



**PRÉFET
DES HAUTS-
DE-SEINE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction régionale et interdépartementale
de l'équipement et de l'aménagement
d'Île-de-France**

Nanterre, le

28 DEC. 2020

Monsieur le Président,

Par courrier daté du 30 novembre 2020, vous m'avez transmis pour avis le projet de modification n°4 du plan local d'urbanisme (PLU) de Châtenay-Malabry dont l'enquête publique se tient du 10 décembre 2020 au 11 janvier 2021.

Ce projet de modification vise à préserver et à protéger le caractère patrimonial de la cité de la Butte Rouge, tout en permettant de rénover et réhabiliter ses immeubles et de mettre en valeur son paysage. Plus largement, au-delà des stricts aspects liés à l'urbanisme, le projet de modification a aussi pour objectif de faire évoluer la vocation sociale marquée de ce quartier, en favorisant son attractivité économique, culturelle et son accessibilité.

Ainsi, pour mener à bien cette ambition, je constate que la modification prévoit plusieurs dispositions d'ordre réglementaire destinées à traduire dans le PLU les éléments du cahier des prescriptions architecturales et paysagère et du plan d'intervention, élaborés de manière collaborative entre les services de la ville de Châtenay-Malabry, de l'État et les vôtres tout au long de l'année 2020.

Le projet de modification institue ainsi la création d'un sous-zonage spécifique au secteur de la Butte Rouge, UCj1, accompagné d'un plan de zonage détaillé et d'un nouveau document graphique intitulé « plan du patrimoine bâti » qui localise et interdit la démolition de certains bâtiments. Cette création est complétée par l'intégration dans le sous-secteur UCj1 de nouvelles dispositions générales relatives à l'implantation des constructions et à la limitation des hauteurs sur l'ensemble du quartier, à l'exception des tours figurant sur le plan de zonage.

**Monsieur Jean-Didier BERGER
Président de l'EPT Vallée-Sud-Grand Paris
Maire de Clamart
28 rue de la Redoute
92 260 Fontenay-aux-Roses**

Tél : 01 40 97 29 91
Mél : vincent.kadem@developpement-durable.gouv.fr
167-177 avenue Joliot Curie 92013 Nanterre Cedex
www.driea-ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr

Le projet de modification introduit également des mesures spécifiques à destination des éléments bâtis faisant l'objet d'une protection stricte ou forte au titre des dispositions de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme. Ces bâtiments repérés sont soumis à des règles particulières en termes de possibilités de transformations (extensions, aspect des façades)

Afin de ne pas porter atteinte au paysage bâti homogène et cohérent, le projet de modification délimite également au sein de la cité jardin des secteurs de projets pour définir de manière précise les actions à mener à l'échelle de rues ou de groupes d'immeubles (rénovation, démolition-reconstruction, etc.) en intervenant sur l'épannelage, la volumétrie et l'épaisseur du bâti. Ces mesures présentent aussi une dimension paysagère avec la réorganisation des cœurs d'îlots dans le cadre des démolitions-reconstructions, tout en intégrant des infrastructures de stationnement.

Enfin le projet crée une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur le secteur de la Butte Rouge. Elle confère une cohérence aux actions mises en œuvre au moyen de lignes directrices dictant les possibilités de constructions sur le secteur, la reconstruction de son identité paysagère (actions sur cœurs d'îlots, espaces partagés voués à l'agriculture et l'horticulture urbaine) ainsi que l'implantation d'équipements économiques et culturels afin de favoriser l'attractivité de la cité-jardin.

Au regard de ces éléments, qui permettent d'encadrer strictement les opérations de démolition, de réhabilitation et de construction du projet de renouvellement urbain de la Butte Rouge, j'émetts un avis favorable sur ce projet de modification.

J'invite désormais les services de la ville de Châtenay-Malabry, en lien avec vos services, à poursuivre le travail collaboratif engagé avec les services de l'État sur le processus opérationnel qu'il reste à mener : finalisation d'un cahier des charges, intégration de l'État au jury de l'îlot test n°1. Je vous propose que cela se concrétise au début de l'année 2021 par la signature d'un protocole de formalisation de ces différents engagements.

Je vous rappelle également que le maire de Châtenay-Malabry a pris l'engagement de créer un site patrimonial remarquable (SPR) sur le quartier de la Butte Rouge. Il était d'ailleurs prévu qu'une délibération de lancement de cette démarche soit prise en décembre. Je me permets d'insister sur l'importance de cet engagement, dont je fais un préalable pour la poursuite de l'opération de réhabilitation des immeubles du quartier, conformément à nos échanges du mois d'octobre.

Je vous prie de croire, Monsieur Président, à l'assurance de mes sentiments les meilleurs,

Vincent Kadem

Le Préfet

Laurent HOTTIAUX

Copie : Monsieur le Maire de Châtenay-Malabry