Plan Local d'Urbanisme de Châtenay-Malabry

2- Projet d'Aménagement et de Développement Durables

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

CITADIA Publique DELSOL AVOCATS

PLU Châtenay-Malabry

SOMMAIRE

1 PREAMBULE 2

2 AXE 1 : FAIRE EVOLUER LE SCHEMA URBAIN 4

3 AXE 2 : AMBITIONNER UN TERRITOIRE VERT 8

4 AXE 3 : FAIRE VIVRE LA VILLE 11

1 PREAMBULE

Pièce maîtresse du Plan Local d'Urbanisme (PLU), le Projet d'Aménagement et de Développement Durable doit être l'expression claire et accessible d'une vision stratégique du développement territorial à long terme, vision pouvant être complétée par des orientations ou prescriptions plus opérationnelles, transcriptions de l'engagement de la commune pour son accomplissement.

Le PADD est une pièce obligatoire du PLU. Il doit respecter les principes du développement durable dans le domaine de l'urbanisme.

Le PADD n'est pas opposable aux permis de construire. En revanche, le règlement et les orientations d'aménagement doivent être cohérents avec lui.

Il doit anticiper l'évolution future du PLU car c'est le PADD qui fera référence dans le choix de la procédure de modification ou de révision. Il fait par ailleurs l'objet d'un débat en Conseil Municipal, au moins 2 mois avant l'arrêt du PLU.

✓ Rappel du contexte règlementaire :

L'article R 123-1 du code de l'urbanisme précise que :

Le plan local d'urbanisme comprend :

- ⇒ un rapport de présentation,
- ⇒ le projet d'aménagement et de développement durable de la commune,
- ⇒ un règlement,
- ⇒ ainsi que les documents graphiques.

L'article R 123-3 du code de l'urbanisme prévoit que :

Le projet d'aménagement et de développement durable définit, dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L 110 et L 121-1, les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues pour l'ensemble de la commune.

L'article L 110 du code de l'urbanisme indique que :

Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacements, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace.

L'article L 121-1 du code de l'urbanisme expose que les plans locaux d'urbanisme déterminent les conditions permettant d'assurer :

- ⇒ l'équilibre entre développement urbain et préservation des espaces naturels et des paysages ;
- ⇒ la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale ;
- ⇒ une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux.

✓ Philosophie du Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Le diagnostic territorial et l'état initial de l'environnement, ont mis en avant 4 enjeux majeurs, qui sont tout autant de défis auxquels la commune de Châtenay-Malabry a choisi de répondre dans le cadre de l'élaboration de son projet de ville :

- ⇒ La réorganisation du territoire autour de l'avenue de la Division Leclerc restructurée à terme avec l'arrivée du tramway ;
- ⇒ La mise en œuvre de grands projets de renouvellement urbain sur les sites de l'Ecole Centrale Paris et de la Faculté de Pharmacie, ces derniers ayant vocation à assurer respectivement une dominante de logements et une dominante d'activités ;
- ⇒ La maîtrise des pressions sur l'environnement et la préservation de l'identité paysagère et culturelle de Châtenay-Malabry ;
- ⇒ La maîtrise de l'évolution démographique.

Ainsi, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable est structuré par 3 axes, visant à **renforcer l'attractivité de Châtenay-Malabry ainsi que développer une véritable identité.** Cette attractivité est envisagée de manière globale, du point de vue résidentiel et démographique, du point de vue économique et du point de vue du cadre de vie.

A travers la réalisation de son PLU Châtenay-Malabry souhaite développer les actions visant à améliorer son environnement et la qualité de vie de ses habitants en poursuivant les objectifs principaux suivants :

- ⇒ Intégrer une démarche de développement durable à l'évolution urbaine de la ville en liaison et en cohérence avec les actions menées dans le cadre de la démarche Agenda 21 ;
- ⇒ Adapter les règles d'urbanisme aux évolutions réglementaires et aux besoins de la population en terme d'habitat et de construction ;
- ⇒ Mettre en cohérence les différents espaces en développant les liens entre quartiers, notamment de part et d'autre de l'avenue de la division Leclerc, ainsi que la mixité urbaine ;
- ⇒ Mettre en œuvre un modèle urbain économe de l'espace, en cohérence avec ses capacités d'accueil et en préservant ses atouts qui assurent la qualité de son cadre de vie.

2 AXE 1 : FAIRE EVOLUER LE SCHEMA URBAIN

Le diagnostic fait l'état des lieux de la constitution morphologique de Châtenay-Malabry et des espaces pouvant ou non évoluer dans le cadre de l'élaboration du PLU. Les enjeux sont d'échelles très diverses et les réponses doivent être adaptées en conséquence.

C'est pourquoi le premier objectif du PADD consiste à mettre l'accent sur la nécessaire évolution du schéma urbain dans sa globalité, avec des secteurs concernés par des améliorations ou transformations ponctuelles, d'autres par des remaniements profonds ayant un impact fort sur le degré d'ambition du PLU.

ORIENTATIONS AXE 1

1. Adapter les évolutions des quartiers selon leur identité et leurs fonctions

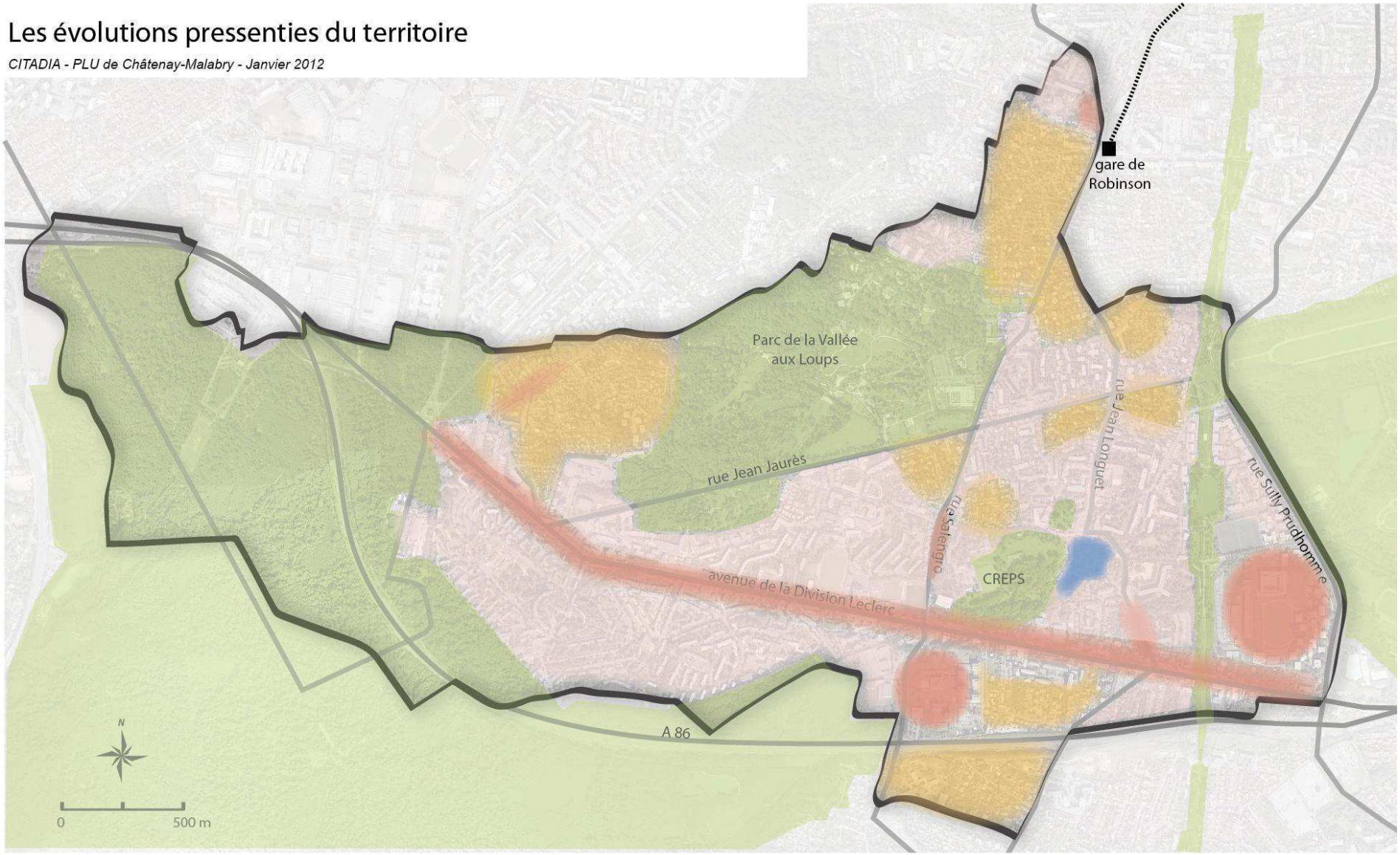
Châtenay-Malabry est une ville dont les contours des quartiers sont globalement clairement définis et à l'intérieur desquels les enjeux d'évolution à anticiper dans le PLU sont radicalement différents ; si certains secteurs ne sont pas appelés à se transformer de manière substantielle, notamment les quartiers traditionnels pavillonnaires mais aussi certains collectifs comme la Butte Rouge, d'autres au contraire sont au contact direct des transformations profondes attendues et souhaitées dans le cadre du projet de ville.

Ainsi, il s'agit donc de :

- ⇒ Mener des actions de renouvellement du tissu urbain dans les secteurs les mieux desservis par les transports collectifs
- ⇒ Favoriser la mixité des fonctions urbaines, et en particulier pour l'accueil d'activités et de commerces
- ⇒ Inciter aux opérations de renouvellement urbain notamment sur les rues Vincent Fayo, le sud de l'avenue Salengro, l'avenue du Bois, l'avenue de la Division Leclerc, le pôle gare de Robinson.
- ⇒ Envisager les améliorations nécessaires pour le confort des habitants dans le quartier de la Butte Rouge
- ⇒ Pérenniser les secteurs pavillonnaires tout en permettant les adaptations nécessaires sur le bâti existant pour répondre aux besoins de la population résidente
- ⇒ Impulser des actions en faveur de l'intégration des énergies renouvelables

Les évolutions pressenties du territoire

CITADIA - PLU de Châtenay-Malabry - Janvier 2012



Maintien des grands espaces verts

Maintien des quartiers à dominante pavillonnaire

Quartiers mixtes

Secteurs ayant un certain potentiel d'évolution

Maintien du centre ancien

ORIENTATIONS AXE 1
2. Faire de la mise en service du tramway le levier de la restructuration de l'avenue de la Division Leclerc et de ses abords Le passage à terme du tramway par l'avenue de la division Leclerc, afin de relier le pôle RER Croix de Berny à Clamart, constitue une opportunité pour restructurer cet axe et en faire un véritable lieu de vie et d'attractivité, pas seulement de passage, alors qu'il constitue actuellement surtout une frontière entre les quartiers. Il est donc essentiel pour Châtenay-Malabry de se saisir de ce projet pour : ⇒ Elaborer un schéma de cohérence d'ensemble ambitieux qui fasse de l'avenue de la Division Leclerc un axe porteur d'un développement économique et tertiaire, au cadre de vie de qualité, avec des aménagements et de nouvelles formes urbaines donnant une identité aux différentes séquences de son linéaire. ⇒ Accompagner et valoriser les projets en cours sur la zone Europe, les secteurs Appert-Justice et Allendé ⇒ Développer l'accueil d'activités variées, notamment services et commerces de proximité, qui répondent aux besoins des habitants ⇒ Faciliter les liaisons des quartiers avec cet axe, et notamment les modes vélos et piétons

ORIENTATIONS AXE 1

3. 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

Le départ à terme de l'Ecole Centrale Paris et de la Faculté de Pharmacie va libérer des emprises foncières dans des secteurs en entrée de ville et/ou bien desservis par les transports en commun, desserte renforcée dans les années à venir par la mise en place du tramway. Dans une ville entièrement construite souhaitant préserver ses espaces verts, ces opportunités foncières représentent à la fois un défi et un atout considérable pouvant porter de nouveaux projets urbains qu'il faudra maîtriser.

En conséquence, le PADD met l'accent sur les objectifs de :

- ⇒ Faire du secteur de la Faculté de Pharmacie une vitrine ambitieuse du développement économique de Châtenay-Malabry
- ⇒ 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
- ⇒ Garantir une mixité des fonctions urbaines permettant de recréer de véritables lieux de vie
- ⇒ Mettre en valeur leur situation en entrée de ville bien desservie par les transports et les infrastructures et réintégrer ces quartiers dans la ville
- ⇒ Impulser des actions favorisant un impact minimal de ce renouveau urbain vis-à-vis de l'environnement et des ressources naturelles

3 AXE 2 : AMBITIONNER UN TERRITOIRE VERT

Châtenay-Malabry dispose d'un atout essentiel du fait de la présence d'espaces verts majeurs sur son territoire, ainsi que d'un certain potentiel pour limiter ses dépenses énergétiques globales. Ces atouts doivent servir de support et être intégrés au projet de PLU.

Dans ce contexte, le deuxième objectif du PADD consiste à mettre globalement la priorité sur les actions de développement durable. Il s'agit donc de valoriser les mesures allant dans le sens d'une réduction des pressions exercées par l'urbanisation sur l'environnement, que ce soit en faveur du maintien de la biodiversité, de la mise en valeur de ce cadre de vie et du patrimoine, naturel et bâti qui lui est souvent lié, ou encore des actions en faveur d'une meilleure gestion des déplacements, d'une préservation des habitants par rapport aux nuisances.

ORIENTATIONS AXE 2

1. 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

Avec plus de la moitié de son territoire couvert par des espaces verts, Châtenay-Malabry dispose déjà d'une image de ville verdoyante qu'il s'agit d'intégrer et de mettre en valeur dans son PLU. Du fait des parcs et jardins existants, des projets en cours et du renouvellement possible à terme sur les secteurs de l'Ecole Centrale Paris et de la Faculté de Pharmacie, des orientations peuvent être données telles que :

- ⇒ Affirmer l'image de ville verte : renforcement de l'armature végétale existante, développement d'une 'trame verte' reliant les grands espaces paysagers entre eux et assurant des fonctions écologiques et récréatives
- ⇒ 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

ORIENTATIONS AXE 2

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

De par son patrimoine riche du fait de la présence de nombreux écrivains ou acteurs de l'Histoire, Châtenay-Malabry a vocation à entretenir ce lien avec le passé par la mise en œuvre d'orientations visant à développer les interactions entre liaisons douces, découverte du patrimoine naturel et bâti et mise en scène de paysages urbains ayant une portée stratégique en terme d'image et d'identité.

Il est donc nécessaire de :

- ⇒ Renforcer les réseaux de liaisons douces existantes en créant une trame piétonne continue pour découvrir les éléments patrimoniaux et paysagers remarquables révélant l'identité culturelle du territoire : Coulée Verte, Maison de Chateaubriand, patrimoine vernaculaire…
- ⇒ Révéler les spécificités du relief communal en identifiant les panoramas et axes visuels, en les valorisant à travers la création de belvédères et en les intégrant dans des circuits de découverte
- ⇒ Identifier les éléments bâtis pittoresques du paysage privé et définir des prescriptions adaptées pour les éléments les plus remarquables aujourd'hui sans protection
- ⇒ Favoriser la qualité du cadre de vie urbain : formes urbaines, traitement des espaces publics et des continuités piétonnes, matériaux de construction…
- ⇒ Améliorer le traitement des entrées de ville, espaces vitrines de la commune

ORIENTATIONS AXE 2

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

Dans la droite ligne des dernières évolutions législatives en termes d'environnement, de la démarche Agenda 21 lancée par la ville et du fait des opportunités foncières permettant de repenser le schéma urbain, Châtenay-Malabry peut afficher des ambitions qui participent à la qualité du cadre de vie mais surtout agissent pour la limitation de la pression de l'urbanisation sur les ressources naturelles.

Ainsi, la ville souhaite :

⇒ Concevoir 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.

⇒ Réduire la part modale de la voiture dans les trajets quotidiens et les pollutions qui en découlent en:

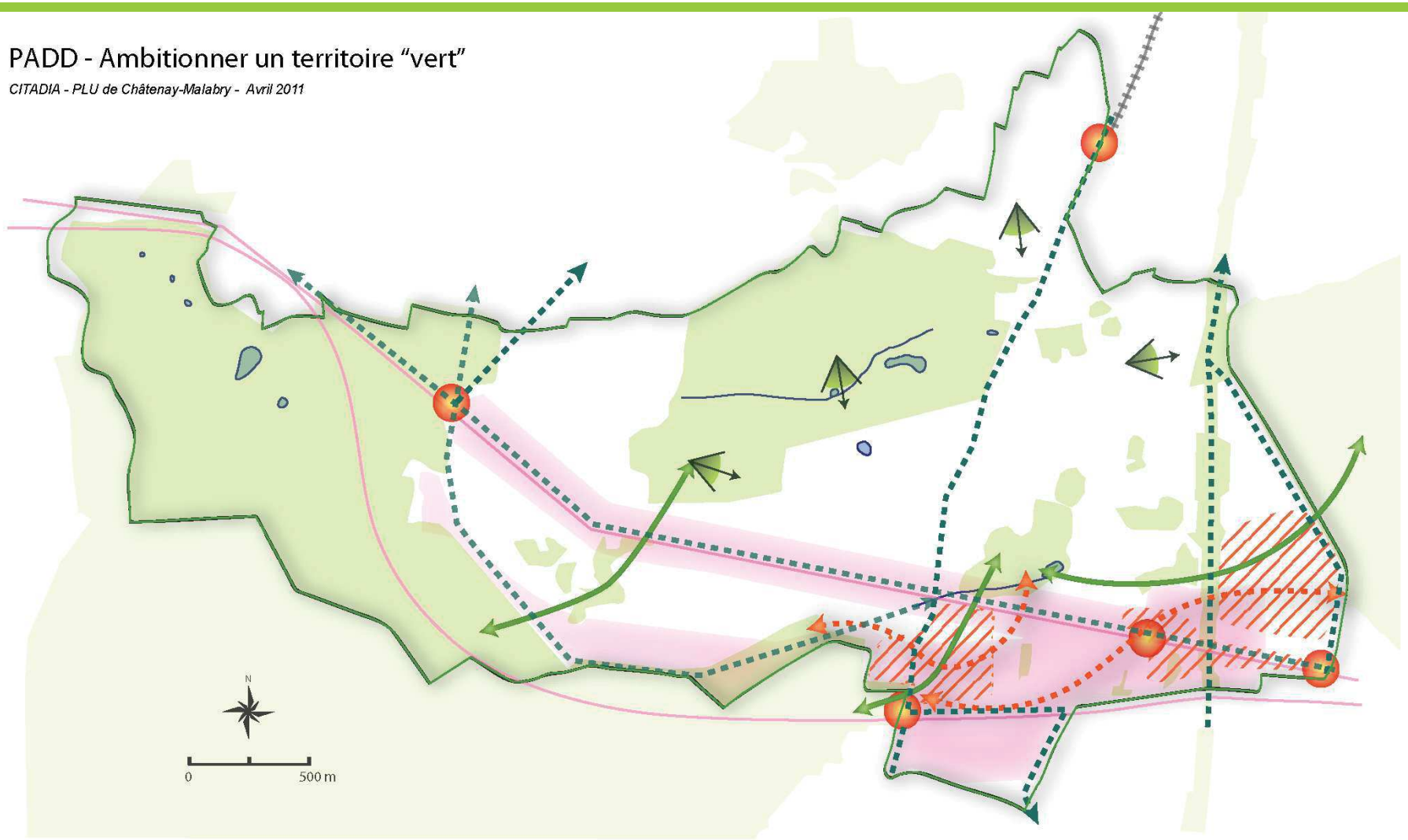
- Poursuivant l'amélioration du réseau de bus urbain (réorganisation des rabattements sur les gares RER, amélioration de la fréquence et des cadencements des bus, liaisons vers les pôles d'emplois : Plessis-Clamart, Antony, Wissous)
- Envisageant la création de zones semi-piétonnes

⇒ Adapter les nouveaux aménagements urbains au niveau de nuisances sonores (abords de l'A86, de la RD 986, de la ligne TGV)

⇒ Réduire les impacts du développement urbain sur le réseau hydrographique en améliorant la gestion des eaux pluviales (rétention avant rejet dans le milieu naturel, réhabilitation des réseaux…), en développant les modes de gestion alternative…

PADD - Ambitionner un territoire "vert"

CITADIA - PLU de Châtenay-Malabry - Avril 2011



1. Renforcer la qualité urbaine et le cadre de vie

Renforcer la trame verte pouvant assurer des fonctions écologiques et récréatives

Permettre le maintien de la biodiversité en zone urbaine :

en créant des espaces verts plantés d'essences locales dans les nouveaux projets d'aménagement

2. Affirmer l'identité communale en révélant son patrimoine parfois méconnu

Renforcer les réseaux de liaisons douces

Identifier les panoramas visuels et les valoriser par la création de belvédères et leur intégration aux circuits de découverte

Améliorer le traitement des entrées de ville

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

Inscrire les grands projets de renouvellement urbain dans une politique ambitieuse en terme d'économie d'énergie

Adapter les nouveaux aménagements urbains en fonction du niveau de nuisance sonore

4 AXE 3 : FAIRE VIVRE LA VILLE

Inscrite dans le contexte de forte pression immobilière de la région parisienne, Châtenay-Malabry doit faire face à plusieurs défis pour maintenir son attractivité résidentielle et économique face aux pôles d'emplois importants hors de la commune ou à des communes voisines bénéficiant d'accès plus immédiats aux transports en commun.

Ce troisième objectif 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.

ORIENTATIONS AXE 3

1. Renforcer l'attractivité de la ville

Châtenay-Malabry a connu une croissance continue du nombre de ses habitants depuis le début des années 1980 ; parallèlement, la population reste relativement jeune malgré l'augmentation du nombre de personnes âgées. Néanmoins, le taux de renouvellement de cette population reste assez important et témoigne d'un certain déficit en offre de logements permettant de stabiliser les habitants.

En conséquence, les orientations du PADD sont prioritairement de :

⇒ Accélérer le rythme de construction neuve pour répondre aux besoins de la population résidentielle et accueillir de nouveaux arrivants :

- Favoriser le renouvellement du tissu urbain existant dans les secteurs proches des gares et des axes structurants
- Organiser la reconversion des sites mutables à plus ou moins long terme (Appert-Justice, Allende, Carrefour du 19 Mars 1962, École 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

ORIENTATIONS AXE 3

2. Dynamiser la vie locale grâce à des quartiers attractifs et interconnectés

Au-delà de l'offre en logements, les habitants attendent la mise en œuvre d'actions développant l'animation et la vie dans les quartiers, que ce soit sur le plan de l'offre commerciale, des aménagements publics, des équipements, afin de favoriser leur participation à la vie locale ainsi que les liens intergénérationnels.

Il est donc nécessaire que le PLU incite à :

⇒ Poursuivre le renforcement de l'attractivité commerciale du centre ville

⇒ Apporter un soutien au commerce de proximité dans les quartiers, comme relais de la centralité principale du centre ville, et refuser tout gigantisme en terme d'implantation

⇒ Faire de l'aménagement du tramway sur la RD986 une opportunité de développement d'une centralité commerciale structurante

⇒ Améliorer la gestion du stationnement et le partage de la voirie, ainsi que l'offre pour le stationnement des deux-roues

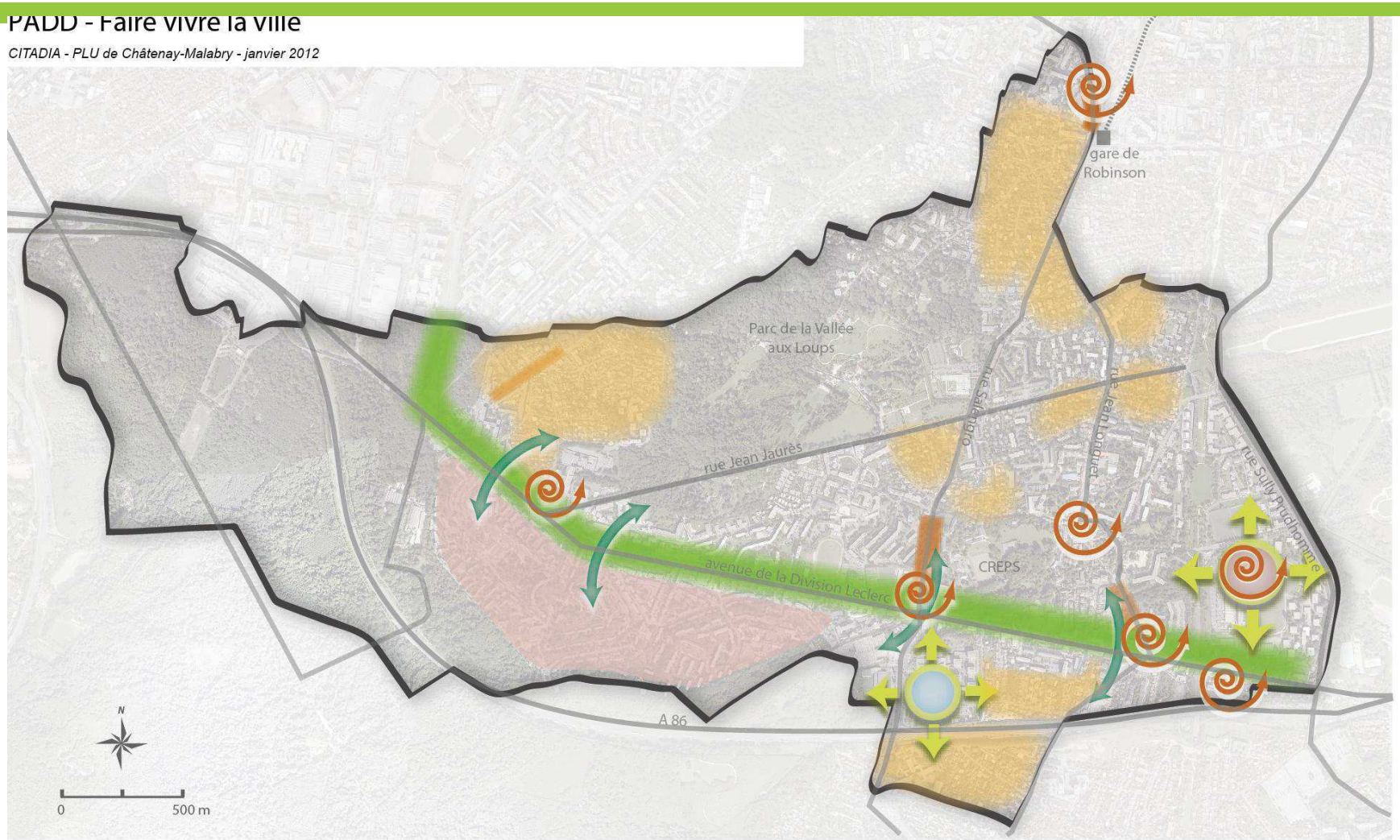
⇒ Développer des projets urbains qui intègrent la mixité des fonctions afin d'améliorer la qualité de vie des usagers : habitat, commerce, équipements de proximité, services

⇒ Poursuivre l'amélioration de l'offre d'équipements de proximité

⇒ Développer les relations de proximité entre les différents quartiers en améliorant le réseau de liaisons douces d'échelle locale

PADD - Faire vivre la ville

CITADIA - PLU de Châtenay-Malabry - janvier 2012



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

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

Accompagner les tendances d'évolution du tissu urbain

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

Maintenir les quartiers pavillonnaires

Envisager les améliorations nécessaires pour le confort des habitants