VILLE DE RUEIL MALMAISON

1.2

RAPPORT DE PRÉSENTATION

Volet 2

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

LE SOMMAIRE DU VOLET 2

LE PRÉAMBULE 4

1. LES CHOIX OPÉRÉS DANS L'ÉLABORATION DU PROJET URBAIN 5

1.1. LES OBJECTIFS STRATÉGIQUES 7
1.2. LES CHOIX OPÉRÉS POUR LA CONCEPTION DU P.A.D.D. 8
1.2.1. LES ENJEUX DU DÉVELOPPEMENT DURABLE. 8
1.2.2. LES ENJEUX DE L'AMÉNAGEMENT TERRITORIAL 8
1.2.3. LES ENJEUX DANS LE P.A.D.D. 9
1.3. LES CHOIX OPÉRÉS POUR LA CONCEPTION DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION 19

2. LES MOTIFS RETENUS POUR LA TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE DU PROJET URBAIN .. 21

2.1. LA JUSTIFICATION DE LA RÈGLE 22
2.1.1. LA STRUCTURE DU P.L.U. 22
2.1.2. LES DISPOSITIONS OPPOSABLES DANS LE P.L.U. 29
2.1.3. LE CAS PARTICULIER DES ORIENTATIONS PARTICULIÈRES 29
2.1.4. LE CAS PARTICULIER DU DOCUMENT GRAPHIQUE 29
2.1.5. LE CAS PARTICULIER DU RÈGLEMENT 31
2.2. LES MOTIFS RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES ET L'EXPOSE DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES AU DOCUMENT GRAPHIQUE 39
2.2.1. LE CHAMP D'APPLICATION 39
2.2.2. LES ZONES URBAINES 41
2.2.3. LES ZONES À URBANISER 58
2.2.4. LES ZONES AGRICOLES 59
2.2.5. LES ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES 60
2.2.6. LES ESPACES PARTICULIERS 62
2.3. LES MOTIFS RETENUS POUR LA RÉDACTION DES RÈGLES ET L'EXPOSE DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES AUX RÈGLES 73
2.3.1. LE RÈGLEMENT DANS LE P.L.U. 73
2.3.2. LE RÈGLEMENT 73
2.3.3. LES DISPOSITIONS GRAPHIQUES 83
2.3.4. L'EXPOSE DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES AUX REGLES DU P.L.U. 87
2.3.3. LES ZONES A URBANISER 106
2.3.4. LES ZONES AGRICOLES 106
2.3.5. LES ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES 107
2.3.6. LES ANNEXES DU RÈGLEMENT 110

3. LES INCIDENCES DES ORIENTATIONS ET DES DISPOSITIONS DU P.L.U. SUR L'ENVIRONNEMENT 111

3.1. LES INCIDENCES DU P.L.U. SUR LE CONTEXTE COMMUNAL ET LES MESURES PRISES POUR INSERER LE P.L.U. DANS UN CADRE GLOBAL 112
3.2. LES EFFETS SUR LE MILIEU PHYSIQUE 114
3.2.4. LES EFFETS SUR LA QUALITÉ DE L'AIR ET LES MESURES PRISES POUR LIMITER LES POLLUTIONS AÉRIENNES 114

PLU mis à jour le 10 juillet 2025

3.2.2. LES EFFETS SUR LA QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE DES SOLS ET LES MESURES PRISES POUR LIMITER LES POLLUTIONS ... 115
3.2.3. LES EFFETS SUR LA QUALITÉ DE L'EAU ET LES MESURES PRISES POUR LIMITER LES POLLUTIONS ... 116
3.3. LES EFFETS SUR LE MILIEU NATUREL ... 118
3.3.1. LES ESPACES NATURELS DESTINÉS À UNE FUTURE URBANISATION ET LES MESURES PRISES POUR LIMITER LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS ... 118
3.3.2. LES EFFETS SUR LA FLORE ET SUR LA FAUNE ET LES MESURES PRISES POUR ACCROÎTRE LA BIO-DIVERSITÉ ... 119
3.3.3. LES EFFETS SUR LES PAYSAGES NATURELS ET LES MESURES PRISES POUR VALORISER LES PAYSAGES NATURELS ... 121
3.4. LES EFFETS SUR LE MILIEU URBAIN ... 123
3.4.1. LES EFFETS SUR LE CONTEXTE URBAIN ... 123
3.4.2. LES EFFETS SUR LES « LIENS URBAINS » ... 124
3.4.3 LES INCIDENCES SUR LES ÉDIFICES PATRIMONIAUX ET LES MESURES PRISES POUR EMBELLIR LES ESPACES PUBLICS ... 125

PLU mis à jour le 10 juillet 2025

LE PRÉAMBULE

Ce titre 2nd, comme le requiert l'article R.123-2 du Code de l'Urbanisme, « *explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable, expose les motifs de la délimitation des zones, des règles qui y sont applicables, et des orientations d'aménagement* [puis] *évalue les incidences des orientations du plan sur l'environnement et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur* » dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.),

Il est donc découpé en trois sous-titres :

- L'exposé des choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.), pour concevoir les orientations particulières d'aménagement, lorsque le P.L.U. comprend cette pièce, et pour délimiter les zones ;
- L'exposé des motifs retenus pour définir les règles applicables aux différentes zones ;
- L'évaluation des incidences prévisibles de la mise en œuvre du P.L.U. sur l'environnement.

PLU mis à jour le 10 juillet 2025

1. LES CHOIX OPÉRÉS DANS L'ÉLABORATION DU PROJET URBAIN

PLU mis à jour le 10 juillet 2025

Ce sous-titre 1er « *explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable, expose les motifs de la délimitation des zones, des règles qui y sont applicables, et des orientations d'aménagement* […] ».

Il est donc découpé en trois chapitres :

- Les orientations stratégiques du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) ;
- Les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.), et pour concevoir les orientations particulières d'aménagement, lorsque le P.L.U. comprend cette pièce ;
- Les choix retenus pour délimiter et caractériser les zones.

Les dispositions réglementaires – opposables aux pétitionnaires - du P.L.U., qui se situent dans le règlement écrit et le document graphique, prennent en compte notamment les dispositions supra-communales, portées à la connaissance de la Commune par le Préfet, conformément à l'article L.121-2 du Code de l'Urbanisme. La règle d'urbanisme applique, en particulier, les principales orientations définies par les documents supra-communaux et communaux de planification déjà élaborés sur le territoire de RUEIL-MALMAISON, tels le Schéma Directeur de la Région d'Ile-de-France (S.D.R.I.F.), tels aussi le Plan Local de l'Habitat (P.L.H.) de la Communauté d'Agglomération du Mont-Valérien, le Schéma de Développement Commercial (S.De.C.) des Hauts-de-Seine, le Plan de Déplacements Urbains (P.D.U.) d'Ile-de-France.

Ces dispositions réglementaires du P.L.U. répondent enfin, par leur organisation et leur contenu, aux exigences du Code de l'Urbanisme tel qu'il a été remanié par la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000, et aux trois décrets d'application du 27 mars 2001, qui ont considérablement modifié le Droit de l'Urbanisme.

PLU mis à jour le 10 juillet 2025

1.1. LES OBJECTIFS STRATÉGIQUES

Les dispositions réglementaires du P.L.U. de RUEIL-MALMAISON répondent aux objectifs majeurs, en matière de politique urbaine, que la commune a retenus dans le cadre de sa délibération de prescription, et qui, sur la base du diagnostic et de l'état initial de l'environnement, sont commentés et justifiés par le deuxième volet du « Rapport de Présentation » puis mis en œuvre dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.) :

- « *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* ».

Ces objectifs, réunis et foisonnés, orientent le projet urbain de la commune de RUEIL-MALMAISON, et dictent les choix réglementaires.

PLU mis à jour le 10 juillet 2025

1.2. LES CHOIX OPÉRÉS POUR LA CONCEPTION DU P.A.D.D.

1.2.1. LES ENJEUX DU DÉVELOPPEMENT DURABLE.

Le concept de développement durable peut être résumé en une formule simple et compréhensible par tous : « *Un développement qui répond au besoin du présent sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs* » [Site du Ministère de l'Environnement]. Les enjeux du développement durable, en matière d'aménagement urbain, découlent de quelques constats simples :

- L'étalement urbain anarchique dégrade les espaces naturels, et spécialise les territoires ;
- L'étalement urbain incontrôlé accentue la fracture sociale entre les différents ensembles des espaces urbains (du « quartier sensible » à l'« îlot protégé »), et entre les habitants de ces différents ensembles (la « ségrégation sociale ») ;
- L'étalement urbain anarchique suscite des besoins nouveaux de déplacements motorisés, et, par ricochet, accroît les nuisances (la pollution, le bruit, et le stress) de la vie urbaine ;

L'étalement urbain anarchique « pompe » les ressources naturelles, multiplie les services publics (les voiries, les réseaux divers, les transports publics), épuise les budgets communaux, et accentue la pression fiscale.

1.2.2. LES ENJEUX DE L'AMÉNAGEMENT TERRITORIAL

Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de sa compétence. L'article L.121-1 du Code de l'Urbanisme définit les grands objectifs assignés aux documents d'urbanisme, en général, et aux plans locaux d'urbanisme, en particulier :

« *Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme, et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer :*

« *L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain 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* ;

« *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 ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte, en particulier, de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux* ;

« *Une utilisation économe et équilibrée 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*

PLU mis à jour le 10 juillet 2025

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 »

Ces grands enjeux, exposés par l'article L.121-1 du Code de l'Urbanisme, peuvent ainsi être résumés :

- L'équilibre entre les territoires naturels ou agricoles et les espaces urbanisés ou urbanisables ;
- La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans les espaces urbains ;
- La maîtrise des déplacements motorisés et la prévention des nuisances, ainsi que la préservation de la qualité de l'eau, de l'air, et des écosystèmes.

Les divers documents d'urbanisme, dont le Plan Local d'Urbanisme, doivent respecter ces grands enjeux. La conjugaison de ces trois principes (le principe d'équilibre, le principe de diversité urbaine et sociale, le principe de préservation de l'environnement) et des données locales (les perspectives économiques et démographiques, les caractères du territoire communal, les besoins répertoriés) constitue un des fondements de la réflexion dans le cadre de l'élaboration du P.L.U..

1.2.3. LES ENJEUX DANS LE P.A.D.D.

Le respect de ces trois objectifs (l'objectif d'équilibre, l'objectif de diversité urbaine et sociale, l'objectif de préservation de l'environnement) constitue un axe important de réflexion dans le cadre de l'élaboration du P.L.U..

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.) résulte de la volonté et des engagements politiques communaux établis en fonction de l'état initial de l'environnement et du diagnostic, présentés dans la première partie du présent rapport et confirmés par le bilan de la concertation. Ils consistent à mieux maîtriser la croissance démographique, à conserver les grands équilibres entre les espaces bâtis et naturels, à maintenir et conforter le tissu économique, et à agir au niveau social en assurant une plus grande diversification de l'habitat.

Le P.A.D.D. applique ces objectifs au contexte local et aux caractéristiques propres au territoire de RUEIL-MALMAISON :

- L'objectif de préservation de l'environnement,
  - Par la préservation des espaces naturels de la commune,

PLU mis à jour le 10 juillet 2025

- Par le repérage des axes et des cônes de vues sur le lointain,
- Par le repérage – et la protection – des espaces verts intérieurs,
- Par l'ouverture d'axes verts reliant les diverses entités des espaces résidentiels,
- Par la valorisation des équipements ouverts (les stades, les cimetières, l'hippodrome) comme des éléments – des jalons - de la trame verte,
- Par le renforcement des liens entre les diverses entités du Parc Naturel Urbain,
- Par l'assouplissement du règlement pour autoriser les équipements nécessaires aux énergies renouvelables et favoriser la mise aux normes environnementales du bâti existant,
- Par la poursuite de l'amélioration de la qualité des eaux par la limitation et le traitement des rejets,
- Et par la poursuite des opérations de dépollutions des sites industriels ;

- L'objectif de diversité urbaine et sociale,
  - Par la poursuite de l'effort en matière de construction sociale dans le but de répondre à la demande par l'instauration de règles adéquates dans le P.L.U., et avec l'objectif d'une répartition équilibrée des catégories de logements,
  - Par la mutation complète ou partielle d'anciens sites d'activités industrielles vers des zones mixtes à destination de logements ou de bureaux,
  - Par la diversification de l'offre commerciale en poursuivant les actions menées pour enrayer le phénomène de déclin constaté dans ce domaine,
  - Par le maintien des activités existantes en favorisant le renouvellement du tissu tertiaire vers des bâtiments correspondant aux normes techniques et environnementales actuelles,
  - Par une réponse à la demande de grandes surfaces tertiaires pour des sociétés importantes désirant regrouper leurs implantations,
  - Par l'utilisation du pôle multimodal comme un facteur de centralité (mixité fonctionnelle, espaces publics, commerces, équipements, services),
  - Et par la poursuite du désenclavement des territoires en marge, comme les « grands ensembles », les secteurs délaissés ;

- L'objectif d'équilibre,
  - Par une évolution maîtrisée de la population, qui peut être prévue en fonction des données actuelles, à environ **81 000 habitants en 2015 / 2016** (avec la prise en compte du futur éco-quartier),
  - Par, dans les unités de secteurs de projets (USP) qui sont les pôles du renouvellement urbain, l'augmentation des capacités de construire et une gestion appropriée des hauteurs,

PLU mis à jour le 10 juillet 2025

- Par le maintien des coefficients d'emprise au sol (c.e.s.) et des coefficients d'occupation du sol (c.o.s.) bas dans la zone pavillonnaire, tout en autorisant l'agrandissement des maisons,
- Par la diminution ou la stabilisation des déplacements pendulaires,
- Par l'accueil du T.C.S.P. / B.H.N.S. sur la route départementale 913, et son utilisation comme levier pour requalifier la route en avenue urbaine,
- Par l'assouplissement de la règle sur le stationnement dans les pôles de centralité et aux abords de la gare du R.E.R., et par la limitation de la même norme pour les bureaux aux abords de la gare du R.E.R. et au long de la route départementale 913, de la place Osiris jusqu'à Nanterre, et le renforcement des aires sécurisées pour les deux-roues,
- Et par l'atténuation des contrastes entre les pôles et les espaces pavillonnaires, soit par des « zones de transition », soit par des « ruptures vertes »…

Ces objectifs orientent le projet urbain de la commune de RUEIL-MALMAISON, et fondent les orientations générales du P.A.D.D., déclinées en cinq thèmes :

- Le thème 1 : « PRESERVER LES PAYSAGES ET L'ENVIRONNEMENT » ;
- Le thème 2 : « MIEUX CONSTRUIRE » ;
- Le thème 3 : « CONFORTER RUEIL-MALMAISON COMME BASSIN D'EMPLOIS » ;
- Le thème 4 : « MIEUX SE DÉPLACER » ;
- Le thème 5 : « MIEUX VIVRE EN AMÉLIORANT LA CONVIVIALITÉ DANS LES QUARTIERS » .

1.2.3.1. LES ORIENTATIONS GENERALES SUR LE THÈME DE « PRÉSERVER LES PAYSAGES ET L'ENVIRONNEMENT »

La grande diversité des sites et des paysages de Rueil-Malmaison est une des composantes de l'identité communale.

Qu'ils soient bâtis ou naturels, les grands paysages contribuent à organiser le territoire communal :

- La Seine et ses berges, la forêt de La Malmaison, la plaine, les coteaux de la Seine d'une part ;
- Le nouveau quartier d'habitat de Rueil-sur-Seine, ainsi que les quartiers plus anciens comme le centre historique ou le quartier de Plaine-Gare, les secteurs pavillonnaires dont certaines parties présentent encore de grandes qualités par leur homogénéité ou leur composition, ainsi que certains grands collectifs, d'autre part.

L'objectif visé par le P.A.D.D. est double : L'amélioration de chacune des composantes du paysage, et la prise en compte des articulations entre chacune de ces composantes et l'harmonie entre les tissus diachroniques.

En outre, l'importance des espaces naturels et paysagers est l'une des singularités de la commune, qui contribue à son attractivité et à son organisation. Ce patrimoine

PLU mis à jour le 10 juillet 2025

s'étend sur environ 390 hectares, soit plus de 25 % du territoire de la commune. La ville a choisi depuis plusieurs années de conforter ce patrimoine au niveau communal et intercommunal en mettant en place la « coulée verte » sur le versant ouest de la commune et en recherchant les moyens de prolonger cette trame verte en direction des autres quartiers de la ville par la mise en place d'un Parc Naturel Urbain (P.N.U.).

Ce dispositif, qui s'appuie sur la forêt domaniale de la Malmaison, réunit les coteaux des Gallicourts, le domaine de la Malmaison, le parc de Bois-Préau, la plaine des Closeaux, les berges de la Seine, et la partie rueilloise de l'hippodrome de Saint-Cloud. S'étendant désormais sur les communes de Rueil-Malmaison, de Vaucresson, et de Garches, il englobe ainsi la totalité des espaces naturels protégés, les principaux espaces de sports et loisirs, et une partie du tissu résidentiel qui se caractérise par sa faible densité et sa qualité paysagère, et forme ainsi un continuum environnemental de 1 048 hectares, Rueil-Malmaison étant concernée par 740 hectares, soit environ 45 % du territoire communal.

La préservation de cet ensemble concerne la totalité du territoire communal, notamment grâce à la mise en place de liaisons paysagères entre les secteurs de la ville les plus éloignés du P.N.U.. « Relais du P.N.U. », elles permettent de prolonger la trame verte que forme le P.N.U. au sein des différents quartiers de la commune et de renforcer l'identité communale.

Enfin, la commune comprend un important patrimoine bâti et naturel qui témoigne de l'histoire de Rueil-Malmaison et des étapes de son développement.

Un patrimoine bâti protégé :

- Un patrimoine bâti protégé au titre des monuments historiques inscrits ou classés, comme le parc de la Petite-Malmaison, le château et le parc du domaine de la Malmaison, les bâtiments de l'hippodrome de Saint-Cloud…
- Un patrimoine plus ordinaire mais composé de bâtiments dont la qualité urbaine ou architecturale a été jugée suffisamment remarquable sur la base d'un «inventaire» communal pour devoir être protégé et préservé par la commune en tout ou partie.

Un patrimoine naturel conservé :

- Un patrimoine naturel protégé au titre des sites inscrits ou classés comme le site du Domaine National de la Malmaison, celui de l'hippodrome de Saint-Cloud, les quartiers anciens de Rueil-Malmaison, le domaine de Bois-Préau, ou l'ancien domaine de Richelieu ;
- Un patrimoine végétal composé, soit d'ensembles boisés protégés au titre du P.L.U. actuel dans le cadre des dispositions relatives aux espaces boisés classés, soit d'entités végétales plus diffuses composées d'arbres jugés remarquables, sur la base d'un inventaire communal initié depuis quinze ans dans le cadre de la mise en place du «cadastre vert» réalisé par le département des Hauts-de-Seine ;

PLU mis à jour le 10 juillet 2025

- Un tissu pavillonnaire encore important assurant une présence végétale au cœur de la ville ;
- Un ensemble d'espaces non bâtis à dominante végétale, situés dans les cœurs d'îlots ou aux bords de certaines rues, qui participent à l'aération des tissus urbanisés ;
- Des espaces naturels repérés, soit au titre de la politique départementale des espaces naturels sensibles comme le vallon des Gallicourts, soit au titre de la mise en valeur des bords de la Seine comme la plaine humide des Closeaux.

Ce patrimoine est une des composantes de la ville : Sa conservation et sa mise en valeur doivent être poursuivis notamment par la recherche d'un approfondissement et d'une diversification des protections.

La préservation et la mise en valeur des paysages, ainsi que la protection de l'environnement, doivent aider à l'amélioration de la lisibilité de l'espace et de l'organisation du territoire communal, en s'appuyant sur la poursuite et l'approfondissement d'actions diversifiées, inscrites dans le P.A.D.D. :

- En bord de Seine, la préservation de l'ambiance résidentielle pittoresque et le maintien de la vocation "naturelle" des rives ;
- La mise en valeur et l'amélioration de la perception des vallons et des débouchés jusqu'à la Seine, et la préservation des perspectives visuelles vers le Mont Valérien, et, depuis le Mont Valérien, vers les paysages de la Seine ;
- Sur le Plateau-Mont-Valérien, le renforcement de la perception des déclivités du Mont Valérien, y compris le long du Val de Malmaison, dans la forêt domaniale de Malmaison, notamment par une maîtrise des hauteurs du bâti ;
- L'atténuation des discontinuités entre les espaces pavillonnaires et les grands ensembles, en organisant les transitions entre chacun des secteurs par l'élaboration de dispositions réglementaires spécifiques ;
- La protection des témoignages remarquables des architectures des différentes époques, en s'appuyant aussi bien sur le patrimoine majeur (les monuments historiques) que sur le patrimoine ordinaire et diffus par l'inscription dans le P.L.U. de l'inventaire architectural communal (la protection des éléments des bâtiments jugés remarquables dans le cadre des dispositions réglementaires du P.L.U.) ;
- La préservation stricte de l'horizon boisé de la forêt de La Malmaison et la mise en valeur des lisières boisées de la forêt ;
- La valorisation des terrains de sport et des cimetières comme des espaces publics ouverts urbains ;
- Autour de l'Hippodrome de Saint-Cloud, la valorisation et l'ouverture d'une partie du site en référence au quartier environnant ;
- La recomposition des tracés urbains sur le plateau de Rueil-Malmaison ;
- L'amélioration du traitement des voies conduisant au centre ancien de Rueil-Malmaison, et la requalification de la route départementale 913 ;

PLU mis à jour le 10 juillet 2025

- La poursuite de la mise en valeur de ce patrimoine paysager, par une série de dispositions plus générales qui contribuent à la réalisation de ces objectifs d'amélioration du cadre de vie, comme par exemple :
  - La préservation des lisières des massifs forestiers et des grands domaines boisés par l'interdiction de toute nouvelle urbanisation à moins de 50 mètres des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares,
  - La préservation des espaces naturels encore présents dans les parties urbanisées de la commune, comme les parcs publics, ou les mails, en s'appuyant sur les orientations du Schéma Directeur de la Région Ile-de-France,
  - L'achèvement de la « Coulée Verte » et la poursuite de la mise en place du Parc Naturel Urbain (P.N.U.),
  - L'inscription du P.N.U. dans le cadre urbain rueillois, et la préservation des caractéristiques urbaines et paysagères des quartiers compris dans le P.N.U.,
  - La protection des berges de la Seine contre les inondations par la prise en compte des dispositions du Plan de Prévention du Risques d'Inondation (P.P.R.I.),
  - La protection des constructions contre le bruit provoqué par le trafic automobile,
  - L'amélioration de la qualité des eaux par la poursuite des travaux de maîtrise des rejets par temps de pluie, la réduction à la source des rejets industriels et l'amélioration de l'assainissement communal, en s'appuyant sur les orientations définies par le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (S.D.A.G.E.) du bassin Seine-Normandie,
  - La poursuite du développement du tri sélectif et le renforcement des équipements de traitement des déchets, en s'appuyant sur les préconisations du Plan départemental de gestion des déchets ménagers,
  - L'amélioration de la qualité des sols par la prise en compte des obligations de dépollution dans le cadre de la reconversion d'anciens sites industriels, notamment ceux qui doivent accueillir des opérations de renouvellement urbain.

1.2.3.2. LES ORIENTATIONS GENERALES SUR LE THÈME DE « MIEUX CONSTRUIRE »

Avec une population de près de 78 200 habitants au 1er janvier 2008, la ville de Rueil-Malmaison parvient à un équilibre qu'il convient de ne pas remettre en cause par des perspectives de croissance démographique trop élevée.

C'est pourquoi, la ville se place dans les conditions d'une évolution naturelle modérée, dans un cadre de vie qui gagne en harmonie :

- Le maintien de la diversité de l'offre de logements et la recherche d'un bon équilibre entre l'habitat et l'emploi ;

PLU mis à jour le 10 juillet 2025

- L'accompagnement des mutations des tissus industriels du fait des évolutions économiques provoquées notamment par la proximité de Rueil-Malmaison avec le pôle de Nanterre - La Défense ;
- L'amélioration du cadre de vie, notamment par la recherche d'un plus grand équilibre entre les espaces urbanisés, les espaces de loisirs, et les espaces naturels.

Le P.L.U. prévoit ainsi des possibilités de constructions qui permettent de garantir un équilibre entre l'habitat et l'activité, mais également d'assurer l'accueil des populations travaillant dans la commune.

Ainsi la population de Rueil-Malmaison est constituée de catégories socio-professionnelles diverses, ce qui nécessite de maintenir et de développer une offre en logements accessibles et diversifiés (le logement en location ou en accession, le logement collectif ou individuel, le logement social ou libre). Le P.L.U. favorise le maintien des populations modestes, notamment par une programmation diversifiée de l'offre nouvelle en logements, par la poursuite de l'effort progressif de construction de logements sociaux sur le long terme, et le renforcement du niveau d'équipement et de service de la commune, en particulier dans les secteurs bien desservis par les transports en commun.

Toutefois, l'importance de l'habitat pavillonnaire est un des éléments de la diversité de l'offre en habitat sur la commune ; il représente un quart du parc de logements principaux et couvre environ un tiers du territoire communal, mais il recouvre de grandes disparités dans sa typologie.

Le maintien et la confortation de ce tissu pavillonnaire est une des orientations générales du P.A.D.D., ce qui nécessite d'éviter une trop grande densification et de mieux prendre en compte les juxtapositions de l'habitat pavillonnaire avec les secteurs de plus forte densité.

Parallèlement, les « villages » sont identifiés par des formes urbaines, issues des différentes périodes de construction de la ville, dont le maintien contribue à cette diversification, tout en laissant possible les transformations nécessaires et souhaitables à leur évolution. Le P.L.U. favorise l'émergence d'un tissu d'habitat intermédiaire entre le grand collectif et la maison individuelle, qui contribue à la vitalité de chacun des quartiers et notamment autour des secteurs de centralité.

La conduite du renouvellement urbain, le respect des formes urbaines constituées, et la construction de logements sociaux, doivent favoriser une croissance modérée et la mixité sociale, en s'appuyant sur la poursuite et l'approfondissement d'actions diversifiées, inscrites dans le P.A.D.D. :

- La préservation du caractère résidentiel, en contrôlant les densités autorisées en fonction des caractéristiques de chacun des secteurs d'habitat ;
- L'évolution du tissu pavillonnaire tout en préservant sa composition et son organisation dominantes ;

PLU mis à jour le 10 juillet 2025

- L'affirmation des centralités, notamment par la délimitation dans le P.L.U. de secteurs de plan de masse ;
- La poursuite des actions d'amélioration de l'habitat dégradé et de résorption de l'habitat insalubre ;
- L'organisation des transitions entre les différents secteurs d'habitat, en inscrivant des dispositions spécifiques à ces secteurs dans le P.L.U..

1.2.3.3. LES ORIENTATIONS GENERALES SUR LE THÈME DE « CONFORTER RUEIL-MALMAISON COMME BASSIN D'EMPLOIS »

La ville de Rueil-Malmaison connaît une bonne attractivité pour l'implantation d'activités économiques.

L'installation historique d'activités économiques le long des grands axes routiers, tels que l'avenue Paul-Doumer (la route départementale 913) et l'avenue de Colmar (la route départementale 991), puis sur le plateau du Mont Valérien, à Buzenval, ou, plus récemment, la réalisation du nouveau quartier de Rueil-sur-Seine, contribuent largement à ce dynamisme qui fait de Rueil-Malmaison un pôle d'emploi majeur au sein de la première couronne parisienne. La ville présente un tissu diversifié d'activités, autant par les types d'emplois que par les localisations au sein de la ville, renforcé depuis ces dernières années par le développement de l'activité tertiaire et les mutations industrielles.

La progression de l'emploi résulte d'une part de la poursuite de l'aménagement des grands quartiers d'activités comme Rueil-sur-Seine et d'autre part de l'environnement communal, la ville offrant, en 2006, environ 47 200 emplois. Cependant, compte tenu des opérations déjà engagées ou programmées, notamment à Rueil-sur-Seine, des mutations identifiées dans le tissu courant, et de la proximité du pôle de La Défense, le développement de l'activité ne devrait demeurer constant que sur quelques années avant de retrouver une progression modérée.

Le maintien des activités actuelles, l'accueil de nouvelles entreprises, doivent favoriser la confortation de Rueil-Malmaison comme un bassin d'emploi important de la première couronne, en s'appuyant sur la poursuite et l'approfondissement d'actions diversifiées, inscrites dans le P.A.D.D. :

- Le renforcement des conditions d'accueil des activités par une amélioration de l'environnement et un développement des services, notamment dans le domaine des transports et des déplacements,
- Le maintien des activités existantes sur les grands axes et dans les pôles de centralité,
- La pérennisation, par une amélioration du cadre urbain, des activités économiques des grands secteurs constitués,
- L'accueil dans le tissu diffus d'activités non polluantes de petite dimension,

PLU mis à jour le 10 juillet 2025

- Le désenclavement des secteurs identifiés comme des sites à conforter par la transposition dans le P.L.U. de dispositions spécifiques (les secteurs de plan de masse),
- Le renouvellement de certains sites du quartier de Rueil-sur-Seine,
- La revitalisation du quartier du Clos des Terres-Rouges par la construction d'un « hôtel d'entreprises ».

1.2.3.4. LES ORIENTATIONS GENERALES SUR LE THÈME DE « MIEUX SE DÉPLACER »

Les contraintes liées aux déplacements quotidiens sont très fortes. Les difficultés liées au trafic automobile, au manque de lisibilité du réseau, et à la répartition inégale de la desserte en transports collectifs sur le territoire communal, ont été mises en évidence dans le diagnostic.

La Ville a déjà engagé de nombreuses actions destinées à réduire le trafic et à limiter ses nuisances, comme par exemple des « zones 30 », des aménagements de voirie, et des pistes cyclables, dans le cadre du plan de circulation ou du plan de hiérarchisation des voies.

L'objectif recherché vise à approfondir la cohérence entre le réseau des transports collectifs, le réseau routier, et les circulations douces, et à mieux concilier ces différents modes de déplacement. Ces orientations s'inscrivent dans une approche qualitative et environnementale de l'aménagement et prennent en compte la diversité des quartiers et des secteurs de la ville.

Les transports collectifs sont un des modes de déplacement dont l'usage et le développement sont préconisés par le P.D.U. de l'Ile-de-France, avec pour objectif essentiel la réduction du trafic automobile et de l'usage quotidien de la voiture.

Si la ville de Rueil-Malmaison bénéficie d'un large réseau de transports en commun qui compte, à partir de la gare du R.E.R., 11 lignes d'autobus et 3 lignes de navettes locales, ce réseau ne s'avère pas optimal à l'échelle de la ville puisque certains quartiers sont mal desservis ou encore mal reliés au reste de la ville. Son amélioration et son extension sont un des objectifs du P.L.U..

Pour que le réseau de transports collectifs puisse jouer pleinement son rôle dans la lutte contre la dépendance à la voiture particulière et dans les facilités apportées aux déplacements quotidiens des habitants de Rueil-Malmaison, la municipalité souhaite que le réseau de bus bénéficie d'améliorations en terme de desserte des quartiers, de qualité de service, et de facilité d'usage, de façon à renforcer le maillage de la ville et de ses quartiers.

Cependant, la réponse aux difficultés de la circulation, jusqu'alors recensées, nécessite et justifie une réorganisation de l'espace public communal pour garantir le confort et la sécurité dans les déplacements quotidiens. Une meilleure répartition de l'espace public doit ainsi aider à améliorer la cohabitation entre les différents modes de déplacement.

PLU mis à jour le 10 juillet 2025

Le développement des transports collectifs, le renforcement des circulations douces, le développement de l'intermodalité, notamment autour de la gare du R.E.R., doivent favoriser la diminution de la place et des nuisances de la circulation automobile et du stationnement à Rueil-Malmaison, en s'appuyant sur la poursuite et l'approfondissement d'actions diversifiées, inscrites dans le P.A.D.D. :

- Le redéploiement des lignes du réseau de bus pour renforcer le maillage à l'échelle inter-communale et le maillage inter-quartiers, mais aussi améliorer l'accessibilité des secteurs d'emplois et des équipements publics,
- L'amélioration des services aux voyageurs, en renforçant la lisibilité du réseau et le cadencement des autobus, et en raccourcissant les temps de parcours,
- La hiérarchisation des lignes de bus, en mettant notamment en place un réseau de lignes structurantes ou à « haut niveau de service », en accord avec les partenaires publics,
- L'amélioration des liaisons entre les pôles d'échanges extérieurs à la commune mais situés dans un environnement proche (le pole de La Défense, la gare de Saint-Cloud),
- Le développement de l'intermodalité par la réalisation d'un « pôle multimodal » autour de la gare du R.E.R.,
- Un partage plus équitable de l'espace public entre tous les usagers, la poursuite de la mise en place de secteurs spécifiques du type « zone 30 » dans les quartiers les plus surchargés de la ville,
- Le redécoupage de l'espace public (les places, les trottoirs, les chemins), au bénéfice des modes de déplacements non motorisés (la marche à pied, la bicyclette),
- Le développement de l'offre publique par la création de parcs de stationnement, dûment répartis dans l'ensemble de l'espace urbain, notamment aux abords des équipements et dans les pôles de centralité,
- L'aménagement de l'offre de stationnement résidentiel par la mise en place de parkings de proximité dans les quartiers, ainsi que la lutte contre le « stationnement sauvage »,
- La réduction des normes sur le stationnement, notamment pour les bureaux, dans un rayon de 700 mètres autour du futur pôle multi-modal.

1.2.3.5. LES ORIENTATIONS GENERALES SUR LE THÈME DE « MIEUX VIVRE EN AMÉLIORANT LA CONVIVIALITÉ DANS LES QUARTIERS »

Lieux de vie, lieux d'échanges, pôles d'urbanité, de nombreuses centralités ponctuent le territoire rueillois.

Quatre centralités ont été identifiées pour leur rôle dans la structuration de la ville : Outre le centre ancien, le bipôle formé par les quartiers de Rueil-sur-Seine et de Colmar, autour du futur pôle multi-modal, le bipôle formé par les quartiers des Godardes et le Mont-Valérien, et le tripôle formé par la cité du Clos des Terres-Rouges, le quartier des Mazurières, et le hameau de Buzenval. Chacune nécessite la mise en œuvre d'actions spécifiques pour regrouper en un même lieu l'ensemble

PLU mis à jour le 10 juillet 2025

des fonctionnalités nécessaires aux besoins des habitants et constituer un centre de vie à l'échelle du quartier.

Qu'il s'agisse d'aménagements d'espaces publics, de dynamisation de l'activité commerciale, ou encore d'implantation de nouveaux équipements, la Ville de Rueil-Malmaison souhaite agir sur différents registres pour offrir plus de convivialité à ces lieux qui jouent un rôle important dans la vie quotidienne des Rueillois.

Le renforcement des centralités doit satisfaire l'ensemble des besoins des habitants présents et futurs, en s'appuyant sur la poursuite et l'approfondissement d'actions diversifiées, inscrites dans le P.A.D.D. :

- La préservation de ce qui participe à la vitalité des centres urbains existants ;
- La mise en œuvre des mesures permettant, d'une part de conforter les centres, d'autre part de créer des services de proximité dans les secteurs qui en sont dépourvus, tout en veillant à ne pas créer de concurrences trop fortes entre ces centres ;
- Le réaménagement des espaces publics pour apporter plus de convivialité et pour rendre plus aisés les échanges et les déplacements quotidiens ;
- La réorganisation des activités commerciales dans les quartiers, y compris de l'hôtellerie, en privilégiant les secteurs bien desservis par les transports collectifs, en favorisant la requalification des linéaires commerciaux, et, notamment, en modernisant les conditions d'accueil et de desserte des marchés forains ;
- Le repérage des espaces nécessaires pour répondre aux besoins en équipements publics de la population rueilloise.

PLU mis à jour le 10 juillet 2025

1.3. LES CHOIX OPÉRÉS POUR LA CONCEPTION DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

L'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme, modifié par la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement (dite la « Loi Grenelle II »), prévoit que le Plan Local d'Urbanisme comprend des orientations d'aménagement et de programmation.

L'article L.123-1-4 du Code de l'Urbanisme, créé par cette même loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 prévoit que ces orientations d'aménagement et de programmation respectent les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (le texte de l'article L.123-1-4 est cité dans le préambule de la pièce n° 3 du dossier du P.L.U.).

Ces orientations d'aménagement et de programmation, relatives à certains quartiers, forment donc – désormais - une pièce obligatoire du dossier de P.L.U..

En ce qui concerne le P.L.U. de RUEIL-MALMAISON, les orientations relatives à certains quartiers concernent les secteurs ouverts au renouvellement urbain dans le cadre de la présente révision générale :

- L'extension de la **Z.A.C. de Rueil-sur-Seine** et ses abords septentrionaux ;
- Le secteur **USP 1** (le secteur "Colmar-National-Docteur-Guionis") ;
- Le secteur **USP 2** (le secteur "Passage-Place-de-l'Eglise-Médiathèque") ;
- Le secteur **USP 6** (le secteur "Lionel-Terray") ;
- Le secteur **USP 8** (le secteur "Pompidou-Bons-Raisins") ;
- Le secteur **USP 9** (le secteur "Place-du-8-Mai-1945") ;
- Le secteur **USP 11** (le secteur "Clos-des-Terres-Rouges-Centre-Commercial-Leclerc") ;
- Le secteur **USP 12** (le secteur "Hippodrome") ;
- Le secteur **USP 13** (le secteur "Place-Jean-Jaurès") ;
- Le secteur **USP 14** (le secteur "Place-des-Arts-Neuve-Noblet") ;
- Le secteur **USP 15** (le secteur "Gabriel-Péri-Ossart") :
- Le secteur **USP 16** (le secteur "Paul-Doumer") ;
- Le secteur **USP 17** (le secteur "Camille-Saint-Saëns") ;
- Le secteur **USP 18** (le secteur "Entrée-de-Ville") ;
- Le secteur **USP 19** (le secteur "Rue-de-l'Est") ;
- Le secteur **USP 20** (le secteur "Brossolette-D'Estienne-d'Orves") ;
- Le secteur **USP 21** (le secteur "Bequet-Mouillon-Maurepas") ;
- Le secteur **USP 22** (le secteur "Masséna-Richelieu") ;
- Le secteur **USP 23** (le secteur "Empereur") ;
- Et le secteur **USP 24** (le secteur "Carrières").

Ces orientations particulières d'aménagement et de programmation peuvent être exprimées par un ou des schémas d'aménagement et par un texte expliquant les objectifs urbains et les contraintes programmatiques, opposables aux aménageurs.

Ces orientations relatives à certains quartiers visent à assurer une intégration correcte des nouveaux espaces urbains dans leur environnement déjà urbanisé, et à garantir un niveau satisfaisant d'équipement dans ces nouveaux espaces urbains.

PLU mis à jour le 10 juillet 2025

2. LES MOTIFS RETENUS POUR LA TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE DU PROJET URBAIN

PLU mis à jour le 10 juillet 2025

Ce sous-titre 2nd expose, après un rappel sur la structure du dossier de P.L.U. et sur les principales évolutions causées par la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000, justifie les limitations administratives contraignant l'occupation ou l'utilisation des sols, et décrit les principales évolutions apportées au P.L.U. de RUEIL-MALMAISON dans le cadre de la révision du P.L.U..

2.1. LA JUSTIFICATION DE LA RÈGLE

2.1.1. LA STRUCTURE DU P.L.U.

Le P.L.U. de RUEIL-MALMAISON est *in fine* la traduction d'une politique globale d'aménagement et de renouvellement de la ville. Il est donc :

- 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, dans des perspectives réalistes ;
- 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.

Comme le prévoit l'article R.123-1 du Code de l'Urbanisme, le dossier du P.L.U. de RUEIL-MALMAISON comprend des pièces obligatoires :

- Le Rapport de Présentation (la pièce n° 1), composé d'un ou de plusieurs 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) ;

PLU mis à jour le 10 juillet 2025

- Le Règlement (la pièce n° 5) et son Document Graphique (la pièce n° 4) ;
- Les annexes réglementaires (les pièces n° 6-[N]).

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

Le dossier du P.L.U. comprend enfin des pièces administratives (les pièces n° 7-[N]) :

- La délibération du Conseil Municipal sur la prescription du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) de RUEIL-MALMAISON, du 23 mars 2009 ;
- Le « porté à connaissance » de l'Etat ;
- Le compte-rendu du débat du Conseil Municipal sur les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.), en date du 27 septembre 2010 ;
- Les comptes-rendus des réunions d'association et de consultation des personnes publiques ;
- Les avis des personnes publiques consultées sur le projet arrêté du P.L.U. ;
- Le rapport du Commissaire-Enquêteur sur l'enquête publique ;
- Les autres pièces utiles à la compréhension du dossier par le public…

2.1.1.1. LE RAPPORT DE PRÉSENTATION

Le **rapport de présentation** (la pièce n° 1) est, en quelque sorte, l'exposé des motifs du projet politique d'urbanisme retenu par les élus dans le cadre du P.L.U.. Le rapport de présentation présente les raisons pour lesquelles des dispositions encadrant le droit d'occuper ou d'utiliser le sol ont été instituées. Son rôle est ainsi d'apporter des éléments de compréhension du contenu réglementaire de chaque zone, donc d'expliciter la règle d'urbanisme en éclairant en particulier les dispositions réglementaires qui viennent en superposition du zonage et dont les effets se cumulent à l'application du règlement des zones.

Le **rapport de présentation** du P.L.U. de RUEIL-MALMAISON comprend deux volets :

- Le premier volet comprend l'analyse de l'état initial de l'environnement et l'exposé du « *diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques* », prévus au 1er alinéa de l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme, ainsi que les besoins répertoriés, ainsi que la liste des « *besoins répertoriés en matière de développement économique, d'agriculture, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de commerce, de transports, d'équipements et de services* », prévue au premier alinéa de l'article L.123-1 ;

PLU mis à jour le 10 juillet 2025

- Le second volet présente les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable (P.A.D.D.), pour concevoir les orientations d'aménagement et de programmation, et pour délimiter les zones, puis expose les motifs retenus pour définir les règles applicables aux différentes zones, enfin évalue les incidences prévisibles de la mise en œuvre du P.L.U. sur l'environnement.

La loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant "Engagement National pour le Logement" a ajouté un nouvel alinéa à l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme : « *Le rapport de présentation peut comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants* ».

Le rapport de présentation n'est pas opposable aux tiers.

2.1.1.2. LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE

À partir des besoins répertoriés dans la seconde partie du rapport de présentation, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.) détermine la politique spatiale voulue par les élus, au regard des prévisions économiques et démographiques.

Le P.A.D.D. (la pièce n° 2) exprime donc le projet urbain pensé par les élus : Le document expose les intentions sur lesquelles s'appuient le zonage défini par le plan et les normes imposées par le règlement. Il demeure pendant la durée du P.L.U., le cadre de référence et un gage de cohérence pour les actions engagées par les élus aussi bien que pour les projets particuliers menés par les tiers ; il fonde la légitimité du règlement.

Le P.A.D.D. est ainsi la « clé de voûte » du dossier du P.L.U..

Introduit par la « Loi S.R.U. » du 13 décembre 2000, le P.A.D.D. était directement opposable aux demandes d'autorisation d'occuper et d'utiliser le sol, au même titre que le règlement et son document graphique. Depuis l'entrée en vigueur de la « Loi Urbanisme et Habitat » du 2 juillet 2003, le P.A.D.D. n'a plus comme objet que la définition des orientations générales d'urbanisme retenues par la commune. Il devient donc inopposable – directement - aux tiers et ne débouche plus que sur une obligation de compatibilité envers les autres pièces du P.L.U..

2.1.1.3. LES ORIENTATIONS PARTICULIÈRES D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

L'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme, modifié par la loi n° 2000-788 du 12 juillet 2010 portant "Engagement National pour l'Environnement" (dite la "Loi Grenelle II"), dispose que le Plan Local d'Urbanisme comprend des orientations d'aménagement et de programmation.

PLU mis à jour le 10 juillet 2025

Les orientations d'aménagement et de programmation (la pièce n° 3), relatives à certains quartiers, sont ainsi une pièce désormais obligatoire du P.L.U., mais toujours distincte du P.A.D.D.. Elles peuvent être utiles dans des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, à réhabiliter, à restructurer, ou à aménager. Ces orientations prévoient alors les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les abords et le patrimoine urbains, pour lutter contre l'insalubrité, pour permettre le renouvellement urbain, et pour assurer le développement de la commune.

En ce qui concerne le P.L.U. de RUEIL-MALMAISON, les orientations relatives à certains quartiers concernent les secteurs ouverts au renouvellement urbain dans le cadre de la présente révision générale : Ces secteurs sont listés ci-dessus, au chapitre 1.3.

2.1.1.4. LE DOCUMENT GRAPHIQUE

Le **document graphique** du règlement (ou le « plan de zonage » du P.L.U.) (la pièce n° 4 ou les pièces n° 4-[N]) découpe le territoire de RUEIL-MALMAISON en zones aux règles différentes.

Le **document graphique** du P.L.U. de RUEIL-MALMAISON comprend plusieurs planches :

- Un document graphique général, à l'échelle 1 / 5000, permettant – notamment - de repérer les différentes zones et secteurs du P.L.U. sur l'ensemble du territoire communal ;
- Plusieurs documents graphiques partiels, formant chacun une sorte de *zoom* réalisé à partir du document graphique général précité sur l'ensemble du territoire communal ; ces documents graphiques partiels, à l'échelle 1 / 2000, permettent une lecture plus facile des diverses informations figurant sur le document graphique général du P.L.U. : La délimitation des zones et des secteurs, les emplacements réservés, les éléments remarquables du patrimoine bâti, les éléments remarquables du paysage…
- Plusieurs documents graphiques partiels, formant chacun une sorte de *zoom* réalisé sur les différents secteurs USP ; ces documents graphiques partiels, à des échelles variables permettent une définition plus fine des gabarits constructibles (cf. infra).

2.1.1.5. LE RÈGLEMENT

Le Règlement « *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, 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* […] ».

PLU mis à jour le 10 juillet 2025

Pour chaque zone du P.L.U., le règlement définit en 14 articles les règles applicables aux terrains ; il prescrit notamment la nature de l'occupation et de l'utilisation du sol, les règles d'accès, d'implantation, les règles de hauteur, de stationnement, l'aspect extérieur des bâtiments, la densité... Toutefois, parmi ces 14 articles, seuls 2 sont obligatoires dans une zone urbaine : Les articles 6 et 7, relatifs à l'implantation des bâtiments par rapport aux voies et aux emprises publiques et par rapport aux limites séparatives, sauf si ces règles sont exprimées sur les documents graphiques. Dans les secteurs constructibles des zones naturelles, la hauteur et la densité doivent également être réglementées.

Les autres articles sont facultatifs.

Le **règlement** du P.L.U. de RUEIL-MALMAISON (la pièce n° 5) réunit :

- Les dispositions générales applicables à toutes les zones ;
- Les règles particulières applicables à chacune des zones ;
- Un glossaire.

Dans le cadre du P.L.U. de RUEIL-MALMAISON, le **règlement** comprend aussi, dans ses annexes propres :

- La liste des espaces particuliers ;
- Le cahier des prescriptions architecturales du centre-ville.

2.1.1.6. LES ANNEXES

Distinctes des annexes propres du règlement, les annexes réglementaires du P.L.U. (les pièces n° 6-[N]) sont listées par les articles R.123-13 et R.123-14 du Code de l'Urbanisme. Elle sont obligatoirement ajoutées au dossier du P.L.U., mais demeurent purement informatives.

Leur utilité est triple : Elles servent de complément au rapport de présentation, d'aide à la réalisation des projets, et de complément aux dispositions réglementaires du P.L.U..

Ces annexes se composent de 3 volets :

- Les périmètres institués indépendamment du P.L.U. (les périmètres des Z.A.C., du droit de préemption urbain, des zones d'étude au sens de l'article L.111-10 du Code de l'Urbanisme, etc…) ;
- Les servitudes d'utilité publique instituées dans un but d'intérêt général (la Zone Agricole Protégée [Z.A.P.], l'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (A.M.V.A.P.), la liste des monuments historiques protégés et leur périmètre de protection [P.P.M.H.], les abords des canalisations de transport de gaz et d'électricité, la protection des transmissions radioélectriques, les abords des voies de chemin de fer, les abords des cimetières, etc.…) ;

PLU mis à jour le 10 juillet 2025

- Et enfin les éléments techniques tels les annexes sanitaires (l'eau, l'assainissement, l'élimination des déchets), et les autres documents distincts du P.L.U. mais pouvant avoir indirectement des incidences sur le droit des sols.

L'article R.123-13 liste :

1. Les secteurs sauvegardés, délimités en application des articles L.313-1 et suivants ;
2. Les zones d'aménagement concerté ;
3. Les zones de préemption délimitées en application de l'article L.142-1 dans sa rédaction antérieure à la loi n° 85-729 du 18 juillet 1985 […] ;
4. Les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain défini par les articles L.211-1 et suivants, ainsi que les périmètres provisoires ou définitifs des zones d'aménagement différé ;
5. Les zones délimitées en application du *e* de l'article L.430, à l'intérieur desquelles s'applique les dispositions relatives au permis de démolir prévues aux articles L.430-2 et suivants ;
6. Les périmètres de développement prioritaire délimités en application de la loi n° 80-531 du 15 juillet 1980, relative aux économies d'énergie et à l'utilisation de la chaleur ;
7. Les périmètres d'interdiction ou de réglementation des plantations et semis d'essences forestières, les périmètres d'action forestière, et les périmètres de zones dégradées à faible taux de boisement, délimitées en application des alinéas 1er, 2e, et 3e, de l'article L.126-1 du Code Rural ;
8. Les périmètres miniers définis en application des titres II, III, et V du Livre 1er du Code Minier ;
9. Les périmètres de zones spéciales de recherche et d'exploitation de carrières et des zones d'exploitation et d'aménagement coordonné de carrières, délimités e application des articles 109 et 109-1 du Code Minier ;
10. Le périmètre des zones délimitées en application de l'article L.111-5-2, à l'intérieur desquelles certaines divisions foncières sont soumises à déclaration préalable ;
11. Les périmètres à l'intérieur desquels l'autorité compétente peut surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation en application de l'article L.111-10 ;
12. Le périmètre des secteurs dans lequel un programme d'aménagement d'ensemble a été approuvé en application de l'article L.332-9 ;
13. Le périmètre des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transport terrestres, dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées en application de l'article L.571-10 du Code de l'Environnement ;
14. [*Décret n° 2004-531 du 9 juin 2004*] Le plan des zones à risque d'exposition au plomb ;
15. [*Décret n° 2006-821 du 7 juillet 2006*] Les périmètres d'intervention délimités en application de l'article L.143-1 pour la protection et la mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains.

PLU mis à jour le 10 juillet 2025

Et l'article R.123-14 liste :

1. Les servitudes d'utilité publique soumises aux dispositions de l'article L.126-1 ainsi que les bois ou forêts soumis au régime forestier ;
2. La liste des lotissements dont les règles d'urbanisme ont été maintenues en application du deuxième alinéa de l'article L.315-2-1 ;
3. 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 ;
4. Le plan d'exposition au bruit des aérodromes, établi en application des articles L.147-1 à L.147-6 ;
5. D'une part, les prescriptions d'isolement acoustique édictées, en application des articles L.571-9 et L.571-10 du Code de l'Environnement, dans les secteurs qui, situés au voisinage des infrastructures de transport terrestres, sont affectés par le bruit et, d'autre part, la référence des arrêtés préfectoraux correspondants et l'indication des lieux où ils peuvent être consultés ;
6. Les actes instituant des zones de publicité restreinte et des zones de publicité élargie en application des articles L.581-10 à L.581-14 du Code de l'Environnement ;
7. Les dispositions d'un projet de plan de prévention des risques naturels prévisibles rendus opposables en application de l'article L.562-2 du Code de l'Environnement et les dispositions d'un projet de prévention des risques miniers établi en application de l'article 94 du Code Minier ;
8. Les zones agricoles protégées délimitées en application de l'article L.112-2 du Code Rural ;
9. [*Décret n° 2006-1683 du 22 décembre 2006*] L'arrêté du préfet coordonnateur de massif prévu au septième alinéa de l'article L.145-5.

Les **servitudes d'utilité publique** sont indépendantes de la règle d'urbanisme ; elles s'imposent à toutes les demandes d'occuper ou d'utiliser le sol. Selon leur nature, leurs effets sont variables et sont plus ou moins contraignants envers les droits à construire.

Les **annexes sanitaires** rassemblent les éléments techniques relatifs aux réseaux d'eau et d'assainissement, et au système d'élimination des déchets.

Les **secteurs d'isolation acoustique au long des voies de transports terrestres** regroupent les voies de circulation (routières et ferroviaires) qui, compte tenu de leur trafic, engendrent des nuisances sonores pour lesquelles des modalités d'isolement acoustique doivent être respectées par les constructions neuves ;

Les **périmètres spécifiques** reportés dans le P.L.U. ont des incidences sur le mode d'occuper ou d'utiliser le sol.

PLU mis à jour le 10 juillet 2025

Bien que le corps même de la règle d'urbanisme applicable aux terrains soit exprimé dans le règlement (la pièce n° 5), les autres pièces du dossier de P.L.U. sont importantes, dans la mesure où leur contenu a des incidences sur les modalités d'occuper et d'utiliser le sol.

2.1.2. LES DISPOSITIONS OPPOSABLES DANS LE P.L.U.

Depuis l'entrée en vigueur de la loi « Urbanisme et Habitat » du 2 juillet 2003, le P.A.D.D. a pour objet de définir les orientations générales d'urbanisme retenues par la commune.

Les autres pièces du P.L.U., comme les orientations particulières d'aménagement, le document graphique, et le règlement, entretiennent désormais une relation de compatibilité avec lui.

2.1.3. LE CAS PARTICULIER DES ORIENTATIONS PARTICULIÈRES

Les orientations d'aménagement et de programmation restent des documents « opposables » aux personnes publiques ou privées dans le cadre des autorisations d'urbanisme.

Mais la Loi précise que ces autorisations d'urbanisme doivent être « compatibles » avec les orientations particulières d'aménagement et avec leurs documents graphiques (l'article L.123-5-2nd du Code de l'Urbanisme).

Le rapport de compatibilité diffère du rapport de conformité par le fait qu'il tolère certains écarts de la norme inférieure par rapport à la norme supérieure, tant que ces écarts ne contrarient pas les options fondamentales de la norme supérieure. La notion de compatibilité, ainsi distinguée de celle de conformité, laisse donc aux personnes publiques ou privées une « marge de manœuvre » par rapport à la norme supérieure, i.e. par rapport à l'orientation particulière d'aménagement et de programmation.

Ainsi, une autorisation individuelle doit être « conforme » au règlement et à son document graphique et « compatible » avec l'orientation d'aménagement et de programmation et avec ses documents graphiques.

2.1.4. LE CAS PARTICULIER DU DOCUMENT GRAPHIQUE

2.1.4.1. LA PORTÉE DU DOCUMENT GRAPHIQUE

Le document graphique – du règlement - reste une pièce « opposable » aux personnes publiques ou privées dans le cadre des autorisations d'urbanisme.

PLU mis à jour le 10 juillet 2025

La Loi précise que ces autorisations d'urbanisme doivent être « conformes » aux « *règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme* » (l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme).

Ainsi, une autorisation individuelle doit être « conforme » au règlement et à son document graphique.

2.1.4.2. LA STRUCTURE DU DOCUMENT GRAPHIQUE

Le **document graphique** du règlement (ou le « plan de zonage » du P.L.U.) (les pièces n° 4-[N]) découpe le territoire de RUEIL-MALMAISON en zones aux règles différentes.

Le **document graphique** du P.L.U. de RUEIL-MALMAISON comprend plusieurs planches :

- Un document graphique général, à l'échelle 1 / 5000, permettant notamment de repérer les différentes zones et secteurs du P.L.U. sur l'ensemble du territoire communal ;
- Plusieurs documents graphiques partiels, formant chacun une sorte de *zoom* réalisé à partir du document graphique général précité sur l'ensemble du terrioire communal ; ces documents graphiques partiels, à l'échelle 1 / 2000, permettent une lecture plus facile des diverses informations figurant sur le document graphique général du P.L.U. : La délimitation des zones et des secteurs, les emplacements réservés, les éléments remarquables du patrimoine bâti, les éléments remarquables du paysage…
- 19 documents graphiques partiels, formant chacun une sorte de *zoom* sur les différents secteurs USP ; ces documents graphiques partiels, permettent de définir, par des polygones, des cotes N.G.F., des tirettes, les gabarits constructibles et les règles particulières applicables dans chacun des secteurs…

2.1.4.3. LE CONTENU DU DOCUMENT GRAPHIQUE

Le document graphique du P.L.U. de RUEIL-MALMAISON définit – ou peut définir - par des traits ou des trames relevées dans sa légende :

- Les limites des zones et des secteurs ;
- Les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 ;
- Les occupations ou utilisations interdites ou réglementées des sols ;
- Les secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol ;
- Les emplacements réservés pour des voies, des ouvrages publics, des équipements ou des installations d'intérêt général, ou encore des espaces verts ;
- Les zones de reconstruction imposée pour des motifs d'architecture ou d'urbanisme ;
- Les zones à démolition préalable ;

PLU mis à jour le 10 juillet 2025

- Les périmètres délimités par le plan des déplacements urbains ;
- Les éléments remarquables du paysage ou du patrimoine bâti ;
- Les zones aménageables pour la pratique du ski et la création des remontées mécaniques ;
- Les secteurs soumis au régime du plan de masse ;
- Les polygones d'implantation des constructions ;
- Dans les zones U, les terrains cultivés protégés au titre de l'article L.123-1-9e ;
- Dans les zones U, les secteurs délimités au titre de l'article L.123-2-a ;
- Dans les zones U, les secteurs réservés au logement au titre de l'article L.123-2-b ;
- Dans les zones U, les terrains concernés par des équipements au titre de l'article L.123-2-c ;
- Dans les zones A, mais ce qui ne concerne pas le territoire de RUEIL-MALMAISON, les bâtiments agricoles susceptibles d'un changement de destination au titre de l'article L.123-3-1 ;
- Dans les zones N, les secteurs protégés en raison de la qualité du paysage au titre de l'article L.123-4…

2.1.5. LE CAS PARTICULIER DU RÈGLEMENT

2.1.5.1. LA PORTÉE DU RÈGLEMENT

L'écriture réglementaire du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) a évolué dans sa forme par rapport à celle du Plan d'Occupation des Sols (P.O.S.) :

- En premier lieu, pour prendre en compte les difficultés de gestion au quotidien des autorisations d'urbanisme et adapter la règle au projet urbain de développement ;
- En second lieu, pour répondre aux nouvelles exigences du régime juridique des P.L.U. tel qu'il est défini aux articles L.123-1 et R.123-9 du Code de l'Urbanisme : Il peut ainsi être utile de préciser et de justifier les principales évolutions apportées à l'architecture générale du règlement.

Le règlement du P.L.U. de RUEIL-MALMAISON a donc été « repensé », dans son esprit, comme dans sa règle, par rapport à celui de l'actuel P.L.U.. Ces remaniements concernent cependant davantage l'expression écrite et graphique du règlement, plutôt que ses objectifs propres.

Le règlement – avec son document graphique - reste une pièce « opposable » aux personnes publiques ou privées dans le cadre des autorisations d'urbanisme.

L'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme dispose ainsi que «*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 »*.

PLU mis à jour le 10 juillet 2025

Ainsi, une autorisation individuelle doit être « conforme » au règlement et à son document graphique.

2.1.5.2. LA STRUCTURE DU RÈGLEMENT

Le **règlement** du P.L.U. de RUEIL-MALMAISON (la pièce n° 5) réunit :

- Les dispositions générales applicables à toutes les zones ;
- Les règles particulières applicables à chacune des zones ;
- Un glossaire.

Dans le cadre du P.L.U. de RUEIL-MALMAISON, le **règlement** comprend aussi, dans ses annexes propres :

- La liste des espaces particuliers ;
- Le cahier des prescriptions architecturales du centre-ville.

Les dispositions générales d'urbanisme

Ces dispositions générales sont rappelées dans le préambule du règlement du P.L.U.. Les principales dispositions générales sont les suivantes :

1. **Le champ d'application :** La règle d'urbanisme organisée par le P.L.U. s'applique à l'ensemble du territoire communal de RUEIL-MALMAISON […].
2. **La division du territoire :** Le Plan Local d'Urbanisme de RUEIL-MALMAISON découpe le territoire communal en zones différentiées et désigne les espaces particuliers […].

Les règles du Plan Local d'Urbanisme de RUEIL-MALMAISON se substituent à celles du chapitre premier, sections I, II, et III, du Livre Premier de la partie réglementaire du Code de l'Urbanisme, à l'exception des règles générales d'urbanisme auxquelles 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.

Ces dernières restent ainsi applicables, et traitent de la salubrité et de la sécurité publique (l'article R.111-2), des sites archéologiques (l'article R.111-4), de la protection de l'environnement (l'article R.111-15), du respect du caractère des lieux, sauf dans les Z.P.P.A.U.P. (l'article R.111-21), et de la protection des espaces naturels dans les divisions foncières (l'articles R.111-26).

À ces règles générales et aux règles propres au Plan Local d'Urbanisme de RUEIL-MALMAISON, s'ajoutent les prescriptions prises au titre des autres législations spécifiques qui concernent l'occupation ou l'utilisation du sol. Les servitudes applicables font l'objet d'un plan et d'une annexe du P.L.U..

PLU mis à jour le 10 juillet 2025

En application des dispositions de l'article nouveau L.442-9 du Code de l'Urbanisme, dans les communes où un P.L.U. a été approuvé, les cahiers des charges des lotissements cessent de s'appliquer au terme d'une période de dix ans à compter de l'autorisation de lotir. Toutefois, à la demande des co-lotis, ces cahiers des charges peuvent conserver leur validité. Dans ce cas, la liste des lotissements autorisés, dont le cahier des charges reste applicable, figure en annexe du présent règlement.

Lorsqu'ils sont en vigueur, les documents approuvés des lotissements comportent des règles d'urbanisme qui s'ajoutent à celles du P.L.U..

L'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme précise que les règles et les servitudes définies par un P.L.U. 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 encore le caractère des constructions avoisinantes.

Les règles particulières d'urbanisme

Ces règles particulières, applicables à chacune des zones délimitées par le document graphique, d'urbanisme sont décrites dans le chapitre suivant du présent volet.

Le glossaire

Le glossaire définit précisément les termes techniques utilisés par le règlement : les mos regroupés dans le glossaire, figurant à la fin du règlement, renvoient aux mos figurant dans le texte des articles et des alinéas correspondant à chacune des zones.

La liste des espaces particuliers

La liste des espaces particuliers regroupe dans des annexes propres au règlement :

- La liste des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, et aux espaces verts ;
- Les listes des différents éléments du paysage et du patrimoine bâti, identifiés au titre de l'article L.123-1-7e du Code de l'Urbanisme.

2.1.5.3. LE CONTENU DES ARTICLES

L'écriture réglementaire du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) a évolué dans sa forme par rapport à celle du Plan d'Occupation des Sols (P.O.S.) : Le règlement du P.O.S. comprenait quinze articles. Celui du P.L.U. déroule désormais quatorze articles. En effet, les possibilités de dépasser le Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.), que précisaient les articles 15 du règlement, ont été supprimées par la loi S.R.U..

PLU mis à jour le 10 juillet 2025

Pour le reste, le nouvel article R.123-9 du Code de l'Urbanisme, qui concerne le contenu du règlement du P.L.U. et fixe les éléments que celui-ci peut contenir, reprend globalement les rubriques antérieures de l'ancien R.123-21, à l'exception de certaines évolutions :

- L'article R.123-9 ne précise plus que le règlement doit *« déterminer l'affectation dominante des sols par zones* […] *en précisant l'usage principal qui peut en être fait »* comme le précisait l'ancien article R.123-21 ;
- Dans son dispositif, le règlement stipule désormais, en premier lieu, les occupations et les utilisations interdites, ce qui conduit à autoriser toutes les occupations et les utilisations qui ne sont pas interdites, puis énonce celles qui sont soumises à des conditions particulières ;
- Les dispositions qui doivent obligatoirement apparaître dans le règlement, ou, sinon, sur le document graphique, concernent les règles relatives aux implantations des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques prévues à l'article 6 et par rapport aux limites séparatives prévues à l'article 7. L'implantation par rapport aux autres constructions ne fait donc plus partie des dispositions obligatoires.

Outre ces évolutions qui concernent principalement la forme du règlement, les principales lois qui ont modifié le droit de l'urbanisme ces dernières années (la « Loi S.R.U. » et la « Loi Urbanisme et Habitat ») ont comporté des dispositions qui ont provoqué des changements de fond dans le choix des règles et leur application, notamment :

- La fixation d'une superficie minimale des terrains constructibles par l'article 5 du règlement a été soumise, par la loi S.R.U., à une condition : La règle doit être justifiée par des contraintes techniques liées à la réalisation d'un dispositif d'assainissement individuel. Elle a aussi été assortie, avec la loi « Urbanisme et Habitat » du 2 juillet 2003, d'une seconde condition ; la règle doit être justifiée par le souci de « *préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée* » (le nouvel article L.123-1 du Code de l'Urbanisme).
- Le calcul des droits à construire, sur les terrains issus de divisions, a évolué à la suite de l'abrogation par la loi « S.R.U. » du contenu de l'ancien L.111-5 du Code de l'Urbanisme :
  - Les parcelles, issues de la division d'un terrain bâti, bénéficient de droits à construire exempts de toute déduction de droits déjà utilisés.
  - Le nouvel article L.123-1-1 du Code de l'Urbanisme, issu de la loi « Urbanisme et Habitat », permet désormais au P.L.U., dans les zones dotées d'un C.O.S., d'instaurer cette règle de déduction des droits à construire déjà utilisés. Toutefois, cette déduction n'est applicable qu'aux divisions effectuées après l'approbation du plan la prévoyant, et n'est valide que pendant un délai de 10 ans suivant la division.
  - Le C.O.S. applicable à la date de la division est garanti pendant ce même délai, de sorte que l'éventuel nouveau C.O.S., en vigueur à la date de délivrance d'un permis de construire, ne s'applique que s'il est plus favorable au projet.

PLU mis à jour le 10 juillet 2025

- Enfin, le vendeur doit fournir à l'acheteur un certificat attestant de la Surface Hors Œuvre Nette (la S.H.O.N.) déjà utilisée.

Le titre 1

Le titre I du règlement du P.O.S. décrivait les dispositions générales applicables à l'ensemble du territoire considéré.

Ce titre 1 n'entre plus dans le contenu réglementaire – obligatoire - du P.L.U., mais demeure un préambule utile – voire nécessaire - à la compréhension et à l'application du règlement.

Le caractère de la zone

Le caractère de la zone, présenté dans le « chapeau » du chapitre concernant la zone et définissant son affectation dominante, n'entre plus dans le contenu réglementaire du P.L.U..

Cette évolution est cohérente avec l'objectif de mixité urbaine, que proclame la « Loi S.R.U. », et qui conduit, en principe, à admettre toutes les occupations et les utilisations du sol.

Les articles 1 et 2 (les alinéas 1 et 2 de l'article R.123-9 du Code de l'Urbanisme)

Les articles 1 et 2 du règlement concernent respectivement les occupations et utilisations du sol interdites et celles soumises à des conditions particulières, alors que, dans les P.O.S., l'article 1 arrêtait la liste des occupations du sol admises et l'article 2 arrêtait celles soumises à des conditions particulières. Cette évolution est cohérente avec l'objectif de mixité urbaine, que proclame la « Loi S.R.U. », et qui conduit, comme un principe, à admettre toutes les occupations et les utilisations du sol, sauf celles qui sont interdites ou restreintes, mais justifiées par des motifs d'intérêt général.

L'article 3 (l'alinéa 3 de l'article R.123-9 du Code de l'Urbanisme)

L'article 3 permet de prévoir les modalités de création de voies nouvelles, et de préciser les conditions d'accès aux terrains à partir des voies actuelles ou futures, quelle que soit leur nature, privée ou publique.

L'article 4 (l'alinéa 4 de l'article R.123-9 du Code de l'Urbanisme)

L'article 4 fixe les conditions de la desserte des terrains constructibles par les réseaux collectifs d'adduction d'eau, d'alimentation en électricité, d'évacuation des eaux pluviales, et d'évacuation des eaux usées, ainsi que celles de la répurgation des déchets. La capacité de ces réseaux est un élément important dans la définition des partis d'aménagement, en particulier, dans la répartition entre les zones U et les zones AU du P.L.U..

PLU mis à jour le 10 juillet 2025

L'article 5 (l'alinéa 5 de l'article R.123-9 du Code de l'Urbanisme)

La « Loi S.R.U. » favorise la densification et la mixité sociale. L'article 5, relatif à la taille des terrains, ne peut désormais fixer de superficie minimale que dans la mesure où elle est justifiée par des nécessités techniques liées à l'assainissement individuel.

En outre, la loi « Urbanisme et Habitat » a étendu, par son article 17, cette possibilité : Désormais, outre des justifications par des contraintes techniques liées à la réalisation d'un dispositif d'assainissement individuel, l'article 5 du P.L.U. peut aussi fixer une superficie minimale, lorsque cette règle est justifiée par « *la préservation de l'urbanisation traditionnelle et l'intérêt paysager de la zone considérée* ».

À RUEIL-MALMAISON, cette possibilité est utilisée dans les secteurs UEa (2.500 m²), UEb (1.500 m²), UEc (1.000 m^2), et UEd (500 m²).

Les articles 6, 7, et 8 (les alinéas 6, 7, et 8, de l'article R.123-9 du Code de l'Urbanisme)

Les articles 6, 7, et 8 fixent l'implantation des constructions par rapport aux voies, par rapport aux limites séparatives, et les unes par rapport aux autres.

Ces règles concourent à la création de la forme urbaine : Elles déterminent la perception des espaces publics (les perspectives, les places, les fronts bâtis…), la lisibilité des espaces non accessibles (les jardins privés le long des voies, les espaces entre les constructions…), ainsi que la perception des espaces non visibles (les boisements en fond de parcelle, l'aération des cœurs d'îlot…).

L'article 9 (l'alinéa 9 de l'article R.123-9 du Code de l'Urbanisme)

L'article 9 réglemente l'emprise au sol des constructions.

En complément de l'article 13, la détermination d'une emprise au sol des constructions permet d'influer efficacement sur la morphologie urbaine ; en outre, elle correspond à la volonté d'aérer le tissu urbain, et de limiter l'imperméabilisation des sols.

L'article 10 (l'alinéa 10 de l'article R.123-9 du Code de l'Urbanisme)

L'article 10 définit un plafond maximal – un *velum* - au-dessus duquel la construction ne peut être édifiée, et module ce *velum* en fonction de la distance à l'espace public et dans les « zones de transition ».

La détermination de la hauteur répond à un souci de qualité du paysage urbain, destiné à garantir l'intégration des constructions neuves dans leur tissu environnant et ainsi protéger la silhouette générale et le caractère spécifique de l'espace urbain rueiilois.

PLU mis à jour le 10 juillet 2025

L'article 11 (l'alinéa 11 de l'article R.123-9 du Code de l'Urbanisme)

L'article 11 définit l'aspect extérieur des constructions : Les règles générales utilisées ne doivent pas permettre les constructions ou les installations qui, par leurs volumes, leurs matériaux, ou leur aspect, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, ou des paysages ; autant que faire se peut, elles doivent aussi éviter le bavardage et conserver un caractère normatif.

Toutefois, ces règles générales ne doivent pas exclure la création de formes architecturales contemporaines, dont le caractère d'intérêt public est affirmé par l'article 1er de la Loi du 3 janvier 1977, dès lors que ces formes nouvelles respectent l'environnement et valorisent l'espace urbain

L'article 12 (l'alinéa 12 de l'article R.123-9 du Code de l'Urbanisme)

L'article 12 fixe les normes du stationnement des véhicules. Les règles du P.L.U. actuel sont, globalement, conservées, et complétées.

Ces règles sont toutefois assouplies, notamment autour de la gare du R.E.R. et de la route départementale 913 (l'avenue Paul-Doumer), afin de favoriser l'usage des transports collectifs.

L'article 13 (l'alinéa 13 de l'article R.123-9 du Code de l'Urbanisme)

L'article 13 définit des règles en ce qui concerne l'aménagement des espaces libres.

Les règles visent à préserver un tissu urbain aéré et boisé, et à transformer les espaces libres, en général, et, en particulier, les espaces libres laissés par les reculements sur les voies publiques ou privées, en espaces verts ou boisés : L'article 13 impose, dans la plupart des zones, la plantation d'arbres de haute tige en fonction d'un ratio minimal (un arbre par tranche de 200 mètres carrés d'espace libre).

Enfin, l'article 13 définit les règles applicables aux éléments remarquables du paysage naturel ou urbain de RUEIL-MALMAISON, ainsi désignés par le document graphique au titre de l'article L.123-1-7e.

L'article 14 (l'alinéa 14 de l'article R.123-9 du Code de l'Urbanisme)

Comme le prévoit l'article L.123-1, alinéa 14, la fixation d'un Coefficient d'Occupation des Sols est facultative dans les zones U et AU.

Dans les espaces urbains denses, en effet, les règles définissant le gabarit constructible (les articles 6, 7, 8, 9, et 10) permettent de contrôler l'évolution des formes urbaines.

La possibilité de dépasser le C.O.S. a été supprimée par la loi « S.R.U. ».

PLU mis à jour le 10 juillet 2025

Les articles obligatoires

Seuls sont obligatoires, dans le règlement, les articles concernant l'implantation des constructions nouvelles par rapport aux emprises publiques et aux limites séparatives (les articles 6 et 7).

Toutefois, dans la mesure où le P.L.U. de RUEIL-MALMAISON vise à maintenir la qualité des espaces publics urbains et des espaces agricoles ou naturels, apparaissent nécessaires, selon les zones, des règles concernant l'implantation des constructions nouvelles sur un même terrain (l'article 8), des règles concernant l'emprise des constructions nouvelles sur leur terrain (l'article 9), des règles concernant la hauteur absolue ou relative des constructions nouvelles (l'article 10), des règles concernant l'aspect extérieur des constructions nouvelles (l'article 11), des règles concernant l'environnement libre des constructions nouvelles (l'article 13), et, dans certaines zones, des règles concernant la S.H.O.N. maximale des constructions nouvelles (l'article 14).

Les règles différentielles

L'article R.123-9 dispose : « […] *Les règles édictées dans le présent article peuvent être différentes, dans une même zone, selon que les constructions sont destinées à l'habitation, l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière, ou à la fonction d'entrepôt. En outre, des règles particulières peuvent être applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif* ».

Le principe fondamental dans la délimitation des zones sur le territoire communal reste celui de la morphologie urbaine recherchée. Toutefois le règlement peut moduler les règles dans une même zone selon les destinations des constructions autorisées. L'article R.123-9 reconnaît ainsi neuf catégories de constructions :

- L'habitation, sans que la règle puisse distinguer entre la maison individuelle et l'immeuble collectif ;
- L'hébergement hôtelier ;
- Le bureau ;
- Le commerce ;
- L'artisanat ;
- L'industrie ;
- L'exploitation agricole ou forestière ;
- L'entrepôt ;
- Le service public et le service d'intérêt général.

PLU mis à jour le 10 juillet 2025

2.2. LES MOTIFS RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES ZONES ET L'EXPOSE DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES AU DOCUMENT GRAPHIQUE

2.2.1. LE CHAMP D'APPLICATION

2.2.1.1. LE TERRITOIRE DU P.L.U.

Le P.L.U. couvre l'intégralité du territoire communal, comme le prévoit l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme, modifié par l'article 4 de la « Loi S.R.U. », puis par l'article 12 de la loi n° 2003-590 du 2 juillet 2003 :

« *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 couvertes par un plan de sauvegarde et de mise en valeur* […] ».

Le P.L.U. de RUEIL-MALMAISON couvre donc l'intégralité du territoire communal.

2.2.1.2. L'AFFECTATION DU TERRITOIRE

Les dispositions du document graphique - et du règlement - sont la traduction spatiale et qualitative de l'application des orientations générales du P.A.D.D. à la réalité physique des différents secteurs de la ville.

Le document graphique découpe ainsi le territoire communal de RUEIL-MALMAISON en zones aux vocations diverses. L'article R.123-4 dispose en effet : « *Le règlement délimite les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles, et les zones naturelles et forestières. Il fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune des zones dans les conditions prévues à l'article R.123-9* ». L'article R.123-4 détermine ainsi 4 zonages possibles sur le territoire communal : Les zones urbaines (les zones « U »), les zones à urbaniser (les zones « AU »), les zones agricoles (les zones « A »), et les zones naturelles (les zones « N »).

L'article R.123-9 précise : « […] *Les règles édictées dans le présent article peuvent être différentes, dans une même zone, selon que les constructions sont destinées à l'habitation, l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière, ou à la fonction d'entrepôt. En outre, des règles particulières peuvent être applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif* ».

PLU mis à jour le 10 juillet 2025

Le principe fondamental dans la délimitation des zones sur le territoire communal est celui de la morphologie urbaine recherchée, quoique les règles puissent différer selon les destinations des constructions autorisées.

2.2.1.3. LE PASSAGE DU P.L.U. ACTUEL AU P.L.U. NOUVEAU

Le plan de zonage de l'actuel P.L.U. découpait le territoire de RUEIL-MALMAISON en plusieurs zones distinctes : 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), et une zone naturelle, la zone N, sur une surface de 270,9 hectares, mais aucune zone d'urbanisation future, ni aucune zone agricole. Le plan du P.L.U. assure une relative continuité dans la délimitation des zones : Les intitulés ne changent pas, mais les périmètres subissent de nombreuses adaptations.

PLU mis à jour le 10 juillet 2025

2.2.2. LES ZONES URBAINES

Sont classés dans ces zones « U », au titre de l'article R.123-5 du Code de l'Urbanisme, « *les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter* ».

Le P.L.U. de RUEIL-MALMAISON distingue ainsi 8 zones urbaines différentes sur l'ensemble du territoire communal : La zone UA, la zone UB, la zone UC, la zone UE, la zone UF, la zone UL, et la zone UM, et les zones USP. Les lettres complétant le « U » (« A », « B », « C », « D », « E », « F », « L », « M »…) permettent de désigner des zones urbaines différentiées, par leur caractère, par leur destination, par leurs objectifs, traduites par des règles propres. Ces lettres ne relèvent pas d'un codage imposé, mais d'une pratique propre à la Ville de RUEIL-MALMAISON.

2.2.2.1. LA ZONE **UA**

La situation et le caractère de la zone

La zone **UA** correspond aux centres urbains 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.

La zone **UA** comprend 5 entités :

- 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 ; créé par des Z.A.C. successives, dont les dernières sont les Z.A.C. RUEIL 2000 Extension et Albert-1er, qui, par leur vocation multifonctionnelle (des logements, des équipements, des commerces, des services, des bureaux…) ont constitué un pôle particulièrement dynamique par la présence de la gare du R.E.R. et de la gare routière, et par la proximité de l'autoroute A 86 et son échangeur ;
- 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 une partie du troisième pôle de centralité de la commune (en bordure de la rue du Colonel-de-Rochebrune).

Les objectifs urbains de la zone

Les objectifs du P.L.U. pour ce centre sont de plusieurs ordres :

- La préservation de la morphologie générale par le biais d'un renouvellement urbain en continuité des formes urbaines actuelles, en autorisant néanmoins les substitutions, les extensions, et les adaptations nécessaires à l'actuel mode de vie ;
- La mise en valeur du tissu urbain (les places publiques, les avenues et les rues, les courées, les bâtiments cultuels ou édilitaires, les activités commerciales, les équipements) ;
- Le maintien et le renforcement de la vocation multifonctionnelle, notamment en ce qui concerne le commerce dans les rues où cette vocation est affirmée et dans celles où une animation commerciale est nécessaire à la consolidation de la centralité ;
- La préservation des espaces libres ou verts dans les îlots ;

PLU mis à jour le 10 juillet 2025

- Dans les secteurs **UA a** et **UA b**, la valorisation du patrimoine bâti dans le respect de la forme urbaine traditionnelle du centre ville, et la prise en compte de la « création architecturale contemporaine », proclamée d'intérêt public par la loi du 3 janvier 1977 ;
- Dans les secteurs **UA c** et **UA d,** l'évolution modérée des secteurs neufs dans le respect des volumes et des implantations existantes ;
- Dans le secteur **UA c,** l'intégration du patrimoine bâti de Rueil-sur-Seine dans son environnement urbain ;
- Dans le secteur **UA d,** l'aménagement des derniers secteurs opérationnels de la Z.A.C. Rueil-2000-Extension et l'intégration des bâtiments neufs au tissu environnant ;
- Dans le secteur **UA e**, la restructuration du centre de Buzenval.

L'évolution par rapport au P.L.U.

La zone UA du P.L.U. correspond sensiblement à la zone UA du document antérieur. Toutefois, elle subit plusieurs évolutions par rapport à la zone correspondante du P.L.U. :

- Le glissement d'une "langue" donnant sur la rue Hervet dans le secteur USP 2 ;
- L'intégration, dans le secteur UA a, du secteur USP 5, achevé ;
- L'intégration, dans le secteur UA a, du secteur USP 7, achevé ;
- La suppression, dans la périphérie de la place Jean-Jaurès, d'espaces au profit du secteur USP 13, étendu ;
- La suppression, dans le secteur de la place des Arts, d'espaces au profit du secteur USP étendu ;
- La suppression, dans l'ilot de la Poste, d'espaces au profit du secteur USP 21, nouvellement créé ;
- La création du nouveau secteur UA d 7 sur les emprises ferroviaires ;
- La création du nouveau secteur UA d 8 sur le bord de la rue Henri-Sainte-Claire-Deville ;
- La création du nouveau secteur UA d 9 au sud de la rue Joseph-Monier ;
- La création du nouveau secteur UA d 10 entre la rue de l'Industrie et la rue Paul-Héroult.

PLU mis à jour le 10 juillet 2025

2.2.2.2. LA ZONE **UB**

La situation et le caractère de la zone

La zone **UB** correspond aux abords des deux grands axes de communication que sont la route départementale 913 et la route départementale 991 ; elle accueille un bâti dense et des fonctions mixtes, et vise à accompagner et à conforter le changement du statut de ces deux axes, de voies purement routières en avenues urbaines.

Elle correspond à une « première couronne », déployée, autour du cœur historique, la long des axes qui relient le centre à d'autres entités urbaines.

Cette « première couronne », occupée par un tissu mixte d'habitat et d'activités économiques, doit contribuer à requalifier ces deux axes routiers en avenues urbaines.

La zone **UB** comprend deux entités :

- Le secteur **UB a** ;
- Le secteur **UB b.**

Les objectifs urbains de la zone

Les objectifs du P.L.U. pour cette zone UB sont de plusieurs natures :

- La préservation de la morphologie générale par le biais d'un renouvellement urbain en continuité des formes urbaines actuelles ;
- L'animation de l'espace public (les places, les rues et les sentes, les courées, les bâtiments cultuels ou édilitaires, les activités commerciales, les équipements publics) ;
- La préservation des espaces libres ou verts dans les îlots ;
- La fusion progressive avec le tissu urbain de la zone précédente ;
- La préservation des équilibres entre les espaces verts et bâtis, ainsi que l'évolution du bâti majoritairement composé d'immeubles d'habitat collectif des années 1960 ;
- La requalification de la route départementale 913 en une avenue urbaine et son adaptation à un futur Transport Collectif en Site Propre (T.C.S.P.), voire à un tramway ;
- La requalification de la route départementale 991 en une avenue urbaine apaisée.

L'évolution par rapport au P.L.U.

La zone UB du P.L.U. correspond sensiblement à la zone UB du document antérieur.

PLU mis à jour le 10 juillet 2025

Toutefois, elle subit plusieurs évolutions par rapport à la zone correspondante du P.L.U. :

- L'intégration, dans le secteur UB a, d'une partie du secteur USP 3, achevé ;
- L'intégration, dans le secteur UB a, du secteur USP 4, achevé ;
- La suppression, dans le secteur UB b, de l'ilot "Neuve-Noblet" au profit du secteur USP 14, étendu ;
- Le transfert, dans le secteur UB b, de petites parcelles dans l'emprise du secteur USP 15, étendue ;
- Le transfert, dans le secteur UB b, de l'angle de la rue Albert 1er dans l'emprise du secteur USP 16, étendue ;
- La création, au détriment du secteur UB b, du secteur USP 18 ;
- La création, au détriment du secteur UB b, d'une partie du secteur USP 20.

PLU mis à jour le 10 juillet 2025

2.2.2.3. LA ZONE **UC**

La situation et le caractère de la zone

La zone **UC** coïncide avec le "village" du Plateau-Mont-Valérien ; elle couvre aussi des secteurs éparpillés sur le reste du territoire communal, marqués par l'implantation simultanée d'habitat individuel et collectif ainsi que de petites activités économiques ; la mixité des formes d'habitat y nécessite une règle adaptée également aux constructions de type pavillonnaire.

Elle découle de l'urbanisation progressive des espaces interstitiels entre les deux zones précédentes, entre les axes qui relient le centre à d'autres entités urbaines. Elle est occupée majoritairement par des immeubles d'habitat collectif, construits en ordre discontinu au hasard des opportunités foncières dans les années 1960 et 1970, mais accompagnés d'espaces libres importants. L'activité commerciale et les services doivent y être renforcés en des points donnés.

La zone **UC** comprend deux entités :

- Le secteur **UC a** ;
- Le secteur **UC b.**

Les objectifs urbains de la zone

Les objectifs du P.L.U. pour ce quartier sont de plusieurs natures :

- La mise en valeur des espaces publics (les places publiques, les rues et les sentes, les courées, les bâtiments cultuels ou édilitaires, les activités commerciales) ;
- L'intégration des « grands ensembles » dans leur environnement urbain ;
- Le tissage de « liens urbains » entre les « grands ensembles » et les autres espaces urbains du territoire communal ;
- L'amélioration du paysage urbain et sa mutation par la maîtrise de la densité et la préservation des équilibres entre les espaces verts et les volumes bâtis ;
- Le renforcement de la diversité fonctionnelle nécessaire à l'animation de ces isolats urbains ;
- La conservation des potentialités d'accueil d'habitats diversifiés ;
- L'implantation de nouveaux équipements et commerces ;
- Au titre de l'article L.123-2-a du Code de l'Urbanisme, la mise en place d'un secteur d'attente sur le site des Bulvis, pour une durée au plus de cinq ans, dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global du site.

PLU mis à jour le 10 juillet 2025

L'évolution par rapport au P.L.U.

La zone UC du P.L.U. correspond sensiblement à la zone UC du document antérieur. Toutefois, elle subit plusieurs évolutions par rapport à la zone correspondante du P.L.U. :

- L'intégration, dans le secteur UC a, du secteur USP 10 (le secteur "Bernard-Moteurs"), achevé ;
- Un léger élargissement de la zone UC a près de l'ilot Charles-Drot-Clément-Adler-Xavier-de-Maistre ;
- La mise en place du secteur d'attente sur le site Bulvis.

PLU mis à jour le 10 juillet 2025

2.2.2.4. LA ZONE **UE**

La situation et le caractère de la zone

La zone **UE** couvre environ un 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. L'équilibre entre les espaces bâtis et libres, ainsi que l'importance du végétal en font des quartiers au paysage particulièrement verdoyant.

Elle comprend 5 entités :

- 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 ;
- 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 ;
- Le secteur **UE c** est un secteur de faible densité, composé majoritairement 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 ;
- 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) ;
- 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.

La zone **UE** s'étend sur plus du tiers du territoire communal, dont une part importante est incluse dans le périmètre du Parc Naturel Urbain.

Les objectifs urbains de la zone

Les objectifs du P.L.U. pour ce quartier sont de plusieurs natures :

- La fusion des tissus diachroniques et la baisse des densités ;
- La préservation du paysage pavillonnaire existant (la trame parcellaire, les hauteurs, les volumes, la diversité architecturale) et l'amélioration du bâti existant et des constructions neuves ;
- La préservation des particularités architecturales des éléments remarquables du patrimoine d'aujourd'hui et la constitution du patrimoine de demain ;
- La prise en compte de la diversité des fonctions sans altérer le caractère résidentiel de la nappe pavillonnaire ;

PLU mis à jour le 10 juillet 2025

- Le tissage de « liens urbains » entre les divers espaces pavillonnaires du territoire communal ;
- La protection des espaces libres, des espaces verts structurants, des cœurs d'îlots, et des arbres isolés remarquables ;
- L'accueil de nouveaux commerces et de nouveaux équipements et services publics ;
- Dans le secteur **UE a**, issu du démembrement du parc du Château de La Malmaison, comme dans le secteur **UE b,** le maintien d'une très faible densité et la protection des éléments remarquables du patrimoine bâti ;
- Dans le secteur **UE c,** la prise en compte du Parc Naturel Urbain par le maintien d'une faible densité ;
- Dans le secteur **UE d** et **UE l**, le maintien de la densité existante, compatible avec la vocation pavillonnaire de la zone.

L'évolution par rapport au P.L.U.

La zone UE du P.L.U. subit plusieurs évolutions par rapport à la zone correspondante du P.L.U. :

- L'intégration, dans la zone UE, de la partie - achevée - des logements du secteur USP 6 ;
- La création, au détriment du secteur UE d, du secteur USP 19 ;
- La création, au détriment du secteur UE d, d'une partie du secteur USP 20 ;
- Le remplacement du secteur UE c a, par le secteur USP 22, destiné à des bureaux ;
- Le remplacement du secteur UE d a, par le secteur USP 23, destiné à des bureaux ;
- Le changement de zonage, de UE d vers UE c, du hameau de la Reine-Hortense ;
- Le remplacement du secteur UE c a, par le secteur USP 24, destiné à des bureaux ;
- La suppression des sous-secteurs UE b a, UE c a, et UE d a, où un pourcentage de logements sociaux était imposé.

PLU mis à jour le 10 juillet 2025

2.2.2.5. LA ZONE **UF**

La situation et le caractère de la zone

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.

Les objectifs urbains de la zone

Les objectifs du P.L.U. pour cette zone UF sont de trois ordres :

- Le maintien des activités existantes et le soutien à leur développement ;
- L'accueil de nouvelles entreprises ;
- Au titre de l'article L.123-2-a du Code de l'Urbanisme, la mise en place d'un secteur d'attente sur le site Renault, pour une durée au plus de cinq ans, dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global.

L'évolution par rapport au P.L.U.

La zone UF du P.L.U. correspond sensiblement à la zone UF du document antérieur. Toutefois, elle subit une évolution par rapport à la zone correspondante du P.L.U. :

- La mise en place du secteur d'attente sur le site Renault ;
- La suppression d'un secteur UF au profit du secteur UA d 10, créé entre la rue de l'Industrie et la rue Paul-Héroult.

PLU mis à jour le 10 juillet 2025

2.2.2.6. LA ZONE **UL**

La situation et le caractère de la zone

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. La préservation ou l'aménagement d'équipements spécifiques est nécessaire afin de compléter et de diversifier les offres de loisirs existantes dans la zone naturelle et forestière (la zone N).

La zone **UL** comprend trois entités :

- Le secteur **UL a,** où sont concernés des grands équipements privés, comme l'hippodrome de Saint-Cloud et le golf de Saint-Cloud, où seuls sont autorisés l'aménagement des constructions existantes et leur reconstruction en cas de sinistre ;
- Le secteur **UL b,** dont une partie est fortement contrainte par le règlement du P.P.R.I. ;
- Le secteur **UL f,** qui couvre le lit de la Seine, où seuls sont autorisés les aménagements légers comme les pontons.

Les objectifs urbains de la zone

Les objectifs du P.L.U. pour ces espaces spécifiques sont de deux natures :

- Le maintien et le renforcement de l'intérêt paysager des sites ;
- La satisfaction des besoins liés à l'entretien des sites et à l'accueil du public.

L'évolution par rapport au P.L.U.

La zone UL du P.L.U. correspond sensiblement à la zone UL du document antérieur. Toutefois, elle subit plusieurs évolutions par rapport à la zone correspondante du P.L.U. :

- L'intégration, dans le secteur UL c, d'une partie (le stade) du secteur USP 3, achevé ;
- Le glissement des bords de la rue Henri-Sainte-Claire-Deville dans l'emprise du nouveau secteur UA d 8 ;
- L'intégration de terrains compris dans l'emprise de l'hippodrome de Saint-Cloud, dans le secteur USP 12.

PLU mis à jour le 10 juillet 2025

2.2.2.7. LA ZONE **UM**

La situation et le caractère de la zone

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.. Ces emprises du service public ferroviaire sont en fait limitées au seul faisceau des voies ferrées. Les seules constructions possibles sont celles nécessaires au fonctionnement et à l'entretien de la voie ferrée.

Les objectifs urbains de la zone

Les objectifs du P.L.U. pour cette zone sont de deux natures :

- L'évolution du service public ferroviaire en rapport avec ses contraintes spécifiques ;
- L'insertion des talus de la voie ferrée dans la « trame verte » et le réseau des « circulations douces », dans le quartier de Rueil-sur-Seine ;
- La préservation de la fonction résidentielle autour de la voie ferrée, en général, et, en particulier, la protection des riverains contre le bruit.

L'évolution par rapport au P.L.U.

La zone UM du P.L.U. subit une évolution par rapport à la zone correspondante du P.L.U. :

- La réduction des emprises ferroviaires au profit de la création du nouveau secteur UA d 7.

PLU mis à jour le 10 juillet 2025

2.2.2.8. LES SECTEURS USP

La situation de la zone

La zone **USP** correspond aux secteurs de plan de masse, où des projets urbains déjà aboutis permettent de définir des gabarits constructibles mais incompatibles avec les règles des zones riveraines.

Ces Secteurs de Projet, traités à part par le document graphique, concourent plus particulièrement à la réalisation de l'objectif "mieux vivre en améliorant la convivialité dans les quartiers" en renforçant la dynamique des centralités.

Elle comprend 19 entités :

- Le secteur **USP 1** (le secteur "Colmar-National-Docteur-Guionis") ;
- Le secteur **USP 2** (le secteur "Passage-Place-de-l'Eglise-Médiathèque") ;
- Le secteur **USP 6** (le secteur "Lionel-Terray") ;
- Le secteur **USP 8** (le secteur "Pompidou-Bons-Raisins") ;
- Le secteur **USP 9** (le secteur "Place-du-8-Mai-1945") ;
- Le secteur **USP 11** (le secteur "Clos-des-Terres-Rouges-Centre-Commercial-Leclerc") ;
- Le secteur **USP 12** (le secteur "Hippodrome") ;
- Le secteur **USP 13** (le secteur "Place-Jean-Jaurès") ;
- Le secteur **USP 14** (le secteur "Place-des-Arts-Neuve-Noblet") ;
- Le secteur **USP 15** (le secteur "Gabriel-Péri") :
- Le secteur **USP 16** (le secteur "Paul-Doumer") ;
- Le secteur **USP 17** (le secteur "Camille-Saint-Saëns") ;
- Le secteur **USP 18** (le secteur "Entrée-de-Ville") ;
- Le secteur **USP 19** (le secteur "Rue-de-l'Est") ;
- Le secteur **USP 20** (le secteur "Rue-d'Estienne-d'Orves") ;
- Le secteur **USP 21** (le secteur "Bequet-Mouillon-Maurepas") ;
- Le secteur **USP 22** (le secteur "Masséna-Richelieu") ;
- Le secteur **USP 23** (le secteur "Empereur") ;
- Et le secteur **USP 24** (le secteur "Carrières").

PLU mis à jour le 10 juillet 2025

Les objectifs urbains de la zone

Les objectifs du P.L.U. pour ces secteurs USP sont de plusieurs ordres :

- Le secteur **USP 1** 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** est destiné à dynamiser le centre-ville et à accueillir des commerces, des logements, une place publique, et la médiathèque, déjà réalisée ;
- Le secteur **USP 6** est destiné à accueillir des logements (réalisés) et des bureaux (partiellement réalisés) ;
- Le secteur **USP 8** 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** 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 11** 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 et de l'artisanat, des logements (libres), des équipements municipaux, des espaces verts publics, des places publiques, avec un marché forain, des "circulation douces", et à requalifier la voirie ;
- Le secteur **USP 12**, 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**, proche du marché Jean-Jaurès, est destiné à accompagner la dynamisation du secteur et à accueillir des logements, des commerces, et des équipements publics (un volume supplémentaire est destiné à l'implantation d'un poste de distribution électrique) ; Afin de mener à bien le projet du secteur USP13, plusieurs modifications ont été apportées au plan du secteur. La modification porte plus précisément sur la partie sud du secteur de projet, adressée aux numéros 8-10 du Boulevard du Général de Gaulle. Elle vise à permettre la réalisation de la seconde phase du projet portée par l'Association Saint-Hubert, soit le projet de démolition de trois bâtiments dégradés et de reconstruction qui doit permettre d'aménager deux logements pour des prêtres ainsi qu'un accueil paroissial et une aumônerie.

  Il s'agit donc d'étendre l'emprise constructible qui borde le général de Gaulle et d'autoriser une hauteur légèrement plus importante. Le périmètre du secteur USP13 est également modifié afin de rendre possible ce projet qui répond aux objectifs fixés pour le secteur USP13 ;
- Le secteur **USP 14** est destiné à restructurer le pôle culturel et à accueillir des équipements culturels municipaux, ainsi que des logements ou des bureaux et des commerces de part et d'autre de la R.D. 913 ;
- Le secteur **USP 15** est destiné à rénover un secteur commercial, situé au nord de la route départementale 913, et à accueillir des logements et des commerces, le long de la R.D. 913 et de l'avenue Gabriel-Péri ;
- Le secteur **USP 16** est destiné à assurer le renouvellement urbain de cet ilot, à accueillir des logements, des commerces, et des équipements publics, et à aménager l'accès au parc depuis la R.D. 913 ;

PLU mis à jour le 10 juillet 2025

- Le secteur **USP 17** est destiné à conforter la résidentialisation de la résidence Camille-Saint-Saëns et à accueillir des logements sociaux ;
- Le secteur **USP 18** est destiné à requalifier le débouché de l'avenue Paul-Doumer sur le territoire rueilllois, et à accueillir des logements destinés aux étudiants ;

PLU mis à jour le 10 juillet 2025

- Le secteur **USP 19** est destiné à accompagner la requalification des bâtiments de bureaux ;
- Le secteur **USP 20** est destiné à accompagner la requalification de la place Nicolas-Sauvage et de l'ilot D'Estienne-d'Orves, et à recevoir des logements et des commerces ;
- Le secteur **USP 21** est destiné à assurer le renouvellement urbain de cet ilot, et à recevoir des logements, des commerces, et des équipements publics ;
- Le secteur **USP 22** est destiné à assurer le développement du potentiel de bureaux sur le site ;
- Le secteur **USP 23** est destiné à assurer le développement du potentiel de bureaux sur le site ;
- Le secteur **USP 24** est destiné à assurer le développement du potentiel de bureaux sur le site.

L'évolution par rapport au P.L.U.

Les zones USP du P.L.U. correspondent sensiblement à la zone USP du document antérieur.

Toutefois, elles subissent plusieurs évolutions et plusieurs novations par rapport à la zone correspondante du P.L.U. actuel :

- Le secteur **USP 1** (le secteur "Colmar-National-Docteur-Guionis") est maintenu, mais étendu ;
- Le secteur **USP 2** (le secteur "Passage Place de l'Eglise - Médiathèque") est maintenu, mais étendu sur les parcelles bordant l'emplacement réservé entre la placette du secteur USP 2 et la rue Hervet ;
- Le secteur **USP 3** (le secteur "Stade-B.N.P.-Paribas"), achevé, est supprimé et intégré, pour partie (le stade) dans la zone **UL b**, et pour partie (la résidence pour éudiants) dans la zone **UB a** ;
- Le secteur **USP 4** (le secteur "Centre-Commercial-Colmar"), réalisé, est supprimé et intégré dans la zone **UB a** ;
- Le secteur **USP 5** (le secteur "Place-Richelieu"), achevé, est supprimé et intégré dans la zone **UA a** ;
- Le secteur **USP 6** (le secteur "Lionel-Terray"), partiellement réalisé, est réduit, la parie des logements étant incluse dans la zone **UE d** ;
- Le secteur **USP 7** (le secteur "Le-Coz-Floquet-Girouix"), réalisé, est supprimé et intégré dans la zone **UA a** ;
- Le secteur **USP 10** (le secteur "Bernard-Moteurs"), achevé, est supprimé et intégré dans le secteur **UC a** ;
- Le secteur **USP 13** (le secteur "Place-Jean-Jaurès"), achevé, sauf en ce qui concerne les espaces publics et l'aménagement du marché, est étendu sur la périphérie de la place Jean-Jaurès ;

PLU mis à jour le 10 juillet 2025

- Le secteur **USP 14** (le secteur "Place-des-Arts") est étendu notamment sur le demi-ilot "Neuve-Noblet", et ses destinations son élargies ;
- Le secteur **USP 15** (le secteur "Gabriel-Péri") est étendu à la "pointe" formée, derrière l'ancien octroi, par l'avenue Paul-Doumer et la rue Gabriel-Péri ;
- Le secteur **USP 16** (le secteur "Paul-Doumer"), introduit par la modification du P.L.U., approuvée le 29 mars 2010, est maintenu, mais étendu à l'angle de la rue Albert-1er ;
- Le secteur **USP 17** (le secteur "Camille-Saint-Saëns"), introduit par la modification approuvée le 29 mars 2010 , est maintenu ;
- Le secteur **USP 18** (le secteur "Entrée-de-Ville") est une novation par rapport au P.L.U. ;
- Le secteur **USP 19** (le secteur "Rue-de-l'Est") est une novation par rapport au P.L.U. ;
- Le secteur **USP 20** (le secteur "Brossolette-d'Estienne-d'Orves") est une novation par rapport au P.L.U. ;
- Le secteur **USP 21** (le secteur "Bequet-Mouillon-Maurepas") est une novation par rapport au P.L.U. ;
- Le secteur **USP 22** (le secteur "Masséna-Richelieu") est une novation par rapport au P.L.U. ;
- Le secteur **USP 23** (le secteur "Empereur") est une novation par rapport au P.L.U. ;
- Et le secteur **USP 24** (le secteur "Carrières") est aussi une novation par rapport au P.L.U..

PLU mis à jour le 10 juillet 2025

2.2.3. LES ZONES À URBANISER

Les zones « **AU »** concernent des espaces, conservant un caractère naturel, mais destinés à être ouverts à l'urbanisation, comme le prescrit l'article R.123-6 du Code de l'Urbanisme. En ce qui concerne le droit des sols, le Code de l'Urbanisme prévoit deux types de zones « AU » :

- Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement, existant à la périphérie immédiate d'une zone AU, ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, l'orientation particulière d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées, soit lors d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, tels que le Projet d'Aménagement et de Développement Durable et le règlement le prévoient ;
- Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement, existant à la périphérie immédiate d'une zone AU, n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision préalables du Plan Local d'Urbanisme.

Le P.L.U. de RUEIL-MALMAISON ne comprend aucun type de zone AU.

PLU mis à jour le 10 juillet 2025

2.2.4. LES ZONES AGRICOLES

Le P.L.U. ne distingue aucune zone agricole sur l'ensemble du territoire communal de RUEIL-MALMAISON.

PLU mis à jour le 10 juillet 2025

2.2.5. LES ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES

Le P.L.U. distingue un seul type de zone naturelle et forestière sur l'ensemble du territoire communal : La zone « **N »**.

2.2.5.1. LA ZONE N

La situation et le caractère de la zone

La zone **N** couvre des espaces naturels ou forestiers, équipés ou non, qui, compte tenu soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels, doivent être préservés, comme le prescrit l'article R.123-8 du Code de l'Urbanisme : « *Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages, et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique, ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels* ».

Ces espaces présentent des risques importants de dégradations et doivent donc être vigoureusement préservés d'une urbanisation insidieuse. Toutefois, certains aménagements ou certaines constructions peuvent être autorisés, qui permettent leur valorisation et leur ouverture au public, dans le respect de leur vocation naturelle ou forestière et dans un souci de développement durable.

La zone **N** regroupe ainsi les ensembles naturels de la commune que sont la forêt de la Malmaison, le vallon des Gallicourts, ainsi que les espaces remarquables d'intérêt paysager et historique comme les très grandes propriétés extrêmement peu bâties du château de Malmaison et de ses abords.

La zone **N** comprend 4 secteurs :

- Le secteur **N Ia** ;
- Le secteur **N Ib** ;
- Le secteur **N Ic** ;
- Le secteur **N Id** .

Les objectifs environnementaux de la zone

Les objectifs du P.L.U. pour ces espaces naturels sont de plusieurs natures :

- La prévention du « mitage » ;
- La protection des espaces de vie des espèces protégées ou fragiles ;

PLU mis à jour le 10 juillet 2025

- La mise en valeur des paysages ;
- La protection des espaces boisés, et de leurs lisières, en particulier dans une bande de 50 mètres ;
- Dans les secteurs **N Ia**, **N Ib**, et **N Ic**, l'accueil d'équipements publics tournés vers les loisirs ou l'observation et la protection de la nature ;
- Dans le secteur **N Id**, la construction de quelques maisons individuelles compatibles avec la vocation naturelle de la zone.

L'évolution par rapport au P.L.U.

La zone N du P.L.U. subit plusieurs évolutions par rapport à la zone N du P.L.U. :

- La diminution de la zone N sur l'ilot Bellerive, à l'angle de l'avenue des Acacias et du boulevard des Coteaux [cette diminution concerne quelques bandes de terrain, reliquats de l'autoroute A 86, cédées aux riverains par l'Etat] ;
- L'extension du secteur constructible NL b des Gallicourts ;
- La création du secteur constructible NL c (Vert-Bois) ;
- La création d'un secteur constructible sur un terrain à l'angle de l'avenue Napoléon-Bonaparte et de l'avenue du Château de la Malmaison, le secteur **N Id**.

PLU mis à jour le 10 juillet 2025

2.2.6. LES ESPACES PARTICULIERS

Le document graphique est indissociable et complémentaire du règlement. Il définit les zones où sont applicables les règles édictées par le règlement mais, outre la division du territoire en zones, il 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.

Ces espaces particuliers sont :

a. Les espaces boisés classés définis à l'article L.130-1 ;

b. Les secteurs où les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risques naturels, tels qu'inondations, incendies de forêt, érosion, affaissements, éboulements, avalanches, ou de risques technologiques justifient que soient interdites ou soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols ;

c. Les secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol, dans lesquels les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles sont autorisées ;

d. Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, en précisant leur destination et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires ;

e. Les secteurs dans lesquels, pour des motifs d'urbanisme ou d'architecture, la reconstruction sur place ou l'aménagement de bâtiments existants peut être imposé ou autorisé avec une densité au plus égale à celle qui existait antérieurement, nonobstant le ou les coefficients d'occupation du sol fixés pour la zone ou le secteur ;

f. 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 ;

g. Les périmètres, tels que délimités par le plan de déplacements urbains en application de l'article 28-1-2 de la loi nº 82-1153 du 30 décembre 1982 modifiée, à l'intérieur desquels les conditions de desserte par les transports publics réguliers permettent de réduire ou de supprimer les obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement, notamment lors de la construction d'immeubles de bureaux, ou à l'intérieur desquels le plan local d'urbanisme fixe un nombre maximal d'aires de stationnement à réaliser lors de la construction de bâtiments à usage autre que d'habitation ;

h. Les éléments de paysage, les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique, et notamment les secteurs dans lesquels la démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir ;

PLU mis à jour le 10 juillet 2025

i. 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 et aménagements susceptibles d'y être prévus.

Les documents graphiques peuvent également faire apparaître des règles d'implantation des constructions dans les conditions prévues au dernier alinéa de l'article R.123-9.

À RUEIL-MALMAISON, ces espaces particuliers concernent les espaces boisés classés (a), les secteurs bruyants (b), les emplacements réservés (d), les éléments remarquables du paysage (h), et les éléments remarquables du patrimoine (h).

Ils concernent aussi les périmètres délimités au titre de l'article L.123-1-5-7 *bis* (i), de l'article L.123-1-12 (j), et de l'article L.123-2-a [les « secteurs d'attente »] (k).

2.2.6.a. LES ESPACES BOISÉS CLASSÉS

L'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme dispose que la commune peut classer, dans son P.L.U., des espaces boisés, destinés à être conservés, protégés, ou créés. Le classement de ces espaces boisés interdit les changements d'affectation, aussi bien que les modes d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection, ou la création des boisements. Les coupes ou abattages d'arbres sont alors soumis à une autorisation préalable.

Le classement vise donc à protéger et conforter les massifs boisés présents sur le territoire de RUEIL-MALMAISON.

Le document graphique délimite, sous une trame particulière, des espaces boisés classés correspondant aux vastes unités boisées du territoire communal (la forêt de Saint-Cucufa, le golf de Saint-Cloud) où perdure une activité forestière, ainsi qu'à des unités de moindre importance – voire de petite taille – que menace la pression foncière.

Les dispositions applicables à ces espaces étaient rappelées aux articles 1 et 13 du règlement écrit, ce qui ne sera plus le cas dans le cadre de la révision du P.L.U..

L'évolution par rapport au P.L.U.

Les divers espaces boisés classés par le P.L.U. sont maintenus dans leur emprise actuelle.

Deux espaces boisés classés (e.b.c.), inscrits dans l'actuel P.L.U., sont toutefois supprimés :

- Un e.b.c. rue Maurice-Bertaud, par le remplacement d'une partie par un élément remarquable du paysage ;

PLU mis à jour le 10 juillet 2025

- Un e.b.c avenue Napoléon-Bonaparte, pour l'aménagement de places de stationnement.

Certains espaces boisés classés par le P.L.U. sont maintenus, mais modifiés :

- Un e.b.c. près de l'avenue Paul-Doumer ;

- Deux e.b.c. dans le golf de Saint-Cloud, par le « détourage » autour des bâtiments ;

- Deux e.b.c. à la Jonchère, par leur réduction ;

- Un e.b.c. près du boulevard de Bellerive, par le « détourage » d'une allée ;

- Un e.b.c. à la Petite-Malmaison, par le « détourage » d'une allée et de la « rivière anglaise » ;

- Un e.b.c. à la Jonchère, par son déplacement ;

- Deux e.b.c. à la Jonchère, par le « détourage » de deux allées ;

- Un e.b.c. près de l'avenue Tuck-Stell ;

- Un e.b.c. sur un terrain, à l'angle de l'avenue Paul-Doumer et de l'avenue du Château de La Malmaison, en vue de le rendre compatible avec un projet d'aménagement urbain.

Deux espaces boisés classés sont ajoutés dans le P.L.U. :

- Un e.b.c. près du chemin des Pince-Vin et de la rue des Hauts-Bénards, en remplacement d'un élément remarquable du paysage [4 600 m^2) ;

- Un e.b.c. sur le coteau des Gallicourts (80 000 m^2).

Ces évolutions sont justifiées par l'adaptation des espaces boisés classés aux réalités des sites et des projets.

2.2.6.b. LES SECTEURS BRUYANTS

L'article 13 de la loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992 impose le recensement et le classement, dans chaque département, des infrastructures de transports terrestres en fonction de leur trafic et de leurs nuisances sonores.

Les différents arrêtés préfectoraux concernant le classement de ces infrastructures (des réseaux routiers national, départemental, communal, et du réseau ferroviaire) sur le territoire de RUEIL-MALMAISON figurent dans les annexes réglementaires du dossier du P.L.U..

L'arrêté préfectoral n° 2000-203 du 23 mai 2000 précise aussi les prescriptions techniques d'isolement acoustique destinées à réduire les nuisances auxquelles seraient exposés les occupants des bâtiments situés dans les secteurs affectés par le bruit de ces différentes infrastructures classées.

PLU mis à jour le 10 juillet 2025

Les secteurs affectés par le bruit des trafics routier et ferroviaire sont repérés sur le plan des secteurs de bruit, figurant dans les annexes réglementaires du dossier du P.L.U..

2.2.6.d. LES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

L'article L.123-1-8e du Code de l'Urbanisme dispose que la commune peut fixer, dans son P.L.U., des emplacements réservés aux voies et aux ouvrages publics, aux équipements et aux installations d'intérêt général, ainsi qu'aux espaces verts.

Ces emplacements réservés sont repérables sur le document graphique et le numéro qui est affecté à chacun d'eux renvoie à une liste qui figure en annexe de la règle écrite (le règlement). Cette liste, distinguant les emplacements réservés pour des équipements ou des espaces verts des emplacements réservés pour des aménagements particuliers de la voirie, indique le lieu et décrit sommairement le projet concerné, puis précise le bénéficiaire et la surface indicative de l'emplacement réservé.

L'inscription d'un emplacement réservé rend inconstructible le terrain concerné pour toute autre utilisation que celle prévue dans la liste. En contrepartie, le propriétaire d'un terrain réservé peut mettre la collectivité bénéficiaire de l'emprise réservée en demeure d'acquérir son bien en application de l'article L.123-17 du Code de l'Urbanisme.

Dans le P.L.U. de RUEIL-MALMAISON, les emplacements réservés concernent :

- Les créations et les élargissements des voies publiques (dans ce dernier cas, les améliorations apportées concernent souvent l'élargissement des trottoirs au profit de la sécurité et du confort des piétons ou la mise en place de circulations douces).
- La réalisation des équipements publics qui sont nécessaires à l'équipement de la ville en général et de certains villages en particulier et à la satisfaction des besoins des habitants ; ces équipements concernent pour une part importante des parcs publics de stationnement en surface afin de jalonner le parcours des futures lignes de transport en commun figurant dans le P.A.D.D., d'aménager des aires de stationnement en substitution de celles qui seraient neutralisées par l'aménagement des axes de transport collectif, et enfin d'offrir un stationnement suffisant et incitatif à proximité de ces axes en vue de permettre au plus grand nombre d'automobilistes de préférer le transport collectif à la voiture.
- La création d'espaces verts publics principalement dans les pôles de centralité ainsi que dans les zones d'habitat collectif.

L'évolution par rapport au P.L.U.

Plusieurs **emplacements réservés** sont supprimés dans le P.L.U., la justification de leur suppression étant résumée dans la troisième colonne des tableaux ci-dessous.

PLU mis à jour le 10 juillet 2025

En ce qui concerne les emplacements réservés pour des voiries :

	DÉSIGNATION DE LA VOIE	MOTIF
113	Autoroute A 86	Autoroute et déviation réalisées (il n'est pas fait état de leur conservation ou de leur modification dans le porté à connaissance de l'Etat)
114	Autoroute A 86	
2	Déviation de la R.N. 13 (R.D. 913)	
25	Élargissement à 12 mètres de la rue Péreire	Élargissement réalisé
34	Élargissement à 10 mètres de la rue Paul-Olivier	Élargissement réalisé
56	Élargissement à 8 mètres de la rue Clément-Ader	Élargissement réalisé
58	Élargissement à 8 mètres de la rue des Chèvremonts	Élargissement réalisé
62	Élargissement à 8 mètres de la rue de Normandie	Élargissement réalisé
84	Élargissement du boulevard Edmond-Rostand	Élargissement réalisé
98	Prolongement et élargissement de l'allée Dumouriez	Voie réalisée

En ce qui concerne les emplacements réservés pour des équipements :

	DÉSIGNATION ET LIEU DU PROJET	MOTIF
126	Place publique et espaces verts (avenue de Chatou et rue Sainte-Claire-Deville)	Place publique réalisée
128	Place publique (Place Jean-Jaurès)	Place publique réalisée
130	Parking public (avenue Paul-Doumer, rue Pierre-Brossolette)	Projet intégré au secteur USP 20
134	Equipement socio-culturel (rue Trumeau)	Emplacement acquis par le bénéficiaire (la commune de Rueil-Malmaison)
135	Espace vert et équipement socio-culturel (rue Jean-Le-Coz)	Emplacement acquis par le bénéficiaire (la commune de Rueil-Malmaison)
137	Places publiques, voies nouvelles et jardins publics (rue Henri-Dunant, avenue de Fouilleuse, et rue des Mazurières)	Emplacement acquis par le bénéficiaire (la commune de Rueil-Malmaison)
142	Passage public (rue Trumeau, impasse Saint-Sulpice)	Projet abandonné
150	Reconstitution d'équipements existants de sports et de loisirs (Plaine des Closeaux)	Site intégré dans l'emplacement réservé n° 191, transféré au bénéfice de la commune de Rueil-Malmaison
154	Parking public (rue Edmond-Blanc)	Projet abandonné
165	Parking public (67 *bis* avenue Albert-1er)	Projet abandonné

PLU mis à jour le 10 juillet 2025

167	Parking public (rue Haby-Sommer et boulevard Edmond-Rostand)	Emplacement acquis par le bénéficiaire (la commune de Rueil-Malmaison)
172	Parking public [5 *bis* rue Marollet)	Projet abandonné
179	Parking public (30 rue Jean-Edeline)	Projet abandonné
182	Parking public (11 *bis* rue Jean-Edeline)	Projet abandonné
194	Caserne de pompiers (avenue du Président-Pompidou, rue du Plateau)	Emplacement acquis par le bénéficiaire (la Préfecture de Police de Paris)

Plusieurs **emplacements réservés** sont maintenus, mais modifiés dans le cadre du P.L.U..

En ce qui concerne les emplacements réservés pour des voiries :

	DÉSIGNATION DE LA VOIE	MOTIF
3	Élargissement à 24 et 30 mètres des boulevards de Richelieu et de Solférino	Elargissements à 29 et 30 mètres
5	Élargissement à 16,0 ou 12,5 mètres de la rue Charles-Floquet	Modification de l'emprise
6	Élargissement à 20 mètres de la rue Masséna	Exclusion d'un bâtiment existant sur la rue Masséna
15	Élargissement variable ou à 20 mètres de l'avenue de Fouileuse	Suppression de la partie réalisée entre les rues Henri-Dunant et du Lieutenant-Colonel-de-Montbrison, et élargissement à 18 ou 20 mètres sur le reste des emprises
16	Élargissement à 14 mètres de la rue Danton	Exclusion de la parcelle AO 705
19	Élargissement à 12 mètres de l'avenue de Seine	Exclusion de la parcelle AV 64
24	Élargissement à 12 mètres de la rue Jean-Baptiste-Besche	Exclusion des parcelles AE 390 et AE 391
48	Élargissement à 8 mètres du chemin des Cormaillons	Elargissement de la partie de 6 à 8 mètres et création d'un pan coupé de 10 mètres
55	Rue des Sorins	Réduction de l'emprise
57	Élargissement à 8 mètres de la rue des Seigneuries	Exclusion d'un parcelle
68	Élargissement à 8 mètres du chemin rural des Gallicourts	Suppression partielle
85	Élargissement à 8 mètres du chemin du Bois-Béranger	Ajout d'un pan coupé
94	Ouverture d'une voie nouvelle de 14 mètres entre la rue Saint-Claire-Deville et la rue Joseph-Monier	Elargissement à 19 mètres du prolongement de la rue Joseph-Monier
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	Modification de l'emprise et prolongement du chemin

PLU mis à jour le 10 juillet 2025

En ce qui concerne les emplacements réservés pour des équipements :

	DÉSIGNATION ET LIEU DU PROJET	MOTIF
124	Place publique (avenue de Colmar)	Réduction de l'emprise
127	Place publique (Avenue Gabriel-Péri et avenue Paul-Doumer)	Réduction de l'emprise
143	Passage public (rue Hervet)	Modification de l'emprise
149	Voie et stationnement public, et mail piétonnier public	Modification de l'emprise et de la destination
152	Parking public (boulevard des Coteaux et rue de Seine)	Réduction de l'emprise
178	Parking public (29 boulevard de Richelieu, rue des Clos-Beauregards)	Réduction de l'emprise
180	Parking public et espace vert (7-9-11 boulevard du Maréchal-Joffre 8-10-12 rue du Docteur-Zamenhof)	Réduction de l'emprise et destination à un passage public
191	Parking public, espace vert, équipements de sport et de loisirs, et équipement socio-culturel (avenue Napoléon-Bonaparte)	Extension de l'emprise

Le P.L.U. comprend enfin de **nouveaux emplacements réservés**, qui s'ajoutent aux emplacements maintenus du P.L.U..

Ces **nouveaux emplacements réservés** concernent des projets relatifs aux voiries :

	DÉSIGNATION DU PROJET	**BÉNÉFICIAIRE**	**SURFACE**
35	Elargissement partiel à 14 mètres de la rue Pierre-Brossolette	Commune	375 m2
36	Piste cyclable sur l'avenue de Versailles	Commune	285 m2
100	Elargissement à 20 mètres de la rue de l'Industrie	Commune	363 m2
101	Elargissement à 20 mètres de la rue Paul-Héroult	Commune	363 m2
102	Voie nouvelle dans le prolongement de la rue Joseph-Monier (largeur de 20 mètres)	Commune	1.160 m2
103	Voie nouvelle en limite du territoire de Nanterre (largeur de 20 mètres)	Commune	8.458 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	1.890 m2

PLU mis à jour le 10 juillet 2025

197	Circulation douce sur la rue des Deux-Gares	Commune	5 135 m2
198	Mail piétonnier d'accès au Parc de l'Amitié depuis l'avenue Paul-Doumer	Commune	335 m2
TOTAL			**75.558 m2**

2.2.6.h.1. LES ÉLÉMENTS REMARQUABLES DU PAYSAGE

La protection des paysages est renforcée en ayant recours à des protections particulières au titre de l'article L.123-1-7e du Code de l'Urbanisme. Conformément à cet article, le document graphique repère et identifie des éléments de paysage à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, ou écologique, tandis que le règlement définit des prescriptions de nature à assurer leur protection.

L'espace urbain de RUEIL-MALMAISON possède plusieurs éléments remarquables du paysage, dont la protection particulière est méritée par leur impact sur la perception du territoire.

Deux catégories d'éléments remarquables du paysage font l'objet d'un repérage et d'une protection :

- Les espaces verts à préserver : Ces espaces, repérés sur le document graphique par une trame particulière, participent à l'agrément du paysage et intéressent principalement des cœurs d'îlots végétalisés.
- Les arbres – isolés ou alignés - à préserver : Ces éléments ponctuels, repérés sur le document graphique par un symbole particulier, découlent du recensement effectué par le département des Hauts-de-Seine sur les arbres remarquables.

Par ailleurs, le P.L.U. repère des espaces libres à préserver ou à créer, et impose des marges de recul au bord de certaines rues. Sur le document graphique, ces espaces sont repérés par une trame particulière dans le cas des espaces libres et par un trait pour les marges de recul.

PLU mis à jour le 10 juillet 2025

Ces espaces contribuent, comme les espaces verts, à préserver l'identité du paysage rueillois : Les règles graphiques complètent ou se substituent aux articles 6, 7, et 9 du règlement écrit. Destinés à favoriser le paysage et l'aération du tissu urbain, notamment dans la zone UA, le dense centre ancien, les espaces libres permettent également de préserver des vues aux abords des points de vue repérés sur le même document graphique.

Enfin, le P.L.U. repère des « zones de transition ». Sur le document graphique, ces « zones de transition » sont repérées par un double trait délimitant une profondeur de 25 mètres par rapport à certaines limites de la zone UE, dans laquelle l'article 10 du règlement écrit prévoit une règle dérogatoire.

L'évolution par rapport au P.L.U.

Le P.L.U. comprend un **nouvel élément remarquable**, sis rue Maurice-Bertaud, qui s'ajoute aux éléments maintenus du P.L.U..

Un élément remarquable, situé près du chemin des Pince-Vin et de la rue des Hauts-Bénards, est réduit au profit d'un espace boisé classé.

La règle applicable à ces éléments remarquables du paysage, édictée à l'article 13 du règlement écrit, est citée dans le sous-paragraphe 2.3.3.h.

2.2.6.h.2. LES ÉLÉMENTS REMARQUABLES DU PATRIMOINE BÂTI

L'espace urbain de RUEIL-MALMAISON possède plusieurs bâtiments, dont la protection particulière est méritée par leur impact sur la perception du territoire.

La protection du patrimoine est renforcée en ayant recours à des protections particulières au titre du même article L.123-1-7e. Conformément à cet article, le document graphique repère et identifie des éléments de patrimoine à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, ou architectural, tandis que le règlement définit des prescriptions de nature à assurer leur protection.

Ces éléments sont repérés sur le plan de zonage par une teinte pleine violette.

L'évolution par rapport au P.L.U.

Le P.L.U. ne comprend aucun **nouvel élément remarquable.**

Cependant, un élément remarquable est supprimé, l'immeuble sis au 164, avenue Paul-Doumer (la parcelle AS 498). Cette suppression est justifiée par la présence de ce bâtiment dans l'emprise du secteur USP 16, ce qui empêche la réalisation de ce projet consistant à axer l'entrée principale du parc sur la perspective de l'ancienne mairie.

La règle applicable à ces éléments remarquables du patrimoine bâti est citée dans le sous-paragraphe 2.3.6.h.3. En particulier, l'article 2 précise que l'aménagement, l'extension, voire la reconstruction de ces bâtiments doit être envisagée en mettant en valeur ces caractéristiques qui ont justifié leur protection ; de même, l'article 10 prévoit également que des extensions mesurées des parties situées au-dessus de la

PLU mis à jour le 10 juillet 2025

hauteur maximale peuvent être envisagées si elles participent à la mise en valeur ou au maintien de la caractéristique protégée.

La règle applicable à ces éléments remarquables du patrimoine bâti est citée dans le sous-paragraphe 2.3.3.h.

2.2.6.i. LES PÉRIMÈTRES DÉLIMITÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L.123-1-5-7 *bis*

Le renforcement de l'animation commerciale dans les pôles de centralité, ainsi que la création de commerces dans des secteurs sensibles (dans les secteurs USP notamment) ne peut pas toujours être traité par le seul règlement écrit comme c'est le cas dans les secteurs USP.

L'article L.123-1-5-7 *bis* dispose que le P.L.U. peut « *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* ».

Le P.L.U. de RUEIL-MALMAISON utilise cette possibilité sur plusieurs secteurs du territoire communal :

- La partie du quartier de Rueil-sur-Seine comprise entre les voies ferrées, à l'exception des secteurs UA c et UA d 7, la route départementale 990, la berge de la Seine, et la rue Henri-Sainte-Claire-Deville ; cette emprise englobe en outre le futur pôle multi-modal ;
- Le débouché de la rue Albert-1er sur la gare du R.E.R. ;
- Une petite partie de la zone UB a, au bord de l'avenue de Colmar ;
- Le centre ancien, compris dans es secteurs UA a et UA b, et englobant les secteurs USP 2, USP 13, et USP 14 ;
- Plusieurs entités dans le quartier des Godardes ;
- Les abords de la place du 8-Mai-1945 ;
- Un îlot dans le quartier de Fouilleuse ;
- Un îlot sur la route de l'Empereur ;
- Le centre ancien du « village » de Buzenval.

2.2.6.k. LES PÉRIMÈTRES DÉLIMITÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L.123-1-12

L'article L.123-1-12 dispose que le P.L.U. peut, « *lorsque les conditions de desserte par les transports publics réguliers le permettent, le règlement peut fixer un nombre maximal d'aires de stationnement à réaliser lors de la construction de bâtiments destinés à un usage autre que d'habitation* […] ».

PLU mis à jour le 10 juillet 2025

Le P.L.U. de RUEIL-MALMAISON utilise cette possibilité en deux endroits :

- Autour de la gare du R.E.R. ; le rayon est de 700 mètres ;
- Dans des bandes situées de part et d'autre de la route départementale 913, entre la place Osiris et la limite septentrionale du territoire communal ; la profondeur de ces bandes est de 200 mètres.

2.2.6.l. LES PÉRIMÈTRES DÉLIMITÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L.123-2-a

L'article L.123-2-a dispose que le P.L.U. peut « *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 travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont toutefois autorisés* ».

Le P.L.U. de RUEIL-MALMAISON utilise cette possibilité sur deux sites susceptibles de subir une mutation :

- Le site Renault : Le secteur d'attente couvre la majeure partie de la zone UF, la « pointe » occidentale du secteur USP 9, une « frange » de la zone UC a, mitoyenne du terrain de la zone UF, et une partie de la zone UE d, autour de la place ;
- Le site des « Bulvis » : Ce secteur ressortit de la zone UC b et, en partie, de la zone UE C.

2.2.6.m. LES PÉRIMÈTRES PARTICULIERS

Certains secteurs de la commune sont exposés au risque d'inondation de la Seine, qui est prévenu par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (P.P.R.I.) de la Seine dans les Hauts-de-Seine (l'arrêté préfectoral du 9 janvier 2004). Ces secteurs sont délimités sur le document graphique. Les terrains compris à l'intérieur de ce périmètre sont soumis aux règles particulières du règlement du P.P.R.I. qui figurent dans les annexes réglementaires du P.L.U. et complètent les règles propres du P.L.U..

PLU mis à jour le 10 juillet 2025

2.3. LES MOTIFS RETENUS POUR LA RÉDACTION DES RÈGLES ET L'EXPOSE DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES AUX RÈGLES

2.3.1. LE RÈGLEMENT DANS LE P.L.U.

Les règles édictées par le P.L.U. déterminent les conditions de l'occupation et de l'utilisation des sols dans les diverses zones qui couvrent l'ensemble du territoire communal.

Les règles permettent, d'une part, de maîtriser l'évolution des constructions et du développement de la ville tout en garantissant la préservation de ses caractéristiques urbaines propres, et, d'autre part, de répondre aux orientations d'aménagement retenues dans le projet de ville de la commune. Les règles permettent en effet d'encadrer et de préciser de quelle façon sera mis en œuvre le projet communal exprimé par le P.A.D.D..

Les règles ne sont pas indépendantes des autres pièces du dossier du P.L.U., car une cohérence globale doit être observée (l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme dispose que « *les Plans Locaux d'Urbanisme comportent un règlement qui fixe, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable, les règles générales* […]"). Ainsi, les annexes apportent des éléments d'information qui peuvent avoir une incidence sur les règles et la délimitation des zones, et le présent rapport de présentation expose en quoi les règles sont motivées ou rendues nécessaires par les objectifs du P.A.D.D. et les objectifs d'intérêt général.

Les règles, qui peuvent se traduire soit sous une forme écrite (le règlement), soit sous une forme graphique (le document graphique), sont opposables à toutes les personnes publiques ou privées, pour toute demande d'autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol (article L.123-5 du Code de l'Urbanisme), qu'il s'agisse de celles entrant dans le champ d'application du permis de construire, de la déclaration de travaux, ou des autorisations et déclarations préalables.

2.3.2. LE RÈGLEMENT

Les règles écrites répondent à la mise en œuvre des orientations du P.A.D.D., mais elles sont modulées en fonction des zones, afin de les adapter à la réalité et aux caractéristiques urbaines de chaque zone du P.L.U..

PLU mis à jour le 10 juillet 2025

Ainsi, à l'échelle communale, les orientations du P.A.D.D. seront satisfaites par la complémentarité des dispositions réglementaires applicables à chaque zone (« préserver les paysages et l'environnement », « mieux construire », « conforter Rueil-Malmaison comme bassin d'emplois », « mieux se déplacer », « mieux vivre en améliorant la convivialité dans les quartiers »).

2.3.2.1. LES RÈGLES D'ORDRE GÉNÉRAL

Le "préambule" du règlement comporte trois règles d'ordre général, applicables dans toutes les zones du P.L.U. :

La reconstruction à la suite d'un sinistre :

il est retenu d'autoriser la reconstruction à l'identique dans les termes de l'article L.111-3 dans l'ensemble de la commune, à l'exception des emplacements réservés et des 6 secteurs dont les plans sont annexés à la fin du règlement et où la reconstruction à l'identique est interdite à la suite d'une démolition volontaire.

La gestion du C.O.S. des terrains issus d'une division :

Les dispositions de l'article L.123-1-1 du Code de l'Urbanisme, permettant pendant une période de 10 ans de limiter les droit à bâtir d'un terrain issu d'une plus grande propriété aux droits qui n'ont pas déjà été utilisés, sont rendus applicables dans le P.L.U..

Cette règle n'intéresse que les terrains situés dans les zones du P.L.U. qui sont dotées d'un coefficient d'occupation des sols.

Cette règle permet de réguler la densité maximum imposée pour le C.O.S. et ainsi de favoriser le maintien du caractère résidentiel, sans toutefois interdire une évolution du tissu au-delà du délai des 10 ans.

L'obligation de création de logements sociaux :

Les dispositions de l'article L.123-1-16°, permettant d'imposer un pourcentage de logements locatifs sociaux dans les programmes de logements, sont mises en œuvre dans toutes les zones urbaines de la commune, à l'exception des zones UF, UM, USP 6, USP 11, USP 12, USP 19, USP 22, USP 23 et USP 24.

Cette règle permet de favoriser la mixité sociale.

Par ailleurs, le préambule du règlement indique :

- Que le document graphique délimite des périmètres où des règles particulières sont définies afin de préserver la diversité commerciale ;

PLU mis à jour le 10 juillet 2025

- Que le document graphique repère les éléments de paysage et les immeubles à protéger.

2.3.2.2. LES RÈGLES COMMUNES

Des articles de portée générale, subissant peu de différence entre les zones, ou comportant des parties communes importantes, sont applicables à toutes les zones du P.L.U. ; il s'agit des articles suivants :

LES ARTICLES 3

Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public.

Afin de permettre une meilleure accessibilité aux diverses constructions, la largeur minimum des voies et accès a été fixée à 3,50 mètres, des aires de retournements sont demandées pour les voies nouvelles en impasse, les accès carrossables sont limités pour une plus grande sécurité.

LES ARTICLES 4

Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement.

Les dispositions générales du code des collectivités territoriales sont applicables notamment en matière d'eau potable et d'assainissement et gèrent le statut et le régime de ces réseaux.

Le P.L.U. se limite à prévoir les raccordements aux différents réseaux dans le respect des règles de sécurité, de salubrité et de paysage urbain. Cependant, par un renvoi au Règlement Municipal d'Assainissement, le P.L.U. permet de gérer, de manière plus efficace, les dispositions communales édictées pour favoriser une meilleure adaptation environnementale aux volumes d'eau extrêmement important, parfois sur une courte période comme en cas d'orage, des eaux de pluie qui sont destinés à être recueillis. Ces dispositions basées sur l'infiltration ou la rétention avec rejet à débit limité dans le réseau n'ont pas à être inscrites dans le règlement du P.L.U., car toute amélioration des règles d'assainissement nécessiterait alors une modification du P.L.U..

L'article 4 comprend une règle imposant des locaux de stockage de déchets suffisamment dimensionnés.

LES ARTICLES 8

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

PLU mis à jour le 10 juillet 2025

Dans le but de permettre l'hygiène et le bon voisinage, il a été choisi une distance variable entre bâtiments, tenant compte de la présence ou non de baies principales et de la hauteur de chaque façade en vis-à-vis.

Des modulations sont apportées à la règle générale :

- Une minoration en zone UA, pour tenir compte de la composition urbaine plus resserrée des zones centrales et denses ;
- Une majoration en zones pavillonnaires de faible et très faible densité (les secteurs UEa, UEb, et UEc).

Dans les zones non destinées à l'habitation ou à l'activité, les règles sont fixées sans faire de distinction en fonction de la présence de baies (les zones de sport et de loisirs UL), ou bien la règle n'est pas fixée lorsqu'elle n'est pas utile (la zone ferroviaire UM, la zone naturelle N, les zones de secteur de projet USP).

LES ARTICLES 12

Obligations imposées aux constructions en matière de réalisation d'aire de stationnement.

L'article intéresse la définition des dimensions et des conditions de réalisation, ainsi que les règles concernant les normes de stationnement par destination.

En ce qui concerne l'habitation, les normes sont définies en fonction des besoins, afin que les véhicules stationnent moins sur le domaine public. Des normes différentes sont proposées suivant la taille des logements.

Les normes de stationnement pour le bureau sont abaissées pour les secteurs centraux bien desservis en transports en commun.

Ces secteurs sont définis par leur périmètre sur le document graphique.

Le commerce est réglementé en fonction d'un seuil (2 000 m²).

En outre, pour favoriser le commerce de proximité, il n'est pas imposé de norme minimale pour les commerces d'une S.H.O.N. inférieure à 150 m^2.

Des secteurs très contraints et situés près de parkings publics ne prévoient pas de normes de stationnement (les secteurs USP 2, USP 13, USP 17, et USP 18).

Conformément aux dispositions de l'article L.123-1-12-a, un plafond de places de stationnement est défini pour les bureaux dans les périmètres définis au document graphique.

Les services publics et les services d'intérêt collectif compte tenu de leurs spécificités, ne bénéficient pas de normes chiffrées, mais le nombre des places de stationnement à créer devra correspondre aux besoins de la construction afin que le stationnement ne s'effectue pas sur la voie publique.

Le stationnement des deux-roues fait l'objet de règles particulières nécessaires à la bonne prise en compte de ceux-ci dans les constructions.

PLU mis à jour le 10 juillet 2025

2.3.2.3. LES AUTRES RÈGLES

Elles sont présentées ci-dessous par thème :

La diversité des fonctions :

Les articles 1 et 2 du règlement fixent les affectations et utilisations en fonction de la destination des constructions qui peuvent y être édifiées et de la nature des activités qui peuvent y être exercées.

Pour respecter les principes de la diversité des fonctions urbaines et de la mixité sociale, ces articles autorisent globalement toutes les utilisations et occupations du sol compatibles avec le milieu urbain dans les zones urbaines denses (dans les zones UA, UB, et UC).

Seuls, sont exclus de manière générale l'industrie et l'entrepôt pur, ainsi que les installations classées incompatibles avec le milieu environnant.

Les limitations apportées pour les autres zones reposent sur le principe de la cohabitation entre les différentes destinations de constructions, la morphologie du bâti, la vocation spécialisée de certaines zones.

Afin de favoriser la diversité commerciale, des règles particulières pour le commerce sont établies dans les périmètres figurant au document graphique.

La fonctionnalité :

Des conditions particulières ou interdictions sont édictées concernant les occupations et utilisations du sol qui peuvent engendrer des nuisances telles les activités d'hébergement hôtelier, d'artisanat, et de commerce dans les zones de type pavillonnaire de faible et de très faible densité (les bureaux y sont admis de façon limitée) ou qui ne sont pas acceptables compte tenu de la spécificité de certains secteurs de projet (les secteurs USP6 et USP12).

La morphologie du bâti pavillonnaire :

Dans les secteurs de la zone UE, le nombre des bâtiments possibles est limité en fonction de la taille du terrain, sans toutefois écarter les activités de petite taille, nécessaires à la multifonctionnalité de la zone.

Les zones spécialisées :

La zone ferroviaire UM, extrêmement spécialisée, n'autorise que les constructions et installations nécessaires à cette activité ; les zones d'activité UF ont une vocation à recevoir des activités peu compatibles avec l'environnement résidentiel, et, pour préserver le potentiel d'accueil de ces sites, les destinations d'accompagnement de ces activités sont autorisées (tels que logement de gardien).

PLU mis à jour le 10 juillet 2025

Dans les zones de loisirs UL, les occupations du sol autorisées sont réduites à celles nécessaires au fonctionnement ou qui accompagnent les activités de sport et de loisir.

La zone ULa, comme la zone N, n'autorise que l'aménagement dans le volume existant, ou la reconstruction dans ce même volume, des constructions existantes.

La zone ULf (le lit de la Seine) ne permet que des aménagements de type ponton.

Quatre secteurs limités constituent la zone Nl, qui permettent la rénovation du centre de loisir communal de Vert-Bois, la réalisation d'aménagements liés à l'accueil du public et à la gestion des espaces verts, ainsi que la couverture d'une piscine existante dans le secteur des Gallicourts, ainsi que la construction de quelques maisons sur un terrain à l'angle de l'avenue Napoléon-Bonaparte et de l'avenue du Château.

La diversité des formes urbaines

La ville de Rueil-Malmaison présente une très grande diversité de typologies dans ses bâtiments et une certaine imbrication de ces types de bâtiments. Néanmoins, des formes dominantes apparaissent, formes reprises en compte à travers la délimitation des zones qui peuvent comprendre aussi des secteurs particuliers (la zone UEl, les secteurs USP…).

Dans toutes les zones, les dispositions réglementaires des articles relatifs à l'implantation (les articles 6, 7, et 8) et au volume (les articles 9 et 10), des constructions permettent de régler la forme urbaine souhaitée qui vient conforter le paysage bâti existant, ou en créer de nouveaux afin de structurer des espaces à vocation de centralité (les secteurs USP).

Dans les centres anciens:

La combinaison des règles favorise la réhabilitation, les extensions, et le renouvellement urbain. Compte tenu du morcellement des parcelles et de leurs tailles très variées, la maîtrise de l'évolution ne peut être assurée par le coefficient d'occupation des sols qui n'est pas adapté à la morphologie existante.

La combinaison des règles d'implantation et de volume permet à ces espaces centraux multifonctionnels et vivants, d'évoluer dans le respect de leur forme urbaine (un alignement prioritaire, une implantation de limite séparative à limite séparative dans une bande de 29 mètres).

Des règles viennent compléter ce dispositif : Des règles modulées de hauteur, adaptées au contexte, des emprises au sol également modulées dans le centre historique où se situe le très petit parcellaire, et des règles spécifiques pour les terrains d'angle afin de permettre un front bâti régulier.

PLU mis à jour le 10 juillet 2025

Le centre de Rueil-sur-Seine:

Moderne quant à lui, il est géré par des règles principalement graphiques (les articles 6, 9, et 10), qui pérennisent l'état existant en permettant cependant des travaux d'amélioration et des extensions modérées.

Les quartiers multifonctionnels à dominante d'habitat collectif :

Dans ces secteurs constitutifs des zones UB et UC, les règles encadrent la densité par une organisation de l'espace propre à permettre un renouvellement urbain bien intégré participant au confortement du tissu existant (le secteur UBa, la zone UC) ou à la poursuite de l'aménagement de la R.D. 913 (le secteur UBb).

L'article 6 impose une implantation systématique des constructions en retrait de l'alignement, pour privilégier un urbanisme aéré en bordure de la voie, le long de la R.D. 913, de composition hétéroclite, le recul est souvent graphique et des hauteurs minorées viennent compléter les modulations de hauteur du centre ville, situés sur l'autre côté de la R.D. 913.

Cependant, les règles applicables aux secteurs UBb et UCb permettent, pour l'une, de constituer un front bâti régulier avec des implantations de limite à limite sur la rive nord de la R.D. 913, de la limite de Nanterre à l'avenue Franklin-Roosevelt, et, pour l'autre, de permettre des implantations sur une limite séparative uniquement en s'accolant à la façade d'un bâtiment voisin implanté sur la limite séparative.

Cette règle de construction sur la limite en adossement d'un bâtiment existant sur la parcelle voisine que l'on retrouve dans le secteur pavillonnaire UEd, permet une meilleure qualité paysagère du bâti en gommant les murs pignons sur les limites séparatives, qui, laissés le plus souvent à l'état brut, dégradent l'environnement bâti.

La combinaison de l'emprise au sol et de la hauteur maximale permet de satisfaire à un urbanisme aéré ou structurant en bordure de la voie lorsque la hauteur maximale est atteinte, aussi bien qu'elle permet un urbanisme de transition pour les parcelles en limite des zones pavillonnaires.

En effet, dans ces deux zones, comme dans la zone UF, une bande de transition de hauteur est instituée en limite des zones UE, afin d'obtenir un dégradé progressif des hauteurs entre la hauteur maximale de ces zones (18 mètres en UB, 15 mètres en UF, et 12 mètres en UC) et celles des zones pavillonnaires (limitées à 9 et 10 mètres de hauteur maximale).

Les quartiers à dominante pavillonnaire :

Les règles ont pour but de préserver le caractère de ces zones très importantes pour la ville qui constituent un écrin paysager et vert, en assurant la transition entre les zones majeures pour la ville que sont les zones vertes naturelles, paysagères, et de loisirs, et les secteurs centraux et multifonctionnels évoqués précédemment. Toutefois, la modification du P.L.U., approuvée le 29 mars 2010, a assoupli les règles pour faciliter l'agrandissement des bâtiments.

PLU mis à jour le 10 juillet 2025

La caractéristique de ces secteurs est un habitat variant d'une très faible densité sur de très grandes parcelles à un habitat de densité faible sur des parcelles de taille moyenne, avec des constructions implantées en retrait de l'alignement et des limites séparatives et entourées de jardins (des espaces verts le plus souvent plantés), avec cependant des possibilités d'agrandissement des bâtiments existants, non conformes à ces règles.

Les règles retenues imposent un recul par rapport aux voies et aux limites séparatives. La protection du paysage verdoyant y est renforcée par un recul plus important par rapport aux limites séparatives en cœur d'îlots (au-delà d'une bande de 29 mètres de profondeur).

L'emprise au sol y est faible ou très faible selon la densité des secteurs, et la hauteur maximale faible (9 ou 10 mètres). Ces règles ne sont pas suffisantes pour préserver le grand paysage verdoyant de plaine ou de coteaux de ces secteurs. En effet, ce paysage est basé sur un habitat discontinu, créant des transparences vers des cœurs d'îlot peu bâtis. Le bâti caractéristique de ces secteurs est celui de pavillons unifamiliaux ou de maisons et de villas, généralement limitées à 2 logements. La pérennisation de ce paysage urbain nécessite de prendre en compte à la fois la forme urbaine (les articles 9 et 10), ainsi que l'implantation des bâtiments (les articles 6, 7, et 8), et la densité (l'article 14, le C.O.S.) comme rappelé ci-avant, mais aussi la superficie du terrain (l'article 5).

Afin de maintenir le paysage, il est nécessaire :

- D'une part de définir une emprise maximale par bâtiment principal, seule garante à long terme de la forme urbaine "pavillonnaire", caractéristique du paysage rueillois, constituée de bâtiments non accolés ; en outre, les constructions en superstructure ne peuvent empiéter sur les périmètres définis au document graphique (les espaces libres).

- D'autre part, afin de préserver l'intérêt paysager de ces secteurs extrêmement liés à l'importance des jardins et des espaces verts d'accompagnement, il a été retenu de définir une taille minimum de terrain (conformément à l'article L.123-1-12 du Code de l'Urbanisme) pour chacun des secteurs de la zone UE du P.L.U., en relation avec l'importance des éléments paysagers de chaque zone. Aussi, il a été retenu la superficie de 2 500 m² dans le secteur UEa (le parc de la Malmaison), de 1 500 m² dans le secteur UEb (le hameau de la Jonchère et les abords de l'avenue de Versailles), de 1 000 m² et 700 m² dans le secteur UEc (le « secteur de transition ») et de 500 m² dans le secteur UEd et 300 m² pour les terrains portant des bâtiments existants à usage unique d'habitation à la date d'approbation du P.L.U. (le secteur pavillonnaire traditionnel).

En ce qui concerne les secteurs UEa et UEb, de densité très faible sur un très grand parcellaire, la préservation du paysage très aéré de ces secteurs (la Jonchère, la Malmaison, les abords de la forêt et du golf de Saint-Cloud) et donc de leur paysage verdoyant et planté, nécessite que la structure du grand ou très grand parcellaire soit respectée. La gestion du C.O.S. des terrains issus de division qui a été maintenue dans le présent P.L.U. n'est pas suffisante pour maintenir le parcellaire préexistant : Si cette règle permet bien à moyen terme (environ 10 ans) de freiner la densification des terrains dotés d'un C.O.S. lorsqu'ils sont divisés, elle

PLU mis à jour le 10 juillet 2025

est sans effet, même à court terme sur le maintien des grandes ou des très grandes parcelles de ces zones. La réglementation de la taille minimale de terrain y est donc impérative.

Le secteur UEd, un secteur très important par sa superficie (environ 350 hectares, soit plus que les secteurs UEa, UEb, et UEc réunis) compose une part majeure du grand paysage rueillois : La plaine de la Seine, les pentes du Mont Valérien et du Plateau, une partie du « village » de Buzenval… Zone de densité faible sur un parcellaire de taille moyenne, son paysage repose sur les perméabilités visuelles existantes depuis la rue vers les jardins situés à l'arrière des constructions et plus particulièrement vers les cœurs d'îlots verdoyants et arborés. Cette morphologie du paysage est particulièrement appréhendable dans les zones pentues. Il s'avère que dans le secteur UEd, seulement 25 % de la superficie de la zone est composée de parcelles d'une taille inférieure à 500 m² ; plus des deux tiers de ces parcelles sont bâties. Ce parcellaire exigu a généré un paysage bâti avec des perméabilités visuelles pratiquement inexistantes (des constructions implantées en règle générale de limite séparative à limite séparative sur des linéaires de voies souvent importants masquant toute perception visuelle des jardins et cœurs d'îlots).

Afin de ne pas faire évoluer ce phénomène aujourd'hui minoritaire et de préserver ce paysage ouvert constituant près des trois quarts de la superficie du secteur UEd, qui est une composante majeure du grand paysage rueillois (les coteaux notamment), la réglementation d'une superficie minimum de terrain est également indispensable dans le secteur UEd.

Les secteurs UEl, où le parcellaire est très structuré et homogène (issu de morcellements anciens ou de Z.A.C.), n'ont pas été l'objet de la définition d'une taille de terrain minimum, car le parcellaire constitué est peu susceptible d'être à nouveau découpé. Les règles des articles 6, 7, et 9, ou leurs équivalents graphiques portés sur le document graphique du P.L.U., sont suffisants pour garantir la pérennité de cette forme urbaine existante et de son paysage qu'il convient de préserver.

Les zones spécialisées, les zones de secteur de projet et les zones naturelles

La forme urbaine est peu représentative de ces zones. Les règles y sont soit fonctionnelles (la zone ferroviaire UM, les secteurs USP) et/ou propres à garantir le confort des zones résidentielles limitrophes (la zone UF d'activité où une bande de transition de hauteur est imposée).

La règle peut également privilégier les espaces ouverts (les zones UL de sport et de loisir où les reculs sont importants) ou pérenniser l'existant (le secteur ULa et la zone N) par des règles d'implantation identiques dans le cas de reconstruction.

Les règles de hauteur et d'emprise au sol relèvent des mêmes critères que ceux évoqués pour l'implantation.

Il est à noter que les secteurs de projet USP proposent des formes urbaines prédéterminées de par leur mise en œuvre sous forme de zones de plan de masse encadrant graphiquement la forme urbaine souhaitée. Ces formes urbaines sont toujours en relation avec celles de l'environnement urbain du programme qui y est

PLU mis à jour le 10 juillet 2025

souhaité, et de la mise en scène des équipements et/ou de la fonction commerciale qui y sont souhaités.

De plus, dans le but de rendre plus homogène les hauteurs du bâti dans la zone C du P.P.R.I. et de supprimer à l'avenir des bâtiments dépassant la hauteur maximale, situation très sensible en zones pavillonnaires, le respect des hauteurs constatées est obtenu en appliquant la règle par rapport au terrain naturel et non plus par rapport à la cote d'inondation.

Le cas des constructions et installations nécessaires aux services publics et aux services d'intérêt collectif :

Ces services, qu'ils soient publics ou privés et d'intérêt collectif, sont souvent en rupture avec la forme urbaine dominante de par leur fonctionnalité ; ainsi, des règles spécifiques permettent à ceux-ci de s'insérer dans le cadre urbain de manière plus souple, ou de permettre les extensions sur place nécessaires aux services existants (collèges, lycées, hôpitaux…).

La diversité des protections du cadre de vie :

La protection de l'environnement

Outre les précautions prises en ce qui concerne le rejet ou l'infiltration des eaux pluviales évoqués ci-avant, les espaces libres participent également à privilégier la limitation de l'imperméabilisation des sols. Ainsi, l'article 13 de la plupart des zones (hors les centralités), impose un pourcentage d'espaces libres et d'espaces verts, dont une partie peut être demandée en pleine terre afin de favoriser l'infiltration des eaux pluviales, indépendamment de la possibilité d'y planter des arbres ou d'engazonner, ces aménagements participant de la qualité de vie des habitants et des utilisations de ces zones.

Protection des paysages

La protection des paysages urbain et naturel est une préoccupation importante du P.L.U. ; à ce titre, des règles écrites (et des règles graphiques qui sont développées plus haut) concourent à cet objectif.

Le zonage permet de repérer les zones qui feront plus spécifiquement l'objet de protections fortes relatives au paysage naturel ou végétal (comme les zones UE, UL, et N).

L'article 11 veille tout particulièrement à l'aspect extérieur des constructions et à leur intégration dans le paysage urbain. Ainsi des prescriptions particulières sont édictées en fonction du contexte local concernant les toitures, les façades, les aspects des matériaux, les clôtures, éléments principaux du paysage bâti et de l'image urbaine de la ville.

PLU mis à jour le 10 juillet 2025

D'autres règles complètent ces prescriptions pour mettre en scène le bâti dans son environnement et préserver de ce fait et de manière générale (hors les centres), des reculs et des ouvertures visuelles vers les cœurs d'îlots afin d'agrémenter le paysage vu depuis l'espace public (les articles 6 et 7).

L'article 13 permet de gérer l'aménagement de ces espaces non bâti qui participent fortement à la partie paysagère ou végétale du paysage, notamment en imposant des espaces verts et des plantations. La possibilité de réglementer la taille des terrains, initialement supprimée par la loi "S.R.U." du 13 décembre 2000, a été réintroduite par la loi "Urbanisme et Habitat" du 2 juillet 2003, à la condition d'être "justifiée pour préserver "*l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée*". Dans les zones pavillonnaires, comme expliqué ci-avant dans la partie « la diversité des formes urbaines » concernant ces quartiers, cette règle est apparue la seule adaptée pour assurer à long terme le maintien de la taille des jardins, de leur perception depuis la rue, et de la faible ou très faible densité bâtie des zones considérées, et, par conséquent, de la protection du paysage très verdoyant de celles-ci.

En effet, la division des propriétés bâties étant toujours possible, la gestion du C.O.S. résiduel de ces divisions pendant 10 ans, applicable dans ce P.L.U., n'est pas garante seule d'une protection contre l'altération de ce grand paysage et est tout à fait inefficace passé le délai des 10 années suivant le morcellement.

Hors les centres et les secteurs USP, la fixation d'un C.O.S., couplée à la gestion du C.O.S. des terrains issus de la division des propriétés bâties, permet de mieux maîtriser la densification de la ville et de freiner l'altération de l'aspect aéré du paysage de ces quartiers, sur le moyen terme.

PLU mis à jour le 10 juillet 2025

2.3.3. LES DISPOSITIONS GRAPHIQUES

Le document graphique est indissociable et complémentaire du règlement. Il définit les zones où sont applicables les règles édictées par le règlement mais il peut également prévoir des dispositions particulières dont certaines sont indépendantes du règlement écrit, tels que des dispositions graphiques complémentaires de l'expression écrite ou se substituant à la règle écrite (les secteurs USP traités en zones de plan de masse par exemple). Ou tels que les espaces boisés classés, les emplacements réservés (les « espaces particuliers »).

Ces dispositions – graphiques - particulières sont décrites au paragraphe 2.2.8. (les secteurs USP), et au chapitre 2.2.6. (les « espaces particuliers »). Les conséquences réglementaires sont exposées ci-dessous :

2.3.3.a. LES ESPACES BOISÉS CLASSÉS

Le P.L.U. délimite sur le document graphique, par une trame particulière, des espaces boisés classés correspondant aux vastes unités boisées de la commune (la forêt de Saint-Cucufa, le golf de Saint-Cloud) ainsi que des unités de moindre importance situées plus généralement sur de grandes ou très grandes parcelles, jusqu'à de petits boisements comme en centre ville qui sont pérennisés car très précieux compte tenu de la forte minéralisation de celui-ci.

Les dispositions applicables à ces espaces étaient rappelées aux articles 1 et 13 du règlement écrit, ce qui ne sera plus le cas dans le cadre de la révision du P.L.U..

2.3.3.d. LES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

Des emplacements réservés "*aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts*" sont créés dans le P.L.U..

Ces emplacements réservés, indiqués sur le document graphique, sont l'objet d'une liste, annexée au règlement du P.L.U., qui indique la destination et le bénéficiaire de la réserve. Cette destination rend les terrains compris dans ces emplacements, inconstructibles pour toute autre affectation ou occupation du sol que celle prévue à la liste. En contrepartie les propriétaires concernés peuvent faire valoir leur droit de mise en demeure d'acquérir auprès du bénéficiaire de la réserve.

Dans le P.L.U. de Rueil-Malmaison, ces emplacements réservés concernent :

- Des créations et des élargissements de voirie (dans ce dernier cas les améliorations apportées concernent souvent l'élargissement des trottoirs au profit de la sécurité et du confort des piétons ou la mise en place de circulations douces),
- Des équipements publics de superstructure nécessaires à l'équipement de la ville en général et de certains villages en particulier ; ces équipements comprennent pour une part importante des parkings publics de stationnement en surface afin de mieux gérer les déplacements.
- Des espaces verts publics, principalement dans les pôles de centralité, ainsi que dans les zones d'habitat collectif.

2.3.3.h. LES ÉLÉMENTS DU PATRIMOINE À PROTÉGER

Le dispositif de protection des paysages et du patrimoine bâti est renforcé en ayant recours à des protections particulières au titre de l'article L.123-1-7e du Code de l'Urbanisme. Conformément à cet article, le P.L.U. identifie et localise des éléments, bâtis ou naturels, du paysage à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, ou écologique, et définit des prescriptions de nature à assurer leur protection.

PLU mis à jour le 10 juillet 2025

Les éléments naturels :

Deux catégories d'éléments naturels font l'objet de protection :

- Les espaces verts à préserver, repérés sur le document graphique par une trame particulière ; ces espaces participent à l'agrément du paysage et intéressent principalement des cœurs d'îlots végétalisés de qualité qu'il y a lieu de protéger ; ces espaces verts sont l'objet de protections édictées par les articles 13 du règlement écrit.
- Les arbres à préserver, repérés sur le document graphique, issus du recensement effectué par le département des Hauts-de-Seine sur les arbres remarquables. Ces éléments font l'objet d'une liste annexée au règlement du P.L.U., et font l'objet de protections édictées par les articles 13 du règlement, compte tenu de leur impact paysager important et de leur valeur écologique.

Les éléments bâtis :

Ces bâtiments sont repérés par le document graphique et sont l'objet d'une liste annexée au règlement du P.L.U., qui précise les éléments de la construction étant l'objet de la protection : Un détail architectural, la façade, la volumétrie, le décor…

Les articles 2 précisent que l'aménagement, l'extension, voire la reconstruction de ces bâtiments, doivent être envisagés en mettant en valeur ces caractéristiques qui doivent être maintenues.

L'article 10 prévoit également que des extensions mesurées des parties situées au dessus de la hauteur maximale peuvent être envisagées si elles participent à la mise en valeur ou au maintien de la caractéristique protégée.

Les espaces libres existants :

Par ailleurs, le P.L.U. repère des espaces libres à préserver ou à créer, et impose des marges de recul au bord de certaines rues. Sur le document graphique, ces espaces sont repérés par une trame particulière dans le cas des espaces libres et par un trait pour les marges de recul.

Pour ces espaces les règles graphiques complètent ou se substituent aux articles 6, 7, et 9 du règlement écrit. Destinés à favoriser le paysage et l'aération du tissu urbain, notamment dans la zone UA, le dense centre ancien, les espaces libres permettent également de préserver des vues aux abords des points de vue repérés sur le même document graphique.

Les « zones de transition » :

Enfin, le P.L.U. repère des « zones de transition ». Sur le document graphique, ces « zones de transition » sont repérées par un double trait délimitant une profondeur de 25 mètres par rapport à certaines limites de la zone UE, dans laquelle l'article 10 du règlement écrit prévoit une règle spécifique.

PLU mis à jour le 10 juillet 2025

2.3.3.i. LES PÉRIMÈTRES DÉLIMITÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L.123-1-5-7 *bis*

Le renforcement de l'animation commerciale dans les pôles de centralité, ainsi que la création de commerces dans des secteurs sensibles (dans les secteurs USP notamment) ne peut pas toujours être incité par le seul règlement écrit comme c'est le cas dans les périmètres délimités au tire de l'article L.123-1-5-7 *bis*.

Une localisation précise est aussi nécessaire lorsqu'il s'agit de pérenniser des commerces ou des services existants dans un linéaire de voie ou d'y obliger des nouvelles implantations à l'occasion des constructions neuves.

Les segments des façades à rez-de-chaussée concernées par la règle sont repérés au document graphique par un liseré spécifique. Le règlement interdit dans ce cas les logements.

2.3.3.m. LES PÉRIMÈTRES PARTICULIERS

La zone inondable :

Certains secteurs de la commune sont exposés au risque d'inondation de la Seine, qui est prévenu par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (P.P.R.I.) de la Seine dans les Hauts-de-Seine (l'arrêté préfectoral du 9 janvier 2004). Ces secteurs sont délimités sur le document graphique. Les terrains compris à l'intérieur de ce périmètre sont soumis aux règles particulières du règlement du P.P.R.I. qui figurent dans les annexes réglementaires du P.L.U. et complètent les règles propres du P.L.U..

Le maintien de C.O.S. et de hauteurs faibles, rappelées précédemment, qui touche la majeure partie du territoire communal au nord de la R.D. 913, ainsi que les règles visant à conserver au plus près de l'existant le quartier neuf de Rueil-sur-Seine et le zonage UL (sports et loisirs) de très faible densité, affecté à la plaine des Closeaux, accompagne globalement les dispositions du P.P.R.I. en ce qu'elles préconisent dans les secteurs concernés, de ne pas tendre à une augmentation sensible de la population ni à une augmentation significative de la vulnérabilité pour les personnes et les biens de l'ensemble de la zone C (zone urbaine dense) du P.P.R.I..

La canalisation de Gaz à Haute Pression

La commune est concernée par le risque créé par une canalisation de gaz à haute pression. L'article 2 du règlement impose des prescriptions spéciales.

PLU mis à jour le 10 juillet 2025

2.3.4. L'EXPOSE DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES AUX REGLES DU P.L.U.

2.3.2.1. LE PRÉAMBULE

Un certain nombre de rappels (les textes du Code de l'Urbanisme, les autres législations applicables…) sont supprimés. En effet, la législation peut évoluer, il n'est donc pas souhaitable de la mentionner dans le règlement car ces rappels peuvent à terme devenir obsolètes.

L'article 2 – La zone naturelle :

Il est rappelé que le secteur Nld, de taille et de capacité d'accueil limitées, peut accueillir des habitations.

L'article 3 – Les composantes particulières des documents graphiques :

- Il est précisé que le PLU définit des emplacements réservés délimités sur le plan de zonage ;
- Il est ajouté que les quartiers et îlots dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale sont identifiés sur le document graphique ;
- Il est ajouté que le document graphique localise les axes commerciaux où l'habitation en rez-de-chaussée est interdite ;
- Il est ajouté que le document graphique localise les périmètres où le règlement fixe un plafond de places de stationnement.

2.3.2.2. LES SECTEURS DE PROJET

Les documents graphiques font apparaître les secteurs délimités en application de l'article L.123-2-a du Code de l'Urbanisme.

2.3.2.3. LES LOGEMENTS SOCIAUX

Il est ajouté qu'une obligation de mixité sociale (30 % de logements sociaux) est imposée pour les programmes de logements d'une S.H.O.N. égale ou supérieure à 900 m², dans toutes les zones urbaines, l'exception des zones UF, UM, USP 6, USP 11, USP 12, USP 19, USP 22, USP 23 et USP 24.

2.3.2.4. LES ARTICLES DES DIFFÉRENTES ZONES

Certaines modifications apportées dans les articles du règlement sont communes à différentes zones. D'autres sont spécifiques à chaque zone.

PLU mis à jour le 10 juillet 2025

2.3.2.5. LES DISPOSITIONS COMMUNES AUX DIFFÉRENTES ZONES

Les articles 1 :

Afin de préserver la diversité commerciale, les articles 1 interdisent le changement de destination des locaux commerciaux situés aux rez-de-chaussée dans les périmètres délimités sur le document graphique.

Le rappel concernant les Espaces Boisés Classés est supprimé car il s'agit d'une disposition figurant dans le Code de l'Urbanisme.

Le terme « usage » est remplacé par le terme « destination » pour les constructions interdites dans la zone.

Les articles 2 :

La protection des éléments de patrimoine remarquables est renforcée.

Des prescriptions concernant les constructions proches des canalisations de gaz à haute pression sont introduites.

Des obligations en matière de performance énergétique des constructions sont introduites (l'application de la loi « Grenelle 2 »).

Les articles 4 :

Afin de favoriser le tri sélectif des déchets, des prescriptions sont introduites concernant les locaux de stockage des déchets.

Les articles 6 :

Il est précisé que les articles 6 concernent les voies publiques et privées et les emprises publiques.

Concernant les saillies sur l'alignement, les dispositions sont différenciées entre les voies communes et les autres voies.

Les articles 7 :

Les dispositions concernant les travaux d'isolation par l'extérieur sont clarifiées.

Les dispositions concernant l'application des articles 7 aux baies de toit sont précisées.

PLU mis à jour le 10 juillet 2025

Les articles 8 :

Les règles des articles 8 sont complétées concernant la distance entre deux bâtiments de même hauteur.

Les articles 9 :

Une précision est apportée concernant le champ d'application des articles 9 pour exonérer les terrasses de moins de 0.60 mètre de hauteur et les balcons de moins de 1 mètre de profondeur.

Les constructions à usage de commerces dans les périmètres définis par le document graphique bénéficient d'une bonification de leur emprise au sol.

Les articles 10 :

Il est précisé que les garde-corps de sécurité sont exonérés de la règle de hauteur.

Une exception est instaurée, dans les zones UAc, UAd, UB, UC, et les secteurs USP à destination de bureaux, concernant l'installation de chauffage et de climatiseur pour les immeubles à destination de bureaux respectant la norme RT 2012, si ces installations ne dépassent pas 3 mètres de haut, respectent un recul de 3 mètres par rapport aux façades et si elles représentent moins de 15 % de l'emprise au sol du bâtiment.

Les articles 11 :

Il est rappelé que les dispositions des articles 11 ne peuvent faire obstacle à l'utilisation de matériaux durables ou permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, et à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux de pluie ou la production d'énergie renouvelable, dans les conditions fixées à l'article L.111-6-2 du Code de l'Urbanisme.

Les articles 12 :

Pour les parcelles situées dans un périmètre délimité sur le document graphique (autour de la gare et au long de la route départementale 913), à l'intérieur desquelles sont définies des normes maximales de stationnement pour le bureau, la règle suivante s'applique :

- Si moins de 45 % du terrain est concerné, les règles instituées à l'intérieur du périmètre ne s'appliquent pas ;
- Si 45 % au moins du terrain est concerné, les règles instituées à l'intérieur du périmètre s'appliquent à l'ensemble de la parcelle.

PLU mis à jour le 10 juillet 2025

Les articles 14 :

Des bonifications de C.O.S. sont attribuées pour les commerces dans les périmètres figurant sur le document graphique (la protection du commerce de proximité).

2.3.2.6. LES DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES À LA ZONE UA

L'article 1 :

Alinéa 1.2 : Il est stipulé que le changement de destination des commerces situés aux rez-de-chaussée est interdit à l'intérieur des périmètres définis au document graphique (protection du commerce de proximité…), sauf vers des équipements publics.

Alinéa 1.3 : Suppression de l'interdiction de construire dans les « espaces libres existants ou à créer », cette interdiction est transférée à l'article 9.

Alinéa 1.4 : Inchangé.

Alinéa 1.5 : Inchangé.

Alinéa 1.6 : Suppression du rappel sur les E.B.C., ce rappel n'étant pas nécessaire.

Alinéa 1.7 : Remplacement du mot « usage » par le terme « destination », seul visé par l'article R.123-9 du C.U..

L'article 2 :

Alinéa 2.1 : Simplification de la rédaction.

Alinéa 2.2 : Inchangé.

Alinéa 2.3 : Renforcement de la disposition protégeant les éléments remarquables du patrimoine à protéger.

Alinéa 2.4 : Ajout d'une disposition concernant le risque crée par les canalisations de Gaz à Haute Pression.

Alinéas 2.7 et 2.8 : Inscription d'une obligation en matière de performances énergétiques des bâtiments.

L'article 3 :

L'article 3 est inchangé.

PLU mis à jour le 10 juillet 2025

L'article 4 :

L'ajout de prescriptions concernant les locaux de stockage des déchets

L'article 6 :

Il est précisé que les dispositions de l'article 6 s'appliquent aux voies publiques et privées et aux emprises publiques.

La disposition exonérant les travaux d'isolation extérieurs des dispositions de l'article 6 est clarifiée.

. Zones UAa – Uab – UAe (article 6)

Alinéa 1.2 (les saillies sur l'alignement) : L'article distingue les voies communales des autres voies (les règlements de voirie pouvant être différents selon les collectivités).

Alinéa 1.3 (les saillies sur le reculement) : La longueur de saillie sur le reculement pour les balcons est portée à 1 mètre (au lieu de 0,80 mètre pour les autres saillies).

. Zones UAc – UAd

Article 2.4 : L'article distingue les voies communales des autres voies (les règlements de voiries pouvant être différents selon la collectivité compétente).

L'article 7 :

La disposition exonérant les travaux d'isolation extérieure de l'article 7 est clarifiée.

. Zones UAg – UAb – UAe (article 7)

Alinéa 1.1.2.1 : Remplacement du terme « baie » par le terme « ouverture », concernant les jours de souffrance.

Pour les baies de toit, autorisées dans le rampant de la toiture, distinction ajoutée entre les baies éclairant un rez-de-chaussée (à partir de 2,60 mètres de hauteur), et les baies éclairant les pièces des autres niveaux (à partir de 1,90 mètre de hauteur).

. Zones UAa et UAb, au-delà des bandes de 29 mètres (article 7)

Alinéa 1.2.1 (zone UAa) : Modification de la rédaction pour rendre cette dernière conforme à l'article R.123-9 du Code de l'Urbanisme.

Alinéa 1.2.2 5 (zone UAb) : Ajout d'une disposition autorisant l'implantation sur la limite séparative si la façade créée s'adosse à une construction existante.

PLU mis à jour le 10 juillet 2025

Dispositions diverses (article 7)

Alinéa 1.3.1 : Corrections mineures de rédaction.
Alinéa 1.3.2 : Exonération de la règle pour les balcons d'une profondeur inférieure à 1 mètre.

Alinéa 1.3.3 : Ajout d'une règle concernant l'impact des baies de toiture.

L'article 8 :

. Zone UAb (article 8)

Alinéa 1.2 : Ajout d'une règle de distance entre les façades lorsque leur hauteur est identique.

. Zones UAa, UAc, UAd, UAe

Alinéa 2.2 : Ajout d'une règle de distance entre les façades lorsque leur hauteur est identique.

Alinéa 3 : Exonération de la règle pour les balcons ne dépassant pas une profondeur de 1 mètre (au lieu de 0.80 mètres précédemment).

L'article 9 :

Précision apportée sur le champ d'application de l'article : exonération de la règle pour les terrasses de moins de 0,60 mètre de hauteur et les balcons de profondeur inférieure à 1 mètre.

Alinéa 1 (zone UAa) : Majoration de l'emprise au sol de 60 à 70 % pour les commerces dans les périmètres de préservation du commerce figurant sur le document graphique.

Alinéa 2 (zones UAb et UAc) : Majoration de l'emprise au sol pour les commerces dans les périmètres de préservation du commerce figurant sur le document graphique.

L'article 10 :

. Zones UAa, UAb, UAc

Alinéa 1.1 : Clarification du titre.

Alinéa 1.1.3 : Précision sur la profondeur des balcons exclus de la règle.

Exonération des dispositions pour les antennes, les autres éléments de réception, les cheminées, et les garde-corps de sécurité.

PLU mis à jour le 10 juillet 2025

Alinéa 1.2.1 : La règle est décomposée en deux parties par un souci de clarté :

- Hors les secteurs comprenant une limite de hauteur de 13 mètres et 18 mètres ;
- Dans les secteurs comprenant une limite de hauteur de 13 mètres et 16 mètres.

. Zones UAc, UAd

Alinéa 2.1 (zone UAc) :

- Alinéa 2.1.2 : Reste de la zone :
    - Corrections mineures de certains termes,
    - Hauteur maximale portée de 60 mètres à 60,5 mètres,
    - Exonération de la règle pour les garde-corps de sécurité.

Une exception est instaurée pour l'installation de chauffage et de climatiseur, pour les immeubles à destination de bureau qui respectent la norme RT 2012, si ces installations ne dépassent pas 3 mètres de hauteur, si elles respectent un recul de 3 mètres par rapport aux façades, et si elles représentent moins de 15 % de l'emprise au sol du bâtiment.

L'article 11 :

Alinéa 1.1 : Précisions apportées à quelques termes.

Alinéa 1.2 : Inchangé.

Alinéa 1.3 : Suppression de la première phrase interdisant les terrasses.

Autorisation pour les extensions de toitures terrasses non visibles depuis le domaine public, ainsi qu'en cas d'intégration au bâti environnant ou si elles constituent un élément de liaison.

Alinéa 1.4 : Rappel du cahier des prescriptions architecturales du centre-ville.

Ajout de précisions diverses concernant les façades commerciales.

Alinéa 1.5 : Ajout de diverses précisions concernant les clôtures (les grilles doublées de haies, les grilles festonnées, l'interdiction des canisses d'aspect plastique…).

Ajout d'une disposition concernant les matériaux durables et renouvelables (voir les dispositions communes).

L'article 12 :

Apport d'une précision concernant le champ d'application de la règle de dimension des places en cas d'accès direct sur la voie.

PLU mis à jour le 10 juillet 2025

Exonération des obligations de la règle pour les locaux artisanaux et les commerces d'une S.H.O.N. inférieure à 150 m².

Introduction de normes maximales de stationnement pour les bureaux dans certains périmètres (voir les dispositions communes).

Pour les zones UA a et UA b, cas d'exonération de création de places de stationnement supplémentaires en cas d'extension inférieure à 40 m² et ce pour toutes les destinations.

Pour les zones UA a et UA b, en cas de changement de destination dans le cadre d'une extension, si la SHON est supérieure à 40 m², la détermination du nombre de place se fait en fonction du nombre de place nécessaires à l'opération, moins le nombre de place théorique avant le changement de destination.

L'article 13 :

Modification de rédaction de la règle de surface des espaces verts pour le secteur UAa.

L'article 14 :

Redéfinition de la S.H.O.N. autorisée dans les secteurs UAd.

PLU mis à jour le 10 juillet 2025

2.3.2.7. LES DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES À LA ZONE UB

L'article 1 :

L'alinéa 1.2 de la zone UB est déplacé à l'article 9 (l'emprise au sol) : il s'agit des constructions nouvelles situées au-dessus du terrain naturel sur les emplacements indiqués au plan comme « espace libre existant ou à créer ». Ce passage de l'article 1 à l'article 9 ne modifie pas les prescriptions de cet article.

L'alinéa 1.5 relatif à l'interdiction du changement d'affectation des Espaces Boisés Classés (e.b.c.) est supprimé car, quel que soit le zonage sur lequel est inscrit l'e.b.c., la destination de cet espace est de devenir à terme un espace boisé (voir les dispositions communes).

L'article 2 :

Alinéa 2.1 : suppression d'une des deux conditions permettant d'implanter des installations classées dans cette zone ; il s'agit en effet d'une zone autorisant une mixité des fonctions. En particulier, l'implantation d'activités économiques nécessite souvent la mise en place d'installations classées pour leur bon fonctionnement. Cette nouvelle rédaction de l'article est donc moins restrictive que précédemment.

Alinéa 2.5 : introduction d'une disposition relative à l'implantation de constructions nouvelles situées à proximité de canalisations de gaz. La fiche informative et le plan de ces canalisations sont annexés au règlement. Toute nouvelle construction devra respecter ces prescriptions (voir les dispositions communes).

L'article 6 :

Alinéa 1 : la règle d'implantation générale est inchangée (l'implantation avec un recul obligatoire de 4 mètres minimum). Toutefois, sur l'avenue Paul-Doumer, et afin de respecter le front bâti existant, l'implantation à l'alignement est obligatoire au long de cette voie (voir les dispositions communes).

Alinéa 5 : possibilité nouvelle d'extension ou de surélévation d'une construction existante à destination unique d'habitation ne respectant pas l'implantation en vigueur sous certaines conditions et notamment dans la limite de 30 % de la S.H.O.N. existante. Cette nouvelle disposition permet donc une extension modérée des constructions existantes.

L'article 7 :

Alinéa 2.2.3 : les règles d'implantation en cas de retrait imposent un prospect avec une distance minimale. Une précision est apportée en cas de retrait lorsque la toiture ou le rampant de toiture comporte des baies ; dans ce cas, la règle de ce prospect s'applique au même titre qu'une baie principale présente en façade.

PLU mis à jour le 10 juillet 2025

Alinéa 7.3.2 : les extensions ou surélévations de bâtiments existants à destination unique d'habitation sont autorisées sous conditions même dans le cas où leur implantation ne respecte pas la règle en vigueur ; cette nouvelle disposition permet une extension modérée des constructions existantes.

L'article 8 :

Alinéa 1.2 : Dans le cas où des bâtiments non contigus sont implantés sur un même terrain, une nouvelle règle est introduite dans le cas d'une implantation nouvelle ayant une même hauteur de façade qu'un bâtiment existant. La disposition est légèrement assouplie dans le cas d'une façade ne comportant pas de baie principale (voir les dispositions communes).

L'article 9 :

Alinéa 2 : une emprise au sol supplémentaire est donnée pour les destinations de commerce unique (70 % au lieu de 60 %) et de constructions mixtes comportant du commerce, et ce, dans les secteurs identifiés sur le document graphique, afin de faciliter l'implantation de nouveaux commerces dans cette zone (voir dispositions communes).

Alinéa 4 : ajout d'une exception relative aux locaux destinés à recevoir des déchets, aux terrasses et aux balcons ; l'emprise au sol ne s'applique pas pour ces modes d'occupation du sol. Dans le cas des locaux destinés à recevoir les conteneurs de la collecte de déchets, il s'agit de prendre en compte les besoins en termes d'espace pour le tri sélectif.

L'article 12 :

Afin de favoriser les modes de déplacement doux, certaines dispositions ont été modifiées ou introduites :

- Les normes minimales de stationnement pour les constructions à destination de bureau ont été réduites (50 % de la S.H.O.N. au lieu de 60 %) sur l'ensemble du territoire communal, sauf dans le périmètre de 700 mètres autour de la gare où elles sont réduites à 35 % de la S.H.O.N. minimum ;
- Des normes <u>maximales</u> pour les constructions à destination de bureau sont introduites (45 % de la S.H.O.N.) en vertu de l'article L.123-1-12 du Code de l'Urbanisme (voir les dispositions communes) dans le périmètre de 700 mètres autour de la gare.

Compte tenu de la volonté de favoriser aussi l'implantation de bureaux au long de la R.D. 913 (front urbain, entrée de ville), les normes maximales pour les constructions à destination de bureau sont légèrement supérieures (60 % de la S.H.O.N. dans une bande de 200 mètres de profondeur de part et d'autre de la R.D. 913, de la place Osiris à la limite de Nanterre) (voir les dispositions communes).

PLU mis à jour le 10 juillet 2025

L'article 13 :

Alinéa 2 : Afin que cet article soit compatible avec les dispositions de l'article 9 (l'emprise au sol), le pourcentage d'espaces libres imposé dans la zone UAa uniquement n'est ainsi pas fixé pour les constructions à destination de commerce ou les constructions mixtes comportant du commerce ; cette nouvelle disposition devrait faciliter l'implantation de cette destination dans cette zone.

L'article 14 :

Alinéas 1 et 2 : Afin de faciliter l'implantation de commerces dans les zones UBa et UBb, et dans les secteurs repérés par le document graphique, le C.O.S. est légèrement augmenté pour cette destination (1.30 au lieu de 1.20, et 1.10 au lieu 1.20), y compris pour les constructions mixtes comportant du commerce (voir les dispositions communes). Dans ce cas, le C.O.S. des autres constructions ne peut dépasser 1,20 et 1,00.

2.3.2.8. LES DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES À LA ZONE UC

L'article 2 :

Alinéa 7 : Une servitude de projet (en application de l'article L.123-2-a du Code de l'Urbanisme) est introduite dans cette zone, sur le secteur des Bulvis. Seule l'implantation de constructions ou d'installations dont la S.H.O.N. est inférieure à 100 m² est autorisée ; cette servitude s'applique pendant une période de 5 ans à partir de la date d'approbation du P.L.U., afin de limiter les constructions dans une zone qui pourrait éventuellement faire l'objet d'un aménagement.

L'article 6 :

Alinéa 5 : Est ajoutée une possibilité nouvelle d'extension ou de surélévation d'une construction existante à destination unique d'habitation ne respectant pas l'implantation en vigueur sous certaines conditions et notamment dans la limite de 30 % de la S.H.O.N. existante ; cette nouvelle disposition permet donc une extension modérée des constructions existantes.

L'article 7 :

Alinéa 2.1.3 : Les règles d'implantation en cas de retrait imposent un prospect avec une distance minimale ; une précision est apportée en cas de retrait lorsque la toiture ou le rampant de toiture comporte des baies, dans ce cas, la règle de ce prospect s'applique au même titre qu'une baie principale présente en façade (voir les dispositions communes).

PLU mis à jour le 10 juillet 2025

Alinéa 2.1.5 : Les extensions ou surélévations de bâtiments existants à destination unique d'habitation sont autorisées sous conditions même dans le cas où leur implantation ne respecte pas la règle en vigueur ; cette nouvelle disposition permet une extension modérée des constructions existantes.

Alinéa 4.1.2, dans le secteur UCb :

Est ajoutée une possibilité d'implanter une annexe isolée sur limites séparatives sous certaines conditions, et notamment si la hauteur ne dépasse pas 2.80 mètres au faîtage et 2.00 mètres sur la limite séparative ; ces constructions étant de taille réduite, leur implantation en limites séparatives est donc admise.

L'article 9 :

Alinéa 2 : L'emprise au sol pour les commerces et les constructions comportant du commerce est légèrement augmentée (50 % au lieu de 40 %), afin de faciliter l'implantation de ce type de destination (voir les dispositions communes).

L'article 10 :

Alinéa 3 dans le secteur UCa : Une exception au plafond de la zone est insérée pour permettre l'implantation d'édifices d'intérêt collectif à usage cultuel ; dans le secteur UCa, la hauteur maximale est de 12 mètres, mais pour ce type d'équipements, la hauteur plafond est portée à 20 mètres, pour 20 % au plus de l'emprise au sol de la construction.

De plus, les garde-corps ne sont pas inclus dans la hauteur plafond autorisée (voir les dispositions communes).

L'article 12 :

Exonération de création de places de stationnement supplémentaires en cas d'extension inférieure à 40 m², pour les seules constructions à destination unique d'habitation.

L'article 13 :

Alinéa 1 : La part de terrain à traiter en espaces libres ou de pleine terre est modulée en fonction des emprises au sol permises, et donc en fonction des destinations ; afin de faciliter l'implantation de commerces, la part d'espaces libres est réduite par rapport à la règle générale, soit 30 % en espaces libres et 15 % en pleine terre. Dans le cas de la réalisation de places de parking souterrain, l'espace de pleine terre peut être réduit à 15 %, et à 10 % dans le cas où l'emprise au sol des constructions est autorisée à 50 %.

Alinéa 6 : Les termes « arbres isolés » à protéger en vertu de l'article L.123-1-7° du Code de l'Urbanisme sont remplacés par « arbres remarquables à protéger » ; en effet, il peut s'agir, non seulement d'arbres isolés, mais également d'alignements d'arbres repérés sur le document graphique comme tels.

PLU mis à jour le 10 juillet 2025

L'article 14 :

Le C.O.S. général n'est pas modifié. Une nouvelle disposition est introduite pour faciliter l'implantation de commerces : le C.O.S. est légèrement augmenté, à 0.80 ; dans le cas de constructions mixtes comportant du commerce, le C.O.S. des autres destinations ne peur dépasser 0.70 (voir les dispositions communes).

PLU mis à jour le 10 juillet 2025

2.3.2.9. LES DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES AUX ZONES UEa, UEb, ET UEc

Les articles 1 et 2 :

La destination de « bureau » est maintenant autorisée, ce qui améliorera la mixité des fonctions urbaines dans cette zone à dominante pavillonnaire mais comportant déjà des bureaux.

L'article 1 :

Alinéa 1.1.1 : Dans le secteur UEc, le changement de destination des locaux commerciaux situés à rez-de-chaussée est interdit (voir les dispositions communes) sauf lorsqu'il s'agit d'implanter un équipement public ; dans ce dernier cas, l'intérêt général prime.

Alinéa 2 : Les piscines sont admises dans la bande de 50 mètres mesurée à partir de la lisière de la forêt de La Malmaison, mais sous certaines conditions seulement.

Alinéa 3 : Dans le secteur UEc, une servitude de projet est introduite sur le site des Bulvis. Seule l'implantation de constructions ou d'installations dont la S.H.O.N. est inférieure à 100 m² est autorisée. Cette servitude s'applique pendant une période de 5 ans à partir de la date d'approbation du P.L.U., afin de limiter les constructions dans une zone qui pourrait éventuellement faire l'objet d'un aménagement.

Alinéa 4 : Dans les secteurs UEa, UEb, et UEc : pour les programmes de logements supérieurs à 900 m² de S.H.O.N., une part de 30 % de ladite S.H.O.N. devra être affectée à du logement social afin de favoriser la mixité sociale (voir les dispositions communes).

L'article 6 :

Cet article ne fait pas l'objet de modifications substantielles. Les constructions existantes (et ne respectant pas les règles en vigueur) peuvent faire l'objet d'une surélévation sous certaines conditions mais pas d'une extension. Ceci permet de conserver une densité modérée afin de respecter le tissu aéré de la zone.

L'article 7 :

Alinéa 2.3 : Les règles d'implantation en cas de retrait imposent un prospect avec une distance minimale. Une précision est apportée en cas de retrait lorsque la toiture ou le rampant de toiture comporte des baies : dans ce cas, la règle de prospect s'applique au même titre qu'une baie principale présente en façade (voir les dispositions communes).

Alinéa 3.4 : Les extensions ou surélévations de bâtiments existants à destination unique d'habitation sont autorisées sous certaines conditions même dans le cas où leur implantation ne respecte pas la règle en vigueur ; cette nouvelle disposition permet une extension modérée des constructions existantes.

PLU mis à jour le 10 juillet 2025

Alinéa 3.5 : Cas des constructions comportant une toiture terrasse, lorsque la toiture terrasse est accessible, tout point de la partie accessible de la terrasse doit être implantée en retrait de la limite séparative. La distance peut être réduite en cas de pare vue. Les toitures terrasse sont donc autorisées dans cette zone à condition qu'elles soient le moins visibles possible depuis l'espace public notamment.

Les piscines découvertes ne dépassant pas 0,60 mètre au-dessus du terrain naturel et situées au-delà de la bande de 29 mètres, comptée à partir de l'alignement, sont implantées à une distance minimum de 6 mètres des limites séparatives.

L'article 9 :

Alinéa 2.1 : Introduction d'une emprise au sol maximum modulée en fonction de la superficie du terrain, ceci afin de mieux permettre des usages de plain-pied.

Alinéa 2.2 : Dans le secteur UEc, la règle générale d'emprise au sol est inchangée (30% de la superficie du terrain) avec un maximum de 200 m². Toutefois, une emprise plus importante est accordée aux commerces uniques, soit 35 % avec une superficie de 240 m² maximum, ce qui facilitera l'implantation de ce type de destination dans cette zone et en améliorera la mixité des fonctions urbaines (voir les dispositions communes).

Alinéa 2.3 : Dans les secteurs UEb et UEc, les piscines sont autorisées dans la bande des 50 mètres, mesurée à partir de la lisière de la forêt de La Malmaison, avec une emprise au sol de 45 m² maximum.

L'article 10 :

Une hauteur maximum à l'acrotère est insérée pour l'ensemble des zones puisque les toitures terrasse sont autorisées. Les hauteurs sont toutefois fortement limitées puisqu'il s'agit de zones à dominante d'habitat individuel.

La hauteur des piscines est limitée à 0.60 mètre au-dessus du terrain naturel.

L'article 14 :

Les COS des différentes zones ne sont pas modifiés :

- Dans les secteurs UEa et UEb : 0.15 ;
- Dans le secteur UEc : 0.30.

Un C.O.S. légèrement supérieur est autorisé dans le secteur UEc pour les constructions à usage unique de commerce : 0.35, ce qui en facilitera l'implantation.

PLU mis à jour le 10 juillet 2025

Dans le cas des constructions mixtes comportant du commerce, les autres destinations ne peuvent dépasser un C.O.S. de 0,30.

PLU mis à jour le 10 juillet 2025

2.3.2.10. LES DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES AUX ZONES UEd ET UEI

*L'article **5 :***

Dans le secteur UEd, une précision est apportée à cet article : La surface minimale de terrain imposée (300 m²) s'applique dans le cas de terrains portant une construction existante à destination unique d'habitation, ce qui est moins restrictif car auparavant une superficie de 500 m² s'appliquait à tous les terrains.

Pour les autres terrains, il est précisé que la possibilité de construire est admise dans le cas d'un terrain dont la superficie est proche des 500 m² minimum requis.

*L'article **6 :***

Alinéa 2, dans le secteur UEI4, la marge de recul imposée est modifiée : La construction nouvelle devra être implantée à l'alignement de la voie privée sur au moins 3 mètres ou en recul total avec un minimum de 1 mètre. Il s'agit d'une amélioration de la règle qui permettait qu'une construction puisse être implantée soit à l'alignement soit en recul, mais sans indiquer une largeur minimale d'implantation en cas d'alignement.

Alinéa 2, dans le secteur UEI5 : Même règle que dans le secteur UEL4, élargie à l'ensemble des voies publiques et privées.

*L'article **7 :***

Alinéa 1.1.3 : Les règles d'implantation en cas de retrait imposent un prospect avec une distance minimale. Une précision est apportée en cas de retrait lorsque la toiture ou le rampant de toiture comporte des baies : dans ce cas, la règle de prospect s'applique au même titre qu'une baie principale présente en façade (voir les dispositions communes).

Alinéa 2.3.1 : Les constructions sur les limites séparatives sont autorisées si la façade ne comporte pas d'ouverture autre que des jours de souffrance (le terme « baie » est supprimé) ou si le rampant de toiture ne comporte pas de baie de toit à une hauteur indiquée (voir les dispositions communes). Il s'agit d'un changement de terminologie et donc d'une amélioration de la rédaction de cette disposition.

Alinéa 3.6 : Une distance est imposée en cas de toiture terrasse dans le cas d'une implantation en limites séparatives.

*L'article **9 :***

Alinéa 1 : Dans les secteurs UEd, UEI1, UEL2, et UEI3, l'emprise au sol est de 40 % excepté pour les commerces dont l'emprise est légèrement augmentée pour favoriser leur implantation (45 %). Cette nouvelle disposition ne concerne que les constructions à destination unique de commerce ; elle ne s'applique pas aux constructions mixtes (voir les dispositions communes).

Le maximum d'emprise est légèrement augmenté en cas de commerce unique : il passe de 150 m² à 200 m². Pour les autres destinations, le maximum d'emprise est

PLU mis à jour le 10 juillet 2025

de 150 m² ce qui permet de préserver un tissu urbain aéré avec un minimum d'espaces verts.

Une exception est insérée pour les piscines car ce type d'occupation du sol ne nuit pas à la qualité urbaine de ces zones.

*L'article **10 :***

Les garde-corps ne sont pas inclus dans le plafond de hauteur (voir les dispositions communes).

La réalisation d'ascenseurs ou de monte-charge extérieurs est autorisée pour les constructions existantes dépassant la limite de hauteur susvisée, s'ils ne dépassent pas 6 m² d'emprise au sol et s'ils ne dépassent pas de plus de 3 mètres la hauteur maximale de l'immeuble qu'ils desservent.

*L'article **13 :***

Le pourcentage d'espaces libres à réserver est modulé en fonction des emprises au sol autorisées (cf. l'article 9) et suivant les destinations.

*L'article **14 :***

Alinéa 1 : Les C.O.S. sont augmentés légèrement pour la destination commerciale (0.45 au lieu de 0.40) afin de faciliter leur implantation. Dans le cas des constructions mixtes comportant du commerce, le C.O.S. affecté au commerce sera de 0.45 et celui affecté aux autres destinations sera de 0.40 (voir les dispositions communes).

PLU mis à jour le 10 juillet 2025

2.3.2.11. LES DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES À LA ZONE UF

*L'article **1** :*

Alinéa 1 : Les constructions à destination de services d'intérêt collectif sont désormais interdites dans cette zone.

*L'article **2** :*

Alinéa 2 : La possibilité d'implanter des services d'intérêt collectif à usage hospitalier est supprimée.

Alinéa 3 : Une servitude de projet (en application de l'article L.123-2-a du Code de l'Urbanisme) est introduite dans cette zone, sur le secteur « Renault-O.T.A.N. ». Seule l'implantation de constructions ou d'installations dont la SHON est inférieure à 100 m² est autorisée. Cette servitude s'applique pendant une période de 5 ans à partir de la date d'approbation du P.L.U., afin de limiter les constructions dans une zone qui pourrait éventuellement faire l'objet d'un aménagement.

2.3.2.12. LES DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES À LA ZONE UL

*L'article **1** :*

Dans les secteurs ULb et ULc : L'alinéa 1.5, relatif au périmètre de danger du site pétrolier de Nanterre est supprimé. L'alinéa 1.3, relatif aux espaces boisés classés (e.b.c.), est supprimé, cette disposition décollant de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

*L'article **2** :*

Alinéa 2.1 dans les secteurs ULb et ULc : Suppression d'une des deux conditions permettant d'implanter des installations classées dans cette zone : il s'agit en effet d'une zone autorisant une mixité des fonctions. En particulier, l'implantation d'activités économiques nécessite souvent la mise en place d'installations classées pour leur bon fonctionnement. Cette nouvelle rédaction de l'article est donc moins restrictive que précédemment.

Alinéa 2.3 : La possibilité de démolir puis de reconstruire des bâtiments remarquables est supprimée afin de préserver au mieux le patrimoine rueillois. Toutefois, des exceptions sont insérées afin de permettre la démolition de ces bâtiments protégés lorsque les éléments remarquables sont dissociables et en cas d'édifices menaçant ruine.

PLU mis à jour le 10 juillet 2025

2.3.2.13. LES DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES À LA ZONE UM

*L'article **2 :***

Alinéa 1 : Amélioration de la rédaction de cet article : les constructions (installations…), quelle que soit leur destination, sont autorisées à condition d'être nécessaires ou liées au fonctionnement du service public ferroviaire.

2.3.2.14. LES DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES À LA ZONE USP

Certaines zones ont été supprimées, d'autres ont été créées (cf. le paragraphe 2.2.2.8 du présent rapport de présentation).

Les règles nouvelles, comme c'était déjà le cas pour les règlements maintenus, renvoient au document graphique de ces zones, qui définit l'implantation et la volumétrie des constructions.

2.3.3. LES ZONES A URBANISER

Le P.L.U. ne distingue aucune zone à urbaniser sur l'ensemble du territoire communal.

2.3.4. LES ZONES AGRICOLES

Le P.L.U. ne distingue aucune zone agricole sur l'ensemble du territoire communal.

PLU mis à jour le 10 juillet 2025

2.3.5. LES ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES

2.3.5.1. LA ZONE N

Les objectifs environnemantaux sont traduits, dans la zone N, par un ensemble de dispositions réglementaires.

Les règles applicables à la zone **N** garantissent la pérennité des espaces naturels, qui permettent de valoriser le paysage de la commune. Cependant le règlement autorise désormais, parmi les types admis d'occupation et d'utilisation du sol, les aménagements correspondant à la vocation naturelle de la zone s'ils sont compatibles avec la protection de la nature, des sites, et des paysages et sous réserve d'une bonne intégration au paysage des constructions ou installations.

Des secteurs sont créés au sein de la zone (cf. le sous-chapitre 2.2.5 du présent rapport de présentation). Le chapeau introductif de cette zone a donc été modifié en conséquence. Il s'agit de zones naturelles dans lesquelles certaines occupations ou utilisations sont autorisées mais avec une très faible densité et sous réserve de la préservation du caractère naturel et des paysages. Il s'agit donc d'une zone naturelle ou peu équipée « présentant des sites et des paysages de qualité ».

*L'article **2 :***

Alinéa 2, dans le secteur Nl : Les exceptions à la règle générale sont élargies à l'ensemble des constructions nécessaires aux services publics.

Alinéa 2.1 : La création de nouveaux secteurs est établie afin de permettre une constructibilité limitée :

- Dans le secteur Nlc, pour permettre l'implantation de services d'intérêt collectif ;
- Dans le secteur Nld, pour permettre l'implantation de quelques constructions à destination unique de logements (y compris leurs « accessoires »), ainsi que l'extension, la démolition, et la reconstruction des bâtiments existants.

*L'article **5 :***

La constructibilité de la zone nouvelle Nld est strictement limitée. Afin de préserver la qualité du site et des paysages, et pour respecter la superficie des propriétés existantes alentours, une superficie minimale des terrains est introduite : 2 500 m² minimum.

*L'article **6 :***

Un retrait minimum est imposé, dans le secteur Nld, de 0.50 mètre et s'applique sur chacun des lots créés en cas de division foncière.

PLU mis à jour le 10 juillet 2025

*L'article **7 :***

Dans les secteurs Nla, Nlb, et Nlc, la règle est inchangée : possibilité d'implantation sur les limites séparatives ou en retrait d'au moins 1 mètre.

Dans le secteur Nld, la règle impose un prospect L ≥ H, avec une distance minimale de 8 mètres en cas de façade comportant une baie principale ; cette règle s'appliquant à chacun des lots issus d'une division foncière. Cette zone permettant une implantation modérée de logements, il s'avère nécessaire toutefois d'imposer des distances minimales entre chaque construction pour préserver les vues et minimiser les masques (ensoleillement).

*L'article **9 :***

Dans les secteurs Nla, Nlb, et Nlc, l'emprise au sol est de 40 % hors les serres ; cette norme est équivalente à celle fixée précédemment dans le secteur Nla.

Dans le secteur Nld, l'emprise au sol est restreinte à 15 % avec un maximum de 300 m² pour le bâtiment principal. Cette emprise doit limiter la constructibilité d'une zone actuellement peu dense. Cette disposition est applicable à chaque lot issu d'une division foncière.

*L'article **10 :***

A l'alinéa 2 :

- Dans le secteur Nla : Pas de changement ;
- Dans les secteurs Nlb et Nlc : Introduction d'une hauteur à l'acrotère puisque les toitures terrasse sont autorisées ;
- Dans le secteur Nld : La règle suivante est créée : 9 mètres au faîtage et 7 mètres à l'égout du toit ; cette hauteur respecte la hauteur des constructions déjà existantes dans les zones voisines.

*L'article **12 :***

Dans les secteurs Nla, Nlb, et Nlc, il n'est pas fixé de règle de stationnement.

Dans le secteur Nld, une norme est fixée pour les constructions à destination d'habitation : 4 places minimum. Une partie des places pourra être réalisée en sous-sol ce qui limitera l'impact sur le paysage. Cette norme a été fixée pour tenir compte de la densité autorisée des constructions.

*L'article **13 :***

Dans les secteurs Nla, Nlb, et Nlc, il n'est pas fixé de règle ; l'emprise au sol est restreinte, donc la superficie en espaces libres est par conséquent importante.

PLU mis à jour le 10 juillet 2025

Dans le secteur Nld, l'ensemble des espaces libres non bâtis, à l'exception des voies privées, devra être planté et traité en espaces verts. Cette zone doit en effet préserver le caractère naturel du site. Dans cette optique, il est également imposé la plantation d'arbres de haute tige, soit 1 arbre pour 200 m² d'espace libre non bâti (les voies privées ne sont pas prises en compte dans ce calcul).

*L'article **14 :***

Les C.O.S. des secteurs Nla et Nlb sont inchangés (0.30).

Le C.O.S. du secteur Nlc est également de 0.30.

Le C.O.S. du secteur Nld est de 0.05 ; compte tenu de la qualité paysagère des lieux et de la possibilité de construire du logement dans cette zone, le C.O.S. est volontairement faible.

PLU mis à jour le 10 juillet 2025

2.3.6. LES ANNEXES DU RÈGLEMENT

Les annexes propres du règlement comprennent :

- Une fiche d'information et un plan relatifs aux canalisations de gaz sont insérés en annexe du règlement. Les constructions nouvelles localisées dans ce périmètre devront respecter les critères de cette servitude.
- Des fiches concernant les secteurs où la reconstruction à l'identique à la suite d'une démolition est interdite.

PLU mis à jour le 10 juillet 2025

3. LES INCIDENCES DES ORIENTATIONS ET DES DISPOSITIONS DU P.L.U. SUR L'ENVIRONNEMENT

PLU mis à jour le 10 juillet 2025

L'article R.123-2-4e du Code de l'Urbanisme dispose que le rapport de présentation du P.L.U. évalue les incidences des orientations du plan sur l'environnement et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.

Pour chaque thème récurrent, ce sous-titre 3ème :

■ Évalue les diverses répercussions ou les conséquences, directes ou indirectes, temporaires ou permanentes, du projet retenu, sur les espaces naturels, les paysages naturels, le milieu écologique, l'environnement urbain…

■ Décrit les mesures et les précautions prises pour préserver l'environnement naturel et les paysages, l'environnement urbain et les bâtiments patrimoniaux, pour prévenir les risques de nuisances et de pollutions, pour pallier les différents impacts abordés dans le paragraphe précédent, et pour appliquer les prescriptions supra-communales.

En effet, la mise en œuvre du P.L.U. entraînera bien évidemment des changements sur l'environnement naturel et urbain. Cependant, le projet de P.L.U. contient des orientations d'aménagement, des options de découpage, ou des dispositions du règlement, qui peuvent être considérées en tant que telles comme des mesures compensatoires aux nuisances potentielles ou identifiées.

Les choix qui ont été faits, en matière d'organisation spatiale notamment, s'analysent alors aussi en termes de mesures de préservation et de mise en valeur de l'environnement.

PLU mis à jour le 10 juillet 2025

3.1. LES INCIDENCES DU P.L.U. SUR LE CONTEXTE COMMUNAL ET LES MESURES PRISES POUR INSERER LE P.L.U. DANS UN CADRE GLOBAL

Le P.L.U. met en œuvre, au travers de ses orientations générales et de ses pièces réglementaires, les objectifs stratégiques de la Commune de RUEIL-MALMAISON.

Aussi, le P.L.U. met en œuvre les trois grands objectifs (l'objectif d'équilibre, l'objectif de diversité urbaine et sociale, l'objectif de préservation de l'environnement), assignés aux documents d'urbanisme, en général, et aux plans locaux d'urbanisme, en particulier, par l'article L.121-1 du Code de l'Urbanisme.

Ces objectifs, et leur impact sur le P.L.U., sont décrits par le chapitre 1.2 du présent volet.

Toutefois, dès la phase du diagnostic, la préoccupation du respect de l'environnement guide la réflexion sur l'estimation des besoins répertoriés (la programmation urbaine), puis sur la conception du projet urbain (le P.A.D.D.), enfin sur la déclinaison du projet urbain dans les deux pièces directement opposables aux pétitionnaires (le règlement et son document graphique).

L'activité humaine a un impact sur l'environnement naturel. Le P.L.U., qui évalue, oriente, dispose, et réglemente l'ancrage physique de cette activité sur le territoire communal, a un impact sur l'environnement naturel.

Cet impact peut être positif : À ce titre, les diverses mesures de prévention des risques naturels prévisibles et de protection des espaces naturels, des terres agricoles, des bâtiments patrimoniaux, des éléments remarquables du paysage, comme les mesures de mise en valeur des berges de la Seine, auront des incidences positives sur le contexte communal.

Cet impact peut aussi être négatif : L'accroissement programmé de la population aura un impact sur la taille de l'espace urbain, sur la mobilité, sur l'emploi, comme sur le niveau des nuisances imputables à l'homme.

Le P.L.U., à chaque étape de son élaboration, évalue la menace potentielle sur l'environnement, et comprend, dans chacune de ses pièces, les mesures pour en atténuer les effets, dans le cadre des dispositions du Code de l'Urbanisme.

Elles sont ainsi inscrites dans le projet urbain de la commune de RUEIL-MALMAISON, et dans les cinq thèmes du P.A.D.D.:

- Le thème 1 : « PRESERVER LES PAYSAGES ET L'ENVIRONNEMENT » ;
- Le thème 2 : « MIEUX CONSTRUIRE » ;
- Le thème 3 : « CONFORTER RUEIL-MALMAISON COMME BASSIN D'EMPLOIS » ;
- Le thème 4 : « MIEUX SE DÉPLACER » ;
- Le thème 5 : « MIEUX VIVRE EN AMÉLIORANT LA CONVIVIALITÉ DANS LES QUARTIERS » .

D'une manière générale, le P.L.U. est fondé sur le choix d'une évolution naturelle modérée de la population rueilloise, compte tenu des éléments actuels de prévision, de près de 78 200 habitants au 1er janvier 2008, à environ 81 000 habitants en 2015/2016.

Ce choix garantit le maintien des grands équilibres démographiques et sociaux, tout en gardant la forte identité d'une commune qui s'est développée autour d'un ancien bourg rural et d'un tissu pavillonnaire

PLU mis à jour le 10 juillet 2025

3.2. LES EFFETS SUR LE MILIEU PHYSIQUE

3.2.4. LES EFFETS SUR LA QUALITÉ DE L'AIR ET LES MESURES PRISES POUR LIMITER LES POLLUTIONS AÉRIENNES

La préservation de l'environnement concerne, en premier lieu, la qualité de l'air et la prévention des pollutions aériennes.

Les deux principales sources de pollutions aériennes dans un milieu urbain sont les activités industrielles et les transports, et principalement les transports routiers.

Le diagnostic a mis en évidence que l'ancien tissu industriel de RUEIL-MALMAISON a vécu une profonde mutation, pour devenir un tissu essentiellement tertiaire. Le P.A.D.D. ne prévoit pas de retour – de nouvelle mutation - des activités économiques vers le secteur industriel, susceptible de produire des pollutions aériennes.

Toutefois, l'augmentation de la population aura un impact sur la mobilité des habitants, et, en conséquence, sur la circulation automobile. Et l'accroissement de la circulation automobile aura un effet inéluctable sur la pollution de l'air.

Néanmoins, le P.A.D.D. prévoit le développement du réseau des « liaisons douces », notamment dans le cadre du "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. Ces liaisons douces sont destinées à offrir des moyens alternatifs, sécurisés et agréables, à la voiture particulière pour des déplacements de faible amplitude.

Par ailleurs, la présence sur le territoire communal, d'une voie ferrée et d'une gare, permet d'envisager le renforcement des liaisons ferroviaires entre RUEIL-MALMAISON et les autres villes du bassin parisien et avec Paris, au fil de l'augmentation de la population. Cependant, ce renforcement n'est pas un sujet traitable dans le cadre du P.L.U..

En outre, le règlement diminue les normes en matière de places de stationnement pour les bureaux et plafonne celles-ci aux abords de la gare, dans un rayon de 700 mètres, et dans une bande de 200 mètres de profondeur de part et d'autre de la R.D. 913, de la place Osiris à la limite de Nanterre.

Cette dernière disposition, comme le développement du réseau des « liaisons douces », notamment dans le cadre du "P.L.A.I.S.I.R.", sont des mesures compensatoires à l'accroissement de la pollution aérienne du fait de la circulation.

PLU mis à jour le 10 juillet 2025

La mise en œuvre du P.L.U. aura donc un effet marginal sur la qualité de l'air à RUEIL-MALMAISON.

D'autres dispositions sont intégrées dans le P.L.U. en vue de limiter les nuisances potentielles et les risques, et notamment la limitation des nuisances liées à la circulation automobile :

- L'ajout dans le règlement de règles favorisant l'isolation des bâtiments et les installations nécessaires à la consommation ou à la production d'énergies renouvelables ;
- L'organisation du trafic de transit, en général, et, en particulier, la requalification de la route départementale 913 et de la route départementale 991 ;
- Le ralentissement des véhicules dans les espaces pavillonnaires, avec le renforcement des « zones 30 » ;
- L'accent mis sur les modes de déplacements autres que l'automobile, par le renforcement de la trame verte et la création de « liaisons douces » dans le centre ancien et dans les espaces pavillonnaires.

À ces dispositions, s'ajoute la création future de parkings de dissuasion par le biais de plusieurs emplacements réservés.

La prévention des nuisances est bien prise en compte dans le cadre du P.L.U. de RUEIL-MALMAISON.

PLU mis à jour le 10 juillet 2025

3.2.2. LES EFFETS SUR LA QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE DES SOLS ET LES MESURES PRISES POUR LIMITER LES POLLUTIONS

La préservation de l'environnement concerne, en second lieu, le maintien du relief originel du territoire communal.

Dans la mesure où le territoire de RUEIL-MALMAISON est largement urbanisé, le relief naturel est désormais « tenu » par sa « couverture urbaine ».

Le P.A.D.D. ne comprend pas de grand projet, susceptible d'entraîner des modifications notables sur l'altimétrie des sols naturels, tant dans les zones naturelles, et forestières, que dans les zones urbaines. Il n'aura donc pas d'incidence sur le relief.

La préservation de l'environnement concerne, aussi, la protection des sols.

Parmi les objectifs stratégiques de la Commune de RUEIL-MALMAISON, rappelés dans le chapitre 1.1. du présent volet, apparaît le maintien du caractère résidentiel des espaces urbains.

Le maintien du caractère résidentiel de l'espace urbain à RUEIL-MALMAISON est la première mesure prise pour éviter les pollutions industrielles des sols.

Le P.A.D.D. ne prévoit pas de diversification – de mutation - des activités économiques vers le secteur industriel. Cette orientation contribue à écarter le risque de pollution industrielle – récurrente ou accidentelle - des sols. *A contrario*, le P.A.D.D. prévoit, dans ses orientations générales, la poursuite des opérations de dépollution des anciens sites industriels.

En outre, les caractéristiques géologiques des sols ne font pas apparaître de contradiction majeure avec les projets d'aménagements, en général, et, en particulier, avec les projets envisagés dans les secteurs USP.

Le document graphique maintient aussi les espaces naturels ou forestiers, équipés ou non, destinés à être préservés, compte tenu soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, soit de l'exploitation de la ressource forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. Sont ainsi classés dans la zone N, les espaces forestiers et les espaces sensibles, comme le coteau des Gallicourts. Sont aussi classés dans la zone N, certaines parties des deux sites classés et des quatre sites inscrits au titre de la loi du 2 mai 1930.

La plaine des Closeaux est inscrite, pour ses parties non-urbanisées, dans la zone UL b, mais l'affectation de cette zone aux activités de loisirs ne comprend aucun risque de pollution des sols, ni de pollution des eaux de la Seine.

Enfin, le règlement, parmi les règles « transversales », par ses articles 4, pose le principe selon lequel « *toute construction ou installation, tout lotissement ou groupement d'habitations, devra être raccordé par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques, le Règlement Sanitaire Départemental, et le Règlement Municipal d'Assainissement en vigueur* ». Il ajoute que « *les eaux usées non-domestiques* [i.e les eaux industrielles] *doivent respecter les exigences du Règlement Municipal d'Assainissement, notamment en ce qui concerne leur composition*, [et] *au besoin*, [être] *l'objet d'un pré-traitement avant le rejet dans le réseau public d'assainissement* ». En ce qui concerne ces dernières, la protection des sols est assurée par la double exigence d'un pré-traitement dans l'emprise du terrain considéré et d'une autorisation préalable de rejet dans le réseau public.

La mise en œuvre du P.L.U. n'aura donc pas d'impact, par ses dispositions propres, sur la qualité environnementale des sols.

Le risque de corruption des terres est bien pris en compte dans le P.L.U., dont le règlement constitue, par ses articles 4 notamment, des précautions contre leur éventuelle pollution.

3.2.3. LES EFFETS SUR LA QUALITÉ DE L'EAU ET LES MESURES PRISES POUR LIMITER LES POLLUTIONS

La préservation de l'environnement à RUEIL-MALMAISON concerne, enfin, la gestion des eaux.

PLU mis à jour le 10 juillet 2025

Le document graphique inscrit les parties encore naturelles des berges de la Seine et de la plaine des Closeaux dans des secteurs UL a (les berges), et UL b (la plaine des Closeaux) de la zone UL. Le règlement protège les berges et autorise un aménagement de la plaine des Closeaux compatible avec ses caractéristiques de plaine humide La protection liée au régime de cette zone sensible englobe ainsi les abords du fleuve et contribue à la protection de ses eaux.

Le règlement, dans ses articles 4, pose le principe selon lequel « *toute construction ou installation, tout lotissement ou groupement d'habitations, devra être raccordé par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques, le Règlement Sanitaire Départemental, et le Règlement Municipal d'Assainissement en vigueur* ». Il ajoute que « *les eaux usées non-domestiques* [i.e les eaux industrielles] *doivent respecter les exigences du Règlement Municipal d'Assainissement, notamment en ce qui concerne leur composition*, [et] *au besoin*, [être] *l'objet d'un pré-traitement avant le rejet dans le réseau public d'assainissement* ». En ce qui concerne ces dernières, la protection des sols est assurée par la double exigence d'un pré-traitement dans l'emprise du terrain considéré et d'une autorisation préalable de rejet dans le réseau public.

Le règlement pose aussi le principe selon lequel l'infiltration des eaux pluviales doit être assurée sur les terrains privatifs, mais peut être subordonnée, en ce qui concerne certaines eaux pluviales, à un pré-traitement au titre de la « Loi sur l'Eau »..

Enfin, la protection des points de captage est une servitude d'utilité publique. Mais le territoire de Rueil-Malmaison n'est pas concerné par cette servitude.

Dans la mesure où il impose un pré-traitement des eaux polluées et le rejet des eaux usées de toutes natures dans le réseau public, ainsi que l'infiltration des eaux pluviales sur les terrains privatifs, le P.L.U. n'aura pas d'effet sur la qualité des eaux souterraines et des nappes aquifères.

Le risque de contamination des eaux souterraines et aériennes est bien pris en compte dans le P.L.U., dont le règlement constitue, par ses articles 4 notamment, des précautions contre leur éventuelle pollution.

PLU mis à jour le 10 juillet 2025

3.3. LES EFFETS SUR LE MILIEU NATUREL

3.3.1. LES ESPACES NATURELS DESTINÉS À UNE FUTURE URBANISATION ET LES MESURES PRISES POUR LIMITER LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS

Le P.L.U. limite l'impact des espaces urbains sur les zones naturelles : A l'exception d'un terrain situé au bord de l'avenue du Château de la Malmaison, les variations ne concernent que des « rectifications de frontières », destinées à assurer une insertion harmonieuse des espaces urbains dans leur environnement. En tout état de cause, ces « rectifications de frontières » n'impactent pas sensiblement les zones naturelles ou forestières.

La « bande de 50 mètres » autour des massifs de plus de 100 hectares, en l'espèce la forêt de La Malmaison, protège en outre les lisières des massifs boisés.

Le Parc Naturel Urbain (P.N.U.), un outil original, regroupe dans la continuité des espaces naturels protégés, les principaux espaces de sports et loisirs et un tissu résidentiel de grande qualité architecturale. Le respect strict de la charte du P.N.U. préserve les espaces naturels, situés dans le prolongement des massifs boisés et au cœur des espaces urbains, de l'expansion de la nappe pavillonnaire.

Enfin, le P.L.U. ne comprend aucune zone ouverte à l'urbanisation, ce qui contribue fortement, malgré la pression foncière, à limiter la consommation d'espaces naturels.

A contrario le P.L.U. comprend plusieurs dispositions qui visent à préserver un tissu urbain aéré. Ces dispositions découlent, soit du document graphique, soit du règlement.

Le document graphique repère ainsi des espaces verts à préserver et des espaces libres à préserver ou à créer. Il délimite des emplacements réservés pour la réalisation de jardins publics, et utilise les équipements ouverts (les stades, les cimetières, l'hippodrome) comme des éléments – des jalons - de la trame verte. Il renforce ainsi les liens et les corridors écologiques entre les diverses entités du Parc Naturel Urbain.

Le règlement privilégie l'effort de construction dans les pôles de renouvellement urbain. Il limite dans toutes les zones les emprises constructives ; dans la zone UE, en particulier, il module les c.e.s. en fonction de l'éloignement du centre.

La mise en œuvre du P.L.U. ne se traduira, ni par une diminution notable des zones naturelles et forestières, ni par une consommation excessive d'espaces naturels interstitiels.

PLU mis à jour le 10 juillet 2025

3.3.2. LES EFFETS SUR LA FLORE ET SUR LA FAUNE ET LES MESURES PRISES POUR ACCROÎTRE LA BIO-DIVERSITÉ

3.3.2.1. LES EFFETS SUR LA FLORE

Dans les espaces naturels et forestiers, le P.A.D.D. de RUEIL-MALMAISON, en général, prévoit le maintien des diverses entités boisées, dont la principale est la forêt de la Malmaison, qui couvre 201 hectares. Il garantit ainsi la continuité de la forêt avec les massifs des communes voisines, l'ile Monsieur, le bois de La Celle-Saint-Cloud, la forêt de Fausses-Reposes, et le parc de Saint-Cloud.

Dans les espaces urbains, le P.A.D.D., en particulier, préconise ainsi plusieurs actions en ce qui concerne l'accroissement du nombre des espaces verts et la création de jardins publics, comme en ce qui concerne le « verdissement » des voies publiques et des « circulations douces ». La réalisation de ces actions programmées sera l'occasion de diversifier les essences d'arbres et de fleurs dans les nouveaux jardins publics et près des voies nouvelles.

En outre, le document graphique désigne – et le règlement protège – des éléments remarquables du patrimoine arboré de la commune, dont des arbres isolés ou alignés qui sont souvent des éléments remarquables de la flore.

Enfin, le règlement rappelle la règle du S.D.R.I.F., selon laquelle, dans les espaces encore naturels, les constructions sont strictement interdites dans une bande de 50 mètres de largeur autour des massifs boisés de plus de 100 hectares, en l'espèce la foret de La Malmaison.

La mise en œuvre du P.L.U. aura donc un effet positif, quoique réparti dans le temps, sur la flore et sur la bio-diversité.

3.3.2.2. LES EFFETS SUR LES ESPACES BOISÉS CLASSÉS

Le P.L.U. renforce la densité des espaces boisés classés du P.L.U., comme le détaille le paragraphe 2.2.6.a. du présent document.

En particulier, déclinant le P.A.D.D., le document graphique crée deux nouveaux espaces boisés classés :

- Un e.b.c. près du chemin des Pince-Vin et de la rue des Hauts-Bénards, en remplacement d'un élément remarquable du paysage ;

- Un e.b.c. sur le coteau des Gallicourts.

Si le document graphique réduit légèrement l'emprise de certains e.b.c., il accroit de près de 6 hectares la surface totale prise en compte par l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

PLU mis à jour le 10 juillet 2025

3.3.2.3. LES EFFETS SUR LA FAUNE

À RUEIL-MALMAISON, la faune est une faune commune dans les espaces anciennement urbanisés. Elle ne recèle pas de caractère particulier, ni ne requiert d'outil spécifique de protection.

Néanmoins, le renforcement de la trame verte, le verdissement des voies routières, la création de nouveaux jardins publics, et l'aménagement de passages pour des petits mammifères dans les clôtures des jardins, formeront des petits corridors écologiques, et favoriseront ainsi le développement de la bio-diversité faunistique, tant dans les zones naturelles et forestières, que dans les espaces urbains.

La mise en œuvre du P.L.U. aura donc un effet bénéfique, quoique minime, sur la faune et sur la bio-diversité.

3.3.2.4. L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

Le contexte législatif

Au titre de l'article R.121-14 du Code de l'Urbanisme, introduit par le décret n° 2005-608 du 27 mai 2005, une « évaluation environnementale » doit être réalisée, dans le cadre de l'élaboration ou de la révision d'un P.L.U., dans plusieurs cas :

- Si les orientations du P.L.U. permettent des aménagements, des constructions, ou des travaux, mentionnés à l'article L.414-4 du Code de l'Environnement ;
- Ou, en l'absence d'un Schéma de Cohérence Territoriale (S.Co.T.) comprenant une évaluation environnementale :
  - Si les orientations du P.L.U. portent sur un territoire d'une superficie supérieure ou égale à 5.000 hectares et comprennent une population supérieure ou égale à 10.000 habitants au titre du dernier recensement ;
  - Si les orientations du P.L.U. prévoient une ouverture à l'urbanisation de terres agricoles ou naturelles d'une superficie supérieure ou égale à 200 hectares ;
  - Si les orientations du P.L.U. prévoient, dans des zones de montagne, la création d'unités touristiques nouvelles soumises à l'autorisation du préfet coordonnateur de massif ;
  - Ou si les orientations du P.L.U. prévoient, dans les communes littorales, la création, dans des secteurs agricoles ou naturels, de zones U ou AU d'une superficie totale supérieure ou égale à 50 hectares.

La Commune de RUEIL-MALMAISON n'est pas concernée par les quatre derniers cas :

- Si elle abrite une "population municipale" de 78 112 habitants, au 1er janvier 2008, elle couvre un territoire de **1 474 hectares** seulement ;
- Elle n'est pas située dans une zone de montagne ;

PLU mis à jour le 10 juillet 2025

- Elle n'est pas située dans un espace littoral au sens de l'article L.321-2 du Code de l'Environnement ;
- Les orientations du P.L.U. prévoient une ouverture à l'urbanisation de terres agricoles ou naturelles d'une superficie largement inférieure à 200 hectares.

La Commune de RUEIL-MALMAISON n'est pas plus concernée par le premier cas. L'alinéa 1er de l'article L.414-4 du Code de l'Environnement précise en effet que : « *Les programmes ou projets de travaux, d'ouvrage ou d'aménagement soumis à un régime d'autorisation ou d'approbation administrative, et dont la réalisation est de nature à affecter de façon notable un site Natura 2000, font l'objet d'une évaluation de leurs incidences au regard des objectifs de conservation du site. Pour ceux de ces programmes qui sont prévus par des dispositions législatives et réglementaires et qui ne sont pas soumis à étude d'impact, l'évaluation est conduite selon la procédure prévue aux articles L.122-4 et suivants du présent code* […] ».

Ainsi, si les orientations du P.L.U. ont des « *incidences notables* » sur un site « Natura 2000 », ou, plus précisément, si les orientations du P.L.U. permettent des aménagements, des constructions, ou des travaux, susceptibles d'affecter les sites protégés au titre du réseau « Natura 2000 », l'évaluation environnementale est obligatoire.

Or la Commune de RUEIL-MALMAISON ne comprend ni ne jouxte aucun site « Natura 2000 ».

L'évaluation environnementale n'est pas prévue par les textes dans ce cas.

3.3.3. LES EFFETS SUR LES PAYSAGES NATURELS ET LES MESURES PRISES POUR VALORISER LES PAYSAGES NATURELS

Le P.L.U. renforce la protection des espaces naturels, qui constituent les principales entités paysagères issues de la géomorphologie et de l'histoire du territoire communal de RUEIL-MALMAISON :

- Les quatre entités paysagères, que sont les pentes du Mont Valérien, demeurant sous le couvert de la "nappe" pavillonnaire, la plaine, urbanisée, des Martinets et de Rueil-sur-Seine, la plaine, naturelle, des Closeaux, et les coteaux, naturels mais faiblement urbanisés autour du vallon des Gallicourts, de la Jonchère et de la forêt de Saint-Cucufa, sont protégées par des règles modulées et adaptées à la protection du « grand paysage » ;
- Des « cônes de vue » sur le « grand paysage » et, en particulier, sur la vallée de la Seine, sont repérés, mais ne nécessitent pas de mesure particulière pour leur protection ;
- Des espaces libres ou verts, publics ou privés, au bord des voies publiques et dans les espaces internes des îlots, sont repérés par le document graphique et préservés par les dispositions réglementaires ;
- Les espaces boisés classés, surtout ceux existant dans les espaces encore naturels du territoire communal, sont étendus ;

PLU mis à jour le 10 juillet 2025

- Les éléments remarquables du patrimoine arboré de la commune sont repérés sur le plan de zonage, et protégés au titre de l'article L.123-1-7e du Code de l'Urbanisme.

La mise en œuvre du P.L.U. aura donc un impact bénéfique sur les paysages naturels sur l'ensemble du territoire communal comme sur la perception du « grand paysage ».

PLU mis à jour le 10 juillet 2025

3.4. LES EFFETS SUR LE MILIEU URBAIN

3.4.1. LES EFFETS SUR LE CONTEXTE URBAIN

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 trois types sont plus imbriqués que juxtaposés, et structurés autour de quelques pôles de centralité. Le diagnostic a mis en évidence ces différents pôles, et souligné leur nombre et leur proximité.

Le P.A.D.D. renforce les pôles et vise la formation de quatre centres, affirmés et ressentis comme tels, ou bien potentiels et constituables dans la durée :

- 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.

Le document graphique et le règlement traduisent cette orientation générale, en favorisant la desserte de ces pôles par les transports collectifs, l'accueil de nouveaux commerces et services, la construction d'équipements publics, l'accroissement de la densité…

Par la formation progressive de pôles de taille critique, le P.L.U. aura un impact positif sur l'attractivité de la commune ainsi que sur la convivialité dans les quartiers. A contrario, par le maintien d'une faible densité dans ces secteurs excentrés, le P.L.U. aura une incidence positive sur le caractère résidentiel de la nappe pavillonnaire.

Parmi ces quatre pôles, le secteur correspondant au centre ancien de RUEIL-MALMAISON est l'objet d'une attention particulière dans le cadre du P.L.U. : Le principe général retenu consiste à préserver la morphologie urbaine traditionnelle de ce secteur en favorisant l'insertion des constructions nouvelles dans le tissu urbain, par leur volumétrie, leur implantation, et leur mixité, mais en assurant le caractère aéré des îlots et la revitalisation de l'espace public.

PLU mis à jour le 10 juillet 2025

3.4.2. LES EFFETS SUR LES « LIENS URBAINS »

Le P.A.D.D. prévoit de créer des percées dans les espaces pavillonnaires, existants ou projetés, en vue de resserrer les liens entre les différents quartiers, d'une part, et, d'autre part entre la commune de Rueil-Malmaison et sa voisine de Nanterre, ainsi que de prolonger la trame verte sur l'ensemble du territoire communal.

Le P.L.U. comprend ainsi plusieurs emplacements réservés destinés à de futures voies publiques, et, notamment, à des futurs chemins piétonniers ou cyclables :

- Le prolongement de la rue de Beaumarchais (e.r. n° 51) ;
- L'ouverture d'une voie nouvelle entre la rue des Bons-Raisins et la rue Galliéni (e.r. n° 93) ;
- L'ouverture d'une voie nouvelle entre l'avenue du Président-Pompidou et la rue des Bons-Raisins (e.r. n° 95) ;
- L'ouverture d'une voie piétonnière nouvelle entre la rue du Général-Colonieu et la forêt de la Malmaison (e.r. n° 96) ;
- L'ouverture d'un mail piétonnier sur le Boulevard de Bellerive (e.r. n° 195) ;
- L'ouverture d'un mail piétonnier entre l'avenue Paul-Doumer et le parc de l'Amitié (e.r. n° 198).

Dans le quartier de Rueil-sur-Seine, en particulier dans sa partie proche du territoire de Nanterre, le P.L.U. comprend aussi plusieurs emplacements réservés destinés à de futures rues :

- L'ouverture d'une voie nouvelle dans le prolongement de la rue Joseph-Monier (e.r. n° 102) ;
- L'ouverture d'une voie nouvelle sur la limite avec le territoire de Nanterre (e.r. n° 103) ;
- L'aménagement d'une place à l'angle de la rue Henri-Sainte-Claire-Deville, et de la rue Paul-Héroult (e.r. n° 196).

Le P.L.U. comprend enfin des emplacements réservés destinés à des élargissements de rues, en vue de fluidifier la circulation des transports collectifs routiers et de créer des trottoirs ou des bandes cyclables, sûrs et confortables.

La mise en œuvre du P.L.U. aura donc un impact positif sur le maillage viaire, en densifiant le réseau des rues et des espaces publics, et en définissant des axes verts reliant les diverses entités des espaces résidentiels entre elles et ces diverses entités aux pôles de centralité.

PLU mis à jour le 10 juillet 2025

3.4.3 LES INCIDENCES SUR LES ÉDIFICES PATRIMONIAUX ET LES MESURES PRISES POUR EMBELLIR LES ESPACES PUBLICS

3.4.3.1. LES EFFETS SUR LES ESPACES PUBLICS

Le P.L.U. porte une attention particulière, depuis la phase du diagnostic, aux espaces publics urbains, que sont les avenues et les rues, les sentes, les places, les jardins, et aux bâtiments, dont la juxtaposition forme justement ces espaces publics urbains. Le diagnostic, en particulier, comporte une étude du tissu construit, et en distingue les caractères spécifiques, secteur par secteur.

De cette analyse découlent les grandes orientations urbaines du P.A.D.D. :

- Le renforcement des pôles constatés et la formation de quatre centres, affirmés et ressentis comme tels, ou bien potentiels et constituables dans la durée :
  - 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 ;
- Le renforcement des pôles constatés et la formation de quatre centres, affirmés et ressentis comme tels, ou bien potentiels et constituables dans la durée ;
- L'amélioration de la convivialité dans les quartiers par l'amélioration de l'espace public, l'amélioration de l'offre commerciale, et l'implantation de nouveaux équipements ;
- L'amélioration et le développement des lignes préférentielles de transports collectifs à l'intérieur des quartiers et entre les pôles.

Le plan de zonage et le règlement déclinent ces orientations.

Le document graphique :

- Hiérarchise les zones urbaines en fonction de leur morphologie et de leur situation, du « village » vers les « confins », du plateau vers les berges de la Seine ;
- Désigne de nombreux emplacements réservés destinés à ouvrir, élargir, ou embellir les espaces publics.

Le règlement :

- Module les règles ayant un impact sur la morphologie, en particulier les règles définissant les hauteurs maximales, en fonction du rapport des zones aux pôles de centralité ;
- Protège de la densification et favorise le verdissement des espaces intérieurs des îlots.

PLU mis à jour le 10 juillet 2025

3.4.3.3. LES EFFETS SUR LES ÉDIFICES PATRIMONIAUX

L'espace urbain de RUEIL-MALMAISON comprend plusieurs monuments, immeubles, ou ensembles bâtis, qui, s'ils ne bénéficient pas de la protection réservée aux monuments historiques, méritent une protection particulière dans le cadre de l'article L.123-1-5, alinéa 7, du Code de l'Urbanisme.

Ces monuments, immeubles, ou ensembles bâtis remarquables sont listés dans les chapitres précédents du présent rapport.

Ces monuments, immeubles, ou ensembles bâtis remarquables sont repérés sur le plan de zonage par une teinte pleine rose.

Le règlement, par ses articles 2, précise les règles applicables à ces bâtiments patrimoniaux : « *L'aménagement et l'extension des bâtiments remarquables à protéger au titre de l'article L.123-1,7°, repérés au document graphique et dont la liste est annexée au présent règlement doivent être conçus pour préserver et mettre en valeur les caractéristiques qui ont prévalues à leur protection. Par principe, la démolition de ces bâtiments est interdite sauf en cas d'application de la législation relative aux édifices menaçant ruine. Par exception la démolition est autorisée à la condition de conserver, réhabiliter ou réutiliser les éléments remarquables dissociables* ».

Cette protection ne peut être supprimée ou réduite que dans le cadre d'une révision du P.L.U..

La mise en œuvre du P.L.U. aura donc une incidence protectrice sur ces éléments du patrimoine.

PLU mis à jour le 10 juillet 2025