



**REUNION PLU
DU 13 DECEMBRE 2011**

Monsieur Georges SIFFREDI, Maire, Vice-Président du Conseil Général, Président des Hauts-de-Bièvre :

Bonsoir à toutes et à tous. Nous sommes ensemble ce soir pour la huitième réunion de concertation sur le Plan Local d'Urbanisme.

Madame COGNATA du cabinet Citadia présentera d'abord les grandes lignes du règlement et du plan de zonage et nous répondrons ensuite à vos questions.

Je suis entouré de Monsieur GHIGLIONE, Maire-Adjoint à l'urbanisme, et de Madame RODIER, notre directrice générale des services techniques.

Je cède la parole au cabinet Citadia.

Madame Valérie COGNATA, du cabinet Citadia :

Mesdames et Messieurs, bonsoir. Aujourd'hui, nous allons vous présenter le zonage et le règlement en cours d'élaboration. Je reviens toutefois au préalable sur les différentes étapes de ce PLU.

Nous sommes à présent dans la troisième et avant-dernière phase du PLU. Après le règlement, nous procéderons à la formalisation du dossier du PLU, puis interviendra un premier vote en Conseil municipal afin de nous conformer à la procédure administrative. Ce vote sera ensuite suivi d'une consultation des services de l'Etat et des autres personnes publiques associées ainsi que d'une enquête publique à destination des habitants. Cette dernière, d'une durée probable d'un mois, devrait probablement intervenir au printemps 2012. A la suite de cette enquête menée par un commissaire enquêteur, du temps sera accordé pour revisiter le dossier et y apporter d'éventuelles modifications avant l'approbation lors d'un vote en Conseil municipal. Ce second vote permettra de finaliser le PLU.

La phase actuelle du PLU est soumise aux mêmes modalités de concertation que les précédentes : information dans les nouvelles de Châtenay-Malabry, adresse dédiée sur le site internet, exposition, urnes mises à disposition de la population et réunions publiques comme celle de ce soir.

J'apporte quelques éclairages techniques sur le contenu d'un règlement de PLU. Celui-ci comporte des éléments graphiques comme un plan de zonage comprenant les différentes zones élaborées sur le territoire de la ville et correspondant aux souhaits d'avenir pour les différents quartiers. Ce dossier comporte également d'autres éléments comme les emplacements réservés : des terrains concernés par des réserves afin de permettre la réalisation de voies, d'ouvrages publics, des équipements, des espaces verts, etc. Ce plan de zonage reprend également la protection des espaces naturels : des espaces boisés classés, des espaces paysagers, des jardins familiaux... De même, le patrimoine protégé, qu'il soit bâti ou naturel, figure dans ce document graphique.

En termes d'inscriptions particulières, nous observons des alignements sur certaines voies. Ils illustrent une volonté de réaliser des constructions à l'alignement de ces voies. Nous relevons aussi des périmètres d'attente de projets sur les secteurs de l'école Centrale et de la faculté de pharmacie.

En lien avec ce document graphique, un règlement écrit prévoit quatorze articles pour chacune des zones. Ceux-ci permettent d'organiser le développement et le renouvellement du tissu urbain.

En matière de zonage, nous observons deux types de zones : des zones urbaines et des zones naturelles. Les premières représentent des zones déjà urbanisées où les réseaux sont suffisants pour desservir les constructions susceptibles d'y être implantées. Les zones naturelles constituent des secteurs à protéger pour la qualité des sites. S'ils peuvent admettre des constructions, celles-ci doivent s'opérer de façon très limitée.

A travers les différents articles d'un règlement de PLU, nous rencontrons plusieurs thématiques :

- La vocation de la zone concernée : les réalisations interdites et autorisées et sous quelles conditions ; il s'agit des deux premiers articles ;
- La forme urbaine : comment la construction sera implantée sur la parcelle. Nous y trouvons par exemple les distances à respecter par rapport aux voies et aux espaces publics, l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, les distances entre des constructions au sein même d'une propriété ainsi que la hauteur permettant de définir un gabarit maximum acceptable pour chacune des zones.
- L'aspect extérieur en termes de qualité architecturale et en termes de plantation d'espaces libres. Des coefficients d'espaces verts doivent ainsi être respectés ainsi que d'autres critères par rapport aux plantations.
- Le fonctionnement -c'est-à-dire les réseaux en termes de dessertes et d'accès- comporte également plusieurs articles dont un notamment consacré au stationnement. L'un des objectifs du PLU consiste notamment à pouvoir régir le stationnement à l'intérieur des parcelles.
- Les droits à bâtir : quelle est l'emprise maximum sur une parcelle ? Il s'agit du coefficient d'emprise au sol et, éventuellement, du coefficient d'occupation du sol non utilisé cependant à Châtenay-Malabry.

Eclairages sur des points réglementaires spécifiques

Je souhaite apporter quelques éclairages sur des points réglementaires assez spécifiques afin d'expliquer les modifications par rapport au POS en termes d'évolutions législatives fixées par le code de l'urbanisme.

L'article 5 figurant dans le POS précédent réglementait les tailles minimales de terrains constructibles. Aujourd'hui, cet article, quoique non supprimé, ne peut plus être réglementé sauf pour des raisons exceptionnelles très difficiles à faire accepter par les services de l'Etat. De même, l'article concernant le coefficient d'occupation des sols connaît une évolution importante entre le POS et le PLU. Un COS apparaissait auparavant dans le POS : il s'agissait de la somme des surfaces des différents planchers existant dans une construction, à la différence de l'emprise au sol représentant la projection de la construction sur le sol. Lors de l'élaboration du PLU, nous avons choisi de ne pas réglementer ce COS : les règles de gabarit par rapport aux constructions voisines, aux voies, aux espaces publics s'avèrent désormais largement suffisantes pour déterminer ce que nous souhaitons sur une zone. En outre, par retour d'expérience, l'application de ce COS pose beaucoup de problèmes, notamment dans le bâti ancien. En effet, il se révèle contraignant pour les propriétaires et l'aménagement de leurs combles par exemple. Ce COS est donc souvent difficile à appliquer. Nous avons donc choisi de ne pas l'instaurer, d'autant que les règles s'avéraient suffisantes pour limiter la construction dans les zones concernées.

De plus, cette notion de COS se réfère à la superficie hors œuvre nette (SHON) des constructions ; or nous observons aujourd'hui une évolution législative en termes d'urbanisme. Ainsi, une nouvelle surface, appelée simplement 'surface de planchers', résultant d'un nouveau calcul sera appliquée à compter de mars 2012. Le PLU de Châtenay se retrouve donc à cheval sur cette période où nous attendons les décrets afin de connaître précisément le mode de calcul de cette surface. Autrement dit, une table de translation sera nécessaire à chaque fois pour se référer à une SHON : si nous accordons des droits en fonction de la SHON, nous devons connaître leur signification avec la 'surface de planchers'. Malheureusement, nous ne sommes pas encore en mesure de la préciser exactement. Cette modification législative nécessitera certainement pour les articles se référant à la SHON –notamment les articles se référant au stationnement- des adaptations au moment de l'approbation du PLU et en fonction des décrets devant paraître.

Dans la rédaction d'un PLU, les articles 6 et 7 portant sur l'implantation sur la parcelle ont un caractère obligatoire. Ils concernent la distance des constructions par rapport à l'alignement ou par rapport aux limites séparatives qu'elles soient latérales ou en fond de parcelles. Ces articles permettent à la fois de gérer les relations de voisinage, mais aussi des thèmes comme l'ensoleillement des parcelles.

Enfin, j'effectue un tour d'horizon sur les principaux articles composant un PLU :

- L'emprise au sol afin de définir la surface bâtie au sol sur une parcelle ; autrement dit, la surface de la construction au sol sans compter les balcons par exemple ;
- La hauteur pouvant se mesurer à partir du sol existant et jusqu'à l'acrotère pour les bâtiments équipés d'une toiture terrasse ou jusqu'au faîtage pour les bâtiments avec une toiture en pente. En général, des exceptions sont prévues pour les cheminées et les ouvrages techniques qui peuvent être exclus de cette hauteur.

Le zonage et le règlement

Les grands principes issus du PADD (Projet d'aménagement et de développement durable) objet de plusieurs réunions publiques, ont vraiment guidé l'élaboration de ce zonage et de ce règlement. En effet, une cohérence dans le PLU s'avère primordiale entre ces deux documents. Aujourd'hui, nous sommes véritablement dans la traduction réglementaire des objectifs du PADD.

Ces grands principes sont les suivants :

- Préserver au maximum les zones strictement pavillonnaires afin de conserver une qualité de cadre de vie ;
- Préserver l'identité du centre ancien : ce souhait avait été ressenti à l'occasion des diverses réunions ;
- Valoriser la trame verte : ce projet de la ville s'inscrit en pleine cohérence avec la loi Grenelle environnement. Les PLU s'attachent désormais de plus en plus à identifier une trame verte et ses éléments.
- Intégrer les projets en cours dans la zone Europe, le carrefour du 19 Mars, le secteur Allende, le secteur Appert-Justice. Ces projets ont été initiés avant même le lancement du PLU ; ce dernier les intègre donc afin de permettre leur finalisation.
- Permettre le renouvellement urbain le long de l'avenue de la Division Leclerc. Dans l'optique du passage du tramway, cet axe est effectivement amené à se renouveler. Nous avons donc souhaité un zonage adapté à la vocation de l'avenue de la Division Leclerc.
- Par rapport aux évolutions urbaines, nous relevons également des rues ou des avenues subissant quelques modifications. Même si celles-ci ne sont guère importantes sur le territoire de Châtenay, nous avons toutefois veillé à élaborer un règlement qui leur soit adapté. Il s'agit de l'avenue du Bois, de la rue Fayo, du secteur de la gare de Robinson avec les activités susceptibles d'être développées dans ce secteur...
- Intégrer le départ à terme de l'école Centrale et de la faculté de pharmacie.

De façon globale, il convenait de simplifier également le zonage du POS où beaucoup de secteurs apparaissaient très détaillés. Il s'agissait aussi de redéfinir les zones afin de dégager une certaine cohérence et de prendre en compte les espaces collectifs, les espaces pavillonnaires, les lieux pouvant accueillir les activités... Nous avons donc procédé à un 'toiletage' global du POS antérieur au PLU.

Les différentes zones

Il existe différentes zones urbaines et naturelles. Au sein des zones urbaines, nous pouvons distinguer des vocations particulières et des objectifs d'évolution distincts selon les quartiers de Châtenay. Ce plan est ainsi adapté à la morphologie de la ville avec différentes zones :

- Ua sur le centre ancien ;
- Ut sur l'avenue de la Division Leclerc ;
- Uc pour les grands ensembles d'habitat collectif ;
- Um pour les zones mixtes avec une imbrication de collectif et de pavillonnaire ;
- Uf pour les activités ;
- Up pour les secteurs pavillonnaires ;
- Upm pour un plan de masse afin de conserver cette zone pour un projet spécifique ;
- Uz pour la zone de la Zac des Friches et des Houssières : cette Zac n'étant pas achevée doit être reprise dans le PLU.

La zone naturelle s'avère plus simple à détailler :

- Une zone naturelle stricte ;
- Un secteur Nh.

Nous allons à présent passer au détail zone par zone.

L'avenue de la Division Leclerc

Cette zone appelée Ut constitue une zone urbaine en mutation. Elle comprend deux secteurs un peu particuliers avec Appert-Justice (Uta) et le projet Europe (Ute). Des règles spécifiques ont ainsi été définies sur certains quartiers afin de permettre la finalisation de projets. La zone Ut concerne essentiellement l'entrée de ville à l'Est de Châtenay-Malabry tandis que le secteur Uta demeure davantage en retrait à l'intérieur de la ville. Sur cette zone, l'emprise maximale s'élève à 65% : en aucun cas, elle ne peut aller au-delà. Une contrepartie existe avec l'article exigeant au minimum 25% d'espaces verts après déduction des allées, des voies de circulation pour les véhicules, etc.

Cette zone peut permettre l'implantation des constructions sur l'alignement de l'avenue de la Division Leclerc. Par rapport, aux limites séparatives avec les parcelles voisines, nous pouvons avoir une implantation au moins sur une des deux limites pour les constructions situées au bord des voies publiques. Nous rencontrons cependant des exceptions dans les zones Uta et Ute avec les projets actuellement en cours.

Nous souhaitons une certaine densité sur cette zone tout en permettant un minimum de percée visuelle avec des hauteurs dégressives. En effet, nous avons choisi la possibilité de constructions de l'ordre de 16 mètres sur une profondeur de 20 mètres par rapport à l'alignement. Au-delà, la hauteur maximale de construction est abaissée à 13 mètres afin de tenir compte des zones situées en arrière, parfois pavillonnaires, parfois mixtes. Il s'agit aussi d'éviter des effets de front urbain trop importants.

Sur cette question des hauteurs, un bonus peut être éventuellement accordé en cas de présence de commerces en rez-de-chaussée. Cette mesure est naturellement destinée à favoriser l'implantation de commerces nécessitant souvent un rez-de-chaussée plus haut afin de pouvoir aménager leurs espaces de vente.

Enfin, concernant cette zone, nous observons une règle au sujet du stationnement ; cette règle figurera par ailleurs, dans pratiquement toutes les zones du PLU. Cette règle fixe 1,3 places par logement : ce chiffre correspond aux projets actuellement réalisés et tenant compte de la taille moyenne des logements construits sur Châtenay-Malabry. Ce ratio permet de bénéficier de plus d'une place pour les plus grands logements et au minimum, d'une place quel que soit le type de logement. Pour le logement social, le minimum est fixé à une place en cohérence avec la législation.

Globalement, il s'agit d'une zone susceptible d'évoluer notamment en bordure du passage du tramway.

Monsieur X :

Pouvez-vous montrer sur la carte où se trouve cette zone UT, il est difficile de la distinguer à l'écran.

Madame Valérie COGNATA, du cabinet Citadia :

Sur la partie la plus à l'Est, nous sommes situés en dessous de l'école Centrale avant de passer la Coulée verte dans le sens Nord – Sud et de continuer sous le centre ancien jusqu'au carrefour du 19 Mars, à peu près.

Monsieur X :

je ne comprends pas comment ont été calculées les places nécessaires : vous écrivez 1.3 places par logement, cela ne me semble pas assez. Généralement les familles ont deux voitures.

Madame Valérie COGNATA, du cabinet Citadia :

Les places de parking correspondent à une moyenne calculée par rapport à la superficie des logements. Une opération peut comporter à la fois des petits logements avec une place de parking, et des logements plus vastes avec deux places. Au regard des opérations actuellement menées sur Châtenay, nous parvenons à ce ratio de 1,3 places de parking par logement.

Monsieur Georges SIFFREDI, Maire, Vice-Président du Conseil Général, Président des Hauts-de-Bièvre :

Actuellement, nous disposons d'un POS déjà très contraignant en termes de places de parking. Dans beaucoup de villes voisines, les contraintes demeurent ainsi moins importantes.

Nous avons examiné les permis délivrés depuis plusieurs années, et avec 1,3 places par logement nous demeurons encore au-dessus du ratio calculé auparavant en fonction de la SHON. En termes de SHON, il convient ainsi de considérer environ 25 m² par place. De fait, nous sommes encore plus contraignants qu'auparavant.

Sur la zone pavillonnaire, comme nous le verrons plus tard, il n'existe pas d'obligation de respecter ce ratio dans le POS actuel. Par conséquent, nous modifions cette donnée. Toutefois, dans les zones pavillonnaires, nous pouvons considérer que la plupart des pavillons ont une superficie supérieure à 75 m² : en somme si nous avons deux voitures au moins pour un logement, nous avons également deux voitures au moins pour un pavillon.

Comme vous tous, nous souhaitons de moins en moins de pollution et de dégagements de CO₂ et donc, de moins en moins de véhicules. Pour autant, il est nécessaire de développer parallèlement les transports. En effet, sans les transports adéquats, il s'avère difficile d'abandonner la voiture.

Néanmoins, les transports vont s'améliorer dans notre ville, notamment grâce au tramway permettant une meilleure desserte qu'aujourd'hui. Les transports connaîtront également une amélioration avec les différents projets existants. En effet, il ne s'agit plus aujourd'hui de développer uniquement les transports Paris – banlieue, mais de créer des liaisons de banlieue à banlieue. Naturellement, les délais de ces projets demeurent importants au regard de leur lourdeur en termes de travaux ou en termes financiers. A terme, nous pouvons cependant espérer une diminution des véhicules grâce à l'amélioration des dessertes. Il sera toutefois nécessaire de disposer de transports en commun de qualité afin de ne pas rencontrer les mêmes problématiques comme nous connaissons sans cesse sur la ligne RER B.

Comme lors des précédentes réunions, je vous invite à vous présenter avant d'intervenir et à indiquer votre quartier de résidence.

Monsieur X, riverain de l'avenue de la Division Leclerc

Je reviens sur le ratio de 1,3 place de parking par logement, évoqué précédemment. Sur les constructions actuelles situées en bordure de la Division Leclerc, comme sur les futures constructions, quel type d'emplacement de parking est-il prévu sur l'extérieur, en bordure des voies courantes ?

Monsieur Georges SIFFREDI, Maire, Vice-Président du Conseil Général, Président des Hauts-de-Bievre :

L'avenue de la Division Leclerc sera totalement restructurée avec le passage du tramway. A cette occasion, des contre-allées seront créées avec des places de stationnements. Si le projet ne connaît pas de retard, celui-ci doit être livré en 2018 avec un démarrage des travaux vers 2014-2015.

Madame X

Pourquoi absolument privilégier un tramway sur l'avenue de la Division Leclerc ? Que vont advenir les nombreux arbres situés sur cette avenue ? En outre, nous rencontrons également beaucoup de commerces. Effectivement, il est urgent de développer les transports en commun sur cette avenue, mais la solution d'un trolleybus peut aussi être envisagée. D'autant que cette solution s'avère moins coûteuse et réclame moins de travaux.

Monsieur Georges SIFFREDI, Maire, Vice-Président du Conseil Général, Président des Hauts-de-Bievre :

En somme, les équipements jugés bénéfiques ailleurs ne le sont pas chez nous. Nous rencontrons effectivement des tramways dans de nombreuses villes à commencer par Paris. Tout le monde apprécie cette solution de transport. Apparemment, si le tramway est bien pour Paris, il ne l'est pas pour nos banlieues.

Pour ma part, j'ai toujours été opposé au bus en site propre. Il n'a cependant jamais été question de trolleybus : il a été question, à un moment, de prolonger le Trans-Val-de-Marne. Vous pouvez vous rendre dans le Val de Marne pour examiner les résultats : nous observons deux voies de bus et deux voies de circulation. En reproduisant ce schéma à Châtenay, nous favoriserions une coupure de la ville à la fois géographique et sociologique ; d'autant plus que d'un côté de l'avenue de la Division Leclerc, nous trouvons la Cité Jardins de la Butte rouge composée de logements sociaux. Avec un bus en site propre, nous contribuerions à exclure totalement ce quartier. En revanche, le tramway s'avère beaucoup plus urbain que le bus.

Je me réjouis d'obtenir le tramway pour notre commune. Aujourd'hui, nous demeurons une ville très résidentielle avec peu d'entreprises. Beaucoup de Châtenaisiens sont ainsi obligés d'aller travailler à l'extérieur, en voiture lorsqu'ils ne disposent pas d'une desserte correcte en transports en commun. En développant le tramway, nous éviterons à ces personnes de passer des heures dans les embouteillages. En outre, si nous souhaitons également du développement économique dans notre ville, il est nécessaire de disposer de bonnes dessertes ainsi que d'espaces. Avec Centrale et Pharmacie, nous disposerons de ces espaces. Quant aux transports, le tramway nous apporte une solution. Celui-ci reliera la Croix de Berny où il sera en connexion avec le RER B et le Trans-Val-de-Marne, avant de remonter l'avenue de la Division Leclerc et vers le Plessis-Robinson et Clamart afin de se connecter avec le tramway, en cours de construction, reliant la gare de Châtillon à Viroflay en passant par Vélizy et Versailles. Plus tard, nous envisageons également une connexion descendant vers Issy-les-Moulineaux afin de rejoindre le T2 reliant Porte de Versailles – La Défense. Sur ce dernier projet, nous continuons à nous battre, quelle que soit notre couleur politique, puisque le maire de Clamart défend également ce projet. Car avec ces projets, nous parviendrons à désenclaver totalement notre ville. Par conséquent, je me réjouis une nouvelle fois de ce tramway à Châtenay-Malabry.

De plus, ce tramway permettra d'atténuer la coupure existant aujourd'hui par l'avenue de la Division Leclerc.

Une personne du public demandait également si nous disposions de suffisamment d'espace sur l'avenue de la Division Leclerc. Cette avenue mesure 31 mètres de large. Peu de voies dans les villes de la région parisienne bénéficient d'une telle largeur. Par conséquent, nous disposons de largement de place pour réaliser le projet du tramway ; d'autant plus que l'emprise d'un tramway est inférieure à un bus. Pour un tramway, 2,3 à 2,5 mètres sont nécessaires contre davantage pour un bus.

Concernant le devenir des arbres de la Division Leclerc, le projet définitif n'est pas arrêté. Néanmoins, nous avons effectivement la chance de disposer de beaux arbres sur cette avenue. Certains endroits en sont toutefois dépourvus. De même qu'en d'autres endroits, les trottoirs sont totalement abîmés avec les racines, occasionnant ainsi des plaintes de riverains. Le projet relève du Syndicat des transports d'Ile-de-France. Nous l'examinerons lorsqu'il sera arrêté. En tous les cas, même si certains arbres doivent être retirés, il est prévu au final, davantage d'arbres sur l'avenue. En effet, avec les contre-allées, au lieu d'une rangée d'arbres de chaque côté, nous en aurons à l'avenir deux.

Monsieur Hoq

Il est illusoire de vouloir dire que l'on va replanter plus d'arbres après les travaux du tram car les feuilles des arbres sont incompatibles avec les trams et surtout les feuilles qui tombent sur les rails.

Monsieur Georges SIFFREDI, Maire, Vice-Président du Conseil Général, Président des Hauts-de-Bièvre :

Vous verrez ces projets lorsqu'ils seront définis.

Avez-vous encore des questions sur ce secteur ? Oui, Madame DELAUNE.

Madame Sylvie DELAUNE, Conseillère municipale d'opposition, quartier des Mouilleboeufs :

Vous avez déclaré vouloir limiter l'impression de front uni bâti sur l'avenue de la Division Leclerc : j'estime cette intention louable. En particulier pour la partie de l'avenue en bordure de la Butte Rouge. Toutefois, j'ignore comment vous pouvez respecter cet objectif avec une emprise au sol

maximale de 65%, avec un alignement obligatoire sans retrait, et avec au moins une limite séparative imposée. Pourquoi ne pas prévoir des respirations entre chaque immeuble par exemple ? Nous pourrions aussi envisager un retrait et une résidentialisation plutôt que des façades donnant directement sur la voie publique. Cet alignement en front de rue peut également s'avérer gênant pour les personnes habitant les logements.

Madame Valérie COGNATA, du cabinet Citadia :

Selon différents articles, les constructions doivent effectivement être implantées à l'alignement sur l'avenue de la Division Leclerc. Il existe néanmoins des reculs autorisés afin de permettre des rythmes de façades et des projets un peu dynamiques permettant d'éviter un front urbain continu.

De plus, par rapport aux limites séparatives, il est effectivement possible de s'implanter sur une des deux limites : toutefois, sur le côté dépourvu d'implantation en limite séparative, il est prévu un retrait d'au minimum six mètres. Ce retrait permet aisément d'y réaliser un espace vert, de l'entretenir et de constituer une percée vers le fond de la parcelle.

L'emprise au sol fixée à 65% paraît raisonnable en milieu urbanisé, d'autant qu'il s'agit d'un maximum. Il existe des zones ou même des villages traditionnels avec de toutes petites parcelles où ce taux avoisine quasiment 100%.

Cette emprise au sol de 65% permet donc de maintenir un minimum d'espaces verts et de favoriser des opérations intéressantes pour l'implantation de commerces.

Madame Barbara GUTGLAS-DUCOURNEAU, Conseillère municipale d'opposition, Résidence La Baleine, avenue Jean Jaurès :

Je reviens sur l'emprise au sol de 65% et sur les 25% d'espaces verts. La commune dispose de nombreux espaces interstitiels disparaissant petit à petit. Des pavillons ont ainsi été remplacés par des petits immeubles, à l'instar du pavillon du dentiste remplacé par une vingtaine de logements. Aucun espace vert n'était prévu, tout le parking étant situé entièrement sous la parcelle. Avec cette emprise au sol de 65% et ce minima de 25% d'espaces verts – nous ne savons pas toutefois s'il s'agit de pleine terre-, ne risquons-nous pas de voir disparaître ces espaces interstitiels que nous souhaiterions pourtant conserver ?

Madame Valérie COGNATA, du cabinet Citadia :

La pleine terre est tout à fait prise en compte puisque ces 25% d'espaces verts peuvent être atteints avec différents coefficients selon leur aménagement. S'il s'agit de pleine terre au sens strict du terme, nous appliquons un coefficient de 1 : 1 m² d'espace vert compte alors comme tel. Nous avons ensuite pris en compte les espaces verts situés sur dalle avec un minimum de 60 centimètres terre. Au fur et à mesure, nous appliquons des coefficients dégressifs. Par ailleurs, nous avons pris en compte également les toitures terrasses végétalisées avec au moins 15 à 20 centimètres d'épaisseur.

Les 25% d'espaces verts demeurent obligatoires dans tous les projets. En aucun cas, nous ne pourrions voir une parcelle avec une emprise moindre.

Monsieur HOQ

Un espace vert sur dalle n'est pas un espace vert !

Monsieur Georges SIFFREDI, Maire, Vice-Président du Conseil Général, Président des

Hauts-de-Bievre :

Nous appliquons des coefficients dégressifs : lorsqu'il s'agit de pleine terre, le coefficient est de 1.

Dans le centre-ville, sur la place du Marché, il existe des espaces verts sur dalle avec le parking en dessous. A défaut de pleine terre, nous pouvons donc avoir des espaces verts sur dalle.

Pour rappel, nous sommes actuellement sur une portion de l'avenue de la Division Leclerc mesurant 31 mètres de large. Le schéma directeur de la région Ile-de-France impose 70 000 logements par an et une densification autour des gares. Par conséquent, si vous estimez qu'un taux de constructibilité de 65% sur les parcelles situées avenue de la Division Leclerc est trop élevé, j'ignore où nous pourrions construire. Pour ma part, je préfère construire sur un tel axe, plutôt que densifier des zones pavillonnaires. Nous devons à la fois être compatibles avec le SDRIF et avec les directives de l'Etat encore plus importantes puisqu'elles évoquent 90 000 logements par an.

Monsieur X

En attendant le nouveau PLU, les promoteurs construisent sur l'avenue et les pavillons avec jardin disparaissent !

Monsieur Georges SIFFREDI, Maire, Vice-Président du Conseil Général, Président des Hauts-de-Bievre :

70 000 logements doivent être construits sur la région Ile-de-France. Or, il me semble que Châtenay-Malabry appartient à cette région. En outre, nous avons déjà reçu du Préfet de Région les objectifs fixés dans chaque intercommunalité en accord avec le Conseil régional. En ce qui nous concerne, nous avons répondu globalement que les objectifs sur notre intercommunalité nous semblaient importants et qu'il était nécessaire de revoir ces objectifs avec d'autres intercommunalités plus proches de Paris comme celle de Bagneux-Malakoff, par exemple.

Monsieur X :

Où en est-on des travaux du carrefour de l'Europe ?

Monsieur Georges SIFFREDI, Maire, Vice-Président du Conseil Général, Président des Hauts-de-Bievre :

Concernant le carrefour de l'Europe, des travaux seront réalisés notamment pour un giratoire. Des réunions ont déjà été menées à ce sujet. Toutefois, pour l'instant, les travaux ne peuvent pas démarrer puisque le Département ne dispose pas de la totalité du foncier.

Madame Valérie COGNATA, du cabinet Citadia :

Nous allons continuer sur les autres zones du PLU, puisque la zone évoquée jusqu'à présent ne concerne qu'une petite partie de Châtenay-Malabry. La zone Uc occupe ainsi une superficie bien plus importante. Elle correspond au collectif puisque nous rencontrons essentiellement de grands ensembles collectifs sur ces secteurs. Cette zone recouvre la partie centrale ainsi que les grands ensembles situés au nord. En vis-à-vis, nous trouvons également le CROUS et les collectifs situés le long de la Coulée Verte. Cette zone recouvre également la Cité-Jardins et la Cité des Peintres.

La Cité-Jardins est classée en zone Ucj puisqu'elle bénéficie de règles spécifiques. Des exceptions ont ainsi été mises en place afin de permettre une rénovation des bâtiments, et afin d'améliorer le confort des habitants. Enfin, nous relevons différents ensembles collectifs au nord de l'avenue Jean

Jaurès, dans le secteur gare du côté de Robinson, au nord de la Cité-Jardins et à l'Ouest du parc de la Vallée aux Loups. Ces zones sont constituées par des ensembles collectifs plus ou moins anciens et présentant, globalement, peu de mutabilité à l'échéance d'un PLU.

En termes de règles, nous sommes demeurés le plus proche possible des règles du POS. Nous avons donc arrêté une emprise au sol maximale de 50%. Deux exceptions doivent toutefois être signalées : au nord du sentier des Bouillons avenue du Plessis, et une portion de la rue Salengro face au CREPS. Ces voies comportent des parcelles assez étroites, peu profondes et totalement imbriquées dans des espaces collectifs. Par conséquent, sur ces deux secteurs, l'emprise au sol peut s'avérer un peu plus importante avec, en outre, des constructions pouvant s'implanter à l'alignement de façon à permettre à ces espaces de se renouveler. En revanche, dans le reste de la zone Uc, nous demeurons sur des implantations en recul par rapport aux voies et par rapport aux limites séparatives. Nous effectuons une distinction : si la façade concernée est aveugle –sans vue sur les propriétés voisines-, nous permettons une implantation un peu plus proche que si la façade comporte des baies. Sur ces questions, nous sommes par ailleurs en cohérence avec les règles du code civil.

La hauteur est fixée à 15 mètres maximum. Des exceptions existent naturellement pour des constructions existantes : ponctuellement, nous rencontrons ainsi des immeubles beaucoup plus hauts, notamment dans la Cité des Peintres. En cas de renouvellement, nous ne souhaitons toutefois pas dépasser les 15 mètres de hauteur.

En termes de stationnement, la zone Uc est soumise aux mêmes règles que la zone Ut.

Enfin, sur les espaces verts, nous demandons une occupation de 30% minimum à l'exception de l'avenue du Plessis et de la rue Salengro, sur les deux portions évoquées précédemment, en raison de la particularité des parcelles. Comme ces secteurs sont également situés à proximité de la gare de Robinson, il convient de permettre une mutation du secteur et de favoriser ces parcelles peu organisées les unes par rapport aux autres.

Voilà pour la zone Uc reprenant en grande partie les zones Uca et Ucb existant au POS, avec toutefois des aménagements ponctuels.

Madame Sylvie DELAUNE, Conseillère municipale d'opposition, quartier des Mouilleboeufs :

Vous évoquez au nord du sentier des Bouillons : ne s'agit-il pas plutôt du sud ? Je me demande si vous n'avez pas commis une erreur. Puisque vous parliez de la gare de Robinson, la partie sud semble davantage concernée.

Monsieur Georges SIFFREDI, Maire, Vice-Président du Conseil Général, Président des Hauts-de-Bièvre :

Il s'agit bien du secteur s'étendant du sentier des Bouillons à la limite de commune, vers Le Plessis-Robinson.

Madame Sylvie DELAUNE, Conseillère municipale, quartier des Mouilleboeufs :

Il s'agit donc bien de la zone bordant l'église Saint-Baptiste et s'étendant jusqu'au Plessis-Robinson. Il me semblait pourtant que la densification concernerait davantage le secteur où est situé le laboratoire.

Monsieur Georges SIFFREDI, Maire, Vice-Président du Conseil Général, Président des Hauts-de-Bièvre :

La partie concernée par l'alignement s'étend bien de l'église jusqu'au Plessis.

Monsieur Michel CATIN, habitant de Sceaux :

Nous sommes effectivement très concernés par le problème de la gare de Robinson. La zone Uc se situe de l'autre côté de l'avenue du Plessis. Je souhaite savoir si le Sud est bien délimité par la rue de Robinson.

Monsieur Georges SIFFREDI, Maire, Vice-Président du Conseil Général, Président des Hauts-de-Bièvre :

Cela va au-delà même de la rue de Robinson, à partir du carrefour des Quatre Chemins.

Monsieur Michel CATIN, habitant de Sceaux :

La partie nord est donc bien située en zone Uc tandis que la partie Sud demeure dans la zone pavillonnaire ; notamment la villa située à l'angle de l'avenue des Quatre Chemins et de l'avenue de Robinson.

Monsieur Georges SIFFREDI, Maire, Vice-Président du Conseil Général, Président des Hauts-de-Bièvre :

Non, celle-ci se trouve en zone Uc.

Monsieur Michel CATIN, habitant de Sceaux :

Nous ne voyons pas très bien...

Monsieur Georges SIFFREDI, Maire, Vice-Président du Conseil Général, Président des Hauts-de-Bièvre :

La zone descend jusque la rue Anatole France, quasiment. Des pavillons situées dans cette rue ne sont pas concernés et demeurent dans la zone pavillonnaire. La zone Uc est située vraiment en bordure de voie, où il n'existe aujourd'hui pas de pavillons.

Madame X

Tous les beaux pavillons de l'avenue de Robinson sont donc appelés à disparaître ?

Monsieur Georges SIFFREDI, Maire, Vice-Président du Conseil Général, Président des Hauts-de-Bièvre :

Non. Les zones Uc sont des zones mixtes, même si elles sont majoritairement collectives. Dans ces rues, nous trouvons déjà des ensembles collectifs. Ces rues ne peuvent donc être placées en zones pavillonnaires. Or nous ne pouvons pas réaliser un zonage à la parcelle et nous devons tenir compte de la présence de nombreux immeubles. Toutefois, les belles maisons concernées ne bougeront pas.

Sur ce secteur, nous avons examiné la situation en fonction de l'existant. La zone Uc n'a pas été modifiée par rapport aux dispositions du POS. Vous deviez donc être déjà classé en zone Uc.

Monsieur CLERC, avenue Georges Brassens, dans la ZAC des Fiches et des Houssières :

Tout à l'heure vous avez déclaré que cette zone n'était pas achevée ? Quelles réalisations doivent

encore être effectuées ?

Monsieur Georges SIFFREDI, Maire, Vice-Président du Conseil Général, Président des Hauts-de-Bièvre :

Une portion demeurant entre le chemin de la Justice et l'avenue de la Division Leclerc, doit encore être aménagée. J'espère désormais voir ces réalisations intervenir rapidement.

Madame X :

Nous pouvons comparer cette zone avec celle du POS précédent. Nous observons une zone pavillonnaire transformée en zone collective. Je souhaite cependant obtenir la confirmation.

Monsieur Georges SIFFREDI, Maire, Vice-Président du Conseil Général, Président des Hauts-de-Bièvre :

Nous allons chercher le POS actuel afin de l'examiner.

Madame X :

Pourriez-vous également regarder la situation de la zone du CREPS ? Une grande partie se retrouve également en zone Uc également.

Monsieur Georges SIFFREDI, Maire, Vice-Président du Conseil Général, Président des Hauts-de-Bièvre :

Le CREPS est situé sur trois zones.

En attendant de consulter le POS, nous pouvons vous présenter la zone relative à la Boursidière.

Madame Valérie COGNATA, du cabinet Citadia :

Il s'agit de la petite zone orange au nord de l'échangeur de l'A86. Sur cette zone, nous avons repris le règlement de la ville voisine par souhait de cohérence. En effet, seule une petite partie est située sur Châtenay-Malabry et il aurait été compliqué de mettre en place des règlements différents.

Dans le POS précédent, il n'existait aucun zonage adapté puisque cette zone de la Boursidière était incluse dans un zonage général. Pour le coup, nous avons mis en place un règlement vraiment adapté aux activités et identique à celui de la ville voisine. Sur ce secteur, l'emprise au sol n'est pas réglementée, l'implantation par rapport aux voies est gérée avec un recul minimum de 10 mètres et des dérogations pour les terrains situés à l'angle de deux voies. Nous observons également une implantation par rapport aux limites séparatives établie en fonction de la hauteur des bâtiments. Approximativement, la moitié de la hauteur du bâtiment doit être égale à ce recul si la façade est munie de baies (fenêtres). Ce recul minimum descend à trois mètres si la façade en limite séparative ne comporte aucune fenêtre.

La hauteur est également définie en fonction de la distance par rapport aux voies, et notamment par rapport à l'axe médian. Cette règle assez particulière, permet de conserver la forme urbaine actuelle.

Le stationnement correspond à 70% de la SHON puisqu'il s'agit essentiellement d'activités de bureaux. Enfin, le pourcentage d'espaces verts minimum est fixé à 15% avec de la pleine terre ou une épaisseur minimum de deux mètres de terre végétale.

Monsieur Georges SIFFREDI, Maire, Vice-Président du Conseil Général, Président des Hauts-de-Bièvre :

Nous revenons à la question précédente avec le plan d'occupation des sols actuel. Dans la zone Uc, nous intégrons la partie allant vers le Plessis-Robinson. Une deuxième partie est également reprise en Uc. Nous voyons cependant que cette partie est réduite par rapport au POS.

La rue Camille Pelletan n'y figure pas.

Nous sommes à votre disposition afin de répondre à vos questions, à la parcelle : vous pouvez nous écrire, vous pouvez également vous rendre en mairie. Néanmoins, ce soir, il est cependant préférable d'expliquer les grands principes du PLU.

Vous trouverez la nouvelle carte sur internet avec les règlements s'appliquant sur chaque zone. Si vous avez un doute, vous pouvez venir en mairie. Ce soir, au regard du monde présent dans la salle, il me semble difficile d'étudier chaque parcelle. Je n'ai toutefois aucun problème pour vous répondre individuellement par écrit.

Madame Valérie COGNATA, du cabinet Citadia :

La limite n'est pas rue Camille Pelletan, mais elle est fixée bien avant l'îlot.

Monsieur Georges SIFFREDI, Maire, Vice-Président du Conseil Général, Président des Hauts-de-Bièvre :

En comparant l'ancien POS et le PLU, nous voyons que nous nous arrêtons bien avant la rue Camille Pelletan.

Madame GIRARD

Pour le CREPS, il ne s'agit pas d'une question de rue, mais d'une question d'emprise. La zone Uc couvre pratiquement plus de la moitié de la surface du CREPS actuelle. En outre, nous voyons également apparaître une zone Ua. De fait, la zone en espace protégé est réduite.

Monsieur Georges SIFFREDI, Maire, Vice-Président du Conseil Général, Président des Hauts-de-Bièvre :

De la même façon, en comparant avec l'ancien POS, la zone Ua1 et Ua2 a été conservée dans le centre ancien.

Madame GIRARD

Nous observons toutefois une pastille non constructible dans cette zone Ua2.

Monsieur Georges SIFFREDI, Maire, Vice-Président du Conseil Général, Président des Hauts-de-Bièvre :

Cette zone demeure en Ua1 et en Ua2. De même, la zone N est conservée. Enfin, la zone Uc couvrant le reste du CREPS demeure en Uc.

Madame GIRARD

Nous pouvons nous interroger, pour l'existant comme pour le futur, sur la nécessité de réaliser une zone Uc dans cette partie du CREPS.

Monsieur Georges SIFFREDI, Maire, Vice-Président du Conseil Général, Président des Hauts-de-Bièvre :

Nous y sommes obligés puisqu'une partie est déjà construite dans la zone Uc actuelle.

Madame GIRARD

Ce n'est pas parce que c'était ainsi dans l'ancien POS qu'il faut continuer !

Monsieur Georges SIFFREDI, Maire, Vice-Président du Conseil Général, Président des Hauts-de-Bièvre :

Il me paraît difficile d'apporter des modifications. Pour mémoire, il existe un CREPS par région et celui de l'Ile-de-France se situe justement à Châtenay-Malabry depuis très longtemps. Si nous retirons les constructions, le CREPS disparaît et devra déménager.

Madame GIRARD

La question n'est pas de supprimer des bâtiments. Cette zone est considérée en Uc : une telle classification permet de construire sur 50% de la parcelle. Actuellement, ce n'est pas le cas...

Monsieur Georges SIFFREDI, Maire, Vice-Président du Conseil Général, Président des Hauts-de-Bièvre :

Si ! Il s'agit du même zonage.

Madame GIRARD

Avec le nouveau règlement, 50% de la parcelle peut être construit, à la différence de la situation actuelle. Même si vous nous indiquez que cette situation n'évolue pas, nous pouvons cependant nous poser la question : l'actuelle règle n'est peut-être pas judicieuse sur ce secteur. Ce classement en Uc est-il pertinent sur plus de la moitié du CREPS ?

Monsieur Georges SIFFREDI, Maire, Vice-Président du Conseil Général, Président des Hauts-de-Bièvre :

Nous ne pouvons pas la classer en zone pavillonnaire, puisqu'il ne s'agit pas de pavillons, ni en zone Um puisque cette zone n'est pas mixte, il convient donc de la classer en zone Uc. La définition demeure inchangée à celle du Plan d'occupation des sols existant depuis 1993.

Pour ma part, je me réjouis de voir le CREPS implanté dans notre ville avec des sportifs de haut niveau.

Madame Barbara GUTGLAS-DUCOURNEAU, Conseillère municipale d'opposition, Résidence La Baleine, avenue Jean Jaurès :

On pourrait créer un sous secteur de la zone UC pour le CREPS.

Madame Valérie COGNATA, du cabinet Citadia :

J'apporte une petite précision sur les équipements : de façon générale, qu'il s'agisse d'écoles, de stades, de gymnases, ceux-ci ne sont pas entourés d'une zone spécifique. Depuis la loi SRU, et au

regard des lois régissant l'urbanisme, nous ne sommes pas obligés de réaliser des zones spécifiques pour les équipements. Ces derniers peuvent se situer dans n'importe quelle zone du PLU. En général, sa pérennité n'est pas remise en cause parce qu'il se trouve dans une zone collective ou pavillonnaire. Des dérogations sont d'ailleurs prévues pour les équipements lorsqu'ils ne respectent pas les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives et surtout par rapport aux voiries. Les questions de fonctionnement –notamment pour les écoles- empêchent d'appliquer les règles standards d'une zone pavillonnaire ou d'une zone collective.

De mon point de vue technique, ce classement ne remet nullement en cause le fonctionnement ou la pérennité de ces équipements. Sur le CREPS, il n'est pas prévu, me semble-t-il, de construire sur 50% de la parcelle.

Monsieur Georges SIFFREDI, Maire, Vice-Président du Conseil Général, Président des Hauts-de-Bièvre :

De plus, même dans la zone Uc, nous avons conservé des emprises classées en Ubc.

Madame GIRARD

Cela ne correspond pas à la totalité...

Monsieur Georges SIFFREDI, Maire, Vice-Président du Conseil Général, Président des Hauts-de-Bièvre :

Cette nouvelle configuration demeure la même que par le passé. Or, en 1993, lors de l'enquête publique, il ne me semble pas que vous vous soyez manifestée. Aucune modification n'est apportée. Je ne vois pas pour quelle raison, nous devrions diminuer la constructibilité du CREPS.

Madame Barbara GUTGLAS-DUCOURNEAU, Conseillère municipale d'opposition, Résidence La Baleine, avenue Jean Jaurès :

Dans la zone Uf, il est indiqué 15% de pleine terre ou d'épaisseur de deux mètres minimum de terre végétale. Ne pourrions-nous pas décliner cette même définition des espaces verts ailleurs ? De la sorte, nous éviterions des espaces verts sur dalle.

Monsieur Georges SIFFREDI, Maire, Vice-Président du Conseil Général, Président des Hauts-de-Bièvre :

Je suis d'accord pour fixer un pourcentage minimum de pleine terre puisque l'objectif n'est pas d'avoir du sous-sol sur la totalité d'une parcelle. Nous devons examiner cette question : selon les endroits, 15% de pleine terre ne m'apparaît pas gênant. Toutefois, nous devons tenir compte des spécificités. Dans le vieux Châtenay, si nous imposons 15% d'espace en pleine terre, je ne sais où nous trouverons ces espaces puisque les parcelles sont construites à 100%. Nous ne pouvons donc établir des généralités et nous devons examiner chaque secteur. D'autant que tout le monde me semble attaché à notre vieux centre avec une volonté de le protéger. Toutefois, si j'impose 15% de pleine terre dans ce quartier, en cas de démolition, nous ne pourrions pas reconstruire à l'identique.

Madame Valérie COGNATA, du cabinet Citadia :

Nous poursuivons avec la zone suivante intitulée Um. Il s'agit d'une zone mixte avec une forme urbaine assez compliquée et très hétérogène avec des constructions pavillonnaires et des ensembles collectifs fortement imbriqués les uns dans les autres. Dans ces zones, nous n'avons pu déterminer si le collectif ou le pavillonnaire était majoritaire.

L'idée consiste à maintenir un modus vivendi consensuel avec à la fois des règles permettant au collectif d'exister et au pavillonnaire de se maintenir. Dans ces zones, nous observons donc un pourcentage d'emprise au sol de 40% maximum avec des exceptions pour les rues Jean Longuet et Vincent Fayot. Sur ces deux axes, nous avons le souhait de construire à l'alignement en cohérence avec l'existant. Du côté rue Jean Longuet, il s'agit notamment de l'opération réalisée récemment dans le centre-ville. La rue Vincent Fayot est celle en biais provenant de l'avenue de la Division Leclerc.

Par rapport aux voies, nous demandons un recul minimum de cinq mètres pour les implantations. A l'exception des deux portions où un alignement est obligatoire. Ce minimum de cinq mètres est généralement un peu plus élevé que le recul existant dans le POS précédant. Nous considérons ce recul comme la distance minimale permettant de stationner une voiture devant une construction. Dans les POS anciens, cette distance se révèle souvent moins importante, mais cette portion entre la construction et la voirie s'avérait souvent inexploitable.

Par rapport aux limites séparatives, des retraits sont imposés pour les façades comportant des fenêtres. Ce retrait équivaut au moins à la moitié de la hauteur du bâtiment concerné. L'implantation en limite séparative demeure toutefois possible pour les façades dépourvues de baies ; elle n'est cependant pas obligatoire.

Pour ces zones, nous avons repris essentiellement les règles de la zone Ud existant dans le POS et correspondant également à une zone mixte entre pavillonnaire et collectif.

Dans cette zone, la hauteur maximale autorisée est fixée à 13 mètres afin de tenir compte des constructions collectives existantes.

Pour le stationnement, nous retrouvons les ratios évoqués précédemment.

Enfin, sur les espaces verts, nous demandons un minimum de 50% de la surface de la parcelle. Les exceptions à cette règle concernent le centre-ville et la rue Vincent Fayot où nous ne pouvons pas exiger le même ratio que dans les autres zones.

Monsieur VANNESTE :

Au sujet de la partie de la rue Hélène Roederer, il me semble dommage d'avoir une zone Up d'un côté et une zone Um de l'autre. Nous aurions pu limiter d'un côté et laisser tout ce quartier en zone pavillonnaire sans laisser l'opportunité de réaliser un immeuble mesurant jusqu'à 13 mètres de haut à la place de la Plâtrerie assez basse.

Monsieur Georges SIFFREDI, Maire, Vice-Président du Conseil Général, Président des Hauts-de-Bièvre :

Normalement, à cet endroit, nous n'avons pas apporté de modifications. Les AGF demeurent en Um car nous ne pouvons agir autrement, mais tout le secteur Roederer reste en pavillonnaire.

Monsieur VANNESTE :

Le problème est que nous ne parvenons pas à situer cette zone. Nous observons une sorte de verrue avec une zone pavillonnaire de chaque côté.

Monsieur Georges SIFFREDI, Maire, Vice-Président du Conseil Général, Président des Hauts-de-Bièvre :

Sur ce secteur, notre volonté n'est pas de voir des immeubles. La zone est déterminée par rapport au bâti existant, mais nous pouvons l'intégrer en pavillonnaire.

Monsieur X, de l'avenue Jean Jaurès, à l'est du côté de la Coulée verte :

Dans vos précédents documents, en mai, la partie sud de l'avenue Jean Jaurès était située en Up. Je ne comprends pas pourquoi elle est désormais passée en Um. A l'extrémité de l'avenue Jean Jaurès, nous observons aujourd'hui un secteur extrêmement pavillonnaire : pourquoi cette zone est-elle mixte à présent ?

Monsieur Georges SIFFREDI, Maire, Vice-Président du Conseil Général, Président des Hauts-de-Bièvre :

Une zone Up correspond à une zone exclusivement pavillonnaire. Or, sur cette portion, il existe des petits immeubles. Je suis d'accord pour ne laisser que la résidence en Um et que le reste du secteur repasse en Up. Mais dans ce cas, nous effectuons du découpage parcelle par parcelle.

Monsieur X, de l'avenue Jean Jaurès, à l'est du côté de la Coulée verte :

Au sud de l'avenue Jean Jaurès, la zone était auparavant classée en Up malgré la résidence. Ce classement en Up figurait par ailleurs dans vos projets de mai 2011. Je suis donc étonné de voir désormais cette zone en Um ; d'autant que ce classement ne me semble pas cohérent avec les principes évoqués.

Monsieur Georges SIFFREDI, Maire, Vice-Président du Conseil Général, Président des Hauts-de-Bièvre :

Cela ne me gêne pas de voir cette zone en pavillonnaire.

Toutefois, la copropriété de la résidence, en cas de permis de construire, est confrontée à un règlement pavillonnaire. Nous devons donc examiner cette situation de près : ou nous replacerons toute cette zone en pavillonnaire, ou nous découperons autour de la résidence.

Je suis favorable à voir cette zone demeurer en pavillonnaire. D'ailleurs, nous souhaitons tellement qu'elle reste en pavillonnaire que nous avons négocié et obtenu du Département –j'espère que l'architecte des bâtiments de France suivra-, l'abandon des élargissements de la zone non aedificandi à 40 mètres. En effet, tous les pavillons de cette zone ne pouvaient pas déposer de permis pour s'agrandir puisqu'ils étaient situés dans le périmètre.

Monsieur X :

Il existe une zone non constructible au bout de l'avenue Jean Jaurès, afin de préserver la vue sur le château. Je souhaite savoir si des modifications sont envisagées sur cette zone assez large.

Monsieur Georges SIFFREDI, Maire, Vice-Président du Conseil Général, Président des Hauts-de-Bièvre :

Cela correspond à mon propos précédent. Dans le POS actuel, il existe une zone non aedificandi de 40 mètres : cette mesure est abandonnée. Je ne souhaite pas voir une voie mesurant 40 mètres de large, car cette mesure aboutirait à cette situation : une fois les pavillons en ruines, et faute d'obtenir des permis, la zone se transformerait en no man's land. Je ne vois pas l'utilité de disposer d'une rue de 40 mètres de large.

Comme je vous l'ai signalé, nous avons obtenu les accords de tout le monde, y compris de l'Etat, me semble-t-il. Le château de Sceaux est largement visible : lorsque nous sommes rue Jean Jaurès, il n'est pas nécessaire d'avoir 40 mètres de large.

Pour le moment, nous supprimons cette zone non aedificandi. Toutefois, différents services extérieurs doivent encore s'exprimer par écrit sur cet abandon. Dans le cas où nous n'obtiendrions pas l'accord pour cet abandon, nous ferons valoir des arguments afin de faire changer d'avis. Lorsque le PLU sera mis en enquête publique, vous verrez alors si la situation a évolué. Si l'ABF refuse cette modification, nous serons vraisemblablement obligés de réintégrer cette zone non aedificandi. A priori cependant, la suppression de cette zone non aedificandi semble en bonne voie : tout le monde semble plus raisonnable qu'auparavant et ne voit plus l'utilité de maintenir cette zone.

Ce type d'alignement reflète une mauvaise politique durant des années à Châtenay comme ailleurs. Quand un alignement est défini, il convient de s'en donner les moyens et d'agir rapidement. Cette situation ne doit pas perdurer sur cinquante ou soixante ans. Lorsque nous regardons la rue Jean Jaurès, des propriétés sont très en retrait et d'autres demeurent en limite. Le résultat manque donc de cohérence. Des alignements sur 50, 60 ou 70 ans me paraissent donc absurdes. Nous allons donc les abandonner.

Monsieur BOUDIER, rue de Saclay :

Je reviens sur la zone Um à l'extrême sud de la commune. Le triangle situé entre la rue Léon Martine, le cimetière et la rue de Saclay est un secteur pavillonnaire. Il semble curieux que ce secteur n'ait pas été associé avec le secteur pavillonnaire de la rue Lahuec plutôt qu'avec le secteur Um de la blanchisserie industrielle.

Monsieur Georges SIFFREDI, Maire, Vice-Président du Conseil Général, Président des Hauts-de-Bièvre :

De quelle portion me parlez-vous exactement ?

Monsieur BOUDIER, rue de Saclay :

Le triangle compris entre la rue Léon Martine, le cimetière et la rue de Saclay. Ce quartier est pavillonnaire.

Monsieur Georges SIFFREDI, Maire, Vice-Président du Conseil Général, Président des Hauts-de-Bièvre :

Nous devons le mettre aussi en Up. L'Um se justifie de l'autre côté où il existe la laverie, mais pas sur cette partie. Vous avez raison, ce secteur doit être classé comme la rue Lahuec.

Madame GALLOPIN, rue Girondeau :

La réglementation de l'ancienne zone permettait d'avoir des vues secondaires à 3 mètres d'une limite séparative. Le nouveau PLU impose un minimum de 8 mètres pour avoir des vues : pourquoi ?

Monsieur Georges SIFFREDI, Maire, Vice-Président du Conseil Général, Président des Hauts-de-Bièvre :

Nous allons vérifier et faire les comparaisons.

Monsieur BOUDIER, rue de Saclay :

Par ailleurs, je n'ai pu assister à la précédente réunion concernant le PADD. Toutefois, cette zone comportait une partie ombrée intitulée zone d'aménagement accompagné ou zone de développement accompagné. Je souhaite connaître la signification de ces termes.

Monsieur Georges SIFFREDI, Maire, Vice-Président du Conseil Général, Président des Hauts-de-Bièvre :

Auparavant, dans l'ancien POS, il existait une zone de plan masse à cet endroit autour du carrefour du 19 Mars.

Monsieur BOUDIER, rue de Saclay :

Sur les plans présentés à la précédente réunion, cette zone remonte le long de la rue de Saclay. Si nécessaire, je préciserais ma question par écrit.

Monsieur Georges SIFFREDI, Maire, Vice-Président du Conseil Général, Président des Hauts-de-Bièvre :

Il n'existe plus de zone de plan masse.

En l'absence de questions sur l'Um, nous poursuivons.

Madame Valérie COGNATA, du cabinet Citadia :

Nous sommes à présent sur la zone Ua du centre ancien. Nous avons repris la nomenclature existant auparavant au niveau du POS, de façon à préserver la tradition architecturale de ce secteur avec une implantation très particulière, surtout sur le secteur le plus ancien Ua1.

Dans la réglementation, il n'existe aucune emprise au sol puisque la plupart des parcelles sont déjà entièrement construites. Nous observons ainsi une emprise au sol proche de 100%. L'implantation peut être réalisée à l'alignement, au moins sur une limite séparative. Les hauteurs doivent se limiter aux hauteurs existantes.

En termes de stationnement, nous sommes un peu moins exigeants que pour les autres zones avec une place par logement et pas davantage. Effectivement, nous enregistrons dans ce secteur très peu de places et peu de mutations possibles.

De la même façon, nous n'avons pas fixé de pourcentage d'espaces verts minimal.

Le secteur Ua2 représentant le pourtour du centre ancien correspondant au découpage existant au POS, est un peu plus aéré. L'emprise au sol est réglementée à 60% maximum. Dans ce secteur hétérogène, nous avons tenté de conserver un juste milieu avec des constructions pouvant s'implanter au choix soit à l'alignement, soit avec un recul minimum de cinq mètres. Ce recul répond à la logique de pouvoir accueillir un véhicule sur la parcelle. L'implantation des constructions doit s'effectuer en retrait des limites séparatives avec un minimum de six mètres afin de préserver le caractère aéré de ce secteur.

Sur les hauteurs, nous avons fixé une hauteur maximum de neuf mètres au niveau du toit et de douze mètres au faitage. De mémoire, ces hauteurs maximum ont été abaissées afin d'éviter des constructions montant à quinze mètres comme nous l'avons observé sur une opération.

En termes de stationnement, nous retrouvons des règles standards par rapport aux autres zones du PLU. Enfin, il est prévu de réserver 25% de la surface des parcelles aux espaces verts, à l'exception du secteur au sud de la rue des Vallées. Ce secteur s'avère plus dense avec des parcelles étroites : aucun pourcentage minimal n'y a donc été mis en place.

Madame GIRARD :

Je souhaite savoir pourquoi vous avez distingué la zone Ua1 et pourquoi vous n'avez pas gardé cette zone en Up. En effet, il s'agit en fin de compte d'une zone pavillonnaire et nous aurions pu conserver les mêmes règles que pour une zone Up. Pourquoi existe-t-il une spécificité sur cette zone ?

En outre, je souhaite connaître les critères pour lesquels vous accordez les alignements ou non. Par exemple, dans la rue des Vallées, nous observons des bouts alignés, d'autres non. Quel est donc le critère de l'alignement obligatoire ?

Monsieur Georges SIFFREDI, Maire, Vice-Président du Conseil Général, Président des Hauts-de-Bièvre :

Pour commencer, il ne me semble pas que le centre ancien de Châtenay soit une zone pavillonnaire.

Dans le centre ancien, nous trouvons effectivement du pavillonnaire, mais pas uniquement. Le charme de ce secteur réside aussi dans le pourtour de l'église. Il ne s'agit pourtant pas de pavillons, mais de maisons de ville, d'immeubles. Par conséquent, nous ne voyons pas pourquoi nous mettrions l'Ua1 en zone pavillonnaire.

L'Ua2 n'est pas non plus une zone pavillonnaire puisqu'au-delà des pavillons, nous observons rue des Vallées, une grande résidence ainsi qu'une autre en cours de construction. Un peu plus haut nous avons cependant fixé un ratio de 25% d'espaces verts, sauf au sud de la rue des Vallées.

Madame GIRARD :

Les constructions neuves dont vous parlez sont en Um et non en Ua2. Pour moi, la zone Ua2 reste pavillonnaire sans immeuble collectif. Les deux nouvelles constructions sont en Um.

Monsieur Georges SIFFREDI, Maire, Vice-Président du Conseil Général, Président des Hauts-de-Bièvre :

En Ua2, nous trouvons la partie sud évoquée précédemment ainsi que la remontée de la rue Voltaire.

Madame GIRARD :

Justement, ce côté sud de la rue serait très bien en Um parce qu'il est homogène avec le reste, mais la zone Ua2 telle qu'elle est définie est strictement pavillonnaire.

Monsieur Georges SIFFREDI, Maire, Vice-Président du Conseil Général, Président des Hauts-de-Bièvre :

Vous souhaitez mettre le côté sud en Um ?

Madame GIRARD :

Oui, comme la zone voisine.

Monsieur Georges SIFFREDI, Maire, Vice-Président du Conseil Général, Président des Hauts-de-Bièvre :

Nous examinerons cette question.

Madame GIRARD :

Je ne comprends pas très bien pourquoi cette zone est en Ua2 dotée de règles de densité plus importantes par rapport au reste de la ville.

Monsieur Georges SIFFREDI, Maire, Vice-Président du Conseil Général, Président des Hauts-de-Bièvre :

Je vous propose de nous transmettre vos remarques par écrit afin d'étudier cette situation.

Madame COLOMER :

Contrairement à une demande répétée au cours de la concertation, vous n'avez pas prévu de zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager, -une ZPPAUP- ni dans ce secteur, ni ailleurs dans la ville.

Dans cette zone, les règles sont demeurées identiques. Il n'existe aucune protection en définissant cette zone particulièrement ou en isolant des éléments diffus du patrimoine, comme nous l'observons dans les communes avoisinantes. Recenser un élément d'architecture remarquable sur un bâtiment n'apporte pourtant pas plus de contraintes : il s'agit surtout d'une valorisation du bâti public ou privé. Pourquoi cette démarche de protection n'a-t-elle pas été retenue dans notre ville dans ses quartiers historiques du centre ancien comme dans ceux de la Butte Rouge ?

Vous avez pris en compte uniquement douze bâtiments publics et privés isolés. L'église n'est pas considérée comme telle, mais nous en trouvons autour. De même, le lavoir, la place Jean Allemane dans la Butte Rouge n'ont pas été pris en compte. Sur quels critères avez-vous défini les bâtiments du patrimoine ? Comment sont-ils protégés ?

Une fois encore, nous réclamons une possibilité de protection sous forme de ZPPAUP à Châtenay-Malabry.

Madame Valérie COGNATA, du cabinet Citadia :

Concernant la zone PPAUP, il s'agit d'une procédure totalement indépendante du PLU. Cette procédure a par ailleurs changé de nom.

J'ignore quelle est la position de la commune à ce sujet, mais cette procédure intervient en dehors du PLU et de façon indépendante.

Madame COLOMER :

Le PLU peut néanmoins comporter des orientations pour la protection du patrimoine.

Madame Valérie COGNATA, du cabinet Citadia :

Nous ne pouvons pas aller aussi loin dans un PLU que dans une ZPPAUP. Cette dernière très lourde s'impose au PLU : autrement dit, au sein de la ZPPAUP, le PLU ne fonctionne plus. Nous devrions donc lancer une procédure différente du PLU à ce sujet.

Madame COLOMER :

Il est dommage de ne pas aborder cette notion dans un plan d'urbanisme...

Monsieur Georges SIFFREDI, Maire, Vice-Président du Conseil Général, Président des Hauts-de-Bièvre :

Dans un plan d'urbanisme, nous respectons la loi. Il est peut-être dommage de ne pas pouvoir l'aborder dans un PLU, mais dans ce cas, la loi doit être changée.

Nous reviendrons plus tard sur les problèmes de protection. Toutefois, un point sur le lavoir sera ajouté.

L'église fait déjà l'objet d'une protection par les Monuments historiques : je ne vois donc pas l'intérêt d'ajouter un point à ce sujet dans le PLU.

Monsieur X

Mes inquiétudes portent sur le triangle délimité par les rues Sainte Catherine, Garnier et Henri Marrou. Ce secteur est classé en Ua2. Pourtant, nous trouvons uniquement dans ce triangle des beaux pavillons, parfois avec des volumes, mais laissant apparaître néanmoins le clocher remarquable, un des plus beaux d'Ile-de-France dans le style roman. Toutefois, ce classement en Ua2 laisse la possibilité d'avoir des structures beaucoup plus hautes dans ce secteur. Selon moi, ce petit triangle mériterait d'être classé en Ua1.

Monsieur Georges SIFFREDI, Maire, Vice-Président du Conseil Général, Président des Hauts-de-Bièvre :

Ce secteur reste classé en Ua2 comme auparavant. En termes de hauteur, nous observons un maximum de 12 mètres au faitage : ce maximum correspond aux hauteurs existantes. Je ne suis pas opposé à baisser encore les hauteurs, mais cela ne correspondra plus à l'existant. Il convient donc de demeurer logique d'autant que l'existant offre une vue dégagée.

Pour rappel, nous sommes ici dans un périmètre préservé. Dans ce secteur, chaque permis de construire doit ainsi être soumis à l'architecte des Bâtiments de France. Et sans avis conforme de ce dernier, sans son accord, il est impossible de délivrer le permis et de construire. Par conséquent, il appartient également à l'architecte des Bâtiments de France de veiller à préserver les perspectives que vous avez évoquées.

Aujourd'hui, des personnes habitent dans ce quartier. Si celles-ci souhaitent vendre ou souhaitent réaliser des travaux, elles peuvent être pénalisées avec des règles trop contraignantes. Il convient donc de laisser à chacun ses responsabilités. Pour ma part, je conserve les mêmes droits à construire qu'aujourd'hui tandis que l'architecte des Bâtiments de France veille sur les éventuelles constructions au travers de l'avis conforme.

Monsieur X

Dans l'Ua1, les hauteurs sont respectées...

Monsieur Georges SIFFREDI, Maire, Vice-Président du Conseil Général, Président des Hauts-de-Bièvre :

Oui, mais dans l'Ua1, nous relevons des problèmes d'implantations à l'alignement. Dans le cas présent, tout le monde n'est pas forcément à l'alignement avec parfois des reculs.

L'Ua1 ne concerne pas vraiment des pavillons, mais davantage des maisons de ville mitoyennes. L'Ua2 s'apparente davantage à des maisons individuelles. Nous ne pouvons donc pas avoir totalement le même règlement entre ces deux zones.

Madame Barbara GUTGLAS-DUCOURNEAU, Conseillère municipale d'opposition, Résidence La Baleine, avenue Jean Jaurès :

Pour le centre ancien, une modification de POS a déjà été effectuée. Lors de cette modification, vous aviez alors affirmé que le centre ancien et le cadre de vie seraient préservés et qu'aucune densification ne serait autorisée. Pourtant, à la place du pavillon du dentiste, nous observons désormais 25 logements. Nous aimerions que cette partie ancienne de la ville soit conservée.

Au-delà de la ZPPAUP, il existe d'autres procédures parallèles au POS. Il existe également la possibilité de ne pas accorder davantage de droits à construire pour cette partie. Quelques zones pavillonnaires à proximité méritent également de demeurer comme telles.

Nous avons déjà demandé une protection sur cette zone, mais malheureusement, le résultat n'a pas été à la hauteur. Nous étions par ailleurs nombreux à signer une pétition à l'encontre de ce projet.

Monsieur Georges SIFFREDI, Maire, Vice-Président du Conseil Général, Président des Hauts-de-Bièvre :

Je vérifierai, mais il ne me semble pas qu'une modification soit intervenue sur la parcelle concernée par la maison indiquée dans votre propos. Dans l'absence de modification, c'est donc le POS de 1993 qui s'appliquait. Il s'agit donc du POS défini par la majorité à laquelle vous apparteniez.

Monsieur Alain DEMOL, Place de l'Eglise :

Pouvez-vous préciser votre propos lorsque vous parlez d'absence de réglementation : cela signifie-t-il que c'est l'anarchie derrière les façades ?

En effet, dans l'Ua1, au chapitre emprise au sol, nous lisons « pas de réglementation ». Les demeures disposant de cours ou de jardins peuvent-elles les supprimer pour construire dessus ? Car derrière les façades, nous retrouvons souvent des constructions un peu anarchiques non soumises à l'avis de l'architecte des Bâtiments de France.

Monsieur Georges SIFFREDI, Maire, Vice-Président du Conseil Général, Président des Hauts-de-Bièvre :

L'architecte des Bâtiments de France intervient sur un périmètre, et non sur une rue.

Le problème est ailleurs. Si nous fixons une réglementation d'implantation, nous devrions établir cette réglementation parcelle par parcelle, maison par maison, car aucune n'a la même emprise, ni la même forme. Chaque immeuble, chaque maison est différent ; y compris sur les hauteurs, les emplacements, les parties arrières, dans le choix des matériaux... Il est cependant impossible d'établir un règlement à la parcelle.

Nous ne souhaitons pas l'anarchie, nous désirons conserver l'existant. Si vous avez de meilleures propositions, vous pouvez nous les transmettre par écrit, nous les étudierons.

Madame COLOMER :

Est-il possible, dans cette zone, de tout simplement conserver l'emprise existante ? Dans le projet, il n'existe pas de réglementation sur l'emprise. Nous pourrions préciser la conservation de l'emprise existante.

Monsieur Georges SIFFREDI, Maire, Vice-Président du Conseil Général, Président des Hauts-de-Bièvre :

Je suis d'accord pour conserver l'emprise existante sur les parcelles situées dans le périmètre.

Monsieur Michel CATIN, habitant de Sceaux :

Vous parlez de parcelles existantes... Nous sommes à la porte de Châtenay avec la villa située à l'angle des avenues des Quatre Chemin et de Robinson, véritable joyau, comme l'ensemble des villas situées dans la rue Anatole France et dans la rue des Chéneaux. Sur la partie droite de l'avenue de Robinson, il existait un point de protection dans le POS : celui-ci a été retiré. Avez-vous l'intention derrière le petit square, de construire, comme à Sceaux, un immeuble défigurant totalement le petit square.

Que trouverons-nous à la place de ces villas ? La question est fondamentale pour l'entrée dans Châtenay.

Monsieur Georges SIFFREDI, Maire, Vice-Président du Conseil Général, Président des Hauts-de-Bièvre :

Monsieur, il appartiendra aux Châtenaisiens d'en décider lors de l'enquête publique. En tant que ville voisine, le Conseil municipal de Sceaux sera consulté afin d'émettre un avis.

Pour ma part, je prends en compte l'avis des Châtenaisiens. Lorsque le PLU de Sceaux était en cours d'élaboration, je ne me suis pas rendu à Sceaux pour indiquer ce qu'il fallait faire. Il appartient à chaque maire d'agir sur son territoire et non chez ses voisins.

A Sceaux, les habitants ont accepté un immeuble, mais nous devrions pour notre part le refuser alors que nous sommes au pied de la gare RER. Justement, le SDRIF défini par Monsieur HUCHON impose de densifier aux abords des gares. Telle est ma réponse.

Monsieur Michel CATIN, habitant de Sceaux :

Du temps de Monsieur MERLE, vous avez voté contre les 21 mètres de la ville de Sceaux... Je peux vous ressortir le procès-verbal du Conseil municipal dans lequel Monsieur SIFFREDI s'est opposé, avec l'ensemble du Conseil municipal, aux constructions défigurant le carrefour des Quatre Chemins.

Monsieur Georges SIFFREDI, Maire, Vice-Président du Conseil Général, Président des Hauts-de-Bièvre :

En 1981, je n'étais pas élu... J'ai été élu pour la première fois en 1989.

En l'absence d'autres questions, nous poursuivons.

Madame Valérie COGNATA, du cabinet Citadia :

Nous abordons à présent la zone Up, pour le pavillonnaire, avec une densité relativement modérée et des espaces de jardins demeurant assez importants.

En dehors de modifications déjà signalées, la zone Up reprend la zone pavillonnaire du POS actuel. L'emprise au sol maximale s'élève à 40% avec un coefficient d'espaces verts minimal de 40%. L'implantation des constructions est demandée avec un recul minimum de cinq mètres par rapport aux voiries. En ce qui concerne le recul par rapport aux limites séparatives, le retrait minimum est de trois mètres et de six mètres pour des façades comportant des fenêtres. L'implantation est possible en limite séparative pour les façades. Il s'agit ainsi de tenir compte des constructions mitoyennes, y compris dans la zone pavillonnaire.

Nous avons également ajouté une règle par rapport aux limites de fond de parcelle afin d'éviter la densification de ce secteur et notamment les constructions en second rang. Nous demandons un retrait plus important pour les constructions en fond de parcelle : le retrait est au moins égal à la hauteur du bâtiment, avec un minimum de huit mètres.

En termes de hauteur, nous sommes à six mètres à l'égout du toit et dix mètres au faitage. Ces hauteurs correspondent tout à fait aux gabarits des constructions pavillonnaires. De telles hauteurs rendent ainsi compliquée la réalisation de collectif.

Pour le stationnement, le ratio est fixé à deux places par logement, une place minimum en cas de logement social.

Enfin, le ratio d'espaces verts est fixé à 40% comme je l'ai déjà signalé.

Madame Patricia LANDRY, résidence Voltaire :

Je note la vocation de préserver les jardins et la zone pavillonnaire. Cette volonté est affirmée de façon récurrente à travers le document. Néanmoins, l'évolution de cette zone m'inquiète dans la mesure où un certain nombre de projets ont récemment été acceptés. Nous avons ainsi parlé de la maison du dentiste, un autre projet est également en suspens sur l'îlot entre la rue Sainte Catherine et la rue Garnier. Le classement en zone pavillonnaire apparaît intéressant car il offre d'importantes possibilités de construction.

Pour le moment, j'observe des déclarations de principe en matière de préservation, mais je ne vois pas de mesures véritablement concrètes...

Monsieur Georges SIFFREDI, Maire, Vice-Président du Conseil Général, Président des Hauts-de-Bièvre :

Quelles mesures concrètes attendez-vous ? Tous les POS et les PLU de France sont réalisés de la sorte avec des dispositions réglementaires.

A travers ce règlement, nous définissons différents choix par les hauteurs, l'emprise au sol et d'autres critères. Nous pouvons ainsi faire le choix d'un secteur pavillonnaire. Toutefois, quelle que soit la commune, un promoteur peut fort bien acheter trois parcelles et réaliser un petit collectif, même si la hauteur est limitée à 6 mètres. Aucune règle ne peut l'interdire. Vous ne pouvez pas mettre en tête de chapitre « pavillonnaire uniquement » ou « collectif uniquement », cette pratique est totalement illégale. Dans aucune ville vous ne trouverez clairement formulée dans le PLU, « zone pavillonnaire, interdiction de toute autre construction ».

Madame Patricia LANDRY, résidence Voltaire :

Certes, mais une orientation est tout de même décidée par la mairie. Celle-ci peut délivrer ou non un permis de construire.

Monsieur Georges SIFFREDI, Maire, Vice-Président du Conseil Général, Président des Hauts-de-Bièvre :

En termes administratifs, vous êtes obligé de délivrer le permis de construire à partir du moment où ce règlement, comme le précédent, est respecté. Si une personne dépose un permis de construire conforme en tout point, il est impossible de le refuser, même s'il s'agit d'un petit immeuble. Un refus pourrait être interprété comme abus de droit et la commune pourrait être attaquée.

En revanche, si le permis ne respecte pas les règles de la zone Up, il est tout à fait possible de refuser.

Je vous invite à vous rendre dans les villes voisines et au-delà, afin de vérifier l'existence de règles similaires.

Monsieur X :

Justement, dans les villes voisines comme Sceaux ou Antony, les PLU adoptés récemment par ces communes permettent tout en restant dans la loi, de modérer la densification du bâti dans le pavillonnaire.

Quand vous parlez de limite en fond de parcelle, le recul est toujours obligatoire, même si la façade est aveugle ?

Monsieur Georges SIFFREDI, Maire, Vice-Président du Conseil Général, Président des Hauts-de-Bièvre :

Oui car nous avons vu des zones pavillonnaires de notre ville se densifier rien qu'avec des pavillons. Des propriétaires divisaient ainsi leurs parcelles en deux afin de permettre des constructions en second rang.

Monsieur X :

Dans la commune de Sceaux, il existe une règle avec une bande de construction. Les maisons doivent se situer dans une certaine bande ; cette mesure limite ainsi les constructions en fond de parcelle.

Les communes d'Antony et de Sceaux comptent également un article dans leur POS indiquant qu'en cas de division de parcelle, tous les articles du POS doivent s'appliquer à chacun des terrains issus de la division. Si cette précision n'est pas apportée dans le PLU, le règlement s'applique uniquement à l'ancien terrain. Autrement dit, les articles relatifs aux limites séparatives ne s'appliquent pas si nous ne prenons pas garde de mettre en tête du PLU que l'article R 123-10-1 du code de l'urbanisme ne s'applique pas au PLU de Châtenay-Malabry.

Une troisième mesure reste également possible. Au début de cette réunion, vous avez évoqué la disparition du COS. Si un article du règlement rétablit le coefficient d'occupation des sols en référence à la surface de plancher, telle qu'elle sera définie dans les nouveaux décrets, nous pouvons effectivement très fortement limiter l'habitat collectif dans les zones pavillonnaires.

Monsieur Georges SIFFREDI, Maire, Vice-Président du Conseil Général, Président des Hauts-de-Bièvre :

Non. Car comme nous l'avons indiqué, du collectif s'est construit dans des zones pavillonnaires malgré l'existence de COS. Même si vous définissez un COS de 0,4, le COS habituel pour une zone pavillonnaire, une parcelle de 500 m² permet alors de construire 200 m² en collectif.

Par contre je vous confirme que les dispositions de l'article R 123-10-1 du code de l'urbanisme sont bien applicables dans toutes les zones du PLU. C'est inscrit dans les dispositions générales.

Monsieur X :

Oui, mais il s'agit alors d'un collectif raisonnable. L'objectif n'est pas de réaliser une zone intouchable, mais de préserver et de limiter les excès. Des bornes sont nécessaires. Si nous ne définissons aucun COS et aucune surface de plancher, le règlement est alors ouvert aux collectifs.

Monsieur Georges SIFFREDI, Maire, Vice-Président du Conseil Général, Président des Hauts-de-Bièvre :

La surface de plancher est présente dans le règlement : il s'agit de l'emprise au sol.

Monsieur X :

Les deux notions sont différentes même si elles sont voisines.

Monsieur Georges SIFFREDI, Maire, Vice-Président du Conseil Général, Président des Hauts-de-Bièvre :

Si vous devez être à 40% d'emprise au sol et si la parcelle mesure 100 m², vous pouvez alors construire sur 40 m². Ensuite la hauteur demeure limitée à six mètres.

Au contraire, en définissant de la sorte des gabarits, nous protégeons davantage qu'avec un COS. En effet, un COS n'empêche pas de construire du collectif. Avec une emprise au sol de 40% maximum, une hauteur de six mètres à l'égout, des retraits en limites séparatives, il semble difficile de construire du collectif.

Madame Barbara GUTGLAS-DUCOURNEAU, Conseillère municipale d'opposition, Résidence La Baleine, avenue Jean Jaurès :

En ce qui me concerne je souhaite que l'on remette la règle d'impossibilité de construire des pavillons de plus de 200 m² de SHON.

Monsieur Georges SIFFREDI, Maire, Vice-Président du Conseil Général, Président des Hauts-de-Bièvre :

Comme vous êtes arrivée en retard, Madame GUTGLAS, nous vous transmettons le document...

Monsieur X :

Nous souhaitons des règles permettant d'encadrer le pavillonnaire...

Monsieur Georges SIFFREDI, Maire, Vice-Président du Conseil Général, Président des

Hauts-de-Bièvre :

Si vous avez des idées...

Monsieur X :

Je vous en ai données quelques-unes. Nous pouvons également parler de la façade sur la voie publique afin d'éviter les allées qui courent le long de limites séparatives afin de réaliser des zones en drapeau, en second rang. Dans le règlement du PLU, nous pouvons ainsi exiger un minimum de longueur sur la rue pour éviter cette double rangée. Cette mesure existait dans l'ancien POS.

La loi permet beaucoup de mesures pour encadrer le pavillonnaire tout en permettant aux populations y demeurant, d'aménager leur maison et de mener à bien des projets.

Monsieur Georges SIFFREDI, Maire, Vice-Président du Conseil Général, Président des Hauts-de-Bièvre :

Vous avez indiqué l'existence de cette mesure dans l'ancien POS : néanmoins, elle a permis du drapeau avec des voies en bordure de limite séparative.

Madame Valérie COGNATA, du cabinet Citadia :

J'apporte deux précisions. Sur les largeurs de façades de terrains comme pour la superficie minimale d'un terrain constructible, il est désormais impossible de la réglementer dans un PLU.

Vous avez également évoqué une bande constructible de 20 à 25 mètres de profondeur par rapport aux voiries. Nous avons étudié cette question : à Châtenay-Malabry, cette mesure était inapplicable. En effet, cette mesure demeure possible lorsque les îlots sont plutôt réguliers, de formes carrée ou rectangulaire, avec toutes les maisons implantées sur des parcelles rectangulaires avec des jardins de 25 mètres. Mais à Châtenay, les îlots sont irréguliers, triangulaires avec des constructions implantées de façon plutôt disparate. Ces constructions parfois assez anciennes, se retrouvent au-delà de cette bande de 20-25 mètres.

Madame X, quartier des Friches et des Houssières :

Je souhaite revenir sur le sujet du centre ancien. J'ai regretté de ne pas avoir levé le doigt tout à l'heure.

Au sujet de la zone centre ancien Ua1, vous avez indiqué la possibilité de ne rien modifier et de garder l'emprise existante. Lors d'une réunion avant la construction de l'immeuble en remplacement de la quincaillerie, les gens réclamaient davantage de trottoirs à cet endroit. Vous aviez alors répondu que le POS de la municipalité précédente obligeait à construire à l'emprise existante.

Monsieur Georges SIFFREDI, Maire, Vice-Président du Conseil Général, Président des Hauts-de-Bièvre :

Il n'est pas facile de satisfaire tout le monde.

Vous avez bonne mémoire Madame, lorsque ce bâtiment a été détruit, nous souhaitions agrandir le trottoir. Aujourd'hui, les lois sont encore plus contraignantes que par le passé : pour les accès PMR, par exemple, à cet endroit, nous n'avons aucun trottoir aux normes. Toutefois, si nous mettons ces trottoirs aux normes, aucune voiture ne pourra passer. Dans ces conditions, nous souhaitions élargir

le trottoir et placer l'immeuble en retrait. Malheureusement, cela a été impossible, non seulement du fait du règlement du POS mais également par la volonté de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF).

Madame Joëlle ORDONNEAU, habitant rue des Prés Hauts :

Je souhaite revenir sur votre objectif de densité modérée avec des espaces de jardin préservés. Cet objectif me semble très louable, mais la situation est aujourd'hui différente. Les pavillons sont entassés sur des parcelles très exigües, sans jardins. Pour preuve, la dernière maison bâtie au bout du triangle pavillonnaire de la rue des Préaux a été construite sur une parcelle issue d'une division. Cette maison est très haute, sans jardin, et sans esthétique. Si nous voulons préserver les pavillons, ceux-ci doivent aussi avoir du cachet. Il ne s'agit pas de mettre des blockhaus les uns à côté des autres.

Ma question porte sur l'application du règlement : quand interviendra-t-elle ? En effet, quand pouvons-nous espérer une amélioration car nous sommes aujourd'hui dans le bétonnage ?

Monsieur Georges SIFFREDI, Maire, Vice-Président du Conseil Général, Président des Hauts-de-Bièvre :

Dès que le PLU aura été approuvé... Après la réunion de ce soir, des modifications seront apportées, puis le Conseil municipal délibérera en février. Plusieurs réunions formelles interviendront avec les personnes associées : l'Etat, la Région, etc. Cette période s'étend sur trois mois, en vertu du délai légal. Une fois que ces réunions seront achevées, aux alentours de mai, nous saisissons le tribunal afin de désigner un commissaire enquêteur. Une enquête publique sera ainsi menée : généralement, les préfets n'aiment pas voir des enquêtes publiques importantes (comme un PLU) lors des périodes électorales. Comme des élections sont prévues en mai-juin, l'enquête publique devrait se dérouler en septembre. Celle-ci s'étendra sur un mois, et le commissaire enquêteur disposera d'un mois supplémentaire encore pour remettre son avis. A la suite de cette enquête, nous devons alors apporter peut-être des modifications au PLU, avant de redélibérer en Conseil municipal et d'approuver définitivement ce PLU. Ces différentes étapes nous amènent ainsi à fin 2012.

Madame Joëlle ORDONNEAU, habitant rue des Prés Hauts :

Merci. Vous confirmez donc que toutes ces mesures ne sont pas applicables à ce jour. Par conséquent, les constructions en second rang vont se poursuivre avec des hauteurs énormes.

Monsieur Georges SIFFREDI, Maire, Vice-Président du Conseil Général, Président des Hauts-de-Bièvre :

Madame, j'aimerais aller plus vite...

Madame Joëlle ORDONNEAU, habitant rue des Prés Hauts :

J'assistais à la réunion précédente en avril et je suis ce PLU. Toutefois, nous continuons à voir des pavillons s'entasser les uns sur les autres...

Monsieur Georges SIFFREDI, Maire, Vice-Président du Conseil Général, Président des Hauts-de-Bièvre :

Il s'agit du règlement actuel. Tant que le nouveau ne sera pas approuvé, nous ne pouvons pas agir autrement. Il est impossible de délivrer ou de refuser des permis en fonction du prochain PLU. Nous

ne pouvons pas anticiper sur ce PLU tant qu'il n'est pas approuvé. Autrement dit, un an sera encore nécessaire.

Madame Joëlle ORDONNEAU, habitant rue des Prés Hauts :

Il sera alors trop tard. Je pensais à un point très précis sur un îlot. A ce sujet je vous remercie, car vous avez accepté notre proposition de conserver en zone pavillonnaire tout un triangle exclus.

Monsieur Georges SIFFREDI, Maire, Vice-Président du Conseil Général, Président des Hauts-de-Bièvre :

Vous nous aviez écrit, et nous en avons tenu compte.

Madame Joëlle ORDONNEAU, habitant rue des Prés Hauts :

Absolument. Je tenais à vous le dire. Je suis d'ailleurs surprise de certaines réclamations de personnes : si elles avaient suivi l'élaboration du PLU, elles auraient pu effectuer leur demande auparavant.

Concernant ce triangle pavillonnaire, nous savons aujourd'hui qu'une démolition va intervenir sur un pavillon 1930 avec une demande de permis pour deux pavillons dont l'un disposé en second rang. Ces constructions seront énormes sans aucun jardin. Cette situation ne me paraît pas admissible.

Monsieur Georges SIFFREDI, Maire, Vice-Président du Conseil Général, Président des Hauts-de-Bièvre :

Je ne peux malheureusement que vous faire la même réponse que la précédente. Cela prouve combien le POS actuel –bien que certains lui trouvent beaucoup d'atouts en termes de protection– est inadapté.

Monsieur TARCHE :

Pour revenir sur l'avenue de la Division Leclerc, et dans le prolongement des précédents propos, le débat de ce soir est la traduction réglementaire. De fait, sur l'avenue de la Division Leclerc, nous anticipons largement en la définissant comme boulevard urbain.

Sur cette avenue, sur 250 m², trois résidences sont actuellement construites et cinq pavillons ont disparu. Pendant toute la traduction technique et technocratique de la traduction réglementaire, la Franco-suisse et Bouygues Immobilier poursuivent leurs chantiers.

Selon moi, la ville de Châtenay-Malabry devrait être débaptisée : nous devrions la nommer un village franco-suisse.

Monsieur Georges SIFFREDI, Maire, Vice-Président du Conseil Général, Président des Hauts-de-Bièvre :

Comme vous l'avez souligné, beaucoup de promoteurs construisent sur l'avenue : je m'en réjouis car j'ai toujours souhaité voir cette avenue transformée en boulevard urbain. La mutation est en cours. Si nous ne construisons pas d'immeubles sur une avenue de 31 mètres de largeur, j'ignore dans ce cas où nous pouvons les mettre.

Par ailleurs, les permis actuels sont délivrés en fonction du POS précédent et non du PLU futur.

Pourtant, les personnes qui contestent le plus aujourd'hui le POS et effectuent des recours sont aussi celles ayant approuvé par le passé le POS.

Monsieur Michel CATIN, habitant de Sceaux :

Je souhaite préciser quelques notions de mathématiques. Quel résultat obtenons-nous en supprimant le COS, une des règles fondamentales du POS ? Dans le cas d'un terrain de 1 000 m² dans une zone pavillonnaire avec une emprise au sol de 0,40, avec six mètres l'égout du toit donc deux niveaux, et la hauteur jusqu'au faitage, nous obtenons une possibilité de 400 + 400 + 200, soit 1 000 m². Cela équivaut donc à un COS de 1.

Pour bien comprendre la protection réalisée par les règles de gabarit, pouvez-vous donner des exemples avec les COS ?

Nous pouvons également considérer les choses inversement. Ce PLU s'avère effectivement très protecteur. Supposons un terrain d'une profondeur de 13 mètres : les propriétaires doivent avoir un recul de 5 mètres et une distance de huit mètres avec la limite de fond de terrain. En somme, il est possible de construire 0,1 mètre.

Par conséquent, pour l'existant, le POS précédent accordait des avantages aux petits terrains. En revanche, avec le PLU, il n'est plus possible de réaliser quoi que ce soit sur les terrains bénéficiant d'une large façade, mais demeurant peu profonds. En outre, il n'existe aucune limite en cas d'agglomération de parcelles pour réaliser un immeuble : avec 3 000 m² de terrain, le promoteur pourra construire 3 000 m².

Qu'en est-il donc de la zone Uc une fois le COS supprimé ? Celui-ci avait un avantage car il fixait une limite.

Je suis néanmoins content de voir des limitations de hauteurs à Châtenay. Ce point m'apparaît très positif : 10 mètres pour la zone pavillonnaire, 15 mètres de l'autre côté...

Monsieur Georges SIFFREDI, Maire, Vice-Président du Conseil Général, Président des Hauts-de-Bièvre :

A Sceaux, vous n'avez pas la même chose ?

Monsieur Michel CATIN, habitant de Sceaux :

Je reviens également sur la zone des bandes évoquées précédemment : celle-ci se révèle comme une catastrophe à Sceaux. Cette zone permet de construire uniquement à l'alignement le long des voies. Nous voyons alors disparaître l'aspect pavillonnaire.

Finalement, Châtenay pourra très bien partiellement augmenter les COS, puisqu'il s'agit d'un des facteurs permettant de protéger au mieux. Y compris l'existant. Toutefois, dans le PLU, il n'existe aucune mesure pour les petits terrains.

Monsieur Georges SIFFREDI, Maire, Vice-Président du Conseil Général, Président des Hauts-de-Bièvre :

Si Madame COGNATA pouvait continuer à parler... Justement, pour les petits terrains, nous prévoyons des possibilités d'extension du bâti existant.

Nous voulons effectivement éviter les constructions en drapeau. Pour autant, nous ne voulons pas

léser une personne disposant d'un pavillon de 100 ou 110 m² et souhaitant s'agrandir. Nous allons donc vous donner les règles permettant d'y parvenir.

Madame GIRARD :

Je souhaite revenir sur les...

Monsieur Georges SIFFREDI, Maire, Vice-Président du Conseil Général, Président des Hauts-de-Bièvre :

Je souhaite que nous puissions finir auparavant sur la zone pavillonnaire.

N'ayez crainte, je donne la parole à tout le monde. Je suis même grand démocrate en dépit des écrits de certains à ce sujet, puisque je laisse longuement parler, y compris, les habitants de Sceaux. Vous pourrez donc vous exprimer, mais auparavant je souhaite que nous puissions finir l'exposé. De la sorte, certaines questions trouveront peut-être déjà réponses.

Madame Valérie COGNATA, du cabinet Citadia :

Concernant l'emprise au sol et pour les constructions existantes ne respectant pas cette emprise maximale de 40%, nous pouvons augmenter pour des extensions l'emprise au sol existante des pavillons en question, au maximum de 50%. Une limite est cependant imposée : cette extension ne doit pas engendrer une superficie totale au sol de plus de 150 m². Nous avons ainsi supprimé la règle des 200 m² existant auparavant et générant beaucoup de demandes et de conflits vis-à-vis du POS.

Monsieur Georges SIFFREDI, Maire, Vice-Président du Conseil Général, Président des Hauts-de-Bièvre :

En résumé, le propriétaire d'un pavillon de 110 m² peut s'agrandir avec une véranda de 20 m² sans dépasser 150 m² au sol. Si sa maison est R+1, il peut bénéficier de davantage de surface dans les combles. Cette mesure doit permettre à l'existant d'évoluer sans le pénaliser.

Il ne s'agit pas d'embêter les propriétaires de pavillons, mais de trouver des mesures afin d'empêcher les drapeaux. Notre intention est là.

Par exemple, des gens disposent aujourd'hui d'un jardin en débord, mais le POS actuel leur refuse un agrandissement. Si ces personnes construisent 20 m² supplémentaires au-dessus du garage, je ne vois aucun problème. Le PLU permettra ce type de travaux à la différence de l'actuel POS.

Madame GIRARD :

Je souhaite revenir sur la question de la protection du patrimoine bâti. En tout et pour tout, nous trouvons douze pastilles...

Monsieur Georges SIFFREDI, Maire, Vice-Président du Conseil Général, Président des Hauts-de-Bièvre :

Nous sommes à présent sur la zone Up... Nous devons encore évoquer la zone Upm, la zone Uz...

Madame GIRARD :

Les espaces patrimoines protégés sont importants...

Monsieur Georges SIFFREDI, Maire, Vice-Président du Conseil Général, Président des Hauts-de-Bièvre :

Tout comme les espaces Up et Uz... Toutes les zones de la ville sont importantes, sans exception.

Monsieur POPOV:

Ma question porte sur la zone Up. Est-ce que c'est toujours conditionné à la nécessité d'avoir un stationnement ?

Monsieur Georges SIFFREDI, Maire, Vice-Président du Conseil Général, Président des Hauts-de-Bièvre :

Oui !

Monsieur POPOV:

Dans beaucoup de cas, cela s'avère donc impossible...

Monsieur Georges SIFFREDI, Maire, Vice-Président du Conseil Général, Président des Hauts-de-Bièvre :

Cela ne s'applique pas pour l'existant. Par contre, dans le cas d'un pavillon neuf, nous n'imposons pas deux places couvertes. Toutefois, avec le retrait de cinq mètres, il demeure possible de placer une voiture devant un garage.

Monsieur POPOV :

Ma question porte sur les terrains très en pente pour le pavillonnaire tels que dans la voie de la vallée aux Loups, de la rue André Louis. Pour le stationnement, nous sommes obligés d'avoir un recul de cinq mètres. Toutefois, sur mon terrain mesurant 45 mètres de long, j'observe 17 mètres de dénivelé. Cette spécificité peut-elle être prise en compte ? De même, en cas de surplomb, il est impossible de créer un garage.

Monsieur Georges SIFFREDI, Maire, Vice-Président du Conseil Général, Président des Hauts-de-Bièvre :

Afin de ne pas se tromper, il convient de vérifier. Toutefois, il me semble qu'en cas de problèmes de topographie de cette importance, le contrôle de légalité peut accepter une dérogation. Au regard de certaines pentes, notamment dans la Vallée aux Loups, il est impossible parfois de se placer en retrait de cinq mètres. Nous allons donc examiner cette question.

Madame Valérie COGNATA, du cabinet Citadia :

Sur les autres zones du PLU, nous observons une zone Upm, une zone de plan de masse. Celle-ci correspond exactement à la zone de plan de masse n°3 existant dans le POS précédent sur le carrefour Allende. Nous avons donc repris les règles établies spécifiquement pour cette zone : une emprise au sol maximum de 65%, des espaces verts avec au moins 50% recouverts d'une couche végétale de 60 cm d'épaisseur, et 10% de pleine terre. Enfin, les implantations par rapport aux voies peuvent se situer à l'alignement. Par rapport aux limites séparatives, il est possible de choisir : en retrait ou à la limite. Un plan est également annexé au PLU avec une cote NGF déterminant les hauteurs maximales des constructions.

Autre zone un peu spécifique reprenant les règles existantes, il s'agit de la zone Uz correspondant à la Zac des Friches et des Houssières. Puisque cette Zac n'est pas totalement achevée, nous ne pouvons pas la supprimer et l'intégrer dans une zone pavillonnaire ou collective. Nous reprenons donc le règlement de la Zac avec les différents secteurs à l'intérieur pour permettre la finalisation des programmes.

Ici, l'emprise au sol n'est pas réglementée, sauf dans le secteur Uzb. Les hauteurs sont également déterminées par des cotes NGF sur un plan. Les espaces verts représentent 20 à 30% selon les secteurs. Enfin, le stationnement est régi selon le ratio de 1,3 places par logement et de 60% de la SHON en ce qui concerne les bureaux.

Viennent ensuite les zones naturelles. Celles-ci occupent un espace très important sur le territoire de Châtenay-Malabry. La zone stricte N recouvre la forêt de Verrières, le parc de la Vallée aux Loups, une partie du CREPS, la Coulée verte... Cette zone s'avère totalement inconstructible pour toute nouvelle construction. Pour les constructions déjà existantes, des aménagements et des extensions peuvent être permis. L'emprise au sol est limitée à 10% de la superficie de l'unité foncière. Des retraits de quatre mètres sont imposés par rapport aux voies. Par rapport aux limites séparatives, ce retrait doit être au moins égal à la demi-hauteur du bâtiment concerné. Comme dans le POS précédent, nous observons également une hauteur maximum de neuf mètres au faitage. Enfin, il n'existe aucune règle de stationnement car il s'agit le plus souvent de secteurs appartenant à la Région ou au Département, avec une vocation d'accueil du public. Par conséquent, aucune règle de stationnement n'a été définie dans cette zone. Enfin, le coefficient d'espaces verts se révèle évidemment très important, de l'ordre de 80%.

Par rapport à cette zone, nous observons un petit secteur intitulé Nh permettant les extensions de constructions existantes. Ce secteur à l'extrémité ouest de Châtenay, apparaît en limite avec la commune voisine et d'une Zac programmée. Il s'agissait d'une zone urbaine dans le POS précédent, et cette zone ne va sans doute pas demeurer en zone Nh. Nous réfléchissons actuellement sur le sujet car il est probable que des travaux seront nécessaires, notamment en ce qui concerne les réseaux. En outre, au regard du nombre de constructions déjà existantes sur ce secteur, ce zonage en N n'est peut-être pas approprié. Il pourrait s'agir d'une zone Au dans laquelle l'implantation de constructions est conditionnée à la réalisation de réseaux. Pour le moment, la discussion à ce sujet n'est pas tout à fait finalisée.

Nous avons ainsi effectué le tour de l'ensemble des zones de Châtenay. Sur le plan du zonage, il existe aussi des indications graphiques se superposant au zonage, que la zone soit urbaine ou naturelle. Ces inscriptions cherchent justement à préserver le patrimoine naturel avec les espaces boisés classés, comme ils figuraient au POS précédent. Ces espaces sont totalement inconstructibles et l'affectation du sol ne peut être changée. Ces parcelles sont soumises au régime forestier et bénéficient d'une protection extrêmement forte.

Une protection du patrimoine paysager a également été repérée sur des espaces boisés ou plantés, mais n'ayant pas forcément la même valeur écologique ou parce qu'ils concernent par exemple, des copropriétés. Pour ces parcelles, nous sommes un peu plus souples en termes de prescriptions : 5% de l'emprise concernée peuvent être l'objet d'aménagements. Cela permet d'être moins contraignant vis-à-vis des propriétaires privés. Cela permet en outre de mieux entretenir ces espaces, sans être soumis à un régime forestier assez particulier.

Ces espaces paysagers sont répartis en deux groupes : des secteurs paysagers comme je viens de le signaler, et des secteurs un peu plus spécifiques, concernant les jardins familiaux de la Butte rouge. Ceux-ci n'étaient pas repérés non plus dans le POS précédent. Ils peuvent être recensés et protégés par le PLU puisque nous devons maintenir la superficie végétalisée à 80%. Seuls des abris de jardin

sont autorisés. Le règlement se veut donc adapté au fonctionnement et à la conservation de ces espaces.

Dans le POS précédent, seuls les espaces boisés classés existaient. Les jardins familiaux, les secteurs paysagers sont autant d'éléments nouveaux par rapport au patrimoine naturel. Nous avons également examiné la répartition de ces superficies en termes d'hectares. Au POS, 194 hectares étaient classés en espaces boisés ; dans le PLU, nous sommes légèrement en dessous avec 189 hectares, soit cinq hectares de moins. Certains espaces boisés classés, en raison de copropriété ou d'espace privé, ont été reclassés en espaces paysagers. Ces espaces paysagers, eux-aussi bien réglementés concernent un peu plus de 28 hectares. Enfin, nous avons recensé 2,5 hectares de jardins familiaux.

Au sujet des protections, nous avons également repéré des éléments du patrimoine bâti non protégés par un classement ou une inscription aux monuments historiques. Ce repérage permet de préserver de grandes villas ou des bâtiments de caractère emblématiques de l'identité de Châtenay-Malabry. Un certain nombre de constructions notamment dans la Vallée aux Loups sont ainsi concernées. Comme nous l'avons noté tout à l'heure, il convient également d'ajouter le lavoir. Nous y trouvons également l'Arboretum, la maison de Latouche, les grandes propriétés du type Thevenin, etc.

Ces éléments permettent de repérer et de protéger le patrimoine bâti non protégé à ce jour par un classement du type ABF.

Pour finir sur les inscriptions graphiques, un périmètre d'attente est symbolisé par un pointillé bleu sur l'école Centrale et sur la faculté de Pharmacie. Ce périmètre permet de geler les constructions dans ces zones pour une durée maximale de cinq ans, dans l'attente d'un projet de la ville, un peu plus abouti. Une servitude est ainsi instaurée afin de permettre de réfléchir à l'avenir de ces secteurs. Dans l'attente d'un projet, seuls les aménagements et les extensions de l'existant sont autorisés.

Nous n'étions pas suffisamment avancés au niveau du PLU pour avoir des plans d'aménagement sur ces secteurs avec des volumes de construction et le nombre de logements. Par conséquent, nous avons préféré mettre en place ce périmètre d'attente.

Madame COHEN, rue des Martyrs de la résistance :

J'habite la rue des Martyrs de la Résistance, descendant sur le parc de la Vallée aux Loups. J'ai entendu parler d'un projet d'urbanisation devant descendre au moins sur la moitié de cette rue. La partie allant jusque la maison en bois avec une tourelle, devait être remplacée par des bâtiments. Mais apparemment, ce projet n'existe plus.

Monsieur Georges SIFFREDI, Maire, Vice-Président du Conseil Général, Président des Hauts-de-Bièvre :

Je n'ai jamais eu connaissance d'un tel projet...

Madame COHEN, rue des Martyrs de la résistance :

Ce projet m'avait été rapporté, et j'étais assez inquiète...

Monsieur Georges SIFFREDI, Maire, Vice-Président du Conseil Général, Président des Hauts-de-Bièvre :

Vous savez, tellement de choses se disent et tellement de personnes font courir des rumeurs. Toutefois, je n'ai enregistré aucun permis de construire pour cette zone. Aucun permis ne m'a d'ailleurs été présenté.

Madame COHEN, rue des Martyrs de la résistance :

Au-dessus, l'église dépendant de l'évêché doit également être vendue.

Monsieur Georges SIFFREDI, Maire, Vice-Président du Conseil Général, Président des Hauts-de-Bièvre :

Si l'évêché souhaite vendre une église, nous essaierons de laisser cette église en lieu de culte. Si ma mémoire est exacte, il existe une église dans la Cité-Jardins de la Butte rouge...

Madame COHEN, rue des Martyrs de la résistance :

Oui, l'église copte...

Monsieur Georges SIFFREDI, Maire, Vice-Président du Conseil Général, Président des Hauts-de-Bièvre :

J'ignore depuis combien d'années vous habitez Châtenay, mais à l'époque cette église n'était pas copte : elle appartenait à l'évêché. Celui-ci l'avait mise en vente, la ville souhaitait alors l'acquérir pour la transformer en salle des fêtes. Par chance, beaucoup de Châtenaisiens s'y sont opposés, et grâce aux coptes, cette église est demeurée un lieu de culte. Comme vous le voyez, mes prédécesseurs désiraient transformer une église en salle des fêtes. Pour ma part, je veillerai à ce que l'église située en haut, reste un lieu de culte. D'autant que la mobilisation des Châtenaisiens sera importante, me semble-t-il.

Madame COHEN, rue des Martyrs de la résistance :

A côté, nous trouvons également le CAT (centre d'aide par le travail) : eux-aussi s'interrogent...

Monsieur Georges SIFFREDI, Maire, Vice-Président du Conseil Général, Président des Hauts-de-Bièvre :

Il est nécessaire de bien comprendre : n'importe quelle ville réalise des PLU, fixe des règles, mais ne peut pas empêcher les transactions. Quiconque souhaitant vendre peut vendre, quiconque souhaitant acheter peut acheter. Heureusement, nous sommes une démocratie et un pays de libertés. Si le CAT quitte Châtenay et désire vendre, je ne dispose d'aucun moyen pour l'en empêcher. Toutefois, personne du CAT n'est venu me rencontrer pour m'informer de son intention de vendre. D'autant que nous travaillons avec eux et que nous fournissons du travail aux jeunes du CAT. Je ne dispose d'aucune information à ce sujet.

Madame COHEN, rue des Martyrs de la résistance :

Le CAT est simplement locataire...

Au coin de la rue, il existe une boulangerie juste après l'église. D'après le projet de construction à cet endroit, la boulangerie doit également disparaître...

Monsieur Georges SIFFREDI, Maire, Vice-Président du Conseil Général, Président des Hauts-de-Bièvre :

Dans l'avenue du Bois ?

Madame COHEN, rue des Martyrs de la résistance :

Oui.

Monsieur Georges SIFFREDI, Maire, Vice-Président du Conseil Général, Président des Hauts-de-Bièvre :

Nous ne sommes plus à côté de l'église...

Sur l'avenue du Bois, il existe un règlement correspondant à la zone Um avec 13 mètres de hauteur en bordure de voie.

Madame COHEN, rue des Martyrs de la résistance :

Il n'existera donc plus de boulangerie ?

Monsieur Georges SIFFREDI, Maire, Vice-Président du Conseil Général, Président des Hauts-de-Bièvre :

Rien n'empêche qu'une boulangerie vienne s'installer de nouveau en rez-de-chaussée de l'immeuble...

Madame COHEN, rue des Martyrs de la résistance :

C'est souhaitable, mais cela ne semble pas figurer dans le projet...

Monsieur Georges SIFFREDI, Maire, Vice-Président du Conseil Général, Président des Hauts-de-Bièvre :

Je le regrette dans ce cas. Pour cette raison, nous favorisons l'implantation de commerces dans certains secteurs, en donnant des hauteurs supplémentaires.

Madame Barbara GUTGLAS-DUCOURNEAU, Conseillère municipale d'opposition, Résidence La Baleine, avenue Jean Jaurès :

J'apporte une précision. L'espace boisé classé représente une protection bien plus importante que les autres zones. Pourquoi avez-vous enlevé certaines parcelles auparavant en espaces boisés classés ? Même si ces espaces se trouvent au milieu d'une zone pavillonnaire ou d'une zone collective, cette protection très importante s'avère beaucoup plus difficile à supprimer que les autres protections.

La maison de Sully Prud'homme a malheureusement été vendue et demeure à présent une propriété privée. Celle-ci n'est pas située au Sud de l'avenue Jean Jaurès, au Nord : le point rouge sur la carte ne me semble pas situé au bon endroit.

Vous avez également précisé que chacun pouvait construire en fonction des règles, mais vous demeurez aussi garant de l'intérêt collectif et de l'harmonie de l'ensemble. Or ces règles déterminent l'harmonie et la qualité de vie. Par conséquent, ces règles doivent être pensées de façon à permettre cette harmonie.

Monsieur Georges SIFFREDI, Maire, Vice-Président du Conseil Général, Président des Hauts-de-Bièvre :

Les règles déterminent effectivement des critères comme des emprises au sol ou des hauteurs. Je me refuse à ajouter des obligations de matériaux, des obligations architecturales... J'ignore d'ailleurs si de telles règles sont légales. Nous vivons dans un pays de libertés et chacun peut construire comme il l'entend tout en respectant les règles.

Je suis d'ailleurs surpris, Madame GUTGLAS, par votre souhait d'aller plus loin. Bien que vous soyez architecte, vous avez à plusieurs reprises critiqué en Conseil municipal ce que vous appelez « Disneyland » au Plessis-Robinson où l'architecture est identique.

Pour ma part, je ne suis pas favorable à imposer une architecture. Des règles définissent des droits à construire et chacun est libre de choisir son architecture.

Madame GIRARD :

Je souhaite à nouveau revenir sur les bâtiments protégés. Comme nous l'avons vu, douze bâtiments ont été identifiés comme tels. Cette liste me semble incomplète et il serait nécessaire de la compléter. Nous avons ainsi évoqué le lavoir, nous pouvons aussi ajouter le bâtiment situé dans le CREPS à l'angle des rues Voltaire et des Vallées.

Monsieur Georges SIFFREDI, Maire, Vice-Président du Conseil Général, Président des Hauts-de-Bièvre :

Celui-ci figure déjà dans la liste.

Madame GIRARD :

Non, il n'y figure pas.

Monsieur Georges SIFFREDI, Maire, Vice-Président du Conseil Général, Président des Hauts-de-Bièvre :

S'il n'est pas dans la liste, dans ce cas, nous l'ajouterons.

Madame GIRARD :

Il convient peut-être de vérifier cette liste.

Je souhaite par ailleurs effectuer deux remarques. Ces bâtiments ont beau figurer sur une liste, mais comment sont-ils réellement protégés ? Les documents que j'ai examinés sont extrêmement évasifs et restent très qualitatifs. Par exemple, il est indiqué que les réparations ne doivent pas dénaturer le bâtiment : cette protection me paraît très faible. De même, en cas de démolition, une autorisation est requise. Mais nous ignorons qui accorde cette autorisation et en vertu de quels critères. Si le recensement des bâtiments à protéger est judicieux, une protection réellement efficace s'avère également nécessaire.

Deuxièmement, dans les règles d'urbanisme précédentes, nous trouvons également des arbres protégés au-delà des seuls bâtiments.

Monsieur Georges SIFFREDI, Maire, Vice-Président du Conseil Général, Président des Hauts-de-Bièvre :

Nous n'avons pas tous les documents ce soir. Des arbres remarquables ont été classés par le Département...

Madame GIRARD:

Je parlais d'arbres de la ville.

Monsieur Georges SIFFREDI, Maire, Vice-Président du Conseil Général, Président des Hauts-de-Bièvre :

Des arbres ont été classés par le Département sur le territoire de Châtenay-Malabry. Il s'agit d'un inventaire départemental.

Madame GIRARD:

Certains arbres ne me paraissent pas protégés.

Monsieur Georges SIFFREDI, Maire, Vice-Président du Conseil Général, Président des Hauts-de-Bièvre :

Madame, l'inventaire départemental ne signifie pas que ces arbres appartiennent au Département. Ou même qu'ils soient sur des propriétés lui appartenant. Le Département réalise un inventaire sur toutes les communes y compris chez nous. Il ne me semble pas que la ville de Châtenay-Malabry ait également réalisé de son côté un tel inventaire.

Madame GIRARD :

La ville de Châtenay a classé des arbres ne figurant pas sur la liste du Département. Cela figure dans la révision de POS de 2005.

Monsieur Georges SIFFREDI, Maire, Vice-Président du Conseil Général, Président des Hauts-de-Bièvre :

Il est évident que nous reprendrons les arbres qui avaient été classés lors de la révision de 2005.

Madame GIRARD :

Il convient également de considérer les murs en meulière... Au-delà des douze bâtiments évoqués dans le règlement, il existe d'autres choses à protéger dans cette ville, me semble-t-il.

Monsieur Georges SIFFREDI, Maire, Vice-Président du Conseil Général, Président des Hauts-de-Bièvre :

Je suis d'accord pour protéger un certain nombre de choses. Mais nous demeurons dans un pays où les propriétaires ont le droit d'effectuer un minimum de travaux. Par conséquent, je suis favorable à la protection quand elle ne porte pas atteinte aux intérêts des uns et des autres. Si nous mettons en place trop de protection, nous risquons d'avoir un résultat inverse à nos souhaits.

Nous pouvons donc ajouter quelques bâtiments. Mais si nous commençons à classer des murs ou des toitures, nous pouvons alors aller très loin.

Madame X :

Pourquoi ne voulez-vous pas classer des murs ?

Monsieur Georges SIFFREDI, Maire, Vice-Président du Conseil Général, Président des Hauts-de-Bièvre :

Pourquoi je refuse de classer des murs ? En 1999, lors de la grande tempête, un bout de mur de l'Arboretum s'est écroulé. Du coup, en passant devant, nous bénéficions d'une percée visuelle : j'estimais cette percée profitable aux Châtenaisiens. Ils pouvaient ainsi profiter de la vue sur l'Arboretum. J'ai donc demandé à conserver cette percée. Nous n'avons donc pas reconstruit un mur et nous l'avons remplacé par une grille. Il a cependant été nécessaire de se battre avec l'architecte des Bâtiments de France.

Je ne souhaite pas faire tomber tous ces murs, mais dans certains cas, il me semble préférable de disposer de percées. De même, nous pourrions bénéficier d'une ou deux percées du côté du CREPS ; d'autant que les gens ne peuvent y entrer.

Monsieur X :

Pourquoi ne peut-on pas traverser le parc du Creps et profiter de cet espace vert ?

Monsieur Georges SIFFREDI, Maire, Vice-Président du Conseil Général, Président des Hauts-de-Bièvre :

Au regard des problèmes y étant survenus, vous aurez de moins en moins le droit d'y pénétrer. Les textes et la loi sont désormais plus contraignants, et le directeur du CREPS voit sa responsabilité de plus en plus engagée vis-à-vis des enfants accueillis. De fait, il ferme l'enceinte de plus en plus, et nous en profitons de moins en moins. Il convient de se mettre à sa place.

Monsieur X :

Je reviens sur les aires de stationnement. Dans les capitales régionales ayant adopté le tramway, il est usage d'installer en bout de ligne des aires de stationnement. Or il n'est pas très aisé de stationner à la Croix de Berny. Je pressens ainsi le risque de voir une partie de Châtenay se transformer en parking ventouse durant la journée. Les personnes optant pour les transports en commun pour effectuer les quelques kilomètres restant, pourraient ainsi stationner leurs voitures le long des voies. J'ai vécu cette situation en Allemagne notamment.

Deuxièmement, ne serait-il pas un peu plus ambitieux, sur les nouveaux programmes d'imposer des règles un peu plus strictes sur le nombre de parkings de logements. Il est ainsi très difficile de trouver une aire de stationnement pour un véhicule en dehors de la rue. Il existe très peu d'offres et avec une demande très forte, les prix augmentent et deviennent inabordables.

Monsieur Georges SIFFREDI, Maire, Vice-Président du Conseil Général, Président des Hauts-de-Bièvre :

Des années seront nécessaires avant de voir le nombre de voitures diminuer. Nous ne devons pas nous voiler la face. Le POS et à présent le PLU de Châtenay se montrent très contraignants par rapport à des villes voisines, y compris en région Ile-de-France. Certains anticipent si rapidement la diminution des usagers de la voiture, qu'ils ne fixent même pas de règles sur le stationnement dans leur PLU. Ils considèrent ainsi qu'il ne sera plus nécessaire de réaliser des parkings souterrains.

Nos règles se révéleront encore plus contraignantes que celles existantes aujourd'hui.

Concernant le risque de voitures ventouses, et le parking en aval du tramway, une gare routière devrait être normalement réalisée à la Croix de Berny avec le Trans-Val-de-Marne et le tramway. Avec ces aménagements, du stationnement sera vraisemblablement prévu.

Toutefois, dans d'autres secteurs de la ville, nous rencontrons déjà des voitures ventouses. Dans le quartier des Mouilleboeufs, proche de la gare RER de Robinson, nous observons de nombreuses voitures ventouses stationnées sur notre territoire, faute de parkings payants. Du coup, les automobilistes de Fontenay-aux-Roses viennent ainsi se garer dans notre ville en dépit du parking existant à la gare RER. Toutefois, plutôt que de payer le parking, ils préfèrent stationner dans notre ville où cela reste gratuit.

Si un parking est construit à la Croix de Berny, celui-ci sera sans doute payant et nous risquons d'être confrontés au même problème des voitures ventouses. Devons-nous instaurer le stationnement payant ? Selon moi, il n'existe pas de nécessité immédiate de rendre ce stationnement payant, d'autant que nous disposons déjà de zones bleues. Nous examinerons au fil du temps, si nous devons cependant en arriver là. Pour le moment, en dépit de quelques voitures ventouses, nous n'avons pas beaucoup de plaintes, et nous pouvons rester en stationnement non payant.

Monsieur Patrick DESSENNES, résidence Voltaire :

Vous avez devancé ma question. Par rapport à d'autres communes voisines, Châtenay-Malabry se caractérise par l'absence de stationnement payant. Même si vous y avez déjà répondu, je vous pose la question : envisagez-vous d'introduire un stationnement payant, éventuellement pour une certaine durée, dans le centre-ville ou une autre zone.

Monsieur Georges SIFFREDI, Maire, Vice-Président du Conseil Général, Président des Hauts-de-Bièvre :

Pour l'instant, nous recevons quelques plaintes sur des voitures ventouses dans le quartier des Mouilleboeufs. Dans d'autres secteurs, nous n'en recevons aucune. Par conséquent, je ne vois pas l'utilité, aujourd'hui, d'instaurer du stationnement payant.

Par ailleurs, il existe déjà la zone bleue. A l'aide d'un disque, l'automobiliste peut bénéficier jusqu'à une heure et demi de gratuité. Une telle durée permet aux usagers d'effectuer leurs courses.

Naturellement, il ne s'agit pas de mettre toute la ville en zone bleue. Généralement, ce type de zone s'adresse à des secteurs commerçants. Dans le centre-ville, nous instaurerons ainsi des zones bleues, d'autant qu'il existe également un parking souterrain. Je ne suis pas tellement favorable au stationnement payant, et je préfère ainsi l'éviter.

Madame X, Zac des Friches et des Houssières :

De mémoire, la Zac a été construite avec ce ratio de 1,3 places de stationnement par appartement. En fait, le soir, ce ratio se révèle largement insuffisant. Nous observons beaucoup de voitures stationnant dans les rues, de façon sauvage, en particulier dans la rue Jean Jaurès. En particulier, entre la rue Salengro et Chateaubriand, nous relevons des voitures stationnées de manière particulièrement gênante. Celles-ci proviennent de la Zac où elles n'ont pas pu trouver une place.

Même si des transports en commun sont envisagés, leur densification ne pourra pas absorber ce stationnement...

Monsieur Georges SIFFREDI, Maire, Vice-Président du Conseil Général, Président des

Hauts-de-Bièvre :

La Zac des Friches et Houssières bénéficiait de son propre règlement. D'ailleurs, même le POS n'évoque pas de ratio de 1,3 place, puisqu'il raisonne en SHON. Je serai donc étonné de voir un tel ratio dans le règlement de la Zac.

Selon moi, il existe un autre problème : les automobilistes ne se rendent pas dans les parkings. Ils ne les achètent pas et ils ne les louent pas. Certains parkings de la Zac demeurent ainsi à moitié vides.

Madame X, Zac des Friches et des Houssières :

Dans mon immeuble, le parking est plein sur plusieurs niveaux.

Monsieur Georges SIFFREDI, Maire, Vice-Président du Conseil Général, Président des Hauts-de-Bièvre :

Peut-être pas dans votre immeuble, mais la Zac compte 1 500 logements...

Madame X :

Le mode de transport le plus efficace est le vélo. Il faut que vous obligiez les constructions à disposer de locaux corrects pour le stationnement des vélos.

Monsieur Georges SIFFREDI, Maire, Vice-Président du Conseil Général, Président des Hauts-de-Bièvre :

Nous obligeons les promoteurs à respecter ce ratio de 1,3 place. Mais ces places sont ensuite vendues et les gens décident de les acheter ou non. De plus en plus, les places de stationnement sont vendues avec les appartements. Parfois, il leur reste cependant des places afin de les louer aux populations aux alentours. Même si une famille achetant un logement dispose de deux voitures, elle n'achète pas forcément deux places de parking. Autrement dit, il ne suffit pas d'obliger le promoteur à respecter le ratio : les propriétaires doivent aussi acheter ces places.

Dans le centre-ville, y compris avant les travaux, nous observons de nombreuses voitures dans la rue du Général de Gaulle. Depuis quelques années, il existe désormais un parking de 80 places louées au mois à des tarifs intéressants. De mémoire, nous enregistrons seulement quatre locations. Les gens peuvent marcher 50 mètres pour y déposer leurs voitures, mais ils préfèrent stationner devant chez eux. Quitte à se garer sur le trottoir. Comme pour le stationnement payant, je ne suis pas favorable à des sanctions lorsqu'il n'existe pas de solution : par exemple, dans la Cité-Jardins où il n'existe pas de parking, les automobilistes n'ont pas d'autre choix que de stationner sur les trottoirs. En revanche, dans le centre-ville, j'attends la fin des travaux et ensuite, si des voitures sont stationnées sur les trottoirs, nous ferons poser des barrières afin de rendre les trottoirs aux piétons, aux PMR, aux personnes avec des poussettes.

Madame COLOMER

J'interviens sur les périmètres d'attente sur l'école Centrale et la faculté de pharmacie. Ces périmètres d'attente représentent dans la ville plus de trente hectares en position stratégique. Ce point pose un vrai problème de fond dans l'établissement de ce PLU. L'objet même d'un PLU consiste à élaborer des objectifs d'urbanisme pour tout la ville. Or, ces zones ne sont pas l'objet du PLU. Elles ont pourtant été gelées, ce qui n'a pas empêché dernièrement, une discussion sur leur destination future : vous avez évoqué un éco-quartier, et vous avez même lancé un appel d'offres avec la SEM pour l'aménagement de la zone de la faculté de pharmacie. Pourquoi ne pas en définir

dès à présent les règles d'urbanisme ? Qu'attendons-nous ? Attendons-nous les décisions de transfert de l'école Centrale et de la faculté de pharmacie ? Attendons-nous les financements aussi bien pour les déménagements que pour les rachats par la commune ? Attendons-nous les projets des promoteurs ? Toutes ces incertitudes font perdre beaucoup de sa substance à ce PLU. Il semble plus cohérent de reporter cette phase réglementaire du PLU lorsque ces zones pourront y être réglementairement traitées. La concertation serait alors possible sur ces deux zones. Sortir de cette concertation serait une incohérence mettant en cause l'essence même de ce plan local d'urbanisme.

Monsieur Georges SIFFREDI, Maire, Vice-Président du Conseil Général, Président des Hauts-de-Bièvre :

Au regard des surfaces évoquées et des projets qui y seront menés, la concertation sera inévitable. Comme vous l'avez signalé, nous avons lancé un appel d'offres afin de choisir un cabinet afin de préparer le travail sur le projet.

Madame COLOMER

Dans ce cas il faut attendre la fin de l'étude

Monsieur Georges SIFFREDI, Maire, Vice-Président du Conseil Général, Président des Hauts-de-Bièvre :

Moi aussi, j'attends. A un certain moment, vous me reprochiez de laisser ces établissements quitter la ville. Aujourd'hui, vous me reprochez de ne pas avancer suffisamment vite sur le projet.

Madame COLOMER

Quelle est la réglementation qui s'applique alors ?

Monsieur Georges SIFFREDI, Maire, Vice-Président du Conseil Général, Président des Hauts-de-Bièvre :

Même lorsque des zones sont gelées, il demeure cependant une réglementation. Cette réglementation correspond à la zone Uc ; comme au POS actuel. Nous n'avons donc pas changé le zonage.

Pour autant, ce classement supplémentaire nous permet de travailler sur un projet et de nous garantir pour l'avenir. En effet, ces terrains appartiennent à une entité et celle-ci n'est nullement obligée de vendre à la ville. Geler cette zone se révèle donc plutôt intéressant pour la ville car elle s'assure ainsi d'en conserver la maîtrise. Souhaitez-vous voir ces terrains être vendus à n'importe qui ? Sans que la ville ne puisse agir sur des surfaces aussi importantes ? Ou qu'elle soit obligée de préempter à un prix énorme ?

Madame COLOMER

Dans ce cas à quoi sert le périmètre d'attente ?

Monsieur Georges SIFFREDI, Maire, Vice-Président du Conseil Général, Président des Hauts-de-Bièvre :

Personne ne peut rien y construire durant cinq ans. Vous connaissez quelqu'un qui achète pour rien y faire ? Pour ma part, je ne connais pas de philanthrope.

Madame COLOMER

Ce périmètre d'attente est une 'usine à gaz' !

Monsieur Georges SIFFREDI, Maire, Vice-Président du Conseil Général, Président des Hauts-de-Bièvre :

Vous parlez d'usine à gaz, mais il s'agit cependant du code de l'urbanisme.

Lorsque ce PLU sera approuvé, le propriétaire, en l'occurrence l'Etat, peut très bien nous mettre en demeure d'acquérir ces terrains. Je m'en réjouis car nous souhaitons justement acheter ces terrains. Mais si l'Etat peut nous mettre en demeure, cela signifie également qu'il ne peut pas vendre à un tiers parallèlement.

Madame COLOMER

Et si la ville n'achète pas ? Cela empêche-t-il l'Etat de vendre ?

Monsieur Georges SIFFREDI, Maire, Vice-Président du Conseil Général, Président des Hauts-de-Bièvre :

Comme vous le constatez, le code de l'urbanisme n'est peut-être pas aussi mal fait que ça. Vous ne pouvez pas empêcher quelqu'un de vendre et l'obliger à vous vendre ses terrains, et dans le même temps refuser de les acheter lorsque celui-ci vous a mis en demeure. Effectivement, si nous refusons d'acheter, il peut alors vendre les terrains à qui il l'entend.

Madame COLOMER

Que peut-on construire dans ce cas ?

Monsieur Georges SIFFREDI, Maire, Vice-Président du Conseil Général, Président des Hauts-de-Bièvre :

La règle d'urbanisme est identique à celle du POS actuel. Le gel de cette zone est une protection supplémentaire. Pour le moment, les projets ne sont pas encore définis. Lorsque ceux-ci seront déterminés, nous substituerons le projet à la zone Uc, comme une zone de plan masse.

Monsieur X :

Je souhaite revenir sur les problèmes de stationnement et de transport. En début de réunion, vous avez exprimé votre volonté d'offrir aux Châtenaisiens les transports les plus efficaces. A ce propos, le transport le plus efficace en milieu urbain demeure le vélo. Avec un vélo, il est possible de circuler à 14 km/h et avec un vélo électrique, en plein hiver, à 20 km/h. Autrement dit, en proche banlieue, le vélo permet de circuler aussi vite qu'au mois d'août.

Pour vous faire part de mon expérience, je déposais mes enfants à Brossolette et j'avais ensuite sept minutes pour monter à Robinson. Et tandis que j'étais déjà dans mon train, les autres parents restaient dans le bus coincés sur l'avenue Jean Longuet. De même, après avoir déposé mes enfants à Mendès France, sept minutes plus tard j'étais à la gare d'Antony. Je gagnais ainsi trois ou quatre rames par rapport aux autres parents en roulant en bon père de famille. Le soir, lorsque vous arrivez à 20h à Antony ou à Robinson, avoir un vélo permet de gagner une demi-heure. Il s'agit d'une qualité de vie. Il est nécessaire d'offrir cette même qualité de vie aux habitants notamment des immeubles collectifs.

Nous avons prévu 1,3 place de parking par logement, mais il serait aussi souhaitable de mettre en place de grands parkings à vélos.

Monsieur Georges SIFFREDI, Maire, Vice-Président du Conseil Général, Président des Hauts-de-Bièvre :

Nous n'avons pas utilisé le terme vélo, mais plutôt celui de deux-roues englobant également les motos.

Monsieur X :

Ces grands parkings à vélos seraient évidents et simples d'utilisation. Si je dois descendre au troisième sous-sol, disposer de trois bips et de trois clés, pour sortir mon vélo, je laisse tomber. De même, si je dois enjamber trois épaves de vélos, quatre poussettes pour attraper mon vélo. Son utilisation doit s'imposer comme une évidence : en arrivant dans le hall d'un immeuble, le parking à vélos doit immédiatement être accessible.

Selon moi, il conviendrait d'imposer des parkings à vélos immédiatement accessibles en rez-de-chaussée. Ce serait peut-être plus astucieux que ces logements sombres et à moitié enterrés tels que nous les observons dans les nouveaux immeubles.

Monsieur Georges SIFFREDI, Maire, Vice-Président du Conseil Général, Président des Hauts-de-Bièvre :

Il est écrit que chaque emplacement de poussette et deux-roues doit répondre aux caractéristiques suivantes : local ou emplacement clos avec au minimum un dispositif d'attache vélo par tranche de deux mètres carrés. Le règlement fournit encore d'autres détails en la matière. En revanche, il est vrai que nous n'avons pas précisé l'obligation de rez-de-chaussée. Nous étudierons cette question afin de voir si nous pouvons imposer légalement cette exigence. Toutefois, je n'en suis pas sûr. Si nous pouvons fixer des normes comme pour les voitures, il me paraît difficile d'imposer des locaux à vélos au rez-de-chaussée. Néanmoins, dans l'instruction des permis, nous pouvons les inciter à placer ces emplacements au rez-de-chaussée en discutant avec les promoteurs.

Monsieur X :

Il est dommage de voir la mairie dépenser de l'argent pour des équipements vélos si les gens n'ont pas de point de départ, ni de point d'arrivée.

Monsieur Georges SIFFREDI, Maire, Vice-Président du Conseil Général, Président des Hauts-de-Bièvre :

Le point de départ comme le point d'arrivée peuvent être imposés par le règlement, mais je ne suis pas sûr de pouvoir l'exiger au rez-de-chaussée. Si un promoteur décide de placer cet équipement en R-1, je ne pourrais peut-être pas m'y opposer.

Monsieur X :

Il faut les disposer à proximité des gares RER.

Monsieur Georges SIFFREDI, Maire, Vice-Président du Conseil Général, Président des Hauts-de-Bièvre :

Les gares RER sont situées en dehors de la ville. N'étant pas maire de ces communes, il m'est difficile d'intervenir.

Pour notre part, nous plaçons peu à peu des parkings à vélos un peu partout et nous entendons également augmenter le nombre de pistes cyclables.

Monsieur X :

Quand je regarde le développement de la ville et la projection sur l'avenir, je m'interroge sur le devenir de la Cité-Jardins de la Butte rouge : s'agit-il d'un statu quo ? Ce quartier n'apparaît pas comme une zone devant se développer ou une zone porteuse d'un projet. Pourriez-vous nous apporter des éclaircissements à ce sujet ?

Monsieur Georges SIFFREDI, Maire, Vice-Président du Conseil Général, Président des Hauts-de-Bièvre :

La Cité-Jardins correspond à la zone Ucj avec une partie un peu plus spécifique.

Madame Valérie COGNATA, du cabinet Citadia :

Des règles existent par rapport aux limites séparatives. Il existe cependant assez peu de limites séparatives au sein de la Cité-Jardins, sauf avec les zones extérieures.

Des règles concernent également l'implantation des constructions par rapport aux voies. De la sorte, les constructions ne respectant pas ces règles dans la Cité-Jardins pourront subir également des aménagements et des rénovations.

Un autre article permet également de déroger pour la Cité-Jardins et la Cité des Peintres. Il s'agit de l'article 8, me semble-t-il...

Sur le stationnement, il existe également des adaptations pour la Cité-Jardins au regard des difficultés y étant recensées.

Monsieur Georges SIFFREDI, Maire, Vice-Président du Conseil Général, Président des Hauts-de-Bièvre :

Sur la Cité-Jardins, le plan d'urbanisme me paraît superbe avec les immeubles de petite hauteur. Cette spécificité doit être conservée à travers le règlement. Pour autant, au regard de ce que j'entends, des immeubles ne donnent pas satisfaction en termes de qualité de vie : en raison de l'humidité, du manque d'isolation, du non-respect des normes handicapés, de l'absence d'ascenseur... Ce quartier a déjà été réhabilité voilà quelques années et de grosses sommes ont alors été investies. Il convient donc d'examiner où l'Office départemental en est de l'amortissement des emprunts. Je regrette qu'à l'époque, la typologie des appartements n'ait pas été examinée. En effet, nous disposons de beaucoup de deux-trois pièces mais quasiment pas de quatre-cinq pièces. Nous observons cependant des familles de plus en plus nombreuses. Les problèmes de sur-occupation et de relations entre voisins s'expliquent facilement.

Si une nouvelle réhabilitation lourde était décidée, nous pourrions peut-être éviter les problèmes actuels d'isolation thermique et phonique avec un système de coque. A l'intérieur, je souhaiterais également que nous puissions revoir dans certains immeubles la typologie des appartements. Nous pourrions ainsi créer davantage de quatre-cinq pièces, avec des superficies plus vastes, et nous améliorerions ainsi la qualité de vie. Nous ne sommes plus en 1936 et les conditions de vie ont évoluées.

Ce matin, je me trouvais à une réunion de Paris Métropole dans un ancien arsenal. Nous y trouvons actuellement une superbe exposition de Paris depuis ses origines jusqu'au futur. Cette exposition comporte une image de notre Cité-Jardins, et comme toujours, comme à l'école d'architecture, il est question de son plan d'urbanisme. Rien ne dit qu'il faut garder les immeubles dans leur état. Par conséquent, nous devons effectivement conserver le plan d'urbanisme : nous ne sommes pas à la Courneuve, et je m'en félicite.

Ici, je ne parle toutefois que de la Cité-Jardins. Pour moi, la Cité des Peintres est différente : elle date des années 1960 avec des barres et des tours. Un jour ou l'autre, nous devons nous donner la possibilité de permettre une évolution de la Cité-Jardins. Il est inutile de déplorer à la fois les conditions de vie dans ces immeubles et dans le même temps de refuser de toucher à quoi que ce soit. Voilà donc les possibilités existant sur le quartier.

Mais une fois encore, j'ignore où nous en sommes dans les remboursements d'emprunts. De mémoire, la réhabilitation lourde est survenue dans les années 1990. Par ailleurs, il conviendrait aussi de se pencher sur les coûts d'une nouvelle rénovation encore plus lourde que la précédente.

Puisque cette réhabilitation remonte maintenant à une vingtaine d'années, nous devons bientôt toucher à la fin des remboursements d'emprunts. En tant que membre du Conseil d'administration à l'Office départemental, deuxième vice-président à la politique de la ville du Département, je ne désespère pas de disposer un jour des moyens pour mener à bien ce projet.

Monsieur BLASIN :

Au nom de L'ACAVIM, je n'ai pas entendu parler de l'aménagement futur et des projets au niveau de la petite chapelle.

Monsieur Georges SIFFREDI, Maire, Vice-Président du Conseil Général, Président des Hauts-de-Bièvre :

J'ai répondu précédemment à une dame à ce sujet...

Monsieur BLASIN:

Je n'ai pas entendu...

Monsieur Georges SIFFREDI, Maire, Vice-Président du Conseil Général, Président des Hauts-de-Bièvre :

Peu importe, je vais répéter.

Monsieur BLASIN:

J'interviens au nom de l'ACAVIM...

Monsieur Georges SIFFREDI, Maire, Vice-Président du Conseil Général, Président des Hauts-de-Bièvre :

Monsieur, je n'ai pas dit que je refusais de vous répondre... Ecoutez à présent puisque j'ai déjà répondu à Madame, mais vous n'avez pas entendu...

Monsieur BLASIN :

Parlez vraiment fort...

Monsieur Georges SIFFREDI, Maire, Vice-Président du Conseil Général, Président des Hauts-de-Bièvre :

Sur la partie église, il n'existe pas de règlement spécifique ni de projet. Ce secteur est placé en zone pavillonnaire.

Sur la partie avenue du Bois, la portion où se trouve notamment la boulangerie, le règlement est en zone Um, donc mixte, et permet effectivement des immeubles de 13 mètres de haut...

Monsieur BLASIN:

Non, 17 mètres... Vous avez accordé des permis de R+5

Monsieur Georges SIFFREDI, Maire, Vice-Président du Conseil Général, Président des Hauts-de-Bièvre :

Les hauteurs avaient justement été augmentées, mais suite à cette modification, nous avons connu des recours notamment de votre association. Ces recours ont par ailleurs été retirés puisque vous avez trouvé des accords avec les promoteurs...

Monsieur BLASIN :

Répondez à la question... Vous traînez depuis des heures sur des problèmes n'ayant rien à voir... Vous parlez de 13 mètres de hauteur alors que l'immeuble de 17 mètres est construit...

Monsieur Georges SIFFREDI, Maire, Vice-Président du Conseil Général, Président des Hauts-de-Bièvre :

IL n'est pas construit...

Monsieur BLASIN :

Combien de bâtiments sont construits là-haut ? Vous avez accordé des permis de R+ 5...

Monsieur Georges SIFFREDI, Maire, Vice-Président du Conseil Général, Président des Hauts-de-Bièvre :

Monsieur, j'ignore si vous êtes le président de cette association, mais vous la représentez ce soir. Je me demande pourquoi vous avez retiré les recours...

Monsieur BLASIN :

Je ne vous parle pas des recours... Vous avez délivré un permis de 17 mètres !

Monsieur Georges SIFFREDI, Maire, Vice-Président du Conseil Général, Président des Hauts-de-Bièvre :

Ecoutez, ça va !

Monsieur BLASIN:

Comment ça ? Ici, il s'agit d'une maison commune à tout le monde ! Elle n'est pas qu'à vous.

Monsieur Georges SIFFREDI, Maire, Vice-Président du Conseil Général, Président des Hauts-de-Bièvre :

Monsieur, ce n'est pas parce que vous avez été exproprié du Plessis...

Monsieur BLASIN :

Cela m'est égal...

Monsieur Georges SIFFREDI, Maire, Vice-Président du Conseil Général, Président des Hauts-de-Bièvre :

Nous voyons l'opposition et la grande démocratie dans sa splendeur... Monsieur représente bien cela.

Monsieur X :

Ma question porte sur le zonage Um et les dispositions existant auparavant. Par rapport aux limites séparatives, vous imposez aujourd'hui huit mètres pour construire avec des baies alors qu'aujourd'hui, il est possible de réaliser des baies secondaires à trois mètres.

Je vais probablement construire dans ce périmètre dans quelques années. Dans mon cas, je serai donc obligé de me placer aux limites séparatives sur au moins deux angles ; dans le cas contraire, je ne disposerais pas de l'espace suffisant pour construire. Cela correspond-t-il à un choix de votre part de construire sur des limites séparatives ?

Monsieur Georges SIFFREDI, Maire, Vice-Président du Conseil Général, Président des Hauts-de-Bièvre :

Madame COGNATA va vous répondre. Mais une fois encore, nous examinons la situation et notre rôle ne consiste pas à embêter les propriétaires. Il n'est pas évident de mettre en place des règlements adaptés à chaque parcelle alors que chacune d'entre elles se révèle différente.

Madame Valérie COGNATA, du cabinet Citadia :

Comme dans la zone Ud du POS, nous avons le choix de nous mettre soit en limite séparative, soit en retrait. Nous avons cependant modifié récemment, me semble-t-il, le document afin de le rendre davantage proche du POS précédent. Les constructions peuvent effectivement s'implanter sur les limites séparatives si la façade ne comporte pas de fenêtres autres que des jours de souffrance. En retrait de ces limites, la distance proposée correspond à au moins la moitié de la hauteur du bâtiment avec un minimum de huit mètres.

Monsieur X :

Dans mon cas, ou je me place à la limite séparative, ou je me place à huit mètres. Mais je ne peux me placer à trois mètres comme cela restait possible jusqu'à maintenant.

Monsieur Georges SIFFREDI, Maire, Vice-Président du Conseil Général, Président des Hauts-de-Bièvre :

Si la façade compte des baies, effectivement vous êtes obligé de vous placer au moins à huit mètres.

Monsieur X :

Selon mon interprétation de vos planches, je peux construire en limite séparative ou à huit mètres, mais non entre les deux. Il n'existe pas d'intermédiaire.

Pour un voisin, il me semble plus gênant d'être directement en limite séparative qu'à une distance de trois mètres.

Monsieur Georges SIFFREDI, Maire, Vice-Président du Conseil Général, Président des Hauts-de-Bièvre :

Nous allons regarder cela de plus près.

Madame DELAUNE :

Je reviens sur les espaces boisés classés, puisque vous n'avez pas répondu à la question de Madame GUTGLAS. Des endroits auparavant en espaces boisés classés, sont devenus espaces naturels. Quel est l'intérêt de cette modification ?

Par ailleurs, certains espaces boisés classés n'ont plus aucune protection. Je pense notamment à la bordure de l'avenue Salengro dans le CREPS. Sur le POS actuel, la bordure longeant la rue figure en espace boisé classé, mais dans le projet de PLU, cette protection est supprimée. Je souhaite obtenir des renseignements à ce sujet.

Monsieur Georges SIFFREDI, Maire, Vice-Président du Conseil Général, Président des Hauts-de-Bièvre :

Sur le CREPS, nous nous sommes rendus sur place. Il ne s'agit pas d'arbres particulièrement magnifiques. Le CREPS est un équipement sportif témoignant de besoins. Globalement, nous retrouvons la même surface en espaces boisés classés sur le CREPS qu'auparavant. Quelques modifications ont cependant pu survenir à la marge. Nous avons par ailleurs connu un problème récemment lorsque le CREPS a voulu réaliser son gymnase, le long de l'avenue de la Division Leclerc, à l'angle. Il leur était impossible de réaliser le gymnase selon leurs souhaits, en bordure de rue, en raison d'une petite bande en espace boisé classé. Toutefois, rien ne justifiait un tel classement, puisque cette bande ne comportait même pas d'arbres. Par ailleurs, il me semble que c'est un architecte de votre connaissance, qui avait effectué le permis de construire.

Je suis favorable aux espaces boisés classés, mais non dans des secteurs où ils gênent inutilement.

Globalement, la surface d'espaces boisés classés demeure la même sur le CREPS.

En outre, nous avons classé des espaces boisés en N à la demande de l'Etat dont les premières réunions des personnes associées ont permis de donner la définition correcte des espaces boisés classés. En l'occurrence, une zone près du Petit Châtenay, est passée d'espace boisé classé à N. Dans le même temps, cette zone N est soumise à une réglementation : pas plus de 5% de la surface construite. Cette règle peut rassurer le voisinage : il n'y aura pas des pavillons en face de chez eux.

Monsieur Georges SIFFREDI, Maire, Vice-Président du Conseil Général, Président des Hauts-de-Bièvre :

Ces zones étaient peut-être classées en espaces boisés, mais sans véritables raisons. Pour ma part, je suis favorable à mettre des zones en espaces boisés classés, lorsque ces zones le méritent. Comme la Vallée aux Loups par exemple. En revanche, mettre un verger à l'abandon en espace boisé classé, au sein d'une propriété privée, ne correspond pas à la définition selon moi.

(Intervention hors micro)

Monsieur Georges SIFFREDI, Maire, Vice-Président du Conseil Général, Président des Hauts-de-Bièvre :

Madame GUTGLAS, lors de l'enquête publique, votre ami écrira. Il nous en a déjà informés, et nous connaissons votre comportement.

Il est minuit, nous avons répondu à toutes les questions, je vous remercie de votre participation et souhaite une bonne nuit.