



2.

PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE

SOMMAIRE

SOMMAIRE.....	
LES ENJEUX DU DÉVELOPPEMENT DURABLE	1
<i>LES ENJEUX FONDAMENTAUX</i>	<i>1</i>
<i>LES ENJEUX DU P.A.D.D. DE RUEIL-MALMAISON.....</i>	<i>2</i>
LE SCHÉMA DE SYNTHÈSE.....	4
LES ORIENTATIONS GÉNÉRALES PAR THÈMES.....	6
LE THÈME 1 : PRÉSERVER LES PAYSAGES ET L'ENVIRONNEMENT	7
LE THÈME 2 : MIEUX CONSTRUIRE.....	11
LE THÈME 3 : CONFORTER RUEIL-MALMAISON COMME BASSIN D'EMPLOIS	14
LE THÈME 4 : MIEUX SE DÉPLACER	16
LE THÈME 5 : MIEUX VIVRE EN AMÉLIORANT LA CONVIVIALITÉ DANS LES QUARTIERS	19

Sur les perspectives et les objectifs stratégiques, ce Projet d'Aménagement et de Développement Durable décrit « *les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme, retenues pour l'ensemble de la commune [...]* », conformément à l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme, modifié par l'article 4 de la loi n° 2000-1228 du 13 décembre 2000, puis par l'article 12 de la loi n° 2003-590 du 2 juillet 2003.

LES ENJEUX DU DÉVELOPPEMENT DURABLE

LES ENJEUX FONDAMENTAUX

Le concept de développement durable peut être résumé en une formule simple et compréhensible par tous : « [Un développement] *qui vise à satisfaire aux besoins de développement et à la santé des générations présentes sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs* » [l'article L.110-1 du Code de l'Environnement].

Ces grands enjeux sont exposés par l'article L.121-1 du Code de l'Urbanisme :

- 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..

LES ENJEUX DU P.A.D.D. DE RUEIL-MALMAISON

De « l'état initial de l'environnement » et du « diagnostic », ressortent les points forts et les points faibles de l'organisation spatiale et de la situation socio-économique à RUEIL-MALMAISON. L'état des lieux a ainsi révélé que la ville de RUEIL-MALMAISON avait su pendant sa période de forte croissance se doter de nombreux atouts urbains et économiques. Une croissance démographique dynamique, associée au renouvellement et à la diversification des formes d'habitat, ainsi qu'à la création d'un nouveau quartier d'affaires, ont permis d'atteindre un équilibre socio-économique sans pour autant altérer la richesse environnementale de la commune. En parallèle la ville s'est dotée de nombreux équipements fortement axés sur l'aide aux familles, au travers des crèches, des structures destinées aux jeunes, aux personnes âgées, ou aux personnes en difficultés, ainsi que sur la culture ou encore le sport.

Aujourd'hui, les choix de l'équipe municipale portent sur plusieurs exigences :

- Maîtriser le développement urbain, et maintenir une évolution démographique mesurée,
- Conserver les grands équilibres entre les secteurs bâtis et les secteurs plus naturels,
- Offrir un environnement favorable à la pérennisation des grands pôles d'emploi,
- Diversifier les fonctions urbaines, préserver la mixité sociale, en réalisant des logements sociaux pour conserver *a minima* une proportion de 25 % du parc, développer le locatif intermédiaire et l'accession aidée.

La commune de RUEIL-MALMAISON est située dans un contexte géographique et temporel favorable. Elle peut en effet bénéficier des opportunités liées à sa situation géographique ou aux projets menés par des communes proches, comme le développement du pôle tertiaire de La Défense.

Elle peut aussi subir les contraintes d'une pression foncière, portant notamment sur les espaces verts.

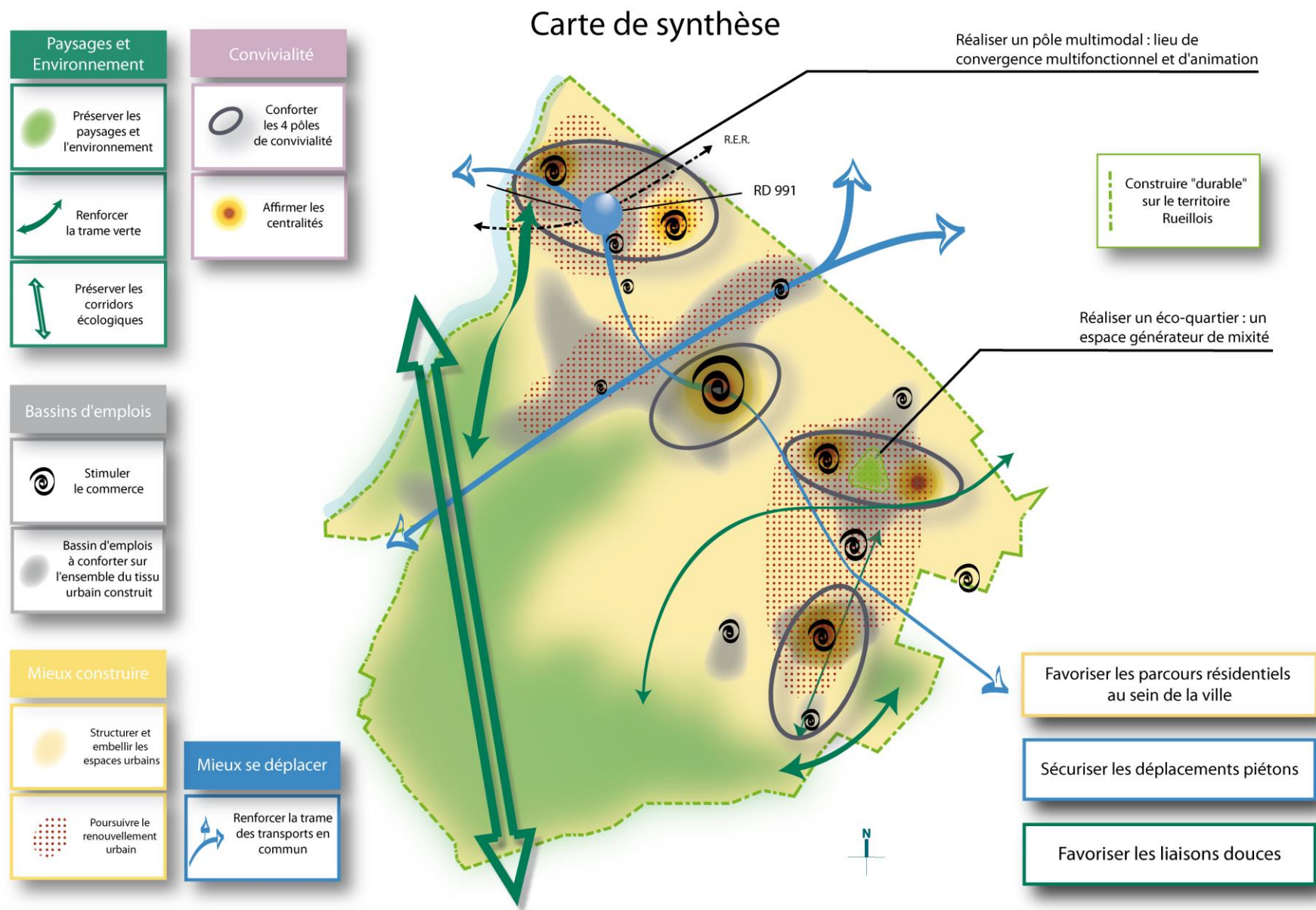
Ces objectifs, réunis et foisonnés, fondent le projet urbain de la commune de RUEIL-MALMAISON. Ils garantissent, sur la durée du P.L.U. et dans le respect de la dimension environnementale, la satisfaction des besoins des habitants actuels et futurs.

Le projet urbain exprime les éléments sur lesquels la commune a décidé de s'engager, en s'appuyant sur une réelle volonté politique de développement durable et d'aménagement du territoire communal. Il énonce les choix retenus pour y parvenir.

Le projet urbain est articulé autour de cinq thèmes principaux. Ces thèmes convergent tous vers un même objectif simple qui est de mieux vivre à RUEIL-MALMAISON, de « faciliter la ville » en respectant et favorisant les liens de proximité :

- Préserver les paysages et l'environnement ;
- Mieux construire ;
- Conforter Rueil-Malmaison comme un bassin d'emplois ;
- Mieux se déplacer ;
- Mieux vivre en améliorant la convivialité dans les quartiers.

LE SCHÉMA DE SYNTHÈSE



LES ORIENTATIONS GÉNÉRALES PAR THÈMES

LE THÈME 1 : PRÉSERVER LES PAYSAGES ET L'ENVIRONNEMENT

Les espaces naturels ou verts occupent une part importante du territoire communal. Ils recouvrent des genres divers (forêt de la Malmaison, plaine des Closeaux, squares des villages, jardins privés des espaces pavillonnaires, alignements boisés des rues). Forte de ce patrimoine naturel exceptionnel, la ville doit préserver les espaces naturels et forestiers et maintenir une harmonie paysagère pour en faire bénéficier les Rueillois et améliorer leur qualité de vie.

Les qualités du paysage naturel rueillois seront confortées par le développement des outils d'inventaire et par la protection renforcée des espaces naturels majeurs et de certains éléments spécifiques (ensembles paysagers ou arbres isolés).

En outre, le relief ouvre de larges vues, depuis le Mont Valérien et le coteau des Gallicourts, vers la plaine de Montesson, et, depuis la plaine des Closeaux, vers la boucle de la Seine. Les vues lointaines contribuent à la lisibilité de l'espace urbain.

Le Parc Naturel Urbain (P.N.U.), un outil original, se développe à Rueil-Malmaison sur plus de 740 hectares, regroupant dans la continuité des espaces naturels protégés, les principaux espaces de sports et loisirs et un tissu résidentiel de grande qualité architecturale.

A ce titre il participe à la compensation des effets de la coupure engendrée par l'aménagement de l'A 86. La ville fait en effet le choix de rétablir à proximité de cet axe, la zone humide, offrant tout à la fois des aires de détente et de loisirs, des itinéraires de promenade, tout en prenant en considération, par le biais d'aménagements spécifiques, la faune et la flore locale.

Incluse dans le P.N.U. dont il est l'écrin, la Coulée Verte regroupe des espaces à forte qualité environnementale. Elle se compose de la forêt de la Malmaison, des coteaux et des vergers des Gallicourts, des abords de la Petite Malmaison, de la plaine des Closeaux, et des berges de la Seine.

La première orientation stratégique réside dans le prolongement du Parc Naturel Urbain dans l'espace urbain et le renforcement de la « trame verte », constituée des mails piétonniers, des rues arborées et, selon leurs dimensions, accompagnées de plantations arbustives, irriguant l'ensemble de la ville et particulièrement les espaces pavillonnaires.

Cette « trame verte » participera à la finalisation du « croissant vert » de Rueil-Malmaison, inscrit dans la « ceinture verte » de l'agglomération parisienne, en offrant des liaisons locales confortables entre le Mont Valérien, l'hippodrome de Saint-Cloud, et les autres grands espaces verts répartis sur la commune ou près de ses limites, en favorisant la réalisation de squares et de jardins et en protégeant les cœurs d'îlots. La vocation de loisirs des principaux espaces verts sera affirmée.

Cette première orientation sera déclinée en plusieurs orientations générales du P.L.U. :

- Renforcer les liens et les corridors écologiques entre les diverses entités du Parc Naturel Urbain ;
- Préserver les espaces naturels, menacés par la pression foncière, de la commune ;
- Repérer – et protéger – des espaces verts intérieurs aux îlots ;
- Valoriser les équipements ouverts (stades, cimetières, hippodrome) comme des éléments – des jalons - de la trame verte ;
- Maintenir de faibles emprises bâties dans le tissu pavillonnaire, et adapter la règle à ce tissu particulier.

Objectifs chiffrés de modération de la consommation des espaces

La commune de Rueil-Malmaison compte sur son territoire une part importante d'espaces agricoles, forestiers et naturels, puisqu'ils représentaient en 2012, selon les données du Mode d'Occupation du Sol de l'I.A.U.R.I.F., 262,42 hectares, soit plus de 18% du territoire. Au cours de la dernière décennie, entre 1999 et 2012, la superficie de ces espaces a reculé de près de 16,5 hectares, mais cette consommation a été très largement compensée par l'apparition d'espaces ouverts artificialisés (espaces verts urbains, espaces à vocation de sport, de loisirs...).

A échéance du PLU, la commune de Rueil-Malmaison s'engage à préserver ces espaces agricoles, forestiers et naturels, par un classement protecteur au P.L.U. (zone N, E.B.C. ou E.V.P.). Seuls les espaces forestiers localisés au nord de la commune, au niveau de la plaine des Closeaux, pourraient faire l'objet d'une consommation dans le but d'aménager des équipements publics (espace vert, équipements sportifs, parking...). Ils représentent environ 1,6 hectare. Le projet devra chercher à préserver la qualité environnementale du site.

Au-delà des espaces strictement considérés comme naturels, la ville portera également une attention forte aux espaces verts existants dans la trame urbaine (parcs, squares, golfs, hippodrome, cœurs d'îlots, ...), dont le rôle est déterminant dans la structuration du croissant vert comme continuité écologique.

La deuxième orientation réside dans la « révélation » du « grand paysage » dans l'espace urbain et l'ouverture de perspectives urbaines sur les points forts du paysage.

Cette deuxième orientation sera déclinée en deux orientations générales du P.L.U. :

- Définir des axes verts reliant les diverses entités des espaces résidentiels ;
- Repérer des axes et des cônes de vues sur le lointain.

Le paysage bâti de la commune est très varié.

Sur le territoire de Rueil-Malmaison, se côtoient des zones pavillonnaires de qualités variées, des ensembles de logements collectifs, des quartiers très résidentiels et paysagers, le centre-ville historique, des sites industriels, des immeubles de

bureaux, et le nouveau quartier d'affaires. Toutes ces formes d'occupation du sol se sont juxtaposées au gré de l'urbanisation, en fonction du site et du relief, mais aussi au fil des opportunités foncières.

Aujourd'hui, il est nécessaire de les harmoniser entre elles, de rééquilibrer le paysage bâti afin d'adoucir les confrontations trop contrastées.

A cet effet, la ville envisage notamment de poursuivre l'atténuation des discontinuités entre les zones pavillonnaires et les grands collectifs en prévoyant des secteurs de transition, d'unifier la silhouette bâtie sur les grands axes sans pour autant s'interdire de créer un bâtiment « signal », et de tendre vers une coexistence, aujourd'hui discordante, des hauteurs, ainsi que de protéger certains immeubles ou parties d'immeuble participant à la qualité de l'ambiance générale.

La troisième orientation réside dans l'utilisation du potentiel de renouvellement urbain pour aménager l'espace bâti autour des points de transports collectifs et des équipements, et maîtriser l'expansion de la nappe pavillonnaire.

Cette troisième orientation sera déclinée en plusieurs orientations générales :

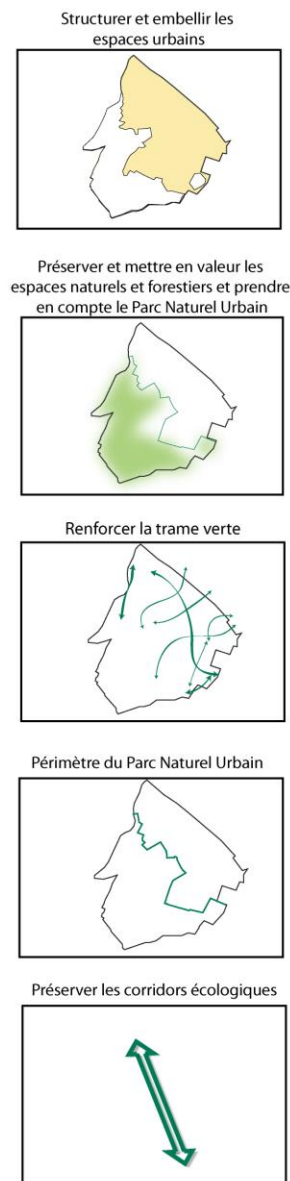
- Privilégier l'effort de construction dans les pôles de renouvellement urbain ;
- Maintenir de faibles emprises bâties dans le tissu pavillonnaire, et autoriser des surélévations plus que des extensions dans le respect des seuils autorisés ;
- Favoriser la mixité fonctionnelle dans les quartiers ;
- Poursuivre les opérations de dépollution et la mutation des anciens sites industriels, permettre la démolition/reconstruction ou l'extension de bureaux, et favoriser la transformation des bureaux inadaptés et mal situés en logements ;
- Assouplir le règlement pour favoriser les installations nécessaires aux énergies renouvelables.

Objectifs chiffrés de lutte contre l'étalement urbain

Pour préserver les espaces naturels et ouverts de la commune, la production de logements devra nécessairement se concentrer dans le tissu urbain. La densité des espaces d'habitat sur la commune est de l'ordre de 54,5 logements par hectare (données I.N.S.E.E. et I.A.U.R.I.F. 2012).

Le développement de la ville s'inscrira dans les objectifs du S.D.R.I.F. qui impose une augmentation des densités d'habitat de 15% à horizon 2030, ce qui suppose de poursuivre le développement sur le territoire d'habitat collectif et intermédiaire mais également de permettre une densification douce des tissus pavillonnaires, dans le respect des formes urbaines existantes.

Préserver les paysages et l'environnement



LE THÈME 2 : MIEUX CONSTRUIRE

Avec une population municipale de près de 78 200 habitants au 1^{er} 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.

Les grands équilibres démographiques et sociaux seront préservés, tout en gardant la forte identité d'une commune qui s'est développée autour d'un ancien bourg rural et d'un tissu pavillonnaire bordé de vastes espaces verts.

La diversité sociale de la ville, au travers des logements sociaux, sera maintenue.

La ville souhaite évoluer dans le sens du développement durable et des objectifs du Grenelle de l'Environnement. De nouvelles dispositions réglementaires pourront satisfaire ces objectifs qu'ils soient de l'ordre de l'énergie, du bruit, des déchets, de l'assainissement, des risques, des transports et des déplacements, de la biodiversité, ou de la réalisation d'un éco-quartier respectant le caractère vert de la commune.

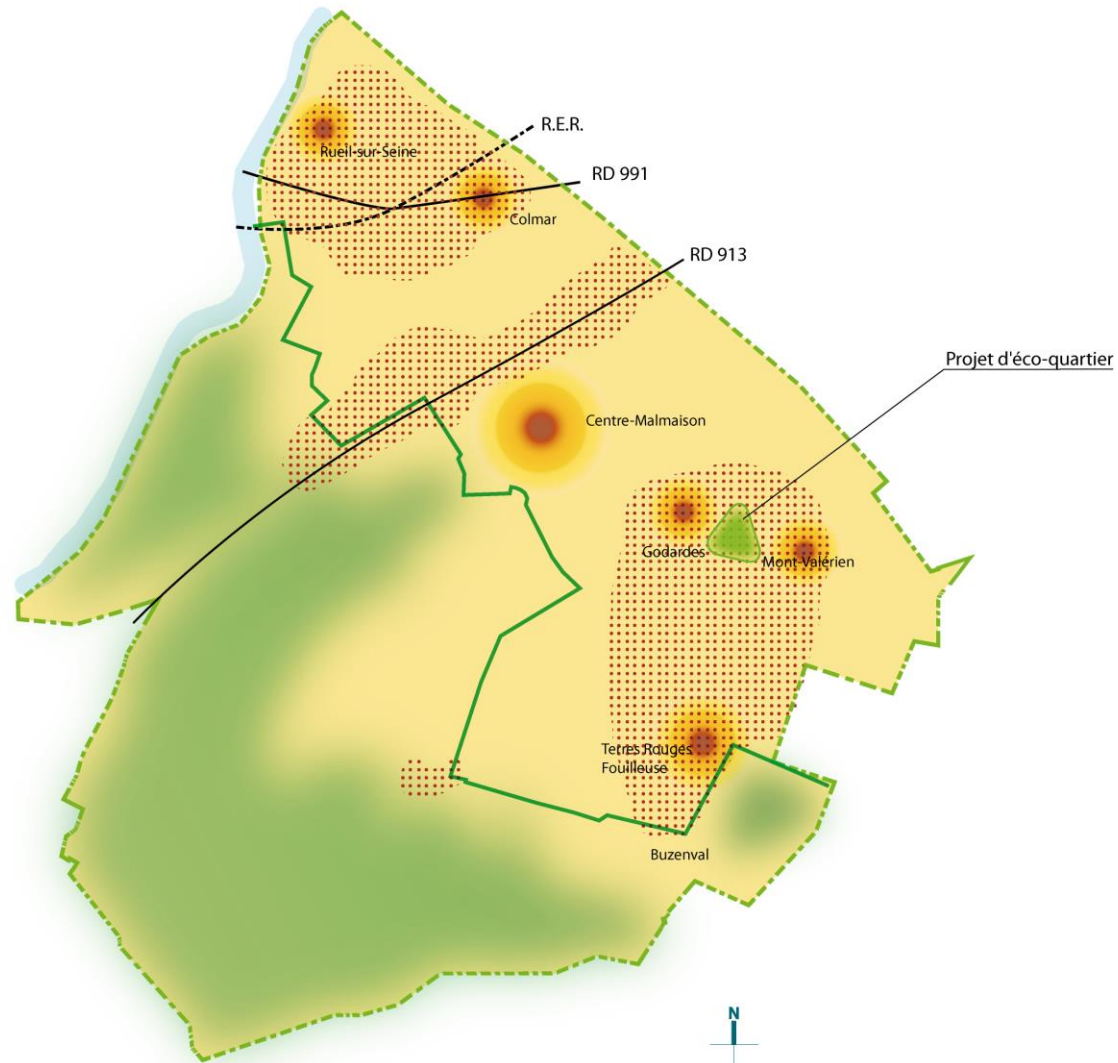
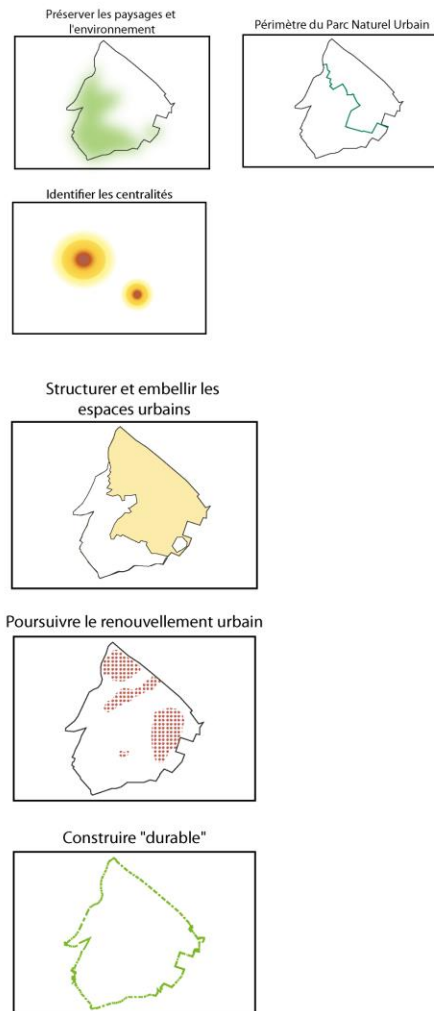
Il s'agit pour la ville:

- De préserver son caractère résidentiel de qualité tout en offrant une capacité d'évolution des bâtis dans le respect des identités de villages et une certaine mixité urbaine (possibilité limitée d'implantation d'activités non polluantes en zone pavillonnaire...);
- De favoriser le renouvellement urbain et d'affirmer les centralités en permettant la requalification d'un tissu parfois hétérogène, en entraînant son évolution, en particulier par le renforcement et l'aménagement des centralités au besoin par des immeubles « signal » et par le développement d'un tissu structuré le long des grands axes de circulation et aux abords des centralités en harmonie avec l'existant ;
- De permettre la mutation partielle ou complète d'anciens sites d'activités localisés ;
- De construire « durable » en imposant des normes de développement durable pour tout nouvel équipement public ou d'intérêt collectif, de favoriser le déploiement de réseaux d'énergies renouvelables (géothermie, biomasse...) dans le cadre de projets d'ensemble, et d'inciter les pétitionnaires à réaliser des constructions performantes en termes d'économies d'énergies fossiles. Afin de mettre en œuvre ce type de constructions, le règlement du P.L.U. proposera des outils incitatifs, dans les domaines cités précédemment. Le règlement sera rédigé de façon à ne pas freiner la réalisation de ce type de constructions tout en mettant l'accent sur la

nécessité de réaliser une architecture de qualité, s'intégrant parfaitement dans son environnement, et de conserver les caractéristiques architecturales des constructions remarquables existantes.

- De permettre à la population de réaliser une grande partie de son parcours résidentiel (et de répondre aux besoins de desserrement et décohabitation) au sein même de la ville par la possibilité de constructions comportant soit des logements de tailles diversifiées, soit des constructions à destination d'une tranche d'âges plus ciblée, comme par exemple, celle des étudiants ou des personnes âgées.

Mieux construire



LE THÈME 3 : CONFORTER RUEIL-MALMAISON COMME BASSIN D'EMPLOIS

La ville de Rueil-Malmaison, pôle d'emplois, s'inscrit comme élément moteur au sein du périmètre du centre des Hauts-de-Seine, et plus particulièrement de celui de la Défense. Compte tenu de cette position favorable, et afin de poursuivre la réduction du taux de chômage, Rueil-Malmaison doit s'affirmer comme bassin d'emplois. Concomitamment, elle se doit d'aider au développement des infrastructures de transport, afin notamment de réduire les déplacements pendulaires.

Ce développement pourra se traduire notamment par le maintien ou l'accueil de sièges sociaux de grandes entreprises à Rueil-sur-Seine. Par ailleurs, s'agissant du reste du territoire communal, les terrains occupés par des constructions obsolètes ne correspondant plus aujourd'hui aux nouvelles normes environnementales et aux standards de confort et de fonctionnalité, pourront muter ou se réhabiliter grâce à de légères extensions. A terme, l'ensemble des bâtiments tertiaires et/ou locaux d'activités devront nécessairement intégrer les normes de développement durable. La commune s'assurera également du développement de la couverture totale du territoire par le très haut débit, qui constitue un facteur d'attractivité économique.

Dans la continuité de ce qui avait déjà été réalisé lors de l'opération « Cœur de Ville » et de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (O.P.A.H.) en centre-ville, et afin de pallier le déficit d'emplois du secteur commercial en améliorant, notamment, l'offre commerciale, le projet d'aménagement favorise – sur l'ensemble des pôles commerciaux recensés- la création de nouveaux commerces ou permet aux existants de se développer. Ceux-ci devront être développés tout en conservant les points forts du commerce rueillois, à savoir des enseignes attractives et diversifiées, et en confortant le maillage actuel. Le projet d'aménagement stimule aussi le commerce de proximité comme un facteur de convivialité et d'animations urbaines.

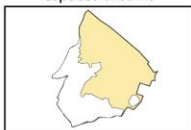
Par ailleurs, deux nouveaux marchés forains sont projetés, les marchés du secteur Colmar et du Clos des Terres-Rouges.

Conforter le bassin d'emplois

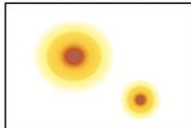
Préserver les paysages et
l'environnement



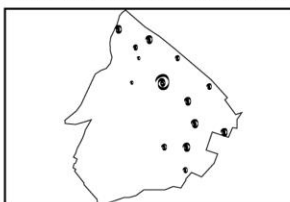
Structurer et embellir les
espaces urbains



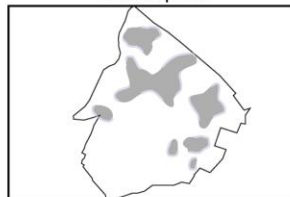
Identifier les centralités



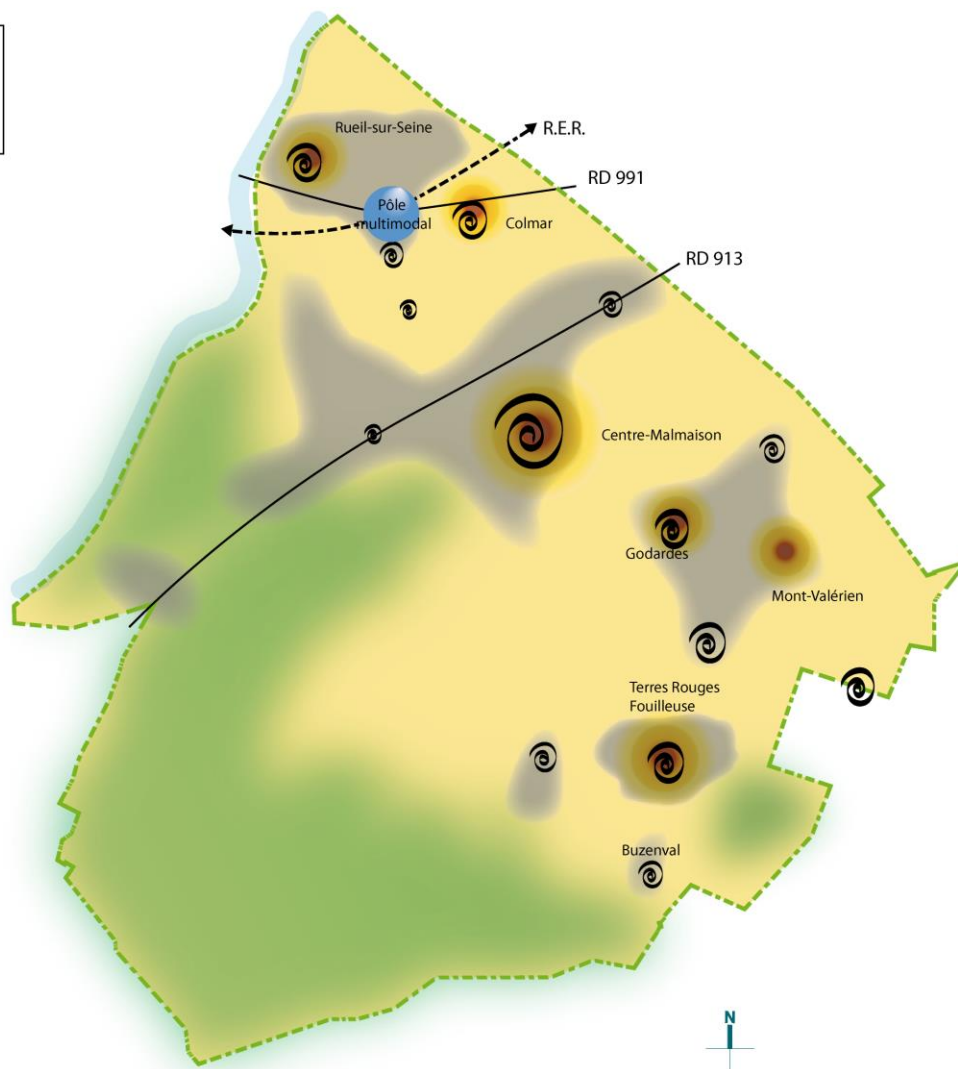
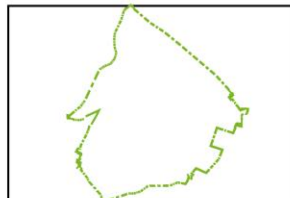
Conforter les pôles commerciaux



Conforter les pôles d'activités
et d'emplois



Construire "durable"



LE THÈME 4 : MIEUX SE DÉPLACER

A la suite du diagnostic, d'études, et de larges concertations, la Ville de RUEIL-MALMAISON s'engage dans une stratégie globale, résolument environnementale, visant à concilier « ville à vivre » et « ville mobile », que le P.L.U. doit porter.

En premier lieu, il s'agit de renforcer les transports en commun :

- Accompagner l'arrivée du métro du Grand Paris Express sur le territoire ;
- Renforcer les deux axes principaux (le T.C.S.P. sur la route départementale 913 et la liaison nord-sud) dans le cadre du réseau structurant de l'ouest parisien, rendre possible l'évolution des modes actuels vers des bus à haut niveau de service, puis vers le tramway, et accompagner cette évolution par un réaménagement qualitatif de l'espace public ;
- Améliorer le niveau du service des deux axes secondaires (le réseau "Mobilien" et les navettes), en tirant des liens avec les gares des communes riveraines ;
- Poursuivre la réalisation du pôle multimodal autour de la gare du R.E.R. et former des pôles secondaires au droit des centralités identifiées ;
- Améliorer la lisibilité du réseau et la desserte des différents quartiers (les navettes de rabattement).

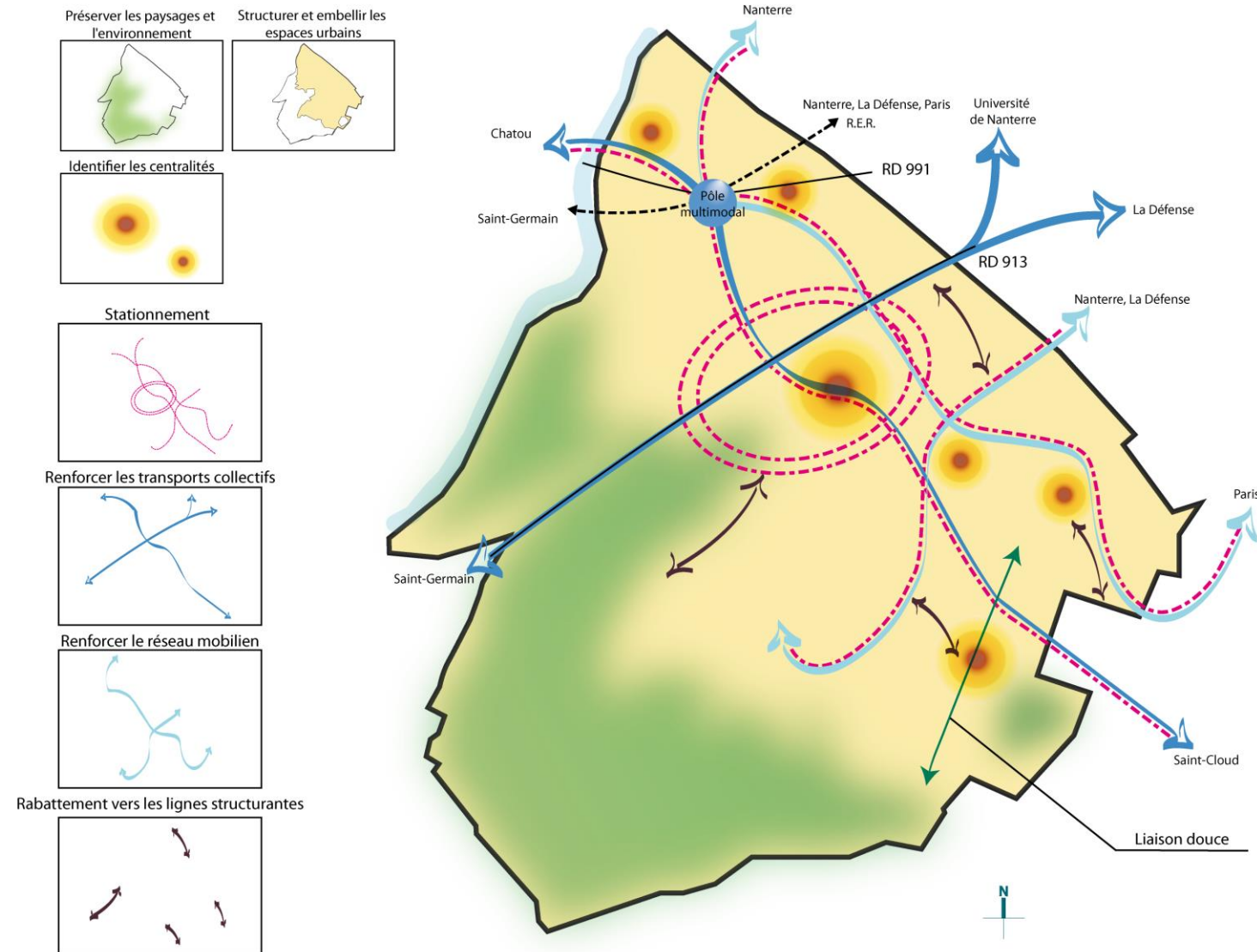
Mais l'amélioration programmée des transports en commun est à compléter par la recherche d'un meilleur équilibre entre les divers modes de déplacements (remettre la voiture à une plus juste place sans pour autant la bannir), afin de donner à ceux-ci les moyens de jouer un rôle efficace dans la vie quotidienne des habitants.

A ce titre, le P.L.U. prévoit l'aménagement de l'espace public pour donner de la place aux piétons, aux deux-roues, aux transports en commun, et à la voiture. Il s'agit alors de :

- Poursuivre la hiérarchisation des voies, pour améliorer la lisibilité et la fluidité des itinéraires de transit ainsi que l'apaisement des quartiers résidentiels ;
- Généraliser les « zones 30 » dans les quartiers résidentiels et délimiter des espaces de rencontre ;
- Organiser des « ponts 30 » au droit des centralités repérées ;
- Compléter l'offre de stationnement hors de la voirie, en réalisant des parcs de stationnement autour du centre-ville et des autres pôles de centralité, et en créant des petits parkings de surface sur l'ensemble du territoire, en fonction des opportunités foncières, mais aussi en prévoyant d'ores et déjà des emplacements réservés à cet effet, notamment le long des deux lignes de force des transports en commun ;

- Requalifier les espaces publics afin de les rendre plus attractifs et mieux adaptés aux « modes doux », et renforcer la trame verte dans les espaces pavillonnaires ;
- Encourager la marche à pied par des aménagements sécurisés et une signalisation adaptée et renforcée.

Mieux se déplacer



LE THÈME 5 : MIEUX VIVRE EN AMÉLIORANT LA CONVIVIALITÉ DANS LES QUARTIERS

Lieux de vie, lieux d'échange, lieux d'offre de services, de nombreuses centralités ponctuent le territoire rueillois.

Dans ces centralités se trouvent rassemblés commerces, services, équipements et desserte en transports en commun formant des pôles d'animation répartis sur l'ensemble du territoire communal, à l'échelle des villages ou de la ville et devenant des points de repère pour les habitants. Reliés entre eux par des rues, des avenues ou des boulevards, ces centres de quartier forment un réseau de proximité, qu'il est nécessaire de fortifier.

Sur la commune de Rueil-Malmaison, se distinguent de nombreuses centralités de plus ou moindre importance, réparties sur les 12 villages. Chacun des villages devant conserver ou conforter son identité, quatre grands pôles constitués parfois de plusieurs centralités sont définis pour réorganiser la vie des quartiers.

La ville a fait le choix de développer et de renforcer plus particulièrement certaines d'entre elles offrant le plus grand potentiel et regroupant déjà aujourd'hui la plupart des fonctionnalités requises.

Il s'agit notamment :

- Du centre Colmar, de la gare du R.E.R., et du quartier de Rueil-sur-Seine ;
- Du Centre-Ville ;
- Du centre commercial de l'avenue de Fouilleuse et de la cité de logements sociaux du Clos des Terres-Rouges ;
- Des abords de la place du 8-Mai-1945, et des Godardes.

En effet, même si ces pôles émergent à l'analyse globale du territoire, il s'avère que chacun d'entre eux nécessite un renforcement de l'une ou l'autre de ses composantes.

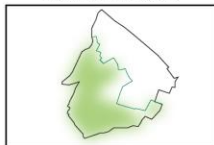
Il s'agit d'améliorer les identités et la convivialité des villages par l'engagement de certaines actions. Celles-ci peuvent porter sur :

- L'amélioration et le développement des lignes préférentielles de transports en commun permettant une bonne desserte à l'intérieur des quartiers ou en rives des quartiers peu denses comme vers les autres centralités ;
- L'amélioration des liaisons et circulations douces afin de rendre leur usage plus agréable sur l'ensemble du territoire communal et plus particulièrement d'équipements publics à équipements publics et vers les espaces naturels majeurs (P.N.U., Mont Valérien...) ;

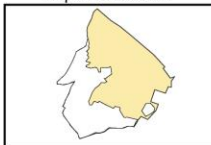
- La valorisation et la diversification du commerce de chacune des centralités (commerces existants, implantation de commerces «moteurs», restructuration de marchés forains...) ;
- La valorisation et la préservation du cadre bâti et d'espaces et équipements publics structurants tels que places, mails, squares, services publics...
- La préservation d'éléments de paysage (alignements d'arbres, arbres remarquables, espaces boisés ou espaces verts...) et de patrimoine (bâtiments historiques, architecture remarquable, éléments de décor, de modénature ou de décoration...), d'espaces libres en cœur d'îlot (cours, courettes, cheminements et jardins privés...) qui contribuent à créer le caractère aéré du tissu urbain et à valoriser le caractère villageois du centre historique.

Mieux vivre en améliorant la convivialité dans les quartiers

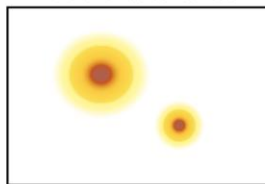
Préserver les paysages et l'environnement



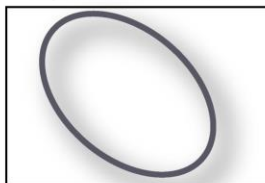
Structurer et embellir les espaces urbains



Identifier les centralités



Pôles de convivialité :
Organiser la vie des quartiers



Renforcer les transports collectifs et le réseau mobilier

