

## PROJET DE RENOVATION URBAINE DE LA CITE JARDIN DE CHATENAY-MALABRY



### ETUDE D'IMPACT

#### PARTIE 4 : PRESENTATION DU PROJET

| INDICE | DESCRIPTION                                       | ÉTABLI(E) | CONTROLÉ(E) | APPROUVÉ(E) | DATE       |
|--------|---------------------------------------------------|-----------|-------------|-------------|------------|
| V0     | Version initiale.                                 | LAG       | BB          | TA          | 02/10/2023 |
| V1     | Version reprise suite aux remarques du MOA.       | LAG       | BB          | TA          | 24/10/2023 |
| V2     | Version n°2 - pour dépôt PC îlot n°1.             | LAG       | BB          | TA          | 18/12/2023 |
| V3     | Version n°3 – dans le cadre du mémoire en réponse | BB        | BB          | TA          | 17/02/2025 |

À NOTER :

Précisions en cours d'évaluation environnementale

Des précisions sont apportées aux documents d'étude d'impact concernant des éléments survenus en cours d'évaluation environnementale. Elles sont développées dans le mémoire en réponse.

Ces précisions sont facilement identifiables dans les encarts colorés comme celui-ci intégrés dans le résumé non technique (RNT).

Afin de faciliter la compréhension des correspondances entre le mémoire en réponse (Février 2025) et les documents de l'étude d'impact (Décembre 2023), des encarts colorés sont intégrés dans ce document sans modifier les numéros de pages du document initial.

Il est rappelé que l'étude a été menée sur la période 2022-2023, complétée en pollution des sols en 2024.

Les correctifs ne sont ni systématiques ni exhaustifs.

D'une manière générale, il s'agira de noter les précisions suivantes :

- La ligne 4 du Paladin est remplacée par la ligne 412 d'Ile de France Mobilité.
- Le commerce Aldi est devenu un Carrefour City
- Le SCOT a été approuvé le 13 juillet 2023
- La convention ANRU a été signée le 17 décembre 2023.
- Le PLUi a été adopté le 11 Décembre 2024 et est entré en vigueur le 13 Janvier 2025.
- Dans ce contexte, le secteur UPCm2 s'est substitué au secteur UCJ1 pour l'ensemble de la Cité Jardin.
- Le périmètre de SPR a été arrêté le 5 Juillet 2024.
- La délégation de service public pour la géothermie a été confiée à Coriance.

SOMMAIRE

**1 LOCALISATON DE LA ZONE D'ETUDE ET DES PERIMETRE OPERATIONNELS ..... 5**

**1.1 Localisation du site d'étude .....5**

**1.2 Différents périmètres opérationnels.....7**

1.2.1 La Cité jardin dans son ensemble..... 7

1.2.2 Périmètre « ANRU » ..... 7

1.2.3 Les îlots tests ..... 8

**2 CONTEXTE GENERAL DE L'OPERATION ..... 10**

**2.1 L'EPT Vallée Sud – Grand Paris : Un territoire en mutation..... 10**

2.1.1 Une dynamique de grand projets d'aménagement et de transports ..... 10

2.1.2 Une économie qui pesé dans la métropole..... 13

2.1.3 Les besoins de l'EPT ..... 13

**2.2 Châtenay-Malabry : Une commune attractive et diversifiée..... 15**

2.2.1 Evolution démographique ..... 15

2.2.2 Les attentes de développement pour la commune ..... 15

**2.3 La Cité Jardin : Genèse et évolution ..... 15**

2.3.1 Un écoquartier d'avant-garde ..... 15

2.3.2 Réponses aux dysfonctionnements majeurs du quartier ..... 19

2.3.3 Evolution et optimisation du projet ..... 21

**2.4 Les objectifs poursuivis par le projet de renouvellement urbain .....22**

2.4.1 La vocation du ou des quartiers et les orientations stratégiques prioritaires du projet ..... 22

2.4.2 La mise en place d'un Secteur Patrimonial Remarquable ..... 22

2.4.3 Objectifs d'excellence du projet ..... 23

2.4.4 La stratégie en matière de relogement ..... 24

**3 PRESENTATION DU PROJET RETENU ..... 24**

**3.1 Les objectifs du projet .....24**

**3.2 Présentation du projet .....25**

3.2.1 Périmètre du quartier - Plan masse global..... 26

3.2.2 Périmètre NPNRU..... 28

3.2.3 Périmètre des îlots-tests ..... 38

## FIGURES

|                                                                                                                                                                 |    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Figure 1 : Zone d'étude au 1/25000 <sup>ème</sup> (Source : Ségic Ingénierie).....                                                                              | 6  |
| Figure 2 : Différents périmètres d'interventions liés au projet (Source : Hauts-de-Bievre Habitat).....                                                         | 7  |
| Figure 3 : Périmètre du NPNRU .....                                                                                                                             | 7  |
| Figure 4 : Photographie aérienne de l'ilot test 1 (Source : Ville de Châtenay-Malabry) .....                                                                    | 8  |
| Figure 5 : Photographies de l'ilot test 1 - Mermoz (Source : Ville de Châtenay-Malabry) .....                                                                   | 9  |
| Figure 6 : Photographie aérienne de l'ilot test 2 (Source : Ville de Châtenay-Malabry) .....                                                                    | 9  |
| Figure 7 : Photographies de l'ilot test 2 – Les Escaliers (Source : Ville de Châtenay-Malabry) .....                                                            | 10 |
| Figure 8 : Territoire de Vallée Sud - Grand Paris (VSGP) .....                                                                                                  | 10 |
| Figure 9 : Projets recensés sur le territoire de VSGP .....                                                                                                     | 12 |
| Figure 10 : Délocalisation des entreprises sur le territoire de l'EPT Vallée Sud - Grand Paris (Source : Insee, 2019) .....                                     | 13 |
| Figure 11 : Taux de logements sociaux (SRU) au 1 <sup>er</sup> Janvier 2020 (Source : PLUi Vallée Sud - Grand Paris).....                                       | 14 |
| Figure 12 : Plan masse de la Cité Jardin actuelle (Source : Hauts-de-Bievre Habitat) .....                                                                      | 16 |
| Figure 13 : Photographies du Plateau (Source : Ville de Châtenay-Malabry) .....                                                                                 | 16 |
| Figure 14 : Photographies de la Vallée – Belvédère (Source : Ville de Châtenay-Malabry) .....                                                                   | 16 |
| Figure 15 : Photographies du Coteau (Source : Ville de Châtenay-Malabry).....                                                                                   | 16 |
| Figure 16 : Photographie historique du projet de Cité Jardin (Source : Ville de Châtenay-Malabry) .....                                                         | 17 |
| Figure 17 : Photographie illustrant le contexte végétal majeur de la Cité Jardin (Source : Ville de Châtenay-Malabry) .....                                     | 17 |
| Figure 18 : Proximité avec les axes structurant du territoire (Source : Ville Ouverte) .....                                                                    | 18 |
| Figure 19 : Localisation des 4 stations qui borderont la Cité Jardin (Source : Ville de Châtenay Malabry) .....                                                 | 18 |
| Figure 20 : Photographie illustrant l'enclavement de la zone (Source : Ville de Châtenay-Malabry) .....                                                         | 19 |
| Figure 21 : Photographies des espaces publics en continuité de l'Avenue de la Division Leclerc (Source : Ville de Châtenay-Malabry) .....                       | 19 |
| Figure 22 : Photographies illustrant les problèmes d'accessibilité aux logements (Source : Ville de Châtenay-Malabry).....                                      | 20 |
| Figure 23 : Photographies des commerces présents sur la zone (Source : Ville de Châtenay-Malabry).....                                                          | 20 |
| Figure 24 : Photographies du paysage de la zone (Source : Ville de Châtenay-Malabry) .....                                                                      | 20 |
| Figure 25 : Photographies illustrant l'identité de la Cité Jardin (Source : Ville de Châtenay-Malabry).....                                                     | 21 |
| Figure 26 : Photographies des « en-communs paysagers » de la Cité Jardin (Source : Ville de Châtenay-Malabry) .....                                             | 21 |
| Figure 27 : Plan guide global – version à date .....                                                                                                            | 26 |
| Figure 28 : Phasage temporel .....                                                                                                                              | 27 |
| Figure 28 : Phasage opérationnel.....                                                                                                                           | 27 |
| Figure 29 : Plan représentant les objectifs de mixité – NPNRU (Source : Programme de renouvellement urbain d'intérêt régional, Ville de Châtenay-Malabry).....  | 28 |
| Figure 30 : Espaces publics majeurs & parcours de mise en valeur .....                                                                                          | 30 |
| Figure 31 : Plan des squares et espaces publics actuel – NPNRU (Source : Programme de renouvellement urbain d'intérêt régional, Ville de Châtenay-Malabry)..... | 31 |

|                                                                                                                                                                              |    |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Figure 32 : Plan des squares et espaces publics futurs – NPNRU (Source : Programme de renouvellement urbain d'intérêt régional, Ville de Châtenay-Malabry).....              | 32 |
| Figure 33 : Plan du réseau viaire actuel – NPNRU (Source : Programme de renouvellement urbain d'intérêt régional, Ville de Châtenay-Malabry) .....                           | 33 |
| Figure 34 : Plan du réseau viaire futur – NPNRU (Source : Programme de renouvellement urbain d'intérêt régional, Ville de Châtenay-Malabry) .....                            | 34 |
| Figure 35 : Plan des stationnements résidentiels et aérien actuels – NPNRU (Source : Programme de renouvellement urbain d'intérêt régional, Ville de Châtenay-Malabry) ..... | 35 |
| Figure 36 : Plan des stationnements résidentiels et aérien futurs – NPNRU (Source : Programme de renouvellement urbain d'intérêt régional, Ville de Châtenay-Malabry).....   | 36 |
| Figure 37 : Localisation des équipements publics présents au sein du périmètre NPNRU (Source : Ville de Châtenay-Malabry).....                                               | 37 |
| Figure 38 : Plan masse ilot test 1 – Mermoz – À GAUCHE : Version de juillet 2023 de Fresh&Monchecourt – À DROITE : renaturation de l'ensemble de l'ilot n°4 du PLUi .....    | 38 |
| Figure 39 : Plan prospectif des implantations de l'ilot n°4 .....                                                                                                            | 39 |

## TABLEAUX

|                                                                       |    |
|-----------------------------------------------------------------------|----|
| Tableau 1 : Surfaces des logements sur le périmètre NPNRU actuel..... | 29 |
| Tableau 2 : Surfaces des logements sur le périmètre NPNRU futur ..... | 29 |



# 1 LOCALISATION DE LA ZONE D'ETUDE ET DES PERIMETRE OPERATIONNELS

## 1.1 LOCALISATION DU SITE D'ETUDE

La Cité Jardin de la Butte-Rouge est située sur la commune de Châtenay-Malabry dans le département des Hauts-de-Seine (92).

Placée à 10 km au Sud de Paris, la commune est limitrophe avec les villes de Clamart, Le Plessis-Robinson, Sceaux au Nord, Fresnes à l'Est, Vélizy-Villacoublay à l'Ouest et Verrières-le-Buisson et Antony au Sud. L'ensemble s'étend sur 60 ha et compte 3 311 logements dont 98% de logements sociaux. La construction de cet ensemble s'est étalée sur environ 50 ans, en sept phases, avec une forte unité d'ensemble. La Cité Jardin a reçu le label « Architecture contemporaine remarquable » du ministère de la culture en 2008. Elle comporte également de nombreuses infrastructures : piscine, écoles, bibliothèque, mairie annexe...

Située au Sud de la commune, à proximité du parc de Sceaux, de la forêt du Bois de Verrières et de la ligne B du RER, la Cité Jardin s'inscrit dans un site stratégique avec de grands projets d'aménagement sur le territoire, une proximité d'axe structurants. Le quartier bénéficie d'un fort potentiel de mutation.

Le quartier fait l'objet d'une réflexion sur son évolution à moyen et long terme, notamment par la résolution des problèmes actuels de déséquilibre dans l'offre de logements (en termes de typologies, de mono destination...), d'attractivité résidentielle, d'insalubrité, d'humidité, d'isolations acoustiques, de rénovation énergétique.

La cartographie ci-dessous localise la Cité Jardin.



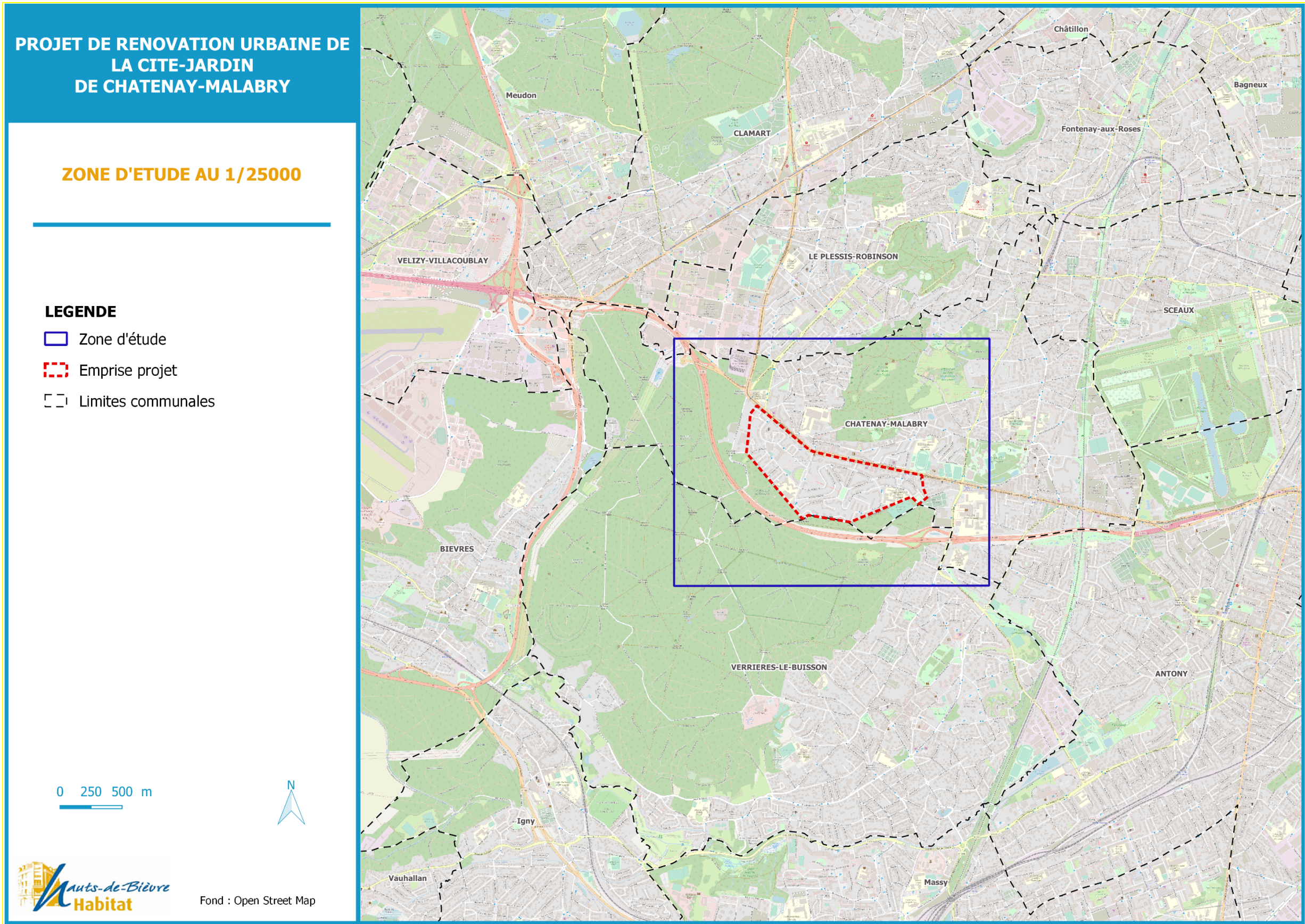


Figure 1 : Zone d'étude au 1/25000<sup>ème</sup> (Source : Ségic Ingénierie)



1.2 DIFFERENTS PERIMETRES OPERATIONNELS

L'ampleur, la complexité et la sensibilité particulières du projet urbain poursuivi sur la Cité Jardin de Châtenay-Malabry dans sa globalité impliquent une mise en œuvre séquencée, étalée sur plusieurs années.

Trois échelles d'intervention sont ainsi à distinguer et sont déterminantes pour la structuration de la présente étude :

- 1- La Cité Jardin dans son ensemble ;
- 2- L'échelle « ANRU » ;
- 3- L'échelle des « îlots-tests » n°1 (Mermoz)et 2 (Les Escaliers).

Les différents périmètres sont identifiés sur la cartographie ci-après.

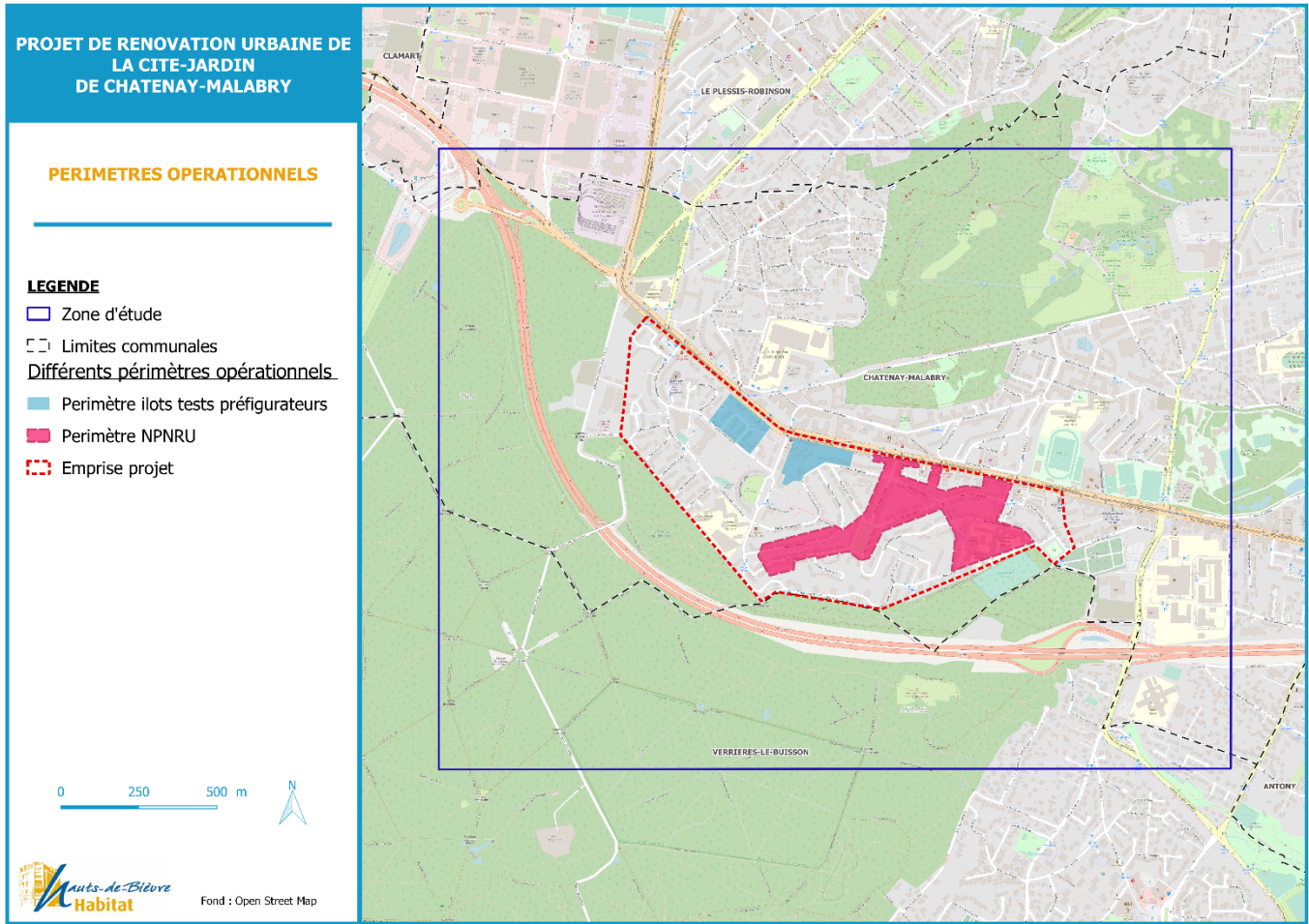


Figure 2 : Différents périmètres d'interventions liés au projet (Source : Hauts-de-Bievre Habitat)

1.2.1 LA CITE JARDIN DANS SON ENSEMBLE

La Cité Jardin dans son ensemble, soit la totalité des 60 ha et des 216 bâtiments de la Cité, correspond à une échelle de la réflexion prospective actuellement conduite par la Ville de Châtenay-Malabry dans le cadre d'une mission de coordination paysagère, urbaine et architecturale devant aboutir à l'élaboration d'un plan-guide. A ce stade d'avancement des réflexions, seules des hypothèses de grandes masses programmatiques peuvent être retenues et présentées.

1.2.2 PERIMETRE « ANRU »

L'échelle « ANRU » (c'est-à-dire celle objet de la convention en cours de signature avec l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine au titre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain) correspond à un périmètre d'une surface d'environ 15 ha et comprenant 60 bâtiments de logements. Ce dernier s'inscrit principalement dans le secteur Vallée – Belvédère.

Le périmètre correspond à une partie de la Cité Jardin labélisée en quartier d'intérêt régional. Le secteur se situe sur les phases de construction les plus anciennes de la Cité Jardin (1931-1939).

Le programme de l'opération de rénovation urbaine est à ce jour stabilisé et est en cours de contractualisation, sur la base d'un dossier présenté en Comité national d'engagement de l'ANRU le 19 juillet 2021.

La mise en œuvre opérationnelle du programme « ANRU » suivra de peu celle des « îlots tests » n°1 et 2 (présentés en pages suivantes), considérant les échéances associées au NPNRU (démarrage effectif de toutes les opérations subventionnées au plus tard avant mi-2026 ; achèvement des dernières opérations au plus tard avant fin 2032).



Figure 3 : Périmètre du NPNRU

Le périmètre à l'étude comprend 887 logements situés dans les deux premières tranches de construction. Principale représentation du courant Bauhaus dans la Cité Jardin, les bâtiments sont conservés à plus de 70% sur ce secteur ancien et le projet de rénovation ambitionne autour de l'avenue A. Thomas et de la place F. Simiand prévoit la revitalisation d'un centre historique témoin d'une production d'arts décoratifs et soutien à de nouvelles créations.



### 1.2.3 LES ILOTS TESTS

Ce périmètre est constitué des emprises dites « Mermoz » et « Les Escaliers » situées en bordure de l'avenue de la Division Leclerc, et ce pour une surface globale de 31 000 m<sup>2</sup> environ et comprenant 15 bâtiments de logements. Cette intervention préfiguratrice, dont le principe et la programmation prévisionnelle sont encadrés par un protocole opérationnel signé en 2021 par l'Etat et la Ville de Châtenay-Malabry, le bailleur Hauts-de-Bievre Habitat, l'EPT Vallée Sud-Grand Paris et le Département des Hauts-de-Seine, doit alimenter la réflexion en vue de la poursuite de l'évolution du patrimoine de la Cité Jardin par la concrétisation et le retour d'expérience de différents modes opératoires. Les îlots test ont vocation à expérimenter les différents modes d'intervention envisagés et à en mesurer la faisabilité technique et financière par l'élaboration d'un modèle de comparaison des impacts en termes de bilan carbone et de qualité architecturale, urbaine et paysagère des différents modes d'intervention, réhabilitation, rénovation lourde, démolition/reconstruction. La mise en œuvre opérationnelle des « îlots-tests » n°1 et 2 est envisagée à court terme, avec des relogements achevés depuis mi-juin 2023 :

- Pour l'îlot Mermoz, les partenaires ont un objectif de dépôt des premières autorisations administratives à la fin 2023 - T1 2024 ;
- Quant à l'îlot Les Escaliers, son autorisation administrative sera décalée de manière à être soumise au PLUi, exécutoire au T4 2024.

Le PLUi a été approuvé le 10/12/2024 et entré en vigueur le 13 janvier 2025.

Pour l'îlot Mermoz, la maîtrise d'ouvrage de ces opérations de création et de rénovation de logements sera assurée par un groupement de promoteurs pour une majorité des bâtiments et par Hauts-de-Bievre Habitat pour 3 bâtiments avenue Saint-Exupéry en réhabilitation, inclus dans le périmètre SPR.

La maîtrise d'ouvrage de l'îlot est assurée par Hauts-de-Bievre Habitat.

La réalisation de ces îlots, sous tous ses aspects : programmation, architecture, modes constructifs, développement durable, innovation, sera étroitement encadrée, dans un cadre prédéfini, à la hauteur des enjeux d'un patrimoine exceptionnel. Ces opérations devront être porteuses des ambitions des différents acteurs publics pour préfigurer la rénovation de la Cité-jardin. Elles devront être exemplaires notamment en matière de décarbonation par la recherche de performances supérieure à la Réglementation Environnementale en vigueur sur le neuf (RE 2020) ou équivalentes au BBC Rénovation et par l'inscription dans une démarche de réemploi des matériaux.

Le bilan carbone neutre ambitionné sur l'ensemble du projet induit un niveau de performance BBC RENO 2021 pour l'existant réhabilité, BBCA NEUF V4 pour les extensions et RE 2025 pour la construction neuve, permettant des émissions inférieures à 310 kt eq CO<sub>2</sub> en moyenne sur projet global achevé.

#### 1.2.3.1 ILOT-TEST 1 – MERMOZ

L'îlot-test 1 « Mermoz » se situe dans la troisième Tranche construite entre 1948-50 dans le secteur Plateau-Parc entre l'avenue de la Division Leclerc et l'avenue Saint-Exupéry. Il occupe une surface d'environ 15 815 m<sup>2</sup>.



Figure 4 : Photographie aérienne de l'îlot test 1 (Source : Ville de Châtenay-Malabry)

Il est prévu d'aménager un nouvel accès depuis l'arrêt de tram au Sud-Est de l'îlot dans le cadre du projet global de rénovation de ce secteur. Il s'agit d'un accès dédié aux piétons et circulations douces non motorisées. Cet accès facilitera les parcours piétons entre la Demi-Lune et l'arrêt du tramway, ne pouvant être utilisé pour des accès motorisés qui doivent tous être étudiés depuis l'avenue Saint Exupéry.

La prise en compte des aménagements de la ligne T10 entraîne une révision significative du regard depuis l'avenue.

Les photographies présentées ci-dessous illustrent la configuration actuelle de l'îlot test 1.





Figure 5 : Photographies de l'îlot test 1 - Mermoz (Source : Ville de Châtenay-Malabry)

L'implantation des nouvelles construction ou extensions doit respecter les dispositions du PLU communal actuel de Châtenay-Malabry (issue de la procédure de modification n°3), qui sera le document d'urbanisme en vigueur au moment du dépôt des demandes d'autorisations relatives à cet îlot.

1.2.3.2 ILOT-TEST 2 – LES ESCALIERS

L'îlot-test « Les Escaliers » se situe dans la première Tranche construite entre 1931-33 entre les secteurs Vallé-Belvédère et Plateau-Parc, entre l'avenue de la Division Leclerc et la rue Edouard Vaillant. Elle est bordée à l'Ouest par des bâtiments le long de l'avenue Francis de Pressensé, qui sont construits dans la deuxième tranche. La résidence pour personnes âgées a été ajoutée dans les années soixante. L'îlot test 2 occupe une surface d'environ 17 245 m².

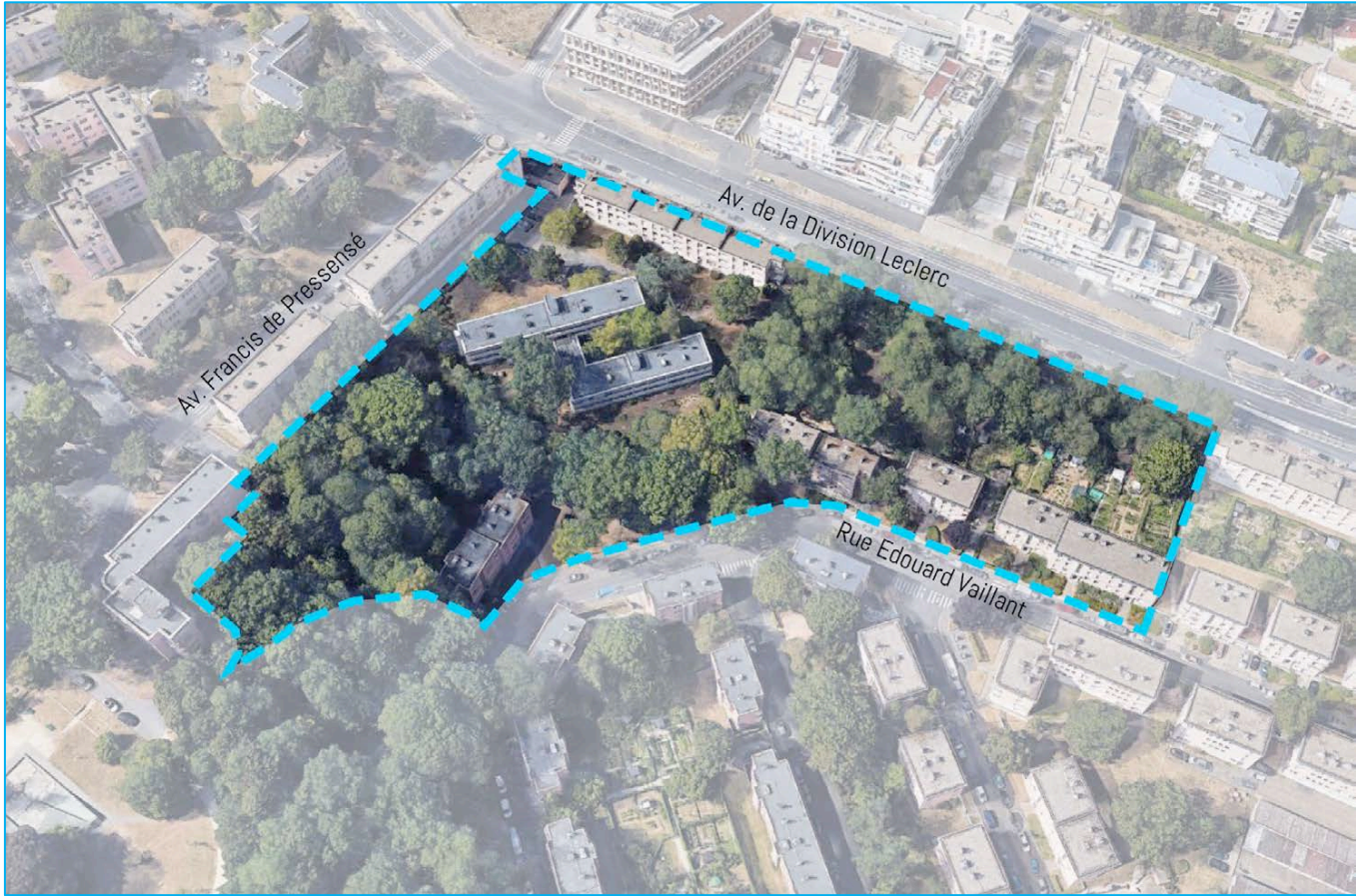


Figure 6 : Photographie aérienne de l'îlot test 2 (Source : Ville de Châtenay-Malabry)

L'îlot test 2 comporte des constructions neuves inscrites dans un relief marqué. Au-delà des exigences constructives liées à la réglementation environnementale, les projets exploreront des solutions d'implantation adaptées aux conditions d'intervention dans un espace boisé visant à le préserver au maximum.



Les photographies présentées ci-dessous illustrent la configuration actuelle de l'îlot test 2.



Figure 7 : Photographies de l'îlot test 2 – Les Escaliers (Source : Ville de Châtenay-Malabry)

Au regard des échéances prévisionnelles de dépôt des demandes d'autorisation d'urbanisme sur ce second îlot test, l'implantation des nouvelles constructions ou extensions devra respecter les dispositions du PLU intercommunal en cours d'élaboration à l'échelle du territoire de Vallée Sud – Grand Paris, lorsqu'il sera alors entré en vigueur.

L'îlot test 2 fait l'objet d'une consultation de maîtrise d'œuvre menée par Hauts de Bièvre Habitat. Le programme sera ainsi précisé en phase pré-permis de construire. La nature du projet est insuffisamment connue au stade initial de l'évaluation environnementale et fera l'objet d'une actualisation lors du dépôt de permis de construire.

## 2 CONTEXTE GENERAL DE L'OPERATION

### 2.1 L'EPT VALLEE SUD – GRAND PARIS : UN TERRITOIRE EN MUTATION

#### 2.1.1 UNE DYNAMIQUE DE GRAND PROJETS D'AMENAGEMENT ET DE TRANSPORTS

Dans le cadre de la création de la Métropole du Grand Paris au 1<sup>er</sup> janvier 2016, la Communauté d'Agglomération (CA) Sud de Seine, la Communauté d'Agglomération des Hauts-de-Bièvre et la Communauté de communes Châtillon-Montrouge, ont été dissoutes afin de fusionner en un seul et même territoire. L'Etablissement Public Territorial Vallée Sud Grand Paris de 406 247 habitants (6<sup>ème</sup> rang des EPT de la région Île-de-France) regroupe les 11 communes du Sud du département des Hauts-de-Seine (Antony, Bourg-la-Reine, Châtenay-Malabry, Châtillon, Clamart, Fontenay-aux-Roses, Malakoff, Montrouge, le Plessis-Robinson, Sceaux et Bagneux).



Figure 8 : Territoire de Vallée Sud - Grand Paris (VSGP)



Vallée Sud - Grand Paris compte près de 470 hectares liés à une trentaine d'opérations d'urbanisme engagées ou à l'étude, couvrant 10% du territoire. Son dynamisme s'en trouve renforcé, les projections de population faisant état d'une augmentation d'environ 60 000 habitants à l'horizon 2025 et la création de 37 200 emplois.

En 2022, le réseau de transports en commun du Territoire s'est étoffé par l'arrivée de la ligne 4 à Bagneux. 3 lignes du Grand Paris Express sont programmées d'ici 2027 : la Ligne 15 améliorant l'accessibilité métropolitaine dans la moitié Nord du territoire à l'horizon 2024, la ligne 18 permettant de connecter directement le Sud du territoire à Orly et Saclay à Antony, à l'horizon 2027, et enfin la ligne 10 du tramway de Clamart à Antony.

Le territoire de l'Etablissement Public Territorial Vallée Sud – Grand Paris compte des sites de développement urbain significatifs, dont certains ont été identifiés dans le cadre du Contrat de Développement Territorial signé en 2013 :

- Au carrefour des communes de Fontenay-aux-Roses et Clamart, le site du Panorama, en entrée de ville, est identifié comme le « Campus Sciences et Santé » du Grand Paris dans le Schéma de Développement Territorial de la Vallée Scientifique de la Bièvre. Ce site regroupe des établissements prestigieux, notamment le Commissariat à l'Energie Atomique (CEA), l'Institut de Radioprotection et de Sécurité Nucléaire (IRSN), le groupe Lafarge et bénéficie de l'arrivée nouvelle d'infrastructures lourdes de transports (Tramway T6 en 2015) le long de la RD 906 ;
- La ZAC Jean Zay à Antony, avec la réhabilitation de la résidence étudiante, la construction de logements, de résidences étudiantes, d'équipements publics, le réaménagement des espaces extérieurs et la création de nouveaux espaces publics ;
- Sur la commune de Châtenay-Malabry, la « Cité Jardin » (présent projet) a été retenue comme projet d'intérêt régional dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain. Il a fait l'objet d'un protocole de préfiguration signé le 3 janvier 2017 par le Préfet, le Maire, le Président de Vallée Sud Grand Paris, la directrice régionale de la CDC et le bailleur Hauts-de-Seine Habitat ;
- Sur la commune de Bagneux, le site des Mathurins, d'une surface de 16 hectares, anciennement occupé par la Direction générale de l'Armement fera l'objet d'une opération de requalification urbaine, avec une perspective de construction mixte en logements, commerces et locaux d'activités, équipements publics dont un lycée d'enseignement général ;
- Sur la commune de Bagneux, le secteur Victor-Hugo qui fait l'objet d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC ; 19 hectares), afin de créer un Eco-quartier avec une mixité fonctionnelle, grâce à l'arrivée de la ligne 4 du métro (livraison réalisée en janvier 2022) et de l'interconnexion avec la ligne 15.

La cartographie ci-après présente les différents projets du territoire de l'EPT Vallée-Sud - Grand Paris.

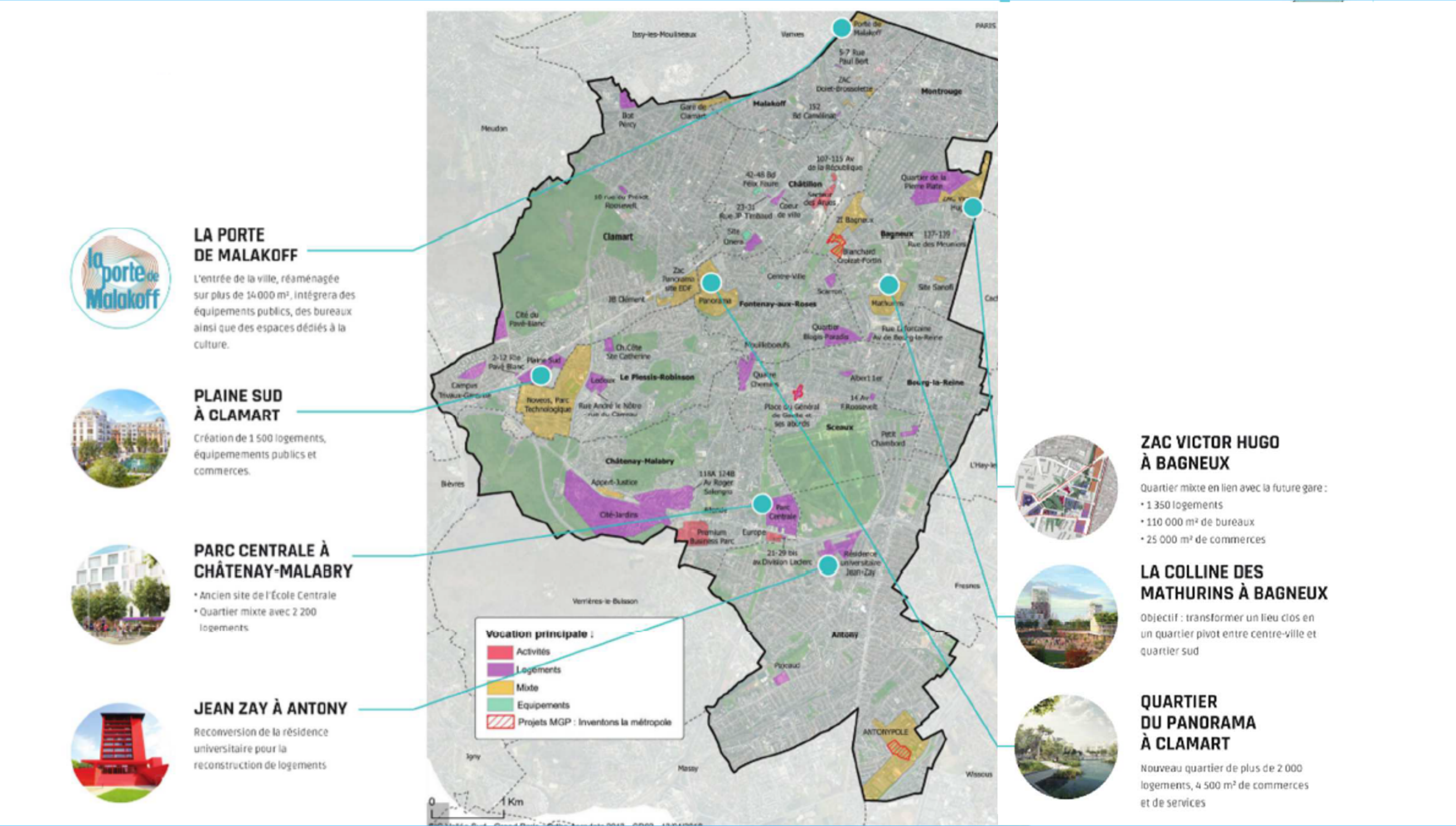


Figure 9 : Projets recensés sur le territoire de VS GP

Dans ce contexte de profondes mutations à l'échelle de Vallée Sud – Grand Paris, une intervention forte des pouvoirs publics sur le quartier de la Cité Jardin, classé en quartier prioritaire de la politique de la ville, doit être menée afin d'éviter l'écueil majeur d'une « ville à deux vitesses ».



2.1.2 UNE ECONOMIE QUI PESE DANS LA METROPOLE

Le territoire concentre une forte densité d'entreprises, notamment aux abords de Paris et des axes structurants. De nombreux sièges sociaux de plus de 50 salariés sont présents. Les entreprises sont généralement à dominante productive, tertiaire, de santé et de commerce.

Les grands groupes suivants sont localisés sur le territoire de l'EPT : Coca Cola, Lafarge, Optic 2000, MBDA, Renault, Orange, Hachette, Bayard, Crédit Agricole, Sanofi, Air Liquide, Siemens, Chronopost, Securitas, Vérisure... De plus, 32 838 TPE/PME occupent également un tissu dense de la zone.

En 2019, 6 308 établissements ont été créés, ce qui témoigne du grand dynamisme du territoire.

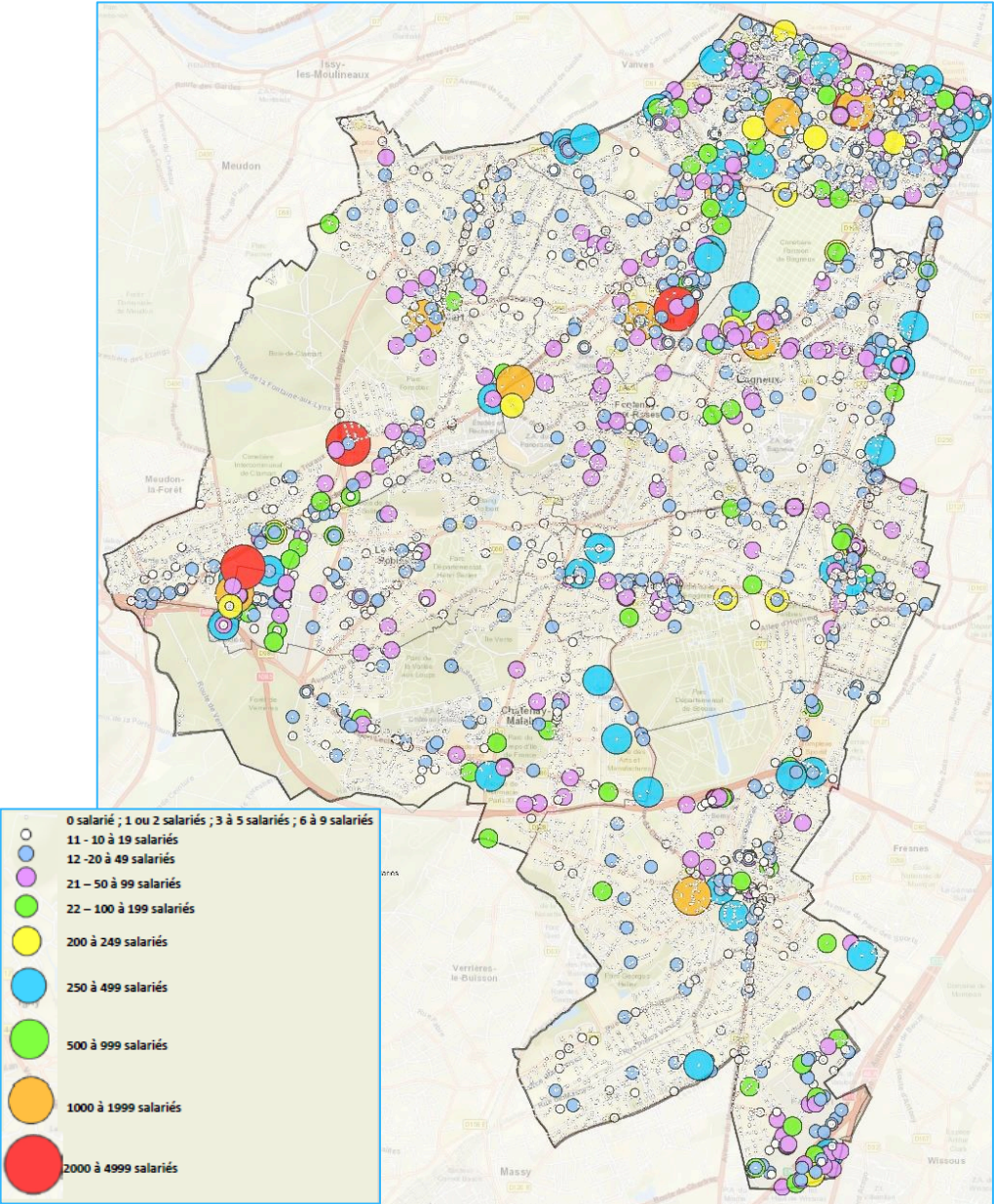


Figure 10 : Délocalisation des entreprises sur le territoire de l'EPT Vallée Sud - Grand Paris (Source : Insee, 2019)

Le territoire compte une majorité de petites et très petites entreprises (94,5% des entreprises du territoire), en particulier dès lors que l'on s'éloigne des grands axes de transports

2.1.3 LES BESOINS DE L'EPT

2.1.3.1 EN TERMES D'AMENAGEMENTS ET DE VOLONTE DE PRODUCTION DE LOGEMENTS SOCIAUX

L'objectif de l'EPT VSGP est de répondre à une forte demande de logements sociaux de la part des habitants, et aux besoins en logements accessibles pour les personnes travaillant sur l'EPT, par un accroissement de l'offre, en la répartissant sur le territoire et notamment au sein des nouvelles opérations d'aménagement de sorte à maintenir ou renforcer la mixité sociale à l'échelle des quartiers et des communes. Cette offre nouvelle prend en compte tous les publics, y compris les personnes âgées et les étudiants, qui ont besoin d'un habitat adapté à leur situation et financièrement accessible.

La dynamique enclenchée, tant par l'aménagement de nouveaux secteurs ou par de petites opérations inscrites dans le tissu urbain, que par le volontarisme porté en matière de développement de nouveaux logements sociaux, permet également de réaliser des opérations de restructuration et d'amélioration des quartiers d'habitat :

- Dans les quartiers de la politique de la ville avec le concours de l'ANRU (opérations du Noyer Doré à Antony, des Blagis et Pierre Plate à Bagneux, de la Butte Rouge à Châtenay-Malabry) ;
- Dans plusieurs autres quartiers où les villes s'impliquent dans le renouvellement urbain (le quartier Le Nôtre à Clamart, le quartier des Paradis à Fontenay aux Roses, le quartier Barbusse à Malakoff, le quartier Ledoux au Plessis-Robinson...).

Toutes ces opérations intègrent une part de renouvellement du bâti (démolition, construction), une diversification de l'offre, des opérations de réhabilitation, un réagencement des espaces permettant une meilleure fluidité/accessibilité et une meilleure organisation des espaces ouverts au public.



### 2.1.3.2 EN TERMES DE REEQUILIBRAGE DES LOGEMENTS SUR LE TERRITOIRE

Le développement de l'offre contribue à l'aménagement du territoire en permettant une meilleure répartition territoriale :

- Les 5 communes disposant d'un parc de logements sociaux représentant moins de 30% des résidences principales peuvent mobiliser, à travers leurs bailleurs, des subventions du territoire aux opérations nouvelles ;
- Les communes disposant d'un patrimoine social de moins de 25% des résidences principales sont particulièrement incitées à développer le patrimoine social pour se conformer aux impératifs de la loi SRU ;
- **Les communes qui disposent, pour des raisons historiques, d'un parc social plus important sont incitées à diversifier géographiquement leur parc, sans rechercher un développement quantitatif, voire en réduisant la part de celui-ci dans certains quartiers par des actions de renouvellement urbain.**

Les attentes de l'Etat dans le cadre de la Territorialisation de l'Offre de Logements (TOL) sont très élevées. Le Programme local de l'Habitat (PLH) applicable depuis 2015 a pris fin en 2020. Il sera remplacé par le PMHH (Plan Métropolitain pour l'Habitat et l'Hébergement qui est en cours d'élaboration. Pour mémoire, l'objectif du PLH de la CAHB (Antony, Bourg-la-Reine, Châtenay Malabry, Le Plessis Robinson, Sceaux et Wissous, Verrières-le-Buisson) était de 1 170 logements/an pour les années 2015 à 2020.

Ville de 34 527 habitants (2020), Châtenay-Malabry est un territoire dynamique au cœur de la Métropole avec des indicateurs socio-économiques sur le périmètre de la Cité Jardin à surveiller :

- 45% de logements sociaux (98% sur le périmètre NPNRU, 33% pour l'EPT et 28% pour le département des Hauts-de-Seine) ;
- 20,4% de familles monoparentales (18,9% pour l'EPT) ;
- Un taux de chômage supérieur de 5 points par rapport à l'EPT (+12 points sur le périmètre NPNRU) ;
- Un revenu médian sur le périmètre NPNRU de 15 000€ sur le périmètre NPNRU (25 290 euros pour la commune).

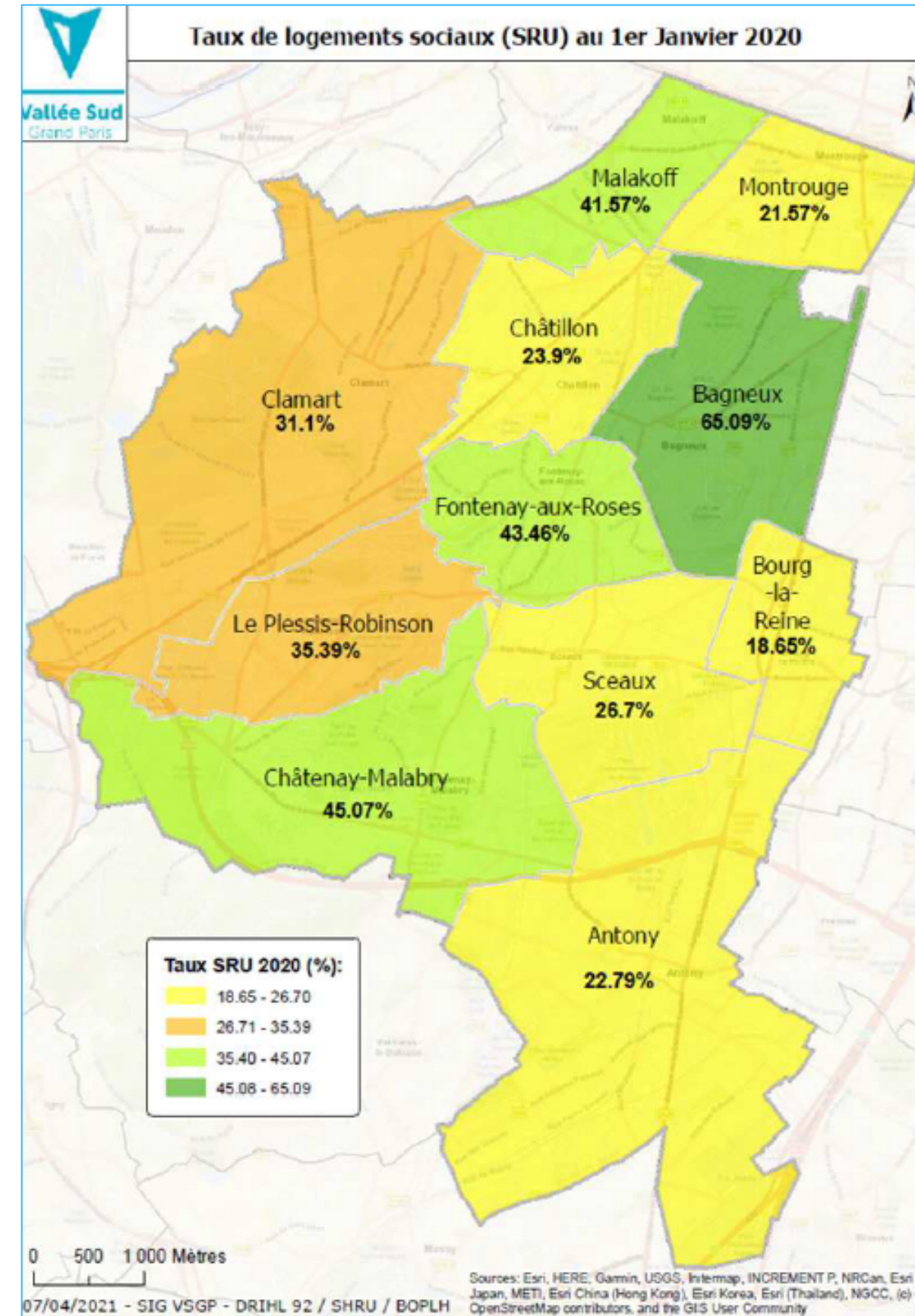


Figure 11 : Taux de logements sociaux (SRU) au 1<sup>er</sup> Janvier 2020 (Source : PLUi Vallée Sud - Grand Paris)



## 2.2 CHATENAY-MALABRY : UNE COMMUNE ATTRACTIVE ET DIVERSIFIEE

### 2.2.1 EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE

Entre 1968 et 1975, la ville de Châtenay-Malabry a connu une croissance démographique importante en lien avec la construction de la dernière tranche de la Cité Jardin dont la réalisation a débuté en 1936. Ce projet d'envergure a permis à la commune d'attirer un grand nombre de nouveaux habitants, d'où un solde migratoire (différence entre les entrées et sorties sur le territoire) fortement positif sur la période, que la commune n'est pas parvenue à retrouver ensuite.

Durant la période intercensitaire de 1975-1982, la ville de Châtenay-Malabry a en effet subi un retournement de situation significatif puisque sa population a diminué chaque année. Cette décroissance est le résultat d'un déficit migratoire considérable enregistré entre ces deux dates que le solde naturel (différence entre le nombre de naissances et décès), qui reste pourtant positif, ne parviendra pas à compenser.

Ce constat d'un ralentissement démographique est le même que celui que connaissent l'ancienne Communauté d'agglomération des Hauts-de-Bievre et le département des Hauts-de-Seine durant la même période. Ce phénomène s'explique par une saturation à l'époque de l'agglomération parisienne (petite couronne) et une fuite des ménages vers les communes de province ou de la grande couronne parisienne (départements de l'Essonne, Seine-et-Marne, Val-d'Oise) qui eux commencent à subir une importante pression démographique.

Les causes de ce desserrement sont notamment le prix élevé des loyers et la pénurie de nouveaux logements dans cette ville qui pourtant reste attractive du fait de ses qualités paysagères, garantes de la qualité de vie.

C'est pourquoi, à partir de 1982 et jusqu'à aujourd'hui, d'importantes opérations d'aménagement sont enclenchées, afin d'attirer de nouveaux habitants et de réduire ce déficit migratoire, qui restera néanmoins négatif jusqu'en 2019.

### 2.2.2 LES ATTENTES DE DEVELOPPEMENT POUR LA COMMUNE

L'opération Cité Jardin à Châtenay-Malabry s'inscrit pleinement dans une dynamique d'amélioration de l'offre de logements et de meilleure répartition spatiale, portée par le territoire en lien étroit avec la commune. Elle s'intègre également dans l'orientation n°3 du PLH 2015-2020 voté par la Communauté d'Agglomération des Hauts de Bièvre, actuellement exécutoire sur le périmètre de la commune de Châtenay-Malabry : « Poursuivre l'amélioration du parc existant et favoriser la mixité sociale dans les secteurs les plus fragiles ».

Dans ce même PLH, au titre de la déclinaison par commune (fiches communales), il est prévu sur Châtenay-Malabry d'envisager une opération de requalification urbaine du quartier en visant l'amélioration des conditions de vie de ses habitants.

## 2.3 LA CITE JARDIN : GENESE ET EVOLUTION

### 2.3.1 UN ECOQUARTIER D'AVANT-GARDE

#### 2.3.1.1 CITE MODERNE, CITE MODELE

C'est dans les années 1920 que l'ancien Département de la Seine, face à l'urgence du relogement de population entassée dans des habitations insalubres, se porte acquéreur de terrains agricoles et sylvicoles situés en lisière de la forêt de Verrières, sur le plateau de Malabry afin d'y développer un nouveau quartier d'habitat.

Un concours d'urbanisme est alors lancé et conduit à l'enclenchement des premières tranches de construction, menées de 1931 à 1939, par les architectes Joseph BASSOMPIERRE-SEWRIN, Paul DE RUTTE, André ARFVIDSON, Paul SIRVIN et par le paysagiste André RIOUSSE. Interrompu par la Seconde Guerre Mondiale, le développement de la Cité Jardin de Châtenay-Malabry se poursuivra entre 1948 et 1958, avec des opérations de construction correspondant au modèle des « grands ensembles », pour aboutir au quartier dans sa configuration actuelle. Cette cité a été conçue comme une ville à la campagne pour les classes populaires.

Au cours de ces décennies, la conception du projet de la Cité Jardin s'est adaptée aux contraintes économiques et sociales de son temps. Ainsi :

- La crise de 1929 imposera de délaissier les maisons individuelles au profit d'une densification du projet comprenant l'édification d'immeubles collectifs ;
- L'après-guerre imposera l'impérieuse nécessité de construire beaucoup et vite, par des procédés constructifs industrialisés moins onéreux et moins exigeants sur le plan architectural, pour pourvoir au relogement d'une population durement éprouvée.

La Cité Jardin, avec son plan d'ensemble épousant le relief, ses perspectives paysagères, ses percées forestières, était alors un modèle d'urbanisme bioclimatique et de mixité sociale « depuis les ouvriers non qualifiés aux ingénieurs et techniciens appartenant aux états-majors industriels ».

Bien que son édification se soit opérée sur une longue période, avec sept tranches successives qui témoignent d'influences cosmopolites diverses, d'importantes évolutions dans les techniques de construction et les règles de financement du logement social, la Butte-Rouge bénéficie d'une cohérence formelle et de qualités paysagères, architecturales et urbaines rares dont la riche iconographie de l'ouvrage rend parfaitement compte. Puisant son inspiration dans de multiples références de l'avant-garde architecturale internationale, la Butte-Rouge incarne une modernité formelle qui la distingue dans l'univers pittoresque des cités jardins édifiés à partir de l'entre-deux-guerres.

Elle n'en est pas moins emblématique du projet de ce mouvement international, porté par des réformateurs sociaux qui ambitionnaient d'offrir des logements familiaux confortables et bon marché à des ménages modestes, tout en leur permettant d'accéder à une vie collective harmonieuse à l'écart des nuisances de la ville moderne.

Cité moderne, la Butte-Rouge est aussi une cité modèle, qui a suscité l'intérêt de nombreuses délégations étrangères et de prestigieuses revues d'architecture internationales. Tout autant qu'à son caractère avant-gardiste sur le plan architectural, ce statut de modèle tient à la multiplicité des innovations urbaines auxquelles elle a servi de support. Dans sa phase de construction, des années 1930 aux années 1960, comme à l'occasion de sa première réhabilitation au début des années 1980, la Butte-Rouge a été un terrain d'expérimentations multiples précisément décrites par Élise GUILLERM, dont le caractère précurseur ne peut que frapper un lecteur familier des opérations d'aménagement du XXI<sup>ème</sup> siècle.

Citée en référence dans les écoles d'urbanisme et d'architecture, et visitée à ce titre par des étudiants du monde entier, la Cité-Jardin est un modèle vivant d'urbanisme populaire. Inscrite à l'inventaire général du patrimoine culturel du XX<sup>ème</sup> siècle, la Cité-Jardin a fait l'objet d'une demande de classement au titre des « Sites Patrimoniaux Remarquables » (SPR) fin 2017.

2.3.1.2 LES TROIS SECTEURS PAYSAGERS

Localisés ci-dessous, trois secteurs paysagers d'intervention ont été construit à des périodes différentes :

- Le Plateau – Parc habité (1648-1950) ;
- La Vallée Belvédère- (1931-1938) ;
- Le Coteau (1955-1958).

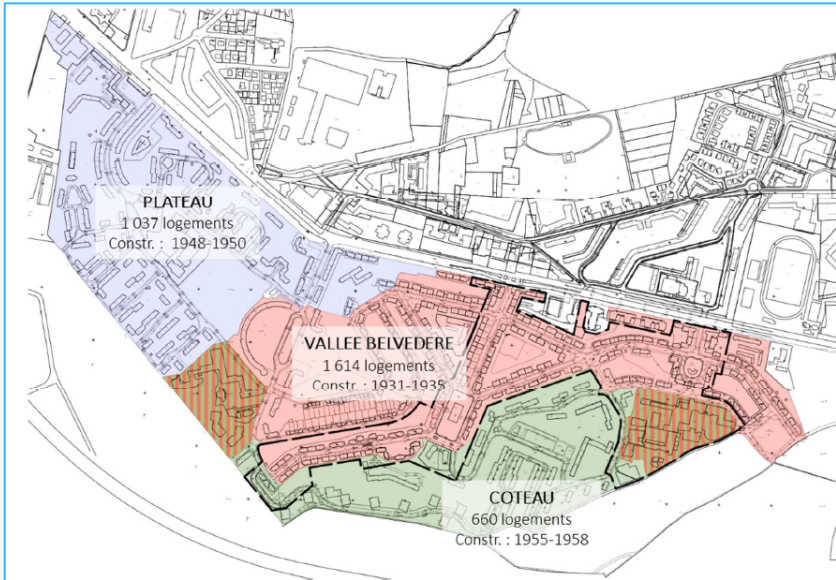


Figure 12 : Plan masse de la Cité Jardin actuelle (Source : Hauts-de-Bievre Habitat)

Voir la mise à jour du plan de repérage des 3 secteurs en lien avec l'entrée en vigueur du PLUI  
Résumé non technique (RNT) page 42

● Le Plateau – Parc habité

Occupant la partie haute du site, le Parc habité est une ville-parc aux portes de la forêt. Le bâti s'organise autour du parc Leonard de Vinci, selon une topographie plane, étirée entre une voie de desserte a fort caractère urbain (l'avenue de la Division Leclerc), et le massif forestier du bois de Verrières.

L'équilibre entre les volumes bâtis et la forte présence arborée est constitutif des qualités du site qui ménagent des transparences visuelles structurantes, longues et biaisées.



Figure 13 : Photographies du Plateau (Source : Ville de Châtenay-Malabry)

● La Vallée – Belvédère

Partant de la demi-lune vers les gradins jardins et forestiers des rues Benoit MALON, Emile DURKHEIM, Pierre RENAUEDEL et Eugene POTTIER, ce grand secteur s'étire d'Est en Ouest et de haut en bas de la Cité Jardin. Situé en contre-bas de l'avenue de la Division Leclerc, il est perçu selon des points de vue plongeants (dits « belvédère ») qui laissent percevoir les sinuosités du relief naturel. Ce secteur est ainsi caractérisé par son relief qui entraîne des aménagements paysagers typiques : escaliers, venelles, RDC encaissés, relief pentu des cœurs d'îlots, etc.



Figure 14 : Photographies de la Vallée – Belvédère (Source : Ville de Châtenay-Malabry)

● Le Coteau

Le Coteau est un secteur bâti qui lie la frange forestière au relief bas de la Vallée. Il se présente en rupture avec la composition urbaine des tranches antérieures. L'implantation en cohérence avec le relief a perdu de sa force et les continuités piétonnes ont été interrompues. Le Coteau est le quartier de la rencontre entre la ville et la forêt. Adossé au relief et privé d'une partie de l'orientation Sud, le bâti du Coteau doit jouer entre ombre et lumière et tirer le meilleur profit de sa proximité forestière.



Figure 15 : Photographies du Coteau (Source : Ville de Châtenay-Malabry)



### 2.3.1.3 DES QUALITES D'ECOQUARTIER AVANT L'HEURE

La Cité Jardin de la Butte-Rouge est considérée comme l'exemplaire des cités-jardins. Reconnaissable par ses façades en béton rose et son architecture moderniste, il s'agit d'une œuvre urbaine remarquable sous plusieurs aspects :

- La dimension sociale (le quartier a en effet pour particularité d'être composé en quasi-totalité de logements sociaux.) ;
- L'architecture ;
- L'urbanisme ;
- Le paysage.

L'intégration d'un paysagiste dans l'équipe de maîtrise d'œuvre constitue elle aussi une première, qui s'est traduite dans la conception d'un plan masse dans lequel la composition paysagère – et non la trame viaire – détermine l'implantation des immeubles, des squares, des places et des vastes pelouses, caractéristiques du nouvel art d'habiter propre aux cités-jardins.

La création de jardins familiaux et de jardins collectifs participait de cette recherche d'aménités paysagères, en même temps qu'elle visait à fournir aux habitants des produits alimentaires venant compléter leurs ressources. Cette production en « circuit court » se prolongeait dans le domaine énergétique, avec l'implantation dans les logements construits dans l'entre-deux-guerres d'évier-vidoirs permettant la récupération des ordures ménagères, transférées par un conduit sous air comprimé vers une usine d'incinération construite à proximité qui alimentait en eau chaude la piscine et les bains douches de l'établissement balnéaire du quartier.

Cet équipement à la double vocation sportive et sanitaire faisait partie intégrante du projet initial, pensé pour accueillir toutes les infrastructures – sanitaires, scolaires, sportives, récréatives ou commerciales – nécessaires pour faire de la Butte-Rouge un espace de vie civique intense. Loin d'être réservés aux habitants du quartier, ces équipements étaient conçus dans une perspective supra-communale, à l'image de la piscine implantée en bordure de la route nationale, pour accueillir des publics de toutes les communes de banlieue Sud éloignées de la Seine et ne possédant pas de piscine publique. L'innovation en matière d'équipements se retrouve du côté des équipements privés, avec l'implantation d'un magasin d'un genre nouveau : la supérette « Superhalles », préfiguration des supermarchés qui se multiplieront dans les villes françaises dans les années 1960.

Ce statut de cité modèle s'est prolongé dans les années 1980, quand la Butte-Rouge a été intégrée dans la procédure Habitat et Vie Sociale (HVS) pour faire l'objet d'une vaste opération de réhabilitation. Celle-ci s'est distinguée, au sein du programme HVS, par des interventions respectueuses des qualités architecturales et paysagères initiales, et par un investissement dans la concertation qui a abouti à des reconfigurations individualisées des appartements permettant d'améliorer le confort intérieur en s'adaptant au cas par cas aux préférences des locataires.

Considéré comme le premier écoquartier historique, la Cité Jardin doit retrouver cet esprit novateur dans sa conception et dans son fonctionnement pour le bien-être de ses habitants.

### 2.3.1.4 LE CONTEXTE VEGETAL MAJEUR

La Cité Jardin est une rencontre entre ville et forêt. Plus largement, tout Châtenay-Malabry raconte l'histoire de la rencontre entre la ville et la nature. Bordé par la Vallée-aux-Loups au Nord, la forêt domaniale du Bois de Verrières au Sud-Ouest et la Parc de Sceaux à l'Est, c'est toujours un horizon végétal que l'on rencontre où que l'on se trouve sur la commune.

Le site d'implantation de la Cité Jardin est idéalement positionné sur le rebord très découpé du vaste plateau qui s'étire de Suresnes à Châtenay-Malabry et s'incline vers la Vallée de la Bièvre ouvrant les vues lointaines à l'Est. Les terres alentours sont cultivées, occupées par de grandes propriétés ou boisées ; la forêt de Verrières qui s'étend au Sud, ferme l'horizon. La route historique de Versailles à Choisy-le-Roi tranche le territoire d'Est en Ouest.



Figure 16 : Photographie historique du projet de Cité Jardin (Source : Ville de Châtenay-Malabry)

Entre ces horizons forestiers, un tiers du bâti est composé d'habitat diffus. Les jardins héritent de nombreux arbres centenaires, dont certains sont remarquables, et le règlement d'urbanisme protège des zones vertes notables.

Ensuite, des copropriétés développent des surfaces paysagères généreuses. Les hauteurs dépassent rarement le R+4, même sur le nouvel éco-quartier de La Vallée où la « cote château » maintient le bâti sous les hauteurs paysagères.

De par sa nature d'élément particulièrement remarquable et exceptionnel de la Ville Parc, le risque pour la Cité Jardin est d'être considérée « à part ». Or, c'est bien un projet de quartier ouvert, un site articulé avec la ville qui est en œuvre.



Figure 17 : Photographie illustrant le contexte végétal majeur de la Cité Jardin (Source : Ville de Châtenay-Malabry)



2.3.1.5 UNE LOCALISATION EXCEPTIONNELLE : PROCHE DES AXES STRUCTURANTS TOUT EN ETANT COUPEE DU RESTE DE LA VILLE

Au-delà d'un contexte territorial dynamique avec de grands projets d'aménagement, le quartier de la Cité Jardin dispose de nombreux atouts principalement liés à sa proximité avec la forêt domaniale de Verrières et avec des axes structurants (A86, les radiales parisiennes RD90906 et RD920, le RERB en frange Nord de la commune et l'arrivée prochaine du T10).

L'avenue de la division Leclerc

En effet, la Cité Jardin est accolée à l'avenue de la Division Leclerc (ancienne route de Versailles), ce qui facilite les échanges et les connexions avec le territoire environnant. Pendant de nombreuses années, aucun transport en commun n'a desservi la Cité. Aujourd'hui, la desserte du cœur de la Cité Jardin n'est assurée que par la ligne 4 du réseau Paladin (une ligne de proximité desservant le Sud de Châtenay-Malabry).

L'autoroute A86

L'autoroute A86, infrastructure majeure du territoire communal borde la Cité Jardin au Sud tout en la contournant depuis 1974. Il s'agit d'une véritable coupure dans la partie Sud de l'espace communal.

Un réseau viaire magistral

La zone d'étude est connectée aux radiales parisiennes : la RD906 à l'Ouest et la RD920 à l'Est. De plus, le RER B est présent en frange Nord de la commune, 12 lignes de bus traversant aussi la ville.

Le futur tramway T10

Demain, le futur tramway T10 empruntera l'axe historique structurant de l'avenue de la Division Leclerc pour rejoindre dans un premier temps la Croix de Berny (correspondance RER B - Antony) a la place du Garde (Clamart). Ce projet de tramway est implanté dans le département des Hauts-de-Seine, dans le Sud de l'agglomération parisienne. Il est situé au Nord de l'autoroute A86, entre la N118 et l'autoroute A6, et concerne les communes d'Antony, de Châtenay-Malabry, du Plessis-Robinson et de Clamart.

La ligne en projet présente une longueur de 8,2 km environ et 14 stations, et s'insère majoritairement sur la RD2 (avenue Claude Trébignaud à Clamart et avenue Paul Langevin au Plessis-Robinson) et sur la RD986 (avenue de la Division Leclerc à Châtenay-Malabry et avenue du Général de Gaulle à Antony). Il emprunte donc des axes routiers importants du territoire.

Les études du prolongement du T10 a la future ligne 15 du métro viennent d'être approuvées. Ce prolongement permettra d'augmenter considérablement les possibilités de déplacement des riverains.

A la mise en service de la ligne T10, la ligne 4 qui relie actuellement la cite Jardin à la Croix de Berny sera modifiée pour connecter la Cite jardin au centre d'Antony.

Dans le cadre de ce projet, les liaisons douces seront favorisées, avec la création d'un itinéraire cyclable.

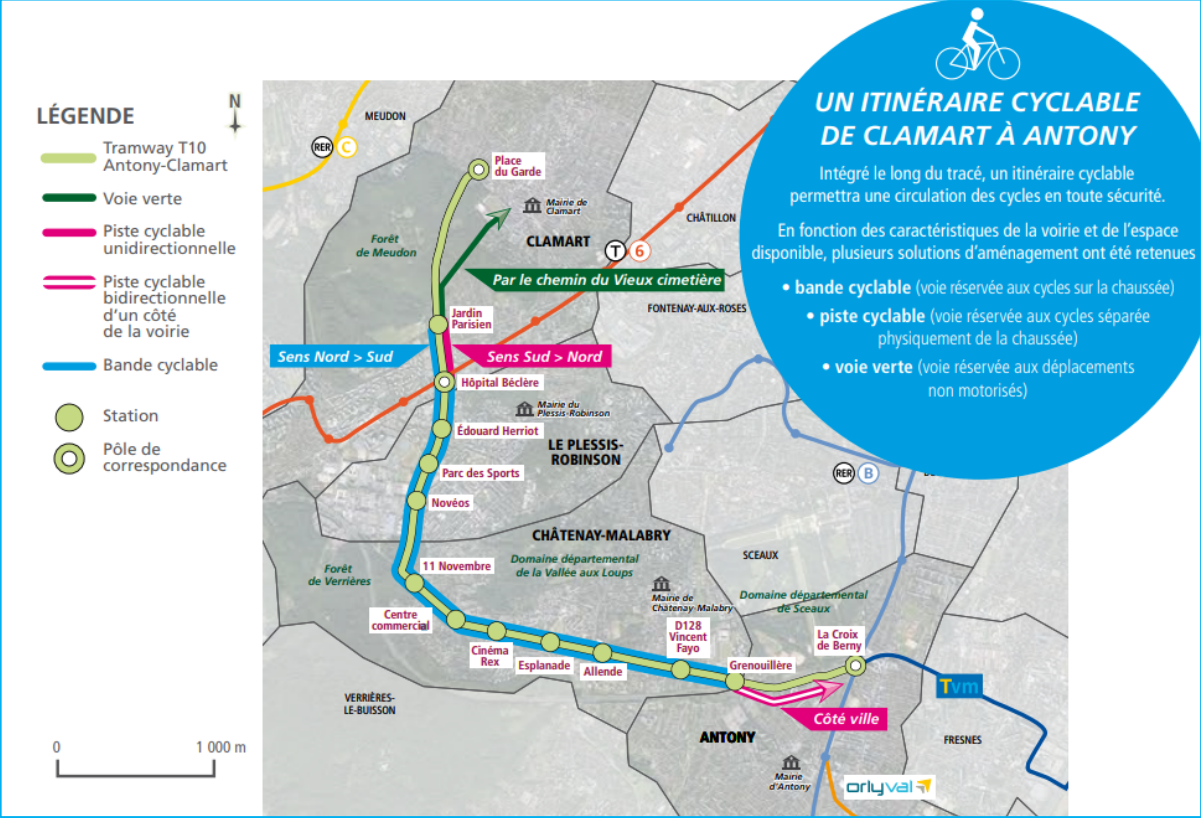


Figure 18 : Proximité avec les axes structurant du territoire (Source : Ville Ouverte)

Le projet de Cité Jardin complète et s'appuie sur la stratégie de reconquête urbaine de la Division Leclerc via les futures stations du T10 (4 stations borderont la Cité Jardin).

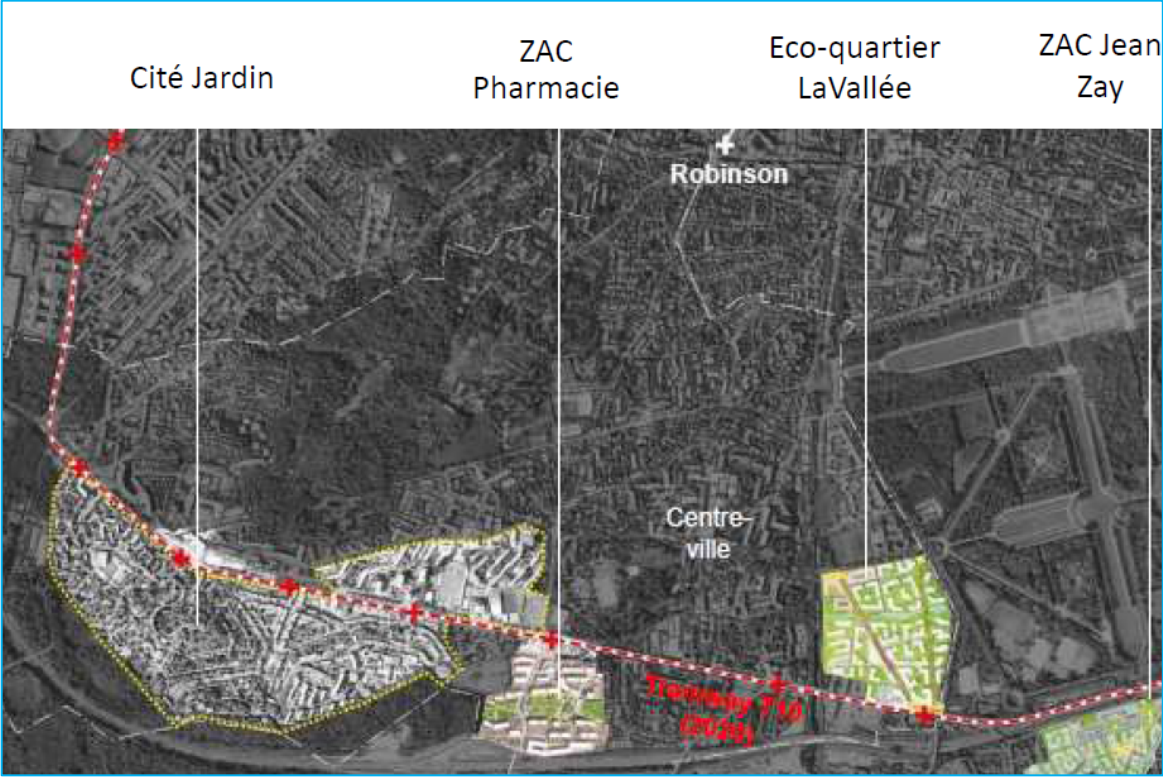


Figure 19 : Localisation des 4 stations qui borderont la Cité Jardin (Source : Ville de Châtenay Malabry)



## 2.3.2 REPONSES AUX DYSFONCTIONNEMENTS MAJEURS DU QUARTIER

Cependant, après près de 100 ans d'existence, la Cité Jardin n'est actuellement plus à même de répondre aux besoins et aux usages des familles qui y habitent, en l'absence d'évolution des conditions de confort thermique, acoustique ou d'accessibilité. Les bâtiments sont en très mauvais état, parfois à la limite de l'insalubrité.

Outre son isolement géographique historique, le quartier rencontre de nombreux dysfonctionnements qui influent négativement sur son attractivité, principalement dus à des logements vieillissants, de petites surfaces (T2-T3), doublées de logements mal-agencés et mal distribués (salle de bain dans un ancien cellier, accessible par la cuisine) et à loyer bas – subvention PALULOS) ce qui réduit fortement la rotation dans le parc, captant ainsi les populations les plus fragiles et entraînant ainsi un processus de paupérisation sociale du quartier.

Malgré d'importants investissements et la construction par la Ville d'équipements publics de proximité (mairie annexe, écoles, gymnase...), le diagnostic est alarmant, révélant les constats suivants sur le bâti existant :

- Humidité, manque d'isolation thermique, faible ventilation et absence d'isolation phonique des logements ;
- Exigüité des appartements demeurés aux normes d'origine (3 pièces de 49 m², chambres de moins de 9 m²) et manque de fonctionnalité (salles d'eau attenantes aux cuisines) ;
- Déséquilibre dans l'offre de logements en termes de typologie (sur 3 300 logements, moins de 50 logements de type T5, majorité de 2 et 3 pièces) ;
- Accessibilité difficile des immeubles pour les familles ayant de jeunes enfants et inaccessibilité complète pour les personnes à mobilité réduite, du fait de l'absence d'ascenseur et de rampe d'accès ;
- Verdissement et dégradation importante des façades.

Plus globalement, la Cité Jardin souffre :

- D'une situation insulaire, enclavée dans la forêt de Verrières et isolée du reste de la ville du fait de son éloignement des transports en commun structurants et d'un maillage de rues peu hiérarchisé ;
- D'une quasi-exclusivité de logements sociaux (98%), majoritairement de petite taille, qui ne répondent pas aux standards actuels et aux besoins des familles ;
- D'une attractivité résidentielle déclinante ;
- D'une offre de places de stationnement insuffisante et exclusivement de surface, dénaturant les cœurs d'îlots paysagers, saturant les trottoirs et rendant la circulation piétonne difficile.

Il est donc impératif d'intervenir sur ce quartier pour restituer à ses résidents des conditions d'habitat dignes, adaptées aux besoins d'aujourd'hui, ainsi qu'un cadre de vie apaisé et agréable, redonnant toute sa place à la nature et favorisant les liaisons avec les autres quartiers.

Le projet de réhabilitation de la Cité Jardin devra être menée de manière urgente, douce et exemplaire en préservant l'architecture extérieure, les espaces verts, les arbres et l'alignement des rues.

### 2.3.2.1 DESENCLAVER LA CITE JARDIN ET LA RENDRE ATTRACTIVE AU-DELA DU QUARTIER

Les défis du projet concernant le désenclavement seront de :

- Créer des liaisons Nord-Sud notamment en lien avec les stations du T10 ;
- Intégrer des équipements à rayonnements inter-quartiers ;
- Requalifier les espaces publics en continuité de l'avenue de la Division Leclerc.



Figure 20 : Photographie illustrant l'enclavement de la zone (Source : Ville de Châtenay-Malabry)



Figure 21 : Photographies des espaces publics en continuité de l'Avenue de la Division Leclerc (Source : Ville de Châtenay-Malabry)

### 2.3.2.2 CREER DES CONDITIONS DE MIXITE SOCIALE

Les défis du projet concernant la mixité sociale seront de :

- Diversifier l'offre de logements et créer un vrai parcours résidentiel ;
- Mettre fin à la désertification des établissements scolaires de la Cité Jardin.



### 2.3.2.3 PROPOSER UNE TYPOLOGIE DE LOGEMENTS DIVERSIFIEE ET DES SURFACES HABITABLES PLUS GENEREUSES OUVERTES SUR LE PAYSAGE

Avec une majorité de T1 à T3 (un tiers de T2 et 46% de T3) et de petites surfaces, le parc de logements ne répond pas aux besoins de familles :

- Développer une offre majoritaire de T3 à T5 ;
- Proposer des balcons et terrasses ;
- Ouvrir les façades sur le parc ou la forêt.

### 2.3.2.4 PROPOSER DES LOGEMENTS ACCESSIBLES ET AUX NORMES DE CONFORT ACTUEL

Plusieurs constats ont été fait sur les logements actuels :

- Problématiques acoustiques, thermiques et sanitaires ;
- Mauvaise distribution intérieure avec des salles de bains desservies par les cuisines ;
- Faible accessibilité tant intérieure qu'extérieure au logement ;
- De petites surfaces pour leurs typologies, particulièrement sur les phases les plus anciennes (périmètre NPNRU).



Figure 22 : Photographies illustrant les problèmes d'accessibilité aux logements (Source : Ville de Châtenay-Malabry)

### 2.3.2.5 CONSTRUIRE L'ATTRACTIVITE ECONOMIQUE DE LA CITE JARDIN

Les défis du projet concernant l'attractivité économique du secteur sont de :

- Faire revivre la Cité Jardin au travers des savoir-faire et des métiers artisanaux de la rénovation urbaine ;
- Revaloriser les arts décoratifs, le design de matière et de couleur dans une stratégie de construction bas-carbone ;
- Accompagner l'économie sociale et circulaire des matières et matériaux ;
- S'appuyer sur le dynamisme du tissu associatif existant.



Figure 23 : Photographies des commerces présents sur la zone (Source : Ville de Châtenay-Malabry)

### 2.3.2.6 CONSOLIDER LES PRINCIPES PAYSAGERS MAJEURS ET ORGANISER LES OUTILS DE LEUR PERENNITE

Les défis du projet concernant le paysage du secteur sont les suivants :

- Libérer tous les cœurs d'îlots du stationnement de surface ;
- Requalifier les espaces publics, rues et places en mettant en valeur le grand paysage végétal ;
- Reconstruire les continuités piétonnes et les parcours libres d'un quartier à l'autre de la Cité Jardin ;
- Développer les jardins familiaux ;
- Intégrer de nouveaux outils de cohésion sociale avec les jardins partagés et les jardins forestiers.



Figure 24 : Photographies du paysage de la zone (Source : Ville de Châtenay-Malabry)



2.3.2.7 PRESERVER L'IDENTITE ESTHETIQUE DE LA CITE JARDIN

Afin de préserver l'identité esthétique de la Cité Jardin et affirmer le langage architectural initié par les adhérentes phases historiques tout en réconciliant sol et bâti, le projet prévoit de :

- Pérenniser la minéralité du bâti de la Cité Jardin ;
- Définir les préconisations architecturales nécessaires à la préservation de l'entité esthétique « Cité Jardin » ;
- Apporter des réponses aux dysfonctionnements bâti/sol qui seront porteuses de sens architectural mais aussi de nouvelles fonctionnalités.



Figure 25 : Photographies illustrant l'identité de la Cité Jardin (Source : Ville de Châtenay-Malabry)

2.3.2.8 ROUVRIR LES EN-COMMUNS PAYSAGERS A DES USAGES COLLECTIFS ET PARTAGES

Afin de rouvrir les « en-communs paysagers » à des usages collectifs et de partages, le projet visera à se réapproprier les espaces verts indument privatisés au bénéfice de nouveaux jardins familiaux, de jardins partagés et d'espaces verts communs pouvant profiter au plus grand nombre.



Figure 26 : Photographies des « en-communs paysagers » de la Cité Jardin (Source : Ville de Châtenay-Malabry)

2.3.3 EVOLUTION ET OPTIMISATION DU PROJET

Pour mettre en œuvre ce programme de rénovation, une modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) s'est avérée nécessaire. Cette modification permet d'imposer une vision globale de la Cité Jardin et de la protéger d'opérations immobilières isolées. Elle protège le plan d'urbanisme de la Cité Jardin, notamment en imposant les reconstructions sur les emprises existantes et en interdisant de nouvelles constructions entre bâtiments ou sur les espaces verts, qui sont ainsi totalement protégés.

Une modification n°3 du PLU communal a premièrement été réalisée, elle n'instaurait aucune protection sur la Cité Jardin.

La modification n°4 du PLU communal assurait la protection de 43% des bâtiments de la Cité Jardin, et 100% des cœurs d'îlot étaient interdits de construction, permettant une reconstitution de 38% supplémentaires de paysage en pleine terre sur l'ensemble de la Cité Jardin. Le tribunal de Cergy-Pontoise a annulé la modification n°4 du PLU par jugement du 2 juin 2023 sur des questions de forme. Le juge a retenu que les moyens tirés de l'incomplétude par rapport de présentation et de l'absence de révision du PLU étaient fondés. Ces vices rendent la délibération approuvant la modification n°4 illégale et ne sont pas régularisables. C'est donc la modification n°3 qui s'applique de facto, jusqu'à la mise en œuvre du PLUi. En revanche, la modification n°4 du PLU, en créant un secteur dédié, a ouvert la voie à la réflexion patrimoniale et à l'adoption d'un outil de gestion adapté à la situation particulière de la Cité Jardin.

Le PLUi actuellement en cours de rédaction apportera une protection augmentée de la Cité Jardin, tant du point de vue architectural que paysager, en intégrant dans le cœur historique un Site Patrimonial Remarquable comprenant 56% de bâtiments de l'ensemble urbain dont 90% seront protégés.

Le PLUi, approuvé le 11/12/2024 et entré en vigueur le 13/01/2025 apporte les protections supplémentaires à l'ensemble urbain de la Cité Jardin :

Une OAP sectorielle à valeur patrimoniale développant 7 orientations urbaines, architecturales et paysagères

Un règlement UPCm2 dédié avec des règles applicables à l'îlot afin de tenir compte des spécificités de chaque secteur de manière fine et adaptée. Un plan des indices d'îlots est ainsi intégré aux documents graphiques.

Une protection pour 108 bâtiments au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme (Fiches jointes en annexe du mémoire en réponse – Annexe F.

Une protection d'espaces verts publics au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme

## 2.4 LES OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LE PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN

### 2.4.1 LA VOCATION DU OU DES QUARTIERS ET LES ORIENTATIONS STRATEGIQUES PRIORITAIRES DU PROJET

Le pilier « *cadre de vie et renouvellement urbain* » dans lequel s'intègre le projet de renouvellement urbain et social Cité Jardin – Butte Rouge, est composé de trois grandes orientations qui seront déclinées durant toute la durée du projet :

- 1) Renforcer le vivre ensemble par :
  - Le développement d'une mixité sociale au sein du quartier ;
  - Le développement des échanges et des solidarités dans le quartier et l'appropriation des équipements publics par l'ensemble des habitants ;
  - Prévenir les actes de délinquance en s'appuyant sur les associations et partenaires locaux ;
  - La lutte contre le sentiment d'insécurité et les troubles de voisinage par la présence des médiateurs de rue.
- 2) Améliorer le cadre de vie par :
  - Le projet de renouvellement urbain et social de la Cité Jardin ;
  - La réhabilitation énergétique du patrimoine social ;
  - L'accompagnement des locataires autour de la précarité énergétique,
  - Le renforcement du lien social entre les habitants, les services de la ville et le bailleur par l'appropriation des espaces publics et le développement d'une image positive du quartier,
  - Le renforcement des actions de Gestion urbaine de proximité.
- 3) Favoriser la mixité sociale par :
  - La mise en place d'une convention d'attribution ville inter-bailleurs ;
  - La diversification des parcours résidentiels ;
  - La mise en œuvre de l'opération de renouvellement urbain et sociale ;
  - Favoriser la rotation dans le parc de logements.

Le contexte métropolitain d'intenses transformations urbaines, économiques et sociales, en lien avec l'arrivée du futur tramway T10, et les différents projets en cours sur le périmètre de la commune (ZAC « Châtenay-Malabry – Parc Central » dit Ecoquartier La Vallée, projet de développement d'une zone à vocation tertiaire sur l'ancienne emprise de la faculté de Pharmacie) généreront de nombreux effets : transit d'usagers important, attractivité renforcée de l'offre d'habitation, développement économique et commercial ainsi que la transformation du paysage urbain. C'est dans ce contexte qu'une stratégie urbaine, sociale, environnementale et économique sur le long terme avec un enjeu majeur a été pensée : comment construire une Ville-Parc habitable et équitable, développant une mixité sociale et fonctionnelle à l'échelle du quartier et œuvrant pour une amélioration du cadre de vie pour l'ensemble de ses habitants.

Ainsi, la stratégie engagée par la ville à 10-15 ans doit donc permettre de dégager plusieurs grands défis pour le quartier à savoir :

- Désenclaver la Cité Jardin et la rendre attractive ;
- Créer les conditions de la mixité sociale ;
- Proposer des typologies de logements diversifiées correspondant aux besoins des familles ;
- Proposer des logements accessibles et aux normes de confort actuel ;
- Consolider les principes paysagers majeurs et organiser les outils de leur pérennité,
- Préserver l'identité esthétique de la Cité Jardin et affirmer le langage architectural initié par les différentes phases historiques.

### 2.4.2 LA MISE EN PLACE D'UN SECTEUR PATRIMONIAL REMARQUABLE

Rénover la Cité Jardin pour qu'elle retrouve l'esprit de ses fondateurs tout en se tournant vers l'avenir : « Vers la Cité Jardin du XXI<sup>ème</sup> siècle » : c'est le sens du projet de rénovation de la Cité Jardin. Les réflexions sur le projet urbain, menées depuis 2015, ont permis de confirmer la place structurante de la Cité Jardin dans le paysage châtenaisien. C'est une pièce majeure de l'histoire urbaine et sociale de la commune, qui porte en elle-même les outils de sa résilience. Emblématique du mouvement des cités jardin du début du XX<sup>ème</sup> siècle, et unique ses principes de conception paysagère et architecturale, la Cité Jardin de la Butte Rouge a été labellisée architecture contemporaine remarquable en 2008. A la suite de deux examens des objectifs de renouvellement urbain par la Commission régionale du patrimoine et de l'architecture (CRPA) en 2019, et d'un travail collaboratif avec la Direction Régionale des Affaires Culturelles (DRAC), la ville a intégré à son PLU des premiers éléments de protection du patrimoine de la Cité Jardin : une nouvelle zone au règlement spécifique et une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) en 2021. Cette modification a conduit à la protection d'une partie des bâtiments remarquables, et à l'inscription de prescriptions patrimoniales à respecter dans les interventions en rénovation ou en démolition/reconstruction (respect des implantations existantes, protection des espaces verts, continuité architecturale) sur l'ensemble de la Cité Jardin. La ville s'est engagée par ailleurs sur demande du Ministère de la Culture à travailler à la mise en place d'un Site Patrimonial Remarquable (SPR), outil de protection réglementaire qui viendrait préciser ces premières orientations :

- Un groupement associant un paysagiste urbaniste coordonnateur et deux architectes du patrimoine a été mandaté en décembre 2021 pour réaliser un plan guide à l'échelle de la Cité Jardin répondant aux objectifs du projet urbain, à savoir désenclaver le quartier et le rendre attractif ;
- Créer les conditions de la mixité sociale ;
- Proposer des typologies de logements diversifiées correspondant aux besoins des familles ;
- Proposer des logements accessibles et aux normes de confort actuel ;
- Préserver et consolider les principes paysagers majeurs et organiser les outils de leur pérennité

Afin de consolider la démarche globale du projet, le projet de périmètre du futur site patrimonial remarquable (SPR) sera présenté en Commission nationale du patrimoine et de l'architecture (CNPA) le 21 septembre de cette année 2023 et permettra de témoigner de l'engagement des partenaires dans cette dynamique de préservation de l'intérêt patrimonial de la Cité Jardin, tout en portant un projet de requalification urbaine équilibré.

Le dossier de création de Site Patrimonial Remarquable a été présenté en CNPA le 21/09/2023.

Il a été présenté en CRPA en lien avec les dispositions de l'OAP Patrimoniale Cité Jardin le 5/02/2024.

Les documents ont été partagés lors de l'enquête publique pour la création de SPR qui s'est déroulée du 2 au 26 avril 2024.

Le périmètre de SPR est entré en vigueur après arrêté ministériel du 5 juillet 2024.

Le mémoire en réponse rappelle aux recommandations 3, 5 et 6 les dispositions principales qui éclairent l'approche patrimoniale de l'ensemble urbain.



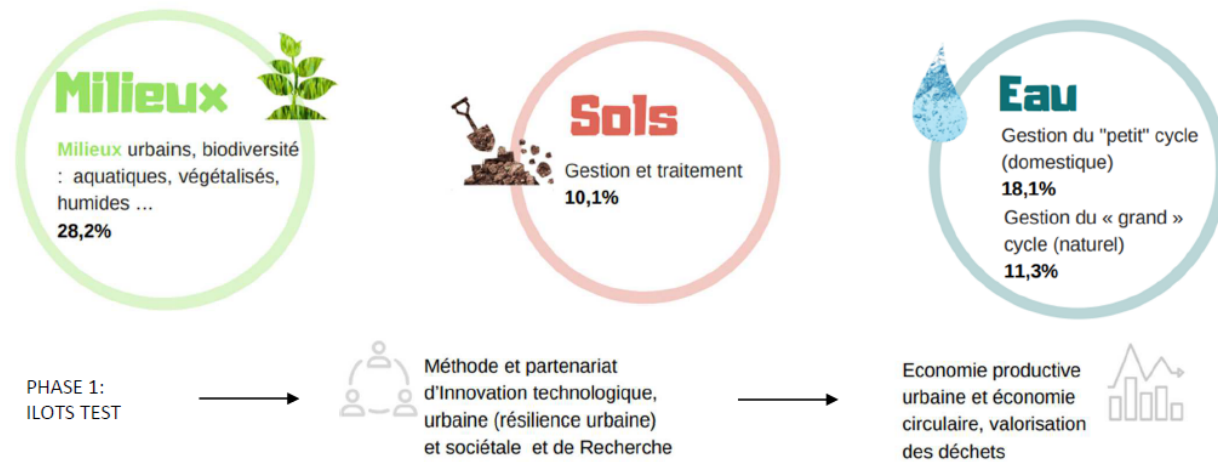
### 2.4.3 OBJECTIFS D'EXCELLENCE DU PROJET

Le projet de rénovation de la Cité Jardin affiche de très hautes ambitions environnementales et sociétales qui, au-delà d'être des objectifs opérationnels, seront de véritables leviers d'excellence pour l'attractivité du quartier à long terme.

La démarche d'excellence est intrinsèquement liée à la nécessaire transition écologique qui doit être engagée sans compromis dès les premières phases opérationnelles. La démarche d'excellence est évolutive pour s'adapter avec les capacités à faire de l'ensemble des acteurs concernés.

La première action menée en faveur de la transition écologique et de la lutte contre le réchauffement climatique se situe dès les phases préalables par la prise en compte très en amont des projets du métabolisme urbain spécifique du quartier.

L'approche croisée Milieu (selon les trois identités paysagères identifiées), Eau (Objectifs de gestion à la parcelle, de réduction des consommations à la construction et de préservation de la qualité des eaux d'infiltrations) et Sols (Nature des complexes géotechniques, transformations, usages...) permettra de poser les éléments fondateurs des démarches opérationnelles mises en œuvre phase par phase.



La transition écologique passe par la mise en œuvre volontariste de nouvelles manières de faire. Construire autrement, en intégrant tous les paramètres d'impact global (construction + usages) suppose un énorme effort de révision des pratiques et des cultures d'entreprises dans un secteur du bâtiment solidement établi et qui représente à lui seul 30% des émissions annuelles de gaz à effet de serre.

Ce gigantesque chantier « bas-carbone » correspond aux trois volets de la stratégie nationale :

- Le bâtiment : émissions directes liées aux consommations d'énergie durant la vie de l'ouvrage ;
- La production d'énergie : émissions indirectes liées aux choix énergétiques et à leur approvisionnement ;
- L'industrie : émissions indirectes liées à la fabrication des matériaux et des équipements en neuf comme en rénovation.

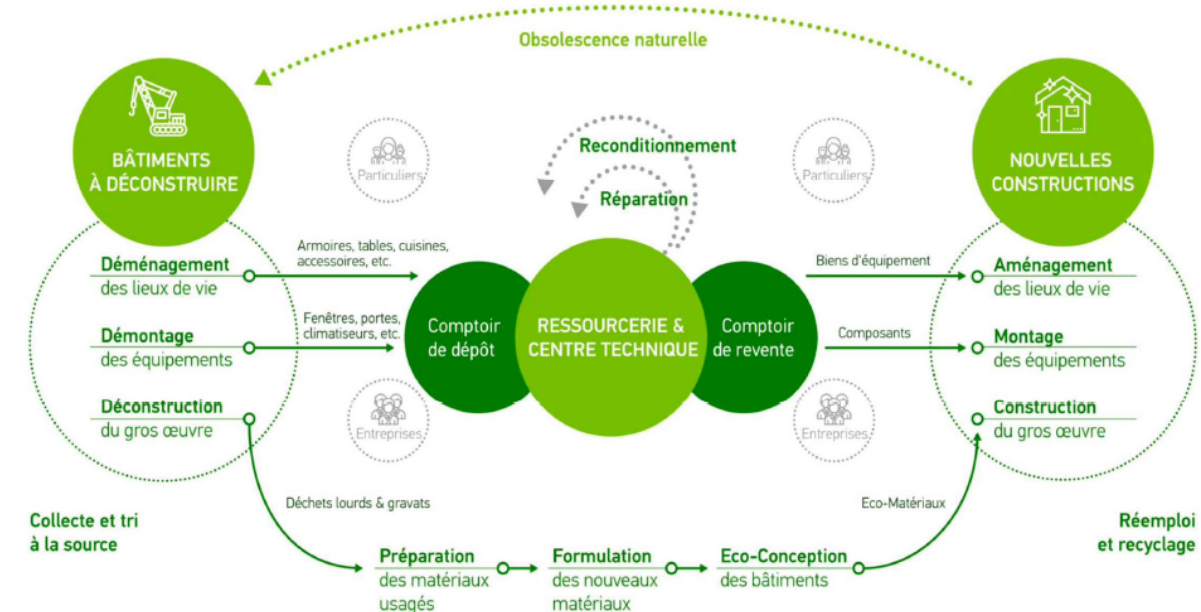
Chaque programme réhabilitation, rénovation lourde et construction neuve sera évalué selon les trois critères.

Le bilan carbone de l'opération (pour le neuf et le rénové) est actuellement en cours de réalisation.

Les réponses aux recommandations n°4, 10 et 11 apportent des précisions.

Le projet visera à repenser la rénovation et la reconstruction en :

- Réduisant les flux de gestion de déchets, transformés en ressource ;
- Identifiant les procédés techniquement maîtrisés et économiquement viables ;
- Valorisant les déchets en circuits courts notamment dans les reconstructions ;
- Créant de nouvelles boucles d'économie circulaire qui favoriseront l'économie locale et généreront des emplois non délocalisables.



Un diagnostic Ressources a été réalisé par Hauts de Bièvre Habitat, mettant notamment en évidence 261 opérations incluses dans le périmètre de la Cité Jardin. Ces opérations vont générer près de 264 000 tonnes de matériaux, déchets selon le planning de travaux initialement prévu. Parmi cette quantité de matériaux, les principaux points de vigilances concernent le béton de mâchefer où l'on estime qu'il représente environ 50% de ce gisement et le polystyrène expansé en revêtement ITE de tous les logements. Ces deux éléments sont présents en quantité ou en volume sont à l'heure actuelle plus difficile à valoriser que d'autres matériaux. Une stratégie globale sera menée notamment pour la mise en place d'une plateforme de réemploi du polystyrène. Hauts-de-Bièvre Habitat sera doté d'un Assistant à Maitrise d'Ouvrage (AMO) spécialiste en économie circulaire pour l'ensemble de ces opérations.

Dans le cadre de la recommandation n°23, concernant le réemploi et le recyclage des matériaux issus des chantiers de rénovation et de démolition, les annexes C et D – Étude de gisements et feuille de route économie circulaire - complètent le mémoire en réponse.

2.4.4 LA STRATEGIE EN MATIERE DE RELOGEMENT

L'Établissement public territorial Vallée Sud - Grand Paris a installé sa 1<sup>ère</sup> CIL le 15 janvier 2019. La Convention Intercommunale d'attributions (CIA) a été adoptée lors du Conseil de Territoire du 24 février 2020 avec les orientations stratégiques suivantes :

- Agir sur l'offre pour rééquilibrer le peuplement ;
- Mieux répondre aux publics prioritaires ;
- Favoriser la mixité sociale.

La CIA précise notamment les engagements de chaque signataire dans la mise en œuvre des objectifs décrits ci-dessus et définit les modalités de relogement des ménages concernés par les projets de renouvellement urbain.

La CIA ne prévoit pas de moduler les objectifs quantitatifs mais d'appliquer à l'ensemble des bailleurs et réservataires le même objectif correspondant au niveau légal défini par la loi Égalité et Citoyenneté, soit :

- 25% d'attributions à des ménages prioritaires sur chacun des contingents suivants :
  - Bailleurs (parc non réservé ou repris pour un tour) ;
  - Communes ;
  - Établissement public territorial Vallée Sud – Grand Paris ;
  - Département ;
  - Région ;
  - Action Logement ;
  - Le contingent préfectoral « mal-logés » est entièrement dédié à ces publics ;
- Au moins 25% des attributions annuelles hors des QPV à des demandeurs appartenant au premier quartile de revenus ou à des ménages relogés dans le cadre du renouvellement urbain.
- Au moins 50% des attributions annuelles en QPV aux autres demandeurs.

Une première charte partenariale de relogement du quartier de la Cité Jardin à Châtenay-Malabry, a été signée le 27 décembre 2017 entre l'Établissement public territorial Vallée Sud - Grand Paris, la Ville de Châtenay-Malabry, l'État, Hauts-de-Bievre Habitat, Action Logement Services, sur les modalités de relogement des trois îlots-test.

Une deuxième charte de relogement est en cours d'élaboration spécifiquement pour le périmètre NPNRU, permettant ainsi un accompagnement des ménages résidant dans les immeubles voués soit à la démolition ou à la restructuration majeure.

Une seconde charte de relogement a été signée le 16/12/2024 entre les partenaires du projet que sont : l'État, la ville de Châtenay-Malabry, l'EPT Vallée Sud-Grand Paris, Action logement Services, le bailleur Hauts-de-Bievre Habitat et les bailleurs-partenaires.

Cette charte (qui était en cours d'élaboration au moment du dépôt de l'étude d'impact) a pour objet de fixer le cadre dans lequel le relogement des ménages résidant dans les immeubles concernés par la programmation ANRU, fixée par la convention pluriannuelle de financement signée le 18 décembre 2023, s'effectuera. Elle précise les modalités pratiques de pilotage et de mise en œuvre du relogement, ainsi que les engagements de l'ensemble des parties prenantes.

3 PRESENTATION DU PROJET RETENU

3.1 LES OBJECTIFS DU PROJET

La Ville, en accord avec le propriétaire bailleur Hauts-de-Bievre Habitat, entend-elle réaliser un projet global répondant à plusieurs enjeux majeurs :

- Désenclaver le quartier et le rendre attractif ;
- Créer les conditions de la mixité sociale ;
- Proposer des typologies de logements diversifiées correspondant aux besoins des familles ;
- Proposer des logements accessibles et aux normes de confort actuel ;
- Etablir une attractivité économique ;
- Préserver et consolider les principes paysagers majeurs et organiser les outils de leur pérennité ;
- Maintenir pour les constructions neuves l'entité esthétique de la Cité Jardin par un langage architectural s'inspirant de l'esprit d'origine ;
- Conserver un maximum d'édifices existants, justifié par une évaluation carbone argumentée et satisfaire leur évolution dans le respect de leur écriture actuelle.

Ces enjeux majeurs s'articulent autour de la volonté affirmée de recréer une double mixité : sociale et fonctionnelle. Concrètement, il s'agira de :

- Rompre l'enclavement physique et fonctionnel : travailler sur les franges (forêt et axe de l'avenue de la Division Leclerc), sur la trame viaire... ;
- Remédier aux inadaptations d'usage des logements : mise à niveau des standards actuels de confort, d'habitabilité, de performance énergétique... ;
- Réorganiser les espaces extérieurs : stationnement, aires de jeux, bassins, jardins, traversées piétonnes... ;
- Créer une attractivité résidentielle : espaces privatifs, résidentialisation... ;
- Réintroduire une activité économique de proximité ;
- Créer une réelle mixité sociale avec pour objectif de répartition de l'offre de logements à terme : 40% de logements locatifs sociaux, 20% de logements intermédiaires et 40% de logements en accession libre ;
- Mettre en place un Site Patrimonial Remarquable (SPR) au sein du secteur UCj1 du Plan Local d'Urbanisme, relatif à la Cité Jardin.



## 3.2 PRESENTATION DU PROJET

L'enjeu est de structurer ce quartier pour que la population, les associations, les entreprises et les commerçants y vivent ensemble et profitent de cette localisation exceptionnelle.

Il est prévu dans le cadre du projet de réaliser :

- **Des logements** : le projet prévoit la rénovation ou construction de 4 300 logements à terme et répartis-en 40% de logements sociaux (PLUS et PLAI), 20% de logements intermédiaires (LLI, ascension sociale, PLS) et 40% de logements libres afin d'assurer une parfaite mixité au sein de la Cité Jardin, avec des typologies et des surfaces habitables pour répondre aux nouveaux besoins.

Les interventions du projet s'appuient sur un patrimoine existant présentant de grandes qualités qui seront valorisées dans le cadre du projet. En effet, l'implantation des volumes bâtis dans l'ensemble paysager est exemplaire, notamment en termes d'orientation par rapport au soleil. La Cité Jardin traduit une conception bioclimatique toujours pertinente aujourd'hui qui permet d'engager une modernisation du parc de logements à la pointe de la performance énergétique et environnementale, qu'il s'agisse de logements neufs ou de logements rénovés.

- Les interventions suivantes sur le patrimoine de logements existant sont envisagées :
  - La rénovation patrimoniale stricte de bâtiments-repères dont les façades seront restaurées dans l'exacte conception d'origine, mais dont les aménagements intérieurs pourront être modifiés pour adapter les logements aux nouveaux besoins ;
  - La rénovation patrimoniale forte qui conserve les volumes existants mais autorise des adaptations mineures en façade, des extensions ponctuelles très réglementées ;
  - La démolition avec obligation de reconstruire sur la même emprise, donc sans modification du plan d'ensemble, avec des augmentations en longueur, largeur et en hauteur réglementées ;
  - La démolition avec reconstruction sur emprise modifiée, dans quelques rares cas, permettant de mieux organiser un retournement bâti, un îlot paysager ou un vis-à-vis avec un équipement public ;
  - La démolition sans reconstruction qui permettra très ponctuellement de réorganiser des cœurs d'îlots, de dégager des liaisons urbaines vers l'Avenue de la Division Leclerc ou vers la forêt de Verrières ;
  - De manière plus spécifique, le renforcement de l'identité particulière de l'ensemble de maisons individuelles des rues Benoit Malon et Emile Durkheim.
- **Des espaces publics** qui auront pour objectif de créer des lieux d'échanges et de convivialité ;
- **Des stationnements en souterrain afin de libérer les cœurs d'îlots qui seront végétalisés et deviendront les « en-communs » paysagers ;**
- **Des équipements publics** comme une crèche, des établissements scolaires et des infrastructures sportives, culturelles et associatives. Ces équipements répondront aux besoins de la ville en termes de scolarisation et de loisirs, et permettront de créer une nouvelle ambiance urbaine dans le secteur ;
- De plus, **le projet d'aménagement sera fondé sur le principe de protection du patrimoine, des paysages, de l'environnement et de la nature en ville.** En effet, le projet créera des espaces verts afin d'améliorer le cadre de vie, tout en luttant contre le phénomène d'îlots de chaleur urbains, les risques de ruissellement des eaux pluviales. Ils participeront ainsi à rendre la ville de Châtenay-Malabry plus résiliente face aux effets du changement climatique.



3.2.1 PERIMETRE DU QUARTIER - PLAN MASSE GLOBAL

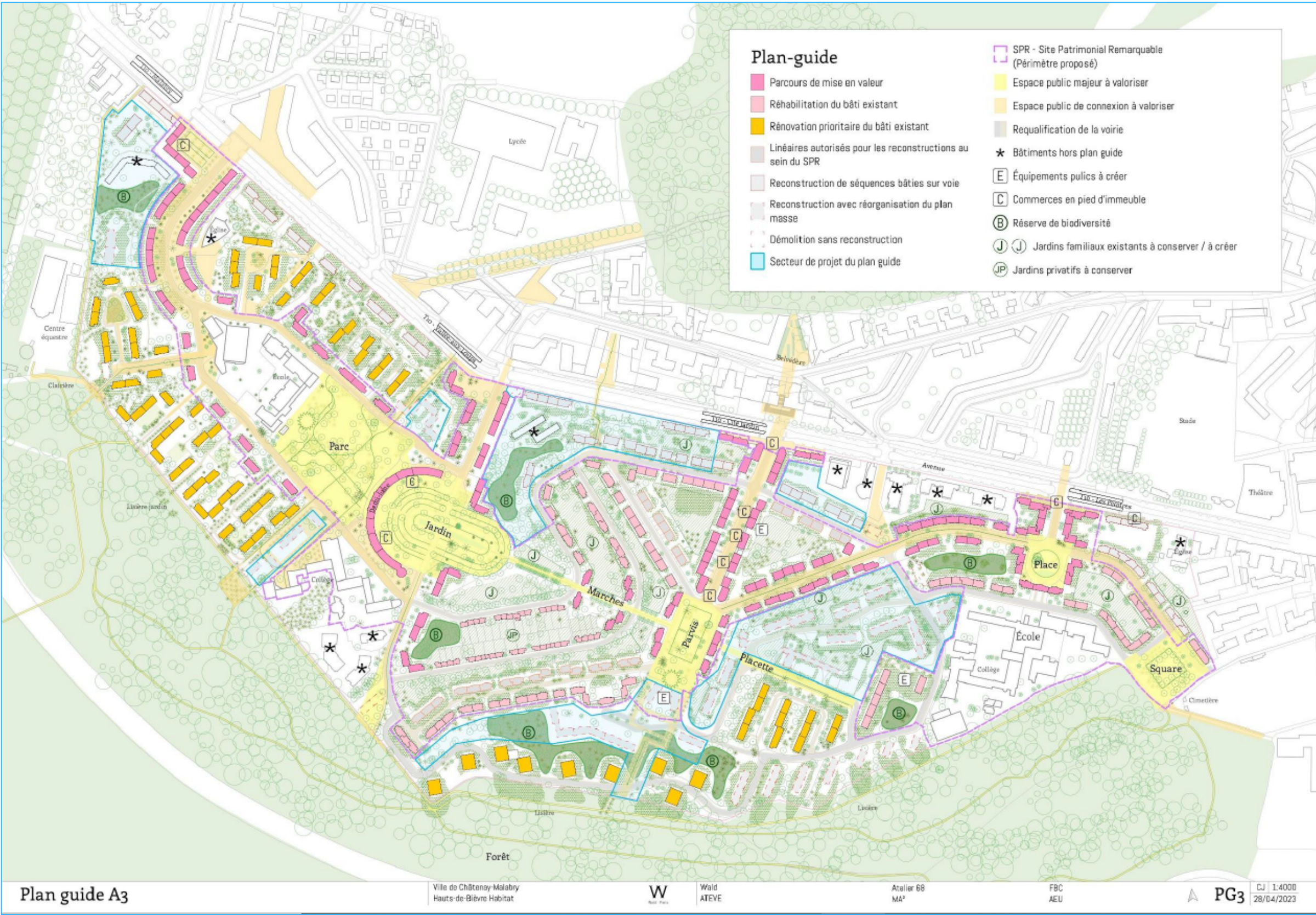


Figure 27 : Plan guide global – version à date



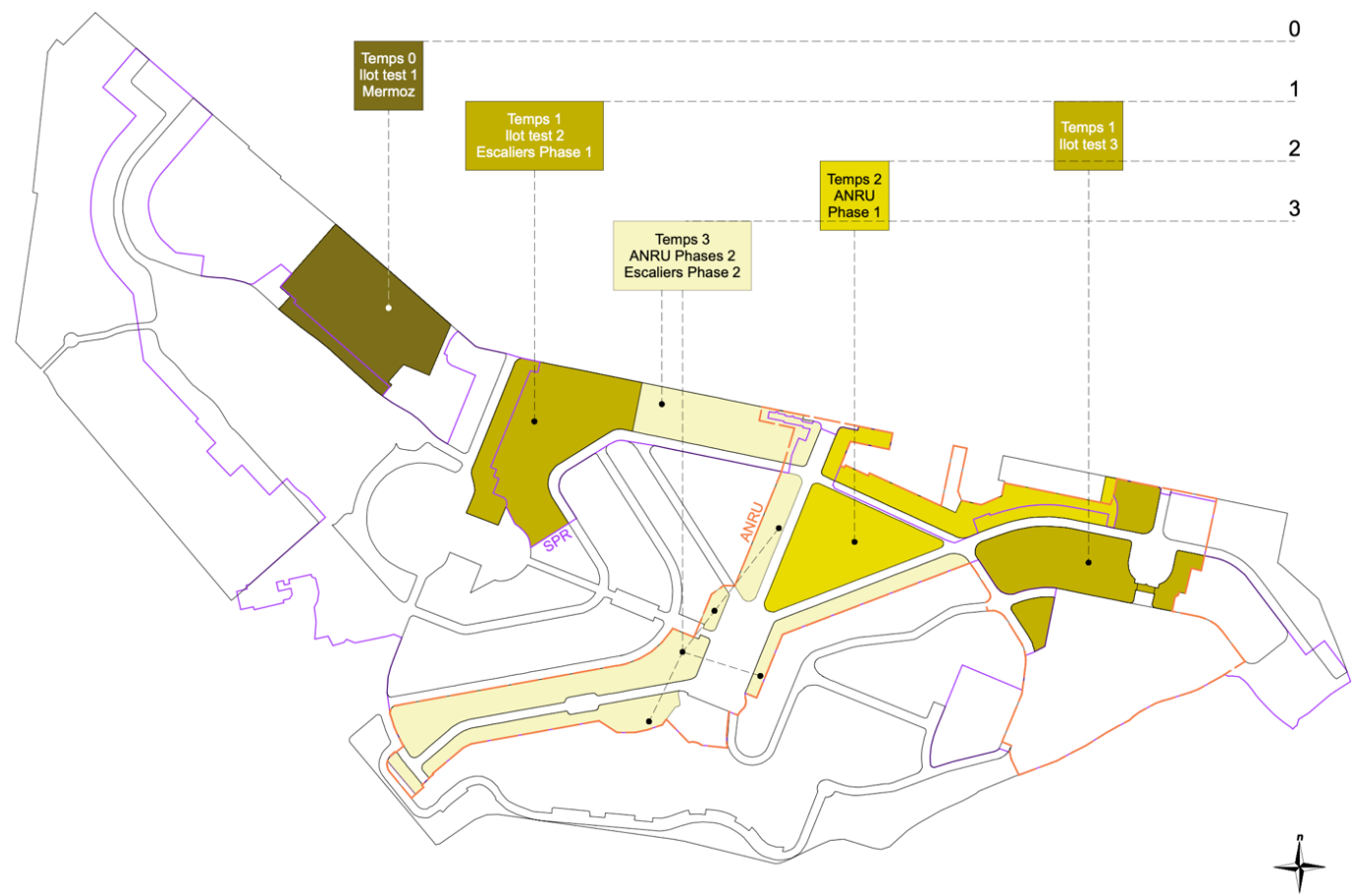


Figure 28 : Phasage temporel

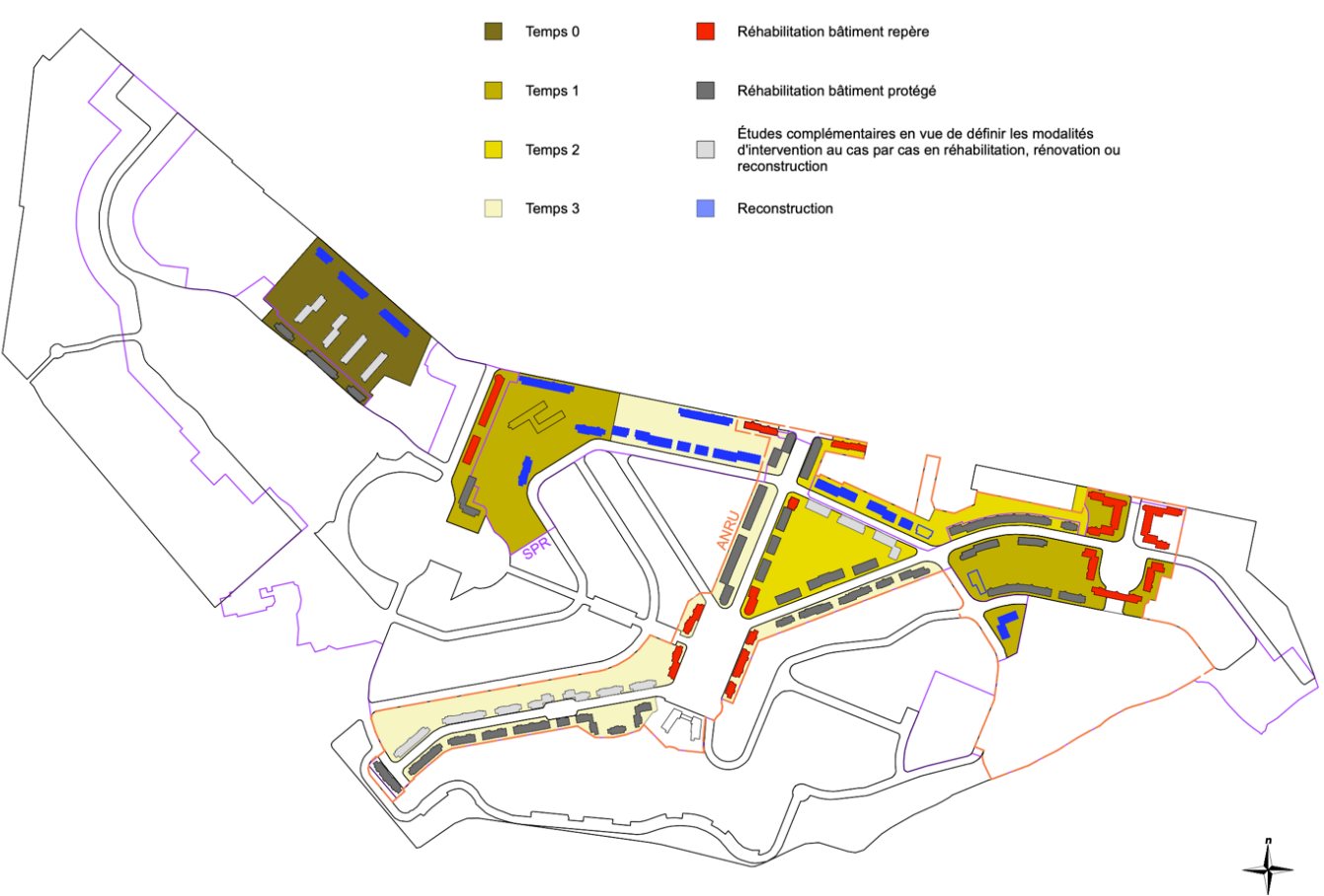


Figure 29 : Phasage opérationnel

Actualisation des données connues à l'avancement sur la base du scénario de référence page précédente

### 3.2.2 PERIMETRE NPNRU

#### 3.2.2.1 MIXITE A L'ECHELLE DE L'IMMEUBLE

Pour permettre l'introduction de la mixité sur le secteur des emprises foncières vont être vendues pour être soient réhabilitées, soit démolies et reconstruites pour offrir des logements en accession libre ou sociale et des logements locatifs intermédiaires.

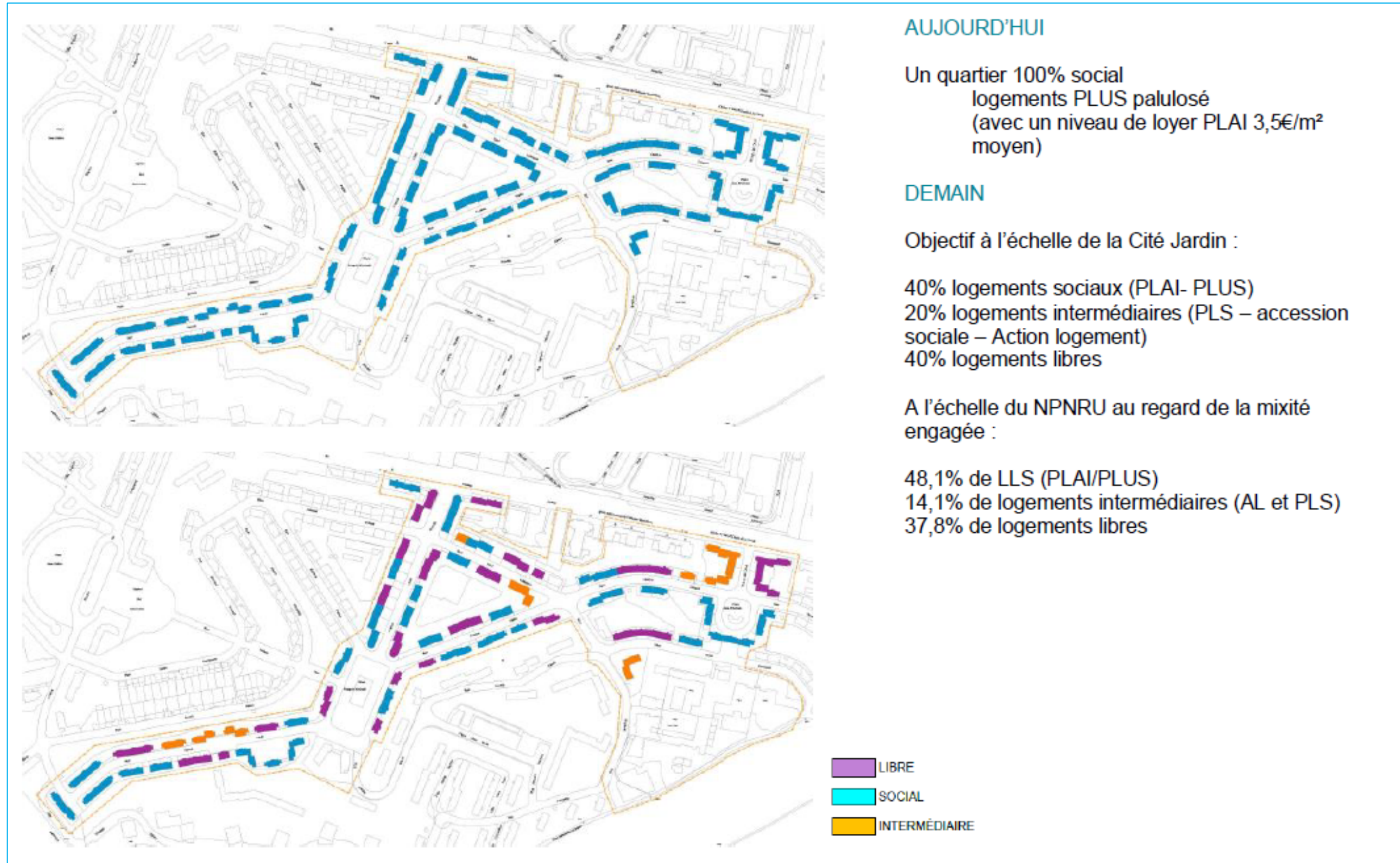


Figure 30 : Plan représentant les objectifs de mixité – NPNRU (Source : Programme de renouvellement urbain d'intérêt régional, Ville de Châtenay-Malabry)



3.2.2.2 STRATEGIE DE DIVERSIFICATION RESIDENTIELLE

Actuellement, les logements sur le périmètre NPNRU sont trop petits :

Tableau 1 : Surfaces des logements sur le périmètre NPNRU actuel

|                                 | Autres | T1 | T2  | T3  | T4 | T5 |
|---------------------------------|--------|----|-----|-----|----|----|
| Surface habitable moyenne en m² | 17     | 28 | 41  | 53  | 68 | 79 |
| Pourcentage de répartition      | 1%     | 2% | 42% | 47% | 4% | 4% |

Le projet aura pour objectif de mettre en place de plus grands logements permettant d’accueillir les familles (35%) de T4 à T5 au lieu de 8% aujourd’hui.

Tableau 2 : Surfaces des logements sur le périmètre NPNRU futur

|                            | Autres | T1 | T2  | T3  | T4  | T5  |
|----------------------------|--------|----|-----|-----|-----|-----|
| Surface habitable en m²    | -      | -  | 45  | 65  | 80  | 95  |
| Pourcentage de répartition | 0%     | 0% | 30% | 35% | 25% | 10% |

Pour chaque typologie, les logements seront plus grands :

- + 9 % de surface habitable pour un T2 ;
- + 23 % de surface habitable pour un T3 ;
- + 18 % de surface habitable pour un T4 ;
- + 20 % de surface habitable pour un T5

### 3.2.2.3 SQUARES ET ESPACES PUBLICS



Figure 31 : Espaces publics majeurs & parcours de mise en valeur



### ● Avant-projet

Chaque sous-secteur de la Cite Jardin dispose d'un **espace public structurant** qui apparait comme un **support d'usages à valoriser**. Cette configuration spécifique sera maintenue et renforcée. A l'exception de l'axe piétonnier sur le tronçon Demie Lune – Place Simiand, les aménagements existants sont déstructurés et désolidarises les uns des autres. Leurs usages ont évolué et appellent à de nouvelles fonctions. Les liaisons et les parcours doivent être plus lisibles et attractifs. Le projet de rénovation urbaine s'attachera à réhabiliter les espaces publics existants et créera les lieux de destination et les espaces de liaison qui manquent à la consolidation de l'ensemble du plan d'urbanisme.

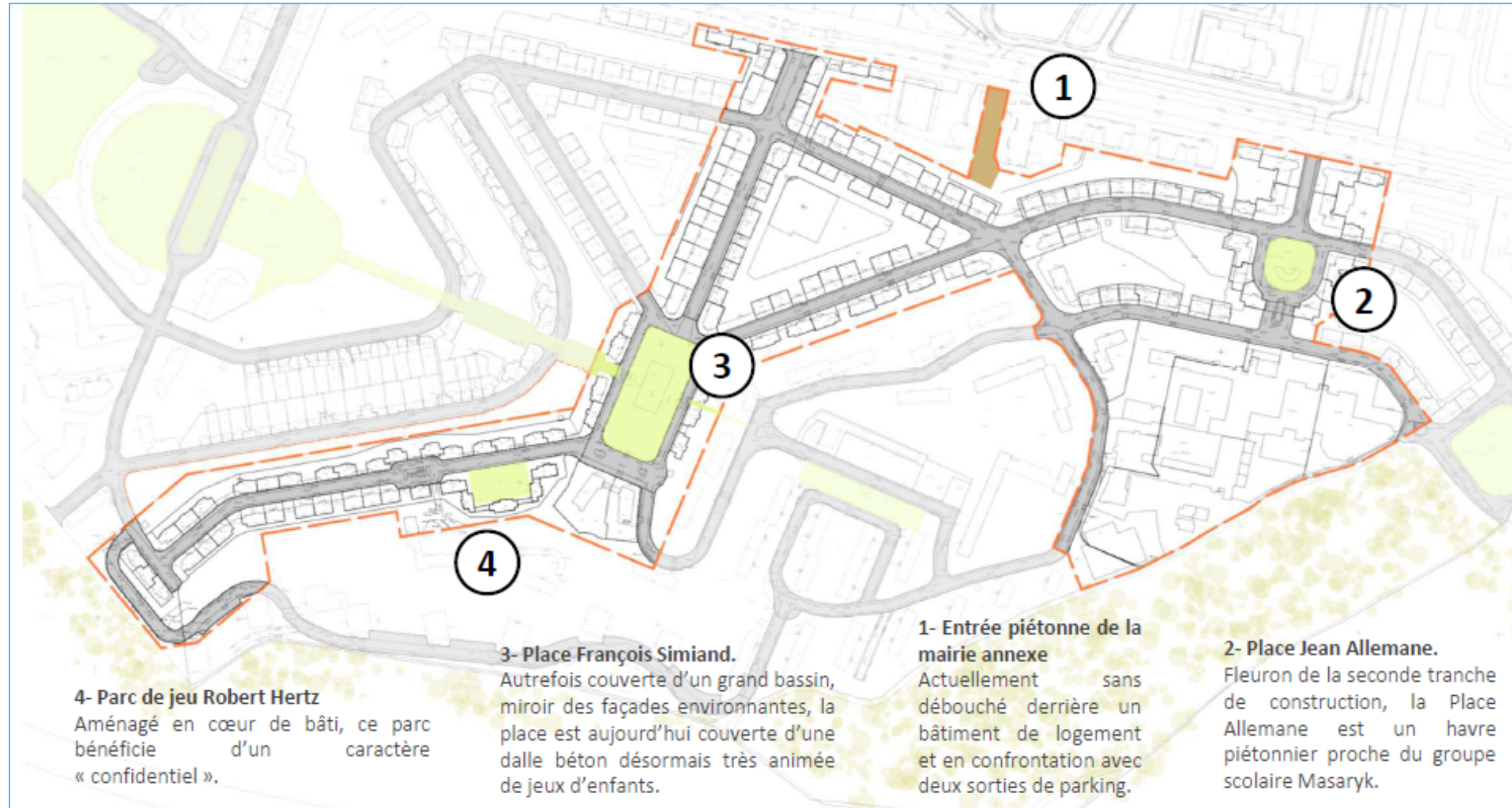


Figure 32 : Plan des squares et espaces publics actuel – NPNRU (Source : Programme de renouvellement urbain d'intérêt régional, Ville de Châtenay-Malabry)



● Après-projet

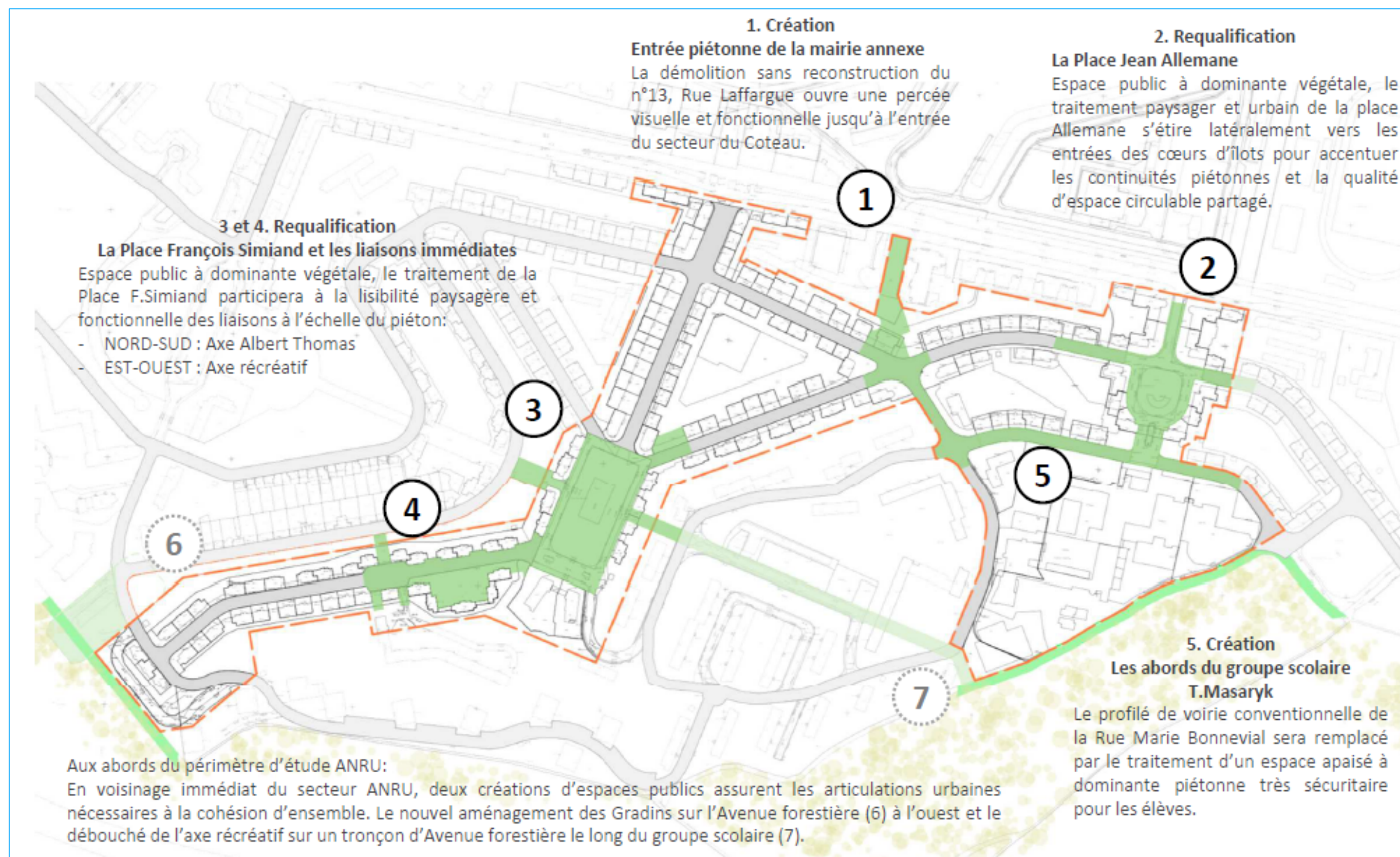


Figure 33 : Plan des squares et espaces publics futurs – NPNRU (Source : Programme de renouvellement urbain d'intérêt régional, Ville de Châtenay-Malabry)



### 3.2.2.4 RESEAU VIAIRE

#### ● Avant-projet

La réorganisation de près 27 000 m<sup>2</sup> de voiries et trottoirs présente un enjeu majeur dans l'approche « Cite Jardin du XXI<sup>ème</sup> siècle ».

Outre des modifications mineures du tracé (expose ci-après), la conception du paysagiste coordonnateur s'attachera à répondre aux besoins immédiats de circulations multimodales tout en amorçant les dispositifs en faveur des usages partagés et apaisés. Le schéma ci-dessous présente le tracé actuel des voiries, leur sens de circulation et le repérage des zones 30, sans aménagements dédiés.

Le repérage en zig-zag signale les stationnements sur voirie autorisés par un aménagement spécifique (donc hors stationnement sauvage).

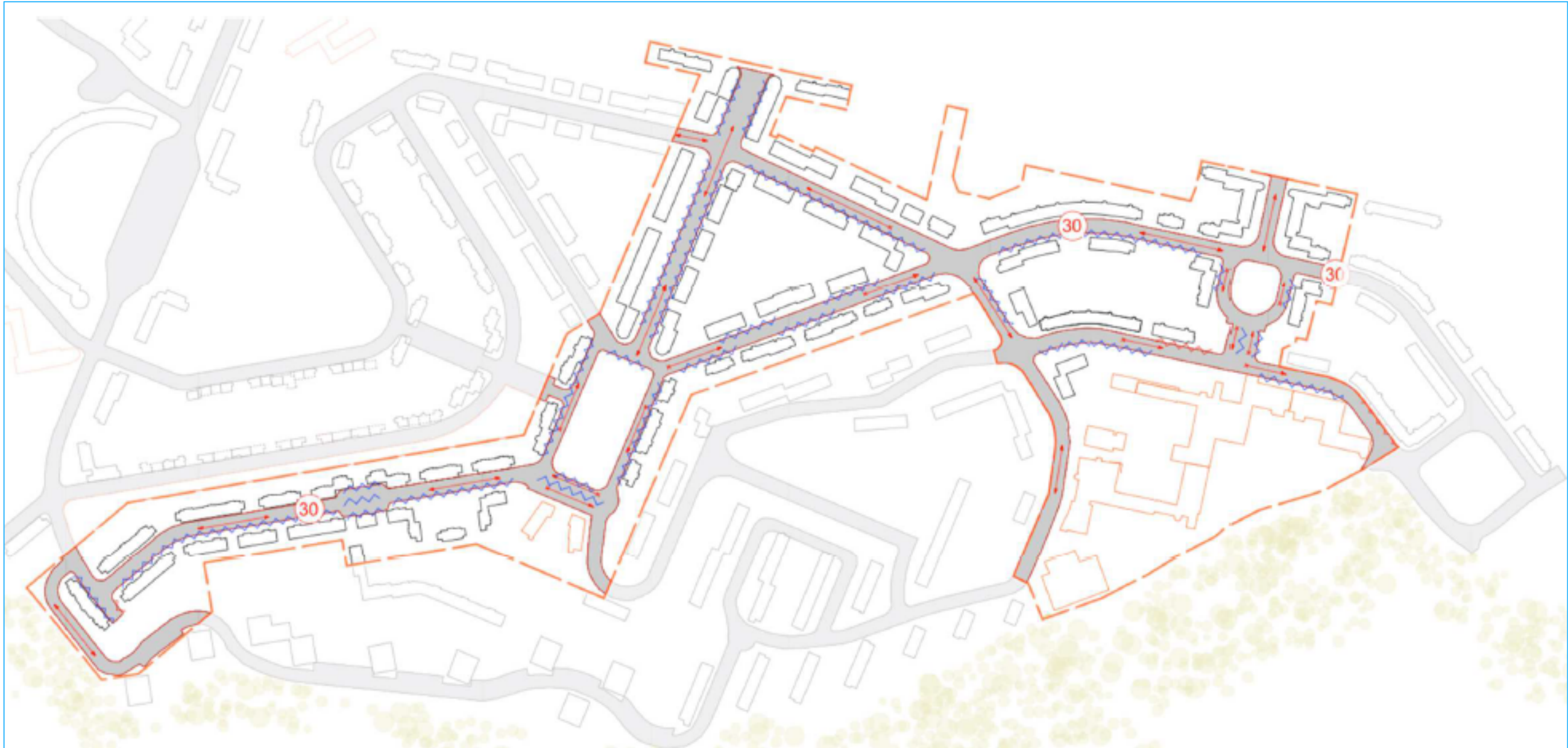


Figure 34 : Plan du réseau viaire actuel – NPNRU (Source : Programme de renouvellement urbain d'intérêt régional, Ville de Châtenay-Malabry)

### ● Après projet

La conception paysagère des espaces publics s'attachera à rendre visible la qualité de la Cite et du Jardin. Il s'agit bien de faire **cohabiter harmonieusement les fonctionnalités de desserte et de loisirs au bénéfice du mieux vivre**. Libérée de la domination de la voiture, la rue devient un espace de vie à part entière. L'intégration dans le projet d'ensemble des glacis de pelouses devant les immeubles et les traitements à dominante végétale des places publiques participera au développement des îlots de fraîcheur. La nature (matière et couleur) des voiries s'attachera également à ce souci de maîtrise des surchauffes urbaines. L'espace viaire se pratique de façade à façade, dans une largeur généreuse qui offre de grandes possibilités de conception et d'innovation.

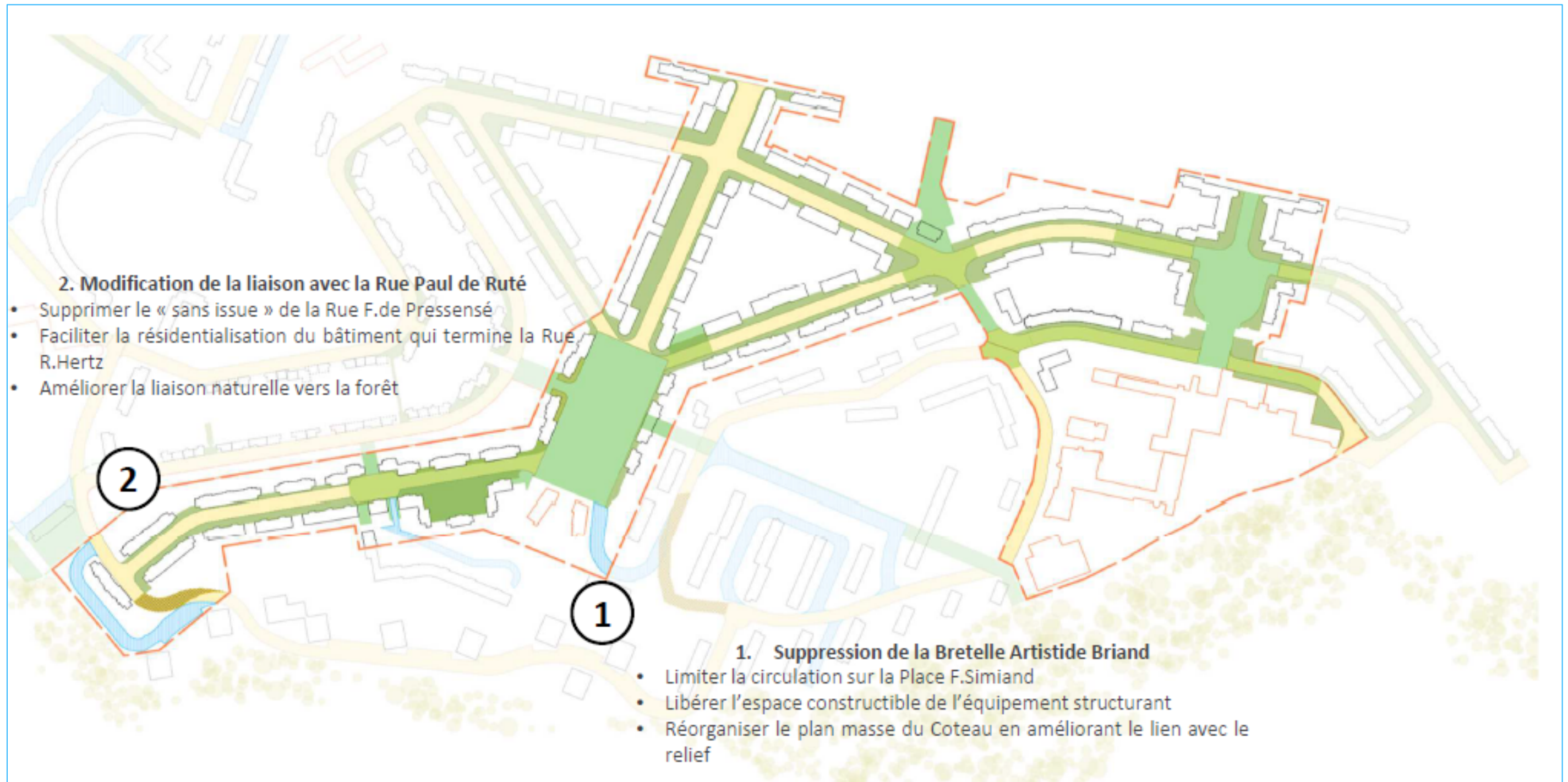


Figure 35 : Plan du réseau viaire futur – NPNRU (Source : Programme de renouvellement urbain d'intérêt régional, Ville de Châtenay-Malabry)



### 3.2.2.5 LES STATIONNEMENTS RESIDENTIEL, AERIEN

#### ● Avant-projet

La colonisation des cœurs d'îlots par la voiture a eu plusieurs effets néfastes. Outre l'imperméabilisation des sols et l'augmentation des volumes d'eaux de ruissellement (avec toutes les pollutions aux hydrocarbures que celles-ci entraînent) la place accordée au stationnement résidentiel de surface s'est faite au détriment de l'habitant, le privant des usages des pieds d'immeubles et de toute possibilités de résidentialisation. On constate d'ailleurs que les quelques bâtiments qui échappent au stationnement pied d'immeuble accueillent des activités partagées de jardinage et de fleurissement.

La création de stationnement enterré sera une action déterminante pour la reconstruction des espaces verts, le remodelage plus naturel des terrains et les possibilités de résidentialisation des rez-de-chaussée.

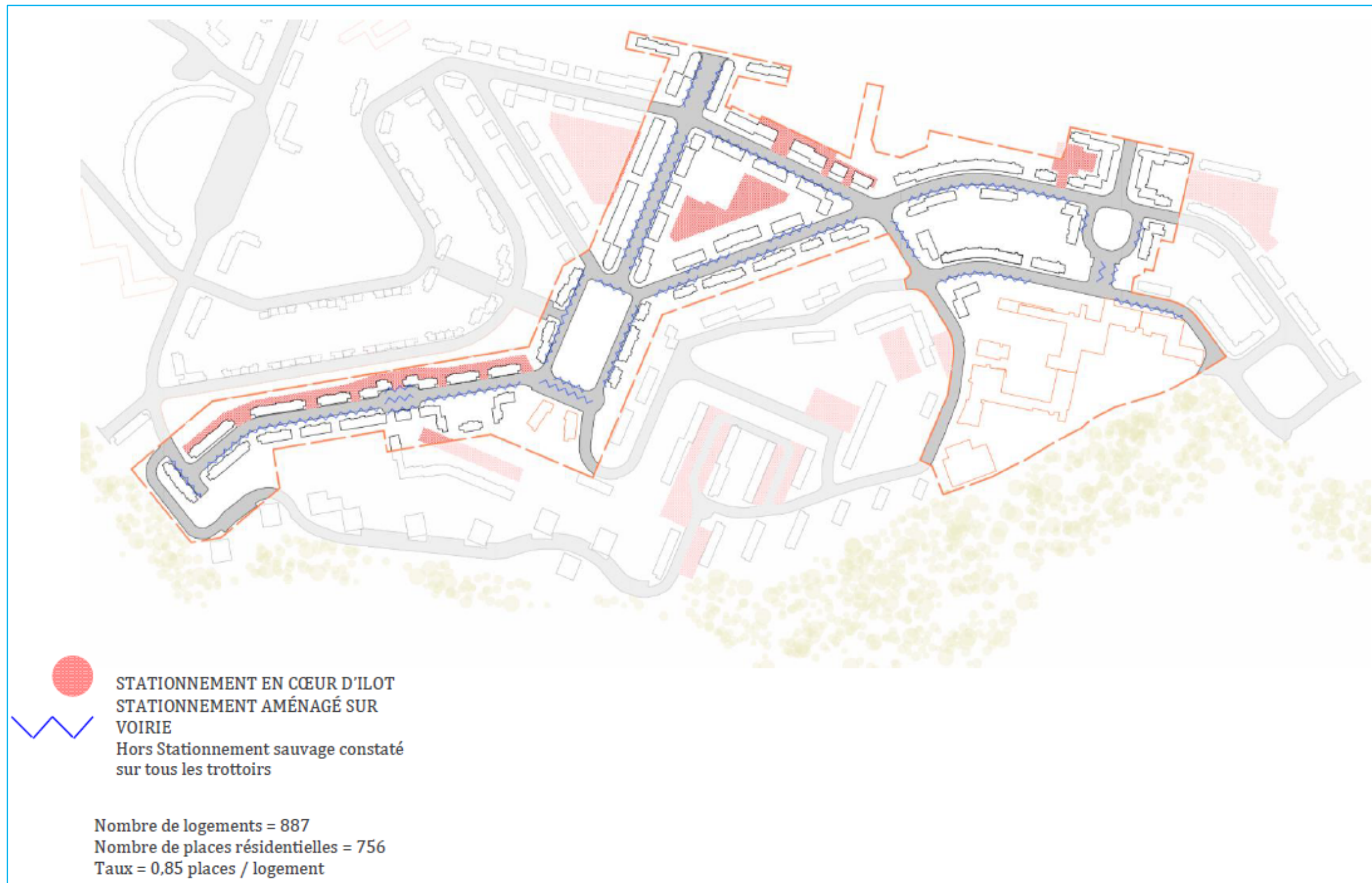


Figure 36 : Plan des stationnements résidentiels et aérien actuels – NPNRU (Source : Programme de renouvellement urbain d'intérêt régional, Ville de Châtenay-Malabry)

### ● Après projet

Repérage des infrastructures de stationnement implantées sur une largeur prévisionnelle de 16 m, respectant les taux de coefficient de pleine terre à l'îlot et s'implantant dans le relief naturel permettant l'intégration des entrées dans les socles, sans rampe extérieure :

- Repérage du rayon d'accès de 100 m de toute entrée d'immeuble ;
- Repérage de la mixité à l'îlot qui se retrouvera dans les gestions de copropriétés de stationnement ;
- Capacité sur le secteur = 756 places dans les parkings résidentiels et 65 places dans l'équipement structurant.

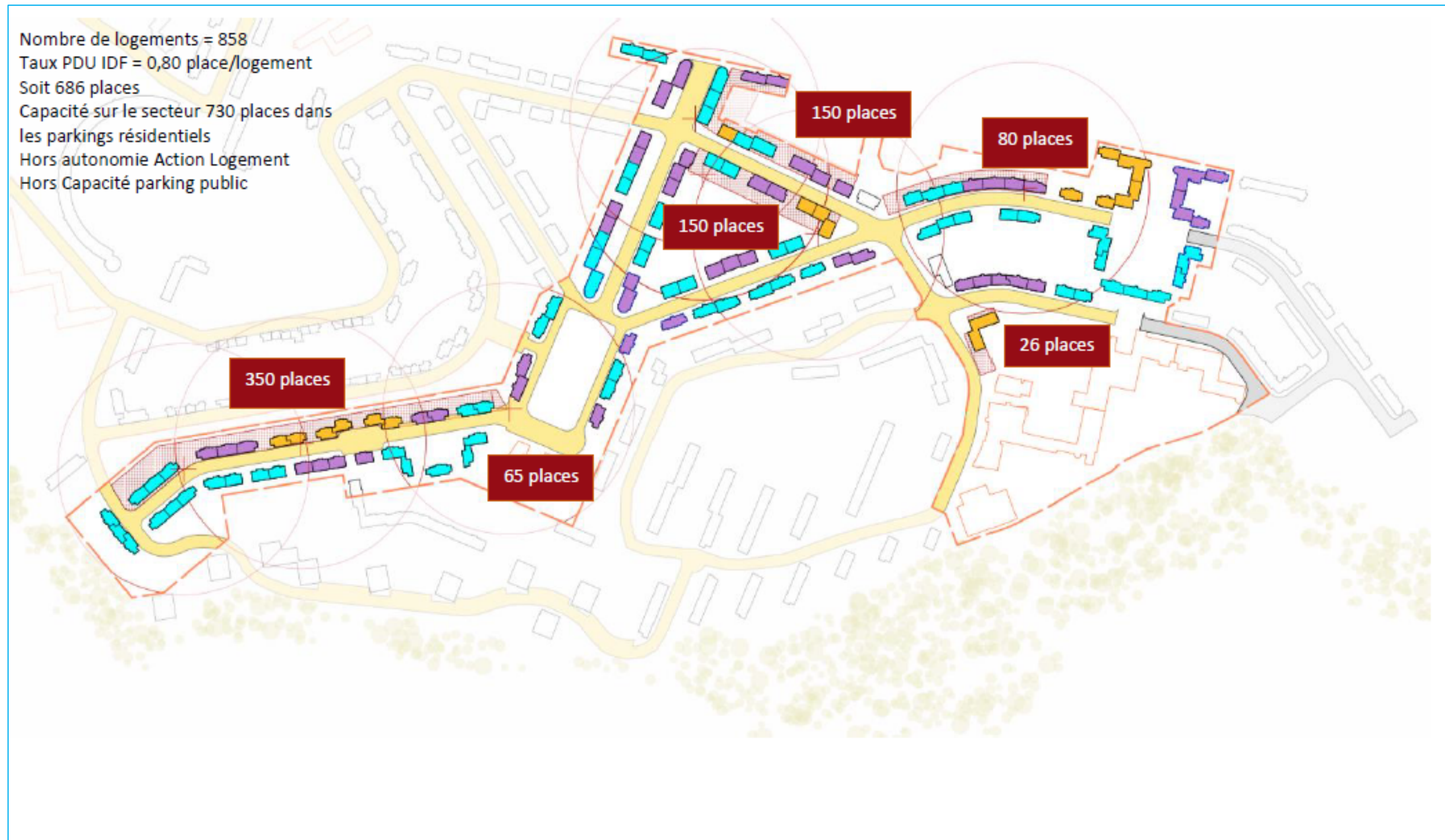


Figure 37 : Plan des stationnements résidentiels et aérien futurs – NPNRU (Source : Programme de renouvellement urbain d'intérêt régional, Ville de Châtenay-Malabry)



### 3.2.2.6 EQUIPEMENTS PUBLICS

La rénovation de la Cité Jardin va permettre une programmation ambitieuse de rénovation, extension ou création d'équipements publics de proximité, indispensables pour garantir l'exigence de mixité sociale qui est au cœur du projet.

Sur le périmètre NPNRU, cela concerne tous les domaines de la vie des habitants :

- Petite enfance : création d'un multi-accueil de 80 berceaux (1) ;
- Scolaire et périscolaire : restructuration des écoles maternelle et élémentaire Thomas MASARYK, du centre de loisirs maternel, et création d'un centre de loisirs élémentaire (4) ;
- Séniors : création/extension d'un espace d'animation et d'information dédié aux Séniors (9) ;
- Social : création/extension de deux structures d'accompagnement spécialisées, dans le domaine de la prévention (7) et dans le domaine de l'insertion professionnelle (5) ;
- Socio-culturel : création/extension d'un équipement rassemblant autour de l'Espace Famille Lamartine les différents acteurs de l'animation locale au service du « vivre-ensemble » (3) ;
- Culture : création d'un équipement fédérateur, dédié à l'environnement, au bien-être, aux sciences et au numérique (2) ;
- Sport : restructuration du gymnase Thomas Masaryk (6).

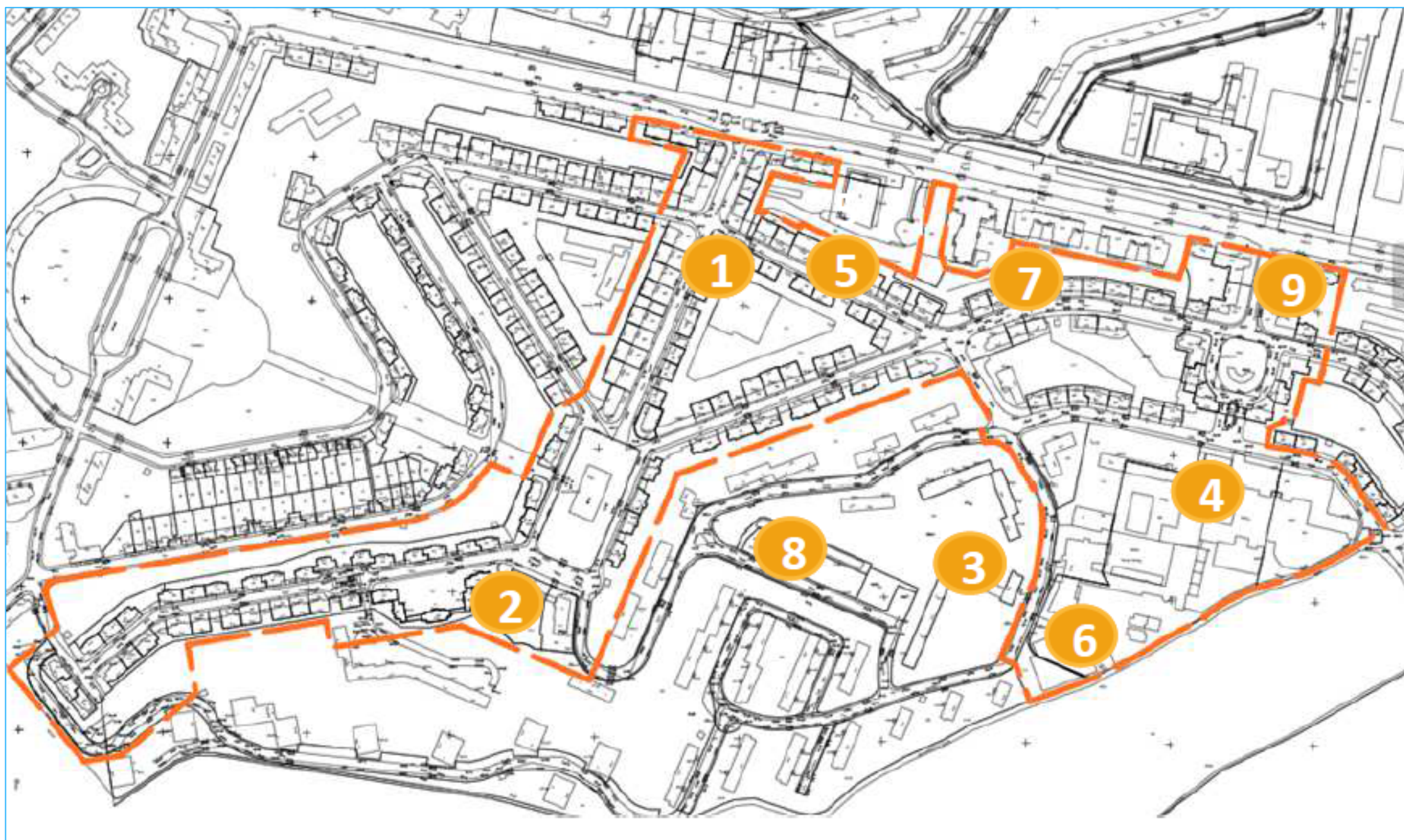


Figure 38 : Localisation des équipements publics présents au sein du périmètre NPNRU (Source : Ville de Châtenay-Malabry)



3.2.3 PERIMETRE DES ILOTS-TESTS

3.2.3.1 PLAN MASSE ILOT TEST 1 – MERMOZ



Figure 39 : Plan masse ilot test 1 – Mermoz – À GAUCHE : Version de juillet 2023 de Fresh&Monchecourt – À DROITE : renaturation de l'ensemble de l'ilot n°4 du PLUi



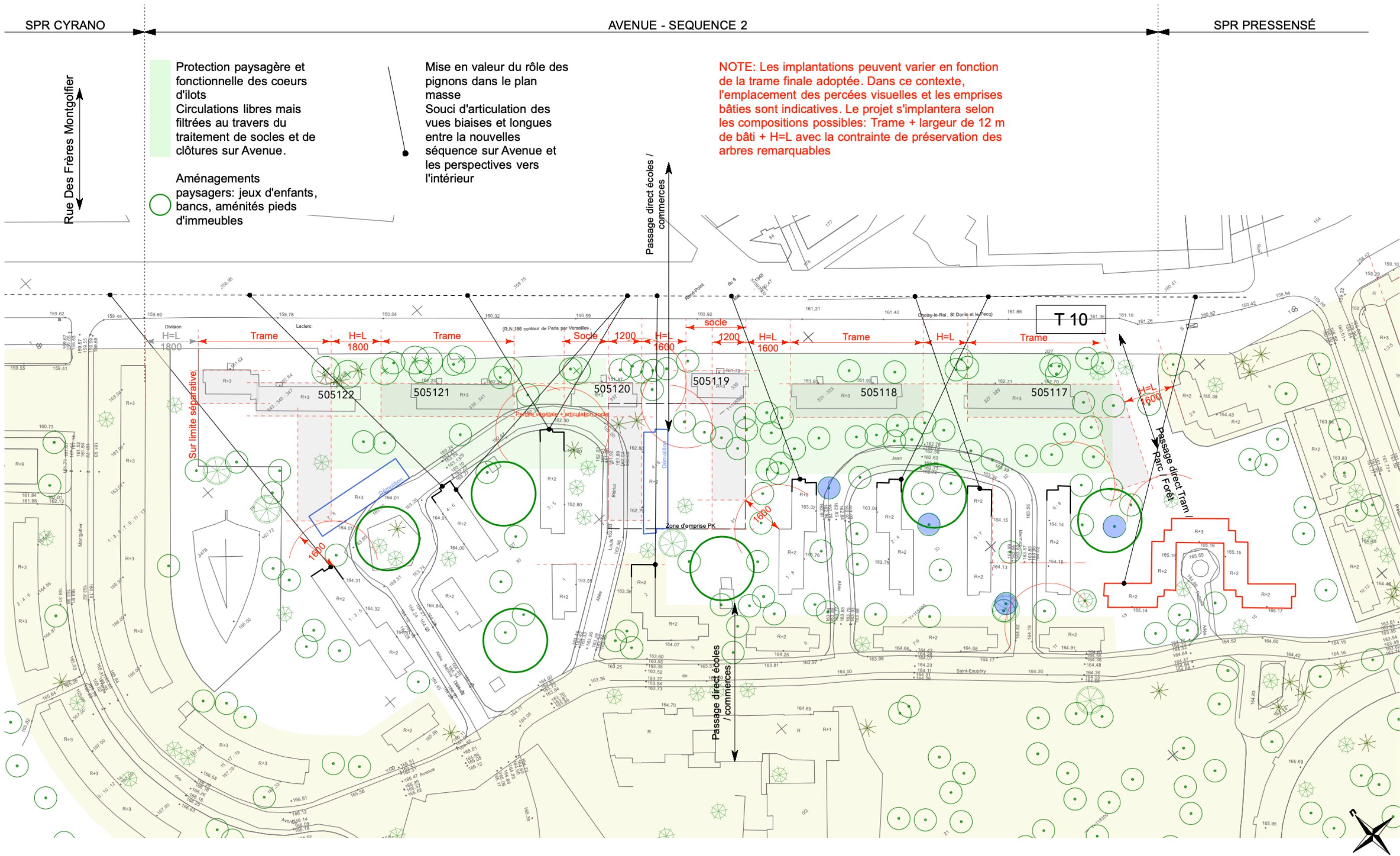


Figure 40 : Plan prospectif des implantations de l'ilot n°4

3.2.3.2 PLAN MASSE ILOT TEST 2 - ESCALIERS

La réalisation de cet îlot-test nécessite des études complémentaires en lien avec la mise en œuvre du PLUi et notamment de l'OAP à valeur patrimoniale et des prescriptions de l'OAP sur les périphéries du SPR.

Dans le cadre de l'étude d'impact, nous avons étudié un scénario conforme au dossier de création de Site Patrimonial remarquable qui prenait en compte la totalité des bâtiments en reconstruction avec densification sur l'îlot Escaliers.