

Plan Local d'Urbanisme de Châtenay-Malabry

Modification n° 4

Secteur Cité-jardin – Zone UCj

Dossier d'Enquête Publique

NOTE DE PRESENTATION

Et indication de la façon dont cette enquête s'insère dans la procédure administrative, ainsi que la ou les décisions pouvant être adoptées au terme de l'enquête et les autorités compétentes pour prendre la décision d'approbation
Conformément à l'article R 123-8 du Code de l'environnement

Du 10 décembre 2020 au 11 janvier 2021

Maître d'ouvrage : Établissement Public Territorial « Vallée Sud - Grand Paris »

Responsable du projet : M. Jean-Didier BERGER,
Président de l'Établissement Public Territorial Vallée Sud - Grand Paris
28 Rue de la Redoute
92260 Fontenay-aux Roses
Tél : 01.55.95.84.00 - contact@valleesud.fr

Sommaire

1. EXPOSE DES OBJETS ET MOTIFS DE LA MODIFICATION	4
1.1. LE PROJET DE RENOVATION DE LA CITE-JARDIN	4
1.1.1. <i>Situation et contexte</i>	4
1.1.2. <i>Objectifs poursuivis</i>	6
1.1.3. <i>Construire l'avenir en s'inspirant du passé</i>	7
1.2. UNE MODIFICATION DU PLU QUI S'INSCRIT DANS LES ORIENTATIONS DEFINIES PAR LE PADD.....	9
1.2.1. <i>Quatre Objectifs majeurs</i>	9
1.2.2. <i>Trois Axes du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)</i>	10
1.2.3. <i>Premier axe : Faire évoluer le schéma urbain</i>	10
1.2.4. <i>Deuxième axe : Ambitionner un territoire vert</i>	10
1.2.5. <i>Troisième axe : Faire vivre la ville</i>	11
2. JUSTIFICATION DU RECOURS A LA PROCEDURE DE MODIFICATION DU PLU	12
3. LES MODIFICATIONS APORTEES AU PLU	13
3.1. COMPLEMENTS APORTEES AU RAPPORT DE PRESENTATION (PARTIE 1 B) DU PLU	13
3.2. PRESCRIPTIONS ECRITES.....	13
3.2.1. <i>Modifications apportées au titre I du Règlement – Dispositions générales</i>	13
3.2.2. <i>Modifications apportées au titre II du Règlement – Dispositions applicables aux zones urbaines – Dispositions applicables à la zone UC</i>	16
3.2.3. <i>Modifications apportées au titre IV du Règlement – Dispositions particulières au titre de la protection du patrimoine bâti</i>	37
3.3. DOCUMENTS GRAPHIQUES.....	40
3.3.1. <i>Plan de zonage</i>	40
3.3.2. <i>Plan de zonage détaillé UCj1</i>	40
3.3.3. <i>Plan de Patrimoine bâti</i>	40
3.4. ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP).....	42
4. INDICATION DE LA FAÇON DONT CETTE ENQUETE S'INSERE DANS LA PROCEDURE ADMINISTRATIVE AINSI QUE LA OU LES DECISIONS POUVANT ETRE ADOPTEES AU TERME DE L'ENQUETE ET LES AUTORITES COMPETENTES POUR PRENDRE LA DECISION D'APPROBATION	42
4.1. DEROULEMENT DE LA PROCEDURE.....	42
4.2. COMPOSITION DU DOSSIER D'ENQUETE.....	44

Préambule

Le 20 décembre 2012, le conseil municipal approuvait, par délibération, le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Châtenay-Malabry. Il succédait au Plan d'Occupation des Sols de 1981, plusieurs fois révisé et modifié.

Le 18 février 2015, il est mis à jour, par arrêté municipal, suite à l'inscription au titre des monuments historiques de la maison et de son jardin sise 31 rue Paul Couderc à Sceaux, et au report, sur les documents graphiques, du périmètre de prévention des risques de mouvements de terrain.

Les plans relatifs aux servitudes d'utilité publique ont été modifiés et annexés au PLU communal.

Le 11 octobre 2016, le Préfet des Hauts-de-Seine a déclaré d'utilité publique, emportant mise en compatibilité du PLU, le projet de réalisation du tramway T10. Certains emplacements réservés, articles du règlement de diverses zones et définitions contenus au PLU furent modifiés en conséquence.

Depuis le 1er janvier 2016, et la nouvelle organisation territoriale de la métropole du Grand Paris, Châtenay-Malabry est intégrée à l'Établissement Public Territorial (EPT) Vallée Sud – Grand Paris qui exerce, en lieu et place des communes membres, les compétences en matière de PLU.

Le 28 mars 2017, le Conseil de Territoire approuvait la première modification du PLU afin de créer une nouvelle zone UEC sur le secteur de la ZAC Châtenay-Malabry Parc-Centrale à l'initiative de la commune.

Le 20 novembre 2017, une deuxième mise à jour du PLU permettait la modification ou l'ajout de certaines annexes relatives aux servitudes d'utilité publique, au droit de préemption urbain, aux Zones d'Aménagement Concerté, à la taxe d'aménagement, au Règlement Local de Publicité et aux aléas relatifs au retrait et gonflement des sols argileux.

Le 21 novembre 2017 le Conseil de Territoire adoptait une deuxième modification intégrant le secteur dénommé Appert-Justice à celui des Friches et des Houssières, couvert depuis le 7 septembre 1986 par la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) du même nom.

En fin d'année 2018, l'EPT lançait une modification simplifiée concernant uniquement le règlement applicable de la zone UEC de la ZAC Châtenay-Malabry Parc – Centrale. Il s'agissait de faciliter l'implantation des commerces, en faisant évoluer notamment les prescriptions en matière de stationnement, et de permettre quelques adaptations architecturales.

Le 28 mai 2019 le Conseil territorial approuvait cette modification simplifiée.

Le 19 septembre 2019 le Conseil de Territoire adoptait la troisième modification qui avait pour objectif de protéger les secteurs pavillonnaires de la pression exercée par certains promoteurs privés sans pour autant pénaliser les propriétaires qui souhaitent agrandir leur maison. Le PLU introduisait une variation des droits à construire en fonction de la superficie de la parcelle. Le règlement de la zone Up dispose désormais que, plus le terrain est grand, plus les droits à construire sont contenus et impose jusqu'à 65% de pleine terre aux plus grandes parcelles. Cette « dégressivité » des surfaces constructibles, associée à l'augmentation progressive des surfaces de pleine terre, sont de nature à empêcher les promoteurs de construire des collectifs et, ainsi, à préserver le cachet de nos secteurs pavillonnaires.

La présente enquête publique concerne donc la quatrième modification de droit commun du PLU de Châtenay-Malabry.

Elle a pour finalités :

- d'améliorer le confort et la qualité de vie des habitants dans le quartier de la Cité-jardin de la Butte Rouge
- de faciliter les liaisons du quartier avec l'axe de l'Avenue de la Division Leclerc et la forêt domaniale et de favoriser les modes vélos et piétons (axe 1 PADD)
- de redonner de la cohérence aux espaces publics, de valoriser et développer les espaces verts
- de promouvoir la mixité sociale et fonctionnelle (axe 3 PADD).

1. Exposé des objets et motifs de la modification

1.1. Le projet de rénovation de la Cité-jardin

1.1.1. Situation et contexte

C'est dans les années 20 que le Département de la Seine, face à l'urgence du relogement de populations entassées dans des habitations insalubres, se porte acquéreur de terrains agricoles et sylvicoles en lisière de la forêt de Verrières et sur le plateau de Malabry et qu'un concours d'urbanisme est lancé.

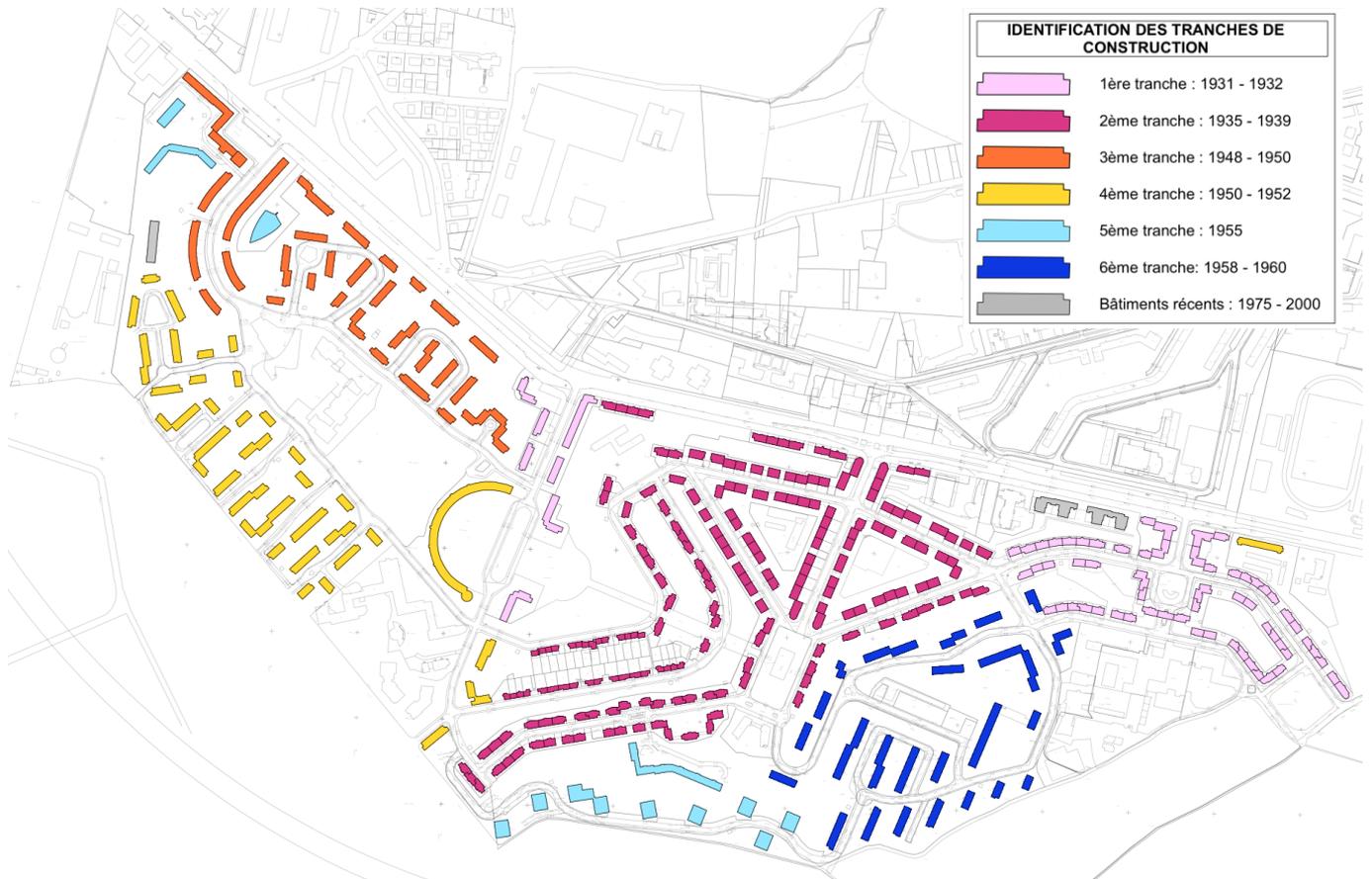
Au cours des décennies nécessaires à sa réalisation, le projet de la Cité-jardin s'est adapté aux contraintes économiques et sociales de son temps :

- à la crise de 1929 qui imposera de délaissier les maisons individuelles au profit d'immeubles collectifs,
- à l'après-guerre de 39-45, en raison de l'impérieuse nécessité de construire beaucoup et vite, par des procédés constructifs industrialisés moins onéreux et moins exigeants sur le plan architectural, pour pourvoir au relogement d'une population durement éprouvée.

La Cité-jardin avec ses 65 hectares, son plan d'ensemble épousant le relief, ses perspectives paysagères, ses percées forestières, ses 3300 logements et ses 9.000 habitants, était un modèle :

- d'urbanisme bioclimatique en lien direct avec la nature environnante,
- de mixité sociale « depuis les ouvriers non qualifiés aux ingénieurs et techniciens appartenant aux états-majors industriels » comme le souhaitait Henri SELLIER*

*Henri Sellier, Président du département de la Seine et administrateur de l'office départemental d'habitations bon marché.



Sur presque 100 ans (première tranche réalisée en 1931), la Cité-jardin n'a pas pu s'adapter aux besoins des familles, ni faire évoluer les conditions de confort thermique, acoustique ou d'accessibilité. Les opérations coûteuses de réhabilitations engagées par les propriétaires successifs, n'ont pas pu remédier aux dysfonctionnements, que ce soit les 82 M€ engagés en 1985 ou bien les 4 millions d'euros en moyenne dépensés chaque année pour son entretien. Malgré ces importants investissements et la construction par la Ville d'équipements publics de proximité (mairie annexe, école, gymnase) le diagnostic est alarmant.

Tout d'abord pour ses habitants dont les conditions et le cadre de vie sont fortement dégradés :

- L'humidité, le manque d'isolation thermique et l'absence d'isolation phonique des logements,
- L'exiguïté des appartements demeurés aux normes d'origine : des 3 pièces de 49 m², des chambres de moins de 9m² ; leur manque de fonctionnalité : des salles d'eau attenantes aux cuisines,
- Le déséquilibre dans l'offre de logements en termes de typologie : sur 3300 logements, moins de 50 logements de type F5, la majorité étant des 2 et 3 pièces,
- L'accessibilité difficile des immeubles pour les familles ayant de jeunes enfants et leur inaccessibilité pour les personnes à mobilité réduite par l'absence d'ascenseur, de rampe d'accès,
- Le verdissement et les dégradations des façades,

Mais plus globalement la Cité-jardin souffre :

- D'une situation insulaire, enchâssée dans la forêt de Verrières et isolée du reste de la ville du fait de son éloignement des transports en commun et d'un maillage de rues peu hiérarchisé ;

- D'une quasi-exclusivité de logements sociaux (98%) majoritairement de petite taille qui ne répondent pas à aux standards actuels et aux les besoins des familles.
- D'une attractivité résidentielle déclinante : beaucoup d'offres de logements sont refusées (plus d'un tiers en 2014) ;
- D'une offre de places de stationnement insuffisante et exclusivement de surface, dénaturant les cœurs d'îlots paysagers, saturant les trottoirs et rendant la circulation piétonne dangereuse.

Malgré ces lourds dysfonctionnements, les habitants de la Cité-jardin se disent très attachés à leur quartier et souhaitent pour la plupart y rester mais déplorent leurs conditions de vie qui deviennent de plus en plus difficiles (surface trop petite des logements, factures de chauffage importantes, problèmes de santé dus à l'humidité) et qui les fragilisent encore plus.

Il est donc impératif de redonner à ce quartier et à ses résidents des conditions d'habitat digne, adapté aux besoins d'aujourd'hui, un cadre de vie apaisé et agréable redonnant toute sa place à la nature, favorisant les liaisons avec les autres quartiers.

Rénover la Cité-jardin pour qu'elle retrouve l'esprit de ses fondateurs tout en se tournant vers l'avenir : « Vers la Cité-jardin du XXI ème siècle » : c'est le sens du projet de rénovation de la Cité-jardin de la Butte Rouge.

Les habitants du quartier ont d'ailleurs exprimé toutes ces problématiques au travers d'une large concertation traduite dans le Protocole de Préfiguration du Projet de Renouvellement Urbain de la Cité-jardin conclu entre la Ville, l'ANRU, l'État, l'Établissement Public Territorial Vallée Sud Grand Paris, Hauts-de-Seine Habitat et la Caisse des Dépôts et Consignations.

Les objectifs à poursuivre s'énoncent ainsi :

1.1.2. Objectifs poursuivis

Les études préalables posent clairement la question de l'équilibre entre la considération technique et patrimoniale des bâtiments et l'unité de l'ensemble urbain qui associe avec autant d'importance le paysage et les besoins socio-économiques.

Aussi, la Ville de Châtenay-Malabry en accord avec le propriétaire bailleur Hauts-de-Bievre Habitat, entend-elle réaliser un projet global qui visera à transformer une cité-jardin aux logements obsolètes et aux nombreux dysfonctionnements urbains en une cité-jardin du XXIème siècle.

Le projet de rénovation de la Cité-jardin répondra à plusieurs enjeux majeurs :

- Désenclaver le quartier et le rendre attractif
- Créer les conditions de la mixité sociale^[1]_[SEP]
- Proposer des typologies de logements diversifiées correspondant aux besoins des familles^[1]_[SEP]
- Proposer des logements accessibles et aux normes de confort actuel^[1]_[SEP]
- Construire une attractivité économique ^[1]_[SEP]
- Consolider les principes paysagers majeurs et organiser les outils de leur pérennité
- Retrouver l'entité esthétique de la Cité-jardin par un langage architectural s'inspirant de l'esprit d'origine.

Ces enjeux majeurs s'articulent autour de la volonté affirmée de recréer une double mixité, sociale et fonctionnelle. Concrètement, il s'agira de:

- Rompre l'enclavement physique et fonctionnel : travailler sur les franges (forêt et axe de l'avenue de la Division Leclerc), sur la trame viaire...
- Remédier aux inadaptations d'usage des logements : standards actuels de confort, d'habitabilité, de performance énergétique...
- Réorganiser les espaces extérieurs : le stationnement, les aires de jeux, les bassins, les jardins, les traversées piétonnes...
- Créer une attractivité résidentielle : espaces privatifs, résidentialisation...
- Réintroduire une activité économique, des entreprises
- Créer une réelle mixité sociale : 40 % de locatifs sociaux, 20 % de logements intermédiaires et 40 % de logements en accession libre.

1.1.3. Construire l'avenir en s'inspirant du passé

Les immeubles de la Cité-jardin portent la majorité des dysfonctionnements. L'étude des principes d'origine apporte la plupart des solutions, permettant ainsi d'ambitionner la modernisation de l'offre de logements dans le respect d'une conception résolument moderne et innovante et dans la continuité de l'histoire du logement social et de la mixité sociale.

L'organisation des volumes bâtis dans l'ensemble paysager est exemplaire. Avec une majorité d'orientations nord-sud dans le secteur de la Vallée-Belvédère et est-ouest sur le Plateau, les implantations du bâti relèvent d'une conception solaire particulièrement réussie. Les bâtiments ne se font ainsi jamais masque et les façades – en particulier dans les premières tranches de construction – et accentuent par leur architecture différenciée l'exposition solaire des logements qu'elles abritent. La Cité-jardin relève ainsi d'une conception bioclimatique toujours pertinente aujourd'hui qui permet d'engager une modernisation du parc de logements à la pointe de la performance énergétique et environnementale, qu'il s'agisse de logements neufs ou de logements rénovés.

Une pluralité d'interventions est envisagée :

- La rénovation patrimoniale stricte de bâtiments repères dont les façades seront restaurées dans l'exacte conception d'origine, mais dont les aménagements intérieurs pourront être modifiés pour adapter les logements aux nouveaux besoins.
- La rénovation patrimoniale forte qui conserve les volumes existants mais autorise des adaptations mineures en façade (ouverture de fenêtres par exemple), des extensions ponctuelles ou des surélévations très réglementées.
- La démolition avec obligation de reconstruire sur la même emprise, donc sans modification du plan d'ensemble, avec des augmentations en longueur, largeur et en hauteur réglementées.
- La démolition avec reconstruction sur emprise modifiée, dans quelques rares cas, permettant de mieux organiser un retournement bâti, un îlot paysager ou un vis-à-vis avec un équipement public.
- La démolition sans reconstruction qui permettra très ponctuellement de réorganiser des cœurs d'îlots, de dégager des liaisons urbaines vers l'Avenue de la Division Leclerc ou vers la forêt de Verrières.
- Le renforcement de l'identité particulière de l'ensemble de maisons individuelles des rues Benoit Malon et Emile Durkheim.

L'évolution des règles de constructibilité permet de se doter des outils indispensables à la cohérence d'ensemble du projet, quel que soit le type d'intervention.

Trois principes majeurs sont traduits par les nouvelles règles du PLU:

- La préservation de l'entité esthétique de la Cité-jardin de la Butte-Rouge

- La préservation du tapis unificateur et des en-communs paysagers (interdiction des nouvelles constructions dans les espaces libres).
- La modernisation de l'offre de logement (en terme d'usages et de développement durable)

Le principe de préservation et de consolidation du « grand paysage » de la Cité-jardin s'appuie notamment sur l'étude patrimoniale réalisée par Hauts-de-Seine Habitat en 2015 :

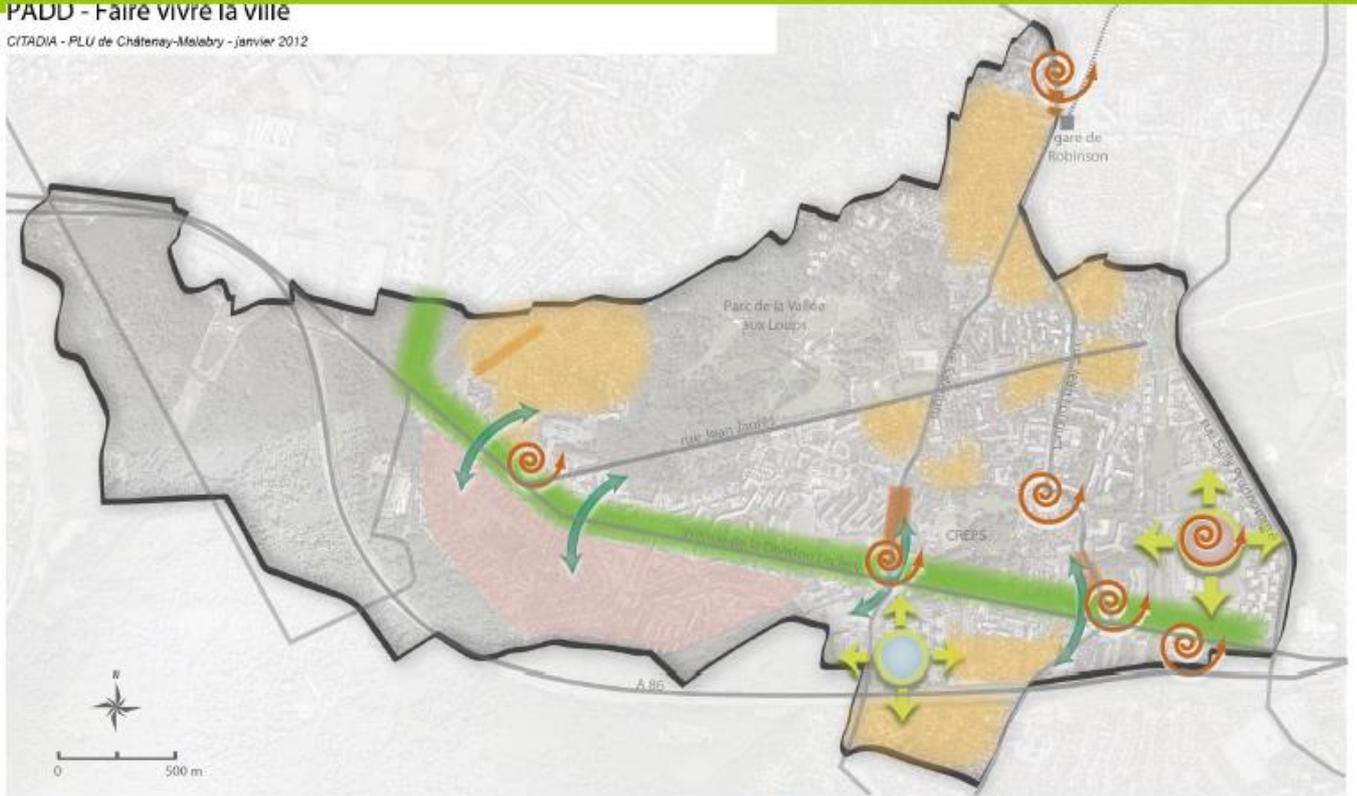
« De la vision d'ensemble initiale à son accompagnement architectural permanent, elle (la Cité-jardin) apparaît comme un mode de faire la ville atypique sur bien des aspects. (...) »

La Cité-jardin apparaît comme un projet urbain d'ensemble, de rayonnement régional, qui connaît cependant une diversité interne qui lui reste propre par l'appropriation dans son tout de facteurs historiques contextuels.

La Cité-jardin constitue donc en cela une entité à part entière, une pièce urbaine qui forme (...) un ensemble homogène patrimonial. Cette pièce se distingue par ses dimensions spatiales (...) mais également à travers des critères urbains socio-économiques et typo-morphologiques. »

« La mise en perspective historique est à réinterroger au regard des critères de lectures contemporains des opérations d'ensemble. Ils (ces critères contemporains) réactualisent les valeurs paysagères, urbaines et architecturales du patrimoine hérité de la Cité-jardin. (...) »

La Cité-jardin est en ce sens un espace urbain habité et les modalités et conditions particulières de cette fonction à la Butte-Rouge constituent ses premières caractéristiques urbaines patrimoniales. »



Elaborer un schéma d'aménagement d'ensemble et faciliter les liaisons avec les quartiers

Créer de nouveaux secteurs exemplaires en terme de couture urbaine et de valorisation de l'image du territoire, à dominante d'activités sur le site de la Faculté de Pharmacie, à dominante de logements sur le site de l'Ecole Centrale



Accompagner les tendances d'évolution du tissu urbain

Favoriser l'évolution de secteurs pouvant accueillir des activités et commerces compatibles avec l'habitat



Maintenir les quartiers pavillonnaires



Envisager les améliorations nécessaires pour le confort des habitants

Source Plan d'Aménagement et du développement Durable – page 14

1.2. Une modification du PLU qui s'inscrit dans les orientations définies par le PADD

Les objectifs de la présente modification du PLU, exposés ci-dessus, répondent aux orientations fixées au PADD.

1.2.1. Quatre Objectifs majeurs

Le diagnostic territorial et l'état initial de l'environnement, établis en 2012 lors de la rédaction du PLU, ont révélé quatre objectifs majeurs qui sont autant de défis que la commune a choisis de relever, dans le cadre de l'élaboration de son projet de ville :

La réorganisation du territoire autour de l'avenue de la Division Leclerc restructurée à terme avec l'arrivée du tramway.

La mise en œuvre des grands projets de renouvellement urbain sur les sites de l'Ecole Centrale Paris et de la Faculté de Pharmacie, ces derniers ayant vocation à assurer respectivement une dominante de logements et une dominante tertiaire.

La maîtrise des pressions sur l'environnement et la préservation de l'identité paysagère et culturelle de Châtenay-Malabry.

La maîtrise de l'évolution démographique.

1.2.2. Trois Axes du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)

Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD), qui constitue la pièce maîtresse du PLU, est structuré autour de trois axes visant à renforcer l'attractivité de la commune ainsi que le développement d'une véritable identité. Cette attractivité est envisagée de manière globale, du point de vue résidentiel et démographique, du point de vue économique et du point de vue du cadre de vie.

Ces trois axes sont ainsi définis :

- Faire évoluer le schéma urbain
- Ambitionner un territoire vert
- Faire vivre la ville.

1.2.3. Premier axe : Faire évoluer le schéma urbain

Le premier axe met l'accent sur la nécessaire évolution du schéma urbain dans sa globalité, avec des secteurs concernés par des améliorations ou transformations ponctuelles, d'autres par des remaniements profonds ayant un impact fort sur le degré d'ambition du PLU.

Il s'agit ainsi d'adapter les évolutions des quartiers selon leur identité et leurs fonctions.

Implantée sur l'Avenue de la Division Leclerc, la ligne de tramway T10 desservira la Cité-jardin par quatre stations. L'arrivée prochaine de cette nouvelle desserte de transport en commun en site propre participera au désenclavement du quartier, tout en facilitant les liaisons transversales avec l'avenue de la Division Leclerc et le développement des modes doux vélos et piétons.

L'ensemble urbain de la Cité-jardin est situé à moins de 500 m de la ligne de transport en site propre, permettant une réorganisation ambitieuse du stationnement résidentiel et des circulations multimodales, au bénéfice du développement d'espaces verts et de l'apaisement des voies internes de circulation.

En facilitant l'accessibilité du quartier, la ligne T10 participera à l'attractivité « en profondeur » de la Cité-jardin. Le schéma urbain évolue donc :

- en affirmant un centre historique de part et d'autre de l'axe de l'Avenue Albert Thomas
- en reconstruisant le caractère paysager des grandes places publiques (Henri Sellier, Allemane, Simiand)
- en développant les ouvertures vers la forêt domaniale de Verrières
- en organisant de nouvelles liaisons transversales sur, et depuis, l'Avenue de la Division Leclerc
- en implantant au cœur de la Cité-jardin un équipement public structurant d'intérêt interquartiers.

1.2.4. Deuxième axe : Ambitionner un territoire vert

Symbole même de la nature en ville, les espaces verts de la Cité-jardin de la Butte-Rouge ont perdu en superficie et en qualité au profit du stationnement automobile.

La réorganisation des îlots existants, la maîtrise des capacités d'extensions et les reconstructions neuves intégrant des stationnements enterrés consolideront l'identité paysagère de la Cité-jardin. Le stationnement de surface sera réduit sur l'espace public et exclu des cœurs d'îlots qui retrouveront leurs usages d'origine de parc ou de jardins partagés, ouverts à tous et librement praticables.

Trois secteurs paysagers ont été identifiés :

Le Plateau-Parc : Plateau des Aviateurs et Entrée Rue de Pressensé.

Occupant la partie haute du site, le Plateau-Parc est une Ville Parc aux portes de la forêt. Le bâti s'organise autour du Parc Léonard de Vinci, selon une topographie plane, étirée entre une voie de desserte à fort caractère urbain: l'Avenue de la Division Leclerc, et le massif forestier du bois de Verrières.

L'équilibre entre les volumes bâtis et la forte présence arborée est constitutif des qualités du site qui ménagent des transparences visuelles structurantes, longues et biaisées.

Ce secteur est un ensemble urbain remarquable.

La Vallée-Belvédère : Partant de la demi-lune vers les gradins jardinés et forestiers des rues Benoit Malon, Emile Durkheim, Pierre Renaudel et Eugène Pottier.

Ce grand secteur s'étire d'est en ouest et de haut en bas de l'ensemble Cité-jardin. Situé en contre-bas de l'Avenue de la Division Leclerc, il est perçu selon des points de vue plongeants – dits « belvédère » - qui laissent percevoir les sinuosités du relief naturel.

Ce secteur est ainsi caractérisé par son relief qui entraîne des aménagements paysagers typiques: escaliers, venelles, RDC encaissés, relief pentu des cœurs d'îlots, etc.

Ce secteur est l'ensemble bâti historique des premières tranches de construction.

Le Coteau : Plateau Léon Blum et Rue Paul de Rutté.

Le coteau est un secteur bâti qui lie la frange forestière au relief bas de la vallée. Il se présente en rupture avec la composition urbaine des tranches antérieures. L'implantation en cohérence avec le relief a perdu de sa force et les continuités piétonnes ont été interrompues.

Le coteau est le quartier de la rencontre entre la ville et la forêt. Adossé au relief, privé d'une partie de l'orientation sud, le bâti du coteau doit jouer entre ombre et lumière et tirer le meilleur profit de sa proximité forestière.

Ce secteur fera l'objet d'une réorganisation urbaine et fonctionnelle.

1.2.5. Troisième axe : Faire vivre la ville

Le troisième axe a pour but de favoriser la mixité sociale à l'échelle de la ville et d'accroître la diversité du parc de logements (logements intermédiaires notamment) afin de permettre un parcours résidentiel complet à Châtenay-Malabry.

Tenant compte de l'ensemble des enjeux croisés :

- Maintenir un maximum de logements sociaux sur la ville
- Permettre aux habitants qui le souhaitent de rester dans la Cité-jardin
- Répondre aux attentes réglementaires de densification
- Ne pas construire dans les espaces libres de la Cité-jardin
- Respecter les équilibres des volumes bâtis et des espaces verts

L'ensemble des partenaires (Ville, Territoire, Propriétaire bailleur, Services de l'Etat) a retenu un objectif de 4300 logements en fin de projet sur l'ensemble des trois secteurs Plateau-Parc, Vallée-Belvédère et Coteau.

Pour accompagner ce programme de mixité sociale, il est prévu de développer des projets urbains qui intègrent la mixité des fonctions afin d'améliorer la qualité de vie des usagers : habitat, commerce, équipements de proximité, services.

En conséquence,

Les modifications apportées au PLU et ci-après énoncées ont pour objet de permettre la réalisation de ces objectifs par :

Les compléments apportés au rapport de présentation (partie 1b) du PLU

Les modifications d'ordre réglementaire :

- L'insertion au Titre I du Règlement - Dispositions générales de nouvelles définitions ou la modification d'autres déjà existantes, afin de protéger le bâti de la Cité-jardin.
- La réécriture ou la mise en conformité des dispositions applicables aux zones urbaines et contenues au Titre II du Règlement.
- Le développement du Point 16 du titre IV du Règlement relatif aux dispositions particulières au titre de la protection du patrimoine bâti
- L'adaptation du plan de zonage par la création d'un sous-zonage UCj1 spécifique à la Cité-jardin et d'un sous-zonage UCj2 spécifique à la Cité des Peintres (pièce 4.2)
- L'ajout d'un plan de zonage détaillé spécifique au sous-secteur UCj1-Cité-jardin.
- L'ajout d'un nouveau document graphique « Plan du patrimoine bâti » représentant les niveaux de protection des bâtiments.
- La traduction des principes paysagers de la Cité-jardin au sein d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) dénommée : OAP Cité-jardin de la Butte Rouge

2. Justification du recours à la procédure de modification du PLU

Le Code de l'urbanisme prévoit à l'article L 153-31 que « *Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :*

- 1) *Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;*
- 2) *Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;*
- 3) *Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.*
- 4) *Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.*
- 5) *Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté. »*

L'article L 153-36 dispose que « *sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions. »*

Comme exposé ci-dessus, les modifications envisagées ne changent pas les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable, ne réduisent pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ne réduisent pas non plus une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ne comportent pas de graves risques de nuisances, n'ouvrent pas à l'urbanisation une zone à urbaniser, ne créent pas de zone d'aménagement concerté (dans les conditions de l'article L 153-36).

Il y a donc lieu d'utiliser la procédure de modification de droit commun d'un PLU pour procéder aux modifications envisagées.

3. Les modifications apportées au PLU

Dans le respect du PADD et du projet de protocole ANRU porté depuis 2016, il est apporté des modifications et des compléments au dossier du Plan Local d'Urbanisme. Ces modifications se traduisent comme suit dans les documents du PLU.

3.1. Compléments apportés au rapport de présentation (partie 1 b) du PLU

Des études urbaines et patrimoniales ont été réalisées dans le cadre de la définition du projet de renouvellement du quartier de la Cité-jardin. L'objet de la présente modification est de compléter le rapport de présentation du PLU, dans la partie 1 b « Diagnostic environnement ». La présentation de la Cité-jardin et de la réflexion partagée avec les services de l'Etat (DRAC, DRIEA, DRIHL) qui a abouti au projet d'évolution retenu y est désormais détaillée.

3.2. Prescriptions écrites

3.2.1. Modifications apportées au titre I du Règlement – Dispositions générales

La création du projet de rénovation urbaine de la Cité-jardin nécessite de définir de nouveaux termes en lien avec ce projet. Les concepts initiaux de réalisation de la Cité-jardin doivent être traduits dans le PLU afin que l'esprit du concept Cité-jardin soit respecté et que les principes de construction soient renouvelés.

Le titre I du règlement relatif aux dispositions générales dans son article 4 est donc amendé comme suit :

Nouvelles définitions :

- **Emprise résidentialisée**

Dans le sous-secteur UCj1, l'emprise résidentialisée est constituée par l'emprise au sol des bâtiments à laquelle s'ajoute l'emprise des aménagements extérieurs liés à des usages privatifs (jardins, aménagements privatisés des accès, socles).

- **Emprise imperméabilisée**

Dans le sous-secteur UCj1, elle correspond à la somme de l'emprise au sol des bâtiments, des surfaces occupées par des terrasses étanches, ouvrages d'accès et cheminements imperméables.

- **Emprise d'espace circulaire**

Dans le sous-secteur UCj1, l'emprise d'espace circulaire correspond à la totalité des surfaces publiques de voiries, trottoirs et stationnement. Cette emprise est destinée à la distribution viaire de la Cité-jardin sans pour autant que le profilé conventionnel des voies (trottoir, stationnement, voie, trottoir) soit maintenu. L'espace circulaire est un espace de circulation multimodale ouvert à la circulation motorisée.

- **En-communs paysagers**

Dans la Cité-jardin, les en-communs paysagers sont les espaces situés en dehors du domaine public, restant ouverts et accessibles au public ou dédiés à des activités d'intérêt partagé comme les jardins familiaux, l'agriculture ou l'horticulture urbaine, etc.

- **Equipements en toiture**

Dans le sous-secteur UCj1, sont considérés comme un équipement en toiture :

- tout équipement nécessaire au fonctionnement technique du bâtiment (ventilation, réseaux, chauffage, etc)
- tout ouvrage utile au fonctionnement d'activités en toiture à partir du moment où leurs structures sont amovibles.

- **Façade exposée – façade sous-exposée.**

Dans le sous-secteur UCj1, dans le cadre d'une conception bioclimatique optimisée et vu les dispositions d'implantation des bâtiments de la Cité-jardin de la Butte Rouge, les façades et pignons orientés Sud, Ouest, Sud-est, Sud-ouest, sont considérés comme les façades exposées sur lesquelles les pièces de vie, balcons et loggia seront implantées en priorité.

Les pignons et les façades orientés au nord, est, nord-est et nord-ouest sont considérés comme les façades sous-exposées sur lesquelles sera privilégiée l'implantation des pièces d'eau, de service et dans le cas de grands logements traversant, de chambres.

Cette conception orientée pourra être adaptée pour des raisons de cohérence urbaine notamment sur l'Avenue de la Division Leclerc où les façades orientées nord seront également la « vitrine » de la Cité-jardin sur l'Avenue.

- **Figure de Proue**

Dans le sous-secteur UCj1, on désigne par « figure de proue » les bâtiments situés au départ de certains linéaires bâtis qui, par leur spécificité volumétrique marquent une différence nette avec les volumes qui suivent. Les bâtiments « figure de proue » sont plus bas que les volumes bâtis qui suivent. Ils peuvent être marqués par des lignes courbes ou simplement par des jeux de hauteurs. Dans l'existant rénové, l'extension ou les surélévations éventuelles de ces bâtiments ne pourront modifier les rapports de hauteurs avec les bâtiments contigus. Dans le neuf, une réinterprétation des jeux de volumes est attendue.

- **Pignon d'ancrage**

Dans le sous-secteur UCj1, sur le secteur du Plateau-Parc, on désigne par « pignon d'ancrage » le pignon sous-orienté nord, est ou nord-est, dont les proportions sont plus élevées que larges, divisées en deux plans intégrant un décalage minimum de 2 m. Le pignon d'ancrage présente une surface pleine de matière, comprenant moins d'ouvertures que les autres façades. Il peut être accompagné ponctuellement de retournement de balcon ou de loggia dans la limite de 25% de sa largeur.

- **Protections solaires**

Ouvrages en façade nécessaires à la régulation des apports solaires et au confort d'été.

- **Socle**

Dans le secteur UCj1, le socle définit tout ouvrage qui assure la gestion entre le terrain naturel, le premier niveau habité et les émergences éventuelles et ponctuelles d'ouvrages enterrés. Le socle s'inspire de l'architecture de soubassement existant sur les bâtiments de la Cité-jardin pour

permettre les aménagements privatifs des rez-de-chaussée, l'intégration des rampes d'accès, et tout usage lié aux nouvelles organisations induites par les rénovations avec extensions ou par les constructions neuves.

- **Volume bâti**

Le volume bâti est l'ensemble du volume occupé par les constructions, à l'exclusion du volume des saillies et des socles. Il intègre les volumes des ouvrages techniques, halls d'entrée, circulations verticales.

- **Volume habité**

Le volume habité correspond au volume bâti duquel est déduit le volume des ouvrages techniques, halls d'entrée, circulations verticales.

Définitions modifiées :

- **Acrotère**

~~Petit mur en maçonnerie situé autour des toitures terrasses d'immeuble.~~ Relevé de structure implanté dans la continuité des murs de façade ou en retrait, répondant aux contraintes techniques d'étanchéité et de végétalisation des toitures terrasses accessibles ou non. L'acrotère peut être maçonné ou réalisé selon les systèmes constructifs adoptés en structure des immeubles.

- **Bow window – Oriel**

Avancée en encorbellement aménagée sur un ou plusieurs niveaux d'une façade.

- **Emprise au sol**

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, ~~tous débords et surplombs exclus~~ hors débords et surplombs ne constituant pas de SDP.

- **Espace vert**

Les espaces verts sont constitués par des surfaces aménagées sur terre végétale ou substrat. ~~La surface de ces terrains doit~~ Ces surfaces doivent recevoir des plantations herbacées, arbustives ou arborées.

- **Hauteur de construction**

Dans le sous-secteur UCj1, la hauteur de construction est calculée entre la dalle de plancher du premier niveau d'habitation ou de commerce (rez-de-chaussée) et la dalle couvrant le dernier niveau d'habitation.

- **Hauteur de façade**

La hauteur de façade correspond à la verticale qui se mesure au droit de la construction :

- à compter du terrain naturel existant avant travaux ;
- jusqu'à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère.

Dans le sous-secteur UCj1, la hauteur de façade est calculée entre la dalle de plancher du premier niveau d'habitation ou de commerce (rez-de-chaussée) et la dalle couvrant le dernier niveau d'habitation, hors niveau d'attique.

- **Stationnement**

Le dégagement devra être de **5.00 m** ~~6.00 m~~ en cas de stationnement à 90° par rapport à l'accès, et de 3.50 m en cas de stationnement longitudinal.

Dans d'autres hypothèses, on se reportera à la norme NF -P 91-120 ou à toute autre qui s'y substituerait.

3.2.2. Modifications apportées au titre II du Règlement – Dispositions applicables aux zones urbaines – Dispositions applicables à la zone UC.

Préambule

Le préambule reprend un extrait du Rapport de Présentation. Il présente la zone UC comme suit :

« La zone UC est une zone urbaine essentiellement composée de grands ensembles collectifs. Elle accueille également des services et des activités. Elle comporte un secteur UCj particulier, adapté aux plans d'urbanisme particuliers, aux hauteurs ainsi qu'aux besoins d'évolution des bâtiments de la Cité-jardin de la Butte Rouge et de la cité des Peintres.

Aujourd'hui les possibilités d'évolution prévues par le PLU concernent le secteur de la Cité-jardin de la Butte Rouge. Comme il l'a été présenté ci-dessus, la Cité-jardin nécessite un aménagement spécifique. Ainsi, pour mener le projet dont les objectifs ont été présentés plus haut et traduire dans le PLU ce caractère spécifique, la présente modification du PLU prévoit de diviser le secteur UCj en 2 sous-secteurs : le sous-secteur UCj1 correspondant au quartier de la Cité-jardin, situé au sud de l'avenue de la Division Leclerc, et le sous-secteur UCj2 correspondant au nord de l'Avenue, au quartier de la Cité des Peintres dont le règlement reste inchangé en reprenant les règles de l'ancienne sous-zone Ucj.

Le préambule est donc modifié ainsi :

La **zone UC** est une zone urbaine essentiellement composée de grands ensembles collectifs. Elle accueille également des services et des activités.

Elle comporte un secteur UCj particulier, **divisé en deux sous-secteurs UCj1 et UCj2**, adaptés aux plans d'urbanisme particuliers, aux hauteurs ainsi qu'aux besoins d'évolution **respectivement** des bâtiments de la Cité-jardin de la Butte Rouge et de la Cité des Peintres.

Le sous-secteur UCj1 est couvert par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Cité-jardin de la Butte Rouge et par le plan de zonage détaillé UCj1-Cité-Jardin.

**Dans le PLU, l'article 14 concernant le coefficient d'occupation du sol (COS) n'est pas réglementé. Toutefois, la densité des constructions est encadrée par l'intermédiaire de la réglementation des articles 6, 7, 9 et 10 qui permettent de définir des gabarits pour l'implantation des constructions.*

Dans le cas d'un lotissement ou de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le Plan Local d'Urbanisme ne sont pas appréciées au regard de l'ensemble du projet mais au regard de chacun des terrains issus de la division (R123-10-1 du code de l'urbanisme)

Les expressions suivies d'un astérisque (*) sont définies dans le titre I des prescriptions écrites (document 4.1)

Article UC1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Les modifications suivantes sont apportées à l'article UC1 :

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Constructions, installations et ouvrages destinés à l'exploitation **agricole ou** forestière.

➤ *La notion d'exploitation agricole est retirée des interdictions d'occupation et d'utilisation du sol afin de faciliter la création et l'exploitation de jardins partagés, de ferme urbaine ou de toute activité d'agriculture ou d'horticulture urbaine.*

~~— Toutes constructions dans les secteurs identifiés comme Espaces Boisés Classés sur les documents graphiques, de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements, conformément à l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme ;~~

➤ *Il n'est pas nécessaire de réécrire cette interdiction dans l'article Ucj1 car le code de l'urbanisme dans son article L113-2 interdit de fait toute construction dans les secteurs identifiés comme Espaces Boisés Classés sur les documents graphiques.*

- Les dépôts de ferrailles, matériaux, combustibles solides ou liquides, listés dans la nomenclature des installations classées, sauf si ce sont des stockages temporaires nécessaires aux Constructions et **Installations** Nécessaires aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif ;

➤ *Il s'agit ici de corriger une erreur matérielle en ajoutant le terme « installations », l'expression étant Constructions et Installations Nécessaires aux Services Publics et d'Intérêt Collectif (CINASPIC).*

- Dans le sous-secteur UCj1, les extensions et surélévations des bâtiments repérés au titre de protection stricte sont interdites.
- Dans le sous-secteur UCj1, les extensions et surélévations des bâtiments repérés au titre de protection forte sont interdites en dehors des éléments renseignés au plan de zonage détaillé.
- Dans le sous-secteur UCj1, les constructions neuves sont interdites en dehors :
 - des emprises recouvrant l'existant démolis et signalées au plan de zonage détaillé.
 - des secteurs de réorganisation urbaine identifiés au plan de zonage détaillé et au plan d'OAP et autorisant des démolitions reconstructions avec modification d'emprise.

➤ *Les études patrimoniales et architecturales ainsi que les discussions avec les services de l'Etat (DRAC, DRIHL et DRIEA) ont permis de définir les bâtiments ou les ensembles bâtis devant être protégés. Il est ainsi apparu nécessaire d'interdire clairement toute extension, surélévation ou construction neuve en dehors des emprises autorisées par le plan de zonage détaillé. L'objectif est de ne pas permettre de construire sur les espaces verts, de préserver les proportions générales de plein-vidé de la Cité-jardin et de valoriser les cœurs d'îlots.*

- Les installations classées de carrières (matériaux, minéraux, métaux).

➤ *C'est une activité qui implique trop de nuisances environnementales en milieu urbain.*

Article UC2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les modifications suivantes ont été apportées à l'article UC2 :

2.1 Dans l'ensemble de la zone UC

- ~~Les exhaussements et affouillements du sol, qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction, de réparation ou de création de réseaux, de voirie ou d'aménagement paysager.~~ Les exhaussements et affouillements du sol à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone ou qu'ils contribuent à l'amélioration de l'environnement et de l'aspect paysager (travaux sur voirie, aménagements d'espaces verts, etc) ou qu'ils soient rendus nécessaires pour la recherche ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques, ou pour des raisons fonctionnelles ou de raccordement aux réseaux.

➤ *Lors de la modification n° 3 du PLU approuvée le 19 septembre 2019, cette précision avait été apportée à la zone UP afin de préciser que les exhaussements et affouillements du sol sont autorisés afin de réaliser la construction objet du permis de construire. La présente modification est donc l'occasion de continuer à apporter cette précision dans les autres zones du PLU.*

- Les installations classées **à l'exception de celles visées à l'article UC 1**, à condition :
 - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie de quartier,
 - que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec le milieu environnant et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels,
- L'extension ou la transformation des installations classées existantes à condition que les installations nouvelles, par leur volume et leur aspect extérieur, soient compatibles avec le milieu environnant et, en cas de transformation, que ces travaux entraînent une atténuation des nuisances dont ces installations sont la cause ;

➤ Cette modification est apportée afin de rendre l'article UC2 cohérent avec l'article UC1 qui interdit les installations classées de carrières.

~~— Dans les périmètres d'attente définis au titre de l'article L123-2 du Code de l'Urbanisme, seules les extensions limitées à 20m² au maximum et aménagements des constructions existantes à la date d'approbation du PLU sont autorisés ;~~

➤ Lors de l'élaboration du PLU approuvé le 20 décembre 2012, deux périmètres, situés en zone Uc, ont été créés dans l'attente d'un projet d'aménagement global sur les secteurs de la Faculté de Pharmacie et de l'Ecole Centrale. Le code de l'urbanisme prévoit que ces périmètres sont créés pour une durée maximale de 5 ans. Ainsi, en 2017 les servitudes créées par l'instauration de ces périmètres ont disparu. L'objet de la présente modification est de supprimer les mentions du périmètre d'attente dans le règlement de la zone Uc. L'article Uc2 est donc modifié en ce sens.

- Dans les secteurs paysagers identifiés sur les documents graphiques, les constructions à condition de ne pas dépasser 5% de l'emprise de la surface protégée ;

- Dans les jardins familiaux identifiés sur les documents graphiques, seuls les abris de jardin de moins de 20 10 m² d'emprise au sol et à raison de un par terrain, sont autorisés ;

➤ Compte tenu de la dimension des jardins familiaux et de leur objet, 10 m² est une surface suffisante pour entreposer du petit matériel, et éviter de transformer l'abri en pièce de vie

- Les Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif ;

➤ Il s'agit ici de corriger une erreur matérielle en ajoutant le terme « installations », l'expression étant Constructions et Installations Nécessaires aux Services Publics et d'Intérêt Collectif (CINASPIC).

2.2 Dans le sous-secteur UCj1

2.2.1 Dans le secteur de projet Vallée-Belvédère

- Les extensions du volume bâti* sur les façades implantées à l'alignement sur rue sont interdites, hors oriels et balcons.

- sur les façades intérieures, les extensions sont autorisées dans la limite des gabarits autorisés, sur 80 % maximum de la longueur hors-tout du bâtiment, sauf indication contraire au plan de zonage détaillé. Cette disposition permet de préserver la composition originelle des pignons.

2.2.2 Dans le secteur de projet Plateau-Parc

Les extensions du volume bâti* sont possibles sur les deux façades principales, sur 80 % maximum de la longueur hors-tout du bâtiment, sauf indication contraire au plan de zonage détaillé. Cette disposition permet de préserver la composition originelle des pignons. Les extensions du volume habité* sont limitées à 2,40 m sur les façades les mieux exposées* aux apports solaires et à 1,60 m sur les façades sous-exposées*, dans la limite des gabarits autorisés.

La surélévation des façades est autorisée avec un retrait en attique indiqué au plan de zonage détaillé. Les attiques habitables sont compris dans la hauteur maximale de construction

autorisée

➤ *La présente modification crée des dispositions spécifiques au sous-secteur UCj1 qui sont retranscrites dans cette partie « 2.2 Dans le sous-secteur UCj1 ». Le secteur Vallée-Belvédère et le secteur Plateau-Parc ayant des périodes de construction différentes, les règles qui s'y appliquent diffèrent. Ces nouvelles règles ont pour objectif respecter le plan de construction initial de la cité-jardin et l'esprit des volumes bâtis de chaque ensemble.*

Article UC3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Les modifications suivantes sont apportées à l'article UC3 :

Les règles suivantes sont cumulatives :

3.1. Pour être constructible, ~~un terrain~~ **une unité foncière** doit avoir un accès **carrossable** à une voie publique ou privée en bon état de viabilité et présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie ~~et la protection civile~~.

3.2. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque l'unité foncière est desservie par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

3.3. La largeur des accès ne peut en aucun cas être inférieure à 3,50 m.

~~**3.4.** Toute voie nouvelle se terminant en impasse doit être aménagée à son extrémité, de telle manière que les véhicules privés et ceux des services publics, tels que véhicules incendie ou véhicules de collecte des déchets, puissent aisément faire demi-tour.~~

3.4.5 Pour chaque **propriété unité foncière**, les possibilités d'accès **carrossable** à la voie publique ou privée sont limitées à un accès par tranche de ~~20~~ **30** m de façade **sur rue**.

➤ *Les mots « terrain » ou « propriété » sont systématiquement remplacés par « unité foncière » afin de ne pas créer d'ambiguïté.
Le mot « carrossable » est supprimé après « accès » car la définition le précise par défaut.
Pour plus de sécurité, et en conformité avec d'autres zones du PLU, un accès à la voie ne peut être créé que tous les 30 m (et non plus 20m).*

Article UC4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Les modifications apportées à l'article UC4 sont les suivantes :

4.1 Alimentation en eau potable

Toute construction et installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, à l'exception des équipements de transport publics.

4.2 Assainissement

Le règlement du service d'assainissement collectif ~~de la Communauté d'Agglomération des Hauts de Bièvre de l'Etablissement Public Territorial Vallée Sud - Grand Paris~~ est applicable pour toute demande de branchement au réseau d'assainissement tant pour les eaux pluviales que pour les eaux usées. Il est joint en annexe des documents du PLU.

A l'intérieur d'une même propriété les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

➤ *Il est renvoyé au règlement d'assainissement collectif de l'Etablissement Public Territorial (EPT) de Vallée Sud - Grand Paris. En effet, depuis le 1^{er} janvier 2016, la Communauté d'Agglomération des Hauts de Bièvre a été intégrée à l'EPT Vallée Sud - Grand Paris.*

4.2.1 Eaux usées

Le branchement sur le réseau existant est obligatoire et devra faire l'objet d'une demande spécifique auprès ~~de la C.A.H.B. de l'Etablissement Public Territorial Vallée Sud - Grand Paris.~~

➤ *Depuis le 1er janvier 2016, la Communauté d'Agglomération des Hauts de Bièvre a été intégrée à l'EPT Vallée Sud - Grand Paris.*

4.2.2 Eaux pluviales

Le règlement d'assainissement ~~de la Communauté d'Agglomération des Hauts de Bièvre de l'Etablissement Public Territorial Vallée Sud - Grand Paris~~ incite fortement les propriétaires à retenir au maximum les eaux de pluie sur leur unité foncière en vue d'un « zéro rejet » (cf. Annexes du PLU). ~~Seul l'excédent des eaux pluviales qui ne pourra pas être géré à la parcelle pourra être rejeté dans le réseau d'assainissement à débit régulé de 2L/s/ha. Ce rejet sera soumis à autorisation du service assainissement de l'Etablissement Public Territorial Vallée Sud - Grand Paris.~~

Dans le sous-secteur Ucj1 une partie des eaux pluviales sera retenue par le dispositif de toitures végétalisées. Les eaux pluviales rejetées des espaces imperméables devront être dirigées vers les cœurs d'îlot où elles seront infiltrées.

➤ *Depuis le 1er janvier 2016, la Communauté d'Agglomération des Hauts de Bièvre a été intégrée à l'EPT Vallée Sud - Grand Paris. De plus, il est précisé, conformément au règlement d'assainissement de l'EPT, que le « zéro rejet » doit être privilégié et seul l'excédent des eaux pluviales qui ne pourra pas être géré à la parcelle pourra être rejeté dans le réseau d'assainissement à un débit régulé de 2L/s/ha.*

4.3 Electricité

Les installations nouvelles et branchements seront réalisés en souterrain.

Les réseaux doivent être réalisés par câbles et enterrés s'ils le sont sur le domaine public.

La possibilité de raccordement à l'éclairage public de chaque lot doit être prévue.

4.4. Gestion du stockage des déchets

~~Le système de stockage choisi doit être techniquement compatible avec le matériel utilisé par l'autorité compétente en matière de collecte.~~ La gestion du stockage des déchets est réalisée dans le respect des règlements de l'autorité compétente en matière de traitements des déchets.

Les dispositions ci-dessus sont également applicables en cas de réaménagement, réhabilitation ou reconstruction de bâtiments existants.

➤ *La rédaction du point 4.4 relative au stockage des déchets est mise en conformité avec celle des autres zones, pour renvoyer au règlement de l'autorité compétente et non à une compatibilité technique.*

Article UC6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer

Les modifications suivantes sont apportées :

6.1. Cas général

Si une obligation d'implantation figure sur le document graphique, les constructions doivent être implantées selon cette obligation.

Dans les autres cas, les constructions doivent être implantées avec un recul d'au moins 6 m par rapport à l'alignement actuel (ou projeté si un emplacement réservé figure sur le document graphique) ou en limite des voies publiques ou privées, existantes ou à créer.

Pour les constructions et installations nécessaires ~~aux constructions et installations nécessaires~~ aux services publics ou d'intérêt collectif, l'implantation des constructions peut se faire à l'alignement ou en limite des voies publiques ou privées, existantes ou à créer.

➤ *Il s'agit ici de corriger une erreur matérielle : répétition de « aux constructions et installations nécessaires »*

6.2. Dans le secteur délimité dans le plan de zonage, l'implantation des nouvelles constructions doit respecter les dispositions fixées par le plan de zonage détaillé « UCj1 Cité-jardin ».

En complément de ces dispositions, cette implantation se fera en limite des voies et emprises publiques ou en retrait de 1,5 mètres minimum.

➤ *Les études patrimoniales et urbaines menées pour l'établissement du projet de rénovation urbaine du quartier de la Butte Rouge ont montré l'importance de l'implantation des bâtiments et de leur orientation par rapport au soleil. En effet, avec une majorité d'orientations nord-sud dans le secteur de la Vallée-Belvédère et est-ouest sur le Plateau, les implantations du bâti relèvent d'une conception solaire particulièrement réussie. Les bâtiments ne se font ainsi jamais masque et les façades – en particulier dans les premières tranches de construction – accentuent par leur architecture différenciée l'exposition solaire des logements qu'elles abritent. Le projet de rénovation urbaine prévoit donc de maintenir l'implantation et l'orientation des bâtiments. L'article Uc6 est modifié pour préciser que dans le secteur délimité dans le plan de zonage, l'implantation des nouvelles constructions doit respecter les dispositions fixées par le plan de zonage détaillée « UCj1 Cité-jardin ». En complément de ces dispositions, cette implantation se fera en limite des voies et emprises publiques ou en retrait de 1,5 mètres minimum.*

6.2. 3 Saillies

Dans la zone UC hors sous-secteur UCj1 :

En surplomb de la bande de recul qui s'applique conformément à l'article 6.1, les saillies sont autorisées à condition :

- d'avoir une profondeur de 1,50 m maximum
- qu'elles soient placées à 5 m minimum du sol ~~naturel~~ fini.

➤ *Une distinction est opérée entre en la zone UC et le sous-secteur UCj1 afin de permettre la réalisation du projet de rénovation de la Cité-jardin de la Butte Rouge.*

Dans le sous-secteur UCj1

En surplomb de la bande de recul qui s'applique conformément à l'article 6.1, les saillies sont autorisées à condition :

- d'avoir une profondeur de 1,60 m maximum

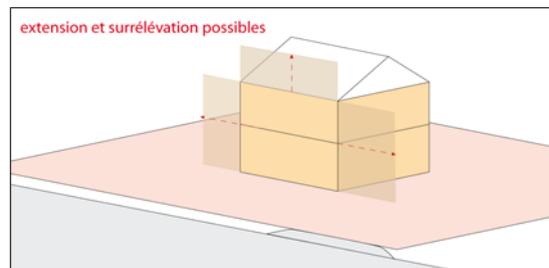
- qu'elles soient placées à 2,50 m minimum du sol fini.

➤ Les saillies (balcons notamment) sont désormais autorisées à 2.50 m au-dessus du sol fini, et non 5 m au-dessus du sol naturel. Bien que peu présents dans la cité-jardin d'origine, les balcons sont aujourd'hui une attente forte des habitants. La modification permettra de créer des balcons dès le premier étage du bâtiment.

6.-3. 4 Constructions existantes

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU et non implantées conformément aux dispositions du 6.1 6-2, les travaux d'extension ou de surélévation sont autorisés dans le prolongement des murs existants.

Cette règle s'applique pour toute la Zone UC, compris UCj2, hors sous secteur UCJ1.



~~Néanmoins dans le secteur UCj, les travaux d'extension, surélévation, réhabilitation, sont autorisés dans le respect du plan d'urbanisme général de la cité-jardin.~~

- dans le sous-secteur UCj1, les travaux d'extension ou de surélévation sont autorisés dans les limites établies par le plan de zonage détaillé. Les constructions doivent être implantées en limite de voies publiques ou privées et des emprises publiques existantes ou à créer, ou avec un recul de 1.50 m minimum par rapport à celles-ci.

➤ Le PLU prévoyait des dispositions spécifiques pour le secteur UCj. La modification ayant divisé ce secteur en deux sous-secteur, UCj1 (Cité-jardin de la Butte Rouge) et UCj2 (Cité des Peintres), il convient de modifier l'article UC6.

Le sous-secteur UCj2 reprend les dispositions de l'article initial : les travaux d'extension, surélévation, réhabilitation, sont autorisés dans le respect du plan d'urbanisme général de la Cité des Peintres.

Le sous-secteur UCj1 précise quant à lui qu'il convient de se référer aux dispositions graphiques retranscrites dans le plan de zonage détaillé UCj1-Cité-jardin tout en respectant une implantation à l'alignement ou un recul de 1,50 m minimum par rapport aux voies et emprises publiques ou privées existantes ou à créer. Cette règle permet de respecter l'implantation des bâtiments telle qu'elle a été imaginée au moment de la création de la Cité-jardin.

Article UC7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les modifications suivantes sont apportées à l'article UC7

7.1. Cas général.

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives ;

Pour les façades comportant des baies :

- dans la zone UC hors secteurs ~~UCj~~ UCj1 et UCj2, la distance comptée perpendiculairement de tout point d'un élément de façade à la limite séparative doit être au moins égale à la différence d'altitude de ce point par rapport au sol, avec un minimum de 6 m. Pour les constructions et

installations à usage public ou d'intérêt collectif la distance comptée perpendiculairement de tout point d'un élément de façade à la limite séparative doit être au moins égale à 3 m.

- dans le sous-secteur UCj2, la distance comptée perpendiculairement de tout point d'un élément de façade à la limite séparative doit être au moins égale à la différence d'altitude de ce point par rapport au sol, avec un minimum de 8 m.

Pour les façades ne comportant pas de baies :

- la distance comptée perpendiculairement de tout point d'un élément de façade à la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude de ce point par rapport au sol, avec un minimum de 3 m. Les constructions et installations à usage public ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter en limite séparative.

7.2. Dans le secteur délimité par le plan de zonage, l'implantation des nouvelles constructions doit respecter les dispositions fixées par le plan de zonage détaillé. En complément de ces dispositions, cette implantation se fera en limites séparatives ou en retrait de trois mètres minimum.

7.2 3. Sur les terrains comportant une obligation d'implantation, l'implantation des constructions peut se faire en limite séparative si la façade concernée est aveugle ; si la façade comporte des baies, la distance comptée perpendiculairement de tout point d'un élément de façade à la limite séparative doit être au moins égale à 6 m.

7.3 4. Constructions existantes

En dehors du sous-secteur UCj1, pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU et non implantées conformément aux dispositions du 7.1, les travaux d'extension ou de surélévation sont autorisés dans le prolongement des murs existants.

➤ *Pour les mêmes raisons évoquées ci-dessus qui consistent à respecter les implantations des bâtiments de la Cité-jardin de la Butte Rouge, la règle d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives est modifiée. Dans le secteur délimité dans le plan de zonage, l'implantation des nouvelles constructions doit respecter les dispositions fixées par le plan de zonage détaillé « UCj1 Cité-jardin ». En complément de ces dispositions, cette implantation se fera en limites séparatives ou en retrait de trois mètres minimum. Le sous-secteur Ucj2 reprend quant à lui les règles initiales du secteur UCj.*

Article UC8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les modifications suivantes sont apportées à l'article UC8 :

Dans la zone UC hors sous-secteurs UCj1 et UCj2, la distance entre bâtiments non contigus sur une même propriété doit respecter la règle suivante :

8.1. – Pour les bâtiments non contigus, de tout point d'un élément de façade, la distance mesurée perpendiculairement à celle-ci et la séparant d'une façade d'un autre bâtiment doit être au moins égale à :

- La hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 8 m, si la façade la plus basse comporte des baies.
- La hauteur de la façade la plus basse avec un minimum de 8 m, si cette dernière ne comporte pas de baies et que la façade la plus haute en comporte.
- Au minimum de la hauteur de la façade la plus basse ou de la moitié de la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 4 m si les deux façades ne comportent pas de baies.

8.2. Dans le sous-secteur UCj2,

- La hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 16 m, si la façade la plus basse comporte des baies.
- La hauteur de la façade la plus basse avec un minimum de 16 m, si cette dernière ne comporte pas de baies et que la façade la plus haute en comporte.
- Au minimum de la hauteur de la façade la plus basse ou de la moitié de la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 8 m si les deux façades ne comportent pas de baies.

8.3. Dans le secteur délimité dans le plan de zonage, les règles qui s'appliquent sont celles représentées dans le plan de zonage détaillé « UCj1 Cité-jardin ».

➤ *L'article 8 est également modifié pour tenir compte des objectifs d'implantation des bâtiments les uns par rapport aux autres qui ont été relevés lors des études patrimoniales et urbaines réalisées sur la Cité-jardin. Comme pour les articles 6 et 7, l'implantation des nouvelles constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété est modifiée. Il y est précisé que pour le secteur délimité dans le plan de zonage, les règles qui s'appliquent sont celles représentées dans le plan de zonage détaillé « UCj1 Cité-jardin ».*
Les règles qui s'appliquaient auparavant en secteur UCj, ne s'appliquent plus qu'en sous-secteur UCj2 (Cité des Peintres).

Article UC9 : Emprise au sol des constructions

Les modifications suivantes sont apportées l'article UC9

9.1. Hors sous-secteur UCj1, le coefficient d'emprise au sol ne pourra excéder 50% de la superficie du terrain.

Néanmoins, avenue du Plessis au nord du sentier des Bouillons et sur la portion de la rue Salengro comportant une obligation d'implantation, ce seuil est porté à 65%.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol.

➤ *Cette règle s'applique dans toute la zone UC, excepté dans le sous-secteur UCj1, Cité-jardin de la Butte Rouge qui dispose de sa propre règle*

9.2. Dans le secteur UCj1, l'emprise au sol des constructions neuves et des rénovations-extensions est limitée par les règles graphiques du plan de zonage détaillé « UCj1 Cité-jardin ».

➤ *Les études patrimoniales et urbaines réalisées dans le cadre de la définition du projet de rénovation de la Cité-jardin de la Butte Rouge ont montré que la principale qualité des volumes bâtis de la Cité-jardin réside dans leurs proportions et leur association. Le projet de rénovation urbaine, en respectant les emprises bâties existantes, préserve les rapports plein-vide d'origine. Ces données sont indispensables à la préservation du sentiment d'unité de l'ensemble urbain. Ces emprises ont été repérées dans le plan de zonage détaillé UCj1-Cité-jardin.*
Les études ont montré que dans la Cité-jardin de la Butte Rouge, tous les vides ont un sens : soit qu'ils ménagent une distance d'ensoleillement entre deux volumes bâtis, soit qu'ils préservent un espace boisé notable. Face à ce constat, le projet de rénovation ne doit pas permettre la construction dans les espaces libres et s'appuie sur l'existant pour déployer les règles d'évolution du bâti. Le projet de rénovation s'organise sur les emprises existantes. La présente modification vise donc à préciser que pour le sous-secteur UCj1, les règles qui s'appliquent sont celles représentées dans le plan de zonage détaillé UCj1-Cité-jardin.

9.2.3. Eléments de paysage repérés au titre de l'article ~~L423-1-5-7~~ L151-19

Hors jardins familiaux, l'emprise au sol des constructions autorisées dans les éléments paysagers de paysage repérés au plan de zonage ne peut excéder 5% de la surface protégée se trouvant sur l'unité foncière du projet.

➤ L'article du Code de l'Urbanisme est mis à jour (L 151-19 au lieu de L 123-1-5-7). Cette précision est apportée afin de conserver toute la spécificité des jardins familiaux.

Article UC10 : Hauteur maximale des constructions

Les modifications suivantes sont apportées à l'article UC10 :

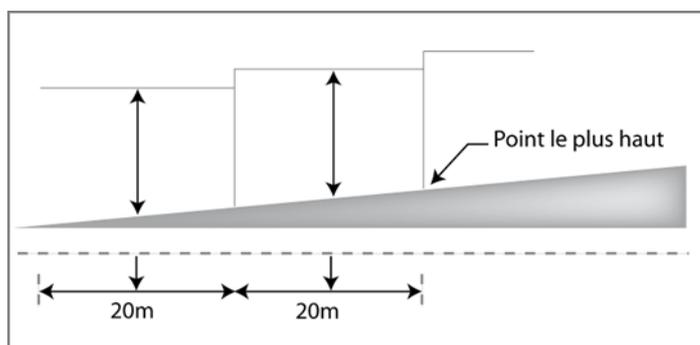
10.1. Dispositions générales

Dans la zone UC et le sous-secteur UCj2, la hauteur des constructions ne pourra dépasser 15 m pour les immeubles ne comportant pas de locaux commerciaux en rez-de-chaussée, et 16 m pour les immeubles ou parties d'immeubles qui en comportent.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques et autres installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

10.2. Dispositions particulières

Lorsque le terrain naturel d'assiette de l'opération est en pente de plus de 10%, les façades des constructions sont divisées, pour le calcul de la hauteur, en sections de 20 m dans le sens de la pente. La cote de hauteur de chaque section est prise au milieu de chacune d'elle.



10.3. Dans le secteur délimité par le plan de zonage, les hauteurs de la Cité-jardin de la Butte Rouge ne dépasseront pas 5 étages sur rez-de-chaussée, à l'exception des tours existantes repérées sur le plan d'OAP et le plan de zonage détaillé « UCj1 Cité-jardin ».

Les hauteurs maximales des constructions, pour les bâtiments neufs comme pour les bâtiments rénovés, sont indiquées au plan de zonage détaillé « UCj1 Cité-jardin ».

10.4 Dans le secteur délimité par le plan de zonage, la surélévation des façades est autorisée selon indication au plan de zonage détaillé « UCj1 Cité-jardin ». Le respect de la ligne d'acrotère et un retrait en attique peuvent être imposés sur certains bâtiments. L'indication figure au plan de zonage détaillé « UCj1 Cité-jardin ». Les attiques habitables sont comprises dans la hauteur maximale de construction autorisée.

➤ Comme pour les règles précédentes, l'article 10 est modifié pour tenir compte des spécificités de la Cité-jardin de la Butte Rouge. Les constructions doivent s'appuyer sur les capacités des volumes bâtis à supporter des surélévations. Les règles d'épannelage découlent secteur par secteur des rapports entre volumes bâtis, relief et végétal. Ils ont été traduits dans le plan de zonage détaillé « UCj1 Cité-jardin ».

La présente modification vise donc à préciser que dans le sous-secteur UCj1, les règles qui s'appliquent sont celles représentées dans le plan de zonage détaillé « UCj1 Cité-jardin ».

Article UC11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Les modifications suivantes sont apportées à l'article UC11 :

11.5. Dispositions particulières au sous-secteur UCj1

L'ensemble bâti du sous-secteur UCj1 relatif à la Cité-jardin de la Butte Rouge est repéré au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme. Pour l'application des prescriptions suivantes, il sera fait référence au plan du patrimoine bâti (pièce 4.3). Les opérations de construction et de réhabilitation des bâtiments de cette zone sont soumises aux règles graphiques du plan de zonage détaillé UCj1- Cité-jardin.

11.5.1 Dispositions communes aux opérations de construction et de réhabilitation

D'une manière générale, concernant les données qualitatives décrites ci-après, l'homogénéité de l'ensemble bâti à l'îlot sera recherchée.

Façades

Les façades sont sobres et lisses.

Les choix de matériaux des vêtues extérieures affirmeront la minéralité de la Cité-jardin. Ils seront choisis dans les coloris ocre, terre et pierre naturelle.

Les matériaux texturés s'inscriront dans la continuité du langage architectural d'origine. Principalement attachées à l'écriture des soubassements, des socles* et des entrées, les éléments texturés mettent en valeur la sobriété des façades.

Les ornements seront discrètes et répétitives sur un même îlot afin d'entretenir le sentiment d'unité.

Le bois en façade et les parements imitation bois sont interdits.

Baies

On recherchera une harmonie de proportions plus hautes que larges même si des compositions de baies entre elles pourront faire ressentir l'horizontalité de l'ensemble.

Les portes fenêtres ouvrant sur un balcon, une loggia ou un jardin privatif seront plus hautes que larges.

La baie est composée :

- d'une pièce d'appui présentant, par rapport au nu fini, un débord suffisant pour éviter les risques de salissure des façades. Dans le cas d'une isolation par l'extérieur, ce débord sera dimensionné en fonction.
- de jouées latérales et d'un linteau lisses en continuité des matériaux de façade. Il pourra ponctuellement être proposé un traitement spécifique des tableaux de baies pour des raisons architecturales liées au projet d'ensemble d'un îlot.

Les portes d'entrée aux immeubles seront marquées par un traitement architectural remployant ou réinterprétant les motifs employés ailleurs dans la Cité-jardin : auvent, cage verticale saillante, piédroits saillants ou colonnes détachées, etc. La composition d'ensemble pourra s'articuler à l'aménagement des paliers et des rampes d'accès.

Les percements seront simples ou marqués d'un encadrement lisse, non mouluré. Ils s'implantent sur des appuis de baie saillants, maçonnés ou minéraux ; l'emploi de bavettes métalliques n'est pas autorisé.

La composition des façades pourra inclure des baies plus petites regroupées en bandes, séparées de meneaux ou de trumeaux étroits pour former des baies géminées ou triplées.

Les assemblages verticaux de baies seront prioritairement réservés au marquage des espaces communs de distribution verticale.

Menuiseries extérieures

Les menuiseries extérieures sont posées en applique ou en tunnel, mais généralement en retrait du nu de façade.

Les menuiseries en PVC sont interdites.

Les menuiseries aluminium seront laquées et choisies dans les coloris clairs des bâtiments de la Cité-jardin.

Les profilés seront à de préférence à frappe cachée et ne devront pas dépasser 50 mm de visibilité extérieure.

Protections solaires*

La pose de protections solaires* est interdite sur les immeubles repérés au titre de la protection stricte.

En façades sud, la pose de brise-soleil horizontaux, positionnés au-dessus du linteau est autorisée sur les volumes neufs et rénovés de manière homogène à l'échelle d'un îlot. Ces ouvrages devront s'intégrer à la composition des façades.

Occultations extérieures

Lorsqu'elle est nécessaire, l'occultation extérieure relève d'un même dispositif sur toutes les baies concernées d'un ensemble bâti.

Les baies à rez-de-chaussée bénéficieront d'un traitement adapté à leur situation qui pourra être différent des baies des autres niveaux.

Les occultations en PVC sont interdites.

Les coffres de volets roulants (VR) ou de Brise Soleil Orientables (BSO) doivent s'intégrer à la façade sans empiéter sur le clair de vitrage.

Les persiennes, les volets pliants et les panneaux coulissants seront en métal laqué et choisis dans les coloris clairs de la Cité-jardin.

Serrureries

Les garde-corps, main-courante et tout ouvrage de serrurerie seront en métal laqué et choisis dans les coloris clairs de la Cité Jardins.

Les sections seront fines, les assemblages soudés sans pièces d'assemblage venant en surépaisseur.

Les détails de garde-corps seront choisis dans les coloris d'origine des bâtiments de la Cité-Jardins.

Equipements techniques visibles en façade

Les portes de services, les locaux techniques, les grilles de ventilation, les coffrets concessionnaires seront encastrés en façade au nu fini sans débord.

Ces ouvrages seront traités en tôle laquée, serrurerie ou éléments décoratifs texturés.

Le PVC est interdit, y compris pour les coffrets concessionnaires.

Les descentes d'eaux pluviales seront intégrées dans le volume bâti*

Entrées d'immeubles

« Les traitements architecturaux très variés des encadrements de porte d'entrée et des soubassements offrent à la rue une grande diversité et aux habitants une identification de leur immeuble. »

Extrait Étude patrimoine

Leur volumétrie est limitée à la hauteur du rez-de-chaussée et du soubassement éventuel. Les équipements de sécurité d'accès (interphones, visiophones, badges, éclairages), les plaques signalétiques, les numéros et tout élément signalétique doivent être intégrés dans la composition architecturale de l'entrée.

Façades des commerces et locaux d'activité

Toute séquence commerciale ou d'activité sera signalée en façade par une corniche d'un débord minimum de 50 cm et d'une épaisseur de 20 cm maximum. Cette modénature différencie la hauteur utile du local et le premier niveau habité.

Afin de garantir l'élançement des façades, les balcons seront interdits au premier étage si leur implantation ne permet pas une hauteur minimum de façade de 80 cm entre la corniche et la sous-face du balcon.

Les vitrines seront implantées au même nu que la façade des logements supérieurs. Elles présenteront des découpages vitrés plus hauts que larges. Les meneaux seront maçonnés ou métalliques. Les éléments pleins seront soit des éléments texturés pleine masse, soit des éléments de serrurerie laquée.

L'utilisation du PVC est interdite.

Toitures

Seules les toitures terrasses sont autorisées sur l'ensemble du secteur.

Pour les immeubles neufs, et les travaux de réhabilitation conduisant à la reprise de configuration de la toiture :

- Les terrasses devront être accessibles au bénéfice des logements hauts ou pour permettre de nouveaux usages
- La surface des terrasses libre d'ouvrages techniques devra être végétalisée à 60%, sur une profondeur de terre minimum de 20 cm.

Relevés d'acrotère* et garde-corps

Les relevés d'acrotères* implantés en continuité de la façade sont limités à 1 m au-dessus de la hauteur maximale de façade autorisée. Au-delà de cette hauteur de 1 m, le relevé d'acrotère* devra se positionner en retrait du nu de façade ou être complété par un garde-corps en serrurerie. L'émergence des garde-corps est limitée à 30 cm au-dessus de l'arase d'acrotère*.

Les toitures terrasses devant être majoritairement accessibles, les garde-corps de sécurité ne doivent concerner que des édicules techniques ou des parties de toitures isolées. Lorsque la zone de toiture technique s'inscrit dans la continuité d'une toiture accessible, le traitement des acrotères* et garde-corps est similaire pour l'ensemble des relevés de mise en sécurité.

Lorsque la zone technique correspond à un volume architectural isolé (attique, édicule) les garde-corps escamotables peuvent être acceptés, mais on privilégiera autant que possible la répétition des ouvrages de serrurerie identique et de qualité.

Équipements en toiture*

Les équipements en toiture* peuvent être construits au-dessus de la hauteur maximale autorisée

mais ne devront pas être visibles depuis les pieds de façades.

Ils seront implantés en retrait de 1,5 m des façades.

Ils seront disposés dans des ouvrages aux proportions horizontales, pourvus d'éléments texturés et ajourés, inspirés des panneaux d'aération des caves, celliers ou séchoirs des immeubles existants.

L'implantation en toiture terrasse de structures amovibles de type verrière ou pergola, utiles aux nouvelles fonctionnalités des toitures, est possible dans la limite de 3,50 m de hauteur et avec un retrait de 1,5 m de l'aplomb des façades. En aucun cas, ces ouvrages en toiture ne peuvent être des logements.

Les antennes de radiotéléphonie devront être intégrées dans les édicules techniques.

L'installation de panneaux solaires thermiques et photovoltaïques est autorisée. Ils seront soit disposés à l'arrière des acrotères*, non visibles depuis les voies et espaces publics attenants à l'immeuble, soit intégrés à la structure des attiques techniques ou des verrières.

Vu l'importance du relief et des vues surplombant les constructions de la Cité-jardin, et afin de permettre l'appréciation de la qualité des traitements d'intégration technique et esthétique, le plan de toiture du dossier de PC détaillera la configuration des équipements de toiture.

11.5.2 Dispositions communes aux opérations de réhabilitation des bâtiments repérés au titre des protections forte et stricte.

Conservation, restauration des éléments patrimoniaux

Modénatures : En cas d'intervention sur la façade, la modénature existante devra être conservée ou rétablie. L'isolation par l'extérieur n'est pas conseillée, sauf si les interventions proposées permettent de préserver ou de restituer les modénatures maçonneries saillantes.

Couleurs et matières : Les couleurs des parements extérieurs seront choisies dans les coloris clairs ocre, terre et pierre naturelle. Les textures et matières seront restituées en pleine masse, sans recours à des techniques d'imitation ou de trompe-l'œil.

Menuiseries : La rénovation des menuiseries cherchera à restaurer l'existant. Quand cette disposition n'est pas possible, les menuiseries seront remplacées par des ouvrages identiques en acier. La prise en compte des exigences d'isolation thermique permettra d'ajuster l'adaptation des profils, dans la limite de 1,5 fois l'épaisseur d'origine. Les menuiseries reprendront le compartimentage des vantaux existants ou seront constituées d'un seul tenant.

Ocullations : Les solutions de protections modulables intégrées à la façade, soit en jouée, soit en linteau, seront privilégiées.

Garde-corps : Les garde-corps d'origine seront restaurés ou remplacés par des ouvrages de serrurerie identiques. Les garde-corps seront identiques sur un même immeuble.

Soubassement : En cas d'intervention sur les soubassements, leurs motifs ornementaux devront être restaurés et la matière d'origine restituée. Tout pastiche d'isolation par l'extérieur mouluré imitant les dispositions d'origine est interdit. En cas de forte contrainte liée à la gestion des ponts thermiques, un dispositif nouveau pourra être accepté à condition qu'il s'inscrive dans un langage architectural cohérent.

11.5.3 Dispositions particulières aux opérations de réhabilitation du patrimoine emblématique sous protection stricte.

Toute démolition d'ouvrages ou de parties d'ouvrages en façade est interdite, à l'exception d'éléments rapportés n'appartenant pas à la conception d'origine (garde-corps, ouvrages de sécurité, etc).

Les modifications - élargissement ou percement de baies, création de balcons, terrasses, etc - sont interdites.

Seules les opérations de réhabilitation sont autorisées.

Les réhabilitations intérieures lourdes, intégrant éventuellement des restructurations importantes en plan et en coupe sont autorisées à partir du moment où elles n'influent pas sur l'aspect extérieur des façades.

Dans la mesure du possible, les rénovations des façades devront restituer l'état initial du bâtiment.

11.5.4 Dispositions particulières aux opérations de réhabilitation du patrimoine emblématique sous protection forte.

Evolutions permises sur les façades repérées au titre d'une protection forte.

Les extensions en surélévation ou en élargissement (sur-épaississement) devront adopter une écriture architecturale mimétique, cohérente avec celle de l'architecture d'origine, de manière à recomposer des ensembles architecturaux dans la continuité des parties conservées. Elles seront marquées par des dispositifs et une modénature articulant les volumes neufs aux anciens : bandeaux, joints creux, ressauts... Il s'agit de compléter l'écriture architecturale des immeubles d'origine en l'enrichissant, sans la dénaturer, ni la galvauder.

En cas d'agrandissement en longueur d'un bâti existant, la modénature, les soubassements, les garde-corps et la composition des balcons, baies, groupes de baies, jours et percements prolongeront ceux des façades initiales, en employant les mêmes principes de proportion et d'organisation.

La pose de protections solaires* est interdite sur les immeubles repérés au titre de la protection stricte.

Baies : L'agrandissement de baies existantes ou l'ouverture de baies complémentaires sont admis, dans le respect des principes de composition des façades originelles, de proportions des ouvertures et de traitement de la modénature.

Balcons : La construction de nouveaux balcons est admise dans le respect des principes de composition des façades originelles et de traitement de la modénature. Une attention particulière sera portée à la finesse des extrémités de dalle ou de voile, pour ne pas altérer la composition des façades par l'ajout d'ouvrages massifs. Les balcons filants sont interdits.

Socles* : Les socles* pourront être implantés pour aménager des terrasses ou jardins privatifs. Les socles s'implanteront dans le prolongement des soubassements des immeubles, à la même hauteur et selon des textures et modénatures cohérentes.

Cas particuliers des bâtiments protégés du Secteur du Coteau

Les interventions sur les façades de la tour Lamartine permettent la création de balcons, de loggias ou d'oriels, ainsi que la modification des dimensions de baies. Le traitement architectural des façades rénovées pourra se différencier de celui des façades actuelles et réinterpréter la matérialité et le langage esthétique de la Cité-jardin. Il est rappelé que la Tour Lamartine est un signal dans la composition urbaine et qu'à ce titre, elle pourra être un témoin de la rénovation urbaine et de l'articulation de l'existant avec le futur quartier du Coteau.

Le bâtiment belvédère conservera son organisation sur pilotis mais la rénovation des étages

supérieurs pourra proposer une réinterprétation du langage architectural selon la mixité des fonctions accueillies dans le bâtiment rénové.

11.5.5 Dispositions particulières aux opérations de constructions neuves

Sans reproduire l'architecture des différentes phases de construction antérieures, les immeubles neufs devront s'intégrer dans le paysage bâti actuel et poursuivre l'histoire architecturale du site au XXI^{ème} siècle, en se référant aux épisodes précédents.

Toitures

Se référer aux dispositions communes.

Façades

Les pignons nord et est seront traités en deux pans distincts de manière à affiner la silhouette des immeubles dans le paysage de la Cité-jardin. Le pan le plus court sera disposé avec un décroché de 2m minimum par rapport à l'autre pan.

Les immeubles présenteront des façades dépourvues d'éléments structurels visibles, à l'exception des éléments marquants les espaces de circulation horizontale au niveau bas : entrée des immeubles, passages couverts...

La façade ne doit pas surligner l'étagement, à l'exception des limites sol/rez-de-chaussée et des attiques.

Les éléments de façade ne comporteront pas de ligne oblique : éléments structurels, baies, percements...

Saillies

Les éléments saillants (balcons, auvents, casquettes) ou rentrants (loggias) ne seront pas traités en bande, sauf en attique. Ils resteront rares et ponctuels sur les façades sous-exposées, à l'exception des façades nord formant un linéaire bâti sur l'Avenue de la Division Leclerc. Ils pourront être plus importants sur les façades exposées en assurant un lien qualitatif entre les logements et le paysage de la Cité-jardin.

Ouvertures, baies et percements

Se référer aux dispositions communes

Menuiseries, modénatures, ornementsations, ferronnerie

Se référer aux dispositions communes

11.5.6 Dispositions communes liées à la préservation du paysage et des en-communs paysagers*

Continuités piétonnes

Le principe des continuités des sentes et cheminements signalés au plan d'OAP sera préservé. Les dispositifs de murets de pierre, de soutènements de meulères, d'escaliers, de rampes qui les accompagnent seront réalisés dans toute la Cité-jardin en référence aux dispositifs d'origine. L'utilisation de matériaux totalement étrangers au paysage de la Cité-jardin est interdite.

Porches

Les passages sous porches sont limités à ceux indiqués au plan de l'OAP.
Leurs proportions, lorsqu'elles sont réglementées, sont indiquées au plan de zonage détaillé UCj1-Cité-jardin.

Clôtures

Les claustras, rappelant le modèle d'origine de la Cité-jardin, sont les seules clôtures autorisées sur les en-communs paysagers*.

Les clôtures séparatives entre deux jardins privatifs sont admises en grillage rigide doublé d'une haie vive.

Les murs de soutènement avec garde-corps maçonnés sont admis, s'ils sont articulés et joints aux bâtiments.

Les dispositifs d'occultation des clôtures (panneaux de métal ou bois, masques PVC, résilles, cannisses végétales ou synthétiques, etc.) sont interdits.

Clôtures sur voirie

Les clôtures doivent être implantées sur le même alignement que les façades sur rue.

Lorsque les bâtiments, neufs ou rénovés, sont implantés en retrait de l'alignement sur rue, la clôture s'implante aussi en retrait.

La distance de retrait intégrera un projet paysager d'ensemble en lien avec l'espace public.

➤ *L'architecture de la Cité-jardin de la Butte Rouge est avant tout une architecture inscrite dans un grand paysage. L'équilibre entre paysage et architecture est toujours préservé. L'esthétique architecturale est résolument moderne et sobre. La conception apporte cependant une grande attention à la diversité des éléments architecturaux qui offre une grande richesse et évite toute monotonie. Les études patrimoniales et architecturales ont identifié des principes fondamentaux qui structurent l'entité esthétique de la Cité-jardin. Ces fondamentaux sont retranscrits dans l'article 11 et dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.*

Article UC12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Les modifications suivantes sont apportées à l'article UC12 :

12.1 Dispositions générales

Le nombre de places doit être arrondi à l'entier supérieur et ne peut en aucun cas être inférieur à une place.

Chaque emplacement de stationnement deux-roues **non motorisés, collectif ou individuel**, doit ~~correspondre aux caractéristiques suivantes : local ou emplacement clos~~ être clos et couvert.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations, les normes afférentes à chacune d'entre elles seront appliquées au prorata de la SDPC qu'elles occupent.

12.2 Secteur UCj1

Les infrastructures de stationnement, quand elles ne sont pas à l'aplomb d'un volume bâti* ou d'un socle*, seront nécessairement recouvertes d'un minimum de 80 cm de terre permettant l'infiltration des eaux pluviales et la plantation de strates végétales intermédiaires.

Elles seront conçues de manière à profiter au maximum des déclivités du terrain naturel pour aménager les accès de plain-pied, sans rampe visible.

Les accès aux espaces de stationnement s'effectueront par des portails aménagés dans les façades des immeubles, les socles* ou des éléments de clôture en continuité des volumes bâtis.

Les rampes seront intégrées aux ouvrages.

Les volumes de liaisons entre bâtiments conservés et bâtiments reconstruits pourront intégrer des ouvrages liés aux infrastructures.

Selon le relief et les gestions des socles*, les premiers niveaux de stationnement pourront être émergents. Dans ce cas le traitement de façade correspondant sera très qualitatif en pleine masse texturée ou en ouvrage de serrurerie.

Le stationnement résidentiel motorisé est aménagé en infrastructure et interdit en surface.

Destination	Norme de stationnement pour les véhicules motorisés	Norme de stationnement deux-roues non motorisés
Habitation	<p><u>Immeubles neufs et rénovés:</u> 1 place par logement 0,5 place par logement aidé.</p> <p><u>Dans le secteur Vallée Belvédère :</u></p> <p><u>Immeubles neufs :</u> 1 place par logement 0,5 place par logement aidé.</p> <p><u>Immeubles réhabilités, surélevés, étendus :</u> non réglementé</p>	0.75 m ² par logement pour les logements jusqu'à 2 pièces principales et 1.5 m ² par logements dans les autres cas avec une superficie minimale de 3 m ² .
Bureaux et activités de services	<p>Locaux neufs : il ne pourra être construit plus d'une place pour 60 m² de la SDPC</p> <p>Immeubles réhabilités, surélevés, étendus : non réglementé</p>	1.5 m ² pour 100 m ² de surface de plancher
Artisanat et commerces	<p>Locaux neufs : 30% de la SDPC</p> <p>Immeubles réhabilités, surélevés, étendus : non réglementé</p>	<p>Locaux neufs de plus de 500 m² de SDP : 1 place pour 10 employés minimum</p> <p>Immeubles réhabilités, surélevés, étendus : non réglementé</p>
Hébergement hôtelier et restaurants	<p>0,5 place par chambre pour les hébergements hôteliers</p> <p>1 place par chambre pour les hébergements hôteliers, 60% de la SDPC pour les restaurants</p>	<p>1% de la SDPC pour toute construction supérieure à 150m² de SDPC</p> <p>Les parcs de stationnement doivent se situer à proximité de l'entrée</p>
Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	En fonction des besoins avec un minimum de 1 place pour 450 300 m ² de SDPC	En fonction des besoins qui devront être étudiés pour chaque projet

12.3 Secteurs UC et UCj2

Destination	Norme de stationnement pour les véhicules motorisés	Norme de stationnement deux-roues non motorisés
Habitation	1 place de stationnement par logement en accession ; 0,5 place par logement aidé 1,3 place de stationnement par logement 1 place par logement pour les logements sociaux	0.75 m ² par logement pour les logements jusqu'à 2 pièces principales et 1.5 m ² par logements dans les autres cas avec une superficie minimale de 3 m ² . 1,5% de la SDPC pour toute opération de plus de 200m² de SDPC
Bureaux et activités de services	Il ne pourra être construit plus d'une place pour 60 m ² de la SDPC 60% de la SDPC	1.5 m ² pour 100 m ² de surface de plancher 1% de la SDPC pour toute construction supérieure à 150m² de SDPC → les parcs de stationnement doivent se situer à proximité de l'entrée immédiate
Artisanat et commerces	30% de la SDPC	1 place pour 10 employés minimum 1% de la SDPC pour toute construction supérieure à 150m² de SDPC → les parcs de stationnement doivent se situer à proximité de l'entrée immédiate
Hébergement hôtelier et restaurants	0,5 place par chambre pour les hébergements hôteliers 1 place par chambre pour les hébergements hôteliers, 60% de la SDPC pour les restaurants	1% de la SDPC pour toute construction supérieure à 150m ² de SDPC > les parcs de stationnement doivent se situer à proximité de l'entrée immédiate
Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	En fonction des besoins avec un minimum de 1 place pour 450 300 m ² de SDPC	En fonction des besoins qui devront être étudiés pour chaque projet

Nota : Lorsque les surfaces de stationnement sont données en pourcentage de la SDPC, le nombre de places est donné par la division par 25 m² de ces surfaces.

12.2. 4 Dans la zone UC ~~hors secteur UCj~~ hors sous-secteurs UCj1, une proportion de 50% au moins des places totales de stationnement définies ci-dessus doit être réalisée dans des constructions.

➤ *Le sous-secteur Ucj1 est distingué du secteur UC et du sous-secteur UCj2. En effet, compte tenu du projet de réhabilitation lourde et de constructions neuves en secteur UCj1, le règlement distingue les exigences en matière de stationnement selon les cas de rénovation/extension/surélévation, ou de programme neuf, dans le secteur de projet Vallée-Belvédère.*

La règle générale est la suivante :

**1 place par logement et 0,5 place par logement aidé (social et intermédiaire)*

Dans le secteur Vallée-belvédère, la règle est ainsi nuancée :

**1 place par logement neuf et 0,5 place par logement neuf aidé (social et intermédiaire)*

**Le stationnement pour les logements existants réhabilités n'est pas réglementé.*

Le stationnement des 2 roues non motorisés est mis en conformité avec le Plan de Déplacement Urbain d'Ile-de-France.

Dans le sous-secteur UCj1, le stationnement résidentiel motorisé est aménagé en infrastructure et interdit en surface.

Ces différentes règles permettront de libérer des espaces verts tout en répondant aux difficultés de stationnement, la Cité-jardin de 1930 n'ayant pas été conçue pour le « tout voiture ».

Le taux de stationnement actuel de 0,36 place/logement est ainsi porté à 0,8 pour l'ensemble du programme neuf et rénovation.

Les besoins identifiés par les études préalables est de 0,75 place/logements.

Le projet de rénovation urbaine, renforcé par la desserte de tramway ligne 10, répond aux besoins des habitants tout en restant conforme aux objectifs du plan de déplacement urbain d'île de France.

Article UC13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Les modifications suivantes sont apportées à l'article UC13 :

13.1. Dispositions générales :

Les espaces laissés libres par les constructions et les dalles de couvertures, des locaux enterrés, seront paysagers et plantés à raison d'un arbre de haute tige par 200 m² de terrain **laissé libre**.

Cette règle ne s'applique pas aux Constructions Nécessaires Aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif.

Les parcs de stationnement publics ou privés doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité et doivent être plantés d'un arbre de haute tige pour 8 places de stationnement. Ces arbres peuvent être groupés en bosquets.

Il est rappelé qu'en cas de présence d'un arbre remarquable figurant sur le plan du patrimoine, il est renvoyé au guide de gestion de l'arbre du Département des Hauts de Seine.

➤ *La règle est précisée pour plus de clarté.*

13.2. Coefficient d'espaces verts :

Le terrain devra comporter des espaces verts sur au moins 30% de sa superficie, dont la moitié en pleine terre, sauf pour les Constructions Nécessaires Aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif.

Cette superficie s'obtiendra en additionnant les superficies pondérées selon les coefficients définis ci-dessous.

Néanmoins, avenue du Plessis au nord du sentier des Bouillons et sur la portion de la rue Salengro comportant une obligation d'implantation, aucun pourcentage d'espaces verts n'est imposé.

Pour les espaces de jardins familiaux repérés au titre de l'article L123-1-5-7 du code de l'urbanisme, au moins 95% de leur superficie doit être maintenue et végétalisée.

Espaces verts de pleine terre : coefficient : 1

~~Espaces verts sur dalle d'une profondeur minimum de 0,60 mètre : coefficient : 0,80~~

~~Espaces verts sur dalle d'une profondeur inférieure à 0,60 mètre : coefficient : 0,20~~

~~Toitures terrasses végétalisées comprenant 15 à 20 cm d'épaisseur de terre végétale : coefficient :~~

~~0,20~~

~~Toitures terrasses végétalisées : coefficient : 0,10~~

~~Toitures végétalisées ou Espaces verts sur dalle d'une profondeur supérieure à 0,60 mètre : coefficient : 0,80~~

~~Toitures végétalisées ou Espaces verts sur dalle d'une profondeur supérieure ou égale à 0,30 mètre et inférieure ou égale à 0,60 : coefficient : 0,30~~

~~Toitures végétalisées ou espaces verts sur dalle d'une profondeur inférieure à 0,30 mètre, murs végétalisés : coefficient : 0,10~~

➤ *Lors de la modification n° 2 approuvée le 21 novembre 2017, les coefficients d'espaces verts avaient été modifiés pour zone Uz. Il convient donc de profiter de la présente modification pour appliquer cette même règle.*

Les constructions nouvelles dans les secteurs repérés au titre de l'article ~~L 123-1-5-7~~ L 151-19 du code de l'urbanisme sur les documents graphiques, doivent préserver au minimum 95 % d'espaces libres, d'espaces verts, ou d'aires de jeux et de loisirs se trouvant sur l'unité foncière du projet.

13.3 Dispositions particulières au sous-secteur UCj1

Tout arbre abattu devra être remplacé par un sujet de même développement.

Plantations et espaces verts

Les espaces résidentialisés devront s'inscrire dans le projet paysager global. La limite entre les en-communs paysagers* et espaces résidentialisés devra participer à la restitution de la strate végétale intermédiaire, et permettre la circulation de la faune.

Pleine terre

Le terrain objet de la demande de permis de construire devra comprendre au minimum 60 % de pleine terre, sauf indication contraire au plan de zonage détaillé UCj1-Cité-jardin.

➤ *L'article 13.3 est complété pour s'adapter au projet de rénovation de la Cité-jardin. Les espaces verts y auront une place prépondérante et les zones de pleine terre seront renforcées.*

3.2.3. Modifications apportées au titre IV du Règlement – Dispositions particulières au titre de la protection du patrimoine bâti

Le titre IV du règlement est étoffé dans son point 16.

Le diagnostic patrimonial, les études techniques, économiques et urbaines ainsi que les ateliers de réflexion avec les services de l'Etat (DRAC, DRIEA, DRIHL) ont guidé l'approche patrimoniale des bâtiments, dont les principes sont exposés au document :

Titre IV - N°16 - Ensemble bâti de la Cité-jardin de la Butte Rouge.

Ce document est ainsi introduit :

« La Cité-jardin constitue un ensemble bâti, urbain, et paysager remarquable. Les nombreuses études réalisées sur celle-ci s'accordent sur le caractère emblématique de cet ensemble urbain et paysager. Tout conduit à une évidence: il faut préserver l'identité unique de la Cité-jardin tout en construisant habilement et pertinemment les principes de sa renaissance. A ce titre, des dispositions spécifiques s'appliquent sur l'ensemble de son périmètre. »

En préambule, le repérage des tranches de construction est rappelé, ainsi que le plan de zonage des trois secteurs de projet :

- Vallée – Belvédère
- Plateau-Parc
- Coteau

Il expose ensuite, du point de vue patrimonial:

- Les caractéristiques de l'ensemble bâti.
- Le rapport des logements au paysage : reflet des modes d'habiter.
- Les bâtiments repères : des témoins intemporels dans tous les secteurs de projet
- Les objectifs et les modalités de l'approche patrimoniale du bâti par secteur de projet
 - Dans le secteur de projet Vallée-Belvédère, avec l'exposé détaillé des choix de démolitions et reconstructions sur emprises et l'exposé détaillé des choix de préservation d'ensembles bâtis soumis à protection forte. Dans ce secteur de projet, les rénovations patrimoniales fortes et strictes représentent environ 73% des bâtiments existants.
 - Dans le secteur de projet Plateau-Parc, avec l'exposé de la prédominance d'un ensemble urbain remarquable indépendamment de la considération individuelle du bâtiment. Ainsi, dans le Plateau-Parc, en dehors des bâtiments de la rue Montgolfier repérés au titre d'une protection forte, c'est la composition des volumes bâtis dans le parc habité qui prime sur la qualité architecturale individuelle de chaque bâtiment. Dans ce secteur de projet, environ 20 % des bâtiments sont préservés au titre des protections forte et stricte, les autres bâtiments étant protégés au titre de leur organisation d'ensemble, pourront être démolis et reconstruits sur emprises ou rénovés en fonction d'un projet d'ensemble cohérent à l'îlot.
 - Dans le secteur du Coteau, seuls deux bâtiments émergents sont signalés au titre de la protection forte : La Tour Lamartine qui signale le quartier en réponse aux tours Albert Thomas et Cyrano, et le bâtiment sur pilotis qui vient fermer l'axe piétonnier Lucien Herr et Place Léon Blum. Partout ailleurs, le secteur de projet du Coteau sera réorganiser, soit en rénovations ponctuelles, soit en démolitions et reconstructions, soit en respectant les emprises existantes soit modifiant le plan masse, dans une démarche de réorganisation du Coteau pour mieux l'intégrer au relief et le connecter aux secteurs de projet Plateau-parc, Vallée-belvédère mais aussi au futur éco-quartier tertiaire de Pharmacie, situé à l'ouest et connecté à la Cité-Jardin par un projet de percée forestière et de pépinière ouverte partant de la Place Paul Vaillant Couturier et traversant d'est en ouest l'éco-quartier de Pharmacie.

- Le repérage des éléments bâtis protégés (Plan de patrimoine bâti)
 - Patrimoine emblématique repéré en rouge : protection stricte
 - Patrimoine remarquable repéré en gris clair : protection forte

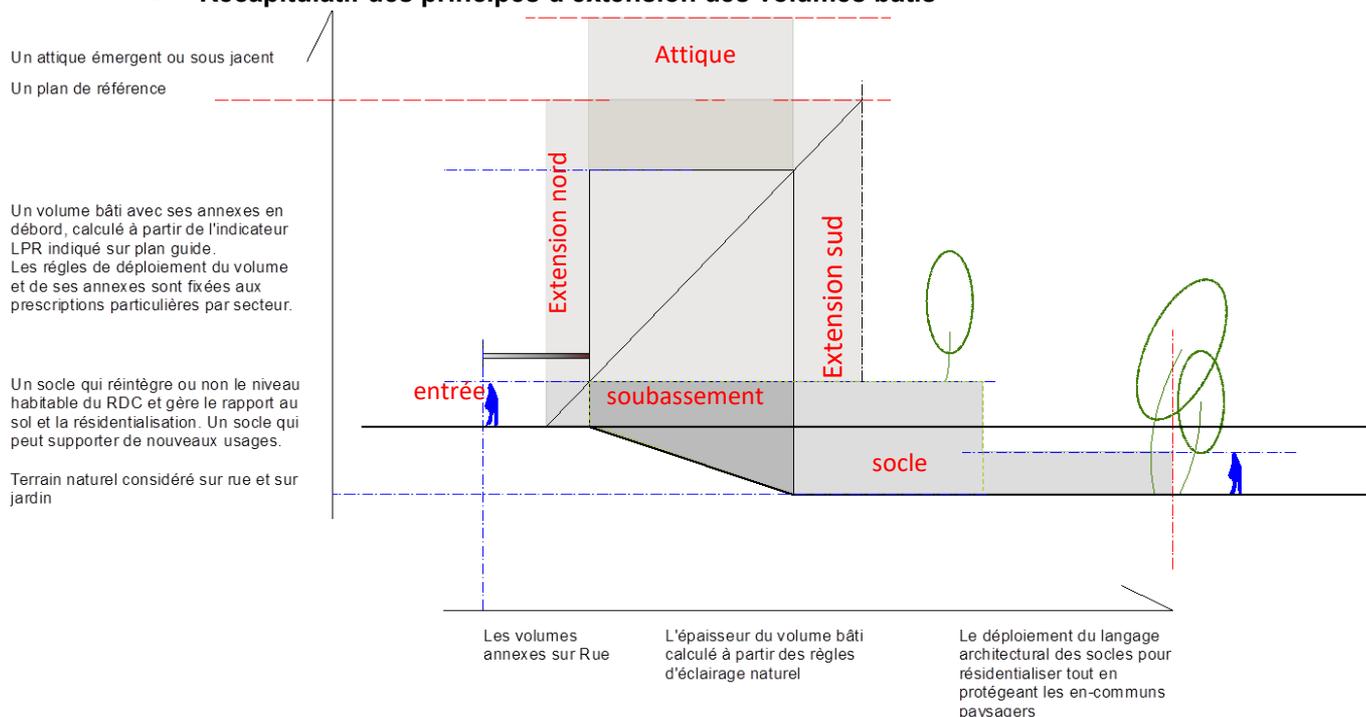
- Les fondamentaux pour mettre en place les possibilités d'interventions sur les volumes bâtis
 - **Le socle**
Les volumes se caractérisent par une écriture de soubassement qui, selon les tranches de construction, raconte différemment le rapport au sol.

 - **L'épannelage**
L'épannelage concerne deux échelles de grandeur : le grand paysage avec un plan d'épannelage qui s'inscrit entre le sol et la canopée, le couronnement du bâti qui s'écrit selon les cas en volumes pleins (attiques) ou vides (casquettes / auvents).

 - **L'épaisseur bâtie et la lumière naturelle**
L'exigence de logements traversant et de pièces d'eau éclairées naturellement limite l'épaisseur bâtie.

 - **La sobriété volumétrique**
Les volumes sont sobres et lisses. Ils présentent peu de décrochés. La sobriété est un élément d'équilibre avec l'environnement végétal

 - **Récapitulatif des principes d'extension des volumes bâtis**



Plusieurs documents permettent donc d'appréhender les règles d'intervention sur le patrimoine bâti de la Cité-jardin de la Butte Rouge :

- Le plan de patrimoine bâti repère les niveaux d'intervention bâtiment par bâtiment et identifie l'ensemble urbain remarquable du Plateau-Parc et l'ensemble urbain à réorganiser du Coteau.
- Le texte du règlement de la zone UC sous-secteur UCj1 précise les règles d'implantation et d'orientation des volumes et détaille les possibilités architecturales d'intervention sur le patrimoine bâti existant ou à construire.
- Le plan de zonage détaillé UCj1-Cité Jardin en est la représentation graphique.

Ces documents précisent les Orientations d'Aménagements et de Programmation qui ont pour objectif de préserver l'identité esthétique globale de l'ensemble urbain de la Cité-jardin et d'en consolider les principes paysagers.

3.3. Documents graphiques

3.3.1. Plan de zonage

La zone UC est une zone qui recouvre les espaces de la ville occupés par de grands ensembles collectifs. La zone UC comprend une sous-zone UCj qui correspond aux quartiers de la Butte Rouge et de la Cité des Peintres qui sont des territoires amenés à évoluer. Aujourd'hui les possibilités d'évolution prévues par le PLU concernent le secteur de la Cité-jardin de la Butte Rouge. Comme il l'a été présenté ci-dessus, la Butte Rouge est une cité-jardin particulière qui nécessite un aménagement spécifique.

Ainsi, pour mener le projet dont les objectifs ont été présentés ci-dessus, il convient de modifier le plan de zonage afin de traduire dans le PLU ce caractère spécifique. La présente modification du PLU prévoit donc de diviser la sous-zone UCj en 2 sous-secteurs :

- le sous-secteur UCj1 correspondant au quartier de la Butte Rouge
- le sous-secteur UCj2 correspondant au quartier de la Cité des Peintres.

3.3.2. Plan de zonage détaillé UCj1

Le plan de zonage détaillé « UCj1-Cité-jardin » retranscrit les règles des volumes bâtis de la cité-jardin dans le respect des principes de hauteur, d'implantation et d'extension définis par les études préalables.

Le plan de zonage détaillé « UCj1 Cité-jardin » traduit le programme de rénovation et repose sur une analyse fine, quasiment au cas par cas, de l'implantation et de la volumétrie du bâti.

Les évolutions autorisées sont guidées par plusieurs indicateurs traduits dans le plan de zonage détaillé « UCj1-Cité-jardin »:

- Emprises existantes
- Emprises maximales d'implantation
- Limite imposée d'implantation
- Limite maximale d'implantation
- Hauteur imposée de façade
- Hauteur maximale de façade
- Hauteur maximale de la construction.
- Liaisons ponctuelles autorisées
- Etc.

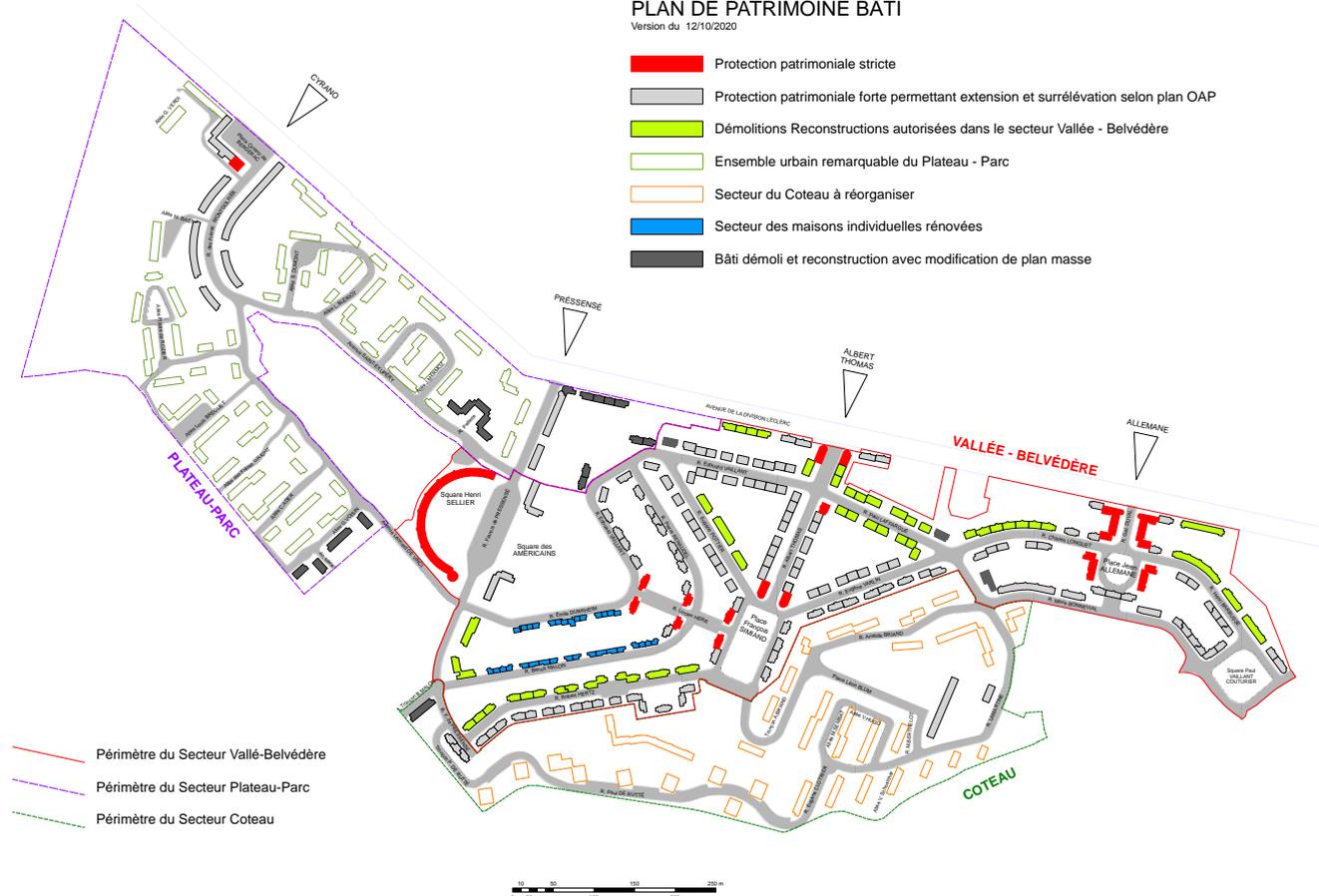
3.3.3. Plan de Patrimoine bâti

Les études préalables avec les services de l'Etat DRAC, DRIEA, DRIHL, ont établi le degré de protection et de conservation de l'ensemble des bâtiments de la cité-jardin de la Butte Rouge, en tenant compte des données techniques, économiques et patrimoniales, secteur par secteur.

Ces degrés de protection sont traduits dans le « Plan de patrimoine bâti » intégré aux documents graphiques du PLU (pièce 4.4). Il définit la protection de chacun des immeubles de la cité-jardin de la Butte Rouge, sur les secteurs Plateau-parc, Vallée-Belvédère et Coteau.

PLAN DE PATRIMOINE BÂTI

Version du 12/10/2020



Sur l'ensemble de la cité-Jardin, les bâtiments repères (en rouge) sont rénovés strictement dans le respect des principes d'origine : **protection stricte**.

Sur l'ensemble de la Cité-jardin, et à plus de 70% dans le secteur Vallée-Belvédère, les bâtiments ou alignements de bâtiments remarquables (en gris clair) sont rénovés en permettant certaines adaptations de façade (ouverture de baies, création de balcons...) ou certaines extensions ponctuelles ou surélévations partielles dans le respect du plan de zonage détaillé « UCJ1-Cité-jardin » : **protection forte**.

Sur l'ensemble de la Cité-jardin, quelques bâtiments sont démolis pour ne pas être reconstruits au même endroit, afin de dégager des percées visuelles ou fonctionnelles et de permettre de meilleures liaisons entre quartiers au cœur de la Cité-Jardin : **démolition des bâtiments repérés en gris foncé**.

Sur le secteur Vallée-Belvédère, les maisons individuelles repérées en bleu sont rénovées : **protection forte**.

Sur le secteur Vallée-Belvédère, certains linéaires bâtis sont démolis et reconstruits sur emprises afin de permettre l'intégration de stationnement enterré et de réorganiser les pentes ds cœurs d'îlots qui retrouveront 100% d'espaces verts sans voitures. Le choix des linéaires ouverts à la démolition reconstruction sur emprise est justifié au document Titre IV-N°16 : **démolition avec reconstruction imposée sur emprise**.

Sur le secteur du Plateau-Parc, les études patrimoniales mettent en avant la composition des bâtiments dans le paysage, plus que le bâtiment lui-même. Les tranches 3 et 4 de construction,

réalisées après-guerre, ont en effet des qualités intrinsèques moindre que les premières tranches réalisées dans les années 30. C'est le sentiment d'unité et l'homogénéité du langage Cité-jardin qui donne un caractère patrimonial à l'ensemble bâti. C'est pourquoi, en dehors des bâtiments clairement identifiés en rouge ou gris clair, tout le secteur du Plateau-Parc est signalé comme ensemble urbain remarquable (filet vert). Le plan de zonage détaillé « UCJ1-Cité-jardin » précise les autorisations d'implantation en emprise et en hauteur. Les bâtiments sont tous autorisés à la **démolitions et reconstruction sur emprise**. Les choix de rénovation lourde, qui pourraient s'avérer pertinent dans certains cas, seront argumentés dans le cadre d'une proposition à l'îlot.

Sur le secteur du Coteau, les bâtiments, signalés en filet orange, **seront démolis et reconstruits avec modification d'emprise possible**, ou ponctuellement soumis à rénovations lourdes, dans le cadre d'un programme de réorganisation urbaine complète de ce secteur, qui cherchera à mieux s'inscrire dans le relief et à réintroduire des jardins familiaux.

3.4. Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Les orientations d'aménagement et de programmation de la cité-jardin exposent les principes qui consolident l'unité urbaine de la Cité-jardin indépendamment des considérations patrimoniales liées aux bâtiments.

Les principaux axes de réflexion de l'OAP sont :

- Valoriser les limites de quartier et les rendre perméables
- Affirmer les entrées historiques comme « agrafes » urbaines
- Valoriser des identités de quartiers au sein du projet d'ensemble
- Reconstruire l'intégrité paysagère des cœurs d'îlots
- Apporter des réponses en matière de mobilités et de stationnement
- Apporter des réponses en matière d'énergie
- Développer l'attractivité économique et culturelle de la cité-jardin

Les orientations écrites et le plan d'OAP associé présentent les enjeux de la Cité-jardin du XXIème siècle.

4. Indication de la façon dont cette enquête s'insère dans la procédure administrative ainsi que la ou les décisions pouvant être adoptées au terme de l'enquête et les autorités compétentes pour prendre la décision d'approbation

L'article L 153-43 du Code de l'urbanisme précise que le PLU est modifié par une délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale, après enquête publique.

Le régime de l'enquête publique, et notamment son déroulement, est régi par les dispositions des articles R 123-2 à R 123-27 du Code de l'environnement.

4.1. Déroulement de la procédure

Le tribunal administratif de Cergy-Pontoise a désigné Monsieur François LARROQUE comme commissaire enquêteur par une décision en date du 13 octobre 2020.

Monsieur le Président du Territoire Vallée-Sud Grand Paris a décidé de l'ouverture d'une enquête publique du jeudi 10 décembre 2020 au lundi 11 janvier 2021 inclus par arrêté n° A 77/2020, précisant les informations requises par l'article R 123-9 du Code de l'environnement.

Le dossier a été notifié aux personnes publiques associées par courrier, avant le début de l'enquête comme le prévoit l'article L 153-40 du Code de l'urbanisme.

Le dossier sera soumis pour avis au Conseil Municipal de la Ville de Châtenay-Malabry le 17 décembre 2020 en tant que Ville concernée par la modification (L 153-40 Code de l'urbanisme).

Un avis comportant les mentions figurant à l'article R 123-9 du Code de l'environnement est publié dans deux journaux diffusés dans le département (au moins quinze jours avant et rappelés dans les huit premiers jours).

Un avis relatif à l'enquête publique est affiché sur les panneaux administratifs de la ville depuis le 24 novembre 2020 et pendant toute la durée de l'enquête.

L'avis est publié sur le site internet de la Ville, sur le site internet de l'Etablissement Public Territorial Vallée Sud - Grand Paris et via le lien suivant : <http://modification4-plu-chatenaymalabry.enquetepublique.net>.

L'enquête se déroule sur le territoire de Châtenay-Malabry du 10 décembre 2020 au 11 janvier 2021 inclus.

Le commissaire enquêteur recevra le public à l'hôtel-de-ville prioritairement sur rendez-vous :

- 10 décembre de 9h00 à 12h00 ;
- 18 décembre de 09h00 à 12h00 ;
- 5 janvier de 16h30 à 19h30 ;
- 11 janvier de 14h30 à 17h30.

Pendant toute la durée de l'enquête publique du 10 décembre au 11 janvier, chacun pourra prendre connaissance du dossier et consigner éventuellement ses observations et propositions sur le projet de modification du PLU :

- sur le registre d'enquête en Mairie de Châtenay-Malabry, à la Direction des Services Techniques (26 rue du Docteur Le Savoureux, 92290 Châtenay-Malabry) aux heures d'ouverture mentionnées ci-dessus et pendant les permanences du commissaire enquêteur mentionnées à l'article 6 du présent arrêté ;
- sur le registre dématérialisé hébergé sur le site internet suivant : <http://modification4-plu-chatenaymalabry.enquetepublique.net>
- par voie électronique à l'attention du commissaire enquêteur à l'adresse suivante: modification4-plu-chatenaymalabry@enquetepublique.net
- par courrier postal au commissaire enquêteur à l'adresse suivante :

Mairie de Châtenay-Malabry
Monsieur le Commissaire Enquêteur
Modification n° 4
Direction des Services Techniques de Châtenay-Malabry
26 rue du Docteur Le Savoureux
92290 CHÂTENAY-MALABRY

A l'issue de l'enquête publique, le commissaire enquêteur dispose d'un délai de trente jours pour remettre son rapport et ses conclusions.

Le projet de modification sera ensuite soumis au Conseil de Territoire pour approuver la modification n° 4 du PLU, telle que présentée dans le présent dossier, éventuellement modifiée pour tenir compte des avis et observations dans le cadre de l'enquête publique et des conclusions du commissaire enquêteur.

4.2. Composition du dossier d'enquête

La composition du dossier d'enquête est déterminée, notamment, par l'article R 123-8 du Code de l'environnement.

Il comprend la présente note de présentation précisant les caractéristiques principales du projet de modification du PLU.

Des documents sont annexés au dossier d'enquête, notamment :

- Dossier technique
- Note de présentation
- Pièces administratives

Arrêté de l'Etablissement Public Territorial Vallée Sud – Grand Paris n° A77/2020 du 19 novembre 2020 prescrivant l'ouverture de l'enquête publique relative à la modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Châtenay-Malabry

Un exemplaire de l'affiche administrative

- Pièces du Plan Local d'Urbanisme modifiées par l'enquête publique :

Rapport de présentation, Partie 1b. Diagnostic environnement

Règlement :

Prescriptions écrites : Titre 1, Titre 2 et Titre 3

Plan de zonage général

Plan de zonage détaillé UCj1

Plan de Patrimoine bâti de la Cité-jardin

Orientations d'Aménagement et de Programmation Cité-jardin de la Butte Rouge

- Textes juridiques régissant l'enquête

Extraits du Code de l'urbanisme et du Code de l'environnement

- Annexes

Plans de la ville

Plans de situation