

Tribunal administratif de Cergy-Pontoise
Préfecture des Hauts-de-Seine

**CLASSEMENT DE LA CITE-JARDIN SITUEE A
CHATENAY-MALABRY AU TITRE DE SITE
PATRIMONIAL REMARQUABLE**

Enquête publique
du 2 avril au 26 avril 2024

Partie 1/2

RAPPORT D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Commissaire Enquêteur : Estelle DLOUHY-MOREL

COMPOSITION DU RAPPORT D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Partie 1/2

RAPPORT D'ENQUETE PUBLIQUE ET SES ANNEXES

Partie 2/2

CONCLUSIONS MOTIVEES

Table des Matières

1 GENERALITES	1
1.1 Objet de l'enquête	1
1.2 Cadre juridique	1
2 PRESENTATION DU PROJET DE CLASSEMENT AU TITRE DE SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE	2
2.1 Situation géographique	2
2.2 Bref historique	3
2.3 Porteur du projet	4
2.4 Justification du projet de classement par le porteur de projet	4
2.5 Effet du classement	6
3 DELIBERATIONS ET AVIS PREALABLES	7
3.1 Délibérations relatives au projet de classement	7
3.2 Avis relatifs au projet de classement	7
4 L'ENQUETE PUBLIQUE	12
4.1 Désignation du commissaire enquêteur	12
4.2 Autorité Organisatrice de l'enquête	12
4.3 Préparation, organisation de l'enquête	12
4.4 Composition du dossier d'enquête mis à disposition du public	14
4.5 Publicité de l'enquête	17
4.6 Déroulement de l'enquête	18
4.7 Rencontres avec les personnes publiques concernées par le projet	19
4.8 Faits saillants de l'enquête	20
4.9 Échanges et réunions après la clôture de l'enquête	21

5 ANALYSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC	22
5.1 Synthèse des contributions	22
5.2 Synthèse des observations du public, questions au Porteur de projet et ses réponses, appréciation de la commissaire enquêteure	26
6 ANNEXES	51
Annexe 1 Tableau de synthèse des observations recueillies pendant l'enquête	
Annexe 2 Procès-verbal de synthèse des observations	
Annexe 3 Mémoire en réponse du porteur de projet	

PIECES JOINTES

Les pièces jointes, n'existent qu'en un seul exemplaire, sont adressées, avec le rapport original (Partie 1 et Partie 2), à l'autorité organisatrice de l'enquête, la Préfecture des Hauts-de-Seine.

PJ 1	Désignation du commissaire enquêteur par le Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise (décision n°E24000012/95 en date du 28 février 2024)
PJ 2	Arrêté préfectoral prescrivant l'ouverture de l'enquête publique (DCL/BEICEP n°2024-107 du 12 mars 2024)
PJ 3	Publications réglementaires dans la presse
PJ 4	Avis d'enquête publique
PJ 5	Certificats d'affichage
PJ 6	Liste des observations numériques recueillies pendant l'enquête publique
PJ 7	2 registres d'enquête publique papier (Mairie de Châtenay-Malabry, siège de l'enquête et registre dédié aux permanences)

1 Généralités

1.1 Objet de l'enquête

L'enquête publique porte sur la procédure de classement de la cité-jardin située à Châtenay-Malabry (Hauts-de-Seine) au titre de site patrimonial remarquable.

Cette procédure est engagée à l'initiative de la ville de Châtenay-Malabry qui souhaite protéger et mettre en valeur ce patrimoine contemporain tout en permettant la lourde rénovation dont le site a besoin.

L'instruction en vue du classement au titre d'un site patrimonial remarquable relève de la responsabilité de l'État.

La décision de classement sera prononcée ou refusée par la Ministre de la Culture.

1.2 Cadre juridique

Le site patrimonial remarquable (SPR) est une servitude d'utilité publique régie par le Code du patrimoine instituée dans un but de protection, de conservation et de mise en valeur du patrimoine culturel.

L'article L.631-1 du code du patrimoine indique : « **Sont classés au titre des sites patrimoniaux remarquables les villes, villages ou quartiers dont la conservation, la restauration, la réhabilitation ou la mise en valeur présente, au point de vue historique, architectural, archéologique, artistique ou paysager, un intérêt public. Peuvent être classés, au même titre, les espaces ruraux et les paysages qui forment avec ces villes, village ou quartiers un ensemble cohérent ou qui sont susceptibles de contribuer à leur conservation ou à leur mise en valeur....**

Les sites patrimoniaux remarquables sont dotés d'outils de médiation et de participation citoyenne. »

Loi n° 2016-925 du 7 juillet 2016 relative à la liberté de création, à l'architecture et au patrimoine.	Loi réorganisant les dispositifs précédents des secteurs sauvegardés et des aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine avec la création du SPR
Décret n° 2017-456 du 29 mars 2017.	Détermine la procédure de classement au titre des sites patrimoniaux remarquables ainsi que le régime de travaux situés dans leur périmètre
Articles L.631-1 à L.631-5 du Code du patrimoine	Articles relatifs au classement au titre des sites patrimoniaux remarquables
Chapitre III du titre II du livre Ier du Code de l'environnement	Organisation de l'enquête publique

2 Présentation du projet de classement au titre de Site Patrimonial Remarquable

2.1 Situation géographique

La cité-jardin se trouve à Châtenay-Malabry entre le Boulevard de La Division Leclerc (D986) et le l' A86 (N385) qui relie Vélizy-Villacoublay à Antony et adossée à la forêt domaniale de Verrières.



Vue
Google
Earth de la
cité-jardin

2.2 Bref historique

Au lendemain de la première guerre mondiale débute le mouvement des cités-jardins en Europe. Ce mouvement est le reflet de préoccupations sociales et hygiénistes visant à favoriser un habitat populaire doté de conditions de confort et d'agréments intérieurs et extérieurs.

Le plan initial de la cité-jardin de Châtenay-Malabry est conçu et dessiné par les architectes Arvidson, Bassompierre, Payret-Dortail et Rutté, et pour un concours international destiné à la conception d'un plan d'aménagement et d'extension de Paris en 1919. L'équipe d'architecte est rejointe par Paul Sirvin dans les années 20, puis ultérieurement par Pierre Sirvin (fils de Paul Sirvin). Père et fils assureront la continuité du savoir-faire jusque dans les années soixante.

La réalisation de la cité-jardin de Châtenay-Malabry débute réellement en 1931 sous l'impulsion d'Henri Sellier, sénateur-maire de Suresnes et président de l'Office public d'habitations à bon marché de la Seine (OPHBM) et elle s'étend sur 5 décennies. Le plan d'aménagement, révisé depuis l'idée initiale de 1919, se développe sur 65 hectares de bois et propose de « *donner aux travailleurs de toutes classes de s'éloigner de la ville encombrée et de s'établir au milieu de la campagne aux spectacles reconfortants et sains*¹ ». L'architecte paysagiste André Riousse intervient constamment au fils des chantiers.

La cité-jardin comporte sept phases de construction qui présentent des caractéristiques différentes en fonction des époques mais dans le respect de la cohérence architecturale et paysagère initiale.

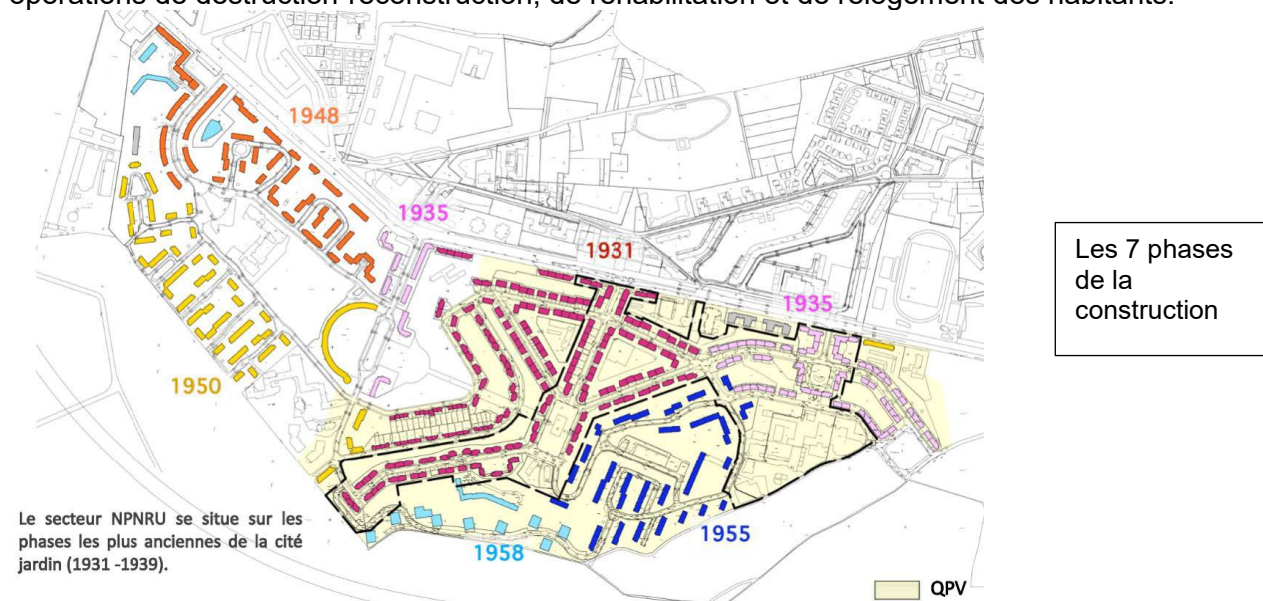
Entre 1984 et 1995 : des réhabilitations sont menées mais ont apporté des solutions insuffisantes aux problématiques de confort et sont aujourd'hui à l'origine de problèmes sanitaires dans certains logements.

1991 : la cité-jardin est inscrite à l'inventaire général du patrimoine culturel d'Ile-de-France

1999 : attribution du label « Patrimoine du XXème siècle » qui signale les constructions de moins de 100 ans non protégées au titre des Monuments Historiques

2016 : la reconnaissance Patrimoine du XXème siècle est automatiquement remplacée par le label « Architecture contemporaine remarquable »

Aujourd'hui, la moitié de la cité-jardin est en secteur « quartier ville prioritaire » (QPV) et accueille une part importante de population en situation de précarité (autour de 40%). En décembre 2023, l'EPT Vallée Sud Grand Paris et la ville de Châtenay-Malabry ont contractualisé avec l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU) un programme de renouvellement urbain (NPNRU) destiné à améliorer l'habitat, promouvoir la mixité sociale et désenclaver le quartier grâce à des opérations de destruction-reconstruction, de réhabilitation et de relogement des habitants.



¹ Elise Guillerm « Une cité-jardin moderne » p.51

2.3 Porteur du projet

Un protocole opérationnel pour la rénovation de la cité-jardin a été signé en 2021 entre :

- L'Etat, représenté par le préfet,
- Hauts-de-Seine Habitat, le bailleur,
- La ville de Châtenay-Malabry,
- L'EPT Vallée Sud Grand Paris, autorité compétente en matière de PLU,
- Le Conseil Départemental des Hauts-de-Seine.

Dans ce protocole, la Ville et l'Etat, s'engagent à travailler ensemble sur la mise en place du SPR. Ce chantier est mené sous la maîtrise d'ouvrage de la ville de Châtenay-Malabry, en collaboration avec l'EPT, et avec un accompagnement de la DRAC.

Une équipe projet a été mise en place et est chargée des études du projet de rénovation de la cité-jardin dont la présente procédure de classement.

Le porteur de projet est représenté par Madame Emmanuelle L'Huillier, architecte, chargée de mission cité-jardin de la ville de Châtenay-Malabry.

2.4 Justification du projet de classement par le porteur de projet

2.4.1 *Les objectifs de la ville de Châtenay-Malabry*

La ville de Châtenay-Malabry souhaite mettre en valeur ce patrimoine du XXème siècle dans une logique d'adaptation et de transmission aux générations futures, tout en s'engageant dans un plan de rénovation urbaine ayant pour objectif de :

- Désenclaver la cité-jardin et la rendre attractive au-delà de ses limites,
- Créer les objectifs de mixité sociale,
- Proposer des logements sociaux adaptés aux besoins des familles et aux normes actuelles,
- Accueillir une densification urbaine raisonnée répondant aux objectifs franciliens.

2.4.2 *Principales raisons pour lesquels le projet de SPR a été retenu*

La cité-jardin n'est actuellement protégée par aucun dispositif sécurisant sa préservation et les modalités d'intervention. Si le PLU/PLUi peut apporter des outils réglementaires pour entretenir ce patrimoine tout en lui permettant d'évoluer avec son temps, une protection au titre des sites patrimoniaux remarquables est un outil réglementaire plus puissant adapté à la préservation du patrimoine architectural et paysager.

La cité-jardin possède les éléments requis pour être classé en site patrimonial remarquable :

- C'est un ensemble clairement identifiable par la composition homogène de son plan masse et par l'aspect, à première vue uniforme, de ses bâtiments ocre-rose



- Le site présente un intérêt public du point de vue :
 - Historique : avènement du logement social au XXème siècle
 - Architectural et artistique
 - Paysager, déploiement de l'esprit « cité-jardin » entre ville et nature
- La cité-jardin possède un caractère remarquable. C'est un lieu de promenade ouvert à tous dont l'accessibilité est accentuée avec l'arrivée du Tramway.

En complément, l'inspecteur des patrimoines et de l'architecture indique dans son avis que la cité-jardin présente un caractère exemplaire abondamment décrit et souligné : elle est reconnue au niveau national et international. Sa réalisation s'étend sur cinq décennies, elle présente toutes les caractéristiques du modèle défendu par Henri Sellier et est un exemple emblématique de la prise en compte du paysage dans la fabrication de la ville.

2.4.3 Le projet de périmètre

Une équipe pluridisciplinaire d'architectes du patrimoine, de paysagistes, d'ingénieurs et d'écologues a analysé les caractéristiques spécifiques par secteur, identifié les marqueurs d'identité communs et proposé un périmètre adapté.

Les études ont conclu à la pertinence de densifier en périphérie du site et non en ses cœurs historiques. Ainsi, les périphéries qui s'ouvrent sur les axes de circulation et où les hauteurs servent de points de repère accueilleront majoritairement les opérations de transformation et de densification, ouvrant une nouvelle tranche de construction qui aura pour ambition de consolider les abords et de renforcer l'identité générale du site. En conséquence l'intériorité de la cité-jardin, majoritairement réhabilitée, doit être protégée dans toutes ses dimensions architecturales et paysagères, afin que l'ensemble recomposé associe avec équilibre protection du patrimoine et rénovation urbaine.

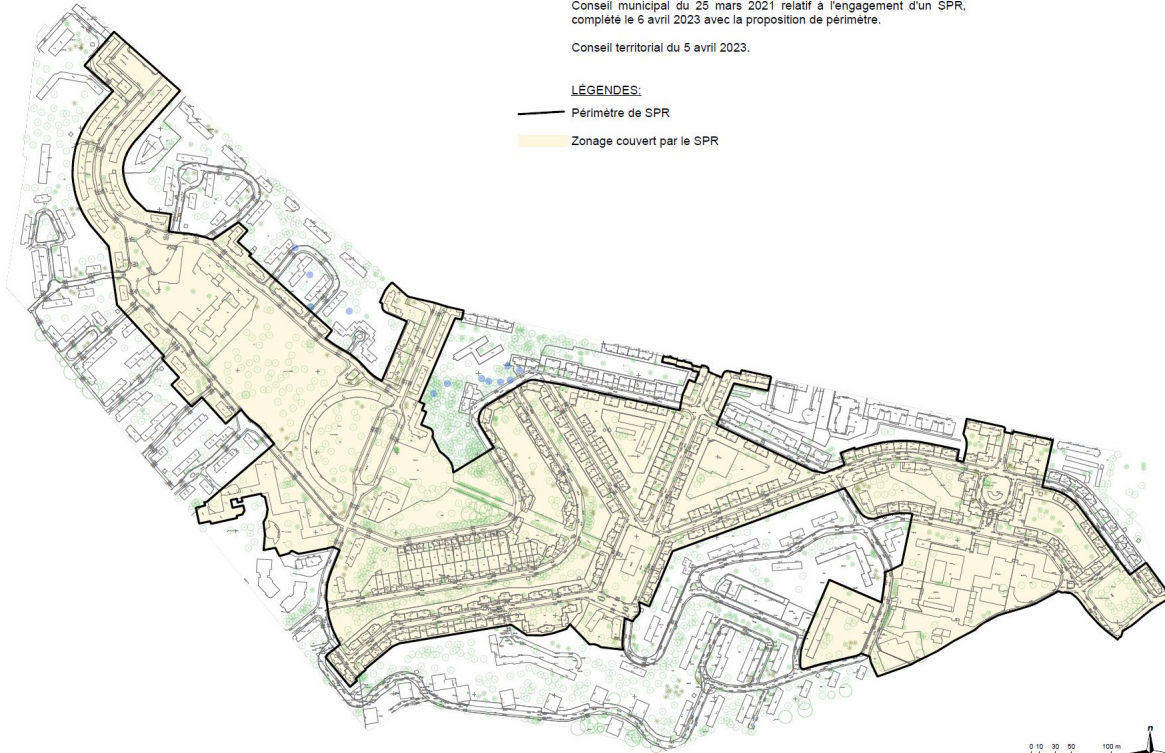
La définition d'un périmètre de SPR est donc celle d'une cité-jardin en évolution qui doit trouver l'équilibre entre ce qui doit être préservé et ce qui doit être transformé, afin de pouvoir transmettre un patrimoine viable.

Conseil municipal du 25 mars 2021 relatif à l'engagement d'un SPR,
complété le 6 avril 2023 avec la proposition de périmètre.

Conseil territorial du 5 avril 2023.

LÉGENDES:

- Périmètre de SPR
- Zonage couvert par le SPR



2.5 Effet du classement

Dans le périmètre du site patrimonial remarquable les travaux susceptibles de modifier l'état des parties extérieures des immeubles bâtis, y compris du second œuvre ou des immeubles non bâtis, sont soumis à une autorisation préalable comprenant l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF). Le périmètre de site patrimonial remarquable est annexé au document d'urbanisme en tant que servitude d'utilité publique.

L'outil réglementaire proposé par l'étude du site patrimonial remarquable et validé par la Commission nationale du patrimoine et de l'architecture est le Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (PVAP).

3 Délibérations et avis préalables

3.1 Délibérations relatives au projet de classement

Délibération n°46 du Conseil Municipal de Châtenay-Malabry relative à l'engagement de l'élaboration d'un SPR	25 mars 2021	33 voix pour 6 contre
Délibération du Conseil de Territoire de l'Etablissement Public Territorial Vallée Sud Grand Paris donnant son accord sur le projet de périmètre du Site Patrimonial Remarquable de la cité-jardin à Châtenay-Malabry	5 avril 2023	57 voix pour 6 contre 2 abstentions
Délibération n°42 du Conseil Municipal de Châtenay-Malabry approuvant le périmètre pour un site patrimonial remarquable au sein de la cité jardin	6 avril 2023	31 voix pour 6 contre

3.2 Avis relatifs au projet de classement

3.2.1 *Avis de l'inspection des Patrimoines et de l'Architecture présenté lors de la séance du 14 septembre 2023 de la CNPA (Commission nationale du patrimoine et de l'Architecture)*

(11 pages dont 4 annexes)

Dans une première partie, le contexte de la cité-jardin, la géographie et l'histoire du site sont décrits. La deuxième partie s'attache au projet de SPR. La démarche de la collectivité est atypique d'abord en raison de sa nature puisqu'il s'agit d'un quartier homogène d'habitations exclusivement du XX^e siècle et ensuite parce qu'elle s'inscrit dans une démarche de renouvellement urbain qui tranche avec le projet patrimonial conservateur revendiqué habituellement par les villes qui se présentent devant la commission.

La cité-jardin bénéficie d'une reconnaissance nationale et internationale. Son identité a survécu aux épisodes de déqualification de ce mode d'habitat et aux réhabilitations malencontreuses des années 80 ce qui montre la résilience de la Butte-Rouge.

Deux questions essentielles pour caractériser et délimiter le périmètre sont posées : **quel est l'intérêt des différents quartiers qui la compose ? Y a-t-il une unité d'ensemble et si oui, quelles est-elle ?**

Concernant la valeur patrimoniale des quartiers :

Des conseils de l'Etat ont été missionnés en 2018/2019 pour une analyse des quartiers selon plusieurs critères : nature des typologies, la relation au relief, la qualité de l'architecture et des

espaces paysagers. Le résultat de l'étude a été présenté à la CRPA de février 2019. Trois entités avec des intérêts patrimoniaux différents ont été distinguées :

- Le secteur du Belvédère et de la Vallée (tranche 1 et 2), patrimoine le plus ancien et considérés à haute valeur patrimoniale. Les conseils de l'Etat recommandaient une préservation totale des bâtiments et des formes urbaines et paysagères.
- Le secteur Plateau-Parc (tranche 3 et 4) à haute valeur patrimoniale

Pour ces deux entités, l'étude de 2018/19 préconisait d'entreprendre de façon très ponctuelle des démolitions/reconstruction/densification et de restructurer dans l'enveloppe bâtie.

- Le secteur du coteau (tranche 5 et 7) qui rassemble le patrimoine le plus récent une plus faible qualité de logement. Une transformation plus importante voire profonde était envisagée.

Toutes les tranches ont des qualités constructives indéniables, les premières utilisant uniquement pour les porteurs, des briques pleines, matériau de grande qualité.

Concernant la question de l'unité de la Butte Rouge :

L'Inspecteur rappelle les conclusions d'une étude diagnostic de 2015 réalisée par un groupement d'architectes, d'urbanistes et de paysagistes, présentée à la CRPA en 2019 et reprise en partie dans le rapport d'études préalable : « *Il apparaît important également de souligner que, d'un point de vue de la perception urbaine analysée, c'est avant tout l'entité « Butte-Rouge » en tant que quartier qui porte une valeur patrimoniale* ».

Il précise que le périmètre du SPR, proposé par la collectivité, ne comprend pas le site dans son intégralité : seulement environ 50 %. Le périmètre intègre assez largement les tranches datant d'avant 45 mais seulement une faible représentation des périodes ultérieures.

En outre, indifféremment des périodes, la majeure partie des formes urbaines qui sont pourtant encore aujourd'hui homogènes, cohérentes et qualitatives, sont fractionnées, notamment celles incluses dans la proposition de périmètre, en conservant uniquement certains espaces paysagers, certains bâtiments et certaines séquences bâties.

Cela aboutit à une transformation et une amputation de ces quartiers, d'autant que nombre des bâtiments conservés ne seront pas réhabilités strictement dans leur enveloppe et que la conservation des espaces paysagers est remise en question par la création de places de stationnement qui devrait modifier leur morphologie et leur fonctionnalité.

De plus, ce projet retient presque uniquement la composition monumentale de la Butte-Rouge et une partie du bâti qui l'accompagne, certes qui formalise en partie l'ossature de la cité, mais qui semble minimiser le rôle du réseau collectif des sentes et venelles qui parcourt toute la cité et qui est l'autre dimension structurelle forte de la Butte-Rouge en cela qu'elle permet l'appropriation collective du cadre paysager et constitue l'irrigation du quartier par la circulation piétonne au cœur des jardins.

Le SPR proposé est d'ailleurs défini comme un témoignage et comme un parcours, presque une image résonnant à un des caractères de la cité, son aspect le plus monumental qu'il soit bâti ou paysager, qui s'apparente à un « façadisme urbain » et c'est d'ailleurs très exactement le cas dans la partie ouest de la cité où seuls des bâtiments en bordure du parc, isolés de leur urbanité initiale sont intégrés dans le SPR.

En conclusion,

Même si la volonté de protéger le patrimoine de la Butte Rouge par la collectivité ne peut pas être niée, la proposition de SPR, en l'état, n'emporte pas la conviction au regard des enjeux urbains, architecturaux et paysager de cette cité-jardin.

3.2.2 Avis de l'Architecte des Bâtiments de France des Hauts-de-Seine sur la création du périmètre du Site Patrimonial Remarquable

(non daté, 3 pages)

L'Architecte des Bâtiments de France (ABF) rappelle le cadre législatif et le cadre de travail sur le projet de périmètre du SPR depuis 2020 (environ 65 réunions).

Elle rappelle les différents enjeux pris en compte pour définir le périmètre du SPR : entre autres, conservation/préservation du patrimoine naturel et bâti, renouvellement urbain et mixité sociale, efficacité énergétique et habitabilité des logements.

Elle analyse la pertinence du SPR et du PVAP pour la protection de la cité-jardin :

Le SPR bénéficie d'un plan de gestion avec des règles précises (contrairement à la protection au titre des Monuments Historiques ou au titre des Sites Inscrits) relatives à la qualité architecturale des constructions neuves ou existantes et à la conservation ou à la mise en valeur du bâti et des espaces naturels. De plus, dès la décision de classement du SPR, il est institué une commission locale qui est consultée au moment de l'élaboration/révision/modification du PVAP et assure le suivi de sa mise en œuvre.

Les délais d'instruction des autorisations sont réduits en SPR : 1 mois pour une DP et 2 mois pour un permis.

En ce qui concerne le périmètre proposé : l'ABF indique que le projet de périmètre couvre les parties essentielles, significatives en protégeant l'organisation spatiale, les espaces publics structurants ainsi que la composition urbaine des parties anciennes.

Dans le SPR proposé :

- 90% des bâtiments d'habitation sont conservés et préservés de toute densification,
- 19% des immeubles repères sont restaurés,
- Sur 70% des immeubles, les façades principales seraient conservées et les adaptations/modifications limitées aux façades arrière.

Cette délimitation permet à la cité-jardin de pouvoir évoluer sur ses franges. Le travail des architectes du patrimoine a permis de cerner et de définir une écriture architecturale adaptée qui conduira à élever des nouveaux bâtiments accordés à l'esprit et à l'esthétique de la cité-jardin.

En conclusion, le périmètre de SPR proposé est le plus adapté en considération des différents enjeux à l'œuvre.

Pour permettre à la cité-jardin de bénéficier d'une cohérence d'ensemble, les dispositions du futur plan de gestion seraient transposées dans le document d'urbanisme de manière à ce que les secteurs « Hors SPR » puissent évoluer selon les mêmes principes.

Avis favorable sur la création du périmètre du SPR présenté, ainsi que sur le principe d'un PVAP, au regard du caractère fragmentaire et mal conservé des parties intérieures des immeubles.

3.2.3 Avis de la Direction Régionale des affaires culturelles sur la création du périmètre du Site Patrimonial Remarquable – CNPA – 21 septembre 2023

(3 pages)

Le Directeur de la DRAC rappelle le contexte de la cité-jardin et le projet de rénovation urbaine initié en 2021. L'enjeu est de concilier les différents objectifs de politique publique et d'assurer que la nécessaire rénovation et évolution de la cité jardin puissent s'opérer dans un cadre juridique suffisamment protecteur sur le plan patrimonial.

Il indique que le projet de création du SPR intervient sur la base d'un **projet longuement mûri et réfléchi, afin de présenter des garanties patrimoniales très solides.**

L'attention et l'exigence des services du ministère de la Culture et de la DRAC Île-de-France en particulier, ont porté pour la cité jardin de la Butte Rouge sur :

- la définition d'un périmètre cohérent;
- la limitation et l'encadrement des interventions sur le bâti existant;
- la définition de principes et de règles sur la construction d'immeubles neufs;
- la mise en place d'outils réglementaires et de gestion adaptées à l'extérieur du périmètre.

La cité-jardin répond parfaitement aux critères d'éligibilité d'un SPR.

Le périmètre proposé intègre toute la composition principale et longitudinale de la cité jardin qui se développe depuis l'immeuble de la Demi-lune vers le secteur de la Vallée et vers la place Cyrano-de-Bergerac à l'Ouest, au travers du secteur du Plateau, dit des Aviateurs. Le secteur le plus ancien est compris dans ce périmètre, ainsi que les immeubles-repères considérés comme les plus emblématiques de la composition architecturale et urbaine, intégrés pour être réhabilités dans leur état extérieur d'origine. Les interventions sur les immeubles au sein du SPR auront vocation à être encadrées par le futur règlement du PVAP et seront effectuées sur les façades arrières, en conservant les dispositions architecturales des façades principales et des extrémités.

Pour les immeubles neufs, les architectes du patrimoine de la maîtrise d'œuvre urbaine ont défini des principes d'écriture architecturale destinés à garantir leur pleine intégration dans le paysage bâti de la cité jardin.

De plus, les règles prévues dans le futur PVAP seront reproduites dans le règlement du futur Plan local d'urbanisme intercommunal du territoire Vallée Sud Grand Paris, pour éviter tout hiatus d'interprétation. Plus encore, ces règles du PLUi seront étendues à l'ensemble de la cité-jardin en

ouvrant, à l'extérieur du SPR, la possibilité d'assurer des extensions, des épaissements et des surélévations sur les immeubles conservés.

Il s'agit donc bien de mettre en place une protection d'ensemble de la Butte-Rouge, comprise comme un tout cohérent, selon des modalités réglementaires complémentaires. L'ABF pourra s'y appuyer au sein du SPR et à l'extérieur du SPR, les règles d'urbanisme définiront les possibilités d'intervention à partir desquelles les services de l'Etat pourront valider les projets.

Avis très favorable sur la création du périmètre du SPR ainsi que sur les principes du futur volet réglementaire intégré au PLUi

3.2.4 Relevé de conclusions de la séance du 21 septembre 2023 de la Commission nationale du patrimoine et de l'architecture relatif au projet de classement d'un site patrimonial remarquable sur le territoire de la Cité Jardin de la Butte Rouge à Châtenay-Malabry

A l'unanimité des membres présents, la CNPA s'est accordée sur l'intérêt d'un classement au titre des sites patrimoniaux compte tenu de la haute valeur patrimoniale de la cité-jardin.

Sur l'approbation du périmètre de site patrimonial proposé par les porteurs du projet, assorti des 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.

Enfin, la Commission nationale souhaitera, au titre de l'article L. 631-5 du code du patrimoine, émettre un avis sur l'état de conservation de ce futur site patrimonial remarquable et émettre des recommandations sur l'évolution du plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine et sur son articulation avec le PLU « patrimonial ».

10 voix favorables, 9 voix contre, 2 abstentions

La Commission ne peut donc être considérée comme ayant émis un avis favorable ou défavorable sur ce projet, assorti desdites conditions

4 L'enquête publique

4.1 Désignation du commissaire enquêteur

Par décision n°E24000012/95 en date du 28 février 2024 (cf. *PJ1*), le président du tribunal administratif de Cergy-Pontoise a désigné :

- Estelle Dlouhy-Morel en qualité de commissaire enquêteur ;
- François Durand en qualité de commissaire enquêteur suppléant.

4.2 Autorité Organisatrice de l'enquête

L'enquête publique est organisée dans le cadre d'un arrêté préfectoral (Préfecture des Hauts-de-Seine), **DCL/BEICEP n°2024-107 du 12 mars 2024** (cf. *PJ2*) portant ouverture d'une enquête publique préalable au classement de la cité-jardin située à Châtenay-Malabry, au titre de site patrimonial remarquable.

4.3 Préparation, organisation de l'enquête

4.3.1 Préparation de l'arrêté d'ouverture de l'enquête publique

Du 29 février au 13 mars 2024, des échanges ont eu lieu par mail entre l'Autorité Organisatrice de l'enquête, les représentants du porteur de projet et la commissaire enquêteure pour préparer l'arrêté d'ouverture de l'enquête et l'affichage réglementaire associé. Les différents points abordés :

- La durée de l'enquête publique (la durée réglementaire étant de 15 jours),
- Les dates, heures et les lieux de permanence,
- Le nombre de dossiers papier,
- Les modalités de consultation du dossier d'enquête dématérialisé dans les lieux d'enquête,
- La maquette de l'avis d'enquête publique

4.3.2 Réunion de préparation de l'enquête publique en visioconférence le 7 mars 2024

Une réunion a été organisée avec les représentants de la ville de Châtenay-Malabry sur les modalités de l'enquête publique, en particulier le lieu de permanence, au plus près de la cité-jardin. La ville a proposé l'espace projet – Place François Siimiand- comme lieu de permanence, la mairie de Châtenay-Malabry étant le siège de l'enquête.

4.3.3 Signature des registres d'enquête

Les registres d'enquête publique ont été cotés et signés par la commissaire enquêteure le vendredi 15 mars 2024 en Préfecture des Hauts-de-Seine.

4.3.4 Réunion avec le maire de Châtenay-Malabry le 18 mars 2024

Avant le RDV avec Monsieur le maire, les représentants de la ville ont organisé un rapide tour de la cité-jardin, avec un arrêt sur les points de vue et bâtiments les plus représentatifs.

La commissaire enquêteuse a remercié Monsieur Segaud, maire de Châtenay-Malabry, de cet entretien. Ce dernier a développé le contexte de l'enquête publique en présence des membres de l'équipe projet. Il a rappelé l'historique de la cité-jardin et les différents jalons qui conduisent à la demande de classement en site patrimonial remarquable et la définition du périmètre. Il a insisté sur les travaux d'amélioration de l'habitat des années 80/90 qui n'ont pas répondu aux attentes dans la durée et la lourde rénovation nécessaire aujourd'hui. Il témoigne recevoir de nombreux témoignages de « mal logement » de la part des habitants de la cité-jardin. Un point est fait sur le climat de l'enquête publique.

Il invite la commissaire enquêteuse à participer, le 28 mars 2024 à l'évènement « Premières Rencontres de la cité-jardin » sur le thème « Bien loger les familles et recréer une vie de quartier ».

La commissaire enquêteuse profite de sa visite pour apprécier les conditions matérielles d'accueil du public au siège de l'enquête.

4.3.5 Participation à l'évènement « Premières rencontres de la cité-jardin » le 28 mars 2024, 9h30-12h30

Pour son information, la commissaire enquêteuse a participé à l'évènement organisé par la ville de Châtenay-Malabry.

Les différents sujets traités :

- Le démarrage de la rénovation du quartier : mode de réhabilitation, économie circulaire, insertion et calendrier du chantier,
- Les dispositifs et actions de prévention-sécurité, éducatifs, sociaux et culturels pour accompagner les habitants,
- La signature officielle du Contrat de Ville 2024/2030 avec les représentants de l'État et la Ville

4.3.6 Visite de la cité-jardin avec la Responsable de l'Equipe projet le 28 mars après-midi

Madame L'Huillier, Chargée de mission de la cité-jardin, a organisé une visite plus approfondie de la cité-jardin du Nord au Sud, en insistant sur les atouts et les faiblesses du site.

4.4 Composition du dossier d'enquête mis à disposition du public

4.4.1 Dossier d'enquête papier

Le dossier d'enquête papier se compose de 8 cahiers spiralés regroupés dans une pochette cartonnée.

Le sommaire est collé en couverture intérieure de la pochette.

Pièce 1 : Note de présentation du projet de périmètre de classement au titre de Site Patrimonial Remarquable (SPR) – 13 pages et un plan avec le périmètre du SPR

Pièce 2 : Courrier du Président de l'Etablissement Public Territorial Vallée Sud – Grand Paris au Préfet relatif à la demande d'ouverture de l'enquête publique et à la transmission du dossier d'enquête finalisé – 2 pages

Pièce 3 : Rapport d'étude préalable pour la création du SPR incluant le plan du projet de périmètre – 400 pages

Pièce 4 : Plan cadastral du Site Patrimonial Remarquable

Pièce 5 : Avis rendus sur le projet de classement en SPR :

- Avis de l'Inspection des Patrimoines et de l'Architecture
- Avis de l'Architecte des Bâtiments de France des Hauts-de-Seine sur la création du périmètre du Site Patrimonial Remarquable
- Avis de la Direction Régionale des Affaires Culturelles sur la création du périmètre du Site Patrimonial Remarquable du 21 septembre 2023
- Relevé de conclusions de la séance du 21 septembre 2023 de la Commission nationale du patrimoine et de l'architecture relatif au projet de classement d'un site patrimonial remarquable sur le territoire de la Cité Jardin de la Butte Rouge à Châtenay-Malabry

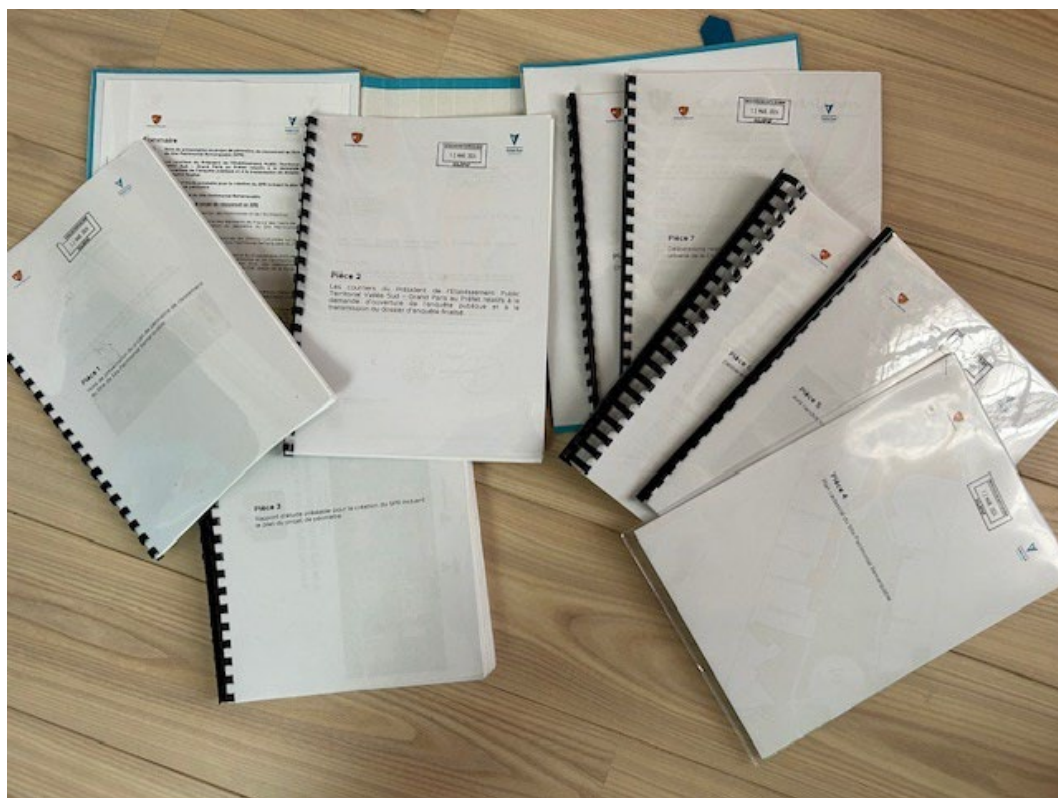
Pièce 6 : Délibérations relatives au projet de classement :

- Délibération n° 46 du Conseil Municipal de Châtenay-Malabry du 25 mars 2021 relative à l'engagement de l'élaboration d'un Site Patrimonial Remarquable
- Délibération du Conseil de Territoire de l'Etablissement Public Territorial Vallée Sud – Grand Paris du 5 avril 2023 donnant son accord sur le projet de périmètre de Site Patrimonial Remarquable de la Cité Jardin à Châtenay-Malabry
- Délibération n° 42 du Conseil Municipal de Châtenay-Malabry du 6 avril 2023 approuvant le périmètre pour un Site Patrimonial Remarquable au sein de la Cité Jardin
- Délibération du Conseil de Territoire de l'Etablissement Public Territorial Vallée Sud – Grand Paris du 14 décembre 2023 relative à l'ouverture de l'enquête publique préalable à la création d'un Site Patrimonial Remarquable à Châtenay-Malabry et autorisant le Président de l'Etablissement Public Territorial Vallée Sud – Grand Paris de saisir le Préfet des Hauts-de-Seine

Pièce 7 : Délibérations relatives au au portage du projet de rénovation urbaine de la Cité Jardin:

- Délibération n° 47 du Conseil Municipal de Châtenay-Malabry du 25 mars 2021 approuvant le protocole opérationnel pour la rénovation de la Cité Jardin
- Délibération du Bureau de Territoire de l'Établissement Public Territorial Vallée Sud – Grand Paris du 6 mai 2021 approuvant le protocole opérationnel relatif à la mise en œuvre du projet de rénovation urbaine de la Cité Jardin de la Butte Rouge de Châtenay-Malabry

Pièce 8 :



Vue du dossier d'enquête publique

4.4.2 Dossier d'enquête dématérialisé

Le dossier d'enquête publique dématérialisé, hébergé par la société Registre Numérique, est composé comme suit :



DOSSIER D'ENQUÊTE

Conformément aux termes de l'Arrêté Préfectoral du Mardi 12 Mars 2024, l'ensemble du dossier d'enquête consultable en version numérique ci-dessous est également disponible en version papier au siège de l'enquête Mairie de Châtenay-Malabry - 26, Rue du Docteur le Savoureux - 92290 Châtenay-Malabry.

00BIS SOMMAIRE

Tout déployer

Tout fermer

700.30 Ko

00 ENQUETE PUBLIQUE PAGE DE GARDE

483.90 Ko

01 NOTE DE PRESENTATION DU PROJET DE PERIMETRE SPR

4.45 Mo

02 COURRIERS DU PRESIDENT EPT DEMANDE OUVERTURE EP ET TRANSMISSION DOSSIER

737.98 Ko

03 RAPPORT D ETUDE PREALABLE ET PLAN PROJET PERIMETRE

674.02 Mo

04 PLAN CADASTRAL DU SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE

687.43 Ko

05 AVIS RENDUS SUR PROJET CLASSEMENT SPR

5.12 Mo

06 DELIBERATIONS RELATIVES AU PROJET DE CLASSEMENT

34.62 Mo

07 DELIBERATIONS RELATIVES AU PORTAGE DU PROJET DE RENOVATION URBAINE

6.14 Mo

08 DIVERS

2.23 Mo

Capture d'écran du registre dématérialisé

Commentaire:

Le dossier d'enquête publique dématérialisé a été mis en ligne le 29 mars 2024, avant le début de l'enquête.

La pièce 3, essentielle du dossier (400 pages en version numérique) n'est pas paginée dans son ensemble : il a été compliqué de retrouver avec le public les éléments entre le dossier papier et le dossier numérique.

De nombreuses études non jointes au dossier sont citées, des annexes ne sont pas présentes (par exemple, cahier 2). Les photos et plans ne sont pas toujours explicites.

Enfin, dans ce dossier, très riche, il manque une synthèse destinée au grand public venant éclairer et expliquer les choix de périmètre.

4.5 Publicité de l'enquête

4.5.1 Par voie de presse

Le public a été informé par avis publiés dans deux journaux diffusés dans le département des Hauts-de-Seine quinze jours avant le début de l'enquête et rappelé dans les huit jours suivants de début de celle-ci. Il s'agit de :

- Le Parisien 92 des 15 mars 2024 et le 3 avril 2024 (cf. PJ 3)
- Les Échos des 15 mars 2024 et le 3 avril 2024 (cf. PJ 3).

4.5.2 Par affichage.

Les affiches avec l'avis d'enquête publique (cf PJ 4) ont été apposées sur les panneaux d'affichage administratif et sur site.

La commissaire enquêteuse a pu constater l'affichage lors de ses visites et permanences sur le site

Un avis d'huissier a été établi (cf.PJ 5)

Conformément à l'arrêté préfectoral, la ville de Chatenay-Malabry a attesté de l'accomplissement des mesures de publicité de l'enquête publique (cf.PJ 5).



A la mairie de Chatenay-Malabry

Dans la cité-jardin

Panneau administratif

4.5.3 Autre publicité

La ville de Châtenay-Malabry a publié sur son site internet les dispositions relatives à l'enquête publique.

https://www.chatenay-malabry.fr/mairie-et-services/enquetes-publiques-consultations/

CHÂTENAY-MALABRY

91 17 46 30
jours heures minutes secondes
avant le passage de la Flamme Olympique à Châtenay-Malabry, le mercredi 24 juillet 2024

NOTRE VILLE VILLE DYNAMIQUE MAIRIE ET SERVICES LOISIRS FAMILLE ÉCONOMIE ET EMPLOI ASSOCIATIONS Châtenay-Malabry ACCESSIBILITÉ

/ Mairie et services / Enquêtes publiques / Consultations

ENQUÊTES PUBLIQUES / CONSULTATIONS

Enquête publique sur le SPR

L'élaboration d'un classement en Site Patrimonial Remarquable de la Cité Jardin de Châtenay-Malabry a été engagée par la Ville depuis le 25 mars 2021. Ce dispositif a pour objectif de protéger et mettre en valeur le patrimoine architectural, urbain et paysager de ce secteur. À ce titre, le Territoire Vallée Sud Grand Paris organise du 2 au 26 avril 2024 une enquête publique préalable à ce classement. Le Commissaire enquêteur se déplacera à Châtenay-Malabry à l'Espace Projet, place François Simiand, les mardi 2 avril de 9h à 12h, le mercredi 10 avril de 14h30 à 17h30, samedi 20 avril de 9h à 12h et le vendredi 26 avril de 13h30 à 17h30 pour recueillir les observations des habitants. Consulter le dossier et donner son avis :

- À la Direction des Services techniques, Hôtel de Ville, 26 rue du Docteur Le Savoureux, du lundi au vendredi de 8h30 à 12h30 et de 13h30 à 17h30
- En ligne sur la plateforme : <https://www.registre-numerique.fr/spr-chatenaymalabry>
- Ou <https://www.hauts-de-seine.gouv.fr/Publications/Annonces-avis/Enquetes-publiques/Enquetes-publiques-2024-projets/CHATENAY-MALABRY>
- par courriel : spr-chatenaymalabry@mail.registre-numerique.fr

Toute information relative au dossier d'enquête publique concernant le projet pourra être demandée à : Mme Emmanuelle L'HUILLIER
Ville de Châtenay-Malabry
26 rue du Docteur Le Savoureux
92290 Châtenay-Malabry
urbanisme@chatenay-malabry.fr

Enquête publique SDRIF

La Région Île-de-France a organisé du 1er février au 16 mars 2024 une enquête publique sur le SDRIF-Environnemental, le schéma directeur régional qui organise l'utilisation du sol et la protection de l'environnement en Île-de-France: mobilité, logement, transition écologique, réindustrialisation... : tous ces sujets concernent les habitants pour aménager l'Île-de-France de 2040. Aussi vient-elle de lancer une enquête publique sur ces sujets, durant laquelle un commissaire enquêteur s'est déplacé à Châtenay-Malabry le mardi 6 février et le vendredi 15 mars de 14h à 17h, à la Direction des Services Techniques de la mairie (26 rue Docteur Le Savoureux), pour recueillir les observations et propositions des habitants.
Tout savoir sur le Schéma directeur de la région Île-de-France – Environnemental

4.6 Déroulement de l'enquête

4.6.1 Durée de l'enquête publique

L'enquête s'est déroulée du mardi 2 avril 2024 à 9h au vendredi 26 avril 2024 à 17h30, soit pendant 25 jours consécutifs.

4.6.2 Lieux d'enquête, horaires d'ouverture et permanences de la commissaire enquêteure

Le siège de l'enquête a été fixé à la mairie de Châtenay-Malabry, Hôtel de ville, Direction des services techniques- service urbanisme- 26 rue du Docteur le Savoureux. Ouverture du lundi au vendredi de 8h30 à 12h30 et de 13h30 à 17h30

Pendant quatre permanences en présentiel, la commissaire enquêteure a reçu les observations du public à l'Espace Projets Cité-Jardin – Place François Simiand à Châtenay-Malabry, aux jours et heures suivants :

Date et heure des permanences
Mardi 2 avril 2024, 9h00 à 12h00
Mercredi 10 avril 2024, 14h30 à 17h30
Samedi 20 avril 2024, 9h00 à 12h00
Vendredi 26 avril 2024 de 13h30 à 17h30

De nombreuses personnes se sont présentées pendant les permanences. Certaines ont dû attendre de longues minutes avant de rencontrer la commissaire enquêtrice. Toutes les observations recueillies n'entraient pas dans le champ de la présente enquête mais étaient plutôt en lien avec le projet de rénovation de la cité-jardin (témoignage d'habitat dégradé, demande d'attribution de logements...).

4.6.3 Modalités de consultation du dossier d'enquête

Le dossier d'enquête publique dématérialisé a été mis en ligne le 29 mars 2024, avant le début de l'enquête et mis à disposition du public pendant toute la durée de l'enquête.

<https://www.registre-numerique.fr/spr-chatenaymalabry>

Les pièces du dossier étaient également mises à disposition sur le site internet de la préfecture des Hauts-de-Seine : <https://www.hauts-de-seine.gouv.fr/Publications/Annonces-avis/Enquetes-publiques/Enquetes-publiques-2024-projets/CHATENAY-MALABRY>

Pendant toute la durée de l'enquête, le dossier était également consultable, dans les lieux et aux heures d'ouverture mentionnés au paragraphe précédent, à partir d'un support informatique et d'un dossier papier.

4.6.4 Modalités de dépôts des observations

Durant l'enquête, le public a pu consigner ses observations et propositions sur le registre d'enquête unique dématérialisé accessible via le site dédié au projet : <https://www.registre-numerique.fr/spr-chatenaymalabry>

ou les envoyer à l'adresse courriel suivante : spr-chatenaymalabry@mail.registre-numerique.fr

Les observations et propositions du public transmises par voie électronique étaient consultables sur le registre dématérialisé précité.

Pendant toute la durée de l'enquête publique et dans chacun des lieux d'enquête, aux horaires d'ouverture, le public pouvait également consigner ses observations et propositions sur un registre d'enquête unique à feuillets non mobiles, coté, paraphé et ouvert par la commissaire enquêtrice

Des observations et propositions pouvaient par ailleurs être envoyées par courrier à l'attention de la commissaire enquêtrice, au siège de l'enquête. Ces observations annexées au registre d'enquête papier étaient consultables au siège de l'enquête.

4.7 Rencontres avec les personnes publiques concernées par le projet

4.7.1 Entretien avec Monsieur Mamane, Directeur de Hauts-de-Bièvre Habitat

La commissaire enquêtrice a rencontré Monsieur Mamane et son équipe dans les locaux de Hauts-de-Bièvre Habitat, dans la cité-jardin le vendredi 5 avril 2024 à 10h.

La commissaire enquêteure a remercié Monsieur Mamane d'avoir pris l'initiative de cet entretien. Ce dernier a développé la position de Hauts-de-Bievre Habitat, unique propriétaire des parcelles bâties et bailleur, partie prenante et sans réserve du projet de rénovation de la cité-jardin et du classement en SPR. Un équilibre doit être trouvé entre le rôle social de l'organisme et le réalisme économique pour mener à bien cet ambitieux projet. Sur les 3200 logements que compte la cité-jardin, 887 sont en zone ANRU.

Après quelques jours d'enquête publique et une première permanence, des témoignages de locataires sur le manque d'entretien des logements par HBH ont été constatés par la commissaire-enquêteur. Monsieur Mamane s'inscrit en faux contre ces observations et indique que de nombreux dégâts sont liés à la restauration ratée des années 80/90 et que des moyens conséquents sont déployés pour maintenir le parc en état. Pour la rénovation des appartements sur l'îlot test, un coût moyen de travaux 130 k€ par logement est envisagé ce qui est bien supérieur au coût moyen habituellement constaté de 80k€ : cette rénovation sera qualitative.

Le commissaire enquêteure a demandé des précisions sur les recommandations du rapport n°2021-011_01 de contrôle de l'ANCOR en date d'Avril 2023, sur les travaux prévisionnels dans la cité-jardin et en particulier sur le rôle de promoteur et de maître d'ouvrage direct de Hauts-de-Bievre Habitat.

4.7.2 Entretien avec Madame Nitescu, Architecte des Bâtiments de France, Monsieur Peyratout, Directeur Régional adjoint délégué aux patrimoines (DRAC) et Monsieur Lerude, Chef du Service régional de l'Architecture et des Espaces patrimoniaux (DRAC)

Le RDV a eu lieu le jeudi 11 avril à 16h dans les locaux de la DRAC à Paris.

La commissaire-enquêteur a remercié ses interlocuteurs et a demandé des précisions sur l'organisation et le rôle des différentes instances de décision et gestion de l'architecture et du patrimoine (CNPA, CRPA, ABF, DRAC,...) dont les SPR. L'accent a été mis par la DRAC sur le travail concerté dans le cas de la cité-jardin et sur l'atypisme du projet. L'attention sera portée sur l'ensemble de la cité-jardin, y compris hors SPR, avec les moyens définis par le code de l'urbanisme (PLUi) pour conserver la cohérence et l'harmonie d'ensemble.

Enfin, la discussion s'est engagée sur le label Architecture du XX^e siècle et les projets en cours sur les 3 îlots tests.

4.8 Faits saillants de l'enquête

L'enquête publique s'est déroulée sans incident.

Des observations ont mentionné l'affichage de panneaux d'information sur le lancement des travaux de rénovation sur 3 îlots tests pendant l'enquête.

4.9 Échanges et réunions après la clôture de l'enquête

4.9.1 *Entretien avec Monsieur Gauci, Secrétaire Général de la Préfecture des Hauts-de-Seine et Monsieur Trevisani, Sous-préfet d'Antony et Boulogne-Billancourt*

A leur invitation, la commissaire enquêteuse a échangé par téléphone, le 29 avril 2024, pour faire un point sur l'enquête publique et les enjeux du projet de rénovation de la cité-jardin en terme patrimonial et de politique de la ville.

4.9.2 *Remise du procès-verbal de synthèse le 6 mai 2024*

Compte tenu du grand nombre d'observations, la commissaire-enquêteur a décidé de faire un procès-verbal de synthèse de l'enquête publique (non obligatoire dans ce type d'enquête). Il a été dressé à la fin de l'enquête et présenté au maire de Châtenay-Malabry et l'équipe projet lors de la réunion organisée à la mairie, le lundi 6 mai 2024. (cf. *Annexe 1 et 2*)

4.9.3 *Mémoire en réponse du maître d'ouvrage le 21 mai 2024*

Le mémoire en réponse a été envoyé par courriel par le porteur du projet à la commissaire enquêteuse (cf. *Annexe 3*).

4.9.4 *Remise du rapport et des conclusions le 28 mai 2024*

La commissaire enquêtrice a remis en main propre le rapport d'enquête et ses conclusions, les pièces-jointes dont les registres d'enquête (cf. *PJ 7*) au Bureau des Enquêtes Publiques, en Préfecture des Hauts-de-Seine.

5 Analyse des observations du public

5.1 Synthèse des contributions

5.1.1 Synthèse comptable des contributions

- **784** observations déposées sur le site dématérialisé de l'enquête publique sont prises en compte

Un total de 792 observations a été déposé sur le registre dématérialisé mais après l'examen attentif de toutes les contributions, 8 contributions non pertinentes ont été exclues (par ex : demandes de renseignements, doublons, contributions vides..). Elles ne sont pas visibles dans le tableau final joint en annexe 1.

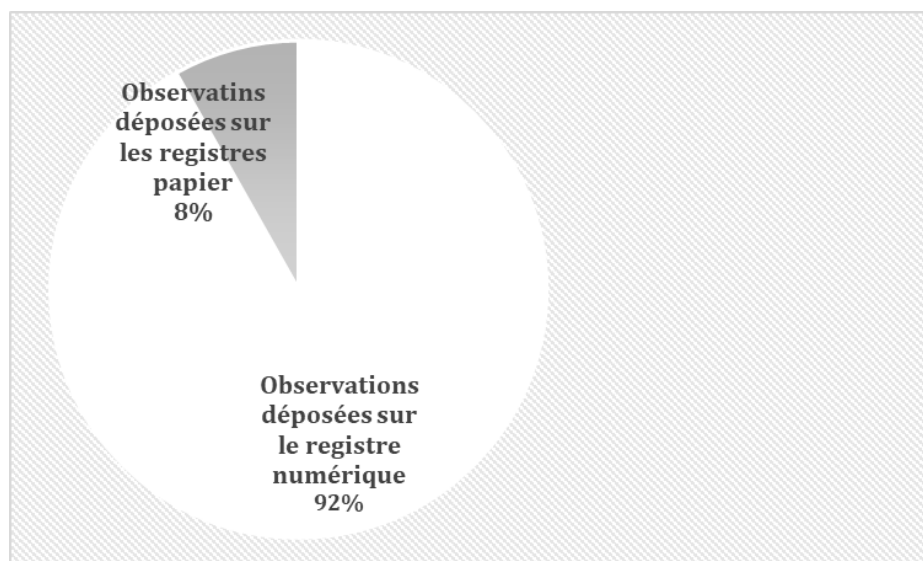
Les contributions sont décomposées comme suit :

- **766** observations publiées sur le registre et identifiées avec @+n° de la contribution (ex : @214)
- **18** contributions envoyées par e-mail et identifiées avec E+n° de la contribution (ex : E369)

Les contributions non publiées sur le registre numérique sont les contributions : @746, @519, @509, @196, @68, @10, E737, E732

- **34** observations ont été déposées pendant les permanences sur le registre papier dédié. Elles sont identifiées R+n° de la contribution (ex : R26)
- **2** observations orales ont été recueillies pendant les permanences. Elles sont identifiées O+n° de la contribution (ex : O1)
- **36** observations ont été déposées sur le registre d'enquête papier du siège de l'enquête (y compris les courriers). Elles sont identifiées avec S+ n° de la contribution (ex : S10)

Soit un total de 856 contributions prises en compte (cf. Annexe3 et PJ6)



5.1.2 Typologie des déposants

Des contributeurs ont déposé une observation :

- au nom d'une association (29 observations).
- en se présentant comme architecte, urbaniste, paysagiste ou spécialiste des jardins ou étudiant dans ces différents domaines (44 observations)
- comme élu ou ancien élu (6 observations)

Liste des associations ayant déposées au moins une contribution (par ordre chronologique)

Fédération Patrimoine Environnement
CNL Châtenay-Malabry
Association Sauvons Butte Rouge
Quartier Maison Du Peuple (QMDP)
Société des membres de la Légion d'honneur
Environnement 92
DOCOMOMO France
Europa Nostra
Bol d'Air
Châtenay Patrimoine Environnement
ICOMOS France
Vivre à Clamart Association
OPMLH 92 (Observatoire de la précarité et du mal logement dans le 92)
Association Val de Seine Vert
Fondation Abbé Pierre
Association Paris Art Deco Society
Union Nationale des locataires indépendants (UNLI)
Châtenay-Malabry A pleine vie
Action Environnement Boulogne Billancourt (AEBB) et Ouest Parisien
COFHUAT
Collectif citoyen Chatenaisien
Sites et Monuments
Habiter la porte d'en bas, un quartier, la ville

2 contributions ont été déposées par des ayants-droits des architectes Sirvin (@441 et @684)

5.1.3 Pétitions

4 pétitions ont été déposées sur les registres (voir en Annexe 2)

- Pétition A : 55 signatures

Protéger le patrimoine c'est bien et nous sommes favorables au périmètre du SPR mais donnez-nous des logements où on peut vivre normalement !

- Pétition B : 115 signatures

Cité jardin de la Butte Rouge
Favorable au SPR
Oui Pour la rénovation
Nous voulons être mieux logés

➤ Pétition C : 25 signatures

OUI au projet de rénovation de la cité jardin. Il faut retrouver l'ambiance et la beauté de la Cité Jardin telle que nous l'avons connu... La Cité Jardin n'est pas un musée, c'est là où l'on vit. (UNLI Union nationale des locataires indépendants)

➤ Pétition D :

Reprise des arguments du tract signé par 3 associations (Association Châtenay Patrimoine Environnement, Sauvons la Butte Rouge, Collectif Citoyen Chatenaisien) dans au moins 43 observations (le texte de la pétition a été écrit tout ou partie dans les registres ou des papiers avec le texte ont été collés/joints dans les registres).

Défavorable au classement proposé
Toute la Butte Rouge doit être protégée y compris la cité des Peintres
Tous les bâtiments, espaces paysagers doivent être conservés
Réhabilitation des logements sociaux sans destruction

5.1.4 Thèmes traités dans les observations

Uniquement 99 observations (soit 11,5%) des contributions répondent explicitement (selon mon appréciation) à l'objet de l'enquête, c'est-à-dire au classement en site patrimonial remarquable :

- 70% sont favorables au classement en SPR
- 30% sont défavorables au classement en SPR de la cité-jardin

60% (par rapport au total) des contributions s'expriment plus précisément sur le périmètre du SPR retenu :

- 18% des contributions déposées sont favorables au périmètre SPR proposé
- 42% des contributions déposées sont défavorables au périmètre proposé

78% des associations et 70% des professionnels de l'architecture, du patrimoine, des jardins et du paysage sont défavorables au projet de périmètre du SPR.

Les contributeurs s'intéressent également au projet de rénovation de la cité jardin mené par la ville de Châtenay-Malabry. Ainsi, il a été considéré que 22% des observations étaient « hors sujet », notamment les observations qui se résument sèchement à

- « oui à la démolition ! »,
- « pour une rénovation/réhabilitation»
- « contre la démolition »

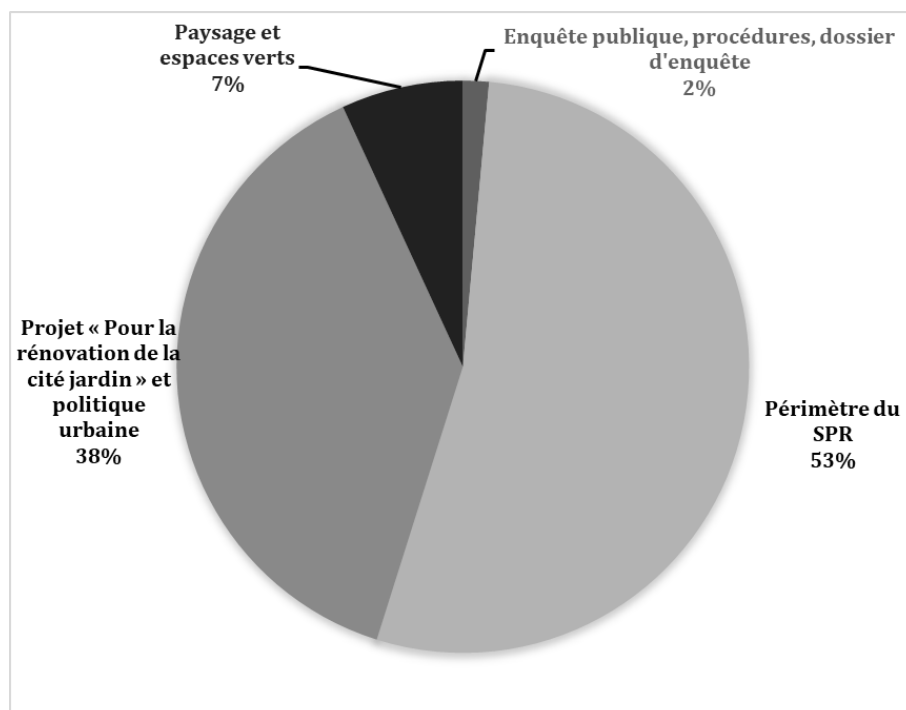
Compte tenu du nombre d'observations recueillies, le dépouillement est réalisé selon des thèmes d'analyse pour synthétiser les principaux arguments et propositions du public.

Chaque contribution peut faire référence à un ou plusieurs thèmes. Ces références sont appelées items et ainsi 1090 items ont été pris en compte dans les contributions.

Répartition des items en thèmes d'analyse

Les thèmes retenus pour l'analyse :

- Enquête publique (dossier d'enquête, procédure...)
- Périmètre du Site Patrimonial Remarquable
- Préservation des paysages et des espaces verts
- Projet « Pour la rénovation de la cité jardin » et politique urbaine



5.2 Synthèse des observations du public, questions au Porteur de projet et ses réponses, appréciation de la commissaire enquêteure

5.2.1 Thème A : Enquête publique (dossier d'enquête, procédure,...)

18 observations ont été déposées sur les registres sur le thème de l'enquête

Synthèse des observations du public

➤ Sur le dossier d'enquête

Certains saluent le travail réalisé par l'équipe du projet

@749 « *Après examen des 8 documents du dossier, j'ai apprécié le travail considérable et de qualité qui a été effectué ; ceci justifie un avis favorable au classement en SPR de la Cité Jardin de la Butte Rouge à Châtenay-Malabry* »

S5 : « *nous avons retenu des études très élaborées d'aménagement et d'urbanisme figurant dans le dossier..* »

D'autres, au contraire, regrettent un dossier d'enquête publique « *particulièrement touffu, illisible et incompréhensible. Il est aussi très vague !* » (R11)

@70 : « *Le dossier n'est pas construit avec sérieux et rigueur. Des erreurs grossières sont faites...* »

@89 « *... le dossier de la Ville ne donne ni ne contient, ou si peu, ni dessins, ni plans, ni coupes, et quelque soit l'échelle de leurs propositions. Pour le moment ce n'est qu'un dossier qui nécessite un travail de projet par une équipe compétente d'architecte, paysagiste, anthropologue, sociologue, ingénieur entre autres. Ce travail devrait être la première condition de recevabilité de leur dossier...* »

@541 : « *Avis défavorable par manque de pièces permettant de juger de la pertinence du périmètre de protection..* »

➤ Sur la procédure

L'essentiel des questions concerne le document conclusif de la CNPA du 21/09/2023 joint au dossier d'enquête.

La contribution R25 indique « *...schéma sur les étapes de la procédure du classement SPR (pièce 1, page 9 paragraphe 5.1) ,.. la CNPA valide ou modifie le périmètre, puis enquête publique..Au vu du processus décrit, 2 remarques :*

La CNPA n'a émis aucun avis, ni favorable, ni défavorable, car aucune majorité ne s'est dégagée lors du vote des membres de la CNPA après examen de la proposition de périmètre présenté, la même que celle faisant l'objet de cette enquête publique.

Les documents officiels comme celui du Préfet pour l'ouverture de l'enquête, s'appuient malgré tout sur un avis de la CNPA, ce qui peut porter à croire que la CNPA a entériné cette proposition de périmètre. Cela est un premier point qui peut entacher cette enquête publique d'insincérité... »

De même @2 (Fédération Patrimoine Environnement) « ..(la CNPA) réglementairement saisie le 21 septembre 2023 sur le projet de classement en SPR présenté par la commune, si elle s'est bien prononcée à l'unanimité en faveur de ce classement, n'a pas émis un vote majoritairement favorable au périmètre proposé, ce qui contredit la validité d'un tel classement si celui-ci venait à être prononcé dans de telles conditions... »

➤ Sur le calendrier

Des observations s'étonnent de procédures concomitantes autour de la cité jardin sans que les éléments soient cités dans le dossier d'enquête :

l' **Avis n° APJIF-2024-010 du 28/02/2024 sur le projet d'aménagement de la cité-jardin de la Butte Rouge à Châtenay-Malabry (92)** est cité plusieurs fois dans les contributions (@224, @510, @525, @638, @687,...). Dans cet avis joint aux contributions, on lit « *concerne le projet d'aménagement de la cité-jardin de la Butte Rouge, porté par Hauts-de-Bievre Habitat et situé à Châtenay-Malabry (92), et son étude d'impact datée de décembre 2023. Il est émis dans le cadre d'une procédure de déclaration préalable concernant une opération de réhabilitation portant sur l'ilot test no 1 dit « Mermoz ». Le projet global de rénovation prévoit, sur une emprise totale de 60 hectares, la réalisation de travaux de démolition, de réhabilitation, d'agrandissement et de constructions neuves... »*

Ce même avis de la MRAe indique : « *..Porté par la Ville et l'EPT Vallée Sud – Grand Paris, la rénovation de la cité-jardin de la Butte-Rouge fait l'objet d'une convention signée par l'Agence nationale de renouvellement urbain (Anru) le 18 décembre 2023. Ainsi, un périmètre dit « Anru », ..est délimité au sein de la cité-jardin. Ce périmètre s'étend sur environ quinze hectares comprenant soixante bâtiments résidentiels (soit environ 887 logements) s'inscrivant principalement dans le secteur Vallée–Belvédère. Le démarrage effectif de toutes les opérations subventionnées est prévu pour mi-2026 au plus tard. Les dernières opérations doivent s'achever d'ici 2032...*

@585 « *Dans le projet de PLUI adopté au territoire en décembre 2023 indiquait bien dans son rapport de présentation pour le choix retenu pour l'OAP de la butte rouge de l'objectif de préserver l'identité unique de la Cité jardin (P 792 PLUI 2) ... »*

Questions posées au porteur de projet, ses réponses et avis d

Question A1 : Le dossier d'enquête publique (pièce 1 p.10) précise « *La CNPA s'est prononcée ... permettent ainsi, par un avis neutre, la poursuite des travaux d'élaboration d'un SPR »*

Répondre aux observations R25 et @2 au sujet de la portée juridique du document conclusif de la CNPA du 21/09/2023

Réponse du porteur de projet A1 et A5

Le relevé de conclusion de la séance de la CNPA du 21 septembre 2023 est tout à fait conforme aux trois attributions de ladite commission et à l'état de la procédure.

1

La Commission est obligatoirement consultée dans le cadre d'un classement au titre des SPR, conformément aux articles L. 611-1 et L. 631-2, alinéa 1^{er}, du code du patrimoine.

Relevé de conclusion :

La commission s'est accordée sur deux points :

- l'intérêt d'un classement au titre des SPR ;
- le fait que la Cité Jardin constitue « un cas d'espèces par son caractère atypique ».

2

La mission de la CNPA est de proposer toutes mesures propres à assurer la protection, la conservation et la mise en valeur du patrimoine et de l'architecture (art. L. 611-1, alinéa 2, du code du patrimoine).

Relevé de conclusion :

La commission a émis un avis sur le périmètre proposé assorti de trois conditions:

- assurer la protection de l'essentiel des bâtiments et des jardins (au moins 90%) dans le SPR ;
- établir, en dehors du périmètre du SPR, un PLUi faisant application de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme, assorti d'une OAP sectorielle dédiée ;
- soumettre le PLUi à l'avis de la commission régionale du patrimoine et de l'architecture (CRPA).

3

Elle procède également à l'évaluation des politiques de protection, de conservation et de mise en valeur du patrimoine culturel (art. L. 611-1, alinéa 3, du code du patrimoine).

Relevé de conclusion :

La commission émettra, au titre de l'article L. 631-5 du code du patrimoine, un avis sur la conservation et la mise en valeur du patrimoine à l'intérieur de ce futur SPR et émettra des recommandations sur l'évolution du document réglementaire qui sera élaboré ultérieurement (PVAP ou PSMV) et sur son articulation avec le PLUi.

➤ Le point 1 ci-dessus a été entériné à l'unanimité des 21 membres présents (sur les 26 qui composent la commission).

➤ Les points 2 et 3 ci-dessus ont été entérinés selon un vote réputé neutre au sens de l'article 20 du règlement intérieur de la commission. En effet, la répartition des votes (10 voix pour, 9 voix contre, complétées par 2 abstentions) n'a pas pu dégager une majorité de plus de la moitié des membres présents.

Le positionnement de la commission est cohérent avec la réalité du projet et ses phases de réalisation.

En reconnaissant à l'unanimité l'intérêt du classement et le caractère atypique du projet, la commission entérine la valeur patrimoniale du site de la Cité Jardin châtenaisienne et le périmètre proposé pour le SPR, ce qui est l'objet de la présente enquête publique.

En revanche, les protections réglementaires restant à établir, il est compréhensible que certains membres aient exprimés des réserves avant l'établissement des documents de gestion et aient émis des souhaits en ce qui concerne le PLUi en cours d'élaboration en termes de protection des bâtiments et des espaces verts et de mise en place à l'intérieur de

celui-ci d'une OAP sectorielle dédiée au secteur de la Cité Jardin affirmant le caractère d'ensemble urbain remarquable et développant des orientations spécifiques pour la protection de l'urbanisme et de l'environnement de la Cité Jardin.

La CRPA a, d'ailleurs, rendu un avis similaire, le 5 février 2024, en rappelant l'importance des objectifs de protection du secteur et formulant des souhaits complémentaires sur la rédaction des dispositions réglementaires et de l'OAP du projet de PLUi (voir pièce jointe / Annexe 1) par 17 votes pour, 0 vote contre et 1 abstention.

L'ensemble des observations et recommandations émises dans ce cadre, qui concernent notamment le PLUi, seront prises en compte et feront l'objet de procédures de participation du public dans les mois à venir.

En conclusion, ni la CNPA, ni la CRPA n'ont remis en cause le périmètre du SPR, tel qu'approuvé par délibération du conseil municipal de Châtenay-Malabry le 6 avril 2023.

Le caractère « neutre » de l'avis de la CNPA sur les protections à mettre en œuvre vise uniquement à demander la prise en compte d'un certain nombre de souhaits ou de conditions à l'occasion de l'élaboration des documents réglementaires de gestion, ce qui n'invalide en aucun cas la procédure de classement en SPR en cours, ou entache l'enquête publique « d'insincérité ».

La commissaire enquêteuse relève l'avis neutre de la CNPA qui n'invalide pas la procédure et note l'avis de la CRPA sur l'OAP « Cité-Jardin » en date du 5 février 2024 (voir en PJ de l'annexe3). Cet avis est une des 3 conditions posées par la CNPA lors de la séance du 21 septembre 2023. Cet avis aurait utilement eu sa place dans le dossier d'enquête publique.

Question A2 : La pièce 7 du dossier d'enquête concerne une délibération du conseil municipal du 25 mars 2021 approuvant le protocole opérationnel pour la rénovation de la cité jardin. Cette pièce contient des éléments obsolètes (ex modification n°4 PLU). En revanche, le dossier de l'enquête publique SPR ne cite pas les 3 sujets suivants :

- Signature de la « Convention ANRU »,
- Dépôt d'une demande d'autorisation environnementale pour le « Projet d'aménagement de la cité-jardin »
- Dépôt d'un dossier d'autorisation environnementale pour le « PLUi » avec création de l'OAP cité-jardin . L'établissement d'un PLU patrimonial assorti d'une OAP assurant la protection des jardins et la qualité des paysages est par ailleurs une condition de la CNPA à l'approbation du SPR (cf relevé de conclusions de la la séance du 21/09/2023).

Réactualiser et compléter le dossier d'enquête avec les éléments jugés utiles.

Réponse du porteur de projet A2

La Cité Jardin est l'objet de nombreuses procédures qui se superposent sur tout ou partie de son territoire. Ces procédures relèvent chacune d'approches administratives différentes adaptées à une ou plusieurs problématiques. Elles sont parfois complémentaires, parfois indépendantes. Certaines ont un objet opérationnel, comme l'ANRU, d'autres un objet réglementaire comme le PLUi, ou encore ont une vocation purement analytique, s'agissant de l'étude d'impact environnementale.

Etant précisé que le projet de rénovation de la Cité Jardin et du PLUi n'est pas soumis à « autorisation environnementale », comme évoqué, mais à évaluation environnementale. Quoi qu'il en soit, l'enquête publique porte exclusivement sur le périmètre du SPR. il aurait donc été inapproprié d'intégrer dans le dossier d'enquête des éléments relevant de sujets et procédures étrangers au classement du SPR et devant, de surcroît, faire l'objet de leur propre procédure de participation du public.

Les dispositions de l'article R. 123-8 du code de l'environnement exigent uniquement la « mention » des autres autorisations nécessaires pour réaliser le projet dont le maître d'ouvrage a connaissance, et non la production des documents afférant.

Appréciation : La commissaire enquêteuse note l'avis du porteur de projet mais considère que la pièce 7 « Délibérations relatives au portage du projet de rénovation urbaine de la cité-jardin » fait partie du dossier d'enquête ainsi que le protocole opérationnel joint. Ce protocole, daté de 2021, indique qu'il s'agit d'un dispositif opérationnel, avec des programmes d'études coordonnées pour proposer une démarche d'ensemble cohérente entre rénovation/reconstruction de la cité jardin (point acté) et études préalable SPR (à définir). D'ailleurs :

- la convention ANRU signée en décembre 2023 liste comme premier facteur clef de réussite du projet l'engagement d'un processus de reconnaissance patrimoniale.
- l'avis de la CRPA sur l'OAP cité-jardin fait partie des éléments du dossier (voir question précédente), il apparaît donc logique de connaître où en est la procédure.
- en parcourant les contributions du public, on s'aperçoit qu'il y a une confusion entre les différents projets ou approches (voir thème D). Dans le dossier d'enquête, il manque une explication claire du contexte pour aider à la compréhension.

Enfin, comme tous ces sujets sont imbriqués, la commissaire enquêteuse cherche à comprendre ce qui a prévalu à la création du SPR et de son périmètre.

Question A3 : A quoi correspond l'OAP « Parvis des écoles » sur la carte « proposition de périmètre de SPR - conseil territorial du 5 avril 2023» (pièce 3 p.269 et 270 du dossier numérique)

Réponse du porteur de projet A2

Le Parvis des Écoles est le nom donné au projet de nouvel espace public structurant devant le groupe scolaire Léonard de Vinci. Ce nouvel espace a pour objectif de requalifier l'espace public aujourd'hui occupé par un parking, d'aménager un parking enterré, d'affirmer la perspective transversale depuis l'avenue de la Division Leclerc et la station de tramway, et de faciliter les liaisons douces entre le parc Léonard de Vinci et la forêt domaniale du Bois de Verrières.



Appréciation : La commissaire enquêteuse note ce point et comprend qu'il ne s'agit plus d'une OAP. (Rappel du dossier d'enquête publique : « *Les Orientations d'Aménagement et de Programmation à valeur patrimoniale - OAP regrouperont toutes les interventions de restauration et de novation pour l'ensemble des 60 hectares de la Cité Jardin. L'OAP assurera la consolidation de l'entité Cité Jardin sous tous ses aspects paysagers, architecturaux et sociaux.* »)

Question A4 : Qu'est-ce que le CPAUPE (cahier des prescriptions architecturales, urbaines, paysagères et environnementales) préfigurant le règlement du plan de gestion et cité dans l'avis de l'ABF et en bas de la page 49 du cahier IX (pièce 3 du dossier) ?

Réponse du porteur de projet A4

Le cahier de prescriptions architecturales, urbaines, paysagères et environnementales (CPAUPE) est un document écrit et graphique, relatif au projet de rénovation urbaine et traitant tant les enjeux de renouvellement urbain que ceux de la protection du patrimoine. Le contenu d'un tel document, qui n'est prévu par aucun texte, est libre et son adoption ne relève pas de modalités procédurales administratives particulières.

En l'espèce, le CPAUPE expose des scénarii, des orientations, des réflexions destinées à préfigurer un document réglementaire à venir (PLUi ou PVAP en l'occurrence), mais également des éléments plus abstraits n'ayant pas nécessairement à être traduits réglementairement, mais permettant aux futurs opérateurs de saisir les enjeux sensibles du projet.

Un tel document n'est pas par lui-même juridiquement opposable, sauf à ce que le document réglementaire y renvoie expressément et ne constitue, en l'état, qu'un outil de travail interne pour les différents porteurs de projet qui n'a pas vocation, dans le cas présent, à être rendu public.

Appréciation : La commissaire enquêteuse note que ce document est un outil de travail interne mais l'ABF indique qu'il s'appuiera sur ce document pendant la période de transition pour gérer les demandes d'autorisation après classement du SPR et avant adoption du plan de gestion.

Question A5 : Quel avis a donné la CRPA sur le PLU patrimonial avec OAP ?

Voir A1

Appréciation : La commissaire enquêteur constate que l'avis de la CRPA est circonstancié en particulier sur les aspects de préservation des jardins et paysages. Il met également l'accent sur l'enrichissement des dispositions envisagées et présentées afin de poser la réhabilitation et si possible la restauration comme règle principale sur l'ensemble du site.

Question A6 : Pièce 1 p.10 Décrire précisément les prochaines étapes de procédure avec un calendrier prévisionnel pour la mise en place de l'outil de gestion du SPR, le PVAP. Par exemple, la loi précise la constitution d'une commission locale, l'organisation d'une enquête publique pour valider le PVAP, etc..

Réponse du porteur de projet A6

Les prochaines étapes de la procédure sont les suivantes :

Décision de classement du SPR

A l'issue de l'enquête publique, le rapport et l'avis de la commissaire enquêteuse sont joints au dossier de projet de classement, puis transmis aux services du ministre chargé de la culture afin que ce dernier prenne sa décision de classement du SPR et en délimite le périmètre. Celle-ci est ensuite notifiée par le préfet de région à l'autorité compétente (l'établissement public territorial Vallée-Sud Grand-Paris dans le cas présent).

Le tracé du SPR doit ensuite être annexé au document d'urbanisme en vigueur, à savoir le PLU de la commune de Châtenay-Malabry puis dans le PLUi de Vallée-Sud Grand-Paris lorsqu'il sera approuvé.

Constitution de la commission locale du site patrimoniale remarquable (CLSPR)

A compter de la publication de la décision de classement du SPR (réalisée dans un journal du département) une commission locale du site patrimoniale remarquable (CLSPR) est instituée. Celle-ci est composée de représentants locaux permettant d'assurer la représentation de la commune concernée, de représentants de l'État, de représentants d'associations ayant pour objet la protection, la promotion ou la mise en valeur du patrimoine et de personnalités qualifiées.

La CLSPR est consultée lors de l'élaboration, la révision ou la modification du document de gestion et de protection du SPR choisi (PSMV ou PVAP). Une fois qu'il est adopté, elle assure son suivi.

3) Le PVAP

Conformément aux dispositions de l'article L. 631-4, II, du code du patrimoine, si le document réglementaire choisi est le plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine (PVAP), la procédure sera la suivante :

Le projet de PVAP est arrêté par le conseil de territoire de l'EPT Vallée-Sud Grand-Paris et, le cas échéant, après avis du conseil municipal de la commune. En cas de désaccord, l'avis de la CNPA est sollicité.

L'élaboration peut être déléguée à la commune si elle en fait la demande par délibération du conseil municipal. Cette délégation s'accompagne de la mise à disposition de moyens techniques et financiers.

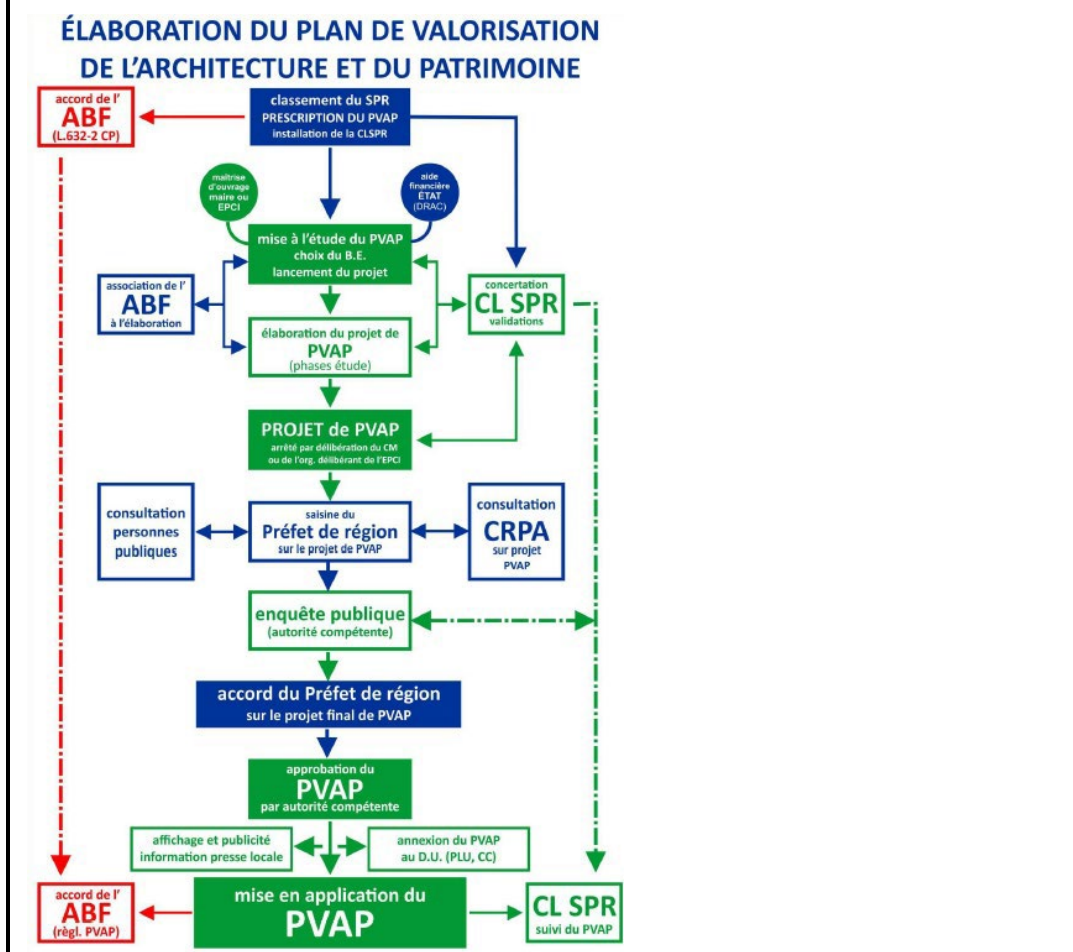
Le projet de PVAP arrêté est soumis pour avis à la CRPA.

Il donne lieu à un examen conjoint des personnes publiques mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 du code de l'urbanisme.

Il fait l'objet d'une enquête publique dans les conditions définies au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement.

Il est adopté par l'organe délibérant de l'autorité compétente en matière de plan local d'urbanisme, après accord de l'autorité administrative, à savoir le préfet de région.

Le PVAP est annexé au plan local d'urbanisme.



Cette réponse concourt à une meilleure information du public. En effet, le paragraphe dédié en p.10 de la pièce n°1 était très simplifié et omettait la mise de la CL SPR et l'organisation d'une enquête publique dans la procédure de validation du PVAP.

Question A7 : certains déposants (@154, @224,@372,...) demandent la mise en place d'un PSMV, plan qui préserve davantage l'intérieur des immeubles. En l'absence d'un tel plan, comment seront sauvegardés les éléments des décors immobiliers remarquables (escalier, ascenseur, mosaïque, plaques commémoratives...) ?

Réponse du porteur de projet A7

<p>Dans le cadre du travail collaboratif engagé avec les services de l'Etat, l'hypothèse de l'élaboration d'un PVAP fut conjointement retenue. La question posée ici ne peut être résolue dans le cadre de la présente enquête publique qui concerne exclusivement la fixation du périmètre du SPR.</p>

Appréciation : Le porteur de projet décrit abondamment en pièce 3 du dossier d'enquête publique des éléments notables de décoration intérieure mais dans sa réponse n'indique pas s'il est prévu ou pas de les conserver.

5.2.2 Thème B : Périmètre du Site Patrimonial Remarquable

513 observations concernent le périmètre retenu pour le SPR. C'est le thème principal des contributions du public.

Synthèse des observations du public

145 observations sont favorables au périmètre retenu.

Les arguments développés sont :

« ...équilibre nécessaire entre ce qui est à préserver et ce qui doit être transformé, va permettre de transmettre ce beau patrimoine historique... » (R13)

« ..Le périmètre proposé dans cette enquête publique paraît judicieux, car il protège ainsi une part importante de ce patrimoine du XXe siècle, tout en laissant la responsabilité aux architectes XXIe siècle, avec leurs connaissances et les matériaux d'aujourd'hui, de redonner un nouveau souffle à cette Cité Jardin, et ainsi de poursuivre cette grande œuvre vivante, en répondant aux besoins et aux évolutions des mentalités et de notre société... » (@247)

« il faut absolument des logements neufs pour répondre aux besoins essentiels des habitants du quartier.. il faut tout de même garder une trace de l'histoire.. la préservation de certains immeubles même si ce n'est pas la priorité des habitants est intéressante..(S11)

« ..Le périmètre proposé par des architectes du patrimoine expérimentés, à l'issue d'études techniques pluridisciplinaires associant architecture, paysage, urbanisme, environnement, géotechnique... est un périmètre qui permet d'organiser un projet équilibré :

- capacité à protéger et à valoriser un site remarquable dans son ensemble
- capacité à valoriser une architecture représentative de l'ambition politique des hbm
- capacité à adapter et à renouveler le bâti pour poursuivre cette ambition sociale du mieux loger en l'inscrivant avec ambition dans les enjeux environnementaux contemporains... »

368 observations sont défavorables au périmètre retenu. La modification de périmètre souhaitée est :

@70 : « ..Nous demandons que le périmètre SPR soit étendu à la totalité de la Cité-jardin de la Butte Rouge, y compris la Cité des Peintres.. »

Les arguments développés sont :

- **Périmètre retenu incohérent d'un point de vue patrimonial alors que la cité-jardin a été conçue comme un ensemble cohérent :**

@740 : « ..Le fait est que la proposition de délimitation du futur SPR de la Butte Rouge, faite par la commune de Châtenay-Malabry et l'Etablissement Public Territorial Vallée Sud – Grand Paris, loin de découler d'une analyse scientifique des caractéristiques patrimoniales de la cité-jardin, n'est que l'expression d'un projet densificateur préexistant (fonction notamment de la présence de voies de circulations importantes ou d'infrastructures de transport).

La proposition de délimitation qui en découle est ainsi incohérente d'un point de vue patrimonial. Elle n'est en effet pas plus liée à la chronologie des tranches de construction, qu'à l'esthétique urbaine, à la topographie de la cité-jardin ou à l'état des bâtiments concernés... »

@231 : » Le secteur des Peintres, absent du processus de réflexion, est dit « autonome et différent », alors que son tracé fait partie de la composition d'ensemble. La tour Corot s'inscrit dans l'axe de la rue E. Varlin depuis la Place François Simiand, et dans celui de la place Jean Allemane. Il témoigne de l'habileté des concepteurs à inscrire les différentes phases de construction dans le temps long, et dans un ensemble cohérent. Comme toute la cité-jardin, il est inscrit dans la topographie du site ; comme la tour de la place Cyrano et la demi-lune, ses bâtiments s'inscrivent dans la perspective de la terrasse du château de Sceaux.

@281 : « l'ensemble de la cité jardin de la Butte Rouge a été pensée et réalisée comme un ensemble cohérent. Alors que plusieurs phases sont à l'origine de la réalisation de la cité jardin elle se présente dans une cohérence paysagère et architecturale qui fait l'admiration de tous. Il est donc particulièrement incohérent de vouloir en détruire des morceaux. C'est incohérent d'un point de vue patrimonial, c'est incohérent d'un point de vue architectural, c'est incohérent d'un point de vue écologique, c'est incohérent d'un point de vue social

- **La cité-jardin dans son ensemble est un patrimoine reconnu, labellisé :**

E280 : «... Elle est la seule, en France, à faire le lien entre cité-jardin et grand ensemble d'une façon aussi réussie et ce grâce à une continuité de maîtrise d'ouvrage et de maîtrise d'œuvre exceptionnelle. Il s'agit donc d'un patrimoine architectural, urbain et paysager unique au monde et reconnu à ce titre par la mobilisation de l'association Docomomo International et de ses sections française et belge mais aussi par Europa Nostra....Si la cité n'a été d'abord que partiellement labellisée "Patrimoine du XXème siècle" en 2008, pour des raisons chronologiques liées à l'approche historique (1945-1975) de cette labellisation, l'ensemble a été labellisé "Architecture contemporaine remarquable" en 2020 avec cette fois un périmètre bien plus large

@342 : « Avis défavorable au classement du périmètre proposé (seulement 50 %) de la cité jardin en Site Patrimonial Remarquable. C'est pour la cité Jardin dans son intégralité (y compris la cité des peintres) , reconnue site patrimonial exceptionnel jusqu'à l'international, labellisée au titre de « patrimoine du XXème siècle » par le ministère de la culture en 2008, que le classement en SPR doit être proposé. »

Questions posées au porteur de projet et ses réponses

Question B1 : Quel est exactement le périmètre de labellisation « Architecture Contemporaine remarquable ? (la pièce jointe à l'observation E280 indique un périmètre)

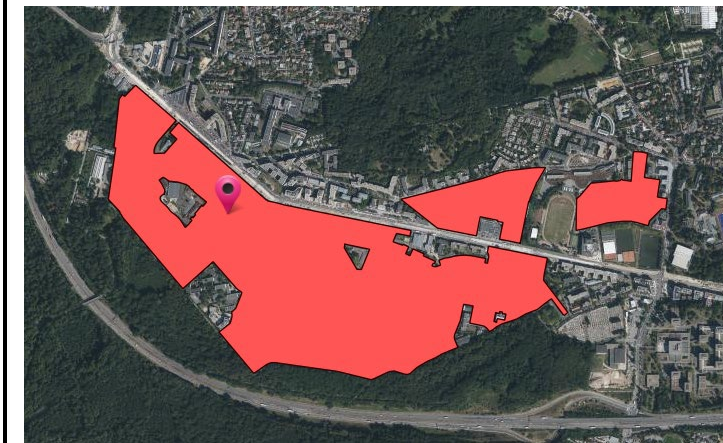
Réponse du porteur de projet B1

<p>La Cité Jardin est enregistrée sous la référence de notice ACR 0000670, dénomination « urbanisme et espaces aménagés; secteur urbain; secteur urbain concerté; lotissement. »</p> <p>La datation de l'édifice retenue sur le site Label ACR est 1950-1959, soit les tranches d'après-guerre. Le procès-verbal de la CRPS (Commission régionale des patrimoines et des sites) de 2008 évoque des exemples de logements sociaux de 1945 à 1975, soit une période plus large mais toujours après-guerre. La notice faite par Grahal en 2020 porte sur</p>

un ensemble de 1930 à 1965, avec 1965 comme "date significative retenue". C'est la pièce jointe à l'observation E280.

Pour autant, aucun arrêté n'est disponible pour connaître précisément ce qui est effectivement labellisé. La globalité de la Cité Jardin est donc communément prise en compte.

A cet égard, le site *Atlas des patrimoines* identifie la quasi intégralité de la Cité Jardin comme labellisée :



Appréciation : La commissaire enquêteuse note que le terme « cité-jardin de Châtenay-Malabry » est assez extensif. La globalité de la cité-jardin est communément prise en compte au titre de Architecture Contemporaine Remarquable.

Question B2 : quelles sont les devoirs et ou obligations vis-à-vis de la construction et de la démolition liées à cette labellisation ?

Question B3 que devient cette labellisation dans le cadre du SPR ?

Réponse du porteur de projet B2 et B3

Le label ACR a été créé par la loi n° 2016-925 du 7 juillet 2016 relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine et est consacré aux articles L. 650-1 et R. 650-1 et suivants du code du patrimoine.

Le label signale les immeubles de moins de 100 ans et non protégés au titre des monuments historiques.

Il est attribué, par décision motivée du préfet région, après avis de la CRPA, sur les immeubles, les ensembles architecturaux, les ouvrages d'art et les aménagements dont la conception présente un intérêt architectural ou technique suffisant.

Il a pour objectif de « *montrer l'intérêt des constructions récentes... de faire le lien entre patrimoine ancien et la production architecturale actuelle, d'inciter à leur utilisation en les adaptant aux attentes du citoyen (écologique, mémorielle, sociétale, économique...)* » – Cahier II – page 5.

En application des dispositions de l'article R. 650-6, I, du code du patrimoine, lorsque le bien faisant l'objet du label n'est pas protégé au titre des abords et des SPR ou identifié en application de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme, le propriétaire de ce bien informe par lettre recommandée avec demande d'avis de réception le préfet de région, deux mois au moins avant le dépôt d'une demande de permis ou d'une déclaration préalable, de son intention de réaliser des travaux susceptibles de le modifier (cf. formulaire *Cerfa*

n°15863). Il joint à sa lettre une notice descriptive présentant la nature et l'impact des travaux envisagés sur le bien.

S'il le juge utile, le préfet de région formule des observations et recommandations au propriétaire dans les deux mois suivant la réception de la lettre du propriétaire, le cas échéant après avis de la CRPA.

En revanche, dès lors que le bien est protégé au titre d'un SPR et/ou identifié en application de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme, comme c'est le cas en l'espèce, il est seulement exigé que le propriétaire du bien faisant l'objet du label informe le préfet de région de toute mutation de propriété concernant ce bien dans un délai maximal de deux mois à compter de la date de signature de l'acte de vente, de transfert de propriété ou de legs (article R. 650-6, II – article 3 de l'arrêté du 22 février 2018, NOR : MICC1805539A).

Par conséquent, si le classement en SPR peut coexister avec le label ACR, il dispense, pour les immeubles concernés, les propriétaires d'informer le préfet de région des travaux qu'ils envisagent de réaliser et qui sont susceptibles de modifier les immeubles labellisés. Toutefois, cette dispense est largement compensée par le régime de protection applicable du fait du classement en SPR, à savoir la soumission des demandes d'autorisation d'urbanisme à l'accord de l'architecte des bâtiments de France (ABF).

Appréciation : Les différents types de protection et leurs procédures sont précisés.

Question B4 : Pourquoi l'Eglise copte orthodoxe Sainte-Marie et Saint Marc n'est ni dans le SPR ni considérée comme un bâtiment repère ? (dans le dossier d'enquête, pièce 3 indiquée « numéro 14 » et « Très haute qualité patrimoniale »)

Question B5 : Pourquoi l'immeuble Le Belvédère et la tour signal Lamartine ne sont pas considérés comme des bâtiments repères ? (dans le dossier d'enquête, repérés 23 et 24 dans la carte parcours architecturale et classés comme points singuliers et spécifiques notables)

Question B6 : Pourquoi le complexe sportif Léonard de Vinci est-il dans le SPR ? (dans le dossier d'enquête, pièce 3 indiqué « numéro 20 » et « hors zone d'intérêt patrimonial »)

Question B9 : En quoi le classement de la totalité de la cité-jardin (y compris la cité des Peintres) serait-il incompatible avec le projet de rénovation urbaine de la ville de Châtenay-Malabry ? Un PVAP peut tout à fait prévoir une partition du périmètre et des règlements différents suivant des zones

Réponse du porteur de projet B4, B5, B6

Ces cinq questions trouvent leur réponse dans la méthode de travail menée par les architectes du patrimoine et l'équipe pluridisciplinaire missionnée sur le sujet. Il est utile, pour bien comprendre la proposition de périmètre, de revenir à la question que pose la procédure : quel est l'objet d'un SPR ?

En application de l'article L. 631-1 du code du patrimoine, peuvent être classés au titre des sites patrimoniaux remarquables les villes, villages ou quartiers dont la conservation, la restauration, la réhabilitation ou la mise en valeur présente, au point de vue historique, architectural, archéologique, artistique ou paysager, un intérêt public. En impulsant une réflexion globale et transversale, le SPR impose de déterminer *ce qui doit et/ou ce qui peut* être protégé dans le cadre d'un seul et même outil au titre du paysage, de l'urbanisme et de l'architecture.

Ce qui doit être protégé,

C'est-à-dire ce qui, par nature, mérite une protection particulière pour assurer la préservation de son état d'origine, parce que l'œuvre est remarquable par elle-même.

Ce qui peut être protégé,

C'est-à-dire ce qui peut être restauré tout en conservant des qualités d'usages adaptées aux besoins actuels.

Étant entendu que l'ambition première d'une réhabilitation est de pouvoir transmettre un patrimoine utile aux générations futures, la démarche d'analyse qui a présidé à la proposition de périmètre s'est structurée avec méthode :

les origines,

les qualités héritées,

les qualités à transmettre.

1. Les origines :

L'analyse patrimoniale a étudié les origines de la Cité Jardin :

Les premiers terrains acquis par l'office public de la Seine : des terres agricoles et forestières situées entre l'Avenue de Paris et la forêt domaniale. Ces acquisitions composent un socle paysager particulier, composé de trois identités paysagères et géotechniques identifiables:

- le Plateau forestier,
- le talweg et ses gradins,
- le Coteau.

► **Ces premiers éléments fondent l'entité paysagère de la Cité Jardin.**

Le plan de 1929 : premier plan d'ensemble qui avait un caractère de plan guide. Il dessinait une Cité en devenir qui s'est réalisée au fil des campagnes de constructions, en adaptant sa morphologie à l'évolution des besoins. Le plan de 1929 n'a jamais eu vocation à être réalisé en l'état, mais démontrait la capacité d'un site délimité à développer des morphologies urbaines souples associées à des codes d'habiter déterminés selon les principes sanitaires et sociaux des Cités jardins.

► **Ce second élément fonde l'entité urbaine et fonctionnelle de la Cité Jardin**

Sur la base de ces deux premiers éléments historiques (acquisitions foncières et plan de 1929) la notion de Cité jardin enclose a pris forme, permettant de valider la cohérence du périmètre d'étude.

C'est ainsi que les quartiers périphériques qui se sont développés avec l'étalement urbain de Châtenay-Malabry ont définitivement été exclus de l'appellation « Cité Jardin ». C'est notamment le cas du quartier des Peintres. (Réponse B9)

La Cité Jardin enclose est donc bien l'ensemble bâti compris entre l'Avenue de la Division Leclerc et la forêt domaniale du Bois de Verrières, dans des limites clairement identifiables.

2. Les qualités héritées

L'analyse de l'héritage de la Cité Jardin a été menée depuis 2016 au fil de nombreuses études qui ont toujours considéré la Cité Jardin dans son ensemble.

Les analyses patrimoniales ont permis d'ordonner quatre héritages majeurs qui doivent être transmis aux générations futures :

- le paysage,
- le plan d'urbanisme,
- l'architecture,

- les qualités d'usages.

Ces quatre héritages majeurs ont été analysés selon deux approches parallèles et complémentaires :

Leur qualité patrimoniale :

Par qualité patrimoniale, on définit l'approche sensible de ce qui paraît beau, authentique, ... la qualité patrimoniale suppose une forme de subjectivité. Matériaux, couleurs, volumes, formes, etc.

Leur valeur patrimoniale :

Par valeur patrimoniale, on définit l'approche rationnelle de ce qui est fonctionnel et fidèle à son rôle d'origine. La valeur patrimoniale est nécessairement collective et permet à la communauté d'exister. Usages, confort, accessibilité, mixité, attractivité, services, etc.

3. Les qualités à transmettre

Au-delà de la composition paysagère et urbaine remarquable, la Cité Jardin hérite d'un code d'habiter qui renforce sa cohérence patrimoniale. Ce code d'habiter trouve ses fondements dans la motivation initiale de la Cité Jardin : mieux loger et mieux vivre.

Le code d'habiter la Cité Jardin relève de relations permanentes entre *dedans* -confort du logement- et *dehors* -liens avec la nature ET avec le reste de la ville.

Ces liens subtiles, qui fondent le code d'habiter en Cité Jardin et qui traversent les époques de construction, les études patrimoniales les ont traduits au travers de quatre familles d'invariants patrimoniaux :

- le rapport au site,
- les parties communes,
- les enveloppes bâties,
- l'habitabilité / le logement.

Les invariants patrimoniaux sont transversaux. Chacun concerne les quatre qualités héritées : paysage, urbanisme, architecture et qualité d'usages.

Les réponses ci-après découlent de l'explication de la méthode.

(Réponse B4) L'église copte a été construite dans les années 1960. C'est un bâtiment remarquable identifié de manière individuelle dans les études patrimoniales, mais sans lien avec la Cité Jardin. Le plan de 1929 n'intégrait aucun lieu de culte. Elle n'a pas plus de légitimité à être intégrée au SPR que l'église catholique située en partie est de la Cité. Le fait que l'architecte Pierre Sirvin en soit le concepteur ne la rend pas plus opportune à intégrer le SPR, qui identifie ce qui doit être protégé au titre du site remarquable et des critères d'analyse fondés sur la trilogie origines-héritage-transmission.

(Réponse B5) Le Belvédère de la Place Léon Blum et la Tour Lamartine sont des constructions des dernières campagnes de travaux qui viennent remarquablement compléter le plan masse :

- Le Belvédère matérialise une fin à l'axe piéton qui traverse la Cité d'ouest en est depuis la demie Lune.
- La tour Lamartine est un ultime signal émergeant qui répond aux deux autres édifices que sont la Tour Cyrano et la Tour Albert Thomas.

Ils sont inscrits dans le SPR au titre de leur pertinence urbaine et paysagère et non pour leur qualité architecturale. Ces édifices nécessitent des rénovations importantes impliquant des évolutions de façades non compatibles avec les exigences de protection appliquées aux bâtiments repères, même si certains ouvrages (en particulier la composition des pilotis du Belvédère) seront signalés dans le document de gestion et de protection du SPR choisi.

(Réponse B6) Le complexe sportif est intégré dans le SPR au même titre que l'ensemble des équipements publics du quartier. Il en est de même du gymnase du collège Masaryk, pourtant très décalé du point de vue architectural. Ce que le SPR soutient avec ce périmètre, c'est que l'attractivité culturelle et sportive fait partie des fondements de la Cité Jardin et des héritages sociaux du concept urbain. L'intégration de ces programmes au titre de leur usage, plus que de leur forme, se poursuit avec l'intégration dans le périmètre du futur équipement structurant, équipement inexistant à créer.

Ce que contient le dossier d'enquête :

« Ce qui est patrimonial n'est pas induit par l'ancienneté des constructions, mais par la justesse de leur intégration dans l'ensemble, par le respect à l'esprit Cités-Jardins. »

« Il s'agit de déterminer le plus précisément possible les bâtiments et lieux qui assureront ce témoignage patrimonial et ceux qui porteront la novation nécessaire à la Cité Jardin du XXIème siècle. »

Appréciation : Dans sa réponse, le porteur de projet précise son approche pour la définition du périmètre basée sur origines-héritages- transmission

Question B7 : Le SPR doit être un ensemble identifiable.

Comment allez-vous procéder pour identifier le dans/dehors du périmètre dans les cas suivants?

- Les traversées de voiries
- Dans le dossier d'enquête, il est écrit (pièce 3 p.270 du dossier numérique) « Il est recommandé d'intégrer dans le périmètre la totalité des emprises de voiries jusqu'à l'alignement opposé... ». Je constate qu'à plusieurs endroits (voir les encadrés rouges sur la carte page suivante) le périmètre du SPR coupe la chaussée.
- au niveau du Plateau. Par exemple le périmètre est « découpé en escalier » entre l'Allée des Frères Wright et l'Allée Gabriel Voisin
- et plus généralement, aux endroits où une division foncière est proposée (cf pièce 4 du plan cadastral)

Réponse du porteur de projet B7

Les constructions du plateau des aviateurs illustrent bien l'approche méthodique des architectes du patrimoine entre qualités héritées et qualités à transmettre.

Les bâtiments sont tous de même nature architecturale et c'est dans la valeur de la relation aux autres héritages que l'on trouve les indicateurs pour tracer le périmètre de SPR. Tous les bâtiments présentent les mêmes défauts fonctionnels d'habitabilité dégradée. Mais les bâtiments situés en bordure du Parc Léonard de Vinci et de la rue Montgolfier ont une valeur paysagère et urbaine qui dépasse leur valeur architecturale. Ils encadrent l'espace public et entretiennent un rapport d'échelle bâtie sous l'échelle forestière. C'est ce qu'a d'ailleurs signalé l'Inspecteur des Patrimoines dans son avis, sans relever le caractère qualitatif de la démarche.

C'est ce que développe l'argumentaire du SPR en exposant les principes d'intériorité (noyau) et de périphéries (épiderme).

L'intériorité (noyau) est protégée, elle entretient la mémoire et rappelle d'où l'on vient.

Les périphéries (épidermes) évoluent pour répondre aux besoins et participer, comme une « nouvelle peau » à la protection du noyau.

D'un point de vue législatif, le tracé du périmètre de SPR doit être clairement identifiable.

Il l'est majoritairement en collant aux parcelles cadastrales, mais des points singuliers seront en effet à traiter par relevé de géomètre :

- lorsqu'une division de parcelle est nécessaire, l'édifice situé au sein du périmètre bénéficiera d'un recul paysager (cercle d'intimité des invariants patrimoniaux) matérialisé par un aménagement végétal identifiable (haie, massif, bordure, muret...).
- Lorsque le tracé suppose une traversée de voirie, des éléments identifiables de part et d'autre de la voirie seront aménagés selon les principes précédents.

Du point de vue du paysage d'ensemble et de l'OAP, la limite entre intériorité et périphérie n'a pas de raison d'être ressentie, au contraire, la fluidité des aménagements paysagers, l'enchaînement des volumes bâtis, la profondeur des percées visuelles seront entretenus sur l'ensemble du site, indépendamment du périmètre de protection spécifique SPR.

Appréciation : Les limites du SPR, servitude d'utilité publique, devront être établies sans ambiguïté, par division foncière sur un espace de 70 hectares sans clôture aujourd'hui...il y aura un esprit de « dedans » et « dehors ».

Question B8: A quoi correspond la dernière carte de la dernière page de la pièce 3 du dossier d'enquête ? (périmètre jaune sur la carte Proposition de périmètre - préfiguration indicative de PVAP) ? Sur cette carte, quel est le statut du bâtiment « Espace Projet et crèche » où se sont tenues les permanences de l'enquête publique (bâtiment non mentionné sur la carte et non mentionné sur le plan cadastral pièce 4 du dossier d'enquête)?

Réponse du porteur de projet B8

Cet équipement à venir s'inscrira dans la composition urbaine de la Place François Simiand à l'emplacement de l'actuelle Maison du Projet. L'édifice existant présente des caractéristiques architecturales à valoriser, mais les volumes ne sont pas adaptés aux besoins du futur équipement. Le programme intègre également une infrastructure de stationnement à mutualiser au bénéfice des logements de ce secteur réhabilités à 90%, donc en déficit de stationnement.

La construction existante n'apparaît pas sur la carte « SPR – Proposition de périmètre / Préfiguration indicative du PVAP » figurant à la dernière page de la pièce 3 du dossier d'enquête parce que sur cette carte, le porteur de projet a fait le choix de ne représenter que les bâtiments à destination de logement.

Cette construction n'apparaît pas non plus sur la pièce 4, « Plan cadastral du Site Patrimonial Remarquable ». En effet, sur cette carte, aucun bâtiment n'est représenté. Pour faciliter la lecture du plan, le porteur de projet a fait le choix de ne représenter que les parcelles composant la Cité Jardin et non les bâtiments.

Appréciation : La commissaire enquêteuse ne comprend pas quel est l'avenir du bâtiment.

Question B9 : En quoi le classement de la totalité de la cité-jardin (y compris la cité des Peintres) serait-il incompatible avec le projet de rénovation urbaine de la ville de Châtenay-Malabry ? Un PVAP peut tout à fait prévoir une partition du périmètre et des règlements différents suivant des zones

Réponse du porteur de projet B9 :

(Réponse B9) La protection au titre du SPR est plus contraignante que celle pouvant être mise en place par un PLU même comprenant des dispositions particulières de protection du patrimoine.

Ainsi, le classement au titre du SPR ne permet pas, ou que très ponctuellement, les rénovations lourdes et les reconstructions, même réalisées selon un cahier des charges strict. C'est d'ailleurs ce que relève la CNPA en demandant un niveau de protection du bâti de 90% au sein du périmètre.

Considérant l'ensemble des enjeux fonctionnels, techniques et économiques que doit relever le projet de rénovation urbaine, l'application d'un taux de réhabilitation aussi élevé à l'ensemble de la Cité n'est pas envisageable, à moins de vouloir en faire un quartier-musée totalement déconnecté des besoins contemporains des habitants.

L'avis de l'ABF est très éclairant sur ce point :

« Le périmètre de SPR proposé est le plus adapté.

Il permet la conservation des immeubles, bâtis et non bâtis, sans modification des plus remarquables et avec des modifications limitées et encadrées par un règlement pour les autres immeubles.

Les secteurs non-retenus dans ce périmètre n'ont pas démontré les mêmes qualités nécessitant une protection règlementaire de type patrimoniale. L'évolution-adaptation de ces secteurs semble difficilement compatible avec la doctrine du SPR et la légende des plans de gestion possibles.

Pour permettre à la cité-jardin de bénéficier d'une cohérence d'ensemble, les dispositions du futur plan de gestion seraient transposées dans le document d'urbanisme, de manière à ce que les secteurs « hors SPR » puissent évoluer selon les mêmes principes, en intégrant toutefois des capacités d'adaptation plus entendues du bâti existant (surélévations, élargissement...).

Appréciation : le porteur de projet indique que le classement de la cité-jardin dans sa totalité ne permettra pas de mettre en œuvre le programme de rénovation urbaine, la possibilité de reconstructions étant très limitée. Le quartier ne doit pas devenir un quartier-musée déconnecté des besoins contemporains.

5.2.3 Thème C : Préservation des paysages et des espaces verts

Synthèse des observations du public

- **75 contributions (et la pétition D) s'accordent sur le fait que la cité-jardin est un espace vert privilégié et demandent sa préservation.**

@34 : . « .Si les immeubles le long du tramway peuvent être remplacés, le caractère paysager doit être conservé, surface pour surface,.. »

@79 « On voit beaucoup de projets "vert" sur le papier, ou sur internet, mais aucun ne se concrétise, la cité-jardin est un bon modèle de réalisation futuriste. »

@157 : (la cité jardin) « a cet atout considérable de contenir une proportion importante d'espaces verts arborés (non congrus à de la simple décoration à la manière d'un jardin japonais..).

Faut-il rappeler les intérêts d'un tel atout ? Sans doute !

Pour ceux qui y vivent, ne pas voir que du béton. La simple vision de zones végétales a un effet psychologique bénéfique.

Pour ceux qui y vivent encore, et un peu au-delà, des espaces ombragés, de plus en plus nécessaires l'été, à cause du réchauffement climatique (contribution à la limitation de la température en zone urbaine par temps de canicule).

Pour l'agglomération, la conservation de sols, richesse naturelle inestimable, qui permettent d'absorber une bonne partie de l'eau de pluie, évitant les risques d'inondation, qui, eux aussi, vont croissant avec l'évolution du climat et l'artificialisation toujours plus grande des sols.

Pour tous : un espace de stockage naturel de carbone, de recyclage du CO2, en ces temps où il faut chercher à freiner l'accélération du réchauffement climatique.

Bref, il s'agit de questions vitales, parmi les plus importantes qui se posent à l'humanité actuellement .. »

@792 « ..L'imaginer menacée me semble irrecevable, ce lieu, dont la conception, ménageant un bâti dans un rapport équilibré avec la présence de la nature, son surplomb ouvrant sur le paysage, la présence de jardins familiaux me semble exemplaire, et témoigne d'une histoire sociale démocratique réussie.. »

- **Les paysagistes et architectes soulignent la composition paysagère exceptionnelle de la cité-jardin**

@89 *Je souligne ici les graves atteintes au paysage par la "mise au gabarit" de cette continuité d'espace pour adapter les infrastructures à l'importante évolution démographique Cette délicate composition ne survivra pas - ni les arbres d'ailleurs - aux aménagements hors d'échelle qui sont énoncés, en particulier la construction de 750 places de stationnements souterrains.*

@281 *La Butte rouge c'est un projet en 3 dimensions (pas une composition à plat) qui associe les vues et les parcours dans un relief complexe ... on ne sait pas faire beaucoup mieux aujourd'hui ... gardons la, protégeons la.*

Le dossier d'enquête publique contient également l'avis de l'inspection des Patrimoines et de l'Architecture : *..De plus, ce projet retient presque uniquement la composition monumentale de la Butte-Rouge et une partie du bâti qui l'accompagne, certes qui formalise en partie l'ossature de la cité, mais qui semble minimiser le rôle du réseau collectif des sentes et venelles qui parcourt toute le cité et qui est l'autre dimension structurelle forte de la Butte-Rouge en cela qu'elle permet l'appropriation collective du cadre paysager et constitue l'irrigation du quartier par la circulation piétonne au cœur des jardins.. »*

Questions posées au porteur de projet et ses réponses

Question C1 : Dans le dossier d'enquête, il n'y a pas de carte avec tous les éléments remarquables de paysage. **Indiquer sur une carte (avec le périmètre du SPR proposé) la position de la trame verte, les arbres remarquables (et leur type), les jardins familiaux (selon l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme) et les espaces boisés (Classé selon l'article R 151-31-1° et L 113-1 du Code de l'Urbanisme) (cf PLU de Châtenay-Malabry)**

Réponse du porteur de projet C1

voir la carte jointe en annexe 3

Appréciation : Dans cette enquête, il est beaucoup questions de bâtiments, de leurs usages, de leur démolition, rénovation, restructuration .. Certes dans le dossier d'enquête, il y a une étude patrimoniale du paysage et des espaces publics dans « Connaître » (cahier 4) puis des propositions sur un parcours de mise en valeur des espaces publics au sein du SPR (cahier IX), mais dans plans de SPR, les espaces libres et verts (23 ha pour la totalité de la cité-jardin) ressemblent un peu à du vide entre les bâtiments alors qu'il y a des arbres, des arbres remarquables, des jardins partagés, des collines, des sentes... la réponse du porteur de projet vient apporter quelques éléments.

Question C2 : Existe -t-il une cartographie des sentiers et des venelles ?

Comment seront protégés ces sentiers en dehors du périmètre du SPR ? (exemple l'escalier qui monte de la Rue Edouard Vaillant au Square des Américains et hors périmètre du SPR)

Réponse du porteur de projet C2

Les sentiers et les venelles font l'objet d'un repérage à l'îlot dans le cadre des études programmatiques en cours. Les analyses patrimoniales ont relevé la valeur paysagère de ces cheminements et leur qualité d'usage (parcours libre, promenade, ...) mais leur tracé en l'état actuel n'a pas vocation à être protégé, puisque les cœurs d'îlots et les aménagements vont être restaurés et que les strates végétales intermédiaires, manquant cruellement au site, vont être réintégrées.

L'OAP du PLUi a inscrit les cheminements dans les orientations d'aménagements :

« Organiser de nouvelles transversalités et favoriser les parcours piétonniers et circulations douces vers l'intérieur de la Cité Jardin. Puisque les jardins, les parcs ou les espaces publics seront préservés, des cheminements et des liaisons douces seront créés ou restaurés. »

Appréciation : la commissaire enquêtrice prend note et indique que la vie sociale intérieure créée par les chemins piétonniers existants semble être un marqueur de la cité-jardin à préserver.

Question C3 : Comment seront protégés les espaces verts entre les bâtiments en dehors du périmètre du SPR ? (cf question D1)

Réponse du porteur de projet C2

Si l'avis de la CNPA demande la protection de 90% des espaces verts existants dans le SPR, l'OAP du PLUi va plus loin avec l'ambition de restituer des espaces de pleine terre et d'augmenter de près de 30% les aménagements paysagers sur l'ensemble du site.

Cette ambition se traduit dans l'OAP par des orientations spécifiques :

- Reconstruire l'intégrité paysagère des cœurs d'îlots.
- Libérer les cœurs d'îlots de la voiture individuelle (c'est ainsi que des rues intérieures seront supprimées, restituant des espaces verts en pied d'immeubles, notamment sur le Plateau des Aviateurs).
- Mettre en valeur les en-communs paysagers, démarche garantie par une publicisation des espaces verts ouverts et libres de déambulation.
- Développer les jardins familiaux.
- Préserver les arbres remarquables et favoriser le développement de la biodiversité grâce à la strate arbustive intermédiaire.

Et dans le règlement par des règles:

- limitant l'emprise au sol des constructions,
- imposant la reconstruction sur les emprises historiques au travers des règles d'alignement,
- imposant des coefficients de pleine terre et d'espaces verts,
- limitant à 12 m les largeurs bâties,
- imposant la préservation des arbres remarquables.

Appréciation : la commissaire enquêtrice indique que la CNPA demande la protection de 90% des jardins (est-ce la même chose que les espaces verts ?) et prend note de l'ambition de l'OAP du PLUi. La MRAe est plus critique dans son avis sur le projet d'aménagement de la cité-jardin.

5.2.4 Thème D : Projet « Pour la rénovation de la cité jardin » et politique urbaine

Synthèse des observations du public

L'enquête publique s'est transformée en « pour » ou « contre » le projet de rénovation de la cité-jardin. De nombreux témoignages/avis ont été rédigés sur :

- Les conditions de vie dégradée,
- Les problèmes de stationnement,
- La demande de davantage de mixité sociale,
- La demande de retour à une vie paisible (délinquance, ..)
- Le manque d'entretien par le bailleur,
- Les impacts d'un projet de rénovation par l'intermédiaire de l'ANRU (moins de logements sociaux, gentrification du quartier, démolition/reconstruction...)
- Les impacts sociaux de déménagement forcés (cf : O2, @152)
- Les impacts du projet de rénovation sur le bilan carbone (en particulier l'impact des travaux de démolition/reconstruction)
- Le coût des travaux de rénovation/réhabilitation versus le coût d'entretien
- La standardisation des constructions à Châtenay-Malabry
- Les critiques ou l'approbation des dernières opérations immobilières dans la ville

Il faut noter que de nombreuses pages du dossier d'enquête publique, en particulier la pièce 3, portent en bas de page le logo du projet « Pour la rénovation de la cité jardin ».

Toutes les questions (et les réponses) relatives au projet de rénovation de la cité-jardin ne sont pas traitées ici et devraient trouver leur place dans la prochaine enquête publique sur le projet de rénovation de la cité-jardin.

Des observations traitent du sujet de la muséification du SPR

La pétition C signale « *la cité jardin n'est pas un musée, c'est là où on vit !!! Il faut le dire HAUT et FORT* »

@174 (pour le classement en SPR) « *La notion de patrimoine ne se limite pas aux édifices anciens, les plus récents ont aussi le droit à cette forme de respect et de reconnaissance. Et contrairement aux dires de certains, il ne s'agit pas de vivre dans un musée, mais de vivre dans un quartier qui a une histoire, histoire qui ne doit pas se limiter à quelques immeubles conservés et des panneaux aussi richement illustrés soient-ils.* »

E741 (HBH) : « Certes la cité jardin est un patrimoine architectural témoin des premières cités jardins d'île-de-France. Mais comme le signifiait le rapport de l' Aurif dès 1980 « la cité jardin 40 ans après »: « il faut restaurer l'esprit plutôt que la lettre».

Questions posées au porteur de projet et ses réponses

Question D1 :Sur le thème de la rénovation urbaine, L'observation @229 indique «.. Il suffit d'aller voir les logements construits sur l'emplacement de l'ancienne école Suzanne Buisson pour imaginer ce que les promoteurs pourront proposer! (photo ci après)



Je constate les grilles d'entrée fermées (à la différence des espaces ouverts de la cité-jardin et un immeuble avec 4 à 5 étages)

Quelle est l'historique de cette construction hors périmètre SPR ? (est-elle dans le périmètre Architecture Contemporaine remarquable?) Quel était l'avis de l'ABF lors du permis de construire ?

Réponse du porteur de projet D1

Le permis de construire de la résidence l'Orée du Bois a été obtenu en juillet 2013. A cette époque, la Cité Jardin était couverte par le label Patrimoine du XXe siècle (l' « ancêtre » du label Architecture Contemporaine Remarquable créée en 2017). Ce label a été mis en place, en 1999, par le ministère de la culture et de la communication et encadré par deux circulaires n° 169053 du 18 juin 1999 et n° 2001/006 du 1^{er} mars 2001. Il a été créé « en vue d'identifier et de signaler à l'attention du public, au moyen d'un logotype, les édifices et ensembles urbains qui, parmi les réalisations architecturales de

ce siècle, sont autant de témoins matériels de l'évolution technique, économique, sociale, politique et culturelle de notre société » (cf. circulaire du 1^{er} mars 2001).

Toutefois, à l'inverse du label ACR précédemment évoqué, cet ancien label est « *sans incidence juridique ou financière sur les édifices ou ensembles urbains concernés* », il a seulement pour objet d'offrir « *le plus souvent une alternative aux procédures de protection existantes, mais n'en constituera toutefois pas un préalable nécessaire* » (cf. circulaire du 1^{er} mars 2001).

En outre, la parcelle concernée n'étant pas située dans le périmètre de protection des monuments historiques, l'architecte des bâtiments de France n'avait pas à émettre d'avis pour la réalisation des logements visés à la place de l'ancienne école Suzanne Buisson.

Cette résidence, conforme au règlement du PLU (en vigueur à l'époque mais également aujourd'hui), est un exemple emblématique de construction non respectueuse de l'identité patrimoniale de la Cité Jardin.

La volonté du porteur du projet est de mettre en place les outils nécessaires afin de ne plus être confrontés à ce type de réalisation.

Appréciation : la commissaire enquêteuse note que cette résidence est conforme au PLU en vigueur et que la volonté du porteur du projet est de mettre en place les outils nécessaires afin de ne plus être confrontés à ce type de réalisation.

Question D2 : la commissaire enquêteuse constate que le sujet du SPR est clivant. **Quels dispositifs seront mis en œuvre pour faire une promotion positive du projet et rassembler les citoyens autour du choix de périmètre du SPR et de la valeur patrimoniale du site?** En effet, par exemple les visites risquent de se multiplier ('@773 : *j'ai l'impression que ces délégations visitent un zoo.*)

Réponse du porteur de projet D1

Les dispositifs de « promotion positive » déjà mis en place seront maintenus et renforcés.

La participation du public va se poursuivre dans le cadre des procédures d'urbanisme (PLUi et élaboration des documents de gestion à l'intérieur du SPR) et dans le cadre des ateliers « mémoires des quartiers » du programme de l'ANRU, des expositions à la maison du projet, des visites et des réunions de quartiers assurées régulièrement.

La collaboration régulière avec les acteurs institutionnels DRAC et ABF, la participation et l'adhésion des habitants et celles de nombreux experts sont la force active d'un projet assurant la compatibilité entre renouvellement urbain et protection patrimoniale.

Appréciation : la commissaire enquêtrice note un maintien et renforcement des dispositifs de communication mais le dispositif législatif de médiation et de participation citoyenne n'est pas une option et ne doit pas être confondu avec les enquêtes publiques réglementaires. En effet, la loi relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine, promulguée le 7 juillet 2016, a fait le lien entre protection, valorisation du patrimoine et médiation en introduisant dans l'article L631-1 du Code du Patrimoine : « Les sites patrimoniaux remarquables sont dotés d'outils de médiation et de participation citoyenne ».

Le SPR de la cité-jardin devra donc être doté d'outils, destinés aux habitants et bailleur/promoteur, pour :

- **les sensibiliser à la mise en valeur du cadre de vie et à la préservation du patrimoine historique.**
- **Leur permettre de se réapproprier leur quartier et de mieux vivre le patrimoine**

Le 27 mai 2024
Estelle Dlouhy-Morel
Commissaire Enquêteure



6 Annexes

Annexe 1

Tableau de synthèse des observations recueillies pendant l'enquête

	ID Unique	Synthèse	Pour le classement SPR avis favorable périmètre	Pour le classement SPR avis défavorable périmètre	Pour le classement SPR sans avis périmètre	contre le classement SPR	non à la démolition	Pour une réouverture (ouverture/démolition)	Pour une réhabilitation/rénovation	Procédure	Témoinnage conditionnel de vie éligible	sobriété / bilan CO2	Pour le maintien en PUA HPM	Cout des travaux	Pétition Association Chateaux Patrimoine Environnement	autre	Pour l'avantage de mixité sociale	Préservation des espaces verts/jardins	Politique urbaine	Manque entretien parti bailleur	Pay sage	Pétition B	Pétition A	Pétition C	Pétition D
E219		Avis défavorable au projet de la ville		1																					
@220		Enfin un projet solide, bien ficelé et en mesure de rendre son âme à la cité jardin, de la rendre viable, agréable et chaleureuse pour ses habitants													1										
@221		Réhabilitons la mais laissons lui son charme et son harmonie													1										
@222		contre les promoteurs													1										
@223		Nous demandons que l'intégralité de la Cité-jardin (y compris la cité des Peintres) soit classée sans autoriser de destruction afin de protéger l'ensemble des bâtiments et des aménagements paysagers.		1											1									1	
@224		<i>Symptôme d'un avis en P?</i> La municipalité et l'EPT Vallée Sud-Grand Paris, avec Hauts-de-Seine Habitat, ont initié une vaste opération de rénovation des espaces bâtis et naturels, qui doit se terminer en 2037 qui a pour objectif de << créer des conditions de mixité sociale >>, avec pour << défis >> : << diversifier l'offre de logements et créer un vrai parcours résidentiel >> et <<mettre fin à la désertification des établissements scolaires de la Cité Jardin>>. le périmètre de classement ne concerne qu'une partie de cette emprise de rénovation et le dossier d'enquête publique ne fournit aucune justification détaillée sur ce point et c'est la critique principale que nous formulons Approuve la remarque de la MRAe dans son avis du 28 février 2024 sur le manque de détail du diagnostic architectural et patrimonial indique que cette protection partielle va créer une partition de la cité formule un avis défavorable pour le périmètre de classement et demande qu'une démarche globale de protection SPR sur l'ensemble de la Butte Rouge soit régi par un Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV)		1													1								
@225		favorable au classement en SPR proposé par la ville	1																						
@226		favorable au projet de périmètre de classement au titre de site Patrimonial remarquable	1									1													
@227		soutient pleinement l'idée d'établir un périmètre de classement au titre de site patrimonial remarquable pour préserver les bâtiments Cette initiative permettra non seulement de préserver les plus importants d'un point de vue architectural mais également de tous les améliorer en termes de confort thermique, afin d'offrir une meilleure qualité de vie aux personnes qui y habitent . De plus il est important de désimperméabiliser les sols et d'offrir plus d'espaces verts.	1									1					1								

ID Unique	Synthèse	Pour le classement SPR avis favorable périmètre	Pour le classement SPR avis défavorable périmètre	Pour le classement SPR sans avis périmètre	contre le classement SPR	non à la démolition	Pour une rénovation (logés/démolition)	Pour une réhabilitation/rénovation	Procédure	Témoignage conditions de vie dégradées	sobriété / bilan CO2	Pour le maintien en P.U.I.H.M	Cout des travaux	Pétition Association Chateaux Patrimoine Environnement	autre	Pour l'avantage de mixité sociale	Préservation des espaces verts/jardins	Politique urbaine	Manque entretien part le bailleur	Paysage	Pétition B	Pétition A	Pétition C	Pétition D
S18	Pétition B avec 12 signatures Favorable au SPR et à son périmètre du SPR OUI pour la rénovation ! Nous voulons être mieux logés!	1																			1			
S19	Pétition B avec 15 signatures Favorable au SPR et à son périmètre du SPR OUI pour la rénovation ! Nous voulons être mieux logés!	1																			1			
S20	Pétition C avec 25 signatures OUI au projet de rénovation de la cité jardin. Il faut retrouver l'ambiance et la beauté de la Cité Jardin telle que nous l'avons connu.. La Cité Jardin n'est pas un musée, c'est là où l'on vit. Liste des permanences du CE (UNLI Union nationale des locataires indépendants)	1																					1	
S21	idem @631																							
S22	Ne supporte plus les "touristes" qui s'émerveillent devant la cité. OUI le découpage du Site Patrimonial est équilibré, il permet de préserver une partie de la Butte tout en assurant son évolution pour nous offrir des conditions de vie décentes.. Ce quartier ne se distingue que par des choses négatives: insécurité, inaccessibilité, insolvabilité, instabilité... Qu'on avance Qu'on rénove et qu'on reconstruise!	1				1																		
S23	Pétition B avec 14 signatures Favorable au SPR et à son périmètre du SPR OUI pour la rénovation ! Nous voulons être mieux logés!																				1			
S24	Témoigne de conditions de logement dégradées. Favorable au SPR et au périmètre. Joint une photo	1							1															
S25	Témoigne du déménagement probable d'une personne âgée. Favorable à cette rénovation, au périmètre du SPR																							
S26	Cette rénovation va changer la vie de ses locataires, possibilité de vivre dans des logements confortables. Favorable au périmètre du SPR	1																						
S27	Pétition B avec 18 signatures Favorable au SPR et à son périmètre du SPR OUI pour la rénovation ! Nous voulons être mieux logés!	1																			1			
S28	Pétition A avec 5 signatures Protéger le patrimoine c'est bien et nous sommes favorables au périmètre du SPR mais donnez nous des logements où on peut vivre normalement!	1																				1		
S29	Pétition A avec 5 signatures Protéger le patrimoine c'est bien et nous sommes favorables au périmètre du SPR mais donnez nous des logements où on peut vivre normalement!	1																				1		
S30	Pétition A avec 2 signatures Protéger le patrimoine c'est bien et nous sommes favorables au périmètre du SPR mais donnez nous des logements où on peut vivre normalement!	1																				1		
S31	Pétition B avec 4 signatures Favorable au SPR et à son périmètre du SPR OUI pour la rénovation ! Nous voulons être mieux logés!	1																				1		

Annexe 2

Procès-verbal de synthèse des observations

**PROCÈS-VERBAL DE SYNTHÈSE
DES OBSERVATIONS
RECUEILLIES PENDANT L'ENQUÊTE PUBLIQUE**

**Enquête publique préalable au classement de la Cité-jardin, située à
Châtenay-Malabry, au titre de site patrimonial remarquable**

Enquête publique menée du mardi 2 avril 2024 à 9h
au vendredi 26 avril 2024 à 17h30

COMMISSAIRE ENQUETEURE : Estelle DLOUHY-MOREL

Table des matières

1. Présentation	2
2. Mise à disposition du dossier d'enquête publique et registres	2
3. Permanences	2
4. Rendez-vous pendant l'enquête	3
5. Fin de l'enquête.....	3
6. Synthèse comptable des contributions.....	3
7. Typologie des déposants.....	4
8. Pétitions.....	5
9. Thèmes traités dans les observations	5
10. Synthèse des observations et questions au Porteur de projet	7
10.1. Thème A : Enquête publique(dossier d'enquête, procédure,...)	7
10.1.1. Synthèse des observations déposées par le public.....	7
10.1.2. Questions posées au porteur de projet	8
10.2. Thème B : Périmètre du Site Patrimonial Remarquable.....	10
10.2.1. Synthèse des observations déposées par le public.....	10
10.2.2. Questions posées au porteur de projet	11
10.3. Thème C : Préservation des paysages et des espaces verts	14
10.3.1. Synthèse des observations déposées par le public.....	14
10.3.2. Questions posées au porteur de projet	15
10.4. Thème D : Projet « Pour la rénovation de la cité jardin » et politique urbaine.....	16
10.4.1. Synthèse des observations déposées par le public.....	16
10.4.2. Questions posées au porteur de projet	16

ANNEXE 1 : Pétitions A, B,C,D

ANNEXE 2 : Tableau de toutes les contributions synthétisées et anonymisées

ANNEXE 3 : Liste des contributions extraites du registre numérique (sans les contributions des registres papier)

1. PRESENTATION

L'enquête publique est préalable au classement de la Cité-Jardin de Châtenay-Malabry, Hauts-de-Seine, au titre de site patrimonial remarquable (SPR).

Elle s'est déroulée du 3 avril 2024 9h au 26 avril 17h30.

Le dossier n'est pas soumis à évaluation environnementale et le dossier ne contient pas d'étude d'impact.

2. MISE A DISPOSITION DU DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE ET REGISTRES

Ont été tenus à la disposition du public :

Un dossier d'enquête publique papier et un registre en version papier :

- aux jours et heures habituels d'ouverture des services:
 - o à la Mairie de Châtenay-Malabry, siège de l'enquête
- aux jours et heures des permanences:
 - o dans l'Espace Projet Cité Jardin situé place François Simiand à Châtenay-Malabry

Un dossier d'enquête consultables à distance et un registre numérique

- sur le site dédié au projet : <https://www.registre-numérique.fr/spr-chatenaymalabry>.

Les observations et propositions ont pu également être envoyées à l'adresse courriel suivante : spr-chatenaymalabry@mail.registre-numerique.fr ou par courrier à l'attention de la commissaire enquêteure, au siège de l'enquête.

Le dossier d'enquête publique était également consultable sur site Internet de la Préfecture des Hauts-de-Seine : <https://www.hauts-de-seine.gouv.fr/Publications/Annonces-avis/Enquetes-publiques/Enquetes-publiques-2024-projets/CHATENAY-MALABRY>

3. PERMANENCES

Quatre permanences en présentiel ont été tenues par la commissaire enquêteure à l'Espace Projet de la Cité-jardin:

Mardi 2 avril 2024	9h à 12h	1 visiteur
Mercredi 10 avril 2024	14h30 à 17h30	10 visiteurs
Samedi 20 avril	9h à 12h	15 visiteurs
Vendredi 26 avril	13h30 à 17h30	13 visiteurs

Il y a eu des files d'attente pour échanger avec la commissaire enquêteure et écrire sur le registre dédié. Chaque visiteur a eu à cœur de témoigner, pendant cette enquête, selon ses convictions sur le dossier.

Toutes les permanences se sont déroulées dans une ambiance courtoise.

4. RENDEZ-VOUS PENDANT L'ENQUETE

Pendant la période de l'enquête, deux échanges se sont tenus avec :

- Monsieur Mamane, Directeur de Hauts-de-Bievre Habitat, et son équipe, le 5 avril à 10h
- Monsieur Peyretout, Monsieur Lerude (DRAC Ile-de-France) et Madame Nitescu (ABF) au siège de la DRAC , le 11 avril à 16h.

J'ai effectué deux visites de la cité-jardin pendant la préparation de l'enquête publique avec Madame L'huiller, Responsable du projet. Une troisième visite de la Cité-jardin a été organisée par Madame Gutglas, opposée au périmètre du projet de SPR, le 26 avril 2024 à 11h. Deux responsables du service urbanisme de la Mairie ont également participé à cette visite.

5. FIN DE L'ENQUETE

Terminant l'enquête publique avec une permanence à l'Espace Projet le 26 avril 2024, j'ai clos le registre dédié à 17 h 30, fin de l'enquête.

Le registre du siège de l'enquête m'a été remis en main propre ce même jour à 18h. et j'ai également clos ce registre.

6. SYNTHESE COMPTABLE DES CONTRIBUTIONS

- **784** observations déposées sur le site dématérialisé de l'enquête publique sont prises en compte

Un total de 792 observations a été déposé sur le registre dématérialisé mais après l'examen attentif de toutes les contributions, j'ai exclu 8 contributions non pertinentes (par ex : demandes de renseignements, doublons, contributions vides..). Elles ne sont pas visibles dans le tableau final joint.

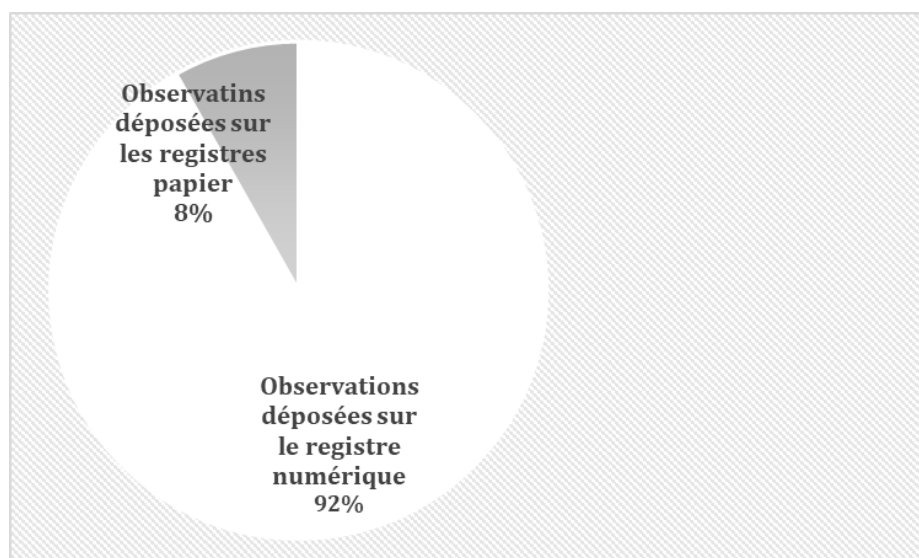
Les contributions sont décomposées comme suit :

- **766** observations publiées sur le registre et identifiées avec @+n° de la contribution (ex : @214)
- **18** contributions envoyées par e-mail et identifiées avec E+n°de la contribution (ex : E369)

Les contributions non publiées sur le registre numérique sont les contributions : @746, @519, @509, @196, @68, @10, E737,E732

- **34** observations ont été déposées pendant les permanences sur le registre papier dédié. Elles sont identifiées R+n° de la contribution (ex : R26)
- **2** observations orales ont été recueillies pendant les permanences. Elles sont identifiées O+ n° de la contribution (ex : O1)
- **36** observations ont été déposées sur le registre d'enquête papier du siège de l'enquête (y compris les courriers). Elles sont identifiées avec S+ n° de la contribution (ex : S10)

Soit un total de 856 contributions prises en compte.



7. TYPOLOGIE DES DEPOSANTS

Des contributeurs ont déposé une observation :

- au nom d'une association (29 observations).
- en se présentant comme architecte, urbaniste, paysagiste ou spécialiste des jardins ou étudiant dans ces différents domaines (44 observations)
- comme élu ou ancien élu (6 observations)

Liste des associations ayant déposées au moins une contribution (par ordre chronologique)

Fédération Patrimoine Environnement
CNL Châtenay-Malabry
Association Sauvons Butte Rouge
Quartier Maison Du Peuple (QMDP)
Société des membres de la Légion d'honneur
Environnement 92
DOCOMOMO France
Europa Nostra
Bol d'Air
Châtenay Patrimoine Environnement
ICOMOS France
Vivre à Clamart Association
OPMLH 92 (Observatoire de la précarité et du mal logement dans le 92)
Association Val de Seine Vert
Fondation Abbé Pierre
Association Paris Art Deco Society
Union Nationale des locataires indépendants (UNLI)
Châtenay-Malabry A pleine vie
Action Environnement Boulogne Billancourt (AEBB) et Ouest Parisien
COFHUAT
Collectif citoyen Chate naisien
Sites et Monuments
Habiter la porte d'en bas, un quartier, la ville

2 contributions ont été déposées par des ayants-droits des architectes Sirvin (@441 et @684)

8. PETITIONS

4 pétitions ont été déposées sur les registres (voir en PJ)

- Pétition A : 55 signatures

Protéger le patrimoine c'est bien et nous sommes favorables au périmètre du SPR mais donnez nous des logements où on peut vivre normalement !

- Pétition B : 115 signatures

Cité jardin de la Butte Rouge

Favorable au SPR

Oui Pour la rénovation

Nous voulons être mieux logés

- Pétition C : 25 signatures

OUI au projet de rénovation de la cité jardin. Il faut retrouver l'ambiance et la beauté de la Cité Jardin telle que nous l'avons connu... La Cité Jardin n'est pas un musée, c'est là où l'on vit. (UNLI Union nationale des locataires indépendants)

- Pétition D :

Reprise des arguments du tract signé par 3 associations (Association Châtenay Patrimoine Environnement, Sauvons la Butte Rouge, Collectif Citoyen Chatenaisien) dans au moins 43 observations (le texte de la pétition a été écrit tout ou partie dans les registres ou des papiers avec le texte ont été collés/joints dans les registres).

Défavorable au classement proposé

Toute la Butte Rouge doit être protégée y compris la cité des Peintres

Tous les bâtiments, espaces paysagers doivent être conservés

Réhabilitation des logements sociaux sans destruction

9. THEMES TRAITES DANS LES OBSERVATIONS

Uniquement 99 observations (soit 11,5%) des contributions répondent explicitement (selon mon appréciation) à l'objet de l'enquête, c'est-à-dire au classement en site patrimonial remarquable

70% sont favorables au classement en SPR

30% sont défavorables au classement en SPR de la cité-jardin

60% des contributions s'expriment plus précisément sur le périmètre du SPR retenu :

18% des contributions déposées sont favorables au périmètre SPR proposé

42% des contributions déposées sont défavorables au périmètre proposé

78% des associations et 70% des professionnels de l'architecture, du patrimoine, des jardins et du paysage sont défavorables au projet de périmètre du SPR.

Les contributeurs s'intéressent également au projet de rénovation de la cité jardin mené par la ville de Châtenay-Malabry. Ainsi, j'ai considéré que 22% des observations étaient « hors sujet », notamment les observations qui se résument sèchement à

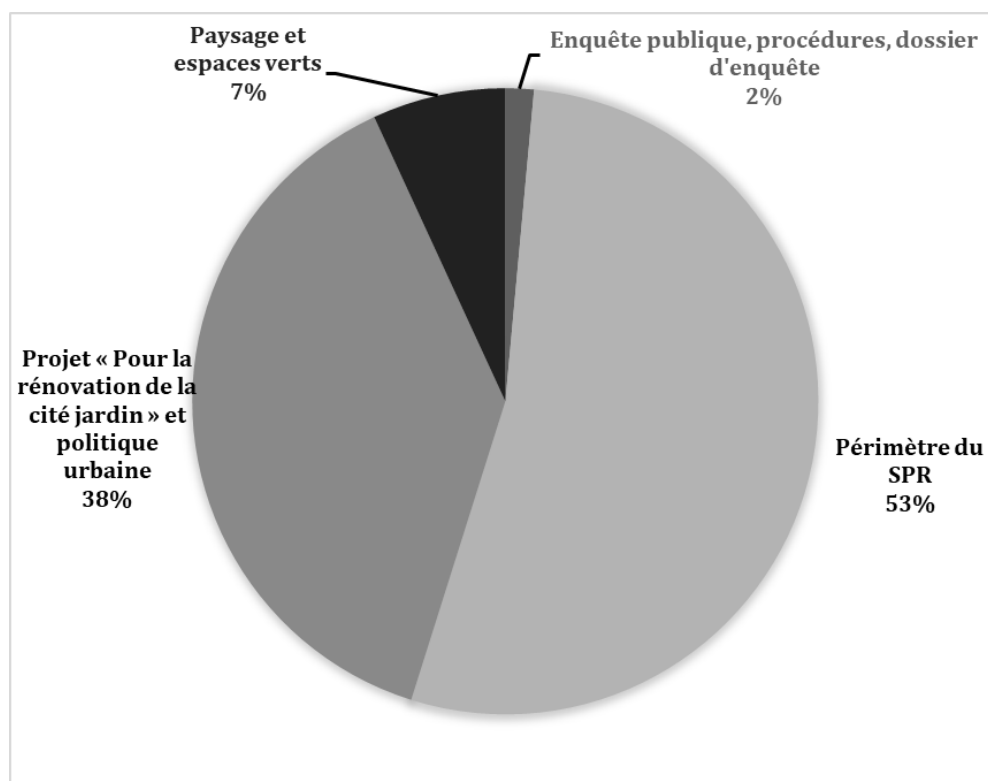
- « oui à la démolition ! »,
- « pour une rénovation/réhabilitation »
- « contre la démolition »

Compte tenu du nombre d'observations recueillies, le dépouillement est réalisé selon des thèmes d'analyse pour synthétiser les principaux arguments et propositions du public. Chaque contribution peut faire référence à un ou plusieurs thèmes. Ces références sont appelées items et ainsi 1090 items ont été pris en compte dans les contributions.

Répartition des items en thèmes d'analyse

Les thèmes retenus pour l'analyse :

- A- Enquête publique (dossier d'enquête, procédure...)
- B- Périmètre du Site Patrimonial Remarquable
- C- Préservation des paysages et des espaces verts
- D- Projet « Pour la rénovation de la cité jardin » et politique urbaine



10. SYNTHÈSE DES OBSERVATIONS ET QUESTIONS AU PORTEUR DE PROJET

10.1. Thème A : Enquête publique(dossier d'enquête, procédure,...)

18 observations ont été déposées sur les registres sur le thème de l'enquête

10.1.1. Synthèse des observations déposées par le public

Sur le dossier d'enquête

Certains saluent le travail réalisé par l'équipe du projet

@749 « *Après examen des 8 documents du dossier, j'ai apprécié le travail considérable et de qualité qui a été effectué ; ceci justifie un avis favorable au classement en SPR de la Cité Jardin de la Butte Rouge à Châtenay-Malabry* »

S5 : « *nous avons retenu des études très élaborées d'aménagement et d'urbanisme figurant dans le dossier..* »

D'autres, au contraire, regrettent un dossier d'enquête publique « *particulièrement touffu, illisible et incompréhensible. Il est aussi très vague !* » (R11)

@70 :« *Le dossier n'est pas construit avec sérieux et rigueur. Des erreurs grossières sont faites...* »

@89 « *... le dossier de la Ville ne donne ni ne contient, ou si peu, ni dessins, ni plans, ni coupes, et quelque soit l'échelle de leurs propositions. Pour le moment ce n'est qu'un dossier qui nécessite un travail de projet par une équipe compétente d'architecte, paysagiste, anthropologue, sociologue, ingénieur entre autres. Ce travail devrait être la première condition de recevabilité de leur dossier...* »

@541 : « *Avis défavorable par manque de pièces permettant de juger de la pertinence du périmètre de protection..* »

Sur la procédure

L'essentiel des questions concerne le document conclusif de la CNPA du 21/09/2023 joint au dossier d'enquête.

La contribution R25 indique «*...schéma sur les étapes de la procédure du classement SPR (pièce 1,page 9 paragraphe 5.1) ,.. la CNPA valide ou modifie le périmètre, puis enquête publique..Au vu du processus décrit, 2 remarques :*

- *La CNPA n'a émis aucun avis, ni favorable, ni défavorable, car aucune majorité ne s'est dégagée lors du vote des membres de la CNPA après examen de la proposition de périmètre présenté, la même que celle faisant l'objet de cette enquête publique. Les documents officiels comme celui du Préfet pour l'ouverture de l'enquête, s'appuient malgré tout sur un avis de la CNPA, ce qui peut porter à croire que la CNPA a entériné cette proposition de périmètre. Cela est un premier point qui peut entacher cette enquête publique d'insincérité...* »

De même @2 « *..(la CNPA) réglementairement saisie le 21 septembre 2023 sur le projet de classement en SPR présenté par la commune, si elle s'est bien prononcée à l'unanimité en faveur de ce classement, n'a pas émis un vote majoritairement favorable au périmètre proposé, ce qui contredit la validité d'un tel classement si celui-ci venait à être prononcé dans de telles conditions...* »

Sur le calendrier

Des observations s'étonnent de procédures concomitantes autour de la cité jardin sans que les éléments soient cités dans le dossier d'enquête :

- l' **Avis n° APJIF-2024-010 du 28/02/2024 sur le projet d'aménagement de la cité-jardin de la Butte Rouge à Châtenay-Malabry (92)** est cité plusieurs fois dans les contributions (@224, @510, @525, @638, @687,...). Dans cet avis joint aux contributions, on lit « *concerne le projet d'aménagement de la cité-jardin de la Butte Rouge, porté par Hauts-de-Bievre Habitat et situé à Châtenay-Malabry (92), et son étude d'impact datée de décembre 2023. Il est émis dans le cadre d'une procédure de déclaration préalable concernant une opération de rehabilitation portant sur l'ilot test no 1 dit « Mermoz ». Le projet global de rénovation prévoit, sur une emprise totale de 60 hectares, la réalisation de travaux de démolition, de rehabilitation, d'agrandissement et de constructions neuves...* »
- Ce même avis de la MRAe indique : « *..Porté par la Ville et l'EPT Vallée Sud – Grand Paris, la rénovation de la cité-jardin de la Butte-Rouge fait l'objet d'une convention signée par l'Agence nationale de renouvellement urbain (Anru) le 18 décembre 2023. Ainsi, un périmètre dit « Anru », ..est délimité au sein de la cité-jardin. Ce périmètre s'étend sur environ quinze hectares comprenant soixante bâtiments résidentiels (soit environ 887 logements) s'inscrivant principalement dans le secteur Vallée–Belvédère. Le démarrage effectif de toutes les opérations subventionnées est prévu pour mi-2026 au plus tard. Les dernières opérations doivent s'achever d'ici 2032...*
- @585 « *Dans le projet de PLUI adopté au territoire en décembre 2023 indiquait bien dans son rapport de présentation pour le choix retenu pour l'OAP de la butte rouge de l'objectif de préserver l'identité unique de la Cité jardin (P 792 PLUI 2)...* »

10.1.2. Questions posées au porteur de projet

A1 : Le dossier d'enquête publique (pièce 1 p.10) précise « *La CNPA s'est prononcée ... permettent ainsi, par un avis neutre, la poursuite des travaux d'élaboration d'un SPR »*

Répondre aux observations R25 et @2 au sujet de la portée juridique du document conclusif de la CNPA du 21/09/2023

A2 : La pièce 7 du dossier d'enquête concerne une délibération du conseil municipal du 25 mars 2021 approuvant le protocole opérationnel pour la rénovation de la cité jardin. Cette pièce contient des éléments obsolètes (ex modification n°4 PLU). En revanche, le dossier de l'enquête publique SPR ne cite pas les 3 sujets suivants :

- Signature de la « Convention ANRU »,
- Dépôt d'une demande d'autorisation environnementale pour le « Projet d'aménagement de la cité-jardin »
- Dépôt d'un dossier d'autorisation environnementale pour le « PLUi » avec création de l'OAP cité-jardin . L'établissement d'un PLU patrimonial assorti d'une OAP assurant la protection des jardins et la qualité des paysages est par ailleurs une condition de la CNPA à l'approbation du SPR (cf relevé de conclusions de la la séance du 21/09/2023).

Réactualiser et compléter le dossier d'enquête avec les éléments jugés utiles.

A3 : **A quoi correspond l'OAP « Parvis des écoles » sur la carte « proposition de périmètre de SPR - conseil territorial du 5 avril 2023 » (pièce 3 p.269 et 270 du dossier numérique)**

A4 : Qu'est ce que le CPAUPE (cahier des prescriptions architecturales, urbaines, paysagères et environnementales) préfigurant le règlement du plan de gestion et cité dans l'avis de l'ABF et en bas de la page 49 du cahier IX (pièce 3 du dossier) ?

A5 : Quel avis a donné la CNPA sur le PLU patrimonial avec OAP ?

A6 : Pièce 1 p.10 Décrire précisément les prochaines étapes de procédure avec un calendrier prévisionnel pour la mise en place de l'outil de gestion du SPR, le PVAP. Par exemple, la loi précise la constitution d'une commission locale, l'organisation d'une enquête publique pour valider le PVAP, etc..

A7 : certains déposants (@154, @224,@372,...) demandent la mise en place d'un PSMV, plan qui préserve davantage l'intérieur des immeubles. En l'absence d'un tel plan, comment seront sauvegardés les éléments des décors immobiliers remarquables (escalier, ascenseur, mosaïque, plaques commémoratives...)?

10.2. Thème B : Périmètre du Site Patrimonial Remarquable

513 observations concernent le périmètre retenu pour le SPR. C'est le thème principal des contributions du public.

10.2.1. Synthèse des observations déposées par le public

145 observations sont favorables au périmètre retenu. Les arguments développés sont :

- « ...équilibre nécessaire entre ce qui est à préserver et ce qui doit être transformé, va permettre de transmettre ce beau patrimoine historique... » (R13)
- « ..Le périmètre proposé dans cette enquête publique paraît judicieux, car il protège ainsi une part importante de ce patrimoine du XXe siècle, tout en laissant la responsabilité aux architectes XXIe siècle, avec leurs connaissances et les matériaux d'aujourd'hui, de redonner un nouveau souffle à cette Cité Jardin, et ainsi de poursuivre cette grande œuvre vivante, en répondant aux besoins et aux évolutions des mentalités et de notre société... » (@247)
- « il faut absolument des logements neufs pour répondre aux besoins essentiels des habitants du quartier.. il faut tout de même garder une trace de l'histoire.. la préservation de certaines immeubles même si ce n'est pas la priorité des habitants est intéressante..(S11)
- « ..Le périmètre proposé par des architectes du patrimoine expérimentés, à l'issue d'études techniques pluridisciplinaires associant architecture, paysage, urbanisme, environnement, géotechnique... est un périmètre qui permet d'organiser un projet équilibré :
 - capacité à protéger et à valoriser un site remarquable dans son ensemble
 - capacité à valoriser une architecture représentative de l'ambition politique des hbm
 - capacité à adapter et à renouveler le bâti pour poursuivre cette ambition sociale du mieux loger en l'inscrivant avec ambition dans les enjeux environnementaux contemporains... »

368 observations sont défavorables au périmètre retenu. La modification de périmètre souhaitée est :

@70 : « ..Nous demandons que le périmètre SPR soit étendu à la totalité de la Cité-jardin de la Butte Rouge, y compris la Cité des Peintres.. »

Les arguments développés sont :

- Périmètre retenu incohérent d'un point de vue patrimonial alors que la cité-jardin a été conçue comme un ensemble cohérent
@740 : « ..Le fait est que la proposition de délimitation du futur SPR de la Butte Rouge, faite par la commune de Châtenay-Malabry et l'Etablissement Public Territorial Vallée Sud – Grand Paris, loin de découler d'une analyse scientifique des caractéristiques patrimoniales de la cité-jardin, n'est que l'expression d'un projet densificateur préexistant (fonction notamment de la présence de voies de circulations importantes ou d'infrastructures de transport). La proposition de délimitation qui en découle est ainsi incohérente d'un point de vue patrimonial. Elle n'est en effet pas plus liée à la chronologie des tranches de construction, qu'à l'esthétique urbaine, à la topographie de la cité-jardin ou à l'état des bâtiments concernés... »
@231 : « Le secteur des Peintres, absent du processus de réflexion, est dit « autonome et différent », alors que son tracé fait partie de la composition d'ensemble. La tour Corot s'inscrit dans l'axe de la rue E. Varlin depuis la Place François Simiand, et dans celui de la place Jean Allemane. Il témoigne de l'habileté des concepteurs à inscrire les différentes phases de

construction dans le temps long, et dans un ensemble cohérent. Comme toute la cité-jardin, il est inscrit dans la topographie du site ; comme la tour de la place Cyrano et la demi-lune, ses bâtiments s'inscrivent dans la perspective de la terrasse du château de Sceaux.

@281 : « l'ensemble de la cité jardin de la Butte Rouge a été pensée et réalisée comme un ensemble cohérent. Alors que plusieurs phases sont à l'origine de la réalisation de la cité jardin elle se présente dans une cohérence paysagère et architecturale qui fait l'admiration de tous. Il est donc particulièrement incohérent de vouloir en détruire des morceaux. C'est incohérent d'un point de vue patrimonial, c'est incohérent d'un point de vue architectural, c'est incohérent d'un point de vue écologique, c'est incohérent d'un point de vue social

- La cité-jardin dans son ensemble est un patrimoine reconnu, labellisé E280 : «... Elle est la seule, en France, à faire le lien entre cité-jardin et grand ensemble d'une façon aussi réussie et ce grâce à une continuité de maîtrise d'ouvrage et de maîtrise d'œuvre exceptionnelle. Il s'agit donc d'un patrimoine architectural, urbain et paysager unique au monde et reconnu à ce titre par la mobilisation de l'association Docomomo International et de ses sections française et belge mais aussi par Europa Nostra....Si la cité n'a été d'abord que partiellement labellisée "Patrimoine du XXème siècle" en 2008, pour des raisons chronologiques liées à l'approche historique (1945-1975) de cette labellisation, l'ensemble a été labellisé "Architecture contemporaine remarquable" en 2020 avec cette fois un périmètre bien plus large

@342 : « Avis défavorable au classement du périmètre proposé (seulement 50 %) de la cité jardin en Site Patrimonial Remarquable. C'est pour la cité Jardin dans son intégralité (y compris la cité des peintres) , reconnue site patrimonial exceptionnel jusqu'à l'international, labellisée au titre de « patrimoine du XXème siècle » par le ministère de la culture en 2008, que le classement en SPR doit être proposé. »

10.2.2. Questions posées au porteur de projet

B1 : Quel est exactement le périmètre de labellisation « Architecture Contemporaine remarquable ? (la pièce jointe à l'observation E280 indique un périmètre)

B2 : quelles sont les devoirs et ou obligations vis-à-vis de la construction et de la démolition liées à cette labellisation ?

B3 que devient cette labellisation dans le cadre du SPR ?

B4 : Pourquoi l'Église copte orthodoxe Sainte-Marie et Saint Marc n'est ni dans le SPR ni considérée comme un bâtiment repère ?(dans le dossier d'enquête, pièce 3 indiquée « numéro 14 » et «Très haute qualité patrimoniale»)

B5 : Pourquoi l'immeuble Le Belvédère et la tour signal Lamartine ne sont pas considérés comme des bâtiments repères ? (dans le dossier d'enquête, repérés 23 et 24 dans la carte parcours architecturale et classés comme points singuliers et spécifiques notables)

B6 : Pourquoi le complexe sportif Léonard de Vinci est-il dans le SPR ? (dans le dossier d'enquête, pièce 3 indiqué « numéro 20 » et « hors zone d'intérêt patrimonial »)

B7 : Le SPR doit être un ensemble identifiable.

Comment allez-vous procéder pour identifier le dans/dehors du périmètre dans les cas suivants?

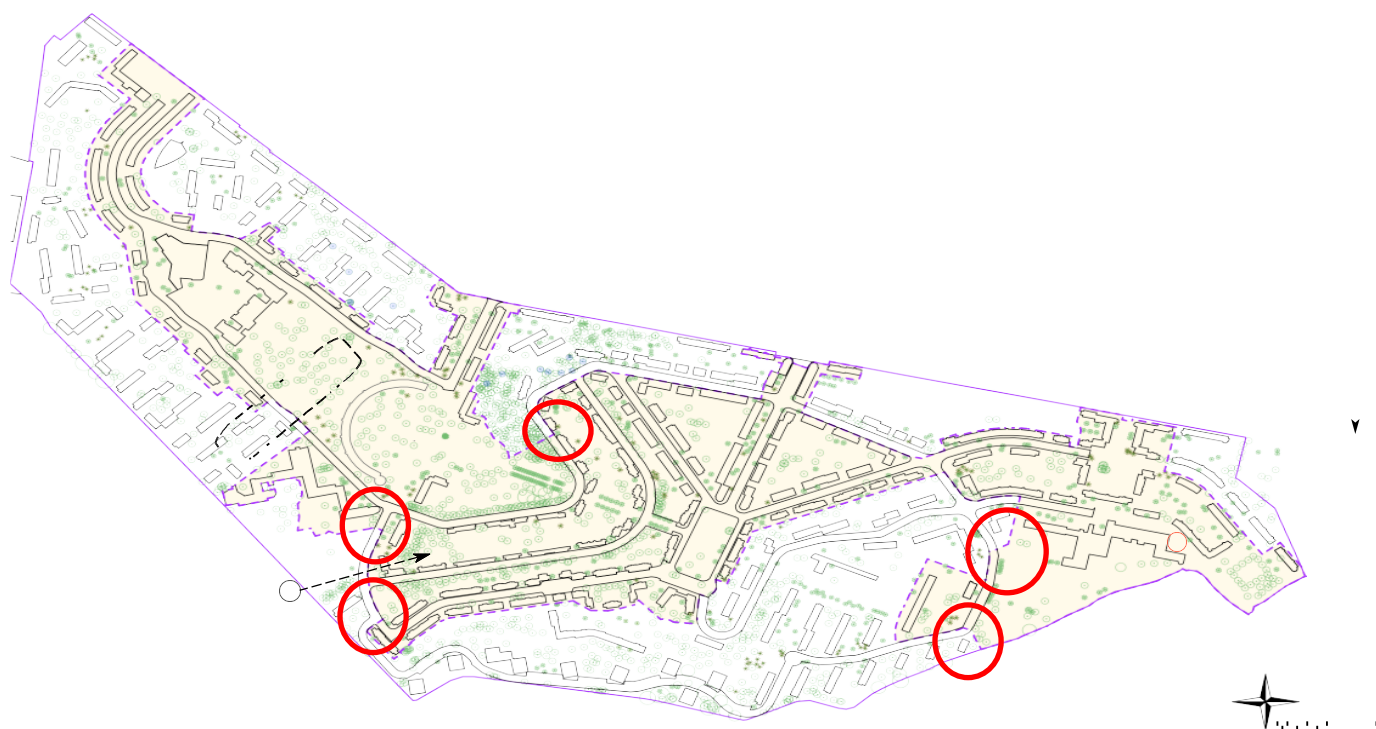
- Les traversées de voiries
Dans le dossier d'enquête, il est écrit (pièce 3 p.270 du dossier numérique) « Il est recommandé d'intégrer dans le périmètre la totalité des emprises de voiries jusqu'à l'alignement opposé.. ». Je constate qu'à plusieurs endroits (voir les encadrés rouges sur la carte page suivante) le périmètre du SPR coupe la chaussée.
- au niveau du Plateau. Par exemple le périmètre est « découpé en escalier » entre l'Allée des Frères Wright et l'Allée Gabriel Voisin
- et plus généralement, aux endroits où une division foncière est proposée (cf pièce 4 du plan cadastral)

B8: A quoi correspond la dernière carte de la dernière page de la pièce 3 du dossier d'enquête ? (périmètre jaune sur la carte Proposition de périmètre -préfiguration indicative de PVAP) ? Sur cette carte, quel est le statut du bâtiment « Espace Projet et crèche » où se sont tenues les permanences de l'enquête publique (bâtiment non mentionné sur la carte et non mentionné sur le plan cadastral pièce 4 du dossier d'enquête)?

B9 :. En quoi le classement de la totalité de la cité-jardin (y compris la cité des Peintres) serait-il incompatible avec le projet de rénovation urbaine de la ville de Châtenay-Malabry ?
Un PVAP peut tout à fait prévoir une partition du périmètre.et des règlements différents suivant des zones.

Périmètre SPR /VOIRIE

Conseil municipal du 25 mars 2021 relatif
à l'engagement d'un SPR, complété le 6 avril 2023
avec la proposition de périmètre.



10.3. Thème C : Préservation des paysages et des espaces verts

10.3.1. Synthèse des observations déposées par le public

75 contributions (et la pétition D) s'accordent sur le fait que la cité-jardin est un espace vert privilégié et demandent sa préservation.

@34 : . « *Si les immeubles le long du tramway peuvent être remplacés, le caractère paysager doit être conservé, surface pour surface,..* »

@79 « *On voit beaucoup de projets "vert" sur le papier, ou sur internet, mais aucun ne se concrétise, la cité-jardin est un bon modèle de réalisation futuriste.* »

@157 : (la cité jardin) « *a cet atout considérable de contenir une proportion importante d'espaces verts arborés (non congrus à de la simple décoration à la manière d'un jardin japonais..).*

Faut-il rappeler les intérêts d'un tel atout ? Sans doute !

Pour ceux qui y vivent, ne pas voir que du béton. La simple vision de zones végétales a un effet psychologique bénéfique.

Pour ceux qui y vivent encore, et un peu au-delà, des espaces ombragés, de plus en plus nécessaires l'été, à cause du réchauffement climatique (contribution à la limitation de la température en zone urbaine par temps de canicule).

Pour l'agglomération, la conservation de sols, richesse naturelle inestimable, qui permettent d'absorber une bonne partie de l'eau de pluie, évitant les risques d'inondation, qui, eux aussi, vont croissant avec l'évolution du climat et l'artificialisation toujours plus grande des sols.

Pour tous : un espace de stockage naturel de carbone, de recyclage du CO2, en ces temps où il faut chercher à freiner l'accélération du réchauffement climatique.

Bref, il s'agit de questions vitales, parmi les plus importantes qui se posent à l'humanité actuellement .. »

@792 « *..L'imaginer menacée me semble irrecevable, ce lieu, dont la conception, ménageant un bâti dans un rapport équilibré avec la présence de la nature, son surplomb ouvrant sur le paysage, la présence de jardins familiaux me semble exemplaire, et témoigne d'une histoire sociale démocratique réussie..* »

Les paysagistes et architectes soulignent la composition paysagère exceptionnelle de la cité-jardin

@89 Je souligne ici les graves atteintes au paysage par la "mise au gabarit" de cette continuité d'espace pour adapter les infrastructures à l'importante évolution démographique Cette délicate composition ne survivra pas - ni les arbres d'ailleurs - aux aménagements hors d'échelle qui sont énoncés, en particulier la construction de 750 places de stationnements souterrains.

@281 La Butte rouge c'est un projet en 3 dimensions (pas une composition à plat) qui associe les vues et les parcours dans un relief complexe ... on ne sait pas faire beaucoup mieux aujourd'hui ... gardons la, protégeons la.

Le dossier d'enquête publique contient également l'avis de l'inspection des Patrimoines et de l'Architecture : *..De plus, ce projet retient presque uniquement la composition monumentale de la Butte-Rouge et une partie du bâti qui l'accompagne, certes qui formalise en partie l'ossature de la cité, mais qui semble minimiser le rôle du réseau collectif des sentes et venelles qui parcourt toute le cité et qui est l'autre dimension structurelle forte de la Butte-Rouge en cela qu'elle permet l'appropriation collective du cadre paysager et constitue l'irrigation du quartier par la circulation piétonne au cœur des jardins..* »

10.3.2. Questions posées au porteur de projet

C1 : Dans le dossier d'enquête, il n'y a pas de carte avec tous les éléments remarquables de paysage. **Indiquer sur une carte (avec le périmètre du SPR proposé) la position de la trame verte, les arbres remarquables (et leur type), les jardins familiaux (selon l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme) et les espaces boisés (Classé selon l'article R 151-31-1° et L 113-1 du Code de l'Urbanisme) (cf PLU de Châtenay-Malabry)**

C2 : Existe -t-il une cartographie des sentiers et des venelles ?

Comment seront protégés ces sentiers en dehors du périmètre du SPR ? (exemple l'escalier qui monte de la Rue Edouard Vaillant au Square des Américains et hors périmètre du SPR)

C3 : Comment seront protégés les espaces verts entre les bâtiments en dehors du périmètre du SPR ? (cf question D1)

10.4. Thème D : Projet « Pour la rénovation de la cité jardin » et politique urbaine

10.4.1. Synthèse des observations déposées par le public

- L'enquête publique s'est transformée en « pour » ou « contre » le projet de rénovation de la cité-jardin. De nombreux témoignages/avis ont été rédigés sur :
 - Les conditions de vie dégradée,
 - Les problèmes de stationnement,
 - La demande de davantage de mixité sociale,
 - La demande de retour à une vie paisible (délinquance, ..)
 - Le manque d'entretien par le bailleur,
 - Les impacts d'un projet de rénovation par l'intermédiaire de l'ANRU (moins de logements sociaux, gentrification du quartier, démolition/reconstruction...)
 - Les impacts sociaux de déménagement forcés (cf : O2,@152)
 - Les impacts du projet de rénovation sur le bilan carbone (en particulier l'impact des travaux de démolition/reconstruction)
 - Le coût des travaux de rénovation/réhabilitation versus le coût d'entretien
 - La standardisation des constructions à Châtenay-Malabry
 - Les critiques ou l'approbation des dernières opérations immobilières dans la ville

Il faut noter que de nombreuses pages du dossier d'enquête publique, en particulier la pièce 3, portent en bas de page le logo du projet « Pour la rénovation de la cité jardin ».

Toutes les questions (et les réponses) relatives au projet de rénovation de la cité-jardin ne sont pas traitées ici et devraient trouver leur place dans la prochaine enquête publique sur le projet de rénovation de la cité-jardin.

- Des observations traitent du sujet de la muséification du SPR
La pétition C signale « *la cité jardin n'est pas un musée, c'est là où on vit !!! Il faut le dire HAUT et FORT* »
@174 (pour le classement en SPR) « *La notion de patrimoine ne se limite pas aux édifices anciens, les plus récents ont aussi le droit à cette forme de respect et de reconnaissance. Et contrairement aux dires de certains, il ne s'agit pas de vivre dans un musée, mais de vivre dans un quartier qui a une histoire, histoire qui ne doit pas se limiter à quelques immeubles conservés et des panneaux aussi richement illustrés soient-ils.* »
E741 (HBH) : « *Certes la cité jardin est un patrimoine architectural témoin des premières cités jardins d'île-de-France. Mais comme le signifiait le rapport de l'Aurif dès 1980 « la cité jardin 40 ans après »: « il faut restaurer l'esprit plutôt que la lettre».*

10.4.2. Questions posées au porteur de projet

D1 : Sur le thème de la rénovation urbaine, L'observation @229 indique «.. Il suffit d'aller voir les logements construits sur l'emplacement de l'ancienne école Suzanne Buisson pour imaginer ce que les promoteurs pourront proposer! (photo ci après)



Je constate les grilles d'entrée fermées (à la différence des espaces ouverts de la cité-jardin et un immeuble avec 4 à 5 étages)

Quelle est l'historique de cette construction hors périmètre SPR ? (est-elle dans le périmètre Architecture Contemporaine remarquable?) Quel était l'avis de l'ABF lors du permis de construire ?

D2 : la commissaire enquêteuse constate que le sujet du SPR est clivant. **Quels dispositifs seront mis en œuvre pour faire une promotion positive du projet et rassembler les citoyens autour du choix de périmètre du SPR et de la valeur patrimoniale du site?** En effet, par exemple les visites risquent de se multiplier (*'@773 : j'ai l'impression que ces délégations visitent un zoo.*)

Le 6 mai 2024
Estelle Dlouhy-Morel

ANNEXE 1

PETITIONS A, B, C et D

Pétition A

Butte rouge cité jardin/ Site patrimoine remarquable

Protéger le patrimoine c'est bien

mais donnez-nous des logements plus grands, où on a chaud l'hiver, avec des balcons et de terrasses, avec des ascenseurs et où on peut vivre normalement !!!!!!!

Des grands logements pour nos familles avec des terrasses et des balcons

Un ascenseur, des parkings sous les immeubles, des locaux poussette et pour les vélos

Des parkings sécurisés

Des squares et des parcs avec des jeux et des bancs

Des commerces

Favorables au périmètre du SPR

NOUS, habitants on aime la Butte Rouge mais on n'aime pas:

les logements humides et trop petits

les énormes factures d'électricité et de chauffage

entendre nos voisins jour et nuit

et même dans des logements rénovés, ils sont trop vieux !!!!!!!



adresse

signature

Pétition B

CITE JARDIN DE LA BUTTE ROUGE

Favorable au SPR et son périmètre



OUI POUR LA RÉNOVATION!

NOUS VOULONS ETRE MIEUX LOGES !!!

- PAYER MOINS DE CHAUFFAGE !
- NE PLUS AVOIR D'HUMIDITE ET AVOIR TOUT LE CONFORT !
- NE PAS ENTENDRE NOS VOISINS !
- GARER NOS VOITURES DANS DES PARKINGS !
- QUE LES LOGEMENTS SOIENT FAITS POUR LES HANDICAPES ET LES PERSONNES AGEES !

Et que le quartier soient comme les autres quartiers !

Nom	adresse	signature
-----	---------	-----------

LA BUTTE ROUGE : Donnez votre avis, participez à l'enquête publique !



La mairie n'a pas abandonné son projet de démolition de ce joyau architectural et paysager

Pourtant la Butte Rouge a été labellisée par le ministère de la Culture "Architecture Contemporaine Remarquable" pour son intérêt architectural et paysager. Quand elle s'est révélée en danger, les plus grands architectes et urbanistes français et étrangers se sont mobilisés pour la défendre.

En 2022, Europa Nostra, ONG européenne, a retenu la Butte Rouge parmi les sept sites patrimoniaux les plus menacés en Europe. Ses experts ont confirmé l'intérêt patrimonial exceptionnel de la cité-jardin.

C'est la première cité-jardin qui associe dès sa conception un paysagiste aux architectes. Quatre grandes entrées marquent le quartier, avec des immeubles remarquables ; les places fleuries et arborées avec bancs, les bassins sont des lieux de repos, d'échanges. Les jardins familiaux embellissent la cité, les petits immeubles sont conviviaux. Quelle que soit la période de construction, l'implantation des immeubles a toujours été choisie de manière à bénéficier de l'ensoleillement maximum et d'éviter les vis-à-vis.

L'Etat a demandé fin 2020, son classement en Site Patrimonial Remarquable (SPR).

C'est pourquoi la ville de Chatenay-Malabry a dû initier le classement de la Butte Rouge, qui fait l'objet de cette enquête publique qui se déroule du 2 au 26 avril 2024.



Donnez votre avis lors de cette enquête :

<https://www.registre-numerique.fr/spr-chatenaymalabry/deposer-son-observation>

Nous sommes tous concernés par la protection de ce site exceptionnel de 65 hectares très arboré, un écoquartier avant l'heure, une respiration dans notre ville qui devient de plus en plus dense.

Pourquoi le projet de la mairie ne protège-t-il pas la Butte Rouge ?

La mairie propose de classer seulement la moitié de la Butte Rouge. En dehors de ce périmètre, on pourra détruire et reconstruire.

Le projet prévoit de densifier, passant de 3300 logements à 4300. Plus de 1600 logements sociaux seront supprimés pour construire des immeubles de prestige avec jardins privatifs.

Ce projet ne respecte pas l'héritage patrimonial du site, ni la mémoire sociale du logement à la Butte Rouge. Il sera destructeur pour une bonne partie des espaces verts, des arbres et de la biodiversité. Enfin, il conduira au déménagement forcé de nombreux habitants actuels.

Que demandons-nous ?

- **Que l'intégralité de la Cité-jardin (y compris la cité des Peintres) soit classée sans autoriser de destruction afin de protéger l'ensemble des bâtiments et des aménagements paysagers.**
- **Que la composition urbaine remarquable de la Butte Rouge, ne soit pas modifiée.**
- **Que les logements soient réhabilités sans destruction.**

Vous voulez en savoir plus ?

La mairie nous ayant refusé une salle de réunion pour en discuter avec vous, nous vous proposons une visite de la Butte Rouge le samedi 20 avril, rendez-vous Place Jean Allemane à 14h.

Vous pouvez aussi consulter nos différents sites Web ou nous envoyer un mail.

Association Chatenay Patrimoine Environnement <https://chatenay-patrimoine-environnement.org/>

Sauvons la Butte Rouge <https://sauvonslabutterouge.org/>

Collectif Citoyen Chatenaisien <https://collectifcitoyenchatenay.org/>

✉ assocpe@wanadoo.fr collectif.butterouge@laposte.net collectifcitoyenchatenaisien@gmail.com

UNLI

UNION NATIONALE
DES LOCATAIRES
INDEPENDANTS

Ecouter
et
Agir

OUI

AU PROJET DE RENOVATION DE LA CITE JARDIN !

Parce que nous en avons marre de payer des **factures de chauffage élevées** et parfois plus chères que nos loyers,
d'entendre nos voisins jour et nuit,
de ne pas pouvoir marcher sur les **trottoirs de notre quartier envahis par les voitures,**
de voir tous les jours **les personnes âgées et les personnes handicapées en difficultés** pour accéder à leur logement,

Parce que nous voulons des **logements plus modernes, bien isolés, et parfois plus grands, avec un vrai salon, une vraie cuisine et des vraies chambres,**
des jolis parcs avec des bancs pour se retrouver et **des belles aires de jeux** pour que nos enfants et petits-enfants puissent jouer comme ceux de leur âge,
plus de jardins familiaux mais plus petits qu'aujourd'hui et qu'on puisse reprendre ceux abandonnés,
des commerces de qualité,
des équipements modernes (crèche, école...)

Parce qu'il faut **retrouver l'ambiance et la beauté de la Cité Jardin** telle que nous l'avons connue, quand tout le monde vivait ensemble, nous sommes favorables au périmètre du Site patrimonial Remarquable.

La Cité Jardin n'est pas un musée, c'est là où on vit !!!!

Il faut le dire HAUT et FORT

RDV à l'Espace au bassin François Simiand :

mardi 2 avril de 9h à 12 h

mercredi 10 avril de 14h30 à 17h30

samedi 20 avril de 9h à 12h

vendredi 26 avril de 13h30 à 17h30

25 AVR. 2024

Rel.

Annexe 3

Mémoire en réponse du porteur de projet

Enquête publique préalable au classement de la Cité-jardin de Châtenay-Malabry en Site Patrimonial Remarquable

Réponses aux questions posées au porteur de projet

Thème A : ENQUÊTE PUBLIQUE (dossier d'enquête, procédure...)

• **A1 et A5**

Le relevé de conclusion de la séance de la CNPA du 21 septembre 2023 est tout à fait conforme aux trois attributions de ladite commission et à l'état de la procédure.

1

La Commission est obligatoirement consultée dans le cadre d'un classement au titre des SPR, conformément aux articles L. 611-1 et L. 631-2, alinéa 1^{er}, du code du patrimoine.

Relevé de conclusion :

La commission s'est accordée sur deux points :

- l'intérêt d'un classement au titre des SPR ;
- le fait que la Cité Jardin constitue « un cas d'espèces par son caractère atypique ».

2

La mission de la CNPA est de proposer toutes mesures propres à assurer la protection, la conservation et la mise en valeur du patrimoine et de l'architecture (art. L. 611-1, alinéa 2, du code du patrimoine).

Relevé de conclusion :

La commission a émis un avis sur le périmètre proposé assorti de trois conditions :

- assurer la protection de l'essentiel des bâtiments et des jardins (au moins 90%) dans le SPR ;
- établir, en dehors du périmètre du SPR, un PLUi faisant application de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme, assorti d'une OAP sectorielle dédiée ;
- soumettre le PLUi à l'avis de la commission régionale du patrimoine et de l'architecture (CRPA).

-

3

Elle procède également à l'évaluation des politiques de protection, de conservation et de mise en valeur du patrimoine culturel (art. L. 611-1, alinéa 3, du code du patrimoine).

Relevé de conclusion :

La commission émettra, au titre de l'article L. 631-5 du code du patrimoine, un avis sur la conservation et la mise en valeur du patrimoine à l'intérieur de ce futur SPR et émettra des recommandations sur l'évolution du document réglementaire qui sera élaboré ultérieurement (PVAP ou PSMV) et sur son articulation avec le PLUi.

- Le point 1 ci-dessus a été entériné à l'unanimité des 21 membres présents (sur les 26 qui composent la commission).
- Les points 2 et 3 ci-dessus ont été entérinés selon un vote réputé neutre au sens de l'article 20 du règlement intérieur de la commission. En effet, la répartition des votes (10 voix pour, 9 voix contre, complétées par 2 abstentions) n'a pas pu dégager une majorité de plus de la moitié des membres présents.

Le positionnement de la commission est cohérent avec la réalité du projet et ses phases de réalisation.

En reconnaissant à l'unanimité l'intérêt du classement et le caractère atypique du projet, la commission entérine la valeur patrimoniale du site de la Cité Jardin châtenaisienne et le périmètre proposé pour le SPR, ce qui est l'objet de la présente enquête publique.

En revanche, les protections réglementaires restant à établir, il est compréhensible que certains membres aient exprimés des réserves avant l'établissement des documents de gestion et aient émis des souhaits en ce qui concerne le PLUi en cours d'élaboration en termes de protection des bâtiments et des espaces verts et de mise en place à l'intérieur de celui-ci d'une OAP sectorielle dédiée au secteur de la Cité Jardin affirmant le caractère d'ensemble urbain remarquable et développant des orientations spécifiques pour la protection de l'urbanisme et de l'environnement de la Cité Jardin.

La CRPA a, d'ailleurs, rendu un avis similaire, le 5 février 2024, en rappelant l'importance des objectifs de protection du secteur et formulant des souhaits complémentaires sur la rédaction des dispositions réglementaires et de l'OAP du projet de PLUi (voir pièce jointe / Annexe 1) par 17 votes pour, 0 vote contre et 1 abstention.

L'ensemble des observations et recommandations émises dans ce cadre, qui concernent notamment le PLUi, seront prises en compte et feront l'objet de procédures de participation du public dans les mois à venir.

En conclusion, ni la CNPA, ni la CRPA n'ont remis en cause le périmètre du SPR, tel qu'approuvé par délibération du conseil municipal de Châtenay-Malabry le 6 avril 2023.

Le caractère « neutre » de l'avis de la CNPA sur les protections à mettre en œuvre vise uniquement à demander la prise en compte d'un certain nombre de souhaits ou de conditions à l'occasion de l'élaboration des documents réglementaires de gestion, ce qui n'invalide en aucun cas la procédure de classement en SPR en cours, ou entache l'enquête publique « d'insincérité ».

- **A2**

La Cité Jardin est l'objet de nombreuses procédures qui se superposent sur tout ou partie de son territoire. Ces procédures relèvent chacune d'approches administratives différentes adaptées à une ou plusieurs problématiques. Elles sont parfois complémentaires, parfois indépendantes. Certaines ont un objet opérationnel, comme l'ANRU, d'autres un objet réglementaire comme le PLUi, ou encore ont une vocation purement analytique, s'agissant de l'étude d'impact environnementale.

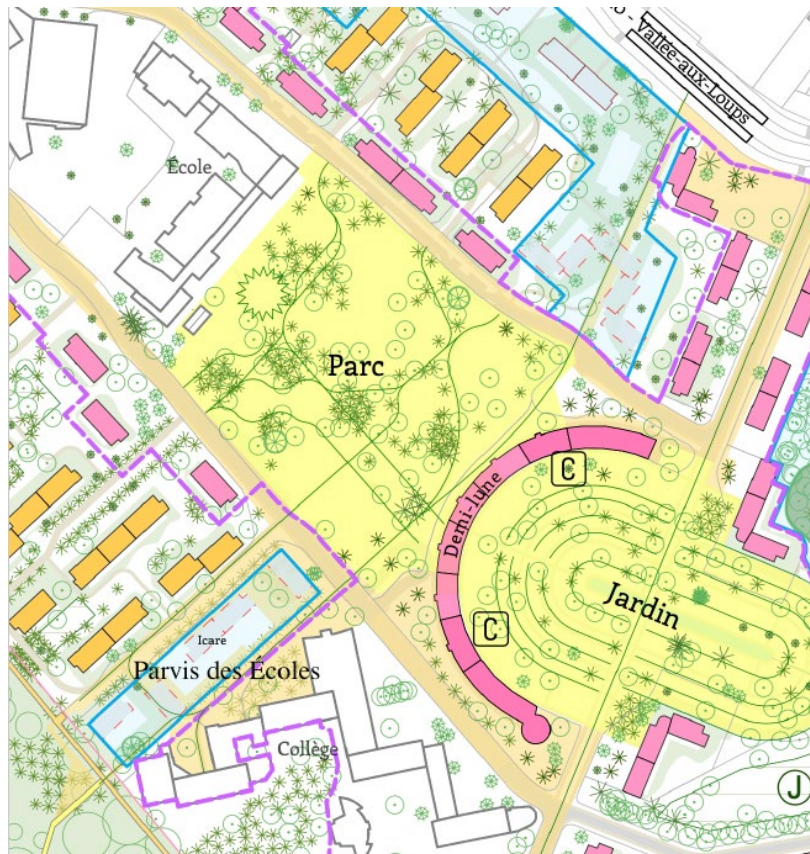
Etant précisé que le projet de rénovation de la Cité Jardin et du PLUi n'est pas soumis à « autorisation environnementale », comme évoqué, mais à évaluation environnementale.

Quoi qu'il en soit, l'enquête publique porte exclusivement sur le périmètre du SPR. il aurait donc été inapproprié d'intégrer dans le dossier d'enquête des éléments relevant de sujets et procédures étrangers au classement du SPR et devant, de surcroit, faire l'objet de leur propre procédure de participation du public.

Les dispositions de l'article R. 123-8 du code de l'environnement exigent uniquement la « mention » des autres autorisations nécessaires pour réaliser le projet dont le maître d'ouvrage a connaissance, et non la production des documents afférant.

- **A3**

Le Parvis des Écoles est le nom donné au projet de nouvel espace public structurant devant le groupe scolaire Léonard de Vinci. Ce nouvel espace a pour objectif de requalifier l'espace public aujourd'hui occupé par un parking, d'aménager un parking enterré, d'affirmer la perspective transversale depuis l'avenue de la Division Leclerc et la station de tramway, et de faciliter les liaisons douces entre le parc Léonard de Vinci et la forêt domaniale du Bois de Verrières.



- **A4**

Le cahier de prescriptions architecturales, urbaines, paysagères et environnementales (CPAUE) est un document écrit et graphique, relatif au projet de rénovation urbaine et traitant tant les enjeux de renouvellement urbain que ceux de la protection du patrimoine.

Le contenu d'un tel document, qui n'est prévu par aucun texte, est libre et son adoption ne relève pas de modalités procédurales administratives particulières.

En l'espèce, le CPAUE expose des scénarii, des orientations, des réflexions destinées à préfigurer un document réglementaire à venir (PLUi ou PVAP en l'occurrence), mais également des éléments plus abstraits n'ayant pas nécessairement à être traduits réglementairement, mais permettant aux futurs opérateurs de saisir les enjeux sensibles du projet.

Un tel document n'est pas par lui-même juridiquement opposable, sauf à ce que le document réglementaire y renvoi expressément et ne constitue, en l'état, qu'un outil de travail interne pour les différents porteurs de projet qui n'a pas vocation, dans le cas présent, à être rendu public.

- **A6**

Les prochaines étapes de la procédure sont les suivantes :

1) Décision de classement du SPR

A l'issue de l'enquête publique, le rapport et l'avis de la commissaire enquêteuse sont joints au dossier de projet de classement, puis transmis aux services du ministre chargé de la culture afin que ce dernier prenne sa décision de classement du SPR et en délimite le périmètre. Celle-ci est ensuite notifiée par le préfet de région à l'autorité compétente (l'établissement public territorial Vallée-Sud Grand-Paris dans le cas présent).

Le tracé du SPR doit ensuite être annexé au document d'urbanisme en vigueur, à savoir le PLU de la commune de Châtenay-Malabry puis dans le PLUi de Vallée-Sud Grand-Paris lorsqu'il sera approuvé.

2) Constitution de la commission locale du site patrimoniale remarquable (CLSPR)

A compter de la publication de la décision de classement du SPR (réalisée dans un journal du département) une commission locale du site patrimoniale remarquable (CLSPR) est instituée. Celle-ci est composée de représentants locaux permettant d'assurer la représentation de la commune concernée, de représentants de l'État, de représentants d'associations ayant pour objet la protection, la promotion ou la mise en valeur du patrimoine et de personnalités qualifiées.

La CLSPR est consultée lors de l'élaboration, la révision ou la modification du document de gestion et de protection du SPR choisi (PSMV ou PVAP). Une fois qu'il est adopté, elle assure son suivi.

3) Le PVAP

Conformément aux dispositions de l'article L. 631-4, II, du code du patrimoine, si le document réglementaire choisi est le plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine (PVAP), la procédure sera la suivante :

Le projet de PVAP est arrêté par le conseil de territoire de l'EPT Vallée-Sud Grand-Paris et, le cas échéant, après avis du conseil municipal de la commune. En cas de désaccord, l'avis de la CNPA est sollicité.

L'élaboration peut être déléguée à la commune si elle en fait la demande par délibération du conseil municipal. Cette délégation s'accompagne de la mise à disposition de moyens techniques et financiers.

Le projet de PVAP arrêté est soumis pour avis à la CRPA.

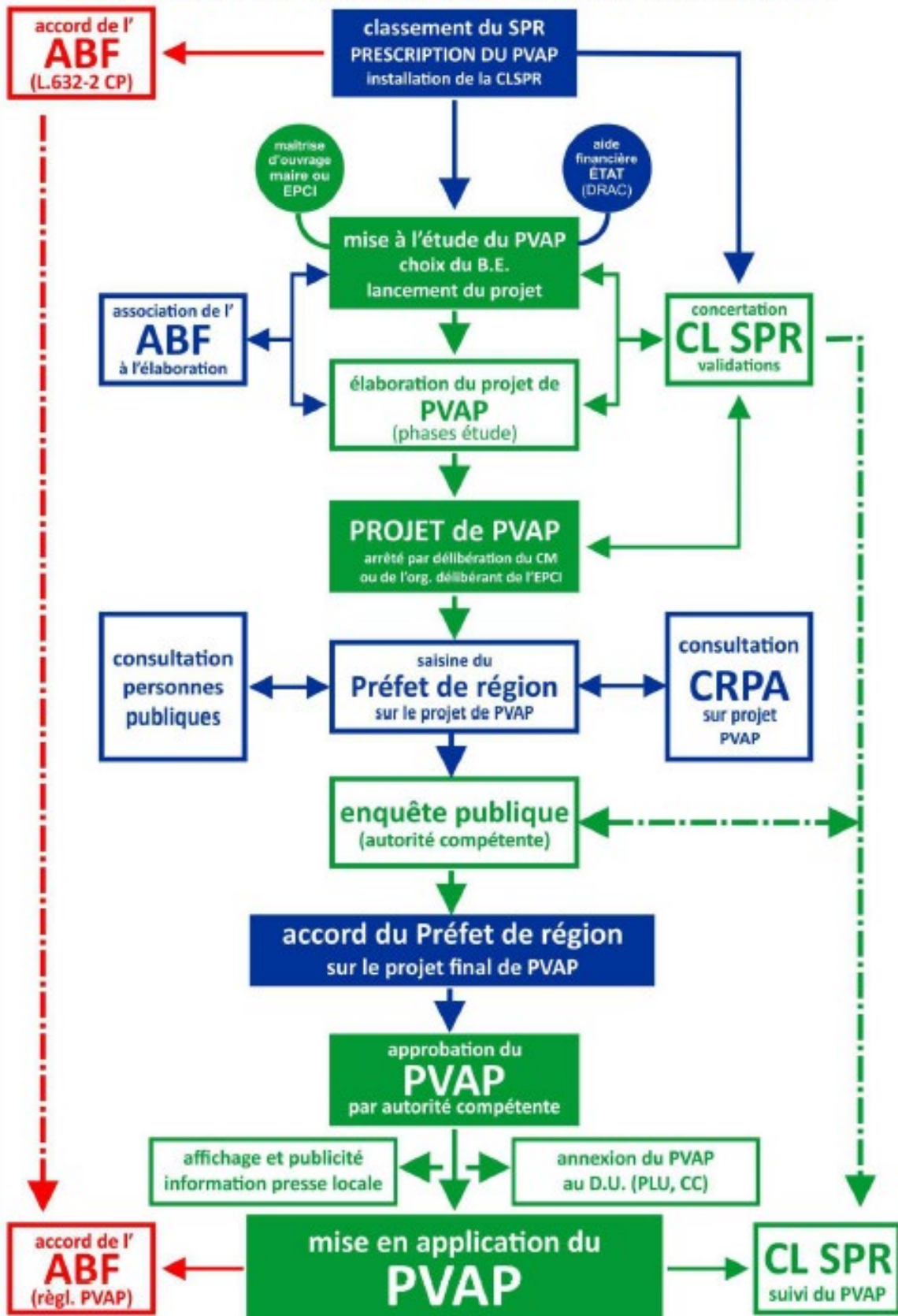
Il donne lieu à un examen conjoint des personnes publiques mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 du code de l'urbanisme.

Il fait l'objet d'une enquête publique dans les conditions définies au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement.

Il est adopté par l'organe délibérant de l'autorité compétente en matière de plan local d'urbanisme, après accord de l'autorité administrative, à savoir le préfet de région.

Le PVAP est annexé au plan local d'urbanisme.

ÉLABORATION DU PLAN DE VALORISATION DE L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE



- **A7**

Dans le cadre du travail collaboratif engagé avec les services de l'Etat, l'hypothèse de l'élaboration d'un PVAP fut conjointement retenue.

La question posée ici ne peut être résolue dans le cadre de la présente enquête publique qui concerne exclusivement la fixation du périmètre du SPR.

Thème B : Périmètre du Site Patrimonial Remarquable
--

Label « Architecture contemporaine remarquable » (ACR)

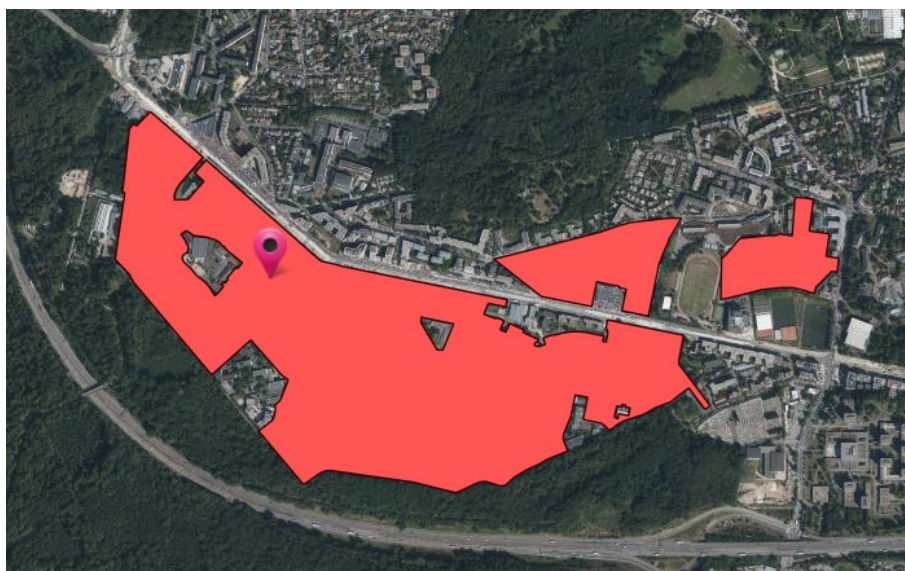
- **B1**

La Cité Jardin est enregistrée sous la référence de notice ACR 0000670, dénomination « urbanisme et espaces aménagés; secteur urbain; secteur urbain concerté; lotissement. »

La datation de l'édifice retenue sur le site Label ACR est 1950-1959, soit les tranches d'après-guerre. Le procès-verbal de la CRPS (Commission régionale des patrimoines et des sites) de 2008 évoque des exemples de logements sociaux de 1945 à 1975, soit une période plus large mais toujours après-guerre. La notice faite par Grahal en 2020 porte sur un ensemble de 1930 à 1965, avec 1965 comme "date significative retenue". C'est la pièce jointe à l'observation E280.

Pour autant, aucun arrêté n'est disponible pour connaître précisément ce qui est effectivement labellisé. La globalité de la Cité Jardin est donc communément prise en compte.

A cet égard, le site *Atlas des patrimoines* identifie la quasi intégralité de la Cité Jardin comme labellisée :



- **B2 et B3**

Le label ACR a été créé par la loi n° 2016-925 du 7 juillet 2016 relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine et est consacré aux articles L. 650-1 et R. 650-1 et suivants du code du patrimoine.

Le label signale les immeubles de moins de 100 ans et non protégés au titre des monuments historiques.

Il est attribué, par décision motivée du préfet région, après avis de la CRPA, sur les immeubles, les ensembles architecturaux, les ouvrages d'art et les aménagements dont la conception présente un intérêt architectural ou technique suffisant.

Il a pour objectif de « *montrer l'intérêt des constructions récentes... de faire le lien entre patrimoine ancien et la production architecturale actuelle, d'inciter à leur utilisation en les adaptant aux attentes du citoyen (écologique, mémorielle, sociétale, économique...)* » – Cahier II – page 5.

En application des dispositions de l'article R. 650-6, I, du code du patrimoine, lorsque le bien faisant l'objet du label n'est pas protégé au titre des abords et des SPR ou identifié en application de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme, le propriétaire de ce bien informe par lettre recommandée avec demande d'avis de réception le préfet de région, deux mois au moins avant le dépôt d'une demande de permis ou d'une déclaration préalable, de son intention de réaliser des travaux susceptibles de le modifier (cf. formulaire *Cerfa* n°15863). Il joint à sa lettre une notice descriptive présentant la nature et l'impact des travaux envisagés sur le bien.

S'il le juge utile, le préfet de région formule des observations et recommandations au propriétaire dans les deux mois suivant la réception de la lettre du propriétaire, le cas échéant après avis de la CRPA.

En revanche, dès lors que le bien est protégé au titre d'un SPR et/ou identifié en application de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme, comme c'est le cas en l'espèce, il est seulement exigé que le propriétaire du bien faisant l'objet du label informe le préfet de région de toute mutation de propriété concernant ce bien dans un délai maximal de deux mois à compter de la date de signature de l'acte de vente, de transfert de propriété ou de legs (article R. 650-6, II – article 3 de l'arrêté du 22 février 2018, NOR : MICC1805539A).

Par conséquent, si le classement en SPR peut coexister avec le label ACR, il dispense, pour les immeubles concernés, les propriétaires d'informer le préfet de région des travaux qu'ils envisagent de réaliser et qui sont susceptibles de modifier les immeubles labellisés.

Toutefois, cette dispense est largement compensée par le régime de protection applicable du fait du classement en SPR, à savoir la soumission des demandes d'autorisation d'urbanisme à l'accord de l'architecte des bâtiments de France (ABF).

Périmètre SPR

- **B4, B5, B6, B7 et B9**

Ces cinq questions trouvent leur réponse dans la méthode de travail menée par les architectes du patrimoine et l'équipe pluridisciplinaire missionnée sur le sujet. Il est utile, pour bien comprendre la proposition de périmètre, de revenir à la question que pose la procédure : quel est l'objet d'un SPR ?

En application de l'article L. 631-1 du code du patrimoine, peuvent être classés au titre des sites patrimoniaux remarquables les villes, villages ou quartiers dont la conservation, la restauration, la réhabilitation ou la mise en valeur présente, au point de vue historique, architectural, archéologique, artistique ou paysager, un intérêt public.

En impulsant une réflexion globale et transversale, le SPR impose de déterminer *ce qui doit* et/ou *ce qui peut* être protégé dans le cadre d'un seul et même outil au titre du paysage, de l'urbanisme et de l'architecture.

Ce qui doit être protégé,

C'est-à-dire ce qui, par nature, mérite une protection particulière pour assurer la préservation de son état d'origine, parce que l'œuvre est remarquable par elle-même.

Ce qui peut être protégé,

C'est-à-dire ce qui peut être restauré tout en conservant des qualités d'usages adaptées aux besoins actuels.

Étant entendu que l'ambition première d'une réhabilitation est de pouvoir transmettre un patrimoine utile aux générations futures, la démarche d'analyse qui a présidé à la proposition de périmètre s'est structurée avec méthode :

- 1- les origines,
- 2- les qualités héritées,
- 3- les qualités à transmettre.

1. Les origines :

L'analyse patrimoniale a étudié les origines de la Cité Jardin :

- Les premiers terrains acquis par l'office public de la Seine : des terres agricoles et forestières situées entre l'Avenue de Paris et la forêt domaniale. Ces acquisitions composent un socle paysager particulier, composé de trois identités paysagères et géotechniques identifiables:
 - o le Plateau forestier,
 - o le talweg et ses gradins,
 - o le Coteau.
- Ces premiers éléments fondent l'entité paysagère de la Cité Jardin.
- Le plan de 1929 : premier plan d'ensemble qui avait un caractère de plan guide. Il dessinait une Cité en devenir qui s'est réalisée au fil des campagnes de constructions, en adaptant sa morphologie à l'évolution des besoins. Le plan de 1929 n'a jamais eu vocation à être réalisé en l'état, mais démontrait la capacité d'un site délimité à développer des morphologies urbaines souples associées à des codes d'habiter déterminés selon les principes sanitaires et sociaux des Cités jardins.
- Ce second élément fonde l'entité urbaine et fonctionnelle de la Cité Jardin.

Sur la base de ces deux premiers éléments historiques (acquisitions foncières et plan de 1929) la notion de **Cité jardin enclose** a pris forme, permettant de valider la cohérence du périmètre d'étude.

C'est ainsi que les quartiers périphériques qui se sont développés avec l'étalement urbain de Châtenay-Malabry ont définitivement été exclus de l'appellation « Cité Jardin ». C'est notamment le cas du quartier des Peintres. **(Réponse B9)**

La Cité Jardin enclose est donc bien l'ensemble bâti compris entre l'Avenue de la Division Leclerc et la forêt domaniale du Bois de Verrières, dans des limites clairement identifiables.

2. Les qualités héritées

L'analyse de l'héritage de la Cité Jardin a été menée depuis 2016 au fil de nombreuses études qui ont toujours considéré la Cité Jardin dans son ensemble.

Les analyses patrimoniales ont permis d'ordonner quatre héritages majeurs qui doivent être transmis aux générations futures :

- le paysage,
- le plan d'urbanisme,
- l'architecture,
- les qualités d'usages.

Ces quatre héritages majeurs ont été analysés selon deux approches parallèles et complémentaires :

- Leur qualité patrimoniale

Par qualité patrimoniale, on définit l'approche sensible de ce qui paraît beau, authentique, ... la qualité patrimoniale suppose une forme de subjectivité.

Matériaux, couleurs, volumes, formes, etc.

- Leur valeur patrimoniale

Par valeur patrimoniale, on définit l'approche rationnelle de ce qui est fonctionnel et fidèle à son rôle d'origine. La valeur patrimoniale est nécessairement collective et permet à la communauté d'exister.

Usages, confort, accessibilité, mixité, attractivité, services, etc.

3. Les qualités à transmettre

Au-delà de la composition paysagère et urbaine remarquable, la Cité Jardin hérite d'un code d'habiter qui renforce sa cohérence patrimoniale. Ce code d'habiter trouve ses fondements dans la motivation initiale de la Cité Jardin : mieux loger et mieux vivre.

Le code d'habiter la Cité Jardin relève de relations permanentes entre *dedans* -confort du logement- et *dehors* -liens avec la nature ET avec le reste de la ville.

Ces liens subtils, qui fondent le code d'habiter en Cité Jardin et qui traversent les époques de construction, les études patrimoniales les ont traduits au travers de quatre familles d'invariants patrimoniaux :

- le rapport au site,
- les parties communes,
- les enveloppes bâties,
- l'habitabilité / le logement.

Les invariants patrimoniaux sont transversaux. Chacun concerne les quatre qualités héritées : paysage, urbanisme, architecture et qualité d'usages.

Les réponses ci-après découlent de l'explication de la méthode.

(Réponse B4) L'église copte a été construite dans les années 1960. C'est un bâtiment remarquable identifié de manière individuelle dans les études patrimoniales, mais sans lien avec la Cité Jardin. Le plan de 1929 n'intégrait aucun lieu de culte. Elle n'a pas plus de légitimité à être intégrée au SPR que l'église catholique située en partie est de la Cité. Le fait que l'architecte Pierre Sirvin en soit le concepteur ne la rend pas plus opportune à intégrer le SPR, qui identifie ce qui doit être protégé au titre du site remarquable et des critères d'analyse fondés sur la trilogie origines-héritage-transmission.

(Réponse B5) Le Belvédère de la Place Léon Blum et la Tour Lamartine sont des constructions des dernières campagnes de travaux qui viennent remarquablement compléter le plan masse :

- Le Belvédère matérialise une fin à l'axe piéton qui traverse la Cité d'ouest en est depuis la demie Lune.
- La Tour Lamartine est un ultime signal émergeant qui répond aux deux autres édifices que sont la Tour Cyrano et la Tour Albert Thomas.

Ils sont inscrits dans le SPR au titre de leur pertinence urbaine et paysagère et non pour leur qualité architecturale. Ces édifices nécessitent des rénovations importantes impliquant des évolutions de façades non compatibles avec les exigences de protection appliquées aux bâtiments repères, même si certains ouvrages (en particulier la composition des pilotis du Belvédère) seront signalés dans le document de gestion et de protection du SPR choisi.

(Réponse B6) Le complexe sportif est intégré dans le SPR au même titre que l'ensemble des équipements publics du quartier. Il en est de même du gymnase du collège Masaryk, pourtant très décalé du point de vue architectural. Ce que le SPR soutient avec ce périmètre, c'est que l'attractivité culturelle et sportive fait partie des fondements de la Cité Jardin et des héritages sociaux du concept urbain. L'intégration de ces programmes au titre de leur usage, plus que de leur forme, se poursuit avec l'intégration dans le périmètre du futur équipement structurant, équipement inexistant à créer.

(Réponse B7) Les constructions du plateau des aviateurs illustrent bien l'approche méthodique des architectes du patrimoine entre qualités héritées et qualités à transmettre.

Les bâtiments sont tous de même nature architecturale et c'est dans la valeur de la relation aux autres héritages que l'on trouve les indicateurs pour tracer le périmètre de SPR. Tous les bâtiments présentent les mêmes défauts fonctionnels d'habitabilité dégradée. Mais les bâtiments situés en bordure du Parc Léonard de Vinci et de la rue Montgolfier ont une valeur paysagère et urbaine qui dépasse leur valeur architecturale. Ils encadrent l'espace public et entretiennent un rapport d'échelle bâtie sous l'échelle forestière. C'est ce qu'a d'ailleurs signalé l'Inspecteur des Patrimoines dans son avis, sans relever le caractère qualitatif de la démarche.

C'est ce que développe l'argumentaire du SPR en exposant les principes d'intériorité (noyau) et de périphéries (épiderme).

L'intériorité (noyau) est protégée, elle entretient la mémoire et rappelle d'où l'on vient.

Les périphéries (épidermes) évoluent pour répondre aux besoins et participer, comme une « nouvelle peau » à la protection du noyau.

D'un point de vue législatif, le tracé du périmètre de SPR doit être clairement identifiable.

Il l'est majoritairement en collant aux parcelles cadastrales, mais des points singuliers seront en effet à traiter par relevé de géomètre :

- lorsqu'une division de parcelle est nécessaire, l'édifice situé au sein du périmètre bénéficiera d'un recul paysager (cercle d'intimité des invariants patrimoniaux) matérialisé par un aménagement végétal identifiable (haie, massif, bordure, muret...).
- Lorsque le tracé suppose une traversée de voirie, des éléments identifiables de part et d'autre de la voirie seront aménagés selon les principes précédents.

Du point de vue du paysage d'ensemble et de l'OAP, la limite entre intériorité et périphérie n'a pas de raison d'être ressentie, au contraire, la fluidité des aménagements paysagers, l'enchaînement des volumes bâtis, la profondeur des percées visuelles seront entretenus sur l'ensemble du site, indépendamment du périmètre de protection spécifique SPR.

(Réponse B8) Cet équipement à venir s'inscrira dans la composition urbaine de la Place François Simiand à l'emplacement de l'actuelle Maison du Projet. L'édifice existant présente des caractéristiques architecturales à valoriser, mais les volumes ne sont pas adaptés aux besoins du futur équipement. Le programme intègre également une infrastructure de stationnement à mutualiser au bénéfice des logements de ce secteur réhabilités à 90%, donc en déficit de stationnement.

La construction existante n'apparaît pas sur la carte « SPR – Proposition de périmètre / Préfiguration indicative du PVAP » figurant à la dernière page de la pièce 3 du dossier d'enquête parce que sur cette carte, le porteur de projet a fait le choix de ne représenter que les bâtiments à destination de logement.

Cette construction n'apparaît pas non plus sur la pièce 4, « Plan cadastral du Site Patrimonial Remarquable ». En effet, sur cette carte, aucun bâtiment n'est représenté. Pour faciliter la lecture du plan, le porteur de projet a choisi de représenter seulement les parcelles composant la Cité Jardin et non les bâtiments.

(Réponse B9) La protection au titre du SPR est plus contraignante que celle pouvant être mise en place par un PLU même comprenant des dispositions particulières de protection du patrimoine.

Ainsi, le classement au titre du SPR ne permet pas, ou que très ponctuellement, les rénovations lourdes et les reconstructions, même réalisées selon un cahier des charges strict. C'est d'ailleurs ce que relève la CNPA en demandant un niveau de protection du bâti de 90% au sein du périmètre.

Considérant l'ensemble des enjeux fonctionnels, techniques et économiques que doit relever le projet de rénovation urbaine, l'application d'un taux de réhabilitation aussi élevé à l'ensemble de la Cité n'est pas envisageable, à moins de vouloir en faire un quartier-musée totalement déconnecté des besoins contemporains des habitants.

L'avis de l'ABF est très éclairant sur ce point :

« Le périmètre de SPR proposé est le plus adapté.

Il permet la conservation des immeubles, bâtis et non bâtis, sans modification des plus remarquables et avec des modifications limitées et encadrées par un règlement pour les autres immeubles.

Les secteurs non-retenus dans ce périmètre n'ont pas démontré les mêmes qualités nécessitant une protection réglementaire de type patrimoniale. L'évolution-adaptation de ces secteurs semble difficilement compatible avec la doctrine du SPR et la légende des plans de gestion possibles.

Pour permettre à la cité-jardin de bénéficier d'une cohérence d'ensemble, les dispositions du futur plan de gestion seraient transposées dans le document d'urbanisme, de manière à ce que les secteurs « hors SPR » puissent évoluer selon les mêmes principes, en intégrant toutefois des capacités d'adaptation plus entendues du bâti existant (surélévations, élargissement...). »

Thème C : Préservation des paysages et des espaces verts

- **C1**

Voir plan ci-joint (Annexe 2 – Extrait du Plan du Patrimoine Remarquable du PLU en vigueur).

- **C2**

Les sentiers et les venelles font l'objet d'un repérage à l'îlot dans le cadre des études programmatiques en cours. Les analyses patrimoniales ont relevé la valeur paysagère de ces cheminements et leur qualité d'usage (parcours libre, promenade, ...) mais leur tracé en l'état actuel n'a pas vocation à être protégé, puisque les cœurs d'îlots et les aménagements vont être restaurés et que les strates végétales intermédiaires, manquant cruellement au site, vont être réintégrées.

L'OAP du PLUi a inscrit les cheminements dans les orientations d'aménagements :

« *Organiser de nouvelles transversalités et favoriser les parcours piétonniers et circulations douces vers l'intérieur de la Cité Jardin. Puisque les jardins, les parcs ou les espaces publics seront préservés, des cheminements et des liaisons douces seront créés ou restaurés.* »

- **C3**

Si l'avis de la CNPA demande la protection de 90% des espaces verts existants dans le SPR, l'OAP du PLUi va plus loin avec l'ambition de restituer des espaces de pleine terre et d'augmenter de près de 30% les aménagements paysagers sur l'ensemble du site.

Cette ambition se traduit dans l'OAP par des orientations spécifiques :

- Reconstruire l'intégrité paysagère des cœurs d'îlots.
- Libérer les cœurs d'îlots de la voiture individuelle (c'est ainsi que des rues intérieures seront supprimées, restituant des espaces verts en pied d'immeubles, notamment sur le Plateau des Aviateurs).
- Mettre en valeur les en-communs paysagers, démarche garantie par une publicisation des espaces verts ouverts et libres de déambulation.
- Développer les jardins familiaux.
- Préserver les arbres remarquables et favoriser le développement de la biodiversité grâce à la strate arbustive intermédiaire.

Et dans le règlement par des règles:

- limitant l'emprise au sol des constructions,
- imposant la reconstruction sur les emprises historiques au travers des règles d'alignement,
- imposant des coefficients de pleine terre et d'espaces verts,
- limitant à 12 m les largeurs bâties,
- imposant la préservation des arbres remarquables.

Thème D : Projet « pour la rénovation de la Cité jardin » et politique urbaine

- **D1**

Le permis de construire de la résidence l'Orée du Bois a été obtenu en juillet 2013.

A cette époque, la Cité Jardin était couverte par le label Patrimoine du XXe siècle (l'« ancêtre » du label Architecture Contemporaine Remarquable créée en 2017).

Ce label a été mis en place, en 1999, par le ministère de la culture et de la communication et encadré par deux circulaires n° 169053 du 18 juin 1999 et n° 2001/006 du 1^{er} mars 2001.

Il a été créé « *en vue d'identifier et de signaler à l'attention du public, au moyen d'un logotype, les édifices et ensembles urbains qui, parmi les réalisations architecturales de ce siècle, sont autant de témoins matériels de l'évolution technique, économique, sociale, politique et culturelle de notre société* » (cf. circulaire du 1^{er} mars 2001).

Toutefois, à l'inverse du label ACR précédemment évoqué, cet ancien label est « *sans incidence juridique ou financière sur les édifices ou ensembles urbains concernés* », il a seulement pour objet d'offrir « *le plus souvent une alternative aux procédures de protection existantes, mais n'en constituera toutefois pas un préalable nécessaire* » (cf. circulaire du 1^{er} mars 2001).

En outre, la parcelle concernée n'étant pas située dans le périmètre de protection des monuments historiques, l'architecte des bâtiments de France n'avait pas à émettre d'avis pour la réalisation des logements visés à la place de l'ancienne école Suzanne Buisson.

Cette résidence, conforme au règlement du PLU (en vigueur à l'époque mais également aujourd'hui), est un exemple emblématique de construction non respectueuse de l'identité patrimoniale de la Cité Jardin.

La volonté du porteur du projet est de mettre en place les outils nécessaires afin de ne plus être confrontés à ce type de réalisation.

- **D2**

Les dispositifs de « promotion positive » déjà mis en place seront maintenus et renforcés.

La participation du public va se poursuivre dans le cadre des procédures d'urbanisme (PLUi et élaboration des documents de gestion à l'intérieur du SPR) et dans le cadre des ateliers « mémoires des quartiers » du programme de l'ANRU, des expositions à la maison du projet, des visites et des réunions de quartiers assurées régulièrement.

La collaboration régulière avec les acteurs institutionnels DRAC et ABF, la participation et l'adhésion des habitants et celles de nombreux experts sont la force active d'un projet assurant la compatibilité entre renouvellement urbain et protection patrimoniale.



**PRÉFET
DE LA RÉGION
D'ÎLE-DE-FRANCE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction régionale
des affaires culturelles
d'Île-de-France**

Affaire suivie par : Olivier Lerude
Service : Service régional de l'architecture et des espaces
patrimoniaux
Tél : 01 56 06 51 41
Courriel : olivier.lerude@culture.gouv.fr

Pièce jointe : 1/ Relevé de décisions CRPA Ile-de-France
Deuxième section du 05/02/2024

Paris, le  7 MARS 2024

Objet : Relevé de décisions de la Commission régionale du patrimoine et de l'architecture (deuxième section) du 5 février 2024 concernant le secteur de la Butte Rouge

Monsieur le Maire,

Dans le cadre des démarches visant à doter la cité-jardin de la Butte Rouge des protections en rapport avec sa grande qualité patrimoniale, la CRPA a examiné, le 5 février 2024, afin de formuler des avis permettant d'enrichir les projets en cours, deux sujets distincts :

- des travaux susceptibles de modifier trois biens labellisés Architecture contemporaine remarquable (ACR), situés aux n° 5, 7-9 et 11 avenue de Saint-Exupéry à Châtenay-Malabry, dans le secteur de la Butte Rouge correspondant au futur Secteur patrimonial remarquable (SPR) ;
- des propositions concernant la mise en place d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielles, portées dans le contexte de l'adoption du Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de l'Établissement public territorial (EPT) Vallée Sud Grand Paris (VSGP).

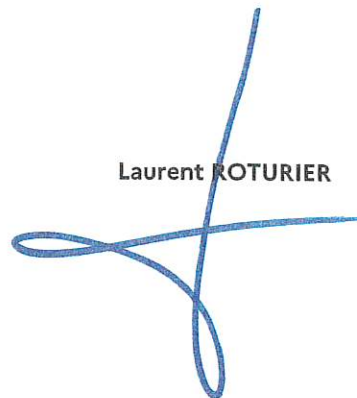
Monsieur Carl SEGAUD
Maire de Châtenay-Malabry
26 Rue du Dr le Savoureux
92290 CHATENAY-MALABRY

Dans ce cadre, vous trouverez ci-joint le relevé de décisions adopté par la CRPA, qui formule des observations et recommandations quant aux interventions et principes d'aménagements envisagés, ainsi que sur les dispositions complémentaires du SPR, actuellement en cours d'élaboration.

a
Je vous prie de bien vouloir agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes salutations distinguées.

Br à vous

Laurent ROTURIER



Copie:

Monsieur le Directeur général des Patrimoines et de l'Architecture



**PRÉFET
DE LA RÉGION
D'ÎLE-DE-FRANCE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Direction régionale
des affaires culturelles
d'Île-de-France

**COMMISSION REGIONALE
DU PATRIMOINE ET DE L'ARCHITECTURE
D'ÎLE-DE-FRANCE**

**2^{ème} section
Projets architecturaux et travaux sur immeubles**

Séance du 5 février 2023

Relevé de décision

La séance a été ouverte à 14h30, sous la présidence de M. Philippe LAURENT, président de la CRPA.

Les personnes assistant à cette séances étaient les suivantes :

- **Au titre de président de la commission :**

Était présent :

M. Philippe LAURENT, maire de Sceaux (92), président de la CRPA.

- **Au titre des membres de droit :**

Étaient présents :

M. Stéphane DESCHAMPS, conservateur régional de l'archéologie ;
M. Philippe DRESS, conservateur régional des monuments historiques ;
M. Olivier PEYRATOUT, directeur régional adjoint délégué ;
M. Laurent ROTURIER, directeur régional des affaires culturelles d'Île-de-France ;
Mme Anna SPAJER, chargée de mission « cadre de Vie » représentante la directrice régional et interdépartemental de l'environnement, de l'aménagement et des transports (DRIEAT).

Étaient excusés :

Mme Emmanuelle GAY, directrice régionale et interdépartemental de l'environnement, représentée par Mme Anna SPAJER ;
M. Marc GUILLAUME, préfet de région, Préfet de Paris, représenté par M. Laurent ROTURIER ;
M. Pascal MIGNEREY, chef de la délégation à l'inspection, la recherche et l'innovation (DIRI) à la DGPA.

- **En qualité de représentants de l'État :**

Étaient présents :

M. Mahmoud ISMAÏL, architecte des Bâtiments de France, chef de l'UDAP de l'Essonne ;
M. Olivier LERUDE, chef du service régional de l'architecture et des espaces patrimoniaux ;
Mme Isabelle MORIN-LOUTREL, conservatrice des monuments historiques.

- **En qualité de titulaires d'un mandat électif national ou local :**

Était présent :

M. Philippe Laurent, maire de Sceaux (92).

Étaient excusés :

M. Dominique BAVOIL, maire de Saint-Rémy-lès-Chevreuse (94) ;
M. Alphonse BOYE, maire de Marolles-en-Brie (94), suppléant de Mme Dominique DELLAC, Vice-présidente du Conseil départemental de la Seine-Saint-Denis ;
M. Nicolas DOHIN, Adjoint au maire de Brunoy (91) ;
Mme Dominique HERPIN-POULENAT, maire de Vétheuil (95) ;
Mme Marie-Charlotte NOUHAUD, Maire d'Avon (77).

- **En qualité de représentants d'associations ou de fondations ayant pour objet de favoriser la connaissance, la protection, la conservation et la mise en valeur du patrimoine :**

Étaient présents :

M. Jacques BATAIS, membre de l'association *Vieille maisons françaises* ;
Mme Colette DI MATTEO, membre de l'association *La sauvegarde de l'art français* ;
Mme Grégoire DUTERTRE, directrice du CAUE de Seine-et-Marne ;
M. Jean-Paul MAUDUIT, président d'honneur de l'association *Les architectes du patrimoine*, suppléant de M. Bruno DECARIS ;
M. Benoît POUVREAU, membre de l'association *DOCOMOMO*.

Étaient excusés :

Mme Manuelle GAUTRAND, membre de l'Académie d'architecture.

- En qualité de personnes qualifiées :

Étaient présents :

Mme Lydie CHAUVAC, paysagiste conseil de l'État ;
M. Fabien GANTOIS, architecte, président du Conseil régional de l'ordre des architectes d'Île-de-France ;
M. Riccardo GIORDANO, architecte en chef des monuments historiques ;
M. Bertrand LEMOINE, architecte, ingénieur, historien de l'architecture et de la ville ;
Mme Marie-Amélie TEK, architecte du patrimoine.

Étaient excusés :

Mme Roberta BORGHI, architecte, maître de conférences à l'École nationale supérieure d'architecture de Versailles.

- Assistaient également à la séance :

Mme Emilie CAPÈLE, Hauts-de-Bièvres Habitat ;
M. Ghislain CASIMIRO, directeur général des services techniques de la ville de Châtenay-Malabry ;
Mme Sara TREZZI, DGA urbanisme de la ville de Châtenay-Malabry, en charge des relations avec VSGP pour le PLUi ;
Mme Emmanuelle L'HUILLIER, architecte, chargée de mission Cité-Jardin de la ville de Châtenay-Malabry ;
Agence A&B, missionnée par la ville de Châtenay-Malabry sur le projet de réhabilitation ;
M. Bruno DECARIS, architecte DPLG, architecte en chef des monuments historiques honoraire ;
Mme Sybille MULLER, directrice adjointe de l'unité départementale des Hauts-de-Seine (DRIEAT) ;
Mme Ana-Cristina NITESCU, architecte des Bâtiments de France des Hauts-de-Seine, adjointe au chef de l'UDAP des Hauts-de-Seine ;
M. Benoît LÉOTHAUD, architecte des Bâtiments de France des Hauts-de-Seine, chef de l'UDAP des Hauts-de-Seine.

Le quorum ayant été atteint, il a été procédé à l'examen des deux dossiers à l'ordre du jour :

- 1/ Travaux sur immeubles Architecture contemporaine remarquable (ACR) – n° 5, 7-9 et 11 avenue Saint-Exupéry à Châtenay-Malabry
- 2/ Présentation de propositions d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Monsieur Philippe Laurent, au regard de son mandat de Vice-président de l'EPT Vallée Sud Grand Paris, n'a pas pris part aux votes intervenus lors de la séance.

1/ Travaux sur immeubles Architecture contemporaine remarquable (ACR) – n° 5, 7-9 et 11 avenue Saint-Exupéry à Châtenay-Malabry

Après avoir examiné les documents transmis par Hauts-de-Bièvre Habitat, maître d'ouvrage, et assisté à la présentation des dispositions prévues, les membres de la CRPA, au regard des éléments d'information qui leur ont été fournis, ont formulé, par 8 votes pour, 1 vote contre et 9 abstentions, l'avis suivant :

Il apparaît souhaitable à la CRPA que :

1. le projet de jardin (relief, contact entre le rez-de-chaussée, les rampes PMR et la végétation) soit établi et enrichi pour veiller à la prise en compte des arbres existants au droit des immeubles ;
2. les garde-corps en toitures-terrasses soient proscrits, de même que les costières d'isolation ;
3. les menuiseries soient restaurées ou restituées dans le matériau et le calepinage d'origine.

En outre, la CRPA recommande :

1. que les interventions sur les planchers et la distribution intérieure soient explicitées et justifiées en terme structurel et sanitaire, afin d'éviter toute démarche visant à modifier les plans intérieurs de manière illégitime ;
2. qu'étant donné l'inscription de ces travaux spécifiques sur trois immeubles bien identifiés dans une démarche patrimoniale plus large, les modifications envisagées n'aient pas de valeur générique sur l'ensemble de la cité ; la sauvegarde de l'ensemble de la Butte Rouge, en raison de sa très grande qualité architecturale et paysagère, doit rester l'objectif global de toutes les interventions dans le secteur de la Butte Rouge en général, et dans le périmètre envisagé pour le futur SPR en particulier.

2/ Présentation de propositions d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

La CRPA a été appelée par la Commission nationale du patrimoine et de l'architecture (CNPA) du 21 décembre 2023 à émettre un avis sur le PLU « patrimonial » avec OAP envisagé dans le secteur de la Butte-Rouge. Ayant pu prendre connaissance des éléments proposés par la ville de Châtenay-Malabry dans le cadre des travaux liés à la mise en œuvre du PLU de l'EPT VSGP arrêté le 14 décembre 2023, les membres de la CRPA ont formulé, par 17 votes pour, 0 vote contre et 1 abstention, l'avis suivant :

La CRPA souhaite rappeler l'importance des objectifs suivants :

1. apporter réglementairement un niveau de protection maximum au regard des outils issus du code de l'urbanisme sur le secteur appelé à devenir un SPR ;
2. articuler cette réglementation avec une OAP à vocation patrimoniale efficace sur les franges du futur SPR, afin de garantir le respect des qualités architecturales et urbaines de la Butte Rouge dans un contexte d'évolution du bâti.

Après avoir entendu les propositions de la ville de Châtenay-Malabry concernant les dispositions réglementaires et l'OAP, la CRPA souhaite en outre que :

1. un préambule intègre une justification des démarches d'évolution urbaine de la cité-jardin, ainsi que la vision de l'aménageur et son programme ;
2. une réflexion spatiale globale soit affirmée, intégrant le paysage, les rapports entre les pleins et les espaces ouverts, la topographie, les arbres et surtout le concept même de cité-jardin ;
3. une étude prenne en compte les limites générales de la cité-jardin et non pas seulement l'échelle par îlots ;

4. des documents graphiques précis, notamment et sans que cette liste soit limitative, historiques, topographiques, typologiques et paysagers, soient joints au dossier afin d'argumenter et d'expliciter les choix du projet ;
5. un inventaire exhaustif des emprises de pleine terre, des arbres et arbustes existants, ainsi qu'une hiérarchisation et une définition des stratégies de protection, de renouvellement des sols, des arbres et des arbustes, soient établis ;
6. la spatialisation des espaces de densification et les règles de définition des gabarit à respecter soient détaillées ;
7. l'OAP hiérarchise et précise les interventions intérieures et extérieures en fonction des typologies de bâti ;
8. les dispositions envisagées et présentées soient enrichies, motivées et précisées, afin de poser la réhabilitation et si possible la restauration comme règle principale sur l'ensemble du périmètre ;
9. l'ensemble de ces dispositions soit écrit et intégré dans le PLU arrêté par tout vecteur juridique adapté.



Philippe LAURENT

Président de la Commission régionale
du patrimoine et de l'architecture

Extrait du plan du
patrimoine
remarquable
(PLU)

-  Périimètre du SPR
-  Espace Boisé Classé
Article L. 123-1-5-7 du Code de l'Urbanisme
-  Espace paysager
Article L. 123-1-5-7 du Code de l'Urbanisme
-  Secteur jardins familiaux
Article L. 123-1-5-7 du Code de l'Urbanisme
-  Arbres remarquables
-  Patrimoine bâti et vernaculaire

