Plan Local d'Urbanisme de Châtenay-Malabry

Projet de Modification simplifiée n°2
Dossier d'approbation

1- Rapport de présentation :

1c. Justifications des choix retenus

PLU approuvé le 20 décembre 2012

Mis à jour le 18 février 2015, le 21 novembre 2017, le 16 décembre 2019, le 12 mars 2020 et le 17 juin 2021

Mis en compatibilité avec l'arrêté préfectoral n°2016-174 du 11 octobre 2016

Modifié le 28 mars 2017, le 21 novembre 2017, le 28 mai 2019, le 19 septembre 2019, le 18 mars 2021 et le 29 juin 2021, 6 juillet 2023

CITADIA Publique DELSOL AVOCATS

PLU Châtenay-Malabry

SOMMAIRE

1 Prospectives et analyse des besoins en termes d'aménagement de l'espace 2
1.1 Seuil d'équilibre 2
1.2 Scénarios d'évolution 5
1.3 Analyse des besoins induits par le scénario retenu 6

2 Choix retenus pour établir le PADD 8
2.1 Axe 1 : Faire évoluer le schéma urbain 8
2.2 Axe 2 : Ambitionner un territoire vert 10
2.3 Axe3 : Faire vivre la ville 11

3 Motifs de la délimitation des zones et des règles qui y sont applicables 14
3.1 Tableau des superficies des zones du Plan Local d'Urbanisme ... 14
3.2 Caractéristiques principales des zones 15
3.3 Grands principes d'élaboration du zonage 16
3.4 Justification des règles retenues dans les zones urbaines 17
3.5 Justification des règles retenues dans la zone naturelle 26

4 Incidences du PLU sur l'environnement 28
4.1 Les incidences du PLU sur la santé humaine : la prise en compte des risques et des nuisances 28
4.2 Les incidences du PLU sur l'eau 29
4.3 Les incidences du PLU sur l'air et le climat 30
4.4 Les incidences du PLU sur la faune, la flore, le patrimoine culturel et les paysages 31
4.5 Les incidences du PLU : projets sur les sites de la Faculté de Pharmacie et l'Ecole Centrale Paris 33

5 Exposé des motifs des changements apportés aux règles d'urbanisme antérieures 36
5.1 Les objectifs du Plan d'occupation des Sols et du Plan Local d'Urbanisme 36
5.2 Règlement : document graphique 37
5.3 Règlement : prescriptions écrites 41
5.4 Choix retenus pour établir l'OAP 46

6 Réponses aux contraintes supra communales 51
6.1 Le Schéma Directeur de la Région Île-de-France 51
6.2 Le Plan de Déplacements Urbains d'Île-de-France et le Plan Local de Déplacements de la Communauté d'Agglomération des Hauts-de-Bièvre 53
6.3 Le Plan Local de l'Habitat de la CAHB 53
6.4 Le plan départemental d'élimination des déchets 54
6.5 Le Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux du bassin Seine-Normandie 54

1 Prospectives et analyse des besoins en termes d'aménagement de l'espace

A l'article L.123.1.2 du Code de l'Urbanisme, il est précisé que « le rapport de présentation […] s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services. ».

A l'issue des différents chapitres consacrés au diagnostic territorial et à l'état initial de l'environnement, les principaux atouts, potentialités, handicaps, contraintes ont été mis en avant suivant ces différentes thématiques et les grands enjeux ont été dégagés en conclusion.
L'analyse des besoins déclinée ci-après constitue une nouvelle approche stratégique et détaillée des enjeux d'aménagement du territoire par thème. Basée sur l'élaboration de scénarios prospectifs, elle est une traduction concrète de la volonté politique en termes d'aménagement du territoire communal.

En réponse à la question « quelle évolution démographique pour quel modèle urbain à l'horizon 2025 ? », 3 scénarios démographiques sont proposés ci-après présentant également leurs impacts sur la construction neuve.

1.1 *Seuil d'équilibre*

Les scénarios de population ont été élaborés à partir des données du recensement général de la population de 1999, du recensement de la population de 2007 et des données de la construction neuve Sitadel.

Ce scénario expose le nombre de logements à construire pour parvenir à maintenir la population à 31 946 en 2025 pour compenser tous les phénomènes consommateurs de logements.

Evolution de la population entre 1990 et 2025

	1990	**1999**	**2007**	**2017**	**2025**
Population municipale	29 197	30 556	31 946	31 946	31 946
Évolution annuelle		+0,51%/an	+0,50%/ an	**0%/an**	**0%/an**

L'estimation des besoins en logements neufs nécessaires au maintien de la population à l'horizon 2025 dit « point mort » est réalisée à partir d'hypothèses relatives aux différents phénomènes suivants, qui contribuent à la consommation de nouveaux logements mis sur le marché :

- le renouvellement du parc de logements ;
- le desserrement des ménages ;
- la variation du parc de logements vacants, du parc de résidences secondaires et de logements occasionnels.

A partir de ces hypothèses, il est possible de calculer le point mort annuel, c'est-à-dire le nombre de logements moyen à construire chaque année pour maintenir à niveau la population.

- **Le renouvellement du parc** : parallèlement à la construction de nouveaux logements, certains logements sont démolis, abandonnés ou affectés à une autre vocation (commerces, bureaux). Parfois, à l'inverse, des locaux d'activités sont transformés en logements. Le nombre de logements consommés par le phénomène de renouvellement du parc peut être évalué en calculant la différence entre le nombre de logements construits et la variation totale du parc de logements au cours d'une même période.

Logements consommés par le phénomène de renouvellement du parc

	Nombre de logements construits (A)	Variation du parc total de logements (B)	Nombre de logements consommés par le renouvellement (A-B)
1990-1999	854	1 175	-321
2000-2007	1 204	865	339

Entre 2000 et 2007, environ 33% des logements neufs ont été absorbés par le phénomène de renouvellement du parc. Ce sont autant de logements qui n'ont pas permis d'augmenter la population.

- **Le desserrement des ménages** : à l'échelle communale, comme à l'échelle nationale, le nombre moyen de personnes par ménage est en baisse. Ce phénomène de desserrement des ménages s'explique par l'émergence de nouveaux comportements sociaux : augmentation du nombre de divorces, de célibataires, de familles monoparentales, décohabitation, vieillissement de la population, etc.

Logements consommés par le desserrement des ménages

	Population des ménages au début de la période (A)	Taille des ménages à la fin de la période (B)	Nombre de résidences théoriques à la fin de la période (A/B)	Nbre de résidences principales au début de la période ©	Nbre de logts consommés par le desserrement (A/B)-C
1990-1999	27 084	2,39	11 336	10 859	477
2000-2007	28 338	2,29	12 367	11 861	506

La taille des ménages a diminué de 0,5%/an entre 1990 et 1999 et de 0,52%/an entre 2000 et 2007.

- **La variation de la vacance, du nombre de résidences secondaires et de logements occasionnels** : l'existence d'un parc de logements vacants est indispensable pour assurer une fluidité du marché et proposer aux habitants un véritable parcours résidentiel. La part des logements vacants et des résidences secondaires a nettement diminué entre 1990 (6,4% du parc de logements) et 2007 (5,4%).

Logements consommés par la variation de la vacance et des résidences secondaires et logements occasionnels

	1990	1999	2007	1990-1999	1999-2007
Nbre de LV, RS et LO	**739**	**915**	**686**	176	-229

- **Evolution du seuil d'équilibre entre 1990 et 2007**

	1990-1999	**2000-2007**
Renouvellement	-321	339
Desserrement	477	506
Vacance et RS	176	-229
Seuil d'équilibre	**332**	**616**
Seuil d'équilibre annuel	***37***	***88***

Entre 1990 et 1999, 332 logements parmi les 854 logements neufs ont contribué au maintien de la population. Seuls 522 logements ont donc permis une augmentation de la population.
Entre 2000 et 2007, le seuil d'équilibre a augmenté, atteignant 88 logements par an (au lieu de 37). Cette évolution est due à une forte diminution de la part des logements vacants qui ont permis de compenser les besoins liés au renouvellement du parc de logements important sur cette période.

- **Estimation du seuil d'équilibre pour la période 2008-2025**

Plusieurs hypothèses ont été faites pour permettre d'estimer le seuil d'équilibre pour la période 2008-2025 :

- une moyenne diminuée du taux de renouvellement annuel observé entre 2000 et 2007 (0.33%/an), soit 0,2%/an → en effet, si le taux de renouvellement était négatif entre 1990 et 1999, signifiant que l'ensemble des logements construits servait à augmenter le parc de logements, la tendance s'est inversée dans les années 2000 et les démolitions ou encore le changement d'affection ont été fortement consommateurs de logements neufs. La pression foncière qui s'opère sur le territoire ne devrait pas permettre un renouvellement trop important dans le futur, même si le vieillissement du parc de logements laisse penser que le renouvellement restera positif d'ici 2025.
- une moyenne plus élevée que les tendances passées concernant la diminution de la taille des ménages, soit -0,8%/an → durant la période 1990-2007, la taille des ménages a connu une baisse de l'ordre de -0,5%/an, en-dessous de la tendance nationale. Mais les données issues du recensement intermédiaire de 2008 semblent indiquer une chute brutale de la taille des ménages. Pour le futur, l'hypothèse a donc été faite d'une baisse de la taille des ménages un peu plus importante en lien avec la décohabitation, le vieillissement de la population et la construction de petits logements dont le besoin se fait sentir à Châtenay-Malabry, puis suivant un rythme moins important durant la période 2018-2025. (2,11 personnes par ménage en 2017 et 2,03 en 2025).
- un taux de logements vacants et de résidences secondaires qui se maintient à 5% du parc total en 2025 et qui ne diminue plus du fait d'une politique de construction neuve suffisante, et qui permet ainsi d'envisager la rotation au sein du parc de logements chatenaisiens.

Ces différentes hypothèses de calcul aboutissent à un seuil d'équilibre ou point mort de :

- pour la période 2008-2017 : **124 logements** par an ;
- pour la période 2018-2025 : **86 logements** par an.
- **Soit un total de 1928 logements pour l'ensemble de la période.**

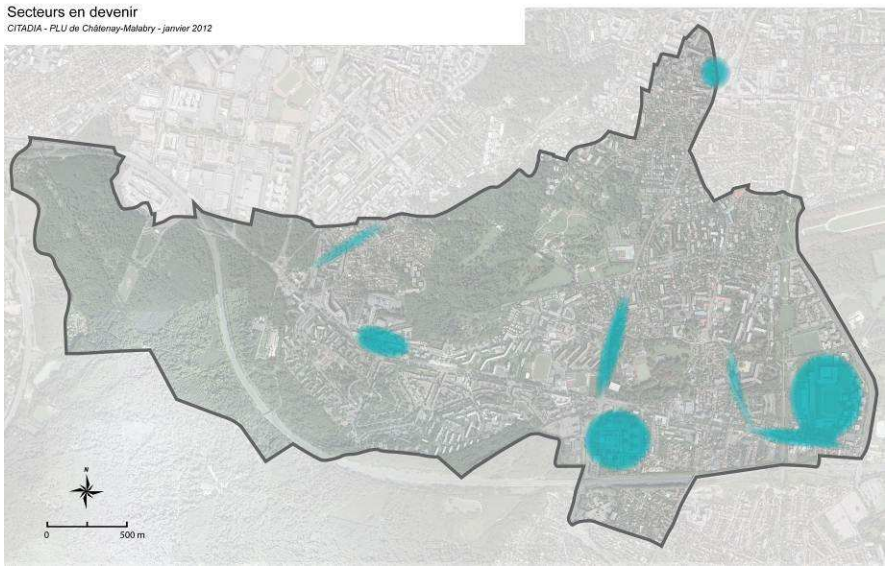
- **Bilan foncier : réceptivité théorique**

Un bilan foncier a été réalisé sur les logements en chantier ou à venir ainsi que sur les secteurs d'évolution potentielle de la commune.

Au total :

- Un peu moins de 600 logements sont en chantier ou sur le point de faire l'objet d'un permis de construire
- Un peu plus de 4100 logements sont identifiables dans les projets à moyen et long terme, dont environ 1100 à moyen terme parmi lesquels 290 sur les parcelles densifiables de manière diffuse dans le tissu urbain, et 3000 à long terme.
- Au total, la capacité théorique estimée est donc de l'ordre de 4700 logements à long terme à Châtenay-Malabry.

La carte ci-dessous illustre schématiquement les secteurs pressentis comme pouvant connaître les mutations les plus importantes.



1.2 *Scénarios d'évolution*

- **Scénario 1 : figer les règles de construction**

En prenant en compte les logements en chantier en cours, soit un peu moins de 600 logements, la population de Châtenay-Malabry diminuerait : elle passerait de 31 946 habitants à 29 539 habitants en 2025

Ce scénario n'est pas satisfaisant au regard du bon fonctionnement des équipements et ne permet pas de valoriser l'avenue de la Division Leclerc en rapport avec l'arrivée d'un transport en commun aussi structurant que le tramway ; par ailleurs il n'anticipe pas non plus sur la relocalisation de l'Ecole Centrale Paris et la Faculté de Pharmacie, ce qui reviendrait à nier l'ampleur des enjeux qui y sont présents.

- **Scénario 2 : Permettre la réalisation des projets identifiés à long terme**

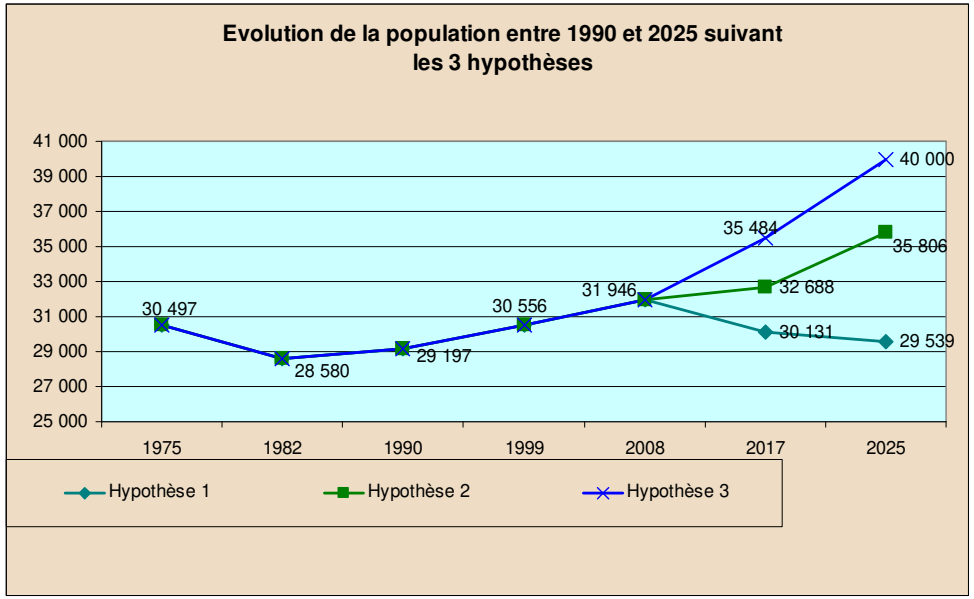
La ville resterait pilote de son évolution et ne faciliterait pas l'évolution en tissu pavillonnaire ; en plus des projets identifiés en hypothèse 1, les capacités que représentent les départs de Centrale Paris et de la Faculté de Pharmacie sont comptabilisées pour la période 2017-2025.
On aboutit donc à une capacité de 3 700 logements, ce qui a pour conséquence une augmentation de la population de l'ordre de 3 860 habitants d'ici 2025 (+ 0,67%/an).

Ce scénario paraît réaliste comme permettant à la commune de participer à l'effort francilien concernant la construction de logements sans pour autant utiliser la totalité de son potentiel (cf bilan foncier) et comme présentant des incidences mesurées sur les équipements communaux. Il manifeste également une ambition assez marquée au vu du rythme de construction de logements constaté entre 2008 et 2010, soit 114 logements/an.

- **Scénario 3 : Atteindre 40 000 habitants à l'horizon 2025**

L'option de viser un objectif de population a été testée, comme cela se fait traditionnellement à ce stade d'une démarche PLU. L'objectif considéré a été 40 000 habitants à l'horizon 2025. Or un tel objectif nécessiterait la construction de près de 6000 logements et impliquerait en conséquence des hauteurs beaucoup plus importantes, la mutation de zones pavillonnaires, l'augmentation des emprises au sol des constructions sur les parcelles...

Le rythme de construction (312 et 391 logements/an) serait également hors



de proportion par rapport à ce qu'a connu la commune, 120 logements/an entre 1990 et 2007, 114 depuis.
Cette option a été écartée comme présentant des conséquences risquées par rapport au bon fonctionnement des équipements, du réseau viaire, et n'était par ailleurs pas acceptable pour les habitants qui se sont exprimés lors de la concertation.

- **Récapitulatif des 3 scénarios**

	2008-2017	**2018-2025**
Hypothèse 1	451 logements 50 / an	159 logements 20/an
Hypothèse 2	**1 586 logements 176/an**	**2 111 logements 264/an**

Hypothèse 3	2815 logements 312 / an	3 129 logements 391 / an

1.3 *Analyse des besoins induits par le scénario retenu*

- **Les besoins en matière de consommation d'espace**

Comme cela a été détaillé dans le bilan foncier (cf infra), la capacité d'accueil théorique du territoire a été estimée à un peu plus de 4700 logements ; le scénario retenu en nécessiterait environ 3700.

L'ensemble de ces besoins sera satisfait par les possibilités diffuses de mutation et de densification dans le tissu urbain existant, et pour l'essentiel par le potentiel que représentent les grands sites mutables tels que l'Ecole Centrale Paris, à long terme.

Au final les grands espaces verts existants et présents au POS seront préservés.

- **Les besoins en matière d'équilibre social de l'habitat**

Dans le diagnostic territorial, l'importance de l'offre d'habitat social sur l'ensemble du territoire a été soulignée. Il s'agit donc de maintenir un certain niveau d'offre, mais surtout d'offrir des produits diversifiés permettant un parcours résidentiel complet pour la population.

Le territoire n'a donc pas de besoins réellement importants sur ce plan, même si la restructuration des secteurs présentant de grandes dimensions pourra vraisemblablement aboutir à la programmation d'un certain pourcentage de logements sociaux.

- **Les besoins en matière d'équilibre des transports**

Le choix d'un scénario de croissance maîtrisée induit de nouveaux besoins concernant la politique de transports, sur le territoire communal.

En effet, dans le diagnostic territorial, des faiblesses ont été identifiées :

- Une offre de transports collectifs pas toujours satisfaisante, en termes de fréquence mais également de desserte,
- Un réseau de liaisons douces inégalement développé dans le tissu urbain existant.

Or, la construction prévisionnelle d'environ 3 700 logements correspond à un développement significatif de l'offre de logements et pourrait amplifier les contraintes déjà existantes. Aussi, la commune a affiché un certain nombre d'engagements dans son PLU, en faveur d'une mobilité durable :

Les besoins en matière de stationnement : la ville doit développer dans son PLU, les outils adaptés afin de favoriser l'utilisation des transports en commun et donc de diminuer la pression du stationnement sur l'espace public. Des efforts ont déjà été réalisés avec l'entrée en service d'un parking public en centre-ville.

Les besoins en matière de transports collectifs : le renforcement de l'offre de transports collectifs constitue un pas vers la limitation de la présence de l'automobile dans la ville. De ce fait, il est nécessaire d'œuvrer en faveur d'une amélioration de l'offre auprès des acteurs concernés ; c'est ainsi que la ville de Châtenay-Malabry soutient depuis le début la mise en place d'un tramway reliant la Croix de Berny à Clamart et passant par l'avenue de la Division Leclerc, véritable axe structurant du territoire. Par ailleurs le choix d'une densification le long de cet axe de la Division Leclerc comme à proximité des gares, notamment celle de Robinson, est une réponse aux besoins de développement d'une offre résidentielle accessible en transports collectifs. Des emplacements réservés enfin sont maintenus le long de l'avenue dans l'optique du passage du tramway.

Les besoins concernant les liaisons douces : en complément de l'offre de transports collectifs, l'offre de liaisons douces constitue une alternative en faveur de déplacements éco-responsables. C'est d'ailleurs pourquoi va être mis en place un escalier-jardin dans le secteur de projet Appert Justice qui faciliteront les liaisons entre le Parc de la Vallée aux Loups et la forêt de Verrières.

- **Les besoins en matière d'équilibre économique et commercial**

En matière de développement économique, il apparaît nécessaire :

- de renforcer l'équilibre entre emploi et habitat ;
- attirer de l'emploi sur des pôles à taille humaine, soit des pôles de commerces de quartier (carrefour du 19 Mars 1962), soit des projets de tertiaire comme Appert Justice, zone Europe, secteur Allende.
- de réaliser un projet de l'ordre de 100 000m² à l'horizon 2020 sur le secteur de la Faculté de Pharmacie ;
- de favoriser une certaine mixité des fonctions urbaines, Châtenay-Malabry étant vécue surtout comme une ville résidentielle.

Les commerces existants sont concentrés sur plusieurs polarités en dehors du centre-ville. Le commerce de proximité connaît quelques difficultés. Le centre-ville a été réaménagé afin d'améliorer son fonctionnement, les accès aux commerces, les liaisons piétonnes et le cadre de vie urbain. Or, l'habitat est appelé à se développer de l'avenue de la Division Leclerc, sur quelques rues aux fonctions mixtes, à proximité de la gare de Robinson et à long terme sur le site de l'Ecole Centrale Paris. Il apparaît nécessaire de renforcer l'offre en commerces et services de quartier.

- **Les besoins en matière d'équilibre des équipements et services à la population**

Les conséquences du choix du scénario de « croissance maîtrisée » sur les équipements scolaires ont également été évaluées. Ainsi, à niveau d'accueil constant par rapport à 2007, le nombre de ménages qu'il est prévu d'atteindre en 2025 nécessiterait un besoin de 79 nouveaux agréments pour l'accueil des enfants de moins de 3 ans, et 5 classes supplémentaires en maternelle. Il n'y a pas de besoin de places supplémentaires en niveau élémentaire ou au collège.
Cependant, la relocalisation de certains équipements pourrait être envisagée au vu de la surcharge de ceux situés en centre-ville et de sous-remplissage pour d'autres, notamment dans le secteur de la Butte Rouge.

- **Les besoins en rapport avec la préservation des surfaces forestières**

Les surfaces boisées du Parc de la Vallée aux Loups, du CREPS ou de la Forêt de Verrières sont protégées par des documents et des enjeux supra-communaux ; les autres espaces de circulations douces et de loisirs comme la coulée verte font l'objet de classement en zone naturelle et leur pérennité n'est pas remise en cause par le scénario choisi.
De façon générale, le scénario 2 retenu permet le maintien d'une trame verte à toutes les échelles de la ville et du paysage, ce qui constitue l'un des objectifs centraux du PLU.

- **Les besoins en matière d'environnement et de paysage**

Le scénario retenu de développement maîtrisé laisse une grande place au renouvellement urbain et à la densification du tissu existant qui ne doit pas aller contre la préservation des paysages urbains et naturels. Aussi, les besoins en matière d'environnement et de paysage sont d'autant plus importants à considérer :

- Préserver de toute pression urbaine le patrimoine architectural et historique ancien qui constitue une richesse paysagère d'importance,
- Préserver les réservoirs de biodiversité comme les espaces boisés de toute pression urbaine et restaurer les continuités écologiques grâce à un travail fin sur les échanges entre la trame verte à grande échelle et la trame verte insérée dans le tissu urbain,
- Permettre la requalification de l'avenue de la Division Leclerc et de ses abords, notamment en entrée de ville Est, en favorisant une qualité urbaine et architecturale comme un usage pacifié de l'espace public avec de meilleures interconnexions avec les quartiers voisins ;
- Préserver les habitants des risques et des nuisances, et notamment maintenir des espaces tampons entre les zones résidentielles et les grandes infrastructures qui entaillent le territoire, telle l'A86.

2 Choix retenus pour établir le PADD

Préambule

L'article R 123-2 du Code de l'urbanisme dispose que :
« Le rapport de présentation […] 3° Explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable, expose les motifs de la délimitation des zones, des règles qui y sont applicables et des orientations d'aménagement … ».

L'objet de la présente partie est donc de justifier les choix qui ont été pris lors de l'élaboration du PADD de façon à préciser les enjeux et les objectifs qui ont sous-tendu la rédaction de ce document.

Le diagnostic territorial a abouti à l'émergence de 3 objectifs prioritaires pour l'aménagement du territoire sur lesquels se concentrent le PADD :

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

L'engagement autour de ces objectifs a été traduit dans le règlement, outil de la mise en œuvre concrète du projet politique sur le territoire.

2.1 *Axe 1 : Faire évoluer le schéma urbain*

Ce premier axe du PADD s'appuie sur la volonté de faire évoluer le tissu urbain de façon maîtrisée en veillant à préserver l'identité de la commune et en proposant des solutions exemplaires et innovantes en matière d'aménagement du territoire.

Adapter les évolutions des quartiers selon leur identité et leurs fonctions

La commune de Châtenay-Malabry est composée de quartiers très différents, tous amenés à évoluer mais de façon plus ou moins rapide et conséquente en fonction des secteurs.

Le PADD indique que les **opérations de renouvellement urbain devront être favorisées dans les secteurs les mieux desservis par les transports collectifs**. Les secteurs visés comme « ayant un certain potentiel d'évolution » sont tous positionnés à proximité de transports collectifs existants ou en projet. Il s'agit des alentours de la gare de Robinson, et les abords de l'avenue de la Division Leclerc qui sera amenée à accueillir le projet de tramway Croix de Berny/Antony - Clamart. A proximité de cette voie structurante se situent les sites de la Faculté de Pharmacie et de l'École Centrale Paris, entités ayant vocation à déménager dans les années à venir. Ces sites font l'objet de projets dont la définition n'est pas arrêtée ; néanmoins le site de l'Ecole Centrale pourrait accueillir une dominante de logements en raison de son vis-à-vis avec la coulée verte et le parc du château de Sceaux, le site de la Faculté de Pharmacie étant davantage pressenti pour une dominante d'activités. Les cartes du PADD visent également certaines portions des rues Salengro, Vincent Fayo.

La commune de Châtenay-Malabry est une commune résidentielle. Quelques activités économiques sont disséminées dans le tissu urbain, essentiellement le long de la RD986 (avenue de la Division Leclerc). Des opérations récentes permettent progressivement d'accueillir des activités économiques compatibles avec l'habitat. Le potentiel d'accessibilité et les disponibilités foncières de la commune laissent entrevoir, à terme, des perspectives de développement supplémentaire. Dans le cadre du développement économique de la ville, il conviendra de favoriser **la mixité des fonctions urbaines** en intégrant des activités économiques, telles des commerces ou des services, au sein des quartiers résidentiels.

Châtenay-Malabry dispose de peu de disponibilités foncières en extension en raison de son souhait de préserver ses espaces verts, mais bénéficie de la présence d'un certain nombre de sites mutables pouvant faire l'objet d'une requalification urbaine, notamment au sein des emprises des équipements d'enseignement supérieur (Faculté de pharmacie et École Centrale Paris). Le fait de privilégier une **logique de renouvellement urbain au détriment d'une logique d'extension** répond à un des objectifs de l'article L121-1 du Code de l'urbanisme qui est de favoriser une « utilisation économique et équilibrée des espaces naturels.
L'objectif d'amélioration et de rénovation de certains quartiers, tels que la Butte Rouge, s'inscrit également dans cette logique de mutabilité.
La commune est marquée par une zone d'habitat pavillonnaire importante, couvrant plusieurs secteurs de la commune. Ces zones n'ont pas vocation à se transformer en profondeur mais d'évoluer progressivement en fonction

des besoins et des souhaits des habitants. L'objectif est ici de préserver le cadre de vie résidentiel de ces secteurs tout en autorisant les adaptations du bâti existant.

Qu'il s'agisse de travaux sur des constructions existantes, de programmes de logements neufs ou de construction d'équipements publics, le PADD tend à favoriser **l'utilisation des énergies renouvelables**, à savoir la mise en place des actions de réduction de la consommation énergétique des bâtiments municipaux, en s'appuyant sur le bilan carbone et ses préconisations.

Faire de la mise en service du tramway le levier de la restructuration de l'avenue de la Division Leclerc et de ses abords.

Un projet de tramway visant à relier la Croix de Berny (gare RER) et la commune de Clamart est en cours de définition, la concertation préalable étant prévue pour l'année 2012 et l'enquête publique pour 2015.

Ce futur tramway doit traverser la commune de Châtenay-Malabry en passant par l'axe structurant de la commune : l'avenue de la Division Leclerc. Cet axe a vocation à accueillir, en plus de ce moyen de transport fort, un renouvellement urbain intensifié de façon à recréer une centralité linéaire multifonctionnelle qui constitue un relai du centre-ville porteur d'une forte attractivité pour la commune. En conséquence, le projet de transport devra s'articuler avec un véritable projet urbain matérialisé par un « **schéma de cohérence d'ensemble** » visant à allier développement du logement et de l'activité économique mais aussi à impulser une réflexion sur les formes urbaines à adopter pour densifier les abords de la RD986. Toujours dans un objectif de développement durable, le PADD affirme l'ambition de privilégier l'accessibilité des habitants, des travailleurs et des usagers des moyens de transport en rapprochant les services (commerces, équipements, etc.) des personnes ce qui conduit à limiter les besoins de déplacement et donc limiter l'utilisation de la voiture individuelle.

Dans la continuité de cette approche, l'ambition du PADD de favoriser les liens entre les quartiers jouxtant la RD986, nécessite de renforcer l'accessibilité et les circulations aux environs de cet axe structurant, en privilégiant les modes doux de déplacement, en s'appuyant notamment sur l'engouement actuel des franciliens pour l'utilisation du vélo, sur la coulée verte qui traverse le territoire de la commune et sur les projets de développement de maillages continus de liaisons douces de la Communauté d'agglomération des Hauts de Bièvre et des projets départementaux.

Les secteurs Europe, Appert-Justice et Allendé sont des secteurs en cours de mutation, situés aux abords de l'avenue de la Division Leclerc. Ils ont pour vocation d'accueillir des activités économiques et du logement. En ce sens, et de par leur proximité au principal axe structurant de la ville, ces secteurs de mutation seront à privilégier pour le développement urbain toujours dans un objectif de rapprochement des lieux d'habitat et de travail aux transports collectifs et de réduction de l'usage de la voiture individuelle.

Recréer de nouveaux secteurs exemplaires (couture urbaine et valorisation de l'image du territoire) après la délocalisation de l'École Centrale Paris et de la Faculté de Pharmacie.

La Faculté de Pharmacie, ainsi que l'École Centrale Paris sont deux entités amenées à déménager de la commune et à laisser derrière elles des réserves foncières conséquentes. Situés à proximité de l'avenue de la Division Leclerc, ces deux espaces seront à privilégier pour l'accueil de nouveaux logements et d'emplois afin de favoriser le rapprochement des lieux de vie avec les transports collectifs, ainsi que de valoriser ces espaces situés stratégiquement en entrées de ville.

Pour la **Faculté de Pharmacie**, en raison de son positionnement entre l'avenue de la Division Leclerc et de l'A86, les réflexions actuelles portent sur un programme à dominante de développement économique dont la programmation reste à affiner.

Sur le **site de l'École Centrale** Paris serait privilégié un éco-quartier à vocation mixte, de façon à rapprocher les habitants et les actifs des lieux de services et d'équipements ainsi qu'à préserver un cadre de vie remarquable entre le parc du château de Sceaux et la coulée verte. La volonté est ici de créer des espaces de vie et de rencontre, s'appuyant sur une augmentation du nombre de passants dans la zone, de valoriser l'entrée de ville et de relier les quartiers entre eux.

Enfin, ce développement devra avoir **un impact minimal sur l'environnement** de façon à préserver les différentes ressources naturelles du territoire présentées dans le diagnostic territorial.

2.2 Axe 2 : Ambitionner un territoire vert

Châtenay-Malabry est un territoire couvert pour près de la moitié d'espaces verts et naturels qui constituent un atout de taille sur le plan du cadre de vie et un potentiel pour limiter les dépenses énergétiques.

Renforcer la qualité urbaine et le cadre de vie de la ville en respectant son organisation naturelle façonnée par le relief et ses grands espaces naturels

La commune bénéficie d'une couverture végétale sur près de 250ha. Ces espaces naturels bénéficient d'une composition diversifiée : espaces boisés, parcs et espaces paysagers, coulée verte de l'emprise de la ligne TGV, jardins familiaux et alignements d'arbres. Le diagnostic territorial insiste sur la nécessité de conserver et de protéger ces espaces. Il convient aussi de concilier le caractère urbain de la commune avec ces différents espaces en créant des zones de transition (les franges urbaines) et d'encourager la mise en place de liaisons douces entre l'espace urbain et les espaces végétalisés.

Le PADD insiste également sur l'importance de maintenir la biodiversité dans l'espace urbain de la commune en accordant une place primordiale à la création et à l'agencement des espaces verts pour tous nouveaux projets d'aménagement tels que ceux à venir sur les sites de l'École Centrale Paris, la zone Europe et le secteur Allende.

Affirmer l'identité communale en révélant son patrimoine, souvent méconnu et disséminé sur le territoire

L'ambition de cette orientation du PADD et de valoriser les éléments de patrimoine remarquable, chargés d'histoire et présents sur le territoire communal.

Cette volonté s'appuie sur un **réseau de liaisons douces** permettant de découvrir le patrimoine culturel et les principaux points d'intérêt de la commune. Ces différents éléments sont essentiellement concentrés dans le centre ancien et dans le parc de la Vallée aux Loups. Plusieurs d'entre eux sont classés en tant que Monuments Historiques (jardin botanique de la Vallée aux Loups, parc de la maison de Chateaubriand, le Pavillon Colbert, l'Église Paroissiale Saint-Germain-L'Auxerrois, etc.) ainsi que des éléments du patrimoine vernaculaire (ex : la Fontaine Sainte Marie, le lavoir à impluvium, etc.). Ces différents éléments font l'objet d'une protection spécifique par le biais d'inscriptions graphiques dans le règlement. Certains éléments font partie du patrimoine naturel paysager tel que le parc de l'Ile Verte ou encore le square de l'ancienne mairie. Ces points d'intérêt doivent être valorisés en améliorant leur accessibilité par le biais de cheminements piétons rendant attractive leur découverte.

Le diagnostic territorial a identifié **un certain nombre de cônes de vues remarquables dus au relief** chahuté de la commune. Ces éléments constituent un cadrage et permettent de s'orienter sur le territoire. Cette grande variété de points de vue est parfois difficile à appréhender du fait de la densité du tissu urbain et des volumes boisés. C'est pourquoi le PADD se positionne pour la valorisation des différents panoramas et percées visuelles de la commune à travers la création de points de vue tels que des belvédères à intégrer dans les circuits de découverte.

Le diagnostic a pointé un certain nombre de carences dans le **traitement des espaces urbains**. Dans certains secteurs stratégiques de la commune, des équipements publics se trouvent sur des emprises disproportionnées au regard des besoins réels de ces structures. Des manques en termes d'espaces de vie et de rencontre pour les habitants sont observés ainsi que des contraintes pour faire évoluer certains secteurs d'habitation tels que la Butte Rouge. L'objectif du PADD est donc d'améliorer le cadre de vie de la commune par le biais d'un traitement urbain qualitatif et cohérent.

Les entrées de ville sont des lieux souvent sous-traités en termes de qualité urbaine du fait de leur rôle de lieu de passage. Pourtant ces espaces influent sur la perception de l'ensemble du territoire. L'avenue de la Division Leclerc et l'avenue Roger Salengro concentrent les principales entrées de ville. Ces dernières renvoient une image peu valorisante de la ville. Elles devront donc faire l'objet de réaménagements afin de constituer une vitrine attractive pour la commune de Châtenay-Malabry.

Concevoir un projet urbain qui préserve l'environnement et les habitants des pollutions et nuisances

Cette orientation a pour objectif de permettre une conciliation entre l'urbanisation et les différents projets d'aménagement de la ville d'une part et une protection efficace de l'environnement de la commune d'autre part.

Cette orientation s'inscrit directement dans le cadre des **projets actuels de Châtenay-Malabry qui devront intégrer des constructions performantes sur le plan écologique**. Malgré quelques initiatives exemplaires sur le plan écologique tels que la rénovation du groupe scolaire Jules Verne et le complexe sportif Vinci, le diagnostic territorial met en avant un faible développement des énergies renouvelables sur le territoire. Cependant, une politique énergétique est menée par la commune depuis plusieurs années avec, notamment le Bilan Carbone réalisé en 2009 et l'existence de projets en cours et à venir sur le plan énergétique.

La question des déplacements est au cœur de la réflexion de la commune qui prévoit un renforcement et des incitations à l'utilisation des modes de transport alternatifs à la voiture individuelle, forte consommatrice en énergie.

Cet objectif vise à privilégier les déplacements en **transports collectifs** en améliorant le réseau de bus urbain, l'accessibilité aux principaux points d'intérêt (en particulier les gares RER à proximité pour favoriser l'intermodalité), aux pôles d'emplois et de services et notamment Antony, Wissous, Plessis-Clamart qui sont des territoires où sont susceptibles de travailler les habitants de la commune.

Les **modes doux** sont également des modes de déplacement alternatif à la voiture individuelle. Le diagnostic territorial accorde une place importante à la description des itinéraires existants et en projet visant une meilleure circulation des usagers de la ville à pied ou à vélo. La topographie du territoire, la discontinuité du réseau actuel et le déficit d'équipements adaptés aux vélos (ex : parc de stationnement) sont des obstacles non négligeables à la réflexion sur l'usage quotidien du vélo. L'objectif est donc de réfléchir à une cohérence entre les projets de liaisons douces (du département et de la communauté d'agglomération) et d'offrir les moyens nécessaires d'incitations aux usagers de la ville.

L'environnement sonore est également pris en compte dans le PADD car il est un élément primordial du cadre de vie des habitants de Châtenay-Malabry. En effet, le territoire est en contact avec de nombreuses infrastructures génératrices de nuisances sonores importantes : A86, RD986, aérodrome de Villacoublay, ligne TGV, de façon partielle la D63 et la D67, etc. Ces éléments doivent être pris en compte par la commune dans ces différents projets d'aménagement afin de préserver les habitants de la ville de ces nuisances. Les projets d'infrastructures en cours seront également à l'origine de nuisances telles que l'aménagement des demi-échangeurs de l'A86 et seront donc à anticiper.

La question de l'eau et de sa gestion est enfin un point important de la réflexion sur le PADD. A Châtenay-Malabry, le diagnostic territorial relevait la nécessité pour la commune de promouvoir un programme d'économie d'eau de façon à maintenir, voire diminuer la consommation en eau potable et de protéger les milieux récepteurs d'eaux pluviales en continuant le développement des techniques de gestion alternatives.

2.3 *Axe3 : Faire vivre la ville*

Châtenay-Malabry est une commune à dominante résidentielle entourée de nombreuses zones d'emplois d'envergure. Le souhait de la ville d'accroitre son attractivité vise à renforcer son développement économique. La ville ambitionne également une augmentation, maîtrisée, de sa population.

Renforcer l'attractivité de la ville

Cette orientation met en avant **les besoins en termes de construction de logements de la commune.** En effet, on observe des tensions importantes sur le marché immobilier actuel et un très faible nombre de logements vacants qui ne permet pas une fluidité appropriée dans le parc de logements de la ville.

Malgré une augmentation du rythme de la construction neuve depuis 20 ans, qui a permis l'accueil de nouvelles populations, et les objectifs de constructions du PLH 2007-2013, le manque de logements neufs est toujours manifeste dans la commune à la fois pour le maintien de la population (phénomène de desserrement des ménages important) mais aussi pour l'accueil de populations nouvelles.
Deux types d'actions sont préconisés par le PADD. D'une part, favoriser le **renouvellement urbain du tissu existant** dans les secteurs à densifier tels que les secteurs proches des transports collectifs existant ou en projets. Le renouvellement consiste à densifier, de façon maîtrisée, le tissu urbain existant, en faisant évoluer la ville sur elle-même (démolition/reconstruction, réutilisation du patrimoine ou construction dans les friches urbaines ou industrielles et les « dents creuses »). D'autre part, le PADD indique la volonté de la ville de **reconvertir des sites** qui seront, à plus ou moins long termes, mutables du fait du départ de certaines entreprises ou équipements : les sites de l'École Centrale Paris et de la Pharmacie, Appert-Justice, Allende, Carrefour du 19 mars 1962, etc.

Le parc de logement doit permettre **l'accueil de populations diverses sur le plan social**. La ville de Châtenay-Malabry fait déjà figure d'exemple en termes de mixité sociale puisque son parc de logements comptait, au début de l'année 2009, une proportion de près de 50% de logements sociaux. Or, ces logements sont concentrés géographiquement en particulier dans le secteur de la Butte Rouge. Le maintien comme l'accueil de nouvelles populations doit donc permettre une meilleure répartition, dans l'ensemble de la commune, des logements sociaux.

La taille et la forme des logements sont également des questions primordiales de façon à assurer un parcours résidentiel complet, à savoir la possibilité pour les habitants de la commune de trouver des logements adaptés à leur besoin aux différents stades de leur vie (décohabitation des jeunes, couple, arrivée d'enfants, etc.). Cette adaptation nécessite une diversité dans la taille et la forme des logements. Le parc actuel est composé de 85% de logements collectifs majoritairement du logement locatif de petite taille. Le parc actuel doit donc être diversifié pour pouvoir, notamment, accueillir de nouvelles populations et en particulier des familles avec enfants, désireuses d'accéder à la propriété, critère d'attractivité évident dans le contexte francilien actuel. Le PADD indique, notamment, les besoins de construction de logements intermédiaires pour pouvoir loger des familles.

Dynamiser la vie locale grâce à des quartiers attractifs et interconnectés

Cette orientation tend à favoriser les éléments qui constituent l'attractivité et l'urbanité d'une ville : les commerces, les services, les équipements ; en somme les espaces qui créent des lieux de rencontres entre les usagers de la ville qu'il soit habitants, travailleurs ou simplement de passage.

Le commerce est un élément structurant de la vie locale. Châtenay-Malabry est dotée d'atouts certains pour développer une attractivité commerciale du fait de ses nombreux petits commerces, de son marché, de ses linéaires commerciaux (le long de la rue Jean Longuet et de l'avenue de la Division Leclerc) ainsi que les pôles de proximité dans chacun des quartiers de la ville. Ces différents éléments doivent être valorisés par le biais d'actions de restructuration et de liaisons, notamment du centre-ville et de la RD986 avec les autres quartiers. L'objectif est ici d'inciter les habitants de la commune à faire la plupart de leurs achats dans leur commune et de préserver la vie commerciale face à la concurrence des centres commerciaux des villes voisines (Usine Center, Velizy II, etc.).
Le PADD insiste donc sur la nécessité de concentrer les actions sur le **maintien des commerces de proximité** et sur l'articulation entre le projet urbain et la réflexion d'urbanisme commercial, notamment dans le cadre du projet de tramway.

Le stationnement est une question primordiale qui nécessite pour le PADD de formuler l'objectif d'une meilleure gestion en prévoyant que les nouveaux aménagements devront penser la place du stationnement comme cohérente avec les besoins des habitants et des usagers de la ville, mais aussi conforme aux souhaits de limiter l'usage de la voiture particulière et de lutter contre le stationnement anarchique. Le stationnement vélo, dans le cadre du développement des liaisons douces dans la commune et des actions d'incitation à l'usage du vélo, doit être prévu, à la fois dans des secteurs et points d'intérêt ou aucun équipement n'est encore prévu mais également dans les projets d'aménagement en cours et à venir puisqu'il est une condition essentielle au développement de l'usage du vélo.

La question des circulations et des liens entre les quartiers se retrouve dans cet axe du PADD qui met en avant la nécessité, pour les aménagements à venir, de mettre en lien les différents quartiers en facilitant l'accessibilité et la création de lieux de rencontre entre les usagers de la

ville. En particulier avec les liaisons douces qui permettront aux habitants de se déplacer, à pied ou à vélo à ces différents lieux, sans entrave ou quartier enclavé dissuasifs.

Les projets urbains doivent intégrer ces différentes logiques de concentration des services, des commerces et des équipements au sein des futurs secteurs de la ville. En effet, l'objectif de mixité fonctionnelle soulevé plus haut fait donc partie intégrante de la réflexion sur l'attractivité de la ville qui correspond aux besoins des habitants de la commune.

3 Motifs de la délimitation des zones et des règles qui y sont applicables

3.1 *Tableau des superficies des zones du Plan Local d'Urbanisme*

La commune de Châtenay-Malabry s'étend sur une superficie de 635ha. Le tableau ci-contre détaille les surfaces de chaque zone déterminée dans le PLU.

L'ensemble des zones urbaines représente 60% de la superficie du territoire communal et la zone naturelle en représente 40%.

N	256,7 ha
Up	92,7 ha
Uf	2,5 ha
Uc, Ucj	181,9 ha
Um, UmPM	40,3 ha
Uz	19 ha
Ut, UtPM	14,7 ha
UPM	2,4 ha
UEC	20,6 ha
Ua	4,2 ha
Total	**635 ha**

3.2 *Caractéristiques principales des zones*

Zone Ut
Cette zone urbaine concerne une grande partie de l'axe de l'avenue de la Division Leclerc ainsi que ses abords. Cette zone mixte a vocation à muter du fait de l'arrivée du tramway pour relier le pôle RER Croix de Berny à Clamart, de permettre le renouvellement et la densification du tissu urbain et l'accueil de logements, de commerces, d'activités et de services.

Elle comprend un secteur particulier Ute, sur le projet de la zone Europe, ainsi que deux zones de plan de masse UtPM1 « Saclay » et UtPM2 « petit Chatenay ».

Zone Uc
C'est une zone qui recouvre les espaces de la ville occupés par de grands ensembles collectifs. C'est une zone mixte puisqu'elle comprend également des services et des activités, ainsi qu'une partie des installations du CREPS.
Le secteur Ucj correspond au quartier de la Butte Rouge et de la Cité des Peintres, qui sont des territoires amenés à évoluer (possibilités de rénovation).

Zone Uf
Cette zone est essentiellement dédiée à l'activité ; elle est située sur le site de la Boursidière, en limite nord de Châtenay-Malabry, ainsi que sur un site en partie urbanisé, au nord-ouest en limite avec la commune de Bièvres, où un projet de ZAC à dominante tertiaire est en cours.

Zone Um
C'est une zone dans laquelle sont imbriqués du tissu pavillonnaire et des ensembles collectifs. Cette zone concerne les parties du territoire qui pourraient connaître un renouvellement ponctuel dans les années à venir ; cependant le règlement ne l'incite pas spécifiquement et s'attache plutôt à maintenir une cohabitation entre ces deux différents types de tissus.
Elle comprend une zone de plan de masse UmPM « pointe vallées »

Zone Ua
C'est une zone mixte caractérisée par l'imbrication de constructions à usage d'habitations, de services et d'activités recouvrant le centre ancien de la commune. Deux secteurs la composent : le secteur Ua1 qui correspond au centre ancien de Châtenay-Malabry et le secteur Ua2 qui recouvrent les abords sud du centre ancien.

Zone Up
Cette zone concerne les secteurs pavillonnaires de la commune. Cette zone présente une densité modérée et des espaces de jardins préservés. Elle a également vocation à accueillir des activités commerciales et de services, voire même des activités artisanales. Des évolutions sont permises (agrandissement, surélévation, constructions d'annexes …) dans la limite du respect du caractère résidentiel du tissu urbain.

Zone UPM
Il s'agit de la zone de plan de masse du secteur suivant : Carrefour Salvador Allende, îlots Sud.

Zone Uz
Cette zone d'assez forte densité correspond à l'ancienne ZAC des Friches et des Houssières qui mixait logements privés et sociaux, bureaux, commerces et cinéma. L'habitat y est très majoritairement collectif.

Zone UEC
C'est une zone de renouvellement urbain : l'Ecole Centrale Paris quitte en effet ce site qui peut être réintégrer à la ville comme lieu de vie ouvert à tous : salariés, habitants, commerçants, promeneurs… La mixité des fonctions y est organisée.
Elle est créée principalement sur des terrains anciennement classés en zone UC, mais aussi, pour environ 1 ha, sur des parcelles classées en Ut sur l'avenue de la Division Leclerc. Celles-ci font en effet partie du projet en permettant de lui donner une façade sur l'artère principale de la ville, bientôt pourvue d'un tramway.

Zone N
Cette zone regroupe les espaces naturels et forestiers à protéger en raison de leur caractère d'espace naturel ou en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt esthétique, historique ou écologique. Elle englobe la forêt de Verrières, Le Parc de la Vallée aux Loups, la coulée verte, et une grande partie du CREPS.

3.3 *Grands principes d'élaboration du zonage*

En cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, le règlement du PLU a été élaboré afin de répondre aux grands objectifs de la commune (*la justification de l'ensemble des articles du règlement de chacune des zones est détaillée dans le chapitre suivant*) :

- Préserver les zones pavillonnaires qui reflètent la qualité du cadre de vie de Châtenay-Malabry et auxquelles les habitants sont attachés ;
- Préserver l'identité du centre ancien comme témoignage historique en cohérence avec le classement ou l'inscription aux Monuments Historiques de certains éléments ;
- Valoriser la trame verte et notamment adapter les protections aux différentes typologies d'espaces naturels afin de préserver tout en acceptant certains aménagements, notamment dans les espaces privés ;
- Intégrer les projets en cours : zone Europe, carrefour du 19 mars, secteur Appert Justice, carrefour Allende
- Favoriser le renouvellement urbain le long de l'avenue de la Division Leclerc dans l'optique du passage du tramway
- Accompagner les évolutions urbaines en cours ou pressenties : avenue du Bois, rue Fayo, secteur gare de Robinson…
- Intégrer le départ à terme de l'école Centrale Paris et de la Faculté de Pharmacie même si la programmation sur ces secteurs n'est pas encore définie,
- La modification n°1 introduit une zone UEC sur les terrains de l'Ecole Centrale Paris et 13, parcelles privées, compte tenu du départ prévu de l'école fin 2017.
- La modification simplifiée n°2 qui permet à l'avenue de la Division Leclerc d'achever son évolution en autorisant une hauteur plus marquée sur le côté ouest de la place LaVallée et en créant 3 zones de plan de masse le long de l'avenue.

  Simplifier le zonage et le règlement du POS qui au fil de leur évolution ont subi des modifications conduisant à la multiplication de sous-secteurs, au maintien de règles obsolètes ou présentant des difficultés d'application ; la zone UZ correspond très majoritairement à l'ancienne ZAC des Friches et des Houssières.

Par ailleurs le PLU met en œuvre un certain nombre de règles permettant de limiter l'impact de l'urbanisation sur l'environnement en :

- Incitant à la performance énergétique pour les constructions neuves, mais également pour les constructions existantes (possibilité d'isolation extérieure, toitures terrasses végétalisées…).
- Supprimant le COS qui était réglementé au POS, ce qui facilite notamment l'évolution et la transformation des constructions existantes pour répondre aux besoins de confort de la population résidente comme à l'évolution des normes.
- Instaurant des pourcentages obligatoires de pleine terre afin de limiter l'imperméabilisation des sols et de faciliter l'infiltration des eaux pluviales.

Il rend possible enfin la densification des secteurs stratégiques, par la création de la zone Ut et du secteur Ute.

3.4 *Justification des règles retenues dans les zones urbaines*

Articles 1 et 2 : Occupations du sol interdites et soumises à des conditions particulières

Zones mixtes : Ut, Um, Uc Ua, Up, UEC, Uz et UPM

Dans la mesure où les zones urbaines Um, Uc, Ua et Up non spécialisées présentent une vocation résidentielle affirmée, avec un tissu plus ou moins dense, les articles 1 et 2 interdisent les constructions à vocation d'industrie et d'entrepôts et leurs extensions / réhabilitations.
Les activités artisanales, commerciales et de bureaux sont autorisées car compatibles avec l'habitat.
Dans les zones Ut et UPM, les constructions à vocation d'industrie et d'entrepôts ne sont pas interdites en raison de leur mixité économique. En revanche, elles le sont en zone Uz pour éviter les nuisances liées aux véhicules de gros tonnage.
Il n'existe aucune ferme dans le tissu urbain existant des zones urbaines mixtes de Châtenay-Malabry. Les constructions nouvelles à destination d'activités agricoles et forestières sont interdites car incompatibles avec la vocation résidentielle de ces zones.
Les exhaussements et affouillements du sol sont autorisés dans toutes les zones urbaines mixtes sous réserve de contribuer à l'amélioration de l'environnement et de l'aspect paysager, ou pour des raisons techniques et de raccordements aux réseaux.
Globalement, les dispositions relatives aux occupations et utilisations du sol soumises à condition visent à permettre aux habitants de bénéficier d'un certain niveau de services, d'équipements et de qualité du cadre de vie tout en les protégeant des nuisances étant donnée la vocation résidentielle dominante des zones urbaines non spécialisées.

La zone Uc est concernée par deux périmètres d'attente sur l'Ecole centrale et la Faculté de Pharmacie ; il s'agit de permettre la maturation d'une réflexion sur l'avenir de ces secteurs après le départ programmé des 2 de ces établissements.

La zone Uc est concernée par deux périmètres d'attente sur l'Ecole centrale et la Faculté de Pharmacie ; il s'agit de permettre la maturation d'une réflexion sur l'avenir de ces secteurs après le départ programmé des 2 établissements.

Afin de préserver les éléments constitutifs de la trame verte, il est également rappelé à l'article 2 des zones concernées par des éléments remarquables, que les constructions sont extrêmement limitées dans les secteurs paysagers et interdites dans les Espaces Boisés Classés.
Dans le secteur Ucj de la Butte Rouge sont également concernés par un repérage au titre de l'article L123-1-5-7 de l'urbanisme les jardins familiaux, qui doivent être plantés sur au moins 95% de leur superficie.

Dans la zone UEC

S'agissant d'un projet dédié à l'habitat, au commerce, aux bureaux et aux équipements publics, les destinations telles que notamment industrie, entrepôt, camping ou exploitation forestière sont interdites.

Dans les zones Up et UZ
Ces articles sont modifiés afin de clarifier et préciser la nature des occupations du sol interdites et soumises à des conditions particulières, notamment en matière d'installations classés et d'exhaussements et affouillements du sol nécessaires pour la réalisation des constructions autorisées dans la zone.

Zone urbaine spécialisée : Uf

La zone Uf n'existait pas au POS, le secteur de la Boursidière n'avait pas fait l'objet d'un zonage spécifique ; le règlement du PLU reprend pour l'essentiel celui de la commune du Plessis-Robinson sur laquelle est implantée la grande majorité des activités.
Etant donné la vocation économique du secteur de la Boursidière, les exploitations agricoles et de carrières sont interdites, comme le stationnement des caravanes. Les occupations du sol soumises à conditions particulières sont celles qui sont nécessaires au bon fonctionnement de la zone, par exemple les installations classées et les entrepôts liés à une activité déjà implantées dans la zone. Sont aussi autorisées sous conditions les exhaussements et affouillements de sol dès lors qu'ils contribuent à l'amélioration des conditions de fréquentation de la zone (travaux de voirie, espaces verts, réseaux…).

Article 3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Zones mixtes : Ut, Um, Uc Ua, Up et UPM

Les règles de l'article 3 sont définies en prenant en compte les principes relatifs aux exigences de sécurité publique, de défense contre l'incendie et de la protection civile. Globalement, cet article subordonne la constructibilité d'un terrain à son accessibilité selon les exigences de sécurité et de services publics pour les usagers des accès et pour les usagers des voies sur lesquelles les accès débouchent.

La commune de Châtenay-Malabry a choisi plusieurs outils pour le respect de ces principes :

- en règlementant l'aire de manœuvre à l'extrémité des voies en impasse de manière à pouvoir faire demi-tour, y compris pour les engins de collecte des déchets
- en encadrant les conditions d'accès : les accès doivent avoir une largeur minimale de 3,50m pour créer des conditions de confort et de sécurité pour les riverains comme pour les personnes circulant sur l'espace public.
- pour chaque propriété, les possibilités d'accès carrossable à la voie publique sont limitées à un accès par tranche de 20 m de façade, ou 30 m pour les zones Um et Up, ce qui permet de limiter le nombre d'accès sur les voies publiques.

Dans la zone UEC

L'accent est mis sur la sécurité des circulations douces et des carrefours automobiles par le biais de l'art.3.

Dans la zone UZ :

Les règles concernant l'article 3 de la zone UZ ont été définies suivant la même logique que pour les zones urbaines mixtes.

Néanmoins, toute notion relative à la règlementation de l'aménagement des voies, même privées, disparait. En effet, celles-ci ne sont pas des constructions au sens du Code de l'urbanisme.

Zone urbaine spécialisée : Uf

Les règles concernant l'article 3 de la zone Uf ont été définies suivant la même logique que pour les zones urbaines mixtes.

Article 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Le raccordement de tout terrain constructible au réseau d'alimentation en eau potable est obligatoire afin d'assurer le minimum vital pour les nouvelles constructions.

En matière d'eaux usées, le territoire de la ville de Châtenay-Malabry relève de l'assainissement collectif, à l'exception de quelques parcelles autour de la rue Nicéphore Niepe. Un zonage précis sera fourni dans le schéma directeur d'assainissement communautaire.

En matière d'eaux pluviales, la rétention à la parcelle est la règle pour toute construction nouvelle. Le « zéro rejet » doit être recherché, et en cas d'impossibilité le débit rejeté est limité à des ratios précisés par le règlement communautaire d'assainissement collectif.

En matière de déchets, les locaux de stockage sont mutualisables, afin d'optimiser leur usage et d'encourager les bonnes pratiques.
Concernant les réseaux électriques et de communication, leur enfouissement est demandé lorsque c'est le cas sur le domaine public de manière à contribuer à la qualité du cadre de vie.

Les règles concernant la zone Uf sont les mêmes que pour les zones urbaines mixtes quant à la gestion de l'eau potable, des eaux usées et des eaux pluviales.

Dans la zone UEC

L'article 4 n'est pas réglementé, les réseaux étant créés intégralement dans le cadre de l'aménagement de ce nouveau quartier.

Dans les zones Up et UZ

Cet article est réécrit, pour renvoyer aux autorités compétentes en matière de réseaux et de gestion du stockage des déchets. En effet, le statut et le régime des réseaux relèvent de législations distinctes du PLU.

Article 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Conformément aux dispositions de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain et dans un souci d'optimisation du foncier, l'article 5 n'est pas réglementé dans le PLU. Ce choix a été fait également afin de permettre aux ménages les plus modestes de développer des constructions sur des parcelles peu étendues et ainsi de favoriser la mixité sociale dans les quartiers, dès lors que les qualités du paysage urbain ne sont pas menacées et ce, grâce au respect des règles de gabarits formulées aux articles 6, 7, 9 et 10 du règlement de chacune des zones.

Dans la zone UEC, les constructions se développeront sur de grands tènements fonciers, s'insérant dans le nouveau schéma de circulations douces et automobiles.

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies

L'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies joue un rôle important dans la perception de l'ambiance urbaine d'un quartier. De plus, elle a une influence importante sur la densité des constructions.
Le PLU de Châtenay-Malabry, dans son règlement, développe les outils au service du PADD à savoir, notamment, la mise en œuvre d'un modèle urbain durable, en faveur de la ville compacte. C'est dans cette logique que les règles des articles 6, 7, 9, 10 et 13 qui traduisent le gabarit des constructions ont été fixées.

Cet objectif se concrétise par une incitation à la densification en priorité en entrée de ville Est dans la zone Ut, où les constructions doivent s'implanter à l'alignement.

Dans le secteur Ute, les règles ont été adaptées en cohérence avec les besoins du secteur de la zone Europe.
Dans les zones de plan de masse UtPM1 et UtPM2, les règles sont définies graphiquement.
Des exceptions sont autorisées sous forme de reculs ponctuels dans la zone Ut, pour des motifs d'animation architecturale de façades, ainsi que de l'espace public.

Dans la zone Uc, l'implantation avec un recul minimal de 6m est obligatoire afin de maintenir des respirations avec l'espace public et en cohérence avec la forme urbaine des grands ensembles qui s'implante traditionnellement en retrait des emprises publiques et voies.
Néanmoins des alignements obligatoires figurent sur le document graphique pour la rue de Robinson au nord du sentier des Bouillons et pour une partie de l'avenue des 4 Chemins, et pour une partie de l'avenue Salengro, afin d'une part de ne pas bloquer le renouvellement urbain potentiel sur des parcelles de petites dimensions et surtout peu profondes, et d'autre part de favoriser la création d'un front urbain en cohérence avec l'importance de la voie ou la proximité des infrastructures de transports.

Dans la zone Um le retrait n'est que de 5m pour tenir compte du caractère mixte de la zone, composée à la fois de collectifs et de maisons individuelles, le principe étant de maintenir une aération minimale et de permettre à minima une longueur suffisante pour le stationnement d'un véhicule entre la construction et l'espace public.
Néanmoins des alignements obligatoires figurent sur le document graphique rue Jean Longuet, rue Vincent Fayo et avenue de la Division Leclerc pour les mêmes raisons que dans la zone Uc.
Dans la zone de plan de masse UmPM, les règles sont définies graphiquement.

Dans la zone Ua, l'implantation des constructions doit se faire à l'alignement dans le secteur Ua1 pour conserver l'implantation historique traditionnelle, et à l'alignement ou avec un recul d'au moins 5m dans le secteur Ua2 qui présente également un caractère patrimonial mais où l'implantation des constructions se rapproche davantage de celle de la zone Up.

Dans la zone Up, l'implantation des constructions doit se faire avec un recul minimum de 5m par rapport à l'alignement afin de faciliter le stationnement des véhicules à l'intérieur de la parcelle devant les maisons. Cela correspond aussi à l'aspect moins dense de cette zone, où la ville

encourage l'évolution du bâti mais préserve l'ambiance urbaine traditionnelle de ces lieux.

Dans la zone UPM soumise à un plan de masse, l'implantation des constructions doit se faire à l'alignement ou en recul d'au moins 2m en cohérence avec le projet qui avait été défini par une modification du POS (ex zone ZPM3).

Dans la zone Uz et ses secteurs Uza, cet article a été réécrit car l'ancienne rédaction était de difficile interprétation : les constructions sont désormais soit à l'alignement, soit en recul d'au moins 3 m.
Seules celles concernées par l'emplacement réservé n°2 sont obligatoirement à 3 m, compte tenu de l'étroitesse des rues et du gabarit constructible.

Les saillies sont autorisées dans la bande de recul à compter du deuxième niveau (R+1) de la construction, sur une profondeur de 1,50 m.

Les dispositions que l'on trouve dans les autres zones du PLU, relatives aux constructions existantes, sont intégrées dans cet article.

Zone urbaine spécialisée : Uf

Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement ou avec un recul minimal de 10m en cohérence avec le règlement en application sur la commune voisine et qui a généré les formes urbaines actuelles.

Enfin, pour toutes les zones, les dispositifs d'isolation thermique pour les constructions existantes ne respectant pas ces règles sont autorisés en adéquation avec les objectifs du PADD de faciliter la diminution de l'empreinte énergétique de la ville sur son environnement.

Dans la zone UEC, afin de faciliter l'accès et la visibilité des commerces, leur implantation se fait obligatoirement à l'alignement sur la place LaVallée et le long de l'avenue diagonale menant vers le collège.

Dans le reste du quartier, les immeubles sont en recul d'au moins 3 m pour favoriser la qualité de vie et la végétalisation des abords. Les Constructions ou Installations Nécessaires aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif peuvent toutefois faire le choix de s'implanter à l'alignement des emprises publiques.
Dans les étages et très ponctuellement au RdC, de nombreux cas de reculs sont prévus pour créer des espaces extérieurs, créer des percées ou dégager des vues…

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Comme l'article 6, l'article 7 réglementant l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives joue un rôle important dans la perception de l'ambiance urbaine d'un quartier. De plus, il permet d'agir sur la densité en permettant/imposant les constructions mitoyennes ou à contrario en imposant des reculs plus ou moins importants par rapport aux limites séparatives.

Dans la zone Ut, les constructions bordant les voies publiques doivent être édifiées sur au moins un des deux limites séparatives, l'objectif étant de favoriser une certaine densification et la constitution d'une identité urbaine de part et d'autre du futur passage du tramway, en cohérence avec les objectifs du PADD. En cas de retrait, la distance doit être au minimum de 6m afin de permettre la création d'espaces aménagés de qualité et de créer des percées visuelles qui limitent une continuité permanente de front urbain bâti. Dans le secteur Ute, la distance minimale de retrait est de 6m par rapport aux deux limites séparatives en accord avec le projet de la zone Europe.
Dans les zones de plan de masse UtPM1 etUtPM2, les règles sont définies graphiquement.

Dans la zone Uc, les constructions peuvent s'implanter à une distance au minimum égale à la moitié de la hauteur de la façade avec un minimum de 3m si celle-ci est aveugle, ou avec un retrait minimal égal à la hauteur de la façade avec un minimum de 6m si les façades comportent des baies, pour les mêmes raisons évoquées et en accord avec le tissu urbain existant dans cette zone : ensoleillement des parcelles, passage des véhicules de secours, entretien.
Le secteur Ucj de la Butte Rouge et de la Cité des Peintres est régi par une règle similaire mais avec un minimum de 8m pour les façades avec baies afin de tenir compte des hauteurs potentiellement (bien que ponctuellement) plus élevées.

Les bâtiments publics peuvent déroger à cette règle en raison de leurs particularités de fonctionnement.
Pour la zone Uc, des exceptions sont prévues pour les voies citées à l'article 6 et comportant un alignement obligatoire, pour répondre d'une part au même objectif de renouvellement urbain sur des parcelles à la configuration originelle peu propice en raison de leur faibles superficie et largeur, et d'autre part afin de recréer une urbanité à proximité des infrastructures de transport ou sur des voies structurantes.

Dans la zone Um les constructions peuvent être implantées en limites séparatives si les façades sont aveugles. En cas de façades comportant des baies, le retrait doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la façade considérée. Ces seuils permettent de maintenir un ensoleillement minimal sur les parcelles voisines en fonction de la hauteur des constructions d'une part, le passage éventuel de véhicules de secours en fond de parcelle d'autre part, ainsi que l'entretien des espaces laissés libres entre les constructions et les limites séparatives.
Dans la zone de plan de masse UmPM, les règles sont définies graphiquement.
Dans le secteur Ua1, l'implantation des constructions est obligatoire sur au moins une limite séparative afin de respecter la forme urbaine et architecturale traditionnelle ; l'implantation sur les 2 limites est possible. Dans le secteur Ua2, l'implantation est possible en limites séparatives pour les façades aveugles, en cohérence avec l'existence de fronts urbains, mais possible également en retrait (avec un minimum de 6m) pour tenir compte de l'hétérogénéité du secteur et ne pas forcément favoriser une densification sur des rues pour la plupart de petit gabarit.

Dans la zone Up, l'implantation des constructions est possible en limites séparatives pour les façades aveugles, ou en retrait avec un minimum de 6m (3m pour les façades aveugles) afin de tenir compte de l'hétérogénéité de la zone qui comprend un nombre important de parcelles de petites dimensions et parfois étroites où les possibilités de construire un pavillon sont étroitement dépendantes des distances par rapport aux parcelles voisines.
Pour les distances par rapport aux limites de fond de parcelle, la distance minimale est plus importante (8m) afin de limiter les constructions en second rang qui occasionnent des conflits de voisinage, de préserver les cœurs d'îlots verts en application de l'objectif de maintien de la trame verte dans la ville, et de ne pas complexifier la fonctionnalité de la zone. Cette distance peut être réduite à 6m si le terrain mesure moins de 20m de long.

Dans la zone UPM soumise à un plan de masse, l'implantation des constructions peut se faire en limites séparatives ou avec un retrait réglementé en cohérence avec le projet qui avait été défini par une modification du POS (ex zone ZPM3).

Dans la zone Uz et son sous-secteur~~s~~ Uza, le règlement reprend celui de l'ancienne ZAC des Friches et des Houssières. En conséquence l'implantation est possible en limites séparatives ou avec un retrait minimal.
Pour les secteurs Uz et Uza, afin de laisser des respirations dans le tissu urbain, la distance en cas de retrait est égale au tiers de la hauteur du bâtiment avec un minimum de 4m.
Pour les constructions existantes, les travaux d'extension ou de surélévation sont autorisés dans le prolongement des murs existants, comme dans d'autres zones du PLU.

Dans la zone UEC, la règle générale est le retrait par rapport à la limite séparative. En imposant 8m minimum, compte tenu du plan d'ensemble, on créera dans la grande majorité des cas un prospect de 16 m entre façades se faisant face, ce qui permet de conserver une réelle intimité des logements.

Zone urbaine spécialisée : Uf

Les constructions nouvelles avec baies doivent s'implanter à une distance minimale égale à la moitié de leur hauteur, avec un minimum de 3m, en cohérence avec le règlement appliqué pour la Boursidière sur la commune du Plessis Robinson.

Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Afin de permettre l'évolutivité du tissu urbain et l'implantation de constructions et formes urbaines innovantes, imbriquées, s'articulant autour de plusieurs plots ou unités bâties interconnectées, et s'adaptant parfaitement avec les logiques de sites, cet article n'est pas réglementé dans la zone Ut. Il en est de même dans la zone Up afin de permettre l'évolution du bâti existant et de laisser aux habitants une certaine constructibilité sur leur parcelle, les capacités étant déjà encadrées par les

gabarits et règles de prospects. De plus, comme il s'agit généralement de propriétaires uniques, les problèmes de vis-à-vis sont rares.

Pour les mêmes raisons à celles de la zone Ut, dans les autres zones, les bâtiments contigus sont autorisés.
Dans les zones Uc et Um, dans le cas de bâtiments non contigus, la distance est à la fois fonction de la hauteur des façades en vis-à-vis concernées et de leur percement ou non par des baies ; les choix des seuils ont été faits afin de garantir une luminosité minimale dans les rez-de-chaussée tout en permettant une certaine densification à l'intérieur d'une même parcelle.
Dans la zone de plan de masse UmPM, les règles sont définies graphiquement.
Dans le secteur Ucj, il n'est pas fixé de règle, l'objectif étant de maintenir le plan d'urbanisme particulier de la Butte Rouge.

Dans la zone Ua, les règles du POS ont été conservées (en fonction de la hauteur diminuée de 3m, avec minimum de 6m en cas de baies) afin de maintenir l'implantation historique traditionnelle.

Dans la zone UPM soumise à un plan de masse, deux constructions doivent être distantes d'au moins la moitié de la hauteur de la façade la plus haute diminuée de 3m, en cohérence avec le projet qui avait été défini par une modification du POS (ex zone ZPM3).

Dans la zone Uz et son secteur Uza, le règlement reprend celui de l'ancienne ZAC des Friches et des Houssières et les caractéristiques spécifiques adaptées à son sous-secteur.

Dans la zone UEC, Il s'agit de concilier qualité de vie et intensité urbaine sur un site desservi à terme par le tramway. Les distances entre bâtiments sont donc de 8 m pour les immeubles d'habitations et de 4m pour les autres destinations ou les pignons aveugles d'habitation.

Zone urbaine spécialisée : Uf
Cet article est réglementé comme celui du PLU du Plessis Robinson, par souci de cohérence, soit une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade la plus haute.

Article 9 : Emprise au sol maximale des constructions

L'article 9 qui règlemente l'emprise au sol maximale des constructions joue un rôle important dans la densité du tissu urbain.

Aussi, il a été règlementé de manière dégressive depuis la zone Ut - où l'objectif est d'optimiser le foncier conformément au PADD - vers les secteurs pavillonnaires tout en gardant de véritables espaces végétalisés, où un équilibre est plus que n'importe où ailleurs, à préserver, entre d'un côté les espaces artificialisés, et d'un autre la préservation d'espaces de respiration.

De ce fait, en zone Ut, l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 65%. C'est le cas également dans les zones Uc et Um pour les parcelles comportant un alignement obligatoire, soit la rue de Robinson au nord du sentier des Bouillons, la rue Jean Longuet, l'avenue Salengro, la rue Vincent Fayo et l'avenue de la Division Leclerc (portion située en zone Um au sud de la rue des Vallées). Cette règle a été fixée afin d'encadrer la densification et l'ouverture de droits à construire importants en lien avec la suppression de la réglementation du COS. De plus, cela participe à l'objectif de la commune de préserver un équilibre entre densification et préservation d'espaces de respiration, notamment pour l'infiltration des eaux pluviales.

Dans les zones de plan de masse UmPM et UtPM1 et UtPM2, les règles sont définies graphiquement.

Dans la logique de dégressivité qui a été choisie, cette emprise maximale est de 50% en zone Uc et de 40% en zone Um.

Dans la zone Up, et dans l'objectif de sanctuariser les zones pavillonnaires et de mieux maîtriser l'évolution du bâti, il est introduit un coefficient d'emprise au sol dégressif en fonction de la taille de la parcelle.

Dans la zone Ua, l'emprise au sol est limitée à celle existante dans le secteur Ua1 afin de tenir compte de la configuration particulière du centre ancien, et à 60% dans le secteur Ua2 (sauf au sud de la rue des Vallées) afin de tenir compte de son caractère intermédiaire entre le secteur Ua1 et la zone pavillonnaire.

Dans la zone UPM soumise à un plan de masse, l'emprise au sol est limitée à 65% en cohérence avec le projet qui avait été défini par une modification du POS (ex zone ZPM3).

Dans la zone Uz et son secteur Uza : l'emprise au sol est limitée à 60 % en Uz et de 75% maximum en Uza. la densité étant privilégiée à proximité de la station du tramway, dans un quartier accueillant de nouveaux immeubles de bureaux.

Dans la zone UEC, afin de garantir la faisabilité du projet qui combine une certaine densité et une forte présence du végétal, un coefficient maximal d'emprise au sol de 60 % est appliqué à l'ensemble du quartier. Toutefois deux ilots commerciaux bénéficient d'une dérogation car destinés à accueillir des moyennes surfaces commerciales.

Zone urbaine spécialisée : Uf
L'emprise au sol maximale n'est pas réglementée en cohérence avec le PLU du Plessis Robinson.

Enfin l'emprise au sol est limitée dans les espaces paysagers et les jardins familiaux afin de préserver l'intégrité de la trame verte identifiée sur le territoire.

Article 10 : Hauteur maximale des constructions

Les hauteurs maximales autorisées dans chacune des zones urbaines mixtes ont été règlementées en fonction du principe de dégressivité.
Ainsi la hauteur est limitée à 16m en zone Ut, 15m zone Uc et 13m en secteur Um, à 12m en Ua2 (hauteurs limitées à celles de l'existant en secteur Ua1), à 10m en zone Up.

Dans la zone Ut, la hauteur de 16m, avec un retrait du dernier niveau afin de limiter l'empreinte visuelle des constructions, n'est possible que sur une bande de 20m de profondeur par rapport à l'alignement ; au-delà la hauteur maximale autorisée n'est que de 13m afin de limiter l'impact de l'urbanisation sur les zones contiguës moins denses, notamment la zone Up.
Par ailleurs un supplément de 1m de hauteur est accordé afin de favoriser l'implantation de commerces en rez-de-chaussée, en accord avec les objectifs du PADD de faire de l'avenue de la Division Leclerc un axe vivant, attractif et accueillant. Ce bonus est également valable dans la zone Uc afin de maintenir l'attractivité des polarités commerciales.
Dans les zones de plan de masse UtPM1 et UtPM2, la hauteur des constructions est limitée par une cote NGF permettant, de plus, de faire une distinction nette pour l'emprise du dernier niveau.

Dans la zone UPM soumise à un plan de masse, la hauteur est fixée par la cote NGF sur le plan annexé en cohérence avec le projet qui avait été défini par une modification du POS (ex zone ZPM3).

Dans la zone Uz et le secteur Uza, le règlement reprend pour partie celui de l'ancienne ZAC des Friches et des Houssières et les caractéristiques spécifiques adaptées à chacun des secteurs.

En ce qui concerne les hauteurs des constructions, la référence à la côte NGF 173 est supprimée. Elle n'était pas cohérente du fait des fortes différences altimétriques entre les côtés Est et Ouest de la ZAC.
Le règlement revient donc à une rédaction plus classique, avec une hauteur limite de 15 m. Seul le nouveau sous-secteur Uza, conserve une limitation à la côte NGF 182.

Le calcul de la hauteur des bâtiments s'effectue par rapport au terrain fini pour éviter la construction de logements semi-enterrés, par décaissement. Par conséquent, l'hypothèse de pente de terrain de plus de 10% devient obsolète.

Les faibles hauteurs de façades sur rue du chemin de la Justice sont supprimées car incohérentes avec le reste du quartier.

Les dispositions relatives à l'implantation des édicules techniques sont renvoyées à l'article 11.

Dans la zone UEC, le terrain naturel présentant de forts reliefs, celui-ci va être largement remodelé, notamment pour rendre les circulations accessibles aux PMR (pente de 4 % max). Aussi, il est préféré instituer une hauteur plafond exprimée selon une cote NGF : 93.90 qui correspond à la hauteur de la terrasse du château de Sceaux. Ainsi, les bâtiments seront invisibles depuis le château conformément au souhait de l'Architecte des Bâtiments de France. Quelques émergences au-dessus de cette cote sont autorisées jusqu'à la cote 101.90 (voir plan de l'OAP)

Zone urbaine spécialisée : Uf
Les hauteurs autorisées, dans la zone Uf correspondent aux besoins des activités existantes, en cohérence avec le PLU du Plessis Robinson et les besoins en lien avec le projet de ZAC de la ville de Bièvres.

Dans la zone de plan de masse UmPM, la hauteur des constructions est limitée par une cote NGF permettant, de plus, de faire une distinction nette pour l'emprise du dernier niveau.

Article 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Cet article comprend des règles générales qui visent à favoriser l'insertion architecturale et paysagère des bâtiments. Il donne les grands principes à respecter en la matière.
Dans l'ensemble des zones urbaines, les règles encourageant la qualité architecturale et paysagère concernent aussi bien les constructions nouvelles que les extensions de bâtiments existants et les constructions annexes. En effet, une cohérence d'ensemble est visée. Les règles édictées conformément aux orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable concernent aussi les matériaux des façades, avec par exemple, l'interdiction d'employer à nu des matériaux destinés à être recouverts. Toujours concernant les façades, il a été fait le choix de privilégier l'harmonie des couleurs, par un traitement des façades, clôtures, menuiseries, s'intégrant le mieux possible dans l'environnement.

Dans la zone Uz, les édicules techniques en toiture doivent être éloignés des façades d'une distance au moins égale à leur hauteur, et leur hauteur est limitée à 3 m.
Dans cette même zone ainsi que dans la zone Up, il a été procédé à une clarification de certaines règles concernant l'aspect général des bâtiments, les édicules techniques, les clôtures, les portails pour éviter les conflits d'interprétation de la règle.

Les références aux styles architecturaux et aux technologies nouvelles sont supprimées car l'ancienne rédaction était trop libre d'interprétation.

La hauteur maximale des clôtures et des portails ne peut excéder 2m, et celle des murets est passée de 80cm dans le POS à 1m afin de tenir compte des impératifs techniques d'intégration des coffrets de gaz et d'électricité.

Les zones Uf et UPM comportent des particularités sur les clôtures en cohérence avec respectivement le règlement de la Boursidière sur Le Plessis-Robinson et le projet de la zone UPM.

Dans la zone UEC, un cahier de prescriptions sera élaboré dans le cadre de la ZAC à créer. Cet article ne comporte en lui-même que des prescriptions générales

Article 12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Afin de favoriser la qualité des espaces publics, il est prévu que les aires de stationnement et leurs zones de manœuvre, y compris pour les deux-roues motorisés, soient réalisées en dehors des voies publiques ouvertes à la circulation, sur le terrain d'assiette du projet, et selon les zones avec une certaine proportion en sous-sol.

Les normes de stationnement automobile sont définies en fonction de leur destination. Cette règle permet ainsi d'adapter le stationnement aux usages dans la zone.
De plus, afin d'encadrer la réalisation des aires de stationnement en prévoyant des aménagements suffisants, des normes techniques ont été définies, tant pour le stationnement automobile (rampes d'accès) que pour le stationnement deux-roues qui a été règlementé dans chacune des zones :

« Les places de stationnement devront être de dimensions minimum suivantes : 5.00 m X 2.30 m.
Le dégagement devra être de 5.00 m en cas de stationnement à 90° par rapport à l'accès, et de 3.50 m en cas de stationnement longitudinal.

Dans d'autres hypothèses, on se reportera à la norme NF -P 91-120 ou à toute autre qui s'y substituerait.
Chaque emplacement de stationnement poussettes - vélos doit répondre aux caractéristiques suivantes :

- local ou emplacement clos,

En effet, un local de dimension proportionnelle à l'opération est exigé afin d'améliorer la fonctionnalité de ce type d'espace et donc de faciliter l'utilisation de ce mode de déplacement alternatif à la voiture.

Dans la zone UEC, compte tenu de la proximité de la ligne de tramway, il n'est exigé qu'une place de stationnement par logement en accession et une demi-place pour les logements aidés. Une surface de stationnement doit être aménagée pour les vélos et les motos à l'intérieur des constructions.
Pour les commerces, le stationnement n'est pas imposé à l'intérieur des immeubles car les clients ne pourraient y pénétrer. La règle est donc une norme plafond pour les petits commerces, et une fourchette pour les magasins les plus grands. La construction d'un parking public en entrée de quartier de 280 places environ, couplé à un autre parking de 170 places environ, ouvert au public, permet de répondre à la demande estimée.

Dans les zones Up, Um, Ut et Uz, les normes de stationnement sont mises en conformité avec le Plan de Déplacements Urbains d'Ile-de-France et avec les dispositions des articles L 151-35 et L 151-36 du Code de l'urbanisme.
Ces derniers règlementent le nombre de places de stationnement pour les constructions destinées à l'habitation situées à moins de 500 m d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre (projet du tramway T10).

Article 13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Les règles de l'article 13 visent à encadrer le rapport entre surfaces perméables et surfaces imperméabilisées. Elles sont complémentaires des articles 6, 7, 9 et 10 qui déterminent les formes urbaines et les gabarits des constructions. La commune a choisi ici plusieurs outils :

- des dispositions générales qui concernent la végétalisation des espaces libres de construction et qui sont communes à toutes les zones urbaines ;
- la détermination de coefficients d'espaces verts ;
- l'utilisation d'inscriptions graphiques de préservation de la trame verte.

Dans toutes les zones urbaines, il est prévu que les espaces libres de construction, non utilisés pour les parkings et la voirie interne doivent être aménagés en espaces verts. Les parcs de stationnement doivent également être plantés d'au moins un arbre de haute tige pour 8 places de stationnement (pour 10 places dans la zone Ut), et ils peuvent être plantés en bosquets pour favoriser des aménagements paysagers.

Cependant, dans les zones de plan de masse UtPM1 et UtPM2 et UmPM, les espaces verts imposés sont indiqués graphiquement.

Les coefficients d'espaces verts sont exprimés de façon dégressive, inverse à l'emprise au sol, dont la moitié ou les trois-quarts doivent être en pleine terre. Sont intégrés dans le calcul les espaces plantés sur dalle, selon l'épaisseur de terre végétale, ainsi que les terrasses végétalisées et les murs végétalisés (en Uz), également selon l'épaisseur du substrat. Cette mesure permet de traduire les objectifs de développement durable et de favoriser les bâtiments innovants peu consommateurs d'énergie.

Dans la zone UEC, compte tenu de l'emprise au sol autorisée (60%), il est demandé au moins 30 % d'espaces vert dont la moitié en pleine terre. Des coefficients pondèrent les espaces verts sur dalle ou toiture, comme dans les autres zones du PLU.

Pour rester cohérent avec les règles d'emprise au sol de l'art.9, aucun coefficient d'espaces verts n'est imposé pour les 2 lots commerciaux repérés dans l'OAP.

Dans la zone Up, et dans l'objectif de sanctuariser les zones pavillonnaires et de mieux maîtriser l'évolution du bâti, il est introduit un calcul du coefficient d'espaces verts en fonction de la taille de l'unité foncière. Une obligation de réaliser l'ensemble des espaces verts en pleine terre est instaurée.

Article 14 : Coefficient d'Occupation des Sols

Dans une logique de Développement Durable et afin de mener sur le territoire communal une politique d'aménagement global, basée sur la réglementation des formes urbaines et des gabarits, le Coefficient d'Occupation des Sols n'est plus règlementé.

Le plafond de constructibilité institué dans l'article 14 de la zone UZ est supprimé dans le cadre de la modification n°2 du PLU.

3.5 *Justification des règles retenues dans la zone naturelle*

La zone N regroupe les espaces naturels et forestiers à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt esthétique, historique ou écologique, ou en raison de leur caractère d'espace naturel (art. R123-8 du Code de l'Urbanisme). La zone N induit une protection stricte des espaces situés généralement en dehors de l'empreinte urbaine. Elle assure donc la protection des secteurs présentant un fort intérêt écologique tels que la forêt de Verrières, le Parc de la Vallée aux Loups et une partie du parc du CREPS.

Articles 1 et 2 : Occupations du sol interdites et soumises à des conditions particulières

En cohérence avec la vocation de la zone, seuls l'aménagement, la réfection, l'isolation par l'extérieur et le changement de destination des constructions existantes sont autorisés dans le respect de la valeur écologique et paysagère du site, ainsi que les aménagements légers destinés à l'accueil et l'information du public.
L'objectif est de ne pas altérer les espaces naturels concernés et de les protéger tout en permettant d'accueillir des installations nécessaires au caractère « investi» de certains de ces espaces naturels, et de permettre les évolutions nécessaires du bâti, notamment dans le Parc de la Vallée aux Loups.

Sont également rappelées les règles qui s'appliquent aux espaces parcs et aux espaces paysagers au titre de l'article L123-1-5-7° du code de l'urbanisme.

Article 3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Sont rappelés à l'article 3 du règlement les principes relatifs aux exigences de sécurité publique, de défense contre l'incendie et de la protection civile.

Globalement, cet article subordonne la constructibilité d'un terrain à son accessibilité selon les exigences de sécurité pour les usagers des accès et pour les usagers des voies sur lesquelles les accès débouchent.

Article 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

L'article 4 est réglementé comme pour toutes les autres zones du PLU en accord avec les documents en vigueur qui réglementent l'assainissement, l'accès à l'eau potable et la gestion des déchets.

Article 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Conformément aux dispositions de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain, l'article 5 n'est pas réglementé.

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies

Afin de préserver l'esprit naturel et préservé de la zone et de tenir compte de l'implantation des constructions existantes, parfois à caractère historique ou patrimonial, les constructions doivent se mettre en recul de 4m par rapport aux voies.

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Afin de préserver au maximum l'aspect vert et paysager des lieux, les constructions doivent s'implanter à une distance par rapport aux limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur avec un minimum de 3m sauf si les bâtiments jouxtent la limite séparative, ce qui est parfois le cas d'habitations implantées sur de toutes petites parcelles.

Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Cet article n'a pas été règlementé en zone naturelle où les constructions autorisées sont déjà très limitées et où les articles 6, 7, 9 et 13 sont très contraignants et permettent la protection de ces espaces.

Article 9 : Emprise au sol maximale des constructions

Dans la zone N qui doit faire l'objet d'une protection stricte, l'emprise au sol des constructions est de 10% maximum de la superficie de l'unité foncière. L'objectif est ici de limiter fortement l'artificialisation des sols afin de maintenir les zones d'écoulement des eaux et le caractère naturel des espaces.

Article 10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions autorisées est fixée à 9m en zone N afin de permettre surtout les constructions de service public ou d'intérêt collectif qui pourraient être nécessaires au fonctionnement de la zone.
Cette règle permet de protéger les points de vue et ambiances paysagères et de ne pas inciter au développement de constructions aux gabarits trop imposants, non en accord avec les objectifs de préservation liés au caractère de ces secteurs.

Article 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Les règles définies quant au choix des gabarits, des matériaux et couleurs, c'est à dire l'aspect extérieur, favorisent l'homogénéité des constructions avec leur contexte d'implantation. Elles visent à éviter les contrastes avec les paysages environnants ou les constructions existantes.

Article 12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Etant donné la vocation de la zone, les obligations minimales de stationnement sont définies de manière souple et doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone. Elles doivent être réalisées en dehors des voies publiques ou privées, sur le terrain d'assiette de l'opération, afin de limiter leur impact visuel et l'imperméabilisation des sols.

Article 13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Etant donné le caractère naturel de la zone, au moins 80% de l'unité foncière doivent être traités en espaces verts. Les règles imposent de manière générale aux espaces non bâtis d'être plantés de manière à préserver les ensembles végétaux de grande valeur paysagère qui permettent l'infiltration des eaux pluviales.

Article 14 : Coefficient d'Occupation des Sols

Dans une logique de Développement Durable et afin de mener sur le territoire communal une politique d'aménagement global, basée sur la réglementation des formes urbaines et des gabarits, le Coefficient d'Occupation des Sols n'est plus règlementé

4 Incidences du PLU sur l'environnement

Préambule

En application du 4° de l'article R.123-2 du Code de l'Urbanisme, le rapport de présentation « *évalue les incidences des orientations du plan sur l'environnement et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur* ».
Cette évaluation vise à garantir le respect des exigences de préservation de l'environnement, dans le cadre d'un développement durable qui réponde aux besoins du présent sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs.

4.1 *Les incidences du PLU sur la santé humaine : la prise en compte des risques et des nuisances*

La prise en compte du risque inondation

La commune de Châtenay-Malabry est concernée par des risques d'inondation par crue, ruissellement et coulée de boues seulement en cas d'orage violent et localisé. De tels événements ont fait l'objet d'arrêtés de reconnaissances de catastrophe naturelle qui sont recensés dans le diagnostic environnemental. La commune n'est pas concernée par un Plan de Prévention du risque Inondation.
Néanmoins, pour apporter un supplément d'information à la population, une étude hydrogéologique a été réalisée et intégrée dans le diagnostic environnemental, ainsi que les conseils qu'elle propose à destination des pétitionnaires.

La prise en compte du risque lié au retrait et gonflement des argiles

Le diagnostic environnemental du PLU a rappelé l'existence d'un risque lié au retrait gonflement des argiles, par ailleurs détaillé par l'étude hydrogéologique. Une cartographie des aléas a été annexée au PLU dans la partie qui recense les informations utiles. Elle permettra d'informer sur les risques encourus afin que soient mises en œuvre des mesures de prévention de ce risque lors des travaux de construction.

La prise en compte du risque mouvement de terrain par affaissement et effondrement de terrain

L'unique risque majeur identifié à Châtenay-Malabry est le risque de mouvements de terrain : **un arrêté préfectoral lié aux anciennes carrières a été prescrit le 7 août 1985**. Le périmètre délimité pris en application de l'ancien article R. 111-3 du code de l'urbanisme a valeur de Plan de Prévention du Risque Carrière et est reporté dans le PLU des communes concernées : Châtenay-Malabry et Antony. Il est donc annexé au PLU.
L'avis de l'Inspection Générale des Carrières devra être sollicité pour toute nouvelle construction située dans ce périmètre.

La prise en compte du risque technologique

Le diagnostic environnemental fait part d'un risque industriel très limité : 4 sites présents à Châtenay-Malabry :

- Faculté de Pharmacie,
- Régie linge développement,
- Total Station Service – M Bret,
- SFFE.

Néanmoins, aucun site SEVESO n'est présent sur la commune.
Il n'existe donc aucun périmètre de protection répertorié sur le document graphique du règlement.
Le diagnostic environnemental a également rappelé l'existence d'un risque nucléaire lié aux installations présentes du CEA de Fontenay-aux-Roses, encore de dénucléarisation, et d'un risque lié au transport de matières dangereuses, lequel figure en annexe du PLU.

Les nuisances sonores liées aux infrastructures de transport

La commune de Châtenay-Malabry est très exposée au bruit issu des infrastructures de transport, telles que le périphérique d'Ile-de-France (A86), la RD986 ainsi que l'aérodrome de Villacoublay situé à environ 7 km du centre-ville de Châtenay-Malabry au-dessus duquel les avions volent à basse altitude.
Le territoire communal est traversé par de nombreuses infrastructures de transport (A86, D2, D63, D67, etc.). D'après l'arrêté préfectoral du 8 avril 2003, les infrastructures de transport terrestres sont classées en 5 catégories selon le niveau de pollution sonore qu'elles génèrent, la catégorie 1 étant la plus bruyante, comme ici l'autoroute A86.

Il existe peu d'aménagements réduisant les impacts de la présence des infrastructures de transport sur le territoire communal mais la présence de la forêt de Verrières assure néanmoins une fonction de tampon avec les zones urbanisées proches.
Le diagnostic environnemental fait figurer les cartes de bruit réalisées par le Conseil Général des Hauts-de-Seine. Le nouveau Plan d'Exposition au Bruit figure également en annexe du PLU.

Aux abords de la RD986, le nouveau règlement permet des hauteurs de constructions plus importantes, ce qui devrait avoir pour effet de créer davantage d'écrans sonores vis-à-vis des zones plus résidentielles en arrière de cet axe.
Le long de l'A86, le futur projet sur le site de la Faculté de Pharmacie favorisera l'implantation d'activités afin d'éviter l'exposition de nouveaux logements aux nuisances sonores de cette infrastructure.

De plus, la ville a fait figurer dans le dossier de PLU en tant qu' « informations utiles » les arrêtés préfectoraux classant ces infrastructures de transport afin de relayer ces renseignements auprès de la population.

Les modifications n°2 et n°3 et la modification simplifiée n° 2 du PLU n'ont aucune incidence sur ces points.

4.2 *Les incidences du PLU sur l'eau*

La ville de Châtenay-Malabry bénéficie d'une qualité de vie indéniable du fait de la présence d'espaces naturels d'importance en plus d'une trame verte urbaine de qualité, notamment en secteur pavillonnaire où les boisements et espaces plantés sont fortement représentés. De ce fait, le taux d'imperméabilisation de la ville est assez faible compte tenu de sa localisation en petite couronne d'Ile-de-France. La zone naturelle dans le PLU représente d'ailleurs plus de 40% de l'ensemble du territoire communal.

Cependant, il existe comme dans tout pôle urbain des surfaces traitées en matériaux non perméables qui ont pour conséquence le ruissellement des eaux pluviales.
Cette situation sera de plus en plus vraie au fur et à mesure de la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durable du PLU. En effet, le choix du scénario de croissance modérée de la population nécessite la construction de 3 700 logements à l'horizon du PLU.
Le choix qui a été fait de maîtriser la consommation d'espace et de préférer le renouvellement du tissu urbain existant aura également pour effet de diminuer les incidences du projet sur le ruissellement des eaux de pluie. En effet, l'optimisation du foncier et la densification, notamment par le haut du tissu bâti induit une moindre consommation des espaces perméables.

De plus, pour pallier l'augmentation des surfaces imperméabilisées, le PLU prévoit, dans son règlement :

- le classement en espaces boisés classés de la forêt de Verrières et d'une grande partie du Parc de la Vallée au Loups, de celui du CREPS, ainsi que le Parc Vinci, comme fortement végétalisés soumis aux dispositions de l'article L.130-1 et suivants et du R.123-11-a° du Code de l'Urbanisme. Leur délimitation s'est fondée sur celle existante dans le POS précédent, avec des ajustements et des mises à jour :
    - à l'appui de la photo aérienne,
    - sur des espaces boisés en forêt de Verrières qui avaient été déclassés pour tenir compte d'un projet d'infrastructure aujourd'hui non réalisé,

- pour tenir compte de la volonté communale de préserver les espaces ayant un fort intérêt paysager, notamment dans sur le parc du CREPS, le parc Vinci, la propriété des Murs Blancs ;

- le classement en zone naturelle et espace paysager de la coulée verte,
- la protection par la ville d'espaces naturels plantés identifiés et soumis aux dispositions de l'article L.123.1-5-7° du Code de l'Urbanisme : les secteurs paysagers et les jardins familiaux (cf. définition ci-après), y compris dans les espaces privés.

  Leur délimitation a été réalisée sur la base de la photo aérienne et de visites sur place permettant de confirmer l'intérêt paysager de ces espaces.
- la protection d'arbres remarquables identifiés grâce à l'inventaire départemental,
- la prise en compte et l'incitation aux toitures terrasses,
- la végétalisation des espaces laissés libres (article 13 du règlement),
- la généralisation de l'instauration d'un pourcentage minimal d'espace pleine terre (de 50% à 75% de la superficie des espaces verts demandés) en zones urbaines (article 13 du règlement).

Ces prescriptions garantissent le maintien de surfaces perméables végétalisées en zone urbaine, qui favorisent l'infiltration naturelle des eaux de pluie dans le sol, soulageant ainsi partiellement les réseaux de collecte.

Les modifications n°2 et n°3 du PLU et la modification simplifiée n° 2 n'ont aucune incidence sur ce point.

4.3 *Les incidences du PLU sur l'air et le climat*

La maîtrise des besoins en déplacements pour la préservation de la qualité de l'air

Le secteur des transports est devenu le premier enjeu en termes de pollution atmosphérique, de consommations énergétiques et de source de nuisances.
La qualité de l'air a été jugée plutôt médiocre à la suite des études menées dans le cadre du diagnostic environnemental, en raison notamment de l'importance des flux de transports subis par le territoire de Châtenay-Malabry.
Cependant, afin de mettre en œuvre un développement urbain respectueux de l'atmosphère et en cohérence avec sa démarche d'Agenda 21, la ville souhaite mener une réflexion sur la maîtrise de la qualité de l'air dans son PLU.

Du fait d'une bonne desserte, la commune bénéficie d'atouts à mettre en valeur, afin de favoriser un report modal de la voiture particulière vers les transports collectifs moins polluants. Le règlement a de ce fait été rédigé afin de permettre la densification du bâti dans les secteurs les mieux desservis (règles d'implantation des constructions, hauteurs du bâti, emprise au sol maximale…), et notamment le long de l'avenue de la Division Leclerc, et aux alentours de la gare RER de Robinson.

Par ailleurs, à travers son PADD, la ville :

- intègre les projets concernant les deux échangeurs sur l'A86 ;
- soutient l'amélioration des rabattements en bus vers les gares du RER B ;
- prend en compte le schéma directeur des liaisons douces.

Dans l'optique de renforcer la mixité des fonctions urbaines, qui a pour conséquence la réduction des déplacements automobiles dans les trajets quotidiens, au profit des modes doux notamment, le PLU incite au développement des activités commerciales dans les secteurs les plus stratégiques et bien desservis en transports collectifs.

La maîtrise de la consommation énergétique

Châtenay-Malabry manifeste son engagement dans la maîtrise de la consommation énergétique en cohérence avec la charte pour la haute qualité environnementale et l'optimisation des performances environnementales des bâtiments du 92.
Elle affiche ainsi dans le PADD le souhait de mettre en œuvre un développement urbain innovant et durable en inscrivant les grands projets de renouvellement urbain (Allendé, Europe, École Centrale Paris, Faculté de Pharmacie…) dans une politique ambitieuse de réduction de la consommation énergétique et de promotion des énergies renouvelables.
Le PADD met également l'accent sur la nécessité de tirer parti de l'opportunité que représente le secteur de l'Ecole Centrale Paris pour élaborer un projet d'écoquartier axé sur le logement et de nouveaux équipements

Le règlement favorise également le développement des énergies renouvelables ainsi que les constructions économes en énergie, à travers les dispositions suivantes :

- les dispositifs bioclimatiques sont autorisés ;
- autorisation des toitures végétalisées qui renforcent l'isolation thermique des bâtiments par rapport à une toiture classique (article 13 du règlement) pouvant se substituer en partie aux espaces verts selon des coefficients définis en fonction de l'épaisseur de terre végétale utilisée.

Les modifications n°2 et n°3 du PLU et la modification simplifiée n° 2 n'ont aucune incidence sur ces points.

4.4 *Les incidences du PLU sur la faune, la flore, le patrimoine culturel et les paysages*

La préservation de la biodiversité en zone périurbaine

La surface importante réservée aux milieux naturels permet l'accueil d'un grand nombre d'espèces, animales comme végétales, rares voire protégées, comme cela a été mis en exergue dans le diagnostic environnemental.

Les outils de connaissance et de protection qui existent à Châtenay-Malabry attestent de ces richesses :

- 1 ZNIEFF (Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique) de type 2 : « la vallée de la Bièvre »,
- Sites classés : la propriété de Madame Thévenin, la Vallée aux Loups, les perspectives du parc de Sceaux
- Sites inscrits : le parc Roland Gosselin, les perspectives du parc de Sceaux (2 octobre 1958)
- ENS (espace naturel sensible) : les crêtes de la Bièvre et la promenade des 4 forêts, la forêt de Verrières et la Butte Rouge, la coulée verte du sud parisien, la liaison verte des Guillonnières,

Le PADD insiste sur la volonté de :

- « Permettre le maintien de la biodiversité en zone urbaine en créant des espaces verts plantés adaptés au territoire dans les nouveaux projets d'aménagement (Ecole Centrale Paris, zone Europe, secteur Allende…)
- Envisager le développement de biotopes adaptés pour lutter contre la perte de la biodiversité. »

Dans le projet de PLU, la ville a préservé la totalité de ces espaces en zone naturelle afin qu'aucune construction ne vienne entraver la qualité de ces sites et les espèces qui y vivent.
De plus les sites inscrits et sites classés ainsi que les ENS figurent en annexe du PLU.

Les périmètres des Espaces Naturels Sensibles du Département sont pris en compte sur le document graphique du PLU par un zonage naturel, et/ou une inscription comme espaces boisé classé (grands espaces boisés de la Forêt de Verrières, du Parc de la Vallée aux Loups et du CREPS, parc Vinci), comme espace paysager (coulée verte, espaces boisés en limite avec le Plessis Robinson) ou comme jardins familiaux (Butte Rouge). Ils figurent aussi en annexe du PLU.

Des arbres remarquables identifiés dans l'inventaire départemental sont également répertoriés.

L'article 13 du règlement du PLU fixe les normes relatives aux espaces libres, aires de jeux et de loisirs, et plantations. La ville de Châtenay-Malabry a choisi de règlementer le pourcentage minimum de surfaces des unités foncières qui doit être réservé à la pleine terre pour toutes les zones urbaines du PLU, y compris dans les secteurs les plus urbains. Cette règle permet d'assurer la plantation de végétaux robustes et d'arbres de haute tige dans lesquels l'avifaune peut se nicher.

Les modifications n°2 et n°3 du PLU n'ont aucune incidence sur ce point.

Les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme

Le PLU de Châtenay-Malabry permet de préserver des parcs et boisements qui présentent un intérêt indéniable.
L'ensemble des Espaces Boisés Classés couvre environ 199 ha. Ce classement constitue une protection forte et une contrainte à l'urbanisation : il interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.
Les EBC, ayant été repérés par la ville, concernent :

- des massifs boisés remarquables, de dimension régionale : Forêt de Verrières,
- des composantes boisées historiques, patrimoine naturel de l'agglomération et assurant le cadre préservé de la ville : Parc de la Vallée aux Loups ;
- des parcs communaux qui représentent de véritables espaces de respiration à l'échelle communal et permettent le maintien d'une biodiversité riche et rare en milieu urbain : parc de l'hôtel de ville, Parc du CREPS, parc Vinci.
- une propriété repérée au titre du patrimoine bâti et présentant des espaces verts de grande qualité : Murs Blancs.

La modification n° 2 du PLU a prévu le classement de certaines parcelles du Parc de la Vallée aux Loups initialement situées en zone UZ en Espaces Boisés Classés, conformément à leur usage et leur affectation.

La modification n°3 du PLU n'a aucune incidence sur ce point.

La protection du patrimoine bâti et naturel au titre de l'article L.123.1-5-7° du Code de l'Urbanisme

En application des articles L.123-1-5-7° et R.123-11 du Code de l'Urbanisme, « les documents graphiques du PLU peuvent identifier et localiser […] les éléments de paysage à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique ».
Suite à l'analyse du diagnostic environnemental, un certain nombre d'éléments remarquables ont été identifiés sur le territoire communal comme présentant des qualités essentielles pour l'amélioration du cadre de vie des habitants (secteurs de promenade et de découverte, patrimoine historique garant de l'identité communale etc.).

De ce fait, la ville a souhaité mettre en œuvre dans le PLU une protection de ces éléments. Ce souhait est affiché dans le PADD par l'intermédiaire des objectifs suivants : « *Identifier les éléments bâtis pittoresques du paysage privé et définir des prescriptions adaptées pour les éléments les plus remarquables aujourd'hui sans protection* ».

Des inventaires ont été réalisés sur les patrimoines bâti et naturel de la commune afin d'inscrire comme éléments à protéger au titre de l'article L.123.1-5-7° :

- une douzaine d'éléments du patrimoine public et privé ;
- Des éléments du patrimoine vernaculaire : lavoir, bornes, fontaine, pigeonnier…
- des secteurs paysagers : la coulée verte, les grands espaces verts des copropriétés, les secteurs boisés en limite avec Le Plessis Robinson en accord avec l'ONF ; au total 23,2 ha ont ainsi été classés
- des jardins familiaux : environ 2,5ha au sein de la Butte Rouge.
- les arbres remarquables inventoriés par le Département : cet inventaire a été mis à jour et seuls les arbres situés sur le domaine public, ou éventuellement sur de grandes copropriétés, ont été indiqués comme à protéger ; en effet en l'absence de connaissance précise sur l'état phytosanitaire de chacun et des éventuels projets des particuliers, il paraissait abusif de rajouter des éléments protégés sur des espaces privés après l'enquête publique, ces

modifications étant intervenues pour répondre aux remarques du Conseil Général lors de la consultation des Personnes Publiques Associées

L'élaboration du PLU a permis de définir des prescriptions spécifiques qui sont annexées au règlement du PLU afin de protéger ce patrimoine :

- tous les travaux effectués sur un bâtiment ou ensemble de bâtiments repérés doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt ;
- en application de l'article R.421-28 du Code de l'Urbanisme, la démolition totale ou partielle d'un bâtiment ou ensemble de bâtiments repéré doit faire l'objet d'une autorisation préalable.
- Leur extension est le plus souvent interdite.

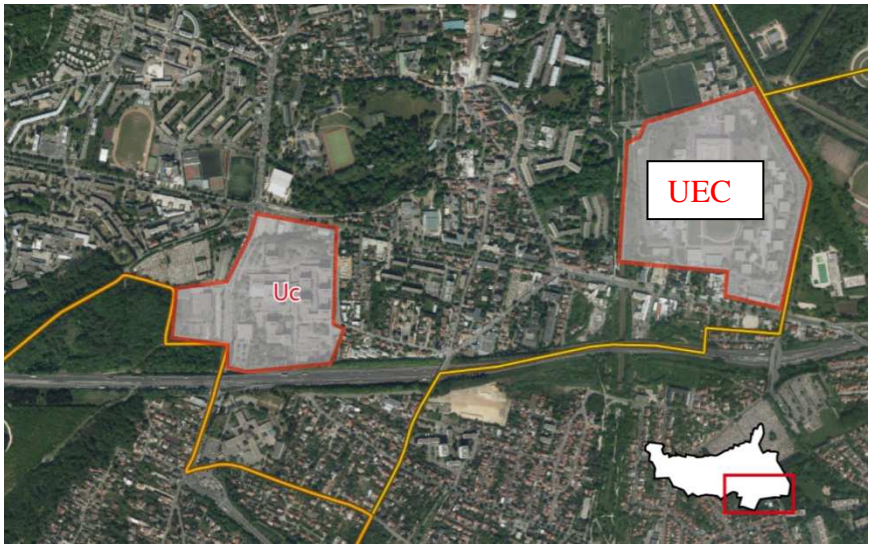
Les secteurs parcs et alignements d'arbres font également l'objet de prescriptions particulières et strictes.

Les modifications n°2 et n°3 du PLU n'ont aucune incidence sur ce point.

4.5 *Les incidences du PLU : projets sur les sites de la Faculté de Pharmacie et l'Ecole Centrale Paris*

Localisation générale des sites susceptibles d'être touchés

Le départ de l'Ecole Centrale Paris, de la résidence des élèves ainsi que de l'UFR de Pharmacie de la commune de Châtenay-Malabry vers le campus de Saclay libère une emprise importante, à proximité du Parc de Sceaux. Ces deux emprises représentent une opportunité intéressante pour la commune notamment pour la réalisation de projets urbains d'envergure.

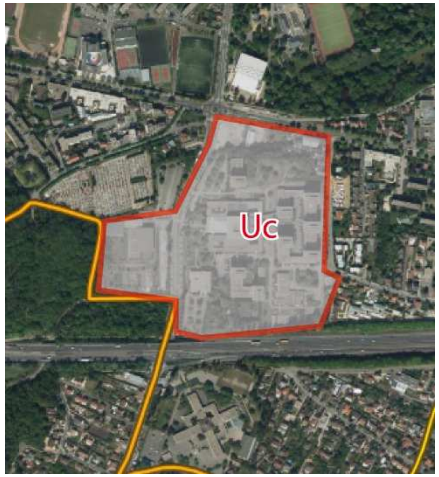


Le premier secteur correspond à l'emprise de la Faculté de Pharmacie et se situe autour de la rue Jean Baptiste Clément. Dans l'ancien POS de la commune, cette emprise était classée en zone UCa, à savoir une zone à caractère d'habitat et d'activités semi dense.

L'emprise de la Faculté de Pharmacie n'a vocation à être libérée qu'en 2021. Il subsiste sur ce terrain un périmètre d'attente : « y sont interdites

toutes constructions créant de la surface de plancher de plus de 20 m² à l'intérieur du périmètre d'attente conformément à l'article L-123-2 du code de l'urbanisme pour une période de 5 ans à partir de la date d'approbation du PLU ».

- **Faculté de Pharmacie**



Actuellement cette zone est classée Uc à savoir une zone essentiellement composée de grands ensembles collectifs qui accueille également des services et des activités. Le site est localisé au sud de Châtenay-Malabry, à proximité du demi-échangeur Est de l'A86.
La superficie totale de la zone est d'environ 11 ha.

De par sa situation comme entrée de ville principale du sud du département des Hauts-de-Seine, cette zone a vocation d'accueillir un programme global de 10,6 ha principalement affecté à l'activité économique. Une répartition provisoire serait : 65 000 m² de locaux d'activité, 11 000 m² de logements en accession libre, 30 000 m² de bureaux.

- *Occupation des sols*

Le site est composé de deux entités distinctes, situées de part et d'autre de la rue Jean Baptiste Clément. La zone s'étend cependant davantage à l'est de la rue Jean Baptiste Clément qu'à l'ouest. En effet, à l'est de la rue sont implantés les locaux de l'UFR Pharmacie et du Centre National de la Recherche Scientifique, qui s'étendent sur environ 8ha. A l'ouest, sur une emprise d'environ 3 ha, est implanté le Centre sportif Universitaire de Châtenay-Malabry.

- *Milieu naturel*

Le site est situé en bordure de la Forêt Domaniale de Verrières. La couverture végétale du site correspond essentiellement à des alignements d'arbres, avec cependant un espace de verdure plus important au sud de la zone.

- *Cadre de vie et nuisances*

Le secteur est exposé aux nuisances sonores liées aux infrastructures de transport. La zone est en effet bordée par l'A86 au Sud et la rue Jean-Baptiste Clément est en prolongation direct avec le demi-échangeur Est de l'A86. Par ailleurs la zone est bordée sur sa partie nord par la RD986.

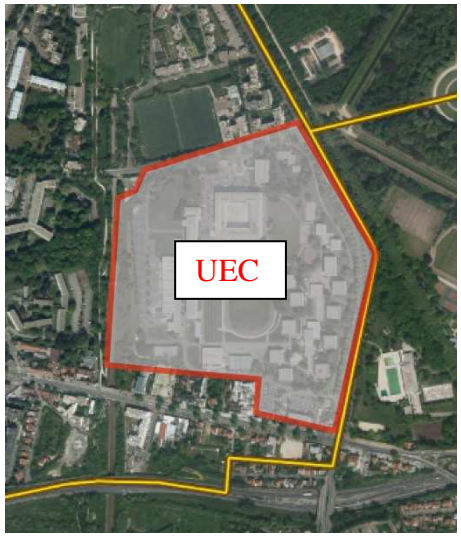
- *Risques naturels et technologiques*

La zone n'est pas concernée par des risques naturels mais comporte un risque lié aux transports des matières dangereuses puisque de tels transports sont autorisés sur l'A86 et la RD986 qui entourent la zone.

- *Desserte viaire et transport*

Le site est desservi pour la partir Nord de la rue Jean-Baptiste Clément par l'avenue de la Division Leclerc et par l'avenue Roger Salengro.
Pour la partie sud, le site est desservi par le demi-échangeur Est de l'A86.
Par ailleurs la zone est bordée à l'est par la rue des Turlurets.

- **Ecole Centrale de Paris**



Préalablement classée en zone UC, et placée sous périmètre d'attente au titre de l'article L123-2 du code de l'Urbanisme, le secteur correspondant au projet « Ecole Centrale » (terrains de l'Etat et 13 parcelles sur l'avenue de la Division Leclerc anciennement classées Ut) est aujourd'hui classée en zone UEC, dédiée à ce projet mixte.
Le site à vocation à accueillir dès 2018 un programme *a minima* de logements libres, de logements sociaux, de bureaux, de commerces, et d'équipements publics.

- *Occupation des sols*

Le site se compose d'un campus, de plusieurs bâtiments appartenant à l'Ecole Centrale de Paris qui se répartissent autour d'un grand stade. Les bâtiments actuels sont voués à la démolition, pour laisser place à un quartier organisant une véritable mixité à travers les différentes fonctions énumérées *supra*.

- *Milieu naturel*

Ce secteur est principalement marqué par la proximité immédiate avec le parc de Sceaux. Les espaces verts sur le site sont essentiellement aménagés pour les activités sportives : stade, court de tennis etc. A cela s'ajoutent des étendues de pelouse parsemées d'arbres.
La création de cet écoquartier va permettre de créer de nouveaux espaces verts moins artificialisés et ouverts à tous, sur environ 30 % du projet.

- *Risques naturels et technologiques*

La zone comporte un risque de mouvements de terrains et d'un retrait par gonflement des argiles avec un aléa fort.
Par ailleurs le passage au sud de la zone de la RD986 ajoute un risque lié aux transports de matières dangereuses puisque de tels transports sont autorisés sur cette route.

- *Desserte viaire et transport*

Le site est desservi pour la partir Nord de l'avenue Sully Prudhomme, par la Grande Voie des Vignes, et pour la partie sud par l'avenue de la Division Leclerc ou RD986.

Les modifications n°2 et n°3 du PLU n'ont aucune incidence sur ce point.

5 Exposé des motifs des changements apportés aux règles d'urbanisme antérieures

5.1 *Les objectifs du Plan d'occupation des Sols et du Plan Local d'Urbanisme*

Le Plan d'Occupation des Sols de 1993

Châtenay-Malabry était dotée d'un POS approuvé le 1er avril 1981. Ce document a été mis en révision et à nouveau approuvé le 20 décembre 1993. Il a évolué au fil des années par de multiples modifications afin de l'adapter aux contraintes d'évolution de la commune.

Les objectifs du POS de 1993 étaient les suivants :

- Protéger et respecter les quartiers à vocation résidentielle de façon à préserver l'identité et le cadre de vie de ces espaces ;

- Moderniser et dynamiser l'économie pour combler les manques en termes de développement économique de la commune en créant des conditions favorables à l'implantation d'activités économiques ;

- Valoriser l'environnement en incitant les actions favorables à la création de liaisons vertes et des espaces boisés classés.

Le Plan Local d'Urbanisme de 2012

Conformément à l'article L 121-1 du Code de l'Urbanisme, l'élaboration du PLU a pour objectif d'assurer :

« 1° L'équilibre entre :
a) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
b) L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
c) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;
1° bis La qualité urbaine, architecturale et paysagère des entrées de ville ;
Cet article remplace l'ancien article L 121-10 du Code de l'urbanisme qui était en vigueur avant la loi SRU. Il met en avant et réunit l'ensemble des principes fondamentaux qui viennent s'imposer aux rédacteurs des documents d'urbanisme qu'il s'agisse des PLU, des SCoT ou des cartes communales. »

Il s'agit d'un article d' « équilibre » entre différents besoins et préoccupations qui se rencontrent et parfois se contredisent en matière d'urbanisme : diversité des fonctions urbaines, mixité sociale, respect de l'environnement et du patrimoine, etc.

En application de cet article, la délibération du 25 juin 2009 annonce que le PLU devra poursuivre les objectifs suivants :

1. Protéger, mettre en valeur, rendre plus accessible les différents espaces verts de la commune ; préserver les points de vue remarquables,

2. Hiérarchiser le réseau de voirie et développer les circulations douces

3. Accompagner l'arrivée du Tramway en favorisant l'implantation d'immeubles de bureaux, d'activité ou de logements sur l'avenue de la Division Leclerc,

4. Supprimer les secteurs de Plan Masse devenus obsolètes ; permettre le bon achèvement de la ZAC des Friches et des Houssières,

5. Garantir le maintien du caractère des secteurs pavillonnaires en permettant des extensions raisonnables,

6. Réserver les emprises nécessaires au développement et à la réorganisation des équipements publics, dans un souci de cohésion sociale,

7. Favoriser l'implantation de nouvelles entreprises sur la commune à travers la réglementation liée aux grandes emprises mutables,

8. Développer l'offre commerciale de proximité aux emplacements identifiés.

Ces objectifs sont repris et précisés dans les différents documents constituant le dossier de PLU.

5.2 *Règlement : document graphique*

Le Plan d'Occupation des sols de 1993

Le document graphique règlementaire du POS révisé en 1993 comprenait au total 10 zones urbaines qui étaient, pour certaines, divisées en secteurs, 6 zones de plan masse et une zone naturelle.

Zone UAa I
Zone caractérisée par l'imbrication de constructions à usage d'habitations, de services et d'activités

Zone UAa II
Zone caractérisée par l'imbrication de constructions à usage d'habitation, de services et d'activités. Elle est située en partie dans le centre ancien et est constitué d'un tissu dense et de bâtiments construits en ordre continu.

Zone UAa III
Zone caractérisée par l'imbrication de constructions à usage d'habitation, de services et d'activités. Le tissu de cette zone est dense et constitué de bâtiments construits en ordre continu.

Zone UAb
Zone caractérisée par l'imbrication de constructions à usage d'habitation, de services et d'activités ayant façade sur la RD 986. Le tissu est dense et constitué de bâtiments construits en ordre continu.

Zone UAc
Zone caractérisée par l'imbrication de constructions à usage d'habitation, de services et d'activités. Cette zone est située en partie dans le centre ancien et est constituée d'un tissu dense et constitué de bâtiments construits en ordre continu.

Zone UA d
C'est une zone caractérisée par l'imbrication de constructions à usage d'habitation, de services et d'activités, ayant façade principalement sur l'avenue du Bois. Le tissu de cette zone est marqué par des bâtiments importants en volume.

Zone UAd.a
Zone caractérisée par l'imbrication de constructions à usage d'habitation, de services et d'activités. Le tissu est dense et constitué de bâtiments construits en ordre continu.

Zone UAd.b
C'est une zone mixte accueillant des logements, des bureaux, du commerce et des services qui ont leur façade principalement sur l'avenue de la Division Leclerc.

Zone UC a.b
C'est une zone d'habitat et d'activités dont le tissu est semi dense ou les bâtiments sont construits en ordre discontinu.

Zone UD
C'est une zone d'habitat dont le tissu est peu dense, de constructions mixtes.

Zone UEa,b
C'est une zone d'habitat de faible densité.

Zone UEc
C'est une zone d'habitat de très faible densité.

Zones U.P.M 1,2, 3, 4 a/b, 5 et 6 a/b
Ce sont les zones de plan masse

Zone ND
Cette zone est destinée à préserver la qualité du site.

Le Plan Local d'Urbanisme de 2012

Le zonage du PLU a été élaboré dans un souci de cohérence, de clarté et de simplification par rapport à l'ancien POS.

Le règlement du PLU compte 8 zones urbaines, et 1 zone naturelle (cf Présentation des grands principes du zonage).

Zone Ut : grande partie de l'axe de l'avenue de la Division Leclerc ainsi que ses abords, zone mixte ayant vocation à muter du fait de l'arrivée du tramway. Elle comprend un secteur Ute, sur le projet de la zone Europe.

Zone Uc : zone mixte, grands ensembles collectifs. Le secteur Ucj correspond au quartier de la Butte Rouge et de la Cité des Peintres, qui sont des territoires amenés à évoluer (possibilités de rénovation).

Zone Uf : essentiellement dédiée à l'activité.

Zone Um : tissu pavillonnaire et ensembles collectifs imbriqués.

Zone Ua : zone mixte comprenant deux secteurs : le secteur Ua1 qui correspond au centre ancien de Châtenay-Malabry et le secteur Ua2 qui recouvrent les abords sud du centre ancien.

Zone Up : secteurs pavillonnaires de la commune

Zone UPM : zone de plan de masse du secteur suivant : Carrefour Salvador Allende, îlots Sud.

Zone Uz : correspond très majoritairement à l'ancienne ZAC des Friches et des Houssières.

Zone N : espaces naturels et forestiers à protéger en raison de leur caractère d'espace naturel ou en raison de la qualité des sites.

Déclaration d'Utilité Publique emportant mise en compatibilité du PLU relative au projet de réalisation du tramway T10

Par arrêté du 11 octobre 2016, le Préfet des Hauts-de-Seine a déclaré d'utilité publique, emportant mise en compatibilité du PLU, le projet de réalisation du tramway T10. Cette mise en compatibilité a eu pour effet d'apporter des modifications dans le PLU de la Ville au niveau notamment des emplacements réservés, de certains articles du règlement de certaines zones et de ses définitions.

Modification du PLU n°1 (2016) :

Zone UEC : zone d'entrée de ville correspondant au site de l'Ecole Centrale désaffectée et ses abords sur l'avenue de la Division Leclerc. A vocation à accueillir un projet mixte de logements privés, logements sociaux, bureaux, commerces, équipements et espaces verts publics.
Une Orientation d'Aménagement Programmée est annexé au Plan Local d'Urbanisme dans la partie 3 « Règlement ». Il est répertorié sous l'indice 3 e.

Modification du PLU n°2 (2017) :

Zone Uz : Elle porte sur le secteur des Friches et des Houssières (couvrant aussi le secteur dénommé Appert-Justice) dont la procédure de suppression de la ZAC est désormais engagée. Elle est prévue pour le deuxième semestre de l'année 2017.
Les règles sont adaptées pour permettre à la zone de continuer à évoluer notamment pour des terrains restant disponibles et pour les immeubles professionnels déjà devenus obsolètes qui pourraient rester inoccupés à défaut d'évolution des règles d'urbanisme

Le périmètre de la nouvelle zone UZ est modifié le long du chemin de la Justice, de la rue Jules Verne et de l'avenue Jean Jaurès pour éviter que des parcelles, voire des immeubles, soient à cheval sur deux zones et deux règlements différents. La division de la zone UZ en secteurs UZ, UZa et UZb est revue pour ne garder qu'un sous-secteur UZa dont le découpage est modifié également.

Le secteur Uta, situé au contact de la ZAC, le long de l'avenue de la Division Leclerc, disparait pour être intégré au nouveau secteur Uza (voir document graphique).
En outre, des parcelles du Parc de la Vallée aux Loups, pour une surface de plus de 7 800 m², aujourd'hui en zone UZ, sont désormais classées en zone N et protégées au titre des Espaces Boisés Classés, conformément à leur usage et leur affectation.

Les emplacements réservés sont élargis sur la rue de Chateaubriand et l'avenue Jean Jaurès.

Le règlement est modifié.
La réécriture du règlement concerne notamment les articles traitant de l'implantation des constructions par rapport aux voies et les limites séparatives, l'emprise au sol et la hauteur des constructions.
Certains articles sont complétés et précisés (occupation et utilisation du sol interdites ou soumises à conditions particulières, accès aux terrains et desserte par les réseaux publics, implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur la même propriété, aspect extérieur des constructions et obligations en matière de réalisation d'espaces verts).
D'autres sont actualisés par rapport à l'évolution des dispositions du Code de l'urbanisme (préambule).
Les normes de stationnement sont mises en conformité avec le Plan de Déplacements Urbains d'Ile-de-France.
Enfin, l'article 14 voit disparaitre toute référence à un plafond de constructibilité compte tenu de l'intervention de la loi ALUR de mars 2014 et de la suppression de la ZAC.

Des modifications sont aussi apportées aux définitions du règlement afin d'apporter de la clarification à leur interprétation ou application.

Modification du PLU n°3 (2019) :
Elle porte sur la zone Up, le secteur à dominante pavillonnaire de la commune.

Les règles sont adaptées pour permettre à la zone de maintenir son tissu pavillonnaire caractérisé par une faible densité et des espaces verts privés importants.

La réécriture du règlement concerne notamment les articles relatifs aux coefficients d'emprise au sol et aux espaces verts.

L'apaisement de la densité dans les secteurs pavillonnaires de la zone UP n'aura pas d'incidences sur les objectifs de production de logements.
En effet, le chapitre 1 « Prospective et analyse des besoins en termes d'aménagement de l'espace » de la partie 3 « Justification des choix retenus » du Rapport de Présentation du PLU, prévoit un objectif de production de 3 700 logements entre 2008 et 2025. Une carte indique les secteurs pressentis comme pouvant connaître les mutations les plus importantes sont situés en zone UC.

De plus, le scénario choisi par la commune lors de l'élaboration du PLU ne prévoyait pas de faciliter l'évolution en tissu pavillonnaire mais de s'appuyer sur les secteurs de mutation tels que le site de Centrale Paris, la Faculté de Pharmacie ou l'avenue de la Division Leclerc le long du Tramway T10.

Enfin, la Ville respecte les objectifs chiffrés du Programme Local de l'Habitat (PLH) des Hauts-de-Bièvre 2015-2020. Le PLH indique que « La ville de Châtenay-Malabry prévoit d'autoriser 900 logements à horizon 2020, correspondant à des opérations de promotion privée, dans le cadre de la restructuration de l'avenue de la Division Leclerc, dans la perspective de l'arrivée du Tramway. (…) Dans les premières années du PLH, la ville de Châtenay-Malabry rendra opérationnel le secteur de l'Ecole Centrale (…) » « (…) en produisant environ 8% de logements locatifs sociaux, soit 75 logements sociaux en six ans (…) ».

Ainsi, depuis l'approbation du PLU la zone UP a contribué à moins de 5% dans la production de logements de la commune tandis que 2 200 logements seront livrés sur la ZAC Centrale d'ici 2025. De plus, 622 logements collectifs sont actuellement en construction en zones UT, UM et

UC. En outre, depuis 2012 environ 2 000 logements ont été construits à Châtenay-Malabry (données Syt@del2).

Les objectifs de production de logements sont donc bien respectés malgré l'objet de la présente modification de confirmer le souhait de ne pas densifier les secteurs pavillonnaires.

Certains articles sont complétés et précisés (occupation et utilisation du sol interdites ou soumises à conditions particulières, accès aux terrains et desserte par les réseaux public, implantation des constructions par rapport à la limite des voies et des emprises publiques, aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords).

D'autres articles sont actualisés par rapport à l'évolution des dispositions du Code de l'urbanisme (préambule).
Les normes de stationnement sont mises en conformité avec le Plan de Déplacements Urbains d'Ile-de-France.

Modification simplifiée n°2 du PLU (2021)
Elle porte sur la zone UEC propre au site de l'ancienne Ecole Centrale, ainsi que sur les zones Um et Ut.
Sur le site de l'Ecole Centrale, la modification consiste en l'inscription d'une pastille de dépassement de la hauteur autorisée sur le côté Ouest de la place LaVallée afin d'harmoniser les hauteurs bâties (la face nord bénéficie déjà de cette dérogation), et de marquer l'entrée du Cour du Commerce.
Le document graphique de l'OAP est mis à jour avec le tracé définitif des circulations douces, le positionnement du parking commerce, l'officialisation de la ferme urbaine, le tracé des places et parvis, et l'indication systématique du recul de 3m pour les bâtiments là où il s'applique.
Le règlement de la zone UEC n'est pas modifié.
Dans les zones Um et Ut, il est introduit 3 petites zones de plan de masse, (1 en Um et 2 en Ut), toutes situées le long de l'avenue de la Division Leclerc. Il s'agit de 3 secteurs qui sont déjà constructibles, mais qui n'arrivent pas à muter à cause de leur faible profondeur. En effet, les règles du PLU ne permettent pas de dégager suffisamment de constructibilité.
Avec ces zones de plan de masse, les règles de construction deviennent principalement graphiques : l'implantation à l'alignement, l'épaisseur du bâti, sa hauteur, la proportion de pleine terre sont dessinées. La mutation des « dents creuses » de l'avenue de la Division Leclerc pourra ainsi être achevée**.**

5.3 *Règlement : prescriptions écrites*

Le Plan d'Occupation des Sols de 1993

Cf. Tableau de synthèse des prescriptions écrites du POS de Chatenay-Malabry pages suivantes.

Le Plan Local d'Urbanisme de 2012

La révision du POS a été l'occasion de redéfinir les zones qui existaient auparavant. Le règlement et le zonage du PLU se sont inspirés de ceux du précédent POS pour les zones où les évolutions urbaines sont limitées, mais a créé des zones nouvelles adaptées pour favoriser une certaine mutation.
CF. tableau de correspondance des zones entre POS et PLU pages suivantes.

La prise en compte des ZAC dans le PLU de Chatenay-Malabry
Avant la loi SRU, le Plan d'Aménagement de Zone (PAZ) était utilisé pour réglementer les droits d'utilisation des sols lorsque le POS était jugé inadapté au zonage du règlement.
Afin de permettre un meilleur aménagement global de la commune, la possibilité de créer des PAZ a été supprimée et les ZAC sont aujourd'hui obligatoirement soumises au règlement d'urbanisme local, que ce soit le POS ou le PLU.

La ZAC des Friches et des Houssières est supprimée parallèlement à la modification n°2 du PLU.

La suppression du COS
Dans un souci de simplicité du règlement, la ville de Chatenay-Malabry a souhaité supprimer les prescriptions relatives au COS dans le PLU. Il ne permet pas de gérer une forme urbaine, ce sont les règles de gabarit qui sont à privilégier.
La possibilité de prévoir l'aménagement des combles, notamment dans le pavillonnaire permet l'évolution des logements avec les besoins des propriétaires.

Cette mesure fait partie des innovations qui permettent de mettre en place un développement plus durable. En effet, l'évolution des constructions existantes des secteurs pavillonnaires, uniquement contrôlée par des règles d'alignement, de retrait et d'emprise au sol, sera facilitée et les constructions innovantes seront possibles.

La prise en compte du développement durable
Le règlement du PLU introduit également plusieurs mesures qui répondent aux objectifs fixés par le développement durable qui n'existaient pas dans le POS : possibilité d'isolation des constructions existantes par l'extérieur, non prise en compte des dispositifs liés aux énergies renouvelables dans le calcul des hauteurs, prise en compte des toitures et murs végétalisés, instauration de pourcentages de pleine terre obligatoires.

La mise à jour des emplacements réservés
A la suite d'un état des lieux fait au niveau communal, d'échanges avec les collectivités concernées, et afin de répondre aux remarques issues de la consultation des personnes publiques associées, les emplacements réservés ont été mis à jour.
Des emplacements réservés (ER) ont donc été soit supprimés, soit abandonnés, ajustés ou éventuellement créés.
Le PLU en comporte désormais 3 :

- Un ER au bénéfice du Département pour le passage du tramway sur la RD986 ;
- Un ER au bénéfice de la commune pour l'aménagement d'une partie de la rue de Chateaubriand. Celui-ci est prolongé à l'angle de l'avenue Jean Jaurès, afin de garantir un respect de la perspective dans l'axe du Château de Sceaux et l'élargissement de l'avenue pour la sécurisation des piétons.
- Un ER au bénéfice du Département pour faciliter l'accès à un dépôt de matériel.

Zone du POS	Descriptif (POS)	Principales caractéristiques (POS)
UAal	Zone caractérisée par l'imbrication de constructions à usage d'habitations, de services et d'activités	Implantation des constructions à **l'alignement ou en retrait** des voies publiques Implantation des constructions en **limites séparatives si absence de baies ou en retrait** **Emprise au sol :** Secteur ancien : pas de règle Secteur intermédiaire : 40% de la surface du terrain Secteur de la rue des vallées : 50% de la surface du terrain **Hauteur :** Secteur ancien : aucune autorisation ne peut être accordée si les travaux ont pour effet d'augmenter la hauteur ou le nombre de niveaux des bâtiments existants Secteur intermédiaire : R+2+C (max : 9m à l'égout du toit et 15m au faîtage) Secteur de la rue des vallées : R+2+C (max : 9m à l'égout du toit et 15m au faîtage)
UAaII	Zone caractérisée par l'imbrication de constructions à usage d'habitation, de services et d'activités. Elle est située en partie dans le centre ancien et est constitué d'un tissu dense et de bâtiments construits en ordre continu.	Implantation des constructions en **limites séparatives ou en retrait**
UAaIII	Zone caractérisée par l'imbrication de constructions à usage d'habitation, de services et d'activités Tissu dense et constitué de bâtiments construits en ordre continu Recouvre les îlots situés Avenue des Quatre Chemins, Avenue de Robinson et rue Anatole France	Implantation des constructions à **l'alignement des voies publiques** Implantation des constructions en **limites séparatives ou en retrait** **Hauteur:** 17m max

Zone du POS	Descriptif (POS)	Principales caractéristiques (POS)
UAb	Zone caractérisée par l'imbrication de constructions à usage d'habitation, de services et d'activités ayant façade sur la RD 986 Tissu dense et constitué de bâtiments construits en ordre continu	**Surface minimum** du terrain : 700 m² Implantation des constructions à **l'alignement des voies publiques** Implantation des constructions en **limites séparatives ou en retrait** **Emprise au sol :** **50%** de la superficie du terrain pour les habitations et les bureaux **70%** pour les activités et les commerces **Pourcentage d'espaces verts plantés :** 25%
UAc	Zone caractérisée par l'imbrication de constructions à usage d'habitation, de services et d'activités Située en partie dans le centre ancien Tissu dense et constitué de bâtiments construits en ordre continu Borde une partie de la rue Jean Longuet + rue du Docteur Le Savoureux	**Surface minimum** du terrain : 150 m² Implantation des constructions à **l'alignement ou en retrait des voies publiques** Implantation des constructions en **limites séparatives ou en retrait** **Emprise au sol :** **50%** de la superficie du terrain pour les habitations et les bureaux **70%** pour les activités et les commerces **Hauteur :** 12m max **Pourcentage d'espaces verts :** 25% **COS :** - **0,40** pour l'habitation - **0,70** pour activités, bureaux, commerces

Zone du POS	Descriptif (POS)	Principales caractéristiques (POS)
Zone UAd.a	Zone caractérisée par l'imbrication de constructions à usage d'habitation, de services et d'activités Tissu dense et constitué de bâtiments construits en ordre continu Recouvre les îlots situés Avenue des Quatre Chemins, Avenue de Robinson et rue Anatole France	Implantation des constructions **à l'alignement des voies publiques** Implantation des constructions en **limites séparatives ou en retrait** **Emprise au sol :** 75% de superficie du terrain **Pourcentage d'espaces verts :** 20%
UAd.b	C'est une zone mixte accueillant des logements, des bureaux, du commerce et des services qui ont leur façade principalement sur l'avenue de la Division Leclerc.	Implantation des constructions **à l'alignement ou à la limite d'emprise de voies privées existantes ou à créer** Implantation des constructions sur **au moins une des limites joignant l'alignement ou en retrait** **Emprise au sol :** 75% de la superficie du terrain **Hauteur :** 18m **Pourcentage d'espaces verts :** 20%
UCa.b	Zone à caractère d'habitat et d'activités Tissu semi dense ou les bâtiments sont construits en ordre discontinu	**Surface minimum** du terrain : 250 m² Implantation des constructions **en retrait de 6m des voies publiques** Implantation des constructions en **limites séparatives ou en retrait** **Emprise au sol :** 50% de superficie du terrain **Hauteur :** **15m max** **UCa : 24m max** **Pourcentage d'espaces verts :** 30%

Zone du POS	Descriptif (POS)	Principales caractéristiques (POS)
		COS : - 0,80 pour UCa - 0,70 pour UCb
UD	Zone d'habitat Tissu peu dense, de constructions mixtes	**Surface minimum** du terrain : 250 m² Implantation des constructions **en retrait de 4m des voies publiques** Implantation des constructions en **limites séparatives ou en retrait** **Emprise au sol :** 40% de superficie du terrain **Pourcentage d'espaces verts :** 50% **COS :** - 0,40 pour l'habitation - 0,70 pour les activités, bureaux, commerces
UEa.b	Zone d'habitat Faible densité En UEb : activités non nuisantes bénéficient de conditions d'implantation	**Surface minimum** du terrain : 200 m² Implantation des constructions **en retrait de 4m des voies publiques** Implantation des constructions en **limites séparatives ou en retrait** **Emprise au sol :** UEa : 40% UEb : 40% pour les habitations et 60% pour les activités et le commerce **Hauteur :** 10m au faîtage max **Pourcentage d'espaces verts :** 50% **COS :** UEa : 0,40 UEb : 0,40 pour l'habitation et 0,80 pour les activités
UEc	Zone d'habitat	**Surface minimum** du terrain : 1000 m²

Zone du POS	Descriptif (POS)	Principales caractéristiques (POS)
	Très faible densité	Implantation des constructions **en retrait de 6m des voies publiques** Implantation des constructions en retrait des **limites séparatives** **Emprise au sol :** 15% **Hauteur :** 8m max en R+1 **Pourcentage d'espaces verts :** 70% **COS :** 0,20
UAd	Zone caractérisée par l'imbrication de constructions à usage d'habitation, de services et d'activités Ayant façade principalement sur l'avenue du Bois Tissu marqué par des bâtiments importants en volume	Implantation des constructions **en retrait de 4m des voies publiques** Implantation des constructions sur les **limites séparatives ou en retrait** **Emprise au sol :** 60% **Hauteur :** 17m max **Pourcentage d'espaces verts :** 25% **COS :** 0,20
ND	Zone destinée à préserver la qualité du site	**Aucune occupation du sol, ni du sous-sol à moins de 4m de l'axe des voies, à l'exceptions de plantations** **Hauteur** : 6m au faîtage max

Équivalence Appellations entre POS et PLU

POS	PLU
UAaI UAaII UAaIII	Ua1 et Ua2 Uc Uc
UAb	Ut, Ute, Um, UEC
UAc	Uf
UAd UAda	Um
UAd.b	Uta
UCa UCb	UC UCj UEC
UD	Um, Uc
UEa UEb UEc	Up Up Uf
ND	N
ZAC	Uz (Uza)
ZPM	UPM (ex ZPM3 maintenue)

5.4 *Choix retenus pour établir l'OAP.*

Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) qui constitue la pièce maitresse du PLU, fixe les objectifs suivants :

- Faire évoluer le schéma urbain
Ainsi, le point 3 de l'axe 1 du Plan d'Aménagement et de Développement Durable prévoit-il de recréer de nouveaux secteurs exemplaires (couture urbaine et valorisation de l'image du territoire) après la délocalisation de l'Ecole centrale Paris et de la Faculté de Pharmacie. Ce projet constitue donc une étape importante par son ampleur de la mise en place de l'axe 1.

- Ambitionner un territoire vert
L'axe 2 est lui aussi respecté puisque le projet de l'Ecole Centrale fait une large place aux espaces verts publics (prairie de plus de 2 ha) et privés, protège les vues vers et depuis le parc de Sceaux, renforce la trame verte pour faciliter les continuités écologiques entre Forêt de Verrières et Parc de Sceaux, et se fixe comme objectif de réduire fortement la part modale de la voiture.

- Faire vivre la ville.
Ce troisième axe du PADD consiste, du fait de la prise en compte du potentiel de projets, à relancer la dynamique démographique et celle de l'emploi dans une perspective de mixité urbaine, en favorisant les connections et la dynamique sociale et commerciale des quartiers. En conséquence, les orientations du PADD pour renforcer l'attractivité de la Ville sont prioritairement de :
- Accélérer le rythme de constructions neuves pour répondre aux besoins de la population résidentielle et accueillir de nouveaux arrivants :
o Favoriser le renouvellement du tissu urbain existant dans les secteurs proches des gares et des axes structurants
o Organiser la reconversion des sites mutables à plus ou moins long terme (Appert-Justice, Allende, Carrefour du 19 mars 1962, Ecole centrale Paris, Pharmacie…) selon une ambition d'organisation et de renouvellement de l'image du territoire
- Favoriser la mixité sociale à l'échelle de la ville
- Accroître la diversité du parc de logements (logements intermédiaires notamment) afin de permettre un parcours résidentiel complet à Châtenay-Malabry. Toutes ces thématiques sont reprises et mises en œuvre par le projet de « l'Ecole Centrale ».

Pour rappel, l'article L 152-1 du code de l'urbanisme impose un rapport de compatibilité entre une OAP et les autorisations d'urbanisme délivrées, alors que celles-ci doivent être conformes avec le règlement.

Disposant d'une position urbaine stratégique entre le centre-ville, le Parc de Sceaux et l'avenue de la Division Leclerc, axe majeur bientôt emprunté par le tramway Antony-Clamart, ce site devient le lieu possible de la rencontre des « 3 villes » : la ville faubourg continue avec le centre-ville, la ville parc lovée dans la lisière du Parc de Sceaux, la ville intense et active le long du tramway. 3 tissus urbains qui forment autant d'identités chatenaisiennes dont le quartier sera le révélateur.
Constituer la ville -parc passe par le désenclavement du site. Pour ce faire, il s'agit de relier les axes historiques existants et de prolonger le parc de Sceaux dans le quartier.
Au carrefour des axes, la place LaVallée la place du Pavillon de Hanovre, agiront comme de véritables accroches interquartiers : lieux d'échanges et de rencontres.
La place LaVallée s'affichera comme le nouvel espace public majeur à l'échelle de la ville. L'animation de la place s'appuiera sur le flux des usagers existants, liés au Parc de Sceaux et au développement de la zone Europe de l'autre côté de l'avenue de la Division Leclerc ; mais aussi futurs, résultant de l'aménagement d'une nouvelle station de tramway, et de l'esquisse d'un axe fort transversal entre l'avenue de la Division Leclerc et le centre historique de Châtenay-Malabry.
Le « Cours des commerces », un lien transversal stratégique, devient une liaison évidente et aisée entre la place LaVallée et Grande Voie des Vignes. Il constituera l'espace public structurant de l'écoquartier le long duquel se développeront les commerces de proximité accessibles à moins de 3 mn à pied ou à vélo de tout le quartier.
L'organisation de la voie offrira une place privilégiée aux piétons tout en permettant la traversée et le stationnement de courte de durée aux chatenaisiens. La promenade le long du Cours des Commerces sera ponctuée par la prairie, véritable poumon vert au cœur du quartier. A l'articulation de la ville existante et des quartiers, 2 places agiront comme lieux emblématiques du projet :
- La place LaVallée sera l'entrée de ville animée et commerçante
- La place du Pavillon de Hanovre ouvrira le parc de Sceaux sur Châtenay-Malabry

Au total, ce sont près de 40 % de la surface totale qui sera réservée aux espaces publics, dont 15 % pour les seuls espaces verts publics.

Le dynamisme d'un quartier passe par la multiplicité des fonctions et publics développée. La programmation sur ce territoire d'équipements structurants, tels que le groupe scolaire, le collège, le gymnase ou encore les équipements sportifs de la coulée verte participe à l'identité urbaine de cet espace et à son développement.

Ce projet d'exception est l'occasion pour la ville de Châtenay-Malabry de mettre en œuvre à grande échelle ses engagements en matière de développement durable. Quelques grands principes s'articulent entre eux :

Une « densité désirable » :

Concilier les aménités de la ville dense (urbanité, proximité, sociabilité…) avec les besoins sociaux tels que celui de l'intimité, du calme, du rapport à la nature, tout en maintenant des conditions économiques acceptables pour tous est l'enjeu premier de ce projet.

Une « nature-urbaine »

Vivre et travailler à Châtenay-Malabry, c'est aussi un choix vers cette qualité de vie où la nature est très présente. Cette nature de proximité est multiple dans le projet, elle est pensée en termes de services écosystémiques : valeurs culturelles et récréatives, biodiversité, régulation climatique, drainage des eaux de pluie…

La mixité

Elle se traduit par une programmation diversifiée qui mêle en proportions importantes logements, commerces, bureaux et équipements publics répartis sur le site. Formellement, elle s'exprime aussi par une mosaïque d'ambiances : la ville parc le long de l'avenue Sully-Prudhomme, la ville faubourg en prolongement du centre-ville, et la ville intense le long de l'avenue de le Division Leclerc et autour de la place de l'Europe. Enfin, à une échelle plus resserrée cette mixité est envisagée par des îlots de taille suffisante destinés à héberger plusieurs usages en leur sein.

La ville des proximités

Cette proximité se traduit par plusieurs grands principes :

La composition du plan dans son ensemble qui s'articule autour de la future ligne de tramway et le lien avec le centre-ville,

La programmation d'équipements, de commerces et de services permettant à ce futur quartier d'assurer une grande partie des besoins des usagers dans une relation de proximité,

Une politique de mobilité qui privilégié les modes actifs (vélo, marche à pied) pour atteindre l'objectif d'une part modale de 50 % pour l'éco-mobilité.

La ville « bas-carbone »

Le projet répond à cette démarche transversale par sa compacité et sa densité, la part importante accordée à la nature en ville qui réduit le phénomène d'îlot de chaleur

La conception du plan directeur par des îlots de taille moyenne permettant leur conception héliotropique

La réduction de la part modale de la voiture

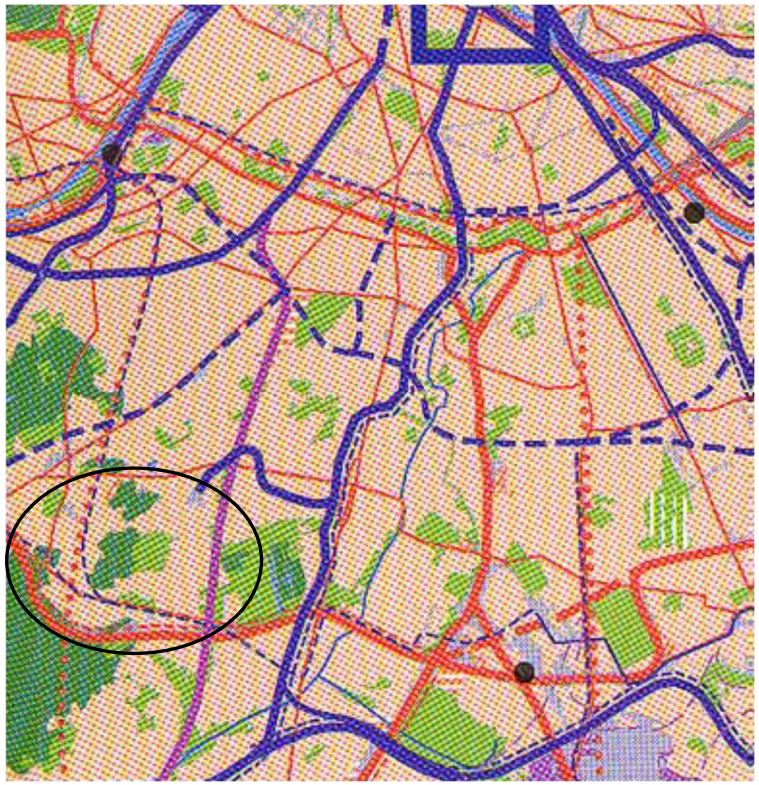
6 Réponses aux contraintes supra communales

Le PLU doit être compatible avec un certain nombre de documents supra-communaux. Cette partie est consacrée à l'analyse de ces différents documents au regard des prescriptions du PLU.

6.1 *Le Schéma Directeur de la Région Île-de-France*

Les articles L 141-1 et L 111-1-1 du Code de l'urbanisme indiquent que le PLU doit être compatible avec le Schéma Directeur de la Région Île-de-France (SDRIF). Le SDRIF actuellement en vigueur a été approuvé le 26 avril 1994 et fait l'objet d'une révision. Le nouveau projet a été adopté le 25 septembre 2008 par le Conseil Régional d'Île-de France mais ce projet n'a pas été approuvé du fait de son incompatibilité avec la loi du Grand Paris promulguée le 3 juin 2010. Le blocage de l'approbation de nombreux documents d'urbanisme a poussé le législateur à prendre des mesures de souplesse au regard des règles d'opposabilité habituelles. En effet, la loi n° 2011-665 du 15 juin 2011 permet, en Île-de-France, d'approuver un projet de révision ou de modification d'un document d'urbanisme malgré son incompatibilité au SDRIF de 1994.

Le principe de ceinture verte francilienne inscrit au SDRIF de 1994, ainsi que le principe de liaison verte à renforcer du SDRIF de 2008, se concrétisent dans le PLU par une série de mesures de protection et de valorisation des espaces verts. En effet, le PADD formule, au sein de son axe 2 « ambitionner un territoire vert », la volonté pour la commune de renforcer la trame verte afin de maintenir la biodiversité, de créer des biotopes en zone urbaine et d'assurer des fonctions récréatives aux espaces verts. Les inscriptions graphiques qui complètent le règlement écrit du PLU (espaces boisés classés, secteurs parcs et secteurs de jardins familiaux) mettent l'accent sur l'importance de préserver les espaces verts et de favoriser les continuités écologiques au travers du développement de la trame verte de la commune. Comme il est indiqué dans le SDRIF de 2008, une attention particulière est portée sur les liaisons vertes entre la forêt domaniale de Verrières et le Parc de la Vallée aux Loups mais aussi entre les espaces verts du centre de la commune et le Parc du château de Sceaux.



Extrait SDRIF 1994

Tous les espaces identifiés comme bois ou forêt et espace paysager ou espace vert par le SDRIF de 1994, et comme espace boisé ou naturel et espace de loisirs dans le projet de 2008, font l'objet d'un classement en zone N dans le zonage de Châtenay-Malabry : les parties de la Forêt domaniale de Verrières situées sur la commune, le Parc de la Vallée aux Loups sont classés majoritairement en espaces boisés classés et, pour partie, en espace paysager. Le SDRIF de 1994 et le projet de SDRIF de 2008 faisaient figurer les espaces naturels de l'est de la commune en espace paysager ou espace vert et en espace de loisirs pour 2008 ce qui est repris dans le zonage dans lequel les parcs Rolland Gosselin, de la

Mairie et la Coulée verte sont repris en espaces boisés classés et espaces paysagers.

Le nouveau projet de SDRIF 2013 a comme objectifs et orientations :

- viser 70 000 logements par an soit une moyenne de 1,5 million de nouveau logements à l'horizon 2030 ;
- créer 28 000 emplois dans l'objectif de rééquilibrer le territoire ;
- améliorer la qualité de la mobilité dans l'espace régional (renforcement et développement des transports collectifs) ;
- favoriser le renouvellement de la ville sur la ville par la densification ;
- inciter à la mixité et à la proximité des fonctions urbaines ;
- préserver les ressources naturelles, la biodiversité, le patrimoine naturel, urbain, architectural et paysager ; et permettre l'accès à un environnement de qualité ;
- doter la métropole d'équipements et de services de qualité.

Jusqu'à l'approbation de ce nouveau projet de SDRIF, l'obligation de compatibilité du PLU de Châtenay-Malabry doit se faire vis-à-vis du SDRIF approuvé le 26 avril 1994.

6.2 *Le Plan de Déplacements Urbains d'Île-de-France et le Plan Local de Déplacements de la Communauté d'Agglomération des Hauts-de-Bièvre*

Le Plan de Déplacements Urbains d'Île de France (PDUIF) a été approuvé par arrêté interpréfectoral le 15 décembre 2000. Il a fait l'objet d'une évaluation portée par le Syndicat des transports d'Île-de-France. Les conclusions du rapport d'évaluation ont permis de lancer la révision du PDUIF votée le 12 décembre 2007 par le STIF en cours actuellement. Le projet de PDUIF a été arrêté par le Conseil régional le 16 février 2012 et transmis aux personnes publiques associées pour avis.
La loi de solidarité renouvellement urbain (SRU) du 13 décembre 2000 affirme la nécessité de mettre en œuvre une politique de déplacements au service du développement durable et vise à une mise en cohérence des politiques sectorielles (urbanisme, habitat, déplacements, activités). De ce fait, elle a instauré un lien de compatibilité du PLU avec le PDUIF.
Les objectifs du PDUIF de 2000, actuellement en vigueur, sont les suivants :

- diminution de 3% du trafic automobile,
- diminution de la part de la voiture particulière dans le nombre de déplacements motorisés internes à la grande couronne,
- augmentation de l'usage des transports collectifs de 2% en déplacements, leur part modale devant dépasser le tiers des déplacements domicile-travail et domicile-école,
- augmentation de 10% de la part de la marche dans les déplacements domicile-école,
- doublement des déplacements à vélo,
- augmentation de 3% de la part des tonnages de marchandises acheminées par la voie d'eau et le fer.

Le Plan local de Déplacement de la Communauté d'Agglomération des Hauts-de-Bièvre approuvé en le 29 mars 2011, décline ces différentes mesures en plusieurs objectifs :

- Améliorer l'accès aux zones d'activités
- Mieux relier les villes membres et l'agglomération aux territoires voisins
- Améliorer les transports collectifs et les circulations douces
- Améliorer l'accessibilité du territoire

La ville de Châtenay-Malabry a pris en compte les orientations de ces documents dans le PLU. Le souhait de la ville d'encourager les modes doux de déplacement apparaît comme une orientation principale du PADD, les objectifs développés ensuite favorisant les liens entre les quartiers, l'accessibilité aux points d'intérêt de la ville tels que le centre-ville, la gare RER, les éléments du patrimoine naturel et culturel de la ville et surtout la RD986, axe structurant de la ville amené à connaître un développement important. L'enjeu est ici de concentrer et diminuer les besoins en déplacement des habitants. L'orientation visant une maîtrise de la consommation énergétique a pour objectif d'encourager l'utilisation des modes doux, l'usage des transports en commun, des véhicules électriques, etc.

Le PLU renforce la réglementation concernant le stationnement de vélos, en termes à la fois quantitatifs (pourcentage par rapport à la taille de l'opération) et qualitatifs (proximité de l'entrée principale).

6.3 *Le Plan Local de l'Habitat de la CAHB*

Ce document a été approuvé le 29 juin 2007. Ces objectifs sont les suivants :
1. Maintenir et améliorer l'attractivité et la qualité résidentielle du territoire ;
2. Adapter le volume de construction neuve de logements aux besoins et aux capacités de réalisation du territoire ;
3. Préserver et accroître la diversité des offres d'habitat au sein de la CAHB ;
4. Répondre aux besoins des populations spécifiques (personnes âgées, handicapées, défavorisées…) ;
5. Anticiper les besoins de développement de l'offre d'habitat à long terme (après 2011).
6. Mettre l'habitat au service de certains enjeux de notre territoire (enseignement supérieur et développement économique).

Ces objectifs du PLH sont repris dans l'axe n°3 « Faire vivre la ville » du PADD. L'attractivité de la commune doit s'appuyer sur des programmes de constructions de logements, de reconversion de sites mutables mais aussi de renouvellement urbain, et d'amélioration de l'existant. Cette croissance du parc de logements devra permettre le maintien de la population existante mais également l'arrivée de nouveaux arrivants. Le PADD accorde une place importante également à la diversité dans la typologie des logements : taille des logements et bâti.

6.4 *Le plan départemental d'élimination des déchets*

En application de la loi du 13 juillet 1992 et de l'article L.541-15 du code de l'environnement, le plan départemental d'élimination des déchets ménagers et assimilés des Hauts de Seine approuvé par arrêté préfectoral le 28 juin 2000 s'impose aux personnes morales de droit public et à leurs concessionnaires.
Le PLU indique, dans ses annexes et dans le diagnostic territorial (en application de l'article R 123-14 3° du Code de l'urbanisme), les systèmes d'élimination des déchets de la ville.

6.5 *Le Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux du bassin Seine-Normandie*

Le SDAGE est un outil au service de la gestion de l'eau, institué par la loi sur l'eau du 3 janvier 1992. Châtenay-Malabry est située dans le bassin hydrographique de Seine-Normandie dont le SDAGE 2010-2015 a été adopté par le Comité de Bassin le 29 octobre 2009. Il intègre les obligations définies par la directive européenne sur l'eau ainsi que les orientations du Grenelle de l'environnement. Ce document stratégique pour les eaux du bassin Seine-Normandie fixe comme ambition d'obtenir, en 2015, le bon état écologique sur 2/3 des masses d'eau.
Les défis et actions à mener du SDAGE 2010-2015 sont les suivants :

- Diminuer les pollutions ponctuelles par les polluants classiques
- Diminuer les pollutions diffuses des milieux aquatiques
- Réduire les pollutions des milieux aquatiques par les substances dangereuses
- Réduire les pollutions microbiologiques des milieux
- Protéger les captages d'eau pour l'alimentation en eau potable actuelle et future
- Protéger et restaurer les milieux aquatiques et humides
- Gestion de la rareté de la ressource en eau
- Limiter et prévenir le risque d'inondation

Le PLU rappelle ces différentes préconisations dans son état initial de l'environnement. Dans le cadre du PADD, il met l'accent sur plusieurs objectifs relatifs à la gestion de l'eau de façon à réduire les impacts de la ville sur le réseau hydrographique, d'améliorer la gestion des eaux pluviales par le biais de plusieurs procédés : mode de gestion alternative, rétention avant rejet dans le milieu naturel, réhabilitation des réseaux, etc.