

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DE LA CITE-JARDIN DE LA BUTTE ROUGE

Orientations écrites

Intégrée dans le paysage horticole et forestier qui l'a précédée, la Cité Jardin de la Butte Rouge est avant tout un Paysage, dont les nombreuses études mettent en avant les caractéristiques particulières par secteurs et leurs dénominateurs communs.

Les orientations d'aménagement et de programmation consolident l'unité urbaine de la Cité-jardin par :

- la préservation du grand paysage
- la construction de l'attractivité économique, commerciale et culturelle
- l'élaboration des outils nécessaires à la préservation de l'entité esthétique tout en permettant le renouvellement urbain nécessaire aux mises aux normes techniques et sociales du parc de logements.

Les orientations d'aménagement et de programmation concernent l'ensemble des secteurs de la Cité-jardin, indépendamment des considérations sur les bâtiments. Ainsi, les orientations d'aménagement et de programmation sont applicables pour tous les secteurs, quelle que soit la période de construction considérée et quels que soient les niveaux de protection patrimoniale énoncés au Titre IV N°16 et repéré au Plan de Patrimoine bâti.

Les orientations d'aménagement et de programmation, accompagnent les outils réglementaires de préservation du patrimoine (titre IV, plan de repérage du patrimoine bâti, plan de zonage détaillé UCj1-Cité-jardin) avec un double objectif :

- Assurer les conditions de la rénovation urbaine d'un ensemble remarquable du XXème siècle : Cité-jardin d'Ile de France.
- Inscrire avec des ambitions environnementales et sociales exigeantes cette Cité-jardin historique dans le XXIème siècle et lui donner les moyens de sa réinvention.

➤ **Valoriser les limites de quartier et les rendre perméables**

La cité-jardin développe sur plus de 2 km d'est en ouest une lisière forestière au sud, le long de la forêt domaniale de Verrières et une vitrine urbaine au nord, le long de l'Avenue de la Division Leclerc. Ces deux linéaires supportent des enjeux majeurs de désenclavement géographique et d'attractivités fonctionnelles de la Cité-jardin :

- Reconstruire la Vitrine de la Cité-jardin sur l'Avenue de la Division Leclerc en affirmant une identité de façade urbaine et en ménageant des percées visuelles dont les proportions seront suffisantes pour laisser voir l'ensemble paysager en profondeur.
- Organiser de nouvelles transversalités de part et d'autre de l'Avenue de la Division Leclerc, prioritairement au droit des stations de la ligne 10 du tramway. Ces transversalités doivent favoriser les parcours piétonniers et circulations douces vers l'intérieur de la Cité-Jardin. Sont notamment identifiés au plan d'OAP les secteurs suivants :

- La 5^{ème} entrée « verte » viendra en prolongement de la promenade tracée par l'Avenue Jean Jaurès reliant le Parc de Sceaux et le Parc de la Vallée aux Loups. Le traitement de la 5^{ème} entrée ouvrira un accès en profondeur vers le parc Léonard de Vinci et amorcera un cheminement doux pour accéder à la forêt de Verrières.
 - Le projet dit « des escaliers » vient en prolongement des escaliers déjà réalisés au nord de l'avenue de la Division Leclerc et reliant les hauteurs du Chemin de la Justice avec l'Avenue. L'objectif est donc d'étudier la continuité paysagère et fonctionnelle de cette traversée piétonne et d'analyser les opportunités d'attractivités économiques et de services dont cet emplacement privilégié pourrait être porteur.
 - L'intégration des escaliers de la Mairie Annexe sera étudiée sur sa partie en contrebas de l'Avenue. Le débouché de ce parcours sur la Rue Charles Longuet, aujourd'hui fermé par un bâtiment, sera ouvert pour permettre un traitement de l'espace public en profondeur, allant jusqu'au pied de la Rue Lamartine et offrant une « porte d'entrée » au secteur à réorganiser du Coteau.
 - Ouverture d'un débouché cyclable et piétonnier à proximité du Carrefour du 11 Novembre 1918, en lien avec l'aménagement de la voie forestière.
- Aménager la lisière forestière pour reconstruire les liens entre ville et forêt. La création d'une voie forestière non motorisée (à l'exception des véhicules de secours et de maintenance) facilitera les circulations en arrière de la Cité-jardin depuis l'entrée de ville ouest jusque vers le futur éco-quartier tertiaire de pharmacie. Cet aménagement sera associé à des sentiers équestres. Sont notamment identifiés au plan d'OAP les projets suivants :
- Le parvis équestre ouvrant un espace public généreux entre le Centre équestre de St leu et le Gymnase Léonard de Vinci. Cette orientation d'aménagement valorise une entrée urbaine en arrière du plateau des Aviateurs et met l'accent sur la présence forestière.
 - Le parvis des écoles, situé en contre-bas du précédent, permettra de réorganiser les accès devant le groupe scolaire, le centre de loisirs et la cuisine centrale. Il offrira également une liaison entre la Place Henri Sellier, au pied de la Demi-Lune, et la forêt domaniale de Verrière, via un espace vert de qualité autour de la mare à Chalot.
 - Les gradins représentent une articulation dans le relief d'un aménagement public destiné à lier le quartier de maisons individuelles à la forêt et à connecter les rues Benoit Malon et Robert Hertz à la forêt.

➤ **Affirmer les entrées historiques comme « agrafes » urbaines**

Les quatre entrées historiques dessinent, avec l'Avenue de la Division Leclerc, une colonne vertébrale qui supporte la plupart des enjeux de transversalités interquartiers.

Chaque entrée historique, déjà marquée par la présence de bâtiment repère (voir Titre IV-N°16 et Plan de repérage du patrimoine bâti) sera requalifiée au bénéfice de modalités apaisées (réduction de la circulation motorisée) et de nouveaux usages des places publiques (favoriser l'implantation de commerces avec terrasses, d'artisanat, etc).

Ainsi, sont signalées au plan d'OAP :

Deux entrées avec un traitement à dominante minérale : La Place Cyrano et les pilotis de Pressensé.

L'Avenue Albert Thomas porte un projet d'implantation d'artisanat et d'activités en lien avec les cœurs d'îlots adjacents.

La place Allemane et la Rue du Général Duval sont requalifiées à dominante végétale, pour mettre en valeur le patrimoine végétal existant et réinventer la présence de l'eau dans la Cité-jardin.

➤ **Valoriser des identités de quartiers au sein du projet d'ensemble**

Si le plan d'ensemble de la Cité-jardin est remarquable pour sa cohérence et l'histoire commune qu'il raconte du logement au XXème siècle, il est cependant porteur de micro-quartiers qui ne sont pas suffisamment mis en valeur.

Le plan d'OAP identifie ainsi les secteurs suivants :

- Le quartier historique de la Place François Simiand et de l'Avenue Albert Thomas.
- L'axe piétonnier Lucien Herr et en particulier son débouché sur le secteur du Coteau.
- Les maisons individuelles en bande des rues Benoit Malon et Emile Durkheim.
- Les cœurs d'îlot de la Rue Marie Bonneviel

Le plan d'OAP met également l'accent sur le potentiel de certains secteurs :

- Le quartier équestre sur le Plateau-Parc
- Le secteur SUD du Plateau-parc appelé Plateau-forêt qui pourra construire son attractivité sur l'espace forestier et la clairière et qui pourra rester perméable aux cheminements équestres.
- Le secteur NORD du Plateau-parc appelé Plateau sur Avenue qui construira son attractivité en lien progressif avec l'avenue, et étudiera sa capacité à accueillir des activités et services.
- L'ensemble à réorganiser du Coteau, qui s'articule avec les autres secteurs du Plateau Parc et de la Vallée Belvédère par deux aménagements urbains : Les gradins et la Porte Lamartine.

C'est également pour favoriser ces réorganisations ponctuelles que le plan de repérage du patrimoine bâti identifie en gris foncé quelques bâtiments démolis et non reconstruits sur leur emprise.

Justification des démolitions sans reconstruction sur emprises indiquées sur le plan d'OAP et dont les bâtiments sont repérés en gris foncé sur le plan de patrimoine bâti.

Au regard de la situation enclavée de la Cité-jardin et des dysfonctionnements constatés tant sur la lisière forestière au sud que sur l'Avenue de la Division Leclerc au nord, certaines démolitions de bâtiments isolés ou d'ensemble bâtis permettront de réorganiser le plan d'urbanisme :

- soit en créant des ouvertures et des perspectives en profondeur (secteur des Escaliers, de la mairie annexe, de la 5ème entrée, repérés au plan d'OAP),
- soit en permettant l'aménagement d'espaces publics pour mieux articuler les quartiers entre eux, connecter les cœurs d'îlots ou favoriser l'accès à la forêt domaniale de Verrières (Les gradins, Le mail équestre, Le parvis des écoles, La porte Lamartine, repérés au plan d'OAP)

➤ **Créer de nouveaux lieux de destination**

Pour lutter contre l'isolement de ce quartier et lui redonner la place qu'il mérite au sein de la commune, plusieurs lieux de destination sont imaginés : par la qualité d'usage qu'ils proposeront, que ce soit pour la promenade en forêt ou au sein de la Cité-jardin, pour faire ses courses ou jardiner, les habitants de toute la ville auront une raison de traverser ou visiter la Cité-jardin.

➤ **Reconstruire l'intégrité paysagère des cœurs d'îlots**

Largement colonisés par le stationnement depuis le début des années 1970, les cœurs d'îlots ont perdu leur qualité d'usage et les surfaces imperméabilisées ont augmenté de près de 40%.

Les orientations d'aménagement et de programmation décrivent l'ensemble des dispositions qui permettront la reconstruction de l'intégrité paysagère et les outils réglementaires qui en assureront la pérennité :

Libérer les cœurs d'îlot de la voiture individuelle

- Les opérations neuves intégreront systématiquement des infrastructures de stationnement qui pourront être mutualisées.
- Dans le secteur Vallée-Belvédère, les opérations neuves en démolitions reconstructions sur emprise sont situées sur des linéaires bâti inscrits dans un relief marqué, qui permettront d'intégrer des infrastructures de stationnement et d'assurer le nivellement des cœurs d'îlot. L'usage de ces infrastructures sera au bénéfice des opérations neuves comme des rénovations.

Consolider les en-communs paysagers

- Les îlots opérationnels seront déterminés de manière à présenter une cohérence dans la gestion des en-communs paysagers.
- Les en-communs paysagers sur rue ne pourront être clos et s'inscriront dans le traitement paysager viaire de la Cité-jardin
- Les en-communs paysagers seront porteurs de réflexions sur les nouvelles pratiques d'agriculture et d'horticulture urbaine

Préserver et développer des jardins familiaux

- Les jardins familiaux existants seront maintenus
- Ils seront complétés par de nouvelles surfaces dédiées aux jardins familiaux ou partagés
- Les projets de construction pourront intégrer à la réflexion sur les en-communs paysagers, le traitement et les usages des toitures terrasses végétalisées.

➤ **Apporter des réponses en matière de mobilités et de stationnement**

Avec l'arrivée de la ligne T10 du tramway et l'implantation de quatre stations le long de la Cité-jardin, c'est toute l'organisation des mobilités qui peut être révisée selon des principes de désautomobilisation raisonnée, tenant compte de la réalité actuelle et des données prospectives sur le devenir de la voiture individuelle en Ile de France.

- Les études préalables annoncent un besoin de 0,76 place de stationnement/logement pour le quartier de la Cité-jardin, contre une offre actuelle de 0,36. Le programme de rénovation urbaine devra au minimum répondre à ce besoin identifié tout en restant conforme au plan de déplacement urbain d'île de France.
- Les infrastructures sécurisées de mobilités cyclables seront mises en place au droit des stations du tramway mais aussi dans l'ensemble des secteurs de la Cité-jardin, afin de favoriser l'efficacité de ce mode de déplacement tant vers la ville que vers la forêt. La proximité des pistes cyclables de Versailles, de Meudon, etc permettra de compléter le maillage.
- La programmation de parkings publics devra être étudiée au regard des possibilités de foisonnement et de mutualisation des emplacements.
- L'organisation des infrastructures de stationnement, leurs accès, leur compartimentage éventuel, devront permettre l'évolution des fonctions et de la gestion de ces équipements. Il s'agira notamment de permettre la gestion globale du parc de stationnement, l'intégration de gestion de flotte partagée, l'alimentation de véhicules électriques, etc.

➤ **Apporter des réponses en matière d'énergie**

L'organisation bioclimatique de la Cité-jardin a été identifiée très tôt comme un atout pour la performance énergétique globale des bâtiments en neuf comme en rénovation.

Les outils réglementaires permettent l'intégration des équipements de production d'énergie solaire sous certaines conditions.

D'une manière générale, la priorité est donnée par l'implantation des bâtiments à la conception orientée des volumes bâtis. Les logements traversant seront privilégiés afin de favoriser l'éclairage naturel et du confort intérieur.

➤ **Développer l'attractivité économique et culturelle de la cité-jardin**

La Cité-jardin est un patrimoine vivant.

Équipement structurant : Pôle Santé Ville-Parc

L'implantation d'équipements publics éducatifs et sportifs sera complétée par la création d'un équipement structurant dans le cœur historique de la Cité-jardin, sur la Place François Simiand : Pôle Santé Ville-Parc.

Regroupant des activités actuellement réparties sur la ville, il offrira ainsi plus de moyens et une meilleure visibilité aux actions menées tout en faisant bénéficier la Cité-jardin d'un équipement d'attractivité plus large que le quartier.

Avenue Albert Thomas

La galerie de l'Avenue Albert Thomas sera rénovée en transparence vers le cœur d'îlot et accueillera des activités commerciales et artisanales en lien avec le projet de rénovation urbaine.

La Demi-Lune

Les commerces de la place Henri Sellier feront l'objet d'une programmation spécifique pour redynamiser l'activité et en faire un lieu de destination pour l'ensemble de la ville.

Les liens avec l'éco-quartier de Pharmacie

À son extrémité est, la cité-jardin se termine sur l'aménagement paysager à dominante végétale de la Place Paul Vaillant Couturier, trait-d'union avec le projet d'éco-quartier tertiaire de pharmacie.

- Trait d'union paysager, puisque le traitement s'inscrira dans la continuité de la percée horticole prévue au plan masse de l'éco-quartier
- Trait d'union fonctionnel, puisque la Cité-jardin pourra bénéficier de la dynamique tertiaire de l'éco-quartier en offrant des logements et des commerces à proximité du bassin d'emplois.

En conclusion,

La Cité-jardin du XXI^{ème} siècle est un quartier ouvert sur le reste de la ville et sur la forêt qui la borde.

La cité-jardin proposera une densité désirable, avec un objectif de 4300 logements contre 3300 actuellement. La densification répartie sur les 65 hectares de la Cité-jardin s'absorbera par des élévations ponctuelles d'un étage à un étage avec attique, sans dénaturer les équilibres globaux de la Cité-jardin et surtout, sans construire dans les espaces libres.

La cité-jardin sera le reflet d'une nature en ville, dynamique et productive, source de bien-vivre et d'emploi, favorisant les circuits courts alimentaires et la cohésion sociale.

La cité-jardin reflétera à l'échelle de l'îlot la mixité sociale qui lui fait défaut en évitant tout regroupement par secteur d'une même typologie de logements. L'équilibre de mixité avec 60% de logements aidés (40% sociaux et 20% intermédiaires) associés à 40% d'accession libre sera recherché sur chaque îlot opérationnel.

La cité-jardin sera un quartier des proximités, par l'arrivée du tramway, l'implantation d'activités et de services, la programmation d'équipements culturels, sportifs et éducatifs, une stratégie de mobilités alternatives efficace.

Enfin, la cité-jardin s'inscrira dans les objectifs bas-carbone de la Ville-parc en développant des systèmes constructifs innovants, recherchant le plus faible impact sur l'environnement, limitant les émissions de déchets et préservant les ressources en eau, s'inscrivant dans une logique de circuits courts et d'économie circulaire franciliens.