VILLE DE RUEIL MALMAISON

1.1

RAPPORT DE PRÉSENTATION

Volet 1

PLU approuvé le 21 octobre 2011
PLU modifié de manière simplifiée le 29 mars 2012
PLU modifié le 20 décembre 2012
PLU modifié le 28 avril 2014
PLU modifié le 1er juin 2015
PLU mis à jour le 2 juillet 2015
PLU modifié et mis à jour le 14 décembre 2015
PLU modifié et mis à jour le 30 juin 2016
PLU modifié et mis à jour le 29 juin 2017
PLU modifié de manière simplifiée et mis à jour le 20 décembre 2017
PLU modifié et mis à jour le 18 décembre 2018
PLU modifié et mis à jour le 25 juin 2019
PLU mis en compatibilité et mis à jour le 8 octobre 2020
PLU modifié et mis à jour le 13 décembre 2021
PLU mis en compatibilité et mis à jour le 15 mars 2022
PLU mis à jour le 11 octobre 2022
PLU modifié et mis à jour le 27 juin 2023
PLU mis à jour le 14 février 2024
PLU modifié de manière simplifiée et mis à jour le 12 février 2025
PLU mis à jour le 10 juillet 2025
PLU mis à jour le 24 mars 2026

Direction de l'Urbanisme & Aménagement
Mars 2026

Cette étude a été réalisée par :

URBACONSEIL

Jean-Yves MARTIN ▲ Conseil en Urbanisme

1 Rue Eugène Eichenberger
92 800 PUTEAUX
Tél. : 01 41 38 05 82 - Fax : 01 42 04 09 00

E - mail : jym . martin @ urbaconseil . com
IDENTIFIANT SIRET : 502 191 844 000 13

RÉGIS GULLON

ARCHITECTE D.P.L.G.
D.E.S.S. DROIT & I.A.E.

ORDRE DES ARCHITECTES D'ILE-DE-FRANCE 12 906
SIRET 421 972 407 000 25

12 RUE DEBELLEYME – 75003 PARIS

TÉLÉPHONE 01 42 77 22 41 TÉLÉCOPIE 01 42 77 52 61
E - MAIL gullonarchitecte @ aol.com

Avec le concours de :

exalta

Pour le compte de la :

COMMUNE DE RUEIL-MALMAISON

Hôtel de Ville
13 Boulevard du Maréchal-Foch
92 500 RUEIL-MALMAISON

PLU mis à jour le 10 juillet 2025

LE SOMMAIRE DU VOLET 1

LE PRÉAMBULE 7
P.1. LE PLAN LOCAL D'URBANISME 7
P.2. LE P.L.U. DANS LA HIÉRARCHIE DES NORMES 12
P.3. L'ÉLABORATION DU P.L.U. 17
LA PRESCRIPTION 17
L'ASSOCIATION ET LA CONSULTATION DES PERSONNES PUBLIQUES 18
LE DÉBAT SUR LE P.A.D.D. 20
LA CONCERTATION AVEC LA POPULATION 21
L'ARRÊT DU PROJET 22
L'AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES 23
L'ENQUETE PUBLIQUE 23
L'APPROBATION DU PLAN 24
P.4. LE DOSSIER DU P.L.U. 26
P.5. MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU AVEC LA DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE (DUP) MODIFICATIVE DE LA LIGNE 15 OUEST DU GRAND PARIS EXPRESS : EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS 27
1. L'ÉTAT DES LIEUX [L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT & LE DIAGNOSTIC] 28
L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT 30
1.1. LA COMMUNE DE RUEIL-MALMAISON DANS SON CONTEXTE 30
1.1.1. LE CONTEXTE GÉOGRAPHIQUE 30
1.1.2. LE CONTEXTE SOCIO-DÉMOGRAPHIQUE 32
1.1.3. LE CONTEXTE ADMINISTRATIF 32
1.2. LE SITE NATUREL 36
1.2.1. LE CLIMAT 36
1.2.1.1. LES PRÉCIPITATIONS 36
1.2.1.2. LES TEMPÉRATURES 36
1.2.1.3. LES VENTS 37
1.2.1.4. LES POLLUTIONS 37
1.2.2. LA GÉOLOGIE 40
1.2.2.1. LA TOPOGRAPHIE 40
1.2.2.2. LES SOLS 41
1.2.2.3. LES RESSOURCES GÉOLOGIQUES 44
1.2.2.4. LE RISQUE DE MOUVEMENTS DE TERRAIN 44
1.2.3. L'HYDROLOGIE 46
1.2.3.1. L'HYDROLOGIE SOUTERRAINE 46
1.2.3.2. L'HYDROLOGIE AÉRIENNE 47
1.2.3.3. LES SCHÉMAS D'AMÉNAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX 47
1.2.3.4. LE RISQUE D'INONDATION 49
1.3. L'ENVIRONNEMENT NATUREL 53
1.3.1. LE TERRITOIRE VÉGÉTALISÉ 53
1.3.1.1. LES TERRITOIRES AGRICOLES 53
1.3.1.2. LES CLIMATS VITICOLES 53
1.3.1.3. LES TERRITOIRES FORESTIERS 53
1.3.2. LA FLORE ET LA FAUNE 54
1.3.2.1. LA FLORE 54
1.3.2.2. LES ESPACES BOISÉS PROTÉGÉS 55

PLU mis à jour le 10 juillet 2025

1.3.2.3. LA FAUNE 56
1.3.2.4. LES OUTILS DE LA PROTECTION ENVIRONNEMENTALE 57
1.3.3. LES PAYSAGES NATURELS 58
1.3.3.1. LE "GRAND PAYSAGE" 58
1.3.3.2. LES ENTITÉS MAJEURES DU PAYSAGE 59
1.3.3.3. LES ÉLÉMENTS PARTICULIERS DU PAYSAGE 60
1.3.3.4. LA PROTECTION DU PAYSAGE 60
1.3.4. LE PARC NATUREL URBAIN 61
1.3.4.1. LES OBJECTIFS DU PARC NATUREL URBAIN 61
1.3.4.2. LES ACTIONS DU PARC NATUREL URBAIN 62
1.4. L'ENVIRONNEMENT URBAIN 65
1.4.1. LA FORMATION DU TISSU URBAIN 65
1.4.1.1. L'ACCESSION URBAINE 65
1.4.1.2. L'AGE CLASSIQUE 69
1.4.1.3. LA RÉVOLUTION INDUSTRIELLE 74
1.4.1.4. LES TEMPS MODERNES 77
1.4.2.1. LE CONTEXTE 80
1.4.2.2. LES OPÉRATIONS URBAINES 83
1.4.2.3. LES GRANDS PROJETS IMMOBILIERS 92
1.4.2.4. LES PROJETS STRATÉGIQUES SUPRA-COMMUNAUX 93
1.4.3. LES PAYSAGES URBAINS 95
1.4.3.1. LE "GRAND PAYSAGE" URBAIN 95
1.4.3.2. LES "VILLAGES" DE RUEIL-MALMAISON 104
1.4.3.3. LE PATRIMOINE ARCHÉOLOGIQUE, URBAIN, ET ARCHITECTURAL 116
1.4.3.4. LES OUTILS DE LA PROTECTION DU PATRIMOINE 133
LE DIAGNOSTIC 134
1.5. LA DÉMOGRAPHIE 134
1.5.1. LES DONNÉES STATISTIQUES 134
1.5.1.1. LES RECENSEMENTS 134
1.5.1.2. LES DÉFINITIONS STATISTIQUES 135
1.5.1.3. LES POPULATIONS LÉGALES 136
1.5.2.1. LE CONTEXTE DÉMOGRAPHIQUE 137
1.5.2.2. LES SOLDES NATUREL ET MIGRATOIRE 140
1.5.2.3. LES PARTITIONS STATISTIQUES 142
1.5.3. LA POPULATION ACTIVE 151
1.5.3.1. LE CONTEXTE DÉMOGRAPHIQUE 151
1.5.3.2. LA POPULATION ACTIVE ET LE CHÔMAGE 152
1.5.3.3. LES PARTITIONS STATISTIQUES 153
1.6. LE LOGEMENT 159
1.6.1. LE PARC GLOBAL 159
1.6.1.1. LE CONTEXTE 159
1.6.1.2. LES RÉSIDENCES PRINCIPALES 160
1.6.1.3. LES PARTITIONS STATISTIQUES 161
1.6.2. LE LOGEMENT LIBRE 171
1.6.3. LE LOGEMENT SOCIAL 172
1.6.3.1. LA LOI "SOLIDARITÉ ET RENOUVELLEMENT URBAIN" 172
1.6.3.2. LE PARC SOCIAL 173
1.6.4. LE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT 174
1.7. L'ÉCONOMIE 175
1.7.1. L'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE GÉNÉRALE 175
1.7.2. LES ENTREPRISES À RUEIL-MALMAISON 177
1.7.2.1. LA DEMOGRAPHIE DES ETABLISSEMENTS 177
1.7.2.2. LES SERVICES PUBLICS 179
1.7.2.3. LES ASSOCIATIONS 180
1.7.2.4. LES INSTALLATIONS CLASSEES ET LES NUISANCES 181
1.7.3. LES EMPLOIS À RUEIL-MALMAISON 182
1.7.3.1. LE CONTEXTE 182
1.7.3.2. LES PARTITIONS STATISTIQUES 184
1.7.3.3. LE TAUX D'EMPLOI 192
1.7.3.5. LES POLITIQUES PUBLIQUES 194
1.7.4. LE SCHÉMA DE DÉVELOPPEMENT COMMERCIAL 196

PLU mis à jour le 10 juillet 2025

1.7.4.1. LA DÉFINITION DES BESOINS 197
1.8. LES ÉQUIPEMENTS 201
1.8.1. LES ÉQUIPEMENTS ÉDILITAIRES 201
1.8.2. LES ÉQUIPEMENTS SCOLAIRES 202
1.8.3. LES ÉQUIPEMENTS CULTURELS 205
1.8.4. LES ÉQUIPEMENTS SANITAIRES 206
1.8.5. LES ÉQUIPEMENTS SOCIAUX 207
1.8.6. LES ÉQUIPEMENTS SPORTIFS ET LUDIQUES 208
1.8.7. LES ÉQUIPEMENTS TOURISTIQUES 210
1.8.8. LES AUTRES ÉQUIPEMENTS 211
1.9. LA DESSERTE DE LA COMMUNE DE RUEIL-MALMAISON 213
1.9.1. LA MOBILITÉ 213
1.9.2. LA DESSERTE ROUTIÈRE 216
1.9.2.1. LE RÉSEAU PRINCIPAL 217
1.9.2.2. LE RÉSEAU SECONDAIRE 219
1.9.2.3. LE RÉSEAU LOCAL 219
1.9.2.4. LE RÉSEAU "DOUX" 220
1.9.2.5. LE STATIONNEMENT 224
1.9.3. LES TRANSPORTS PUBLICS 227
1.9.3.1. LE RÉSEAU FERROVIAIRE 227
1.9.3.2. LE RÉSEAU ROUTIER 227
1.9.4. LES POLITIQUES PUBLIQUES DE DÉPLACEMENTS URBAINS 229
1.9.4.1. LE PLAN DE DÉPLACEMENTS URBAINS D'ILE-DE-FRANCE 229
1.9.4.2. LES ACTIONS DU CONSEIL GÉNÉRAL 231
1.9.4.3. LES ORIENTATIONS DE LA VILLE 231
1.9.5.1. LA SÉCURITÉ ROUTIÈRE 234
1.9.5.2. LE CONFORT 234
1.9.5.3. LES NUISANCES 234
1.10. LES INFRASTRUCTURES 237
1.10.1. L'EAU 237
1.10.1.1. LE CONTEXTE LÉGISLATIF 237
1.10.1.2. LES CAPTAGES 237
1.10.1.3. LA DISTRIBUTION 238
1.10.2. L'ÉLECTRICITÉ 239
1.10.2.1. LE CONTEXTE LÉGISLATIF 239
1.10.2.2. LA PRODUCTION ET LE TRANSPORT 239
1.10.2.3. LA DISTRIBUTION 239
1.10.2.4. L'ÉCLAIRAGE PUBLIC 240
1.10.3. LE GAZ 240
1.10.3.1. LA DISTRIBUTION 240
1.10.3.2. LES RISQUES 240
1.10.4. LES TÉLÉCOMMUNICATIONS 241
1.10.5. L'ASSAINISSEMENT 241
1.10.5.1. LE CONTEXTE LÉGISLATIF 241
1.10.5.2. LE SCHÉMA ET LE RÈGLEMENT D'ASSAINISSEMENT 241
1.10.5.3. LE RÉSEAU D'ASSAINISSEMENT 242
1.10.6. LES DÉCHETS 244
1.10.6.1. LE CONTEXTE LÉGISLATIF 244
1.10.6.2. LA COLLECTE 244
1.10.6.3. LA DESTRUCTION 245
1.10.6.4. LES NUISANCES 246
1.11. LE CONTEXTE ADMINISTRATIF 247
1.11.1. LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX 247
1.11.1.1. LE SCHÉMA DIRECTEUR DE LA RÉGION D'ILE-DE-FRANCE 247
1.11.1.2. LES SCHÉMAS D'AMÉNAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX 251
1.11.1.3. LE SCHÉMA DE COHÉRENCE TERRITORIALE 251
1.11.1.4. LE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT 251
1.11.1.5. LE SCHÉMA DE DÉVELOPPEMENT COMMERCIAL 251
1.11.1.6. LE RÈGLEMENT DE PUBLICITÉ 251
1.11.1.7. LE PLAN DES DÉPLACEMENTS URBAINS 252

PLU mis à jour le 10 juillet 2025

1.11.1.8. L'INTERCOMMUNALITÉ 252
1.11.2. LE DOCUMENT LOCAL D'URBANISME DE RUEIL-MALMAISON 255
1.11.2.1. LE PLAN LOCAL D'URBANISME DE RUEIL-MALMAISON 255
1.11.2.2. LES OBJECTIFS DU P.L.U. ET LES ORIENTATIONS GÉNÉRALES DU P.A.D.D. 256
1.11.2.3. LES ADAPTATIONS POSTÉRIEURES DU P.L.U. 258
1.11.2.4. LES ZONES URBAINES DANS LE PLAN ACTUEL 260
1.11.2.5. LES ZONES URBANISABLES DANS LE PLAN ACTUEL 270
1.11.2.6. LES Z.A.C. 271
1.11.2.7. LES ZONES AGRICOLES DANS LE PLAN ACTUEL 271
1.11.2.8. LES ZONES NATURELLES DANS LE PLAN ACTUEL 271
1.11.2.9. LES ESPACES PARTICULIERS DANS LE PLAN ACTUEL 272
1.11.3. LES SERVITUDES ET LES CONTRAINTES 279
1.11.3.1. LES SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE 279
1.11.3.2. LES PROJETS D'INTÉRÊT GÉNÉRAL 288
1.11.3.3. LES PRESCRIPTIONS D'INTÉRÊT GÉNÉRAL 288
1.12. LES ASPECTS FONCIERS 289
1.12.1. LES OUTILS LOCAUX DE LA MAÎTRISE FONCIÈRE 289
1.12.2. LES FINANCES PUBLIQUES 289

LE PRÉAMBULE

P.1. LE PLAN LOCAL D'URBANISME

Le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) est la rencontre d'un territoire et d'un projet :

- Le territoire communal, que l'histoire a façonné dans ses dimensions géographiques, morphologiques, démographiques, sociales, économiques, patrimoniales, et culturelles ;
- Le projet urbain, dont les élus ont fixé les grandes lignes par leur délibération prescrivant le P.L.U..

Le Plan Local d'Urbanisme est défini et régi par les articles L.123 du Code de l'Urbanisme, tels que la loi n° 2000-1228 du 13 décembre 2000 (la "Loi S.R.U.") puis la loi n° 2003-590 du 2 juillet 2003 (la "Loi Urbanisme & Habitat") les ont restructurés.

L'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme, modifié par l'article 4 de la loi du 13 décembre 2000, puis par l'article 12 de la loi du 2 juillet 2003, définit ainsi l'objet du Plan Local d'Urbanisme :

« *Les Plans Locaux d'Urbanisme exposent le diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et précisent les besoins répertoriés en matière de développement économique, d'agriculture* [Loi du 5 janvier 2006, article 36-II], *d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de commerce* [Loi du 4 août 2008, article 104], *de transports, d'équipements, et de services* ».

« *Ils comportent un projet d'aménagement et de développement durable qui définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune ».*

« Ils peuvent en outre comporter des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer, ou aménager. Ces orientations peuvent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes, et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, et assurer le développement de la commune. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ».

« *Dans les cas visés au cinquième alinéa du II de l'article L.752-1 du code de commerce, les plans locaux d'urbanisme peuvent comporter le document d'aménagement commercial défini à cet article* [Loi du 4 août 2008, article 102] ».

« *Les Plans Locaux d'Urbanisme couvrent l'intégralité du territoire de la commune, en cas d'élaboration par la commune ou, en cas d'élaboration par un établissement public de coopération intercommunale compétent, l'intégralité du territoire de tout ou partie des communes membres de cet établissement, ou l'intégralité du territoire de ce dernier, à l'exception des parties de ces territoires qui sont couverts par un plan de sauvegarde et de mise en valeur* […] ».

« *Les plans locaux d'urbanisme comportent un règlement qui fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L.121-1* [du Code de l'Urbanisme], *qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, délimitent les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger, et définissent, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions* […] ».

L'article L.123-1 poursuit : « *À ce titre, ils* [les Plans Locaux d'Urbanisme] *peuvent :*

1. *Préciser l'affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent en être faits ou la nature des activités qui peuvent y être exercées ;*
2. *Définir, en fonction des situations locales, les règles concernant la destination et la nature des constructions autorisées ;*
3. [Dispositions déclarées non conformes à la Constitution par la décision du 7 décembre 2000] ;
4. *Déterminer des règles concernant l'aspect extérieur des constructions, leurs dimensions, et l'aménagement de leurs abords, afin de contribuer à la qualité architecturale et à l'insertion harmonieuse des constructions dans le milieu environnant ;*
5. *Délimiter les zones ou les parties de zone dans lesquelles la reconstruction ou l'aménagement des bâtiments existants pourrait, pour des motifs d'urbanisme ou d'architecture, être imposé ou autorisé avec une densité au plus égale à celle qui était initialement bâtie, nonobstant les règles fixées au 13e ci-dessous, et fixer la destination principale des îlots ou immeubles à restaurer ou à réhabiliter ;*
6. *Préciser le tracé et les caractéristiques de voies de circulation à conserver, à modifier, ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables, les voies ou espaces réservés au transport public, et délimiter les zones qui sont ou peuvent être aménagées en vue de la pratique du ski et les secteurs réservés aux remontées mécaniques en indiquant, le cas échéant, les équipements ou aménagements susceptibles d'y être prévus ;*
7. *Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur, ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique, ou écologique, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ;*

PLU mis à jour le 10 juillet 2025

7.bis. Identifier et délimiter les quartiers, îlots, voies dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif [Loi du 4 août 2008, article 104] *;*

8. Fixer les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, ainsi qu'aux espaces verts ;

9. Localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés à protéger et inconstructibles, quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent ;

10. Délimiter les secteurs dans lesquels la délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée ;

11. Délimiter les zones visées à l'article L.2224-10 du Code Général des Collectivités Territoriales concernant l'assainissement et les eaux pluviales ;

12. Fixer une superficie minimale des terrains constructibles lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif, ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée ;

13. Fixer un ou des coefficients d'occupation des sols qui déterminent la densité de construction admise - dans les zones urbaines et à urbaniser – dans les zones à protéger en raison de la qualité de leur paysage et de leur écosystèmes pour permettre, dans les conditions précisées par l'article L.123-4 [du Code de l'Urbanisme], *des transferts de constructibilité en vue de favoriser un regroupement des constructions ;*

14. Recommander l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages [Loi nº 2005-781 du 13 juillet 2005, article 31] ;

15. Délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels les programmes de logements doivent comporter une proportion de logements d'une taille minimale qu'ils fixent [Loi du 25 mars 2009, article 31] ;

16. Délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale [Loi du 25 mars 2009, article 32] […] ».

L'article L.123-2 du Code de l'Urbanisme concerne les zones urbaines ou urbanisables définies par le zonage du P.L.U. :

« *Dans les zones urbaines ou à urbaniser, le plan local d'urbanisme peut instituer des servitudes consistant :*

a) À interdire, sous réserve d'une justification particulière, dans un périmètre qu'il délimite et pour une durée au plus de cinq ans, dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement ; les

PLU mis à jour le 10 juillet 2025

travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection, ou l'extension limitée des constructions sont toutefois autorisées ;

b) À réserver des emplacements en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logement qu'il définit ;

c) À indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements ;

d) [Alinéa ajouté par la loi nº 2006-872 du 13 juillet 2006, article 4, et abrogé par la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009, article 32] ».

L'article L.123-4 concerne les espaces naturels définis par le zonage du P.L.U. :

« *Dans les zones à protéger en raison de la qualité de leurs paysages, le plan local d'urbanisme peut déterminer les conditions dans lesquelles les possibilités de construction résultant du coefficient d'occupation des sols fixé pour l'ensemble de la zone pourront être transférées en vue de favoriser un regroupement des constructions sur d'autres terrains situés dans un ou plusieurs secteurs de la même zone* ».

« *Dans ces secteurs, les constructions ne sont autorisées qu'après de tels transferts, les possibilités de construire propres aux terrains situés dans ces secteurs s'ajoutant alors aux possibilités transférées ; la densité maximale de construction dans ces secteurs est fixée par le règlement du plan* ».

« *En cas de transfert, la totalité du terrain dont les possibilités de construction sont transférées est frappée de plein droit d'une servitude administrative d'interdiction de construire, constatée par un acte authentique publié au bureau des hypothèques. Cette servitude ne peut être levée que par un décret pris sur avis conforme du Conseil d'Etat* ».

L'article L.123-5 du Code de l'Urbanisme conclut :

« *Le règlement et les documents graphiques du plan local d'urbanisme sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements, ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan. Ces travaux ou opérations doivent en outre être compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement mentionnées au troisième alinéa de l'article L.123-1 et avec leurs documents graphiques* […] ».

Le P.L.U. est ainsi l'expression, à partir d'un diagnostic étendu aux diverses dimensions du territoire communal, d'une politique globale d'aménagement et de renouvellement de la ville.

PLU mis à jour le 10 juillet 2025

Expression du projet urbain voulu par les élus de RUEIL-MALMAISON pour le territoire communal, le P.L.U. vise donc plusieurs objectifs :

- Un document global, qui intègre l'espace urbain ou naturel existant, les opérations urbaines en cours de réalisation, les projets envisagés pour les prochaines années, les secteurs en voie de mutation ;
- Un document complet, qui remplit une triple fonction, prévisionnelle, opérationnelle, et réglementaire ;
- Un document précis, qui limite l'insécurité juridique ;
- Un document simple, dont la compréhension est facilitée pour tous les publics, les élus, les particuliers, les promoteurs ou les investisseurs, comme les instructeurs des futures autorisations ;
- Un document clair, qui diffuse le projet urbain auprès des citoyens.

PLU mis à jour le 10 juillet 2025

P.2. LE P.L.U. DANS LA HIÉRARCHIE DES NORMES

Le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) est un document inscrit dans un ensemble juridique formé de principes fondamentaux et de normes juridiques, qui s'imposent à ses dispositions propres.

En premier lieu, le P.L.U. doit être conforme à la Charte de l'Environnement, issue de la loi constitutionnelle n° 2005-205 du 1 mars 2005. Cette Charte, adossée à la Constitution du 4 octobre 1958, précise, dans son article 6, que les politiques publiques doivent promouvoir un développement durable, concilier la protection et la mise en valeur de l'environnement, le développement économique, et le progrès social.

Ensuite, le P.L.U. doit être conforme aux principes fondamentaux affirmés par l'article L.110 du Code de l'Urbanisme : « *Le territoire français est le patrimoine commun de la Nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, de gérer le sol de façon économe, de réduire les émissions de gaz à effet de serre, de réduire les consommations d'énergie, d'économiser les ressources fossiles* [Loi n° 2009-967 du 3 août 2009, article 8], *d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la biodiversité notamment par la conservation, la restauration, et la création de continuités écologiques* [Loi n° 2009-967 du 3 août 2009, article 8], *et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales, et de rationaliser la demande de déplacements* [Loi n° 1996-1236 du 30 décembre 1996], *les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace. Leur action en matière d'urbanisme contribue à la lutte contre le changement climatique et à l'adaptation à ce changement* [Loi n° 2009-967 du 3 août 2009, article 8] ».

L'article L.110 énonce ainsi les principes généraux de la politique nationale d'urbanisme et décline les contraintes du développement durable, applicables au P.L.U..

De ces principes généraux, découlent des objectifs communs aux différents documents d'urbanisme, définis par l'article L.121-1 : « *Les schémas de cohérence territoriale, les* ***plans locaux d'urbanisme****, et les cartes communales, déterminent les conditions permettant d'assurer :*

1. *L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable ;*

PLU mis à jour le 10 juillet 2025

2. *La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant les capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives et culturelles, et d'intérêt général, ainsi que d'équipements publics, en tenant compte, en particulier, de l'équilibre entre emploi et habitat, de la diversité commerciale et de la préservation des commerces de détail et de proximité* [Loi n° 2008-776 du 4 août 2008, article 103], *ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux ;*
3. *Une utilisation économe et équilibré des espaces naturels, urbains, périurbains, et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites, et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions, et des nuisances de toute nature ».*

L'article L.121-1 complète ainsi l'article L.110 en ce qui concerne les contraintes du développement durable qui doivent être prise en compte dans le cadre du P.L.U..

En second lieu, Plan Local d'Urbanisme doit être compatible avec les documents de portée supérieure.

Dans la hiérarchie des normes applicables à l'aménagement de l'espace, le Plan Local d'Urbanisme est ainsi soumis au Schéma de Cohérence Territoriale (S.CO.T.), avec lequel il entretient une relation de compatibilité.

L'article L.122-1 du Code de l'Urbanisme dispose en effet :

« *Les programmes locaux de l'habitat, les plans de déplacements urbains, les schémas de développement commercial, les* ***plans locaux d'urbanisme****, les plans de sauvegarde et de mise en valeur, les cartes communales, la délimitation des périmètres d'intervention prévus à l'article L.143-1* [Loi n° 2005-157 du 23 février 2005], *les opérations foncières et les opérations d'aménagement, définies par un décret en Conseil d'Etat, doivent être compatibles avec les schémas de cohérence territoriale et les schémas de secteur* […] ».

Outre le Schéma de Cohérence Territoriale, le Plan Local d'Urbanisme doit être compatible avec, quand ils existent, le Plan de Déplacements Urbains (P.D.U.) et le Programme Local de l'Habitat (P.L.H.).

L'article L.123-1 précise en effet que « *le* ***plan local d'urbanisme*** *doit* […] *être compatible avec les dispositions du schéma de cohérence territoriale, du schéma de secteur, du schéma de mise en valeur de la mer et de la charte du parc naturel régional ou du parc national, ainsi que du plan de déplacements urbains et du programme local de l'habitat* » :

- Le P.D.U. fixe les objectifs en vue de réduire la circulation automobile, d'augmenter l'usage des modes collectifs de déplacement, et de créer des espaces dédiés aux "circulations douces" ;

PLU mis à jour le 10 juillet 2025

- Le P.L.H. définit les objectifs en vue de répondre aux besoins de logements, de favoriser la mixité sociale, et de mettre en œuvre les moyens adéquats.

Depuis la loi n° 2004-338 du 21 avril 2004 [article 7, alinéas 2 et 3], le P.L.U. doit être compatible avec, quand ils existent, le Schéma Départemental d'Aménagement et de Gestion des Eaux (S.D.A.G.E.) et le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (S.A.G.E.). L'article L.123-1 ajoute en effet que « [le P.L.U.] *doit également être compatible avec les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et* [avec] *les objectifs de qualité et de quantité des eaux, définis par les schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux, en application de l'article L.212-1 du Code de l'Environnement, ainsi qu'avec les objectifs de protection, définis par les schémas d'aménagement et de gestion des eaux en application de l'article L.212-3 du même code* ».

Le S.D.A.G.E. et le S.A.G.E. définissent les orientations fondamentales pour une gestion équilibrée de la ressource en eau et fixent des objectifs sur la quantité et de la qualité de cette ressource.

En ce qui concerne la commune de RUEIL-MALMAISON, le P.L.U. doit être compatible avec :

- Le Schéma Directeur de la Région d'Ile-de-France (S.D.R.I.F.), approuvé par un décret du 26 avril 1994 ; le S.D.R.I.F. est en cours de révision ;
- Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux de Seine-Normandie (S.D.A.G.E.), approuvé le 20 septembre 1996 et révisé le 20 novembre 2009 ;
- Le Schéma de Cohérence Territoriale de l'agglomération du Mont-Valérien (S.Co.T.), lorsqu'il sera approuvé ;
- Le Programme Local de l'Habitat de l'agglomération du Mont-Valérien (P.L.H.), lorsqu'il sera approuvé ;
- Le Plan de Déplacements Urbains (P.D.U.) de la Région d'Ile-de-France, approuvé le 15 décembre 2000 et en cours de révision ;
- Le Schéma de Développement Commercial (S.De.C.) des Hauts-de-Seine, approuvé le 8 septembre 2004 ;
- Le plan départemental d'élimination des déchets des Hauts-de-Seine, approuvé le 28 juin 2000.

L'article L.123-1 précise en outre :

« *Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles, ou le caractère des constructions avoisinantes* ».

Le P.L.U. doit aussi respecter des règles spécifiques.

PLU mis à jour le 10 juillet 2025

L'article L.121-1 dispose que « *les documents d'urbanisme* [dont le P.L.U.] *déterminent les conditions permettant d'assurer* […] *la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toutes natures* […] ».

La prévention des risques prévisibles concerne donc deux catégories de risques :

- Les risques naturels prévisibles sont le risque d'inondation, le risque d'incendie de forêt, le risque de mouvement de terrain, le risque d'avalanche, le risque de tremblement de terre, le risque d'éruption volcanique, le risque de tornade ou de cyclone, le risque de raz de marée…
- Les risques technologiques sont liés à la présence d'une industrie chimique, pétrolière, ou nucléaire, au transport de matières dangereuses, à la proximité des barrages…

La prévention des risques naturels ou technologiques est organisée par des Plans de Prévention du Risque (P.P.R.), dont le contenu - opposable aux tiers - est diffusé auprès du public, comme le prévoit le décret n° 90-918 du 11 octobre 1990, par deux documents :

- Le Dossier Départemental des Risques Majeurs (D.D.R.M.), établi par le Préfet ;
- Le Dossier Communal Synthétique (D.C.S.), collationné par le Préfet.

Pour améliorer la prévention des risques naturels, des Schémas Départementaux de Prévention des Risques Naturels (S.D.P.R.N.) définissent la politique de prévention des risques naturels à l'échelle du département. Ces documents stratégiques dispensent une vision globale et coordonnée des connaissances et des actions des différents acteurs du risque dans le département concerné.

Introduits par la loi n° 2003-699 du 30 juillet 2003 (codifiée aux articles L.565-1 et L.565-2 du Code de l'Environnement), et par le décret n° 2005-4 du 4 janvier 2005, relatif aux schémas de prévention des risques naturels, ces schémas sont présentés à la Commission Départementale des Risques Naturels Majeurs (C.D.R.N.M.), avant leur approbation par le Préfet.

La commune de RUEIL-MALMAISON est soumise :

- À un Plan de Prévention des Risques Naturels, relatif au risque d'inondation de la Seine ;
- Et à un Plan de Prévention des Risques Naturels, relatif au risque de mouvements de terrains (carrières).

L'article L.121-2 ajoute que « *l'Etat veille* […] *à la prise en compte* [dans les documents d'urbanisme] *des projets d'intérêt général ainsi que des opérations d'intérêt national* » :

- Les projets d'intérêt général sont des projets d'aménagement, de travaux, de sauvegarde, qui présentent un caractère d'utilité publique et répondent à certaines conditions ; ils sont ainsi qualifiés par des arrêtés préfectoraux.

PLU mis à jour le 10 juillet 2025

- Les opérations d'intérêt national sont ainsi qualifiées par des décrets et listées à l'article R.490-5 du Code de l'Urbanisme.

Le Plan Local d'Urbanisme est ainsi le fédérateur, en matière d'aménagement urbain, des différentes règles applicables à l'ensemble ou à des parties du territoire communal, « *à l'exception des parties* […] *couvertes par un plan de sauvegarde et de mise en valeur* [P.S.M.V.] », à l'exception donc des seuls secteurs sauvegardés.

PLU mis à jour le 10 juillet 2025

P.3. L'ÉLABORATION DU P.L.U.

LA PRESCRIPTION

L'article L.123-6 décrit le lancement de la procédure. Il dispose en effet :

« *Le plan local d'urbanisme est élaboré à l'initiative et sous la responsabilité de la commune. La délibération qui prescrit l'élaboration du plan local d'urbanisme et précise les modalités de concertation, conformément à l'article L.300-2, est notifiée au préfet, au président du conseil régional, au président du conseil général, et, le cas échéant, au président de l'établissement public prévu à l'article L.122-4, ainsi qu'au président de l'autorité compétente en matière d'organisation des transports urbains et, si ce n'est pas la même personne, à celui de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de programme local de l'habitat dont la commune est membre et aux représentants des organismes mentionnés à l'article L.121-4. Lorsque la commune est limitrophe d'un schéma de cohérence territoriale sans être couverte par un autre schéma, la délibération est également notifiée à l'établissement public chargé de ce schéma en application de l'article L.122-4* […] ».

L'établissement public prévu à l'article L.122-4 est l'établissement public de coopération intercommunale (E.P.C.I.), ou le syndicat mixte chargé de l'élaboration, de l'approbation, et du suivi, du Schéma de Cohérence Territoriale (S.Co.T.). Depuis le 1er janvier 2009, la commune de RUEIL-MALMAISON dépend d'un Etablissement Public de Coopération Intercommunale, la Communauté d'Agglomération du Mont-Valérien.

Les organismes mentionnés à l'article L.121-4 sont « *les autorités compétentes en matière d'organisation des transports urbains* », « l*es E.P.C.I. compétents en matière de P.L.H.* », « *les organismes de gestion des parcs naturels nationaux et régionaux* », « *les chambres de commerce et d'industrie* », « *les chambres des métiers* », « *les chambres d'agriculture* », et, mais cela ne concerne pas la commune de RUEIL-MALMAISON, « *les sections régionales de la conchyliculture* ».

Le Conseil Municipal de RUEIL-MALMAISON a ainsi prescrit la révision du Plan Local d'Urbanisme, sur l'ensemble du territoire de la commune, par sa délibération du 23 mars 2009, complétée par sa délibération du 12 octobre 2009.

Par cette même délibération, il a assigné plusieurs objectifs stratégiques au futur document d'urbanisme :

- « *La maîtrise du développement urbain ;*
- *La diversification des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat ;*
- *Le maintien et le développement de l'activité économique ;*
- *La reconfiguration des emplacements réservés en fonction des besoins ;*

PLU mis à jour le 10 juillet 2025

- *La maîtrise des déplacements et de la circulation automobile ;*
- *La préservation de l'environnement ainsi que la prévention et la réduction des risques, pollutions, et nuisances de toutes natures ;*
- *L'utilisation, en fonction des caractéristiques des constructions, des matériaux et des technologies nouvelles, ainsi que des énergies renouvelables, pour la construction et l'approvisionnement énergétique de ces constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages* ».

Par cette même délibération, il a enfin assigné plusieurs objectifs immédiats :

- « *L'amélioration de la forme urbaine et des usages dans les secteurs bien desservis par les transports en commun (secteur gare R.E.R., R.D. 913 et 991) et le centre ville ;*
- *La protection des secteurs pavillonnaires et de leurs paysages ;*
- *Le maintien des activités économiques de plus de 250 m² S.H.O.N*. ».

L'article L.123-6 poursuit : « […] À *compter de la publication de la délibération prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme, l'autorité compétente peut décider de surseoir à statuer, dans les conditions et délais prévus à l'article L.111-8, sur les demandes d'autorisation concernant des constructions, installations, ou opérations qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan* ».

L'ASSOCIATION ET LA CONSULTATION DES PERSONNES PUBLIQUES

L'article L.123-7 dispose :

« À *l'initiative du maire ou à la demande du préfet, les services de l'Etat sont associés à l'élaboration du projet de plan local d'urbanisme* ».

La Commune de RUEIL-MALMAISON a donc associé les personnes publiques désignées par l'article L.121-4, ainsi que les services déconcentrés de l'Etat :

- Le Préfet des HAUTS-DE-SEINE a associé, dès le début de la procédure, le Directeur Départemental de l'Equipement (désormais le Directeur Départemental des Territoires), et a délégué la représentation de l'Etat, dans leurs domaines respectifs, à l'Architecte des Bâtiments de France, au Directeur Départemental de l'Agriculture et de la Forêt (désormais le Directeur Départemental des Territoires), et au Directeur Départemental des Affaires Sanitaires et Sociales.

Les autres services déconcentrés de l'Etat, visés par cet alinéa, si elles n'ont pas répondu au courrier initial de la Commune de RUEIL-MALMAISON, ont été régulièrement invités aux deux réunions d'association et de consultation des personnes publiques, et ont ainsi été mises en mesure de connaître le dossier et de donner un avis.

PLU mis à jour le 10 juillet 2025

En outre, le Préfet des HAUTS-DE-SEINE, par son courrier du 8 avril 2010, a porté à la connaissance du Maire de RUEIL-MALMAISON, les dispositions applicables au territoire de la Commune. Ce document constitue le "porté à connaissance" prévu par les articles L.121-2 et R.121-1 du Code de l'Urbanisme.

L'article L.123-8 ajoute :

« *Le Président du Conseil Régional, le Président du Conseil Général, et, le cas échéant, le Président de l'Etablissement Public prévu à l'article L.122-4, le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de programme local de l'habitat dont la commune est membre, le président de l'autorité compétente en matière d'organisation des transports urbains, le président de la communauté ou du syndicat d'agglomération nouvelle ainsi que ceux des organismes mentionnés à l'article L.121-4 ou leurs représentants sont consultés à leur demande au cours de l'élaboration du projet de plan local d'urbanisme* ».

- Par un courrier du 24 juin 2009, le Président du Conseil Régional d'ILE-DE-FRANCE a fait part de son souhait d'être consulté ;
- Dans une lettre du 29 juin 2009, le Président de la Chambre de Commerce et d'Industrie des HAUTS-DE-SEINE a fait part de son souhait d'être consulté ;
- Par un courrier du 17 novembre 2009, le Président du Conseil Général des HAUTS-DE-SEINE a fait part de son souhait d'être consulté pendant l'élaboration du P.L.U..

Les autres personnes publiques visées par cet alinéa ont été régulièrement invitées aux réunions d'association et de consultation des personnes publiques, et ont ainsi été mises en mesure de connaître le dossier et de donner un avis.

L'article L.123-8 conclut :

« *Il en est de même des présidents des établissements publics de coopération intercommunale voisins compétents, des maires des communes voisines, ainsi que du président de l'établissement public chargé, en application de l'article L.122-4, d'un schéma de cohérence territoriale dont la commune, lorsqu'elle n'est pas couverte par un tel schéma, est limitrophe, ou de leurs représentants* […] ».

La Commune de RUEIL-MALMAISON a ainsi consulté les E.P.C.I. voisins et les communes riveraines :

- Par un courrier du 9 juillet 2009, le Président de la Communauté de Communes de la Boucle de la Seine a fait part de son souhait d'être consulté pendant l'élaboration du P.L.U. ;

Les autres personnes publiques visées par cet alinéa, si elles n'ont pas répondu au courrier initial de la Commune de RUEIL-MALMAISON, ont été régulièrement invitées aux réunions d'association des personnes publiques, et ont ainsi été mises en mesure de connaître le dossier et de donner un avis.

La Commune de RUEIL-MALMAISON a convoqué deux réunions d'association et de consultation des personnes publiques, le 30 juin 2010, et le 8 novembre 2010 :

PLU mis à jour le 10 juillet 2025

- La réunion du 30 juin 2010 a porté sur les conclusions de l'état initial de l'environnement et du diagnostic, en général, et sur les hypothèses de population et de construction, en particulier, ainsi que sur les besoins répertoriés et sur les orientations générales du P.A.D.D. ;
- La réunion du 8 novembre 2010 a porté sur le projet du document graphique et sur les grandes lignes du règlement, ainsi que sur les divers projets envisagés par la Ville.

En outre, l'article 111 de la Loi d'Orientation Agricole du 9 Juillet 1999 (l'article L.112-3 du Code Rural, visé par l'article R.123-17 du Code de l'Urbanisme) stipule que, lorsqu'un Plan Local d'Urbanisme est susceptible d'entraîner une réduction des espaces agricoles ou forestiers, la révision (ou la modification) doit être soumise à l'avis préalable de la Chambre Départementale d'Agriculture, de l'Institut National des Appellations d'Origine (I.N.A.O.), ou du Centre Régional de la Propriété Forestière (C.R.P.F.) :

« *Les schémas directeurs, les plans d'occupation des sols, ou les documents d'urbanisme en tenant lieu, et les documents relatifs au schéma départemental des carrières prévoyant une réduction des espaces agricoles ou forestiers ne peuvent être rendus publics ou approuvés qu'après avis de la chambre d'agriculture, de l'Institut national de l'origine et de la qualité dans les zones d'appellation d'origine contrôlée et, le cas échéant, du centre régional de la propriété forestière. Il en va de même en cas de révision ou de modification de ces documents. Ces avis sont rendus dans un délai de deux mois à compter de la saisine. En l'absence de réponse à l'issue de ce délai, l'avis est réputé favorable* ».

Dans la mesure où le P.L.U. ne prévoit aucune diminution des espaces agricoles ou forestiers, la commune de RUEIL-MALMAISON n'a eu besoin de solliciter l'avis, ni de la Chambre Départementale d'Agriculture, ni de l'Institut National des Appellations d'Origine, ni du Centre Régional de la Propriété Forestière.

LE DÉBAT SUR LE P.A.D.D.

L'article L.123-9 précise :

« *Un débat a lieu au sein du conseil municipal sur les orientations générales du plan d'aménagement et de développement mentionné à l'article L.123-1, au plus tard deux mois avant l'examen du projet de plan local d'urbanisme. Dans le cas d'une révision, ce débat peut avoir lieu lors de la mise en révision du plan local d'urbanisme* […] ».

Lors de sa séance du 27 septembre 2010, le Conseil Municipal de RUEIL-MALMAISON a débattu sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

PLU mis à jour le 10 juillet 2025

LA CONCERTATION AVEC LA POPULATION

Le principe de la concertation

La loi n° 2000-1228 du 13 décembre 2000 – la Loi "S.R.U." - a étendu à l'ensemble de la procédure d'élaboration du P.L.U., l'obligation de concertation que prévoit l'article L.300-2 du Code de l'Urbanisme.

En outre, la Charte de l'Environnement, issue de la loi constitutionnelle n° 2005-205 du 1 mars 2005 et adossée à la Constitution du 4 octobre 1958, dispose, dans son article 7, que « *toute personne a le droit, dans les conditions et les limites définies par la loi, d'accéder aux informations relatives à l'environnement détenues par les autorités publiques et de participer à l'élaboration des décisions publiques ayant une incidence sur l'environnement* ».

La commune organise librement cette concertation.

Elle est néanmoins soumise à trois contraintes : Les conditions de la concertation sont fixées dès la délibération prescrivant l'élaboration du P.L.U. (ou la révision du P.L.U.), le temps de la concertation est étendu au long de la procédure, la concertation est "interactive".

La concertation commence en amont de la procédure, dès la phase du diagnostic, et finit avec l'arrêt du projet de P.L.U.. La phase obligatoire de l'enquête publique prolonge la concertation.

Les modalités choisies de la concertation

La délibération prescrivant l'élaboration du plan local d'urbanisme précise donc les modalités de concertation, conformément à l'article L.300-2 : « *Le conseil municipal* […] *délibère sur les objectifs poursuivis et sur les modalités d'une concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales, et les autres personnes concernées, dont les représentants de la profession agricole* […] ».

Le Conseil Municipal a défini les modalités de la concertation par sa délibération du 23 mars 2009, complétée par sa délibération du 12 octobre 2009 :

« *La concertation afférente à cette révision sera réalisée sous forme d'exposition et [que] des cahiers, destinés à recevoir les remarques et suggestions, seront à disposition lors de ces expositions* ».

Les modalités effectives de la concertation

Les réunions de concertation :

La commune de RUEIL-MALMAISON a organisé deux vagues de réunions de concertation avec le public :

PLU mis à jour le 10 juillet 2025

- Les réunions des 15 avril 2010, 3 mai 2010, et 10 mai 2010, ont porté sur les conclusions de l'état initial de l'environnement et du diagnostic, en général, et sur les hypothèses de population, en particulier, ainsi que sur les orientations générales du P.A.D.D. ;
- Les réunions du 15 novembre 2010, 18 novembre 2010, et 25 novembre 2010, ont porté sur le projet du document graphique et sur les grandes lignes du règlement.

L'exposition :

Une exposition évolutive a été organisée à partir du 21 avril 2010, au centre administratif Jean-Mermoz de RUEIL-MALMAISON.

Un cahier a permis au public de noter ses observations.

La communication :

Plusieurs articles ont été publiés, accompagnés d'un cahier détachable, dans RUEIL-INFOS ; de nombreuses informations ont été relayées par le site internet de la Ville.

Le bilan de la concertation

Le Conseil Municipal a tiré le bilan de la concertation par sa délibération du 11 février 2011.

L'ARRÊT DU PROJET

L'article L.123-9 dispose : « […] *Le conseil municipal arrête le projet de plan local d'urbanisme* […] ». Un délai minimal de 2 mois sépare impérativement le débat du Conseil Municipal sur le P.A.D.D. et la délibération du même conseil sur l'arrêt du P.L.U..

Lors de sa séance du 11 février 2011, le Conseil Municipal a arrêté le projet de Plan Local d'Urbanisme de RUEIL-MALMAISON.

Cette délibération peut aussi tirer le bilan de la concertation. Toutefois, le Conseil Municipal peut différer cette partie, et tirer le bilan de la concertation dans le cadre d'une autre délibération, comme le précise l'article R.123-18 : « *La délibération qui arrête un projet de plan local d'urbanisme peut simultanément tirer le bilan de la concertation, en application du sixième alinéa de l'article L.300-2* […] ».

Le Conseil Municipal de RUEIL-MALMAISON a ainsi tiré le bilan de la concertation sur le Plan Local d'Urbanisme par la délibération du 11 février 2011.

PLU mis à jour le 10 juillet 2025

L'AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES

L'article L.123-9 du Code de l'Urbanisme précise ensuite :

« […] *Celui-ci* [le projet de plan local d'urbanisme] *est alors soumis pour avis aux personnes publiques associées à son élaboration ainsi que, à leur demande, aux communes limitrophes, aux établissements publics de coopération intercommunale directement intéressés, ainsi qu'à l'établissement public chargé d'un schéma de cohérence territoriale dont la commune est limitrophe, lorsqu'elle n'est pas couverte par un tel schéma. Ces personnes donnent un avis dans les limites de leur compétence propres, au plus tard trois mois après la transmission du projet de plan ; à défaut, ces avis sont réputés favorables* […] ».

En amont de l'avis prévu par cet article, la commune de RUEIL-MALMAISON a organisé deux réunions d'association et de consultation des personnes publiques, le 30 juin 2010, et le 8 novembre 2011, à la Mairie de RUEIL-MALMAISON. Les comptes-rendus de ces réunions sont joints au dossier.

Le Maire a transmis le dossier arrêté du P.L.U. aux personnes publiques par sa notification des 14 et 15 février 2011.

L'ENQUETE PUBLIQUE

Le régime de l'enquête publique

Dans le fil de la concertation avec les habitants, le projet, arrêté par le Conseil Municipal, est ensuite soumis à une enquête publique.

L'article L.123-10 dispose en effet :

« *Le projet de plan local d'urbanisme est soumis à une enquête publique par le maire. Le dossier soumis à l'enquête comprend, en annexe, les avis des personnes publiques consultées* […] ».

Le projet ne peut plus évoluer entre la remise de l'avis de l'Etat et l'ouverture de l'enquête publique : La circulaire du 6 septembre 2001 précise que « *les nouvelles dispositions réglementaires du Code de l'Urbanisme ne permettent plus à la collectivité de modifier ce document avant l'enquête pour tenir compte de l'avis du préfet, mais prévoient que cet avis sera joint au dossier d'enquête* ».

L'enquête publique dure un mois au moins. Le commissaire-enquêteur ou les membres de la commission d'enquête sont nommés par le Président du Tribunal Administratif.

L'article R.123-19 précise que « […] *le dossier* [soumis à l'enquête publique] *est composé des pièces mentionnées à l'article R.123-1 et des avis émis par les collectivités ou organismes associés ou consultés* », et qu'il « *peut être complété par tout ou partie des documents mentionnés à l'article R.121-1* [le "porté à connaissance" et des études techniques] ».

PLU mis à jour le 10 juillet 2025

Le déroulement de l'enquête publique

Le Maire a soumis le dossier arrêté du P.L.U. à une enquête publique par son arrêté du 16 mai 2011. Par le même arrêté, il a fixé les dates d'ouverture et de clôture, ainsi que les horaires de consultation du dossier et de permanence du Commissaire-Enquêteur.

Auparavant, le Tribunal Administratif a désigné un Commissaire-Enquêteur par son ordonnance du 15 mars 2011.

L'arrêté du 16 mai 2011 a été affiché sur les emplacements idoines de la Mairie, et publié dans Le Parisien, les 19 mai et 8 juin 2011, et dans La Croix, les 19 mai et 7 juin 2011.

L'enquête publique a eu lieu du 6 juin au 9 juillet 2011. Les permanences du Commissaire-Enquêteur ont eu lieu, le 6 juin, de 14 à 17 heures, le 16 juin, de 17 à 20 heures, le 29 juin, de 9 à 12 heures, et le 9 juillet 2011, de 9 à 12 heures.

Le Commissaire-Enquêteur a remis son rapport le 5 août 2011.

L'APPROBATION DU PLAN

Enfin, l'article L.123-10 fixe les conditions de l'approbation du Plan Local d'Urbanisme : « […] *Après l'enquête publique, le plan local d'urbanisme, éventuellement modifié, est approuvé par délibération du conseil municipal* ».

« *Le plan local d'urbanisme approuvé est tenu à la disposition du public* ».

Le dossier arrêté du P.L.U. a été modifié pour tenir compte :

- Des avis émis par les personnes publiques ;
- Des recommandations faites par le Commissaire-Enquêteur ;
- Des adaptations mineures nécessaires à sa meilleure compréhension par le public.

L'article L.123-12 ajoute :

« *Dans les communes non couvertes par un schéma de cohérence territoriale, l'acte publié approuvant le plan local d'urbanisme devient exécutoire un mois suivant sa transmission au préfet* ».

« *Toutefois, si, dans ce délai, le préfet notifie, par lettre motivée, à la commune, les modifications qu'il estime nécessaire d'apporter au plan, lorsque les dispositions de celui-ci :*

a) Ne sont pas compatibles avec les directives territoriales d'aménagement ou avec les prescriptions particulières prévues par le III de l'article L.145-7 et, en l'absence de celles-ci, avec les dispositions particulières aux zones de montagne et au littoral mentionnées à l'article L.111-1-1 ;

PLU mis à jour le 10 juillet 2025

b) Compromettent gravement les principes énoncés aux articles L.110 et L.121-1 ;

c) Font apparaître des incompatibilités manifestes avec l'utilisation ou l'affectation des sols des communes voisines ;

d) Sont de nature à compromettre la réalisation d'une directive territoriale d'aménagement, d'un programme local de l'habitat [Loi n° 2009-323 du 25 mars 2009, article 29], *d'un schéma de cohérence territoriale, d'un schéma de secteur, ou d'un schéma de mise en valeur de la mer en cours d'établissement ;*

Le plan local d'urbanisme est exécutoire dès la publication et transmission au préfet de la délibération approuvant les modifications demandées ».

Depuis la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant "Engagement National pour le Logement", les effets du P.L.U. sont régulièrement soumis à l'appréciation du Conseil Municipal. L'article 4 de cette loi, inséré dans le Code de l'Urbanisme par un nouvel article L.123-12-1, précise : « *Trois ans au plus après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme ou la dernière délibération portant révision de ce plan, un débat est organisé au sein du conseil municipal sur les résultats de l'application de ce plan au regard de la satisfaction des besoins en logements et, le cas échéant, de l'échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants. Le conseil municipal délibère sur l'opportunité* d'une application des dispositions prévues au sixième alinéa de l'article L.123-1-1 [Loi n° 2009-323 du 25 mars 2009, article 40], *d'une mise en révision ou d'une mise en révision simplifiée de ce plan dans les conditions prévues à l'article L.123-13. Ce débat est organisé tous les trois ans dès lors que le plan n'a pas été mis en révision* ».

PLU mis à jour le 10 juillet 2025

P.4. LE DOSSIER DU P.L.U.

Les pièces constitutives du Plan Local d'Urbanisme sont décrites par le décret n° 2001-260 du 27 mars 2001, pris pour l'application de la loi du 13 décembre 2000.

L'article R.123-1 [Décret n° 2004-531 du 9 juin 2004] détaille : « *Le plan local d'urbanisme comprend un rapport de présentation, le* ***projet d'aménagement et de développement durable*** *de la commune et un règlement, ainsi que des documents graphiques. Il peut comporter en outre des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs, assorties, le cas échéant, de documents graphiques* […] ».

L'article R.123-1 ajoute : « *Le plan local d'urbanisme est accompagné d'annexes* [ces annexes sont listées par les articles R.123-13 et R.123-14 du Code de l'Urbanisme] ».

Le dossier "arrêtable" du P.L.U. de RUEIL-MALMAISON comprend donc les pièces suivantes :

- Le Rapport de Présentation (la pièce n° 1), composé de deux volets ;
- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (la pièce n° 2) ;
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation, relatives à certains quartiers (la pièce n° 3) ;
- Le Règlement (la pièce n° 5) et ses annexes propres (les pièces n° 5-[N]), ainsi que le Document Graphique (la pièce n° 4) et ses annexes propres (les pièces n° 4-[N]). ;
- Les annexes réglementaires (les pièces n° 6-[N]).

Ces différentes pièces du P.L.U. doivent être cohérentes entre elles.

Le dossier soumis à l'enquête publique comprend en outre les pièces administratives suivantes (les pièces n° 7-[N]) :

- Le "porté à connaissance" de l'Etat, garni, le cas échéant, par des "portés à connaissance" complémentaires ;
- Le compte-rendu du débat du Conseil Municipal sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable ;
- Les comptes-rendus des diverses réunions d'association et de consultation des personnes publiques ;
- Les avis des personnes publiques consultées sur le projet arrêté du P.L.U. ;
- Les autres pièces utiles à la compréhension du dossier par le public…

PLU mis à jour le 10 juillet 2025

Le dossier "approuvable" du P.L.U. de RUEIL-MALMAISON comprend enfin la pièce suivante :

- Le rapport du Commissaire-Enquêteur sur l'enquête publique.

Les diverses pièces du dossier du P.L.U. sont décrites dans le sous-chapitre 2.1.1. du second volet du présent rapport.

P.5. MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU AVEC LA DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE (DUP) MODIFICATIVE DE LA LIGNE 15 OUEST DU GRAND PARIS EXPRESS : EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

Présentation des modifications de projet apportées dans le cadre de la DUP modificative

La procédure de déclaration d'utilité publique (DUP) modificative vise à déclarer d'utilité publique des évolutions du projet de la ligne 15 Ouest du réseau transport public du Grand Paris.
Les études techniques ont conduit, sur le territoire de RUEIL-MALMAISON, à modifier l'emplacement l'ouvrage technique annexe 2501P - Rue Galliéni. L'ouvrage n'est plus situé au niveau des croisement des rues Danton et et Bernard Palissy mais au croisement des rues Galliéni et des Géraniums.
Par ailleurs, l'avancée des études de conception sur le projet a amené à une redéfinition des besoins d'emprises nécessaires à la réalisation des ouvrages.

Exposé des motifs des changements apportés
Le **rapport de présentation** est modifié pour que le présent point explique les évolutions apportées au PLU afin de permettre la réalisation du projet modifié de la ligne 15 Ouest. Cet exposé des motifs vient compléter l'exposé des motifs des changements apportés par la mise en compatibilité avec la ligne 15 Ouest de 2016.
Les documents graphiques et le règlement des zones concernées par l'infrastructure de transport ont été analysés, afin d'identifier les évolutions permettant de lever les incompatibilités avec la réalisation du projet modifié.
Suite à l'approfondissement des études, il est apparu nécessaire de mettre en compatibilité certains des articles du règlement du PLU, en fonction de la logique suivante :
- **L'article UD 4** afin d'adapter aux contraintes d'exploitation et à la nature des gares du réseau de transport public du Grand Paris les obligations en termes de création de locaux et d'emplacements de stockage des déchets et encombrants ;
- **L'article UD 12** afin de ne pas appliquer aux constructions et installations du réseau de transport public du Grand Paris et aux commerces situés au sein des gares, des normes de stationnement pour les vélos et les poussettes. Ces règles de stationnement sont incompatibles avec les besoins et contraintes propres du projet. Les places de stationnement pour les vélos ou poussettes sont en principe définies et créées dans le cadre des études de pôle. Il est donc nécessaire de s'assurer de la compatibilité des règles de stationnement avec le projet.

PLU mis à jour le 10 juillet 2025

1. L'ÉTAT DES LIEUX [L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT & LE DIAGNOSTIC]

PLU mis à jour le 10 juillet 2025

Ce titre 1er décrit « *l'état initial de l'environnement* » puis expose « *le diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques* », conformément à l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme, modifié par l'article 4 de la loi n° 2000-1228 du 13 décembre 2000.

La rédaction de cet "état des lieux" est la première étape du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.). Dans la mesure où elle oriente la conception ultérieure du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.), l'enquête requiert une grande rigueur dans la démarche, et une exhaustivité certaine dans le contenu.

Cet "état des lieux" comprend deux parties principales :

- Une description de l'état initial de l'environnement ;
- Un diagnostic, basé sur les données démographiques, sociologiques, économiques, immobilières, puis évoquant les contraintes administratives et les normes supra-communales.

Il débouche ensuite sur un programme raisonné d'actions urbaines ou environnementales, les « *besoins répertoriés en matière de développement économique et d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements, et de services* ».

Le premier temps décompose donc le contexte communal en quelques thèmes récurrents (l'analyse), ce qui facilite la description, puis le second temps situe ces thèmes récurrents dans leurs perspectives spatiales et temporelles (le diagnostic), ce qui identifie les besoins.

La description de « *l'état initial de l'environnement* » et « *le diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques* » forment ainsi le socle du projet territorial de la Commune de RUEIL-MALMAISON.

Le rapport de présentation peut être complété ou amendé tout au long de l'étude conduisant au Plan Local d'Urbanisme, en fonction des informations reçues et des réflexions menées : Jusqu'à l'approbation du P.L.U., les "aller et retour" renforcent la cohérence du projet urbain conçu par les élus.

PLU mis à jour le 10 juillet 2025

L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

1.1. LA COMMUNE DE RUEIL-MALMAISON DANS SON CONTEXTE

1.1.1. LE CONTEXTE GÉOGRAPHIQUE

Le territoire de RUEIL-MALMAISON est situé à 2° 12' de longitude est et 48° 53' de latitude nord, à l'ouest et à environ 8 kilomètres de Paris, dans un méandre de la Seine. Il est bordé, au nord-ouest, par le fleuve, et couvert, plus au sud, par près de 200 hectares de forêt.

Le territoire communal couvre une superficie de **1 474 hectares**. Il accuse un dénivelé de plus de 120 mètres entre le sommet du Mont Valérien et les berges de la Seine. Il se répartit sur plusieurs entités géographiques, qui caractérisent les points forts de son environnement proche : Le plateau, marqué par l'éminence du Mont Valérien et des coteaux plus ou moins abrupts, et la plaine des Closeaux.

En termes "d'étendue géographique", la Commune de RUEIL-MALMAISON est la plus étendue du Département des HAUTS-DE-SEINE, mais la vingt-neuvième en termes de densité.

Le territoire communal de RUEIL-MALMAISON est celui d'un bourg rural, entouré au fil du temps par des lotissements successifs, des constructions spontanées, et des "grands ensembles", mais conservant de grandes emprises boisées ou naturelles. Le ratio des espaces verts est de 46 m^2 par habitant, ce qui fait de la ville de RUEIL-MALMAISON, un des territoires les plus verts de la première couronne parisienne. Le Parc Naturel Urbain forme, avec les zones résidentielles, un vaste "croissant vert".

Des grands axes routiers traversent le territoire de RUEIL-MALMAISON, l'autoroute A. 86, les routes nationales 13 (récemment devenue la route départementale 913) et 190 (récemment devenue la route départementale 991), et les routes départementales 39, 173, 180, et 190. Un grand axe régional ferroviaire, la ligne A du R.E.R., possède une gare dans l'angle nord-ouest du territoire communal.

PLU mis à jour le 10 juillet 2025

Les espaces urbanisés de RUEIL-MALMAISON sont fortement liés à ceux des communes riveraines, de Nanterre et de Suresnes, notamment par le développement des villages de Rueil-sur-Seine, en limite de Nanterre, et du Mont-Valérien, en limite de Suresnes.

Le développement de la commune de Rueil-Malmaison est donc à inscrire dans un contexte plus large, lié au secteur de la boucle de la Seine, et plus particulièrement au bassin d'habitat de la Défense. Celui-ci comprend les communes du quartier de la Défense (Courbevoie, Nanterre, et Puteaux) ainsi que les communes de Rueil-Malmaison, Suresnes, et La Garenne-Colombes. Il s'inscrit aussi aujourd'hui au sein du Grand Paris, dans le pôle de La Défense. Ce territoire est issu d'une urbanisation ancienne liée à une situation géographique remarquable, comportant néanmoins des coupures urbaines. Il bénéficie d'infrastructures et d'un réseau de transports denses mais souvent saturés par rapport aux besoins du public et inégalement répartis sur le territoire (notamment pour la desserte du quartier de La Défense).

Ces dynamiques économiques et cette forte accessibilité ont participé à la concentration croissante d'emplois et de population dans ce secteur des Hauts-de-Seine. Il s'agit d'un secteur dense et attractif mais présentant de forts écarts de croissance entre les communes. Les communes de Rueil-Malmaison, Nanterre et Puteaux enregistrent effectivement une évolution positive de leur population mais à un rythme plus lent que les communes de Courbevoie, Suresnes ou La Garenne-Colombes.

Les communes précédemment citées représentent donc des pôles d'emplois dynamiques et en forte croissance, riches en emplois qualifiés. Ces caractéristiques ont un fort impact sur les dynamiques résidentielles de ce territoire, à la fois en générant une importante demande de logements et en contribuant à une valorisation de micro-marchés immobiliers au sein du territoire.

C'est donc un espace stratégique pour le développement de la région d'Ile-de-France, au cœur de nombreux enjeux identifiés par le Schéma Directeur adopté par la Région en septembre 2008 :

- Une vocation internationale en matière de développement économique et d'emploi. Les communes situées à proximité (avec leurs activités de back-office) sont également appelées à servir de locomotive à l'économie française ;
- À l'échelle régionale, la volonté de développement de la construction de logements dans le cœur de l'agglomération et de rééquilibrage de l'offre sociale (effort de construction de logements au titre des équilibres habitat-emploi).

Le bassin d'habitat de La Défense est marqué par une dynamique de projets insufflée par les deux opérations d'intérêt national (O.I.N.) de La Défense et de Seine-Arche, mais également et surtout par de nombreux projets, de natures différentes, portés par les communes.

PLU mis à jour le 10 juillet 2025

1.1.2. LE CONTEXTE SOCIO-DÉMOGRAPHIQUE

Au 1er janvier 2008, le territoire communal de RUEIL-MALMAISON accueille une population "municipale" de 78 112 personnes (données de l'I.N.S.E.E. au 1er janvier 2011). Sur une surface communale de 1 474 hectares, la densité brute est donc de 54 habitants par hectare.

En termes de "poids démographique", la Commune de RUEIL-MALMAISON est la 5ème du Département des HAUTS-DE-SEINE. Mais, en termes de "densité démographique", la Commune de RUEIL-MALMAISON est la 29ème du Département.

La croissance de la population rueilloise est régulière depuis près de 20 ans, en raison principalement du solde naturel (la différence entre les naissances et les décès).

La population active représente 64,8 % de la population totale des plus de 15 ans.

L'habitat communal de RUEIL-MALMAISON comprend un parc de 35 177 logements, au terme du recensement de 2006. Ces 35 177 logements se décomposent en 32 806 résidences principales, auxquels s'ajoutent 596 logements occasionnels ou résidences secondaires, et 1 775 logements vacants, soit une vacance très faible. Ils comprennent une part de 20.06 % de logements sociaux au 1er janvier 2009. Les propriétaires et les locataires se partagent à une quasi-égalité les résidences principales.

La ville de RUEIL-MALMAISON déploie une importante activité économique. En 2008, la commune accueille sur son territoire 4 504 établissements, dont 72 % dans le secteur des services (pharmacie, ingénierie, assurance). Au travers d'une longue mutation, l'activité économique est passée d'une dominante industrielle à une dominante tertiaire. Le taux d'emploi (le rapport entre les emplois et les actifs) est de 1,21.

La ville de RUEIL-MALMAISON possède un tissu dense d'équipements publics, dont les principaux sont établis dans le centre ou répartis dans les 12 "villages" : 16 écoles primaires, dont 3 privées, 9 collèges, 4 lycées, dont 2 privés, et de nombreux équipements sociaux, culturels, et sportifs.

1.1.3. LE CONTEXTE ADMINISTRATIF

Sur le plan administratif, la Commune de RUEIL-MALMAISON ressortit de la Région d'ILE-DE-FRANCE, du Département des HAUTS-DE-SEINE, et de l'Arrondissement de Nanterre.

Depuis le 1er janvier 2009, la Commune de RUEIL-MALMAISON participe à un Etablissement Public de Coopération Intercommunale (E.P.C.I.), la Communauté d'Agglomération du Mont-Valérien, qui regroupe aujourd'hui les communes de Suresnes, Nanterre, et Rueil-Malmaison.

PLU mis à jour le 10 juillet 2025

La Communauté d'Agglomération du Mont-Valérien possède 4 compétences obligatoires (développement économique, aménagement de l'espace communautaire, équilibre social de l'habitat, politique de la ville), 2 compétences facultatives (développement durable, élimination des déchets), et 4 compétences optionnelles (voirie, gestion des équipements culturels et sportifs, assainissement, et action sociale). Dans ce cadre intercommunal, l'étude d'un Programme Local de l'Habitat a été lancée.

Les communes de Nanterre, Suresnes, Saint-Cloud, Garches, Vaucresson, Département des HAUTS-DE-SEINE, et de La Celle-Saint-Cloud, de Bougival, de Croissy, et de Chatou, dans le département des YVELINES, sont riveraines de celle de RUEIL-MALMAISON.

L'aménagement du territoire de RUEIL-MALMAISON est régi par un Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.), approuvé par une délibération du 24 mars 2005. Ce P.L.U. concerne une superficie totale de 1 474 hectares ; il couvre donc tout le territoire communal. Il a été modifié par les délibérations des 10 février 2006, 8 octobre 2007, et 29 mars 2010 ; il a connu une révision simplifiée par une délibération du 13 octobre 2008.

Le P.L.U. de RUEIL-MALMAISON, comme le futur document d'urbanisme, est aussi soumis, entre d'autres normes supra-communales, au Schéma Directeur de la Région d'Ile-de-France (S.D.R.I.F.), approuvé par un décret du 26 avril 1994, et mis en révision en 2004. Le nouveau S.D.R.I.F. a ainsi été arrêté le 15 février 2007, puis "adopté" - le 25 septembre 2008, par deux délibérations du Conseil Régional. Il doit encore être approuvé par un décret en Conseil d'Etat.

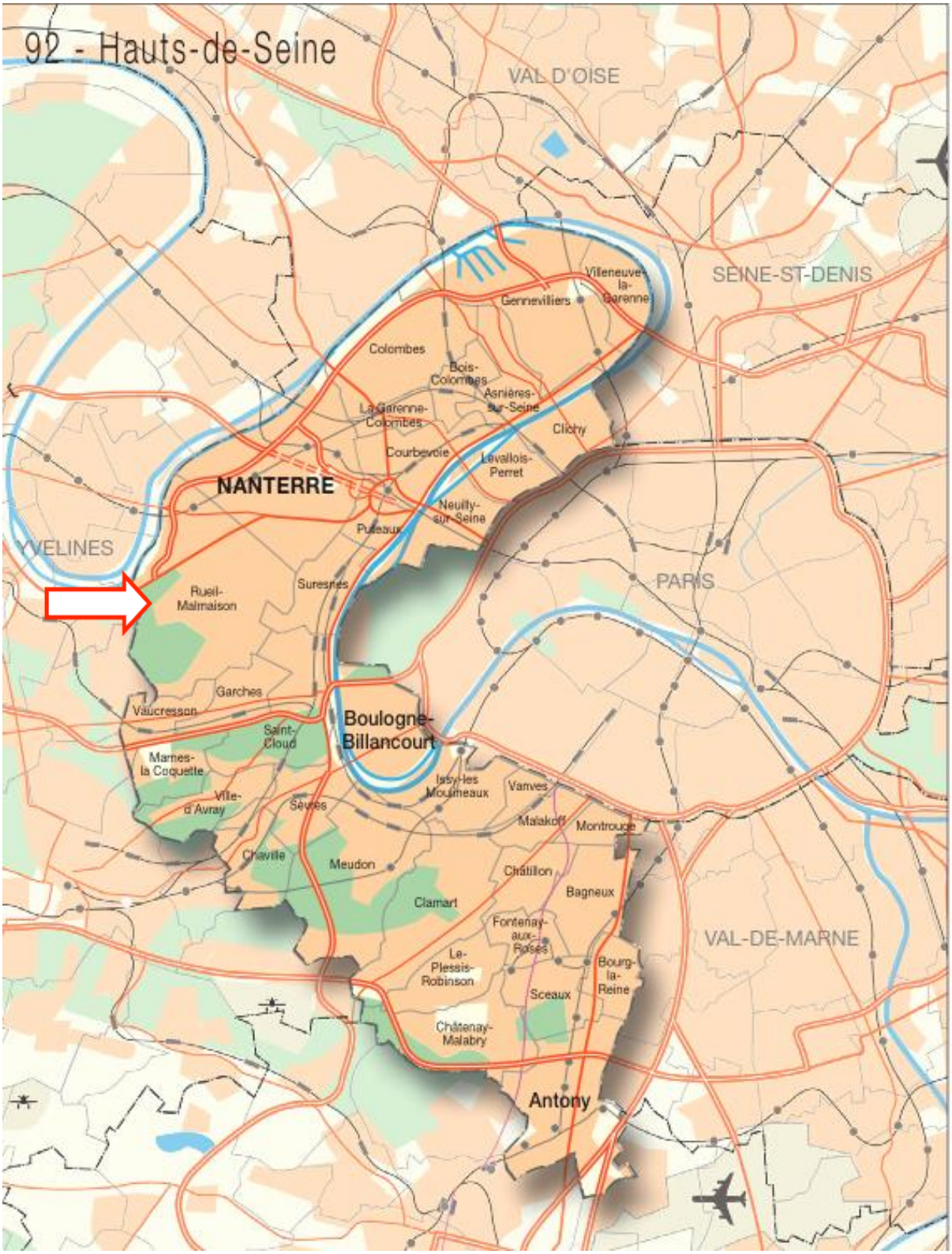
Le Conseil Municipal de RUEIL-MALMAISON a prescrit la révision de ce Plan Local d'Urbanisme sur l'ensemble du territoire communal, par ses délibérations du 23 mars 2009 et du 12 octobre 2009. Par cette même délibération, il a assigné plusieurs objectifs stratégiques au futur document d'urbanisme :

- La maîtrise du développement urbain ;
- La diversification des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat ;
- Le maintien et le développement de l'activité économique ;
- La reconfiguration des emplacements réservés en fonction des besoins ;
- La maîtrise des déplacements et de la circulation automobile ;
- La préservation de l'environnement ainsi que la prévention et la réduction des risques, pollutions, et nuisances de toutes natures ;
- L'utilisation, en fonction des caractéristiques des constructions, des matériaux et des technologies nouvelles, ainsi que des énergies renouvelables, pour la construction et l'approvisionnement énergétique de ces constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages.

PLU mis à jour le 10 juillet 2025

LA SITUATION DE RUEIL-MALMAISON DANS SON ENVIRONNEMENT

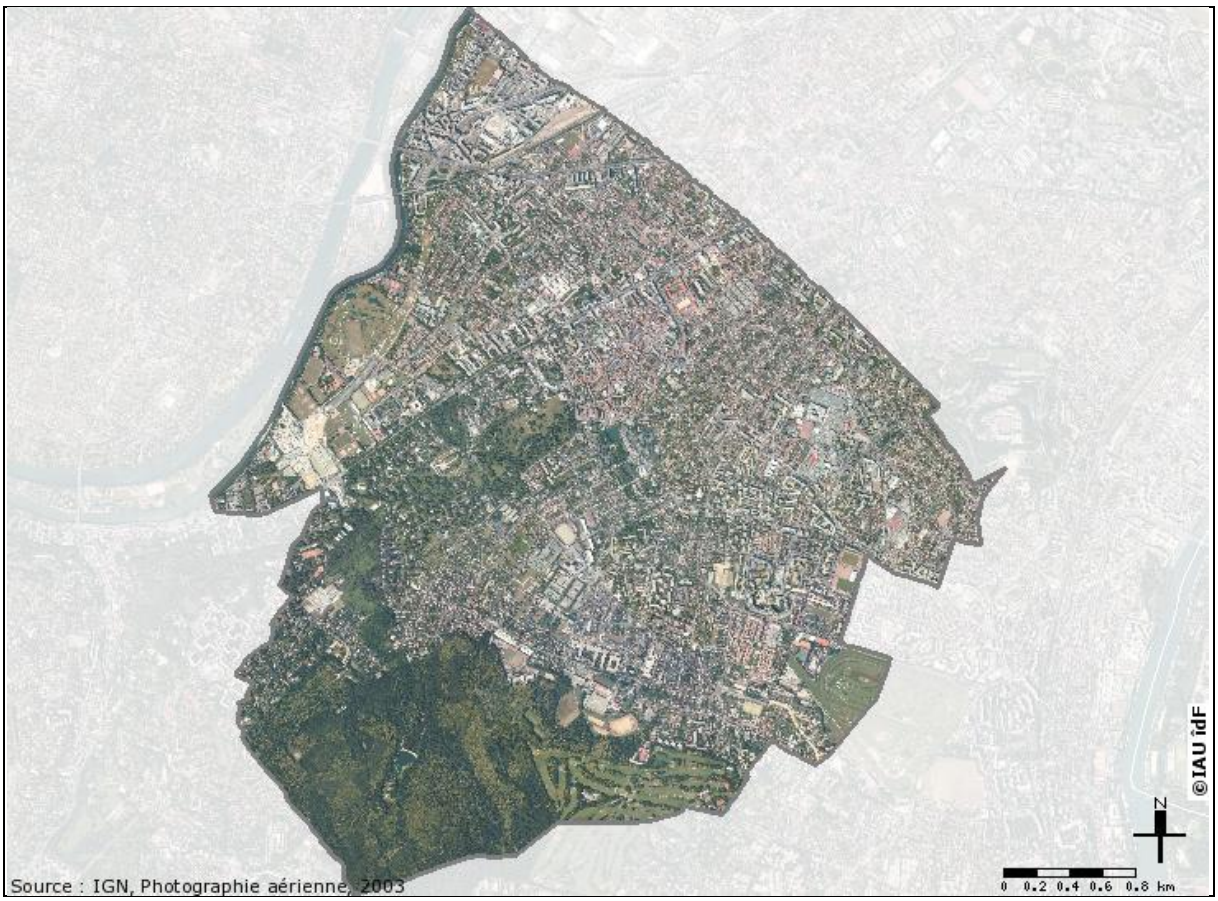
(© I.A.U. Ile-de-France, IdF 92)



PLU mis à jour le 10 juillet 2025

LA COMMUNE DE RUEIL-MALMAISON DANS SON CONTEXTE

(© I.A.U.R.I.F., 2003)



PLU mis à jour le 10 juillet 2025

1.2. LE SITE NATUREL

Ce chapitre situe le territoire communal de RUEIL-MALMAISON dans son environnement naturel, antérieur à l'occupation humaine.

1.2.1. LE CLIMAT

Le climat de RUEIL-MALMAISON est le climat tempéré – le "climat océanique dégradé" - de l'ILE-DE-FRANCE. Il se caractérise par des hivers doux et des étés supportables. Il ne recèle pas de particularité locale.

1.2.1.1. LES PRÉCIPITATIONS

La moyenne annuelle des précipitations est de 640,8 millimètres. La moyenne mensuelle est comprise entre 45 et 62 millimètres. Le nombre moyen de jours de pluie (une précipitation supérieure ou égale à 2,5 millimètres) est de 75.

L'orage décennal est d'une intensité de 32 millimètres.

1.2.1.2. LES TEMPÉRATURES

Les données sont collectées par Météo-France à la station du parc Montsouris. La température moyenne est de 11,7° C.

Les mois de juillet et d'août sont les plus chauds avec une température moyenne de 20,0° C.

Le mois de janvier est le plus froid de l'année, avec une température moyenne de 4,7° C. Sur les trente dernières années, le 17 janvier 1985 a été la journée la plus froide avec une température minimale de -13,9° C.

En moyenne, il gèle 25 jours par an.

Ces températures moyennes masquent néanmoins certains phénomènes climatiques exceptionnels. Parmi ceux-ci figure la canicule qui s'est abattue sur le bassin parisien durant les 13 premiers jours d'août 2003 : La chaleur a atteint son paroxysme le 11 août 2003 avec un acmé à 39,5° C.

PLU mis à jour le 10 juillet 2025

1.2.1.3. LES VENTS

La rose des vents, établie avec les données relevées à la station de Trappes entre 1981 et 1990, distingue deux dominantes :

- La première dominante, du sud-ouest, est caractéristique d'une situation dépressionnaire,

- La deuxième, du nord-est, est révélatrice d'une situation anticyclonique.

D'autre part, le maximum absolu de vent instantané, relevé à la station du Parc Montsouris à Paris, le 26 décembre 1999, a atteint une valeur de 47 m/s (soit une vitesse de 169,2 km/h).

1.2.1.4. LES POLLUTIONS

Conformément à la "Loi sur l'Air" du 30 décembre 1996, AIRPARIF, organisme chargé de la surveillance de l'air dans l'Ile-de-France, prévoit les épisodes de pollution, évalue l'impact des mesures prises pour réduire les émissions polluantes, informe les autorités et les citoyens sur la lutte contre les pollutions.

Les principaux polluants atmosphériques se classent en deux groupes distincts, les polluants primaires et les polluants secondaires.

- Les polluants primaires sont directement issus des sources de la pollution, qu'elle soit d'origine domestique, industrielle, ou automobile (les oxydes de carbone, les oxydes de souffre, les oxydes d'azote…).
- Les polluants secondaires sont issus de la mutation, dans la basse atmosphère, par le rayonnement solaire et la chaleur, des polluants primaires (l'ozone, les P.A.N. ou nitrates de peroxyacétyle, aldéhydes…).

Dans la région parisienne, AIRPARIF surveille parallèlement le dioxyde de soufre (SO_2), les particules fines (PM 10 et PM 25), les oxydes d'azote (NOx), l'ozone (O_3), le monoxyde de carbone (CO), ainsi que les composés organiques volatils (COV).

Le dioxyde de soufre, les oxydes d'azote, l'ozone, le monoxyde de carbone, et les composés organiques volatils, sont des composés gazeux.

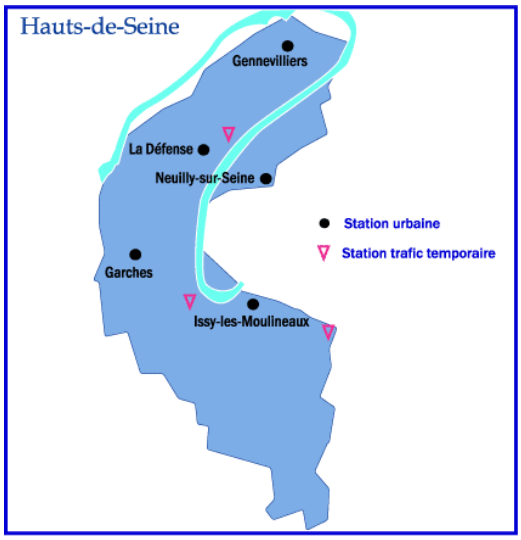
Les particules fines sont des substances solides de diamètre inférieur à 100 µm. Celles d'une taille inférieure à 10 µm, dites PM 10, se répandent dans l'air ambiant, tandis que les autres – les particules lourdes - se déposent à proximité de leur point d'émission.

L'indice "ATMO", défini par l'arrêté du Ministre de l'Ecologie et du Développement Durable, du 22 juillet 2004, intègre dans un indice d'ensemble, les différents polluants atmosphériques : Le dioxyde de soufre SO_2, l'ozone O_3, les dioxydes d'azote NOx, et les poussières.

PLU mis à jour le 10 juillet 2025

L'indice quotidien est calculé à partir de la concentration la plus élevée parmi ces 4 polluants, au jour de la mesure.

La station de surveillance la plus proche de RUEIL-MALMAISON est celle de Garches.



Les mesures faites sur la qualité de l'air au cours de l'année 2008 sur le territoire de RUEIL-MALMAISON, donnent les résultats suivants :

INDICE	NOMBRE DE JOURS	% DU NOMBRE DE JOURS
10 (très mauvais)	0	0,00 %
9 (mauvais)	0	0,00 %
8 (mauvais)	0	0,00 %
7 (médiocre)	5	1,37 %
6 (médiocre)	19	5,19 %
5 (moyen)	47	12,84 %
4 (bon)	131	35,79 %
3 (bon)	155	42,35 %
2 (très bon)	9	2,46 %
1 (très bon)	0	0,00 %

Source : www.airparif.fr

À RUEIL-MALMAISON, les activités dominantes étant essentiellement tertiaires, les données d'AIRPARIF montrent que les pollutions aériennes proviennent essentiellement de la circulation routière (les oxydes d'azote, le monoxyde de carbone, les composés organiques volatils, les particules fines, et le dioxyde de carbone), sauf la pollution par le dioxyde de souffre, qui provient principalement du chauffage.

Le territoire de RUEIL-MALMAISON étant desservi par un réseau de gaz, les émanations d'oxydes de carbone sont plus élevées. Des particules imbrûlées sont également émises par les appareils de chauffage au fioul.

Les émissions du tunnel de l'autoroute A.86 proviennent de l'unité de ventilation située sur le territoire communal. Les rejets du tunnel feront l'objet d'études et de contrôles réguliers grâce à l'implantation d'un observatoire local de la qualité de l'air.

PLU mis à jour le 10 juillet 2025

PLU mis à jour le 10 juillet 2025

1.2.2. LA GÉOLOGIE

1.2.2.1. LA TOPOGRAPHIE

La topographie du territoire communal de RUEIL-MALMAISON est une donnée essentielle dans la formation de son tissu urbain comme dans l'orientation de son futur développement.

Le territoire communal couvre une superficie de 1 474 hectares, et forme grossièrement un trapèze irrégulier et étiré dont la base principale (le boulevard National et la limite avec le territoire de Nanterre) est orientée selon l'azimut 135, les bases longues d'environ 5 et 2 kilomètres, la hauteur grande d'environ 5 kilomètres. L'axe principal du trapèze est marqué de biais par l'ancienne route royale de Normandie (la route nationale 13, récemment devenue la route départementale 913).

Il présente deux aspects distincts :

- La "plaine", au nord-ouest ;
- Le "plateau", au sud-est.

Son altitude moyenne est de 94 mètres.

La "plaine" couvre le lit majeur (l'espace occupé par les eaux lors de plus fortes crues) et les basses terrasses alluviales de la Seine, à une altitude d'environ 30 mètres. La pente est régulière, de 24 mètres sur les berges à 31 mètres au pied du parc de la Malmaison et 43 mètres au niveau du cimetière ancien.

Le "plateau" couvre environ la moitié du territoire communal. Il est occupé par le manteau forestier de la forêt de la Malmaison, ainsi que par des lotissements. La pente est régulière, de 40 mètres sur la limite du domaine de la Malmaison, à 164 mètres au sommet du Mont Valérien, mais parfois plus forte, comme dans les secteurs de la Jonchère, d'Haby-Sommer, du Mont Valérien, de Buzenval...

Le relèvement du plateau n'est toutefois pas uniforme : Il est entaillé par deux thalwegs, le premier, à l'ouest, orienté vers la forêt de Saint-Cucufa, le second, à l'est, enserrant un plateau intermédiaire au pied du Mont Valérien et orienté vers le plateau de Suresnes.

Le relief offre de remarquables points de vue, depuis le Mont Valérien ou du haut de la coulée verte, sur l'ensemble du territoire communal et sur la vallée de la Seine.

Le Mont Valérien est en outre un repère visuel – et historique – pour l'ensemble de l'agglomération parisienne.

PLU mis à jour le 10 juillet 2025

1.2.2.2. LES SOLS

Les strates géologiques

Le terroir de RUEIL-MALMAISON voit se superposer plusieurs strates géologiques :

- Une couverture tertiaire formant le plateau, et entaillée par le cours de la Seine ;
- Des recouvrements alluvionnaires quaternaires.

Les contraintes géologiques

La géologie recèle des contraintes impactant l'affectation des sols :

La strate des Sables de Beauchamp (e6a) est instable et perméable, donc susceptible de subir des éboulis.

■ La strate des marnes vertes (g1a) est repérée sur la base de donnée "ARGILES" du Bureau de Recherche Géologique et Minière (B.R.G.M.) comme étant susceptible de subir des mouvements importants en fonction de la teneur en eau des sols : Des gonflements à la suite de fortes pluies, des retraits dans les périodes de sécheresse, ainsi que des glissements dans les cas de talutage.

Les marnes vertes affleurent en deux endroits :

- Un anneau autour et au pied du Mont Valérien ;
- Une bande allant de l'hippodrome de Saint-Cloud au domaine de la Jonchère, par le centre Madeleine-Danielou.

Dans les dernières années, la ville de RUEIL-MALMAISON a été reconnue en état de catastrophe naturelle, en 1997 et 2003. Des précautions particulières doivent donc être prises pour prévenir le renouvellement de ces désordres, et affermir les terrassements et les fondations des ouvrages sur ces sols (cf. www.argiles.fr).

Des argiles sont également présentes au sein des formations de l'Yprésien (e3-4 : Sables et argiles du Soissonnais). Ces argiles sont situées au fond des deux thalwegs ci-dessus décrits.

■ La strate des marnes supragypseuses (e7e) est soumis à un risque de mouvements de terrain, lié à la dissolution naturelle du gypse. Le gypse - ou pierre à plâtre - est composé de sulfate de chaux, instable au contact de l'eau. Après son dépôt, la couche rocheuse, fracturée, a fait l'objet d'une érosion interne par dissolution, formant ainsi des cavités souterraines. Ces cavités naturelles sont à l'origine de l'instabilité des terrains situés au-dessus du gypse, pouvant provoquer des désordres à la surface, des mouvements soudains de terrain, par effondrement ou affaissement.

Ce risque potentiel rend nécessaire l'adoption de mesures particulières, destinées à assurer la sécurité des personnes et des biens.

PLU mis à jour le 10 juillet 2025

■ La strate des calcaires du lutécien (e5) est soumis à un risque de fontis ou d'effondrement, lié à l'existence d'anciennes carrières souterraines, abandonnées et non-entretenues.

Ces anciennes carrières sont soumises à un Plan de Prévention du Risque Naturel de Mouvements de Terrains (P.P.R.N.M.T.), dont le détail est exposé dans le sous-chapitre suivant.

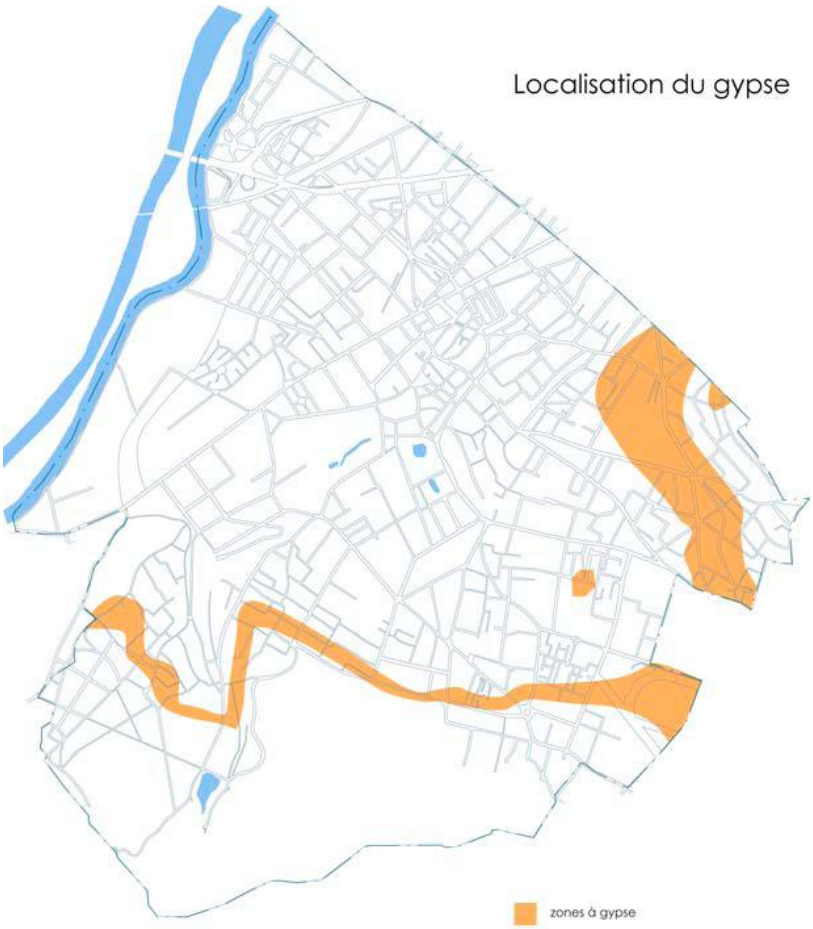
■ Enfin, dans la plaine de Closeaux, les remblais des anciennes gravières exploitées dans les alluvions de la Seine laissent un sol instable.

PLU mis à jour le 10 juillet 2025

Les anciennes carrières

Le plateau calcaire que la Seine a profondément entaillée lors de la formation de ses méandres et dont le Mont Valérien est le vestige a longtemps été exploité pour la production de matériaux : « *La vallée de Sèvres forme sa limite à l'est, et celle de Marly sa limite à l'ouest.* […] *En suivant ce plateau du sud au nord, on rencontre encore d'autres carrières qui en font voir la structure. On en trouve d'abord une derrière le palais de Saint-Cloud et dans l'enceinte même de ce palais. Il y en a deux autres sur la pente S.E. 1° Une au S.E. du Mont-Valérien du côté de Surêne et presque au pied de ce monticule* […], *deux autres sur les deux côtés de la route en descendant au pont de Neuilly*. […] *Sur la pente nord-ouest du même plateau, on remarque les grandes et belles carrières de Nanterre qui bordent les deux côté de la grande route* […] » [1].

De cette longue histoire, le territoire de RUEIL-MALMAISON conserve, dans ses tréfonds, plusieurs cavités souterraines, situées sous les pentes du Mont Valérien.



[1] . G. Cuvier et Alex. Brongniart, *Description Géologique des Environs de Paris,* Paris, 1822.

PLU mis à jour le 10 juillet 2025

1.2.2.3. LES RESSOURCES GÉOLOGIQUES

Le sous-sol de RUEIL-MALMAISON ne comprend pas de ressource géologique ou minière protégée à un titre quelconque.

1.2.2.4. LE RISQUE DE MOUVEMENTS DE TERRAIN

Le contexte législatif

Les Plans de Prévention des Risques Naturels Prévisibles (P.P.R.) ont été institués par la loi n° 87-565 du 22 juillet 1987, relative à la sécurité civile, à la protection de la foret contre l'incendie, et à la prévention des risques majeurs. Cette loi a été modifiée par l'article 16 de la loi n° 95-101 du 2 février 1995, relative au renforcement de la protection de l'environnement. Le contenu et la procédure d'élaboration ont été fixés par le décret n° 95-1089 du 5 octobre 1995.

Le P.P.R. est élaboré par les services de l'Etat, soumis pour avis aux conseils municipaux des communes concernées, et soumis à une enquête publique. Il est approuvé par un arrêté préfectoral.

Le P.P.R. a la valeur d'une servitude d'utilité publique, et à ce titre, doit être annexé aux documents d'urbanisme (l'article L.126-1 du Code de l'Urbanisme). Ils sont opposables aux pétitionnaires.

Le Plan de Prévention du Risque de Mouvements de Terrain

Le territoire de la commune de RUEIL-MALMAISON, est soumis à un risque de mouvements de terrain, lié à la présence des anciennes carrières de calcaire et de gypse.

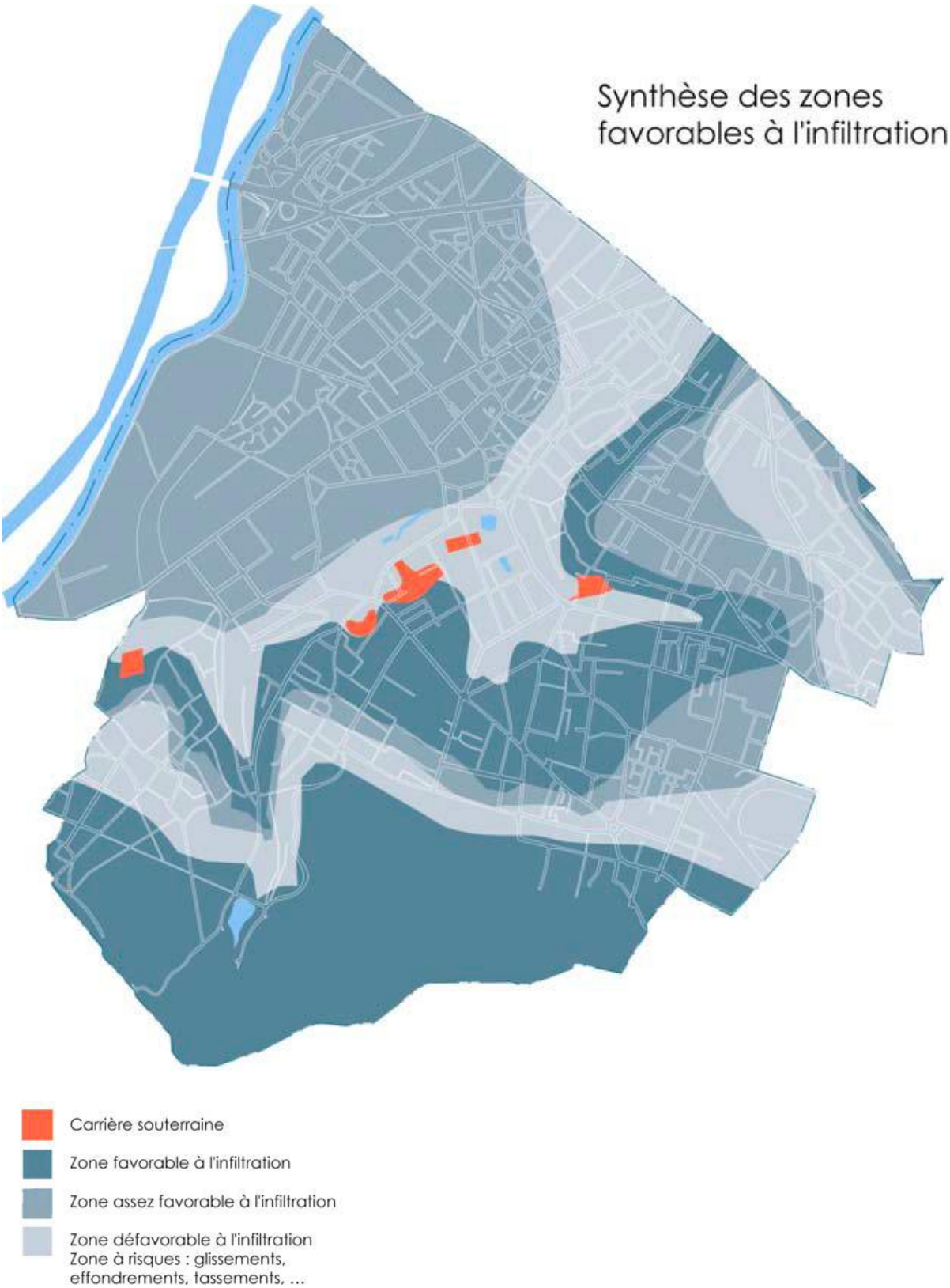
Ce risque potentiel rend nécessaire l'adoption de mesures particulières, destinées à assurer la sécurité des personnes et des biens.

Un Plan de Prévention du Risque de Mouvements de Terrain (P.P.R.M.T.) a été approuvé par un arrêté préfectoral du 7 août 1985.

Ce plan est une servitude d'utilité publique et doit être annexé au P.L.U..

Nonobstant le P.P.R.M.T., le P.L.U. doit tenir compte de ce risque, en application de l'article L.121-1 du Code de l'Urbanisme (« *les documents d'urbanisme* [dont le P.L.U.] *déterminent les conditions permettant d'assurer* […] *la prévention des risques naturels prévisibles* […] »).

PLU mis à jour le 10 juillet 2025

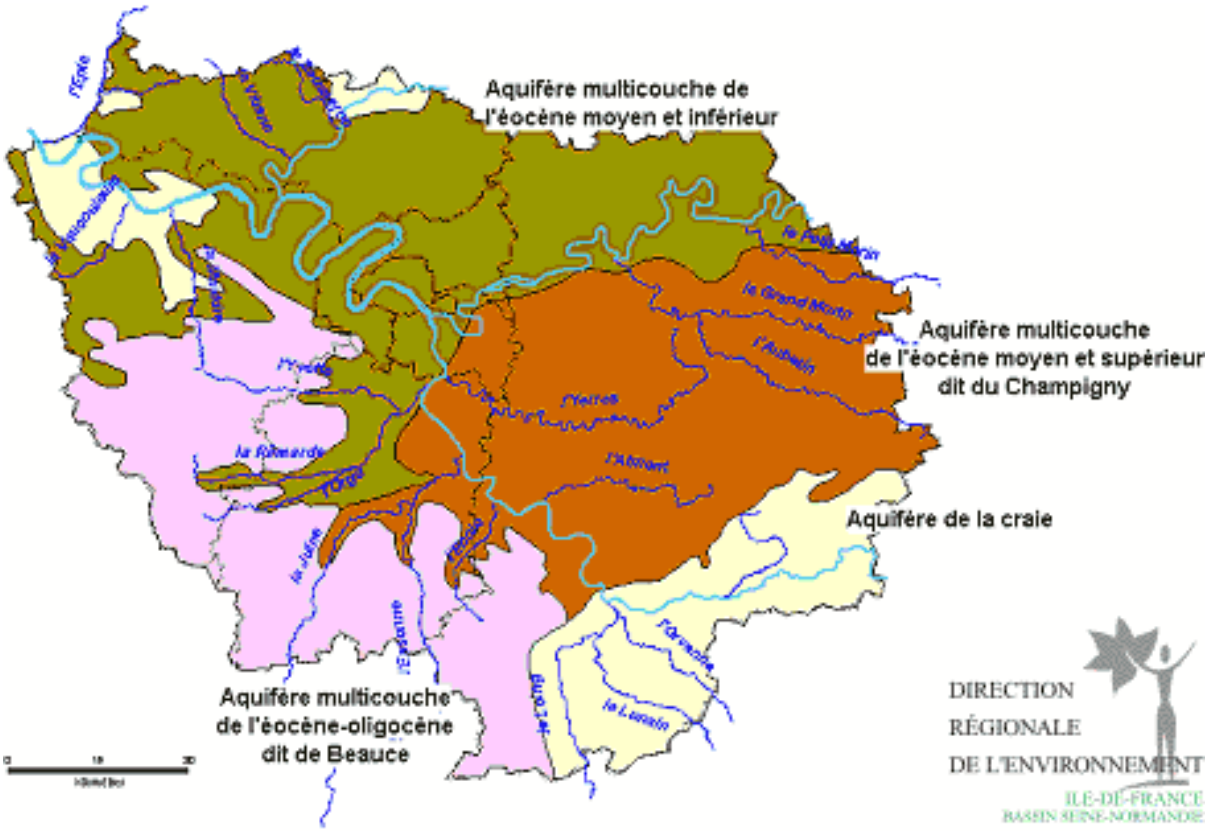


PLU mis à jour le 10 juillet 2025

1.2.3. L'HYDROLOGIE

1.2.3.1. L'HYDROLOGIE SOUTERRAINE

Le sous-sol de RUEIL-MALMAISON est riche en eaux souterraines.



La strate des Sables de Fontainebleau abrite une nappe libre, qui donne lieu à des écoulements souterrains.

La formation marno-calcaire du lutécien connaît des circulations d'eaux à sa base, au niveau de la rupture de pente entre le coteau et la plaine. À ce niveau, existent des sources, désormais captées. Toutefois, des sous-sols sont encore parfois inondés. Cet horizon alimente la nappe inférieure.

La strate des Sables de l'Yprésien abrite une nappe libre, contenue par un substrat d'argiles plastiques et imperméables. Cette nappe coule vers la Seine. Du fait de son altimétrie et de ce substrat, elle reçoit les eaux des seules précipitations.

La plaine alluviale abrite enfin la nappe libre de la Seine. Le "toit" de cette nappe culmine aujourd'hui entre 15 et 17 mètres N.G.F.. Mais il varie avec le temps : Le "toit" était à 21 mètres N.G.F. en 1948, à 15 mètres N.G.F. dans les années 1980-1990. Plus récemment, son niveau a fortement baissé de juin 2004 à juin 2007 ; elle a ainsi atteint un niveau bas de 13 mètres N.G.F. en mars 2005.

PLU mis à jour le 10 juillet 2025

1.2.3.2. L'HYDROLOGIE AÉRIENNE

Le site de RUEIL-MALMAISON est baigné – et longé - par la Seine. La Seine sourd sur le plateau de Langres, reçoit sur les 777 kilomètres de son cours les eaux de nombreux affluents, et débouche dans la Manche. Le bassin de la Seine couvre 78 650 kilomètres carrés.

Les stations hydrométriques qui mesurent, sur le ou au plus près du territoire communal, les débits de la Seine sont situées à Paris-Austerlitz, en amont, et à Poissy, en aval.

La station hydrométrique qui mesure, sur le ou au plus près du territoire communal, la hauteur de la Seine est située à Chatou, au niveau de l'écluse.

La synthèse des mesures effectuées entre 1967 et 2007 aboutit à un débit annuel moyen de 260 mètres cubiques par seconde, avec des variations saisonnières de 2,5 (en août) à 6,0 m^3/s (en mars) (source : www.hauts-de-seine.equipement.gouv.fr).

Hors le fleuve, l'hydrologie aérienne, sur le territoire de RUEIL-MALMAISON, se limite à de nombreuses mais modestes sources, sourdant sur le coteau.

Ces sources découlent de l'infiltration des eaux pluviales sur le plateau et de la formation intermittente d'un aquifère sur la strate imperméable des argiles vertes et des marnes supra-gypseuses.

Plusieurs sources existent ainsi sur le plateau, dans la forêt de La Malmaison, et forment des rus permanents ou intermittents. Le ru permanent de Saint-Cucufa alimente ainsi la retenue de Saint-Cucufa, puis les pièces d'eau du parc de La Malmaison et des jardins des proches demeures.

La ressource en eau doit être préservée des pollutions et, dans les massifs forestiers, des captages.

1.2.3.3. LES SCHÉMAS D'AMÉNAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX

Le contexte législatif

La loi du 3 janvier 1992 (la "Loi sur l'Eau"), codifiée dans le Code de l'Environnement (l'article L.210-1), dispose que « *l'eau fait partie du patrimoine commun de la nation* » et vise plusieurs objectifs fondamentaux :

- La préservation des écosystèmes aquatiques et des zones humides ;
- La protection des eaux et la prévention des pollutions ;
- La restauration de la qualité des eaux superficielles et souterraines ;
- Le développement et la protection de la ressource en eau ;
- La répartition de la ressource en eau.

PLU mis à jour le 10 juillet 2025

L'article 7 de la loi n° 2004-338 du 21 avril 2004, relative à la politique communautaire dans le domaine de l'eau, complétant l'antépénultième alinéa de l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme, dispose que le P.L.U. « *doit également être compatible avec les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par les schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux en application de l'article L.212-1 du Code de l'Environnement ainsi qu'avec les objectifs de protection définis par les schémas d'aménagement et de gestion des eaux en application de l'article L.212-3 du même Code* ».

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux

Le territoire de RUEIL-MALMAISON appartient au bassin de Seine-Normandie.

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (S.D.A.G.E.) du bassin de Seine-Normandie a été approuvé par l'arrêté n° 96-1868 du 20 septembre 1996, puis modifié les 19 octobre 2000 et 21 février 2003 par le Préfet de la Région d'Île-de-France. Le schéma fixe les orientations générales pour une gestion équilibrée des eaux dans le bassin et comporte des préconisations, dont le P.L.U. doit tenir compte :

- Intégrer pleinement l'eau dans la conception des équipements structurants ;
- Assurer la cohérence hydraulique de l'occupation des sols, limiter le ruissellement et l'érosion ;
- Réduire l'incidence de l'extraction des granulats sur l'eau et les milieux aquatiques ;
- Maîtriser les rejets polluants sur l'ensemble du bassin versant.

Depuis 2006, le Comité de Bassin Seine-Normandie a élaboré un nouveau S.D.A.G.E. et le programme de mesures associées (P.D.M.), en concertation avec les collectivités, les agriculteurs, les industriels, et les associations. Ce plan (S.D.A.E. + P.D.M.) a été soumis à la consultation du public en 2008, puis approuvé par un arrêté du préfet coordonateur du bassin du 20 novembre 2009.

Le S.D.A.G.E. 2010-2015 met en œuvre dix orientations :

1. La diminution des pollutions ponctuelles par les polluants classiques ;
2. La diminution des pollutions diffuses des milieux aquatiques ;
3. La réduction de la pollution des milieux aquatiques par les substances dangereuses ;
4. La réduction des pollutions microbiologiques des milieux ;
5. La protection des captages d'eau pour l'alimentation – actuelle et future – en eau potable ;
6. La protection et la restauration des milieux naturels aquatiques ;
7. La gestion de la rareté de la ressource en eau ;

PLU mis à jour le 10 juillet 2025

8. La limitation et la prévention du risque d'inondation ;
9. L'acquisition et le partage des connaissances ;
10. Le développement de la gouvernance et de l'analyse économique.

1.2.3.4. LE RISQUE D'INONDATION

Le contexte législatif

Les Plans de Prévention du Risque Naturel d'Inondation (P.P.R.I.) sont fondés sur le même texte que les Plans de Prévention du Risque Naturel de Mouvements de Terrains (cf. le paragraphe 1.2.2.4.).

Le Plan de Prévention du Risque d'Inondation

La vallée de la Seine, à RUEIL-MALMAISON, est soumise à un réel risque d'inondation, lié aux crues du fleuve, elles-mêmes liées à la pluviométrie et à l'imperméabilisation naturelle et artificielle de son bassin versant.

Ce risque potentiel rend nécessaire l'adoption de mesures particulières, destinées à assurer la sécurité des personnes et des biens et à préserver le champ d'expansion des crues.

Les mesures particulières sont définies par le Plan de Prévention du Risque d'Inondation (P.P.R.I.) de la Vallée de la Seine, dressé en application de l'article L.121-1 du Code de l'Urbanisme (« *les documents d'urbanisme* [dont le P.L.U.] *déterminent les conditions permettant d'assurer* […] *la prévention des risques naturels prévisibles* […] »). Le P.P.R.I. a été prescrit par un arrêté du 29 mai 1998, et approuvé par un arrêté interpréfectoral du 9 janvier 2004. Dans le département des Hauts-de-Seine, il concerne 18 communes, dont celle de RUEIL-MALMAISON.

Le P.P.R.I. de la Vallée de la Seine, comme les autres P.P.R.I., vise trois objectifs :

- L'interdiction des constructions dans les zones dangereuses, et la limitation des constructions dans les autres zones inondables ;
- La préservation des capacités d'écoulement lors des crues ;
- La sauvegarde de l'équilibre des milieux naturels…

…Et met en œuvre trois principes :

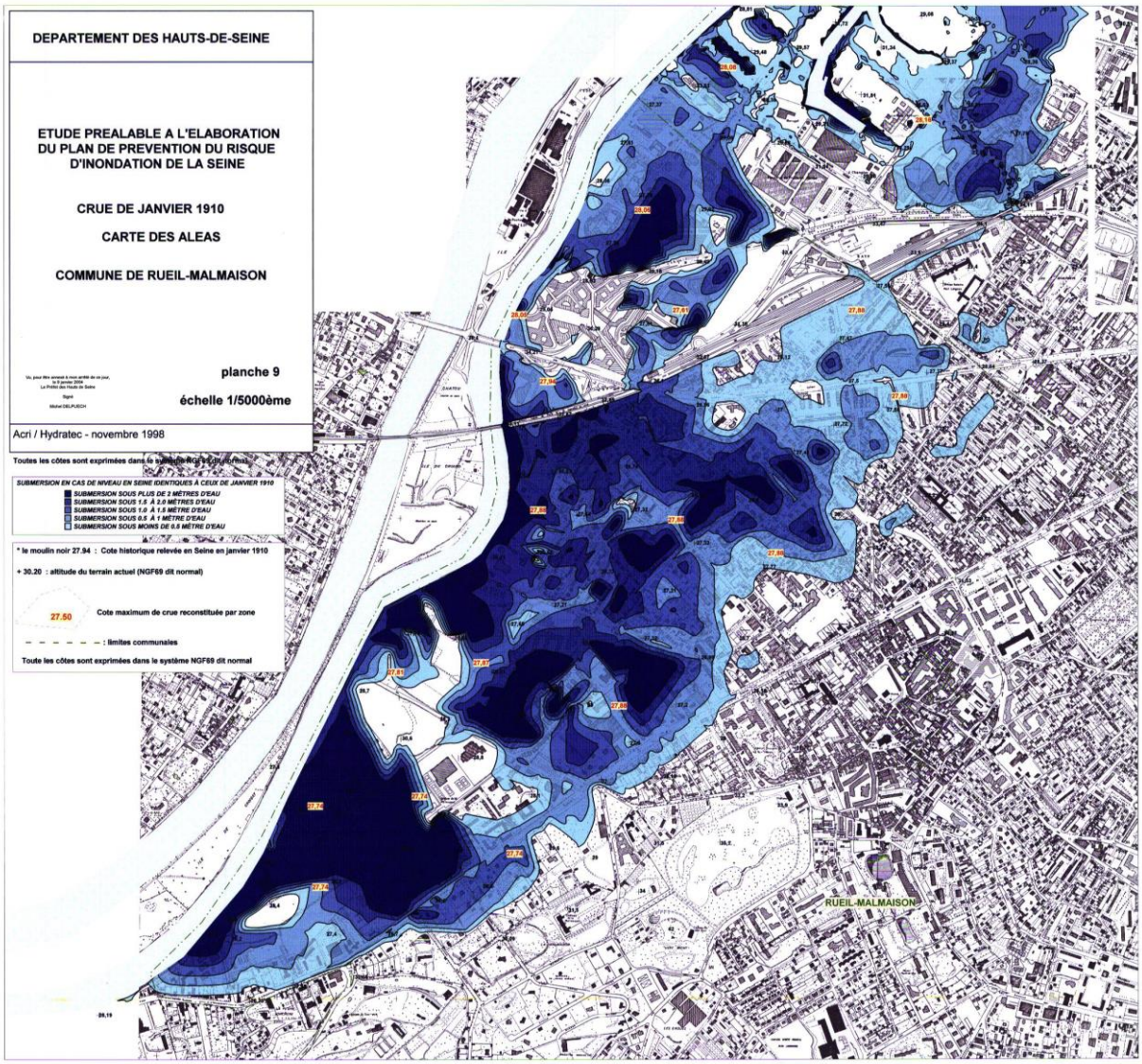
- La sécurité des populations ;
- La préservation des champs d'inondations ;
- La limitation des endiguements et des remblaiements.

PLU mis à jour le 10 juillet 2025

Le P.P.R.I. distingue quatre zones délimitant des espaces soumis à des aléas différents :

- La zone "3" à aléa très fort, correspondant à des hauteurs de submersion supérieures à 2 mètres ;
- La zone "2" à aléa fort, correspondant à des hauteurs de submersion comprises entre 1 et 2 mètres ;
- La zone "1" à aléa moyen ou faible, correspondant à des hauteurs de submersion inférieures à 1 mètre.

A ces "zones d'aléas", s'ajoutent des zones de grand écoulement, exposées à la fois à des hauteurs importantes de submersion, i.e. supérieures à 1 mètre, et à des vitesses élevées d'écoulement, supérieures à 50 centimètres par seconde.



Source : www.hauts-de-seine.equipement.gouv.fr

PLU mis à jour le 10 juillet 2025

La zone inondable est définie à partir de la cote des plus hautes eaux connues, qui correspondent à la crue de 1910, définie comme la crue centennale. La quasi-totalité de la plaine alluviale est concernée.

En outre, le P.P.R.I. distingue quatre zones définies par l'occupation actuelle des sols, la densité de la population, l'intensité de l'activité économique, et la continuité du tissu urbain :

- Les centres urbains, caractérisés par leur ancienneté, leur morphologie, leur densité, leur mixité ;
- Les zones urbaines denses ;
- Les autres espaces urbanisés, les friches, les espaces mutables stratégiques ;
- Les espaces naturels ou faiblement bâtis, à préserver pour leur affectation ou pour la qualité de leur paysage.

Par le "croisement" des niveaux d'aléas et des situations de fait, le P.P.R.I. distingue quatre zones réglementaires qui déterminent quatre niveaux de contraintes :

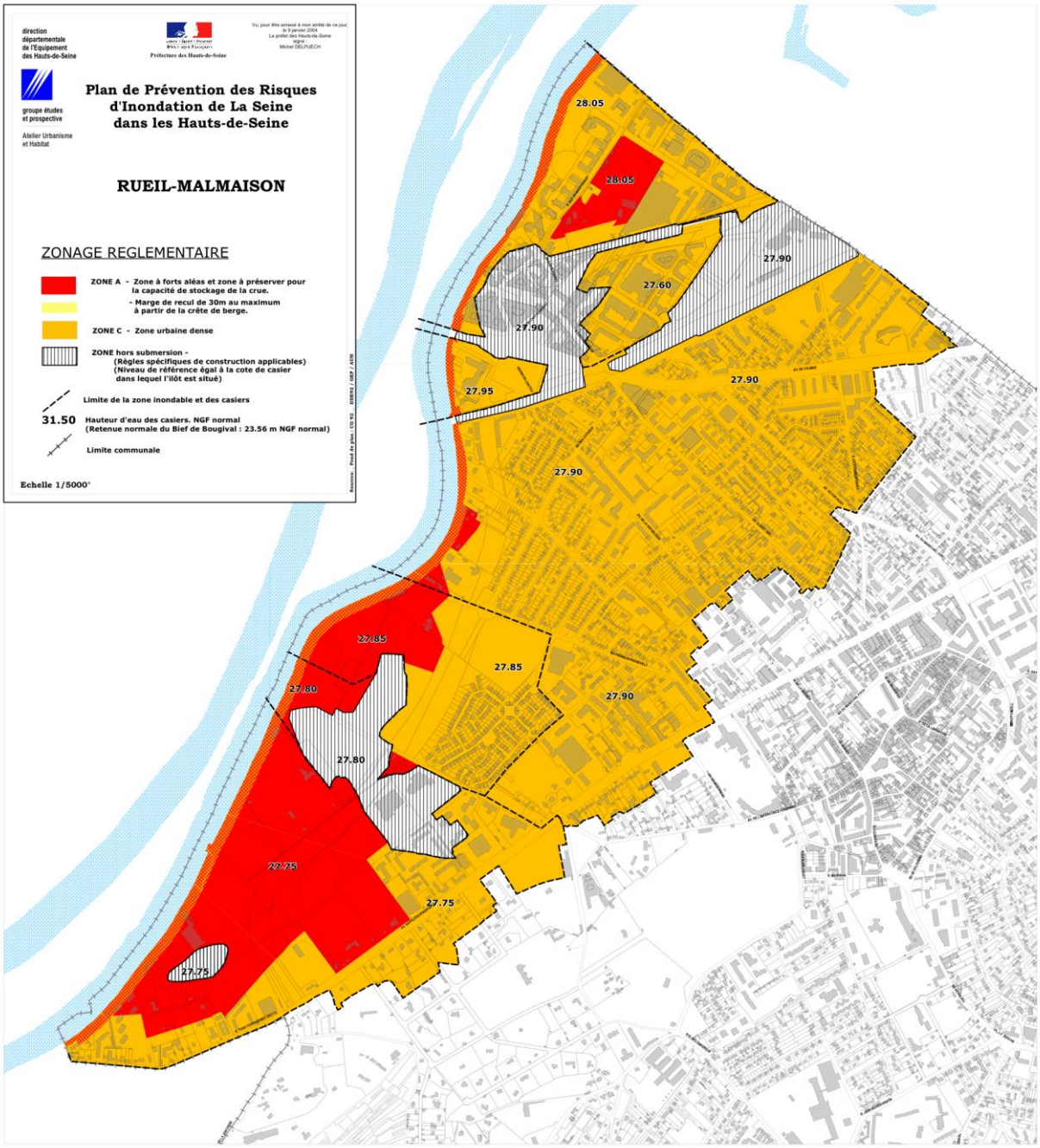
- La zone "rouge" ou "A" correspond aux espaces de grand écoulement, soumis à des aléas très forts, qui ne peuvent, quelle que soit leur situation actuelle, être urbanisés ni densifiés ;
- La zone "bleue" ou "B" correspond, hors les zones d'écoulement, aux centres urbains denses, où les contraintes sont réduites ; cette zone "B" ne concerne toutefois pas le territoire de RUEIL-MALMAISON ;
- La zone "orange" ou "C" correspond aux espaces urbains denses dans des espaces soumis à des aléas forts ou moyens, qui sont soumis à des fortes contraintes réglementaires ;
- La zone "violette" ou "D" correspond aux autres espaces urbanisés ou mutables dans des espaces soumis à des aléas forts ou moyens, qui sont soumis à des contraintes réglementaires mesurées ; cette zone "D" ne concerne toutefois pas le territoire de RUEIL-MALMAISON.

À ces quatre zones, s'ajoutent les "îlots hors submersion", des secteurs dont l'altitude est légèrement supérieure à celle atteinte par la crue centennale et où, quoiqu'ils soient considérés comme non-inondables, des précautions doivent être prises afin que les constructions autorisées ne conduisent pas à les rendre inondables.

Les préconisations du Plan de Prévention

Pour chaque "secteur d'aléa", le P.P.R.I. transforme les contraintes en dispositions réglementaires opposables aux tiers et intégrables dans la partie réglementaire du P.L.U..

PLU mis à jour le 10 juillet 2025



Source : www.hauts-de-seine.equipement.gouv.fr

PLU mis à jour le 10 juillet 2025

1.3. L'ENVIRONNEMENT NATUREL

Ce chapitre décrit le territoire communal de RUEIL-MALMAISON dans son environnement naturel, mais façonné par l'activité humaine.

1.3.1. LE TERRITOIRE VÉGÉTALISÉ

1.3.1.1. LES TERRITOIRES AGRICOLES

Malgré la densité de la nappe urbaine, des parcelles agricoles subsistent sur le territoire de RUEIL-MALMAISON. Certaines parcelles restent imbriquées dans le tissu pavillonnaire.

Le territoire de RUEIL-MALMAISON ne comprend désormais plus de terroir agricole *stricto sensu*.

1.3.1.2. LES CLIMATS VITICOLES

Le terroir de RUEIL fut longtemps un important climat viticole : Attestée dès le XIIe siècle, la culture de la vigne fut abandonnée, avec le développement du chemin de fer et le succès des vins de Bourgogne et du Midi, dans la seconde moitié du XIXe siècle. Toutefois, quelques parcelles cultivées subsistent sur les pentes du Mont Valérien et dans le "village" de Buzenval.

Le terroir de RUEIL-MALMAISON ne comprend désormais plus de climat viticole *stricto sensu*.

1.3.1.3. LES TERRITOIRES FORESTIERS

De son manteau boisé originel, le territoire de RUEIL-MALMAISON conserve encore plusieurs massifs boisés, dont le caractère purement forestier est maintenu.

Le principal massif boisé est la forêt de la Malmaison, qui couvre 201 hectares, dans le prolongement des parcs d'agrément de la Malmaison et de Bois-Préau. La forêt domaniale de la Malmaison conserve, malgré sa situation dans un environnement densément urbanisé, un caractère naturel très affirmé, exceptionnel dans le département de Hauts-de-Seine. En outre, ses lisières sont bordées, soit par des terres demeurées naturelles, soit par des espaces urbains très peu denses, et aérés par de grands jardins privés.

PLU mis à jour le 10 juillet 2025

La forêt domaniale de la Malmaison s'insère dans la continuité écologique et paysagère d'intérêt national, regroupant dans un vaste ensemble forestier, l'ile Monsieur, la forêt de la Malmaison, le bois de La Celle-Saint-Cloud, la forêt de Fausses-Reposes, et le parc de Saint-Cloud.

Les territoires forestiers couvrent un tiers de la superficie du territoire communal, et s'inscrivent dans la continuité des massifs voisins. Ils constituent un patrimoine exceptionnel, contribuant au caractère particulier – "vert" - de la ville.

1.3.2. LA FLORE ET LA FAUNE

1.3.2.1. LA FLORE

La flore forestière

La forêt de la Malmaison est composée d'essences forestières communes en Ile-de-France : Des châtaigniers, des chênes, des hêtres…

Les alentours de l'étang de Saint-Cucufa sont remarqués pour des essences ornementales, plus rares dans les massifs forestiers : Des aulnes glutineux, des ptérocaryers du Caucase, des cyprès de Louisiane… Ces arbres, aimant les sols frais voire humides, sont des vestiges du "vallon rustique" aménagé par Joséphine de Beauharnais autour de l'étang, dans le prolongement du parc de la Malmaison, au début du XIXe siècle.

Toutefois, la flore forestière de RUEIL-MALMAISON ne comprend pas d'essence protégée à un titre particulier.

La flore urbaine

Les secteurs correspondant aux anciens grands domaines abritent des essences ornementales : Des tilleuls, sous leurs différentes formes, des platanes, des cèdres, ainsi que des marronniers, des séquoïas, des pins laricio de Corse, etc.…

D'autres arbres remarquables sont très ponctuellement présents sur le reste du territoire communal :

- Un sophora du Japon, sur les pentes du plateau du Mont-Valérien,
- Un saule pleureur doré et un saule fragile sur les berges de la Seine,
- Un noyer sur les pentes du Mont-Valérien.

Sauf dans le domaine de la Malmaison, les jardins privés des espaces pavillonnaires sont composés d'essences plus diversifiées, voire exotiques, souvent piochées dans les catalogues des "jardineries".

PLU mis à jour le 10 juillet 2025

Dans les espaces publics urbains, existent quelques alignements, qui soulignent ou structurent les espaces publics, comme ceux de la route départementale 913, composés de platanes, ceux de l'avenue Albert-1er, formés d'acacias, ou encore de la route départementale 39… Des centaines d'arbres d'alignement ont été plantés pendant les mandats de Jacques Baumel.

La plaine humide

Quoiqu'elle soit contrainte par la présence de plusieurs voies routières, la plaine humide des Closeaux présente un tableau floristique particulier, liée à la proximité du fleuve et à l'inondabilité des terres. Les ripisylves des berges sont étroites, mais très – trop –entretenues. L'aménagement de la promenade piétonnière conduit à un traitement horticole, valorisant pour le paysage, mais peu propice à la biodiversité naturelle.

Malgré ces facteurs restrictifs, les berges, renforcées par les jardins des grandes demeures situées de l'autre côté du boulevard de Bellerive, jouent un rôle de corridor écologique.

Une station d'oxygénation des eaux de la Seine est implantée dans le "village" de Rueil-sur-Seine. Cette station fonctionne dès que le taux de l'oxygène dissout dans les eaux atteint un seuil préjudiciable à la survie des poissons, notamment lors des orages estivaux, des pollutions accidentelles… La Seine abrite aujourd'hui 24 espèces de poissons, au lieu de 4 dans les années 1970.

1.3.2.2. LES ESPACES BOISÉS PROTÉGÉS

Les espaces boisés classés

Le territoire de RUEIL-MALMAISON compte plusieurs espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme dans le P.L.U., dont :

- La forêt de la Malmaison ;
- Les bosquets du collège de Passy-Buzenval ;
- Les bosquets du golf de Saint-Cloud ;
- Les bosquets du parc de l'Institut Français des Pétroles ;
- Les bois des parcs de la Malmaison et de Bois-Préau ;
- Les bois préservés de l'ancien parc de Richelieu.

Ces espaces boisés classés (e.b.c.) regroupent les principaux massifs boisés du territoire communal. Cependant, sans être classés parmi les e.b.c., quelques petits massifs et bosquets existent aussi dans l'espace urbain et animent le paysage, notamment sur les coteaux des Gallicourts.

De nombreux arbres, plantés dans les jardins privés, structurent le paysage et forment le tableau paysager de RUEIL-MALMAISON, notamment dans les "villages" de la Malmaison et de la Jonchère, de Buzenval, de Plaine-Gare, du Plateau, et du Mont-Valérien.

PLU mis à jour le 10 juillet 2025

Les arbres remarquables

En 1994, le Département des Hauts-de-Seine a entrepris l'élaboration d'un "cadastre vert", qui comprend un inventaire détaillé des arbres considérés comme remarquables. Un arbre remarquable est un arbre exceptionnel par son âge, par son histoire, par sa rareté, par son port, par ses dimensions, ou encore par sa situation particulièrement marquante dans le paysage.

À RUEIL-MALMAISON, les arbres remarquables, repérés par le "cadastre vert", sont majoritairement présents à l'ouest du territoire communal, dans la forêt de la Malmaison, et sur les emprises des grands domaines disparus (le parc de Richelieu, le domaine de la Malmaison, le parc de Buzenval).

Ainsi, existent, dans les jardins privés, de nombreux arbres au développement remarquable, qui ornaient les jardins des anciennes grandes demeures et ont survécu au lotissement des emprises foncières.

Ces arbres isolés, comme les autres éléments remarquables du paysage, sont dûment signalés sur le document graphique du P.L.U. au titre de l'article L.123-1-7, et listés dans une annexe du règlement.

1.3.2.3. LA FAUNE

La faune forestière

À RUEIL-MALMAISON, dans les espaces boisés, la faune est représentée par les espèces typiques de la faune forestière, dont certaines ont été réintroduites par l'O.N.F. : Des chevreuils, des sangliers, des martres et des belettes, ainsi que des oiseaux de nombreuses espèces.

La faune urbaine

À RUEIL-MALMAISON, la faune est représentée par les espèces caractéristiques de la faune urbaine. À l'exception de la faune domestique, seules les espèces adaptées – ou adaptables - à un tissu urbain dense et à une population importante, parviennent à survivre : Des rongeurs divers, des renards, des moineaux et des pigeons domestiques… Certaines, inféodées aux activités humaines et trouvant leur pitance dans les déchets urbains, connaissent un développement notable, et parfois préoccupant pour la santé et la salubrité publiques. La biodiversité dans les espaces urbains reste néanmoins insuffisante.

Dans les zones pavillonnaires peu denses, et sur les coteaux des Gallicourts, la faune avicole est plus étendue : Les nombreux arbres fruitiers, sauvages ou cultivés, apportent des ressources diverses et abondantes aux espèces rencontrées.

PLU mis à jour le 10 juillet 2025

1.3.2.4. LES OUTILS DE LA PROTECTION ENVIRONNEMENTALE

Les Z.N.I.E.F.F.

L'article 23 de la "Loi Paysage" dispose que « *l'Etat peut décider l'élaboration d'inventaires locaux et régionaux du patrimoine faunistique et floristique* ».

Un inventaire local ou régional du patrimoine faunistique et floristique est transcrit par l'outil particulier de la gestion environnementale que constitue la Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique, et Floristique (la Z.N.I.E.F.F.) :

- La Z.N.I.E.F.F. de type I est un secteur limité, caractérisé par la présence d'essences, d'espèces, ou d'associations d'essences et d'espèces, qui sont caractéristiques du patrimoine naturel national ou régional ; une Z.N.I.E.F.F. de type I doit être comprise dans une zone "N" du P.L.U. au titre de l'article R.123-8 du Code de l'Urbanisme.
- La Z.N.I.E.F.F. de type II est un grand espace naturel, présentant des équilibres écologiques maintenus et des potentialités biologiques importantes ; une Z.N.I.E.F.F. de type II doit être prise en compte à ce titre par le P.L.U..

Cet inventaire établi sur un territoire particulier n'a pas de portée réglementaire directe. Toutefois, les intérêts scientifiques ainsi recensés constituent un enjeu environnemental de niveau supra-communal et doivent être pris en compte dans le P.L.U..

Une Z.N.I.E.F.F. existe sur le territoire de RUEIL-MALMAISON (source : www.ile-de-france.drire.gouv.fr) :

- La Z.N.I.E.F.F. de type I, dite des "Bois de Saint-Cucufa et des Coteaux des Galicourts".

Les Z.I.C.O.

Une Zone Importante pour la Conservation des Oiseaux (Z.I.C.O.) est un espace qui abrite des effectifs significatifs d'espèces ornithologiques, que ces espèces suivies soient des espèces natives ou hivernantes, ou encore des espèces passant lors de leur migrations. L'Inventaire des Z.I.C.O. répartit les espaces visés en 3 classes, selon l'importance, mondiale (A), européenne (B), ou communautaire (C), des espèces protégées et des sites concernés.

Néanmoins, aucune Z.I.C.O. n'existe sur le territoire de RUEIL-MALMAISON (source: www.ile-de-france.environnement.gouv.fr).

Le réseau "NATURA 2000"

Le réseau européen "Natura 2000" détermine, d'une part, des zones spéciales de conservation, désignées au titre de la directive n° 92-43 du 21 mai 1992, relative aux habitats, et, d'autre part, les zones de protection spéciale, désignées au titre de la directive n° 79-409 du 2 avril 1979, relative aux oiseaux.

PLU mis à jour le 10 juillet 2025

Ce réseau écologique européen a pour but de conserver des habitats et des espèces d'intérêt communautaire au titre des directives "habitats" et "oiseaux", et dans une perspective de développement durable.

La commune de RUEIL-MALMAISON n'est pas concernée par le réseau européen "Natura 2000" (source: www.natura2000.fr).

Les espaces naturels sensibles

Un Espace Naturel Sensible (E.N.S.) est une zone, soumise par une délibération du Conseil Général, à des mesures particulières de protection, dont le principe est posé par l'article L.142-1 du Code de l'Urbanisme : "*Afin de préserver la qualité des sites, des paysages, des milieux naturels, et des champs naturels d'expansion des crues, et d'assurer la sauvegarde des habitats naturels selon les principes posés à l'article L.110, le département est compétent pour élaborer et mettre en œuvre une politique de protection, de gestion et d'ouverture au public des espaces naturels sensibles, boisés ou non*". Ces mesures particulières sont, entre autres, une taxe départementale des espaces naturels sensibles et une zone de préemption.

Le coteau des Gallicourts, inscrit dans le P.N.U., est classé au titre des Espaces Naturels Sensibles (E.N.S.) du département des Hauts-de-Seine. Le classement concerne un espace compris entre la route départementale 913 et la forêt de la Malmaison.

La zone de préemption au bénéfice du Département couvre donc une superficie de près de 44 hectares. Sur 44 hectares, 12 hectares, soient environ 27 % de la surface totale de l'Espace Naturel Sensible, ont déjà été acquis par la commune de Rueil-Malmaison avec l'aide financière du Conseil Général ou de l'Agence des Espaces Verts de la Région, ou délégués pour leur entretien par ce dernier à la commune. Certaines parcelles, actuellement bâties, accueilleront, à terme, des activités liées à la préservation des milieux naturels ou à la sensibilisation à l'environnement (source : www.hauts-de-seine.net).

1.3.3. LES PAYSAGES NATURELS

1.3.3.1. LE "GRAND PAYSAGE"

Le "grand paysage" de RUEIL-MALMAISON est dessiné par la vaste colline calcaire que la Seine a profondément entaillée lors de la formation de ses méandres et dont le Mont Valérien est le vestige. Ce "grand paysage" lui est commun avec la commune de Bougival, vers l'ouest, et avec les communes de Suresnes et de Saint-Cloud, à l'est.

Le territoire propre de RUEIL-MALMAISON se décline en quatre grandes unités paysagères, aux limites parfois floues :

- Les pentes du Mont Valérien, demeurant sous le couvert de la "nappe" pavillonnaire ;

PLU mis à jour le 10 juillet 2025

- La plaine, urbanisée, des Martinets et de Rueil-sur-Seine ;
- La plaine, naturelle, des Closeaux ;
- Les coteaux, naturels mais faiblement urbanisés autour du vallon des Gallicourts, de la Jonchère et de la forêt de Saint-Cucufa.

Le Plateau du Mont-Valérien est un méplat qui structure la première entité et lui donne une certaine ampleur et une longue ondulation, mais ne suffit pas à former une entité autonome.

1.3.3.2. LES ENTITÉS MAJEURES DU PAYSAGE

Les coteaux des Gallicourts

Les coteaux des Gallicourts forment un vaste espace naturel, discret dans son environnement urbain, mais unique dans le département des Hauts-de-Seine. Il est composé de milieux naturels très divers, des – rares - vergers en activité, des vergers en friche, des prairies marneuses, des boisements plus ou moins humides, des mares, des parcs et des jardins privés. Certaines routes conservent des bas-côtés enherbés, et leur caractère champêtre. L'ambiance reste rurale, isolée dans l'environnement urbain. Le relief très marqué offre des vues larges et variées sur la vallée de la Seine.

Un belvédère, situé au bord du chemin des Cormaillons permet de contempler le paysage, de Saint-Germain-en-Laye à La Défense.

La plaine des Closeaux et les berges de la Seine

La plaine des Closeaux est la dernière plaine alluviale ayant échappé à la densification urbaine dans le département des Hauts-de-Seine. Elle est occupée par des espaces demeurés naturels ou par des équipements sportifs de plein air. Le méandre de la Seine offre des vues larges sur la boucle et les coteaux de Bougival, l'île préservée de Chatou, et, au loin, le quartier de La Défense. L'esplanade piétonnière au bord de la Seine fait de la plaine des Closeaux un espace de promenade et de détente.

La richesse écologique de la plaine humide des Closeaux est potentiellement très importante, et doit être valorisée au travers d'une gestion attentive et d'aménagements adaptés.

La plaine des Closeaux se prolonge sur les berges de la Seine, vers le méandre de Bougival et celui de Gennevilliers. Ces dernières forment ainsi un corridor écologique, valorisé par leur affectation à la promenade, sur l'ancien chemin de halage, et, au long du boulevard de Bellerive, étendu aux jardins privés des propriétés riveraines. Le vis-à-vis de l'île de Chatou renforce la valeur écologique et la qualité paysagère du site.

PLU mis à jour le 10 juillet 2025

1.3.3.3. LES ÉLÉMENTS PARTICULIERS DU PAYSAGE

L'hippodrome de Saint-Cloud

Aménagé sur les communes de Rueil-Malmaison et de Saint-Cloud, l'hippodrome de Saint-Cloud occupe la partie centrale du plateau de Rueil-Malmaison. Ce vaste espace verdoyant, relativement peu planté du fait de son affectation aux courses de chevaux et à un golf, offre des dégagements visuels vers le Mont Valérien au nord et vers la forêt de la Malmaison à l'ouest.

Son importante superficie de terre perméable en fait un espace d'intérêt majeur, notamment en contribuant à préserver le cycle naturel de l'eau, trop souvent interrompu dans les milieux urbains.

1.3.3.4. LA PROTECTION DU PAYSAGE

Le contexte législatif

La loi du 8 janvier 1993, sur la protection et la mise en valeur des paysages, prévoit des mesures destinées à assurer une meilleure protection et une réelle mise en valeur des paysages naturels. Les principes généraux et les outils opérationnels sont inscrits dans le Code de l'Urbanisme, ainsi que, pour les sites classés et les sites inscrits, dans le Code de l'Environnement :

- L'article L.121-1 du Code de l'Urbanisme affirme le nécessaire équilibre entre le développement des espaces urbains et la préservation des espaces naturels et des paysages dans un souci de développement durable ;
- L'article L.123-1-7e du Code de l'Urbanisme facilite la protection des éléments remarquables du patrimoine naturel et des paysages ;
- L'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme permet l'extension des espaces boisés classés aux arbres isolés, aux haies, et aux alignements arborés ;
- Les articles L.341-1 et suivants, et R.341-1 et suivants, du Code de l'Environnement permet le classement ou l'inscription de sites naturels.

La protection des sites

La loi du 2 mai 1930, modifiée par la loi nº 2002-92 du 22 janvier 2002, prévoit que : « *Il est établi dans chaque département une liste des monuments naturels et des sites dont la conservation ou la préservation présente, au point de vue artistique, historique, scientifique, légendaire, ou pittoresque, un intérêt général* ».

Les sites classés sont des espaces encore naturels ou déjà urbanisés, dont la qualité appelle la préservation (de la destruction, de l'altération grave, de la banalisation), la conservation (l'entretien, la restauration), et la mise en valeur.

Les sites classés et les sites inscrits constituent des servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol (cf. les articles L.126-1 et R.126-1 du Code de l'Urbanisme et liste des servitudes y annexée).

PLU mis à jour le 10 juillet 2025

Les sites classés : "*Les sites classés sont des espaces naturels ou déjà urbanisés dont la conservation (l'entretien, la restauration, la mise en valeur) et la préservation de toute atteinte grave (la destruction, l'altération, la banalisation) présentent un intérêt général. Il font partie du patrimoine national*". Le classement est une procédure de protection renforcée, instituant un régime d'autorisation spéciale pour toute modification de l'état ou de l'aspect du site (cf. l'article L.341-10 du Code de l'Environnement). Celle-ci est délivrée par le ministre chargé des sites, après avis de la commission départementale de la nature, des paysages, et des sites, voire de la commission supérieure des sites.

Pour les aménagements de faible importance dont la liste figure dans l'article R.341-10 du Code de l'Environnement (notamment les déclarations préalables), cette autorisation est délivrée par le préfet, après avis de l'Architecte des Bâtiments de France, dont la consultation est obligatoire.

Les sites inscrits : L'inscription entraîne, sur les terrains compris dans les limites fixées par l'arrêté, l'obligation pour les intéressés d'informer l'administration de tous projets de travaux de nature à modifier l'état ou l'aspect du site, quatre mois au moins avant le début des travaux.

À RUEIL-MALMAISON, deux sites sont classés, quatre sites sont inscrits, au titre de la loi du 2 mai 1930, pour leur caractère « *artistique, historique, scientifique, légendaire, ou pittoresque »* :

- L'ancien domaine de Richelieu est un site inscrit par un arrêté du 2 août 1946 ;
- L'ancien domaine de la Malmaison est un site inscrit par un arrêté du 22 janvier 1947 ;
- Les propriétés riveraines du boulevard de Bellerive sont un site inscrit par le même arrêté du 22 janvier 1947 ;
- L'ensemble constitué par le Domaine National de La Malmaison est un site classé par un arrêté du 15 décembre 1971 ;
- L'ensemble formé par les quartiers anciens de Rueil-Malmaison est un site inscrit par un arrêté du 15 avril 1976 ;
- L'ensemble formé par l'hippodrome de Saint-Cloud est un site classé par un arrêté du 8 juillet 1998.

1.3.4. LE PARC NATUREL URBAIN

1.3.4.1. LES OBJECTIFS DU PARC NATUREL URBAIN

La commune de RUEIL-MALMAISON fait partie du Parc Naturel Urbain de Rueil-Garches-Vaucresson-Saint-Cloud.

PLU mis à jour le 10 juillet 2025

Véritable transition entre les espaces naturels et les territoires urbanisés, le Parc Naturel Urbain (P.N.U.) vise à mettre en valeur le patrimoine vert de Rueil-Malmaison, de Garches, de Vaucresson, et de Saint-Cloud. Des coteaux des Gallicourts aux berges de Seine, 1 048 hectares, dont 740 sur le territoire de RUEIL-MALMAISON, sont ainsi protégés.

Avec un tiers de son territoire préservé, la ville de RUEIL-MALMAISON dispose d'un véritable poumon vert. Cette richesse exceptionnelle, doublée d'un patrimoine historique et architectural inestimable, mérite une attention et des mesures de protection à sa mesure. Le concept de Parc Naturel Urbain met donc en œuvre une nouvelle approche de la gestion patrimoniale de la ville. Et associe à cette démarche les communes de Garches, de Vaucresson, et de Saint-Cloud, ainsi que le Conseil Général des Hauts-de-Seine.

Avec 1 048 hectares et 24 000 habitants compris dans son périmètre, le Parc Naturel Urbain englobe une grande part du territoire de ces trois communes. Au cœur de cet ensemble, on retrouve plusieurs espaces demeurés naturels ou faiblement urbanisés, la "Coulée Verte", dont le vallon des Gallicourts, la forêt domaniale de la Malmaison à RUEIL-MALMAISON, le Haras Lupin à Vaucresson, ou encore le golf de Saint-Cloud. Tous ces espaces verts forment un ensemble géographiquement cohérent et biologiquement diversifié.

Toutefois, cet ensemble n'est pas un territoire "sauvage". Bien au contraire, de véritables joyaux historiques et architecturaux ornent cet écrin de verdure: Le château de la Malmaison à Rueil, mais aussi le domaine de Vert-Mont, la Villa Stein, construite en 1927 à Vaucresson par Le Corbusier, et de nombreuses villas.

Aucun dispositif de protection ne s'avérait suffisant pour assurer la protection d'un tel ensemble, éclaté entre plusieurs communes, sans risquer de figer et d'étouffer les – nécessaires - activités économiques. Les municipalités de Rueil-Malmaison, de Garches, et de Vaucresson, en premier lieu, accompagnées par le Conseil Général des Hauts-de-Seine, ont uni leurs forces pour imaginer un espace protégé original : Le premier Parc Naturel Urbain.

Un document contractuel, élaboré en concertation avec la population, fixe les objectifs de développement, les modalités de fonctionnement et de mise en œuvre des différents projets dans ce périmètre. L'activité humaine n'est pas interdite, elle est solidement encadrée et fondée sur la préservation et la valorisation de ce patrimoine. C'est à ce prix que les promeneurs pourront encore y croiser dans les prochaines années des chevreuils et des renards.

Le Parc Naturel Urbain est régi par une Charte (source : www.hauts-de-seine.net).

1.3.4.2. LES ACTIONS DU PARC NATUREL URBAIN

Le circuit d'initiation à l'environnement par l'orientation à Rueil-Malmaison

Le Service Environnement de Rueil-Malmaison a entrepris une démarche innovante en concevant des circuits d'initiation à l'environnement par l'orientation, au cœur du vallon des Gallicourts, en bordure de la forêt domaniale de la Malmaison.

PLU mis à jour le 10 juillet 2025

Ce site se distingue non seulement par sa topographie irrégulière, mais aussi par son paysage fortement contrasté, au sein duquel s'entremêlent harmonieusement des terrains délaissés et des terrains soigneusement entretenus.

Le parcours s'étend sur une "mosaïque écologique" de près de 20 hectares et abrite une biodiversité intéressante, caractérisée notamment par la présence de près de 250 essences végétales et 50 espèces d'oiseaux.

À la fois ludique et pédagogique, le parcours permet de découvrir la richesse paysagère, faunistique et floristique, du vallon des Gallicourts.

Le plan de gestion du domaine de la Petite Malmaison à Rueil-Malmaison

Le domaine de la Petite Malmaison est constitué d'un édifice du XIXe siècle – autrefois destiné à abriter les serres chaudes de Joséphine de Beauharnais – et d'un superbe parc.

Hormis sa dimension historique, ce site présente un intérêt particulier dans ses dimensions naturelles et paysagères, heureusement préservées par ses propriétaires privés. De surcroît, il recèle un capital floristique et faunistique remarquable : Des cèdres, des cyprès chauves, des hêtres pourpres, des renards, des batraciens… qui justifient son statut d'espace naturel sensible.

Conscient de la forte valeur écologique de cet ensemble naturel, le Conseil Général des Hauts-de-Seine a conclu, en octobre 1998, une convention de gestion avec les propriétaires privés de la Petite Malmaison dans le but de permettre :

- L'ouverture au public du domaine
- Une gestion, respectueuse de l'environnement, du parc paysager.

Les propriétaires s'engagent notamment, en échange de prestations de conseil et d'entretien, à préserver le lieu selon des méthodes techniques de la gestion différenciée [2], garantissant la qualité et la mise en valeur écologique.

La création d'une zone de préemption au profit du Département

Le vallon des Gallicourts appartient au P.N.U. et apparaît comme un des sites, écologiquement les plus intéressants du Département. De surcroît, sa localisation est stratégique dans la mesure où ce vallon s'inscrit dans un corridor écologique entre la plaine des Closeaux et le parc de Saint-Cloud.

Depuis plusieurs années, la commune de RUEIL-MALMAISON a progressivement acquis, avec l'aide financière du Conseil Général et de l'Agence des Espaces Verts de la Région, 12 hectares des terrains dans le vallon, soit environ 27 % de la surface totale de l'Espace Naturel Sensible.

[2] . *Les termes de "gestion harmonieuse", "aménagement doux", ""gestions écologique", "gestion différentiée", recouvrent des méthodes et des techniques d'entretien des espaces verts, parcs et jardins, inscrites dans une démarche de développement durable respectueuses de la biodiversité naturelle des site, favorisant la diversité de la faune et la flore indigène, et visant à restaurer les cycles écologiques*.

PLU mis à jour le 10 juillet 2025

Aussi, afin de préserver la fragilité du site et de lui conférer une réelle identité, une zone de préemption a été instaurée le 28 juin 2002, au titre des espaces naturels sensibles.

La zone de préemption au bénéfice du Département couvre donc une superficie de près de 44 hectares. Certaines parcelles, actuellement bâties, accueilleront, à terme, des activités liées à la préservation des milieux naturels ou à la sensibilisation à l'environnement (source: www.hauts-de-seine.net).

PLU mis à jour le 10 juillet 2025

1.4. L'ENVIRONNEMENT URBAIN

Ce chapitre ancre les espaces urbains de RUEIL-MALMAISON dans leur environnement historique, morphologique, patrimonial, culturel.

1.4.1. LA FORMATION DU TISSU URBAIN

La formation du tissu urbain de RUEIL-MALMAISON a connu quatre grandes phases (la Commune de RUEIL est devenu celle de RUEIL-MALMAISON en 1928) :

- Des origines aux années 1830-1850, le village est demeuré un bourg rural, animé par la culture de la vigne, connu pour la présence de grands domaines, et bénéficiant de la proximité de Paris.
- Des années 1830-1850 à la veille de la Seconde Guerre Mondiale, avec l'ouverture de la ligne de chemin de fer de Paris à Saint-Germain-en-Laye, le village a connu une importante urbanisation, par le morcellement des grands domaines et le lotissement des terres agricoles.
- De l'immédiat après-guerre aux années 1970, la ville a connu une forte croissance démographique, essentiellement par le développement de l'habitat collectif ; les années 1970 ont marqué l'ancrage définitif de la ville de RUEIL-MALMAISON dans l'agglomération parisienne.
- Depuis les années 1980, la ville a connu une consolidation de son espace urbanisé, au travers de plusieurs opérations de renouvellement urbain, notamment la création du quartier de Rueil-sur-Seine sur une friche industrielle.

1.4.1.1. L'ACCESSION URBAINE

Les âges préhistoriques

Des traces archéologiques existent d'une occupation humaine remontant à la Préhistoire :

- Un gisement néolithique, découvert à Buzenval en 1927 ;
- Des haches, grattoirs, et pointes de lance en silex, découverts dans l'ancien cimetière ;
- Des vestiges préhistoriques, découverts dans la plaine des Closeaux, lors des fouilles archéologiques préalables à la réalisation de l'autoroute A.86.

PLU mis à jour le 10 juillet 2025

Réalisées à l'occasion de travaux dans le cœur historique et de la réalisation de l'autoroute A.86, les fouilles d'archéologie préventive ont cependant fondamentalement renouvelé les connaissances sur les occupations passées du territoire de RUEIL-MALMAISON.

Alors que la plus ancienne mention de Rueil dans les textes ne datait "que" de 558, les donnes archéologiques démontrent que ce secteur de la plaine alluviale de la Seine fut occupé, de façon conséquente, dès les derniers temps de la Préhistoire. Les fouilles effectuées dans la plaine des Closeaux et au pied du coteau de la Jonchère ont mis à jour les vestiges de campements temporaires de groupes de chasseurs-cueilleurs, qui, mettant à profit une configuration topographique et écologique particulièrement favorable, fréquentèrent régulièrement les lieux entre les XIe et VIIe millénaires avant notre ère.

La qualité des vestiges dégagés a permis de replacer les activités de ces hommes (les aménagements de l'espace domestique, les stratégies de chasse, les choix technologiques pour la confection des outils en silex) dans le contexte environnemental de l'époque.

Entre les Ve et IIIe millénaires, les premiers agriculteurs ont aussi laissé des traces significatives : Les vestiges d'une maison en bois et torchis, sur l'actuelle rue Marollet, des sépultures, sous l'actuel site de la Jonchère, des ateliers divers, sous l'actuelle plaine des Closeaux, et un menhir abattu.

Les âges pré-romain et gallo-romain

À l'âge pré-romain, un village est implanté sur le site très particulier des basses pentes du coteau dominant la plaine inondable de la Seine, comme de nombreux villages d'Ile-de-France.

Le nom latin de la paroisse, "Rotolalum", d'origine gauloise (les mots gaulois "roto" et "lalos", désignant respectivement la "roue" et la "clairière", puis ce dernier, par extension, "l'établissement humain", latinisé en "lalum"), désigne une clairière circulaire… et habitée. Il atteste l'ancienneté de l'occupation humaine du site de Rueil.

Vers 550, existait une "villa" gallo-romaine, qui devint, à la fin du Xe siècle, une des Maisons Royales des Mérovingiens. Edifiée sur une motte, dans le secteur des actuelles rues Marollet, du Gué, et Jean-Edeline, le premier château de Rueil était une puissante maison forte, entourée par des douves et flanqué par des bâtiments de services, eux-mêmes ceints par un fossé.

À l'époque de Dagobert 1er, le village de Rueil était le bourg le plus important de la région.

En 846, les Normands battirent les Francs lors d'une bataille menée sur les hauteurs de Buzenval, et la maison où s'installa leur chef prit, dans le langage populaire, le nom de "Maison du Malheur" (la "Male-Maison"). Par la suite, la "Male-Maison" devint une léproserie.

PLU mis à jour le 10 juillet 2025

Le moyen-âge

En 875, l'église de Rueil fut détachée de la paroisse de Nanterre par le roi Charles II le Chauve, et donnée, ainsi que ses dépendances, à l'Abbaye de Saint-Denis. Les abbés entrèrent peu à peu en possession des terres qui constituent désormais le territoire actuel de RUEIL-MALMAISON.

Les différents fiefs rattachés à la seigneurie abbatiale sont à l'origine des principaux quartiers de RUEIL-MALMAISON : Le fief de la Fouilleuse au sud-est, celui de Buzenval au sud, ceux de la Malmaison et de la Jonchère au sud-ouest.

Les diverses mentions de RUEIL dans les actes médiévaux montrent que la paroisse est un simple village de laboureurs ou de vignerons, qui exploitent le potentiel propice du coteau et de la plaine de la Seine. Le Mont Valérien était cependant sommé par un calvaire et un pèlerinage amenait régulièrement dans le bourg les pèlerins au début de leur ascension. La traversée du village par une des routes de Normandie (les rues du Gué, Paul-Vaillant-Couturier, Jean-Le-Coz), laissait passer par Rueil un important trafic de voyageurs ou de colporteurs. Le bourg développa ainsi une intense activité économique.

En 1346, le "Prince Noir" - Edouard de Woodstock, fils d'Edouard III d'Angleterre – ravagea la Normandie et parvint jusqu'à Rueil, qu'il incendia.

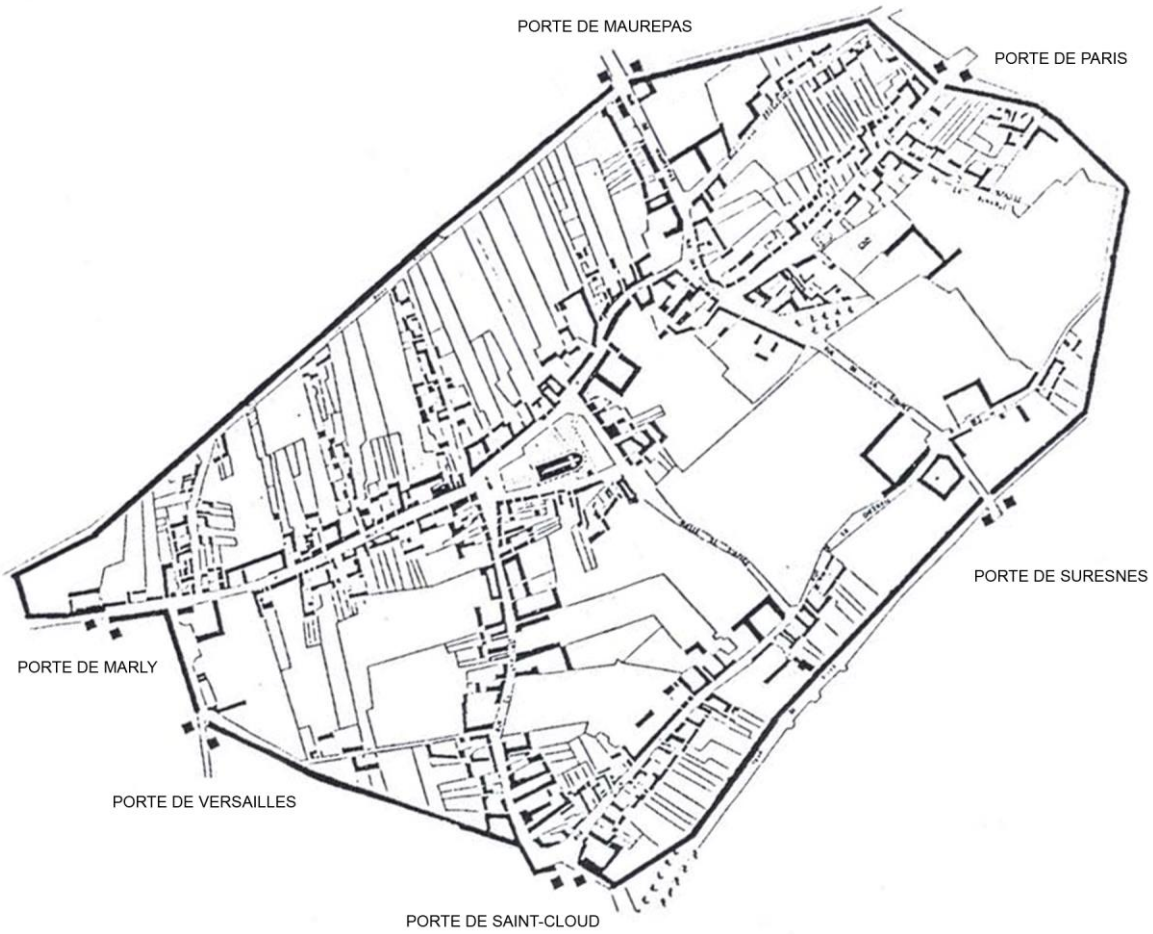
La Renaissance

À partir de 1584, après les ravages des Guerres de Religion, l'édification de l'église Saint-Pierre-et-Saint-Paul fut engagée, au côté de l'ancienne chapelle Saint-Sulpice, la première église de Rueil, aujourd'hui disparue.

Henri IV fit construire autour du village une enceinte, percées de six portes, ce qui était rare pour un bourg rural, mais justifié par sa situation sur la route de Normandie.

Démolies peu à peu au cours des siècles suivants, ces murailles furent remplacées par des rues et des boulevards. Ces voies délimitent toujours le centre historique de RUEIL : Les boulevards du Général-de-Gaulle, du Maréchal-Foch, du Maréchal-Joffre, de l'Hôpital-Stell et de Solférino, la rue Masséna, la rue Charles-Floquet, la rue Messire-Aubin, et la rue Danielle-Casanova.

PLU mis à jour le 10 juillet 2025



Source : Cahier des charges architecturales du centre-ville

Au cours de cette première époque, la proximité avec la capitale du royaume eut une influence directe sur la formation du village de Rueil. La domination de la grande ville sur les villages environnants, et, en l'occurrence sur celui de RUEIL, se traduisit de plusieurs manières :

- L'essartage et le développement des cultures destinées à alimenter la capitale, en particulier celle de la vigne, qui est attestée à Rueil dès le XIIe siècle ;
- L'apparition des activités commerciales, telles les marchés forains, les auberges, les relais de poste, notamment au long de la route de Normandie ;
- L'émergence de grands domaines appartenant à la noblesse ou à la grande bourgeoisie parisiennes.

PLU mis à jour le 10 juillet 2025

1.4.1.2. L'AGE CLASSIQUE

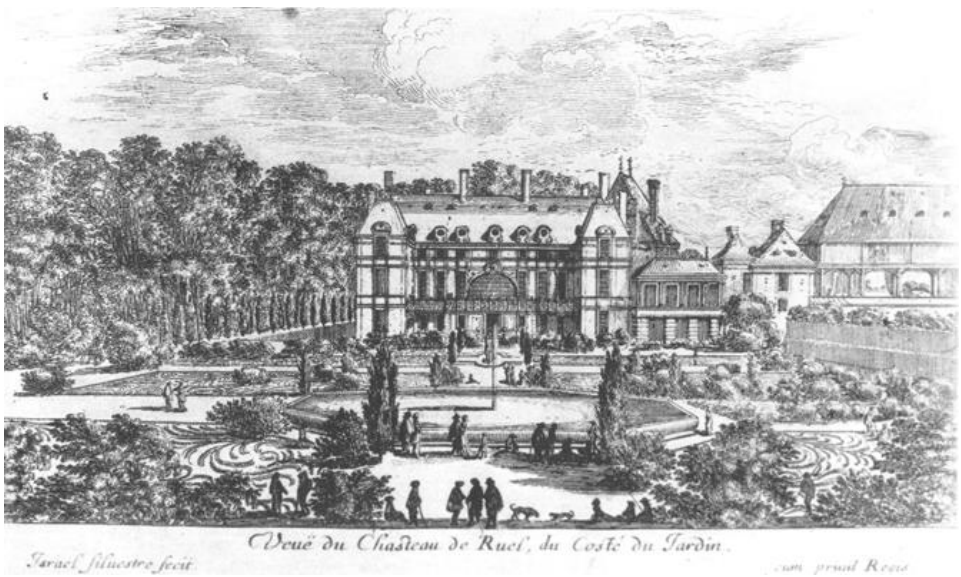
La reconstruction des fiefs

Au cours du XVIIe siècle, la paroisse de RUEIL-MALMAISON connut un vif développement, grâce notamment aux grands domaines constitués par la noblesse ou la grande bourgeoisie parisiennes sur les décombres des anciens fiefs.

Ainsi, Christophe Perrot, Prévôt des Marchands, seigneur de Rueil au début du XVIIe siècle, acquit l'ancienne léproserie de la Male-Maison, et fit construire en 1610, sur son emplacement, une vaste demeure.

En 1633, Armand du Plessis, cardinal-duc de Richelieu acheta une maison de plaisance, récemment bâtie pour le compte de Jean Moisset, un financier du règne d'Henri IV, au lieudit du Val-de-Rueil. La maison occupait un des vallons perpendiculaires au coteau dominant la plaine alluviale de la Seine. Richelieu fit reconstruire presque entièrement le château par l'architecte LeMercier, et créer un vaste jardin autour (l'actuel boulevard de Richelieu, l'avenue de Buzenval, la rue du Fond-Louvet, la route de l'Empereur, les rues Charles-Floquet et Masséna, en marquent aujourd'hui le pourtour).

Sous l'influence de Richelieu, Claude III de Bullion, Surintendant des Finances, et François Sublet de Noyers, Surintendant des Bâtiments de Louis XIII, acquirent ou élevèrent des demeures de plaisance dans les environs.



À la mort du cardinal, le château de Richelieu passa à la duchesse d'Aiguillon, sa nièce. La "Paix de Rueil", qui mit un terme à la Fronde, y fut signé le 11 mars 1649.

Une congrégation, la congrégation des Prêtres du Calvaire, fondée par le Père Charpentier, fut installée en 1634 sur les pentes du Mont Valérien, afin d'accueillir les pèlerins. Mais, à la suite de graves désordres, l'institution fut dissoute et le pèlerinage interdit. Le Mont resta occupé par des ermites, cultivant pour leur subsistance la vigne dans le "clos des ermites".

PLU mis à jour le 10 juillet 2025

La terre de Bois-Préau fut achetée conjointement en 1696 par Frédéric Léonard et par Frédéric-Pierre Léonard, son fils, tous deux imprimeurs et libraires ordinaires du Roi. Sur le terrain de dix-sept hectares - qui correspondent à la superficie actuelle du parc - ils firent bâtir entre 1697 et 1700 une assez vaste demeure entourée de jardins agrémentés de pièces d'eau.

Le château de La Malmaison et le château de Richelieu ainsi que les plus modestes villégiatures, attirèrent la "clientèle" des "hauts et puissants seigneurs" qui acquirent et étendirent ces domaines, puis des grands officiers qui y résidèrent. Les artisans et commerçants des villages voisins, dont ceux de Rueil et de Garches, bénéficièrent des "retombées économiques". A partir de 1737 le château de La Malmaison fut loué à de riches financiers qui y recevaient une société choisie.

L'ouverture de la route royale de Paris à Cherbourg, dont le tracé frôlait l'enceinte du village, favorisa le développement économique de Rueil. Des auberges, des relais de poste, des ateliers de carroyage s'ajoutèrent aux activités liées à la culture de la vigne et au commerce du vin. Afin d'améliorer l'accès au village, une large avenue fut ouverte, hors les murs, dans le prolongement de la rue de Maurepas. Au carrefour entre cette avenue et la route, une "étoile" fut esquissée, vers laquelle convergeaient trois allées nouvelles, ainsi que l'ancien chemin de Nanterre. Des trois allées, qui esquissaient une future compositions urbaine, deux subsistent encore, l'avenue Albert-1er et la rue d'Estienne-d'Orves, cette dernière étant cependant dévoyée sur ses derniers mètres ; la troisième disparut lors du lotissement des Martinets.

Assimilé à un corps de la Maison du Roi, le régiment des Gardes-Suisses assurait la sécurité du roi et du gouvernement. Trois casernes, affectées aux Gardes-Suisses, furent édifiées au milieu du XVIIIe siècle celles de Courbevoie, Saint-Denis, et Rueil. Ces casernes furent campées au bord des grandes routes, ce qui facilitait leurs mouvements. Celle de Rueil fut ainsi implantée au bord de la route de Normandie, à quelques encablures du château de Richelieu.

À l'orée de la Révolution, demeurait un gros bourg agricole, abritant environ 3 000 habitants, et flanqué de grandes villégiatures : Le château de la Malmaison, aux Le Couteulx du Molay, qui y tenaient un salon littéraire, le château de Richelieu, les châteaux de Bois-Préau et de Fouilleuse, aux banquiers Julien…

Au cours de cette deuxième époque, la proximité avec la capitale ainsi que la beauté du site jouèrent un grand rôle dans le développement urbain et économique de RUEIL :

- Le développement des cultures destinées à alimenter la capitale, en particulier celle de la vigne ; la Carte des Chasses du Roi montrait, en 1773, que le vignoble occupait non seulement le coteau dominant la Seine, mais aussi et surtout le plateau, contrairement aux vignobles implantés en amont de la Seine, qui n'occupaient que les coteaux orientés au sud ;
- Le démantèlement des grands domaines agricoles, notamment de ceux de l'Abbaye, et le découpage des terres agricoles en petits lots, bien adaptés à la culture de la vigne ;

PLU mis à jour le 10 juillet 2025

- Le développement des activités commerciales, notamment au long de la route de Normandie, où passait un important trafic de voyageurs et de marchandises entre la capitale et la province, et des activités artisanales, surtout dans le bourg où œuvraient les fournisseurs des grands propriétaires ;
- La multiplication des grands domaines appartenant à la noblesse ou à la grande bourgeoisie parisiennes ; le développement du commerce et l'enrichissement des familles entraîna la création, autour de la capitale, d'une orle de grandes villégiatures, constituées de châteaux, de jardins, et de bois, dont témoignèrent longtemps à Rueil, outre celui de La Malmaison, les domaines de Richelieu, de Buzenval, et de Fouilleuse.

PLU mis à jour le 10 juillet 2025

LE VILLAGE DE RUEIL-MALMAISON SUR LA CARTE DE CASSINI (DÉTAIL)

(© I.G.N. 1999)

PLU mis à jour le 10 juillet 2025

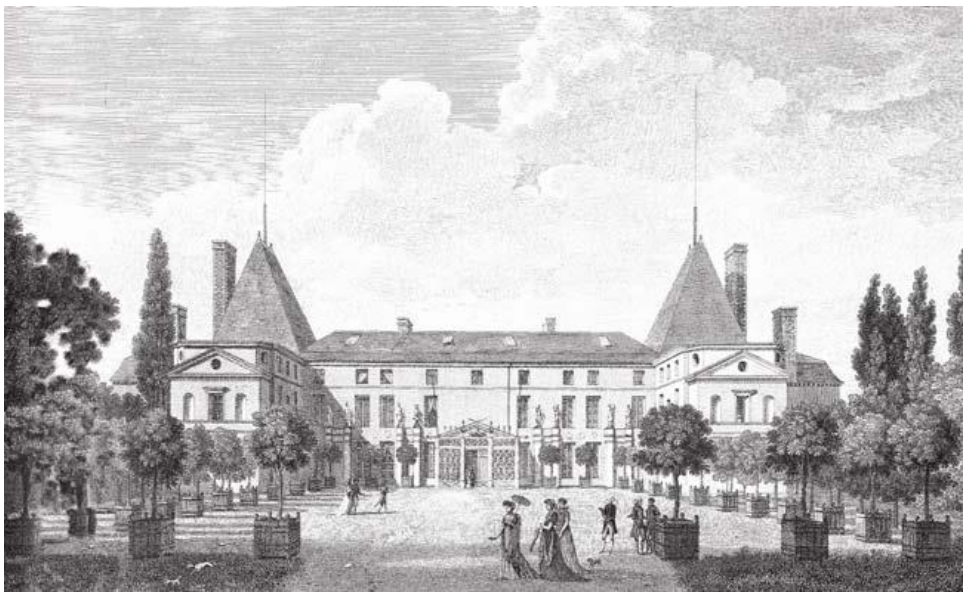
LE VILLAGE DE RUEIL-MALMAISON SUR LA CARTE DE DELAGRIVE (DÉTAIL)

PLU mis à jour le 10 juillet 2025

La Révolution passa sur Rueil comme un souffle lointain… La seule dégradation notable fut celle de l'église paroissiale, ainsi que la suppression de l'ermitage du Mont.

En 1799, Marie-Josèphe Tascher de La Pagerie, veuve d'Alexandre de Beauharnais et épouse de Napoléon Bonaparte, acquit le domaine de la Malmaison, comprenant alors la vaste demeure construite par Christophe Perrot au début du XVIIe siècle et des bois. Devenu le "palais impérial" de La Malmaison, le petit château fut de 1800 à 1802 avec les Tuileries le siège intermittent du gouvernement de la France où les ministres du Consulat se réunissaient fréquemment.

Par la suite, elle acquit le bois et l'étang de Saint-Cucufa, les domaines de Buzenval (en 1805) et de Bois-Préau, qu'elle intégra dans le "domaine impérial".



PLU mis à jour le 10 juillet 2025

1.4.1.3. LA RÉVOLUTION INDUSTRIELLE

Le XIXe siècle eut un impact important, sinon sur la croissance démographique dans un premier temps, du moins sur les activités et sur le paysage urbain. La cause fut double : D'une part le morcellement et la dissolution des grands domaines, et d'autre part l'apparition du chemin de fer.

Le morcellement des grands domaines

Dès les premières années du XIXe siècle, le domaine de Buzenval fut loti en partie par Joséphine de Beauharnais, qui put ainsi honorer des dettes pressantes.

Le domaine de Richelieu (55 hectares) fut à son tour vendu par les héritiers d'André Masséna en 1832, et loti. Le château fut abattu, le parc découpé en lots. Les bassins, maintenus, furent utilisés par les blanchisseurs, dont l'industrie connut à la même époque un soudain essor. Vers 1850-1855, on dénombrait près de 80 établissements de blanchisserie sur le territoire de Rueil.

Le domaine de Fouilleuse fut loti en 1844, mais au bénéfice des agriculteurs et des vignerons des environs.

Les successeurs de Joséphine de Beauharnais, dont le banquier suédois Jonas Hagerman, entreprirent un premier morcèlement du domaine de La Malmaison. Le parc de La Malmaison fut ainsi réduit – une première fois - à une emprise de 43 hectares.

Dans ce contexte d'intense spéculation foncière, la Commune de Rueil fut concernée par le renforcement du système de défense autour de Paris. En 1842, le Mont Valérien fut sommé par un fort qui assurait le contrôle des routes passant à son pied et abrita une garnison permanente.

Pendant la "restauration" de l'Empire, le domaine de La Malmaison fut racheté par Napoléon III en 1861.

Dans le bourg, fut édifiée sous son égide une nouvelle mairie, copiée sur celle de Fontainebleau dans le style "Louis XIII", et mise en valeur par le percement sur son axe, entre la route impériale et son parvis, d'une nouvelle avenue (l'actuelle avenue Georges-Clemenceau). À la même époque, il fit restaurer l'église Saint-Pierre-et-Saint-Paul, gravement endommagée au cours de la Révolution.

Dans le lotissement de Fouilleuse, Napoléon III rassembla la plus grande partie des parcelles pour les rattacher au Domaine de la Couronne (les décrets du 25 octobre 1854 et du 15 février 1857) ; il y créa une ferme-modèle avec une écurie, une vacherie, une porcherie, un poulailler…

Le fort du Mont-Valérien joua un rôle important pendant le siège de Paris en 1870. Comme de nombreux bourgs de la première couronne, la ville de Rueil subit l'impact de la guerre franco-prussienne de 1870. Au cours du siège de Paris, le secteur de Buzenval fut le théâtre de violents combats, qui entraînèrent la quasi-disparition du hameau.

Le château de Fouilleuse, détruit, à l'exception de son châtelet, pendant ces combats, vit son parc affecté à une colonie pénitentiaire.

Quoiqu'il fût déclaré "bien national" par la IIIe République, à la chute de l'Empire, le domaine de La Malmaison, endommagé par les combats de la guerre de 1870, puis par l'installation d'une caserne dans le château, fut vendu en 1877 par le Service des Domaines à des marchands de biens qui lotirent le parc peu à peu.

Les acquéreurs revendirent le domaine en 35 lots. Le premier lot, réduit à 6 hectares, formé par le château et le parc dans ses dimensions actuelles, fut acquis en 1896 par le banquier Daniel Iffla, dit Osiris, qui entreprit alors la restauration de la demeure ruinée, puis la donna à l'Etat en 1901. Un musée y fut inauguré en 1906. Le domaine de Bois-Préau fut acquis par Edward Tuck et Julia Stell, les fondateurs de l'hôpital Stell, qui le donnèrent à leur tour à l'Etat en 1926.

Le reste du domaine fut loti. Toutefois, l'habitat restait un habitat individuel bourgeois, destiné à la plaisance plus qu'à la résidence permanente, bien éloigné du tissu pavillonnaire de l'entre-deux-guerres.

PLU mis à jour le 10 juillet 2025

L'impact de la voie ferrée

La création de la première voie ferrée entre Paris et Le Pecq, dans un premier temps, Saint-Germain-en-Laye, dans un second temps, puis l'ouverture d'une gare à Rueil en 1844 sur le chemin de Chatou (l'actuelle avenue Albert-1er), eut pour l'urbanisation du territoire communal des conséquences importantes.

Située au nord du territoire communal, la gare "tira" l'urbanisation sur le secteur compris entre les voies ferrées et le vieux bourg, surtout entre les années 1880 et 1900. La plaine alluviale de la Seine, naguère négligée à cause de son inondabilité, commença d'être lotie puis construite. Toutefois, dans la seconde partie du XIXe siècle et dans la première moitié du XXe siècle, l'ouverture de la gare n'entraîna pas le déplacement du "barycentre" du bourg, au contraire d'autres bourgs de la première couronne. Les nouveaux quartiers restèrent purement résidentiels, l'activité commerciale demeura cantonnée dans le bourg.

Malgré l'apparition du chemin de fer, la ville de Rueil resta en marge de la révolution industrielle, alors que les communes situées plus au nord, comme celles de Nanterre et de Colombes, virent leur activité comme leur paysage bouleversés par l'industrie. Seul le secteur compris entre la voie ferrée et le fleuve fut occupé, dans le prolongement du tissu industriel de Nanterre, par des usines et des ateliers.

À cette époque, en 1898, Edmond Blanc, maire de La Celle-Saint-Cloud, acquit les restes du domaine de Fouilleuse. Il aménagea dans le parc un champ de courses et un centre d'entrainement de chevaux, et fit bâtir autour des vestiges de l'ancienne ferme, par Henri Berthault, architecte, plusieurs pavillons, dont le "château" "anglo-normand" qui lui servait de demeure. Se réservant l'usage des pistes pour l'entraînement de ses propres chevaux, logés dans les écuries de Fouilleuse, Edmond Blanc donna à bail pour cinquante ans l'hippodrome (61 hectares) à la Société d'Encouragement pour l'amélioration du cheval français de demi-sang, qui y transféra les équipements de l'hippodrome de Neuilly.

La Commune de Rueil prit ainsi le visage d'une ville de banlieue, résidentielle et bourgeoise dans un premier temps, plus contrastée dans un second temps, où le centre ancien et les grands domaines conservés témoignaient d'une origine agricole et d'un passé prestigieux, où coexistaient de rares îlots maraîchers et industriels.

Néanmoins, le développement des liaisons ferroviaires entraîna la disparition des activités viticoles en Ile-de-France, concurrencée par celles de Bourgogne et du Midi. Les vignes furent arrachées, et remplacées par des vergers, des cultures maraîchères, et des exploitations horticoles. La proximité du marché en expansion de la capitale, favorisa la mutation du tissu agricole de Rueil.

PLU mis à jour le 10 juillet 2025

Toutefois, le centre ancien restait en dehors de la mutation de l'espace urbain de Rueil. Formé d'immeubles des XVIIe et XVIIIe siècles, le bourg subit une forte croissance démographique et une rapide dévalorisation. L'entassement et la paupérisation des habitants entraînèrent une brutale dégradation, tant du bâti que des conditions de vie. Un cas de choléra fut recensé en 1865, dans un immeuble vétuste de la rue Saint-Pierre (l'actuelle rue Hervet).

1.4.1.4. LES TEMPS MODERNES

L'entre-deux-guerres

L'entre-deux-guerres, et surtout l'orée des années 1930, fut marqué sur l'ensemble de la banlieue parisienne, par une forte expansion urbaine. Avec la loi du 13 juillet 1928, la "Loi Loucheur", qui favorisa les lotissements, et grâce à la ligne de Paris à Saint-Germain-en-Laye, le territoire de Rueil, connut, outre l'achèvement des lotissements des grands domaines, une urbanisation rapide. Plusieurs ensembles pavillonnaires – généralement destinés à une clientèle modeste - furent réalisés au cours des années 1920, dans le secteur des Martinets, entre l'avenue de la République et le boulevard Franklin-Roosevelt… Toutefois, au contraire des communes de l'est parisien, ou des communes de la seconde couronne, ce développement resta limité à quelques grandes emprises disponibles. Les enclaves agricoles furent rapidement bâties, par des "opérations spontanées", autour de la gare, à la périphérie du centre ancien, sur les pentes du Mont Valérien, ou dans le prolongement du hameau de Buzenval…

La crise de 1929 et la récession des années 1930, puis la seconde guerre mondiale, provoquèrent pendant vingt ans, entre les années 1932 et 1952, un arrêt presque total de la construction en France.

Les "Trente Glorieuses"

Au cours des "Trente Glorieuses", la ville de RUEIL-MALMAISON bénéficia du – ou subit le – développement de l'agglomération parisienne. La croissance démographique naturelle, cumulée avec les conséquences des années 1930, les destructions de la guerre, les effets de l'exode rural et du retour forcé des "coloniaux", entraînèrent une grave crise du logement dans les grandes villes.

Au sortir de la seconde guerre mondiale, le territoire de RUEIL-MALMAISON disposait encore de grandes emprises agricoles, particulièrement au sud-est : Le plateau du Mont-Valérien, le secteur de Fouilleuse, les hauteurs de Buzenval… Ces différents secteurs concentrèrent les grandes opérations d'urbanisation au cours des années 1950-1960. Le modèle différait nettement de celui utilisé au cours de la période précédente : L'habitat collectif, du secteur libre ou du secteur social (H.L.M.), se substitua à l'habitat individuel.

Les premières opérations eurent lieu autour des grandes infrastructures, les routes nationales 13 et 190 à l'époque. Ces "grands ensembles", comme le Clos des Terres-Rouges, possédaient néanmoins une armature urbaine, faite d'immeubles

PLU mis à jour le 10 juillet 2025

d'habitation, de commerces, d'espaces de loisirs ou de détente, d'équipements publics, notamment scolaires, qui leur permettaient d'exister dans une quasi-autarcie, loin du bourg et de l'espace rural.

La population fit un bond spectaculaire : Elle doubla en moins de 15 ans, passant de 30 523 habitants en 1954 à 60 708 habitants en 1968.

Toutefois, les grandes opérations ne freinèrent pas l'expansion de la nappe pavillonnaire : Celle-ci couvrit bientôt le plateau de Buzenval, particulièrement entre la route de l'Empereur et la forêt de Malmaison ; elle fit disparaître de nombreux vergers et cultures maraîchères… Et quelques pavillons médiocres des années 1920.

Les opérations récentes

La fin des "Trente Glorieuses" marqua à RUEIL-MALMAISON, un net infléchissement de la croissance urbaine : Si, entre 1954 et 1968, elle augmenta de 30 281 habitants, la population ne crut que de 2 608 habitants entre 1968 et 1982 et que de 10 187 habitants entre 1982 et 1999.

Depuis le début des années 1970, des opérations d'urbanisme succédèrent aux grandes opérations immobilières, qui eurent pour effet de modifier sensiblement le paysage urbain.

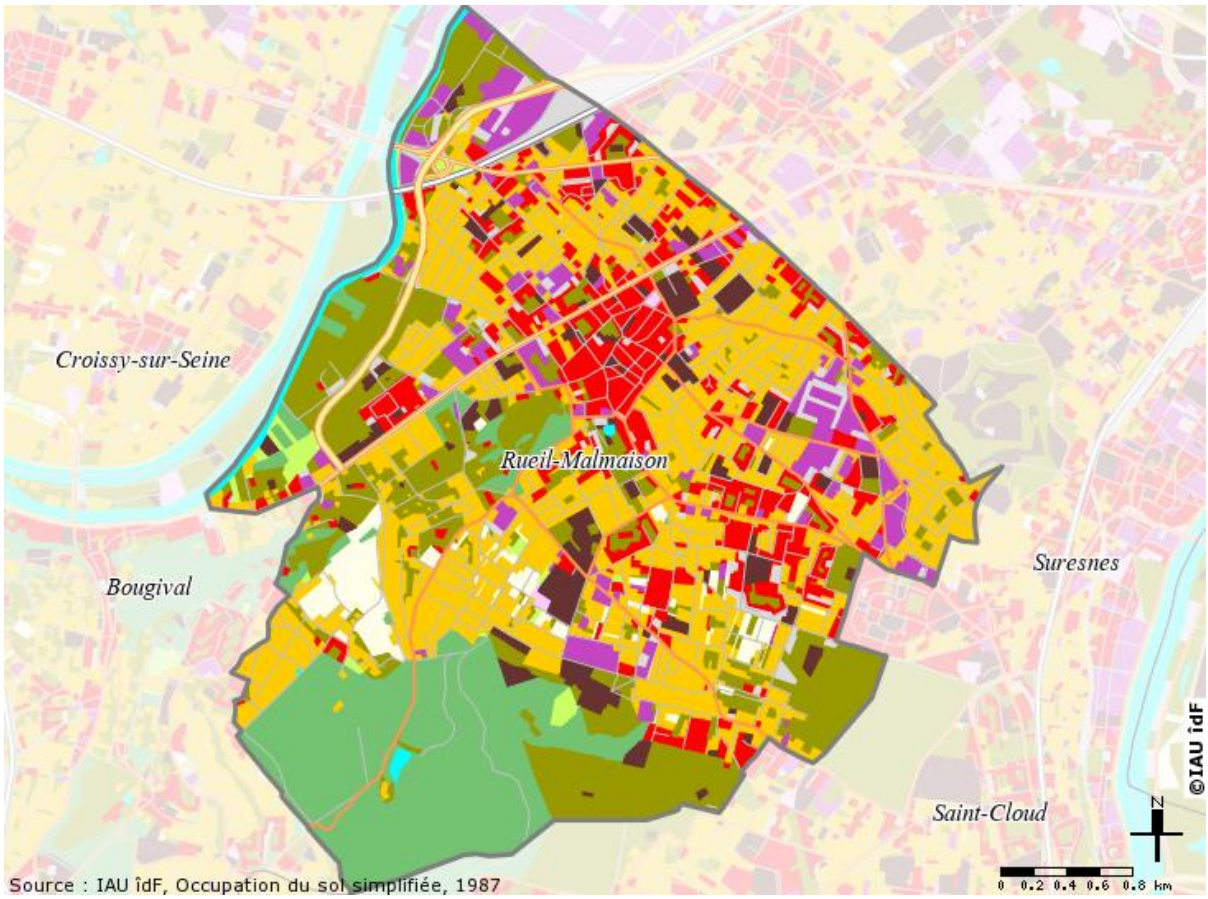
Les opérations issues de l'initiative publique, par la procédure de la Zone d'Aménagement Concerté (Z.A.C.), permirent ainsi de rénover partiellement l'ouest du centre-ville, de fonder le quartier de Rueil-sur-Seine à la place d'un tissu industriel obsolète, de créer des espaces mixtes de logements individuels ou collectifs, de commerces, de bureaux, et d'équipements, sur des terres maraîchères ou des friches industrielles.

La plupart des Z.A.C. sont désormais achevées : Les espaces urbains conçus et réalisés dans le cadre de cette procédure administrative sont intégrés dans le paysage de RUEIL-MALMAISON.

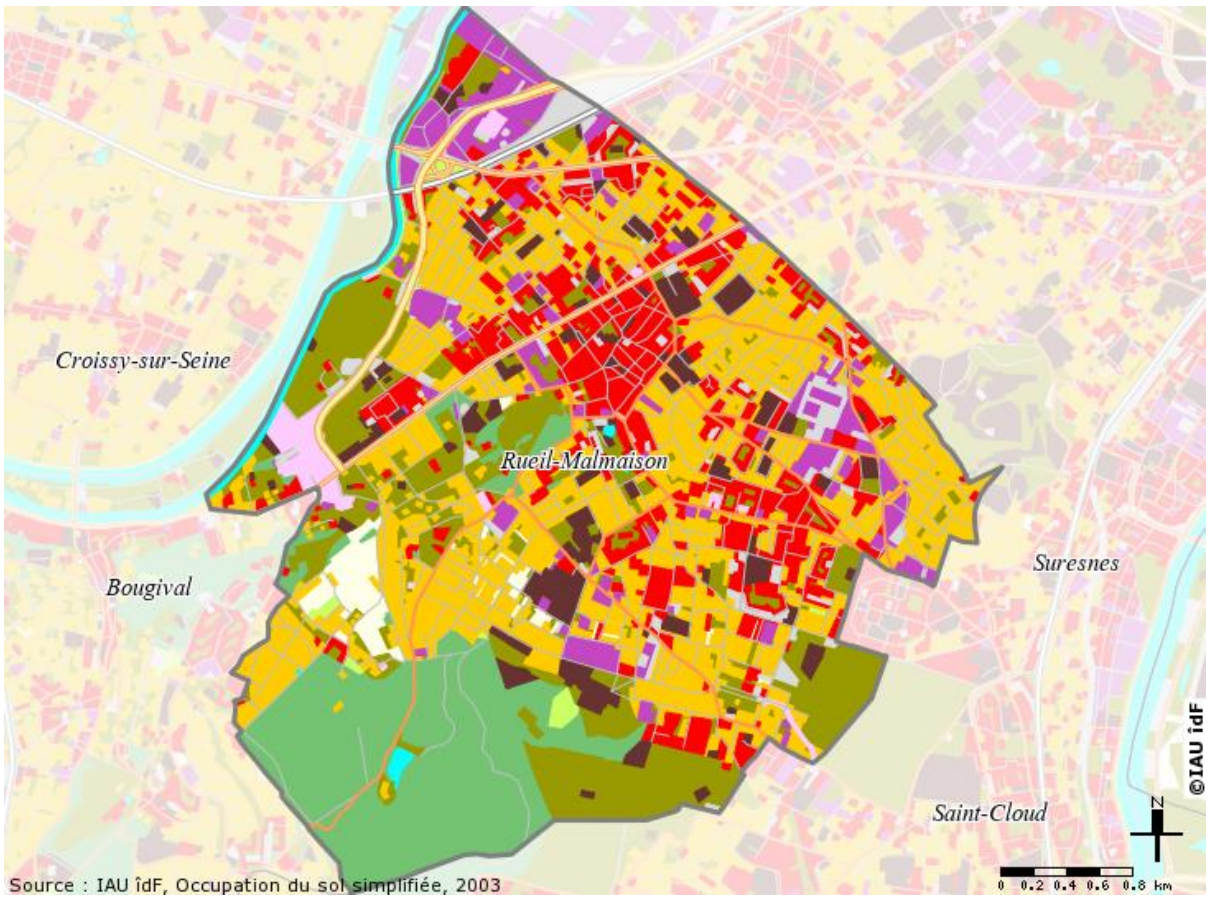
Dans le même temps, de nombreuses entreprises s'implantèrent sur le territoire communal : Près de 600, dont 30 de plus de 200 salariés. Le cadre résidentiel et bourgeois de RUEIL-MALMAISON attira ainsi des entreprises à haute valeur ajoutée, comme des sièges sociaux, des laboratoires, des centres de recherches, donc des activités non-polluantes et bien intégrées dans le tissu urbain.

Au terme de sa longue histoire, la ville de RUEIL-MALMAISON apparaît comme une ville mixte, à la fois fonctionnellement et socialement, une ville diverse, une ville verte…

PLU mis à jour le 10 juillet 2025



Source : IAU îdF, Occupation du sol simplifiée, 1987



Source : IAU îdF, Occupation du sol simplifiée, 2003

PLU mis à jour le 10 juillet 2025

1.4.2. LES PROJETS URBAINS

1.4.2.1. LE CONTEXTE

Le territoire de RUEIL-MALMAISON subit une forte pression foncière, du fait du développement territorial de la proche métropole de Paris et des pôles économiques de La Défense et d'Issy-les-Moulineaux. Cette pression foncière est une forte contrainte ; elle implique que le P.L.U. comprenne des dispositions contraignantes, destinées à garantir la qualité des espaces urbains et la protection des espaces naturels.

Le projet de ville vise donc plusieurs objectifs :

- Le renforcement du caractère villageois et de l'armature du centre-ville, notamment par l'embellissement des espaces publics, la rénovation des immeubles dégradés, le développement de l'armature commerciale et des équipements publics ;
- Le renforcement de l'identité propre à chaque "village", notamment par le développement de pôles déconcentrés de centralité, en préservant la forte identité historique du cœur de ville ;
- La prise en compte du développement durable dans l'aménagement urbain de RUEIL.

Plusieurs opérations urbaines ont été récemment achevées dans le cadre du Projet et d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.) de l'actuel P.L.U. :

- Le projet d'aménagement de l'îlot "Riber" ;
- Le programme "I.F.P.-Girouix" ;
- Le réaménagement de l'îlot "Poulard".

Le projet d'aménagement de l'îlot "Riber"

Le lieu

Les anciens terrains des usines Riber, partiellement loués par l'Institut Français du Pétrole, situés au long de la ligne A du R.E.R., entre la rue d'Estienne-d'Orves et le boulevard National.

Les objectifs urbains :

L'objectif poursuivi visait à ouvrir l'ancien site industriel sur son environnement, et à créer une nouvelle entité urbaine, fonctionnellement mixte. La déconstruction des anciennes usines Riber comme la construction des immeubles ont suivi une démarche de Haute Qualité Environnementale. Le square et les équipements publics sont en cours d'achèvement dans le cadre d'un Programme d'Aménagement d'Ensemble (P.A.E.).

PLU mis à jour le 10 juillet 2025

Le programme immobilier :

Le programme immobilier comprend l'aménagement d'un jardin public, la construction de 144 logements, d'un immeuble de bureaux, et le redéploiement d'un équipement public destiné notamment aux adolescents.

Les 144 logements sont répartis en trois bâtiments, en accession libre à la propriété avec quelques logements sociaux, et relativement grands (80 m^2 en moyenne, de deux à cinq pièces). Deux places de parking au moins sont prévues pour chaque appartement. L'immeuble de bureaux, d’une hauteur maximale de quatre étages, est implanté du côté du boulevard National. 165 places de parking en sous-sol lui sont allouées.

Il comprend aussi un square paysager d’environ 3 000 m^2, situé au long de la rue d’Estienne-d’Orves. Ce jardin, ouvert au public, comportera des jeux pour les enfants.

Le réaménagement de l'"I.F.P. " en "cœur de ville"

Le lieu :

Le réaménagement d’un ensemble de l'Institut Français des Pétroles (l'I.F.P.), situé aux abords du parc de Bois-Préau, rue Girouix, trouvait sa place dans le cadre de l’opération "cœur de ville".

Les objectifs urbains :

L’objectif poursuivi visait à réaliser un échange patrimonial avec l'I.F.P., à ouvrir l'ancien site tertiaire sur son environnement, et à créer une nouvelle entité urbaine, fonctionnellement mixte.

Ce chantier s’inscrivait dans le cadre de l’opération "Cœur de Ville", qui visait à dynamiser le centre de Rueil.

Le programme immobilier :

Dans le cadre de l'échange patrimonial avec l'Institut Français des Pétroles (I.F.P.), la Ville a récupéré le bâtiment dit des "Jonquilles", et vendu les terrains attenants.

PLU mis à jour le 10 juillet 2025

Le programme comprend la construction d'un immeuble de 70 logements en accession à la propriété et celle d'un parking public de 200 places, accessible aux voitures par la rue Charles-Floquet.

Le projet de réaménagement de l'îlot "Poulard"

Le lieu :

L'îlot "Poulard", aux abords de la place de Richelieu, délimité par les rues du Château et Masséna, était autrefois occupé par une blanchisserie et des entrepôts désaffectés, à l'angle de la rue du Château et de la rue Masséna.

Les objectifs urbains :

L'objectif poursuivi visait à démolir l'ancienne blanchisserie et d'archaïques entrepôts, à ouvrir l'îlot "Poulard" sur son environnement, et à créer une nouvelle entité urbaine.

Cette opération urbaine s'inscrit dans le cadre de l'opération "Cœur de Ville", qui vise à dynamiser le centre de Rueil, notamment par des logements sociaux, des commerces, et un parking public en limite du "Cœur de Ville".

L'opération est réalisée selon les principes de la H.Q.E.®, notamment par le recours à la géothermie.

PLU mis à jour le 10 juillet 2025

Le programme immobilier :

À la place de la blanchisserie Poulard et des entrepôts Lebreton, le programme comprend la construction de 35 logements sociaux et d'un parc public de stationnement aérien (210 places), ainsi que l'installation de deux commerces de proximité sur une surface totale de 2 500 m^2.

1.4.2.2. LES OPÉRATIONS URBAINES

Plusieurs autres projets urbains sont en cours d'achèvement ou de développement sur le territoire de RUEIL-MALMAISON :

- L'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat du Centre-Ville, achevée en 2008 ;
- L'opération de rénovation urbaine du Clos des Terres-Rouges ;
- Le projet de renouvellement urbain du site de l'ancienne usine Bernard-Moteurs ;
- La rénovation du centre Colmar ;
- La création d'un pôle multimodal autour de la gare du R.E.R. ;
- La construction d'une passerelle sur la "coulée verte" ;
- La construction d'une passerelle sur l'autoroute A 86.

L'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat du Centre-Ville

L'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (O.P.A.H.) du "Cœur de Ville" de Rueil-Malmaison a débuté en juin 2003, pour une période de 3 ans, prolongée de 2 ans, jusqu'en juin 2008.

Le lieu :

Ce projet concerne l'ensemble du cœur historique de RUEIL-MALMAISON.

Les objectifs et le programme de l'O.P.A.H. :

Les objectifs de l'O.P.A.H. initiale étaient :

- L'amélioration de 450 logements dont 290 logements locatifs (travaux sur parties communes et/ou les parties privatives),
- Le traitement de 100 immeubles sur leurs parties communes,
- Le conventionnement de 15 logements à l'A.P.L.,
- La production de 35 logements à loyer intermédiaire,
- L'aide au maintien dans les lieux des personnes âgées ou handicapées.

À l'issue des trois ans de l'opération initiale, 450 logements ont bénéficié du dispositif d'aides pour des travaux portant tant sur les parties communes que dans les logements, 98 immeubles ont été traités sur leurs parties communes, 17 logements à loyers intermédiaires ont été produits.

PLU mis à jour le 10 juillet 2025

A l'issue de ces trois années opérationnelles, les objectifs quantitatifs fixés par la convention signée en 2003 ont donc été atteints à l'exception toutefois de ceux concernant les logements à loyer maîtrisé, en raison du prix du foncier. Les objectifs qualitatifs, concernant l'exécution de travaux respectueux du patrimoine architectural du centre ville et le traitement de situations relevant de critères liés à l'insalubrité, ont également été respectés.

En 2006, toutefois, 45 immeubles nécessitaient une intervention lourde. La prolongation de l'opération a donc été adoptée par le Conseil Municipal le 3 avril 2006, autour de la double thématique de la lutte contre l'insalubrité et l'habitat indigne. Les objectifs complémentaires, sur 2 ans, étaient :

- La réhabilitation de 17 logements vacants remis sur le marché locatif,
- La réhabilitation de 325 logements locatifs, dont 10 à loyer libre, 10 à loyer intermédiaire, 5 à loyer conventionné, et 10 aidés au titre de la sortie d'insalubrité,
- La réhabilitation de 4 immeubles subventionnés au titre des travaux de sortie d'insalubrité,
- La réhabilitation de 13 immeubles subventionnés au titre des travaux lourds,
- La réhabilitation de 15 immeubles subventionnés au titre des travaux classiques.

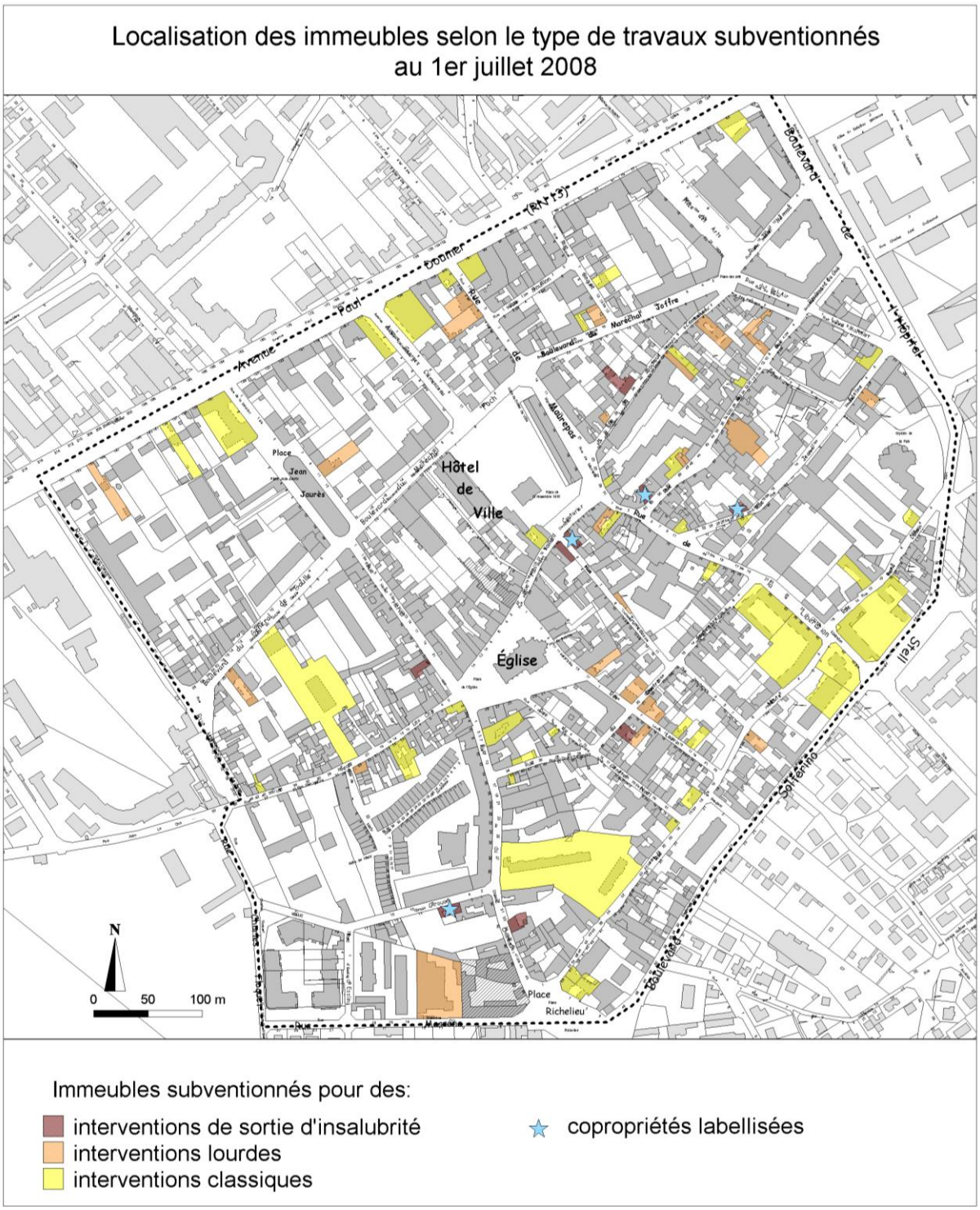
Entre 2006 et 2008, 103 projets - concernant 68 immeubles (soit plus du double de l'objectif) et 523 logements – ont débouché sur une réalisation, pour un montant global de 3 767 067 €.

Sur les 68 immeubles concernés, 29 ont été l'objet de travaux lourds et 9 de travaux de sortie d'insalubrité.

Au total, l'O.P.A.H. a entrainé 239 projets de travaux portant sur 166 immeubles et 1 035 logements.

En outre, dans le cadre de l'opération "Cœur de Ville", la Ville de Rueil-Malmaison a réalisé un certain nombre d'aménagements sur l'espace public qui ont concouru à la réussite de l'O.P.A.H.et à la redynamisation du "Cœur de Ville". Ainsi, dans le cadre de l'O.P.A.H., des actions d'accompagnement portant sur l'aménagement des espaces publics, la réalisation des parkings, l'ouverture du passage d'Arcole, et des incitations aux commerçants (comme un cahier des recommandations pour les devantures), ont été menées par la Ville de Rueil-Malmaison.

PLU mis à jour le 10 juillet 2025



Fond de plan: commune de Rueil-Malmaison - Source et réalisation: Urbanis, août 2008

PLU mis à jour le 10 juillet 2025

L'opération de rénovation urbaine du Clos des Terres-Rouges

Le lieu :

À l'aube du projet, la résidence du Clos des Terres-Rouges comprenait environ 900 logements – tous sociaux - sur une emprise de 6,8 hectares dans le "village" des Mazurières. Elle regroupait ces logements dans des "barres" de 4 à 10 étages et dans trois "tours" de 12, 14, et 15 étages, réparties autour d'un espace vert privatif central. Sous les "barres" et les "tours", subsistait un centre commercial en pleine déshérence. La résidence du Clos des Terres-Rouges était une enclave dans un environnement pavillonnaire et bas.

Les objectifs urbains :

L'objectif stratégique du projet est une double rupture, une rupture d'une part avec la dégradation du bâti et des conditions de vie des habitants, une rupture d'autre part avec l'isolement de la résidence dans son environnement urbain.

Cinq objectifs tactiques déclinent cette double rupture:

- Créer un centre de quartier, et réinsérer la cité dans la ville,
- Implanter des équipements publics sur le site,
- Relancer l'activité économique,
- Améliorer la circulation dans l'enclave et tendre des liens urbains vers les alentours,
- Accroître l'offre d'espaces verts publics.

Le programme immobilier :

Le projet comprend, dans un premier temps, la démolition de 112 logements (la démolition de la "tour" T4, l'ouverture des "barres" sur la rue Henri-Dunant et l'avenue de Fouilleuse), puis, en plusieurs temps, la construction par la Foncière-Logement d'environ quarante logements locatifs libres, la "résidentialisation" des immeubles conservés, la réorganisation de l'espace public avec la création d'un jardin central public d'environ 10 000 m^2, sur l'ensemble du site.

Au centre du site, deux places urbaines formeront, dans le prolongement de la rue des Mazurières, des lieux de vie et de rencontre, elles accueilleront un marché forain, et distribueront le parc public et les équipements publics répartis sur ses côtés.

Un hôtel d'activités artisanales mettra des ateliers à la disposition d'environ 10 entreprises artisanales, complétant l'offre existante.

Sur l'avenue de Fouilleuse, désormais qualifiée comme une avenue urbaine, un centre commercial rénové regroupe deux grands magasins, une galerie commerciale, et trois salles de cinéma public.

Des équipements publics à vocation administrative, culturelle, sociale, associative, sportive, seront également érigés : Le pôle administratif, regroupant

PLU mis à jour le 10 juillet 2025

une nouvelle mairie de "village" et un poste de police, le pôle culturel un équipement destiné aux activités culturelles, liée au proche centre d'activités artisanales, le pôle social un centre de loisirs et un lieu de solidarité, le pôle associatif un point "d'information-jeunesse", et le pôle sportif une salle d'arts martiaux.

Ces équipements publics seront répartis en quatre "pôles" :

- Le pôle administratif et péri-scolaire ;
- Le pôle associatif et culturel, et l'hôtel artisanal ;
- Le pôle sportif et associatif ;
- Le pôle culturel (cinémas).

Les équipements publics seront construits selon les principes de la H.Q.E.®.

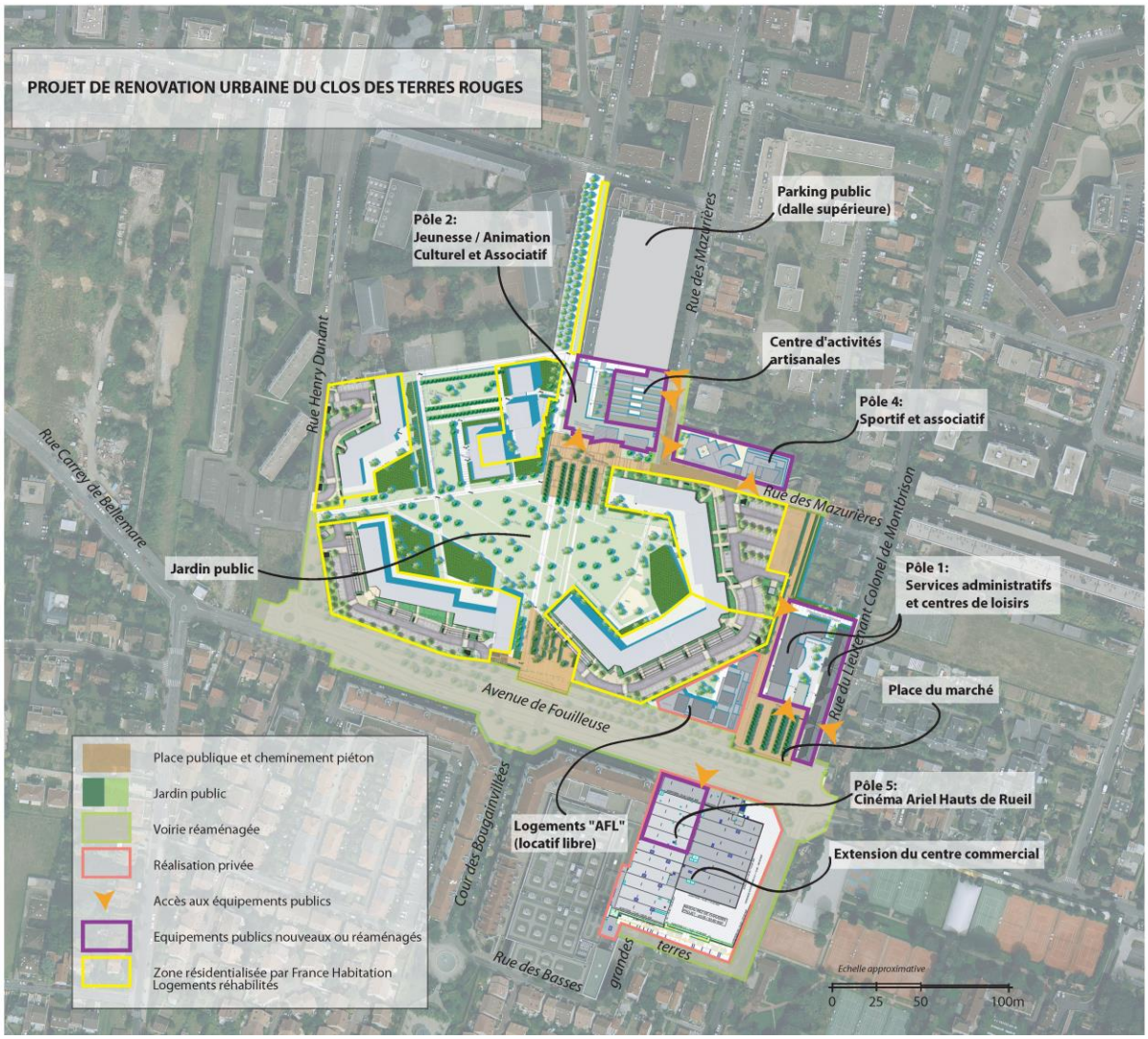
Trois grands axes traversent le site :

- Un axe piétonnier nord-sud relie l'avenue de Fouilleuse aux équipements publics, situés au nord du site, cet axe permettra d'ouvrir la résidence sur le quartier, de traverser le jardin public, et de rejoindre les pôles ;
- Un axe piétonnier ouest-est relie le futur parc public Carrey-de-Bellemare aux pôles associatif et sportif ;
- Un troisième mail relie le pôle sportif et associatif à la place du Marché au niveau du pôle administratif et péri-scolaire.
- Le croisement des deux premiers axes créera une nouvelle centralité dans la résidence, une place publique et la place publique du marché y seront aménagées.

Les contraintes et les règles urbaines :

Piloté avec le concours de l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (l'A.N.R.U.), par une convention signée le 6 décembre 2004, le cadre réglementaire de ce projet est la Zone d'Aménagement Concerté (Z.A.C.) du Clos des Terres-Rouges, dont le périmètre est étendu à un centre commercial et à une partie de l'hippodrome de Saint-Cloud, afin de favoriser l'intégration de la cité dans un environnement préservé.

PLU mis à jour le 10 juillet 2025



Le projet de rénovation urbaine de la résidence du Clos des Terres-Rouges

Le projet de renouvellement urbain de l'ancienne usine "Bernard-Moteurs"

Le lieu :

Après la fermeture des anciennes usines "Bernard-Moteurs", reprises entretemps par Renault, des travaux exemplaires de déconstruction en Haute Qualité Environnementale, pour lesquels la Ville a été primée au 10e Grand Prix de l'Environnement des Villes d'Ile-de-France, le site de 2,6 hectares, inscrit dans le "village" du Mont-Valérien, est l'objet d'une opération de renouvellement urbain.

PLU mis à jour le 10 juillet 2025

Les objectifs urbains :

L'objectif poursuivi vise à ouvrir l'ancien site industriel sur son environnement, et à créer une nouvelle entité urbaine, à la fois fonctionnellement et socialement mixte.

Le programme immobilier :

Le programme définitif, élaboré après plusieurs réunions de consultation des riverains, comprend un jardin public, un établissement d'accueil de personnes âgées dépendantes, et des immeubles de logements sociaux et privés avec des commerces aux rez-de-chaussée.

ILOT A	• 110 logements, en accession et en location sociales, • Des espaces commerciaux ou d'activité aux rez-de-chaussée, • Des aires de stationnement pour les équipements et les logements.
ILOT B	• 80 logements en accession libre à la propriété, • Des espaces commerciaux aux rez-de-chaussée sur 1 000 m^2, • Des aires de stationnement pour ces équipements et les logements.
ILOT C	• Un jardin public d'environ 5 000 m^2.
ILOT D	• Un Etablissement d'Hébergement pour les Personnes Agées Dépendantes (E.H.P.A.D.) de 104 chambres dont 30 lits sociaux.

PLU mis à jour le 10 juillet 2025

La rénovation du centre commercial Colmar

Le lieu :

Le projet concerne le centre commercial Colmar, délimité par l'Avenue de Colmar, la rue Camille-Saint-Saëns, la rue Martignon et la rue d'Estienne-d'Orves.

Les objectifs urbains :

L'objectif poursuivi vise à ouvrir l'ancien site commercial sur son environnement, et à créer une nouvelle entité urbaine.

Le programme immobilier :

Outre la rénovation du centre commercial Colmar, le projet prévoit la création de 85 logements sur 7 700 m^2, la rénovation de bureaux dans un immeuble de 3 000 m^2 longeant l'avenue de Colmar, l'installation de commerces et de services publics sur une surface de 4 800 m^2. Ces derniers comprennent une grande surface commerciale prise par une grande enseigne nationale et une nouvelle mairie de village, accompagnée d'un poste de la police municipale.

Le programme comprend aussi l'ouverture d'un parking souterrain (200 places) pour les commerces et les services publics, et des parkings privés (226 places) pour les bureaux et les logements.

L'ensemble donne sur une place centrale, reliée par un passage sous un porche à l'actuelle rue Camille-Saint-Saëns. Celle-ci, fermée à la circulation, est remplacée par un square public, clos, bordé d'une grille et fermé le soir.

Une place publique accueillera un marché forain.

La création d'un pôle multimodal autour de la gare du R.E.R.

Le lieu :

Le projet concerne la gare du R.E.R., les arrêts – ou terminus – des diverses lignes de bus, et leurs abords immédiats.

PLU mis à jour le 10 juillet 2025

Les objectifs urbains :

Le projet vise à intégrer la gare et les arrêts des autobus, ainsi que la station de taxis, le parking d'intérêt régional, et le parking à vélos, dans une plate-forme intermodale, moderne et accessible. Il vise aussi à donner à cette plate-forme rénovée un caractère urbain et paysager affirmé.

Le programme immobilier :

Véritable nœud de transports, le site regroupe l'ensemble des modes de déplacement, les modes collectifs, régionaux (le R.E.R.) ou interurbains (les autobus, les taxis), et les modes individuels, interurbains (la voiture particulière) et locaux (le deux-roues léger, la marche à pied), ainsi que les cars des entreprises et des hôtels.

Le projet prévoit donc une optimisation de l'intermodalité et une amélioration du confort des voyageurs. Il comprend ainsi la rénovation partielle des parties communes de la gare du R.E.R., le déplacement des arrêts et des aires de stationnement des autobus, la création d'un parking souterrain public pour les voitures particulières et les deux-roues motorisés, la création d'un parking aérien et gardé pour les bicyclettes, ainsi que la requalification des espaces publics. Autour de ces espaces requalifiés, il comportera aussi des commerces et des hébergements hôteliers, quelques logements destinés aux étudiants, et quelques mètres carrés affectés aux bureaux.

La passerelle sur la "coulée verte"

Le lieu :

En cours de construction, la nouvelle passerelle reliera les deux parties, séparées par la route départementale 913, de la "coulée verte", entre le bas de la côte de la Jonchère et la plaine des Closeaux.

Le programme :

La passerelle piétonnière permettra des promenades piétonnières et cyclables - continues et sûres - entre deux espaces majeurs de la "coulée verte". Elle renforcera l'attractivité du Chemin de Grande Randonnée, qui descend de la forêt de la Malmaison par le vallon des Gallicourts, traverse la route départementale 913, et rejoint les espaces naturels de la plaine des Closeaux et des berges de la Seine.

La passerelle sur l'autoroute A 86

Le lieu :

La nouvelle passerelle relie les deux parties du quartier de Rueil-sur-Seine, entre la rue André-et-Edouard-Michelin et le stade Michel-Ricard.

Le programme :

La passerelle piétonnière permet une traversée sûre de l'autoroute A 86. Et facilité l'accès au stade Michel-Ricard depuis le centre de Rueil.

PLU mis à jour le 10 juillet 2025

1.4.2.3. LES GRANDS PROJETS IMMOBILIERS

Deux projets immobiliers – importants dans leur contexte urbain - sont en cours d'achèvement ou de développement sur le territoire de RUEIL-MALMAISON :

- La rénovation de la place Jean-Jaurès et du principal marché de Rueil ;
- Le projet de résidentialisation des résidences de Lattre de Tassigny et Saint-Saëns.

Le projet de rénovation de la place Jean-Jaurès

Le lieu :

Ce projet concerne l'espace central et les abords de la place Jean-Jaurès, où se tenait, sous un auvent, le marché forain du centre.

Le programme immobilier :

Le programme immobilier comprend un nouvel immeuble livré en 2008, qui accueille environ 30 logements sociaux, la Poste et des commerces au rez-de-chaussée. Il comprend aussi, dans le cadre d'une seconde phase, l'ouverture d'un parking public en sous-sol, ainsi que la rénovation de la place du marché.

En complément du projet, le programme comprendra le retraitement du front urbain sur la route départementale 913, celui du front oriental de la place Jean-Jaurès, et la réinstallation d'un marché démontable sur la place, ainsi que la reconstruction des écoles Jean-Jaurès et Saint-Charles.

Le projet de résidentialisation des résidences de Lattre de Tassigny et Saint-Saëns

Le lieu :

Ce projet concerne les principales résidences sociales en partie situées au bord de la l'avenue de Colmar, voisines du centre Colmar (cf. ci-dessus), dans le quartier de Plaine-Gare.

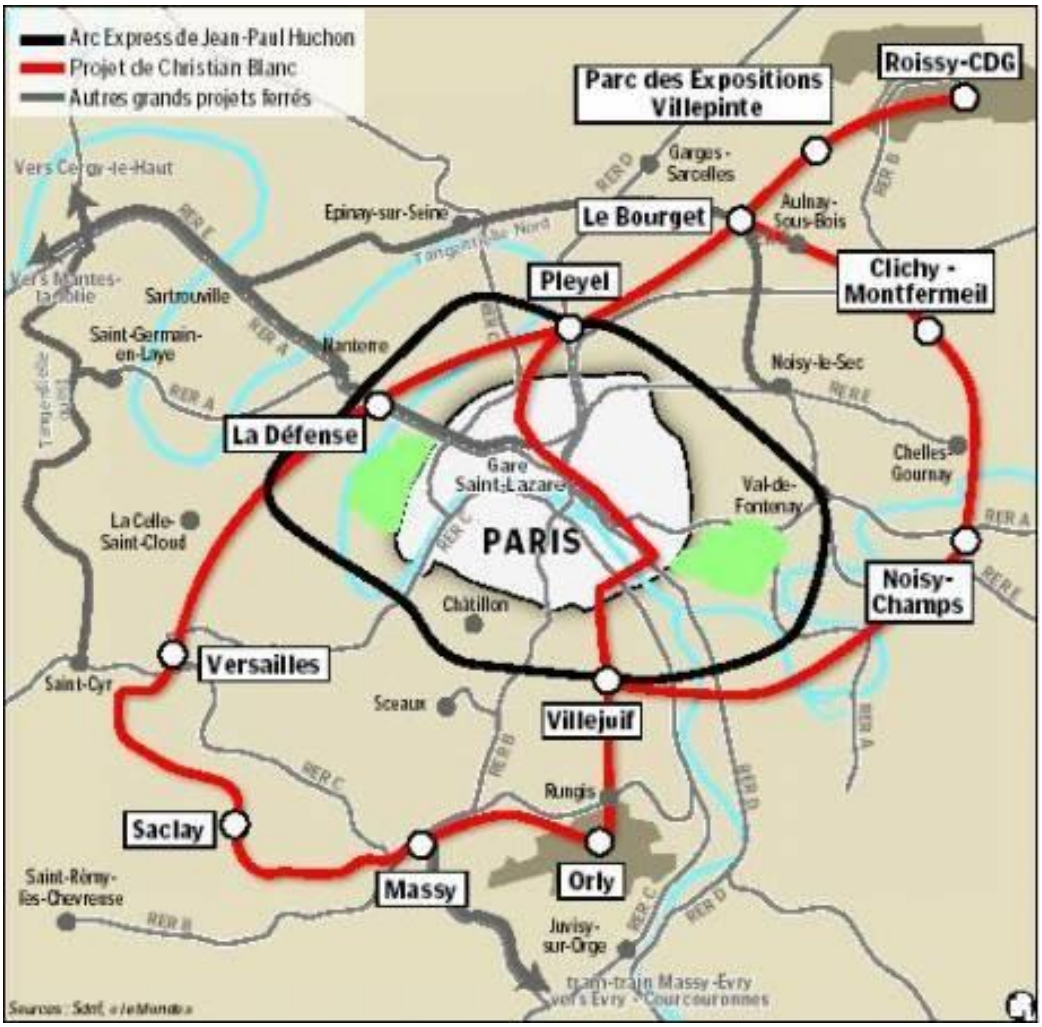
PLU mis à jour le 10 juillet 2025

Le programme immobilier :

Le programme immobilier de la résidentialisation de la résidence de Lattre de Tassigny comprend la réhabilitation des "barres" dégradées, la partition de leurs abords, et des extensions préfigurant les gabarits futurs de l'avenue de Colmar (54 logements livrés entre 2008 et 2010). Il comprend aussi la remise à la Ville du square Charles-Perrault.

Le projet de la résidentialisation de la résidence Saint-Saëns, mitoyenne du centre Colmar, comprendra la réhabilitation des "barres" dégradées, la partition de leurs abords, et la réalisation d'une voie nouvelle en conséquence de la fermeture partielle, liée à la requalification de la rue Camille-Saint-Saëns au profit de la résidentialisation.

1.4.2.4. LES PROJETS STRATÉGIQUES SUPRA-COMMUNAUX



Source : Le Monde

PLU mis à jour le 10 juillet 2025

Le projet du GRAND PARIS

Le renforcement de l'offre de logements, la modernisation des transports, et le développement des pôles économiques constituent les grandes lignes du projet du Grand Paris, qui vise à faire de l'Ile-de-France une région attractive par son cadre de vie et pour l'économie nationale. Il prévoit notamment la construction de 70 000 logements par an, afin de satisfaire au renouvellement du parc, au développement économique envisagé pour la région, et à l'équilibre social dans la région.

Le projet du Grand Paris prévoit également un nouveau système de transports collectif automatique rapide, à grande capacité, qui, sur environ 130 kilomètres, permettra de relier les futures grandes polarités urbaines. La ville de RUEIL-MALMAISON est sur le trajet de la première boucle, entre La Défense et Versailles.

Le projet de loi du Grand Paris a été adopté par l'Assemblée Nationale, le 1er décembre 2009.

Le projet d'"ARC EXPRESS"

Portée par le Conseil Régional d'Ile-de-France, le projet de liaison "Arc Express" concerne une nouvelle rocade ferrée structurante, inscrite dans la "première couronne". Ce projet est inscrit dans le projet du S.D.R.I.F. et au contrat de projets entre l'Etat et la Région 2007-2013.

Un premier volet d'études, mené par le S.T.I.F. sous l'égide de l'Etat et de la Région, a porté sur les arcs nord et sud. Le dossier des objectifs et des caractéristiques principales a été approuvé par le Conseil du S.T.I.F. en juillet 2009.

PLU mis à jour le 10 juillet 2025

1.4.3. LES PAYSAGES URBAINS

Que leur lointaine origine soit de fondation ou d'accession, les villes contemporaines accomplissent une lente sédimentation de volumes et d'espaces dont résultent leur forme et leur essence.

Comme en géologie, ces volumes et ces espaces subissent une consolidation progressive, la diagenèse, qui fait du sédiment meuble, une roche dure. La diagenèse urbaine utilise, implicitement ou explicitement, trois éléments, l'espace public (la trame viaire), le découpage foncier (la grille parcellaire), et le volume construit, qui, avec le temps, sont devenus trois outils opérationnels, indissociables dans leur mise en œuvre mais enserrés par des liens subtils et instables. Par la force des choses, la diagenèse délaisse peu à peu les centres historiques, figés dans leur dimension culturelle ou mercantile, et saisit de proche en proche les zones périurbaines, les espaces naturels, les concrétions voisines.

1.4.3.1. LE "GRAND PAYSAGE" URBAIN

La silhouette urbaine

L'espace urbain de RUEIL-MALMAISON regroupe trois types d'organisation urbaine :

- Les secteurs urbains denses du centre, le quartier de Rueil-sur-Seine, et les grands ensembles d'habitat collectif ;
- Les secteurs pavillonnaires classiques ;
- Les secteurs pavillonnaires diffus et les grands espaces verts.

Ces types se partagent de façon très équilibrée un territoire communal de 1 474 hectares, et se répartissent en trois entités d'environ 500 hectares chacune.

Cependant, ces trois types ne croisent pas les deux grandes entités paysagères. La "nappe urbanisée" occupe la moitié septentrionale du territoire communal, tandis que les espaces urbains peu denses et les espaces naturels en occupent la moitié méridionale.

Les espaces urbains occupent les pentes du Mont Valérien aussi bien que la plaine. Ils forment trois pôles de densité: Le cœur historique et ses abords, le plateau du Mont-Valérien, et le hameau de Buzenval, le quartier de Rueil-sur-Seine et les rives de l'avenue de Colmar. La route départementale 913 "étire" le pôle central, jusqu'au carrefour avec l'avenue de l'Impératrice-Joséphine, d'une part, jusqu'au boulevard National, d'autre part.

PLU mis à jour le 10 juillet 2025

Séparés du reste du territoire urbanisé par le "croissant vert" de la plaine des Closeaux et de la côte de la Jonchère, les quelques immeubles de la rue et de l'allée des Closeaux forment un – petit – quartier à part, relevant morphologiquement de l'espace urbain de Bougival.

Le relief, comme la silhouette urbaine basse, offrent de nombreux points de vue sur les environs, lointains ou proches, de RUEIL-MALMAISON :

- Le Mont Valérien est peu sensible depuis le centre ou depuis la gare, par exemple, mais devient sensible par le redressement du plateau à l'est du boulevard de l'Hôpital-Stell et de l'avenue du 18-Juin-1940. Il est particulièrement mis en scène par la perspective urbaine, renforcée par la taille des alignements boisés, de l'avenue du Mont-Valérien, et par le futur jardin public de l'opération "Bernard-Moteurs".
- *A contrario*, depuis les pentes du Mont Valérien, le val de la Seine est visible par des "fenêtres" formées par des rues bien orientées. Dans le village de Rueil-sur-Seine, il est au contraire visible par de nombreux espaces ouverts sur lui, comme le cours Ferdinand-de-Lesseps et la place des Impressionnistes. En outre, la promenade des berges permet des vues changeantes sur les horizons lointains de la boucle de Bougival ou sur le plan rapproché de l'île de Chatou.
- Avec le parc du château et les coteaux des Gallicourts, la forêt de la Malmaison forme une masse sombre dans le paysage urbain, particulièrement visible en vision lointaine depuis le Mont Valérien comme en vue rapprochée depuis la route départementale 913.
- Comme le Mont Valérien, les coteaux des Gallicourts permettent des vues panoramiques sur la nappe urbaine de la plaine, sur le val de la Seine, et sur la lointaine côte d'Argenteuil.
- Dans l'axe de l'avenue de Colmar, enfin, les hautes tours de La Défense sont bien visibles au loin.

Les abords

Les entrées sur le territoire communal, et en particulier, dans l'espace urbain dense, sont un enjeu important du développement, car elles donnent au visiteur les premières impressions du "cachet" urbain local et orientent sa perception du caractère propre de l'espace urbanisé.

Dans la mesure, néanmoins, où il possède des limites plus historiques et administratives que géographiques, et où il est entouré de tissus urbains denses, notamment au nord et à l'est, l'espace urbain de RUEIL-MALMAISON a des limites souvent indistinctes.

- Depuis le territoire de Nanterre sur la route départementale 913 comme sur la route départementale 991, les limites avec les espaces urbains voisins sont seulement marquées par les panneaux réglementaires, souvent perdus au milieu de réclames inopportunes.

PLU mis à jour le 10 juillet 2025

- Depuis le territoire de Bougival sur la même route départementale 913, la limite – réelle - entre les espaces urbains est quasi-imperceptible au niveau de la rue Berthe-Morisot, et seulement exprimée par les panneaux réglementaires. Toutefois, le vaste espace situé autour de l'échangeur de l'autoroute A.86 et au bas de la côte de la Jonchère, marque l'entrée – sensible – dans l'espace rueillois ; venant de Bougival, cette sensation est accrue par le débouché de la route départementale 913 sur la rectiligne et majestueuse avenue Napoléon-Bonaparte, ombragée par ses hauts platanes. Malgré la passerelle, l'absence de "porte" atténue cependant le propos…
- Depuis le territoire de Chatou sur la route départementale 991, la limite est clairement signifiée par le franchissement de la Seine, et par le passage sur l'île de Chatou. L'effet de "mur" que présente la façade urbaine du quartier de Rueil-sur-Seine sur les bords de la Seine, au débouché du pont de Chatou, renforce l'impression.
- Depuis le plateau, le tracé sinueux des frontières, la similitude des tissus pavillonnaires riverains, le statut indistinct des voies, rendent improbable le ressenti des limites. En outre, la rue du Colonel-de-Rochebrune et l'avenue de Fouilleuse, de part et d'autre de l'hippodrome de Saint-Cloud, comme l'avenue du 18-Juin-1940, plus au nord, suivent, sur plus de 100 mètres, les frontières entre la ville de RUEIL-MALMAISON et les communes riveraines de Suresnes, de Saint-Cloud, et de Garches.

Les entrées par la route départementale 913, au bas de la côte de la Jonchère, ainsi que par la route départementale 991, au débouché du pont de Chatou, sont donc les plus porteuses de qualité urbaine potentielle.

Les césures urbaines

La silhouette urbaine de RUEIL-MALMAISON est cependant entaillée par des césures notables, naturelles ou artificielles :

- Le vallon des Gallicourts, protégé à juste titre comme un espace naturel du "croissant vert", est une césure importante dans le tissu urbain, qui isole le quartier de la Jonchère et le renvoie dans l'espace urbain de La Celle-Saint-Cloud, dans les abords de la "Résidence Elysée". Seules deux voies, la route de la Jonchère et l'étroit chemin des Hauts-Bénards rompent cette césure.
- Les deux anciennes routes nationales qui traversent le territoire de RUEIL-MALMAISON fonctionnent dans les espaces denses du Centre-Ville et du secteur Colmar comme des voies routières plus que comme des avenues urbaines.
- L'autoroute A 86 longe le "village" des Martinets dans une tranchée couverte qui en minore l'impact sur le paysage. Mais, dans le "village" de Rueil-sur-Seine, sa tranchée ouverte, couplée avec le talus de la voie ferrée, enserre et confine un tiers du quartier, que les "bâtiments-ponts" de la Z.A.C. peinent à recoudre au tissu environnant. De même, au bas de la côte de la Jonchère, l'entrelacs de son échangeur avec la R.D. 913 isole les immeubles situés autour de la rue des Closeaux et les rattache à l'espace urbain de Bougival.

PLU mis à jour le 10 juillet 2025

- Les voies ferrées du R.E.R., perchées sur un haut talus, contribuent au confinement du "village" de Rueil-sur-Seine.

Les perspectives urbaines

La trame viaire est une trame fortement dépendante du relief et de la sédimentation historique. Quoique ce relief offre de nombreux point de vue sur les environs, lointains ou proches, de RUEIL-MALMAISON, l'espace urbain ne comprend pas de grande perspective.

La route départementale 913 conserve le tracé et l'ampleur de l'ancienne route royale de Paris à Cherbourg. Mais, sur le territoire de Rueil, elle garde surtout son caractère routier. Les croisements avec les rues adjacentes ne creusent pas les îlots, ne comportent pas d'amer central, bref ne forment pas des places urbaines. De Bougival à Nanterre, néanmoins, la route départementale 913 enchaîne plusieurs séquences distinctes : L'échangeur et les abords plantés de l'autoroute, qui constituent un espace de transition entre les villes de Bougival et de Rueil et symbolisent la "porte" de Rueil, la séquence entre la "porte" et le carrefour de l'Impératrice, la – courte – séquence entre ce dernier et l'avenue de Bois-Préau, la séquence des abords du cœur historique, puis la séquence entre le boulevard du Maréchal-Juin et le boulevard de l'Hôpital-Stell, d'une part, et le boulevard National d'autre part.

Deux perspectives mineures sont formées par la rue du Mont-Valérien et le mail ouvert sur le site des anciennes usines "Bernard-Moteurs", qui pointent sur le Mont Valérien.

Les espaces publics majeurs et les places

Le tissu urbain de RUEIL-MALMAISON compte de nombreuses places ou parvis.

Dans le Centre-Ville, ces places encadrent les monuments ou les équipements : L'ancienne Mairie et le nouvel Hôtel de Ville (la place du 11-Novembre-1918), l'église, le théâtre André-Malraux (la place des Arts), le marché (la place Jean-Jaurès) ; l'ancienne porte de l'enceinte fortifiée (la place de Richelieu)…

Dans le quartier de Rueil-sur-Seine, les places accueillent des œuvres d'art : La place de l'Europe, réservée sur le pont bâti qui domine l'autoroute A.86, la place des Impressionnistes, ouverte sur la Seine, le cours Ferdinand-de-Lesseps, et la place Amédée-Bollée, où se trouve la "Dame au Parapluie" d'Alex Garcia.

Sur le reste du territoire, d'autres places se déploient au niveau des principaux carrefours routiers, comme la place Louis-François-Besche, la place du 8-Mai-1945, la place Osiris, la place Jean-Bru, la place Henri-Regnault, etc.… Toutefois, ces places ne bénéficient pas toujours de l'animation et des aménagements qui en feraient de véritables places urbaines.

PLU mis à jour le 10 juillet 2025

Les abords des nouveaux équipements sont le lieu et l'occasion de la création d'espaces publics supplémentaires : Le parvis de la médiathèque Jacques-Baumel, dans le cœur historique, celui du lycée polyvalent Gustave-Eiffel, sur le plateau du Mont-Valérien, et la place Colmar.

Le "maillage vert" du tissu urbain

Malgré sa densité, le tissu urbain de RUEIL-MALMAISON est aéré par une suite d'espaces verts, qui dessinent un "croissant vert" puis, dans la nappe urbaine, esquissent une "trame verte".

Les grandes emprises vertes dessinent un "croissant vert", qui part des espaces naturels situés à l'ouest, glisse sur les berges de la Seine au nord et vers le Mont Valérien au sud. La forêt domaniale de la Malmaison et les coteaux des Gallicourts forment les principaux jalons de ce "croissant vert". Avec la plaine des Closeaux et les berges de la Seine, ils dessinent, par leur enchaînement, une "coulée verte" dans la ville.

Hors les grands domaines forestiers, la "trame verte" couvre une superficie totale d'environ 50 hectares et abrite un patrimoine boisé de plus de 8 000 arbres.

Les grands domaines :

Le "croissant vert" est ceinturé par un tissu pavillonnaire aéré, issu des premiers lotissements des grands domaines : Le parc de la Malmaison, le parc de Richelieu, le parc de la Jonchère, le domaine de la Reine-Hortense… Ces grands domaines, même lotis, sont la rémanence de l'histoire et de l'image prestigieuse de RUEIL-MALMAISON.

À ces grands domaines, se rattachent les parcs préservés de la Malmaison (4 hectares) et du Bois-Préau (17 hectares), enserrés dans l'espace urbain. Ces deux parcs enchâssent les deux monuments historiques du château de la Malmaison et du château de Bois-Préau, qui participent de la trame verte et attirent de nombreux visiteurs, d'Ile-de-France et d'ailleurs.

Les parcs urbains :

Le territoire de RUEIL-MALMAISON comprend plusieurs parcs urbains communaux :

- Le parc de l'Amitié, couvrant 1,5 hectares dans les abords du centre, qui regroupe plusieurs jardins à thème (un jardin japonais et un espace zen), une roseraie, et un théâtre de verdure ;
- Le parc des Impressionnistes, couvrant 2,5 hectares au bord de la Seine dans le quartier de Rueil-sur-Seine, qui juxtapose trois jardins à thème (des jardins d'eau, de couleurs, de senteurs) ;
- Le parc du Père-Joseph, couvrant 0,9 hectare dans le quartier Richelieu-Châtaigneraie, qui est un vestige vert du parc de Richelieu et conserve "l'ermitage" du conseiller de Richelieu ;

PLU mis à jour le 10 juillet 2025

- Le parc des Berges-de-la-Seine, dans la plaine des Closeaux, couvrant 3,5 hectares au bord de la Seine, qui relie par une promenade arborée les berges de Nanterre et de Bougival ;
- Le verger de Buzenval, couvrant 0,6 hectare dans le quartier de Buzenval, qui conserve une grande variété d'arbres fruitiers (des abricotiers, des cerisiers, des pruniers, et des pêchers) ;
- Le parvis de l'Athénée, couvrant 460 mètres carrés dans le quartier de Plaine-Gare, qui abrite des plantes méditerranéennes ;
- Le parc Carrey-de-Bellemare, en projet ;
- La serre tropicale de la Maison de la Nature, dans le quartier de la Jonchère-Malmaison-Saint-Cucufa.

Le parc du Clos des Terres-Rouges et le parc de l'opération "Bernard-Moteurs", en cours d'étude, s'ajouteront à cette liste des parcs communaux.

À ces parcs communaux, s'ajoutent les trois parcs appartenant à d'autres collectivités publiques :

- Le parc du Château de la Malmaison, couvrant 4 hectares au bord de la forêt domaniale dans le quartier de Jonchère-Malmaison, qui oppose un jardin régulier sur la façade antérieure et un parc paysager sur la façade postérieure du château ; ce parc appartient à l'Etat, et relève des attributions du Ministère de la Culture.
- Le parc de Bois-Préau, couvrant 17 hectares dans le quartier de Jonchère-Malmaison, qui entoure le château d'un parc "à l'anglaise" ; ce parc appartient aussi à l'Etat, et relève de la gestion du Ministère de la Culture et de la Ville.
- Le parc du Mont-Valérien, qui est situé sur le territoire de Suresnes, mais qui contribue à l'ambiance aérée du quartier du Mont-Valérien ; ce parc appartient au Département des Hauts-de-Seine.

Les squares et les jardins publics :

Les parties urbanisées de RUEIL-MALMAISON comprennent plusieurs squares et jardins publics, répartis dans l'espace urbain :

- Le square des Caudréaux,
- Le square Nadar,
- Le square de Bellerive,
- Le square de l'Age-d'Or,
- Le square Auguste-Rodin,
- Le square de Bad-Soden,
- Le square Emile-Augier,
- Le square Charles-Floquet,

PLU mis à jour le 10 juillet 2025

- Le square Colonieu-Coriolis,
- Le square du P.I.R.,
- Le square de la Caserne,
- Le square de la Paix,
- Le jardin d'Elodie,
- Le square des Arts,
- Le square des Godardes,
- Le square des Hauts-Bénards,
- Le square du Gué,
- Le square Henri-Giffard,
- Le square de l'Orangerie,
- Le square Jean-Mermoz,
- Le square Otis-Mygatt,
- Le square Louis-Pasteur,
- Le square Roger-Jourdain,
- Le square Troussard,
- Le square Victor-Hugo,
- Le square Victor-Schœlcher,
- Le square Edouard-Manet,
- Le square de Fouquières.

Les deux cimetières, s'ils comportent des allées bordées d'arbres, ne fonctionnent pas comme des espaces verts, tant la densité des tombes est grande. Toutefois, une extension récente est aménagée comme un cimetière paysager.

Les alignements boisés :

Les alignements d'arbres sont présents de manière régulière sur le territoire communal. Les alignements les plus remarquables se situent sur les principaux axes routiers et dans certains lotissements (les lotissements des Martinets, et du Mont-Valérien).

La Ville de RUEIL-MALMAISON a fait un énorme effort de plantation d'alignements boisés. Elle compte aujourd'hui environ 12 000 sujets au long des voies. Les principales essences représentées sont les platanes, les érables, les frênes, les tilleuls, les acacias, les marronniers, les charmes, les gleditsias, les cerisiers, et les aubépines.

Les morphologies sont très variées : Des grands platanes au port libre sur la route départementale 913 aux tilleuls en rideau sur l'avenue du Mont-Valérien en passant par les cerisiers à fleurs de petit développement dans certains secteurs résidentiels,

PLU mis à jour le 10 juillet 2025

les alignements, non seulement renforcent le caractère vert de l'espace urbain, mais participent à une bonne lisibilité du statut des voies et à la qualification paysagère des quartiers. Ainsi, les platanes de la route départementale 913 rappellent la route royale de Normandie, ainsi les tilleuls taillés selon des plans parallèles renforcent la perspective de l'avenue sur le Mont Valérien.

Les grands jardins privés :

Plusieurs jardins privés sont considérés comme des espaces verts à protéger. Ils sont listés dans une annexe du règlement du P.L.U., qui précise l'adresse, la parcelle, et la superficie:

- Boulevard Franklin-Roosevelt, boulevard des Côteaux, avenue des Acacias (la parcelle AV 474p [3]), sur 0.22 hectare,
- Avenue Berthelot, avenue Lavoisier, rue du Docteur-Charcot (la parcelle AT 123), sur 0.25 hectare,
- Rue Adrien-Cramail, avenue de la République, rue des Frères-Lumière, avenue Albert-1er (les parcelles AT 214p, 215p, 219p, 220p, 221p, 223p, 224p, 225p, 230p, 286p, 327p), sur 0.63 hectare,
- Rue Martignon, avenue Victor-Hugo, rue Maurice-Ravel (les parcelles AD 216, 217), sur 0.10 hectare,
- Rue Adrien-Cramail, avenue de la République, avenue des Chateaupieds (les parcelles AS 158p, 159p, 160p, 161p, 162p, 163p, 169p, 170p, 171p, 172p, 173p, 174p, 176p, 177p, 178p, 520p), sur 0.41 hectare,
- Sente des Archives (la parcelle AS 476p), sur 0.30 hectare,
- Avenue Napoléon-Bonaparte, avenue de Bois-Préau (la parcelle AX 41p), sur 0.30 hectare,
- Rue du Lieutenant-Hippolyte-Bisson, rue des Belles-Vues, rue Gambetta (les parcelles AI 66p, 67p, 105p, 106p, 107p, 569p, 571p, 621p, 657p, 805p, 806, 807p, 809, 810p), sur 0.25 hectare,
- Rue Xavier-de-Maistre, rue Danton (les parcelles AO 129p, 130, 131p, 132p, 143p, 145p, 146p, 147p, 148p, 149p, 861p, 86), sur 0.23 hectare,
- Rue Xavier-de-Maistre, rue Ribot (les parcelles AO 152p, 153p, 154p, 155p, 156p), sur 0.16 hectare,
- Rue Xavier-de-Maistre, rue Ribot, rue Charles-Drot, rue de l'Orme-Thibault (les parcelles AO 540p, 541p, 542p, 543p, 545p, 546p, 596, 779p, 844p, 846p, 847, 937), sur 0.21 hectare,
- Rue Bernard-Palissy, rue Danton, rue Lamartine (les parcelles AI 576, 577, 578, 588, 634, 658, 659, 660, 664, 668, 671, 672p, 680, 729p, 742p, 867, 889p, 892p, 895p, 898p, 899p, 900p, 901, 903p, 904p, 905p, 906p, 907p, 908p, 909p, 910p, 911p, 912p, 913p), sur 0.48 hectare,

[3] . *Parcelle partiellement concernée.*

PLU mis à jour le 10 juillet 2025

- Avenue des Chateaupieds, avenue de la République, rue de Beaumarchais, rue Geneviève (la parcelle AS 475p), sur 0.26 hectare,
- Rue des Panoramas, rue Galliéni, rue des Tartres (la parcelle AK 273), sur 0.39 hectare ;
- Rue Chateaubriand, rue des Houtraits (les parcelles AM 203p, 212p), sur 0.11 hectare,
- Rue des Marguerites, rue Paul-Vaillant-Couturier, rue des Rosiers, rue Buffon (les parcelles AL 145p, 147p, 148p, 149p, 150p, 151p, 152p, 155p, 161p, 162p, 163p, 164p, 165p, 168p, 169p, 544p, 545p, 546p, 547, 555p, 562p, 563p, 580 p), sur 0.56 hectare,
- Chemin des Suisses, rue de l'Yser, rue du Colonel-de-Rochebrune (les parcelles BI 247p, 250p, 251p, 256p, 257p, 258p, 259p, 308p, 309, 975p, 979p, 981p, 984p), sur 0.27 hectare,
- Rue du Marquis-de-Coriolis, rue Otis-Mygatt, rue Henri-Régnault (les parcelles BZ 5p, 6p, 8p, 9p, 10p, 11p, 12p, 13p, 14p, 16p, 17p, 18p, 20p, 21p, 22p, 23p, 24p, 25p, 26p, 27p, 28p, 29p, 30p, 177p, 342p), sur 0.67 hectare,
- Rue Jean-Bourguignon, rue du Fond-Louvet (la parcelle BC 295p), sur 0.69 hectare,
- Rue de Gênes, rue de Zurich, boulevard de Richelieu (les parcelles AZ 493p, 494p), sur 0.28 hectare,
- Rue de Gênes, rue Eugène-Labiche, boulevard de Richelieu, rue Masséna (la parcelle AZ 280p), sur 0.45 hectare,
- Rue Georges-Sand, rue Charles-Floquet, allée Marie-Jeanne (les parcelles AZ 426p, 66p), sur 0.37 hectare,
- Rue du Docteur-Roux, rue du Docteur-Calmette, rue Georges-Sand (les parcelles AZ 99p, 100p, 125p, 126p, 144p, 234p, 250p, 251p, 336p, 337p, 444p), sur 0.46 hectare,
- Rue du Général-de-Miribel, rue Mozart, rue de Gascogne (les parcelles BN 93p, 94p, 95p, 199p, 247p, 253p, 297p, 301p, 311p), sur 0.20 hectare,
- Avenue de Versailles, rue de la Vallée-Hudrée, avenue Girodet (les parcelles BN 27p, 271p, 207p), sur 1.43 hectares,
- Rue des Hauts-Bénards, allée des Pruniers, allée du Clocher (la parcelle BV 1p), sur 0.65 hectare,
- Chemin de la Jonchère, chemin des Gallicourts (la parcelle BS 224p), sur 1.74 hectares,
- Chemin de la Jonchère (la parcelle BS 280p), sur 0.59 hectare,
- Avenue Delille et rue du Commandant-Jacquot (les parcelles BS 11p), sur 0.04 hectare,
- Avenue Vigée-Lebrun (la parcelle BO 43p), sur 0.01 hectare,
- Avenue Vigée-Lebrun (la parcelle BO 55p), sur 0.05 hectare,

PLU mis à jour le 10 juillet 2025

- Avenue Delille (la parcelle BO 69p), sur 0.02 hectare,
- Rue Eugène-Labiche (la parcelle AZ 223p), sur 0.05 hectare,
- Rue de Gênes (la parcelle AZ 498p), sur 0.04 hectare,
- Avenue du 18-Juin-1940 (la parcelle BE 75p), sur 1.28 hectares.

Les friches vertes :

Les coteaux des Gallicourts comprennent des vergers en friche, des prairies marneuses, des boisements plus ou moins humides, des mares, des parcs et des jardins privés qui contribuent à renforcer les "liens verts" entre le parc urbain et la forêt domaniale de la Malmaison.

Les zones fleuries :

La ville de RUEIL-MALMAISON met en œuvre une politique de fleurissement des espaces publics qui vise trois objectifs :

- La qualité de vie des habitants : Le fleurissement des espaces publics et des alentours des équipements participe au cadre de vie des habitants et renforce le sentiment d'appartenance de ces habitants à un quartier (la notion de "village").
- L'apprentissage de la citoyenneté : Les actions de jardinage pédagogique scolaire et le fleurissement des écoles enseignent la citoyenneté et le respect de l'environnement, les incitations au fleurissement des espaces privés visibles depuis les rues encouragent la participation citoyenne à l'embellissement du cadre de vie (cf. le cahier de recommandations sur les espaces verts).
- L'attractivité touristique de la ville : La mise en valeur des abords des sites touristiques contribue à l'attractivité touristique des monuments et des sites, et, par ricochet, de la ville.

De nombreux ronds-points et espaces verts d'accompagnement des grands axes sont soigneusement fleuris et entretenus. La perception de ces espaces par les très nombreux automobilistes concourt à offrir une image positive de ville fleurie.

La ville de RUEIL-MALMAISON est classée "4 fleurs" depuis 1991. Elle a reçu le Grand Prix National du Fleurissement en 1996 et la médaille d'or au Concours Européen des villes et Villages Fleuris en 1997.

1.4.3.2. LES "VILLAGES" DE RUEIL-MALMAISON

Dès 1971, le Conseil Municipal de RUEIL-MALMAISON a déconcentré la vie municipale, et créé des mairies annexes dans le quartier de Buzenval, sur le Plateau, et dans le Centre-Plaine.

En 1989, Jacques Baumel, Maire de RUEIL-MALMAISON, a découpé le territoire communal en 8 quartiers, dénommés des "villages" en 1996 :

- Le Centre-Ville,
- Le "village" de Buzenval,

PLU mis à jour le 10 juillet 2025

- Le "village" de Jonchère-Malmaison,
- Le "village" des Mazurières,
- Le "village" de Plaine-Gare,
- Le "village" du Plateau-Mont-Valérien,
- Le "village" des Bords de Seine,
- Le "village" de Rueil-2000, rebaptisé Rueil-sur-Seine le 1er janvier 2000.

Ce découpage a permis de renforcer la proximité entre les services municipaux et les habitants de RUEIL-MALMAISON. Les délimitations géographiques ont répondu aux spécificités propres à chacun des quartiers, respectant des cohérences géographiques, historiques, ou relatives au "vécu quotidien".

En 2008, le Conseil Municipal de RUEIL-MALMAISON, a redécoupé le territoire communal en 12 "villages" :

- Le Centre-Ville,
- Le "village" de Buzenval,
- Le "village" de Jonchère-Malmaison-Saint-Cucufa,
- Le "village" des Mazurières,
- Le "village" de Plaine-Gare,
- Le "village" du Mont-Valérien,
- Le "village" du Plateau,
- Le "village" des Bords-de-Seine,
- Le "village" des Coteaux,
- Le "village" des Martinets,
- Le "village" de Richelieu-Châtaigneraie,
- Le "village" de Rueil-sur-Seine.

Le P.L.U. respecte l'identité de chacun des villages et préserve la spécificité propre à chacun de ces villages.

Toutefois, si ces partitions - ces "villages" - constituent des unités de vie et d'expression démocratique, une autre partition, fondée sur les étapes de l'urbanisation, la densité des équipements, et l'analyse du "grand paysage" urbain, amène à un autre regard ; l'analyse morphologique permet ainsi de distinguer des entités urbaines qui "orbitent" autour de plusieurs cœurs battants, où se trouvent les espaces de ralliement et de rencontre, les équipements collectifs d'intérêt général, les moyens de transport… Les expressions de la vie urbaine.

Cette partition distingue quatre centres, affirmés et ressentis comme tels, ou bien potentiels, sur le territoire urbanisé de RUEIL-MALMAISON :

PLU mis à jour le 10 juillet 2025

- Le "pôle" du centre-ville ;
- Le "bipôle" des Mazurières et de Buzenval ;
- Le "bipôle" des Godardes et du Mont-Valérien ;
- Le "bipôle" de Rueil-sur-Seine et de Plaine-Gare.

Entre les pôles de centralité, la "nappe" pavillonnaire forme une entité indistincte, qui lie plus qu'elle sépare les espaces urbains gravitant autour des pôles :

- Les espaces pavillonnaires classiques.

Entre les pôles de centralité, au cœur de la "nappe" pavillonnaire, les "grands ensembles" forment une entité particulière :

- Les "grands ensembles" autonomes.

Certaines parties du territoire urbanisé ne possèdent pas de centre affirmé mais forment une septième entité :

- La côte de la Jonchère, le vallon des Gallicourts, et la lisière de la Forêt.

Le Centre-Ville

Dans le cadre de l'actuel Plan Local d'Urbanisme, une vaste opération de rénovation du cœur historique de RUEIL a permis de revitaliser et de redynamiser le "village" central. De nombreux immeubles anciens ont été réhabilités ; le passage d'Arcole, qui relie la Médiathèque à la Place de l'Eglise et dessert de nouveaux commerces, a été récemment ouvert ; la place de l'Eglise, la rue Paul-Vaillant-Couturier, la rue du Château, la rue Hervet, et une partie de la rue Maurepas ont été réaménagées. Ces réalisations, ainsi que la mise en œuvre d'un cahier de recommandation pour les devantures des commerces, ont eu une conséquence positive sur l'activité commerciale, en attirant de nouvelles enseignes qui, auparavant, refusaient de venir à RUEIL-MALMAISON.

Le paysage urbain :

Le tissu urbain est un tissu traditionnel de bourg : Les maisons sont majoritairement alignées sur l'espace public, souvent mitoyennes, et élevées d'un à trois étages sous les combles. Des bâtiments sont parfois perpendiculaires à l'axe de la rue, et offrent ainsi, sous des porches ou derrière des murs hauts, des ouvertures sur des cours communes ou privées, ou sur des jardins. Ces ensembles, quoiqu'ils aient subi des restaurations ou des substitutions, restent caractéristiques d'une origine agricole.

Ce paysage caractéristique – ce centre historique - est toutefois insensible depuis l'avenue Paul-Doumer. Il est aussi peu lisible depuis les boulevards de l'Hôpital-Stell et de Solférino.

La trame viaire :

Le "village" de RUEIL-MALMAISON est né du croisement de plusieurs chemins agricoles, les chemins de Suresnes à Maurepas, le chemin de Bougival à

PLU mis à jour le 10 juillet 2025

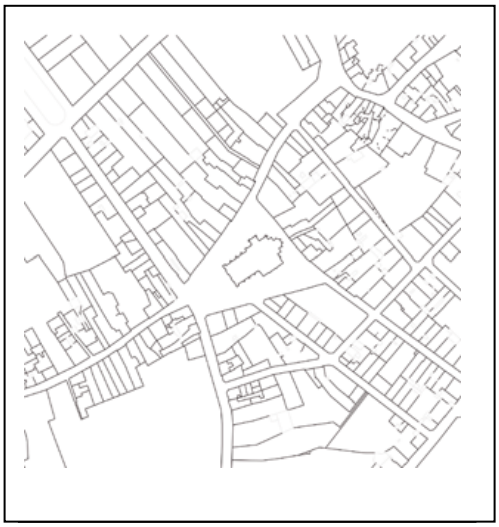
Nanterre, et le chemin de Saint-Cloud. Autour de ces chemins originels, les autres chemins se sont greffés selon une double orientation, celle des lignes de niveau, et celles des plus fortes pentes. Puis l'urbanisation des bords a figé les profils et les emprises des chemins ruraux, ainsi devenus des rues.

Du fait de la lente sédimentation du bâti sur les chemins agricoles, la trame viaire, dans le centre ancien, est finement maillée et étoilée autour de la place de l'Eglise.

Du fait de l'existence, sous l'Ancien Régime, d'une enceinte, le village s'est développé par de nombreuses percées dans les îlots, entrainant une forte densification de sa trame viaire.

Dans ce tissu ancien, les rues restent étroites, de 5 à 8 mètres, et souvent sinueuses. Seule la frange des îlots est construite, la partie postérieure des parcelles est occupée par des jardins, des potagers, voire des délaissés.

Ouvert au XIXe siècle, le parvis de la mairie est le seul espace public du centre, reliée à la trame ancienne par d'étroits mais pittoresques passages, et néanmoins souligné par la – courte – perspective de l'avenue Georges-Clemenceau.



La grille parcellaire :

Le tissu urbain du "village" est un tissu traditionnel de bourg. Les parcelles, petites, donnent sur les rues par des façades étroites et s'enfoncent plus ou moins dans les profondeurs des îlots ; les limites séparatives sont souvent irrégulières et déformées par les mutations successives des bâtiments.

Dans les abords immédiats des "boulevards", cependant, les parcelles sont plus larges, les limites séparatives plus régulières, et laissent ainsi des cœurs d'ilots plus aérés.

Le bâti :

Les façades sont modestes, simplement enduites ou jointoyées à "joints beurrés", les toitures sont couvertes de tuiles plates ou "mécaniques", les baies sont étroites et peu nombreuses. Quelques – rares - maisons bourgeoises ou immeubles modernes rompent le rythme de ce tissu ancien, par leur hauteur, par leur composition, ou par leur ornementation.
L'étroitesse des parcelles donne au bâti un rythme serré.

Le volume global du centre est toutefois dominé par les volumes isolés et hauts – ainsi que par les architectures récentes - de l'hôtel de ville et de la médiathèque.

Les espaces verts :

Du fait de la densité du tissu urbain, les espaces verts sont rares, et composés de quelques jardins publics : Le square de Fouquières, le square du Gué, le square de la Paix, le square Jean-Mermoz, le square de l'Âge-d'Or, et le square Charles-Floquet.

PLU mis à jour le 10 juillet 2025

Le "bipôle" de Buzenval et des Mazurières

Le "bipôle" de Buzenval et des Mazurières constitue un ensemble très contrasté puisqu'il juxtapose, à quelques 750 mètres de distance, le tissu "traditionnel" du hameau de Buzenval et le "grand ensemble" du Clos des Terres-Rouges. Pourtant, entre ces deux tissus si dissemblables, la composition retenue pour l'aménagement de l'ilot formé par la rue du Lieutenant-Colonel-de-Montbrison, l'avenue du Maréchal-Leclerc-de-Hauteclocque, la rue du 19-Janvier, et l'avenue de Fouilleuse, crée un lien fort entre les deux tissus. L'axe tracé par l'allée Dumouriez, dont le prolongement et l'élargissement ont été réalisés dans le cadre de l'actuel P.L.U. (l'emplacement réservé n° 98), est un facteur de centralité, que renforce la présence de plusieurs équipements culturels – récents – et sportifs ou associatifs, ainsi que d'une mairie de quartier et d'un marché.

Le paysage urbain :

Le paysage urbain est très contrasté.

La rue du Colonel-de-Rochebrune est une rue de village, bordée de petites maisons, souvent implantées sur l'alignement et sur les limites séparatives. L'ambiance rappelle, avec une moindre densité toutefois, celle du cœur historique de Rueil.

L'îlot formé par la rue du Lieutenant-Colonel-de-Montbrison, la rue Dumouriez, la rue du 19-Janvier, et l'avenue de Fouilleuse, est plus régulier. Il est borné, au débouché de l'allée Dumouriez sur l'avenue de Fouilleuse, par les masses des immeubles, mais est ailleurs caractérisé par le velum bas des maisons individuelles groupées.

La résidence du Clos des Terres-Rouges, enfin, est un tissu commun aux "grands ensembles" des années 1960 : Des "barres" forment des espaces clos, introvertis, des "tours", isolées, dominent le paysage de leurs masses. Elle comprend désormais 777 logements, tous sociaux, auxquels s'ajoute le programme locatif libre de la Foncière Logement et des équipements ouverts sur l'ensemble des quartiers.

Entre ces trois entités du "bipôle", le tissu urbain reste très lâche, à l'exception des abords immédiats de l'avenue de Fouilleuse.

La trame viaire :

La rue du Lieutenant-Colonel-de-Montbrison, l'avenue du Maréchal-Leclerc, la rue du 19-Janvier, et l'avenue de Fouilleuse, des voies larges et droites, dessinent un rectangle assez régulier, entaillé sur sa longueur par la rectiligne allée Dumouriez. Cette dernière, avec la rue perpendiculaire des Hibiscus, dessine quatre carrés, à l'articulation desquels se trouvent une place et un jardin. Des venelles et des impasses, dans ces carrés, desservent les groupes de maisons individuelles.

La rue du Lieutenant-Colonel-de-Montbrison, depuis le carrefour giratoire de l'avenue de Fouilleuse, pointe sur l'église de Buzenval ; avec l'allée Dumouriez, elle forme le lien entre les trois époques.

PLU mis à jour le 10 juillet 2025

La grille parcellaire :

Chacune de ces trois entités déploie une grille parcellaire bien distincte.

Dans le Clos des Terres-Rouges, les immeubles ont été posés sur une parcelle unique, qui a "gommé" les lignes issues de l'activité agricole (dans le cadre de l'opération de rénovation urbaine, l'emprise du square public a été cédée à la Ville).

Dans l'îlot formé par la rue du Lieutenant-Colonel-de-Montbrison, la rue Dumouriez, la rue du 19-Janvier, et l'avenue de Fouilleuse, la trame – récente – est régulière. Elle oppose cependant des parcelles étroites et profondes, au sud, des grandes parcelles rectangulaires, au bord de l'avenue de Fouilleuse, et des parcelles petites et orthogonales, au centre de l'ilot.

Dans le hameau de Buzenval, la trame parcellaire rappelle celle du centre : Les parcelles sont étroites sur la rue du Colonel-de-Rochebrune, mais profondes dans les îlots ; les limites séparatives sont toutefois régulières et orientées par la pente du Mont Valérien.

Les espaces verts ou résiduels :

Deux jardins publics existent dans le "rectangle", le verger de Buzenval, au nord, et le jardin d'Elodie, au sud. Ce "bipôle" est cependant assez verdoyant, grâce à l'étroitesse et à la profondeur du parcellaire.

Dans le hameau de Buzenval, les fonds des étroites parcelles sont occupés par des jardins privés. L'allée Dumouriez forme, au cœur de l'îlot, un grand espace vert ; les maisons groupées disposent de jardins privatifs, mais la forte densité du bâti limite la part des espaces verts.

Dans le Clos des Terres-Rouges, la faible densité, malgré la masse apparente du bâti, laisse de grands espaces libres, plantés, mais encore peu qualifiés. La résidentialisation des immeubles collectifs, la future ouverture du parc public, et la création de deux places urbaines, contribueront à redonner à ces espaces libres, un cadre urbain.

Le "bipôle" des Godardes et du Mont-Valérien

Le "bipôle" des Godardes et du Mont-Valérien est un "bipôle" moins contrasté que le précédent. L'épine dorsale en est la rue des Bons-Raisins, qui, sur environ 750 mètres, relie la place du 8-Mai-1945, avec ses équipements scolaires et son – fragile – tissu commercial, à l'espace des Godardes, avec son marché et ses nombreux équipements publics, notamment sociaux.

Le paysage urbain :

Quoique la rue des Bons-Raisins soit l'épine dorsale du "bipôle", ses abords sont une "collection" de tissus juxtaposés, plus que l'expression d'une avenue urbaine : Les ensembles pavillonnaires des rues des Godardes, de l'Etoile, et de la Chapelle, les "tours" de la cité des Godardes, et les dépendances du centre technique de Renault.

PLU mis à jour le 10 juillet 2025

La trame viaire et la grille parcellaire :

La rue des Bons-Raisins, rectiligne entre la place du 8-Mai-1945 et la rue Voltaire, détermine une trame parcellaire régulière, sensiblement perpendiculaire à son axe. La taille des parcelles montre une très grande amplitude : Des parcelles minuscules portant les pavillons construits au bord des rues des Godardes et de l'Etoile, à l'immense terrain accueillant le centre technique de Renault.

Le bâti :

Dans ce "bipôle", les bâtiments présentent une grande diversité, qui pénalise l'image de quartier : Des petites maisons unifamiliales au bord des rues des Godardes et de l'Etoile, aux masses des divers bâtiments du siège de Renault, en passant par les "tours" de la cité des Godardes et les "barres" des équipements publics.

Le "bipôle" de Rueil-sur-Seine et de Plaine-Gare

Le "village" de Rueil-sur-Seine est un espace urbain récent, en voie d'achèvement, et caractérisé par une grande mixité des fonctions : Des bureaux, proches de la gare et de l'autoroute, des logements, en partie ouverts sur la Seine, des commerces et des équipements le long de l'autoroute A 86.

Le secteur de Plaine-Gare est un espace bifron : Au sud, des espaces pavillonnaires prolongent ceux du quartier des Martinets ; au nord, au bord de la route départementale 991, une zone dense constituée principalement d'immeubles - peu valorisés - de logements et d'une zone pavillonnaire compacte.

La "centralité de Colmar", dans cette partie dense, est composée d'un centre commercial, désormais rénové et accompagné de logements, de bureaux, et d'équipements, ainsi que d'un marché forain. Ce pôle bénéficie – et découle – de l'excellente desserte par les transports collectifs et de la proximité de la gare ferroviaire et de la future gare routière, ce qui justifie le projet ci-dessus décrit.

Les "grands ensembles" des alentours sont en cour de résidentialisation.

Le paysage urbain :

Le paysage urbain de ces quartiers est fortement impacté par les césures des deux grandes infrastructures, l'autoroute qui les entaille dans une demi-tranchée, ou dans une tranchée couverte sous les "bâtiments-ponts", et les voies ferrées du R.E.R., qui les traverse sur un épais talus. Ces deux césures, compensées par un échangeur et une gare, pénalisent la formation d'un "bipôle".

La route départementale 991 est à la fois la cause d'une bonne accessibilité mais aussi une césure dans le tissu urbain. Ses bords juxtaposent les hautes "barres" des immeubles collectifs, des pavillons préservés, et le centre commercial Colmar. L'épannelage de l'avenue de Colmar reste celui d'une voie indistincte, d'une voie routière plus que d'une avenue urbaine. La réalisation du projet "Colmar" et du projet "De-Lattre-de-Tassigny" contribuera à passer de la première à la seconde image.

PLU mis à jour le 10 juillet 2025

La trame viaire et la grille parcellaire :

Dans le "village" de Rueil-sur-Seine, la trame viaire est fortement contrainte par les trois bandes que sont le fleuve, l'autoroute, et le faisceau des voies ferrées. Elle forme donc des figures autonomes, dessinant notamment entre l'autoroute et le faisceau des voies ferrées, des îlots fuselés ou très oblongs. Ces derniers sont toutefois occupés par des bâtiments étroits mais bien isolés, qui composent un appréciable écran phonique.

L'avenue de Colmar, ouverte dans les années 1950, tranche la trame viaire de l'ancien tissu pavillonnaire. Elle détermine ainsi de nombreux ilots triangulaires.

Les espaces publics et verts :

La répartition des espaces verts dans le "bipôle" est assez inégale. Les îlots des logements sont largement ouverts sur le fleuve et la promenade des berges leur donne un environnement arboré, étroit mais compensé par des vues lointaines. Les îlots des bureaux, quoiqu'ils possèdent des jardins intérieurs, sont peu ouverts sur leur environnement. Une partie du quartier de Rueil-sur-Seine, malgré son urbanisation récente, souffre d'un déficit en espaces verts publics.

Dans la "centralité de Colmar" les espaces et les jardins publics sont médiocres et rares. Toutefois, les projets développés dans le cadre du P.L.U. de 2005 comprennent une part importante d'espaces publics, destinés à compenser ce manque et à renforcer l'animation urbaine. La future gare routière est un autre élément de centralité : Au pied de la gare du R.E.R., elle vise à substituer à un lieu exigu et mal organisé, illisible et malcommode, un espace public valorisé et des transports routiers mieux signalés (arrêts de bus, station de taxis, parking à vélos).

Les espaces pavillonnaires

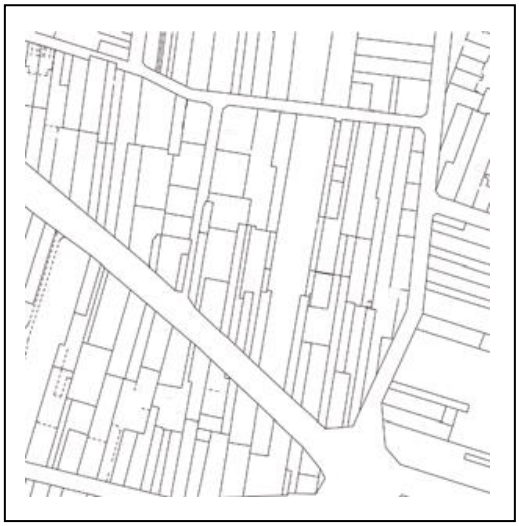
Le tiers du territoire communal est occupé par un tissu bâti aéré, relevant de trois types pavillonnaires. Ces trois types sont marqués par les perméabilités visuelles et par le caractère verdoyant que lui confèrent la faible densité du bâti et la présence des jardins. Certains secteurs, urbanisés dans le cadre de lotissements, possèdent une morphologie très marquée et illustrée pour certains par des compositions urbaines remarquables.

De la date de leur construction découlent des caractéristiques architecturales bien distinctes.

Le tissu pavillonnaire "spontané" :

Ce tissu pavillonnaire s'est développé surtout au nord de la route nationale 13, après l'ouverture en 1844 de la gare sur la ligne de Paris à Saint-Germain-en-Laye ; il s'est ensuite étendu sur les pentes au sud-est du centre, et sur celles du Mont Valérien, à la suite de la décrépitude progressive de la culture de la vigne. Il s'est enfin, quoique d'une manière plus modérée, propagé sur les pentes de Buzenval. Au sud de la route de l'Empereur, le tissu "spontané" est plus récent, et des constructions nouvelles ont parfois remplacé des maisons vétustes.

PLU mis à jour le 10 juillet 2025



La trame viaire recouvre les tracés des anciens chemins agricoles, parfois redressés et élargis, souvent doublés ou triplés, mais sur des lignes parallèles ou perpendiculaires. Sur les pentes du Mont Valérien cependant, la trame dépend, comme la trame viticole, du relief : Elle prend des formes plus courbes, corrélées avec les lignes de la topographie mais contraintes par la proximité de la route départementale 39 ; la rue Galliéni, la rue des Bons-Raisins, et l'avenue du Président-Pompidou, suivent le tracé des anciennes voies charretières figurant sur la carte de Delagrive.

À l'exception des opérations postérieures aux années 1950, la trame parcellaire est restée celle des vergers et des vignes, découpées et recoupées au cours des partages successifs, ou à l'occasion de leur lotissement. Elle se compose donc de "lanières", étroites (5 à 10 mètres) mais longues (10 à 50 mètres), orientées selon la plus forte pente, et adaptées au ruissellement des pluies.

Les fronts urbains sont discontinus. Une partie importante de ces constructions sont des pavillons modestes, favorisés par la "Loi Loucheur" à partir des années 1930, implantés sur un parcellaire encore rural, étroit et allongé. Les pavillons sont souvent bas (un ou deux niveau(x) habitable(s), et accompagnés par un couvert végétal important : Les fonds des parcelles sont souvent occupés par des jardins ou des potagers. Les constructions sont édifiées en retrait de la voie publique, et parfois orientées en fonction de la pente ou de l'ensoleillement plutôt qu'en fonction du découpage parcellaire.

Ces maisons unifamiliales présentent une très – une trop - grande diversité d'époques, de "styles", de matières et de couleurs. Les clôtures, malgré leur diversité, représentent *in fine* le principal élément structurel – la seule référence urbaine - de la rue.

Le tissu pavillonnaire "associé" :

Les opérations importantes, réalisées sous la forme de lotissements, ont créé des "morceaux de ville" ou même des quartiers bien qualifiés, comme les quartiers de la Gare et des Martinets.

Ces morcellements structurants ont modelé les lieux en créant des réseaux de voies régulières, parfois ordonnés, bien reliées à la trame viaire des alentours. Le relief ou l'environnement urbain ont parfois été l'objet d'une mise en valeur par la trame viaire. Ainsi, dans le secteur du Plateau, une rue biaise, l'Avenue du Mont-Valérien, ouvre une perspective sur le Mont.

La trame parcellaire est régulière, globalement orthogonale. Les parcelles sont plus grandes et barlongues que dans le tissu "spontané". Dans les lotissements "associés", la trame parcellaire conserve ainsi la régularité des trames antérieure ou riveraine.

PLU mis à jour le 10 juillet 2025

Si les fronts urbains sont discontinus, les constructions sont assez homogènes, tant par leur implantations que par leur hauteur. Les clôtures aussi sont plus homogènes.

Le tissu pavillonnaire "autonome" :

Des opérations récentes de lotissement et de constructions groupées, portant sur des emprises moyennes, ont parachevé la densification pavillonnaire de la commune, en générant des formes urbaines nouvelles, rompant avec le tissu existant. Les Z.A.C. des Closeaux et des Basses-Grandes-Terres ont également permis de recréer un morcellement moderne, ordonnancé et structuré de constructions groupées. Du fait de leur nombre modéré et de leur taille restreinte, ces opérations ne forment pas une entité paysagère particulière dans l'espace urbain.

Dans ces lotissements récents, la trame viaire forme des figures autonomes, détachées de leur contexte urbain et fondées sur la seule rentabilité économique, comme des "boucles", des "raquettes", ou des "lassos", grossièrement greffés sur la trame antérieure. La partie orientale de la Z.A.C. des Closeaux, cependant, relève de la trame pavillonnaire "associée" : La rue des Acacias, le boulevard des Coteaux, l'avenue Lavoisier, sont bien reliés, par des rues préexistantes, à l'avenue Albert-1er.

Contrainte par la voirie, la trame parcellaire dessine souvent des figures sinueuses et biscornues, rayonnantes ou parallèles, autour des formes spécifiques de leur espace commun. Elle regroupe des terrains de petite taille, souvent posés dos-à-dos.

Du fait de leur construction par un opérateur unique, les maisons sont, sinon identiques, du moins semblables dans leur volumétrie, leur implantation, leur architecture… Elles sont regroupées en blocs mitoyens de six à vingt unités, laissant des percées visuelles – et de rares sentes - vers les cœurs des îlots.

La juxtaposition des jardins individuels, derrière les maisons groupées, libère des espaces verts, importants dans la Z.A.C. des Closeaux, très succincts dans la Z.A.C. des Basses-Grandes-Terres.

Les tissus pavillonnaires "spontané" et "associé" sont les liens, plus ou moins ténus, entre les pôles de centralité.

Les "grands ensembles" autonomes

Si le "grand ensemble" du Clos des Terres-Rouges appartient au "bipôle" des Mazurières et de Buzenval, d'autres "grands ensembles" tavellent le paysage urbain de RUEIL-MALMAISON.

PLU mis à jour le 10 juillet 2025

Construits pendant la période des "Trente Glorieuses", ces "grands ensembles" sont surtout localisés au long des routes départementales 913 et 991 et dans le quartier du Mont-Valérien, où ils caractérisent le paysage.

Des opérations importantes (entre la route départementale 913 et le Mont Valérien, en limite de Nanterre, entre le parc du Bois-Préau et le parc de Richelieu, dans le secteur du Lycée, à Buzenval, et près de la forêt de Saint-Cucufa), ainsi que des petits groupes d'immeubles collectifs, datant d'avant le premier P.O.S. de RUEIL-MALMAISON, sont disséminées dans le tissu pavillonnaire.

Ces opérations anciennes, mais parfois récentes, posent des problèmes de juxtaposition, et révèlent des incohérences en matière d'occupation du site et d'équipements de proximité.

Néanmoins, les sites majeurs jouissent en général d'une bonne desserte des transports collectifs et d'un bon niveau d'équipements et de commerces. La plupart des secteurs possèdent des qualités propres, comme la présence abondante d'espaces verts ou de cœurs d'îlots aérés.

Mais ils comportent aussi des espaces aux statuts insuffisamment définis et souvent mal connectés au reste du tissu urbain.

La trame viaire des grandes emprises (dans le parc de Richelieu, entre la route départementale 913 et la plaine des Closeaux, entre la rue Nicolas-Philibert-Filliette et l'avenue du 18-Juin-1940) forme des figures autonomes et parfois complexes, renforçant ainsi l'enclavement des espaces. En revanche, celle des unités moyennes (sur le plateau du Mont Valérien, dans le "village" de Buzenval, dans les abords de la foret) est correctement reliée à la trame viaire des alentours.

Le bâti des ces "grands ensembles" est classique : Des "tours" ou des "barres" posées – isolées - sur un tapis vert, plus ou moins arboré, parfois occupé par des parkings aériens, des "tours" ou des "barres" généralement réglées sur la voirie périphérique (les routes départementales 913 et 991, la route de l'Empereur, l'avenue de Buzenval, la rue Gambetta) ou sur les courbes de niveau, mais parfois orientées sur une stricte trame nord-sud.

Le "village" de Jonchère-Malmaison

Le paysage urbain :

La "coulée verte" est ceinturée par un tissu pavillonnaire aéré, issu des premiers lotissements des grands domaines : Le parc de la Malmaison, le parc de Richelieu, le parc de la Jonchère, le domaine de la Reine-Hortense… Ces grands domaines n'ont guère subi, depuis leur création, d'important changement, à l'exception du parc de Richelieu.

Ce tissu pavillonnaire "exceptionnel" établit autour des - ou entre les - massifs forestier, un "écrin vert" qui renforce leur protection.

PLU mis à jour le 10 juillet 2025

La trame viaire :

La desserte interne est assurée par des voies publiques, et, dans certains cas, par des voies privées, souvent fermées par des grilles mais accessibles aux piétons. Publiques ou privées, ces voies sont larges, rectilignes, et soulignés par des alignements boisés. Plusieurs carrefours, dans les "grands domaines", ont, grâce à de simples pans coupés ornés de portails, une qualité de placette. Autour du vallon des Gallicourts, les voies sont plus tortueuses – et plus pittoresques – à cause du relief plus prononcé. Certaines conservent l'apparence champêtre des anciens chemins ruraux.

La grille parcellaire :

Les terrains bornés lors des lotissements des grands domaines sont plus grands et barlongs que ceux des lotissements du Plateau. Curieusement, si son rythme est régulier au long des voies, la grille est parfois tourmentée dans les cœurs des îlots : Des parcelles présentent ainsi des formes en "pointe", en "goutte", ou en "drapeau".

Le bâti :

Le tissu pavillonnaire aéré des lotissements de la Malmaison et de la Jonchère abrite un habitat individuel résidentiel et cossu. La densité est faible. Le bâti est constitué de grandes maisons bourgeoises, isolées sur leur parcelle, et de leurs dépendances. Ces maisons unifamiliales présentent une très – une trop - grande diversité d'époques, de "styles", de "références historicistes", de matières et de couleurs ; mais elles forment un ensemble pittoresque, souligné par les courbes des rues et les percées visuelles sur le "grand paysage". Presque toutes ces maisons sont repérées comme des éléments remarquables du patrimoine urbain à préserver (cf. le paragraphe ci-dessous).

Les espaces verts ou résiduels :

La faible densité permet la préservation d'un important couvert boisé. Plusieurs lots conservent des arbres anciens et remarquables, dûment listés – et protégés - par l'annexe au règlement du P.L.U..

Dans le quartier des Martinets, au long du boulevard de Bellerive, une étroite bande construite, enserrée entre les berges de la Seine et la tranchée couverte de l'autoroute, rappelle l'ambiance urbaine des lotissements de la Malmaison et de la Jonchère.

PLU mis à jour le 10 juillet 2025

1.4.3.3. LE PATRIMOINE ARCHÉOLOGIQUE, URBAIN, ET ARCHITECTURAL

Les sites archéologiques

L'espace urbain ou l'espace naturel de RUEIL-MALMAISON comprend trois sites archéologiques :

- Le secteur de la Jonchère (le site n° 1250), où sont susceptibles de reposer des vestiges datant du XIe au VIIe millénaires avant notre ère ;
- Le secteur du Centre-Ville (le site n° 1251), où sont susceptibles de reposer des vestiges datant du Ve au IIIe millénaires avant notre ère et du VIe au XVe siècle de notre ère ;
- Le secteur de la plaine des Closeaux (le site n° 1253), où sont susceptibles de reposer des vestiges datant aussi du XIe au VIIe millénaires avant notre ère.

Ces sites sont soumis à la loi du 27 septembre 1941 sur les fouilles archéologiques et à la loi n° 2003-707 du 1er août 2003 sur l'archéologie préventive.

La loi du 27 septembre 1941 permet à l'autorité administrative de prendre des mesures conservatoires en cas de découverte fortuite, et de soumettre les fouilles archéologiques à une autorisation préalable puis au contrôle des services déconcentrés du Ministère de la Culture. La loi du 1 août 2003 confère au Préfet de Région le pouvoir de prescrire et de contrôler les opérations d'archéologie préventive sur des sites préalablement repérés.

En outre, l'article R.111-4 du Code de l'Urbanisme, auquel l'article R.111-1, dans sa rédaction issue du décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007, a conféré un caractère d'ordre public, stipule que « *le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques* ».

Les monuments historiques

La ville de RUEIL-MALMAISON possède plusieurs monuments ou sites historiques, classés ou inscrits au titre de la loi du 31 décembre 1913 sur les monuments historiques :

- L'église paroissiale, classée par un arrêté du 7 août 1941 ;
- Les façades et toitures du bâtiment principal et des quatre pavillons sur la rue de la caserne Guynemer, classées par un arrêté du 28 août 1974 ;
- Le domaine de la Malmaison, comprenant le château avec son parc ainsi que toutes les autres constructions, et sa grille d'entrée, classés par un arrêté du 20 décembre 1991 ;
- Le parc du château de Bois-Préau, classé par le même arrêté du 20 décembre 1991 ;

PLU mis à jour le 10 juillet 2025

- Le jardin de la villa des Œillets, classé par le même arrêté du 20 décembre 1991 ;
- Les bâtiments et le parc de la "Petite Malmaison", classés par un arrêté du 26 avril 1995 ;
- Le rond-point du bâtiment des guides de la Malmaison, inscrit par un arrêté du 11 juillet 1942 ;
- Le Temple de l'Amour, sis avenues Marmontel et Delile, inscrit par un arrêté du 19 octobre 1965 ;
- Les façades et les toitures du "Domaine de Fouilleuse", ainsi que la poterne du XVIIe siècle, inscrites par un arrêté du 2 avril 1986 ;
- Les façades et les toitures des sept bâtiments situés dans l'enceinte de l'hippodrome de Saint-Cloud (les 5 pavillons de gardiens, le manège, l'ancien atelier de la maréchalerie de l'ancien domaine de Fouilleuse), inscrites par un arrêté du 6 juin 1986 ;
- Le domaine de Vert-Mont, inscrit par un arrêté du 4 novembre 1994 ;
- Le mausolée du prince impérial et le sol de la parcelle, sis au 7 avenue Marmontel et 19 avenue Vigée-Lebrun, inscrit par un arrêté du 10 juillet 1995.

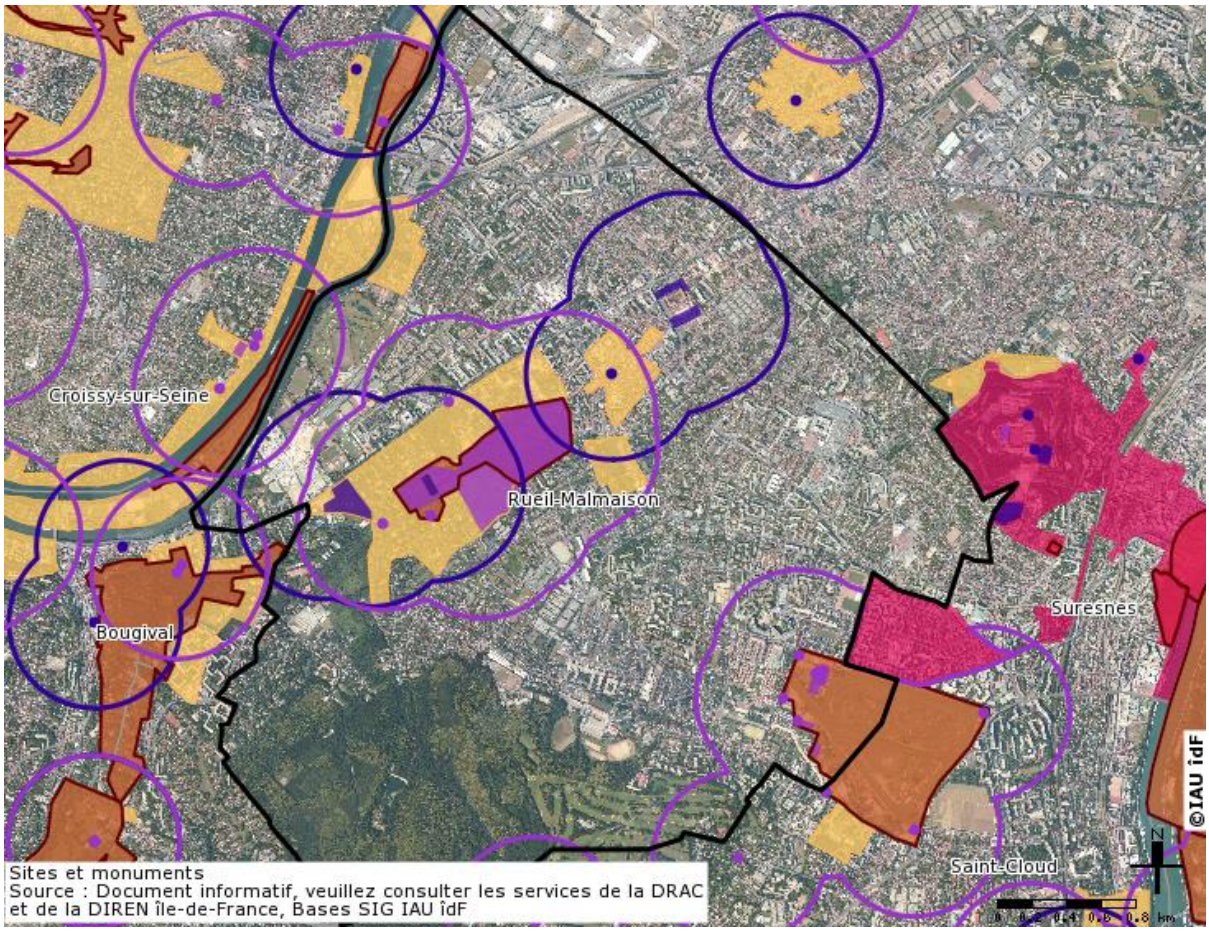
Ces monuments entraînent des contraintes particulières dans un rayon de 500 mètres – le périmètre de protection - autour du monument protégé, au titre de l'article 1 de cette même loi, codifié à l'article L.621-2 du Code du Patrimoine : « *Est considéré* […] *comme étant situé dans le champ de visibilité d'un immeuble classé ou proposé pour le classement, tout autre immeuble, nu ou bâti, visible du premier ou visible en même temps que lui, et situé dans un périmètre n'excédant pas 500 mètres* ». Ces périmètres constituent la servitude "AC 1" du "porté à connaissance".

En outre, le territoire de RUEIL-MALMAISON est empiété par des servitudes de protection de monuments situés sur des territoires voisins :

- Le Pavillon de Blois, situé sur le territoire de Bougival, classé par un arrêté du 5 août 1980 ;
- Le chalet d'Ivan Tourgueniev, situé sur le territoire de Bougival, inscrit par un arrêté du 14 novembre 1983 ;
- Le Pavillon Viardot (les façades et les toitures, le grand salon, le petit boudoir), situé sur le territoire de Bougival, inscrit par un arrêté du 14 novembre 1983 ;
- L'église Notre-Dame, située sur le territoire de Chatou, inscrite par un arrêté du 6 juillet 1925 ;
- La nymphée, située sur le territoire de Chatou dans le parc de l'ancien château, classée par un arrêté du 4 juin 1952 ;
- Le restaurant Fournaise, situé sur le territoire de Chatou, inscrit par un arrêté du 10 juin 1982 ;
- La villa Stein (les façades et les toitures), située sur le territoire de Vaucresson, inscrite par un arrêté du 12 mai 1975 ;

PLU mis à jour le 10 juillet 2025

- La Maison de Charité (les façades et les toitures), située sur le territoire de Croissy, classée par un arrêté du 7 février 1974 ;
- La Maison de Joséphine (les façades et les toitures, la rampe de l'escalier), située sur le territoire de Croissy, classée par un arrêté du 22 mai 1974 ;
- La propriété du 75 rue du 19-Janvier, située sur le territoire de Garches, inscrite par un arrêté du 8 octobre 1976.



L'ouverture au public des parcs de la Malmaison et de Bois-Préau, ce dernier étant le parc urbain du Centre-Ville, comme la protection du boisement des grandes propriétés riveraines, ont permis de conserver dans les abords immédiats du centre-ville, un environnement végétal de très grande qualité.

PLU mis à jour le 10 juillet 2025

Les édifices patrimoniaux

L'espace urbain de RUEIL-MALMAISON comprend plusieurs monuments, immeubles, ou ensembles bâtis, qui, s'ils ne bénéficient pas d'une protection particulière au titre de la loi du 31 décembre 1913 sur les monuments historiques, méritent une protection générale dans le cadre de l'article L.123-1-7 du Code de l'Urbanisme : « *Ils* [les Plans Locaux d'Urbanisme] *peuvent* […] *identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur, ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique, ou écologique, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ».*

Ces monuments, immeubles, ou ensembles bâtis remarquables sont :

- L'ancienne Mairie, construite en 1869 par les architectes Lebois et Prince, sur le modèle de celle de Fontainebleau (notice n° IA00064604 de la "Base Mérimée") ;
- La chapelle Saint-Joseph de Buzenval, construite en 1924 (notice n° IA00064598 de la "Base Mérimée") ;
- L'école Jules-Ferry, sise au 19 place de l'Eglise (notice n° IA00064608) [cf. ci-dessous n° 98] ;
- L'école primaire des Godardes, construite par Raoul Brandon, sise au 78 avenue du Président-Pompidou (notice n° IA00064610) ;
- L'école Tuck-Stell, sise au 1 rue André-Lachaud (notice n° IA00064609) ;
- Le château de Buzenval, devenu l'institution Saint-Nicolas-de-Buzenval puis le collège de Passy-Buzenval (notice n° IA00064617) ;
- L'hôpital Stell, fondé et construit en 1903, sis boulevard Stell (notice n° IA00064607 de la "Base Mérimée") ;
- L'ancien asile d'aliénés du Château, devenu le laboratoire de l'I.F.P., sis au 1 avenue de Bois-Préau (notice n° IA00064618)[cf. ci-dessous n° 31] ;
- L'hospice Cognacq-Jay, sis au 16 avenue de Versailles (notice n° IA00064611) [cf. ci-dessous n° 251] ;
- La maison de gardien du pensionnat de jeunes filles, sis au 3 rue du Prince-Eugène (notice n° IA00064612) [cf. ci-dessous n° 219 et n° 220] ;
- La loge maçonnique, sise au 18 boulevard du Général-de-Gaulle (notice n° IA00064603) ;
- L'ancienne poste, sise au 91 avenue Paul-Doumer (notice n° IA00064605) [cf. ci-dessous n° 91] ;
- Une ancienne auberge, sise au 32 boulevard de Bellerive, transformée en maison individuelle vers 1950 (notice n° IA00064579) [cf. ci-dessous n° 27] ;
- Une ancienne blanchisserie, devenue l'imprimerie municipale en 1986, sise au 12 rue Jean-Edeline (notice n° IA00064580) [cf. ci-dessous n° 90] ;

PLU mis à jour le 10 juillet 2025

- Une blanchisserie, construite en 1885, sise au 5 rue Trumeau (notice n° IA00064581) [cf. ci-dessous n° 238] ;
- Un entrepôt commercial, sis au 9 avenue de la République (notice n° IA00064582) ;
- Le sanatorium de Buzenval, sis au 9 rue du Marquis-de-Coriolis (notice n° IA00064606) [cf. ci-dessous n° 64] ;
- La maison du garde du lotissement de la Malmaison, construite en 1899 par Henri Rousset, sise au 17 avenue Vigée-Lebrun (notice n° IA00064623) [cf. ci-dessous n° 166] ;
- Une maison, sise au 8 rue du Quatre-Septembre (notice n° IA00064624) [cf. ci-dessous n° 231] ;
- Une maison, sise au 10 boulevard de Bellerive, devenue une halte-garderie municipale (notice n° IA00064625) [cf. ci-dessous n° 25] ;
- Une maison, sise au 6 rue du Général-Noël (notice n° IA00064626) [cf. ci-dessous n° 206] ;
- La "maison de la duchesse de Ségovie", sise au 228 avenue Paul-Doumer, intégrée dans le domaine de l'I.F.P. (notice n° IA00064627) ;
- Une maison individuelle, devenue le commissariat de police, sis au 168 avenue Paul-Doumer (notice n° IA00064628) [cf. ci-dessous n° 79] ;
- La maison de Nadar, sise au 200 avenue Paul-Doumer (notice n° IA00064629) [cf. ci-dessous n° 80] ;
- Une maison, sise au 50 rue Jean-Le-Coz (notice n° IA00064630) [cf. ci-dessous n° 63] ;
- Une maison de vigneron, sise au 1 rue de la Libération (notice n° IA00064631) ;
- Une maison, sise au 16 rue de la Libération (notice n° IA00064632) [cf. ci-dessous n° 163] ;
- Une maison de maraîcher, sise au 27 rue Paul-Vaillant-Couturier (notice n° IA00064633) ;
- Une maison, sise au 2 rue du Château (notice n° IA00064634) [cf. ci-dessous n° 45] ;
- Une maison, dite le "pavillon de La Vallière", sis au 15 rue René-Cassin (notice n° IA00064635) [cf. ci-dessous n° 41] ;
- Un immeuble collectif, conçu par Henri Patout, architecte, sis au 45 avenue Albert-1er (notice n° IA00064621) ;
- Un immeuble collectif, sis au 14 place de l'Eglise (notice n° IA00064622) [cf. ci-dessous n° 97] ;
- Un immeuble collectif, sis au 3 avenue de la République (notice n° IA00064620) ;
- Les monuments aux Morts, érigés rue du Général-Colonieu à Buzenval (1870) (notice n° IA00064589), avenue du Comandant-Jacquot (1870), dit le monument de Kreuznach (notice n° IA00064586), (1870) (notice

PLU mis à jour le 10 juillet 2025

n° IA000646590), place du 11-Novembre-1918 (1914-1918) (notice n° IA00064587), et place des Volontaires-Danois (1914-1918), dit le monument aux Morts Danois (notice n° IA00064588 de la "Base Mérimée") ;

- Le monument funéraire des trois enfants de la Reine-Marie-Christine, les chapelles funéraires des familles Courtois-Rouvray, Gaston-Nisse, Lambert, Lebordais-Davighon, Charles-Gobin, Bouquet, Tavernier-Broquin, Dayras (notices de la "Base Mérimée").

D'autres éléments remarquables du patrimoine sont listés dans une annexe du règlement du P.L.U., qui précise l'adresse, la parcelle, et le(s) motif(s) de la protection instituée au titre de l'article L.123-1, alinéa 7 (à la date du P.L.U.) :

1 – Le 43, avenue des Acacias (la parcelle AV 401), pour ses moellons, son porche en creux, sa bow-window avec terrasse, et son arc cintré,

2 - Le 3, avenue Albert-1er (la parcelle AS 315), pour son fronton,

3 - Le 10, avenue Albert-1er (la parcelle AE 755), pour la symétrie, le toit débordant, et la décoration en céramique de la marquise,

4 - Le 11, avenue Albert-1er (la parcelle AS 310), pour sa façade sur la rue,

5 – Le 12, avenue Albert-1er (les parcelles AE 588 et 589), pour sa volumétrie et ses céramiques,

6 - Les 21 *bis* et 21 *ter*, avenue Albert-1er (les parcelles AS 295 et 296), pour ses façades,

7 – Les 27 et 29, avenue Albert-1er (la parcelle AS 292), pour ses façades,

8 - Le 36, avenue Albert-1er (la parcelle AE 6), pour les matériaux, la tourelle en ardoises, le porche en tuiles vernies, et le toit débordant,

9 - Le 39, avenue Albert-1er (la parcelle AS 287), pour les façades et la volumétrie,

10 - Le 68, avenue Albert-1er (la parcelle AD 306), pour les façades et la volumétrie,

11 - Le 70, avenue Albert-1er (la parcelle AD 307), pour les façades et la volumétrie, et la marquise,

12 - Le 72, avenue Albert-1er (la parcelle AD 419), pour sa volumétrie et sa marquise,

13 - Le 76, avenue Albert-1er (la parcelle AD 52), pour sa façade sur la rue,

14 - Le 93, avenue Albert-1er (la parcelle AT 325), pour sa volumétrie, ses matériaux, et ses éléments de décor,

15 - Le 101, avenue Albert-1er (la parcelle AT 280), pour la façade sur rue et la marquise,

16 - Le 103, avenue Albert-1er (la parcelle AT 303), pour sa volumétrie et le traitement de façades,

17 - Le 109, avenue Albert-1er (la parcelle AT 301), pour la façade sur la rue,

18 - Le 4, impasse des Amazones (la parcelle AX 154), pour la volumétrie, le caractère rural, le mur bombé, et le portail sur rue,

PLU mis à jour le 10 juillet 2025

19 - Le 9, rue Messire-Aubin (la parcelle AX 183), pour la volumétrie, les percements, les encadrements, les corniches, et la grille,

20 - Le 17, rue Messire-Aubin (la parcelle AX 343), pour sa volumétrie et ses percements,

21 - Le 1, avenue Beauséjour (la parcelle AT 319), pour la volumétrie et le traitement des façades,

22 - Le 3, rue de Beauharnais (la parcelle AR 410), pour sa volumétrie, ses modénatures, et ses percements,

23 - Les 2-4-6, rue du Bel-Air (les parcelles AR 113, 112, 111), pour leur volumétrie,

24 - Le 2, boulevard de Bellerive (la parcelle AV 64), pour la façade sur la rue et la fenêtre centrale en arc cintré,

25 - Le 10, boulevard de Bellerive (la parcelle AV 298), pour les façades, les percements, et les décors sculptés des façades,

26 - Le 26, boulevard de Bellerive (la parcelle AV 474), pour sa volumétrie et ses céramiques,

27 - Le 32, boulevard de Bellerive (la parcelle AV 1), pour les pignons couverts, l'escalier extérieur, et les céramiques,

28 - Le 90, boulevard de Bellerive (la parcelle BR 234), pour son colombage en bois et son porche arrière,

29 - Le 6, rue Béquet (la parcelle AR 571), pour les percements, les éléments de décor et l'étage en attique,

30 - Le 29, rue de la Bergerie (la parcelle BV 379), pour les colombages, la toiture, les percements, et les éléments de décor,

31 - Le 1, avenue de Bois-Préau (la parcelle AX 331), pour sa volumétrie, ses matériaux et sa modénature,

32 – Une maison, rue Danielle-Casanova (la parcelle AX 331), pour sa volumétrie, ses matériaux et sa modénature,

33 - Le 6, avenue de Bois-Préau (la parcelle AX 52), pour les façades en plâtre, les niches et statues, et les chainages d'angles,

34 - Le 8, avenue de Bois-Préau (la parcelle AX 53), pour sa volumétrie,

35 - Le 10, avenue de Bois-Préau (la parcelle AX 54), pour sa volumétrie,

36 - Le 12, avenue de Bois-Préau (la parcelle AX 55), pour sa façade en plâtre,

37 - Le 32, rue Carnot (la parcelle BC 228), pour son oculus de toit,

38 - Le 34, rue Carnot (la parcelle BC 91), pour la marquise et la façade en plâtre,

39 - Le 12, rue René-Cassin (la parcelle AR 208), pour sa volumétrie et son porche,

40 - Le 14, rue René-Cassin (la parcelle AR 207), pour les percements et la façade,

PLU mis à jour le 10 juillet 2025

41 - Le 15, rue René-Cassin (la parcelle AR 236), pour le couronnement des ouvertures et l'ordonnancement,

42 + 212 – Une maison, avenue de la Châtaigneraie et rue Otis-Mygatt (la parcelle BY 13), pour sa volumétrie et son ordonnancement,

43 - Le 2, Allée des Châtaigniers (la parcelle BT 84), pour le toit débordant, les lucarnes et les matériaux des façades,

44 - Le 2 *bis*, Allée des Châtaigniers (la parcelle BT 85), pour les motifs de décoration, le toit débordant, et les céramiques,

45 – Les 2 et 2 *bis*, rue du Château (les parcelles AX 209, 210, 213), pour sa volumétrie, ses percements, sa toiture, et ses joints,

46 – Les 5, 7, et 9, rue du Château (la parcelle AR 325), pour la façade sur la rue,

47 - Le 3, avenue Georges-Clemenceau (la parcelle AR 540), pour sa volumétrie et ses éléments de décor,

48 - Le 4, avenue Georges-Clemenceau (la parcelle AR 531), pour le chaînage d'angle, la marquise, la volumétrie, et les éléments de décor,

49 - Le 5, avenue Georges-Clemenceau (la parcelle AR 541), pour la lucarne du toit, la volumétrie, et les éléments de décor,

50 - Le 6, avenue Georges-Clemenceau (la parcelle AR 530), pour la véranda, les frontons cintrés, la volumétrie, et les éléments de décor,

51 - Le 7, avenue Georges-Clemenceau (la parcelle AR 545), pour sa volumétrie, et ses éléments de décor,

52 - Le 9, avenue Georges-Clemenceau (la parcelle AR 546), pour sa volumétrie, et ses éléments de décor,

53 - Le 11, avenue Georges-Clemenceau (la parcelle AR 547), pour ses moellons, ses linteaux, sa volumétrie, ses éléments de décor en céramique, et son pignon,

54 - Le 14, rue des Clos-Beauregards (la parcelle AP 305), pour la façade en plâtre et la tourelle,

55 - Le 19, rue du Général-Colonieu (la parcelle BZ 96), pour les balcons en bois et le colombage rouge,

56 - Le 21, rue du Général-Colonieu (la parcelle BZ 101), pour ses colombages, sa volumétrie, et ses matériaux,

57 - Le 35, boulevard des Coteaux (la parcelle AT 323), pour son toit débordant, sa tourelle en ardoises, sa volumétrie, et ses éléments de décor,

58 - Le 8, rue Jean-le-Coz (la parcelle AX 145), pour les matériaux des façades,

59 - Le 33, rue Jean-le-Coz (la parcelle AX 193), pour sa volumétrie et ses façades,

60 - Le 34, rue Jean-le-Coz (la parcelle AX 176), pour sa volumétrie et son Implantation,

61 - Le 35, rue Jean-le-Coz (la parcelle AX 192), pour la volumétrie du corps de bâtiment principal,

PLU mis à jour le 10 juillet 2025

62 - Le 37, rue Jean-le-Coz (la parcelle AX 191), pour sa volumétrie et sa modénature,

63 - Le 50, rue Jean-le-Coz (la parcelle AX 62), pour son fronton, sa volumétrie, et ses façades,

64 - Le 9, rue du Marquis-de-Coriolis (la parcelle BZ 139), pour ses moellons, ses frises décoratives, et ses céramiques,

65 – Les 37 et 39, rue du Marquis-de-Coriolis (la parcelle BY 14), pour sa volumétrie et sa modénature,

66 - Le 22, rue Adrien-Cramail (la parcelle AT 327), pour la balcons en bois et le toit débordant,

67 - Le 7, avenue Delille (la parcelle BO 65), pour ses matériaux,

68 - Le 9, avenue Delille (la parcelle BO 79), pour ses matériaux,

69 - Le 11, avenue Delille (la parcelle BO 69), pour le chaînage d'angle, la toiture en ardoises,

70 - Le 83, rue Diderot (la parcelle AO 428), pour le toit débordant, les décors de façade, et les matériaux,

71 - Le 91, avenue Paul-Doumer (la parcelle AR 572), pour sa volumétrie, ses percements, et ses matériaux,

72 - Le 121, avenue Paul-Doumer (la parcelle AR 522), pour ses matériaux et son ordonnancement,

73 - Le 127, avenue Paul-Doumer (la parcelle AR 519), pour l'oculus, les frontons des fenêtres, et les décors des façades,

74 - Le 139, avenue Paul-Doumer (la parcelle AX 84), pour la façade en plâtre,

75 - Le 145, avenue Paul-Doumer (la parcelle AX 82), pour la charpente débordante en bois, la frise et le linteau décoré de terres cuites,

76 - Le 151, avenue Paul-Doumer (la parcelle AX 78), pour la façade en plâtre,

77 - Le 154-156, avenue Paul-Doumer (la parcelle AS 320), pour la lucarne du toit, la volumétrie, la modénature, et la ferronnerie,

78 - Le 164 avenue Paul-Doumer (la parcelle AS 498), pour sa façade et sa clôture,

79 - Le 168, avenue Paul-Doumer (la parcelle AS 449), pour son fronton de style XVIIIe siècle et ses pilastres en plâtre,

80 - Le 200, avenue Paul-Doumer (la parcelle AS 605), pour sa volumétrie et ses éléments de décor,

81 - Le 3, avenue Ducis (la parcelle BN 20), pour sa volumétrie et sa toiture,

82 - Le 6, avenue Ducis (la parcelle BS 13), pour son toit débordant et ses matériaux,

83 - Le 7, avenue Ducis (la parcelle BV 96), pour le colombage et la toiture,

84 - Le 16, avenue Ducis (la parcelle BV 91), pour le chaînage d'angle et les balustres,

PLU mis à jour le 10 juillet 2025

85 - Le 17, avenue Ducis (la parcelle BV 101), pour sa volumétrie et sa toiture,

86 - Le 18, avenue Ducis (la parcelle BV 90), pour les matériaux, l'ordonnancement des percements, et le colombage,

87 - Le 25, avenue Ducis (la parcelle BV 406), pour sa volumétrie,

88 - Le 27, avenue Ducis (la parcelle BV 104), pour sa volumétrie,

89 - Le 31, avenue Ducis (la parcelle BV 106), pour sa volumétrie,

90 - Le 12, rue Jean-Edeline (la parcelle AR 872), pour les matériaux de la façade,

91 - Le 34, rue Jean-Edeline (la parcelle AR 193), pour son implantation,

92 - Le 2, place de l'Eglise (la parcelle AR 777), pour sa façade sur la place,

93 - Le 4, place de l'Eglise (la parcelle AR 486), pour sa façade sur la place,

94 - Le 6, place de l'Eglise (la parcelle AR 865), pour sa façade sur la place,

95 - Le 10, place de l'Eglise (la parcelle AR 493), pour sa façade sur la place et sa volumétrie,

96 - Le 12, place de l'Eglise (la parcelle AR 494), pour sa façade sur la place,

97 - Le 14, place de l'Eglise (la parcelle AR 495), pour sa façade sur la place,

98 - Le 19, place de l'Eglise (la parcelle AR 358), pour l'entrée, la porte, et la grille

99 – Les 25 et 27, place de l'Eglise (les parcelles AR 324, 323), pour leur façade sur la rue,

100 - Le 9, rue d'Essling (la parcelle AZ 213), pour sa toiture-terrasse, ses pilastres ioniques, et ses plâtres décoratifs,

101 - Le 7, rue de l'Est (la parcelle AX 44), pour la façade en plâtre et le fronton en pignon,

102 - Le 35, rue Estienne-d'Orves (la parcelle AE 559), pour sa façade en plâtre et ses encadrements de baies,

103 - Le 4, rue Félix-Faure (la parcelle AE 90), pour son colombage en bois,

104 - Le 5, rue Félix-Faure (la parcelle AE 97), pour son style "néo-régional" et son ordonnancement,

105 + 107 - Le 10, rue Charles-Floquet (la parcelle AY 4), pour son pignon "néo-flamand", et pour la grille du château de Vermont,

106 - Le 11 *bis*, rue Charles-Floquet (la parcelle AZ 453), pour ses tourelles et ses fenêtre en arcs cintrés,

108 - Le 4, boulevard du Maréchal-Foch (la parcelle AR 548), pour la frise de couronnement en faïence et les matériaux des façades,

109 - Le 23, boulevard du Maréchal-Foch (la parcelle AR 490), pour sa volumétrie – son oculus, sa couleur de façade, et ses moulures,

110 - Le 25, boulevard du Maréchal-Foch (la parcelle AR 491), pour la marquise, la volumétrie, la couleur de la façade, et les moulures,

111 - Le 19, boulevard du Général-de-Gaulle (la parcelle AX 122), pour les pilastres corinthiens, le chaînage d'angle, la volumétrie, et les façades,

PLU mis à jour le 10 juillet 2025

112 - Le 21, boulevard du Général-de-Gaulle (la parcelle AX 121), pour sa volumétrie et ses façades,

113 - Le 1 rue de Gênes (la parcelle AZ 493), pour les harpes en pierre, le volume, les façades et les matériaux,

114 - Le 4, rue du Gué (la parcelle AR 110), pour sa volumétrie et son porche,

115 - Le 6, rue du Gué (la parcelle AR 109), pour sa volumétrie et son porche,

116 – Le 10-12-14, rue du Gué (la parcelle AR 99), pour l'espace libre, les volumes, et l'implantation,

117 - Le 13, rue du Gué (la parcelle AR 162), pour l'élément architectural d'appareillage de la porte,

118 – Les 24-26, rue du Gué (la parcelle AR 653), pour les façades sur la rue et la porte charretière,

119 - Le 29, rue du Gué (la parcelle AR 181), pour sa volumétrie, ses percements, et son ordonnancement des façades,

120 - Le 39, rue du Gué (la parcelle AR 189), pour ses façades sur la rue,

121 - Le 44, rue du Gué (la parcelle AR 870), pour sa volumétrie, ses percements, et ses chapiteaux,

122 – Une maison, place de Bir-Hakeim (la parcelle AX 74), pour la volumétrie et les modénatures sur la rue,

123 - Le 15, rue Haute (la parcelle AR 252), pour l'escalier et la balustrade,

124 - Le 34, rue Haute (la parcelle AR 751), pour son porche,

125 - Le 4, rue Hervet (la parcelle AX 129), pour sa volumétrie , sa frise, et son porche,

126 – Les 3 et 5, rue Hervet (les parcelles AR 505, 506), pour leurs grilles de clôture, et leurs façades en plâtre,

127 - Le 9 et 9 *bis*, rue Hervet (les parcelles AR 502, 503), pour leurs percements, leurs modénatures, leur volumétrie,

128 - Le 17, rue Hervet (la parcelle AR 498), pour la façade et les modénatures,

129 - Le 24, rue Hervet (la parcelle AX 139), pour les modénatures,

130 - Le 26, rue Hervet (la parcelle AX 293), pour sa volumétrie et ses percements,

131 - Le 9, avenue Victor-Hugo (la parcelle AE 50), pour la marquise, les arcs cintrés, et la couleur de la façade,

132 - Le 29, avenue Victor-Hugo (la parcelle AE 61), pour les linteaux décoratifs – le chaînage d'angle en pierre, et la marquise,

133 - Le 48, avenue Victor-Hugo (la parcelle AD 449), pour ses façades,

134 - Le 37, avenue Victor-Hugo & 21 rue Georges-Baudin (la parcelle AD 257), pour le colombage vert en bois et la charpente débordante,

135 - Le 10, avenue de l'Impératrice-Joséphine (la parcelle AX 47), pour la frise décorative, les céramiques, et la grille,

PLU mis à jour le 10 juillet 2025

136 - Le 12, avenue de l'Impératrice-Joséphine (la parcelle AX 46), pour sa façade en plâtre,

137 - Le 14, avenue de l'Impératrice-Joséphine (la parcelle AX 32), pour les percements, la corniche, et le bandeau,

138 - Le 16, avenue de l'Impératrice-Joséphine (la parcelle AX 273), pour sa façade sur l'avenue,

139 - Le 20, avenue de l'Impératrice-Joséphine (la parcelle AX 28), pour ses fenêtres cintrées et sa volumétrie,

140 - Le 24, avenue de l'Impératrice-Joséphine (la parcelle AX 26), pour sa volumétrie et ses chaînages en briques,

141 - Le 26, avenue de l'Impératrice-Joséphine (la parcelle AX 11), pour sa volumétrie,

142 - Le 32, avenue de l'Impératrice-Joséphine (la parcelle AX 7), pour le toit et la charpente débordants et les pilastres ioniques,

143 - Le 34, avenue de l'Impératrice-Joséphine (la parcelle AX 7), pour la partie du bâtiment ancien à conserver,

144 - Le 11, place Jean-Jaurès (la parcelle AR 513), pour les éléments de décor et le pignon sud,

145 – Les 3 et 5, boulevard du Maréchal-Joffre (les parcelles AR 42, 43), pour la modénature de leurs façades sur la rue,

146 - Le 17, boulevard du Maréchal-Joffre (la parcelle AR 50), pour sa volumétrie et sa grille,

147 - Le 18 bis, boulevard du Maréchal-Joffre (la parcelle AR 557), pour les sculptures des pilastres

148 - Le 23, boulevard du Maréchal-Joffre (la parcelle AR 59), pour la marquise, la lucarne du toit, et les plâtres,

149 - Le 2, avenue de la Jonchère (la parcelle BT 102), pour les matériaux de façade,

150 - Le 3, avenue de la Jonchère (la parcelle BT 20), pour son implantation,

151 - Le 4, avenue de la Jonchère (la parcelle BT 101), pour son implantation,

152 - Le 17, avenue de la Jonchère (la parcelle BT 54), pour son implantation,

153 - Le 5, avenue Joséphine (la parcelle BT 26), pour sa volumétrie,

154 - Le 7, avenue Joséphine (la parcelle BT 18), pour la toiture-terrasse, la galerie avec colonnade,

155 - Le 10, avenue Joséphine (la parcelle BT 48), pour la toiture débordante, les fenêtres cintrées à l'étage, et la volumétrie,

156 - Le 12, avenue Joséphine (la parcelle BT 49), pour son implantation,

157 - Le 18, avenue Joséphine (la parcelle BT 89), pour l'implantation, la volumétrie et les matériaux des façades,

158 - Le 17, rue Laurin (la parcelle AR 397), pour sa volumétrie et ses façades,

PLU mis à jour le 10 juillet 2025

159 - Le 22, rue Laurin (la parcelle AR 384), pour la volumétrie sur la rue et la frise,

160 - Le 23, rue Laurin (la parcelle AR 393), pour l'espace planté et la volumétrie,

161 - Le 2, rue de la Libération (la parcelle AR 453), pour les façades sur la rue (étages) et la porte cochère,

162 - Le 15, rue de la Libération (la parcelle AR 198), pour les façade plâtre et la corniche,

163 - Le 16, rue de la Libération (la parcelle AR 440), pour son volume, son porche, et le rythme des baies,

164 – Les 90 et 92, rue du Lieutenant-Colonel-de-Montbrison (la parcelle BE 183), pour son volume, sa modénature, ses matériaux, et ses mosaïques,

165 - Le 6, avenue Marmontel et 13 rue Delille (la parcelle BO 44), pour les niches des statues , la volumétrie, et la toiture,

166 - Le 9, avenue Marmontel et 17 rue Vigée-Lebrun (la parcelle BN 13), pour son colombage en bois et sa verrière circulaire,

167 - Le 23, avenue Mary (la parcelle AD 282), pour la charpente débordante et la céramique vert clair,

168 – L'angle de l'avenue Mary et de l'avenue Michelet (la parcelle AD 277), pour le toit débordant, les briques rouges, les céramiques bleues, et les matériaux de la façade,

169 - Le 4, rue de Maurepas (la parcelle AR 539), pour son balcon en bois, sa façade et sa modénature,

170 - Le 4 bis, rue de Maurepas (la parcelle AR 542), pour ses modénatures et sa volumétrie,

171 - Le 23, rue de Maurepas (la parcelle AR 65), pour la volumétrie, le traitement de l'angle, et la modénature,

172 - Le 1, avenue Mehul (la parcelle BO 81), pour le colombage en bois, le toit débordant, et les tuileaux rouges,

173 - Le 9, avenue Mehul (la parcelle BO 32), pour la toiture-terrasse et les balustres,

174 - Le 14, avenue Mehul (la parcelle BO 20), pour sa volumétrie, sa loggia, et ses balustres,

175 - Le 14, rue du Général-de-Miribel (la parcelle BN 67), pour le toit de chaumes et les menuiseries des baies,

176 - Le 4 bis, rue Mouillon (la parcelle AR 556), pour sa modénature, son volume, et son jardin,

177 - Le 161, avenue Napoléon-Bonaparte (la parcelle AX 41), pour sa volumétrie, sa modénature, ses percements, et ses fossés,

178 - Le 163, avenue Napoléon-Bonaparte (la parcelle AX 41), pour la toiture, la frise, et la modénature,

179 - Le 165, avenue Napoléon-Bonaparte (la parcelle AX 40), pour sa volumétrie et son fronton,

PLU mis à jour le 10 juillet 2025

180 - Le 167, avenue Napoléon-Bonaparte (la parcelle AX 39), pour la volumétrie, la couleur de la façade et les moulures,

181 - Le 169, avenue Napoléon-Bonaparte (la parcelle AX 37), pour sa volumétrie et sa marquise,

182 - Le 171, avenue Napoléon-Bonaparte (la parcelle AX 326), pour sa volumétrie et ses moulures,

183 - Le 173, avenue Napoléon-Bonaparte (la parcelle AX 19), pour la volumétrie, la couleur de la façade, les moulures, et la grille,

184 - Le 175, avenue Napoléon-Bonaparte (la parcelle AX 266), pour la volumétrie, la couleur de la façade, et la grille,

185 - Le 177, avenue Napoléon-Bonaparte (la parcelle AX 17), pour la volumétrie, et la couleur de la façade,

186 - Le 181, avenue Napoléon-Bonaparte (la parcelle AX 15), pour sa volumétrie,

187 - Le 183, avenue Napoléon-Bonaparte (la parcelle AX 6), pour sa façade, sa grille, et sa volumétrie,

188 - Le 187, avenue Napoléon-Bonaparte (la parcelle AX 4), pour les moulures de la façade et la grille sur la rue,

189 - Le 189, avenue Napoléon-Bonaparte (la parcelle AX 3), pour sa volumétrie, ses percements sur la rue, ses moulures, et la couleur de la façade,

190 - Le 193, avenue Napoléon-Bonaparte (la parcelle AX 1), pour sa volumétrie et son portail,

191 - Le 201, avenue Napoléon-Bonaparte (la parcelle BO 40), pour la volumétrie et l'ordonnancement des percements,

192 et 193 - Le 225, avenue Napoléon-Bonaparte (la parcelle BO 3), pour les colombages, la toiture en ardoises et la volumétrie,

194 - Le 227, avenue Napoléon-Bonaparte (la parcelle BO 2), pour la tourelle en ardoises, la charpente débordante, la volumétrie, et les matériaux,

195 – Les 228 et 230, avenue Napoléon-Bonaparte (la parcelle AS 379), pour la tourelle avec verrière, les décors, la grille,

196 - Le 229, avenue Napoléon-Bonaparte (la parcelle BO 1), pour la tourelle, la véranda ancienne, et le volume de la façade principale,

197 - Le 242, avenue Napoléon-Bonaparte (la parcelle AS 486), pour sa façade et ses modénatures,

198 - Le 264, avenue Napoléon-Bonaparte (la parcelle AW 9), pour ses colombages, son toit débordant et son balcon en bois, ainsi que pour la volumétrie et les matériaux du bâtiment principal,

199 - Le 266, avenue Napoléon-Bonaparte (la parcelle AW 10), pour son colombage en bois, sa volumétrie, ses matériaux, et sa toiture,

200 - Le 276, avenue Napoléon-Bonaparte (la parcelle BP 6), pour sa volumétrie et son chaînage d'angle,

PLU mis à jour le 10 juillet 2025

201 - Le 376, avenue Napoléon-Bonaparte (la parcelle BR 12), pour sa volumétrie,

202 - Le 378, avenue Napoléon-Bonaparte (la parcelle BR 11), pour sa volumétrie,

203 - Le 384, avenue Napoléon-Bonaparte (la parcelle BR 8), pour sa volumétrie,

204 - Le 394, avenue Napoléon-Bonaparte (la parcelle BR 3), pour ses lucarnes en bois, les lambrequins, le chaînage d'angle, et la volumétrie,

205 - Le 396, avenue Napoléon-Bonaparte (la parcelle BR 240), pour la volumétrie et les tuiles plates,

206 - Le 6, rue du Général-Noël (la parcelle AR 321), pour sa volumétrie et sa modénature,

207 - Le 13, rue du Général-Noël (la parcelle AR 366), pour sa volumétrie et ses percements,

208 - Le 19 et 21, rue du Général-Noël (les parcelles AR 375, 376), pour les façades (matériaux et modénature),

209 - Le 29, rue du Général-Noël (la parcelle AR 383), pour la façade sur la rue, les percements et les éléments de décor,

210 - Le 31, rue du Général-Noël (la parcelle AR 387), pour son fronton, sa volumétrie, ses percements et ses corniches,

213 - Le 7, rue de la Paix (la parcelle AN 92), pour son porche en creux et sa colonne galbée,

214 - Le 9, chemin du Paradis (la parcelle BV 357), pour son style "chaumière" et sa volumétrie,

215 - Le 8, rue Jules-Parent (la parcelle AE 331), pour le colombage, le porche en creux et l'arc cintré,

216 - Le 7, avenue du Premier-Consul (la parcelle BO 70), pour son colombage en bois et son toit débordant,

217 - Le 8, avenue du Premier-Consul (la parcelle BO 16), pour sa volumétrie, ses matériaux de façade et ses balustres,

218 - Le 10, avenue du Premier-Consul (la parcelle BO 49), pour sa marquise, sa volumétrie et sa façade sur l'avenue,

219 + 220 - Le 3, rue du Prince-Eugène (la parcelle AY 8), pour la toiture débordante, la maison en pierre de taille et le corps central Louis-Philippe,

221 - Le 3, place Richelieu (la parcelle AR 274), pour son cadran solaire,

222 - Le 5, place Richelieu (la parcelle AR 275), pour sa volumétrie, sa porte, et sa corniche,

223 - Le 34, boulevard Richelieu (la parcelle BC 100), pour la volumétrie, les façades, les matériaux, et le corps central historique,

224 - Le 36, boulevard Richelieu (la parcelle BC 289), pour l'oculus du toit et la façade en plâtre,

225 - Le 5, avenue Sainte-Claire (la parcelle BT 27), pour la marquise, l'oculus, et la façade,

PLU mis à jour le 10 juillet 2025

226 - Le 11, avenue Sainte-Claire (la parcelle BT 40), pour son style "chaumière",

227 - Le 13, avenue Sainte-Claire (la parcelle BT 42), pour la charpente débordante,

228 - Le 6, passage Schneider (la parcelle AR 477), pour son volume et sa modénature,

229 – Le 11, avenue de Seine (la parcelle AV 174), pour le toit débordant en ardoises et les céramique jaunes,

230 - Le 29, avenue de Seine (la parcelle AV 66), pour le chaînage d'angle, le toit débordant, le linteau, et le décor en céramiques,

231 - Le 8, rue du Quatre-Septembre (la parcelle AR 432), pour le traitement des façades et l'implantation,

232 - Le 16 *bis*, rue du Quatre-Septembre (la parcelle AR 355), pour sa volumétrie et ses moulures,

233 - Le 30, rue du Quatre-Septembre (la parcelle AR 318), pour les percements sur façades et la volumétrie,

234 - Le 91 et 93, boulevard Franklin-Roosevelt (les parcelles AW 428, 391), pour leur volumétrie et leur toiture,

235 - Le 10, boulevard de Solférino (la parcelle AR 244), pour le volume, le porche, et le rythme des percements,

236 - Le 2, avenue Talma (la parcelle BN 2), pour son style pittoresque,

237 - Le 15 avenue Talma et avenue Marmontel (la parcelle BN 140), pour le toit débordant, les balcons en bois, et les céramiques vert clair,

238 - Le 5, rue Trumeau (la parcelle AR 443), pour sa volumétrie, ses matériaux, et son porche,

239 - Le 6, rue Trumeau (la parcelle AR 335), pour sa volumétrie et son porche,

240 - Le 7, rue Trumeau (la parcelle AR 442), pour sa façade sur la rue,

241 - Le 10, rue Trumeau (la parcelle AR 339), pour sa façade sur la rue,

242 - Le 10 bis, rue Trumeau (la parcelle AR 347), pour ses percements et ses éléments de décor,

243 - Le 14, rue Trumeau (la parcelle AR 353), pour sa volumétrie,

244 + 211 - Le 6, rue Paul-Vaillant-Couturier et place du 11-Novembre-1918 (la parcelle AR 615), pour les modénatures, les matériaux, la toiture, et la volumétrie,

245 - Le 8, rue Paul-Vaillant-Couturier (la parcelle AR 465), pour sa volumétrie et ses façades sur la rue,

246 - Le 9, rue Paul-Vaillant-Couturier (la parcelle AR 457), pour sa modénature,

247 - Le 17, rue Paul-Vaillant-Couturier (la parcelle AR 331), pour une niche,

248 - Le 6, avenue de Versailles (la parcelle BN 32), pour sa volumétrie,

249 - Le 8, avenue de Versailles (la parcelle BN 23), pour son toit en ardoises, sa tourelle et ses lucarnes en pierres,

PLU mis à jour le 10 juillet 2025

250 - Le 10, avenue de Versailles (la parcelle BN 28), pour sa volumétrie et ses matériaux,

251 - Le 16, avenue de Versailles (la parcelle BN 207), pour le bâtiment 19e siècle et le cloître,

252 - Le 22, avenue de Versailles (la parcelle BN 208), pour sa volumétrie et sa toiture,

253 - Le 14, avenue Vigée-Lebrun (la parcelle BO 55), pour son colombage en bois, son toit débordant et ses fenêtres à petits carreaux,

254 - Le 16, avenue Vigée-Lebrun (la parcelle BO 43), pour sa toiture, sa volumétrie, et ses matériaux,

255 - Le 16, chemin des Vignes (la parcelle BT 37), pour son oriel en bois,

256 - Le 18, chemin des Vignes (la parcelle BT 38), pour son style pittoresque,

257 - Le 1, rue du Docteur-Zamenhof (la parcelle AR 104), pour sa volumétrie,

258 - Le 22, rue du Docteur-Zamenhof (la parcelle AR 51), pour son échauguette,

259 - Le 32, rue du Docteur-Zamenhof (la parcelle AR 58), pour sa volumétrie,

260 - Le 1, rue de Zurich et 24, boulevard de Richelieu (la parcelle BC 99), pour son portail en bois,

261 - Le 6, rue du 19-Janvier, à Garches (la parcelle CD 1), pour sa volumétrie et ses matériaux,

262 - Le 1, rue d'Estienne-d'Orves (la parcelle AE 867), pour son débord de toit, ses modénatures, et sa volumétrie,

263 - Le 135 avenue Paul-Doumer (la parcelle AX 86), pour sa façade,

264 – Les 15-17, avenue Victor-Hugo (les parcelles AE 53, 54), pour les façades sur la rue,

265 - Le 7, avenue Victor-Hugo (la parcelle AE 49), pour sa façade sur la rue,

266 - Le 15, rue Jean-Baptiste-Besche (la parcelle AE 393), pour sa volumétrie,

267 - Le 7, rue Guionis (la parcelle AE 117), pour sa façade sur la rue,

268 - Le 14, rue Jean-Baptiste-Besche (la parcelle AE 318), pour sa volumétrie,

269 - Avenue Tuck-Stell (la parcelle AY 5), pour ses serres (matériaux) et sa volumétrie.

Les amers urbains

Plusieurs œuvres artistiques animent les espaces publics de RUEIL-MALMAISON : Dans le quartier de Rueil-sur-Seine, la place de l'Europe et la place des Impressionnistes encadrent des œuvres d'Alex Garcia.

PLU mis à jour le 10 juillet 2025

Les traces du passé

Démolies peu à peu au cours du XVIIIe siècle, les murailles entourant le bourg de RUEIL furent replacées par des rues et des boulevards. Ces voies délimitent toujours le centre historique de RUEIL : Les boulevards du Général-de-Gaulle, du Maréchal-Foch, du Maréchal-Joffre, de l'Hôpital-Stell et de Solférino, la rue Masséna, la rue Charles-Floquet, la rue Messire-Aubin, et la rue Danielle-Casanova. Cependant la densité des constructions entre l'avenue Paul-Doumer et les boulevards du Maréchal-Foch et du Maréchal-Joffre insère l'ancienne enceinte dans une continuité urbaine qui la rend quasi-imperceptible.

Le domaine de Richelieu est toujours lisible dans l'espace urbain : Le boulevard de Richelieu, l'avenue de Buzenval, la rue du Fond-Louvet, la route de l'Empereur, les rues Charles-Floquet et Masséna, en marquent le périmètre ; les rues Eugène-Labiche et Jean-Bourguignon en suivent les principales allées du parc. Toutefois, l'empreinte du domaine de Richelieu, si elle est bien lisible dans la trame viaire, est quasi-insensible dans l'espace urbain.

1.4.3.4. LES OUTILS DE LA PROTECTION DU PATRIMOINE

Créée par la loi du 7 janvier 1983, la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain, et Paysager (Z.P.P.A.U.P.) a pour vocation la protection raisonnée des abords des monuments historiques protégés au titre de la loi du 31 décembre 1913. Elle permet de conserver ces monuments historiques, inscrits ou classés, ainsi que les immeubles proches, dans un ensemble urbain cohérent.

La Z.P.P.A.U.P. est élaborée à l'initiative et sous la responsabilité de la Commune, avec le concours du Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine (S.D.A.P.). Elle est créée, sur l'avis de la Commission Régionale du Patrimoine et des Sites (C.R.P.S.) et avec l'accord du Conseil Municipal, après une enquête publique, par un arrêté du Préfet de Région.

La Z.P.P.A.U.P. emporte des prescriptions particulières dans les domaines de l'espace public et de l'architecture : La publicité est interdite ; les immeubles compris dans le périmètre sont soumis aux dispositions particulières – au règlement propre - de la Z.P.P.A.U.P.. Ce règlement, rédigé sur le fondement d'un diagnostic fin du patrimoine local, porte sur l'aspect architectural, sur les volumes, les hauteurs, et les proportions, sur les matériaux, sur les procédés de construction… Les travaux de démolition, de construction, de ravalement, ou de déboisement, sont ainsi subordonnés à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

Le règlement de la Z.P.P.A.U.P. prime sur celui du P.O.S. ou du P.L.U..

La Z.P.P.A.U.P. suspend les servitudes de protection des monuments historiques (la loi du 31 décembre 1913) et de protection des sites (la loi du 2 mai 1930). Elle constitue une servitude d'utilité publique.

L'espace urbain de RUEIL-MALMAISON n'est pas concerné par cet outil réglementaire.

PLU mis à jour le 10 juillet 2025

LE DIAGNOSTIC

1.5. LA DÉMOGRAPHIE

Ce cinquième chapitre du diagnostic expose les chiffres relatifs aux "populations légales", analyse les composantes de la population de la commune, et met en perspectives les données des recensements successifs.

1.5.1. LES DONNÉES STATISTIQUES

1.5.1.1. LES RECENSEMENTS

Le dernier recensement général de la population [R.G.P.] de RUEIL-MALMAISON est daté de 1999 (Recensement Général de la Population, I.N.S.E.E., 1999).

La loi du 27 février 2002, relative à la démocratie de proximité, a modifié les méthodes du recensement. Depuis janvier 2004, le comptage traditionnel est remplacé par des enquêtes annuelles de recensement.

La méthode diffère néanmoins en fonction de la taille de la population dans les communes :

- Les communes de plus de 10.000 habitants sont désormais recensées par des sondages auprès d'un échantillon représentant 8 % de leur population (soit 40 % de la population en 5 ans) ;
- Les communes de moins de 10.000 habitants continuent d'être recensées par des enquêtes exhaustives, comme lors des précédents recensements, mais une fois tous les 5 ans au lieu de tous les 8 ou 9 ans.

Les cinq premières enquêtes de recensement ont été réalisées entre 2004 et 2008. Elles ont permis de diffuser, au troisième trimestre de 2009, les résultats complets et définitifs du recensement "millésimé 2006", selon l'expression utilisée par l'I.N.S.E.E., 2006 correspondant à la date du milieu de la période considérée.

Par la suite, chaque année, des résultats de recensement seront produits à partir des cinq enquêtes annuelles les plus récentes, par l'abandon des informations issues de l'enquête la plus ancienne et l'intégration des résultats tirés de l'enquête la plus récente.

PLU mis à jour le 10 juillet 2025

1.5.1.2. LES DÉFINITIONS STATISTIQUES

Pour chaque commune, en effet, plusieurs cumuls de la population, les différentes "populations légales", sont issus des données brutes du recensement. Ces différents cumuls sont décrits par le décret n° 2003-485 du 5 juin 2003 :

- La "population municipale" ;
- La "population comptée à part" ;
- La "population totale".

La **population municipale** est celle qui est calculée en comptabilisant

1. Les personnes ayant leur résidence habituelle sur le territoire de la commune, dans un logement ou une communauté ;

2. Les personnes détenues dans les établissements pénitentiaires dont le siège est situé sur le territoire de la commune ;

3. Les personnes sans abri recensées sur le territoire de la commune ;

4. Les personnes résidant habituellement dans des habitations mobiles, recensées sur le territoire de la commune.

La population municipale d'un ensemble de communes est égale à la somme des populations municipales des communes qui le composent.

La **population comptée à part** est celle qui est calculée en comptabilisant :

1. Les mineurs dont la résidence familiale est dans une autre commune mais qui résident, du fait de leurs études, dans la commune ;

2. Les personnes ayant une résidence familiale sur le territoire de la commune et résidant dans une communauté d'une autre commune, dès lors que la communauté relève de l'une des catégories suivantes :

- services de moyen ou de long séjour des établissements publics ou privés de santé, établissements sociaux de moyen ou de long séjour, maisons de retraite, foyers et résidences sociales ;
- communautés religieuses ;
- casernes ou établissements militaires.

3. Les personnes majeures âgées de moins de 25 ans ayant leur résidence familiale sur le territoire de la commune et qui résident dans une autre commune pour leurs études ;

4. Les personnes sans domicile fixe, rattachées à la commune au sens de la loi du 3 janvier 1969, et non recensées dans la commune.

La "**population totale"** est celle qui est calculée en ajoutant la **"population comptée à part"** à la "**population municipale".**

PLU mis à jour le 10 juillet 2025

La population totale d'un ensemble de communes est égale à la somme des populations totales des communes qui le constituent.

La population totale est une population légale à laquelle de très nombreux textes législatifs ou réglementaires se réfèrent.

Le cumul de la **population "sans double compte"**, enfin, était utilisé, jusqu'à la dernière édition du recensement général de la population de 1999, pour calculer la population d'un ensemble de communes, chaque personne étant alors prise en compte une seule fois. Ce cumul n'est plus en vigueur depuis le décret du 5 juin 2003.

1.5.1.3. LES POPULATIONS LÉGALES

Les populations légales millésimées 2008 sont entrées en vigueur le 1er janvier 2011. Elles ont été calculées conformément aux concepts définis dans le décret n°2003-485 du 5 juin 2003. Leur date de référence statistique est toutefois le 1er janvier 2008.

Au 1er janvier 2008, la commune de RUEIL-MALMAISON accueille donc :

- une "population municipale" de 78 112 habitants ;
- une "population comptée à part" de 1 254 habitants ;
- une "population totale" de 79 366 habitants.

Ces données constituent les "populations légales" de RUEIL-MALMAISON

L'I.N.S.E.E. n'a pas encore publié les données détaillées du "millésime 2008". Les données détaillées présentées par le présent rapport de présentation du P.L.U. sont donc celles du "millésime 2006" en vigueur au 1er janvier 2009.

L'I.N.S.E.E. précise par ailleurs que les enquêtes de recensement étant réparties sur cinq années, il est recommandé de calculer les évolutions sur des périodes d'au moins cinq ans. Pour l'instant, la référence pour le calcul des évolutions reste donc le recensement de 1999. Ceci signifie que l'analyse des données statistiques sera réalisée sur la période 1999-2006.

PLU mis à jour le 10 juillet 2025

1.5.2. LA POPULATION GLOBALE

Les données statistiques correspondant aux années 1999 à 2006 sont principalement tirées des sources de l'I.N.S.E.E. La modification concernant la méthode de recensement, étant effective depuis janvier 2004, a entraîné une légère variation des valeurs statistiques de 1999. Les valeurs considérées tout au long de l'analyse démographique seront donc celles dispensées par l'I.N.S.E.E. lors de son dernier recensement.

1.5.2.1. LE CONTEXTE DÉMOGRAPHIQUE

RUEIL-MALMAISON, plus que toute autre commune du département des Hauts-de-Seine, présente des caractères originaux qui expliquent aujourd'hui son attractivité. C'est au travers des statistiques de la deuxième moitié du siècle dernier qu'il est possible de cerner les raisons des particularités actuelles de la ville et de la vie à RUEIL-MALMAISON.

L'examen du tableau synoptique suivant permet de visualiser les évolutions, dans leurs grandes lignes, de la démographie à RUEIL-MALMAISON ces soixante dernières années.

On constate nettement quatre périodes :

- La période 1954-1968 marquée par une très forte croissance,
- La période 1968-1990 caractérisée par une évolution modérée,
- La période 1990-1999 de reprise d'une certaine croissance d'autant plus sensible que l'évolution lors la période intercensitaire précédente 1982-1990 était peu importante,
- Et la période actuelle, de nouveau marquée par un ralentissement de la croissance.

Ce découpage semble revêtir une certaine pertinence pour comprendre comment le nouveau RUEIL-MALMAISON s'est, dans un premier temps, constitué, puis consolidé, pour enfin dans la période récente s'affirmer dans sa physionomie actuelle d'une ville équilibrée tant sur le plan démographique qu'économique.

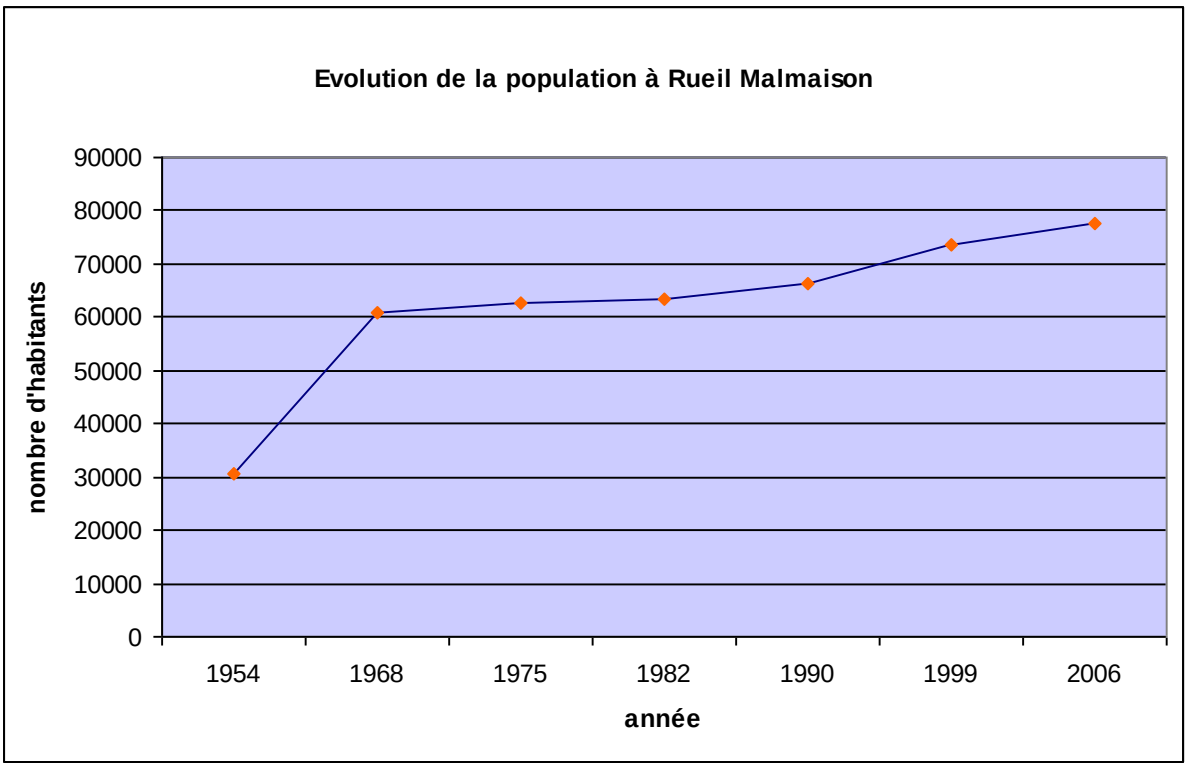
	1954	1968	1975	1982	1990	1999	2006
Rueil-Malmaison	30 523	60 804	62 727	63 412	66 401	73 599	77 625
Hauts-de-Seine	nc	1 461 619	1 438 930	1 387 039	1 391 658	1 428 678	1 536 096

Source : I.N.S.E.E. – Evolution et structure de la population – Fiche POP T1M population

PLU mis à jour le 10 juillet 2025

La population rueilloise a ainsi augmenté de 154.3 % au cours des 50 dernières années.

L'évolution de la population du département des Hauts-de-Seine ne suit pas les mêmes tendances que la commune entre les années 1968 et 1982 puisque celle-ci diminue. Même si celle-ci augmente à partir de 1982, on remarque que la croissance de Rueil-Malmaison reste supérieure à celle des Hauts-de-Seine.



Source : I.N.S.E.E. – Évolution et structure de la population – Fiche POP T1M population

A titre de comparaison, les populations municipales des communes de Suresnes et de Courbevoie ont également enregistré une forte croissance entre 1999 et 2006, respectivement de 11.3 % et de 21.1 %. Pour Courbevoie, cette croissance est due tant au solde naturel qu'au solde migratoire. Pour Suresnes, la croissance du solde naturel a été plus forte que celle du solde migratoire.

Constitution du "nouveau" RUEIL-MALMAISON (1954-1968)

En 1954, RUEIL-MALMAISON était une petite commune urbaine de la Région Parisienne avec ses 30 000 habitants et ses 10 000 logements.

En quelques années, elle va se hisser au statut des grandes villes de la couronne parisienne grâce à un développement spectaculaire de sa population et de ses activités. Hors les villes nouvelles, elle se situe au 4ème rang des villes franciliennes ayant connu la plus forte croissance démographique entre 1954 et 1999, derrière Créteil, Sarcelles, et Noisy-le-Grand.

PLU mis à jour le 10 juillet 2025

Le nouveau RUEIL-MALMAISON se constitue dans la dizaine d'années qui suit l'année 1954. Cette époque est marquée par le développement des grands ensembles dans la région parisienne : la Société Centrale Immobilière de la Caisse des Dépôts (S.C.I.C.) est créée en 1954, la législation sur les Zones à Urbaniser en Priorité (Z.U.P.) date de 1958. La Ville de RUEIL-MALMAISON répondra activement aux besoins en logements qui sont prégnants à l'époque. L'explosion démographique qui en découle s'accompagne de bouleversements qualitatifs. La physionomie de la ville et de sa population d'aujourd'hui trouve ses racines dans cette période de la fin des années 1950 au début des années 1960.

Période de consolidation du nouveau RUEIL-MALMAISON (1968-1990)

Après 1968, la croissance démographique de RUEIL-MALMAISON se ralentit, mais reste néanmoins positive avec, suivant les périodes, de légères accélérations ou ralentissements. En effet, sur une période d'une trentaine d'années, une augmentation conséquente des principales grandeurs démographiques et économiques est constatée. Cependant, ce qui va caractériser cette période, ce sont les transformations qualitatives qui s'opèrent.

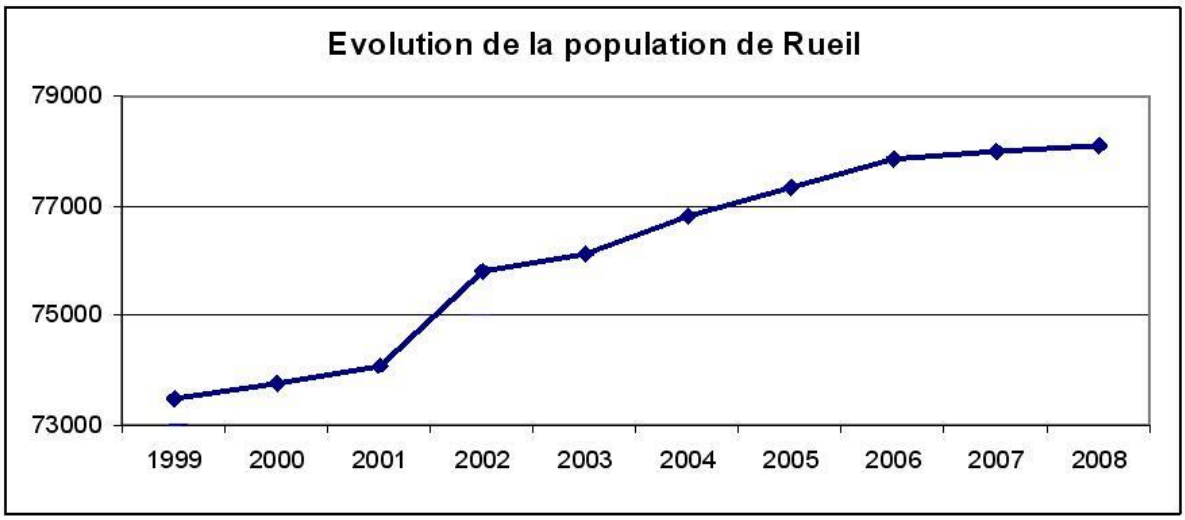
En 1990, le village de Rueil-sur-Seine n'existe pas en tant que tel. Il accueillait à l'époque 491 habitants (recensement I.N.S.E.E. 1990).

Evolution de RUEIL-MALMAISON (1990-1999)

Cette période est marquée par la réalisation du nouveau village de Rueil-sur-Seine (issue de la Z.A.C. de Rueil-2000) qui va amener un regain d'activités et de nouvelles populations à RUEIL-MALMAISON aussi bien dans les logements nouveaux que dans les logements anciens.

Il est à noter que l'accroissement de la population – hors la Z.A.C. de Rueil-2000-Extension - ne représente que 3 472 habitants ; la Z.A.C. de Rueil-2000 ayant pour sa part entraîné une progression de 3 596 habitants.

Evolution de la population actuelle de RUEIL-MALMAISON (1999-2007)



Source : étude démographique Cabinet Séguret, mars 2009

PLU mis à jour le 10 juillet 2025

L'étude de l'évolution de la population rueilloise entre les années 1999 et 2007 montre que celle-ci a subit un ralentissement depuis l'approbation du P.L.U. de 2005. Selon les données de l'I.N.S.E.E., la population municipale de RUEIL-MALMAISON comptait en effet 77 725 habitants au 1er janvier 2006 [4]. L'estimation de population au 1er janvier 2007 [5] est de 78 145 habitants. La population tend à se stabiliser grâce aux dispositions du P.L.U. traduisant l'objectif de croissance maîtrisée de la population.

Le développement de RUEIL-MALMAISON est, depuis la fin des années 1990, difficilement dissociable du développement du bassin d'emploi et d'habitat de la Défense. Dans ce contexte, nous remarquons que les villes constituant ce périmètre (Courbevoie, Nanterre, Puteaux, Suresnes, La Garenne-Colombes, et Rueil-Malmaison) se sont fortement développées au cours de la seconde moitié du 20ème siècle, pas toujours de façon similaire, notamment ces dix dernières années : les villes de Courbevoie, Suresnes, et La Garenne-Colombes ont enregistré une plus forte croissance démographique que les villes de Rueil-Malmaison, Puteaux, ou Nanterre dont les évolutions de population positives se sont accrues à des rythmes plus lents.

1.5.2.2. LES SOLDES NATUREL ET MIGRATOIRE

Les soldes naturels et migratoires

Le solde naturel représente la différence entre les naissances et les décès. Le solde migratoire calcule la différence entre les arrivées et les départs.

La variation démographique d'une unité territoriale déterminée est donc le résultat de la combinaison entre le solde naturel et le solde migratoire.

Commune de Rueil-Malmaison	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2006
Variation annuelle moyenne de la population en % :	+0.4	+0.2	+0.6	+1.1	+0.8
- due au solde naturel	+1.0	+0.8	+0.8	+0.9	+0.9
- due au solde migratoire	-0.5	-0.6	-0.2	+0.3	-0.2
Taux de natalité en ‰	16.5	14.8	14.6	15.3	15.7
Taux de mortalité en ‰	6.7	7.1	7.0	6.6	6.4

Source : I.N.S.E.E. (Rueil-Malmaison) – Évolution et structure de la population – Fiche POP T3 –Indicateurs démographiques

[4] *Cette donnée correspond au « millésime 2006 » en vigueur au 1er janvier 2009.*

[5] *Cette donnée correspond au « millésime 2007 » en vigueur au 1er janvier 2010.*

PLU mis à jour le 10 juillet 2025

Département des Hauts-de-Seine	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2006
Variation annuelle moyenne de la population en % :	-0.2	-0.5	+0.0	+0.3	+1.0
- due au solde naturel	+0.7	+0.6	+0.7	+0.8	+1.0
- due au solde migratoire	-1.0	-1.1	-0.7	-0.5	+0.1
Taux de natalité en ‰	16.1	14.8	15.5	15.9	16.6
Taux de mortalité en ‰	8.7	8.6	8.4	7.6	6.8

Source : I.N.S.E.E. (Hauts-de-Seine) – Évolution et structure de la population – Fiche POP T3 –Indicateurs démographiques

D'après les données des tableaux précédents, l'évolution démographique de Rueil-Malmaison peut être scindée en 3 phases.

- La première concerne la période intercensitaire 1968–1975, où la croissance de la population est due à un solde naturel positif.
- La seconde phase concerne les périodes intercensitaires 1975–1982 et 1982–1990, au cours desquelles le solde naturel connaît une légère baisse, due à la fois à un taux de natalité en baisse et un taux de mortalité en hausse. Ceci entraîne une diminution de la croissance de la population.
- Enfin, lors de la dernière phase, l'évolution de Rueil-Malmaison suit celle des Hauts-de-Seine. Ainsi les périodes intercensitaires 1990–1999 et 1999–2006 se caractérisent par une augmentation de la population, due à la fois à une légère croissance du solde naturel et une stagnation du solde migratoire, expliquée par un taux de natalité en hausse et un taux de mortalité en baisse. La population communale a donc progressé principalement grâce au dynamisme du solde naturel.

PLU mis à jour le 10 juillet 2025

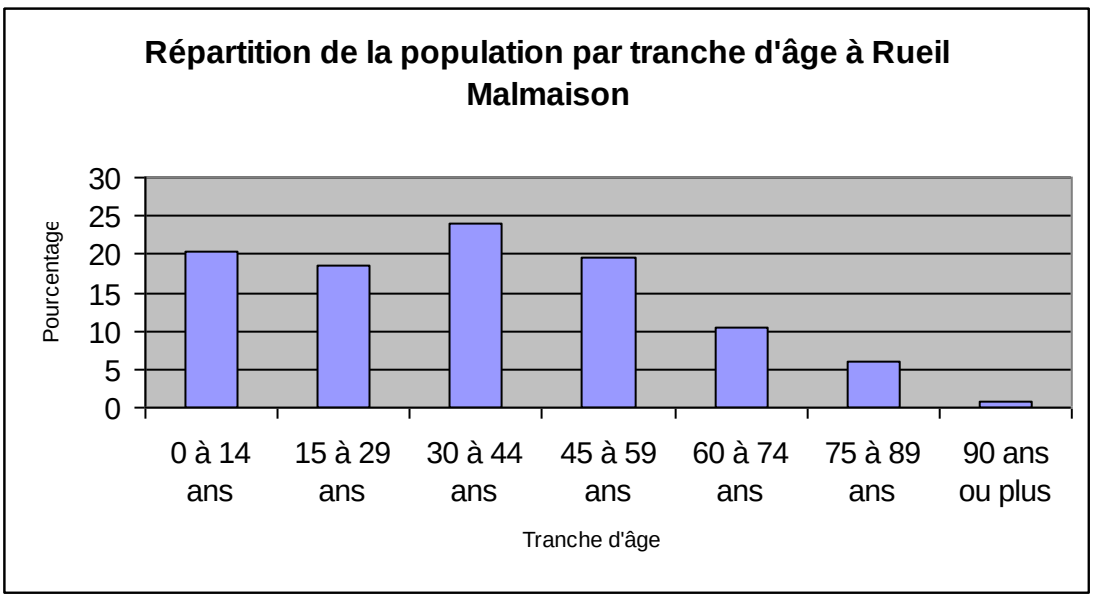
1.5.2.3. LES PARTITIONS STATISTIQUES

La pyramide des âges

Le tableau ci-dessous montre la répartition de la population communale et départementale par âge en 2006 :

	Rueil-Malmaison		Hauts-de-Seine	
	2006	**%**	**2006**	**%**
Total	**77625**	**100**	**1536096**	**100**
0 à 14 ans	15824	20,4	294937	19,2
15 à 29 ans	14474	18,64	315540	20,54
30 à 44 ans	18604	23,96	369124	24,03
45 à 59 ans	15211	19,6	288226	18,76
60 à 74 ans	8192	10,55	161428	10,51
75 à 89 ans	4739	6,1	95966	6,25
90 ans ou plus	522	0,67	10875	0,707

Source : I.N.S.E.E. (Rueil-Malmaison et Hauts-de-Seine) – Évolution et structure de la population – Fiche POP T3 Population par sexe et âge en 2006

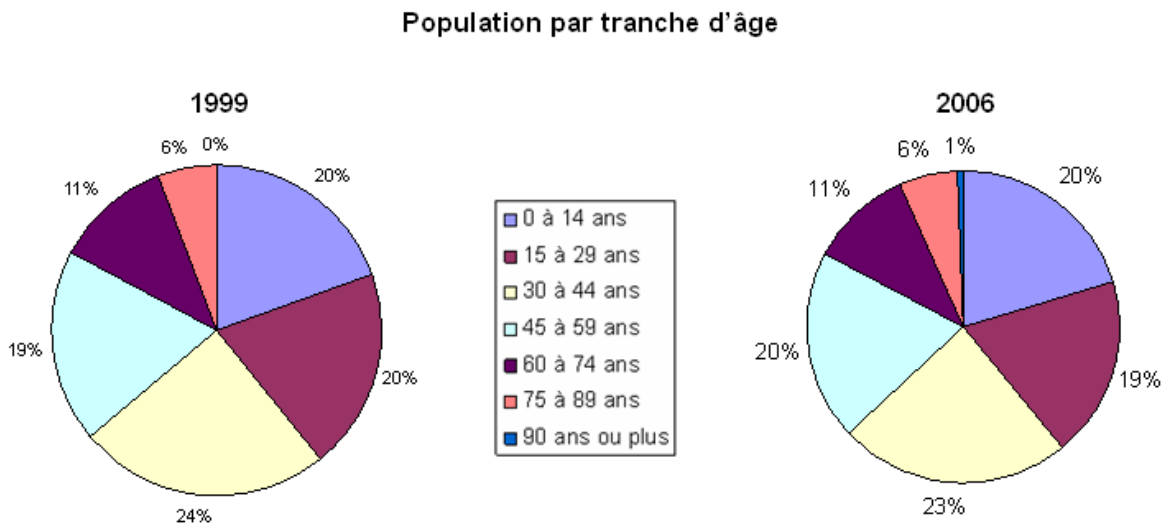


D'après le graphique ci-dessus, on remarque que la tranche d'âge la plus représentative de la population rueilloise est celle correspondant aux moins de 30 ans puisqu'elle représente 38.68 %.

PLU mis à jour le 10 juillet 2025

De plus, la part des personnes âgées de plus de 75 ans couvre 6.77 % de la population, ce qui est relativement faible. On peut facilement remarquer que la répartition de la population de Rueil-Malmaison est globalement similaire à celle du département des Hauts-de-Seine. Ceci caractérise donc la jeunesse du département, et qui plus est, de la commune.

Il faut également préciser que la population rueilloise se renouvelle d'un tiers chaque décennie.



La répartition de la population par tranche d'âge entre 1999 et 2006 n'a pas beaucoup évolué. La part des personnes âgées de 15 à 44 ans était de 44 % en 1999 et est de 42 % en 2006, ce qui montre bien que la population rueilloise est jeune.

Plusieurs facteurs peuvent expliquer cette jeunesse de la population :

- La livraison de logements neufs pendant la période 1990-2003, comportant une part importante de logements sociaux, grâce notamment à l'aménagement du village de Rueil-sur-Seine,
- L'attrait que constituent l'importance et la qualité des équipements de petite enfance,
- L'accroissement général du taux de natalité (sur la période 1982-2006),
- La proximité de nouveaux emplois.

Ces quatre critères combinés ont donc joué favorablement en termes de jeunesse de la population durant ces dernières décennies. Notons toutefois que le facteur dont l'impact aura certainement été le plus fort est celui de l'emploi avec la présence du pôle économique au sein de la ville, et la proximité du bassin d'emploi de la Défense, relié en transports en commun en 10 minutes environ.

PLU mis à jour le 10 juillet 2025

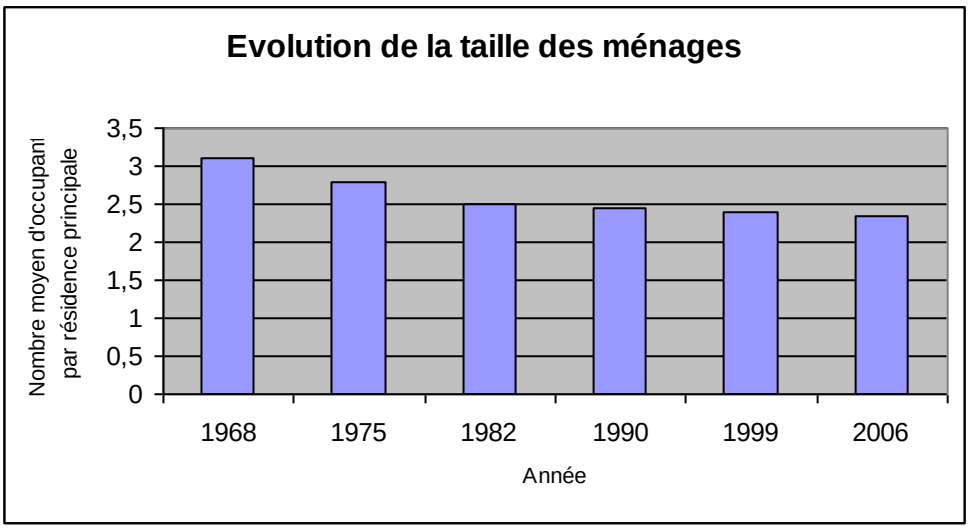
Cette affirmation mérite néanmoins d'être nuancée : L'impact du pôle d'emplois du village de Rueil-sur-Seine est plus limité en ternes d'installation d'actifs dans la commune de RUEIL-MALMAISON que l'impact du bassin d'emplois de la Défense. En effet, les actifs du village de Rueil-sur-Seine semblent en majorité venir de Paris, alors que le nombre des Rueillois travaillant à la Défense est presque équivalent à ceux qui travaillent à Paris.

La taille des ménages

Le tableau suivant évalue la taille moyenne des "ménages" de RUEIL-MALMAISON au travers des six derniers recensements.

	1968	1975	1982	1990	1999	2006
Nombre moyen d'occupants par résidence principale	3.1	2.8	2.5	2.45	2.4	2.35

Source : I.N.S.E.E. (Rueil-Malmaison) – Famille, Situation matrimoniale – Fiche FAM G1M – Evolution de la taille des ménages.



On peut noter une baisse de la taille des ménages au cours des 40 dernières années puisque le nombre moyen d'occupants par résidence principale est passé de 3.10 en 1968 à 2.35 en 2006. Toutefois, cette baisse semble se réduire entre 1999 et 2006 puisque le nombre d'occupants passe de 2.40 à 2.35.

En 2006, la taille moyenne des ménages de Courbevoie et de Suresnes était respectivement de 2.1 et de 2.2.

Cette décroissance indique un desserrement des ménages exprimant généralement la diminution de leur taille moyenne par la progression du nombre des personnes célibataires. Cette progression est elle-même liée à l'accroissement du nombre des divorces et des séparations ou au mariage de plus en plus tardif, ou bien encore par le développement de la décohabitation des jeunes (le départ des enfants du foyer familial).

PLU mis à jour le 10 juillet 2025

La population de RUEIL-MALMAISON a en effet connu un grand nombre de décohabitations sur la période 1999-2006. L'I.N.S.E.E. prévoit, à l'échelle de la France métropolitaine, pour les 25 prochaines années, une baisse de la taille moyenne des ménages comprise entre - 0.40 % et - 0.48 % par an. Cette diminution de la taille moyenne des ménages indique des besoins en logements à satisfaire au titre du desserrement des ménages.

La répartition de la population par taille des ménages en 2006

	1 pers	2 pers	3 pers	4 pers	5 pers	6 pers et +	Total
RUEIL-MALMAISON	10 988	19 374	15 518	18 218	9 158	3 671	76 927
en %	14.3%	25.2%	20.2%	23.7%	11.9%	4.7%	100%
SURESNES	7 339	10 928	8 679	9 942	4 356	2 206	43 450
en %	16.9%	25.1%	20%	22.9%	10%	5.1%	100%

Source : I.N.S.E.E., population des ménages, résidences principales, 2006

Plus de 60 % des ménages de la commune comptent au moins 3 personnes contre 33 % des ménages départementaux en 2006. Pour RUEIL-MALMAISON, il s'agit surtout de ménages familiaux. Toutefois, la part des ménages de 2 personnes est majoritaire (25.2 %).

La structure des ménages en 2006

	Ménages isolés	Couples sans enfant	Couples avec enfants	Ménages monoparentaux
RUEIL-MALMAISON	34.2%	23.8%	32.6%	9.4%
SURESNES	38.8%	21.5%	28.9%	10.8%
HAUTS-DE-SEINE	40.1%	22.3%	27.9%	9.7%
PETITE COURONNE	36.2%	21.7%	30.9%	11.2%

Source : I.N.S.E.E. 2006

Par rapport à 1999, la part des ménages isolés est celle qui a le plus progressé (31.1 % en 1999, soit + 3.1 points) ; celle des couples avec enfants a enregistré une baisse de -2.56 points. Toutefois, la structure par type de ménage de la population de RUEIL-MALMAISON correspond à un profil moyen plus familial que celui du département des Hauts-de-Seine.

PLU mis à jour le 10 juillet 2025

La répartition géographique de la population

					Évolution 1999-2008	
	1999	**2002**	**2006**	**2008***	**Nombre**	**%**
Plaine Gare	9 180	9 380	9 790	9 770	590	6,4%
Martinets	5 452	5 567	5 954	5 930	478	8,8%
Bords de Seine	3 650	4 223	4 236	4 230	580	15,9%
Rueil-sur-Seine	4 087	4 120	4 030	4 010	-77	-1,9%
Cœur-de-Ville	8 043	8 078	8 093	8 060	17	0,2%
Jonchère Malmaison	2 249	2 390	2 450	2 450	201	8,9%
Richelieu Chataigneraie	5 398	5 527	5 552	5 570	172	3,2%
Buzenval	6 881	7 070	7 414	7 390	509	7,4%
Mazurières	7 498	7 620	7 670	7 560	62	0,8%
Coteaux	5 940	5 866	5 979	5 970	30	0,5%
Plateau	6 999	7 339	7 584	7 580	581	8,3%
Mont Valérien	7 802	7 970	8 048	8 060	258	3,3%
Ensemble Rueil-Malmaison	**73 179**	**75 150**	**76 800**	**76 580**	**3 401**	**4,6%**

Source : Documents d'étude – Ville de Rueil-Malmaison – Etude SEGURET.

* Estimation d'après les données fiscales (taxe d'habitation)

La répartition de la population rueilloise en fonction des différents villages montre que le village de Plaine-Gare est celui qui accueille le plus grand nombre de personnes. Toutefois, d'un point de vue évolutif, le village des Bords-de-Seine est celui ayant connu l'évolution la plus marquante : Une augmentation de 15.9 % de sa population entre 1999 et 2008.

1.5.2.4. LES REVENUS DE LA POPULATION

Le salaire net horaire moyen (en euros) selon la catégorie socioprofessionnelle en 2007 à Rueil-Malmaison est présenté dans le tableau suivant :

	Ensemble	**Temps complet**	**Temps partiel**	**Temps complet**	
				femmes	**hommes**
Ensemble	**20.8**	**21.1**	**17.1**	**16.8**	**24.5**
Cadres	31.1	31.7	25.2	25.2	34.9
Professions intermédiaires	14.7	14.7	14.4	14.4	15.1
Employés	10.2	10.3	9.6	10.4	10.0
ouvriers	10.3	10.4	8.9	9.0	10.6

Source : I.N.S.E.E. (Rueil-Malmaison) – Salaires et revenus d'activité – Salaire net horaire moyen (en euros) selon la catégorie socioprofessionnelle en 2007.

PLU mis à jour le 10 juillet 2025

Le tableau suivant présente le salaire net moyen en 2007 pour le département des Hauts-de-Seine.

	Ensemble	Temps complet	Temps partiel	Temps complet	
				femmes	hommes
Ensemble	**18.1**	**18.4**	**15.0**	**15.6**	**20.6**
Cadres	28.6	29.0	24.1	24.1	31.7
Professions intermédiaires	14.2	14.2	14.1	13.9	14.7
Employés	9.9	10.1	9.2	10.1	9.9
ouvriers	10.0	10.2	8.4	8.9	10.3

Source : I.N.S.E.E. (Hauts-de-Seine) – Salaires et revenus d'activité – Salaire net horaire moyen (en euros) selon la catégorie socioprofessionnelle en 2007.

On constate que le salaire net moyen de l'ensemble des habitants de Rueil-Malmaison est plus élevé, notamment pour la catégorie des cadres, que celui des habitants du département des Hauts-de-Seine. Cette différence s'atténue néanmoins lorsqu'il s'agit des autres catégories socioprofessionnelles (professions intermédiaires, employés, ouvriers). A temps partiel, le salaire net moyen pour la catégorie des cadres est nettement plus élevé à l'échelle communale que départementale.

A titre de comparaison, ceux des communes de Courbevoie et de Suresnes sont respectivement de 33 977 € et de 36 751 € en 2007.

Par ailleurs, bien que le salaire horaire net moyen des femmes soit nettement inférieur à celui des hommes pour la commune de Rueil-Malmaison en 2007 (16.8 €/h contre 24.5 €/h), comparativement au département des Hauts-de-Seine, le salaire des Rueilloises est supérieur à celui des habitantes du département (16.8 €/h contre 15.6 €/h).

Impôts sur le revenu des foyers fiscaux	2007	Evolution 2006-2007 en %
Ensemble des foyers fiscaux	**41 722**	**0.1**
Revenu net imposable (K €)	1 769 795	5.0
Revenu net imposable moyen (€)	42 419	5.0
Impôt moyen (€)	4 839	8.1
Foyers fiscaux imposés	**32 272**	**1.5**
Proportion	77.4%	1.1 point
Revenu net imposable (K €)	1 674 517	6.3
Revenu net imposable moyen (€)	51 888	4.6
Impôt moyen (€)	6 256	6.5
Foyers fiscaux non imposés	**9 450**	**-4.7**
Proportion	22.6%	-1.1 point
Revenu net imposable (en K €)	95 278	-12.6
Revenu net imposable moyen (€)	10 082	-8.3

Source : DGI, impôt sur le revenu des personnes physiques (I.N.S.E.E.)

PLU mis à jour le 10 juillet 2025

Le revenu net imposable moyen par foyer fiscal [6] en 2007 à Rueil-Malmaison était de 42 419 € contre 35 622 € par foyer fiscal dans le département des Hauts-de-Seine. 77.4 % des foyers fiscaux étaient imposés à Rueil-Malmaison contre seulement 69.5 % des habitants des Hauts-de-Seine. A titre de comparaison, la part des foyers fiscaux imposés pour les communes de Courbevoie et de Suresnes en 2007 était de 74.4 % et 71.8 %.

La médiane du revenu fiscal des ménages à Rueil-Malmaison, par unité de consommation en 2007 (source : I.N.S.E.E., D.G.I., revenus fiscaux des ménages), était de 28 476 € contre 23 671 € pour le département.

La proportion des foyers fiscaux imposés a augmenté de 1.5 % entre 2006 et 2007, ce qui s'explique par l'augmentation du niveau de revenu pendant cette même période.

L'ensemble de ces données montre que les Rueillois disposent de revenus élevés comparativement aux habitants des Hauts-de-Seine.

Selon les données FILOCOM (année 2007), les revenus moyens des Rueillois sont concentrés puisque 58.5% des ménages déclarent un revenu supérieur ou égal à 30 000 € contre 6.8 % déclarant moins de 10 000 €.

Revenus des ménages	Revenus < 5 K €	Revenus de 5 à 10 K €	Revenus de 10 à 15 K €	Revenus de 15 à 20 K €	Revenus de 20 à 30 K €	Revenus de ≥ 30 K €	Revenus moyens
Rueil-Malmaison	2.8%	4.0%	6.9%	10.0%	17.8%	58.5%	51 158
Hauts-de-Seine	4.9%	5.9%	9.4%	11.6%	18.9%	49.3%	45 240
Ile-de-France	5.6%	6.5%	10.2%	12.1%	19.4%	46.1%	39 667

Source : FILOCOM 2007, extrait du diagnostic « les dynamiques résidentielles dans le bassin d'habitat de la Défense » réalisé par l'I.A.U. d'Ile-de-France

La géographie des revenus fiscaux des ménages

Plusieurs quartiers du territoire communal accueillent des ménages à revenus aisés, notamment la zone résidentielle qui s'étend de Buzenval aux Closeaux à proximité de la forêt de la Malmaison et du Golf de Rueil, le centre-ville depuis le secteur Richelieu jusqu'à l'ancien cimetière, en limite de Nanterre, et le secteur des Martinets.

[6] . *Le terme foyer fiscal désigne l'ensemble des personnes inscrites sur une même déclaration de revenus. Il peut y avoir plusieurs foyers fiscaux dans un seul ménage : par exemple, un couple non marié, où chacun remplit sa propre déclaration de revenus, compte pour deux foyers fiscaux.*

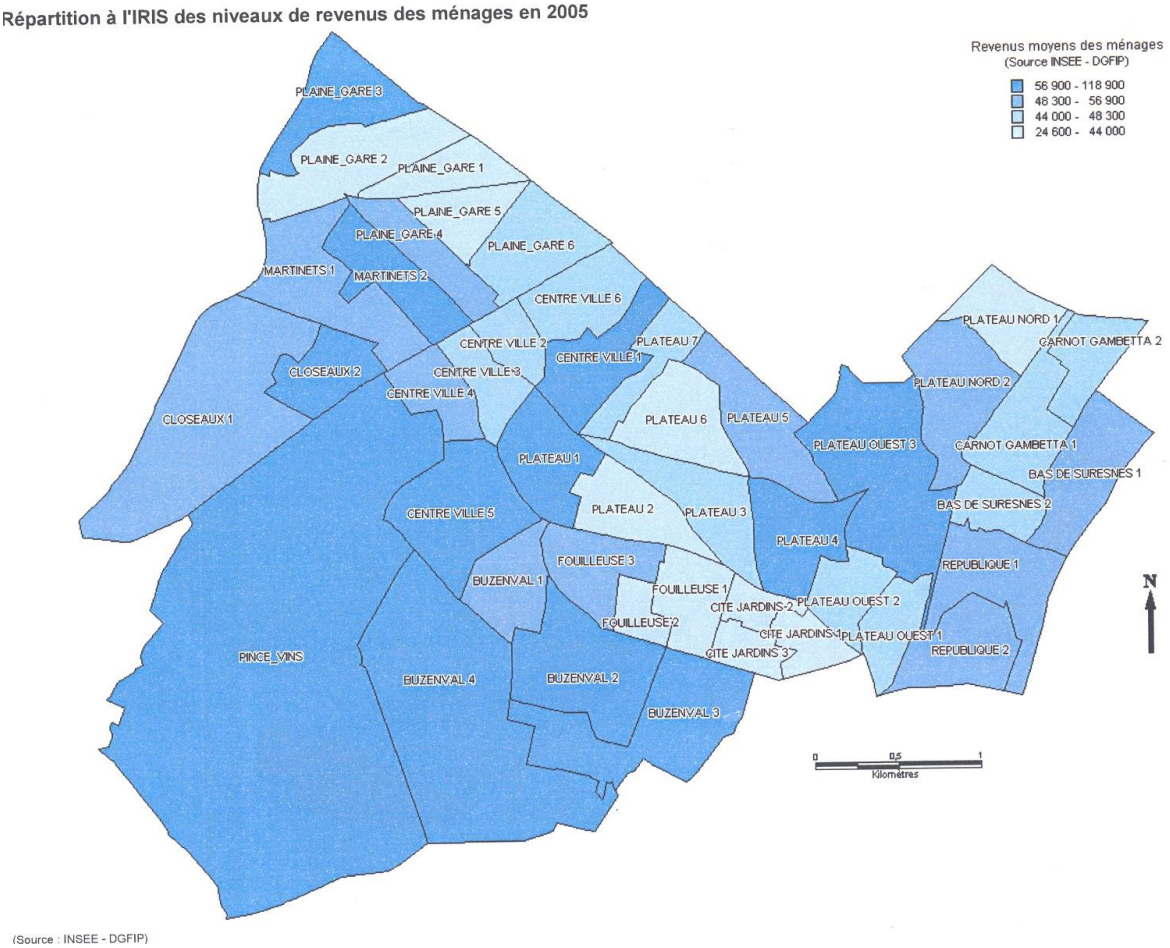
PLU mis à jour le 10 juillet 2025

A l'inverse, les quartiers modestes sont concentrés. Il s'agit du secteur Plaine-Gare près de la ligne du R.E.R. et en limite de Nanterre, du Plateau à proximité de la zone industrielle Renault et du quartier de Fouilleuse (source : Porté à Connaissance de l'Etat [voir en page suivante, la carte de la répartition à l'IRIS des niveaux de revenus des ménages en 2005 / I.N.S.E.E. & D.G.F.I.P.]).

Qu'ils soient modestes ou aisés, les revenus des habitants de la Communauté d'Agglomération du Mont Valérien sont, à tranche comparable, supérieurs à ceux des ménages altoséquanais.

Entre 2001 et 2005, les revenus - en euros constants - n'ont pas progressé sur quelques quartiers modestes (Plaine-Gare et Fouilleuse). Quelques secteurs intermédiaires sont en perte de vitesse.

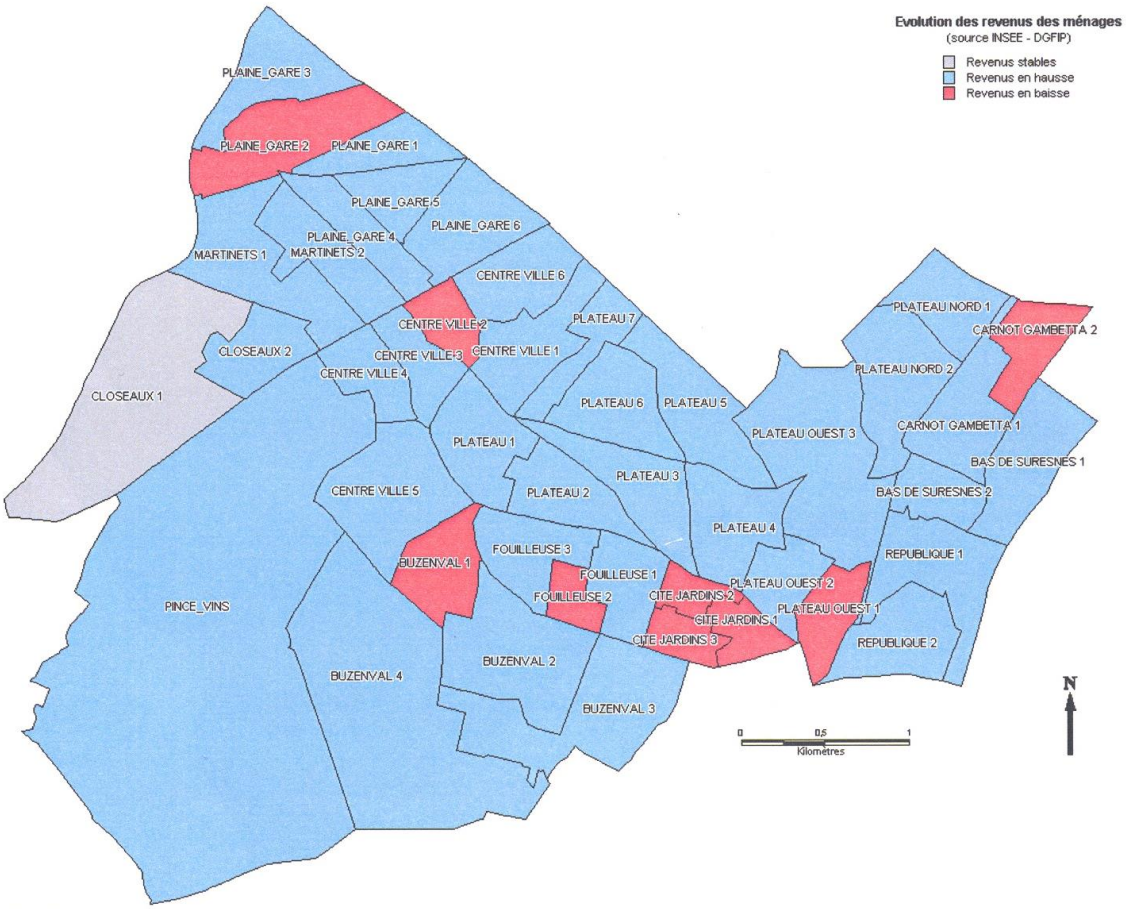
Répartition à l'IRIS des niveaux de revenus des ménages en 2005



(Source : INSEE - DGFIP)

PLU mis à jour le 10 juillet 2025

Dynamique d'évolution par IRIS des revenus des ménages entre 2001 et 2005



(Source : INSEE - DGFIP)

PLU mis à jour le 10 juillet 2025

1.5.3. LA POPULATION ACTIVE

La population active regroupe les personnes ayant un emploi, ou en recherchant un, les apprentis et stagiaires employés dans des entreprises, ainsi que, depuis 1990, les volontaires faisant leur service national.

1.5.3.1. LE CONTEXTE DÉMOGRAPHIQUE

Le taux d'activité global exprime le rapport entre la population active et la population totale âgée de plus de 15 ans.

L'évolution de ce taux est à la fois, compte tenu de sa définition, une fonction croissante d'une éventuelle augmentation de la population active et une fonction décroissante d'un possible dynamisme démographique.

	Rueil-Malmaison		**Hauts-de-Seine**	
	1999	**2006**	**1999**	**2006**
Population active	36 890	39 808	723 455	796 923
Taux d'activité parmi les 15 ans ou plus en %	63.6	64.8	62.7	64.7

Source : I.N.S.E.E. (Rueil-Malmaison, Hauts-de-Seine) – Emploi, population active – Fiche EMP T3 + EMP T5

La population active totale de Rueil-Malmaison s'est accrue de 7.9 % entre 1999 et 2006, celle des Hauts-de-Seine a enregistré une augmentation plus importante (10.1 %) durant la même période intercensitaire.

A l'échelle communale, comme départementale, on peut ainsi remarquer une augmentation du taux d'activité global entre 1999 et 2006 (+ 1.2 point pour Rueil-Malmaison et + 2,0 points pour les Hauts-de-Seine). En 2006, les taux d'activité de Rueil-Malmaison et des Hauts-de-Seine sont sensiblement les mêmes.

Cette croissance ne peut être dissociée de celle du bassin d'habitat de la Défense - qui, rappelons-le, est majoritairement constitué par les villes de Courbevoie, Nanterre, Puteaux, Rueil-Malmaison, Suresnes, et La Garenne-Colombes, puisque ces communes constituaient, en 2007, 8 % des emplois salariés du privé en Ile-de-France et font partie des 35 communes et arrondissements les plus importants en emplois (à l'exception de La Garenne-Colombes) [7]. Ce périmètre a enregistré un gain de plus de 70 000 emplois salariés du secteur privé ces dix dernières années, gains notamment dus aux pôles économiques de "La Défense-Nanterre" et "Rueil-sur-Seine", ce qui explique la croissance de la population active de RUEIL-MALMAISON.

[7] *Source : diagnostic de l'étude de l'IAU intitulée « Les dynamiques résidentielles dans le bassin d'habitat de la Défense », septembre 2009.*

PLU mis à jour le 10 juillet 2025

1.5.3.2. LA POPULATION ACTIVE ET LE CHÔMAGE

	Rueil-Malmaison		Hauts-de-Seine	
	1999	**2006**	**1999**	**2006**
Nombre de chômeurs	2 838	3 001	74 078	81 057
Taux de chômage en %	7.7	7.5	10.3	10.2
Taux de chômage des hommes en %	7.5	7.6	10.4	10.0
Taux de chômage des femmes en %	7.8	7.4	10.1	10.4
Part des femmes parmi les chômeurs en %	49.7	48.4	48.0	50.5

Source : I.N.S.E.E. (Rueil-Malmaison, Hauts-de-Seine) – Emploi, population active – Fiche EMP T4 – Chômage (au sens du recensement) des 15-64 ans

Alors que le nombre de chômeurs augmente entre 1999 et 2006, le taux de chômage, lui, baisse de 0.2 % pendant cette même période dans la commune de Rueil-Malmaison. Il n'est pas encore possible d'évaluer l'impact de la crise de la fin de l'année 2008 sur le niveau d'emplois de la commune de Rueil-Malmaison, ni sur l'augmentation prévisible du taux de chômage.

Le taux de chômage représentant le rapport entre le nombre de chômeurs et la population active totale, sa baisse confirme le fait que la population active ait augmenté. Toutefois, il faut noter que le taux d'accroissement de la population active est supérieur à celui du nombre de chômeurs.

Le taux de chômage du département des Hauts-de-Seine augmente pendant cette même période. Les communes de Courbevoie et de Suresnes ont également enregistré une croissance de leur taux de chômage entre 1999 et 2006, passant de 8.6 % à 9.1 % pour Courbevoie et de 9.1 % à 9.7 % pour Suresnes.

La part des femmes parmi les chômeurs diminue de 1.3 point entre 1999 et 2006 à Rueil-Malmaison, tandis qu'en Hauts-de-Seine, cette part augmente de 2.5 points.

Selon le Porté à Connaissance de l'Etat, le nombre de bénéficiaires du R.M.I. (environ 1 000 en 2006) est en augmentation depuis 2000 (+ 26 % entre 2000 et 2006). Le nombre de bénéficiaires sur Rueil-Malmaison est cependant 5 fois inférieur à celui observé sur la commune voisine de Nanterre.

PLU mis à jour le 10 juillet 2025

1.5.3.3. LES PARTITIONS STATISTIQUES

La composition de la population active

Le tableau suivant montre la répartition par statut de la population active de RUEIL-MALMAISON ayant un emploi :

	Rueil-Malmaison		Hauts-de-Seine	
	1999	**2006**	**1999**	**2006**
Ensemble	**49 255**	**51 490**	**965 063**	**1 036 225**
Actifs en % dont :	**75.3**	**77.3**	**74.9**	**76.9**
- actifs ayant un emploi en %	69.3	71.5	67.1	69.1
- chômeurs en %	5.8	5.8	7.7	7.8
Inactifs en %	**24.7**	**22.7**	**25.1**	**23.1**
- élèves, étudiants et stagiaires non rémunérés en %	12.1	11.3	12.2	11.3
- retraités ou préretraités en %	5.7	5.5	5.3	4.8
- autres inactifs en %	7.0	5.9	7.6	6.9

Source : I.N.S.E.E. (Rueil-Malmaison, Hauts-de-Seine) – Emploi, population active – Fiche EMP T1 – Population de 15 à 64 ans par type d'activité.

A Rueil-Malmaison, la part de la population active ayant un emploi en 2006 représente 71.5 % de la population totale de plus de 15 ans (soit 92.5 % de la population active), contre 69.1 % au niveau du département des Hauts-de-Seine (soit 89.8 % de la population active).

La part des actifs ayant un emploi a augmenté entre 1999 et 2006 de 2.2 points (+ 2 points pour le département).

L'I.N.S.E.E. recensait 3 001 chômeurs en 2006 soit une part de chômage de 5.8% qui indique un ratio de chômeurs par rapport à la tranche d'âges de la population des 15-64 ans, soit 51 490 personnes.

Le taux de chômage, qui indique un ratio de chômeurs par rapport à la population active (rappel : 39 801 : actifs ayant un emploi + chômeurs) , est donc de 7.5% en 2006.

Bien que le nombre de chômeurs augmente entre 1999 et 2006, le taux de chômage baisse de 0.2 point pendant cette même période. La part des femmes parmi les chômeurs diminue de 1.3 point.

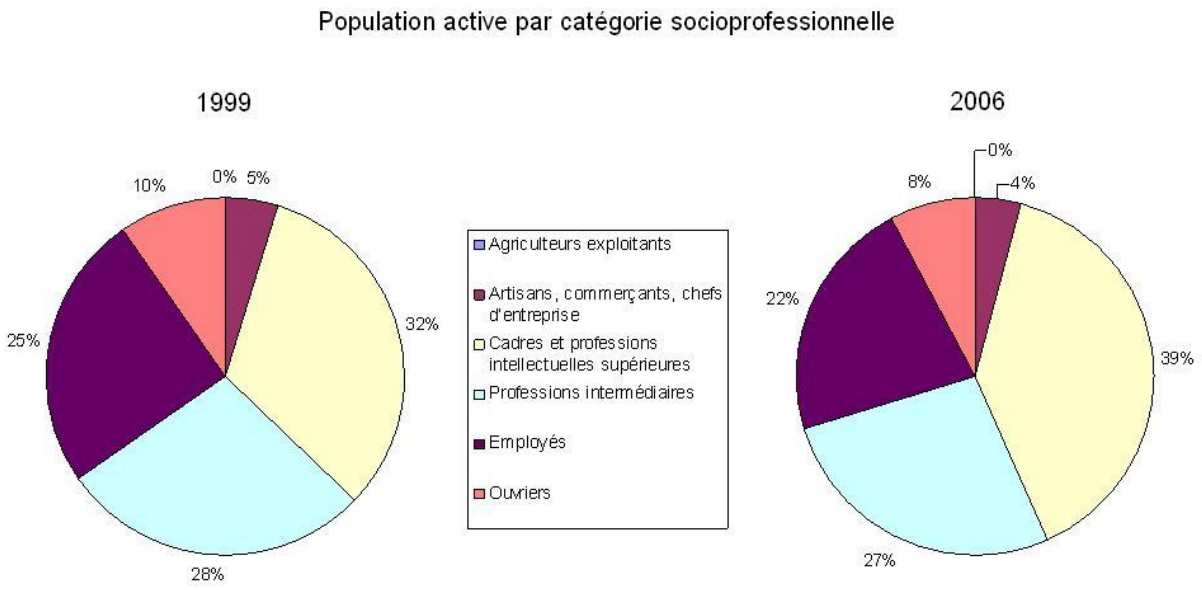
PLU mis à jour le 10 juillet 2025

La répartition de la population active par statut

	1999	Dont actifs ayant un emploi	2006	Dont actifs ayant un emploi
Agriculteurs exploitants	8	8	0	0
Artisans, commerçants, chefs d'entreprise	1 680	1 604	1 639	1 504
Cadres et professions intellectuelles supérieures	11 964	11 548	15 525	15 013
Professions intermédiaires	10 252	9 572	10 735	9 874
Employés	9 208	8 352	8 696	7 808
Ouvriers	3 516	2 956	3 039	2 608
Total	**36 890**	**34 040**	**39 808**	**36 806**

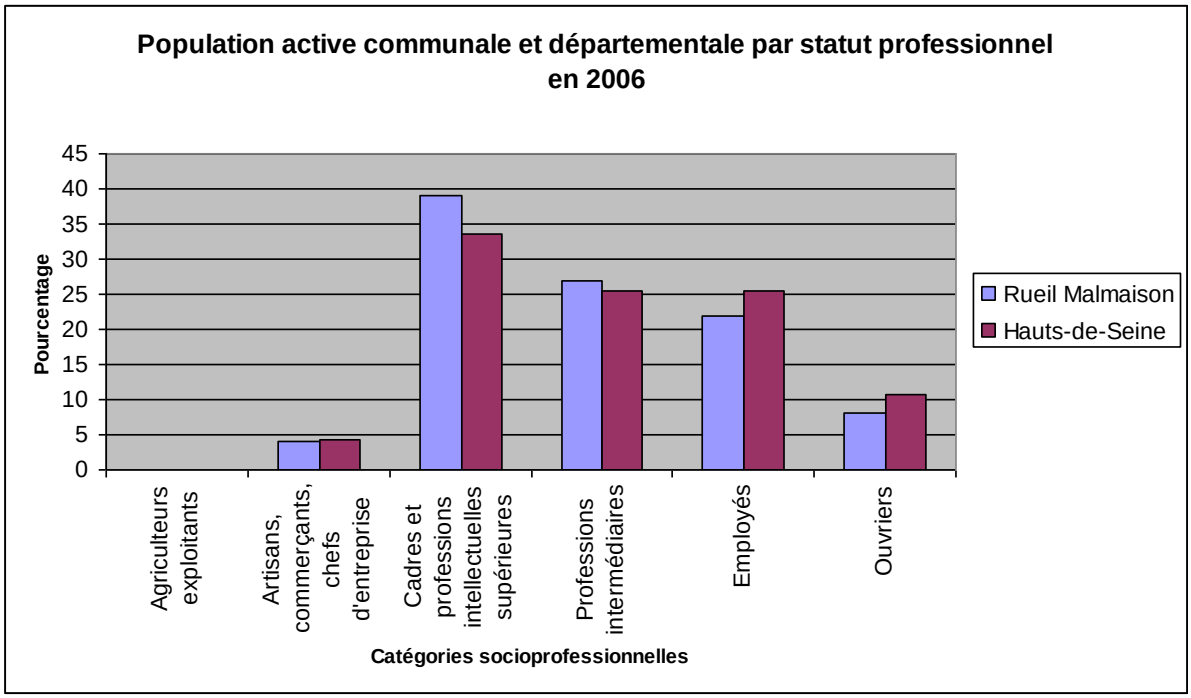
Source : I.N.S.E.E. (Rueil-Malmaison) – Emploi, population active – Fiche EMP T3 – Population active de 15 à 64 ans selon la catégorie socioprofessionnelle.

La répartition par catégorie socioprofessionnelle des plus de 15 ans ayant un emploi montre que les cadres et professions intellectuelles supérieures sont majoritaires (39 %) dans la commune de Rueil-Malmaison en 2006, suivi par la catégorie des professions intermédiaires (27 %) ainsi que les employés (22 %). Les artisans, commerçants et chefs d'entreprise, les ouvriers, et les agriculteurs exploitants sont peu représentés.



PLU mis à jour le 10 juillet 2025

L'étude du graphique comparatif précédent montre que les 3 catégories socio-professionnelles les plus représentatives de la population active de Rueil-Malmaison sont inchangées depuis 1999. La catégorie des "cadres et professionnels intellectuels supérieurs ayant un emploi" gagne 30 % pendant cette période intercensitaire.



Cette comparaison montre que la catégorie "cadres et professions intellectuelles supérieures" est dominante à l'échelle départementale comme à l'échelle communale. Toutefois, sa part est plus faible dans les Hauts-de-Seine. On peut aussi remarquer que la part des employés et des ouvriers est plus élevée dans les Hauts-de-Seine qu'à Rueil-Malmaison. A Courbevoie, la part des cadres est passée de 22.1 % à 29.3 %, alors que celle des ouvriers et des employés a baissé (passant respectivement de 6.1 % à 4.7 %, et de 16.8 % à 14.7 %), entre 1999 et 2006. A Suresnes, la part des cadres est passée de 19.5 % à 24.37 % pendant la même période, la part des employés enregistrant la plus forte baisse passant de 19.3 % à 16.4 %.

En moyenne, le bassin d'habitat de la Défense dont fait partie RUEIL-MALMAISON, possède une main d'œuvre plus qualifiée qu'à l'échelle de l'Ile-de-France et que dans les Hauts-de-Seine [8]. Ces communes se situent donc dans un environnement orienté vers des activités à forte valeur ajoutée accompagnée d'une forte qualification des actifs résidents. Ces caractéristiques ont un fort impact sur les dynamiques résidentielles du secteur de la Défense, à la fois en générant une importante demande de logements et en contribuant à une valorisation d'un grand nombre de micros marchés immobiliers au sein de ce territoire.

[8] *Source : diagnostic de l'étude de l'IAU intitulée « Les dynamiques résidentielles dans le bassin d'habitat de la Défense », septembre 2009.*

PLU mis à jour le 10 juillet 2025

La répartition de la population active par niveau de formation

Le tableau suivant montre la répartition par niveau de diplôme de la population non-scolarisée de RUEIL-MALMAISON, sur un total de 54 045 personnes (ce nombre comprenant les retraités) :

	Ensemble	Hommes	Femmes
Population non scolarisée de 15 ans ou plus	**54 045**	**25 192**	**28 853**
Parts des titulaires en %			
- d'aucun diplôme	11.0	10.6	11.3
- du certificat d'études primaires	6.6	5.0	8.0
- du BEPC, brevet des collèges	5.8	4.2	7.2
- d'un CAP ou d'un BEP	15.0	16.3	13.7
- d'un baccalauréat ou d'un brevet professionnel	15.3	14.1	16.4
- d'un diplôme de niveau bac + 2	14.8	12.4	16.9
- d'un diplôme de niveau supérieur	31.5	37.3	16.6

Source : I.N.S.E.E. (Rueil-Malmaison) – Diplômes, Formation – Fiche FOR T2 – Diplôme le plus élevé de la population non scolarisée de 15 ans ou plus selon le sexe en 2006.

La répartition de la population active par niveau de formation indique que plus de 30 % de la population non scolarisée de 15 ans ou plus est titulaire d'un diplôme de niveau supérieur, avec une part plus importante pour les hommes que pour les femmes.

D'un point de vue général, la majorité de la population rueilloise (89 %) bénéficie d'une formation.

PLU mis à jour le 10 juillet 2025

L'orientation géographique de la population active

	1999	%	2006	%
Actifs travaillant dans la commune de résidence	9 824	28.7	10 368	28.0
Actifs travaillant dans une commune autre que la commune de résidence	24 457	71.3	26 643	72.0
- Située dans le département de résidence	11 769	34.3	12 768	34.5
- Située dans un autre département de la région de résidence	12 317	35.9	13 492	36.5
- Située dans une autre région en France métropolitaine	295	0.9	328	0.9
- Située dans une autre région hors de France Métropolitaine (Dom, Com, étranger)	76	0.2	55	0.1
TOTAL	34 281	100	37 011	100

Source : I.N.S.E.E. (Rueil-Malmaison) – Formes et conditions de l'emploi – Fiche ACT T4 – Lieu de travail des actifs de 15 ans ou plus ayant un emploi qui résident dans la zone.

RUEIL-MALMAISON offre des conditions très favorables à la constitution d'un bassin d'actifs pour les entreprises. La diversité de l'habitat constitue un atout intéressant : l'importance du logement individuel et du logement social permet de trouver sur place toutes les catégories de personnels. Parallèlement, l'importance et la qualité des équipements publics offrent des conditions de vie permettant de concilier vie familiale et vie professionnelle, ce qui favorise la bi-activité dans les ménages, la baisse du taux d'absentéisme et une meilleure productivité des salariés. Toutefois, si l'on observe l'évolution 1999-2006 des navettes domicile-travail, on constate que la situation a plutôt évolué défavorablement. Les Rueillois ne représentent que 12 % de l'effectif des grandes entreprises (source : étude économique Séguret / D.D.E.E.) dont le bassin de recrutement est très étendu. L'importance du tissu des grandes entreprises du village de Rueil-sur-Seine situé au contact de la gare du R.E.R. explique en grande partie cette faiblesse du taux d'emploi sur place. Ce constat doit cependant être nuancé : étant donnée la stabilité de la proportion des Rueillois travaillant dans la commune, et en excluant les grandes entreprises de l'évolution des déplacements pendulaires, la situation entre 1999 et 2006 aurait probablement évolué de manière positive.
Selon l'I.N.S.E.E., la part de la population rueilloise travaillant dans la commune de résidence est restée stable par rapport à 1999 (28,0 % en 2006 contre 28.7 % en 1999). Par rapport aux communes voisines dont le taux est proche de 20% (exemple : 22.2 % à Courbevoie, inférieur à 20 % à Nanterre…), la situation de RUEIL-MALMAISON est donc plutôt favorable puisque plutôt proche des 30 % (source : I.N.S.E.E., 2006).

Les données de l'INSEE montrent que la localisation du lieu de travail des actifs rueillois est de plus en plus éloignée du domicile puisque la part des actifs ayant un emploi dans une commune d'un autre département de la région Ile-de-France a augmenté plus fortement que celle des actifs travaillant dans le département de résidence (+ 9.5 % contre + 8.5 % entre 1999 et 2006).

PLU mis à jour le 10 juillet 2025

A l'inverse le bassin d'emplois de Rueil attire de nombreux actifs venant d'autres communes. Une étude menée par le bureau d'études Bert-06 en novembre 2009 (« Evolution de l'emploi 1999-2007, perspectives d'évolution 2008-2012 »), met en relief les dynamiques des migrations domicile-emploi traduites dans le tableau ci-après :

Localisation des domiciles des actifs travaillant à Rueil

Localisation des domiciles des actifs travaillant à Rueil	Rueil 1999		Rueil 2006		Gdes entreprises 2008	
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
Rueil	9825	23,0%	10909	22,5%	2070	12%
75	4798	11,2%	5700	11,8%	2630	15%
77	661	1,5%			436	3%
78	9806	23,0%			4184	24%
91	1043	2,4%			595	3%
92	8417	19,7%			3571	21%
93	1489	3,5%			778	4%
94	1395	3,3%			767	4%
95	2987	7,0%			1267	7%
Province	2259	5,3%			1030	6%
Total	42680	100,0%	48432	100,0%	17328	100%

Source: recensements 1999, 2006 - enquête sur les grandes entreprises Direction du dév. écon et de l'emploi

Les chiffres soulignent alors qu'en 1999, 23 % des actifs travaillant à Rueil résidaient dans les Yvelines, 19,7 % des actifs provenaient des Hauts-de-Seine et 11,2 % de Paris. Ainsi 77 % des actifs travaillant à Rueil-Malmaison venaient donc d'une autre commune. En 2006, ce chiffre s'élève à 77,5 %, traduisant alors une baisse de la proportion des emplois rueillois occupés par des Rueillois.

PLU mis à jour le 10 juillet 2025

1.6. LE LOGEMENT

Ce sixième chapitre analyse les composantes du parc des logements à RUEIL-MALMAISON, et met en perspectives les chiffres des recensements successifs.

1.6.1. LE PARC GLOBAL

1.6.1.1. LE CONTEXTE

Le territoire communal de Rueil-Malmaison accueille un total de 35 177 logements, selon les données du recensement général de 2006, soit une augmentation de 7 % depuis 1999.

Ces 35 177 logements se décomposent en 32 806 résidences principales, auxquelles s'ajoutent 596 logements occasionnels ou résidences secondaires, et 1 775 logements vacants :

	1968	1975	1982	1990	1999	2006	Evolution 1999/2006 (%)
Résidences principales	19 158	22 035	24 527	26 497	30 246	32 806	+8.5%
Résidences secondaires et logements occasionnels	227	393	312	822	610	596	-2.3%
Logements vacants	1 049	1 0389	1 425	1 358	2 008	1 775	-11.6%
Total	20 434	23 817	26 264	28 677	32 864	35 177	+7%

Source : I.N.S.E.E. (Rueil-Malmaison) – Logement – Fiche LOG T1M – Evolution du nombre de logements par catégorie.

A l'image de la situation dans le département des Hauts-de-Seine, le parc de résidences principales représente l'essentiel du parc immobilier résidentiel de Rueil-Malmaison. Son nombre augmente de 8.5 % entre 1999 et 2006, tandis que les résidences secondaires et les logements vacants sont en baisse respectivement de - 2.3 % et - 11.6 %.

La part des logements vacants est de 5 % du parc global, ce qui représente un taux normal dit "frictionnel" (prise en compte du temps nécessaire pour retrouver un locataire). RUEIL-MALMAISON comme NANTERRE, ont la plus faible

PLU mis à jour le 10 juillet 2025

vacance du bassin d'habitat de la Défense en raison de l'absence de mobilité au sein de leurs parcs, dominés soit par le locatif social soit par la propriété occupante [9]. Une baisse plus importante de la vacance pourrait être néfaste pour la bonne fluidité du parc.

Les pôles d'emplois des villes avoisinantes et la proximité de Paris, la présence importante d'infrastructures de transport lourdes permettant un accès rapide à ces pôles, et la qualité de vie que RUEIL-MALMAISON peut offrir (important ratio des espaces verts par personne, nombreux équipements, tissu commercial bien maillé, évolution du parc de logements sociaux…) est source d'attrait pour la population active.

Le parc et le stock de logements à RUEIL-MALMAISON sont parmi les plus importants du bassin d'habitat de la Défense avec les communes de Courbevoie et de Nanterre (source : I.N.S.E.E., 2006) et explique la prééminence des résidences principales au sein de la commune. Les évolutions du parc de logements du bassin d'habitat de la Défense sont néanmoins très inégales selon les communes [10].

1.6.1.2. LES RÉSIDENCES PRINCIPALES

	2006				1999	
	Nombre	**%**	**Nombre de personnes**	**Ancienneté moyenne d'emménagement en année(s)**	**Nombre**	**%**
Ensemble	32 806	100	76 933	13	30 246	100
Propriétaire	16 350	49.8	41 226	16	13 867	45.8
Locataire	15 680	47.8	34 039	11	15 368	40.8
- d'un logement HLM loué vide	7 103	21.7	16 502	14	7 062	23.3
Logé gratuitement	776	2.4	1 668	10	1 011	3.3

Source : I.N.S.E.E. (Rueil-Malmaison) – Logement – Fiche LOG T7 – Résidences principales selon le statut d'occupation.

Les occupants des résidences principales, au nombre de 32 806 en 2006, sont répartis en 3 catégories : Les propriétaires, les locataires, et les occupants logés gratuitement. Près de la moitié des Rueillois sont propriétaires de leur résidence principale, ce qui correspond globalement à la tendance de la France.

Depuis 1999, les pourcentages de propriétaires et de locataires ont augmenté tandis que la part des logés gratuitement est devenue de plus en plus faible.

[9] *Source : diagnostic de l'étude de l'IAU intitulée « Les dynamiques résidentielles dans le bassin d'habitat de la Défense », septembre 2009.*

[10] *Source : diagnostic de l'étude de l'IAU intitulée « Les dynamiques résidentielles dans le bassin d'(habitat de la Défense », septembre 2009.*

PLU mis à jour le 10 juillet 2025

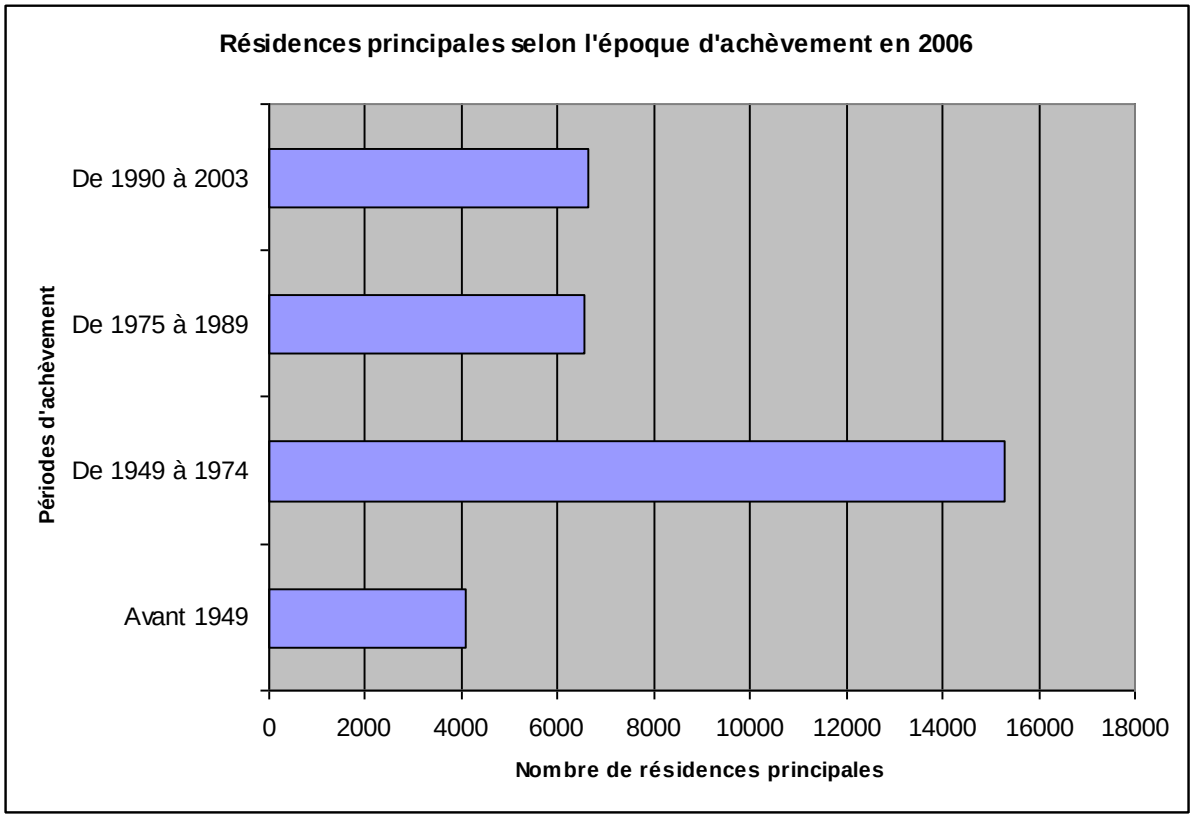
Le temps moyen d'ancienneté d'emménagement est d'environ 13 ans. Ce faible taux de rotation est un bon indicateur de la qualité de vie et de services proposés par la ville de RUEIL-MALMAISON. D'une manière générale, une baisse de la vacance dans un territoire dynamique en matière de construction et de transaction peut signaler aussi une tension importante du marché (ce qui peut être le cas du bassin d'habitat de La Défense).

Les habitants de RUEIL-MALMAISON semblent apprécier leur cadre de vie. Si le taux de vacance continue, dans les prochaines années, de baisser, cela pourrait également signifier que les prix de l'immobilier sont, à RUEIL-MALMAISON, devenus trop élevés.

1.6.1.3. LES PARTITIONS STATISTIQUES

L'âge des logements

Le parc ancien de RUEIL-MALMAISON est peu présent puisque l'urbanisation de cette commune s'est produite en grande partie dans les années 1960, période dite des "Trente Glorieuses" et caractérisée par une forte croissance économique. Près de la moitié du parc des résidences principales (46.9 % en 2006) datent de la période 1949-1974 avec notamment un fort développement des quartiers pavillonnaires.



PLU mis à jour le 10 juillet 2025

	Nombre	%
Résidences principales construites avant 2004	**32 545**	**100**
Avant 1949	4 085	12.6
De 1949 à 1974	15 274	46.9
De 1975 à 1989	6 539	20.1
De 1990 à 2003	6 647	20.4

Source : I.N.S.E.E. (Rueil-Malmaison) – Logement – Fiche LOG T3 – Résidences principales en 2006 selon la période d'achèvement.

Entre 1974 et 1990, le rythme de la construction de logements s'est considérablement ralenti bien qu'il soit resté supérieur au taux moyen de construction départemental (16 % environ pour le département). Le rythme de construction s'est de nouveau accéléré entre 1990 et 2003 puisque, selon l'I.N.S.E.E., la part de logements récents était légèrement supérieure à 20 %. Cette accélération est une conséquence directe de la création du nouveau quartier de Rueil-sur-Seine. Ce taux s'est de nouveau ralenti depuis 2005 du fait de la mise en œuvre des dispositions du P.L.U..

Le mécanisme de la variation du parc

Pour permettre une analyse de l'évolution du parc de logements, le site SITADEL de la D.D.E. (Direction Départementale de l'Équipement) des Hauts-de-Seine, indique une construction de **2 930** logements neufs entre 1999 et 2006.

Comme le montrent les données statistiques du chapitre « le parc total de logements », si **2 930** logements ont été construits sur le territoire de la commune de Rueil-Malmaison entre 1999 et 2006, le parc total de logements s'est accru en parallèle de 2 313 logements supplémentaires (données de l'I.N.S.E.E.).

L'exploitation détaillée des données statistiques relatives à la population et au logement permet d'appréhender la part de chacun des divers mécanismes de consommation de logements suivants, utiles pour comprendre l'écart constaté précédemment :

- **Le mécanisme du renouvellement** (c'est-à-dire le nombre de logements nouveaux permettant de couvrir les logements disparus par la destruction ou le changement d'affectation) ;
- **Le mécanisme de desserrement** (c'est-à-dire le nombre de logements nécessaires pour accueillir les nouveaux ménages issus de la décohabitation des jeunes ou de la progression du nombre de personnes liée au vieillissement de la population, à l'accroissement du nombre de divorces et des séparations, etc. ; ce mécanisme se traduisant par la diminution de la taille moyenne des ménages) ;
- **Le mécanisme dû à la progression de la vacance et du nombre des résidences secondaires.**

PLU mis à jour le 10 juillet 2025

	Période 1999-2006
Nombre de logements construits	2 930
Augmentation du parc total de logements	2 313
Nombre de logements liés au mécanisme de desserrement	1 072
Nombre de logements liés au mécanisme de renouvellement	617
Variation du nombre des résidences secondaires et des logements vacants	-14 pour les résidences secondaires -233 pour les logements vacants
Nombre de logements pour l'accueil de la population nouvelle	1 488

Le desserrement des ménages

Dans le cas général, le nombre de logements nouveaux permettant de couvrir les besoins des ménages issus du desserrement de population peut être appréhendé en calculant la différence entre le nombre de résidences principales nécessaires pour loger la population de 1999 calculé à partir du taux moyen d'occupation des résidences principales de 2006 et le nombre de résidences principales observé en 1999.

Cette différence s'exprime de la façon suivante :

$$\frac{\text{Population des résidences principales en 1999}}{\text{Taille moyenne des ménages en 2006}} - \text{Nombre des résidences principales en 1999}$$

Soient [73 599 / 2.35] – 30 246 = 1 072

Considérant, d'après les données fournies par les recensements de l'I.N.S.E.E. de 1999 et de 2006 (cf. précédemment) :

- La population résidente de la commune en 1999 est de 73 599 habitants ;
- Le nombre moyen d'occupants par logement en 2006 est de 2.35 personnes ;
- Et le nombre de résidences principales de la commune en 1999 est de 30 246 logements ;

Le nombre de logements construits ayant permis de couvrir les besoins des ménages issus du desserrement de la population est de 1 072.

PLU mis à jour le 10 juillet 2025

Le renouvellement du parc de logements

Le nombre de logements nouveaux permettant de couvrir les logements disparus (soit par destruction, soit par changement d'affectation) s'obtient par la différence entre le nombre de logements construits entre 1999 et 2006 (rappel : 2 930 logements) et l'accroissement du parc durant cette même période (rappel : 2 313 logements). Ce nombre de logements est donc égal à 617 logements (soient environ 21 % des logements construits entre 1999 et 2006).

Le nombre de logements pour l'accueil de la population nouvelle

Le nombre de logements construits permet de couvrir les besoins liés au desserrement de la population et les besoins liés au renouvellement du parc mais également les besoins des nouveaux habitants.

Ce nombre de logements correspond donc à la différence entre, d'une part, le nombre de logements construits (rappel : 2 930) et, d'autre part, le nombre de logements liés aux besoins du desserrement de population (1 072), celui lié au renouvellement du parc immobilier résidentiel (rappel : 617 logements) et l'évolution du parc des résidences secondaires et des logements vacants (soit dans le tableau précédent :

2 930 – [1 072 + 617 - 14 – 233] = 1 488

Le nombre de logements pour l'accueil de la population nouvelle est donc de 1 488.

Ces données permettent d'estimer le "point mort", c'est à dire le nombre de logements qu'il aurait fallu construire durant cette période pour maintenir la population à son niveau précédent. Le résultat du calcul du "point mort", correspondant à la différence entre le nombre de logements construits (rappel : 2 930) et le nombre de logements nécessaires à l'accueil de la population nouvelle (rappel : 1 488), est de 1 442 logements soit environ 180 logements par an.

Le rythme de construction

Une étude a été réalisée par Urbaconseil basée sur un chiffrage détaillé du nombre de logements prévus par année de livraison. C'est un tableau récapitulatif mis à disposition par le Service de l'Aménagement et du Développement Urbain (S.A.D.U.) de la Ville de RUEIL-MALMAISON.

Les chiffres utilisés dans les calculs suivants sont issus de ce tableau. Le nombre total de logement prévus d'ici à 2015 s'élève à environ 1 600 logements dont 440 logements sociaux.

L'estimation des besoins en logements liés à la variation du nombre de logements vacants

D'après l'I.N.S.E.E.-D.R.E.I.F.-FILOCOM, la commune se situe dans le taux supérieur à 6 % en termes de logements vacants, ce qui nécessite de remettre des logements vacants sur le marché pour réduire le taux de vacance. Trois cas de figure se présentent :

PLU mis à jour le 10 juillet 2025

- Les taux inférieurs à 5 % nécessitent de construire des logements pour créer de la vacance ;
- Les taux compris entre 5 % et 6 % ne nécessitent pas d'intervention ;
- Les taux supérieurs à 6 % nécessitent de remettre des logements vacants sur le marché pour réduire la vacance.

La méthode d'évaluation suppose une progression linéaire constante depuis 2006 du taux de vacance sur la période concernée.

L'estimation des besoins en logements liés à la variation du nombre de logements occasionnels

En termes de logements occasionnels, la commune se situe dans le taux inférieur à 3 % (d'après l'I.N.S.E.E.-D.R.E.I.F.-FILOCOM), ce qui peut nécessiter la relance de la construction pour créer des logements occasionnels. Trois cas de figure se présentent :

- Les taux inférieurs à 3 % nécessitent de construire pour créer des logements occasionnels ;
- Les taux compris entre 3 % et 4 % ne nécessitent pas d'intervention ;
- Les taux supérieurs à 4 % nécessitent de remettre des logements occasionnels sur le marché pour réduire leur nombre.

La méthode d'évaluation suppose une progression linéaire constante depuis 2006 du taux de logements occasionnels sur la période concernée.

La population municipale de Rueil-Malmaison s'élevait à 78 145 habitants au 1er janvier 2007 d'après les données fournies par l'I.N.S.E.E..

Estimations 2007-2009 :

Afin d'évaluer la population à la fin de l'année 2009, et suivant les déclarations d'achèvement de travaux enregistrés par la commune, le nombre de logements livrés était de :

- 333 logements en 2007 (dont 266 chambres d'étudiants) ;
- 265 logements en 2008 ;
- 180 logements en 2009 (144 en collectif et 36 en individuel).

Ceci représente un total de 778 logements, soit une moyenne de 260 logements par an.

Le calcul suivant nous permet d'avoir une évaluation de la population à la fin de 2009. Ce calcul se base sur les postulats suivants :

- Le point mort pris en compte est considéré inchangé par rapport à la période 1999-2006, et est donc de 180 logements par an ;
- La taille des ménages, de 2.35 personnes par foyer, reste constante.

PLU mis à jour le 10 juillet 2025

[260 – 180] x 2.35 = +188 habitants

Prévisions 2010 - 2015 :

Le S.A.D.U. de la Ville estime à :

- 182 le nombre de logements qui seront livrés pendant l'année 2010,
- 221 logements livrés en 2011,
- 454 logements livrés en 2012,
- 30 logements livrés en 2013,
- 566 logements livrés en 2014,
- aucune livraison en 2015.

Soit un total de 1 453 logements livrés sur une période 6 ans. Si l'on ajoute à ce total une part de plus de 10 % de construction dans le diffus, le nombre de logements construits serait de 1 600. Ceci correspond en moyenne à un rythme annuel de construction de 267 logements (1 600 / 6).

Le calcul prévoit donc :

(267 – 180) x 2.35 = + 204.45 habitants par an soit + 1 230 habitants pour la période 2010/2015.

Une croissance démographique modérée devrait permettre de conserver les équipements publics actuels, et notamment ceux liés à la scolarité et à la petite enfance, avec d'éventuels aménagements mais sans nécessiter la programmation d'équipements nouveaux.

Prévisions 2016 - 2017 :

En prenant en compte les projets pour la période 2016/2017, c'est-à-dire l'éventualité de la construction d'un éco-quartier et d'autres programmes de construction, le nombre de logements construits durant ces deux années est estimé à environ 850 logements soit un rythme de construction annuel de 425 logements. La croissance de population serait estimée à environ + 575 personnes par an soit + 1 150 personnes environ sur 2 ans.

Nota bene : Selon l'estimation prospective des niveaux de construction réalisée par la D.D.E. et présentée par le Porté à Connaissance de l'Etat, le point mort serait compris entre 290 et 320 logements par an environ et correspond à la production moyenne constatée depuis 2000. Ces données ont été calculées selon une hypothèse basse et une hypothèse haute :

PLU mis à jour le 10 juillet 2025

Renouvellement du parc	Desserrement des ménages	Variation du nombre de logements vacants	Variation du nombre de logements occasionnels	Besoins annuels
142 à 155	138 à 167	-5	11	286 à 328

Les données utilisées par l'Etat pour estimer l'utilisation de la construction neuve nette entre 1999 et 2006 proviennent de sources différentes de celles utilisées par la Commune :

- Pour le total de logements construits, il s'agit des statistiques de la D.R.E.I.F. – Sitadel des logements autorisés et non annulés, dont le nombre total est de 2 460 logements entre 1999 et 2006 ;
- Pour le rythme de renouvellement du parc sur la période 1999-2005, il s'agit des données Filocom (D.R.E.I.F.) ;
- Pour l'estimation des besoins en logements liés au desserrement des ménages, les données proviennent de l'I.N.S.E.E..

Même si le point mort diffère entre celui estimé par la Commune et celui estimé par la D.D.E. des Hauts-de-Seine, le rythme de construction pour la période 2010-2017 reste équivalent puisque RUEIL-MALMAISON prévoit un rythme de construction annuel d'environ 300 logements entre 2010 et 2015, et d'environ 420 logements entre 2016 et 2017.

La typologie des logements

	1999	**%**	**2006**	**%**
Ensemble	**32 864**	**100**	**35 177**	**100**
Résidences principales	30 246	92.0	32 806	93.3
Résidences secondaires et logements occasionnels	610	1.9	596	1.7
Logements vacants	2 008	6.1	1 775	5.0

Maisons	7 720	23.5	8 334	23.7
Appartements	24 445	74.4	26 414	75.1

Source : I.N.S.E.E. (Rueil-Malmaison) – Logement – Fiche LOG T2 – Catégories et types de logements.

Les logements sont répartis en maisons ou appartements. La catégorie majoritaire est celle des appartements qui représente près des ¾ de l'ensemble des logements. Le nombre de logements de type "appartement" a augmenté de 8 % entre 1999 et 2006, et leur part a également augmenté par rapport à 1999 (+ 0.7 point).

PLU mis à jour le 10 juillet 2025

Dans ce secteur proche de Paris, au cœur des Hauts-de-Seine, l'habitat collectif est largement dominant, excepté pour RUEIL-MALMAISON dont l'offre individuelle est plus importante que celle des autres communes du bassin d'habitat autour de la Défense.

La taille des logements

	1999	**%**	**2006**	**%**
1 pièce	2 714	9.0	3 069	9.4
2 pièces	5 644	18.7	5 884	17.9
3 pièces	9 150	30.3	9 729	29.7
4 pièces	6 917	22.9	6 947	21.2
5 pièces ou plus	5 821	19.2	7 177	21.9
Total	30 246	100	32 806	100

Source : I.N.S.E.E. (Rueil-Malmaison) – Logement – Fiche LOG T3 – Résidences principales selon le nombre de pièces.

Dans le parc de Rueil-Malmaison, les résidences principales sont majoritairement des logements de 3 pièces, soit près de 30 % du parc.

On remarque par ailleurs que les logements de grande taille (4 pièces ou plus) représentent 43.1 % du parc des résidences principales.

Le parc de logements de Rueil-Malmaison est donc principalement composé de logements de grande taille. Entre 1999 et 2006, les tailles des logements et leur part respective ont peu évolué.

A l'échelle du bassin d'habitat de la Défense, on enregistre une tendance à la croissance des surfaces offertes par les logements dans le stock des communes. Cette croissance est sans doute plus liée à la restructuration des logements dans le parc existant (fusion des petites surfaces, extension des surfaces dans l'individuel…) qu'à la construction neuve, et traduit la transformation physique et sociale du secteur, avec l'arrivée de population plus aisée et la valorisation croissante de ce marché.

En ce qui concerne la composition des ménages, 41.2 % des couples n'ont pas d'enfants (en 2006). La demande des couples sans enfants se dirige habituellement vers des logements de 2 à 3 pièces, c'est-à-dire des logements de taille moyenne.

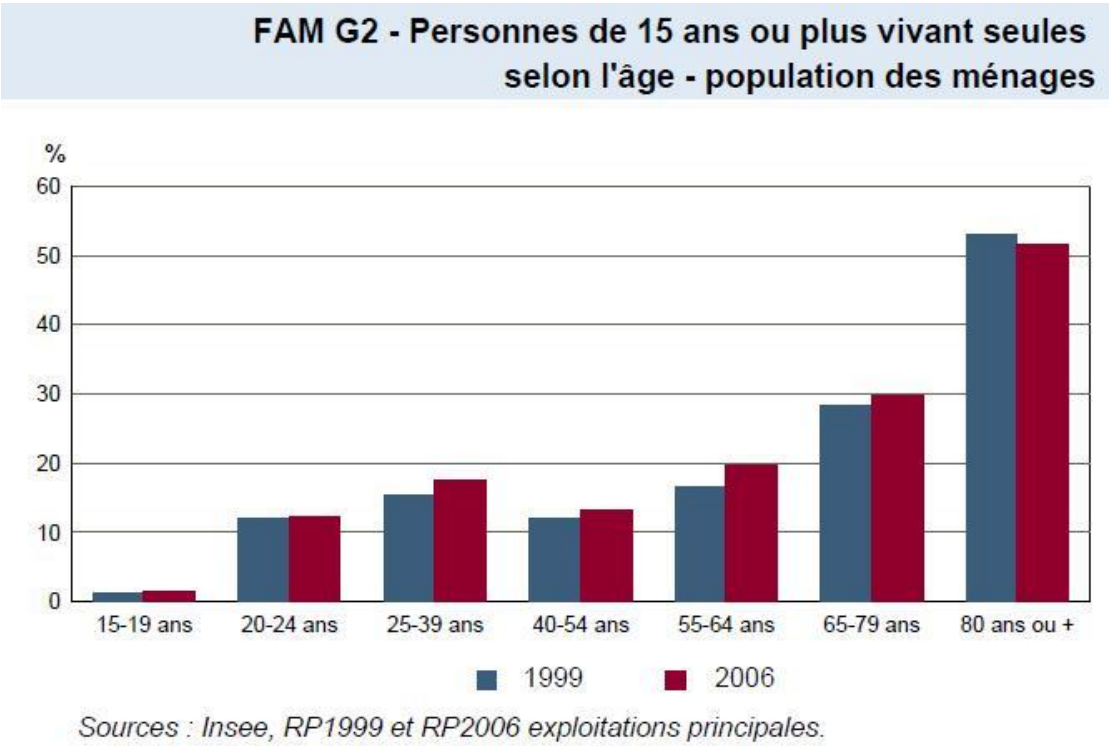
PLU mis à jour le 10 juillet 2025

	1999	%	2006	%
Aucun enfant	8 588	41.7	8 735	41.2
1 enfant	5 288	25.7	5 237	24.7
2 enfants	4 656	22.6	4 923	23.2
3 enfants	1 532	7.4	1 818	8.6
4 enfants ou plus	520	2.5	492	2.3
Ensemble	**20 584**	**100**	**21 206**	**100**

Source : INSEE (Rueil-Malmaison) – Logement – Fiche FAM T4 – Familles selon le nombre d'enfants âgés de moins de 25 ans.

La part des personnes vivant seules de 15 ans ou plus augmente entre 1999 et 2006 sur toutes les tranches d'âge (sauf pour les plus de 80 ans, mais cette catégorie n'est pas représentative de la population rueilloise).

Une forte progression est visible concernant les tranches d'âge 25/39 ans et 55/64 ans, mais d'une manière générale, les catégories 20/39 ans et 55/79 ans voient leur part de personnes vivant seules augmenter.



D'après les données chiffrées de l'I.N.S.E.E., d'une manière générale, 16 622 appartements étaient des logements de 1 à 2 pièces occupés par 1 ou 2 personnes, et seulement 7 925 appartements étaient des logements de plus de 3 pièces occupés par 3 personnes ou plus.

PLU mis à jour le 10 juillet 2025

	1 personne	2 personnes	3 personnes	4 personnes	5 personnes	6 personnes ou plus	Ensemble
1 pièce	2322	342	41	7	4	0	2717
2 pièces	3388	1726	381	91	26	14	5625
3 pièces	2569	3082	2009	983	161	52	8857
4 pièces	888	1522	1077	1266	450	103	5306
5 pièces	174	454	318	405	167	80	1598
6 pièces ou plus	48	106	54	103	61	41	414
Ensemble	9389	7233	3881	2855	869	290	24517

Source : I.N.S.E.E. (Rueil-Malmaison) – Logement – Fiche PRINC 3 – Types de logements, appartements.

Le tableau ci-dessus représente les résidences principales par types de logement, nombre de pièces et taille du ménage. Grâce à ce tableau, il est possible de calculer le pourcentage de sous ou sur-occupation des logements. Surlignés en vert, les logements dits sur-occupés, et en rouge, les logements dits sous-occupés.

Le calcul indique que 25 % des appartements sont sous-occupés (c'est-à-dire que le nombre de personnes qui y habite est inférieur au même nombre de pièces + 2). 58 % de ces logements de 3 pièces ou plus sont occupés par 1 personne.

A l'inverse, seuls 2 % des appartements sont sur-occupés (plus de 3 personnes dans des logements de moins de 4 pièces).

Le parc de RUEIL-MALMAISON, où l'individuel représente 22 % des logements [11], se caractérise par une sensible sous-représentation des petites surfaces, avec seulement 10.5 % de logements de moins de 35 m² et 23% de 35 à 54 m² contre 16 % et 27 % dans l'ensemble du secteur d'habitat de la Défense (source : FILOCOM 2007) ; en outre, il compte une part plus élevée de logements de plus de 95 m² (16.9 %) que les autres communes de ce bassin.

Le parc de logements rueillois, composés en majorité de logements de 3 pièces et plus, ne traduit qu'en partie les besoins de la population rueilloise, et notamment ceux des ménages composés de familles avec enfants, puisqu'on assiste à un phénomène de desserrement de la taille moyenne des ménages. Ce constat indique la nécessité de réaliser des programmes de logements diversifiés comportant une part de petits et moyens logements, répondant au phénomène de desserrement, et une part de grands logements répondant aux besoins des ménages ayant des enfants.

[11] *Source : diagnostic de l'étude de l'IAU intitulée « Les dynamiques résidentielles dans le bassin d'habitat de la Défense », septembre 2009.*

PLU mis à jour le 10 juillet 2025

1.6.2. LE LOGEMENT LIBRE

Les données chiffrées du dernier recensement montrent qu'à Rueil-Malmaison, les résidences principales comprises dans le parc total de logements sont également réparties entre les propriétaires et les locataires. Cette répartition du statut d'occupation est à mettre en relation avec un parc de résidences principales composé majoritairement d'appartements, ce qui explique le chiffre élevé de locataires. La répartition propriétaires / locataires est moins équilibrée pour le département des Hauts-de-Seine car la part de locataires reste légèrement supérieure à celle des propriétaires. La part des logés gratuitement est faible au niveau communal comme au niveau départemental.

	Rueil-Malmaison		**Hauts-de-Seine**	
	Nombre	**%**	**Nombre**	**%**
Propriétaires	16 350	49.8	280 714	41.3
Locataires	15 680	47.8	376 482	55.4
Logés gratuitement	776	2.4	22 260	3.3
Total	**32 806**	**100**	**679 456**	**100**

Source : I.N.S.E.E. (Rueil-Malmaison) – Logement – Fiche LOG T7 – Résidences principales selon le statut d'occupation.

PLU mis à jour le 10 juillet 2025

1.6.3. LE LOGEMENT SOCIAL

1.6.3.1. LA LOI "SOLIDARITÉ ET RENOUVELLEMENT URBAIN"

La loi n° 1208-2000 du 13 décembre 2000 (la Loi "Solidarité et Renouvellement Urbains") a modifié les dispositions de la Loi d'Orientation pour la Ville (la "Loi L.O.V."), en ce qui concerne les logements sociaux.

Ces derniers sont définis par l'article L.302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation :

- Les logements locatifs sociaux qui appartiennent aux organismes d'habitation à loyer modéré, à l'exception, en métropole, de ceux construits, ou acquis et améliorés à compter du 5 janvier 1977, et ne relevant pas d'une convention définie par l'article L.351-2 du même Code ;
- Les autres logements qui sont conventionnés dans les conditions définies à l'article L.351-2 du même Code et dont la location est soumise à des conditions de ressources ;
- Les logements qui appartiennent aux sociétés d'économie mixte des départements d'outre-mer, à l'Entreprise Minière et Chimique et aux sociétés à participation majoritaire de l'Entreprise Minière et Chimique, aux houillères de bassin et aux sociétés à participation majoritaire des houillères de bassin, aux sociétés à participation majoritaire des Charbonnages de France, et, enfin, à l'Etablissement Public de Gestion Immobilière du Nord – Pas-de-Calais ;
- Les logements ou les lits qui existent dans les foyers de personnes âgées, de personnes handicapées, de jeunes travailleurs, de travailleurs migrants, et des logements-foyers dénommés résidences sociales, conventionnés dans les conditions définies à l'alinéa 5 de l'article L.351-2 du Code de la Construction et de l'Habitation, ainsi que les places des centres d'hébergement et de réinsertion sociale visées à l'article 185 du Code de la Famille et de l'Aide Sociale.

L'article 55 de la "Loi S.R.U." met à la charge des communes qui ne dépassent pas le taux de 20 % de logements sociaux, d'une part, un prélèvement annuel, égal à **152.45** euros par logement manquant, sur leurs ressources fiscales, d'autre part, la mise en œuvre d'un plan de rattrapage sur 20 ans, dans lequel les objectifs de réalisation des logements sociaux sont fixés par périodes de 3 ans. Cette disposition concerne les communes, comptant plus de 3.500 habitants (plus de 1.500 habitants en Ile-de-France) et situées dans des agglomérations accueillant plus de 50.000 habitants.

Dans la mesure où elle compte 78 964 habitants, et où elle appartient à la Région d'ILE-DE-FRANCE, la commune de RUEIL-MALMAISON est bien concernée par ces dispositions.

PLU mis à jour le 10 juillet 2025

1.6.3.2. LE PARC SOCIAL

Le parc des logements sociaux à Rueil-Malmaison au 1er janvier 2007 était de 6 400 logements, ce qui représente 19.7 % des logements. En 2008, il était de 6 379 ce qui représentait 19,87 %. Au 1er janvier 2009, il est de 20.06 %.

Entre 2005 et 2009, la part de logements sociaux était inférieure à 20 % du parc total de résidences principales, ce qui résultait du déconventionnement massif de certaines catégories de logements. Depuis 2006, des opérations de reconventionnement on été entreprises ; celles-ci, conjuguées à une volonté de promouvoir le logement social, ont permis de retrouver, en 2009, le seuil des 20 %.

La convention Habitat-Activités, signée pour la période 2005-2009, prévoyait la construction de 136 600 m² de logements dont 30% de la SHON totale en logements sociaux. A cette SHON globale devaient s'ajouter les 131 logements résultant du déficit de la convention antérieure. Au 31 décembre 2009, 107 602 m² de logements ont été construits. Le bilan de la convention 2005-2009 n'a toutefois pas encore été validé par le Préfet des Hauts-de-Seine.

Parmi les prévisions programmées de logements sociaux en cours de développement, on peut citer :

- Dans l'opération "Bernard-Moteurs", 59 logements, date de livraison prévue pour fin 2011 ;
- Sur le site des Godardes, 73 logements, date de livraison prévue en 2011…

Les projets et perspectives de construction de logements sociaux

Dans le cadre de la modification du P.L.U. de 2007, l'application d'une nouvelle disposition a permis d'exiger, pour les opérations immobilière de plus de 900 m² SHON, la réalisation de 30 % de logements sociaux.

Le P.L.U. étend ces dispositions à la majeure partie des zones urbaines.

Grâce notamment à cette disposition, le nombre de logements prévus livrés entre 2010 et 2015 devrait atteindre environ 550 logements, soit une moyenne de 90 logements par an.

PLU mis à jour le 10 juillet 2025

1.6.4. LE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

Les Programmes Locaux de l'Habitat (P.L.H.) permettent de mettre en œuvre, à l'échelon intercommunal, les politiques locales de l'habitat.

Les P.L.H. ont été introduits par le loi n° 83-8 du 7 janvier 1983, puis renforcés par la loi du 13 juillet 1991 (la "Loi d'Orientation pour la Ville"), par la loi n° 2004-809 du 13 août 2004, et par la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006, portant "Engagement National pour le Logement".

L'article L.302-1 du Code de la Construction et de l'Habitation précise que le P.L.H. « *définit, pour une durée au moins égale à six ans, les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergement, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant, entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements* ».

Les communes de Rueil-Malmaison, de Suresnes, et – désormais - de Nanterre se sont regroupées dans la communauté d'agglomération du Mont-Valérien, créée le 1er janvier 2009. Cette communauté d'agglomération possède 4 compétences obligatoires (développement économique, aménagement de l'espace communautaire, équilibre social et de l'habitat, politique de la ville), 4 compétences optionnelles (voirie et stationnement, assainissement, gestion des équipements culturels et sportifs, action sociale) et 5 compétences facultatives (développement durable, traitement et élimination des déchets, éclairage public, gestion du dispositif « Autolib' », observatoire du développement des pratiques culturelles et sportives).

La commune de RUEIL-MALMAISON ne dispose pas de Programme Local de l'Habitat, ni de document en tenant lieu. Toutefois, elle dépend du P.L.H. de la Communauté d'Agglomération du Mont-Valérien dont l'élaboration est en cours. Ce document n'étant pas approuvé, il n'est donc pas opposable.

Le Porté à Connaissance de l'Etat indique néanmoins que le P.L.U. devra être compatible avec celui-ci. En effet, le P.L.H.I. permettra d'identifier de façon précise les besoins en logement et de définir un programme d'actions concrètes pour y répondre. Ce programme local de l'habitat sera également un outil pour coordonner les différents acteurs, en particulier les bailleurs sociaux qui élaborent actuellement leurs conventions d'utilité sociale. Les analyses prospectives des besoins en construction sur le territoire de la Communauté d'Agglomération indiquent qu'il semble difficile de produire moins de 455 logements neufs par an afin d'assurer, a minima, le renouvellement du parc et le desserrement des ménages habitant déjà dans la Communauté d'Agglomération (source : Porté à Connaissance relatif au lancement de l'élaboration du P.L.H.I.).

PLU mis à jour le 10 juillet 2025

1.7. L'ÉCONOMIE

Les principales caractéristiques de l'économie rueilloise apparaissant dans les paragraphes suivants ont essentiellement été établies à partir des données du dernier recensement général réalisé par l'I.N.S.E.E. en 2008. Certaines données ponctuelles datent d'une étude réalisée en 2007 pour la commune par le cabinet Bert 06.

Deux définitions de l'I.N.S.E.E. semblent importantes à préciser, celle de l'entreprise et celle de l'établissement :

- L'entreprise est la plus petite combinaison d'unités légales de droit français qui constitue une unité organisationnelle de production de biens et de services jouissant d'une certaine autonomie de décision, notamment pour l'affectation de ses ressources courantes.
- L'établissement est une unité de production géographiquement individualisée, mais juridiquement dépendante de l'entreprise. Un établissement produit des biens ou des services : ce peut être une usine, une boulangerie, un magasin de vêtements, un des hôtels d'une chaîne hôtelière, la " boutique " d'un réparateur de matériel informatique… L'établissement, unité de production, constitue le niveau le mieux adapté à une approche géographique de l'économie.

1.7.1. L'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE GÉNÉRALE

La ville de RUEIL-MALMAISON déploie une activité économique principalement tournée vers le service puisque 69.5 % des établissements rueillois appartiennent au secteur d'activité "services" en 2008. La politique de développement économique menée par la ville a favorisé l'implantation d'entreprises du secteur tertiaire, en vue de respecter et protéger l'environnement et le cadre de vie. Toutefois, le tissu économique de la ville est bien diversifié (même s'il n'existe plus de site de production).

La ville de RUEIL-MALMAISON possède de nombreux atouts pour attirer les entreprises : un accès facilité (proximité de Paris et de La Défense), la présence d'axes rapides (R.E.R., Autoroute A.86, les aéroports Charles-de-Gaulle et Orly à moins d'une demi-heure en voiture) et des infrastructures de télécommunication ultra-performantes.

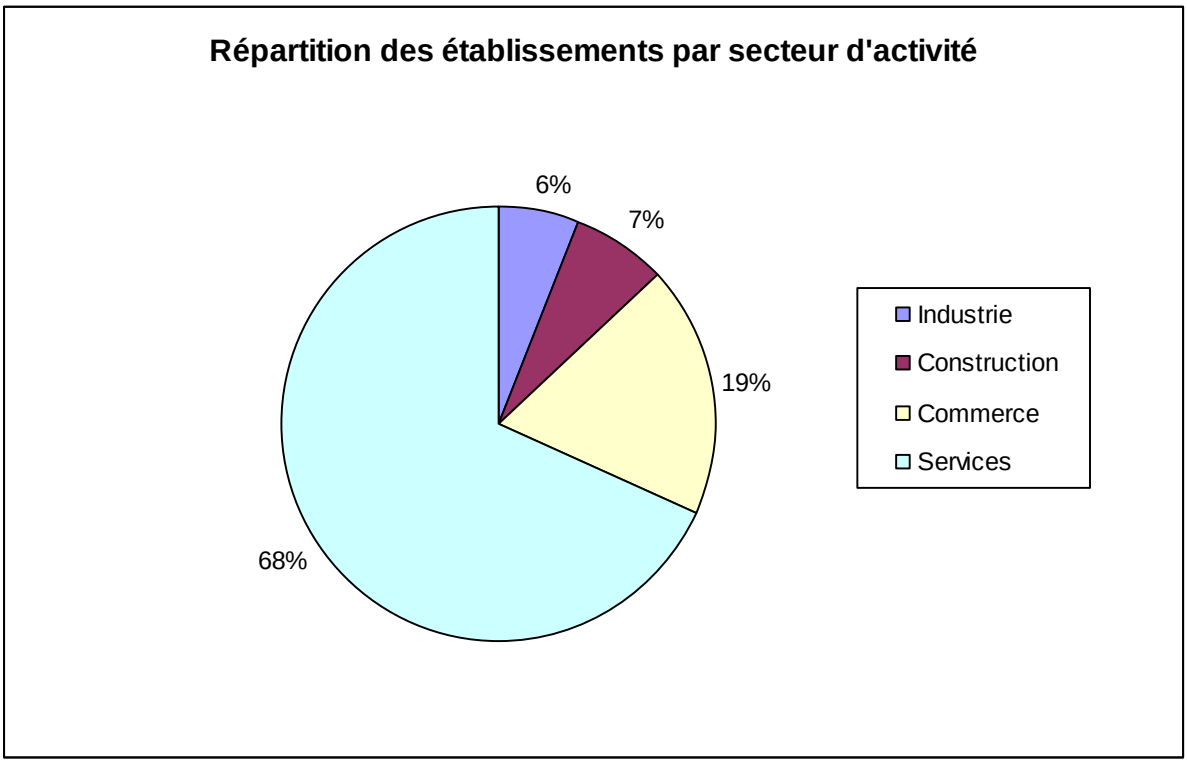
Ainsi, la commune de RUEIL-MALMAISON accueille sur son territoire un total de 4 504 établissements au 1er janvier 2008.

PLU mis à jour le 10 juillet 2025

A titre de comparaison, les communes de Courbevoie et de Suresnes comptaient respectivement 7 594 et 3 554 établissements en 2008. A Courbevoie, la part des services s'élevait à 75.7 % et à Suresnes, à 73.3 %.

Etablissements par secteur d'activité	Nombre	Évolution (%) 2000-2007
Industrie	271	9.3
Construction	295	10.5
Commerce	807	2.3
Services	3 131	26.6
Total	**4 504**	**19.2**

Source : I.N.S.E.E. (Rueil-Malmaison) – Démographie des entreprises – Nombre d'établissements par secteur d'activité au 1er janvier 2008.



PLU mis à jour le 10 juillet 2025

1.7.2. LES ENTREPRISES À RUEIL-MALMAISON

1.7.2.1. LA DEMOGRAPHIE DES ETABLISSEMENTS

Les caractéristiques des établissements

Ce tableau représente le nombre d'établissements [12] actifs par secteur d'activité au 31 décembre 2007 :

	Total	%	0 salarié	1 à 9 salariés	10 à 19 salariés	20 à 49 salariés	50 salariés ou plus
Ensemble	**5 054[13]**	**100**	**3 052**	**1 501**	**214**	**144**	**143**
Industrie	279	5.5	146	74	17	18	24
Construction	306	6.1	165	110	15	5	11
Commerces et réparations	831	16.4	452	305	36	22	16
Services	3 638	72.0	2 289	1 012	146	99	92

Source : I.N.S.E.E. (Rueil-Malmaison) – Caractéristiques des entreprises – Postes salariés par secteur d'activité au 31 décembre 2007.

La commune de Rueil-Malmaison accueille sur son territoire un total de 3 948 entreprises en 2008, dont 69.1 % appartenant au secteur des services. La plus forte évolution rencontrée est également celle de ce secteur entre 2000 et 2008 avec + 28 %.

Elle accueille 4 504 établissements en 2008, dont 1 120 sociétés (hors les commerces, l'artisanat, et les professions libérales). Une majorité de ces établissements n'emploie aucun salarié (60 %). Toutefois, 143 établissements emploient 50 salariés ou plus, ce qui n'est pas négligeable. Parmi celles-ci, notons les plus importantes : Renault, B.N.P. PARIBAS Assurance, Wolters Kluwer France, SD France, Otsuka Pharmaceutical France, Schneider électrique, ou l'I.F.P.. Celles-ci emploient entre 1 100 et 2 200 personnes.

[12] *Selon l'I.N.S.E.E., l'établissement est une unité de production géographiquement individualisée, mais juridiquement dépendante de l'entreprise. Un établissement produit des biens ou des services : ce peut être une usine, une boulangerie, un magasin de vêtements, un des hôtels d'une chaîne hôtelière, la " boutique " d'un réparateur de matériel informatique… L'établissement, unité de production, constitue le niveau le mieux adapté à une approche géographique de l'économie.*

Selon l'INSEE, l'entreprise est la plus petite combinaison d'unités légales de droit français qui constitue une unité organisationnelle de production de biens et de services jouissant d'une certaine autonomie de décision, notamment pour l'affectation de ses ressources courantes.

[13] *Le nombre global d'établissements au 1er janvier 2008 est de 4 504 selon l'I.N.S.E.E. Ce fichier détaillé d'établissements actifs au 31 décembre 2007 présente 5 054 établissements. Il est donc probable que l'I.N.S.E.E. ait commis une erreur dans ses fichiers mais, pour la commodité de l'étude, nous conserverons les deux données distinctes.*

PLU mis à jour le 10 juillet 2025

Les réseaux économiques

La Ville a mis en place un système de réseaux dans le but de développer la création d'entreprise ou d'aider les entreprises déjà présentes à améliorer et dynamiser les échanges avec les habitants :

- En 1993, la ville de Rueil-Malmaison crée "Coup de Pouce", un réseau d'aide et d'accompagnement à la création d'entreprise. Grâce à ce réseau, entre 1993 et 2007, 1 206 porteurs de projets ont été accueillis et 251 entreprises ont été créées.

- "Entreprendre à Rueil" est le réseau des petites et moyennes entreprises de la ville qui emploie moins de 50 salariés. Ce réseau propose aux chefs d'entreprise des rencontres d'informations et d'échanges par :
    - des clubs contacts pour des échanges informels,
    - des réunions de conjoncture pour échanger des informations économiques,
    - des petits déjeuners économiques sur des thèmes d'actualité préoccupant les chefs d'entreprise et animés par des spécialistes.

- Le réseau "Innover à Rueil" regroupe les entreprises de Rueil de plus de 50 salariés. L'objectif de ce réseau est de favoriser et d'animer les échanges entre les habitants et les grandes entreprises partenaires et de dynamiser la rencontre avec les P.M.E. pour développer :
    - des actions de solidarité,
    - un accompagnement à la recherche de stages et d'expériences à l'international pour les étudiants "post-bac",
    - un accompagnement à l'international dans le cadre de jumelages économiques avec les U.S.A. et la Chine, avec la mise en place d'un système de portage pour faciliter les affaires des P.M.E. vers les marchés américain et chinois,
    - une mise en place de par fonctions (ressources humaines, communication, international, services généraux, développement durable), permettant des échanges sur des thèmes d'actualité.

Avec ces réseaux, le taux de création des entreprises a enregistré une augmentation de + 10.8 % en 2008. Le secteur des "services" est celui enregistrant la plus forte évolution (+ 302 entreprises nouvelles), avec un taux de création qui atteint + 11.1 % en 2008.

PLU mis à jour le 10 juillet 2025

Création d'entreprises en 2008	Ensemble	%	Taux de création
Ensemble	**420**	**100**	**10.6**
Industrie	8	1.9	3.4
Construction	32	7.6	11.9
Commerce	78	18.6	11.0
Services	302	71.9	11..1

Source : I.N.S.E.E. (Rueil-Malmaison) – Démographie des entreprises – Créations d'entreprises par secteur d'activité en 2008.

Le taux de création d'établissements est de 11.4 % tous secteurs d'activités confondus au 1er janvier 2008.

515 sièges d'établissements ont été créés dont :

- 12.2 % dans le secteur de la construction,
- 12.1 % dans le secteur des services,
- 10.7 % dans le secteur du commerce,
- 4.8 % dans le secteur de l'industrie.

L'ancien tissu industriel de RUEIL-MALMAISON et le secteur de la route départementale 913 ont vécu une profonde mutation, pour devenir un tissu essentiellement tertiaire, dynamique et performant, avec de nombreux sièges sociaux.

Cette économie tertiaire est représentée sur l'ensemble du territoire, particulièrement dans le village de Rueil-sur-Seine, mais aussi dans le village de Buzenval et sur le plateau du Mont-Valérien, avec le site de l'ancien arsenal de RUEIL-MALMAISON.

Selon le Porté à Connaissance de l'Etat, l'équilibre entre construction de logements et de bureaux, préconisé par le S.D.R.I.F. de 1994, a été respecté. Le S.D.R.I.F. préconisait un ratio de 3 (le rapport entre la S.H.O.N. autorisée pour les logements et celle autorisée pour les bureaux). Entre 1990 et 2008, la commune a autorisé une S.H.O.N. totale de 699 028 m² de logements pour une surface de bureaux de 231 987 m² (ratio de 3.01).

1.7.2.2. LES SERVICES PUBLICS

Pour les principaux services publics, la commune de RUEIL-MALMAISON dispose des antennes suivantes :

- La Police Nationale ;
- La Police Municipale ;

PLU mis à jour le 10 juillet 2025

- Le centre de secours ;
- La caserne Guynemer ;
- La Poste, comprenant une poste principale et des postes annexes ;
- La Maison de l'Emploi et le Pôle-Emploi ;
- Les centres de la Sécurité Sociale ;
- Le centre d'exploitation d'E.d.F. ;
- Le centre d'exploitation de France-Télécoms ;
- L'hôpital Stell.

1.7.2.3. LES ASSOCIATIONS

Avec plus de 500 associations œuvrant dans les domaines les plus divers, la commune de Rueil-Malmaison jouit d'un tissu associatif particulièrement étoffé. Depuis 1989, la Mairie soutient ce dynamisme par l'action d'un service qui lui est dédié. Aujourd'hui installé au sein de la Maison des Associations, il est un lieu incontournable de rencontre pour les associations et les bénévoles.

Les associations agréées

Plusieurs "associations agréées " sont susceptibles d'intervenir dans l'élaboration du P.L.U..

L'article L.121-5 du Code de l'Urbanisme dispose ainsi : « *Les associations locales d'usagers, agréées dans des conditions définies par décret en Conseil d'Etat, ainsi que les associations agréées mentionnées à l'article L.252-1 du Code Rural sont consultées, à leur demande, pour l'élaboration des schémas de cohérence territoriale, des schémas de secteur, et des plans locaux d'urbanisme. Elles ont accès au projet de schéma ou de plan dans les conditions prévues à l'article 4 de la loi nº 78-753 du 17 juillet 1978, portant diverses mesures d'amélioration des relations entre l'administration et le public et diverses dispositions d'ordre administratif, social, et fiscal* ».

L'article 4 de la loi du 17 juillet 1978, modifié par l'ordonnance n° 2005-650 (les articles 2, 3, et 6) précise ensuite : « *L'accès aux documents administratifs s'exerce, au choix du demandeur et dans la limite des possibilités techniques de l'administration : a) Par consultation gratuite sur place, sauf si la préservation du document ne le permet pas ; b) Sous réserve que la reproduction ne nuise pas à la conservation du document, par la délivrance d'une copie sur un support identique à celui utilisé par l'administration ou compatible avec celui-ci et aux frais du demandeur, sans que ces frais puissent excéder le coût de cette reproduction, dans des conditions prévues par décret ; c) Par courrier électronique et sans frais lorsque le document est disponible sous forme électronique* ».

PLU mis à jour le 10 juillet 2025

1.7.2.4. LES INSTALLATIONS CLASSEES ET LES NUISANCES

Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (I.C.P.E.) désignent les établissements (terrains ou bâtiments) accueillant des activités agricoles, industrielles, artisanales, ou commerciales, dont le fonctionnement occasionne des nuisances pour l'environnement naturel (pollutions ou déchets) ou pour le voisinage humain (bruits ou odeurs), voire des dangers envers la sécurité, la santé, ou la salubrité. Depuis la loi n° 76-663 du 19 juillet 1976, les établissements occasionnant des nuisances ou présentant un risque sont soumis à une simple déclaration lorsque l'impact est mineur, ou à une autorisation préalable lorsque le risque est conséquent. Depuis l'ordonnance du 11 juin 2009, certaines installations sont soumises à un "enregistrement" préalable, un régime intermédiaire entre les régimes de déclaration et d'autorisation.

En ce qui concerne les installations industrielles, le territoire de RUEIL-MALMAISON compte environ 110 installations classées soumises au régime de la déclaration préalable, au titre de la loi de 1976. Mais aucune de ces installations classées n'est plus liée à une activité industrielle, depuis la dépollution des usines occupées par la société 3M, par l'entreprise "Bernard-Moteurs", et de celles occupées par la compagnie parisienne du gaz de ville. Les autres installations classées correspondent pour la très grande majorité à des parcs de stationnement souterrain, à des "groupes froids", à des garages automobiles, et à des stations-services.

Aucun site n'est classé au titre de la directive "SEVESO" sur le territoire communal.

Une frange au nord de ce territoire communal est concernée par le périmètre de sécurité autour des cuves du dépôt pétrolier du port de Nanterre, depuis que le phénomène de "boil-over" (un effet thermique dû à l'éclatement d'une cuve) est pris en compte dans la prévention des risques technologiques. Toutefois, selon un courrier de la Préfecture des Hauts-de-Seine, du 12 octobre 2009, l'Inspection des Installations Classées, dans son rapport en date du 5 septembre 2009, indique que « *l'évolution des connaissances a permis de ne plus retenir le phénomène de boil-over « classique » comme phénomène pouvant survenir sur le dépôt pétrolier de la C.C.M.P. à Nanterre, compte tenu de la nature des produits stockés sur le site* ».

Un Plan de Protection contre les Risques Technologiques (P.P.R.T.) a été prescrit par un arrêté du 25 février 2009 et la phase d'étude et de concertation est en cours. Le territoire de RUEIL-MALMAISON n'est pas impacté par le périmètre d'étude de ce P.P.R.T..

Toutefois, la rue Sainte-Claire-Deville est incluse dans le périmètre d'application du Plan Particulier d'Intervention (P.P.I.), approuvé par un arrêté du 4 octobre 2004. Ce document d'organisation des secours est en cours de révision. Il ne concernera donc plus la commune de RUEIL-MALMAISON, car l'exploitant a déjà engagé des travaux de réduction du risque à la source.

À RUEIL-MALMAISON, enfin, les activités dominantes étant essentiellement tertiaires, les nuisances sonores industrielles sont négligeables.

PLU mis à jour le 10 juillet 2025

1.7.3. LES EMPLOIS À RUEIL-MALMAISON

1.7.3.1. LE CONTEXTE

L'évolution de l'emploi est établie sur la base de statistiques issues de diverses sources : Unedic pour l'emploi salarié privé, Direction Générale de l'Administration et de la Fonction Publique pour l'emploi public, Connaissance Locale de l'Appareil Productif (I.N.S.E.E.). L'analyse de l'emploi de la commune de RUEIL-MALMAISON a été réalisée sur une période de 10 ans, par le bureau d'études Bert 06.

Les diverses données statistiques sont produites au 31 décembre de l'année écoulée.

La constitution des séries annuelles d'évolution des différentes catégories d'emploi a été calée sur les données économiques issues du recensement 1999. Elles proviennent d'un rapprochement de diverses sources, rectifiées, pour corriger certaines anomalies constatées (notamment pour l'emploi salarié privé d'après les statistiques Garp – Unedic).

Les résultats du recensement 2006 sont quelque peu différents des données établies d'après les statistiques annuelles précédentes. Ceux-ci ne remettent pas en cause les chiffres avancés : les ordres de grandeur sont plus convenables pour RUEIL-MALMAISON que pour la zone d'emploi de Nanterre ou les Hauts-de-Seine pour lesquels les estimations d'emplois proviennent de l'I.N.S.E.E.. Le tableau ci-dessous montre les écarts entre les différentes estimations :

Ecart estimation annuelle emploi INSEE / emploi recensement			
	2005	Rectification 2006	Ecart 2/1
RUEIL-MALMAISON	47 154	48 810	103.5%
NANTERRE	808 961	905 504	111.9%
HAUTS-DE-SEINE	874 639	839 122	95.9%

A titre de comparaison, selon les statistiques de l'I.N.S.E.E., le nombre d'emplois des communes de Courbevoie et de Suresnes était respectivement de 96 594 et de 27 434 en 2006.

Nota Bene : Le Porté à Connaissance de l'Etat contient des informations sur l'emploi un peu différentes de celles de cette étude mais qui ne remettent pas en cause l'analyse présentée ; en effet, la période d'étude de l'emploi salarié privé porte sur la période 1993-2008 et les données de l'UNEDIC n'ont pas été corrigées.

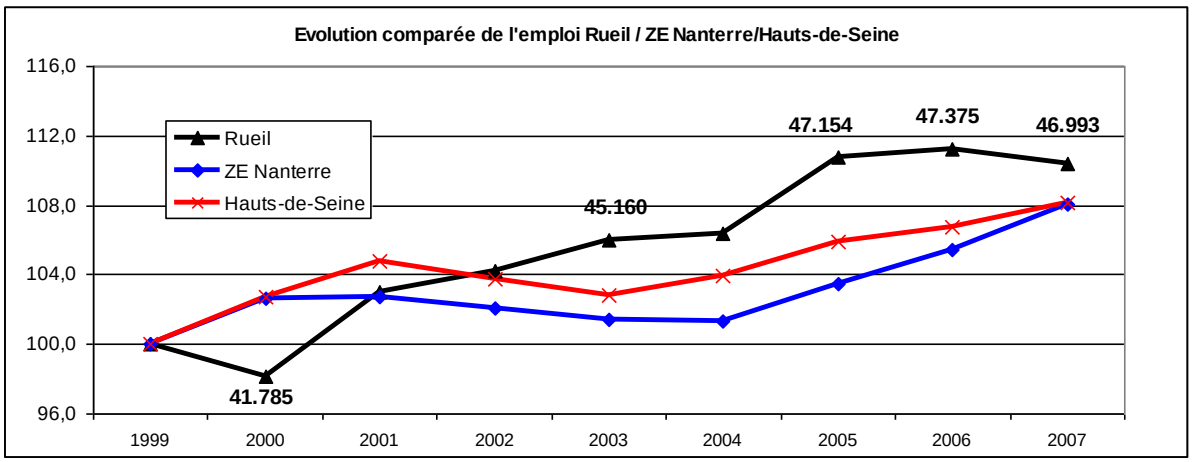
Le nombre total des emplois à RUEIL-MALMAISON est estimé à 46 993 en 2007, avec une progression annuelle de + 1.7 % entre 2001 et 2005, ce qui est remarquable. Entre 2006 et 2007, on note un certain infléchissement de la création d'emplois (- 0.8 %).

PLU mis à jour le 10 juillet 2025

Evolution de l'emploi total 1999 - 2007									
(situation au 31 décembre)	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Rueil-Malmaison	42 587	41 785	43 857	44 369	45 160	45 309	47 154	47 375	46 993
ZE Nanterre	781 890	802 146	803 247	797 817	792 671	791 902	808 961	824 738	845 185
Hauts-de-Seine	825 879	848 631	865 411	849 472	849 472	858 260	874 639	881 432	893 327

Source I.N.S.E.E. pour les estimations ZE Nanterre, Hauts-de-Seine

Nota : le recensement 2006 donne 905 504 emplois au 01/01/2006 pour les Hauts-de-Seine et sur la même base, l'estimation est de 917 724 emplois au 01/01/2007.



PLU mis à jour le 10 juillet 2025

1.7.3.2. LES PARTITIONS STATISTIQUES

La répartition de l'emploi par statut

L'emploi salarié privé (39 341 personnes en 2007) constitue le moteur de l'économie avec une progression de + 8.5 % entre 1999 et 2005.

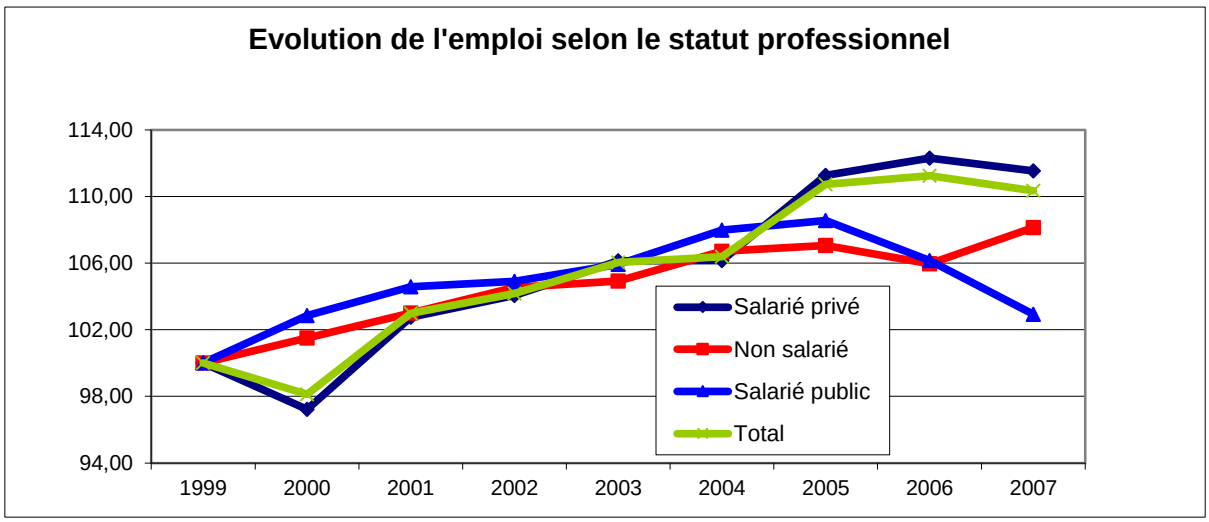
La perte d'emplois du secteur salarié privé (- 0.7 %) enregistrée entre 2006 et 2007 suit la tendance globale d'évolution de l'emploi à Rueil-Malmaison.

L'emploi non salarié et l'emploi public évoluent moins rapidement que l'emploi salarié privé surtout dans les dernières années.

Evolution des emplois de la commune de Rueil 1999-2007 selon le statut professionnel

	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Salarié privé	35 274	34 296	36 247	36 705	37 438	37 443	39 251	39 616	39 341
Non salarié	2 397	2 433	2 469	2 506	2 515	2 558	2 566	2 540	2 592
Salarié public	4 916	5 057	5 141	5 157	5 207	5 308	5 337	5 219	5 060
Total	42 587	41 785	43 857	44 369	45 160	45 309	47 154	47 375	46 993

Source: estimations bert d'après statistiques Unedic, Clap, DGAFP,Sirene



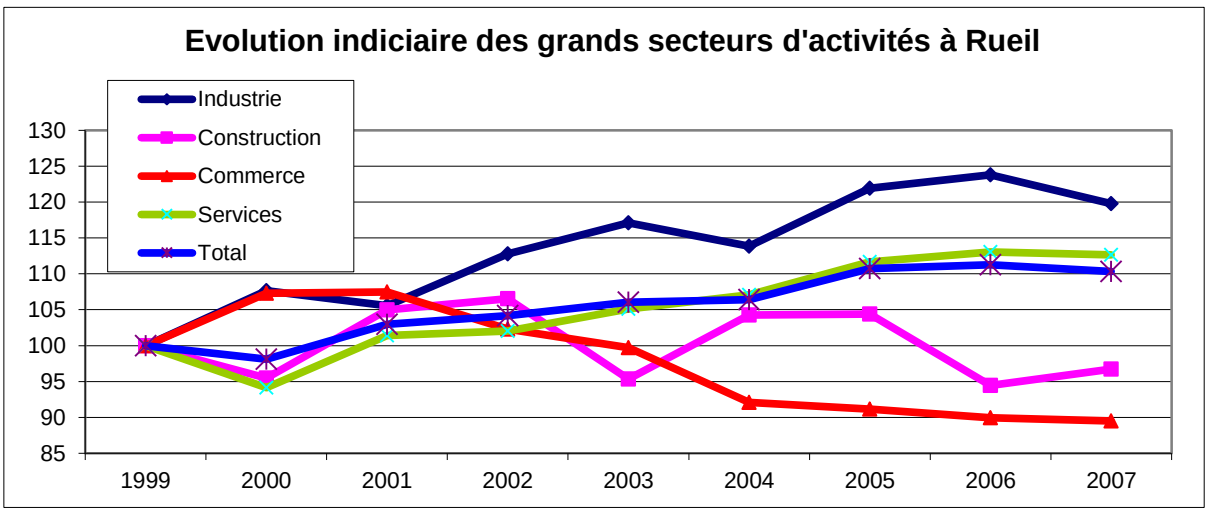
PLU mis à jour le 10 juillet 2025

La répartition de l'emploi par grands secteurs d'activités

Les emplois du secteur commercial sont en déclin régulier depuis 2001 (4 260 emplois en 2007 contre 4 759 en 1999 soit - 10.5 %). Les emplois du secteur de l'industrie [14] sont ceux enregistrant la hausse la plus importante entre 1999 et 2006 (+ 23.8 %). En terme de progression, ce secteur devance celui des services. Cette hausse est due à l'accueil de sièges sociaux ou de services tertiaires de groupes industriels.

Evolution de l'emploi 1999-2007 par grands secteurs d'activités

	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Agriculture, sylviculture, pêche	93	82	73	70	68	66	64	63	63
Industrie	7 678	8 265	8 105	8 658	8 992	8 742	9 361	9 505	9 196
Construction	2 422	2 312	2 543	2 581	2 310	2 525	2 528	2 288	2 343
Commerce	4 759	5 107	5 114	4 868	4 745	4 383	4 337	4 280	4 260
Services	27 635	26 020	28 022	28 192	29 045	29 592	30 864	31 239	31 131
Total	42 587	41 785	43 857	44 369	45 160	45 309	47 154	47 375	46 993



Evolution de l'emploi dans le secteur industriel

Les emplois du secteur industriel (en réalité le secteur tertiaire de ces activités industrielles) sont concentrés dans les secteurs de biens de consommation (pharmaceutiques essentiellement), l'industrie agricole et l'industrie automobile. Les industries de bien de consommation (Novartis, Astra-Zeneca, Bristol Myers Squibb) progressent de près de 100 % entre 1999 et 2005. L'industrie automobile, grâce à Renault, constitue encore – malgré son déclin régulier – le second grand secteur industriel communal. Elle devance les industries agricoles et alimentaires (Unilever, Bahlsen, Heineken, Nestlé, Benedicta…).

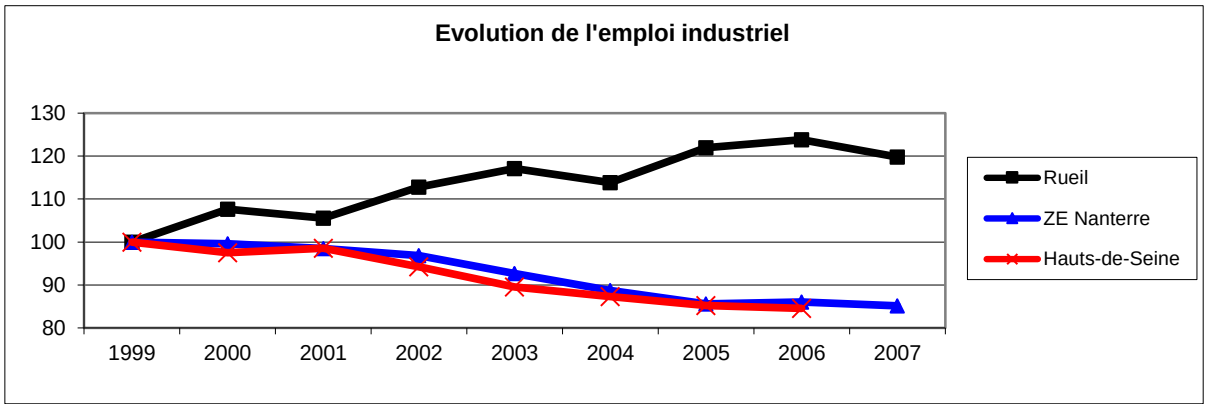
[14] *Les activités sont qualifiées d'industrielles en raison d'une classification opérée par l'INSEE suivant l'activité principale exercée par l'entreprise mère (code APE). Le siège social et les divers établissements d'une entreprise industrielle seront ainsi considérés comme relevant du secteur industriel même si leur activité est du domaine des services ou de la recherche. Il en est ainsi des principaux établissements « industriels » de Rueil-Malmaison. Pour ne pas alourdie le texte, nous conserverons dans la suite de ce rapport le terme industriel pour désigner en fait le plus souvent des activités tertiaires du secteur industriel.*

PLU mis à jour le 10 juillet 2025

Evolution indiciaire de l'emploi salarié industriel 1999-2007

	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Nombre d'emplois industriels à Rueil	7 678	8 265	8 105	8 658	8 992	8 742	9 361	9 505	9 196
Rueil	100	108	106	113	117	114	122	124	120
ZE Nanterre	100	100	98	97	93	89	86	86	85
Hauts-de-Seine	100	98	99	94	90	87	85	85	

Source: exploitation bert des données Unedic, Clap, Sirene, fichier communal de la DDEE



Evolution de l'emploi dans le secteur de la construction

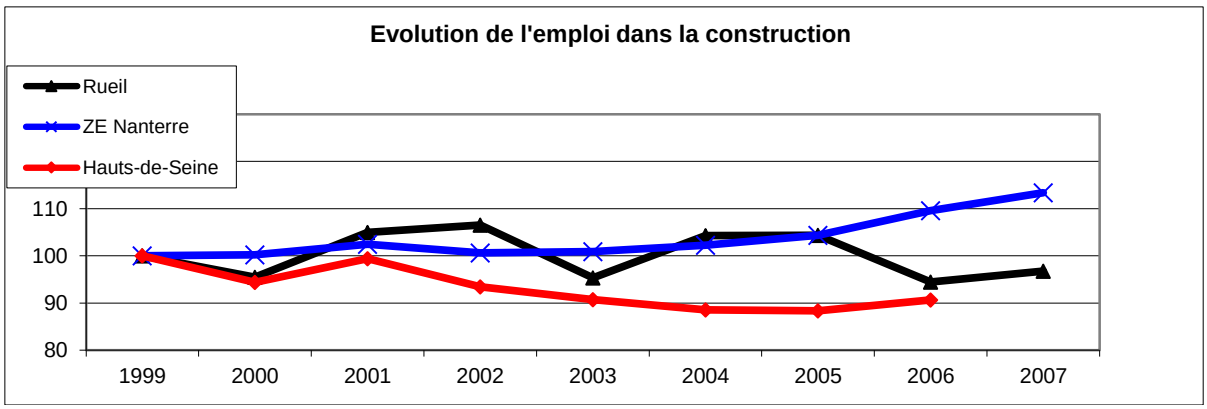
L'emploi dans la construction à RUEIL-MALMAISON tend à se stabiliser autour de 2 300 à 2 400 emplois.

La dynamique économique de la zone d'emplois de Nanterre a, par contre, une influence positive sur l'emploi de cette zone dans le secteur de la construction qui progresse régulièrement depuis 2002.

Evolution indiciaire de l'emploi salarié dans la construction 1999-2007

	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Nb d'emplois dans la construction à Rueil	2422	2312	2543	2581	2310	2525	2528	2288	2343
Rueil	100	95	105	107	95	104	104	94	97
ZE Nanterre	100	100	102	101	101	102	104	110	113
Hauts-de-Seine	100	94	99	93	91	89	88	91	

Source: exploitation bert des données Unedic, Clap, Sirene, fichier communal de la DDEE



PLU mis à jour le 10 juillet 2025

Evolution de l'emploi dans le secteur des services

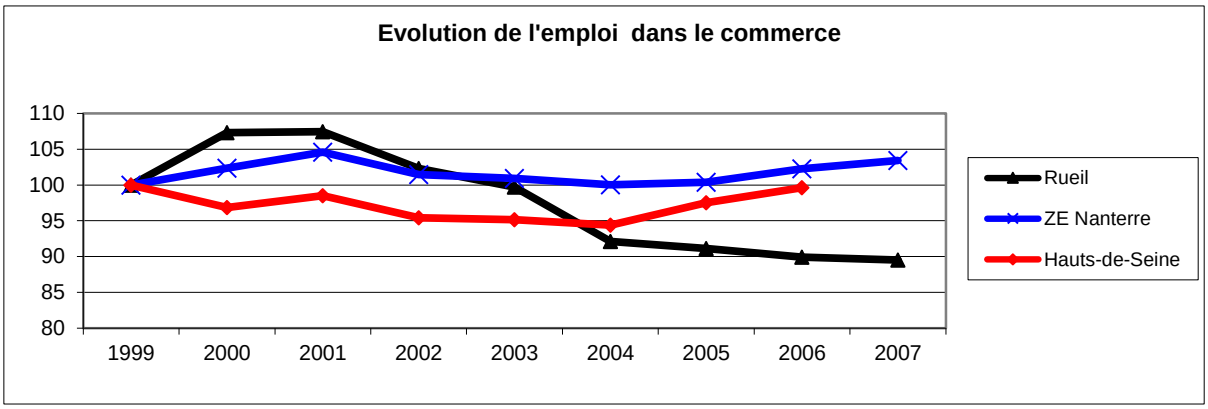
Les emplois du secteur des services (4 260 en 2007) diminuent progressivement depuis 2000 (- 16.6 %). Cette progression est très proche de celle des territoires voisins.

Selon les données du service du Développement Economique, les effectifs, entre 2001 et 2007, sont passés de 28 441 à 34 250 personnes, tandis que, entre 2000 et 2007, les transferts de sociétés ont concerné 6 358 salariés partis contre 6 052 salariés arrivés.

Evolution indiciaire de l'emploi dans le commerce 1999-2007

	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Nb d'emplois dans les commerces à Rueil	4 759	5 107	5 114	4 868	4 745	4 383	4 337	4 280	4 260
Rueil	100	107	107	102	100	92	91	90	90
ZE Nanterre	100	102	105	101	101	100	100	102	103
Hauts-de-Seine	100	97	98	95	95	94	98	100	

Source: exploitation bert des données Unedic, Clap, Sirene, fichier communal de la DDEE



Structure comparée des activités de Services

Services	Rueil 1999		Rueil 2007		Hauts-de-Seine 2006		ZE Nanterre 2006	
Services aux entreprises	29,8%	45,9%	31,7%	47,8%	30,1%	41,3%	24,8%	35,2%
Activités financières	8,8%	13,6%	9,3%	14,0%	7,8%	10,7%	8,2%	11,7%
Services aux particuliers	6,2%	9,6%	6,4%	9,6%	8,1%	11,1%	7,3%	10,4%
Éducation, santé, action social	10,3%	15,9%	10,0%	15,1%	13,1%	18,0%	15,0%	21,3%
Administration	6,3%	9,7%	6,1%	9,2%	8,5%	11,7%	9,6%	13,7%
Autres services	3,4%	5,3%	2,8%	4,2%	5,3%	7,2%	5,4%	7,7%
Ensemble services	64,9%	100,0%	66,2%	100,0%	72,9%	100,0%	70,2%	100,0%
Total emplois	100,0%		100,0%		100,0%		100,0%	

Evolution de l'emploi dans le secteur du commerce

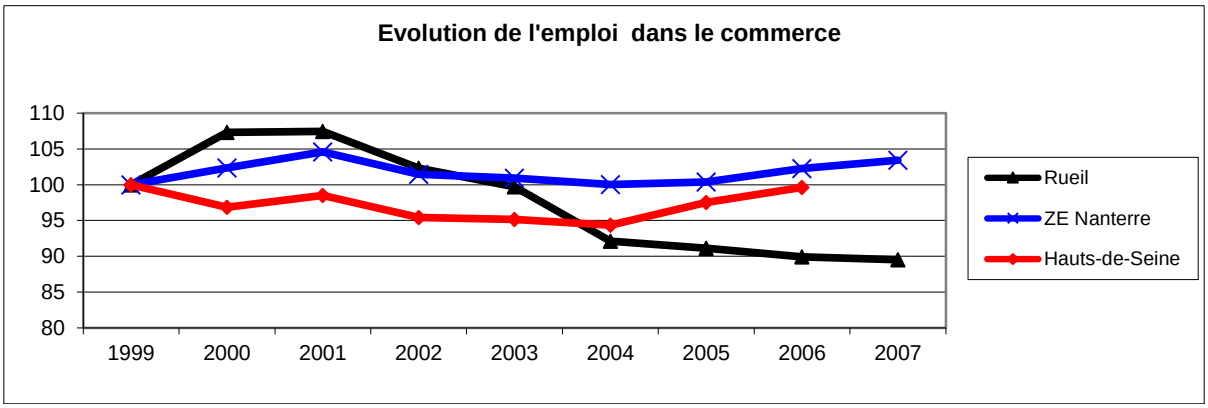
Les emplois du secteur commercial sont en régression continuelle depuis 2001 contrairement aux secteurs géographiques voisins. Les raisons tiennent au recul du commerce de gros, qui cède sa place à des activités à plus forte valeur ajoutée, et à la faible représentation du commerce de détail.

PLU mis à jour le 10 juillet 2025

Evolution indiciaire de l'emploi dans le commerce 1999-2007

	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Nb d'emplois dans les commerces à Rueil	4 759	5 107	5 114	4 868	4 745	4 383	4 337	4 280	4 260
Rueil	100	107	107	102	100	92	91	90	90
ZE Nanterre	100	102	105	101	101	100	100	102	103
Hauts-de-Seine	100	97	98	95	95	94	98	100	

Source: exploitation bert des données Unedic, Clap, Sirene, fichier communal de la DDEE



Un exercice [15] permettant de faire apparaître les déficits (ou au contraire un rayonnement au-delà de la frontière communale) en matière d'emploi du secteur salarié privé selon le type de commerce ou de service met en exergue les difficultés du commerce de détail d'habillement, les magasins populaires, l'administration d'immeubles résidentiels et les activités hospitalières en 2007. L'implantation d'un magasin Monoprix en 2009 modifie légèrement ces données.

Concernant l'emploi des activités hospitalières, l'emploi public est prégnant dans ce domaine.

Commerces présentant un déficit d'emplois salariés

Commerces de détail	**Rueil (1)**	**Norme 92 (2)**	**Différence (1) - (2)**
Commerce de détail d'habillement	53	194	-141
Magasins populaires	0	124	-124
Commerce de détail d'appareils électroménagers, de radio et de télévisions	17	113	-96
Commerces de détail divers en magasin spécialisé	55	97	-42
Commerce de détail de bricolage	0	27	-27
Commerce d'alimentation générale	8	32	-24
Commerce de détail d'articles de sport et de loisir	8	29	-21
Commerce de détail de la chaussure	13	33	-20

[15] *Pour faire apparaître les déficits, il a été procédé à un exercice qui consiste à rechercher le nombre d'emplois salariés privés moyens dans le département des Hauts-de-Seine pour chaque activité de commerce de détail et de services (à marché supposé très local) et à l'appliquer sur le nombre d'habitants de RUEIL-MALMAISON. Ceci donne le nombre d'emplois salariés théoriques (colonne du tableau suivant « norme 92 ») qui serait nécessaire à RUEIL-MALMAISON pour que les rueillois dispose sur place du même niveau de services que les habitants des Hauts-de-Seine.*

Il faut interpréter ces chiffres avec prudence, puisque les déficits en emplois salariés peuvent être compensés par une sur-représentation des emplois non salariés.

PLU mis à jour le 10 juillet 2025

A contrario, les hypermarchés et supérettes ont un rayon de chalandise qui dépasse largement les limites communales, tout comme les services liés à l'enseignement, aux activités sportives et à l'accueil de personnes en difficulté.

Commerces de rayonnement supracommunal

Commerces de détail	Rueil (1)	Norme 92 (2)	Différence (1) - (2)
Hypermarchés	320	188	132
Supérettes	57	20	37
Commerce de détail de fleurs	46	26	20
Boulangerie et boulangerie-pâtisserie	147	131	16

Rappelons qu'il s'agit là d'emplois salariés privés et qu'il convient en conséquence d'interpréter avec prudence les résultats concernant des services où l'emploi public peut être important (les activités hospitalières) ou encore des services où l'activité libérale est prédominante (les services médicaux).

Services aux particuliers présentant un déficit d'emplois salariés

Services	Rueil (1)	Norme 92 (2)	Différence (1) - (2)
Administration d'immeubles résidentiels	255	506	-251
Activités hospitalières	381	622	-241
Location de logements	34	165	-131
Aide par le travail, ateliers protégés	19	145	-126
Traiteurs, organisation de réceptions	6	90	-84
Pratique médicale	66	148	-82
Activités artistiques	7	80	-73
Restauration de type rapide	202	260	-58
Hôtels touristiques avec restaurant	88	140	-52

De même, certains services notamment dans le secteur de l'enseignement, des activités sportives et de l'accueil des personnes en difficultés s'adressent manifestement à des populations extérieures à RUEIL-MALMAISON.

Services de rayonnement supracommunal

Services	Rueil (1)	Norme 92 (2)	Différence (1) - (2)
Enseignement primaire	227	35	192
Gestion d'installations sportives	177	37	140
Accueil des personnes âgées	273	176	97
Agences de voyage	232	153	79
Accueil des enfants handicapés	98	32	66
Collecte et traitement des eaux usées	60	14	46
Autres activités sportives	199	154	45
Enseignement secondaire général	100	75	25

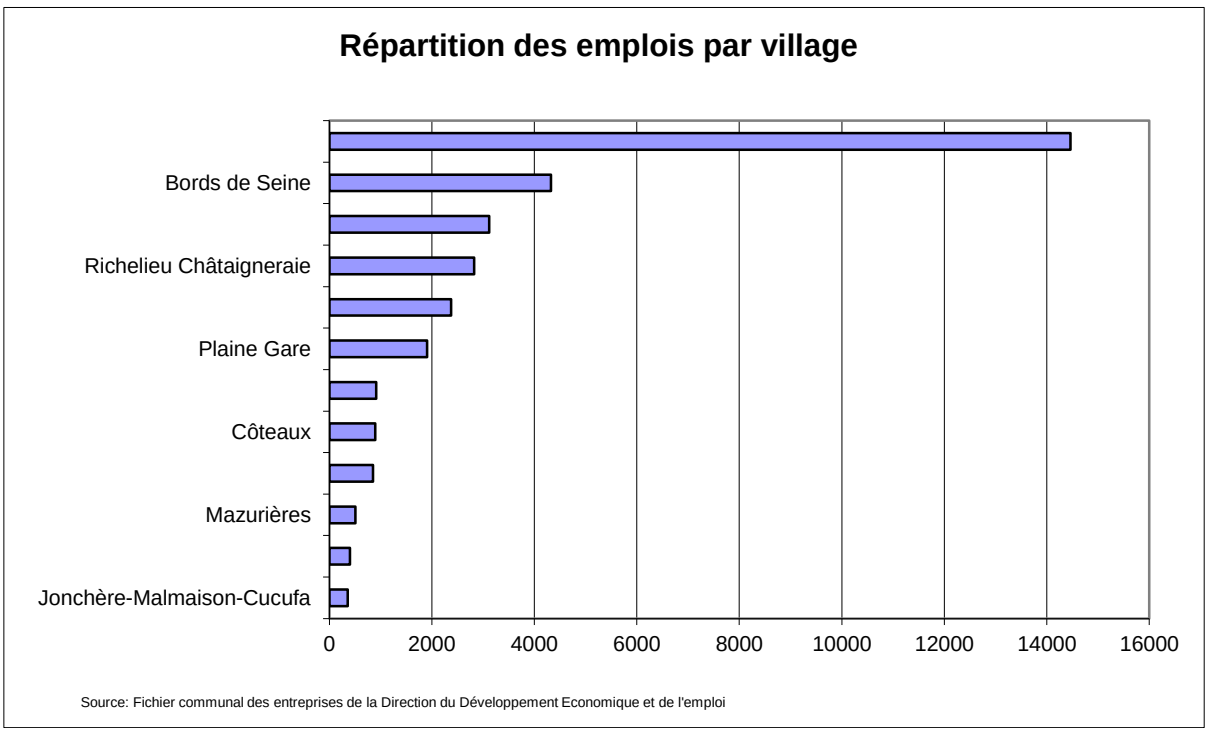
PLU mis à jour le 10 juillet 2025

L'emploi par villages

Les données de l'emploi par villages proviennent du fichier communal des entreprises de la DDEE mais ne concernent que les trois-quarts des emplois de la commune (principalement de l'emploi salarié privé). Le village de Rueil-sur-Seine constitue le pôle d'activité majeur de la commune avec 14 461 emplois sur 32 950, soit 43.9 % au 31 décembre 2008. Il devance largement le nombre d'emplois de l'ensemble des villages suivants : Bords-de-Seine, Mont-Valérien, Cœur-de-Ville, et Plaine-Gare (total : 11 734).

Evolution récente de l'emploi 2004-2008 par village (nouvelle définition)

	Situation 31 décembre 2008			Situation 31 décembre 2004			Evolution 2004 - 2008		
	Nb Ets	Effectifs	Eff / Ets	Nb Ets	Effectifs	Eff / Ets	Nb Ets	Effectifs	Eff. / Ets
Bords de Seine	44	4325	98						
Buzenval	59	911	15	162	2247	14	-103	-1336	2
Coeur de ville	161	2378	15						
Côteaux	98	898	9						
Jonchère-Malmaison-Cucufa	39	355	9	28	1739	62	11	-1384	-53
Martinets	112	853	8						
Mazurières	48	507	11	33	861	26	15	-354	-16
Mont Valérien	53	3121	59						
Plaine Gare	160	1910	12	111	2246	20	49	-336	-8
Plateau	55	404	7						
Richelieu Châtaigneraie	162	2827	17						
Rueil sur Seine	192	14461	75	142	15240	107	50	-779	-32
Total	1183	32950	28	827	32607	39	356	343	-12
Bords de Seine + Martinets	156	5178	33	93	4344	47	63	834	-14



PLU mis à jour le 10 juillet 2025

La répartition des emplois par Catégories Socio-Professionnelles (C.S.P.)

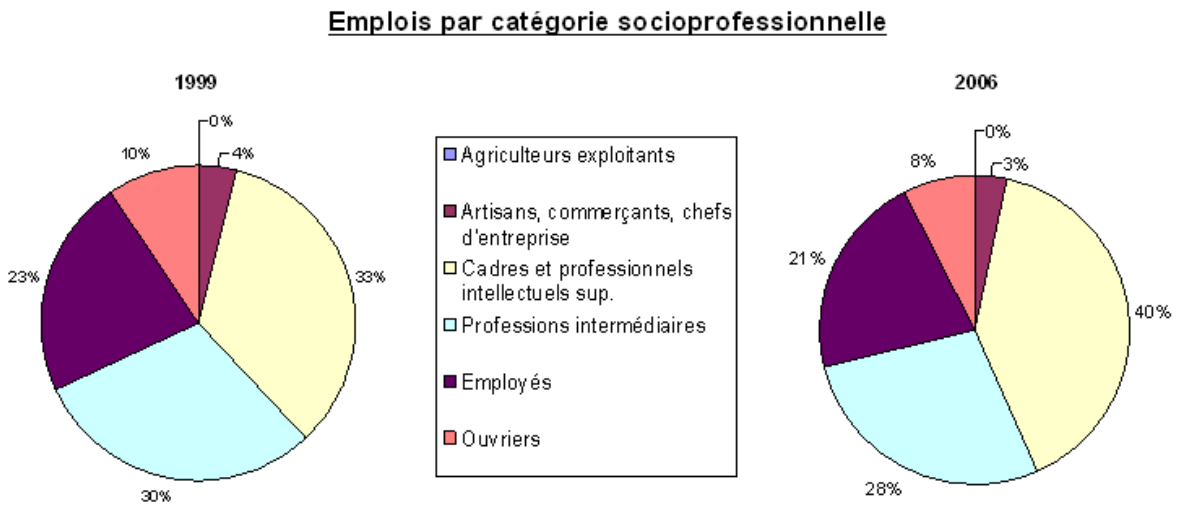
Le tableau suivant montre la répartition par catégorie socio-professionnelle (C.S.P.) des emplois proposés à RUEIL-MALMAISON en 2006 :

Catégorie	**%**
Agriculteurs exploitants	0.0
Artisans, commerçants, chefs d'entreprise	3.2
Cadres et professions intellectuelles sup.	40.1
Professions intermédiaires	27.8
Employés	21.4
Ouvriers	7.5
Total	100

Source : I.N.S.E.E. (Rueil-Malmaison) – Emploi, population active – Fiche EMP T7 – Emplois par catégorie socioprofessionnelle en 2006

La répartition des emplois par catégorie socioprofessionnelle montre que 40.1 % des emplois appartiennent à la catégorie des cadres et professions intellectuelles supérieures. Les professions intermédiaires et les postes d'employés constituent respectivement 27.8 % et 21.4 % du nombre total d'emploi.

La catégorie des agriculteurs exploitants est totalement absente.



PLU mis à jour le 10 juillet 2025

La comparaison des catégories socioprofessionnelles et de l'emploi

	Emplois proposés à Rueil-Malmaison		Personnes actives à Rueil-Malmaison	
Catégorie	**Nombre**	**%**	**Nombre**	**%**
Agriculteurs exploitants	23	0.0	0	0.0
Artisans, commerçants, chefs d'entreprise	1 551	3.2	1 639	4.2
Cadres et professions intellectuelles sup.	19 430	40.1	15 525	39
Professions intermédiaires	13 458	27.8	10 735	27
Employés	10 346	21.4	8 696	21.9
Ouvriers	3 324	7.5	3 039	7.7
Total	**48 432**	**100**	**39 808**	**100**

Source : I.N.S.E.E. (Rueil-Malmaison) – Emploi, population active – Fiche EMP T7 – Emplois par catégorie socioprofessionnelle en 2006

Cette comparaison met en avant le fait que Rueil-Malmaison ait une population très qualifiée puisque 39,0 % des personnes actives occupent des postes de cadres et professions intellectuelles supérieures. Les emplois proposés demandent eux aussi une forte qualification car la part des cadres et professions intellectuelles supérieurs atteint 40.1 % du nombre total d'emploi. La qualification de la population est donc en adéquation avec la nature des emplois proposés, mais pas corroborée avec les déplacements pendulaires étudiés précédemment.

PLU mis à jour le 10 juillet 2025

1.7.3.3. LE TAUX D'EMPLOI

Le taux d'emploi exprime le rapport entre le nombre des emplois proposés sur le territoire de RUEIL-MALMAISON et la population active de la commune :

	1999	2006
Population globale	73 599	77 625
Personnes actives	36 890	39 808
Nombre d'emplois	42 587	48 432
Taux d'emploi	1.15	1.21

Source : INSEE, RGP 1999, 2006

Un taux supérieur à 1 montre que les entreprises offrent plus d'emplois que les personnes actives n'en peuvent occuper : La commune est un pôle local d'activités économiques. Un taux inférieur à 1 montre que les entreprises offrent moins d'emplois que de personnes actives : La commune a une vocation résidentielle marquée. Un taux égal à 1 exprime donc une parfaite adéquation entre le nombre des emplois offerts et le nombre des personnes actives. Néanmoins, ce taux exprime une réalité purement quantitative. Seule la comparaison des C.S.P. permet d'ajouter une dimension qualitative à ce taux.

Le taux d'emploi en 1999 était de 1,15. C'est un taux supérieur à 1, qui indique que les entreprises offrent plus d'emplois que les personnes actives ne peuvent en occuper. En 2006, ce taux a augmenté pour atteindre 1,21, pour une moyenne de 1.13 dans les Hauts-de-Seine.

Comparativement au nombre de personnes actives (et plus globalement, au nombre d'habitants), le nombre d'emplois est élevé pour la commune de RUEIL-MALMAISON, ce qui lui confère une situation de pôle d'activités. Il reste néanmoins inférieur à celui observé à Nanterre (1.73 en 2006) qui bénéficie pleinement de l'attractivité de La Défense.

PLU mis à jour le 10 juillet 2025

1.7.3.4. LE DEGRE D'ECONOMIE PRESENTIELLE

Les activités présentielles [16] sont les activités mises en œuvre localement pour la production de biens et de services visant la satisfaction des besoins de personnes présentes dans la zone, qu'elles soient résidentes ou touristes. Ces activités présentielles comprennent généralement la quasi-totalité des emplois du secteur public.

En comparaison des communes voisines, RUEIL-MALMAISON apparaît comme la commune dont l'économie est la moins tournée vers la satisfaction des populations locales.

Les emplois publics sont proportionnellement peu présents sur la commune de RUEIL-MALMAISON. L'importance des grandes entreprises, peu tournées vers un marché local explique le reste de l'écart.

Degré d'économie présentielle au 3112/2006

Communes	Sphère présentielle	dont domaine public
Nanterre	52,0%	29,6%
Rueil-Malmaison	30,2%	10,4%
Saint-Cloud	30,8%	14,5%
Suresnes	34,4%	9,1%

Source: Insee - Connaissance Locale de l'Appareil Productif CLAP 2006

1.7.3.5. LES POLITIQUES PUBLIQUES

Le Parc de la Micro-Entreprise

Pour soutenir l'activité économique et faciliter la création d'entreprise, la Ville s'est dotée d'un outil original : Le Parc de la Micro-Entreprise (P.M.E.).

Ouvert au début de l'année 2000 sur la commune de Rueil-Malmaison, il apporte aux petites entreprises un soutien logistique indispensable au lancement de leur activité. D'une capacité totale de 94 bureaux, il accueille de nombreuses entreprises ans des secteurs multiples d'activités.

[16] *Définition de l'INSEE des « sphères économiques » : le partage de l'économie en plusieurs sphères évolue. Au trois sphères, productive, résidentielle et publique, succède un nouveau découpage en deux sphères :*

- *la sphère présentielle qui regroupe les activités majoritairement tournées vers la satisfaction des ménages présents dans la zone, qu'ils soient résidants ou touristes.*
- *la sphère non présentielle qui regroupe les activités déterminées par différence avec la sphère présentielle. Il s'agit essentiellement des activités tournées vers d'autres entreprises ou ne satisfaisant pas directement aux besoins des ménages présents sur place.*

Les activités du domaine public qui auparavant étaient regroupées dans la sphère publique sont partagées entre la sphère présentielle et la sphère non présentielle. Ainsi l'ancienne sphère productive correspond dorénavant à la sphère non présentielle (hors domaine public).

PLU mis à jour le 10 juillet 2025

Le P.M.E. s'adresse en priorité aux très petites entreprises (T.P.E.), qui comptent généralement moins de 10 personnes. Son objectif est d'offrir à ces sociétés des structures et des services adaptés à leur dimension, pour une durée de deux ans au maximum. A l'issue de cette période, l'entreprise ayant démarré son activité doit céder sa place à d'autres "jeunes pousses".

Durant ces deux années, les entrepreneurs bénéficient :

- De locaux proportionnels à la taille de l'entreprise (de 12 à 60 m²) ;
- De loyers à tarifs préférentiels ;
- De services communs (courrier, photocopieuses, standard, etc…) ;
- De services à la carte (travaux de P.A.O., impression Offset, publipostage, coursiers, assistance juridique, etc…) ;

De rencontres organisées entre les chefs d'entreprises des sociétés installées sur le P.M.E., afin de se connaître, créer des synergies, et encourager les partenariats.

La Maison de l'Emploi

Avec les villes de Garches, de Vaucresson, et de Saint-Cloud, la commune de RUEIL-MALMAISON a créé, en partenariat avec le service public de l'Emploi, la Maison de l'Emploi Rueil-Cœur-de-Seine. La Maison de l'Emploi agit dans quatre domaines :

- L'observation, l'anticipation, et l'adaptation au territoire de l'activité économique ;
- L'aide aux chômeurs et le retour à l'emploi ;
- Le développement de l'emploi et la création d'activités nouvelles ;
- L'organisation de l'offre de service.

La Communauté d'Agglomération du Mont-Valérien

La communauté d'agglomération du Mont Valérien a été créée le 1er janvier 2009 entre les communes de Rueil-Malmaison et de Suresnes, (et de Nanterre depuis le 1 janvier 2011).

Le Conseil Communautaire, par sa délibération du 30 novembre 2009, a approuvé la définition de l'intérêt communautaire en matière de développement économique.

Ainsi sont d'intérêt communautaire, à l'exception des artisans, des commerces de proximité, et des marchés forains, les actions de développement économique suivantes :

- Le renforcement de l'attractivité du territoire,
- Le maintien et le développement des activités existantes,
- Les politiques d'accueil des entreprises, le soutien à la création d'entreprises,

PLU mis à jour le 10 juillet 2025

- L'accompagnement du développement des entreprises et l'animation du tissu économique local.

Sont également d'intérêt communautaire, toutes les actions susceptibles de maintenir ou d'enrichir la vie économique locale, et déterminantes dans l'équilibre social économique, ainsi que les zones d'activités économiques existantes ou à créer.

1.7.4. LE SCHÉMA DE DÉVELOPPEMENT COMMERCIAL

Les Schémas de Développement Commercial (S.De.C.) permettent de définir des objectifs précis en matière d'évolution des équipements commerciaux, et d'assurer un équilibre entre les grandes surfaces de vente et les commerces de proximité.

Les S.De.C. ont été introduits par la loi n° 73-1193 du 27 décembre 1973 (la "Loi Royer"), modifiée par la loi n° 96-603 du 5 juillet 1996, relative au développement et à la promotion du commerce et de l'artisanat (la "Loi Raffarin"), puis par la loi n° 2008-776 du 4 août 2008, relative à la modernisation de l'économie (la "Loi L.M.E. "). Ils ont été rendus obligatoires par le décret n° 2002-1369 du 20 novembre 2002, et circonscrits aux départements par le décret n° 2007-431 du 25 mars 2007.

Les S.De.C. sont établis par les Observatoires Départementaux d'Equipement Commercial (O.D.E.C.).

En Ile-de-France, les S.De.C. départementaux sont complétés par le schéma récapitulatif de développement commercial de la région.

L'activité commerciale à RUEIL-MALMAISON est régie par le Schéma de Développement Commercial (S.De.C.) des Hauts-de-Seine, approuvé le 8 septembre 2004. Les dispositions du P.L.U. doivent être compatibles avec les orientations définies par le S.De.C. : Conforter le rôle commercial des centralités urbaines, améliorer la diversité de l'offre commerciale, optimiser le maillage de proximité, moderniser les pôles commerciaux existants…

Le S.De.C. des Hauts-de-Seine estime ainsi les besoins en surfaces commerciales sur le territoire départemental, en fonction des évolutions démographiques possibles, fixe des orientations pour les cinq prochaines années, puis programme des actions destinées à atteindre les objectifs.

La C.C.I. des Hauts-de-Seine poursuit, au-delà du P.L.U., des actions globales et concertées avec les acteurs locaux, dont les communes et les commerçants, destinées à accompagner et à promouvoir le commerce de proximité.

PLU mis à jour le 10 juillet 2025

1.7.4.1. LA DÉFINITION DES BESOINS

D'après un recensement exhaustif daté de décembre 2008 et réalisé par le bureau d'études SM Conseil en 2009, la ville de Rueil-Malmaison accueille 774 locaux commerciaux, dont 723 commerces et services en activité.

La densité commerciale de la ville, 1 local pour 100 habitants (sur la base d'une population municipale de 77 625 habitants), reste inférieure à la moyenne nationale et à la moyenne départementale qui est de 1 local pour 78 habitants.

Le plancher commercial, hors garages et hôtels, s'étend sur plus de 60 500 m², soit 780 m² pour 1 000 habitants. Ce qui représente une proportion faible par rapport aux niveaux d'équilibre classiques.

Le diagnostic commercial effectué par la ville de Rueil-Malmaison fait ressortir un certain nombre de caractéristiques propres à la ville dont les principales sont :

- Un maillage complet, avec 14 sites ou pôles commerciaux.
- Toutefois l'organisation commerciale de Rueil-Malmaison apparaît bipolarisée car les surfaces de ventes indiquent 2 poids importants : le centre-ville d'une part, et les Hauts-de-Rueil d'autre part.
- La composition de l'offre commerciale manque d'équilibre car elle est surtout marquée par les services. Cette caractéristique est commune à l'ensemble du département et est notamment liée aux niveaux de revenus. D'autre part, l'offre en alimentaire spécialisé reste elle relativement faible en nombre, ainsi que la catégorie culture-loisirs, ce qui explique le déséquilibre de l'offre commerciale.
- Cette offre commerciale est aussi marquée par un positionnement fortement ancré sur la gamme moyenne. Ainsi, on note un indice supérieur à la moyenne nationale et surtout régionale, mais qui concerne des catégories particulières telles que l'équipement de la personne, l'alimentaire, l'hygiène santé beauté et l'équipement de la maison.
- En ce qui concerne les établissements contrôlés par une enseigne, leur poids est plutôt supérieur à la moyenne, mais cela ne signifie pas forcément des performances plus importantes car les surfaces développées par les enseignes s'avèrent plus faibles que le standard.
- Les commerces de la ville de Rueil-Malmaison sont en assez bon état structurel puisque 9 % seulement de commerces sont à rénover. Néanmoins, moins de 40 % des établissements sont en parfait état.

D'un point de vue général, l'offre rueilloise est caractérisée par une faiblesse de la profondeur de l'offre et des surfaces commerciales, mais son niveau qualitatif est bon [17] tant au niveau aspect [18], ambiance, ou cohérence [19].

---

[17] *Source : analyse qualitative exhaustive sur site. Bureau d'étude SM Conseil, « Diagnostic commercial ».*

[18] ***Aspect extérieur et intérieur*** *du point de vente synthétise les éléments suivants : façade, enseigne, perception de l'intérieur, entretien – structure interne, aménagement intérieur, mise en valeur des produits, accès aux rayons, utilisation de la surface. Ce critère correspond à un attrait général de la boutique.*

[19] ***Les vitrines*** *sont analysées en fonction de leur attrait, de leur progressivité visuelle, de leur entretien et de leur technicité (utilisation de matériel, thème…).*

Le choix *qualifie la profondeur de l'offre commerciale.*

PLU mis à jour le 10 juillet 2025

Compte tenu de la situation qualitative de l'offre, de son organisation et de la situation financière des entreprises, l'appareil commercial de la ville peut, dans certains cas, présenter une certaine fragilité, qui plus est pour une ville de ce poids démographique. Ainsi 55 % des commerces présentent des risques de fragilité et donc une viabilité plus courte alors que le taux "acceptable" est de 35 %.

Le bilan de l'étude fait ainsi ressortir des forces et des faiblesses marquantes de l'appareil commercial de Rueil-Malmaison :

Faiblesses	Forces
Fragilité de l'appareil commercial	Poids démographiques, indices de consommation élevés
Solde attraction / évasions négatif de 33 %	Potentiel de consommation de l'ordre de 413 millions €
Taille des locaux commerciaux pour l'accueil des enseignes	Rôle structurant du pôle des Hauts-de-Rueil et du centre-ville.
Très peu d'attente de la part de la clientèle	Apport d'une clientèle liée aux actifs venant travailler sur le territoire : 7 % du chiffre d'affaire
Apport limité des marchés non sédentaires, dans une structure vieillissante pour le centre ville	Bon, voire excellent niveau de satisfaction de la part de la clientèle, sur la plupart des critères

Au–delà de cette étude réalisée par le cabinet SM Conseil, des actions ont été portées par la Ville pour promouvoir le secteur commercial, notamment par la mise en place d'actions spécifiques aidant à revitaliser le centre-ville, à savoir, l'opération Cœur-de-Ville et l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat(O.P.A.H.). Ces deux opérations ont permis d'initier un travail en profondeur avec les commerçants, leur permettant de renouveler leurs devantures. Un cahier de recommandations architecturales a été réalisé pour encadrer le ravalement des façades des immeubles et des commerces.

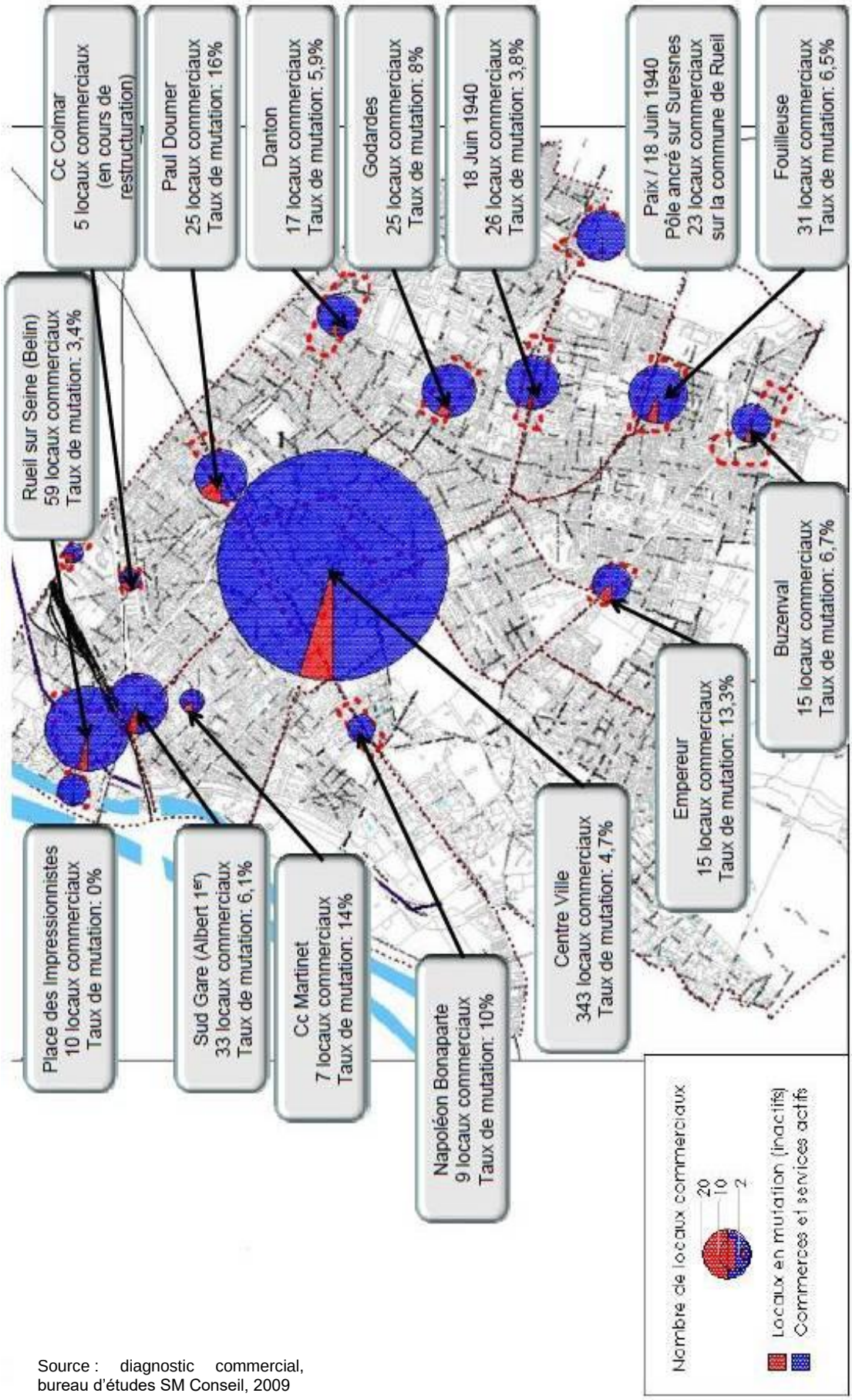
Par ailleurs, l'aménagement des espaces publics a permis à la population de se réapproprier les différents pôles commerciaux existants.

PLU mis à jour le 10 juillet 2025

La coordination *est la cohérence de la proposition commerciale : cohérence en termes de produits, de prix, de cibles clientèles, de rapport qualité/prix notamment dans l'alimentaire.*

Les volumes *donnent une idée de la quantité de produits perceptibles par le consommateur.*

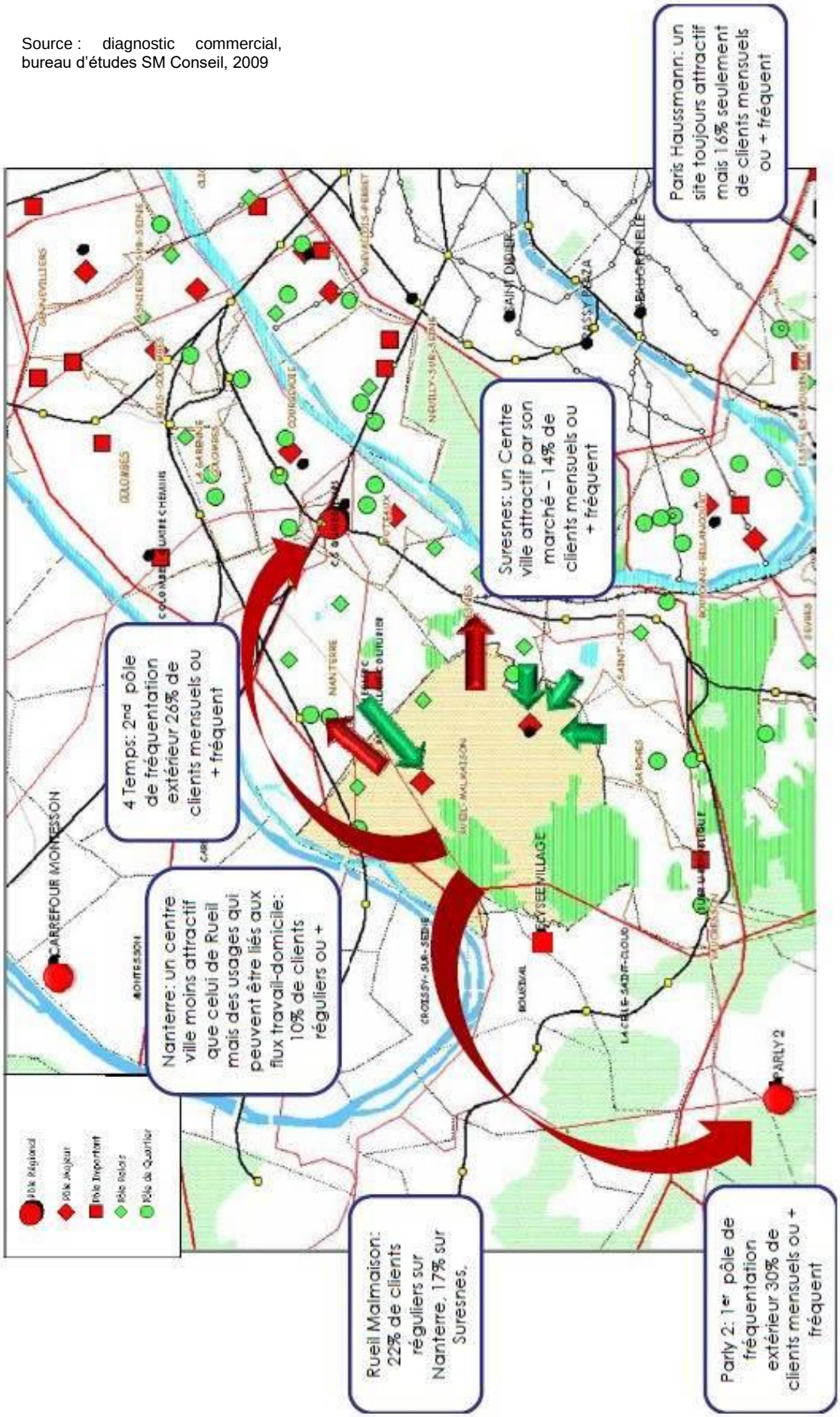
L'ambiance intérieure *qualifie la capacité d'un point de vente à faire entrer le chaland. Certains établissements ne peuvent pas être cotés pour certains critères, soit du fait de conditions particulières ponctuelles (liquidation), soit du fait du type d'activité (garage par exemple).*



Source : diagnostic commercial, bureau d'études SM Conseil, 2009

PLU mis à jour le 10 juillet 2025

Source : diagnostic commercial, bureau d'études SM Conseil, 2009



PLU mis à jour le 10 juillet 2025

1.8. LES ÉQUIPEMENTS

La ville de RUEIL-MALMAISON possède un dense tissu d'équipements publics.

1.8.1. LES ÉQUIPEMENTS ÉDILITAIRES

L'Hôtel de Ville

L'Hôtel de Ville de RUEIL-MALMAISON est composé de plusieurs bâtiments :

- La Mairie, édifiée sous le règne de Napoléon III dans le style "Louis XIII", et mise en valeur par la perspective de l'avenue Clemenceau ;
- L'Hôtel de Ville *stricto sensu*, construit dans les années 1970 sur le parvis de la Mairie ; il accueille les principaux services municipaux.

Dès 1971, toutefois, le Conseil Municipal de RUEIL-MALMAISON a déconcentré la vie municipale, et créé des mairies-annexes dans le quartier de Buzenval, sur le Plateau, et dans le Centre-Plaine. Depuis 1989, l'Hôtel de Ville est donc "éclaté" en un Hôtel de Ville *stricto sensu*, dans le "village" du Centre-Ville, et sept "mairies de village" (source : www.mairie-rueilmalmaison.fr / les mairies de village) :

- La "mairie du village" de Buzenval (rue du Colonel-de-Rochebrune), comprenant une annexe de la police municipale ;
- La "mairie du village" des Mazurières (rue du Lieutenant-Colonel-de-Montbrison), comprenant une annexe de la police municipale ;
- La "mairie du village" de Plaine-Gare (rue Camille-Saint-Saëns), comprenant une annexe de la police municipale ;
- La "mairie du village" du Plateau-Mont-Valérien (place du 8-Mai-1945),
- La "mairie du village" des Bords de Seine,
- La "mairie du village" de Rueil-sur-Seine (rue Jacques-Daguerre), comprenant une annexe de la police municipale.

PLU mis à jour le 10 juillet 2025

1.8.2. LES ÉQUIPEMENTS SCOLAIRES

Les crèches ou les équipements destinés à la petite enfance

La commune de RUEIL-MALMAISON offre de nombreuses structures d'accueil destinées à la petite enfance :

- La crèche collective Cognacq-Jaÿ (70 berceaux),
- La crèche collective du Château (60 berceaux),
- La crèche collective des Petits-Pas (80 berceaux),
- La crèche collective de la Caravelle (80 berceaux),
- Les crèches collectives de la Farandole 1 (50 berceaux) et de la Farandole 2 (50 berceaux),
- La crèche collective des Lucioles (60 berceaux),
- La crèche collective du Parc (30 berceaux),
- La crèche collective des Bons-Raisins (75 berceaux),
- La crèche collective des Cigognes (70 berceaux),
- La crèche collective des Coccinelles (44 berceaux),
- La crèche collective des Diablotins (40 berceaux),
- La crèche collective des Petits-Poucets (90 berceaux),
- Les crèches collectives des Trianons 1 (80 berceaux) et des Trianons 2 (20 berceaux),
- La crèche collective Sophie-Rodrigues (75 berceaux),
- La crèche collective Villa-Familia (35 berceaux),
- Les crèches familiales de Plaine-Gare et des Dix-Huit-Arpents (110 places),
- Le jardin d'enfants Jean-Marie-Toutain (40 places),
- La halte-garderie des Bons-Raisins (30 berceaux),
- La halte-garderie des Cigognes (35 berceaux),
- La halte-garderie des Farfadets (30 berceaux),
- La halte-garderie des Lucioles (20 berceaux),
- La maison de l'enfance de la Farandole (24 berceaux),
- La maison de l'enfance Jean-Le-Coz (35 berceaux),

Le taux rueillois d'équipements destinés à la petite enfance dépasse nettement celui des communes avoisinantes d'importance comparable. Toutefois, la répartition des ces équipements sur le territoire communal présente des disparités entre les quartiers.

PLU mis à jour le 10 juillet 2025

À ces équipements publics, s'ajoutent des établissements privés :

- La crèche Babilou (44 berceaux) ;
- La crèche des Oursons (22 berceaux) ;
- La crèche des Abeilles (50 berceaux) ;
- La crèche des Chapons-Rouges (3 berceaux) ;
- Et la crèche des Petits-Explorateurs (20 berceaux)…

… Soit un total de 139 places dans les crèches privées, et, avec les 1 333 places des structures publiques, un total de 1 472 places.

Les écoles maternelles et élémentaires

La commune de RUEIL-MALMAISON possède de nombreuses écoles élémentaires communales, et 3 écoles primaires privées :

- L'école maternelle et élémentaire communale Albert-Camus (7 classes pour 206 enfants en maternelle, et 12 classes pour 319 élèves en primaire à la rentrée 2009),
- L'école maternelle et élémentaire communale Alphonse-Daudet (5 classes pour 144 enfants en maternelle, et 10 classes pour 266 élèves en primaire),
- L'école maternelle et élémentaire communale des Bons-Raisins (6 classes pour 159 enfants en maternelle, et 17 classes pour 447 élèves en primaire),
- L'école maternelle et élémentaire communale des Buissonnets (9 classes pour 220 enfants en maternelle, et 12 classes pour 260 élèves en primaire),
- L'école maternelle communale Charles-Perrault (5 classes pour 131 enfants),
- L'école maternelle et élémentaire communale Claude-Monet (6 classes pour 157 enfants en maternelle, et 9 classes pour 225 élèves en primaire),
- L'école maternelle et élémentaire communale George-Sand (7 classes pour 193 enfants en maternelle, et 15 classes pour 402 élèves en primaire),
- L'école maternelle communale Jean-de-la-Fontaine (5 classes pour 127 enfants),
- L'école maternelle communale Jean-Jaurès (8 classes pour 218 élèves),
- L'école maternelle et élémentaire communale Jean-Moulin (4 classes pour 106 enfants en maternelle, et 7 classes pour 174 élèves en primaire),
- L'école maternelle et élémentaire communale de la Malmaison (8 classes pour 233 élèves en maternelle, et 14 classes pour 368 élèves en primaire),
- L'école maternelle communale des Martinets (10 classes pour 264 enfants),
- L'école maternelle et élémentaire communale Louis-Pasteur (7 classes pour 197 enfants en maternelle, et 15 classes pour 398 élèves en primaire),
- L'école maternelle et élémentaire communale Maximilien-Robespierre (12 classes pour 340 enfants en maternelle, et 20 classes pour 535 élèves en primaire),

PLU mis à jour le 10 juillet 2025

- L'école maternelle et élémentaire communale Tuck-Stell (12 classes pour 322 enfants en maternelle, et 25 classes pour 642 élèves en primaire),
- L'école primaire communale Jules-Ferry (14 classes pour 379 élèves),
- L'école primaire communale des Trianons (17 classes pour 457 élèves).

À la rentrée 2009, les écoles maternelles accueillent 3 017 enfants dans 111 classes, soit une moyenne de 27,18 enfants par classe.

À la rentrée 2009, les écoles élémentaires reçoivent 4 872 élèves dans 187 classes, soit une moyenne de 26,05 élèves par classe.

A ces écoles publiques, s'ajoutent trois cours privés :

- L'école élémentaire privée Notre-Dame,
- L'école élémentaire privée Saint-Charles,
- L'école élémentaire privée Charles-Péguy.

Les collèges

La commune de RUEIL-MALMAISON possède 6 collèges publics :

- Le collège public des Martinets (26 classes pour 706 élèves),
- Le collège public de la Malmaison (21 classes pour 542 élèves),
- Le collège public Marcel-Pagnol (19 classes pour 526 élèves),
- Le collège public des Bons-Raisins (17 classes pour 465 élèves),
- Le collège public Jules-Verne (24 pour 664 élèves),
- Le collège public Henri-Dunant (12 classes pour 263 élèves),
- La Section d'Enseignement Général et Professionnel Adapté (S.E.G.P.A.) (4 classes pour 52 élèves),

À la rentrée 2009, les 6 collèges publics reçoivent 3 218 élèves dans 123 classes, soit une moyenne – hors le S.E.G.P.A. - de 26,61 élèves par classe.

A ces collèges publics, s'ajoutent 3 collèges privés :

- Le collège privé Notre-Dame (17 classes pour 510 élèves),
- Le collège privé du Centre Madeleine-Danielou (24 classes pour 699 élèves),
- Le collège privé de Passy-Buzenval (38 classes pour 1 143 élèves).

À la rentrée 2009, les 3 collèges publics reçoivent 2 352 élèves dans 79 classes, mais, sur ces 2 352 élèves, 1 392 (59,1 %) viennent d'autres communes que celle de RUEIL-MALMAISON.

PLU mis à jour le 10 juillet 2025

Les lycées

La commune de RUEIL-MALMAISON possède deux lycées publics :

- Le lycée public polyvalent Gustave-Eiffel (26 classes pour 682 élèves),
- Le lycée public d'Etat Richelieu (64 classes pour 2 054 élèves),

À la rentrée 2009, les 2 lycées publics accueillent – hors le S.E.G.P.A. – 2 736 élèves dans 90 classes, soit une moyenne de 30,40 élèves par classe.

- A ces collèges publics, s'ajoutent 2 lycées privés :
- Le lycée privé du Centre Madeleine-Danielou (19 classes pour 604 élèves),
- Le lycée privé de Passy-Buzenval (36 classes pour 976 élèves),

À la rentrée 2009, ces 2 lycées privés accueillent 1 580 élèves dans 55 classes, mais, sur ces 1 580 élèves, 1 107 (70,1 %) viennent d'autres communes que celle de RUEIL-MALMAISON..

La commune de RUEIL-MALMAISON possède aussi un centre de formation des apprentis du bâtiment, et un institut de formation aux soins infirmiers.

Les universités et les écoles supérieures

La commune de RUEIL-MALMAISON possède enfin plusieurs établissements d'enseignement supérieur :

- Un B.T.S. d'assistance technique d'ingénieur, au lycée privé de Passy-Buzenval,
- Une classe préparatoire aux Grandes Ecoles, au lycée privé du Centre Madeleine-Danielou.

La commune de RUEIL-MALMAISON est aussi desservie par les universités et écoles supérieures de la Région d'Ile-de-France.

1.8.3. LES ÉQUIPEMENTS CULTURELS

La commune de RUEIL-MALMAISON possède plusieurs équipements culturels :

- Le théâtre André-Malraux, qui offre une capacité de 700 fauteuils ;
- Le Ciné-T.A.M., qui offre une capacité de 230 places et propose des films d'art et d'essai ;
- Le cinéma des Hauts-de-Rueil, qui offre une capacité de 714 places réparties sur 3 salles ;
- Le cinéma ARIEL, qui offre une capacité de 672 fauteuils répartis sur 3 salles ;
- La Médiathèque du Centre, qui propose 130 000 documents accessibles depuis 300 places de lecture, 80 postes multimédias, et un auditorium de 120 places ;

PLU mis à jour le 10 juillet 2025

- Trois bibliothèques annexes, situées dans les "villages" du Plateau-Mont-Valérien et de Rueil-sur-Seine ;
- Le centre culturel Edmond-Rostand, qui propose notamment des spectacles destinés aux enfants et compte 1 000 abonnés ;
- Le centre culturel de l'Ermitage, qui regroupe une galerie d'exposition et des salles d'activités culturelles, dans l'ancien "ermitage" du Père Joseph ;
- Le centre culturel Espace-Renoir, à Rueil-sur-Seine, qui comprend une bibliothèque de quartier, des salles d'activités et d'expositions culturelles ;
- Le centre culturel de l'Athénée, dans le quartier de Plaine-Gare, qui regroupe une salle de spectacles de 150 places, des salles d'activités culturelles, et une petite bibliothèque de quartier ;
- Le centre culturel de l'Atelier Grognard, qui comprend des salles de danse, de musique, et d'exposition ;
- Le Prieuré, qui comprend des salles d'expositions liées à la Maison de la Nature ;
- La Maison de la Nature, qui comprend des serres et des salles d'expositions ;
- Le Conservatoire National de Région (2e conservatoire d'Ile-de-France), qui propose à 1 200 élèves 36 salles de cours, 6 salles de formation, une salle de répétition d'orchestre, une salle d'auditions, un studio d'enregistrement, un studio de danse, et un auditorium de 250 places ;
- L'École d'Arts de Rueil-Malmaison, délivrant des diplômes reconnus par l'État ;
- L'annexe de l'École d'Arts de Rueil-Malmaison, située dans le village des Mazurières ;
- L'ancienne École des Beaux-Arts, accueillant une galerie d'expositions.

1.8.4. LES ÉQUIPEMENTS SANITAIRES

Les hôpitaux

La commune de RUEIL-MALMAISON possède un hôpital sur son territoire, l'hôpital Stell.

Ouvert en 1903, et devenu départemental en 1916, l'hôpital comprend trois pôles :

- Le pôle des courts séjours (urgences, médecine générale, radiologie, explorations fonctionnelles cardio-vasculaires);
- Le pôle de rééducation et de soins de suite (affections neurologiques et orthopédiques, affection cardio-vasculaires);
- Le pôle de gériatrie et l'établissement d'hébergement de personnes âgées dépendantes (E.H.P.A.D.).

PLU mis à jour le 10 juillet 2025

L'hôpital Stell, affecté depuis 1991 aux services de proximité, compte 259 lits.

Pour les autres pathologies et les services chirurgicaux, la commune de RUEIL-MALMAISON dépend de l'hôpital – public – Foch de Suresnes, géré conjointement par la fondation franco-américaine Maréchal-Foch, le Conseil Général des Hauts-de-Seine, et la Ville de Suresnes.

Sur le territoire de RUEIL-MALMAISON, se trouvent aussi deux cliniques, la clinique des Martinets, sise rue Albert-1er, et la clinique de la M.G.E.N..

1.8.5. LES ÉQUIPEMENTS SOCIAUX

Les centres sociaux

La commune de RUEIL-MALMAISON comporte plusieurs centres sociaux :

- Le Centre Médico-Psychologique (C.M.P.) ;
- Le Centre Médico-Psycho-Pédagogique (C.M.P.P.) ;
- L'Antenne et le centre médico-social de la Croix-Rouge Française ;
- Le Comité Local d'Action pour la Santé Robert-Debré (C.L.A.S.), organisant et coordonnant la promotion de la santé à Rueil-Malmaison, par le biais d'Accueil-Cancer-Amitié, de l'Antenne Rueil-Alzheimer, de la Permanence d'Accueil pour les Personnes Handicapées, mis en place par la charte Rueil-Handicap ;
- L'association SANTHAR, avec le centre médical de santé et de Planification Familiale et l'Espace Santé-Jeune, proposant des informations et des consultations anonymes et gratuites aux moins de 18 ans ;
- La Boussole, une structure publique d'accueil, d'information, d'accompagnement, et d'orientation, destinée aux Rueillois en grande difficulté, proposant des aides.

À ces équipements sociaux proprement dits, s'ajoute la Maison des Associations, rue Paul-Doumer.

L'offre d'équipements sociaux est satisfaisante.

Les établissements destinés aux personnes handicapées

La commune de RUEIL-MALMAISON comporte plusieurs établissements destinés aux personnes handicapées, mis en place par la charte Rueil-Handicap et gérés par le service Santé-Handicap :

- Le Centre d'Aide par le Travail (C.A.T.), proposant une activité professionnelles encadrée aux personnes atteintes d'un handicap ;
- La Permanence d'Accueil pour les Personnes Handicapées ;
- Le Centre d'Études et de Soins aux Handicapés (C.E.S.A.P.).

PLU mis à jour le 10 juillet 2025

Les établissements destinés aux personnes âgées

La commune de RUEIL-MALMAISON accueille plusieurs équipements destinés aux personnes âgées :

- Les dix établissements totalisant 824 places, dont 5 résidences médicalisées, 3 foyers-logements, 2 résidences-services, et un foyer pour les personnes désorientées ;
- Le Forum-Seniors, une structure municipale proposant des activités culturelles, artistiques, et sportives, ainsi que des actions de prévention en lien avec le C.L.A.S. ;
- Les deux "restau-clubs", proposant une restauration adaptée, dont une partie assurée à domicile ;
- Le Centre Local d'Information et de Coordination Gérontologique (C.L.I.C.), accueillant les personnes âgées et les familles et les informant sur les services existants, en réseau avec les professionnels de l'action gérontologique, ainsi que sur les actions de prévention en lien avec le C.L.A.S..

Le nombre et la capacité des Etablissements d'Hébergement pour les Personnes Âgées Dépendantes (E.H.P.A.D.) sont satisfaisants à court terme (652 places proposées pour 527 estimées par le Schéma Gérontologique Départemental).

1.8.6. LES ÉQUIPEMENTS SPORTIFS ET LUDIQUES

Les équipements sportifs

La commune de RUEIL-MALMAISON possède sur son territoire de nombreux équipements sportifs, ouverts ou couverts.

Les équipements sportifs de plein air :

- Le complexe sportif Alain-Mimoun (un terrain de football [6 000 m^2]),
- Le stade Robespierre (une aire d'athlétisme, avec une piste de 200 mètres, et un carré de boules [150 m^2]),
- Le complexe sportif de Buzenval (un terrain de football [6 000 m^2]),
- Le complexe sportif Jules-Ladoumègue (une aire d'athlétisme [350 m^2], et un terrain de football [6 000 m^2]),
- Le stade du Parc (91 500 m^2) (7 terrains de jeu, 7 terrains découverts de tennis, un terrain de boules, et un stand d'archerie [3 300 m^2]),
- La base nautique Eric-Tabarly (un ponton et une aire d'hivernage [3 341 m^2]),
- La piscine ouverte de Rueil-Malmaison (deux bassins couverts [500 m^2], un bassin d'été [325 m^2], et un solarium [5 000 m^2]),
- Le golf de Rueil-Malmaison, avec un practice et un parcours de 9 trous,

PLU mis à jour le 10 juillet 2025

- Le skate-park [400 m^2],
- Le stade Michel-Ricard (une plaine de jeux, deux terrains de tennis, et un espace de glisse),
- Le stade Jacques-Lenoble (un terrain de jeu, un *club-house*, et 8 tennis découverts),
- Le centre équestre de Buzenval,
- Le poney-club des Closeaux.

Les équipements sportifs couverts :

- Le complexe sportif Alain-Mimoun (une salle omnisports [970 m^2], une salle de gymnastique [400 m^2], 2 courts de tennis),
- Le gymnase des Bons-Raisins (une salle omnisports [600 m^2], un parquet et un mur d'escalade, une salle d'archerie),
- Le complexe sportif de Buzenval (une salle omnisports [100 m^2]),
- Le stade du Parc (91 500 m^2) (4 terrains couverts de tennis),
- Le complexe sportif Jules-Ladoumègue (deux salles omnisports [1 600 m^2], et un mur d'escalade),
- La maison des sports (une salle omnisports [500 m^2], et une salle de musculation et d'haltérophilie),
- Les tennis municipaux de Buzenval (5 terrains de tennis, murs d'entraînement et terrains de mini-tennis),
- Le budokan (une salle d'arts martiaux [380 m^2]),
- Le stade Michel-Ricard (un gymnase et une salle omnisports, une salle de jeu de raquette, et une salle de g.r.s.),
- Le stade Jacques-Lenoble (un tennis couvert),
- Le gymnase des Buissonnets (une salle omnisports [800 m^2]),
- L'espace Robert-Paturel (une salle de boxe et d'arts martiaux [240 m^2]),
- Le gymnase Pasteur (une salle omnisports [600 m^2]),
- Le complexe sportif Stadium (une salle omnisports [1 407 m^2], et une salle d'armes [400 m^2]),
- Le complexe sportif Jean-Dame (une salle omnisports [800 m^2], et deux salles d'arts martiaux [180 m^2 et 300 m^2], et deux terrains de tennis).

Le bois et le lac de Saint-Cucufa propose un "parcours de santé" de plus de 2 kilomètres, jalonné d'agrès, et une boucle cyclable de 4,7 kilomètres.

Les équipements ludiques

La commune de RUEIL-MALMAISON possède aussi de nombreux équipements ludiques :

PLU mis à jour le 10 juillet 2025

- Les 18 R.A.I.Q. (Rueil-Animation-Inter-Quartier), des structures associatives proposant une centaine de disciplines très différentes aux adultes comme aux enfants, et organisant le soutien scolaire des jeunes en difficulté ;
- Les 10 Clubs d'Animation Permanente, des structures assurant des animations de quartier, accueillant des jeunes de 6 à 17 ans pour des activités sportives ou ludiques, et proposant une aide scolaire aux jeunes en difficulté ;
- Les Clubs Imag'in et Imag'in Europe, deux clubs d'animation multimédia pour l'un et pour l'autre tourné vers l'Europe ;
- L'Avant-Scène, un centre d'animation et de culture contemporaine, axé sur la musique et la danse ;
- Les 25 centres pré-élémentaires et élémentaires de loisirs (Bellevue, Bons-Raisins, Ilot-Ados, Jean-Macé, Jean-Moulin, Arsenal, Alphonse-Daudet, Albert-Camus, Buissonnets, Charles-Péguy, Claude-Monet), offrant aux scolaires des occupations hors les heures de classe (les soirs et les mercredis).

1.8.7. LES ÉQUIPEMENTS TOURISTIQUES

Les guides touristiques signalent sur la Commune de RUEIL-MALMAISON plusieurs sites, dont un site de réputation internationale, le château de la Malmaison :

- Le Musée d'Histoire Locale, situé dans l'ancienne mairie ;
- Le Musée des Gardes-Suisses ;
- Le château de la Malmaison ;
- Le château de la Petite-Malmaison ;
- La Maison du Tourisme ;
- La Capitainerie.

Répertorié dans la liste officielle des Musées de France, le Musée d'Histoire Locale rassemble, de façon thématique, des œuvres, des objets, et des souvenirs qui constituent la mémoire de Rueil. Il est géré par la Société d'Histoire Locale de RUEIL-MALMAISON.

Le Musée des Gardes-Suisses, abrité dans la seule survivante des trois casernes des Gardes-Suisses, celles de Courbevoie, Saint-Denis, et Rueil, présente sur deux niveaux l'histoire du régiment de 1616 à 1791. Il est aussi géré par la Société d'Histoire Locale.

Le château de la Petite-Malmaison, construit par l'architecte Jean-Marie Morel en 1805, se compose d'une partie ceinte de verre, qui abritait les serres, et d'un salon de réception. Les serres ont disparu. Le château de la Petite-Malmaison accueille désormais des expositions thématiques et saisonnières.

PLU mis à jour le 10 juillet 2025

À ces sites purement touristiques, s'ajoutent les divers sites mémoriels du Mont Valérien : Le Mémorial de la France Combattante, le "bosquet de la liberté", le cimetière du Mont-Valérien, et, sur le territoire de Suresnes, le cimetière américain de Suresnes et le "mur des disparus".

Afin de développer les activités touristiques à RUEIL-MALMAISON, la Ville anime un Office de Tourisme, installé dans le centre-ville.

1.8.8. LES AUTRES ÉQUIPEMENTS

Les lieux de culte

Le territoire de RUEIL-MALMAISON accueille plusieurs lieux de culte :

- L'église paroissiale Saint-Pierre-et-Saint-Paul ;
- L'église Saint-Joseph-de-Buzenval ;
- L'église Notre-Dame-de-la-Compassion ;
- L'église Sainte-Thérèse ;
- La chapelle Saint-Maximilien-Kölbe ;
- L'église Saint-Jean-Marie-Vianney ;
- La chapelle du prieuré Saint-Joseph ;
- Le temple de l'Église Réformée ;
- Le temple de l'Église Évangélique ;
- Le temple de l'Eglise Baptiste ;
- La synagogue;
- La mosquée Okoba-ibn-Nafi.

Le cimetière

La commune de RUEIL-MALMAISON comprend deux cimetières, le cimetière de Rueil-Ancien et le cimetière des Bulvis. Ces cimetières sont suffisants pour répondre aux besoins prévisibles.

L'aire d'accueil des nomades

La loi n° 90-449 du 31 mai 1990 oblige les communes de plus de 5 000 habitants à prévoir les conditions du passage et du séjour des nomades sur leur territoire. L'accueil de ces gens doit être assuré sur des terrains spécialement aménagés.

Cette obligation est organisée selon trois cas :

- Les terrains indiqués pour les haltes de courte durée (48 heures) ;

PLU mis à jour le 10 juillet 2025

- Les aires aménagées pour les séjours de longue durée ;
- Les terrains familiaux pour le stationnement des caravanes.

La Commune de RUEIL-MALMAISON, dont la population excède pourtant le seuil de 5 000 habitants, ne possède pas encore de lieu spécifiquement aménagé pour l’accueil des "gens du voyage".

L’élaboration d’un nouveau schéma départemental d’accueil des gens du voyage est en cours. Le "porté à connaissance" rappelle toutefois qu’un P.L.U. qui interdirait le stationnement des caravanes sur l’ensemble de son territoire serait entaché d’illégalité.

PLU mis à jour le 10 juillet 2025

1.9. LA DESSERTE DE LA COMMUNE DE RUEIL-MALMAISON

La ville de RUEIL-MALMAISON ne dispose ni ne met en œuvre de Plan de Déplacements Urbains (P.D.U.) propre au territoire communal. En revanche, elle ressortit du champ d'application du P.D.U. de la région d'Ile-de-France (le P.D.U.I.F.) et participe à la politique de renforcement des transports collectifs, dans le cadre du Contrat de Plan 2007-2013 entre l'Etat et la Région.

En particulier, la Commune de RUEIL-MALMAISON est sur le trajet de la "boucle" de transports collectifs, projetée dans la première couronne de Paris dans le cadre du projet du "Grand Paris", ainsi que sur la "boucle" d'"Arc Express". L'accès aux pôles de Roissy, La Défense, Versailles, Saclay, sera ainsi facilité. La ville de RUEIL-MALMAISON a sollicité, lors du débat public qui s'est déroulé le 2 décembre 2010, la création d'une gare supplémentaire à l'est de la commune, dans le secteur du Plateau-Mont-Valérien, au motif qu'ils comprennent de très nombreux habitats collectifs, dont une large part de logements sociaux et de résidences (cf. cahier d'acteurs n°245, janvier 2011).

1.9.1. LA MOBILITÉ

À RUEIL-MALMAISON, le taux d'emploi en 1999 était de 1,15 : les entreprises offrent plus d'emplois que les personnes actives ne peuvent en occuper. En 2006, ce taux a augmenté pour atteindre 1,21.

Dans le cadre des déplacements quotidiens entre le domicile et le lieu de travail, la mobilité des ménages est donc très élevée, que ce soit dans le sens "sortant" ou dans le sens "entrant". En ce qui concerne les actifs résidant à RUEIL :

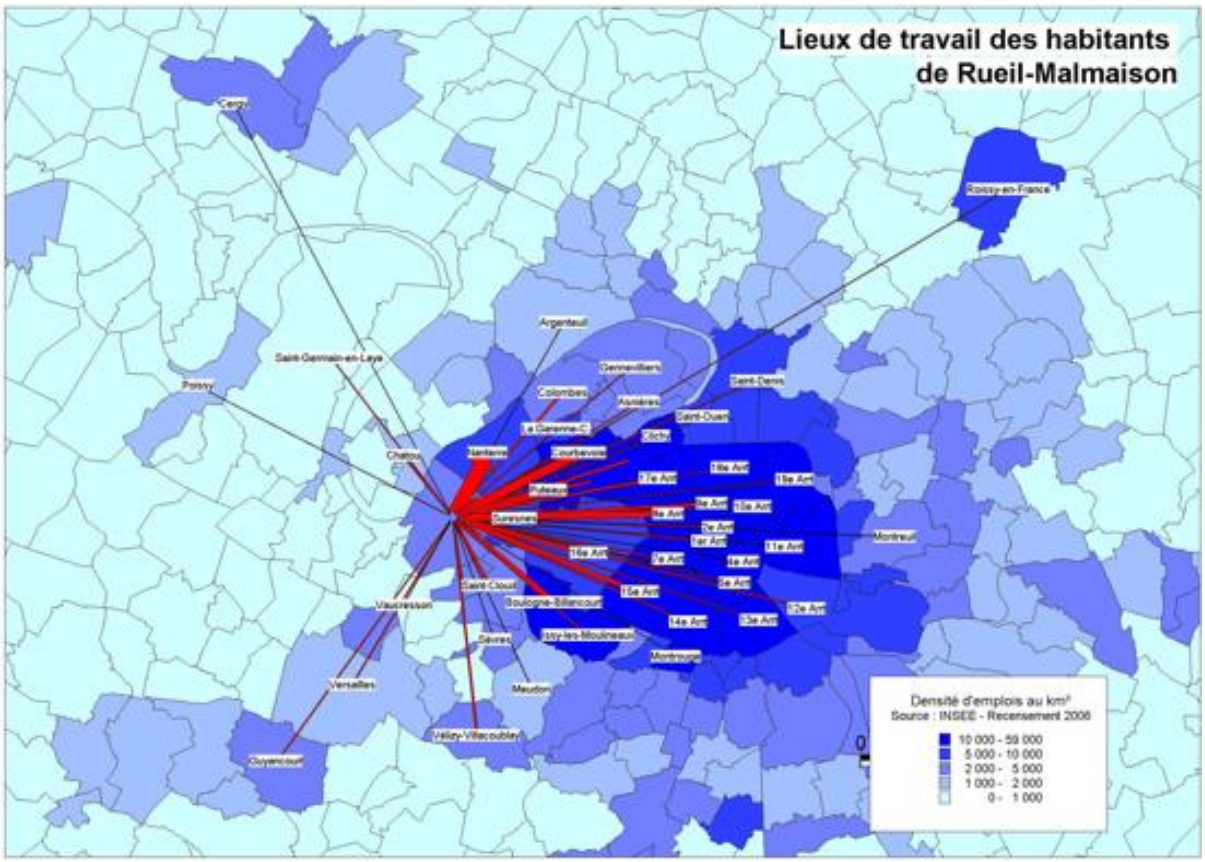
	1999	%	2006	%
Actifs travaillant dans la commune de résidence	9 824	28.7	10 368	28.0
Actifs travaillant dans une commune autre que la commune de résidence	24 457	71.3	26 643	72.0
- Située dans le département de résidence	11 769	34.3	12 768	34.5
- Située dans un autre département de la région de résidence	12 317	35.9	13 492	36.5
- Située dans une autre région en France métropolitaine	295	0.9	328	0.9
- Située dans une autre région hors de France Métropolitaine (Dom, Com, étranger)	76	0.2	55	0.1
TOTAL	34 281	100	37 011	100

Source : I.N.S.E.E. (Rueil-Malmaison) – Formes et conditions de l'emploi – Fiche ACT T4 – Lieu de travail des actifs de 15 ans ou plus ayant un emploi qui résident dans la zone.

PLU mis à jour le 10 juillet 2025

Seuls 28,0 % des personnes actives ont ainsi un emploi dans la commune de RUEIL-MALMAISON, tandis que 34,5 % de ces personnes actives ont un emploi dans le département des HAUTS-DE-SEINE et 36,5 % dans un autre département d'ILE-DE-FRANCE.

La carte suivante indique les principales destinations des Rueillois (source : carte issue du Porté à Connaissance de l'Etat, données de l'I.N.S.E.E. 2006) :



On remarque que les cinq principales destinations quotidiennes de travail des Rueillois sont les villes de :

- Nanterre,
- Courbevoie,
- Paris (principalement, le 8ème arrondissement),
- Puteaux,
- Et Suresnes.

PLU mis à jour le 10 juillet 2025

Les tableaux suivants détaillent les moyens utilisés par les personnes actives ayant un emploi, en 1999 et en 2006, pour leurs déplacements quotidiens :

MODES DES TRANSPORTS QUOTIDIENS	**… EN 1999**	**… %**
TRAVAIL À DOMICILE	825	2,4 %
MARCHE SEULE	2 799	8,2 %
DEUX-ROUES SEUL	1 140	3,3 %
VOITURE PARTICULIÈRE SEULE	17 061	49,8 %
TRANSPORTS COLLECTIFS SEULS	8 702	25,4 %
MODES MULTIPLES	3 758	11,0 %
ENSEMBLE	**34 285**	**100,0 %**
Source : I.N.S.E.E., R.G.P., 1999		

MODES DES TRANSPORTS QUOTIDIENS	**… EN 2006**	**… %**
TRAVAIL À DOMICILE	1 056	2,85 %
MARCHE	3 148	8,51 %
DEUX-ROUES	1 776	4,80 %
VOITURE PARTICULIÈRE	18 795	50,79 %
TRANSPORTS COLLECTIFS	12 233	33,06 %
ENSEMBLE	**37 008**	**100,00 %**
Source : I.N.S.E.E., R.G.P., 2006		

La part de la voiture particulière, dans les trajets quotidiens entre le domicile et le lieu de travail, est prépondérante : De 49,8 %, en 1999, à 50,8 %, en 2006, des personnes actives ayant un emploi utilisent ce mode de transport.

La part de la voiture augmente donc, mais dans une moindre mesure que dans des communes de taille comparable ; corrélativement, la part des transports publics augmente aussi, de 25,4 % à 33,1 %.

La part des modes multiples (11 % en 1999), non-recensée en 2006, explique en partie cette distorsion apparente.

La part excessive de la voiture particulière est la source de dysfonctionnements courants sur les différentes voies de la commune, notamment sur la route départementale 913.

PLU mis à jour le 10 juillet 2025

Corrélativement, le taux de motorisation est relativement élevé : 80,2 % des ménages possèdent au moins une voiture particulière, et seuls 19,8 % des ménages ne disposent pas d'une automobile :

NOMBRE DE VOITURES PARTICULIÈRES POSSÉDÉES	**… EN 2006**
AUCUNE VOITURE	19,8 %
UNE VOITURE AU MOINS	80,2 %
DEUX VOITURES ET PLUS	27,5 %
Source : R.G.P., I.N.S.E.E., LOG T9M, 2006	

Ces taux diffèrent sensiblement de ceux constatés dans le reste de la région d'ILE-DE-FRANCE et du département des HAUTS-DE-SEINE :

NOMBRE DE VOITURES PARTICULIÈRES POSSÉDÉES EN 2006	**RÉGION**	**DÉPARTEMENT**
AUCUNE VOITURE	31,6 %	31,3 %
UNE VOITURE AU MOINS	68,4 %	68,7 %
DEUX VOITURES ET PLUS	21,6 %	17,0 %
Source : R.G.P., I.N.S.E.E., 2006		

Le taux de motorisation est inégalement réparti sur le territoire communal : Si 19,8 % des ménages rueillois ne disposent pas d'une automobile, 6 % des ménages résidant dans les quartiers de Jonchère-Malmaison et de Saint-Cucufa, mais 29 % des ménages résidant dans le quartier de Plaine-Gare, ne disposent pas d'une automobile (selon une étude réalisée en 1999).

Enfin, sur les 32 806 ménages recensées lors du dernier recensement, 67,6 % disposent au moins d'un garage, d'un box, ou d'un espace privé de parcage (*Source : R.G.P., I.N.S.E.E., 2006 [LOG T9M]).*

1.9.2. LA DESSERTE ROUTIÈRE

La voirie routière, à RUEIL-MALMAISON, est organisée selon un plan de hiérarchisation de voies, qui affecte à chaque axe, le trafic automobile le plus adapté au caractère du site traversé.

Ce plan définit trois niveaux de voirie :

- Le réseau principal,
- Le réseau secondaire,
- Le réseau local.

PLU mis à jour le 10 juillet 2025

Ces trois niveaux correspondent à trois types de trafic :

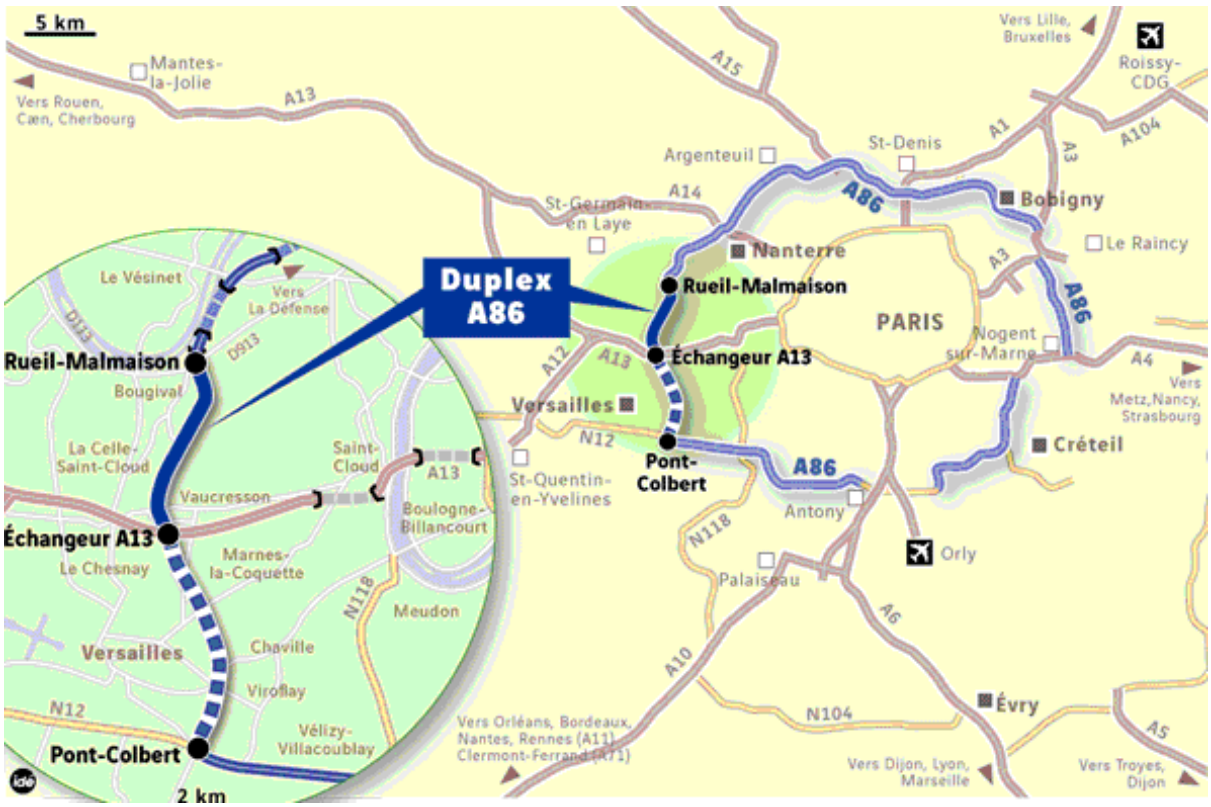
- Le trafic de transit,
- Le trafic de liaison inter-quartiers et intercommunal,
- Le trafic de desserte.

Le plan organise les plans de circulation des quartiers, afin de soulager les voies locales du trafic de transit. Il repère les ilots dans lesquels peuvent être réservées des zones à circulation apaisée, ou "zones 30".

1.9.2.1. LE RÉSEAU PRINCIPAL

Le réseau principal correspond au trafic de transit. Le territoire de RUEIL-MALMAISON est situé sur un des axes majeurs de circulation dans l'agglomération parisienne : Il est traversé, dans sa partie occidentale, par l'autoroute A.86, qui ceinture Paris à environ 10 kilomètres du boulevard périphérique. Le territoire de RUEIL-MALMAISON comprend deux échangeurs sur cette autoroute : L'échangeur "Rueil-2000", et l'échangeur "R.D. 913". Le diffuseur "Rueil-2000" dessert les quartiers de Rueil-sur-Seine et de Plaine-Gare, et le territoire de Nanterre, ainsi que les communes proches de Chatou et de Croissy; l'échangeur "R.D. 913" dessert le village de Jonchère-Malmaison et les communes riveraines de Bougival et La Celle-Saint-Cloud.

Le trafic journalier moyen – actuel - est de 41 300 véhicules entre ces deux échangeurs.



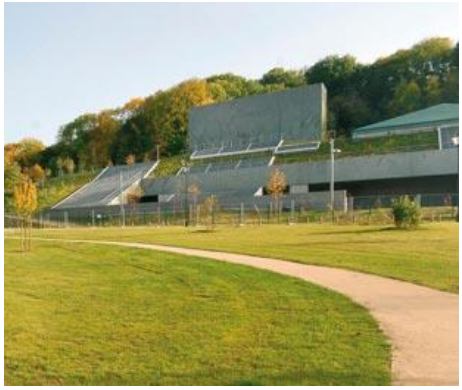
Source : www.cofiroute.fr

PLU mis à jour le 10 juillet 2025

Ouvert en juin 2009, l'avant-dernier tronçon payant - permet de relier l'A.86 à Rueil à l'A.13 à Vaucresson Versailles en moins de 10 minutes. Il est ouvert 24 heures sur 24 au public.

La mise en service du dernier tronçon, i.e. le prolongement de l'autoroute, de l'échangeur avec l'autoroute A.13 jusqu'au Pont-Colbert à Jouy-en-Josas, est effective depuis le 9 janvier 2011.

Sur une partie de son tracé, cette autoroute est une tranchée, couverte ou ouverte, mais enchâssée dans les bâtiments-ponts de la Rueil-sur-Seine. Les immeubles de bureaux formant un écran visuel et acoustique, l'impact sur le paysage urbain est - relativement – ténu.



Mais, autour de l'échangeur "R.D. 913", les "bretelles" créent une vaste césure dans le paysage naturel ou urbain, que leurs abords boisés ne parviennent pas à dissimuler, et qui relègue la plaine des Closeaux et le sud du quartier de Jonchère-Malmaison dans les confins du territoire communal. Sur le tracé de son dernier tronçon, l'autoroute est constituée d'un tunnel aux voies superposées dans un tube unique (le "duplex"), passant sous la côte de la Jonchère. Au sud de la route départementale 913, à l'exception des ouvrages de ventilation et de sécurité, l'impact sur le paysage est inexistant.

D'autre part, le territoire de RUEIL-MALMAISON est traversé par deux routes nationales déclassées : Dans sa partie centrale, au bord du centre historique, par la route départementale 913 (la "route de Normandie"), qui relie Paris à Cherbourg ; près du faisceau des voies ferrées, par la route départementale 991, ouverte dans l'après-guerre, prolonge la route départementale 913 à partir de la place de la Boule, et relie le pôle de La Défense à la ville de Saint-Germain-en-Laye, par celles de Chatou et du Pecq.

Sur la route départementale 913, le trafic journalier moyen est de 21 684 véhicules au niveau du centre-ville. Sur la route départementale 991, il est de 15 391 véhicules.

Sur la route départementale 39, qui relève du réseau primaire classé par le Département, le trafic journalier moyen est de 16 567 véhicules entre la gare et l'avenue Paul-Doumer, de 23 135 véhicules au niveau du centre-ville (le boulevard de l'Hôpital-Stell), et de 13 950 aux abords du Mont Valérien (l'avenue du 18-Juin-1940).

Ces deux anciennes routes nationales entrainent des coupures dans le tissu urbain : Les deux routes comportent une chaussée de 2 x 2 voies, dont la traversée est difficile, voire dangereuse, pour les piétons ; leurs abords subissent les nuisances du dense trafic de transit (bruit, pollution, franchissement difficile, vitesse excessive). Loin de jouer le rôle d'une avenue urbaine, que permettent sa rectitude, sa largeur, et ses alignements boisés, la route départementale 913, en particulier, forme une frontière entre les quartiers nord et sud de RUEIL-MALMAISON.

PLU mis à jour le 10 juillet 2025

1.9.2.2. LE RÉSEAU SECONDAIRE

Les voies Nord-Sud sont de moindre importance: Les hauteurs de la forêt de la Malmaison et celles du quartier de Buzenval, en effet, gênent les relations avec les communes situées au sud et au sud-est de RUEIL-MALMAISON.

Ces relations existent cependant au sud de la route départementale 913, grâce aux routes départementales 39 et 180 dont la déviation pour le contournement de Buzenval a permis l'amélioration du trafic dans ce secteur, et, dans une moindre mesure, aux routes départementales 990 et 173 :

- La route départementale 990, au nord, marque la limite entre les territoires de Nanterre et de Rueil-Malmaison ;
- La route départementale 173 (le chemin de la Jonchère), au sud, suit la limite entre les territoires de Bougival et de Rueil-Malmaison ;
- La route départementale 180 (la route de l'Empereur) relie la route départementale 913 à l'hippodrome de Saint-Cloud.

Sur la route départementale 180, le trafic journalier moyen est de 4 274 véhicules dans un sens dans le centre-ville (l'avenue de Bois-Préau) et de 8 891 véhicules aux abords de la forêt de la Malmaison (la route de l'Empereur).

Ainsi, le réseau secondaire correspond plutôt au trafic de liaison inter-quartiers. Il forme une maille de transition entre les routes principales et les voies internes aux "villages".

1.9.2.3. LE RÉSEAU LOCAL

Le réseau local correspond au trafic de desserte.

Le réseau local est constitué des rues du bourg et des lotissements, ainsi que des anciens chemins vicinaux et ruraux.

Dans les secteurs pavillonnaires et résidentiels, et surtout sur les hauts de Rueil, les rues sont d'anciens chemins ruraux, dont certains sont encore l'objet de projets d'élargissement. À l'occasion de la réalisation de ces plans, la voirie est adaptée au concept de "rue verte" : Les chaussées sont sinueuses, les trottoirs sont peu dénivelés mais protégés par des bandes plantées et fleuries… La rue semble prolonger les jardins riverains. La sécurité comme l'ambiance urbaine, sont ainsi améliorées : La bande passante étant visuellement plus étroite, l'automobiliste accroît sa vigilance et réduit instinctivement la vitesse de son véhicule.

Sur les carrefours, les pans coupés sont supprimés, ce qui oblige l'automobiliste à ralentir nettement avant de tourner. Enfin, sur certains carrefours, entre les rues les plus fréquentées, des mini-giratoires ont remplacé les feux tricolores.

PLU mis à jour le 10 juillet 2025

Dans le cœur historique, les projets d'élargissement ont été levés dans le site inscrit, afin de préserver le bâti ancien. Les rues ont été reconfigurées, afin de modifier le comportement des conducteurs et de garder cependant leur caractère pittoresque : Les trottoirs étroits ont été rabaissés au niveau de la chaussée, revêtus de matériaux cohérents avec les constructions anciennes riveraines, et protégés par des pièces de mobilier urbain. Les réhabilitations et ravalements des constructions anciennes, réalisés dans le cadre de l'O.PA.H., ont aussi contribué à donner aux rues une nouvelle image. Dans le centre, la voirie est partagée et apaisée.

Dans les espaces pavillonnaires, le réseau viaire présente un tableau contrasté, réparti entre quelques rues ajustées à leur destination urbaine et des chemins ruraux inadaptés à une future urbanisation.

Dans les lotissements récents, le réseau routier, enfin, forme des figures autonomes, certes détachées de leur contexte urbain mais adaptées au fonctionnement des logements riverains.

La ville de RUEIL-MALMAISON compte 117 kilomètres de voies classées dans le domaine communal.

1.9.2.4. LE RÉSEAU "DOUX"

La ville de RUEIL-MALMAISON développe, depuis plusieurs années, un réseau de "circulations douces" destiné à offrir une alternative agréable à l'usage de la voiture particulière : Le "Projet Local d'Aménagement d'Itinéraires Sûrs et Inter-villages de Rueil-Malmaison" (le P.L.A.I.S.I.R.), qui, partant du principe de privilégier les circulations douces, intègre néanmoins tous les modes de déplacements.

Les aires piétonnières dans le Centre-Ville

Dans le cadre du plan de déplacements urbains, la Ville de RUEIL-MALMAISON a mis en place trois types de zones piétonnières :

- Les aires où les véhicules peuvent circuler mais où les piétons sont prioritaires; les véhicules sont soumis à une limitation de leur vitesse à 30 km/h ;
- Les aires piétonnières permanentes, où la circulation des véhicules est interdite, comme sur une partie des berges de la Seine ou dans certaines rues du centre ;
- Les aires piétonnières temporaires, où la circulation des véhicules est interdite, comme sur le boulevard de Bellerive et sur la route forestière, qui sont fermés à la circulation automobile pendant les week-ends et transformés en une promenade protégée et agréable.

A ces aires, s'ajouteront les futures "zones de rencontre", conformes à la nouvelle réglementation (le décret n° 2008-754 du 30 juillet 2008).

Dans une partie du Centre-Ville, cette mesure temporaire est accompagnée par la gratuité des deux premières heures de stationnement dans les parcs publics. L'aire piétonne est limitée aux samedis et l'augmentation massive de la fréquentation des parcs de stationnement a prouvé l'attrait de cette mesure.

PLU mis à jour le 10 juillet 2025

Les passages publics dans les îlots

Afin de créer des itinéraires piétonniers plus directs, d'offrir des cheminements à l'abri du bruit et des nuisances du trafic automobile, des passages publics ont été ouverts dans certains ilots, par le biais de servitudes de passage.

Les voies "priorité piétonne" dans les "quartiers tranquilles"

Dans les "quartiers tranquilles", certaines voies sont plus particulièrement adaptées aux piétons et aux cyclistes.

Les "pistes indiennes"

Le concept de "piste indienne" a été crée pour améliorer le confort et la sécurité des enfants sur le chemin de l'école.

Ces cheminements privilégiés sont réalisés, pour les trajets vers les établissements scolaires élémentaires, afin d'encourager les élèves à rejoindre à pied leur école. Sous une apparence ludique, les enfants sont invités à emprunter les cheminements les plus sûrs sur les trajets les plus fréquentés entre leur domicile et leur école.

Les aménagements comprennent l'élargissement partiel des trottoirs, la modification des régimes de priorité dans les intersections, la signalisation de ces dernières par des totems… Les itinéraires sont balisés par des marques au sol, des flèches et des têtes d'Indiens.

Les trottoirs

Chaque fois que les dimensions de la voirie le permettent, les trottoirs sont élargis afin d'offrir aux piétons un cheminement confortable et sécurisant.

Au droit des carrefours, le stationnement longitudinal est supprimé pour donner aux trottoirs une surlargeur qui dégage la visibilité du piéton et permet une traversée beaucoup plus sécurisante.

En outre, des aménagements des trottoirs et des traversées piétonnières, ainsi que des "ilots de repos" au milieu des passages protégés, sont réalisés en faveur des personnes à mobilité à réduite.

Les passerelles

La passerelle de Rueil-sur-Seine :

Une nouvelle passerelle relie les deux parties, séparées par la tranchée de l'autoroute, du quartier de Rueil-sur-Seine, entre la rue Becquerel et l'avenue de Chatou.

PLU mis à jour le 10 juillet 2025

Cette passerelle piétonnière vient combler un vide entre les bâtiments-ponts et la place Robert-Schuman. Elle répond à un vrai besoin de mobilité de la part des professionnels qui travaillent dans le secteur, mais aussi des habitants et des élèves de l'école Jean-Moulin qui, en se rendant au nouveau gymnase construit dans le parc des sports et loisirs Michel-Ricard, évitent ainsi les nuisances de la circulation automobile.

Elle est constituée de la passerelle proprement dite (longueur de 472 mètres, dont 60 au-dessus de l'autoroute, largeur de 5,40 mètres), réservée aux seuls cyclistes, piétons, et personnes à mobilité réduite, la pente de l'accès étant volontairement limitée à 5 %. Elle est en partie couverte, en partie découverte, afin d'ouvrir des cônes de vue sur les jardins créés de chaque côté de l'autoroute.

Avec une "buvette", une "salle de convivialité" est aménagée sur 260 m^2, sur son côté méridional, aux abords du jardin, qui comble le manque de salles dans ce quartier.

La passerelle des Gallicourts :

Une nouvelle passerelle relie les deux parties, séparées par le passage de la route départementale 913, de la coulée verte.

Le plan des deux-roues

Le plan des deux-roues permet à la fois de répondre à un besoin de proximité et d'offrir des itinéraires directs et continus.

- À l'intérieur des "zones 30", le trafic faible, les vitesses réduites, permettent la coexistence des deux-roues avec les autres véhicules. Les aménagements spécifiques à l'usage des deux-roues ne sont pas nécessaires.
- Dans les rues à sens unique, et à trafic local faible, les cyclistes peuvent être autorisés à emprunter les voies à contre-sens. Dans ces rues, les aménagements ne sont pas nécessaires, mais la signalisation doit être claire (un plan de mise en conformité de la signalisation avec les dispositions du décret n° 2008-754 du 30 juillet 2008 est en cours).

PLU mis à jour le 10 juillet 2025

Le réseau des pistes aménagées pour les deux-roues relie les pôles de déplacement entre eux et utilise à la fois les axes principaux et les passages publics dans les îlots. Ces itinéraires directs forment un réseau cohérent, quoiqu'encore incomplet. Compte tenu de la topographie, ils existent surtout au nord de la route départementale 913.

Dans les secteurs où la fréquentation des piétons n'est pas très importante, les trottoirs sont partagés avec les deux-roues. La coexistence de ces deux modes de déplacement, sur un espace restreint, permet d'offrir des itinéraires protégés et agréables, lorsque la circulation automobile est plus dense.

Ces liaisons contribuent à la continuité du maillage sur l'ensemble de la Commune.

Des itinéraires adaptés aux deux-roues ont été créés afin de connecter le maillage aux bords de la Seine. Ces aménagements sont paysagers, et destinés particulièrement aux adeptes du "vélo de loisir". Cependant, ces itinéraires sont parfois utilisés par certains cyclistes pour rejoindre la gare du R.E.R..

Le plan départemental des circulations douces complète ce plan communal.

Par ailleurs, deux plans départementaux prolongent ce dispositif :

- Le schéma départemental des parcours buissonniers (la promenade des Quatre-Forêts des Hauts-de-Seine, la promenade de l'Hippodrome et du Mont-Valérien, les promenades des parcs et jardins des boucles de la Seine) ;
- Le Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée (P.D.I.P.R.), objet d'un avis favorable de la Ville de RUEIL-MALMAISON du 11 février 2011, et approuvé par une délibération du Conseil Général du 29 avril 2011.

Les "zones 30"

Dans certains îlots, délimités par des voies routières utilisées pour le trafic de desserte ou de transit, des "zones apaisées" ont été aménagées dans les secteurs où la vie urbaine est particulièrement active et où l'espace public peut être partagé.

Les aménagements comprennent la limitation de la vitesse des véhicules à 30 km/h, le rétrécissement des chaussées, l'abaissement des trottoirs, le rétablissement de la priorité à droite, l'aménagement des arrêts de bus sur les chaussées, enfin la signalisation des limites de la "zone 30". Dans certaines rues, ils concernent aussi l'autorisation des contre-sens pour les cyclistes.

Dans le Centre-Ville, 56 % de la voirie communale est classée dans les "zones 30", ce qui représente 22 sites aménagés.

PLU mis à jour le 10 juillet 2025

1.9.2.5. LE STATIONNEMENT

L'offre globale de stationnement sur le territoire communal

Sur le territoire de RUEIL-MALMAISON, le stationnement des véhicules est assuré par plusieurs espaces dédiés :

- Les parcs en ouvrage ou en surface, qui offrent un total de 2 700 places de stationnement payant :
    - Le parc Claude-Monet,
    - Le parking d'intérêt régional (P.I.R.) des Deux-Gares,
    - Le parc de la République,
    - Le parc aérien de la Caserne,
    - Le parc du Théâtre-André-Malraux,
    - Le parc Charles-Floquet,
    - Le parc de la Médiathèque,
    - Le parc de l'Hôtel-de-Ville,
    - Le parc du Centre,
    - Le parc aérien Richelieu,
    - Le parc aérien Osiris,
    - Le parc des Maîtres-Vignerons ;
    - Et le parc Masséna ;
- 1 850 places de stationnement payant de surface.

Les parcs fonctionnent avec des abonnements détenus par des particuliers, des commerçants, des entreprises, et, plus spécifiquement pour le P.I.R., avec les abonnés de la R.A.T.P.. Une signalisation électronique permet de connaître le nombre de places restantes dans les parcs de stationnements publics.

Ces parcs, les jours de marché, offrent des capacités suffisantes pour les automobilistes à la recherche d'un stationnement occasionnel ou temporaire.

En revanche, le stationnement sur la voirie offre des capacités insuffisantes dans certains quartiers.

Des études sur le stationnement de proximité ont été engagées pour pallier l'augmentation de la demande d'aires de stationnement dans les quartiers.

Ces études montrent que la demande recouvre d'une part le stationnement résidentiel, non-couvert par les places privées existantes, notamment dans le parc des logements (grands ensembles, quartiers pavillonnaires anciens), d'autre part le stationnement occasionnel, lié à l'utilisation des équipements publics ou commerciaux. Elles concluent que, avec la croissance du taux de motorisation des ménages, les surfaces affectables au stationnement sur la voirie ne peut satisfaire la demande.

PLU mis à jour le 10 juillet 2025

La satisfaction des besoins ainsi évalués requiert donc de prendre en compte le déficit du stationnement résidentiel dans les tissus anciens en favorisant la création de places nouvelles et suffisantes dans les constructions futures, en ouvrant des parkings de proximité autour des équipements publics et commerciaux, ainsi que dans les pôles de centralité. En revanche, afin de réduire l'usage de la voiture dans les déplacements quotidiens domicile-travail, les normes de stationnement pour les bureaux doivent être réduites dans les secteurs bien desservis par les transports collectifs actuels (la gare du R.E.R. et ses abords) ou futurs (les abords de la ligne de transport collectif en site propre [T.C.S.P.], inscrite au Plan des Déplacements Urbains d'Ile-de-France [P.D.U.I.F.]) et préfigurée par un bus à haut niveau de service (B.H.N.S.).

Enfin, le nombre des places réservées aux personnes handicapées est de 166 places, généralement bien respectées.

Les zones différenciées

La voirie de RUEIL-MALMAISON est découpée en trois zones, la "zone rouge", la "zone orange", et la "zone verte" :

- Dans la "zone rouge", plus précisément sur la place du 11-Novembre-1918 et sur la rue Hervet, la rue du Château, la place de l'Eglise, et la rue de Maurepas, le stationnement est limité à 45 minutes ;
- Dans la "zone orange", notamment à proximité des commerces, le stationnement – payant – est limité à 2,5 heures ;
- Dans la "zone verte", le stationnement est limité à 8,5 heures.

L'offre locale de stationnement dans le Centre-Ville

Dans le Centre-Ville, l'offre de stationnement des véhicules est ainsi décomposée :

- 6 parcs en ouvrage, qui offrent un total de 1 670 places publiques de stationnement payant (le parc Jean-Jaurès est en cours de construction [229 places]) :
  - Le parc de l'Hôtel-de-Ville (450 places),
  - Le parc du Centre (200 places),
  - Le parc Charles-Floquet (200 places),
  - Le parc de la Médiathèque (420 places),
  - Le parc Masséna (200 places),
  - Le parc du Théâtre-André-Malraux (200 places) ;
- 800 places publiques de stationnement payant de surface ;
- Environ 3 300 places privées de stationnement.

PLU mis à jour le 10 juillet 2025

L'offre locale de stationnement dans le Centre-Ville représente donc un total d'environ 5 400 places.

Depuis 1998, le stationnement payant est gratuit pendant deux heures, les samedis, dans les 6 parcs du centre (dans le cadre de l'opération "samedi piéton").

L'offre locale de stationnement dans les quartiers de Plaine-Gare et de Rueil-sur-Seine

Dans les quartiers de Plaine-Gare et de Rueil-sur-Seine, l'offre de stationnement des véhicules est ainsi décomposée :

- 2 parcs souterrains, qui offrent un total de 790 places publiques de stationnement payant :
  - Le parc Claude-Monet (200 places),
  - Le parking d'intérêt régional (P.I.R.) des Deux-Gares (590 places) ;
- 730 places publiques de stationnement payant de surface ;
- Environ 6 360 places privées de stationnement, réparties en 2 080 places pour les logements et 4 280 pour les entreprises.

L'offre locale de stationnement dans le quartier de Rueil-sur-Seine représente donc un total d'environ 8 080 places.

Quoique cette offre ne concerne qu'une centaine de places, le P.I.R., propose des tarifs préférentiels pour les abonnés de la R.A.T.P..

Le stationnement des deux-roues

L'usage de la bicyclette est favorisé par des équipements spécifiques, destinés à assurer et à sécuriser le stationnement des deux-roues, dans le cadre du plan des deux-roues :

- L'aménagement d'un parc gardé de 296 places près de la gare du R.E.R.;
- L'aménagement d'arceaux à proximité des équipements publics et des pôles urbains est une constante des opérations de voirie (366 supports à ce jour) ;
- L'obligation d'aménager des locaux adaptés au stationnement des deux-roues dans les ensembles de plus de 10 logements est une disposition inscrite dans le P.L.U. de RUEIL-MALMAISON.

La livraison des marchandises

La livraison des marchandises ne pose pas, dans le centre ancien, de problèmes particuliers, autres que celui du stationnement des véhicules.

PLU mis à jour le 10 juillet 2025

1.9.3. LES TRANSPORTS PUBLICS

Dans la commune de RUEIL-MALMAISON, le réseau des transports publics met en œuvre le réseau ferroviaire et le réseau routier.

1.9.3.1. LE RÉSEAU FERROVIAIRE

La commune de RUEIL-MALMAISON est traversée par la voie ferrée de la ligne "A" du R.E.R., et desservie par la gare "RUEIL-MALMAISON". Sur le territoire de la commune, la voie ferrée passe sur un épais talus. Elle a ainsi un impact important sur le paysage, malgré les nombreux îlots bâtis qui la flanquent.

La ligne "A" du R.E.R. met la gare du Châtelet à Paris, à 20 minutes de celle de "RUEIL-MALMAISON", avec une fréquence de 10 minutes aux heures de pointe.

Dans le cadre du projet de transports ferroviaires "Grand-Paris-Express", la Ville de RUEIL-MALMAISON a sollicité, à l'occasion du "débat public" qui a eu lieu le 2 décembre 2010, à la Mairie, la création d'une gare supplémentaire à l'est du territoire communal, aux abords de l'avenue du 18-Juin-1940, au motif qu'il regroupe de nombreuses résidences collectives et de nombreux logements sociaux.

1.9.3.2. LE RÉSEAU ROUTIER

La commune de RUEIL-MALMAISON est également desservie par onze lignes d'autobus du réseau francilien, exploitées par la R.A.T.P. :

- La ligne "traverciel" 27 A et 27 B, qui relie la gare du R.E.R. à Vaucresson et à La Celle-Saint-Cloud ;
- La ligne 141, qui relie le lycée de Rueil à La Défense ;
- La ligne 144, qui relie la gare du R.E.R. à La Défense ;
- La ligne 158, qui relie la gare du R.E.R. au pont de Neuilly ;
- La ligne 241, qui relie la gare du R.E.R. à la porte d'Auteuil, à Paris ;
- La ligne 244, qui relie la gare du R.E.R. à la porte Maillot, à Paris ;
- La ligne 258, qui relie La Défense à la gare de Saint-Germain-en-Laye ;
- La ligne 358, qui relie Rueil-Ville à Courbevoie-Europe ;
- La ligne 367, qui relie la gare du R.E.R. à la gare de Colombes ;
- La ligne 559, qui relie la Place Henri-Régnault à la gare de Saint-Cloud ;
- La ligne 467, qui relie la gare du R.E.R. au pont de Sèvres.

PLU mis à jour le 10 juillet 2025

Les principaux points d'ancrage du réseau sont donc le pôle de La Défense (avec 2 terminus) et la Gare du R.E.R. (avec 8 terminus).

Le réseau assure la desserte intercommunale puisque la plupart des lignes ont une longueur supérieure à 10 kilomètres, les plus longues lignes étant les 241, 258, et 467. Les lignes desservant la commune de RUEIL-MALMAISON cumulent un linéaire de 114 kilomètres, dont à peine 34 % traversent le territoire communal.

Les distances entre les arrêts sont satisfaisantes (une moyenne de 370 mètres sur l'ensemble du réseau). Les lignes 244, 258, et 367, ont des distances plus grandes, ce qui permet une vitesse commerciale plus attractive.

Les lignes 244, 467, 158, et 258, sont intégrées au réseau Mobilien, dont les lignes sont appelées à bénéficier d'aménagements divers (couloirs réservés, feux commandés), tendant à augmenter leur vitesse commerciale :

- Pour la ligne 244, le comité d'axe est en cours de réactivation ;
- Pour les ligne 258 et 467, le projet de bus à haut niveau de service (B.H.N.S.) est en cours d'étude, qui préfigure le tramway T 1 sur la route départementale 913.

La commune de RUEIL-MALMAISON est également desservie par trois lignes de navettes locales, aussi exploitées par la R.A.T.P. :

- La ligne 563, qui dessert le "village" du Mont-Valérien, et facilite les déplacements vers la gare de Suresnes ;
- La ligne 564, qui dessert le "village" de Jonchère-Malmaison, et facilite les déplacements vers le centre de RUEIL ;
- La ligne 565, ouverte le 27 mars 2010, qui dessert les Hauts-de-Rueil à partir du centre-ville.

Enfin, la commune de RUEIL-MALMAISON est desservie par deux lignes "Noctilien", actives entre 0 : 30 et 6 : 00 :

- La ligne N 153 (Gare de Paris-Saint-Lazare – Saint-Germain-en-Laye), via la gare du R.E.R. à Rueil-Malmaison ;
- La ligne N 53 (Gare de Paris-Saint-Lazare – Nanterre-Université), via la R.D 913 et la R.D. 39.

Toutefois, la couverture du territoire communal est inégale :

- La plupart des lignes (58 %) convergent vers la gare du R.E.R. ;
- Certaines des lignes suivent le même itinéraire sur une partie de leur tracé ;
- Seules les lignes 27 et 258, qui suivent la route départementale 913, desservent - mal - le sud-ouest du territoire.

PLU mis à jour le 10 juillet 2025

En outre, le réseau manque de lisibilité à RUEIL-MALMAISON : À l'exception des lignes structurantes, comme les lignes 144 et 244, les lignes communes suivent des itinéraires assez tortueux ; de même, le recouvrement de certaines lignes sur les mêmes tracés affaiblit la compréhension – et l'attractivité – du réseau. Et les contraintes du relief et de la voirie existante, dans les quartiers mal desservis, rendent difficile l'extension du réseau.

Enfin, certaines liaisons entre les quartiers restent difficiles, malgré les progrès constatés à la suite de la création des navettes :

- Malgré la proximité de la gare du R.E.R., le quartier de Rueil-sur-Seine est mal relié aux autres quartiers ;
- Les quartiers de la Malmaison et du Mont-Valérien sont assez isolés.

Une lacune des liaisons collectives apparaît aussi entre la gare de Rueil et la gare et le pont de Saint-Cloud, qui pénalisera le développement du futur éco-quartier.

Ces carences dans la couverture du territoire communal imposent aux voyageurs de transiter par le centre-ville ou par la gare, et de recourir à plusieurs lignes pour des trajets courts.

À ce réseau public, s'ajoutent, notamment aux heures de pointe, des lignes privées, exploitées par les entreprises mal desservies par la R.A.T.P., et réservées à leurs salariés.

La C.C.I. de Paris et la R.A.T.P. ont créé un G.I.E., le G.I.E. "Entreprise et Mobilité en Ile-de-France", pour aider les entreprises à optimiser leur accessibilité.

PLU mis à jour le 10 juillet 2025

1.9.4. LES POLITIQUES PUBLIQUES DE DÉPLACEMENTS URBAINS

1.9.4.1. LE PLAN DE DÉPLACEMENTS URBAINS D'ILE-DE-FRANCE

Aucun Plan de Déplacements Urbains (P.D.U.) propre à la commune ou à un syndicat intercommunal n'est en vigueur ; en revanche, la Commune de RUEIL-MALMAISON ressortit du champ d'application du P.D.U. d'Ile-de-France (P.D.U.I.F.).

Le P.D.U.I.F. a été approuvé par un arrêté interpréfectoral du 15 décembre 2000. Le P.L.U. doit être compatible avec celui-ci, comme le prévoit l'article 94 de la "Loi S.R.U. ".

Toutefois, le P.D.U.I.F. a été mis en révision par le Conseil du S.T.I.F. du 12 décembre 2007, afin de lui donner un caractère plus opérationnel, notamment en hiérarchisant les actions à mener en fonction de leur efficacité, pour atteindre les objectifs qui lui seront assignés.

Le document suggère, parmi les différentes orientations proposées, « *d'imaginer une nouvelle urbanité, c'est-à-dire sans que le recours à la voiture soit perçu comme une nécessité* ». L'objectif général est ainsi de réduire la circulation automobile, d'augmenter l'usage des modes collectifs de déplacement, et de créer des espaces dédiés aux "circulations douces".

Les grands objectifs retenus par le Conseil du S.T.I.F. et assignés au P.D.U.I.F. révisé sont :

- Éclairer les orientations par une analyse prospective de la mobilité des Franciliens ;
- Promouvoir l'usage des modes alternatifs à la voiture particulière, notamment en développant de manière ambitieuse l'usage des transports collectifs ; pour répondre à cette ambition, le développement de l'offre de transports collectifs en priorité ; promouvoir l'usage de la marche et du vélo, en affirmant la place des taxis dans la chaîne des transports publics ;
- Réduire l'usage de la voiture et des deux-roues motorisés, notamment en définissant la place de la voiture en ville, en favorisant les usages partagés de la voiture, en maîtrisant le stationnement, en encadrant les deux-roues motorisés, et en définissant leur place dans l'espace public ;
- Promouvoir une organisation du transport de marchandises et de leur livraison, plus respectueuse de l'environnement ;
- Préserver la qualité de vie en limitant les nuisances liées aux déplacements, en pérennisant et renforçant les améliorations en matière de sécurité routière, en luttant contres les nuisances environnementales générées par les transports ;
- Améliorer les conditions de déplacements des personnes à mobilité réduite pour l'ensemble des modes de transport ;
- Promouvoir le management de la mobilité (i.e la mise en œuvre de plans de déplacements ou de plans de mobilité du personnel);
- Réfléchir à la gouvernance et la mise en œuvre du nouveau P.D.U.I.F..

Déclinés, ces objectifs visent en cinq années, *a minima*, à :

- Une diminution de 3 % de la circulation automobile (dont une diminution de 5 % pour les déplacements dans Paris et entre Paris et les départements riverains, et de 2 % pour les déplacements entre la "petite couronne" et la "grande couronne" et dans la "grande couronne") ;
- Une augmentation de 2 % de l'usage des transports collectifs ;
- Une augmentation de 10 % de la marche pour les déplacements inférieurs à un kilomètre ;
- Une augmentation de 100 % de l'usage de la bicyclette ;
- Une augmentation de 3 % de l'usage des voies ferrées et des canaux dans l'acheminement des marchandises et la préservation des ports pour les déchargements.

PLU mis à jour le 10 juillet 2025

Dans l'attente de l'approbation du nouveau P.D.U.I.F., le P.L.U. doit être compatible avec les orientations suivantes du P.D.U.I.F. du 15 décembre 2000 :

- La densification aux abords des gares et des principales lignes de transports collectifs ;
- La réduction corrélative des normes de stationnement dans ces abords ;
- L'incitation au développement des circulations douces et l'augmentation de la part modale des transports collectifs, comme une alternative au transport automobile.

1.9.4.2. LES ACTIONS DU CONSEIL GÉNÉRAL

Le tramway "T1"

Le tramway "T1" reliera RUEIL-MALMAISON (Carrefour de la Jonchère), Nanterre, Colombes, et la ligne "T2" à La Défense.

Ce projet figure au contrat de projets entre l'Etat et la Région jusqu'à Asnières-Gennevilliers. Dans le projet de S.D.R.I.F., adopté par le Conseil Régional d'Ile-de-France le 25 septembre 2008, le projet est prolongé jusqu'à Nanterre-Place-de-la-Boule, puis jusqu'à Rueil-Centre.

Toutefois, sur le territoire de RUEIL-MALMAISON, dans un premier temps, une préfiguration du tramway "T1" sous la forme d'un bus à haut niveau de service (B.H.N.S.) fonctionnant sur un site propre suivra la route départementale 913.

Ce projet figure au contrat particulier de projets entre la Région et le Département 2009-2013.

La réalisation de ce transport collectif en site propre sera l'occasion de restructurer la route départementale 913 et de diminuer la part de la voirie dévolue à la voiture personnelle.

1.9.4.3. LES ORIENTATIONS DE LA VILLE

Par sa délibération du 8 octobre 2007, le Conseil Municipal de RUEIL-MALMAISON a approuvé les orientations du Plan des Déplacements de la Ville.

Dans le cadre du quatrième thème (« *mieux circuler et se déplacer autrement* ») du P.A.D.D. du P.L.U. approuvé le 24 mars 2005, des études ont été réalisées par un cabinet spécialisé, qui ont débouché sur un programme d'actions municipales, dont, notamment, un schéma directeur pour le développement des transports en commun à RUEIL-MALMAISON, joint à la délibération du 8 octobre 2007.

Ce schéma directeur comprend huit orientations :

1. "Rueil Transports" : *Construire un maillage complet de tramways, bus, navettes, taxis, trains au service de tous les Rueillois ;*

2. "Rueil plus sûre et plus fluide" : *Requalifier les voiries principales et améliorer la fluidité des carrefours ;*

PLU mis à jour le 10 juillet 2025

3. "Rueil vitesse maîtrisée" : *Faire du territoire de Rueil-Malmaison un « espace apaisé » ;*

4. "Rueil à pied" : *Encourager et faciliter les déplacements de proximité à pied ;*

5. "Rueil à vélo" : *Amplifier la construction d'un réseau de pistes cyclables et accroître l'offre de stationnement des deux-roues ;*

6. "Stationnement" : *Adapter la politique de stationnement aux besoins spécifiques des riverains, des entreprises, des commerçants, et des artisans* ;

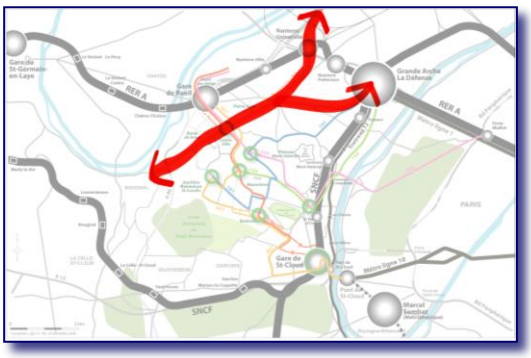
7. "Aide au changement de comportement" : *Développer des mesures favorisant les changements de comportement (communication, éducation…) ;*

8. "Suivi et évaluation des actions menées".

PLU mis à jour le 10 juillet 2025

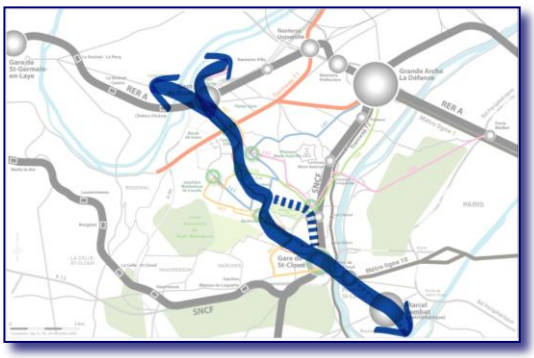
En termes de transports collectifs, ce schéma directeur croise plusieurs projets :

■ Une première ligne de force, dessinée autour du projet ci-dessus décrit du tramway "T1", qui suit donc la route départementale 913 et forme une fourche au niveau de la place de la Boule, dont la première branche rejoint l'Université de Nanterre et la seconde le pôle de La Défense.

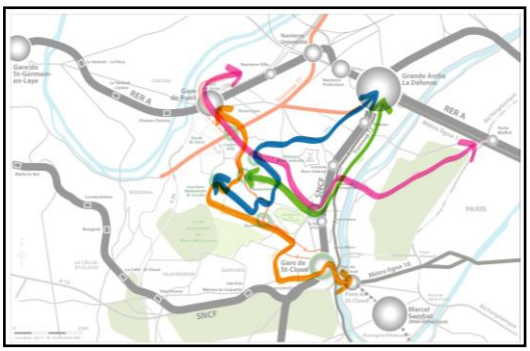


Le projet de B.H.N.S. en cours d'étude par le Conseil Général

■ Une seconde ligne de force, croisant la précédente à la hauteur du centre-ville, qui assure les liaisons entre le centre de Chatou à l'ouest et les gares de Saint-Cloud et de Boulogne-Marcel-Sembat à l'est [20].



■ Quatre lignes à haut niveau de service du réseau "Mobilien", complétées par les autres lignes secondaires existantes et par des dessertes souples et adaptées à des besoins spécifiques.



Cette amélioration des transports est comprise dans une stratégie plus globale et résolument environnementale, qui dépasse la seule question des transports collectifs :

- Garantir l'équilibre entre tous les modes de déplacements ;
- Privilégier le piéton dans tous les projets ;
- Veiller à un meilleur usage de l'automobile ;
- Considérer la voirie comme un patrimoine à partager ;
- Adapter l'espace public au temps et à l'évolution des modes de vie.

[20] . *Proposition à défendre auprès du Conseil Régional d'Ile-de-France, du S.T.I.F., du Conseil Général des Hauts-de-Seine. Proposition de ligne issue des réflexions lancées dans le dossier "PLAISIR" pour relier les gares de Rueil-Malmaison (R.E.R.) et de Saint-Cloud (S.N.C.F.) (modes lourds vers Paris et la Défense), et les pôles économiques existants (Rueil-sur-Seine, Boulogne, Issy-les-Moulineaux). Cette proposition de ligne a été présentée au Conseil Général des Hauts-de-Seine et au S.T.I.F. en 2008, après avoir reçu un avis favorable et le soutien des communes voisines concernées.*

PLU mis à jour le 10 juillet 2025

1.9.5. LA SÉCURITÉ ET LE CONFORT

1.9.5.1. LA SÉCURITÉ ROUTIÈRE

La sécurité routière

En 2007, 119 accidents corporels, dont 29 impliquant des piétons, faisant 124 victimes dont un tué et treize blessés graves, ont été recensés sur le territoire communal de RUEIL-MALMAISON.

Les trois sections les plus "accidentogènes" sont, outre l'autoroute A 86, la route départementale 913, notamment au droit du centre et au croisement du boulevard de l'Hôpital-Stell, la route départementale 39, aux niveaux du boulevard de l'Hôpital-Stell et de l'avenue du 18-Juin-1940, et la route départementale 991.

1.9.5.2. LE CONFORT

Le cas des personnes à mobilité réduite

La commune de RUEIL-MALMAISON met en œuvre un plan spécifique de circulation pour les personnes à mobilité réduite : La Charte "Rueil-Handicap" vise l'amélioration de l'accessibilité aux lieux publics, et encadre la construction, au fil des travaux de voirie, d'équipements dédiés.

La commune élaborera le plan de mise en accessibilité de la voierie et des espaces publics (P.A.V.E.).

1.9.5.3. LES NUISANCES

Les nuisances sonores

Les nuisances sonores, dans les zones urbaines, sont de plus en plus mal acceptées par les populations : Le bruit est placé au premier rang des nuisances subies, avant même la pollution atmosphérique.

À RUEIL-MALMAISON, les origines des bruits sont diverses. Les principales découlent des infrastructures de transports terrestres, routiers et ferroviaires, et, dans une moindre mesure, des activités professionnelles, notamment industrielles. La mixité fonctionnelle, qui constitue un atout pour la vie urbaine, peut devenir une nuisance pour les résidents.

La Ville de RUEIL-MALMAISON étudie une carte stratégique du bruit. Cette carte stratégique vise à prévenir et à réduire les nuisances sonores dans le cadre du développement urbain.

PLU mis à jour le 10 juillet 2025

Les nuisances sonores aux abords des infrastructures terrestres

La prise en compte du bruit émis par les infrastructures – existantes ou nouvelles – de transports terrestres, résulte de plusieurs textes, dont :

- La loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992, relative à la lutte contre le bruit ;
- Le décret n° 95-20 du 9 janvier 1995, pris pour l'application de l'article L.111-11-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, relatif aux caractéristiques acoustiques de certains bâtiments autres que d'habitation et de leurs équipements ;
- Le décret n° 95-21 du 9 janvier 1995, relatif au classement des infrastructures de transports terrestres, modifiant le Code de l'Urbanisme et le Code de la Construction et de l'Habitation ;
- L'arrêté du 30 mai 1996, relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit.

La loi du 31 décembre 1992 renforce la prise en compte du bruit des infrastructures de transports terrestres existantes et nouvelles. Elle prévoit que le Préfet effectue leur recensement et leur classement en fonction de leur environnement sonore et de leur trafic, puis que le Préfet, par la voie d'un arrêté préfectoral, détermine les secteurs exposés et préconise les réponses techniques.

Le classement de ces infrastructures entraîne ainsi, dans le P.L.U., des dispositions particulières applicables aux constructions riveraines ou proches.

Le Préfet des Hauts-de-Seine a ainsi établi la carte de bruit relative aux infrastructures routières et autoroutières non concédées, dont le trafic annuel est supérieur à 6 000 000 véhicules (le 27 avril 2010), ainsi que celle relative aux infrastructures ferroviaires de R.F.F., dont le mouvement annuel est supérieur à 60 000 passages (le 28 septembre 2009). Ces cartes sont consultables : www.hauts-de-seine.equipement .gouv.fr/rubrique.php3?id_rubrique=429.

La carte de bruit relative aux infrastructures ferroviaires de la R.A.T.P. a été arrêtée le 3 février 2011.

La carte stratégique du bruit, au sens de l'article L.572-2 du Code de l'Environnement, a pour objet d'évaluer le bruit émis par les différentes infrastructures de transports terrestres. Cette carte est exploitée dans le cadre de l'élaboration du plan de prévention du bruit dans l'environnement (P.P.B.E.), un plan qui vise à prévenir et à réduire les nuisances sonores, au titre de l'article .572-6 du même code. Une carte du bruit est consultable sur le site internet de la Ville de RUEIL-MALMAISON.

Sur le territoire de RUEIL-MALMAISON, le classement des infrastructures de transports terrestres a été approuvé par l'arrêté préfectoral n° 2000-252 du 20 septembre 2000 :

www.hauts-de-seine.equipement.gouv.fr/rubrique.php3?id_rubrique=442.

PLU mis à jour le 10 juillet 2025

Les périmètres des secteurs affectés par le bruit sont reportés sur le document graphique du P.L.U..

Les annexes réglementaires du P.L.U. comprennent le périmètre des secteurs affectés par le bruit, les prescriptions d'isolement acoustique édictées dans ces secteurs en vertu des articles L.571-9 et L.571-10 du Code de l'Environnement, la référence des arrêtés préfectoraux, et les adresses des services administratifs où les documents relatifs au recensement et au classement des infrastructures peuvent être consultés.

Les risques liés au transport des marchandises dangereuses

La commune de RUEIL-MALMAISON est répertoriée sur le portail de prévention des risques majeurs du Ministère de l'Ecologie, de l'Energie, du Développement Durable, et de l'Aménagement du Territoire, comme une commune pouvant être concernée par un risque majeur lié au transport des marchandises dangereuses. Elle est en effet traversée par des axes (l'autoroute A.86, les routes départementales 991, 913, et 39) qui assurent l'approvisionnement d'établissements industriels implantés sur des communes voisines.

Ce risque résulte d'un accident se produisant lors du transport de ces matières par une voie routière, ferroviaire, fluviale, ou par une canalisation : Une explosion, un incendie, ou un nuage toxique.

Le transport par la route est régi par le règlement de l'accord européen relatif au transport international des marchandises dangereuses par route (A.D.R.) du 5 décembre 1999, transcrit par l'arrêté du 1er juillet 2001. Ce règlement concerne la signalisation des véhicules, les opérations de chargement et de déchargement des marchandises, les prescriptions techniques d'emballage des marchandises, de construction et de contrôle des véhicules.

Le transport par la voie ferrée est régi par le règlement concernant le transport international ferroviaire des marchandises dangereuses (R.I.D.).

Le transport par canalisation est régi par différentes réglementations qui permettent notamment d'intégrer les zones de passage des canalisations dans les documents d'urbanisme des communes traversées.

PLU mis à jour le 10 juillet 2025

1.10. LES INFRASTRUCTURES

1.10.1. L'EAU

1.10.1.1. LE CONTEXTE LÉGISLATIF

La loi du 3 janvier 1992, dite "Loi sur l'Eau", impose aux collectivités territoriales quatre contraintes :

- La délimitation des zones d'assainissement collectif, où la collectivité doit assurer la collecte, le stockage, l'épuration, le rejet ou la réutilisation des eaux usées domestiques ;
- La délimitation des zones d'assainissement autonome, où la collectivité doit assurer le contrôle, voire l'entretien, des dispositifs individuels, ainsi que la salubrité des rejets ;
- La délimitation des zones où la collectivité doit assurer la limitation des surfaces imperméables ainsi que la maîtrise du ruissellement et du débit des eaux pluviales ;
- La délimitation des zones où la collectivité doit imposer des installations de collecte, de stockage éventuel, et de traitement des eaux pluviales susceptibles de polluer les milieux aquatiques.

La question de l'assainissement à RUEIL-MALMAISON est reportée au sous-chapitre 1.10.4.

1.10.1.2. LES CAPTAGES

Le réseau de distribution d'eau potable est alimenté à partir de deux points de production : L'usine du Mont-Valérien et l'usine d'Aubergenville.

- L'usine de traitement des eaux du Mont-Valérien procure l'eau potable sur la presqu'île de Gennevilliers. L'eau est prélevée dans la Seine à Suresnes, contrôlée en continu par une station d'observation, avant son traitement à l'usine. Elle est ensuite traitée dans l'une des deux tranches de traitement, l'une datant de 1959 et complétée en 1985, et l'autre de 1995. Cette deuxième tranche permet d'une part d'augmenter fortement la capacité de l'usine et d'autre part d'assurer l'autonomie de traitement en cas d'incidents sur la première tranche. Cette usine, pouvant produire 115 000 m^3 d'eau potable par jour, contribue à l'alimentation en eau des habitants d'Asnières, Bois-Colombes, Colombes, Courbevoie, Gennevilliers, La Garenne-Colombes, Nanterre, Rueil-Malmaison, Suresnes, et Villeneuve-la-Garenne.

PLU mis à jour le 10 juillet 2025

- L'usine de traitement des eaux d'Aubergenville alimente une partie de l'ouest parisien en eau potable. L'eau est pompée dans des nappes alluviales, dans la première unité, construite en 1959, mais puisée dans la Seine, traitée dans l'usine, et puis infiltrée dans le sous-sol à travers le sable au fond des bassins de stockage. Cette eau constitue une réserve considérable, et de qualité stable, à l'abri de toute pollution. L'usine d'adduction d'Aubergenville peut produire 150 000 m^3 d'eau potable par jour. Cette eau potable est acheminée dans l'ouest parisien, et alimente les réservoirs de Saint-Cloud et du Mont-Valérien, et renforce, le cas échéant, la capacité des réseaux de Poissy, de Saint-Germain-en-Laye, de Marly, de Versailles, et de Saint-Quentin-en-Yvelines, dans les Yvelines.

(source : www.eau-de-seine.com/C10/eauseine.nsf)

1.10.1.3. LA DISTRIBUTION

Le territoire de RUEIL-MALMAISON est totalement alimenté en eau courante. Il est divisé en 5 zones correspondant à différents étages de pression :

- Le réseau Bas Service (nord-ouest) dont l'eau provient de l'usine et des réservoirs du Mont-Valérien et du réservoir Gélin ;
- Le réseau Haut Service (sud-est) dont l'eau provient essentiellement des adductions d'Aubergenville et des réservoirs hauts du Mont-Valérien et de Buzenval ; ce réseau peut également être suppléé par une station de pompage de l'usine du Mont-Valérien ;
- Le réseau de troisième élévation qui dessert les quartiers au-dessus de la cote altimétrique 90 mètres, et dont l'eau provient essentiellement des adductions d'Aubergenville ;
- Le réseau surpressé de Buzenval, qui est alimenté par un groupe de surpression ;
- Le réseau Très Haut Service du quartier de La Jonchère, qui est alimenté à partir du réseau de La Celle-Saint-Cloud (SEVESC).

Les interconnexions réalisées avec les réseaux voisins permettent de garantir la permanence de l'alimentation des usagers, si des incidents techniques ou des pollutions accidentelles affectant l'une ou l'autre des ressources se produisent.

La directive européenne n° 98/83-CE du 3 mars 1998 stipule que la teneur en plomb, mesurée au robinet, de l'eau potable ne peut dépasser 25 µg/litre depuis le 25 décembre 2003, et 10 µg/litre après 2013. À RUEIL-MALMAISON, le taux, relevé à la tête de distribution, est inférieur à 6 µg/litre.

Soucieuse de ce problème de santé publique, et appliquant le "principe de précaution", la Ville a engagé en 2001 un programme de remplacement des branchements en plomb par des équipements en polyéthylène, sur une période de 12 ans à raison de 500 branchements par an.

PLU mis à jour le 10 juillet 2025

1.10.2. L'ÉLECTRICITÉ

1.10.2.1. LE CONTEXTE LÉGISLATIF

La loi du 15 juin 1906 a créé le régime des concessions et placé la distribution publique de l'électricité sous la responsabilité des collectivités locales. Les communes sont souvent regroupées en syndicats intercommunaux, départementaux, ou supra-départementaux, comme le S.I.G.E.I.F.. Le réseau de distribution (en moyenne et basse tension) est la propriété du syndicat pour le compte des communes.

La loi du 7 décembre 2006 a donné aux collectivités le rôle d'autorité concédante pour la distribution et la fourniture d'électricité.

1.10.2.2. LA PRODUCTION ET LE TRANSPORT

Aucune ligne H.T.A. ne passe sur le territoire communal, aucune centrale n'existe sur le territoire communal.

1.10.2.3. LA DISTRIBUTION

La commune de RUEIL-MALMAISON est alimentée en électricité sur la totalité de son territoire, par un réseau encore partiellement aérien et inesthétique.

La longueur totale du réseau de distribution publique sur le territoire communal est de 448 kilomètres, dont 86 % sont des lignes souterraines. E.d.F. gère sur la commune 37 500 clients.

La gestion du réseau est assurée par le Syndicat Intercommunal pour le Gaz et l'Electricité (S.I.G.E.I.F.), dont la commune fait partie depuis le 26 novembre 1998. Le S.I.G.E.I.F. assure plusieurs missions pour le compte de la Ville de RUEIL-MALMAISON :

- Le contrôle des missions de service public déléguées à E.R.D.F. et E.d.F.,
- L'aide à l'investissement dans les travaux d'enfouissement des réseaux électriques,
- L'accompagnement des opérations de conseil et de maîtrise de l'énergie,
- La gestion d'un fonds social électricité en faveur des usagers les plus démunis.

Le S.I.G.E.I.F. organise les services publics de distribution et de fourniture de l'électricité à travers un contrat de concession attribué à Electricité Réseau de Distribution France (E.R.D.F.) et à E.D.F., et assure directement la maîtrise d'ouvrages de travaux d'enfouissement pour des raisons esthétiques.

PLU mis à jour le 10 juillet 2025

1.10.2.4. L'ÉCLAIRAGE PUBLIC

L'éclairage public couvre les parties urbanisées de la commune.

Dans le but de guider et d'orienter les piétons sur le domaine public, un jalonnement spécifique est mis en place sur les itinéraires principaux de la ville.

Cette signalisation indique les plus importants pôles d'intérêt de l'espace urbain, notamment à partir de la gare du R.E.R.. Cette signalisation pour le piéton est progressivement complétée par un jalonnement des itinéraires cyclables.

1.10.3. LE GAZ

1.10.3.1. LA DISTRIBUTION

La commune de RUEIL-MALMAISON est alimentée par un réseau de distribution du gaz, sur la quasi-totalité de son territoire.

La longueur totale du réseau de distribution publique sur le territoire communal est de 144 kilomètres. G.d.F. gère sur la commune 19 650 clients.

La gestion du réseau est assurée par le Syndicat Intercommunal pour le Gaz et l'Electricité (S.I.G.E.I.F.), dont la commune fait partie depuis le 26 novembre 1998.

1.10.3.2. LES RISQUES

La Commune de RUEIL-MALMAISON est concernée par plusieurs canalisations de transport sous pression de matières dangereuses, réglementées par l'arrêté du 4 août 2006 : Les canalisations de transport de gaz combustible exploitées par la société G.R.T.-GAZ et d'hydrocarbures exploitées par la société Trapil, frôlant le territoire de RUEIL-MALMAISON. La protection de ces conduites est réglementée par l'arrêté du 4 août 2006 (complétée par la circulaire du 14 août 2007).

Une étude de sécurité réalisée par le transporteur délimite trois zones de danger, appréciées au cas par cas pour chaque ouvrage en fonction des seuils d'exposition aux différents effets, et détermine les mesures destinées à limiter la population exposée :

- Les zones de dangers significatifs (des effets réversibles), où le maire doit informer l'opérateur ou le transporteur sur les projets mis en œuvre dans le document d'urbanisme ;
- Les zones de dangers graves, où le maire doit proscrire la construction et l'extension des I.G.H. et des E.R.P. accueillant des effectifs supérieurs à 300 personnes ;
- Les zones de dangers très graves, où le maire doit proscrire la construction et l'extension des I.G.H. et des E.R.P. accueillant des effectifs supérieurs à 100 personnes.

PLU mis à jour le 10 juillet 2025

Dans le cas où les canalisations sont protégées, la distance d'effets est limitée à 5 mètres pour les canalisations de gaz, et à 10, 15, ou 20 mètres pour les canalisations d'hydrocarbures. Dans le cas contraire, les distances d'effets dont données par des tableaux particuliers.

1.10.4. LES TÉLÉCOMMUNICATIONS

Le territoire de RUEIL-MALMAISON est traversé par les câbles de France-Télécom.

Un central téléphonique est situé sur le territoire de la Commune.

1.10.5. L'ASSAINISSEMENT

1.10.5.1. LE CONTEXTE LÉGISLATIF

L'article 35 de la loi du 3 janvier 1992, dite la "Loi sur l'Eau", stipule que les Communes - ou les Etablissements Publics de Coopération Intercommunale - doivent délimiter, après une enquête publique :

- Les zones d'assainissement collectif, où elles doivent assurer la collecte, le stockage, l'épuration, le rejet ou la réutilisation des eaux usées domestiques ;
- Les zones d'assainissement non-collectif, où elles doivent assurer le contrôle, voire l'entretien, des dispositifs individuels, ainsi que la salubrité des rejets.

Cet article entraîne plusieurs conséquences :

- Les zones qui sont déjà desservies par un réseau d'assainissement collectif, sont inscrites dans les "zones d'assainissement collectif" ;
- Les zones qui ne sont pas encore reliées à un réseau d'assainissement collectif peuvent être classées dans les "zones d'assainissement collectif", si la commune décide de réaliser un réseau d'assainissement collectif, ou dans les "zones d'assainissement non-collectif", si la commune décide de conserver les systèmes autonomes.

1.10.5.2. LE SCHÉMA ET LE RÈGLEMENT D'ASSAINISSEMENT

Ces options sont traduites par un "schéma de zonage d'assainissement", qui est annexé au P.L.U. au titre de l'article R.123-14-3e : « *Les annexes indiquent, à titre d'information, sur un ou plusieurs documents graphiques* […] *les schémas des réseaux d'eau et d'assainissement et des systèmes d'élimination des déchets, existants ou en cours de réalisation, en précisant les emplacements retenus pour le captage, le traitement, et le stockage des eaux destinées à la consommation, les stations d'épuration des eaux usées et le stockage et le traitement des déchets* ».

PLU mis à jour le 10 juillet 2025

Le schéma d'assainissement comprend une notice justifiant le zonage et un document graphique délimitant les "zones d'assainissement collectif" et les "zones d'assainissement non-collectif".

Le "schéma de zonage d'assainissement" est complété par un "règlement d'assainissement", qui spécifie les règles applicables aux branchements et aux rejets.

Dans les "zones d'assainissement collectif", le principe est celui du raccordement obligatoire de chaque construction au réseau existant ou projeté. Seuls sont exonérés les immeubles – existants - « *difficilement raccordables au sens de l'article 1 de l'arrêté du 26 février 1986* [...] *pour lesquels, d'une part, la date de la construction est antérieure à celle de la mise en service de l'égout public, et, d'autre part, le raccordement n'est pas réalisable au plan technique dans les conditions habituelles (les immeubles situés par exemple en contrebas de l'égout) ».*

Compte tenu du caractère urbanisé du territoire communal, le schéma d'assainissement est superfétatoire.

Le "règlement d'assainissement" de RUEIL-MALMAISON, en revanche, a été adopté par une délibération du Conseil Municipal du 20 octobre 2001, et modifié par une délibération du 17 juin 2005.

Par ailleurs, le Schéma Départemental d'Assainissement et le règlement du Service Départemental d'Assainissement ont été adoptés par une délibération du Conseil Général des Hauts-de-Seine du 19 décembre 2008. Le règlement définit notamment les modalités de la collecte et de l'évacuation des eaux pluviales, et précise que l'infiltration des eaux pluviales sur les terrains privés doit être privilégié.

1.10.5.3. LE RÉSEAU D'ASSAINISSEMENT

Le réseau de RUEIL-MALMAISON est séparatif.

Les eaux pluviales sont récupérées par le biais de 13 déversoirs d'orage, et évacuées dans la Seine.

Les eaux usées sont collectées par le biais d'ovoïdes et de collecteurs, puis dirigées vers les émissaires de Sèvres-Achères, branche de Rueil (S.A.R.), et de Sèvres-Achères, branche de Nanterre (S.A.N.). Ces deux ouvrages sot exploités par le Syndicat Interdépartemental d'Assainissement de l'Agglomération Parisienne (S.I.A.A.P.). Le règlement du S.I.A.A.P. est consultable : http://www.siaap.fr/actualites/publications/administratives-reglementaires .

Les volumes collectés sont dirigés vers les réseaux départemental et interdépartemental, puis traités dans l'usine d'Achères. La station d'épuration de RUEIL-MALMAISON, située à Achères, est en effet commune à de nombreuses communes de l'agglomération parisienne.

Sur le territoire de RUEIL-MALMAISON, le réseau est composé de :

- Des canalisations circulaires d'eaux usées et pluviales confondues, de diamètre inférieur à un mètres, sur un linéaire d'environ 92 000 mètres ;

PLU mis à jour le 10 juillet 2025

- Des ovoïdes visitables, sur un linéaire d'environ 4 000 mètres ;
- Des avaloirs et des raccordements ;
- Des chambres de désensablement (10) ;
- Des déversoirs d'orage (7) ;
- Les stations de relèvement Bollée, Patio, et Giquel.

Malgré son caractère unitaire, le fonctionnement du réseau est complexe. En effet, en fonction des précipitations et des volumes retenus par les 13 déversoirs d'orage, son fonctionnement par temps de pluie est souvent différent de son fonctionnement en période de sécheresse.

En outre, des infiltrations d'eaux claires, parasites, provenant de sources situées sur les pentes du Mont Valérien et dans les secteurs du parc de la Malmaison, diluent abusivement les effluents en période de sécheresse et chargent inutilement le réseau par temps de pluie.

Dans certains quartiers, les raccordements au réseau public sont parfois déficients et certaines maisons sont encore équipées de fosses septiques individuelles.

Dans le cadre global de l'opération "Rivières Propres" et à l'occasion de la construction de l'autoroute A.86, une vaste restructuration du réseau d'assainissement a été réalisée par le Conseil Général dans la zone des Martinets et dans la plaine des Closeaux. Les ouvrages réalisés comprennent notamment un collecteur profond, parallèle à l'A.86, qui intercepte les égouts communaux coupés par la voie, et une station de pompage, qui à la fois pousse les eaux usées vers l'émissaire Sèvres-Achères et rejette les eaux claires dans la Seine.

La station de Rueil-Martinets, mise en exploitation à la fin de 1998, est une station enterrée, parfaitement intégrée au paysage, respectant ainsi des contraintes environnementales sévères (la proximité du golf de Rueil-Malmaison, de la promenade des bords de Seine, des équipements sportifs des alentours), et des contraintes techniques ardues, liées au passage de l'A86 (un collecteur en siphon sous l'autoroute). Entièrement automatisée, la station fonctionne différemment selon le niveau de la Seine, et selon la pluviométrie. Elle répond donc à un double objectif :

- La protection de l'environnement naturel et la préservation de la qualité des eaux de la Seine, à travers la prohibition des déversements d'eaux usées dans le fleuve, l'écoulement des eaux usées, par temps sec, vers la station d'Achères, le stockage des eaux de ruissellement et leur rejet différé dans le fleuve ;
- La protection de l'environnement urbain, à travers, la protection des habitations contre les risques d'inondation ou de refoulement lors des crues, la réduction des nuisances et le traitement des odeurs nauséabondes.

PLU mis à jour le 10 juillet 2025

1.10.6. LES DÉCHETS

1.10.6.1. LE CONTEXTE LÉGISLATIF

La loi du 13 juillet 1992, relative aux déchets et aux installations classées pour la protection de l'environnement, complète et renforce la réglementation applicable, depuis les lois des 15 juillet 1975 et 19 juillet 1976, à la gestion des déchets industriels ou ménagers (ces 3 lois sont abrogées et codifiées dans le Code de l'Environnement). Elle impose aux collectivités territoriales trois priorités :

- La réduction des déchets à la source ;
- Le tri sélectif des déchets produits ;
- La valorisation et la réutilisation des déchets triés.

Le Conseil Régional d'Ile-de-France a adopté, par sa décision du 26 novembre 2009, ses trois Plans d'élimination des déchets :

- Le Plan Régional d'Elimination des Déchets Ménagers et Assimilés (P.R.E.D.M.A.) (5,6 millions de tonnes produites chaque année) ;
- Le Plan Régional d'Elimination des Déchets d'Activités de Soins à risques infectieux (P.R.E.D.A.S.) (32 500 tonnes par an) ;
- Et le Plan Régional d'Elimination des Déchets Dangereux (P.R.E.D.D.) (750 000 tonnes par an).

Le P.R.E.D.M.A. et le P.R.E.D.D. d'Ile-de-France sont en cours d'élaboration.

Le plan départemental d'élimination des déchets des HAUTS-DE-SEINE a été approuvé par un arrêté préfectoral du 28 juin 2000.

En ce qui concerne le cas particulier des déchets du B.T.P., un plan inter-départemental d'élimination de ces déchets a été approuvé par un arrêté interpréfectoral du 20 août 2004. Ce plan couvre le département de Paris et les trois départements de la "petite couronne". Il sera à terme intégré dans un plan régional.

Les annexes du P.L.U. comprennent une notice sur les dispositions adoptées ou envisagées par la Commune de RUEIL-MALMAISON dans le cadre du plan départemental d'élimination des déchets des HAUTS-DE-SEINE.

1.10.6.2. LA COLLECTE

La Ville de RUEIL-MALMAISON a engagé une politique d'élimination des déchets qui a pour objectifs de faire face à l'augmentation des tonnages, à la prise en compte des contraintes environnementales, et des contraintes réglementaires.

PLU mis à jour le 10 juillet 2025

Lancée dès 1997, la collecte sélective des déchets ménagers en porte à porte est le fer de lance de cette politique. Portée par une évolution des habitudes des Rueillois, elle marque un jalon important par l'implication des habitants dans le tri raisonnable de leurs déchets à la source.

La collecte sélective est renforcée par d'autres initiatives complémentaires, telles la déchetterie mobile et la collecte des déchets végétaux, et l'incitation au compostage.

L'enlèvement des déchets ménagers et industriels est assuré, sur le territoire de RUEIL-MALMAISON, par le prestataire de la Ville.

Le ramassage des déchets ménagers est effectué plusieurs fois par semaine, à des heures différentes des journées concernées, selon les quartiers. La collecte s'effectue par le biais de conteneurs mis gratuitement à la disposition des Rueillois. Sur la commune, ont été distribués, 18 690 conteneurs pour les ordures ménagères, 11 521 pour les déchets secs, et 10 443 pour les verres. La Ville met en œuvre une politique de subvention pour l'enfouissement des conteneurs dans les résidences collectives.

Les "déchets verts" et les "encombrants" sont ramassés et traités selon un régime particulier. La collecte des déchets verts a lieu tous les ans, d'avril à juin et de septembre à novembre, les lundis et les mardis, par le moyen de sacs biodégradables distribués gracieusement aux Rueillois.

Enfin, douze conteneurs spécialisés (destinés au papier et au verre) existent dans certains espaces publics.

Les déchets ménagers résiduels représentent une masse annuelle de 22 450 tonnes (en 2008, et 21 517 tonnes en 2009), ce qui représente une masse de 275 kilogramme par habitant.

Les déchets verriers représentent une masse annuelle de 1 900 tonnes en 2008 (1 839 au porte-à-porte et 61 en apport volontaire).

Les déchets verts communaux représentent une masse annuelle de 1 441 tonnes en 2008 (1 121 au porte-à-porte et 320 des services techniques), et de 1 741 tonnes en 2009.

Les "encombrants" représentent une masse annuelle de 3 048 tonnes en 2008.

Le territoire communal ne comprend pas encore de déchetterie fixe. Il comprend cependant une déchetterie mobile, située sur le parking de la caserne. Cet équipement, quoiqu'il soit insuffisant, permet déjà d'améliorer le tri sélectif des déchets ménagers et verts.

1.10.6.3. LA DESTRUCTION

La destruction de ces ordures ménagères et industrielles, ainsi que la production d'énergie à partir des déchets, sont effectuées par le Syndicat Intercommunal pour le Traitement des Résidus Urbains de la Boucle de la Seine (S.I.T.R.U.), depuis 1938. Les ordures sont ainsi transférées et traitées par ce Syndicat dans l'usine de Carrières-sur-Seine.

PLU mis à jour le 10 juillet 2025

1.10.6.4. LES NUISANCES

Les sites pollués

La circulaire du 8 février 2007 a abrogé celle du 3 décembre 1993, et refondé les grandes lignes de la politique nationale en ce qui concerne les sites et les sols pollués. La base de données "BASOL" regroupe les informations relatives aux sites et sols pollués, et connus. Elle n'est pas exhaustive, mais est un outil utile aux actions préventives ou curatives menées par les pouvoirs publics.

Ces sites sensibles sont en outre recensés – et suivis - par la Direction Régionale de l'Industrie, de la Recherche, et de l'Environnement (la D.R.I.R.E.), et listés dans le "porté à connaissance".

Dans certains cas, les anciennes activités industrielles ont pu laisser des traces de pollution dans les sols ou dans les nappes phréatiques.

La base recense deux sites pollués sur le territoire de RUEIL-MALMAISON :

- Le site de l'usine à gaz, situé dans les faubourgs au nord-est, est constitué de deux terrains séparés par la rue Jules-Parent. Le premier, d'une superficie de 11 675 m^2 a accueilli de 1863 à 1950 des gazomètres pour le stockage de gaz, puis a été accueilli une agence d'E.d.F.-G.d.F.-Services de 1991 à 1998. Le second a accueilli de 1855 à 1925 une usine fabriquant du gaz à partir de la distillation de la houille, puis une agence clientèle d'E.d.F.-G.d.F.-Services jusqu'en 1991. Le diagnostic a mis en évidence la présence de sols souillés sur les deux terrains. Le second terrain a été réhabilité en 1994, 48 tonnes de terres souillées ont été éliminées. Le premier terrain a été totalement assaini en 1998, 27 tonnes de matériaux ont été incinérés. En l'absence de nappe permanente au droit du site, les risques pour la santé humaine sont donc négligeables.
- Le site de l'usine anciennement affectée à la fabrication de moteurs de tondeuses à gazon par la Société Bernard-Moteurs a été affecté par Renault à des bureaux et des entrepôts. Le diagnostic a mis à jour en 1999 deux zones polluées par des hydrocarbures lourds et légers.

Dans le cadre de la règlementation relative aux installations classées, le Préfet définit systématiquement des prescriptions pour la remise en état des sites. Lors de leur réhabilitation, le site occupé par la société 3M, l'ancienne usine de l'entreprise Bernard-Moteurs, ou encore l'ancienne usine de production de gaz de ville, ont été ainsi dépollués.

D'autres sites ont été dépollués à l'occasion de leur renouvellement urbain :

- L'îlot "Poulard" ;
- Le site de l'"I.F.P.-Riber".

PLU mis à jour le 10 juillet 2025

1.11. LE CONTEXTE ADMINISTRATIF

Le contexte administratif est formé des différentes règles applicables au territoire communal. Le Plan Local d'Urbanisme s'insère dans une déjà dense trame réglementaire. En premier lieu, le Plan Local d'Urbanisme est soumis au Schéma de Cohérence Territoriale (S.CO.T.), lorsqu'il existe, avec lequel il doit être compatible, comme l'impose l'article L.122-1 du Code de l'Urbanisme (cf. chapitre P 2) ; le P.L.U. doit aussi être compatible avec, quand ils existent, le Programme Local de l'Habitat (P.L.H.), le Schéma de Développement Commercial (S.De.C.), et le Plan de Déplacements Urbains (P.D.U.), ainsi que les plans d'élimination des déchets, comme le prévoit l'article L.123-1 (cf. le chapitre P 2).

1.11.1. LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

1.11.1.1. LE SCHÉMA DIRECTEUR DE LA RÉGION D'ILE-DE-FRANCE

La Commune de RUEIL-MALMAISON ressortissant de la Région d'Ile-de-France, le P.L.U. doit aussi être compatible avec le Schéma Directeur de la Région d'Ile de France (S.D.R.I.F.).

Le S.D.R.I.F. de 1994

Le Schéma Directeur de la Région d'Ile-de-France (S.D.R.I.F.), approuvé par le décret du 26 avril 1994, est un document d'orientation générale qui a pour principal objectif, dans le cadre d'une croissance maîtrisée de l'Ile-de-France, de rééquilibrer l'espace régional.

La stratégie de mise en œuvre de cet objectif fondamental repose sur une organisation polycentrique, structurant l'évolution de la région, appuyée sur des pôles urbains et des équipements majeurs. Un réseau de transports adaptés aux priorités de l'aménagement régional, dans le respect de la préservation des espaces naturels, contribue à cet objectif fondamental.

Les objectifs régionaux du S.D.R.I.F.

Le projet d'aménagement de la région d'Ile-de-France, défini par ce Schéma Directeur, poursuit trois objectifs principaux d'aménagement :

- La sauvegarde de l'environnement, et, notamment, la préservation et la mise en valeur des espaces boisés et paysagers ;

PLU mis à jour le 10 juillet 2025

- Le renforcement des solidarités, par la recherche d'un meilleur équilibre entre l'habitat et l'emploi ;
- L'adaptation de l'offre de transports à l'évolution de la région.

Les objectifs locaux du S.D.R.I.F.

Le S.D.R.I.F. de 1994 situe le territoire de RUEIL-MALMAISON dans les « *pôles urbains anciens* », dont le développement sera fondé sur le « *souci de préserver leur identité* », le « *respect des formes urbaines existantes* », la « *mise en valeur du patrimoine culturel* », « *l'amélioration des dessertes* », et la « *préservation de l'environnement et des espaces naturels environnants* », ainsi que, dans le champ économique, sur la « *mise en valeur du potentiel économique et commercial* ». A ce titre, le P.L.U. de RUEIL-MALMAISON doit :

- Assurer la satisfaction des besoins en matière de logements et accueillir des populations de catégories différentes ;
- Veiller à une bonne répartition et à la diversification des emplois, et permettre l'implantation du tertiaire dans les pôles urbains ;
- Veiller au renouveau de l'industrie et de l'artisanat ;
- Préserver et valoriser les espaces paysagers.

Dans ce cadre, le S.D.R.I.F., par son document graphique, impose au P.L.U. de RUEIL-MALMAISON des contraintes d'aménagement, que résume le "porté à connaissance" :

- La préservation des espaces boisés de la forêt et du parc de la Malmaison ;
- La préservation des espaces paysagers du coteau des Gallicourts, de la plaine des Closeaux, et de l'hippodrome de Saint-Cloud.

Le S.D.R.I.F. de 2008

Cependant, le S.D.R.I.F. de 1994 est en cours de révision selon la procédure fixée par l'article L.141-1 du Code de l'Urbanisme. Le nouveau S.D.R.I.F. a ainsi été arrêté le 15 février 2007, soumis à l'avis des personnes publiques associées, soumis à une enquête publique en novembre et décembre 2007, puis "adopté", le 25 septembre 2008, par deux délibérations du Conseil Régional.

Toutefois, ce même article, par son 9e alinéa, prévoit un régime dérogatoire pour ce document d'urbanisme : Il dispose que « […] *le schéma directeur est approuvé par un décret en Conseil d'Etat* ».

Le Conseil d'Etat a émis un avis consultatif défavorable le 28 octobre 2010.

Le nouveau S.D.R.I.F. n'a toujours pas été approuvé par le décret prévu par cet article.

En l'état, il n'est donc pas opposable aux Schémas de Cohérence Territoriale, ni, par ricochet, aux Plans Locaux d'Urbanisme.

PLU mis à jour le 10 juillet 2025

Cette situation juridique - inédite – "retient" la mise en compatibilité des documents inférieurs.

Toutefois, afin de faciliter la mise en chantier des projets des collectivités locales d'Ile-de-France, la loi n° 2011-655 du 15 juin 2011 permet aux élus locaux de modifier les documents d'urbanisme : « *Par dérogation à l'article L.111-1-1 du code de l'urbanisme, dès lors qu'elles sont compatibles avec les dispositions du projet de schéma directeur de la région d'Île-de-France, adopté par délibération du conseil régional en date du 25 septembre 2008, qui ne sont pas contraires à la loi n° 2010-597 du 3 juin 2010, relative au Grand Paris, les révisions et les modifications des schémas de cohérence territoriale, des plans locaux d'urbanisme ou des documents en tenant lieu, ou des cartes communales ne sont pas illégales du seul fait qu'elles sont incompatibles avec le schéma directeur de la région d'Île-de-France de 1994* ».

Le S.D.R.I.F. de 2008 situe le territoire de RUEIL-MALMAISON dans les « *espaces urbanisés à optimiser* ».

Par son document graphique, il impose au futur P.L.U. de RUEIL-MALMAISON des contraintes d'aménagement :

- La création d'un transport collectif en site propre (T.C.S.P.) sur la route départementale 913 ;
- L'ouverture d'un "couloir de continuité écologique" ou le maintien d'une "coupure d'urbanisation", entre la forêt de la Malmaison et la plaine des Closeaux ;
- La préservation des espaces boisés de la forêt et du parc de la Malmaison ;
- La préservation des espaces naturels du coteau des Gallicourts, de la plaine des Closeaux, et de l'hippodrome de Saint-Cloud ;
- Le projet d'une ligne à grande vitesse (L.G.V.) entre Vélizy et Cormeilles-en-Parisis ;
- Le renouvellement de 5 « *secteurs de densification préférentielle* » (2 grandes "pastilles" rouges à Rueil-sur-Seine, 1 "pastille" au centre, et 2 "pastilles" à Fouileuse).

Le rapport du S.D.R.I.F. précise que chaque "pastille" exprime « *un potentiel à ne pas compromettre et un objectif renforcé en matière de densification* ». Il ajoute toutefois que cet objectif renforcé « *ne porte pas nécessairement sur l'intégralité de l'espace concerné, mais concerne tout particulièrement les parties mutables* […] ».

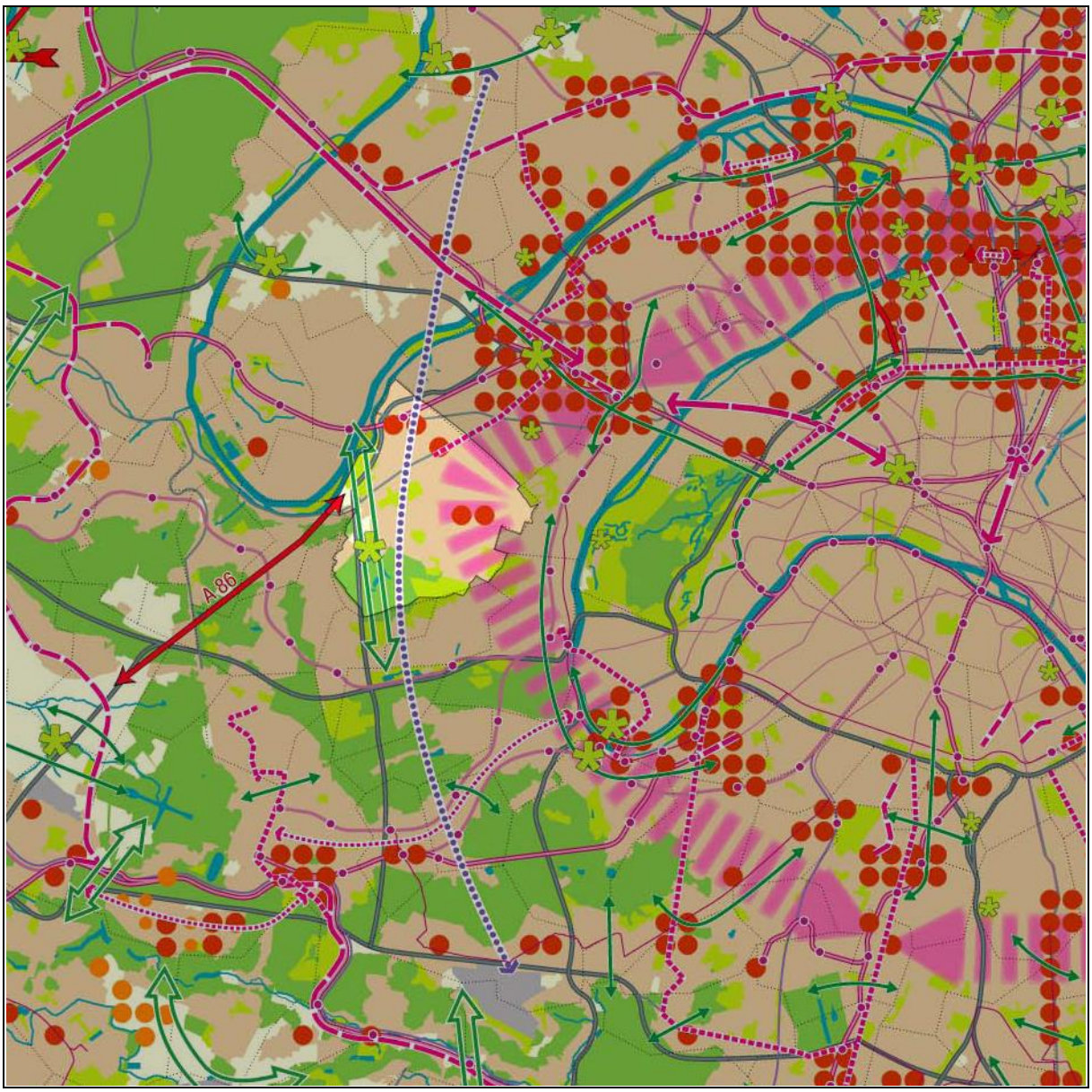
Le rapport ajoute quelques principes d'urbanisme :

- La continuité avec le bâti existant ;
- Le respect des couloirs écologiques, des "continuités agricoles", des liaisons vertes, repérées par le document graphique…

PLU mis à jour le 10 juillet 2025

LA CARTE DU S.D.R.I.F.

(© 2008)



PLU mis à jour le 10 juillet 2025

1.11.1.2. LES SCHÉMAS D'AMÉNAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux de Seine-Normandie

Le territoire de RUEIL-MALMAISON appartient au bassin de Seine Normandie.

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (S.D.A.G.E.) du bassin de Seine Normandie a été approuvé par l'arrêté n° 96-1868 du 20 septembre 1996, puis modifié les 19 octobre 2000 et 21 février 2003 par le Préfet de la Région d'Île-de-France. Le S.D.A.G.E. est en cours de révision.

Les orientations du S.D.A.G.E. du bassin de Seine Normandie sont décrites au sous-paragraphe 1.2.6.4.2.

1.11.1.3. LE SCHÉMA DE COHÉRENCE TERRITORIALE

La commune de RUEIL-MALMAISON n'est pas couverte par un Schéma de Cohérence Territoriale (S.CO.T.).

1.11.1.4. LE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

Le logement à RUEIL-MALMAISON sera régi par le Programme Local de l'Habitat (P.L.H.) de la Communauté d'Agglomération du Mont-Valérien lorsque ce dernier sera approuvé.

1.11.1.5. LE SCHÉMA DE DÉVELOPPEMENT COMMERCIAL

L'activité commerciale à RUEIL-MALMAISON est régie par le Schéma de Développement Commercial (S.De.C.) des Hauts-de-Seine, approuvé le 8 septembre 2004. Les données en sont résumées au sous-chapitre 1.7.4.

1.11.1.6. LE RÈGLEMENT DE PUBLICITÉ

Le territoire de RUEIL-MALMAISON est couvert par un règlement communal de la publicité, des enseignes, et des pré-enseignes, instauré par l'arrêté du 30 décembre 1986.

Ce règlement a pour objet la protection des espaces urbains de RUEIL-MALMAISON, en général, et, en particulier, du centre-ville, de l'impact visuel d'une publicité tapageuse ou incontrôlée.

Ce règlement découpe le territoire visé en 4 secteurs :

- Une zone de publicité interdite ;

PLU mis à jour le 10 juillet 2025

- Une zone de publicité restreinte n° 1 : La publicité y est soumise à des dispositions limitatives en termes de surface et de hauteur des supports ;
- Une zone de publicité restreinte n° 2 : La publicité y est soumise à des dispositions limitatives, quoique moins restrictives que dans la zone précédente, en termes de surface et de hauteur des supports ;
- Une zone de publicité restreinte n° 3 : La publicité y est soumise à des dispositions limitatives, quoique moins restrictives que dans la zone précédente, en termes de surface et de hauteur des supports.

1.11.1.7. LE PLAN DES DÉPLACEMENTS URBAINS

Aucun Plan de Déplacements Urbains (P.D.U.) propre à la commune ou à un syndicat intercommunal n'est en vigueur ; en revanche, la Commune de RUEIL-MALMAISON ressortit du champ d'application du P.D.U. d'Ile-de-France (P.D.U.I.F.). Ces données sont énoncées dans le sous-chapitre 1.9.4. du présent rapport.

1.11.1.8. L'INTERCOMMUNALITÉ

L'intercommunalité à vocation multiple

Depuis le 1er janvier 2009, la commune de RUEIL-MALMAISON appartient à la Communauté d'Agglomération du Mont-Valérien.

Une Communauté d'Agglomération est un Etablissement Public de Coopération Intercommunale (E.P.C.I.), qui regroupe plusieurs communes composant, à sa création, un ensemble de plus de 50 000 habitants sur un territoire d'un seul tenant et sans enclave, autour d'une commune-centre de plus de 15 000 habitants.

La Communauté d'Agglomération du Mont-Valérien réunit les communes de Suresnes, de Nanterre (depuis le 1 janvier 2011), et de RUEIL-MALMAISON. La ville de Nanterre a rejoint, le 1 janvier 2011, les communes de Suresnes et de RUEIL-MALMAISON dans la Communauté d'Agglomération du Mont-Valérien, dont les statuts ont été adoptés par la délibération du 16 décembre 2010.

La Communauté d'Agglomération couvre un territoire communautaire d'environ 30 km^2, et accueille une population d'environ 213 000 habitants (environ 45 000 Suresnois, environ 90 000 Nanterriens, et environ 78 000 Rueillois). Son territoire est encadré par les deux bras du méandre de la Seine, et lié – symbolisé - par la présence du Mont Valérien.

Les compétences déléguées par les communes à l'E.P.C.I. par la délibération du 16 décembre 2010 sont…

PLU mis à jour le 10 juillet 2025

…Les compétences obligatoires :

- Le soutien au développement économique (la création, l'aménagement, l'entretien, et la gestion des zones d'activités industrielles, commerciales, tertiaires, artisanales, touristiques, portuaires, ou aéroportuaires, d'intérêt communautaire, ainsi que les actions de développement économique d'intérêt communautaire),
- L'aménagement du territoire, et notamment la politique des transports (le schéma de cohérence territoriale et le schéma de secteur, la création et la réalisation de zones d'aménagement concerté d'intérêt communautaire, l'organisation des transports urbains au sens du chapitre II du titre II de la loi n° 82-1153 du 30 décembre 1982, sous la réservé de l'article 46 de cette loi)
- L'équilibre social de l'habitat (le programme local de l'habitat, la politique du logement d'intérêt communautaire, les actions et les aides financières en faveur du logement social d'intérêt communautaire, les réserves foncières pour la mise en œuvre de la politique communautaire d'équilibre social de l'habitat, les opérations d'intérêt communautaire en faveur du logement des personnes défavorisées, l'amélioration du parc immobilier d'intérêt communautaire),
- La Politique de la Ville (les dispositifs contractuels d'intérêt communautaire de développement urbain, de développement local, et d'insertion économique et sociale, les dispositifs locaux d'intérêt communautaire de prévention de la délinquance)…

…Les compétences optionnelles :

- La voirie et le stationnement d'intérêt communautaire,
- L'assainissement,
- La création et la gestion d'équipements culturels et sportifs,
- L'action sociale d'intérêt communautaire…

… Les compétences facultatives :

- Le soutien aux villes de la communauté d'agglomération en matière de développement durable,
- La collecte et le traitement des déchets ménagers et des déchets assimilés,
- L'éclairage public,
- La gestion du dispositif « Autolib' »,
- La création d'un observatoire pour l'élaboration d'un schéma directeur de développement des pratiques culturelles et sportives.

La Communauté d'Agglomération aura ainsi la charge de l'élaboration et de la gestion du S.Co.T. du Mont-Valérien.

PLU mis à jour le 10 juillet 2025

Par ailleurs, les communes de La Garenne-Colombes, Puteaux, Courbevoie, Nanterre, Suresnes, et Rueil-Malmaison, ont créé le Syndicat Intercommunal d’Etudes et de Projets (S.I.E.P.) des Deux-Seine.

Ce Syndicat Intercommunal d’Etudes et de Projets a été approuvé par un arrêté préfectoral du 29 octobre 2010.

PLU mis à jour le 10 juillet 2025

1.11.2. LE DOCUMENT LOCAL D'URBANISME DE RUEIL-MALMAISON

1.11.2.1. LE PLAN LOCAL D'URBANISME DE RUEIL-MALMAISON

À la suite de la promulgation de la Loi d'Orientation Foncière du 30 décembre 1967, le premier Plan d'Occupation des Sols (P.O.S.) de RUEIL-MALMAISON a été prescrit par un arrêté préfectoral du 27 mars 1972, publié par un arrêté préfectoral du 8 février 1980, puis approuvé par un arrêté préfectoral du 11 décembre 1980. Ce premier P.O.S. a été successivement modifié par les arrêtés préfectoraux des 22 octobre 1982 et 22 juin 1984, puis par les délibérations du Conseil Municipal des 18 octobre 1984 et 25 juin 1987.

Auparavant, plusieurs documents relatifs à l'aménagement urbain avaient été élaborés sans pouvoir être réalisés. Ces documents, établis depuis 1926, montraient une belle cohérence dans le temps :

- Le Plan d'Extension de 1926, réalisé sur la base de la Loi Cornudet du 4 mars 1919, prévoyait un maillage complet de voiries (nouvelles ou élargies) adaptées au développement d'une ville moderne, ainsi que les équipements indispensables ; ce plan, un véritable document de planification, ne fut jamais complètement appliqué.
- Le Plan Directeur de 1937 classait dans le périmètre d'agglomération, une grande partie du territoire communal, à l'exception des Bords de Seine, des Gallicourts, de la Forêt de la Malmaison, et du Parc de Buzenval.
- Le Plan d'Urbanisme de Détail n° 26 de juin 1964 détaillait les dispositions applicables à la Commune, et présentait déjà les emprises de l'autoroute A.86.

Ce premier P.O.S., approuvé le 11 décembre 1980, a été mis une première fois en révision par une délibération du Conseil Municipal du 26 février 1985. Le – deuxième – P.O.S. a été approuvé par une délibération du Conseil Municipal du 12 octobre 1988. Ce – deuxième – P.O.S. a été modifié par l'arrêté ministériel du 9 août 1990 et par les arrêtés préfectoraux des 28 mai 1991 et 10 novembre 1994.

Le P.O.S. de RUEIL-MALMAISON a été mis une deuxième fois en révision par une délibération du Conseil Municipal du 16 novembre 1990. Le – troisième – P.O.S. a été approuvé par une délibération du Conseil Municipal du 20 janvier 1995. Ce – troisième – P.O.S. a été mis à jour par l'arrêté municipal du 5 octobre 1995.

Le P.O.S. a été mis une troisième fois en révision par une délibération du Conseil Municipal du 21 mars 1996. Le – quatrième – P.O.S. a été approuvé par une délibération du Conseil Municipal du 31 mars 1999. Ce – quatrième – P.O.S. a été modifié par les délibérations du Conseil Municipal du 28 mars 2000 et du 28 juin 2000.

PLU mis à jour le 10 juillet 2025

Toutefois, ce P.O.S. a été annulé par un jugement du Tribunal Administratif de Paris du 13 mars 2003.

Le P.O.S. précédent, approuvé le 20 janvier 1995, est alors redevenu applicable, et a été modifié par l'arrêté préfectoral du 10 juillet 2003.

Toutefois, le P.O.S., approuvé le 31 mars 1999, a été de nouveau approuvé par une délibération du Conseil Municipal du 28 janvier 2004, en vertu d'une disposition de la loi n° 2003-590 du 2 juillet 2003, dite la "Loi Urbanisme et Habitat".

Entretemps, la loi 2000-1228 du 13 décembre 2000, dite la "Loi Solidarité et Renouvellement Urbain", complétée par la loi n° 2003-590 du 2 juillet 2003, dite la "Loi Urbanisme et Habitat", a traduit la volonté du Gouvernement et du Parlement de promouvoir un développement des aires urbaines, plus cohérent, plus durable, et plus solidaire. En particulier, elle a remplacé le Schéma Directeur par le Schéma de Cohérence Territoriale (S.Co.T.) et le Plan d'Occupation des Sols par le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.).

Comme le P.O.S., le P.L.U. définit le droit applicable aux sols. Mais, contrairement au P.O.S., le P.L.U. comporte une dimension de prospective urbaine et environnementale : Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.) ancre sur le territoire communal les besoins répertoriés par le diagnostic, et oriente les projets urbains et les actions publiques dans les domaines de l'environnement comme du renouvellement et du développement urbain, du logement et de la mixité sociale, de l'activité économique et de l'animation commerciale, de l'équipement collectif, de la mobilité, de la circulation, du stationnement, et des infrastructures, dans le cadre des orientations supra-communales. Enfin, le P.L.U. intègre les divers projets intéressant l'aménagement urbain et le développement durable (la protection des espaces naturels et des milieux sensibles, les Zones d'Aménagement Concerté [les Z.A.C.], l'embellissement des espaces publics).

L'aménagement du territoire de RUEIL-MALMAISON est actuellement régi par un Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.), prescrit par une délibération du 10 mai 2001, arrêté par une délibération du 30 juin 2004, et approuvé par une délibération du 24 mars 2005. Il concerne une superficie totale de 1 474, hectares. Il couvre donc tout le territoire communal.

1.11.2.2. LES OBJECTIFS DU P.L.U. ET LES ORIENTATIONS GÉNÉRALES DU P.A.D.D.

Le P.L.U. approuvé le 24 mars 2005, affiche plusieurs objectifs urbains (la délibération du 10 mai 2001) :

- La maîtrise du développement urbain ;
- La diversification des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat ;
- La prévision d'une capacité de constructions suffisante pour satisfaire les besoins actuels et futurs ;

PLU mis à jour le 10 juillet 2025

- La reconfiguration des emplacements réservés en fonction des besoins locaux ;
- Le soutien à l'équilibre entre l'habitat et l'emploi ;
- La prise en compte du Plan de Déplacements Urbains ;
- La prévention et la réduction des risques, pollutions, et nuisances de toutes natures.

Le projet de ville de RUEIL-MALMAISON s'articule autour de quatre thèmes principaux. Ces thèmes convergent tous vers un même objectif simple qui est de mieux vivre à Rueil-Malmaison, de "se faciliter la ville" en respectant et en favorisant les liens de proximité.

Le P.A.D.D. développe donc quatre orientations générales (le débat du 28 janvier 2004) :

- Préserver les paysages et l'environnement ;
- Mieux construire ;
- Mieux circuler et se déplacer autrement ;
- Mieux vivre en améliorant la convivialité dans les quartiers.

Le plan de synthèse des orientations générales :

PLU mis à jour le 10 juillet 2025

1.11.2.3. LES ADAPTATIONS POSTÉRIEURES DU P.L.U.

Depuis son approbation, le P.L.U. de RUEIL-MALMAISON a été modifié à plusieurs reprises :

- Une modification, approuvée par une délibération du Conseil Municipal du 10 février 2006 ;
- Une modification, approuvée par une délibération du Conseil Municipal du 8 octobre 2007 ;
- Une révision simplifiée, prescrite par une délibération du 8 octobre 2007, et approuvée par une délibération du Conseil Municipal du 13 octobre 2008 ;
- Une modification, approuvée par une délibération du Conseil Municipal du 29 mars 2010.

La modification approuvée le 10 février 2006 avait pour objet :

- Dans le secteur de la Z.A.C. du "Clos des Terres-Rouges", créée par une délibération du 17 juin 2005, la localisation des équipements publics de la Z.A.C., des ajustements apportés aux gabarits définis dans le secteur USP 11, et des ajustements aux emplacements réservés n° 15, 88, 137, et 138, en vue de l'approbation du dossier de réalisation de la Z.A.C. ;
- Dans le secteur de la Z.A.C. "Rueil-2000-Extension", créée par une délibération du 12 juillet 1999, au dossier de réalisation approuvé par une délibération du 21 février 2000, l'adaptation de la liste des équipements publics de la Z.A.C., ainsi que la fixation d'une S.H.O.N. globale dans le secteur UA d ;
- La diminution de la surface de l'emplacement réservé n° 190, grevant la parcelle BO 40 ;
- L'autorisation des toitures-terrasses végétalisées dans le périmètre du Parc Naturel Urbain ;
- L'assouplissement des règles d'implantation par rapport à l'alignement, dans les secteurs USP 3 et USP 4, et aux limites séparatives, dans le secteur USP 11.

La modification approuvée le 8 octobre 2007 avait pour objet :

- La suppression des emplacements réservés n° 18 (boulevard des Coteaux), n° 156 (route de l'Empereur), n° 184 (chemin rural n° 21), et n° 193 (rue Boileau), la réduction des emplacements réservés n° 16 (rue Danton), n° 174 (rue du Colonel-de-Rochebrune), et n° 167 (rue Haby-Sommer et boulevard Edmond-Rostand), et l'adaptation de la liste des emplacements réservés.
- Dans les secteurs UE c, dans les zones d'habitat collectif UA, UB, et UC, des assouplissement permettant d'autoriser des extensions mesurées.

PLU mis à jour le 10 juillet 2025

- Au titre de l'article L.123-2, alinéa *d*, la fixation d'un taux minimal de 30 % de logements locatifs sociaux, financés par des P.L.S. ou des P.L.U.S., dans les projets comportant plus de 900 m^2 de S.H.O.N. affectés à l'habitation, et ce, dans les – nouveaux – secteurs UE ba, UE ca, et UE da, et dans les secteurs – maintenus – UA a, UA b, UA c, UA d, UA e, UB a, UB b, UC a, et UC b,
- Dans le "village" de Buzenval, à la suite de la reconfiguration de l'emplacement réservé n° 174, l'extension du périmètre du secteur UA e sur une superficie de 2 100 m^2 au détriment du secteur UE c, ainsi que l'assouplissement de l'article UA e 10.
- L'accroissement, de l'altitude 99,50 mètres à l'altitude 102,50 mètres N.G.F., de la hauteur maximale applicable à la partie centrale des équipements publics du pôle Jean-Macé, dans le secteur USP 11.
- Des ajustements mineurs apportés à l'article 9 applicable à la zone UA, aux articles 3 et 6 applicables aux secteurs UE a, UE b, UE c, UE d, et UE l, aux articles 10 applicables aux secteurs UB a, UB b, UC a, UC b, UE a, UE b, UE c, UE d, UE l, UF, UL a, UL b, UL c, UL f, UM et N, et aux articles 11 applicables à toutes les zones.

La modification approuvée le 29 mars 2010 avait pour objet :

- De permettre des extensions de l'habitat dans les zones pavillonnaires ;
- De supprimer, de réduire, de modifier des emplacements réservés ;
- De renforcer l'obligation de création de logements sociaux, notamment de type P.L.U.S. ;
- De promouvoir les déplacements "adaptés" (vélos et vélos électriques, « autolib' »...) ;
- De régler des problèmes ponctuels liés à des projets de permis de construire ou d'opération, ainsi que des modifications de portée générale ;
- D'introduire deux secteurs supplémentaires de projet, le secteur **USP 16** et le secteur **USP 17**.

Ces modifications n'ont remis en cause ni les objectifs urbains, ni l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durable du P.L.U..

La révision simplifiée approuvée le 13 octobre 2008 avait pour objet :

- La suppression de 0,4 hectare d'espaces verts à protéger, i.e. la réduction d'une protection édictée en raison de la qualité du paysage, afin de permettre la construction d'une unité médicalisée moderne, vouée au traitement de la maladie d'Alzeimer, sur les terrains de la Fondation Cognacq-Jay, sis avenue de Versailles, ainsi que des ajustements ponctuels au règlement.

PLU mis à jour le 10 juillet 2025

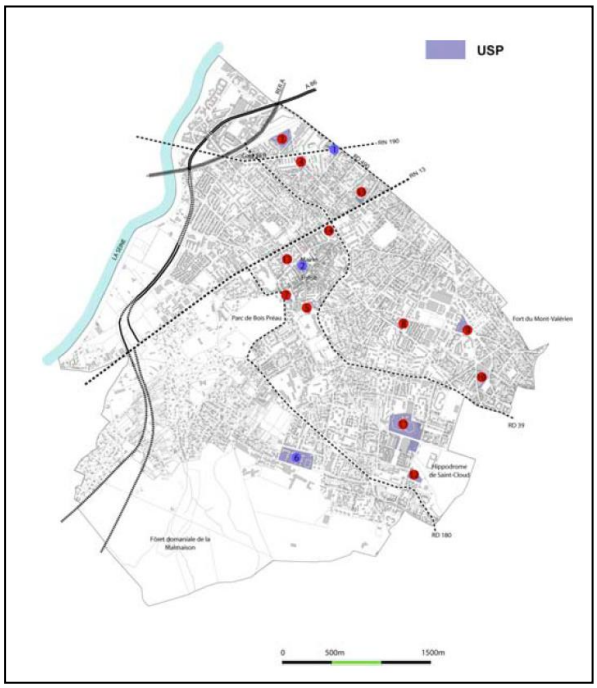
1.11.2.4. LES ZONES URBAINES DANS LE PLAN ACTUEL

Le P.L.U. délimite 8 zones urbaines, les zones USP, UA, UB, UC, UE, UF, UL, et UM, sur une surface globale de 1 179,1 hectares (près de 80 % du territoire communal) :

- La zone **USP** correspond aux secteurs de plan de masse, où des projets urbains déjà aboutis permettent de définir des gabarits constructibles, dans le cadre de l'objectif "mieux vivre en améliorant la convivialité dans les quartiers" du P.A.D.D. ; elle couvre 28,3 hectares.

  La zone **USP** comprend 16 secteurs :

  - Le secteur **USP 1** (le secteur "Colmar-National-Docteur-Guionis") est destiné à créer une entrée de Ville sur la route départementale 991 et à accueillir des logements et des commerces ;
  - Le secteur **USP 2** (le secteur "Passage Place de l'Eglise > Médiathèque") est destiné à dynamiser le centre-ville et à accueillir des commerces, des logements (réalisés), une place publique, et la médiathèque (réalisée) ;
  - Le secteur **USP 3** (le secteur "Stade-B.N.P.-Paribas") est destiné à diversifier les offres du "village" Plaine-Gare et à accueillir une résidence pour les étudiants et des espaces verts publics (réalisés) ;
  - Le secteur **USP 4** (le secteur "Centre-Commercial-Colmar") est destiné à créer un centre de quartier et à accueillir des commerces, des équipements communaux, un parking, logements, des bureaux, des places publiques, mails, et jardins (réalisés) ;
  - Le secteur **USP 5** (le secteur "Place-Richelieu") est destiné à aménager l'entrée dans le centre-ville et à dynamiser le commerce, ainsi qu'à accueillir des logements sociaux, des commerces, et un parking public (réalisés) ;
  - Le secteur **USP 6** (le secteur "Lionel-Terray") est destiné à accueillir des logements (réalisés) et des bureaux (partiellement réalisés) ;
  - Le secteur **USP 7** (le secteur "Le-Coz-Floquet-Girouix") est destiné à aménager le centre-ville aux abords du Parc de Bois-Préau et à accueillir des logements, un parking public, des espaces verts publics, et des équipements municipaux (réalisés) ;



PLU mis à jour le 10 juillet 2025

- Le secteur **USP 8** (le secteur "Pompidou-Bons-Raisins") est destiné à dynamiser le pôle "Place des Maîtres-Vignerons / Marché des Godardes" du "village" du Plateau-Mont-Valérien et à accueillir des logements et des commerces ;
- Le secteur **USP 9** (le secteur "Place du 8-Mai-1945") est destiné à dynamiser le second pôle du "village" du Plateau-Mont-Valérien et à accueillir des logements, des commerces, des équipements municipaux, un parking public, une place et un jardin public ;
- Le secteur **USP 10** (le secteur "Bernard-Moteurs") est destiné à accueillir, sur le site des anciennes usines Bernard-Moteurs, des logements libres et sociaux, des locaux d'activités, un établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (E.H.P.A.D.), et un jardin public ;
- Le secteur **USP 11** (le secteur "Clos-des-Terres-Rouges") est destiné à réaliser un projet global de rénovation urbaine du Clos des Terres-Rouges, incluant la démolition d'une centaine de logements sociaux, et à accueillir des commerces, des logements (libres), des équipements municipaux, des espaces verts publics, des places publiques, des "circulation douces", et à requalifier la voirie ;
- Le secteur **USP 12** (le secteur "Hippodrome"), proche du Clos des Terres-Rouges, est destiné à conforter les activités de loisirs de ce secteur, et à accueillir un hôtel, un parking privé, une promenade publique autour de l'hippodrome grâce à un large mail piétonnier ;
- Le secteur **USP 13** (le secteur "Place-Jean-Jaurès"), proche du marché Jean-Jaurès, est destiné à accompagner la dynamisation du secteur et à accueillir des logements sociaux, des commerces, et des équipements publics (réalisés) ;
- Le secteur **USP 14** (le secteur "Place-des-Arts") est destiné à restructurer le pôle culturel et à accueillir des équipements culturels municipaux ;
- Et le secteur **USP 15** (le secteur "Gabriel-Péri") est destiné à rénover un petit secteur commercial, situé au long de la route départementale 913, et à accueillir des logements et des commerces.

Les règles applicables aux différents secteurs de la zone USP sont des règles graphiques et écrites, spécifiques à chaque secteur de projet en fonction du programme retenu, et exprimées chacune par une planche particulière du document graphique du P.L.U..

Deux secteurs ont été introduits par la modification approuvée le 29 mars 2010 :

- Le secteur **USP 16** (le secteur "Paul-Doumer") ;
- Et le secteur **USP 17** (le secteur "Camille-Saint-Saëns").

PLU mis à jour le 10 juillet 2025

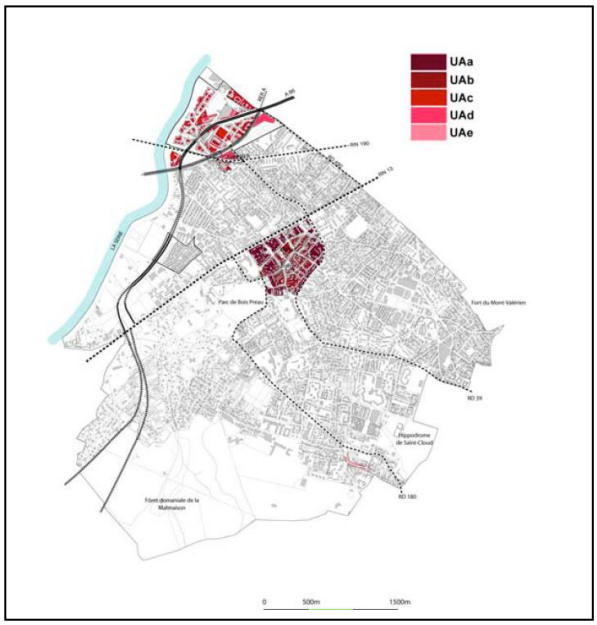
- La zone **UA** correspond aux centres constitués : Le centre historique de la ville, le "village" de Rueil-sur-Seine et les abords de la gare du R.E.R., et le vieux centre de Buzenval. Elle accueille un bâti – parfois ancien - dense et des fonctions mixtes. Elle couvre 97,1 hectares.

  La zone **UA** comprend 5 secteurs :

  - Les secteurs **UA a** et **UA b** correspondent au centre historique de RUEIL-MALMAISON, caractérisé par une grande mixité des fonctions urbaines et par le charme de son bâti ancien ; ils sont destinés à constituer le premier pôle de centralité de la commune.
  - Les secteurs **UA c** et **UA d** correspondent au nouveau centre de Rueil-sur-Seine, caractérisé par une grande mixité des fonctions et par la proximité de la gare du R.E.R.; ils sont destinés à constituer le second pôle de centralité.
  - Le secteur **UA e** correspond au centre de Buzenval, caractérisé par une fragile mixité des fonctions et par le charme de son bâti ancien ; il est destiné à constituer le troisième pôle de centralité de la commune.

  Les objectifs urbains assignés à ces secteurs sont le maintien et le renforcement de la vocation multifonctionnelle, en général, et, en particulier :

  - Pour les secteurs **UA a** et **UA b,** la valorisation du patrimoine bâti et de sa diversité, dans le respect de la forme urbaine traditionnelle du centre-ville.
  - Pour les secteurs **UA c** et **UA d,** l'évolution modérée des secteurs neufs dans le respect des volumes et des implantations existantes, l'aménagement des derniers secteurs opérationnels en assurant l'intégration des nouveaux bâtiments dans le tissu environnant, la confortation du secteur d'activités économiques, et l'intégration de la gare routière dans son environnement.



  - Pour le secteur **UA e**, la restructuration de la partie commerciale du centre de Buzenval.

  Le règlement autorise la construction de maisons individuelles, isolées ou groupées, ou d'immeubles collectifs, d'équipements collectifs, ainsi que de commerces, de bureaux, et de locaux destinés à l'artisanat ; il interdit en revanche les habitations au rez-de-chaussée sur les rues et sur les portions de voies repérées au document graphique "commerces ou services obligatoires en rez-de-chaussée", les constructions à usage d'industrie et à usage unique d'entrepôt, ainsi que les dépôts.

PLU mis à jour le 10 juillet 2025

En matière de forme urbaine, le règlement préconise le maintien des fronts urbains, sauf dans le secteur UA b, où un retrait de 3 mètres est autorisé, et dans les secteurs UA a et UA e où un retrait supérieur à 3 mètres est autorisé dans certains cas ; dans les secteurs UA c et UA d, les implantations sont réglées par le document graphique.

Dans le secteur **UA a,** le règlement fixe la hauteur maximale des bâtiments à 15 mètres avec des cas particuliers à 13 ou 18 mètres. IL limite le coefficient d'emprise au sol (C.E.S.) à 60 %, le coefficient d'espaces libres à 30 %, mais ne limite pas le coefficient d'occupation des sols (C.O.S.).

Dans le secteur **UA b,** le règlement fixe la hauteur maximale des bâtiments à 15 mètres. Il module le C.E.S., de 60 à 100 %, selon la surface du terrain, mais ne limite pas le C.O.S..

Dans le secteur **UA c,** le règlement fixe la hauteur maximale des bâtiments à la hauteur actuelle. Il limite le C.E.S. par des polygones dessinés sur le document graphique, mais ne limite pas le C.O.S..

Dans le secteur **UA d,** le règlement module la hauteur maximale des bâtiments de 18 à 35 mètres. Il limite le C.E.S. par des polygones dessinés sur le document graphique. Il exprime enfin la constructibilité maximale par une S.H.O.N.: La surface maximale affectée aux bureaux, inscrite dans le P.L.U. pour la Z.A.C. "RUEIL-2000-Extension", s'élève à 100 600 m^2 (les secteurs UAd1 à UAd4), conformément au programme de la Z.A.C., et se décompose en 23 617 m^2 de bureaux préexistants sur le site avant la Z.A.C. (les secteurs UAd3 et UAd4), et 45 579 m^2 de bureaux existants construits dans le cadre de la Z.A.C. (les secteurs UAd1 et UAd2) ; le règlement prévoit donc 31 404 m^2 de bureaux restant à construire, c'est-à-dire 100 600 m^2, diminués de 69 196 m^2 (23 617 m^2 + 45 579 m^2) de bureaux existants à la date du P.L.U. (la Z.A.C. prévoyait 77 000 m^2 de bureaux nouveaux dont seuls 45 579 m^2 ont été consommés, laissant un reliquat de 31 421 m^2).

Dans le secteur **UA e,** i.e. dans le vieux centre de Buzenval, le règlement fixe la hauteur maximale des bâtiments à 12 mètres au faitage et à 9 mètres à l'égout. Il ne limite ni le C.E.S. ni le C.O.S..

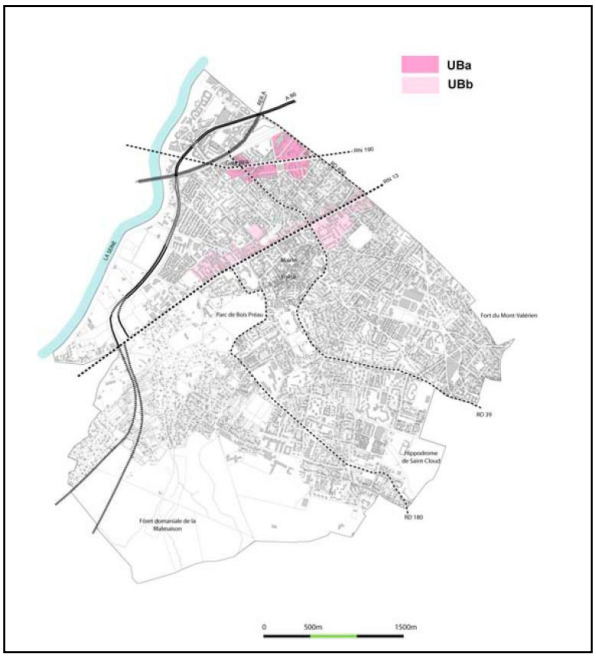
PLU mis à jour le 10 juillet 2025

- La zone **UB** correspond aux abords des deux grands axes de communication que sont les routes départementales 913 et 991 ; elle accueille un bâti dense et des fonctions mixtes, et vise à accompagner et à conforter le changement de statut de ces deux axes, de voies routières en avenues urbaines.

La zone **UB** couvre 61,7 hectares.

Les objectifs assignés à la zone **UB** sont :

- Favoriser l'évolution de ces secteurs structurants de la ville ;
- Sur la route départementale 913, maintenir la diversité fonctionnelle et le gabarit des immeubles bordant le boulevard urbain.
- Sur la route départementale 991, préserver les équilibres entre les espaces verts et les volumes bâtis, et permettre l'évolution d'un bâti composé majoritairement d'immeubles collectifs construits dans les années 1960.



Le règlement autorise la construction de maisons individuelles, isolées ou groupées, ou d'immeubles collectifs, d'équipements collectifs, ainsi que de commerces, de bureaux, et de locaux destinés à l'artisanat ; il interdit en revanche les habitations au rez-de-chaussée sur les rues et sur les portions de voies repérées au document graphique "commerces ou services obligatoires en rez-de-chaussée", les constructions à usage d'industrie et à usage unique d'entrepôt, ainsi que les dépôts.

En matière de forme urbaine, le règlement impose un retrait de 4 mètres au moins, sauf dans le cas de prescriptions graphiques de marge minimale de recul figurant au document graphique.

Dans le secteur **UB a,** le règlement fixe la hauteur maximale des bâtiments à 18 mètres, mais à 10 ou à 12 mètres dans les "zones de transition". Il limite le C.E.S. à 60 %, et le C.O.S. à 1,20.

Dans le secteur **UB b,** le règlement fixe la hauteur maximale des bâtiments à 18 mètres, mais à 13 mètres dans certains sous-secteurs. Il limite le C.E.S. à 60 **%**, et le C.O.S. à 1,00.

PLU mis à jour le 10 juillet 2025

- La zone **UC** correspond principalement aux "villages" du Plateau et du Mont-Valérien ; elle couvre aussi des secteurs éparpillés sur le reste du territoire communal.

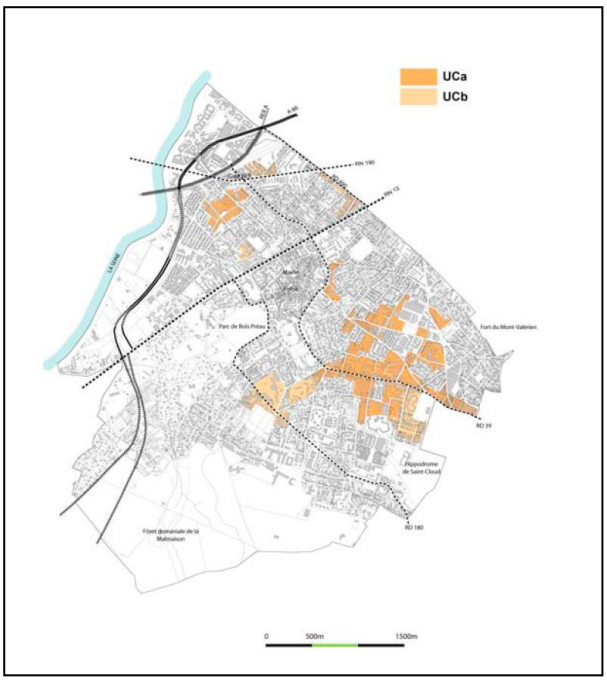
  Dans les "villages" du Plateau et du Mont-Valérien, elle accueille un bâti des années 1960, au caractère discontinu, affecté à l'habitat et accompagné de vastes espaces libres ; dans les autres secteurs, elle est marquée par la juxtaposition de maisons individuelles et de petits immeubles collectifs, et de petits bâtiments à usage artisanal ou commercial.

  La zone **UC** couvre 139,0 hectares.

  Les objectifs assignés à la zone **UC** sont :

  - Favoriser la diversité fonctionnelle, nécessaire à l'animation ;
  - Conserver des potentialités d'accueil d'habitats diversifiés ;
  - Préserver le paysage urbain existant et assurer sa mutation par la maîtrise de la densité et la préservation des équilibres entre les espaces verts et les volumes bâtis.

  Le règlement autorise la construction de maisons individuelles, isolées ou groupées, ou d'immeubles collectifs, d'équipements collectifs, ainsi que de commerces, de bureaux, et de locaux destinés à l'artisanat ; il interdit en revanche les habitations au rez-de-chaussée sur les rues et sur les portions de voies repérées au document graphique "commerces ou services obligatoires en rez-de-chaussée", les constructions à usage d'industrie et à usage unique d'entrepôt, ainsi que les dépôts.



  Le règlement impose un retrait de 6 mètres au moins dans le secteur **UC a,** mais de 4 mètres au moins dans le secteur **UC b**.

  Dans le secteur **UC a,** le règlement fixe la hauteur maximale des bâtiments à 15 mètres, mais à 10 ou à 12 mètres dans les "zones de transition". Il limite le C.E.S. à 40 **%**, et le C.O.S. à 0,70.

  Dans le secteur **UC b,** le règlement fixe la hauteur maximale des bâtiments à 12 mètres, mais à 10 mètres dans les "zones de transition". Il limite le C.E.S. à 40 %, et le C.O.S. à 0,70.

PLU mis à jour le 10 juillet 2025

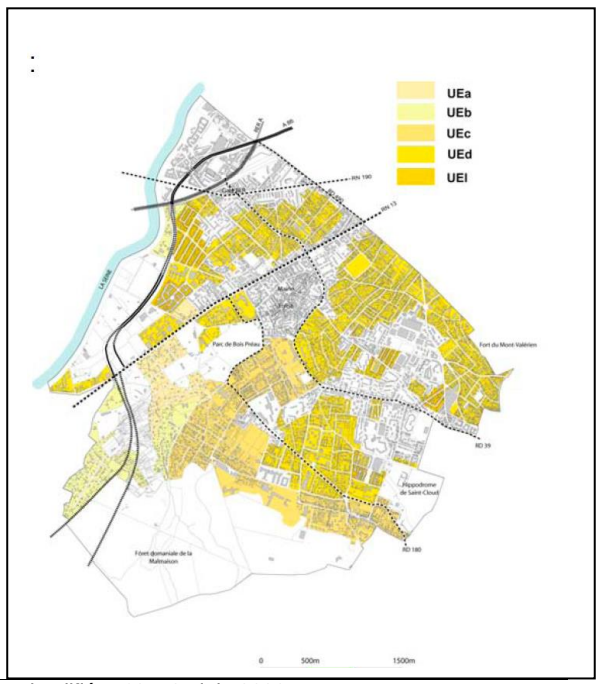
- La zone **UE** couvre plus du tiers du territoire communal, dont une part relève du Parc Naturel Urbain ; elle accueille, dans un cadre demeuré très verdoyant, un bâti à caractère autonome et, dans certains secteurs, multifonctionnel. Elle couvre 630,6 hectares.

  La zone **UE** comprend 5 secteurs :

  - Le secteur **UE a** est un secteur de très faible densité, issu du démembrement du parc du Château de la Malmaison et est constitué de très grandes parcelles ; les bâtiments sont implantés en retrait de la voie publique ou privée.
  - Le secteur **UE b** est un ensemble de très faible densité, situé principalement de part et d'autre du vallon des Gallicourts, et caractérisé par de très grandes parcelles ; les bâtiments sont implantés en retrait de la voie publique ou privée.
  - Le secteur **UE c** est un secteur de faible densité, composé de grandes parcelles, assurant la transition, jusqu'à la limite du Parc Naturel Urbain, entre les secteurs protégés ("N", "UE a", et "UE b") et le reste de la commune ; les bâtiments sont implantés en retrait de la voie publique ou privée.
  - Le secteur **UE d** est un secteur composé d'importantes emprises d'habitat individuel traditionnel de faible densité, constituées de parcelles de taille moyenne ; généralement implantées en retrait, les constructions peuvent cependant, sous condition, être implantées sur une limite (dans une bande de 29 mètres de profondeur) ; les activités économiques y sont autorisées dans la limite de 250 m2 de S.H.O.N..
  - Le secteur **UE l** est un secteur d'habitat individuel, composé de lotissements structurant l'espace, où des règles particulières sont nécessaires pour conserver l'ordonnancement originel.

  Les objectifs assignés à la zone **UE** sont :

  - Préserver le paysage "pavillon-naire" existant (implantation, hauteur, volume, taille du parcellaire, rapport bâti / espace libre, densité) et le valoriser en permettant l'évolution du bâti existant et des constructions neuves ;
  - Prendre en compte la diversité des fonctions sans altérer le caractère résidentiel ;
  - Conserver les caractéristiques architecturales des constructions "traditionnelles" ;
  - Protéger les espaces libres, les espaces verts structurants, les cœurs des îlots et les arbres isolés.



PLU mis à jour le 10 juillet 2025

Dans les secteurs **UE a, UE B**, et **UE c**, le règlement autorise la construction de maisons individuelles, isolées ou groupées, d'immeubles collectifs, et d'équipements collectifs ; il interdit en revanche les constructions à usage d'industrie, à usage unique d'entrepôt, d'artisanat, de commerce, et d'hôtel, les constructions à usage de bureau, sauf si elles sont exclusivement affectées à l'exercice d'une "profession libérale" avec un maximum de 100 m^2 de S.H.O.N., ainsi que les dépôts.

Dans les secteurs **UE d,** et **UE l**, il interdit les habitations au rez-de-chaussée sur les rues et sur les portions de voies repérées au document graphique "commerces ou services obligatoires en rez-de-chaussée", les constructions à usage d'industrie et à usage unique d'entrepôt, ainsi que les dépôts.

Dans le secteur **UE a,** le règlement subordonne la constructibilité du terrain à la condition d'une superficie minimale de 2 500 m^2. Il fixe la hauteur maximale des bâtiments à 9 mètres. Il limite le C.E.S. à 30 % des 1 000 premiers m^2, et 5 % au-delà, le coefficient d'espaces verts à 50 %, et le C.O.S. à 0,15.

Dans le secteur **UE b,** le règlement subordonne la constructibilité du terrain à la condition d'une superficie minimale de 1 500 m^2. Il fixe la hauteur maximale des bâtiments à 9 mètres. Il limite le C.E.S. à 30 % des 1 000 premiers m^2, et 5 % au-delà, le coefficient d'espaces verts à 50 %, et le C.O.S. à 0,15.

Dans le secteur **UE c,** le règlement subordonne la constructibilité du terrain à la condition d'une superficie minimale de 1 000 m^2, et de 700 m^2 pour les terrains affectés à l'habitation. Il fixe la hauteur maximale des bâtiments à 10 mètres au faîtage et à 8 mètres à l'égout. Il limite le C.E.S. à 30 %, le coefficient d'espaces verts à 50 %, et le C.O.S. à 0,30.

Dans le secteur **UE d,** le règlement subordonne la constructibilité du terrain à la condition d'une superficie minimale de 500 m^2. Il fixe la hauteur maximale des bâtiments à 10 mètres au faîtage et à 8 mètres à l'égout. Il limite le C.E.S. à 40 %, le coefficient d'espaces verts à 40 %, et le C.O.S. à 0,40.

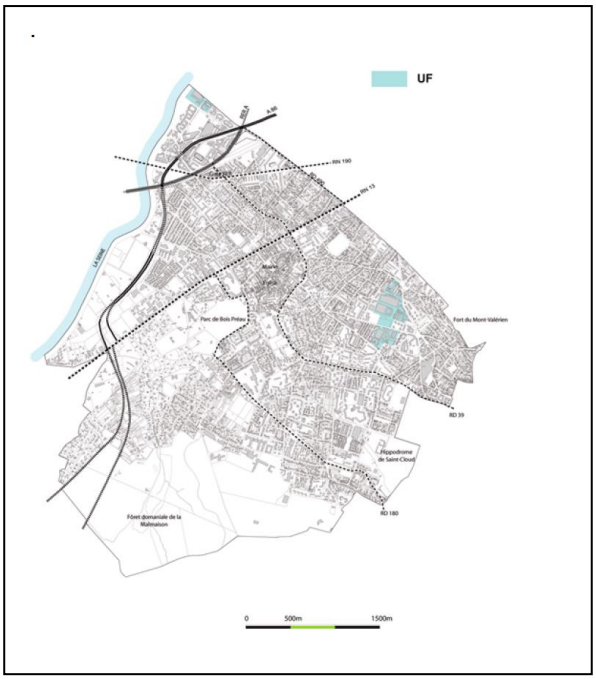
Dans le secteur **UE l,** le règlement fixe la hauteur maximale des bâtiments à 10 mètres au faîtage et à 8 mètres à l'égout. Il limite le C.E.S. par des polygones figurés sur le document graphique, et le C.O.S. à 0,40.

PLU mis à jour le 10 juillet 2025

- La zone **UF** correspond aux sites principalement dévolus à l'activité économique, en particulier au site Renault du Plateau-Mont-Valérien, et aux franges de Rueil-sur-Seine. Elle couvre 19,4 hectares.

  Les objectifs assignés à la zone **UF** sont :

  - Maintenir les activités existantes et permettre leur extension ;
  - Permettre l'accueil de nouvelles activités ;
  - Prendre les mesures nécessaires pour que ces activités soient compatibles avec l'environnement.



  Le règlement autorise la construction de bureaux, et de locaux destinés à l'industrie ou à l'artisanat, d'équipements collectifs, limités aux équipements hospitaliers, ainsi que des logements nécessaires au fonctionnement ou au gardiennage des constructions existantes ; il interdit en revanche constructions à usage d'hôtel ou de commerce, les installations classées et les dépôts.

  En matière de forme urbaine, le règlement préconise le maintien des fronts urbains, ou un retrait de 1 mètre au moins.

  Le règlement fixe la hauteur maximale des bâtiments à 15 mètres. Il ne limite pas le C.E.S., mais limite le C.O.S. à 1,00, dont 0,60 affectables aux bureaux.

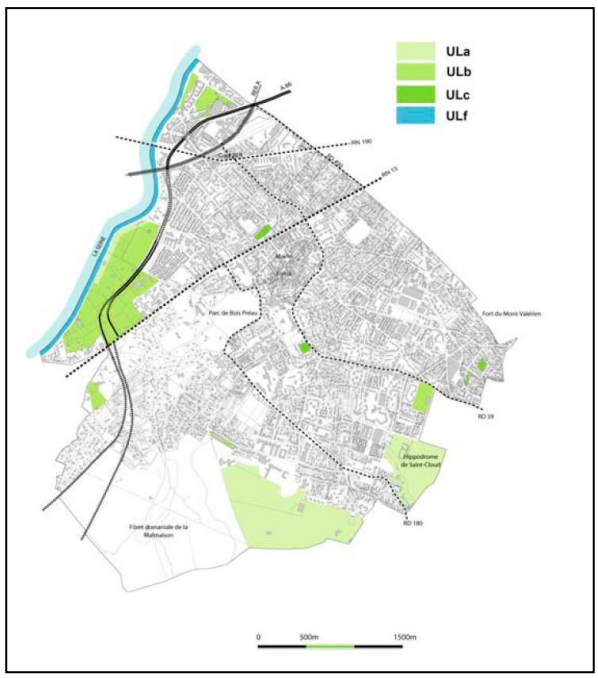
PLU mis à jour le 10 juillet 2025

- La zone **UL** correspond aux secteurs, inscrits dans l'espace urbain, mais affectés aux activités sportives ou ludiques ; elle accueille un bâti épars, affecté aux seules activités prévues. Elle couvre 193,7 hectares.

  Les objectifs assignés à la zone sont :

  - Maintenir et renforcer l'intérêt paysager des sites ;
  - Satisfaire les besoins liés à la gestion environnementale et à l'accueil du public.

  Dans le secteur **UL a,** où sont concernés des grands équipements privés, comme l'hippodrome de Saint-Cloud et le golf de Saint-Cloud, seuls sont autorisés l'aménagement des constructions existantes et leur reconstruction en cas de sinistre.



  - Dans le secteur **UL b,** dont une partie est fortement contrainte par le règlement du P.P.R.I., le règlement fixe la hauteur maximale des bâtiments à 11 mètres. Il limite le C.E.S. à 30 %, et le C.O.S. à 0,10.
  - Dans le secteur **UL c,** où sont installés les stades, les espaces verts d'accueil et de détente, le règlement fixe la hauteur maximale des bâtiments à 11 mètres. Il limite le C.E.S. à 30 %, et le C.O.S. à 0,30.
  - Dans le secteur **UL f,** qui couvre le lit de la Seine, seuls sont autorisés les aménagements légers comme les pontons.

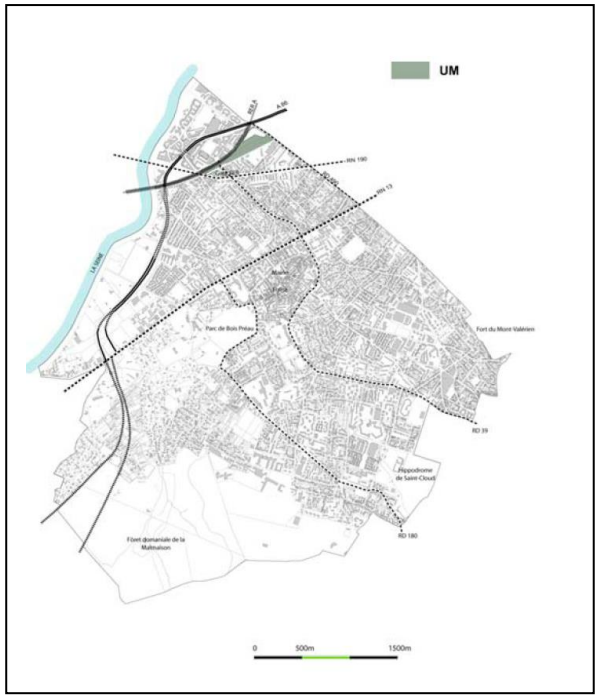
PLU mis à jour le 10 juillet 2025

- La zone **UM** correspond aux emprises des voies ferrées et de leurs dépendances, exploitées par la S.N.C.F. ou par la R.A.T.P. Elle couvre 9,3 hectares.

  Les objectifs assignés à la zone **UM** sont :

  - Permettre une évolution du service public ferroviaire en rapport avec ses besoins spécifiques.

  Le règlement prévoit des règles souples, adaptées aux spécificités du service public ferroviaire.



L'emprise d'une zone a été changée lors de la modification approuvée le 8 octobre 2007 :

- Dans le "village" de Buzenval, à la suite de la reconfiguration de l'emplacement réservé n° 174, le périmètre du secteur **UA e** a été étendu sur un bord et au détriment du secteur UE c, sur une superficie de 2 100 m^2. L'emplacement réservé étant affecté à l'aménagement d'une nouvelle place urbaine, le secteur UA e permet, grâce à l'obligation réglementaire de réserver les rez-de-chaussée sur la place et la rue à un usage autre que le logement, la réalisation de nouveaux bâtiments abritant des commerces attractifs.

1.11.2.5. LES ZONES URBANISABLES DANS LE PLAN ACTUEL

Le P.L.U. ne comprend pas de zone naturelle, réservée pour une future urbanisation.

PLU mis à jour le 10 juillet 2025

1.11.2.6. LES Z.A.C.

Les Z.A.C. de RUEIL-MALMAISON :
ZAC de l'ARSENAL
ZAC du Clos Des Terres Rouges

1.11.2.7. LES ZONES AGRICOLES DANS LE PLAN ACTUEL

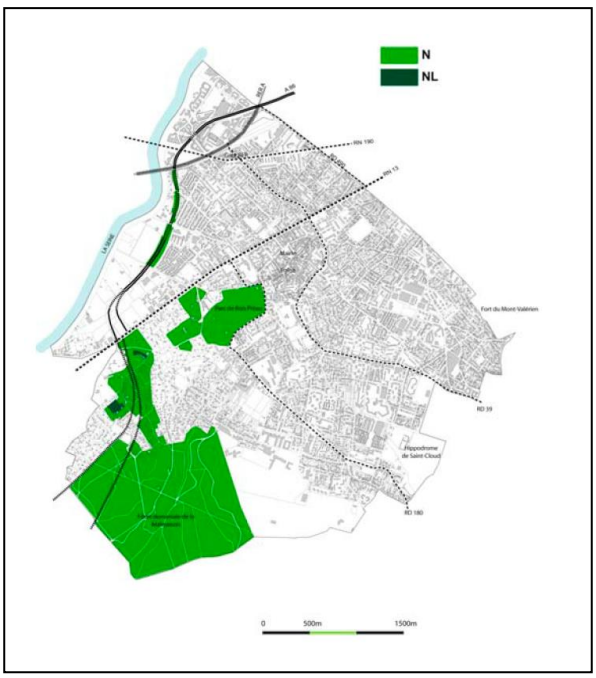
Le P.L.U. ne délimite pas de zone agricole *rationæ materiæ*, de zone A, à RUEIL-MALMAISON.

1.11.2.8. LES ZONES NATURELLES DANS LE PLAN ACTUEL

La zone naturelle **N** est protégée au titre de l'environnement, ou neutralisée à cause des risques naturels. Cette zone couvre une surface de 270,9 hectares. Elle regroupe les parties "naturelles " du territoire communal que sont la forêt de la Malmaison, le vallon des Gallicourts, ainsi que les espaces remarquables d'intérêt paysager et historique comprenant les grandes propriétés extrêmement peu bâties du château de la Malmaison et de ses abords.

Les objectifs assignés à la zone N sont :

- Préserver le caractère paysager et l'intérêt de ces sites en y interdisant les constructions nouvelles ;
- Assurer la protection des boisements existants ;
- Permettre la rénovation du centre communal de loisirs de Vert-Bois et l'aménagement du site des anciennes serres des Gallicourts.



Dans la zone N, qui est une zone de "protection totale", seuls sont autorisés l'aménagement des constructions existantes et leur reconstruction en cas de sinistre.

Dans les secteurs N l, qui couvre les secteurs déjà bâtis du centre de loisirs de Vert-Bois et des anciennes serres des Gallicourts, seuls sont autorisés, dans le centre de loisirs, la reconstruction du centre de loisirs et le regroupement des bâtiments, et, sur le site des anciennes serres, la construction de bâtiments à usage de service public, d'enseignement et d'accueil du public.

PLU mis à jour le 10 juillet 2025

1.11.2.9. LES ESPACES PARTICULIERS DANS LE PLAN ACTUEL

Outre la division du territoire en zones, le document graphique, complété par le règlement du P.L.U., peut prévoir des dispositions particulières qui viennent en superposition du zonage conformément aux dispositions prévues par les articles R.123-11 et R.123-12 du Code de l'Urbanisme : À RUEIL-MALMAISON, ces espaces particuliers concernent les espaces boisés classés (a), les emplacements réservés (d), les éléments remarquables du paysage (h), et les éléments remarquables du patrimoine (h).

Les espaces boisés classés dans le P.L.U.

Le P.L.U. détermine des espaces boisés classés (e.b.c.), protégés en raison de leur qualité forestière et soumis à l'article L.130 du Code de l'Urbanisme. Si leur défrichement est interdit, leur exploitation est autorisée, sous la réserve d'une autorisation préalable. Le P.L.U. comporte ainsi plusieurs espaces boisés classés, dont les principaux sont la forêt de Malmaison, les bosquets des parcs de la Malmaison et de Bois-Préau, et les bas de la Jonchère.

Les emplacements réservés par le P.L.U.

L'actuel P.L.U. réserve des emplacements destinés à des projets spécifiques.

Ces projets spécifiques concernent principalement des opérations de voirie.

	DÉSIGNATION DE LA VOIE	BÉNÉFICIAIRE	SURFACE
3	Élargissement à 29 et 30 mètres des boulevards de Richelieu et de Solférino et à 20 mètres d'une partie du boulevard Richelieu	Conseil Général	8 853 m²
4	Élargissement à 20 mètres l'avenue Victor-Hugo	Commune	341 m²
5	Élargissement à 16,0 ou 12,5 mètres de la rue Charles-Floquet	Commune	1 948 m²
6	Élargissement à 20 mètres de la rue Masséna	Commune	2 140 m²
7	Élargissement à 16 mètres de l'avenue du 18-Juin-1940	Commune	383 m²
8	Élargissement à 20 mètres de la route de l'Empereur	Commune	2 956 m²
11	Élargissement à 16 mètres de la rue du Général-Carrey-de-Bellemare et de l'avenue de Buzenval	Commune	33 505 m²
12	Élargissement à 20 mètres, sauf entre les rues Henri-Dunant et du Lieutenant-Colonel-de-Montbrison, de l'avenue Alexandre-Maistrasse	Commune	2 372 m²
13+14	Élargissement à 16 ou 20 mètres des rues	Commune	8 684 m²

PLU mis à jour le 10 juillet 2025

	Gallieni et Eugène-Süe		
16	Élargissement à 14 mètres de la rue Danton, sauf la parcelle AO 705	Commune	2 355 m²
17	Contre-allée de l'avenue de Colmar	Commune	2 444 m²
19	Élargissement à 12 mètres de l'avenue de Seine, sauf les parcelles AE 390 et AE 391	Commune	798 m²
20	Élargissement à 12 mètres de la rue Adrien-Cramail	Commune	777 m²
22	Élargissement à 10 mètres de l'avenue de la République	Commune	342 m²
23	Élargissement à 12 mètres de la rue d'Estienne-d'Orves	Commune	350 m²
24	Élargissement à 12 mètres de la rue Jean-Baptiste-Besche, sauf les parcelles AE 390 et AE 391	Commune	160 m²
31	Élargissement à 12 mètres de la rue de Verdun	Commune	234 m²
32	Élargissement à 8 ou 10 mètres de la rue des Clos-Beauregards	Commune	496 m²
33	Élargissement à 20 mètres de l'avenue de Versailles	Commune	445 m²
35	Elargissement partiel à 14 mètres de la rue Pierre-Brossolette	Commune	91 m²
48	Élargissement à 8 mètres du chemin des Cormaillons, et création d'un pan coupé de 10 mètres	Commune	1 087 m²
49	Élargissement à 8 mètres de la rue Marie-Lavasseur	Commune	409 m²
50	Élargissement à 8 mètres de la rue des Hauts-Fresnays	Commune	417 m²
51	Prolongement de la rue de Beaumarchais	Commune	1 385 m²
52	Élargissement à 8 mètres de la rue Filliette-Nicolas-Philibert	Commune	185 m²
53	Élargissement à 9 mètres de la rue Jules-Parent	Commune	226 m²
54	Élargissement à 8 ou 10 mètres de la rue Crevel-Duval	Commune	170 m²
55	Élargissement à 8 mètres de la rue des Sorins	Commune	689 m²
57	Élargissement à 8 mètres de la rue des Seigneuries, sauf une parcelle	Commune	272 m²
61	Élargissement à 8 mètres de la rue des Pervenches	Commune	654 m²
63	Élargissement à 8 mètres de la rue des Plantes	Commune	101 m²
64	Élargissement à 8 mètres de la rue des Châtaigniers	Commune	409 m²

PLU mis à jour le 10 juillet 2025

65	Élargissement à 12 mètres de la rue de Bretagne	Commune	798 m²
66	Élargissement à 8 mètres de l'allée des Closeaux	Commune	1 638 m²
67	Élargissement à 10 mètres de la rue du Commandant-Jacquot	Commune	3 600 m²
68	Élargissement à 8 mètres du chemin rural des Gallicourts	Commune	510 m²
69	Élargissement à 8 ou 14 mètres du chemin des Vignes	Commune	2 010 m²
70	Élargissement à 8 mètres du chemin des Hauts-Bernards	Commune	1 440 m²
71	Élargissement à 8 mètres de la rue de la Bergerie	Commune	695 m²
72	Élargissement à 8 mètres du chemin de Paradis	Commune	984 m²
73	Élargissement à 10 mètres de la rue de Gascogne	Commune	264 m²
74	Élargissement à 8 mètres de la rue des Marronniers	Commune	196 m²
75	Élargissement à 8 mètres de la rue Mozart	Commune	110 m²
76	Élargissement à 8 mètres de la rue d'Anjou	Commune	545 m²
77	Élargissement à 8 mètres de la rue François-Millet	Commune	455 m²
78	Élargissement à 8 mètres de la rue Léon-Hourlier	Commune	356 m²
80	Élargissement à 8 mètres de la rue des Jeunes-Marquises	Commune	142 m²
81	Élargissement à 6 mètres de la rue du Chemin-Vert	Commune	271 m²
85	Élargissement à 8 mètres du chemin du Bois-Béranger, et création d'un pan coupé	Commune	509 m²
89	Élargissement de la rue du Colonel-de-Rochebrune	Commune	186 m²
90	Élargissement à 13 mètres de l'avenue Tuck-Stell	Commune	3 519 m²
91	Élargissement à 16 mètres de l'avenue du Président-Pompidou	Commune	327 m²
92	Élargissement de 5 mètres de la rue des Bons-Raisins	Commune	255 m²
93	Ouverture d'une voie nouvelle de 16 mètres entre la rue des Bons-Raisins et la rue Gallieni	Commune	4 795 m²
94	Elargissement à 19 mètres de la rue Joseph-Monier	Commune	430 m²

PLU mis à jour le 10 juillet 2025

95	Ouverture d'une voie nouvelle de 16 mètres entre l'avenue du Président-Pompidou et la rue des Bons-Raisins	Commune	3 285 m²
96	Ouverture d'une voie piétonnière nouvelle de 3,50 ou 5,00 mètres entre la rue du Général-Colonieu et la forêt de la Malmaison, et prolongement du chemin	Commune	12 765 m²
97	Élargissement à 3,50 mètres de la sente des Hortensias	Commune	158 m²
100	Elargissement à 20 mètres de la rue de l'Industrie	Commune	710 m²
101	Elargissement à 20 mètres de la rue Paul-Héroult	Commune	363 m²
102	Voie nouvelle reliant la rue Sainte Claire Deville à l'emplacement réservé n°103 (largeur 14 mètres))	Commune	1 120 m²
103	Voie nouvelle en limite du territoire de Nanterre (largeur de 20 mètres)	Commune	6 588 m²
195	Mail piétonnier sur le Boulevard de Bellerive	Commune	55 000 m²
196	Place à l'angle de la rue Henri-Sainte-Claire-Deville, et de la rue Paul-Héroult	Commune	1 667m²
198	Mail piétonnier d'accès au Parc de l'Amitié depuis l'avenue Paul-Doumer	Commune	335 m²
202	Elargissement de la rue des deux gares	Commune	78 m²
205	Elargissement à 20 mètres du boulevard Richelieu	Commune	2 585 m²

Parmi ces divers projets, plusieurs opérations programmées ont été effectuées dans le cadre de l'actuel P.L.U.. Les autres emplacements réservés seront refondus et adaptés aux dispositions du P.L.U..

L'actuel P.L.U. réserve aussi des emplacements destinés à des équipements ou à des espaces publics :

	DÉSIGNATION ET LIEU DU PROJET	BÉNÉFICIAIRE	SURFACE
121	Equipements de sports et de loisirs, et parking public (rue du 19-Janvier, rue Dumouriez, et allée Dumouriez)	Commune	1 828 m²
122	Cimetière des Bulvis, parking, cuisines centrales, et déchetterie (rue Léon-Hourlier, rue des Hauts-Fresnays, et rue François-Millet)	Commune	32 662 m²
123	Parking public pour transports en commun (avenue Napoléon-Bonaparte)	Commune	3 107 m²
125	Place publique (rue d'Estienne-d'Orves et rue Charles-Gounod)	Commune	1 070 m²

PLU mis à jour le 10 juillet 2025

127	Place publique (Avenue Gabriel-Péri et avenue Paul-Doumer)	Commune	1 893 m²
129	Parking public (boulevard Marcel-Pourtout)	Commune	5 000 m²
131	Parking public et collège Marcel-Pagnol (boulevard de Solférino)	Commune	2 025 m²
132	Parking public (avenue Paul-Doumer)	Commune	654 m²
133	Crèche (avenue de Versailles)	Commune	4 620 m²
136	Extension du groupe scolaire des Bons-Raisins (rue des Bons-Raisins)	Commune	1 470 m²
138	Place, Parking public et mail piétonnier (rue des Mazurières)	Commune	3 040 m²
140	Groupe scolaire et équipement socio-éducatif (rue Jules-Parent)	Commune	4 972 m²
141	Extension groupe scolaire maternel Charles-Perrault et jardin public (avenue de Colmar)	Commune	4 243 m²
143	Passage public (rue Hervet)	Commune	205 m²
144	Passage public (rue Geneviève-Couturier et avenue Paul-Doumer)	Commune	380 m²
145	Jardin public (avenue de Versailles et rue de la Vallée-Hudrée)	Commune	8 160 m²
147	Mail et jardin public (rue du Colonel-de-Rochebrune)	Commune	1 530 m²
148	Jardin public (quai Adolphe-Giquel)	Commune	370 m²
149	Mail public et stationnement (rue André-Messager, rue Camille-Saint-Saëns, et avenue de Colmar)	Commune	3 850 m²
150	Reconstitution d'équipements existants de sports et de loisirs (Plaine des Closeaux)	Etat	12 111 m²
151	Parking public (avenue Gabriel-Péri)	Commune	957 m²
152	Parking public (boulevard des Coteaux et rue de Seine)	Commune	3 670 m²
153	Parking public (route de l'Empereur)	Commune	1 260 m²
154	Parking public (rue Edmond-Blanc)	Commune	890 m²
155	Parking public (rue du 19-Janvier)	Commune	577 m²
157	Parking public (rue du 19-Janvier)	Commune	997 m²
158	Parking public (chemin de la Grille-Verte et route de l'Empereur)	Commune	1 366 m²
160	Parking public (rue Voltaire)	Commune	504 m²
163	Parking public (59 rue Danton)	Commune	566 m²
166	Parking public (47 avenue Albert-1er)	Commune	1 700 m²
168	Parking public (allée Marie-Jeanne et rue George-Sand)	Commune	1 210 m²

PLU mis à jour le 10 juillet 2025

169	Parking public (rue des Bons-Raisins)	Commune	4 153 m²
170	Parking public (rue de la Chapelle)	Commune	660 m²
171	Parking public (rue Paul-Bourget et rue des 18-Arpents)	Commune	1 560 m²
173	Parking public (7 rue Henri-Régnault)	Commune	1 860 m²
174	Place publique (3 à 11 rue du Colonel-de-Rochebrune)	Commune	930 m²
176	Parking public (route de l'Empereur et 2 à 6 rue des Jacinthes)	Commune	1 640 m²
177	Parking public (rue des Houtraits, rue La Bruyère)	Commune	650 m²
183	Parking public (9 rue Auguste-Neveu et 54 rue Jules-Parent)	Commune	260 m²
186	Parking public et équipements socio-culturels (117-121 avenue du 18-Juin-1940 et 158-160 avenue du Président-Pompidou)	Commune	765 m²
188	Jardin public (rue du Marquis-de-Coriolis, rue du Général-Colonieu)	Commune	3 025 m²
190	Espace vert et équipement socio- culturel (avenue Napoléon-Bonaparte)	Commune	19 950 m²
191	Parking public, espace vert, équipements de sport et de loisirs, et équipement socio-culturel (avenue Napoléon-Bonaparte)	Commune	58 055 m²
192	Parking public (196 rue du Lieutenant-Colonel-de-Montbrison)	Commune	135 m²
199	Parking public rue Gabriel Fauré	Commune	478 m²
200	Passage public Bd Richelieu	Commune	447 m²
201	Parc public Masséna Richelieu	Commune	23 334 m²
203	Gare du Grand Paris	Commune	3 605 m²
204	Passage public rue Lionel Terray	Commune	2 646 m²

Les éléments remarquables du paysage

Le P.L.U. contient, en annexe du règlement, la liste des éléments remarquables du paysage. Cette liste est résumée dans le paragraphe 1.3.2.2 du présent titre.

Les éléments remarquables du patrimoine

Le P.L.U. contient, en annexe du règlement, la liste des éléments remarquables du patrimoine. Cette liste est résumée dans le sous-paragraphe 1.4.3.3.3 du présent titre.

Les cahiers de recommandations architecturales

PLU mis à jour le 10 juillet 2025

Le dossier du P.L.U. comprend deux pièces additionnelles:

- Un cahier des charges architecturales du centre-ville,
- Un tableau des prescriptions architecturales du centre-ville.

PLU mis à jour le 10 juillet 2025

1.11.3. LES SERVITUDES ET LES CONTRAINTES

L'article R.121-1 du Code de l'Urbanisme prévoit que « *lorsqu'il reçoit la décision d'une commune, d'un établissement public de coopération intercommunale, ou d'un syndicat mixte, d'élaborer ou de réviser un schéma de cohérence territoriale ou un plan local d'urbanisme, le préfet porte à la connaissance du maire ou du président de l'établissement public les dispositions particulières applicables au territoire concerné* ».

Le "porté à connaissance" comprend ainsi les directives territoriales d'aménagement, les dispositions relatives aux zones de montagne et au littoral, les servitudes d'utilité publique, les projets d'intérêt général et les opérations d'intérêt national. Il comprend aussi les diverses informations ou études utiles à l'aboutissement du document d'urbanisme.

Le "porté à connaissance" peut être complété ou modifié. L'article R.121-1 ajoute en effet : « *Au cours de l'élaboration du document, le préfet communique au maire ou au président de l'établissement public tout élément nouveau* ».

Ce sous-chapitre expose donc les différentes servitudes, présentées dans le "rapport" et arrêtées par la "liste des servitudes d'utilité publique", ainsi que les "autres prescriptions", du "porté à connaissance" du 8 avril 2010.

1.11.3.1. LES SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE

Les servitudes d'utilité publique (S.U.P.) constituent des limites administratives au droit de propriété, et en conséquence au droit de construire. Elle sont instituées, dans un but d'utilité publique, au bénéfice de personnes publiques (l'Etat, les collectivités locales…), de concessionnaires de services publics (R.F.F., E.d.F., G.d.F.…), voire de personnes privées exerçant une activité d'intérêt général.

Leur liste, dressée par un décret en Conseil d'Etat et annexée au Code de l'Urbanisme, détermine :

- Des servitudes relatives à la conservation du patrimoine ;
- Des servitudes relatives à l'utilisation de certaines ressources et de certains équipements ;
- Des servitudes relatives à la défense nationale ;
- Et des servitudes relatives à la salubrité et à la sécurité publiques.

Les servitudes d'utilité publique, applicables au territoire de RUEIL-MALMAISON, sont soumises aux dispositions de l'article L.126-1 du Code de l'Urbanisme, et doivent être annexées au P.L.U..

PLU mis à jour le 10 juillet 2025

Les bois (les servitudes "A 1")

Cette servitude concerne les massifs boisés, soumis au régime forestier. Elle forme la servitude "A 1" du "porté à connaissance".

La servitude "A 1", à RUEIL-MALMAISON, concerne :

- La Forêt de La Malmaison.

Les gestionnaires locaux en sont :

■ Le Ministère de l'Agriculture et de la Pêche
Direction de l'Espace Rural et de la Forêt
Sous-direction de la Forêt

■ L'Office National des Forêts
Service Interdépartemental de Versailles
27 rue Edouard-Charton
78 000 VERSAILLES

La police des eaux (les servitudes "A 5")

Cette servitude concerne les terrains riverains des canaux d'irrigation et des émissaires d'assainissement des terres. Elle forme la servitude "A 5" du "porté à connaissance".

La servitude "A 5" concerne :

- La branche de Rueil de l'émissaire de Sèvres à Achères ;
- La branche de Saint-Cloud à Nanterre de l'émissaire de Sèvres à Achères.

Les gestionnaires locaux en sont :

■ Le Ministère de l'Agriculture et de la Pêche
Direction de l'Aménagement

■ Le Ministère de l'Intérieur
Direction Générale des Collectivités Locales

■ Le Ministère de l'Ecologie et du Développement Durable
Direction de l'Architecture et de l'Urbanisme

Les monuments historiques (les servitudes "AC 1")

La ville de RUEIL-MALMAISON possède plusieurs monuments ou sites historiques, classés ou inscrits au titre de la loi du 31 décembre 1913 sur les monuments historiques, et entraînant des contraintes particulières dans un rayon de 500 mètres – le périmètre de protection - autour du monument protégé :

- L'église paroissiale, classée par un arrêté du 7 août 1941 ;
- Les façades et toitures du bâtiment principal et des quatre pavillons sur la rue de la caserne Guynemer, classées par un arrêté du 28 août 1974 ;

PLU mis à jour le 10 juillet 2025

- Le domaine de la Malmaison, comprenant le château avec son parc ainsi que toutes les autres constructions, et sa grille d'entrée, classés par un arrêté du 20 décembre 1991 ;
- Le parc du château de Bois-Préau, classé par le même arrêté du 20 décembre 1991 ;
- Le jardin de la villa des Œillets, classé par le même arrêté du 20 décembre 1991 ;
- Les bâtiments et le parc de la "Petite Malmaison", classés par un arrêté du 26 avril 1995 ;
- Le rond-point du bâtiment des guides de la Malmaison, inscrit par un arrêté du 11 juillet 1942 ;
- Le "Temple de l'Amour", sis avenues Marmontel et Delile, inscrit par un arrêté du 19 octobre 1965 ;
- Les façades et les toitures du "Domaine de Fouilleuse", ainsi que la poterne du XVIIe siècle, inscrites par un arrêté du 2 avril 1986 ;
- Les façades et les toitures des sept bâtiments situés dans l'enceinte de l'hippodrome de Saint-Cloud (les 5 pavillons de gardiens, le manège, l'ancien atelier de la maréchalerie de l'ancien domaine de Fouilleuse), inscrites par un arrêté du 6 juin 1986 ;
- Le domaine de Vert-Mont, inscrit par un arrêté du 4 novembre 1994 ;
- Le mausolée du prince impérial et le sol de la parcelle, sis au 7 avenue Marmontel et 19 avenue Vigée-Lebrun, inscrit par un arrêté du 10 juillet 1995.

En outre, le territoire de RUEIL-MALMAISON est concerné par les servitudes archéologiques liées à la présence, sur les territoires de communes proches, mais dont le périmètre de protection empiète sur le territoire de RUEIL-MALMAISON :

- Le Pavillon de Blois, situé sur le territoire de Bougival, classé par un arrêté du 5 août 1980 ;
- Le chalet d'Ivan Tourgueniev, situé sur le territoire de Bougival, inscrit par un arrêté du 14 novembre 1983 ;
- Le Pavillon Viardot (les façades et les toitures, le grand salon, le petit boudoir), situé sur le territoire de Bougival, inscrit par un arrêté du 14 novembre 1983 ;
- L'église Notre-Dame, située sur le territoire de Chatou, inscrite par un arrêté du 6 juillet 1925 ;
- La nymphée, située sur le territoire de Chatou dans le parc de l'ancien château, classée par un arrêté du 4 juin 1952 ;
- Le restaurant Fournaise, situé sur le territoire de Chatou, inscrit par un arrêté du 10 juin 1982 ;
- La villa Stein (les façades et les toitures), située sur le territoire de Vaucresson, inscrite par un arrêté du 12 mai 1975 ;

PLU mis à jour le 10 juillet 2025

- La Maison de Charité (les façades et les toitures), située sur le territoire de Croissy, classée par un arrêté du 7 février 1974 ;

  La Maison de Joséphine (les façades et les toitures, la rampe de l'escalier), située sur le territoire de Croissy, classée par un arrêté du 22 mai 1974 ;
- La propriété du 75 rue du 19-Janvier, située sur le territoire de Garches, inscrite par un arrêté du 8 octobre 1976.

Ces servitudes affectent les parties protégées et les abords de ces bâtiments ; elles constituent la servitude "AC 1" du "porté à connaissance".

Le gestionnaire local en est Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine des HAUTS-DE-SEINE :

167/177 avenue Joliot-Curie
92 013 NANTERRE CEDEX

Les sites naturels (les servitudes "AC 2")

Elle forme la servitude "AC 2" du "porté à connaissance".

La servitude "AC 2", à RUEIL-MALMAISON, concerne :

- L'ancien domaine de Richelieu, inscrit par un arrêté du 2 août 1946 ;
- L'ancien domaine de la Malmaison, inscrit par un arrêté du 22 janvier 1947 ;
- Les propriétés riveraines du boulevard de Bellerive, inscrites par le même arrêté du 22 janvier 1947 ;
- L'ensemble constitué par le Domaine de La Malmaison, le domaine de Bois-Préau et des Œillets, le mausolée du prince impérial et son jardin, et l'allée de Sophie, classé par un arrêté du 15 décembre 1971 ;
- L'ensemble formé par les quartiers anciens de Rueil-Malmaison, inscrit par un arrêté du 15 avril 1976 ;
- L'ensemble formé par l'hippodrome de Saint-Cloud, classé par un arrêté du 8 juillet 1998.

Le gestionnaire local en est la Direction Régionale de l'Environnement :

79 rue Benoît-Malon
94 257 GENTILLY CEDEX

La navigation intérieure (les servitudes "EL 3")

La Seine, à RUEIL-MALMAISON, est soumise à une servitude particulière en matière de navigabilité. Cette servitude concerne les terrains riverains des voies navigables ; elle garantit le maintien d'un "chemin de halage" de 9,75 mètres sur chaque rive. Elle forme la servitude "EL 3" du "porté à connaissance".

La servitude "EL 3", à RUEIL-MALMAISON, concerne la totalité des berges de la Seine sur la commune.

Le gestionnaire local en est le Service de la Navigation de la Seine :

PLU mis à jour le 10 juillet 2025

2 quai de Grenelle
75 732 PARIS CEDEX 15

Les servitudes routières (les servitudes "EL 7")

La route départementale 39 (l'avenue du 18-Juin-1940, ex rue de Saint-Cloud) est soumise, par un arrêté préfectoral 19 octobre 1934, à une servitude imposant un alignement au bord de certaines voies ouvertes à la circulation routière ; cette servitude est la servitude "EL 7" du "porté à connaissance".

La servitude "EL 7", à RUEIL-MALMAISON, concerne :

- L'élargissement à 16 mètres de la route départementale 39.

Le gestionnaire local en est la Direction Départementale de l'Equipement et de l'Agriculture.

Les servitudes gazières (les servitudes "I 3")

Le territoire de RUEIL-MALMAISON est soumis à une servitude gazière particulière. Cette servitude concerne la protection des canalisations de distribution et de transport du gaz. Elle forme la servitude "I 3" du "porté à connaissance".

La servitude "I 3", à RUEIL-MALMAISON, concerne :

- La canalisation souterraine ∅ 100 de gaz à haute pression ;
- La canalisation souterraine ∅ 150 de gaz à haute pression ;
- La canalisation souterraine ∅ 200 de gaz à haute pression ;
- La canalisation souterraine ∅ 300 de gaz à haute pression ;
- La canalisation souterraine ∅ 400 de gaz à haute pression.

Le gestionnaire local en est la Direction Départementale de GAZ DE FRANCE :

Direction du Transport
Agence Nord-Ouest
2 rue Pierre-Timbaud
92 238 GENNEVILLIERS CEDEX

Les servitudes électriques (les servitudes "I 4")

Le territoire de RUEIL-MALMAISON est soumis à une servitude électrique particulière. Cette servitude concerne la protection des installations de distribution et de transport de l'électricité ; elle grève les ancrages, les appuis, les passages, les élagages et les abattages d'arbres au droit des lignes. Elle forme la servitude "I 4" du "porté à connaissance".

La servitude "I 4", à RUEIL-MALMAISON, concerne :

- La ligne électrique aérienne LA 63 kv Fallou-Rueil 1 ;
- La ligne électrique aérienne LA 63 kv Fallou-Rueil 2 à 2circuits ;
- Le cable électrique souterrain LS 63 kv Le Pecq-Rueil 1 ;

PLU mis à jour le 10 juillet 2025

- Le cable électrique souterrain LS 63 kv Le Pecq-Rueil 2 ;
- Le cable électrique souterrain LS 225 kv Nanterre-Rueil 1 & 2 ;
- Le cable électrique souterrain Le Pecq-Rueil 1 ;
- Le cable électrique souterrain Le Pecq-Rueil 1 & 2 hors conduite.

Les gestionnaires locaux en sont :

■ ÉLECTRICITÉ, RÉSEAU, DISTRIBUTION FRANCE
Place Marcel-Paul
92 000 NANTERRE

■ RÉSEAU DE TRANSPORT D'ÉLECTRICITÉ
Service Normandie-Paris
Immeuble Le Fontanot
21/29 rue des Trois-Fontanot
92 024 NANTERRE CEDEX

Les équipements sportifs (les servitudes "JS 1")

Certains équipements sportifs de RUEIL-MALMAISON sont soumis à une servitude particulière. Cette servitude forme la servitude "JS 1" du "porté à connaissance".

La servitude "JS 1", à RUEIL-MALMAISON, concerne :

- Le centre équestre de Buzenval ;
- Les tennis de la Ligue d'Ile-de-France.

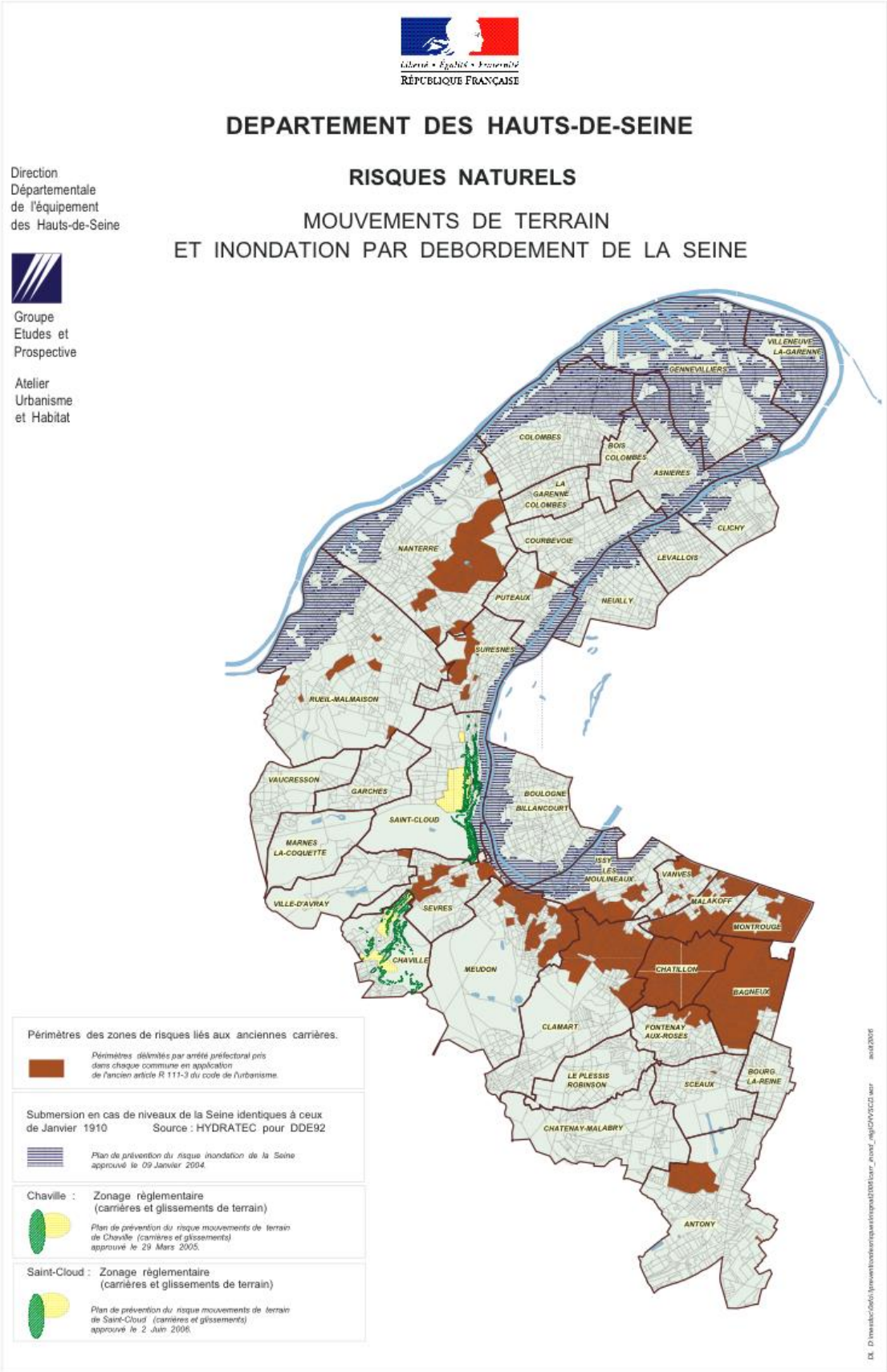
Le gestionnaire local en est la Direction Départementale de la Jeunesse et des Sports :

167/177 avenue Joliot-Curie
92 013 NANTERRE CEDEX

Les risques naturels ou technologiques (les servitudes "PPR ou PM1")

Le territoire de RUEIL-MALMAISON est soumis à une servitude particulière, inscrite dans le Plan de Prévention du Risque d'Inondation (P.P.R.I.) de la Seine dans les Hauts-de-Seine. Ce P.P.R.I. est particulièrement décrit dans le paragraphe 1.2.3.4. du présent volet. La servitude forme la servitude "PM1" du "porté à connaissance".

PLU mis à jour le 10 juillet 2025



PLU mis à jour le 10 juillet 2025

Les servitudes hertziennes (les servitudes "PT 1")

Le territoire de RUEIL-MALMAISON est concerné par la présence d'une station d'émission ou de réception, le poste du Mont-Valérien. La servitude concerne la protection contre les perturbations électro-magnétiques de ces centres d'émission ou de réception ; elle grève le droit de procéder à des modifications dans les zones de dégagement et permet de refuser des aménagements. Elle forme la servitude "PT 1" du "porté à connaissance".

La servitude "PT 1", à RUEIL-MALMAISON, concerne :

- Le fort du Mont-Valérien.

Les gestionnaires de cette servitude sont le Ministère de la Défense et de l'Intérieur.

Les servitudes hertziennes (les servitudes "PT 2")

Le territoire de RUEIL-MALMAISON est concerné par sa situation sur plusieurs liaisons hertziennes. La servitude concerne la protection de ces liaisons contre les perturbations électro-magnétiques. Elle forme la servitude "PT 2".

La servitude "PT 2", à RUEIL-MALMAISON, concerne :

- La liaison hertzienne de Marly-le-Roi à Paris (Place Beauvau) ;
- La liaison hertzienne du Mont Valérien aux Alluets-le-Roi ;
- La liaison hertzienne des Alluets-le-Roi à Paris (Porte des Lilas) ;
- La liaison hertzienne de Satory à Houilles.

Les gestionnaires de ces servitudes sont le Ministère de la Défense et de l'Intérieur.

Les servitudes téléphoniques (les servitudes "PT 3")

Le territoire de RUEIL-MALMAISON est concerné par le passage de plusieurs câbles de télécommunications. La servitude concerne l'établissement et le fonctionnement des lignes et des installations de télécommunications ; elle permet d'établir des supports sur les murs ou les façades donnant sur la voie publique, sur les toits et terrasses accessibles de la voie publique, dans les parties communes des immeubles collectifs, et d'établir des conduites et des supports sur le sol ou dans le sous-sol des propriétés non-bâties et non-closes. Elle forme la servitude "PT 3" du "porté à connaissance".

Le gestionnaire de cette servitude est FRANCE TELECOM.

Les servitudes téléphoniques (les servitudes "PT 4")

Le territoire de RUEIL-MALMAISON est concerné par le passage de plusieurs lignes aériennes de télécommunications. La servitude concerne l'élagage des arbres au droit des lignes et des installations de télécommunications. Elle forme la servitude "PT 4" du "porté à connaissance".

PLU mis à jour le 10 juillet 2025

Le gestionnaire de cette servitude est FRANCE TELECOM.

Les servitudes ferroviaires (les servitudes "T 1")

Sur le territoire de RUEIL-MALMAISON, la voie ferrée du R.E.R. est soumise, par la loi du 15 juillet 1845, modifiée, à une servitude régissant les travaux de voirie, de construction, de débroussaillement, et de terrassement, au bord des emprises ferroviaires. Elle forme la servitude "T 1" du "porté à connaissance".

Les gestionnaires locaux en sont :

- La S.N.C.F.
  Direction Territoriale Immobilière
  5/7 rue du Delta
  75 009 PARIS
- Le RÉSEAU FERRÉ DE FRANCE
  Immeuble Sequana 1
  87/89 quai Panhard-&-Levassor
  75 013 PARIS
- La R.A.T.P.
  M2E/UTIML/CPMO/IPE LAC VC 13
  40 *bis* rue Roger-Salengro
  94724 FONTENAY-SOUS-BOIS CEDEX

Les servitudes aériennes (les servitudes "T 4")

Sur le territoire de RUEIL-MALMAISON, les abords de l'aérodrome de Paris-Le-Bourget sont soumis, par les articles L.281-1, R.241-1 et R.241-2, et R.243-1 à R.243-3, du Code de l'Aviation Civile, à une servitude relative au balisage des abords des aérodromes. Elle forme la servitude "T 5" du "porté à connaissance".

Le service concerné en est la Direction Régionale de l'Aviation Civile.

Les servitudes aériennes (les servitudes "T 5")

Sur le territoire de RUEIL-MALMAISON, les abords de l'aérodrome de Paris-Le-Bourget sont soumis, par les articles L.281-1, R.241-1 et R.241-2, et D.242-1 à R.242-14, du Code de l'Aviation Civile, à une servitude régissant les travaux de voirie, de construction, de débroussaillement, et de terrassement, au abord des aérodromes. Elle forme la servitude "T 5" du "porté à connaissance".

Le service concerné en est la Direction Régionale de l'Aviation Civile.

Les servitudes aériennes (les servitudes "T 7")

Le territoire de RUEIL-MALMAISON est aussi soumis, par l'article R.244-1 du Code de l'Aviation Civile, à une servitude relative au dégagement – concernant des installations particulières - autour des aérodromes.

PLU mis à jour le 10 juillet 2025

Elle forme la servitude "T 7" du "porté à connaissance".

Le service concerné en est le Ministère de la Défense.

Les servitudes aériennes (les servitudes "T 8")

Le territoire de RUEIL-MALMAISON est enfin soumis, par les articles L.54 à L.56-1, et R.21 à R.26, et R.39, du Code des Postes et des Télécommunications, à une servitude concernant la protection des centres d'émission et de réception contre les obstacles. Elle forme la servitude "T 8" du "porté à connaissance".

Le service concerné en est le Ministère de la Défense.

1.11.3.2. LES PROJETS D'INTÉRÊT GÉNÉRAL

La commune de RUEIL-MALMAISON n'est pas concernée par un projet d'intérêt général, selon le "porté à connaissance" du 8 avril 2010.

1.11.3.3. LES PRESCRIPTIONS D'INTÉRÊT GÉNÉRAL

La prévention du risque de contamination par les termites

L'ensemble du département des HAUTS-DE-SEINE est concerné par le risque de contamination par les termites, par l'arrêté préfectoral du 22 décembre 2004. Cet arrêté est joint au dossier du P.L.U., dans les annexes prévues par l'article R.123-13 (l'alinéa 14).

La prévention du risque d'exposition au plomb

L'ensemble du département des HAUTS-DE-SEINE est concerné par le risque d'exposition au plomb, par l'arrêté préfectoral du 16 mai 2000. Cet arrêté est joint au dossier du P.L.U., dans les annexes prévues par l'article R.123-13 (l'alinéa 14).

La prévention du risque d'exposition à l'amiante

L'ensemble du territoire de RUEIL-MALMAISON est concerné par le risque d'exposition à l'amiante. Le décret n° 2002-839 précise que « *les immeubles bâtis, dont le permis de construire a été délivré avant le 1 juillet 1997, doivent faire l'objet d'un constat de présence ou d'absence d'amiante, et* [que] *ce constat doit être annexé à toute promesse unilatérale de vente ou d'achat et doit être également annexé à l'acte authentique* ».

PLU mis à jour le 10 juillet 2025

1.12. LES ASPECTS FONCIERS

L'élaboration du P.L.U. de RUEIL-MALMAISON est l'occasion d'une réflexion sur les outils de la maîtrise foncière, au regard des grands objectifs nationaux.

1.12.1. LES OUTILS LOCAUX DE LA MAÎTRISE FONCIÈRE

La commune de RUEIL-MALMAISON met en œuvre un outil de la maîtrise foncière :

- Le droit de préemption urbain ;

1.12.3.1. LE DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN

La Commune de RUEIL-MALMAISON a institué le droit de préemption urbain simple sur l'ensemble des zones urbaines du P.L.U., par une délibération du 27 octobre 1987.

La Commune de RUEIL-MALMAISON a institué le droit de préemption urbain renforcé sur certains secteurs "E.P.F.", par les délibérations des 13 octobre 2008, 23 mars 2009, et 31 mai 2010.

En outre, le décret du 5 mars 2009 a conféré à la Société d'Aménagement Foncier et d'Établissement Rural de l'Ile-de-France (S.A.F.E.R.I.F.) un droit particulier de préemption sur l'ensemble des zones naturelles du P.L.U., pour une durée de 5 ans.

1.12.2. LES FINANCES PUBLIQUES

Le budget municipal est en hausse sensible (+ 3,5 %) dans le budget 2010.

En 2010, le budget communal se monte à 211 809 952 *euros*, répartis entre 149 279 105 *euros* affectés au budget de fonctionnement, et 62 530 847 *euros* destinés au budget d'investissement. L'autofinancement se monte à 2 044 000 euros.

PLU mis à jour le 10 juillet 2025