

Plan Local d'Urbanisme de Châtenay-Malabry

3- Orientation d'Aménagement et de Programmation

3.1- Secteur Centrale – dispositions écrites

PLU approuvé le 20 décembre 2012

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

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 et le 18 mars 2021

PREAMBULE

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) constituent l'une des pièces constitutives du dossier de Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Elles précisent la manière dont la collectivité souhaite mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager des quartiers ou des secteurs de son territoire.

Établies dans le respect des orientations définies dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), les OAP constituent l'un des outils de mise en œuvre du projet de la ville de Châtenay-Malabry. Elles sont opposables aux opérations de constructions et d'aménagement qui doivent être compatibles avec les principes qu'elles définissent.

Pour rappel, les 3 axes du PADD sont les suivants :

- Axe 1 : faire évoluer le schéma urbain
- Axe 2 : ambitionner un territoire vert
- Axe 3 : faire vivre la ville

Plusieurs des orientations de mise en œuvre de l'axe 1 se retrouvent dans le projet urbain du site de Centrale. En effet, ce projet consiste à renouveler le tissu urbain dans un secteur prochainement desservi par un transport collectif (le tramway Antony-Clamart). Il favorise également la mixité des fonctions urbaines, en particulier l'accueil d'entreprises et de commerces. Il accompagne également la transformation de l'avenue de la Division Leclerc pour en faire un véritable lieu de vie et de polarité. Enfin, il met en valeur l'entrée de ville aujourd'hui illisible et facilite la relation de ce nouveau quartier avec le reste de la ville grâce à son schéma viaire et son réseau de liaisons douces.

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, tient compte du relief du site (les bâtiments les plus bas seront sur les points les plus hauts), et se fixe comme objectif de réduire fortement la part modale de la voiture.

L'axe 3 enfin, qui consiste 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 se concrétise dans ce projet. Il accélère le rythme de construction neuve pour répondre aux besoins de la population résidentielle et prévoit l'arrivée de nouveaux salariés dans un site interconnecté et animé.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT DU SITE DE CENTRALE

DESENCLAVER LE SITE DE L'ECOLE CENTRALE

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, le projet centré sur les terrains de l'Ecole Centrale 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. Trois tissus urbains qui forment autant d'identités châtenaisiennes 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 de l'Europe, la Place du Pavillon de Hanovre et la place des Vignes agiront comme de véritables accroches interquartiers ; lieux d'échanges et de rencontres.

Des voiries nouvelles sont créées : l'une qui relie la « Place de l'Europe » à la « Place des Vignes », en direction du centre-ville. Une autre qui part du rond-point de Hanovre vers la place de l'Europe. Des liaisons douces orientées Est-Ouest pour traverser le quartier à partir ou vers la coulée verte du TGV.

⇒ AFFIRMER CE QUARTIER COMME LA NOUVELLE ENTREE DE VILLE ET LE TRAIT D'UNION AVEC LE CENTRE-VILLE

- La Place de l'Europe, véritable entrée de ville active et animée
La place 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, 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.
- Le Cours des commerces, un lien transversal stratégique entre l'entrée de ville et le centre-ville
Le Cours des commerces devient une liaison évidente et aisée entre la Place de l'Europe et la Place 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 minutes 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 durée à tous les châtenaisiens. La promenade le long du Cours sera ponctuée par la prairie, véritable poumon vert au cœur du quartier sur lequel des terrasses de cafés seront créées.

Comme sur la Place de l'Europe, les rez-de-chaussées seront commerciaux et implantés à l'alignement systématiquement

- Des espaces publics généreux favorisant les rencontres et les échanges interquartiers

À l'articulation de la ville existante et des quartiers, les 3 places agiront comme lieux emblématiques du projet :

- ⇒ La Place de l'Europe, sera entrée de ville animée et commerçante
- ⇒ La Place du Pavillon de Hanovre, ouvrira le parc de Sceaux sur Châtenay-Malabry
- ⇒ La Place des Vignes, assurera un lien entre le centre historique et le collège interquartier

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

⇒ UN LIEU DE VIE OUVERT SUR LA VILLE

Le site de l'ancien campus Centrale Paris constitue pour Châtenay-Malabry un véritable réservoir des possibles, notamment pour le développement d'une offre de logements de qualité pour près de 4 600 habitants dans les années à venir.

Cette évolution amène à penser les lieux de vie de ce futur quartier et la diversité des identités résidentielles.

Une fois achevé, ce nouveau secteur proposera ainsi une large gamme d'habitat et une grande variété de typologies. Des collectifs mixtes avec services de la ville intense, le long du Cours des commerces au pied du tramway, aux petits semi-collectifs des jardins habités, le long de la Coulée verte, le quartier favorisera l'implantation sur le territoire des différents publics : familles, jeunes actifs, personnes âgées.

La création d'espaces verts de proximité généreux (2 ha), représentant 15 % de la surface, accompagnera la création des logements. Les jardins publics de la Coulée Verte prolongée et la prairie garantiront un cadre de vie intime avec la nature tout en assurant une continuité écologique et paysagère entre la Coulée Verte et le parc de Sceaux. Des porosités visuelles à la lisière du projet et du Parc de Sceaux sont garanties par une implantation du bâti majoritairement perpendiculaire à l'avenue Sully Prudhomme et une compacité des immeubles.

Le dynamisme d'un quartier passe par la multiplicité des fonctions et publics développée. Dans le cadre de cette programmation, le caractère vivant et agréable de ce nouveau lieu de vie doit être généré par la mise en œuvre de polarités urbaines et paysagères de proximité. Ces polarités qui viennent ponctuer le projet, de la Place de l'Europe à la Place des Vignes en passant par la prairie programmée, sont les véritables garants de l'urbanité : Ils marquent l'identité des quartiers, constituent des lieux de sociabilisation et de respiration et participent des temporalités différentes de la ville. Ces lieux se définissent autour d'espaces verts, d'équipements de commerces de proximité.

La programmation sur ce territoire d'équipements structurants, tels que le groupe scolaire, le collège, le gymnase, la crèche de 60 berceaux ou encore les

équipements sportifs de la Coulée Verte participe à l'identité urbaine de cet espace et à son développement.

⇒ **UNE DEMARCHE VILLE - PARC**

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. L'exemplarité de ce futur quartier doit être celle d'un morceau de ville avant tout vivable, équitable et viable. L'ossature du projet en termes de développement durable repose sur quelques grands principes qui s'articulent entre eux :

1. 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 notre projet.

Les règles d'implantation du bâti garantissent cette densité confortable.

2. 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...

Les règles d'emprise au sol assurent une forte présence du végétal, sur différentes strates.

La coulée verte est élargie à l'intérieur du secteur de projet, restant inconstructible.

3. La mixité

Elle se traduit par une programmation diversifiée qui mêle en proportions importantes logements privés et sociaux, commerces, bureaux et équipements 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 la 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 destinée à héberger plusieurs programmes en leur sein.

4. 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 de Châtenay-Malabry,
- 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 privilégie les modes actifs (vélo, marche à pied),

- Une politique de mobilité qui ne nie pas le rôle de la voiture mais le contrôle pour atteindre l'objectif d'une part modale de 50 % pour l'éco-mobilité.

5. La ville « bas-carbone »

Ce projet répond à cette démarche transversale notamment 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 masse par des îlots de taille moyenne permettant leur conception héliotropique,
- La réduction de la part modale de la voiture,
- Une collecte des ordures ménagères en point d'apport volontaire (PAV), ou par système pneumatique, ou tout autre système sans container sur domaine public.
- La gestion des eaux pluviales uniquement en gravitaire.