# Plan Local d'Urbanisme de Châtenay-Malabry

## 3- Orientation d'Aménagement et de Programmation

## 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 et le 6 juillet 2023



# 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, 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 et le 6 juillet 2023



- 3 ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION
- 3 a) Prescriptions écrites.

## **SECTEUR CENTRALE**

## **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 Durables (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 l'école Centrale. En effet, ce projet consiste à renouveler le tissu urbain dans un secteur prochainement desservi par un transport collectif (le tramway T 1 0 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 (promenade plantée 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 T 1 0 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 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 contact du rond-point de Hanovre, une entrée intimiste est traitée de façon mivégétale, mi-minérale, annonçant le passage du parc au quartier.

Des voiries nouvelles sont créées : l'une qui relie la « Place LaVallée » à la Grande Voie des Vignes en direction du centre-ville. Une autre qui part du rond-point de Hanovre vers la place LaVallée (allée du parc). Des liaisons douces sont orientées Nord-Sud pour traverser le quartier à partir ou vers la promenade plantée, ou Est-Ouest pour se diriger vers le Parc de Sceaux.

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

La Place LaVallée, véritable entrée de ville active et animée

La place s'affiche comme le nouvel espace public majeur à l'échelle de la ville. L'animation de la place s'appuie sur le flux des usagers existants, liés au parc de Sceaux et au développement de la zone Europe, mais aussi futurs, résultant de la création 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.

Sur l'ensemble du site, la cote Château à 93.90 NGF est considérée comme un plafond des hauteurs (elle correspond à l'altimétrie de la terrasse du Château de Sceaux). Deux dépassements de cette cote sont autorisés pour marquer les espaces publics majeurs dont la place LaVallée. Pour accompagner le bâti existant au sud de l'avenue de la Division Leclerc (R+5, au-dessus de la cote château), et pour marquer l'entrée sur le cours du commerce, le gabarit autorisé au nord et à l'ouest de la place LaVallée rend possible ce dépassement avec des immeubles à R+6 maximum, cohérents avec l'échelle de la place (environ 30m de large pour 100 m de long).

La côte NGF maximale de ces dépassements est fixée à 101.9.

• <u>Le Cours du commerce, un lien transversal stratégique entre l'entrée de ville et le</u> centre-ville

Le Cours du commerce devient une liaison évidente et aisée entre la Place de LaVallée et la Grande Voie des Vignes. Il constitue l'espace public structurant de l'écoquartier le long duquel se développent les commerces de accessibles à moins de 3 minutes à pied ou à vélo de tout le quartier.

L'organisation de la voie offre une place privilégiée aux piétons tout en permettant la

traversée et le stationnement de courte durée à tous les châtenaisiens. Le cheminement le long du Cours est ponctué par la promenade plantée, véritable poumon vert au cœur du quartier. Les rez-de-chaussée du Cours du Commerce sont 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, 3 places agissent comme lieux emblématiques du projet :

- La Place LaVallée, entrée de ville animée et commerçante
- La Place du Pavillon de Hanovre, <del>ouvrira</del> ouvrant le parc de Sceaux sur Châtenay- Malabry
- La Place Centrale, lieu d'animation et de convivialité au cœur du quartier.

Au total, 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 de logement. Des collectifs aux fonctions mixtes avec services dans le secteur « ville intense » le long du Cours du commerce au pied du tramway, aux petits 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 de l'OAP, accompagnera la création des logements. Les jardins publics de la Coulée Verte et la promenade plantée 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 LaVallée à la Place Centrale en passant par la promenade plantée 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 80 berceaux ou encore les équipements sportifs des jardins de LaVallée 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, gestion gravitaire 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 par la création d'une ferme urbaine, 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 LaVallée.

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'écomobilité.

## 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)
- La gestion des eaux pluviales uniquement en gravitaire.
- Ses modes constructifs, utilisation d'énergies renouvelables telle que la géothermie réutilisation des bétons issus de la déconstruction, utilisation de matériaux biosourcés.

## SCHEMA DES PRESCRIPTIONS DE L'OAP SECTEUR CENTRALE

- Périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) Centrale

## 1. DÉSENCLAVER L'EMPRISE DE CENTRALE

- Création de voies nouvelles circulées ou piétonnes
- Elargissement de la grande voie des vignes
- • • Favoriser les liaisons piétonnes

## 2. UN LIEU DE VIE OUVERT SUR LA VILLE



- Principe d'animation continue en rez-de-chaussée, implantation de commerces et activités



- Emprise au sol des commerces non réglementée



- Principe d'animation partielle des rdc



- Implantation d'un pôle équipements scolaires



- Places ou parvis à aménager



- Dépassement exceptionnel du plafond des hauteurs

## 3. CONTINUITES ET POROSITES

- Implantation en limite des voies publiques sur le nu façade rdc

- Implantation en recul de la voie publique

## 4. DÉMARCHE VILLE-PARC

- Porosités visuelles à préserver

- Création d'une promenade plantée (25m min de largeur)



- Conserver l'alignement de tilleuls existants



- Ferme Urbaine



- Parking public environ 280 places

- Parking commerce environ 170 places

@Agence Leclercq Associés / Juin 2020

## ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DU SECTEUR DE LA SYGRIE

## Orientations écrites

Sur le secteur de la Sygrie il est prévu la programmation des équipements et installations suivants :

## En zone UFh:

- une station hydrogène
- Une école du développement durable
- Une ressourcerie
  Un démonstrateur de la rénovation énergétique

## En zone EBC:

La renaturation portera sur la zone non constructible du site (une partie boisée et une autre dépourvue de boisements) d'une superficie d'environ 18 600m².

## 1. <u>Une station de production et de distribution d'hydrogène</u>

Dans le but d'accélérer la transition énergétique des véhicules et de diminuer les émissions de gaz à effet de serre liés à leur utilisation, Vallée Sud – Grand Paris a pour ambition d'innover en matière de nouvelles motorisations et produire de l'hydrogène vert directement sur son territoire. Cette énergie sera créée grâce à la technique d'électrolyse de l'eau qui consiste à injecter un courant électrique dans un volume d'eau afin de récupérer les molécules d'hydrogène. La station sera dans un premier temps reliée au réseau national électrique pour permettre l'approvisionnement en électricité. A terme la station pourra être alimentée par équipements du territoire produisant des énergies renouvelables (comme des panneaux solaires par exemple).

Cette station aura vocation à alimenter les bennes à ordures ménagères, les bus et véhicules techniques du Territoire, et ainsi d'atteindre les objectifs du Plan Climat Air Energie Territorial en matière de mobilités propres pour les véhicules de l'EPT.

Les visiteurs du démonstrateur écologique pourront découvrir cette énergie innovante, son fonctionnement et mode de création, le but étant de diffuser au maximum les connaissances sur cette énergie renouvelable pour que les habitants aient un aperçu des solutions existantes en matière de transition énergétique. Ce projet exemplaire vise ainsi à diminuer l'impact environnemental des services de transports publics et de collecte des déchets, en proposant des motorisations à faible impact sur la qualité de l'air et le réchauffement climatique. De plus, il servira de démonstrateur à l'échelle de l'Ile-de-France, puisque ce sera une des premières stations à entrer en service.

## 2. Une ressourcerie

Afin de développer l'économie circulaire sur le territoire, d'offrir une deuxième vie aux objets et de sensibiliser aux modes de consommation alternatifs, le démonstrateur accueillera une ressourcerie. Il s'agira d'un lieu où les objets collectés seront triés, réparés si besoin et vendus. Cette structure pourra accueillir les objets du quotidien et des ateliers de réparation seront proposés aux habitants du territoire, afin de réparer mais surtout de sensibiliser à l'économie circulaire et à l'obsolescence programmée.

## 3. Une école du développement durable

A l'étage de cette ressourcerie se trouvera l'école du développement durable qui accueillera les élèves du territoire. Cet espace pourra accueillir 3 à 4 classes en simultané. Les visites pédagogiques auront lieu à l'intérieur du bâtiment (avec des maquettes expliquant le fonctionnement des équipements par exemple) et à l'extérieur ou le parcours inclura une visite des équipements extérieurs pour sensibiliser à la production d'énergies renouvelables, à la protection de la biodiversité et à l'agriculture urbaine. La programmation précise de cette école est encore à écrire et se fera grâce à des groupes de travail organisés avec les élus du territoire.

## 4. <u>Un démonstrateur de la rénovation énergétique</u>

Cet espace sera dédié à la sensibilisation des visiteurs à la rénovation des logements, aux techniques de rénovation, aux modes de chauffage respectueux de l'environnement et à la conception de bâtiments neufs « bioclimatiques ». En parallèle un travail avec les entreprises pourra également être mené notamment pour former les artisans aux techniques de rénovation.

## 5. <u>Un aménagement extérieur permettant de promouvoir la protection de la biodiversité et l'agriculture urbaine</u>

La partie non constructible du terrain, classée EBC fera l'objet d'une renaturation afin de permettre un parcours tout le long de la parcelle et de mettre en évidence la partie boisée. La protection de la biodiversité sera l'objectif principal sur cette partie du site, le but étant de protéger ou de créer si besoin les habitats nécessaires au développement de la faune présente et de sensibiliser les visiteurs à ces enjeux.

Le reste du site, bien qu'il fasse l'objet d'une programmation d'équipements sera également végétalisé le plus possible. Un travail sera fait sur les choix des revêtements afin de permettre une perméabilité des sols importante. Le choix des essences sera tout aussi bien travaillé, afin de proposer des végétaux adaptés au milieu et de maîtriser leur besoin en eau. Les plantes et arbres seront ainsi variés, de préférence d'espèces locales, permettant une gestion raisonnée des espaces, et adaptées aux climats d'aujourd'hui et de demain.

Les plantations seront composées des minimum 3 strates végétales : couvre-sol, arbustes et arbres.

Les parkings extérieurs seront végétalisés sauf en cas de mise en place de système d'ombrières photovoltaïques ou tout autre système permettant de respecter l'objectif environnemental défini en amont.

En dehors du site de la station hydrogène, les surfaces libres de toute construction seront plantées ou traitées de manière paysagère.

Ce site qui longe la RN306 et ses environs disposent d'un potentiel important en raison de la proximité avec le bois de Verrières. Actuellement il revêt un caractère paysager plutôt industriel, routier et ne dispose pas d'une dimension attractive relevant du champ de la protection de l'environnement ou propice aux sujets de développement durable. Le projet a vocation à mettre en valeur ce site et notamment la bordure forestière se trouvant au cœur du démonstrateur écologique.

Il est souhaité la renaturation du ruisseau de la Sygrie si techniquement faisable. Dans la négative il sera envisagé de créer une mare pédagogique afin de créer une zone humide sur le site. Cet espace permettra de sensibiliser les visiteurs à la présence de cette biodiversité et de lui offrir un habitat sur site.

Enfin, des espaces permettant de faire découvrir et de présenter les grands principes et la diversité, des techniques existantes en agriculture urbaine sont prévus (par exemple potager, prairie, verger, jardin évolutif expérimental, ...).

## 6. Des accès piétons / cyclables

Concernant l'accès piéton, le site se situe à 15 minutes à pied du tramway 6 via la passerelle piétons / vélos menant à Clamart en évitant les axes routiers et bénéficiera de la desserte du futur tramway T10 . Un cheminement piéton pourra également permettre aux visiteurs de profiter d'un parcours de balade en lisière du bois de Verrière.

Pour les vélos, il est prévu d'inclure dans le projet des aménagements sécurisés, travaillés en partenariat avec le Département, les services de l'Etat et les villes, de faire bénéficier aux cyclistes d'une piste sécurisée afin d'éviter le passage sur la RN306 comme c'est le cas aujourd'hui.

## Orientation d'Aménagement et de Programmation « Secteur Sygrie »

