

## Enquête publique avis motivé sur le PLUi EPT VSGP

### **Nous donnons un avis DEFAVORABLE à ce PLUi pour les raisons suivantes.**

#### **Découpage en îlots de la zone UPCm2**

Nous ne comprenons pas le découpage de la zone UPCm2 en îlots. Pourquoi ce découpage alors que la Cité-jardin est considérée comme une œuvre architecturale dans sa globalité, point d'ailleurs affirmé par la ville dans son avis de demande de modification du 12 mars 2024 (modification des justifications des choix retenus, annexe 01).

#### **La Cité des peintres**

Pour mémoire, cette Cité-jardin a été construite en 7 tranches entre 1930 et 1960, la tranche VI est la Cité des Peintres, elle fait partie intégrante de la Butte Rouge, elle est située au nord de la Division Leclerc, le reste étant au sud de cette même division.

Dans le PLU en vigueur actuellement sur Châtenay-Malabry l'ensemble de la Butte Rouge y compris la Cité des Peintres figure en zone Ucj.

Il est ainsi noté dans le règlement *la zone Uc comporte un secteur Ucj particulier, adapté aux plans d'urbanisme particuliers, aux hauteurs ainsi qu'au besoin d'évolution des bâtiments de la Butte Rouge et de la Cité des Peintres.*

Nous constatons dans le PLUi présenté à cette enquête publique que la Cité des Peintres se trouve en zone U4a et que la partie située au sud de la Division Leclerc se retrouve en zone UPCm2 (secteur de projet).

Aucun argument et aucune explication ne sont fournis pour expliquer ce changement de zone.

Pourquoi le sud de la Cité-jardin se retrouve en zone UPCm2 et pas la Cité des Peintres ?

Ainsi la Cité des Peintres est totalement ignorée en étant exclue de la zone UPCm2, elle ne bénéficie d'aucune protection, aucune citation sur son existence, son histoire n'est pas invoquée.

Les spécialistes de l'architecture et de l'urbanisme concernant la Butte Rouge demandent la préservation de son ensemble, écarter d'office une tranche de construction sans le justifier est contraire à cet objectif de protection.

Nous demandons impérativement que la Cité des Peintres en tant que 6ème tranche de construction de la Cité-jardin de la Butte Rouge soit intégrée dans la zone UPCm2.

#### **Le théâtre de la piscine**

Cet équipement public bientôt centenaire édifié dès les premiers moments de la Cité-jardin doit être protégé et intégré dans la zone UPCm2.

#### **Le PLUi vs le SPR**

La Cité-jardin bénéficie actuellement du label « Architecture Contemporaine Remarquable » et fait l'objet de la mise en place d'un SPR (Site Patrimoniale Remarquable). Le périmètre du SPR a été soumis à enquête publique en avril 2024. Les conclusions de cette enquête ont été publiées par la Préfecture des Hauts-de-Seine le 19 juin 2024<sup>1</sup>

<sup>1</sup> <https://www.hauts-de-seine.gouv.fr/contenu/telechargement/25019/176886/file/EP+24+12+SPR+CM+Conclusions+et+Avis+VF.pdf>

Concernant le périmètre du SPR, la **Commission Nationale du Patrimoine et de l'Architecture (CNPA) du 21 septembre 2023 n'a pas entériné le projet de périmètre de SPR**, elle a toutefois ajouté les conditions suivantes :

*Dans le périmètre du site patrimonial remarquable*

*- assurer la protection de l'essentiel des bâtiments (au moins 90% des bâtiments existants) et des jardins (au moins 90% de leur surface existante) dans le règlement du futur plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine ;*

*En dehors du périmètre du site patrimonial remarquable*

*- établir un plan local d'urbanisme « patrimonial » en application de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme, assorti d'une orientation d'aménagement et de programmation, assurant la protection des jardins et la préservation de la qualité du paysage et de l'architecture, en encadrant les réhabilitations, voire les reconstructions, par des règles relatives au gabarit des constructions (emprises au sol, hauteurs) et au traitement de leur architecture (percements, matériaux, couleurs, etc.)*

*- soumettre ce PLU « patrimonial » avec OAP à l'avis de la commission régionale du patrimoine et de l'architecture, dans les conditions prévues par l'article L. 611-2 du code du patrimoine.*

Aucun élément demandé par la CNPA du 21 septembre 2023 n'est repris dans les documents présents de ce PLUi, même les demandes de modifications demandées par la ville de Châtenay-Malabry dans son avis sur le projet du PLUi (09 PPA Villes Avis\_PPA\_Ville\_de\_Châtenay\_Malabry) du 12 mars 2024 ne répondent à cette attente.

Depuis, la Commission Régionale du Patrimoine et de l'Architecture (CRPA) du 5 février 2024 a aussi émis un avis. Il est cité dans l'avis de l'État du 22 mars 2024. (Source 08 PPA Avis\_PPA\_Etat à partir de la page 34/156).

Nous sommes étonnés que le projet du PLUi n'intègre pas les recommandations de la CNPA du 21 septembre 2023. Nous sommes aussi très étonnés que la ville de Châtenay-Malabry n'ait pas intégré, dans son avis du 12 mars 2024, des demandes de modifications répondant aux exigences de la CNPA et de la CRPA.

Nous demandons que l'ensemble des exigences de la CNPA et de la CRPA soit respecté.

## **Conclusion**

Ainsi, nous sommes consultés à travers cette enquête publique sur le PLUi du territoire. Celui-ci concerne entre autre la Butte de Rouge de Châtenay-Malabry.

Toutefois les documents arrêtés au 14 décembre 2023 et portant sur la Butte Rouge ne sont pas finalisés.

Pour preuve la demande de modification de la ville du 12 mars 2024 qui propose l'insertion de 3 pages dans le document de justification des choix. La version arrêtée du 15 décembre 2023 ne comporte aucun justificatif pour la Butte Rouge ! L'écriture tardive de ces justifications est incohérente avec le déroulé du PLUi.

De même, les demandes de modification de la ville du 12 mars 2024 portent sur de nombreuses évolutions (164 pages) avec une liste de bâtiments à protéger incomplète avec seulement 108 bâtiments cités alors qu'il faut protéger l'ensemble des bâtiments et paysages de la Butte Rouge y compris la Cité des Peintres.

Les réserves émises par l'État dans son avis du 22 mars 2024 (Source 08 PPA Avis\_PPA\_Etat page 34 à 52) imposent de nombreuses modifications importantes et sont cohérentes et justifiées vis à vis de la mise en place du futur SPR et des exigences de la CNPA et de la CRPA.

En l'état actuel, le PLUi concernant la Butte Rouge est totalement flou et incomplet. Le périmètre SPR qui n'a pas été approuvé par la CNPA du 21 septembre 2023.

Enfin, le tout récent avis de la Commissaire Enquêteuse sur le périmètre SPR<sup>2</sup> donne un avis « favorable sous réserve d'étendre ce périmètre à toute la partie enclose entre le Boulevard de la Division Leclerc et la forêt de Verrière ».

Cela remet largement en cause les documents d'urbanisme approuvés au 15 décembre 2023 et les modifications demandées par la ville.

Que des modifications issues des observations de l'enquête publique soient intégrées dans le PLUi peut paraître understandable mais que des documents incomplets ou absents (PLU patrimonial de la Butte Rouge) soient créés ou largement modifiés après l'enquête publique n'est pas acceptable pour la transparence de la vie démocratique.

C'est pour cette raison que nous émettons un avis défavorable, nous attendons que le territoire Vallée Sud Grand Paris présente des documents complets et finalisés en cohérence avec un SPR amandé par la réserve de la Commissaire Enquêteuse et qui devra être validé par la CNPA pour être soumis à enquête publique.

En effet, l'état actuel du SPR et des documents communiqués à travers ce PLUi arrêté au 14 décembre 2023 ne nous permet pas d'avoir une vision complète des réelles règles de protection qui seront mises en place. Nous ne pouvons donc pas émettre un avis éclairé et serein dans ces conditions.

De plus, l'ensemble des réserves émises concernant seulement la Butte Rouge ne pourra pas être levé par de simples modifications du PLUi après enquête publique sans porter atteinte à l'économie générale du projet, et ce sans tenir compte des autres réserves exprimées par ailleurs.

---

2 <https://www.hauts-de-seine.gouv.fr/contenu/telechargement/25019/176886/file/EP+24+12+SPR+CM+Conclusions+et+Avis+VF.pdf>