

DEPARTEMENT DES HAUTS-DE-SEINE (92)

-----  
ETABLISSEMENT PUBLIC TERRITORIAL VALLEE SUD GRAND PARIS

-----  
ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE A  
**LA MODIFICATION N°5 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE  
CHATILLON**

-----  
ARRETE N°A222/2022 D'OUVERTURE D'ENQUETE DU 7 AVRIL 2022

-----  
COMMISSAIRE-ENQUETEUR  
SOKORN MARIGOT, CADRE STATISTICIENNE INSEE



## LE RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

### CONTENU DU RAPPORT COMPLET

Document A : le rapport d'enquête publique

Document B : les conclusions et avis motivés du commissaire enquêteur

Document C : les annexes

Document D : le procès-verbal de synthèse des observations

0-PLUdeChatillonModif5-PageGarde	3
TomeA	5
TomeB	69
TomeC	131
TomeD	155



DEPARTEMENT DES HAUTS-DE-SEINE (92)

-----  
ETABLISSEMENT PUBLIC TERRITORIAL VALLEE SUD GRAND PARIS

-----  
ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE A  
**LA MODIFICATION N°5 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE  
CHATILLON**

-----  
ARRETE N°A222/2022 D'OUVERTURE D'ENQUETE DU 7 AVRIL 2022

-----  
COMMISSAIRE-ENQUETEUR  
SOKORN MARIGOT, CADRE STATISTICIENNE INSEE



## LE RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

### CONTENU DU RAPPORT COMPLET

- Document A : le rapport d'enquête publique
- Document B : les conclusions et avis motivés du commissaire enquêteur
- Document C : les annexes
- Document D : le procès-verbal de synthèse des observations



DEPARTEMENT DES HAUTS-DE-SEINE (92)

-----  
ETABLISSEMENT PUBLIC TERRITORIAL VALLEE SUD GRAND PARIS  
-----

ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE A  
**LA MODIFICATION N°5 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE  
CHATILLON**  
-----

ARRETE N°A222/2022 D'OUVERTURE D'ENQUETE DU 7 AVRIL 2022  
-----

COMMISSAIRE-ENQUETEUR  
SOKORN MARIGOT, CADRE STATISTICIENNE INSEE



**LE RAPPORT D'ENQUETE PUBLIQUE**

DOCUMENT A



## Sommaire du rapport d'enquête (document A)

<b>1</b>	<b>RESUME INTRODUCTIF.....</b>	<b>3</b>
1.1	ROLE ET MISSION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR.....	3
1.2	LE SUJET EN BREF.....	4
1.3	LE RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR.....	5
<b>2</b>	<b>GENERALITES .....</b>	<b>7</b>
2.1	RAPPELS .....	7
	<i>Qu'est-ce qu'un PLU ?.....</i>	<i>10</i>
	<i>Dénomination des zones et des secteurs du PLU de Châtillon.....</i>	<i>12</i>
2.2	OBJET DE L'ENQUETE PUBLIQUE.....	17
2.3	LE PROJET SOUMIS A L'ENQUETE PUBLIQUE .....	18
	<i>Actions en faveur du développement durable, de l'environnement et de l'écologie.....</i>	<i>18</i>
	<i>Actions incitant à la production de logements locatifs sociaux.....</i>	<i>19</i>
	<i>Actions facilitant l'usage des véhicules hybrides et électriques ainsi que des vélos.....</i>	<i>19</i>
	<i>Actions permettant la réalisation d'un projet d'aménagement.....</i>	<i>20</i>
	<i>Actions visant à simplifier et adapter le PLU au contexte local.....</i>	<i>20</i>
2.4	CADRE JURIDIQUE.....	21
	<i>Les textes encadrant la procédure.....</i>	<i>21</i>
	<i>Justification du choix de la procédure .....</i>	<i>23</i>
2.5	COMPATIBILITE DU PROJET AVEC LES DOCUMENTS SUPERIEURS .....	24
	<i>Le SDRIF 2013-2030.....</i>	<i>24</i>
2.6	L'AVIS DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE (MRAE).....	25
2.7	LES CONSULTATIONS DES PPA SUR LE PROJET ARRETE.....	26
	<i>Avis de la Préfecture des Hauts-de-Seine en date du 25/04/2022 .....</i>	<i>26</i>
	<i>Avis d'Île-de-France Mobilités en date du 17/03/2022 .....</i>	<i>27</i>
	<i>Avis de la CCI 92 en date du 30/03/2022 .....</i>	<i>27</i>
	<i>Avis du Conseil Départemental 92 en date du 28/04/2022.....</i>	<i>27</i>
	<i>Avis de la commune de Châtillon en date du 29/03/2022.....</i>	<i>28</i>
<b>3</b>	<b>ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE .....</b>	<b>29</b>
3.1	ORGANISATION ET PREPARATION DE L'ENQUETE PUBLIQUE .....	29
3.2	COMPOSITION ET CONTENU DU DOSSIER D'ENQUETE .....	29
3.3	INFORMATION EFFECTIVE DU PUBLIC.....	30
	<i>Par voie de presse.....</i>	<i>30</i>
	<i>Par voie d'affichage.....</i>	<i>30</i>
	<i>Par voie dématérialisée .....</i>	<i>30</i>
	<i>Par d'autres média .....</i>	<i>31</i>
3.4	EXECUTION DE L'ENQUETE PUBLIQUE .....	34
	<i>Mise à disposition du dossier d'enquête au public.....</i>	<i>34</i>
	<i>Recueil des observations et propositions du public.....</i>	<i>34</i>
	<i>Permanences.....</i>	<i>34</i>
	<i>Rendez-vous et audits.....</i>	<i>35</i>
	<i>Déroulé et climat de l'enquête .....</i>	<i>35</i>
3.5	CLOTURE DE L'ENQUETE PUBLIQUE.....	35
3.6	REUNION DU PROCES-VERBAL DE SYNTHESE DES OBSERVATIONS.....	35
3.7	RECEPTION DU MEMOIRE EN REPOSE .....	36
3.8	REMISE DU RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR.....	36
<b>4</b>	<b>OBSERVATIONS DU PUBLIC ET ANALYSE CROISEE DES OBSERVATIONS PAR THEMES .....</b>	<b>37</b>
4.1	LA PARTICIPATION DU PUBLIC .....	37
4.2	LA NATURE DES OBSERVATIONS ET TABLEAU DES THEMES.....	38

<i>Les thèmes</i> .....	38
<i>Tableau de classement des observations par thèmes</i> .....	38
4.3 ANALYSE ET SYNTHÈSE PAR THÈME .....	42
<i>L'information et la participation du public</i> .....	42
<i>Les espaces verts, la protection des cœurs d'îlot</i> .....	44
<i>La production de logements sociaux, le taux de LLS à 30%</i> .....	48
<i>Les règles en matière de stationnement</i> .....	49
<i>Les emplacements réservés, le secteur des Arues</i> .....	51
<i>Le PAC de l'Etat relatif aux anciennes carrières</i> .....	52
<i>Erreurs matérielles signalées</i> .....	54
<i>Thèmes hors périmètre du projet de la modification n°5 du PLU</i> .....	59
<i>Autres demandes</i> .....	61

# 1 RESUME INTRODUCTIF

## 1.1 ROLE ET MISSION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Le commissaire enquêteur est chargé de procéder à l'enquête publique relative à la modification n°5 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Châtillon, dans le département des Hauts-de-Seine (92).

Le commissaire enquêteur a été désignée par décision du 17/03/2022 du Président du Tribunal Administratif de Cergy Pontoise à la demande du président de l'établissement public territorial de Vallée Sud Grand Paris (VSGP), autorité organisatrice, sur les listes d'aptitude départementales. La désignation par une autorité juridictionnelle garantit l'indépendance totale du commissaire enquêteur. Sa compétence s'apprécie sur le plan technique et sur la connaissance des procédures administratives et sur le droit des enquêtes publiques. Cependant, il/elle ne doit pas se comporter comme un expert, ni un professionnel ès-qualité.

Conformément à l'article L.123-13 du code de l'environnement, le commissaire enquêteur conduit l'enquête de manière à permettre au public de disposer d'une information complète du dossier et participer effectivement au processus de décision. Il/elle permet au public de faire parvenir ses observations et propositions pendant la durée de l'enquête.

Pendant l'enquête, le commissaire enquêteur reçoit le maître d'ouvrage de l'opération soumise à l'enquête publique à la demande de ce dernier. Il/elle peut visiter les lieux concernés, entendre toutes les personnes concernées par le projet, plan ou programme qui en font la demande et convoquer toutes les personnes dont il/elle juge l'audition utile. Il/elle peut également organiser, sous sa présidence, toute réunion d'information et d'échange avec le public en présence du maître d'ouvrage.

Lorsque les spécificités de l'enquête l'exigent, à la demande du commissaire enquêteur, le président du tribunal administratif peut désigner un expert chargé d'assister le commissaire enquêteur.

Dans son rapport, le commissaire enquêteur doit faire état des observations et propositions qui ont été produites pendant la durée de l'enquête ainsi que des réponses éventuelles du maître d'ouvrage.

Dans ses conclusions motivées et avis, il lui appartient d'exprimer son avis personnel. Mais il/elle n'est pas tenu, à cette occasion, de répondre à chacune des observations qui lui ont été soumises, ni de se conformer nécessairement à l'opinion manifestée, même unanimement par les personnes qui ont participé à l'enquête.

Le rapport et les conclusions motivées sont rendus publics par voie dématérialisée sur le site internet de l'enquête publique et sur le lieu où ils peuvent être consultés sur support papier.

## 1.2 LE SUJET EN BREF

**Le projet de modification n°5 de la commune de Châtillon constitue l'objet de la présente enquête publique.** Le PLU de Châtillon a été approuvé le 23/12/2015. La procédure de modification n°5 a été engagée **par le président de l'établissement public territorial Vallée Sud – Grand Paris (VSGP)** puisque la compétence en matière d'urbanisme a été transférée à l'établissement public territorial du VSGP à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2016.

La procédure de **modification de droit commun** a été engagée en application des articles L153-36 et suivants du code de l'urbanisme car la procédure de révision ne s'impose pas, d'une part et d'autre part, la procédure de modification simplifiée ne peut être mise en œuvre.

Cette enquête publique a été conduite selon les dispositions du chapitre III du titre II du livre 1<sup>er</sup> du code de l'environnement, conformément à l'article L.153-41 du code de l'urbanisme.

4

Les modifications présentées correspondent à des **actions** que VSGP et la ville de Châtillon souhaitent mettre en œuvre :

1. Actions en faveur du développement durable, de l'environnement et de l'écologie
2. Actions incitant à la production de logements locatifs sociaux
3. Actions facilitant l'usage des véhicules hybrides et électriques ainsi que des vélos
4. Actions permettant la réalisation d'un projet d'aménagement
5. Actions visant à simplifier et adapter le PLU au contexte local

Les **objectifs** visés sont de :

- ⇒ Identifier et préserver les espaces verts ou boisés privés d'importance existant sur le territoire, notamment dans le tissu pavillonnaire.
- ⇒ Favoriser la production de logements locatifs sociaux pour atteindre le taux de 25% fixé par la loi SRU, dans le respect des orientations du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) qui prévoit de « poursuivre le développement de l'offre sociale sous toutes ses formes pour répondre à une demande croissante ».
- ⇒ Faciliter le stationnement des véhicules électriques et des vélos dans les constructions neuves conformément au PADD qui s'engage à « promouvoir une mobilité durable contribuant à limiter les émissions de gaz à effet de serre et à améliorer la qualité de l'air ».
- ⇒ Traduire dans le règlement les préconisations du Porter à Connaissance du Préfet relatifs aux anciennes carrières.

La procédure de modification est également l'occasion de corriger les erreurs matérielles identifiées par les services en charge de l'instruction des autorisations d'urbanisme au cours de leur exercice.

## 1.3 LE RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Ce rapport a pour objet de relater le déroulement de l'enquête publique prescrite dans les conditions détaillées, d'examiner les observations du public recueillies au cours de l'enquête et les observations et avis des organismes et services compétents consultés, de les synthétiser, de tirer les enseignements et les valoriser dans le cadre d'une analyse croisée incluant les réponses du maître d'ouvrage/porteur du projet.

Ce rapport est destiné au public, au porteur du projet, l'établissement public territorial du Vallée Sud – Grand Paris (VSGP), autorité compétente pour prendre la décision dans ce cas précis, et enfin au Tribunal Administratif.

Pour une meilleure compréhension des lecteurs à qui le commissaire enquêteur s'adresse et parce que le dossier d'enquête n'est souvent plus accessible après la clôture de l'enquête, le commissaire enquêteur fait le choix d'introduire tout un chapitre « Contexte territorial et cadre général du projet » avant d'aborder l'organisation et le déroulement de l'enquête.

5

Le présent **rapport d'enquête (document A)** est composé de trois parties :

### *Contexte territorial et cadre général du projet*

Où sont rappelés et repris des éléments présentant le projet et le territoire dans lequel il s'inscrit, son cadre réglementaire et tout ce qui concourt à son instruction, à la compréhension du projet par le public, ...

### *Organisation et déroulement de l'enquête publique*

Sont consignés dans cette partie tous les éléments et faits concernant l'enquête publique.

### *Les observations et l'analyse croisée par thèmes*

Cette partie établit une synthèse des observations recueillies durant l'enquête publique, les présente sous un regroupement par thèmes. Ensuite, le commissaire enquêteur procède à une analyse croisée (observations du public, la réponse apportée par le porteur de projet, les remarques éventuelles du commissaire enquêteur).

Pour rappel, dans ce rapport d'enquête (document A), le commissaire enquêteur n'émet pas un avis personnel. Elle ne fait que rappeler, relater et consigner. Éventuellement, elle peut apporter des éléments d'éclairage ou de questionnement.

Le commissaire enquêteur est amenée à émettre des conclusions et avis. Elle s'exprime en tant que « citoyenne » dans son **document B (conclusions et avis du commissaire enquêteur)**.

Le recueil des observations du public ainsi que leur regroupement par thèmes constituent le procès-verbal de synthèse des observations destiné au maître d'ouvrage/porteur du projet. C'est à partir de ce traitement que le porteur de projet établit son mémoire en réponse.

L'intitulé exact de cette enquête :

### **Enquête publique relative au projet de modification n°5 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Châtillon**



## 2 GENERALITES

*Ce chapitre situe le projet par rapport au territoire, aux acteurs et rappelle son contexte historique.*

### 2.1 RAPPELS

#### Le territoire

La commune de Châtillon est située aux portes sud de Paris, dans le département des Hauts-de-Seine en région Île-de-France et dans un tissu en totalité urbanisé. Elle s'étend sur une superficie de 292 hectares et avec une population de 37 355 d'habitants au 1<sup>er</sup> janvier 2020. Elle est entourée des communes suivantes : Montrouge, Bagneux, Fontenay-aux-Roses, Clamart et Malakoff.

Au sein de la Métropole du Grand Paris, la commune de Châtillon fait partie de l'établissement public territoriale Vallée Sud – Grand Paris (VSGP), créée au 1<sup>er</sup> janvier 2016 par fusion des communautés d'agglomération des Hauts-de-Bievre et de Sud-de-Seine. Le territoire de Vallée Sud – Grand Paris s'étend ainsi sur une superficie de 47 km<sup>2</sup> et abrite 401 755 habitants et près de 150 milliers d'emplois. L'Établissement Public Territorial Vallée Sud - Grand Paris (VSGP) est l'autorité compétente pour conduire cette procédure de modification de droit commun du PLU de la commune.



Source : <https://www.valleesud.fr/>, le territoire

L'histoire de la commune de Châtillon est développée dans le chapitre diagnostic communal<sup>1</sup> du rapport de présentation de la révision du PLU approuvée en 2015.

<sup>1</sup> Le document est consultable sur le site de la commune de Châtillon, rubrique urbanisme, PLU

Pour décongestionner le centre de la ville d'une circulation intense, les travaux débutent en 1953 par le percement de l'avenue de Verdun. En 1976, la ligne 13 du métro est prolongée avec la station Châtillon-Montrouge. La livraison de la nouvelle gare du Grand-Paris Châtillon-Montrouge est prévue en 2025 : la ligne 15 Sud reliera la Métropole d'Est en Ouest, de Noisy à Pont de Sèvres, sur une longueur de 33 km. Les 16 gares de la ligne 15 Sud seront en correspondance avec les lignes de RER, métro, tramway et/ou transports en commun en site propre. Elle constitue une alternative à la voiture.

Le tissu urbain a été restructuré par des grands chantiers des années 1980. Les terrains de long de la voie ferrée à l'Est du territoire communal sont viabilisés comme d'autres friches industrielles qui donnent lieu à des zones d'activités. Deux zones d'aménagement concertées (ZAC) avaient été créées pour les entrées de ville : la ZAC Porte Sud (quartier des Sablons) et la ZAC Porte Nord (quartier Maison Blanche). Au sud de la zone d'activités des Arues, le secteur UFc correspond à l'Eco-campus d'Orange.

Des espaces verts sont également créés. En 1989, la coulée verte s'ouvre au public.



Source : secteur de la Porte Nord (la zone UApn remplace la ZAC), règlement graphique du projet de la modification n°5 du PLU de Châtillon



Source : les secteurs correspondants aux zones d'activités des Arues, règlement graphique du projet de la modification n°5 du PLU de Châtillon

9

### Historique du document d'urbanisme de la commune de Châtillon

Le rapport de présentation de la modification n°5 du PLU proposée et figurant dans le dossier de la présente enquête publique présente l'historique des documents d'urbanisme en vigueur en mentionnant de façon détaillée les objets des modifications successives.

- 2015 : la révision du PLU est approuvée le 23/12/2015 pour tenir compte de la loi ALUR.
- 2018 : approbation de la modification simplifiée n°1 du PLU le 30/01/2018.
- 2019 : modification simplifiée n°2 du PLU le 26/03/2019.
- 2020 : modification simplifiée n°3 du PLU le 24/02/2020.
- 2021 : modification simplifiée n°4 du PLU le 20/05/2021.

## Qu'est-ce qu'un PLU ?

---

L'utilisation des sols n'est pas réglementée de façon uniforme car les enjeux économiques, sociaux et environnementaux varient en fonction des territoires. Il y a des espaces qui font l'objet d'une forte attractivité et sur lesquels les différents agents se disputent un droit d'occupation et il y a des espaces fragiles, utiles pour la biodiversité, pour les paysages, le tourisme, qui doivent être protégés eu égard à leurs aménités.

Un PLU est un outil de conception et mise en œuvre d'une planification visant à orienter l'évolution d'un territoire dans le cadre d'un **projet d'aménagement et de développement durable (PADD)**. Le PLU est un document d'urbanisme réglementaire, au sens où il traduit ce projet global et fixe les règles d'aménagement et d'utilisation des sols que les permis de construire doivent respecter. Il est élaboré en concertation avec la population et les personnes publiques associées. Il sert de cadre de référence pour les différentes politiques (habitat, développement commercial, environnement, organisation de l'espace).

10

### Les principes généraux

Le PLU est élaboré dans le respect de trois principes fondamentaux du droit de l'urbanisme selon l'article L101-2 du code de l'urbanisme :

- Le principe d'équilibre entre le développement urbain et rural : rechercher l'équilibre entre : d'une part le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, et d'autre part l'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages.
- Le principe de diversité des fonctions urbaines et de mixité sociale dans l'habitat En prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction des besoins présents et futurs en matière : d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics.
- Le principe de respect de l'environnement. Réduction de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production d'énergies renouvelables, préservation de la qualité de l'air, de l'eau, des ressources naturelles, préservation de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, des paysages, la remise en bon état des continuités écologiques, prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature. Ce principe peut parfois être contradictoire dans la mise en œuvre des projets (par exemple : l'installation d'éoliennes qui provoque des nuisances sonores).

Ces principes ont été renforcés par la loi n°2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ces effets (dite « loi Climat et résilience »). Ses articles 191 et 192 insèrent un nouvel article L.101-2-1 dans le code de l'urbanisme venant préciser que l'atteinte aux objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols et de zéro artificialisation nette (ZAN) résulte de l'équilibre entre :

- La maîtrise de l'étalement urbain,
- Le renouvellement urbain,
- L'optimisation de la densité des espaces urbanisés,
- La qualité urbaine,
- La préservation et la restauration de la biodiversité et de la nature en ville,
- La protection des sols des espaces naturels, agricoles et forestiers,
- La renaturation des sols artificialisés.

## Contenu d'un PLU

- ❖ Le rapport de présentation :
- ❖ Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD)
- ❖ Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP),
- ❖ Le règlement et ses documents graphiques
- ❖ Des annexes : servitudes d'utilité publique, classement acoustique, plan de prévention des risques inondations (PPRI), ...

Tout projet de construction ou d'aménagement sur le territoire du PLU nécessite une autorisation d'urbanisme avant leurs réalisations. Les services de la collectivité compétente en matière d'urbanisme instruisent les demandes de projet par rapport à la réglementation, notamment par rapport au règlement du PLU du territoire.

11

Le **règlement du PLU** traduit réglementairement le **projet d'aménagement et de développement durables (PADD)** choisi et approuvé dans le cadre de la dernière révision du PLU intervenue en décembre 2015. Le public ainsi que les personnes publiques associées (PPA) ont été associés à l'élaboration de ce document lors de son élaboration dans sa phase amont de concertation puis dans sa phase aval d'enquête publique, comme écrit précédemment du présent chapitre.

Les **modifications du PLU** qui ont suivi n'ont eu pour objet que d'ajuster ou de préciser des règles et de rectifier des erreurs matérielles. Elles ont également pour objet d'introduire les nouvelles préconisations de l'Etat, notamment en matière de gestion des risques naturelles, industrielles ou technologiques. Toutes ces modifications suivent le PADD. Elles ne doivent en aucun cas remettre en cause l'économie générale de la planification approuvée du territoire, c'est-à-dire son PADD.

Lors de la révision d'un PLU, le **rapport de présentation** expose le diagnostic du territoire (état des lieux), analyse l'état initial de l'environnement, présente une analyse de la consommation d'espaces, justifie des objectifs du PADD, évalue les incidences sur l'environnement des objectifs du PADD, expose la manière dont le PADD prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.

## Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD)

Trois axes structurent les objectifs du PADD de Châtillon depuis le 23/12/2015 et en vigueur actuellement :

- Axe 1 : Châtillon, un esprit de « village » préservé,
- Axe 2 : Châtillon, une ville dynamique, un urbanisme cohérent et harmonieux,
- Axe 3 : Châtillon, le développement durable au cœur du projet.

<b>1. CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD).....</b>	<b>7</b>
<b>1.1. Axe 1 : Châtillon, un esprit « village » préservé .....</b>	<b>9</b>
1.1.1. Conserver une dimension à taille humaine .....	9
1.1.2. Conforter le dynamisme du centre ville et son caractère patrimonial.....	10
1.1.3. Préserver la diversité et la qualité du bâti et des espaces publics qui caractérisent la commune.....	10
<b>1.2. Axe 2 : Châtillon, une ville dynamique, un urbanisme cohérent et harmonieux .....</b>	<b>11</b>
1.2.1. Préserver l'équilibre entre habitat et activités.....	11
1.2.2. Harmoniser le tissu urbain :.....	12
1.2.3. Répondre aux besoins de la population châtillonnaise : .....	13
1.2.4. Développer les communications numériques .....	13
<b>1.3. Axe 3 : Châtillon, le développement durable au cœur du projet .....</b>	<b>14</b>
1.3.1. Promouvoir une mobilité durable contribuant à limiter les émissions de gaz à effet de serre et à améliorer la qualité de l'air .....	14
1.3.2. Réduire la consommation énergétique dans le bâtiment et diversifier les ressources utilisées .....	15
1.3.3. Préserver et remettre en état les continuités écologiques, en s'appuyant sur la trame verte communale.....	15
1.3.4. Contribuer à la limitation du mitage des espaces agricoles, naturels et forestiers (inexistants à Châtillon) en participant à l'effort de construction initié à l'échelle régionale et imposé par le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France et consommer zéro espace agricole, naturel et forestier .....	16
1.3.5. Préserver les habitants vis à vis des risques et des nuisances.....	16
1.3.6. Sensibiliser les habitants au tri des déchets : .....	17

Source : rapport de présentation (tome 2) de la révision du PLU approuvé le 23/12/2025

## Dénomination des zones et des secteurs du PLU de Châtillon

La dénomination des zones d'un PLU est définie et règlementée dans le code de l'urbanisme :

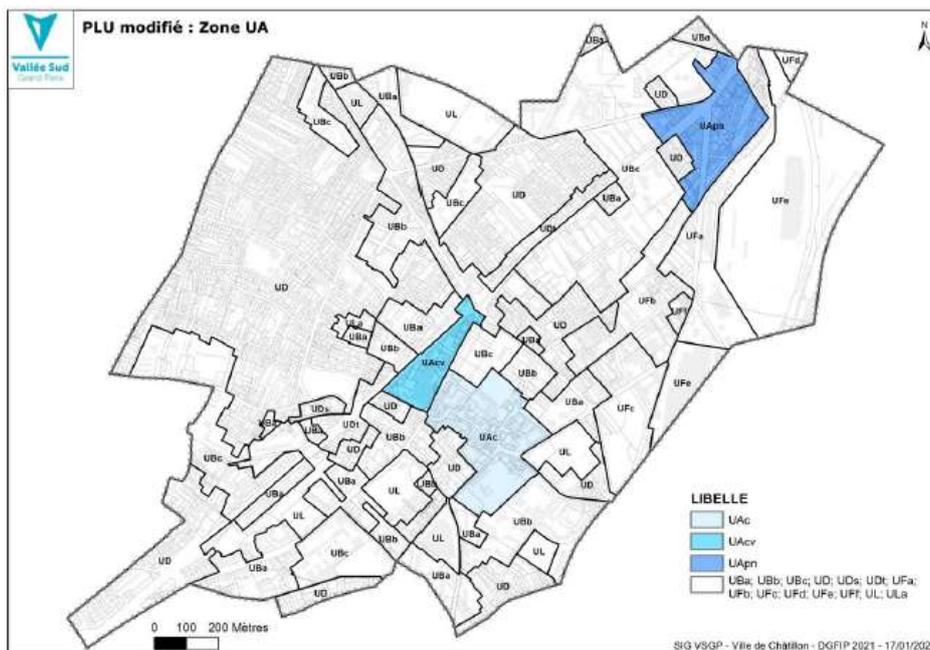
U comme urbaine, AU comme à urbaniser, N comme naturelle et A comme agricole. Elles peuvent se décliner avec d'autres lettres pour préciser des secteurs.

### Les zones et les secteurs

La **zone UA** regroupe les principales polarités de la commune et se caractérise par un tissu urbain relativement dense et mixte. Les constructions sont implantées en ordre continu et comprennent des commerces ou services en rez-de-chaussée.

Elle est constituée de 3 secteurs :

- **UAc**, secteur correspondant au centre historique de Châtillon et comprenant un patrimoine bâti de qualité ;
- **UAcv**, secteur correspondant au Cœur de ville, où le bâti y est plus récent et les hauteurs plus élevées ;
- **UApn**, secteur correspondant à l'entrée de ville Nord ; bien desservi par les transports en commun, avec une densité plus marquée.

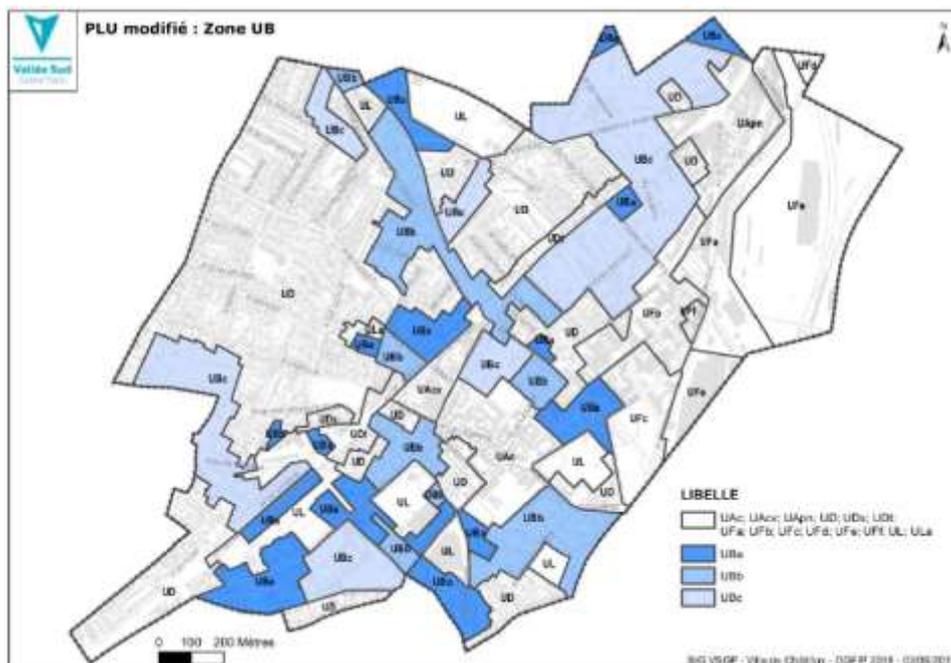


Source : rapport de présentation du projet de modification n°5 du PLU de Châtillon

La **zone UB** est une zone à dominante d'habitat collectif discontinu.

Elle est constituée de 3 secteurs :

- **UBa**, secteur d'habitat collectif présentant un caractère urbain plus marqué ;
- **UBb**, secteur d'habitat collectif dominant, qualifié de transition entre des secteurs d'habitat collectif dense et des secteurs d'habitat pavillonnaire ;
- **UBc**, secteur correspondant aux grands ensembles de logements collectifs, construits majoritairement dans les années 1960-1970.

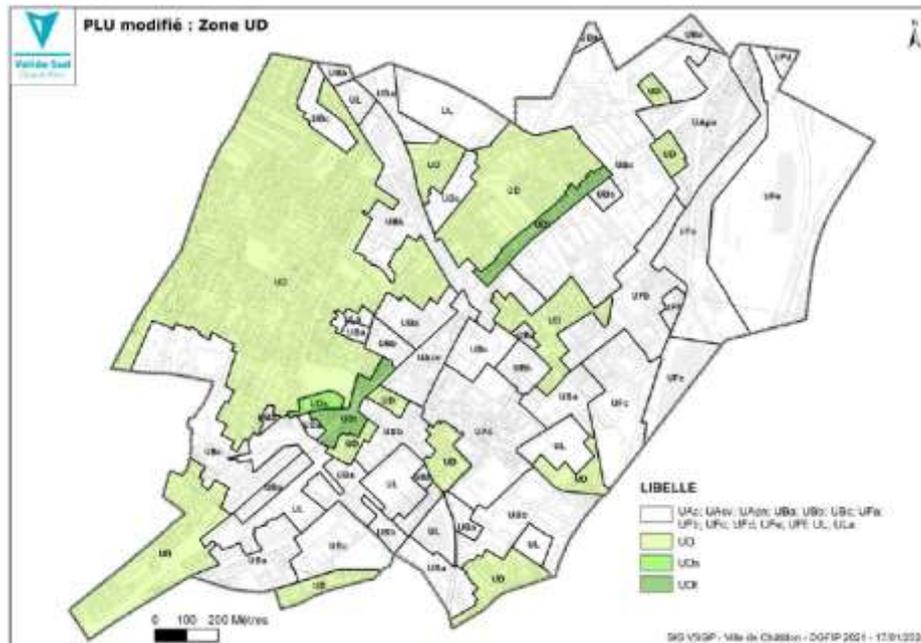


Source : rapport de présentation du projet de modification n°5 du PLU de Châtillon

La **zone UD** regroupe un grand nombre de parcelles bâties de Châtillon qui contribuent de manière forte à son identité de « ville-jardin » pavillonnaire.

Elle comprend deux secteurs :

- **Udt** : secteur de transition entre le tissu d'habitat collectif dense et le tissu pavillonnaire.
- **UDs** : secteur de transition entre le tissu d'habitat collectif dense et le tissu pavillonnaire, bénéficiant de règles plus souples à l'article 9 et à l'article 13 si les opérations comprennent plus de 25% de logements sociaux.

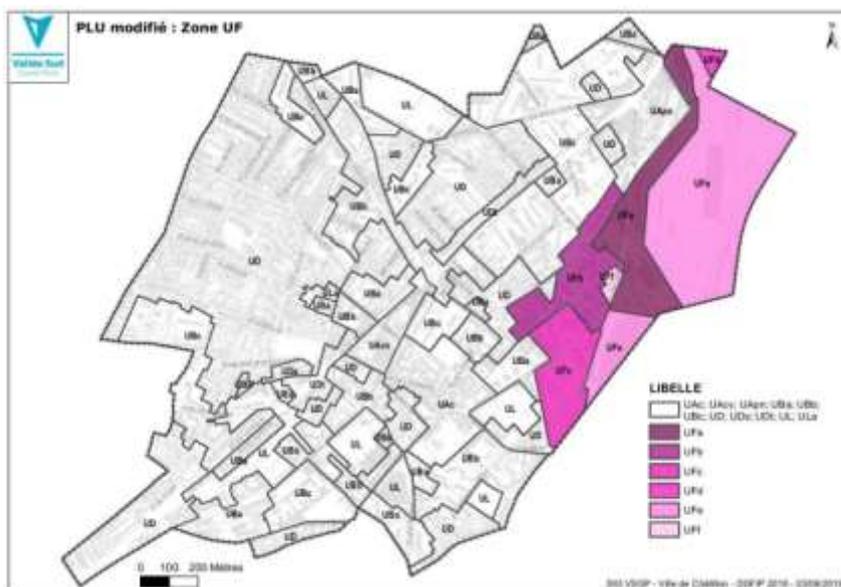


Source : rapport de présentation du projet de modification n°5 du PLU de Châtillon

La **zone UF** correspond aux zones à vocation d'activités, déjà présentes ou en devenir.

Cette zone comprend 5 secteurs :

- **Ufa**, secteur à dominante de bureaux, situé au Nord de la commune, le long des emprises ferroviaires SNCF, à proximité du secteur d'entrée de ville Porte Nord, du terminus du métro et du tramway et de la gare du Grand Paris ;
- **Ufb**, secteur d'activités des Arues ;
- **Ufc**, secteur à dominante de bureaux, accueillant notamment l'Eco-campus ;
- **Ufd**, secteur de la future gare du Grand Paris ;
- **Ufe**, secteur à dominante activités ferroviaires, où les constructions à destination d'industrie y sont autorisées.

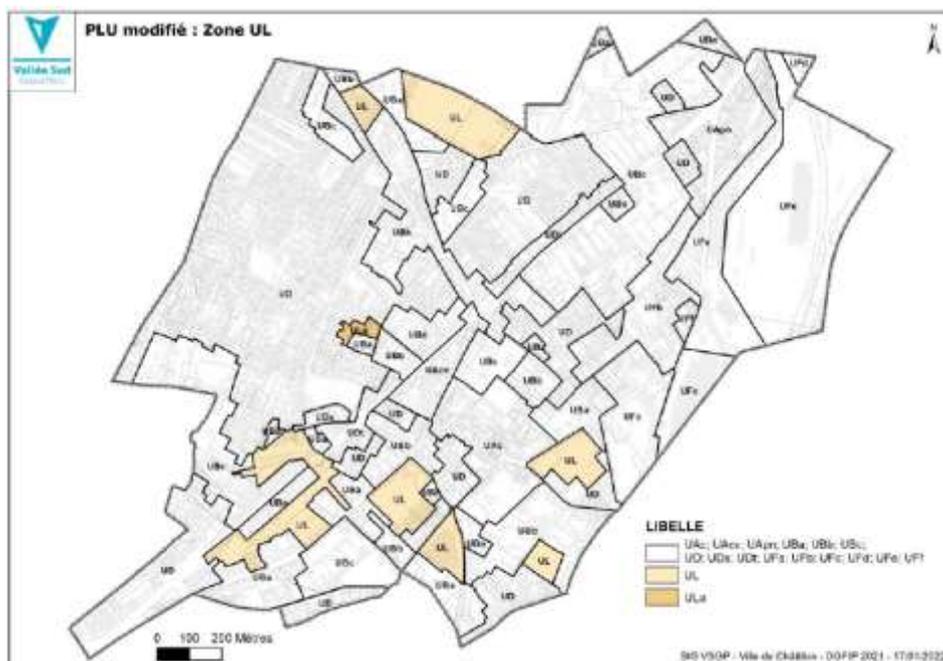


Source : rapport de présentation du projet de **modification n°4** du PLU de Châtillon

La **zone UL** est une zone à vocation d'équipements. Elle comprend les principaux grands équipements de la Ville et les grands parcs.

Cette zone ne comprend qu'un secteur :

- **Ula**, secteur destiné à accueillir l'extension et la création d'un nouvel équipement scolaire et à assurer une transition avec le tissu pavillonnaire voisin.



Source : rapport de présentation du projet de **modification n°5** du PLU de Châtillon

## Organisation des articles du règlement

La composition du règlement pour chaque zone est la suivante :

- Les articles 1 : Occupations et Utilisations du Sol interdites
- Les articles 2 : Occupations et Utilisations du Sol soumises à des conditions particulières
- Les articles 3 : Conditions de desserte de terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public
- Les articles 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que dans les zones relevant de l'assainissement non collectif
- Les articles 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
- Les articles 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
- Les articles 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
- Les articles 9 : Emprise au sol des constructions
- Les articles 10 : Hauteur maximale des constructions
- Les articles 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords – Prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysages, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger.
- Les articles 12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement
- Les articles 13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations
- Les articles 15 : Recommandations s'appliquant aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales ;
- Les articles 16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

16

Deux articles sur le contrôle de la densité ont été abrogés par la loi ALUR (articles 5 et 14)

## 2.2 OBJET DE L'ENQUETE PUBLIQUE

*Ce chapitre présente l'objet et la motivation de la présente enquête publique.*

Le projet de modification n°5 du PLU de la commune de Châtillon constitue l'objet de la présente enquête publique. Le PLU de Châtillon a été approuvé le 23/12/2015. La procédure de modification n°5 a été engagée par le président de l'établissement public territorial Vallée Sud – Grand Paris (VSGP) puisque la compétence en matière d'urbanisme a été transférée à l'établissement public territorial du VSGP à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2016.

Cette enquête publique a été conduite selon les dispositions du chapitre III du titre II du livre 1<sup>er</sup> du code de l'environnement, conformément à l'article L.153-41 du code de l'urbanisme.

17

L'enquête publique, qui s'est déroulée du 25/04/2022 au 25/05/2022 a eu pour objet de présenter au public un projet qui concerne directement son environnement et son cadre de vie, et d'assurer son information sur son contenu, sur les enjeux identifiés dans le dossier, sur les impacts prévisibles du projet sur son environnement, et sur la prise en compte de ces impacts par la collectivité.

L'enquête publique a également pour objet de vérifier la prise en compte des intérêts des tiers, ainsi que la compatibilité des aménagements, travaux et activités susceptibles d'être autorisés, avec la préservation des intérêts environnementaux et paysagers garantis par le code de l'environnement.

C'est ce dossier, qui a été mis à la disposition du public au Centre administratif de Châtillon, siège de l'enquête publique, ainsi que sur un site internet dédié, accompagné des registres (papier et dématérialisé) pour recevoir ses observations et propositions, afin de permettre à l'autorité compétente de disposer de tous les éléments nécessaires à sa décision finale.

A l'issue de la procédure d'enquête publique, l'autorité compétente, pour prendre la décision, se prononcera au regard des observations du public, des divers avis exprimés et de celui du commissaire enquêteur.

## 2.3 LE PROJET SOUMIS A L'ENQUETE PUBLIQUE

*Ce chapitre résume le projet tel qu'il a été présenté dans le dossier d'enquête pour recueillir les observations et propositions du public avant toute décision.*

Les modifications présentées sont nombreuses et répondent à des objectifs du PADD. Les modifications correspondent à des actions que la commune et VSGP souhaitent mettre en œuvre :

- Actions en faveur du développement durable, de l'environnement et de l'écologie
- Actions incitant à la production de logements locatifs sociaux
- Actions facilitant l'usage des véhicules hybrides et électriques ainsi que des vélos
- Actions permettant la réalisation d'un projet d'aménagement
- Actions visant à simplifier et adapter le PLU au contexte local

18

Les **objectifs** visés sont :

- ⇒ Identifier et préserver les espaces verts ou boisés privés d'importance existant sur le territoire, notamment dans le tissu pavillonnaire.
- ⇒ Favoriser la production de logements locatifs sociaux pour atteindre le taux de 25% fixé par la loi SRU, dans le respect des orientations du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) qui prévoit de « poursuivre le développement de l'offre sociale sous toutes ses formes pour répondre à une demande croissante ».
- ⇒ Faciliter le stationnement des véhicules électriques et des vélos dans les constructions neuves conformément au PADD qui s'engage à « promouvoir une mobilité durable contribuant à limiter les émissions de gaz à effet de serre et à améliorer la qualité de l'air ».
- ⇒ Traduire dans le règlement les préconisations du Porter à Connaissance du Préfet relatifs aux anciennes carrières.

### **Actions en faveur du développement durable, de l'environnement et de l'écologie**

Les modifications introduites concernent :

- L'augmentation du taux minimum de 40% (vs 35%) d'espaces verts obligatoire sur la parcelle dans les secteurs d'habitat collectif dense.
- En zone pavillonnaire, le calcul du taux de ces espaces est clarifié.
- La protection des arbres répondant aux critères d'arbres remarquables et l'obligation de planter des arbres par tranche d'espaces libres.
- Faciliter et encourager l'utilisation de matériaux de construction énergétiquement et environnementalement performants.
- Perméabiliser les chemins d'accès et les stationnements extérieurs, et les clôtures avec passage à faune.
- La création d'un nouvel espace paysager ou récréatif du Treuil

Il s'agit essentiellement de promouvoir la présence de la nature et de l'eau en ville par la végétalisation qui non seulement améliorent le cadre de vie des habitants mais permettent de favoriser la rétention des eaux pluviales et des ruissellements dans la lutte contre les inondations et de lutter contre les îlots

de chaleur, de promouvoir l'utilisation de matériaux plus vertueux en matière de construction dans un cadre de développement durable.

Les articles 4, 11 et 13 sont modifiés : (liste des techniques alternatives pour la rétention des eaux pluviales à la parcelle (pour limiter les risques inondation), perméabilisation des chemins d'accès, des stationnements extérieurs), l'édification de clôtures perméables avec des passages à « faune », revêtement des toits terrasses et des façades, le recours à des matériaux avec un albedo<sup>2</sup> élevé pour lutter contre les îlots de chaleur urbains l'été ...

## Actions incitant à la production de logements locatifs sociaux

---

19

Les modifications introduites concernent :

- L'augmentation du taux de logements locatifs sociaux (LLS) à 30% pour des programmes de 15 logements ou plus dans les zones UA, UB, UDt et Uds.
- L'emplacement réservé (ER) sur l'îlot Bd Stalingrad et rue Paul Vaillant Couturier (secteur 5) imposant la création de 40 % de logements sociaux.

Afin d'atteindre le taux de 25% de LLS imposé par la loi SRU, la commune et VSGP propose d'augmenter le taux imposé de LLS à 30% pour les nouveaux programmes de construction de logements de 15 logements ou plus dans les zones UA (cœur de ville, centre historique et Porte Nord), UB (habitat collectif discontinu), UDt et Uds (zones de transition entre le tissu pavillonnaire et le tissu d'habitat collectif).

Cette augmentation du taux minimal de LLS imposé permettrait de rattraper le retard actuel en matière de production de logements sociaux pour la ville. En effet, en 2021, la ville de Châtillon comptait 23,85% de logements locatifs sociaux.

## Actions facilitant l'usage des véhicules hybrides et électriques ainsi que des vélos

---

Les modifications proposées :

- Ajuster le règlement pour le stationnement des vélos
- Retranscrire les dispositions du code de la construction et de l'habitation relatives au stationnement des véhicules électriques et hybrides
- Créer une servitude de pré localisation sur la parcelle A254 (square Dreyfus)

Il s'agit de faciliter le stationnement des vélos pour améliorer la pratique du vélo et de retranscrire les dispositions du code de la construction et de l'habitat (CCH) relatives au stationnement des véhicules électriques et hybrides dans le règlement du PLU.

La création de la servitude de pré-localisation sur la parcelle A254 correspondant au square Dreyfus, entre dans un projet d'aménagement d'une piste cycle qui permettrait de relier les quartiers ouest au

---

<sup>2</sup> Effet albedo : pouvoir réfléchissant d'une surface. Un albedo nul (valeur zéro donc faible) serait le noir parfait qui absorberait toutes les longueurs d'onde sans en réfléchir aucune.

centre-ville de Chatillon, qui accueille notamment le tramway T6, dans le cadre du futur plan vélo du territoire VSGP.

## Actions permettant la réalisation d'un projet d'aménagement

Les parcelles suivantes sont intégrées dans le périmètre de la zone d'aménagement des Arues afin d'avoir un temps de réflexion sur leurs évolutions. En effet, ces parcelles se situent en secteur UFa caractérisé par des bureaux. La modification les fait basculer dans le secteurs UFb des Arues.

N° PARCELLE	SURFACES	OBJET :
H 2	575 m <sup>2</sup>	Petite copropriété
H 8	624 m <sup>2</sup>	Maison individuelle
H 9	548 m <sup>2</sup>	Petite copropriété
H 32	39 m <sup>2</sup>	Voirie communale
H 33	1 420 m <sup>2</sup>	Véolia

Source : rapport de présentation du projet de la modification n°5 du PLU

20

## Actions visant à simplifier et adapter le PLU au contexte local

Ce paquet regroupe les actions suivantes :

- Retranscrire dans le Règlement le Porter à Connaissance relatif aux anciennes carrières
- Réglementer l'implantation des piscines
- Considérer les fenêtres de toit situées à moins de 1,90 m de hauteur du plancher comme étant des vues
- Modifier la définition (des baies, de la hauteur, du recul, des arbres, de l'emprise au sol)
- Modifier l'OAP préservation du tissu commercial pour supprimer les doublons avec le RLPi et passer en recommandation des prescriptions qui n'étaient plus adaptées
- Mettre à jour la liste des emplacements réservés
- Modifier le tracé de l'espace paysager ou récréatif situé rue Hoche afin de corriger une erreur matérielle

Le projet de modification du PLU est l'occasion de retranscrire dans le règlement le Porter à Connaissance de l'Etat sur les aléas relatifs aux anciennes carrières. Les prescriptions réglementaires du Porter à Connaissance relatifs aux anciennes carrières sont introduites dans les articles 1, 2 et 4.

Ce paquet embarque également des modifications visant la réduction des nuisances de voisinage (piscines, vues), la suppression de règles faisant doublons avec le règlement local de publicité intercommunal (RLPi) de VSGP (OAP thématique « préservation du tissu commercial »), ainsi que des erreurs matérielles.

## 2.4 CADRE JURIDIQUE

*Ce chapitre liste les principales dispositions réglementaires qui s'appliquent au projet. La rubrique « justification du choix de la procédure » a pour objet de vérifier la validité du choix de la procédure par le porteur de projet.*

### Les textes encadrant la procédure

Articles L.153-31 et suivants et R.153-11 et suivants du code de l'urbanisme (CU).

La procédure de « modification » est utilisée lorsque la commune envisage de modifier les documents d'urbanisme suivants : le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation (OAP), le programme d'orientations et d'actions (POA).

La procédure dite de **modification de droit commun** est utilisée en dehors des cas où une « révision » s'impose et lorsque la modification a pour effet :

- Soit de majorer de plus de 20% les possibilités de construction au sein d'une zone ;
- Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- Soit, lorsque le PLU tenant lieu de programme local de l'habitat doit prendre en compte toute nouvelle obligation en matière de logements locatifs sociaux (art L.131-9)

Une procédure de **modification dite « simplifiée »** peut être utilisée dans les autres cas que ceux cités supra, dans le but de rectifier des erreurs matérielles, dans la mise en place des secteurs de majoration des possibilités à construire prévus à l'article L.151-28 du code de l'urbanisme. Pour le dernier cas, portant sur la mise en place des secteurs de majoration, l'objectif est de permettre l'agrandissement ou la construction de bâtiments à usage d'habitation, de faciliter la réalisation de programmes comportant des logements locatifs sociaux, de favoriser les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive, de faciliter la réalisation de programmes de logements comportant des logements intermédiaires.

#### Avant l'enquête publique

La procédure est à l'initiative du maire ou du président du groupement de communes qui établit le projet de modification (article L.153-37 du CU)

La notification aux personnes publiques associées (PPA) et aux maires concernés (article L.153-40 du CU). Les PPA associées sont mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du CU.

#### L'évaluation environnementale des documents d'urbanisme

Les plans locaux d'urbanisme peuvent faire l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion de leur élaboration, révision, modification ou de leur mise en compatibilité dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique ou d'une déclaration de projet. Un examen au cas par cas établit si le projet est soumis ou est dispensé de la procédure d'évaluation environnementale (article R.104-8 du code de l'urbanisme). La modification n° 5 du PLU en a été dispensée.

#### L'enquête publique

Article L.153-41 du code de l'urbanisme (CU).

Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale (article L.153-41 du CU).

*Articles L123-1 et suivants et R.123-2 et suivants du code de l'Environnement (CE).*

*Le texte du décret n°2021-837 du 29 juin 2021 portant diverses réformes des procédures d'évaluation environnementale et de participation du public du code de l'environnement entre en vigueur le 1<sup>er</sup> août 2021.*

L'enquête publique a pour objet d'assurer l'information et la participation du public ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers lors de l'élaboration des décisions susceptibles d'affecter l'environnement mentionnées à l'article L. 123-2. Les observations et propositions parvenues pendant le délai de l'enquête sont prises en considération par le maître d'ouvrage et par l'autorité compétente pour prendre la décision (article L123-1 du CE).

L'enquête publique est ouverte et organisée par l'autorité compétente pour prendre la décision en vue de laquelle l'enquête est requise (article L.123-3 du CE).

Désignation du commissaire enquêteur (article R123-5 du CE).

La durée de l'enquête peut être réduite à quinze jours pour un projet, plan ou programme ne faisant pas l'objet d'une évaluation environnementale (article L.123-9 du CE).

Le procès-verbal de synthèse des observations. Après clôture du registre d'enquête, le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête rencontre, dans un délai de huit jours, le responsable du projet, plan ou programme et lui communique les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Le délai de huit jours court à compter de la réception par le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête du registre d'enquête et des documents annexés. Le responsable du projet, plan ou programme dispose d'un délai de quinze jours pour produire ses observations (article R123-18 du CE).

Le rapport du commissaire enquêteur. Le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête rend son rapport et ses conclusions motivées dans un délai de trente jours à compter de la fin de l'enquête (article R.123-15 du CE). Le rapport doit faire état des observations et propositions qui ont été produites pendant la durée de l'enquête ainsi que des réponses éventuelles du maître d'ouvrage. Le rapport et les conclusions motivées sont rendus publics par voie dématérialisée sur le site internet de l'enquête publique et sur le lieu où ils peuvent être consultés sur support papier.

Contenu du rapport du commissaire enquêteur (article R.123-19 du CE).

### **Approbation du projet**

A l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil municipal. Article L.153-43 du CU.

## Justification du choix de la procédure

---

La procédure de modification n°5 du PLU est engagée en application des articles L153-36 et suivants du code de l'urbanisme, car le projet de **modification des règles n'a pas pour objet** :

- 1° De changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- 2° De réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- 3° De réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.
- 4° D'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.
- 5° De créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

⇒ **La procédure de révision ne s'impose donc pas.**

Dans certains cas, les règles modifiées ont pour conséquence de diminuer les possibilités de construire par la réduction de l'emprise au sol, d'augmenter le taux de pleine terre.

Ainsi la procédure de modification n°5 ne peut donc pas être soumise à la procédure de modification selon la forme simplifiée prévue aux articles L153-45 à L153-48 du code de l'urbanisme.

⇒ **C'est une modification de droit commun : elle doit être en conséquence soumise à enquête publique.**

## 2.5 COMPATIBILITE DU PROJET AVEC LES DOCUMENTS SUPERIEURS

*Ce chapitre aborde l'environnement normatif du projet et le niveau d'exigence à respecter.*

*Pour les documents d'urbanisme dont l'élaboration ou la révision a été engagée avant le 1<sup>er</sup> avril 2021, la hiérarchie des normes est la suivante :*

*Le PLU doit être compatible avec le schéma de cohérence territoriale (SCoT) qui intègre la plupart des documents de rang supérieurs, s'il existe. En l'absence d'un SCoT, le PLU doit assurer la prise en compte et la compatibilité directe avec les plans et programmes de rang supérieur dont le schéma directeur de la région Ile-de-France (SDRIF).*

*Le PLU doit également être compatible avec le plan local de l'habitat (PLH) et le plan de déplacement urbain (PDU) s'ils existent. Le PLU doit prendre en compte des documents tels que le plan climat-air-énergie territorial (PCAET).*

24

Le présent projet modifie uniquement le règlement du PLU. Il s'agit de vérifier si les règles modifiées impactent sur le rapport de compatibilité des documents supérieurs.

### Le SDRIF 2013-2030

Le SDRIF 2013-2030 a été approuvé par le décret n°2013-1241 du 27 décembre 2013. Il a été récemment **modifié** le **15/07/2019** afin de tenir compte du projet d'aménagement « cluster des médias » dans le cadre des Jeux Olympiques et Paralympiques de 2024.

Le SDRIF impose sur la commune de Châtillon une augmentation minimale de 15% de la densité humaine et de la densité moyenne des espaces d'habitat sur la période 2013-2030. C'est un point d'inquiétude soulevé par la Préfecture dans son avis rendu sur le projet de modification n°5 du PLU<sup>3</sup>.

---

<sup>3</sup> Voir le chapitre sur les consultations des Personnes Publiques Associées.

## 2.6 L'AVIS DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE (MRAE<sup>4</sup>)

*Les documents d'urbanisme font partie des plans et programmes ayant une incidence sur l'environnement et qui peuvent nécessiter une évaluation environnementale. L'article R.104-8 du code de l'urbanisme précise le champ d'application de l'évaluation environnementale. Toutefois, la demande d'examen au « cas par cas » permet de savoir si la procédure d'évaluation environnementale doit être engagée ou pas.*

La demande (reçue complète le 21/02/2022) a été formulée auprès de la MRAe d'Ile-de-France par le président de l'établissement public territorial de VSGP.

Dans sa décision délibérée en date du 21/04/2022, la MRAe **a dispensé** le projet de modification n°5 du PLU de Châtillon **de la procédure d'examen au cas par cas**, considérant que les évolutions envisagées dans le cadre du projet de modification n°5 du PLU de Châtillon visent principalement à mieux prendre en compte les enjeux environnementaux et sanitaires identifiés sur le territoire de la commune et que certaines d'entre elles prévoient des évolutions de droits de construction notamment qui restent d'ampleur modérée.

La MRAe considère que **ces modifications ne sont pas susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine.**

25

---

<sup>4</sup> MRAe : mission régionale d'Autorité Environnementale.

## 2.7 LES CONSULTATIONS DES PPA SUR LE PROJET ARRETE

*Avant l'ouverture de l'enquête publique ou la mise à disposition du public du projet, certaines autorités et collectivités territoriales sont consultées pour émettre un avis ou faire connaître leurs observations.*

Selon les dispositions de l'article L.153-40 du code de l'urbanisme, avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale notifie le projet de modification aux personnes publiques associées<sup>5</sup> ainsi qu'aux maires des communes concernées par la modification qui peuvent émettre un avis. L'établissement public n'a pas besoin d'attendre l'avis des PPA pour engager l'enquête publique.

Les avis recueillis, à la suite des notifications envoyées le 21/02/2022 et les jours suivants, sont repris ci-après.

26

### Avis de la Préfecture des Hauts-de-Seine en date du 25/04/2022

Le préfet des Hauts-de-Seine note que le projet de modification prévoit d'instaurer des secteurs de mixité sociale sur des zones ciblées englobant un tissu mixte (centre-ville et Porte Nord), un habitat de type pavillonnaire et collectif. Elle introduit également de nouvelles dispositions favorables à l'environnement et au cadre de vie<sup>1</sup> en renforçant les obligations en matière de végétalisation, en permettant d'accroître les modes actifs et l'amélioration de la gestion des eaux pluviales sur l'ensemble des zones du document graphique.

Cependant, il rappelle que « *le territoire qui accuse un déficit en matière de production de logements, y compris sociaux (taux SRU de 23,85 % au 1<sup>er</sup> janvier 2021 en diminution régulière depuis 2019) et en matière de densité au regard des objectifs du SDRIF.*

*En effet, si la commune présente une densité humaine (17 257 habitants/km<sup>2</sup>) au niveau de la moyenne des Hauts-de-Seine (16 997 habitants/km<sup>2</sup>), cette densité est relative compte tenu de sa position en première couronne bénéficiant d'une desserte satisfaisante en transports en commun (métro 13, ligne T6, future ligne 15 du GPE). À titre de comparaison, cette grandeur est deux fois moins importante que celle de la ville voisine de Montrouge limitrophe de Paris. »*

Il rajoute que : « *sur les cinq dernières années (2016-2020), la ville enregistre un ratio logement-bureau de 1.44 soit bien inférieur au rapport d'équilibre de 3m<sup>2</sup> de logement pour 1 m<sup>2</sup> de bureaux (données sitadel2). Malgré un effort soutenu de constructions de logements sur les dix dernières années atteignant en moyenne 223 logements par an, la part importante des constructions de bureaux empêche un retour à l'équilibre habitat-emploi. »*

Ce constat appelle un certain nombre de remarques.

- Les seuils de **taux LLS** retenus sont également modifiés : le taux de 30% de logements sociaux est fixé pour toute opération de plus de 15 logements (contre respectivement 25% de logements sociaux pour toute opération de plus de 10 logements). Ce seuil mériterait d'être abaissé et l'objectif exprimé en nombre de logements devrait être corrélé à une donnée exprimée en surface de plancher.
- Le projet de modification du PLU élargit le **secteur de mixité sociale**<sup>6</sup> à d'autres secteurs caractérisés par un tissu urbain mixte, collectif et à l'entrée Nord de densité plus marquée.

<sup>5</sup> Les personnes publiques associées (ou PPA) sont mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du code de l'urbanisme.

<sup>6</sup> Le PLU de Châtillon

Cette notion de secteur de mixité sociale devrait être étendue à l'ensemble des zones UD (à vocation résidentielle et pavillonnaires).

- **D'autres outils réglementaires** favorables à la construction de logements sociaux peuvent être mobilisés : emplacements réservés, prescriptions en terme de taille de logements, majoration de droit à construire, transformation de bureaux en logements, bonus de constructibilité pour des constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique, environnementale ou à énergie positive.
- **Le secteur UFa** vocation de bureaux est situé au Nord de la commune à proximité du terminus du métro et du tramway et de la gare Châtillon-Montrouge du Grand Paris et qu'il conviendrait de ce fait de **faire évoluer** les zones monofonctionnelles à dominante de bureau **vers plus de mixité en y favorisant la production de logements**.
- Les espaces à proximité des transports en commun sont à densifier en priorité. Les densités minimales pourraient y être définies.

## Avis d'Île-de-France Mobilités en date du 17/03/2022

Les services d'Île-de-France Mobilités notent que le projet de modification n°5 du PLU de Châtillon est compatible avec les prescriptions et les recommandations du PDUIDF relatives aux normes de stationnement pour les vélos.

## Avis de la CCI 92 en date du 30/03/2022

Au vu des modifications proposées dans le projet du PLU de la commune, la CCI Hauts-de-Seine émet un avis favorable

## Avis du Conseil Départemental 92 en date du 28/04/2022

Le Département propose de remplacer le texte de l'article 12.2.2 par la phrase suivante : *Une place de livraison minimum est également exigée pour tout espace commercial et/ou artisanale comportant une surface plancher totale de plus de 400 m<sup>2</sup>*», en substitution à la rédaction initiale.

<p><b>Artisanat et commerce</b></p>	<p>Aucune place n'est exigée pour les commerces et locaux artisanaux dont la surface de plancher est inférieure à 400 m<sup>2</sup> de surface de plancher</p> <p>1 place pour 200m<sup>2</sup> de surface de plancher</p> <p>Une place de livraison minimum est également exigée pour tout commerce ou local artisanal de plus de 400 m<sup>2</sup> de surface de plancher</p>
-------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Source : exemple en page 24 du règlement modifié dans le dossier d'enquête

## **Avis de la commune de Châtillon en date du 29/03/2022**

---

La commune de Châtillon émet un avis favorable sur le projet de modification présenté, travaillé en étroite concertation avec les services de la ville.

### 3 ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE

*Dans cette partie, le commissaire enquêteur relate le déroulement de l'enquête, consigne les faits et émet éventuellement des remarques.*

#### 3.1 ORGANISATION ET PREPARATION DE L'ENQUETE PUBLIQUE

Par décision N°E22000008/95 en date du 17/03/2022, le Président du Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise a désigné Mme Sokorn MARIGOT commissaire enquêteur pour conduire la présente enquête publique relative à la modification n°5 du PLU de Châtillon.

Cette enquête, ouverte le lundi 25/04/2022 pour 31 jours consécutifs, au profit de l'établissement public territorial Vallée Sud – Grand Paris (VSGP), s'est clôturée le 25/05/2022.

##### Préparation, réunion de présentation du projet et visite des lieux

Dès la désignation par le Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise, l'établissement public territorial VSGP a pris contact avec le commissaire enquêteur pour fixer notamment les dates des permanences, en accord avec la commune de Châtillon, afin d'établir l'arrêté d'ouverture d'enquête et l'organisation des permanences au siège de l'enquête.

Une réunion de présentation du projet s'est tenue en visio le 12/04/2022 de 16h à 18h avec Mme SALAUN-FREMONT, Mme BLANZE (urbanisme de VSGP), Mme LE STRAT et M. ZYZAK (direction de l'urbanisme de la ville de Châtillon), Madame la Maire et Mme CHALVIN de la ville de Châtillon.

Une visite des lieux a eu lieu le 19/04/2022 à 10h avec M. ZYZAK et Mme CHALVIN.

#### 3.2 COMPOSITION ET CONTENU DU DOSSIER D'ENQUETE

L'enquête publique est effectuée sur un projet arrêté (mais non « approuvé »). Le dossier du projet arrêté ne pourra être modifié pour prendre en compte les observations qu'à l'issue de l'enquête publique (après mémoire en réponse du porteur de projet et avis du commissaire enquêteur).

Il faut toutefois que le public puisse prendre connaissance de la version arrêtée du projet, des avis formulés par les services de publics consultés dans la mesure où leur prise en compte peut avoir une incidence directe sur la conception du projet.

Le **dossier d'enquête publique** mis à la disposition du public pour consultation comprenait :

- Un résumé non technique et non exhaustif du projet de modification n°5 du PLU
- Le rapport de présentation de la modification n°5 avec le cadre réglementaire et les modalités de la procédure, l'historique des modifications du PLU, l'exposé des motifs et les raisons, du point de vue de l'environnement, pour lesquelles le projet a été retenu.
- Les pièces modifiées du PLU :
  - o Le règlement modifié
  - o Le règlement graphique modifié
  - o L'OAP de préservation du tissu commercial modifié

- Les avis émis
- La décision de la MRAe de dispense d'évaluation environnementale après examen au cas par cas
- Les actes administratifs et publicité de l'enquête publique :
  - o L'arrêté de prescription de la modification n° 5 du PLU de Châtillon
  - o L'arrêté prescrivant l'ouverture de l'enquête publique
  - o L'avis d'ouverture de l'enquête publique
  - o Les parutions des avis dans la presse

### 3.3 INFORMATION EFFECTIVE DU PUBLIC

30

L'ouverture de l'enquête publique a été portée à la connaissance du public par différents moyens réglementaires, conformément aux articles 5 à 7 de l'arrêté n°A 222/2022 prescrivant l'ouverture de l'enquête publique en date du 7 avril 2022.

#### Par voie de presse

---

Un avis d'ouverture d'enquête a été inséré quinze jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département des Hauts-de-Seine.

1<sup>ère</sup> publication le vendredi 08/04/2022 dans les Echos et dans Le Grand Parisien 92. Les extraits des parutions figurent dans le tome C regroupant les annexes.

2<sup>ème</sup> parution dans les mêmes journaux le vendredi 29/04/2022.

#### Par voie d'affichage

---

L'avis d'enquête publique a également été portée à la connaissance des habitants de la commune de Châtillon par voie d'affiches qui ont été apposées quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête publique dans différents points (35 panneaux d'affichage municipale de la ville de Châtillon) et ainsi qu'aux habitants du territoire de VSGP (sur 2 panneaux d'affichage de l'établissement public territorial).

#### Par voie dématérialisée

---

L'avis d'enquête publique a également été publié

- Sur le site Internet de l'établissement public territorial Vallée Sud Grand Paris à l'adresse suivante : <https://www.valleesud.fr/fr/plu-ville-de-chatillon>
- Ainsi que sur le site Internet de la commune de Châtillon : <https://ville-chatillon.fr/vie-municipale/lamenagement-urbain/lurbanisme/les-modifications-du-plan-local-durbanisme-2>

## Par d'autres média

Le projet de modification n°5 du PLU a fait l'objet intense communication de la part de la ville de Châtillon.

### Lors des vœux de la nouvelle année

Le 26 janvier 2022, lors des vœux de la nouvelle année des élus de Châtillon, Mme CHALVIN a annoncé la modification n°5 du PLU. Ces vœux sont diffusés en direct et peuvent être visionnés en différé via le lien suivant : <https://www.youtube.com/watch?v=cQsiorCYkX4>. L'intervention de Madame CHALVIN se situe à 2h05 et l'annonce de la modification du PLU à 2h07.

31

### Sur les réseaux sociaux Facebook et Twitter

2 mai 2022 : <https://www.facebook.com/chatillon92320/posts/358118523017121>

19 mai 2022 : <https://www.facebook.com/chatillon92320/posts/369843758511264>

19 mai 2022 : <https://twitter.com/chatillon92320/status/1527282738880884736?s=20>

### Sur le magazine de la ville « Châtillon Infos »

Le projet de modification n°5 du PLU a été évoqué dans les bulletins Châtillon Infos du mois de mars, avril et mai 2022.

Le terminus se fera à la station Malakoff - Rue Etienne Dolet, située à 6 minutes à pied de Châtillon-Montrouge. Autre solution : le bus 391 desservant les stations Malakoff - Rue Etienne Dolet et Châtillon-Montrouge. À noter également qu'entre fin juin et début octobre, les stations Malakoff - Plateau de Vanves, Malakoff - Etienne Dolet et Châtillon - Montrouge ne seront plus desservies plusieurs nuits en semaine, toujours dans le cadre des travaux d'installation de la ligne 15 par la RATP.

**DEUX NOUVELLES STATIONS VÉLIB' SONT OUVERTES !**

Avec désormais 5 stations Vélib' fonctionnelles sur Châtillon, en route pour une Ville plus verte et respirable ! Plus de 1600 locations de Vélib' sont réalisées chaque mois ! Et vous ?

**URBANISME**

**Nouvelle modification du Plan Local d'Urbanisme : pour une Ville apaisée**

À partir du mois d'avril, une enquête publique sur la cinquième modification du Plan Local d'Urbanisme sera soumise aux Châtillonnaises et aux Châtillonnais.

La prochaine modification du Plan Local d'Urbanisme visera principalement à :

- laisser une place accrue à la végétalisation dans les zones d'habitats collectifs (35 à 40%) ;
- favoriser les isolations des constructions afin de lutter contre les îlots de chaleur ;
- favoriser la mixité sociale et respecter les obligations légales de la commune de présenter un taux de 25% de logements sociaux, en prévoyant la création de 30% dans tout nouveau programme de plus de 15 logements. Notre Ville est actuellement carencée et risque une amende du fait des grands ensembles immobiliers n'ayant pas mis en œuvre de mixité depuis des décennies.

Suite à une consultation du comité citoyen d'urbanisme en octobre dernier, tous les habitants seront consultés sur cette nouvelle modification à travers le lancement d'une enquête publique au mois d'avril.

6 | Châtillon infos • Mars 2022

Source : en page 6 de Châtillon Infos de mars 2022, évocation de l'enquête publique relative au projet de modification n°5 du PLU

 **Pratique • INFOS UTILES**

## À noter dans vos agendas !

 <b>Brocante de printemps</b> Dimanche 15 mai - Quartier de la Mairie	 <b>Fête des enfants</b> Samedi 2 juillet - Parc Henri Matisse
 <b>Fête de la Ville</b> Samedi 21 mai - Coeur de Ville	 <b>Forum des associations</b> Samedi 10 septembre - Stade Guy Môquet
 <b>Rendez-vous aux jardins</b> Vendredi 3, samedi 4 et dimanche 5 juin	 <b>Festibike - Fête du vélo</b> Samedi 17 septembre
 <b>Fête de la musique</b> Mardi 21 juin	 <b>Journées du patrimoine</b> Samedi 17 et dimanche 18 septembre
 <b>Fête du sport</b> Samedi 25 Juin - Stade Guy Môquet	 <b>Brocante d'automne</b> Samedi 24 septembre - Quartier du stade
	 <b>Fête des saveurs</b> Samedi 1 <sup>er</sup> octobre - Coeur de Ville



### Nouvelle modification du Plan Local d'Urbanisme

Pendant un mois en avril et mai, une enquête publique sur la modification n°5 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) sera soumise aux Châtillonnaises et aux Châtillonnais.

Retrouvez dès avril toutes les informations sur [ville-chatillon.fr](http://ville-chatillon.fr) et sur les panneaux d'information de la ville.



**30** | Châtillon Infos • Avril 2022

32

Source : page 30 du Châtillon Infos d'avril 2022



### Nouvelle modification du Plan Local d'Urbanisme

Pendant un mois en avril et mai, une enquête publique sur la modification n°5 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) sera soumise aux Châtillonnaises et aux Châtillonnais. Une enquête publique est ouverte du lundi 25 avril 2022 au mercredi 25 mai 2022.

Retrouvez toutes les informations sur [ville-chatillon.fr](http://ville-chatillon.fr) et sur les panneaux d'information de la ville.



**Les zones de stationnement gratuit**  
À Châtillon, certaines zones de stationnement sont gratuites jusqu'à 30 minutes tous les jours de la semaine : avenue de Paris, rue Gabriel Péri ou encore sur une partie du boulevard de Varves.

**Prochain Conseil municipal : 25 mai 2022 à 19h**  
**Folie Desmares** - À suivre sur la page Facebook de la Ville  
[@facebook.fr/chatillon92320](https://www.facebook.com/chatillon92320)

**NUMÉROS D'URGENCE**  
POMPIERS : 18  
POLICE : 17  
URGENCE MÉDICALE : 15  
URGENCES DENTAIRES  
01 47 78 78 34

---

**Des élus engagés à vos côtés**

Afin de favoriser la proximité et les échanges entre les habitants et leur municipalité, la Maire et les élus de la Ville vous reçoivent sur rendez-vous en Mairie.

Uniquement sur rendez-vous au 01 42 31 81 05 / 07

Prochaine permanence mobile des élus au Marché Coeur de Ville : dimanche 8 mai de 10h à 12h.

Châtillon infos • Mai 2022 | **33**

Source : page 33 du Châtillon Infos de mai 2022

Concernant le recensement des arbres remarquables,



### Recensement des arbres remarquables : besoin de vous !

Dans le cadre du projet de modification n°5 du Plan Local d'Urbanisme de Châtillon, la municipalité souhaite enrichir l'inventaire des arbres remarquables de la ville pour mieux les protéger en cas de constructions futures. Vous pouvez participer à ce recensement jusqu'au 14 novembre 2021 en remplissant le formulaire dédié en ligne.

<https://vu.fr/NkOy>

**8** | Châtillon infos • Octobre 2021

Source : page 8 du Châtillon Infos d'octobre 2021

## 3.4 EXECUTION DE L'ENQUETE PUBLIQUE

Le siège de l'enquête est le centre administratif de Châtillon situé à l'adresse suivante :

Centre administratif de Châtillon  
79 rue Pierre Sénard  
92320 CHATILLON

### Mise à disposition du dossier d'enquête au public

---

Pendant toute la durée de l'enquête publique, le public pouvait consulter l'ensemble des pièces constituant le **dossier d'enquête au siège de l'enquête** pour ce qui est **du format papier**.

L'accès au **dossier d'enquête dématérialisé** s'est également effectué :

<http://modification5-plu-chatillon.enquetepublique.net>

Le dossier d'enquête était également disponible depuis un poste informatique au siège de l'enquête.

### Recueil des observations et propositions du public

---

Conformément aux dispositions de l'arrêté prescrivant l'enquête publique, le public pouvait formuler ses observations soit :

- En rencontrant le commissaire enquêteur **à l'occasion des permanences au siège de l'enquête** ;
- En inscrivant ses observations sur le **registre d'enquête papier** ouvert à cette occasion au siège de l'enquête où étaient déposés registre et dossier d'enquête ;
- En adressant par voie postale ou dépôt au siège de l'enquête, **un courrier** au commissaire enquêteur à l'adresse du siège de l'enquête ;
- En les déposant sur le **registre dématérialisé** à l'adresse électronique indiquée dans l'avis d'enquête publique
- En écrivant à l'adresse électronique : [modification5-plu-chatillon@enquetepublique.net](mailto:modification5-plu-chatillon@enquetepublique.net)

Comme précisé à l'article 7 de l'arrêté d'ouverture de l'enquête, les observations transmises par voie électronique ont été déversées et ont été consultables sur l'adresse du le registre dématérialisé pendant toute la durée de l'enquête publique.

### Permanences

---

Les permanences en présentiel se sont tenues au siège de l'enquête dans une salle indépendante affectée au commissaire enquêteur.

Quatre permanences en présentiel ont été ouvertes au siège de l'enquête :

- Le lundi 25 avril de 15h à 18h ;
- Le jeudi 5 mai de 16h à 19h ;
- Le mardi 17 mai de 9h à 12h ;
- Le mercredi 25 mai de 14h30 à 17h30.

## Rendez-vous et auditions

---

Le mardi 03/05/2022 à 13h30 avec les syndics du domaine Ariane (ZAC Aérospatiale).

Visite de l'espace paysager ou récréatif du Treuil :

- Le 16/05/2022 à 14h30 pour les parcelles AB15 et AB51.
- Le 25/05/2022 à 13h uniquement la parcelle AB15.

Audition de l'Unité départementale de l'architecture et du patrimoine des Hauts-de-Seine (UDAP 92) le 25/05/2022.

35

## Déroulé et climat de l'enquête

---

Les échanges avec le public, l'autorité organisatrice VSGP et la commune de Châtillon se sont déroulés dans un climat calme et respectueux.

Côté logistique, la commune a accueilli le commissaire enquêteur : une salle lui était attribuée pour lui permettre de recevoir le public dans le respect des consignes sanitaires. Le dossier papier et un poste informatique restaient accessibles au siège de l'enquête.

### 3.5 CLOTURE DE L'ENQUETE PUBLIQUE

A l'expiration du délai d'enquête, le 25/05/2022 à 17h30, le public ne pouvait plus déposer d'observations. L'ensemble des documents (le dossier d'enquête et le registre papier) ont été retirés du siège de l'enquête. Le public ne pouvait plus déposer des observations sur le registre dématérialisé.

Le commissaire enquêteur a clôturé le registre d'enquête, conformément à l'article R.123-18 du code de l'environnement et aux dispositions de l'article 9 d'ouverture de la présente enquête publique.

### 3.6 REUNION DU PROCES-VERBAL DE SYNTHESE DES OBSERVATIONS

Une réunion s'est tenue le mardi 07/06/2022 de 15h à 16h par visioconférence entre le commissaire enquêteur, VSGP et la commune de Châtillon pour la remise du procès-verbal de synthèse des observations, compte-tenu des disponibilités des personnes et des jours fériés (Ascension et Pentecôte). Une première version dématérialisée avait été transmise le 01/06/2022 pour cette réunion. La seconde version comportait le détail des erreurs matérielles, à la demande de VSGP.

### 3.7 RECEPTION DU MEMOIRE EN REPOSE

À la suite de la transmission du procès-verbal de synthèse des observations, VSGP a transmis son mémoire en réponse en date du 15/06/2022 par voie dématérialisée. La version définitive comportant les signatures a été transmise dans les jours qui ont suivi.

### 3.8 REMISE DU RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Le commissaire enquêteur a remis son rapport, par voie dématérialisée à la VSGP, le 23/06/2022. Une version papier a été transmise au Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise.

36

Le 24/06/2022



Le commissaire enquêteur

## 4 OBSERVATIONS DU PUBLIC ET ANALYSE CROISEE DES OBSERVATIONS PAR THEMES

*Dans ce chapitre le commissaire enquêteur présente une synthèse des observations du public, une analyse des propositions produites durant l'enquête et, le cas échéant, les observations du responsable du projet en réponse aux observations du public.*

### 4.1 LA PARTICIPATION DU PUBLIC

Le public s'est beaucoup exprimé en déposant des observations écrites.

Les dépositions du public sont orales ou écrites. Elles comprennent souvent plusieurs observations.

<b>Nature de déposition</b>	<b>A l'occasion de</b>	
<i>Orales</i>	Permanences au siège (OP-1 à OP-69)	4 permanences, 15 rencontres, 69 observations
<i>Écrites</i>	Papier (registre, lettres ou documents)	7 dépositions écrites 5 documents, lettres 109 observations
	Registre électronique ou mel	134 dépositions écrites 809 observations.

Source : tableau produit par le commissaire enquêteur

La répartition journalière des dépositions (dénommées « observations » dans l'outil) sur le registre dématérialisé montre un pic concentré sur les deux dernières journées. Deux autres vagues apparaissent en début mai et vers la mi-mai.



Source : statistiques du nombre de dépositions sur le registre dématérialisé (Publlegal)

## 4.2 LA NATURE DES OBSERVATIONS ET TABLEAU DES THEMES

Beaucoup d'observations dans les dépositions ne sont pas dans le périmètre de cette enquête. Elles sont regroupées dans un thème Hors sujet mais sont également disséminées dans d'autres thèmes car fortement liées. Des propositions ont été émises.

Les thèmes sont ceux du procès-verbal de synthèse des observations remis à VSGP le 01/06/2022. Ce procès-verbal intégrant les réponses de VSGP figure parmi les annexes (document « PVSOetMemReponseDeVSGP.pdf »).

### Les thèmes

38

Les observations du public et des PPA ont été classés selon les thèmes suivants :

Thèmes	Sous-thèmes
<b>L'information et la participation du public</b>	
<b>Espaces verts, espaces paysagers, cœur d'îlot</b>	Taux d'espace vert de 40% La liste des arbres remarquables Les mesures en faveur de l'utilisation des matériaux de construction performants écologiquement Les continuités écologiques La création de l'espace du Treuil La bande de protection des 5 mètres
<b>Les logements sociaux (taux de LLS à 30%)</b>	Un taux de LLS localisé Etendre en zone UD le secteur de mixité sociale ?
<b>Les règles de stationnement (vélos, voitures)</b>	
<b>Les emplacements réservés (ER), les Arues</b>	ER Stalingrad ER rue Gabriel Péri Les Arues
<b>Le PAC de l'Etat sur les risques des anciennes carrières</b>	Le carrefour du 8 mai 1945 L'espace paysager du Treuil de carrière Harmonisation avec Clamart
<b>Erreurs matérielles</b>	
<b>Hors périmètre de l'enquête mais connexes</b>	La protection des abords des monuments historiques La transformation des bureaux en logements Préserver le secteur pavillonnaire

### Tableau de classement des observations par thèmes

Thèmes et sous-thèmes	Numéros des observations
<b>L'information et la participation du public</b>	OP-13, OP-14, OP-18, OP-19, OP-27, OP-54, OP-55, OP-67, OP-68,  L-21, L-56,  RD-3, RD-6, RD-7, RD-18, RD-21, RD-24, RD-26, RD-30, RD-40, RD-49, RD-51, RD-62, RD-71, RD-74, RD-76, RD-79, RD-82, RD-83, RD-91, RD-

	<p>103, RD-105, RD-107, RD-108, RD-111, RD-112, RD-113, RD-114, RD-129, RD-132, RD-138, RD-149, RD-177, RD-178, RD-181, RD-187, RD-191, RD-198, RD-204, RD-207, RD-212, RD-222, RD-223, RD-261, RD-262, RD-264, RD-265, RD-275, RD-295, RD-289, RD-311, RD-312, RD-315, RD-321, RD-327, RD-337, RD-339, RD-340, RD-344, RD-347, RD-348, RD-350, RD-351, RD-353, RD-358, RD-359, RD-365, RD-366, RD-380, RD-381, RD-382, RD-383, RD-386, RD-387, RD-391, RD-405, RD-431, RD-437, RD-445, RD-447, RD-450, RD-451, RD-452, RD-456, RD-457, RD-459, RD-464, RD-465, RD-466, RD-469, RD-487, RD-488, RD-489, RD-492, RD-495, RD-537, RD-538, RD-562, RD-569, RD-576, RD-584, RD-588, RD-589, RD-590, RD-669, RD-687, RD-711, RD-715, RD-723, RD-724, déposition n°118 (RD-728 à RD-730), déposition n°120 (RD-741 à RD-744), RD-748, RD-751, déposition n°124 (RD-757 à RD-759), RD-760, RD-761, RD-766, RD-771, RD-782, RD-794, RD-802, RD-803.</p>
<p><b>Espaces verts, espaces paysagers, protection cœur d'îlot</b></p> <p><i>Un taux de 40% d'espaces verts dans les zones d'habitat collectif</i></p> <p><i>La liste des arbres remarquables, protection des arbres,</i></p> <p><i>Les mesures en faveur de l'utilisation des matériaux de construction performants écologiquement</i></p> <p><i>Continuité écologique</i></p> <p><i>La création de l'espace paysager du Treuil de la carrière Auboin</i></p> <p><i>La bande de protection des 5 mètres</i></p>	<p>DRIEAT-19,</p> <p>Avis de la commune de Châtillon,</p> <p>Rencontre au siège n°2 (OP-8 à OP-13),</p> <p>Rencontre au siège n°3 (OP-14 à OP-17),</p> <p>Rencontre au siège n°4 (OP-18 à OP-20),</p> <p>Rencontre n°6 (OP-24 à OP-26),</p> <p>Rencontre n°7 (OP-27 à OP-39),</p> <p>Rencontre n°8, (OP-40 à OP-46),</p> <p>Rencontre n°9 (OP-47 à OP-51),</p> <p>OP-52,</p> <p>Rencontre n°11 (OP-54 à OP-56),</p> <p>Rencontre n°12 (OP-57, OP-58),</p> <p>OP-69,</p> <p>Registre n°2 (RP6 à RP-9), RP-10, RP-14, RP-16, RP-17, RP-22, RP-23, RP-31,</p> <p>Document n°1 (L-1 à L-13),</p> <p>Document n°2 (L-14 à L-24),</p> <p>L-43, L-44, L-53, L-54,</p> <p>Document n°5 (L-62 à L-66),</p> <p>RD-4, RD-5, déposition n°4 (RD-8 à RD-17), RD-19, RD-20, RD-22, RD-25, RD-26, RD-29, déposition n°10 (RD-31 à RD-39), déposition n°11 (RD-41 à RD-50, RD-60, RD-61, déposition n°15 (RD-63 à RD-70), RD-72, RD-73, RD-75, RD-80, RD-81, RD-84, RD-88, RD-92, RD-94, RD-95, RD-96, RD-100, RD-101, RD-102, RD-103, RD-104, RD-106, RD-109, RD-115, déposition n°28 (RD-116 à RD-120), RD-133, RD-134, RD-138, RD-139, RD-142, RD-143, RD-144, RD-146, RD-147, RD-154, déposition n°38 (RD-157 à RD-177), déposition n°39 (RD-179, RD-180), déposition n°40 (RD-181 à RD-186), déposition n°41 (RD-187 à RD-190), déposition n°42 (RD-191 à RD-193), déposition n°43 (RD-194 à RD-203), RD-207,</p>

	<p>déposition n°47 (RD-212 à RD-218), RD-221, déposition n°49 (RD-223 à RD-260), RD-261, RD-263, déposition n°53 (RD-265 à RD-274), déposition n°54 (RD-275 à RD-284), déposition n°58 (RD-298 à RD-310), déposition n°59 (RD-311 à RD-314), déposition n°60 (RD-315 à RD-320), déposition n°61 (RD-321 à RD-326), déposition n°62 (RD-327 à RD-336), RD-328, RD-338, RD-341, RD-345, RD-346, RD-349, RD-350, déposition n°68 (RD-351, RD-352), déposition n°69 (RD-353 à RD-357), RD-360, RD-361, déposition n°72 (RD-365 à RD-379), RD-384, RD-385, RD-387, RD-392, RD-408, RD-409, RD-407, RD-408, RD-409, RD-411, RD-412, RD-413, RD-414, déposition n°81 (RD-432 à RD-436), RD-451, RD-453, déposition n°86 (RD-452 à RD-455), déposition n°87 (plusieurs observations hors sujet mais certaines sont relatives à l'espace du Treuil directement), RD-490, RD-491, RD-493, RD-494, RD-493, déposition n°92 (RD-496 à RD-501), déposition n°93 (RD-502 à RD-504), déposition n°94 (RD-505 à RD-512), déposition n°96 (RD-520 à RD-537), déposition n°97 (RD-538 à RD-551), RD-570, déposition n°102 (RD-572 à RD-574), RD-577, RD-578, RD-582, RD-583, RD-584, RD-585, RD-586, RD-587, déposition n°105 (RD-591 à RD-613), déposition n°107 (RD-618 à RD-629), déposition n°108 (RD-648 à RD-668), déposition n°109 (RD-669 à RD-686), déposition n°110 (RD-687 à RD-703), déposition n°112 (RD-715, RD-717), RD-722, RD-726, RD-749, RD-755, RD-756, RD-764, déposition n°127 (RD-767 à RD-770), déposition n°128 (RD-771 à RD-778), déposition n°130 (RD-782 à RD-784), déposition n°133 (RD-795 à RD-801), RD-802.</p>
<p><b>Taux de LLS, offre de logements</b></p> <p><i>Un taux de LLS localisé</i></p> <p><i>Etendre en zone UD le secteur de mixité sociale ?</i></p>	<p>Avis du Préfet (DRIEAT-1 à 26),</p> <p>Avis de la commune de Châtillon,</p> <p>OP-65, RP-30, RP-31, RD-66,</p> <p>L-57,</p> <p>RD-23, RD-27, RD-59, RD-93, RD-97, RD-103, déposition n°30 (RD-122 à RD-128), RD-135, RD-140, RD-141, RD-145, RD-362, RD-387, RD-406, déposition n°79 (RD-416 à RD-431), RD-451, déposition n°95 (RD-513 à RD-519), RD-579, RD-712, déposition n°121 (RD-745 à RD-747), RD-750, RD-762,</p>
<p><b>Les règles de stationnement (vélos, voitures)</b></p>	<p>Avis d'Ile-de-France Mobilités,</p> <p>Avis de la CCI92,</p> <p>Avis de la commune de Châtillon,</p> <p>Rencontre n°10 (OP-53)</p> <p>Document n°3 (L-25 à L-36),</p> <p>RD-1, RD-2, RD-67, RD-89, RD-90, RD-98, RD-99, RD-110, RD-121, RD-136, RD-137, RD-205, RD-206, RD-363, RD-364, RD-580, RD-581, RD-762, RD-763, RD-765, RD-775, RD-776, déposition n°132 (RD-786 à RD-793),</p>

<p><b>Les emplacements réservés (ER), les Arues</b></p> <p><i>ER n°21(Stalingrad)</i></p> <p><i>ER n°22 (rue Gabriel Péri)</i></p> <p><b>Les Arues</b></p>	<p>Avis de la CCI92, Avis de la commune de Châtillon,</p> <p>OP-21, OP-22, OP-48, OP-49, OP-50, OP-51, OP-63, OP-64,</p> <p>Registre n°1 (RP-1 à RP-5), RP-27, RP-28, RP-29, RD-710,</p> <p>Document n°4 (L-37 à L-46), Document n°5 (L-58 à L-61),</p> <p>Déposition n°13 (RD-52 à RD-59), Déposition n°18 (RD77, RD-79), RD-103, déposition n°119 (RD-731 à RD-740),</p>
<p><b>Le PAC de l'Etat sur les risques des anciennes carrières</b></p> <p><i>Le carrefour du 8 mai 1945</i></p> <p><i>L'espace paysager du Treuil de carrière</i></p> <p><i>Harmonisation avec Clamart</i></p>	<p>Avis de la commune de Châtillon,</p> <p>Rencontre au siège n°5 (OP-21 à OP-23), OP-26, OP-48, OP-49, OP-50,</p> <p>L-22, L-23, L-24,</p> <p>Document n°5 (L-67 à L-78), RD-282, RD-283, RD-284, déposition n°56 (RD-289, RD-294), déposition n°108 (RD-630 à RD-647), RD-751, RD-752, RD-753, RD-754,</p>
<p><b>Erreurs matérielles</b></p> <p><i>Rue Hoche</i></p> <p><i>Légende du règlement graphique</i></p> <p><i>Liste des arbres remarquables</i></p>	<p>CD-1, CD-2, RD-148, déposition n°76 (RD-389, RD-390), RD-664, RD-665, RD-720, CE-1</p>
<p><b>Hors périmètre de l'enquête</b></p> <p><i>La protection des abords des monuments historiques</i></p> <p><i>La transformation des bureaux en logements,</i></p> <p><i>Préserver les secteurs pavillonnaires</i></p>	<p>Rencontre au siège n°1 (OP-1 à 7), OP-25, OP-37, OP-39, OP-47, OP-51,</p> <p>Rencontre n°13, (OP-59 à OP-62), OP-63, OP-64, OP-66,</p> <p>RP-11, RP-12, RP-13, RP-15, RP-18, RP-19, RP-20, RP-21, RP-24, RP-25, RP-26, Document n°4 (L-47 à L-55), RD-28, RD-38, RD-54, RD-55, RD-56, RD-57, RD-85, RD-86, RD-87, RD-103, RD-105, RD-130, RD-131, Déposition n°37 (RD-150 à RD-156), RD-172,</p>

RD-207, RD-2010, RD-211, RD-219, RD-220, déposition n°55 (RD-285 à RD-288), déposition n°57 (RD-295 à RD-297), RD-300, RD-301, RD-302, déposition n°62 (RD-329 à RD-336), RD-343, RD-342, RD-343, RD-367, RD-368, RD-369, déposition n°77 (RD-393 à RD-404), RD-410, RD-433, RD-434, RD-439, RD-440, RD-441, RD-442, RD-443, RD-444, RD-446, RD-448, RD-449, RD-454,

Déposition n°87 (plusieurs observations hors sujet), déposition n°98 (RD-552 à RD-561), déposition n°99 (RD-562 à RD-565), déposition n°100 (RD-566 à RD-568), RD-571, RD-575, déposition n°106 (RD-614 à RD-617), déposition n°110 (RD-704 à RD-709), RD-712, RD-713, RD-714, RD-718, RD-727, déposition n°129 (RD-779 à RD-781), RD-785,

### 4.3 ANALYSE ET SYNTHÈSE PAR THEME

#### L'information et la participation du public

Sur l'information et la participation du public, le nombre élevé de dépositions et d'observations montrent l'effectivité de la participation et donc de l'information du public.

Les modalités de l'information réglementaire ont pu être critiquées par des personnes qui auraient souhaité être informées par une notification individuelle dans les boîtes à lettres. Informer d'une enquête publique par voie de presse, par voie d'affichage sur les panneaux d'affichage municipale, ou sur les sites internet de VSGP et de la ville de Châtillon, puis relayé par les « voisins », les réseaux sociaux, les associations, toutes ces modalités, ces vecteurs ont bien pour but de toucher un public large appelé à se prononcer sur le projet, que l'on réside ou non sur la commune (un propriétaire bailleur peut résider ailleurs et posséder un bien sur la commune).

L'utilisation d'un registre dématérialisé pour recueillir des avis offre une possibilité nouvelle de participation pour le public. En l'espèce des citoyens ont parfois pu exprimer avec raison un ressenti sur le projet, parfois émettre un avis sur un point hors sujet de l'enquête.

Le recueil des observations nécessitant une présence physique de la personne dans un cadre précis (au siège de l'enquête publique, bâtiment de service public) sur le registre d'enquête, lors des permanences du commissaire enquêteur, offre probablement encore une qualité d'analyse du projet et du dossier plus fine à partir d'un échange direct personnalisé, contextualisé, plus précisément lorsque le public vient avec des interrogations en quête d'informations objectives ou en demande d'explications techniques.

#### Réponse de l'Etablissement Public Territorial VSGP et de la Ville de Châtillon

L'EPT et la Ville rappellent qu'au-delà du fait que l'ensemble des obligations réglementaires en matière de publicité ont bien été respectées, plusieurs mesures supplémentaires ont également été prises afin d'informer le plus largement possible le public.

Ci-dessous figure l'ensemble des mesures de publicité relatives à l'enquête publique :

Instances et comités consultatifs :

- Septembre-octobre 2021 : présentation aux cinq conseils de quartier de la ville de la démarche de recensement participatif des arbres remarquables

- 5 octobre 2021 : consultation du comité citoyen d'urbanisme (composé d'experts Châtillonnais bénévoles)
- 15 décembre 2021 : annonce en conseil municipal du travail en cours sur la modification n°5 du PLU (retransmis en direct et en différé sur Internet)
- 13 avril 2022 : présentation des objectifs de la modification n°5 en conseil municipal (retransmis en direct et en différé sur Internet)
- 10 et 19 mai 2022 : présentation des objectifs de la modification n°5 en conseils de quartier et appel à participer à l'enquête publique

#### Annonces sur Internet :

- 26 janvier 2022 : annonce de la modification n°5 lors des vœux de nouvelle année à la population (retransmis en direct et en différé sur Internet)
- Avril 2022 : bannière sur la page d'accueil du site web de la ville et informations publiées dans la rubrique Urbanisme du site
- Information sur les réseaux sociaux de la ville le 2 mai 2022, 19 mai 2022 et 19 mai 2022.
- Affichage de l'avis d'enquête publique sur les sites internet de la Ville et de l'EPT

#### Magazine de la ville (Châtillon Infos) :

- Octobre 2021, page 8 (recensement des arbres remarquables)
- Mars 2022, page 6
- Avril 2022, page 30
- Mai 2022, page 33

#### Communications papier :

- Affiches graphiques au format A3 sur les 35 panneaux administratifs de la ville
- Affiches sur les 2 panneaux administratifs de l'EPT
- Affiches à l'entrée du centre administratif et à l'entrée du service urbanisme
- Affiches de l'arrêté d'ouverture d'enquête publique en mairie de Châtillon et au siège administratif de VSGP (Antony)
- Courriers aux propriétaires des nouveaux arbres remarquables et les informer des règles correspondantes
- Courriers aux propriétaires des arbres remarquables déjà répertoriés par la municipalité précédente pour leur signaler ce classement méconnu et les informer des règles correspondantes
- Affichage de l'arrêté d'ouverture d'enquête publique dans deux annonces parues dans les journaux Le Parisien et Les Echos

## Les espaces verts, la protection des cœurs d'îlot

La préservation des espaces de pleine terre, la protection des arbres identifiés comme remarquables, ou la promotion de matériaux de construction performants d'un point de vue énergétique et environnementale, constituent autant d'actions qui répondent au besoin de « verdure ». Ce besoin, comme le rappelle le public, est une réponse à une frénésie de constructions, de bétonisation ces dix dernières années. Les habitants aspirent à une nature en ville, veulent protéger ce qui reste d'espaces verts de pleine terre, d'arbres. Il demande une pause. Les épisodes de canicule en milieu urbain, bétonné ont soulevé le problème des îlots de chaleur et les épisodes de pluie interrogent sur la gestion du ruissellement de ces eaux.

Il est proposé des **ajouts à la liste des arbres**, en plus de ceux qui figurent dans la modification n°5 du PLU. La liste comporte des erreurs matérielles signalées par le public.

44

### Réponse de l'Établissement Public Territorial VSGP et de la Ville de Châtillon

Les propositions d'arbres remarquables à inscrire dans le règlement seront étudiées avant l'approbation de la modification du PLU par le service des espaces verts de la Ville de Châtillon. Les résultats de cette étude pourront conduire à les ajouter à la liste des arbres remarquables.

Les erreurs matérielles signalées par le public seront prises en compte et corrigées au moment de l'approbation de la modification n° 5 du PLU.

Le public accueille favorablement les mesures proposées, notamment les **mesures en faveur des travaux (isolation) ou des matériaux jugés performants** d'un point de vue énergétique et environnemental.

Il s'est aussi prononcé favorablement à **l'augmentation du taux d'espaces verts obligatoire pour toute nouvelle construction dans les zones d'habitat à dominante collectif** (UApn, UBa et UBb). Dans ces secteurs, le taux d'espaces verts proposé est de 40% de la surface du terrain.

Concernant la zone UD pavillonnaire, la **création de l'espace dit du Treuil** a été l'occasion pour une partie du public de s'étonner que ce type d'espace soit créé sur des propriétés privées (contribution obligatoire du particulier notamment). Il serait bon de rappeler que d'autres espaces créés l'ont été sur des parcelles privées. Pour les espaces qui vont être créés, il serait utile que l'autorité compétente (VSGP) explique en quoi, l'espace du Treuil nécessitait de figurer dans ce projet. Lors de mes visites sur le terrain du Treuil, j'ai noté des constructions récentes et certaines en limite de parcelle. Des éclairages sur la méthodologie adoptée sont demandés.

### Réponse de l'Établissement Public Territorial VSGP et de la Ville de Châtillon

L'article L 151-23 du code de l'urbanisme prévoit que « Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. » Le PLU de Châtillon a identifié ces éléments de paysage sous la dénomination « espaces paysagers ou récréatifs à protéger ». Le code de l'urbanisme ne spécifie pas que ces espaces doivent être délimités sur des espaces publics. Aussi, des « espaces paysagers ou récréatifs à protéger » sur domaine privé sont déjà identifiés dans le PLU en vigueur, sur le jardin de la Fondation Lambrechts (44 rue de Fontenay), les jardins de la résidence Sainte Anne d'Auray (5 rue de Fontenay) et les jardins d'une copropriété situées à l'angle de la rue de Fontenay et de la rue des Pierrelais. Ce classement ne signifie pas que ces parcelles vont

passer dans le domaine public, et donc qu'elles seront accessibles à la population. L'objectif est d'empêcher d'imperméabiliser les cœurs d'îlot afin de préserver ces poumons verts.

La ville a fait le constat que à la suite à plusieurs projets récents de construction dense en secteur pavillonnaire, des anciens îlots de nature en ville ont été en grande partie imperméabilisés. C'est pourquoi la Ville et l'EPT ont souhaité réagir en sauvegardant les derniers grands îlots de nature.

La Ville et l'EPT ont fait le choix dans cette modification d'identifier la parcelle AB51, parcelle du Treuil de la Carrière Auboin, et les parcelles qui l'entourent, comme « espace paysager ou récréatif à protéger ». En effet, le cadastre et la photographie aérienne de Châtillon mettent en évidence que la parcelle AB51 et les parcelles attenantes (264, 15, 16, 18 et une partie des parcelles 11 et 14) constituent l'un des derniers cœurs d'îlot de taille importante sans construction de la commune. Ce constat a été confirmé par la cartographie réalisée par les services de Vallée Sud - Grand Paris dans le cadre d'une étude sur les îlots de chaleur urbains sur le territoire qui montre que ce cœur d'îlot est une zone de fraîcheur. Afin de les protéger de toute construction et ainsi préserver la trame verte de la ville, conformément aux objectifs du PADD (« structurer la trame verte communale [...] en identifiant et préservant des espaces verts ou boisés privés d'importance existant sur le territoire communal notamment dans le secteur pavillonnaire ») cet espace paysager ou récréatif a été créé. La Ville de Châtillon et l'EPT VSGP estiment que cet espace contribue à protéger la nature en ville ainsi qu'à préserver et maintenir des continuités écologiques.

Le périmètre de l'espace paysager ou récréatif à protéger proposé dans le cadre de la présente modification doit faire l'objet d'une adaptation. Faisant suite à une visite sur place de Madame le commissaire enquêteur, il a été constaté qu'une partie du périmètre était déjà imperméabilisée et qu'il était donc pertinent de l'exclure de la protection. Cette erreur graphique sera corrigée dans le dossier d'approbation de la modification.

Enfin, dans le cadre de l'élaboration du PLUi il est prévu d'étudier l'identification d'autres cœurs d'îlot à protéger au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme.

Le débat sur la création de cet espace a concentré et stigmatisé une partie du public. Cela illustre toute la difficulté de mettre en œuvre une politique publique dans le domaine de l'aménagement d'un territoire, pourtant demandée et reconnue (plusieurs personnes ont fait référence au programme politique de l'équipe actuelle, semble-t-il). La grande difficulté de cette mise en œuvre réside **dans le foncier associé à un droit à construire ou pas** (rente foncière). Paradoxalement, les règles instaurant des emprises au sol, des hauteurs limitées (traduisant une diminution du droit à construire) sont plébiscitées en zones pavillonnaires car elles constituent des outils de préservation de ces zones face aux promoteurs cherchant le foncier pour des petits collectifs. La préservation des zones pavillonnaires n'entre pas dans le périmètre de cette enquête publique (division parcellaire, plafonner le nombre de logements, ...).

#### Réponse de l'Etablissement Public Territorial VSGP et de la Ville de Châtillon

L'EPT et la Ville prennent acte du constat.

En outre, le libellé « espaces paysagers ou récréatifs » ne semble pas avoir été compris par une partie du public comme un intitulé rassemblant ces espaces de verdure mais comme un espace de protection du Treuil et/ou un futur espace public.

### Réponse de l'Établissement Public Territorial VSGP et de la Ville de Châtillon

L'espace paysager ou récréatif à protéger qui a été créé sur la parcelle du Treuil de la Carrière Auboin et les parcelles attenantes n'a pas pour objet la préservation du treuil (déjà inscrit au titre des MH) mais bien la protection d'un espace vert qualitatif de grande superficie, participant à ainsi à la structuration d'une trame verte dans la ville.

L'EPT et la Ville souhaitent rappeler qu'il n'y aura aucune acquisition publique de parcelles, ni aucune expropriation ou restriction d'usages pour les propriétaires.

Il n'y a donc aucun projet d'espace public sur ce périmètre.

L'objectif de la création de l'espace paysager ou récréatif à protéger est de structurer la trame verte et protéger les cœurs d'îlot dans la zone pavillonnaire. Cet espace paysager ou récréatif n'a pas vocation à devenir public, mais bien à interdire toute construction.

Le **droit de la propriété privée** est évoqué comme argument par des propriétaires concernés, notamment par la **bande d'inconstructibilité des 5 mètres** - les parcelles AB15 et AB51 sont à part car elles sont entièrement incluses dans le périmètre de cet espace.

Ce n'est pas tant ce droit de la propriété privée entendu comme droit illimité (beaucoup comprennent l'argument d'intérêt général et l'ont évoquée dans les échanges) mais le fait que la diminution du droit à construire génère **le sentiment que leur bien aura une valeur (monétaire) moindre** en diminuant la surface constructible de leur parcelle sur laquelle pourtant des bâtiments existent déjà. En conséquence, elles demandent une compensation (notamment, si les personnes ont pu penser que l'espace deviendrait public). D'autres proposent d'introduire des dérogations.

### Réponse de l'Établissement Public Territorial VSGP et de la Ville de Châtillon

L'EPT et la Ville peuvent répondre sur l'aspect réglementaire de la modification du PLU qui relève du code de l'urbanisme et non sur le sentiment de perte de la valeur monétaire des biens.

L'instauration d'une bande d'inconstructibilité autour des espaces paysagers ou récréatifs à protéger répond à un objectif de préservation de ces espaces identifiés et représentés dans le PLU. Interdire les constructions permet de ne pas enfermer les parcs, squares et jardins lorsqu'ils sont publics, de même qu'il protège les îlots verts privés. Ainsi, toute la population peut profiter pleinement de ces espaces ouverts lorsqu'ils sont publics, ou bien les habitants vivant sur place lorsqu'il s'agit d'espaces privés.

En effet, en l'absence de cette bande d'inconstructibilité, les règles du PLU en vigueur autoriseraient aux constructions de s'implanter en bordure de ces îlots verts, leur faisant ainsi perdre tout leur bénéfice d'espace de respiration. Cette règle permet ainsi aux espaces paysagers ou récréatifs de jouer pleinement leur rôle de poumon vert dans la ville.

Il est donc justifié que la bande de 5 mètres soit tantôt située sur un espace vert privé, sur une voirie ou encore sur un sol imperméabilisé, le rôle de cette bande n'étant pas de protéger la qualité du sol mais d'interdire les constructions aux abords immédiats d'un espace vert, quelle que soit la nature du sol qui entoure cet espace.

Par ailleurs, le ressenti sincère de ces propriétaires méritent des explications, de la pédagogie pour chaque cas. L'exercice montrera peut-être que pour des parcelles, il n'y a pas de changement réel par rapport aux règles actuellement en vigueur mais que pour d'autres il serait utile de se pencher sur le niveau d'impact. Cela nécessitera peut-être de préciser ce qu'il est possible de faire ou pas. Par exemple, en cas de sinistre ou de rénovation pour une mise aux normes nécessaire du bâti, des travaux sont-ils autorisés ?

#### Réponse de l'Etablissement Public Territorial VSGP et de la Ville de Châtillon

L'EPT et la Ville rappellent que le PLU de Châtillon ne s'oppose pas à l'article L111-15 du code de l'urbanisme qui prévoit : « Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement. ». Autrement dit, les constructions existantes amenées à être détruites pourront être reconstruite à l'identique.

47

Concernant la **parcelle AB15**, entièrement intégrée dans l'espace paysager et récréatif du Treuil, la propriétaire ressent comme une injustice la suppression du droit à construire alors que jusqu'à présent elle s'est attachée à préserver ce terrain inhabité, abritant un grand jardin, ancien verger familial, et à ne pas répondre favorablement aux sollicitations des promoteurs immobiliers. Elle rappelle que **l'utilisation de ce terrain en verger à vocation à être maintenue** même si elle projetait de construire un logement d'habitation en lieu et place du logement inhabité présent sur la parcelle. Son sentiment est légitime. Son cas nécessite d'être étudié en détail.

#### Réponse de l'Etablissement Public Territorial VSGP et de la Ville de Châtillon

L'EPT et la Ville ont constaté, grâce à la visite organisée par Madame le Commissaire enquêteur sur la parcelle AB15, que la partie avant de la parcelle était imperméabilisée. Aussi, au regard de ce constat, le périmètre de « l'espace paysager ou récréatif à protéger » sera modifié pour tenir compte de la nature du sol actuelle.

Quant à la **parcelle AB51**, la propriétaire a été informée par l'association qui loue la parcelle. Elle n'a pas soulevé de question particulière. L'association a fait part d'un projet de construction en ossature bois pour héberger leurs documents et pièces archéologiques. Il n'est pas prévu de l'imperméabiliser.

Concernant la trame verte ou la continuité écologique, Sud Environnement souhaite que l'autorité compétente produise une carte des continuités écologiques à partir de la carte de la végétation du territoire. L'association alerte le fait que **densifier le long des lignes de transports en commun élève une barrière continue le long de ces axes**. Ce qui est contraire à la préservation des continuités écologiques (code de l'environnement). La préservation des cœurs d'îlots a pour objectif de lutter contre les îlots de chaleur mais également de préserver les continuités écologiques.

#### Réponse de l'Etablissement Public Territorial VSGP et de la Ville de Châtillon

Cette demande sera étudiée dans le cadre de l'élaboration du PLUi en cours.

## La production de logements sociaux, le taux de LLS à 30%

Les habitants de Châtillon prônent la solidarité sociale (une demande de logements importante face à une offre limitée de logements abordables sur le territoire) en étant favorables à l'augmentation du taux de logements locatifs sociaux (LLS) là où cela est possible (taux de 30 % pour des programmes de plus de 15 logements en zones UA, UB et Uds et UDt). Ce taux atteint 40% dans l'îlot Bd Stalingrad constituant le secteur 5, nouvel emplacement réservé ER n°21 au Nord de la ville.

L'Etat demande **d'abaisser le seuil** à des programmes de 10 logements et de fournir également un **seuil en surface de plancher**. Des personnes remarquent à juste titre qu'un seuil bas freine l'intervention des bailleurs sociaux pour des petits collectifs (gestion complexe de nature tendant au contraire à élever et les loyers des logements et le prix de vente des appartements sur le marché du « privé/libre »). Selon elles, il faudrait plutôt élever le seuil pour viser les grands projets.

48

### Réponse de l'Etablissement Public Territorial VSGP et de la Ville de Châtillon

L'EPT et la Ville répondront à la demande de Monsieur le Préfet : pour toute opération de plus de 10 logements et supérieure à 750 m<sup>2</sup> de surface de plancher, 30 % de logements locatifs sociaux (LLS) seront imposés.

Par ailleurs, pour plus de clarté il sera précisé dans le règlement que l'obligation réglementaire des 30% de LLS porte cumulativement, pour chaque opération concernée, sur le nombre de logements locatifs sociaux et sur la superficie de surface de plancher à destination d'habitation.

La zone UD pavillonnaire couvre près de la moitié de la surface de Châtillon. Dans la logique de production de logements en zone tendue, l'Etat demande à VSGP, autorité compétente en matière d'urbanisme, de garantir que les objectifs de densification assignés au territoire seront atteints à l'horizon 2030 (objectif du SDRIF 2013-2030). Il rappelle les différents outils d'aménagement pouvant être mobilisés pour favoriser la construction de logements sociaux. Parmi ces outils, l'Etat propose d'étendre les **secteurs de mixité sociale aux zones UD** (pavillonnaires).

### Réponse de l'Etablissement Public Territorial VSGP et de la Ville de Châtillon

L'EPT et la Ville tiennent à rappeler, qu'au cours des dernières années, les équipes municipales successives ont pleinement participé aux efforts de production de logements. De 2008 à 2018, la population de Châtillon est passée de 32 510 habitants à 37 010 habitants, et la densité moyenne a atteint 12 674,7 habitants par km<sup>2</sup>, contre 11 133,6 habitants par km<sup>2</sup> en 2008. Cette forte augmentation démographique (+13,84 %) a été soutenue par une importante création de logements, passant de 15 583 logements en 2008 à 17 884 logements en 2018, soit une augmentation de 14,8 %. De plus, environ 1 100 logements ont été commencés entre 2015 et 2022 (source Sit@del2).

L'EPT et la Ville souhaitent donc préciser que la ville de Châtillon a atteint les objectifs d'intensification urbaine de 15 % d'ici 2030 (en production de logements et augmentation de la population) imposés par le SDRIF.

Cette importante densification doit nécessairement s'accompagner d'une préservation du cadre de vie à travers des espaces de respiration. La zone pavillonnaire, composée de nombreux cœurs d'îlots végétalisés et d'espaces verts de pleine terre, participe pleinement à cet objectif. Conformément à l'orientation du PADD relative à la préservation des quartiers pavillonnaires marquant l'identité et le charme de Châtillon (Axe 1 ; orientation 3), il n'est pas souhaité d'élargir les droits à construire de manière à ce qu'ils favorisent la construction d'immeubles collectifs.

L'élargissement à la zone UD (pavillonnaire) de l'obligation de production de logements sociaux s'imposant aux immeubles collectifs serait donc sans effet.

Enfin, Monsieur le Préfet propose d'utiliser l'outil de l'emplacement réservé pour inciter à la réalisation de logements locatifs sociaux. La présente modification utilise bien cet outil puisqu'elle a pour objet de créer un emplacement réservé sur l'îlot situé à l'angle de la rue Paul Vaillant Couturier et du boulevard de Stalingrad.

## Les règles en matière de stationnement

Le public ne comprend pas la dérogation pour les constructions des services publics ou d'intérêt collectif (CSPIC). Expliquer.

### Réponse de l'Etablissement Public Territorial VSGP et de la Ville de Châtillon

L'appellation CINASPIC (constructions ou installations nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif) est la désignation réglementaire pour les équipements d'intérêt général. Une souplesse est donc introduite pour ces constructions et installations et vise à ne pas bloquer des projets d'intérêt général qui répondent aux différents besoins de la population et à leur évolution. Il est rappelé que ces constructions doivent obéir à des obligations fonctionnelles spécifiques et contraignantes. Par ailleurs, la ville de Châtillon est touchée par le phénomène de désertification médicale et souhaite favoriser l'implantation de nouveaux professionnels de santé. Cet assouplissement favorisera leur installation.

Des personnes remarquent que la question des **places de parking pour les voitures** n'est pas abordée dans cette modification alors que la mobilité est un enjeu. Elles s'étonnent que les règles relatives aux voitures et édictées il y a dix ans perdurent aujourd'hui. La phase 1 de l'étude mobilité que la ville de Châtillon a lancée en début d'année se terminant (<https://ville-chatillon.fr/vie-municipale/etude-mobilite-2>), expliquez l'articulation de cette étude avec le calendrier de la planification urbaine du territoire de VSGP.

### Réponse de l'Etablissement Public Territorial VSGP et de la Ville de Châtillon

Le Ville de Châtillon a conscience de l'évolution des mobilités et a tenu à encourager l'usage des vélos en donnant plus de place à leur stationnement par exemple. Cependant, il est nécessaire de prévoir du stationnement pour les véhicules motorisés afin d'éviter que le stationnement privé ne se reporte sur l'espace public. De plus, le PLU de Châtillon est compatible avec le Plan de Déplacements Urbains d'Ile-de-France (PDUIF), comme l'atteste l'avis d'Ile-de-France Mobilités (IDFM), autorité organisatrice des transports en Ile-de-France. Les règles de stationnement ont été édictées dans le PLU révisé approuvé en décembre 2015 qui a pris en compte la proximité des stations du tramway T6, entré en service en 2014.

La phase 1 de l'étude mobilité engagée par la ville correspond à la phase de diagnostic. Elle sera suivie par les phases d'élaboration des scénarii et de mise en œuvre. Par ailleurs, il est important de préciser

que cette étude vient compléter les études menées à l'échelle du Territoire de Vallée Sud -Grand Paris, compétent en mobilités et déplacements.

Il est donc nécessaire d'en attendre les conclusions pour adapter le cas échéant le cadre réglementaire, par le biais du PLUi en cours d'élaboration.

Concernant les **places de stationnement des vélos**, les associations de vélos demandent à ce que soit citer en toutes lettres la phrase tirée des articles R.113-11 à R.113-17 du CCH : « *Cet espace réservé est surveillé ou comporte un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue* ». Les promoteurs installent toujours des pincettes en lieu et place d'arceaux vélos qui sont seuls à pouvoir permettre d'attacher A LA FOIS le cadre (pour le stabiliser) ET au moins une roue, notamment indispensable avec des vélos électriques étant donné leur poids. Le rappel de cette obligation du CCH améliore le PLU.

50

#### Réponse de l'Etablissement Public Territorial VSGP et de la Ville de Châtillon

L'EPT et la Ville sont favorables à l'intégration de cet extrait du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH). Il convient toutefois de rappeler que les autorisations d'urbanismes sont délivrées et contrôlées sur la base du respect du code de l'urbanisme, et non du CCH, qui relève d'une législation différente. La conformité intérieure des bâtiments n'est donc pas contrôlée.

En outre, à l'instar du PLU de Strasbourg, les associations de vélos souhaitent que le règlement demande que figure sur le plan du local à vélos le nombre de places lors du dépôt de la demande d'autorisation de construire.

#### Réponse de l'Etablissement Public Territorial VSGP et de la Ville de Châtillon

Comme rappelé dans la précédente réponse, le contrôle des autorisations d'urbanisme relève des dispositions du code de l'urbanisme, et celui-ci ne prévoit pas qu'il puisse être exigé ce type d'obligation dans le règlement d'un plan local d'urbanisme. L'EPT et la Ville ne peuvent donc pas répondre favorablement à la demande.

Toutefois, la Ville tient à rappeler qu'elle se montre extrêmement soucieuse à ce que les projets de construction proposent des locaux vélos qui soient fonctionnels et en mesure de satisfaire au mieux les attentes des futurs usagers. Il s'agit donc d'un point de vigilance que la Ville rappelle systématiquement aux porteurs de projet lors des échanges qui ont lieu avant tout dépôt de dossier de permis de construire.

## Les emplacements réservés, le secteur des Arues

La création de l'ER n°21 du bd Stalingrad passe en secteur UApn (UBa auparavant) pour permettre des projets immobiliers de hauteur de 21 mètres à l'égout ou à l'acrotère (des R+7 ou R+9) avec un taux de LLS de 40%. En plus d'un rehaussement rendu possible en hauteur par le changement de zone, le règlement graphique proposé indique la présence d'un **linéaire de protection** faisant l'angle du Bd Stalingrad et la rue Paul Vaillant Couturier.

La SCI W Immo propriétaire de la parcelle n°71 faisant l'angle, souhaite que cette contrainte soit écartée ou modifiée car cette dernière porterait atteinte au droit de la propriété de façon disproportionnée. Elle demande également de préciser **l'assiette de calcul du taux de 40% de LLS** sachant qu'en zone UApn

### Réponse de l'Etablissement Public Territorial VSGP et de la Ville de Châtillon

L'EPT et la Ville ne souhaitent pas répondre favorablement à la demande de la SCI W Immo. En effet, le linéaire commercial a été dessiné sur cet îlot en incluant l'angle de la rue Paul Vaillant Couturier et du boulevard Stalingrad afin de dynamiser le secteur d'entrée de ville en s'assurant de la présence d'activités bénéficiant aux Châtillonnais.

De plus, l'arrivée de la gare de la ligne 15 du Grand Paris Express et la présence des terminus des ligne 13 du métro et T6 du Tramway en font un point d'entrée majeur du territoire requérant les aménités attendues pour ce type de flux.

Enfin, il convient de rappeler que la Ville de Châtillon est carencée en logements locatifs sociaux avec un taux de 23,90 %. La Ville de Châtillon entend donc rattraper ce retard en produisant davantage de logements locatifs sociaux. L'EPT et la Ville ont fait le choix d'utiliser l'outil de l'emplacement réservé afin d'imposer la réalisation de 40 % de logements locatifs sociaux lors d'un futur programme immobilier. Ce seuil a été fixé afin d'opérer un rattrapage. Par ailleurs, il sera précisé que l'obligation réglementaire des 40% porte cumulativement, pour chaque opération concernée, sur le nombre de logements sociaux et sur la superficie de surface de plancher à destination d'habitation.

La création de l'ER n°22 rue Gabriel Péri en vue d'élargir la rue Gabriel Péri pour réaménager le carrefour du 8 mai 1945. Ce réaménagement est plébiscité par le public et les associations de riverains car il constitue un goulot d'étranglement (virage étroit pour les bus et camions) et congestionne la circulation. L'association Les amis du Vieux Châtillon alerte sur le terrain de l'ER de **la présence d'anciennes carrières de gypse**. Cette considération devrait réduire les projets de constructions sur cet emplacement. Les riverains demandent qu'il n'y ait pas de constructions nouvelles précisément sur ce terrain.

### Réponse de l'Etablissement Public Territorial VSGP et de la Ville de Châtillon

La parcelle en question est une propriété privée dont les droits à construire ont été fixés lors d'une précédente modification du PLU et dans le cadre de l'opération d'aménagement « Cœur de Ville ». De plus, ce terrain n'est pas situé en zone d'aléa très fort et est donc constructible, quand bien même il serait concerné par d'anciennes carrières souterraines. Dans le cadre d'un dépôt de permis de construire, il reviendra au maître d'ouvrage de mettre en œuvre les mesures techniques nécessaires à la sécurisation du terrain, dont le contrôle revient à l'Inspection Générale des Carrières.

Il convient également de rappeler qu'en cas de projet de construction, celui-ci devra prévoir le recul nécessaire au réaménagement et à l'élargissement de la rue Gabriel Péri.

## Le PAC de l'Etat relatif aux anciennes carrières

Le projet de modification du PLU est l'occasion de retranscrire dans le règlement le Porter à Connaissance de l'Etat sur les aléas relatifs aux anciennes carrières. Outre la présence d'anciennes carrières de gypse sous les **terrains de l'ER rue Gabriel Péri** mentionnée par l'association Les Amis du Vieux Châtillon, l'association Cadre de Vie Châtillon a quant à elle reporté sur le périmètre de **l'espace paysager ou récréatif du Treuil** la carte des carrières. Le résultat de l'exercice montre que les galeries qui desservait le puit s'étendent sous tout le périmètre de l'espace paysager et même sous la plupart des parcelles voisines. La charge financière relative aux comblements ou aux traitements de ces galeries pour garantir la sécurité des constructions futures sera extrêmement lourde.

### Réponse de l'Etablissement Public Territorial VSGP et de la Ville de Châtillon

L'EPT et la Ville prennent acte de ce constat et rappellent que le comblement des carrières relève de la responsabilité des propriétaires des terrains selon l'avis émis par l'Inspection Générale des Carrières à chaque demande d'autorisation d'urbanisme.

52

Elle pense que la **formulation** « *mettre en œuvre les mesures nécessaires pour s'assurer de la stabilité du sous-sol (comblement ou traitement des anciennes carrières, adaptation des fondations) notamment par la réalisation d'études géotechniques* » est trop générale et ne répond pas à la prise en compte du problème de façon durable.

### Réponse de l'Etablissement Public Territorial VSGP et de la Ville de Châtillon

L'EPT et la Ville ont retranscrit tel quel le Porter à Connaissance de l'Etat, compétent sur la question des risques, et ne peuvent pas modifier cette formulation. Ils souhaitent rappeler que chaque autorisation d'urbanisme située dans le périmètre d'aléas des anciennes carrières est soumise à l'avis de l'Inspection Générale des Carrières.

En outre, plusieurs sinistres sur Châtillon se sont produits lors de la construction de programmes immobiliers. Cela interroge sur deux points : **les travaux de sécurité à réaliser ne doit pas se baser sur un programme isolé** mais sur un périmètre plus large que celui de l'immeuble concerné, d'une part, et d'autre part, **l'arbitrage entre** une solution de comblement ou une solution de traitement **ne devrait pas être laissé à un opérateur privé**. Les nombreux forages passés et à venir sont l'occasion d'enrichir la connaissance et la cartographie des galeries et des aléas. Cet enrichissement est de nature à améliorer la sécurité des fondations.

### Réponse de l'Etablissement Public Territorial VSGP et de la Ville de Châtillon

À notre connaissance, les récents sinistres sur le territoire de Châtillon concernent des terrains n'ayant pas fait l'objet de consolidations souterraines, dont la mise en œuvre relevait de la responsabilité des propriétaires (article 552 du Code Civil).

La Ville de Châtillon est tenue de consulter l'Inspection Générale des Carrières pour tout dépôt de demande d'autorisation d'urbanisme, conformément à l'arrêté préfectoral du 27 janvier 1986. La

solution technique retenue pour sécuriser un terrain n'est pas laissée à un opérateur privé mais est contrôlée par l'Inspection Générale des Carrières.

La question de l'harmonisation a été posée par une personne résidant à Châtillon et à 50 mètres de la commune voisine Clamart. Pourquoi son terrain est inconstructible à Châtillon et ne l'est pas par rapport à la carte à Clamart. Un particulier se demande si le fait d'être en zone d'aléa fort est de nature à dévaluer son bien. Le public se demande **pourquoi en zone d'aléa très fort les constructions sont interdites sauf pour celles qui seraient localisées dans les ZAC ou dans les quartiers prioritaires de la ville (QPV)** ? Expliquer ces exceptions ?

#### Réponse de l'Etablissement Public Territorial VS GP et de la Ville de Châtillon

Il est rappelé que cette étude, qui a pour objet de préciser les niveaux d'aléas liés aux anciennes carrières, a été réalisée à la demande des services de l'Etat par l'inspection générale des carrières (IGC).

L'étude sur Clamart n'est pas à ce jour réalisée.

Les constructions localisées dans les ZAC et les quartiers prioritaires de la ville sont autorisées car elles sont réalisées dans des secteurs de projet dans lesquels le comblement se fera à grande échelle et prendra ainsi en compte les risques sur les constructions existantes environnantes.

## Erreurs matérielles signalées

La fiche n°51 concerne deux marronniers situés à l'adresse 28 rue des Pierrelais. Or cette résidence ne comporte aucun marronniers (parcelle 158 et 159)

N° d'identification :	51	Date :	Janvier 2022
Localisation de l'arbre (ou de l'ensemble d'arbres)			
Localisation de la parcelle :	Sur le domaine : <input checked="" type="checkbox"/> privé <input type="checkbox"/> public		
Adresse :	Précision sur l'emplacement : à l'arrière		
28 rue des Pierrelais 92320 CHATILLON	L'arbre est-il visible depuis la rue : <input type="checkbox"/> oui <input checked="" type="checkbox"/> non		
Description de l'arbre			
Espèce :	L'arbre est-il :		
2 marronniers	<input checked="" type="checkbox"/> isolé <input type="checkbox"/> dans un groupe d'arbres <input type="checkbox"/> dans un alignement		
	<input type="checkbox"/> autre (préciser) :		
Son caractère remarquable :	Environnement de l'arbre :		
<input type="checkbox"/> sa forme (tortueux, creux, ...)	<input type="checkbox"/> rue		
<input checked="" type="checkbox"/> ses dimensions (diamètre, hauteur, largeur...)	<input type="checkbox"/> haie		
<input type="checkbox"/> sa rareté (espèce)	<input type="checkbox"/> jardin		
<input type="checkbox"/> son âge	<input type="checkbox"/> immeuble		
<input type="checkbox"/> son état	<input checked="" type="checkbox"/> autre : espace vert dans la résidence		
<input type="checkbox"/> son histoire			
<input type="checkbox"/> autre (préciser)			
Photo :			

Source : règlement modifié du projet de PLU

Réponse de l'Etablissement Public Territorial VSGP et de la Ville de Châtillon

Cette erreur sera corrigée

Sur la **fiche n°49**, l'arbre est mal positionné. Il devrait être positionné au niveau du talus en forme de pointe, à proximité du gymnase.

N° d'identification :		49	Date :	Janvier 2022
Localisation de l'arbre (ou de l'ensemble d'arbres)				
Localisation de la parcelle :		Sur le domaine : <input checked="" type="checkbox"/> privé <input type="checkbox"/> public		
Adresse :		Précision sur l'emplacement :		
7 rue Henri Gatinot (résidence Gatinot) 92320 CHATILLON		L'arbre est-il visible depuis la rue : <input checked="" type="checkbox"/> oui <input type="checkbox"/> non		
Description de l'arbre				
Espèce : sophora japonica		L'arbre est-il : <input checked="" type="checkbox"/> isolé <input type="checkbox"/> dans un groupe d'arbres <input type="checkbox"/> dans un alignement <input type="checkbox"/> autre (préciser) :		
Son caractère remarquable : <input type="checkbox"/> sa forme (tortueux, creux, ...) <input checked="" type="checkbox"/> ses dimensions (diamètre, hauteur, largeur...) <input checked="" type="checkbox"/> sa rareté (espèce) <input checked="" type="checkbox"/> son âge <input checked="" type="checkbox"/> son état <input type="checkbox"/> son histoire <input type="checkbox"/> autre (préciser)		Environnement de l'arbre : <input checked="" type="checkbox"/> rue <input type="checkbox"/> haie <input type="checkbox"/> jardin <input type="checkbox"/> immeuble <input type="checkbox"/> autre :		
Photo :				
				

Source : règlement modifié du projet de PLU

### Réponse de l'Etablissement Public Territorial VSGP et de la Ville de Châtillon

Cette erreur sera corrigée

**Fiche n°52**, le groupe d'arbres à l'angle Bd de Vanves/Rue Jules Védrines devrait être positionné de l'autre côté de la rue Jules Védrines, sur la parcelle 255.

N° d'identification :	52	Date :	Janvier 2022
Localisation de l'arbre (ou de l'ensemble d'arbres)			
Localisation de la parcelle :	Sur le domaine : <input type="checkbox"/> privé <input checked="" type="checkbox"/> public		
Adresse :	Précision sur l'emplacement :		
Angle Bd de Vanves/Rue Jules Védrines 92320 CHATILLON	L'arbre est-il visible depuis la rue : <input checked="" type="checkbox"/> oui <input type="checkbox"/> non		
Description de l'arbre			
Espèce : acacias	L'arbre est-il : <input type="checkbox"/> isolé <input type="checkbox"/> dans un groupe d'arbres <input checked="" type="checkbox"/> dans un alignement <input type="checkbox"/> autre (préciser) :		
Son caractère remarquable : <input type="checkbox"/> sa forme (tortueux, creux, ...) <input checked="" type="checkbox"/> ses dimensions (diamètre, hauteur, largeur...) <input type="checkbox"/> sa rareté (espèce) <input type="checkbox"/> son âge <input type="checkbox"/> son état <input type="checkbox"/> son histoire <input type="checkbox"/> autre (préciser)	Environnement de l'arbre : <input checked="" type="checkbox"/> rue <input type="checkbox"/> haie <input type="checkbox"/> jardin <input type="checkbox"/> immeuble <input type="checkbox"/> autre		
Photo :			
			

Source : règlement modifié du projet de PLU

Concernant l'observation RD-665, la demande de rectification est déjà prise en compte dans ce projet de modification n°5 du PLU.

L'arbre remarquable (un conifère), **sur la fiche n°3**, est implanté sur ma parcelle (27 Rue Léonard Mafrand) : l'arbre est en fait implanté chez les voisins qui habitent au 25 bis rue Léonard Mafrand.

N° d'identification : 3		Date : Janvier 2015	
Localisation de l'arbre (ou de l'ensemble d'arbres)			
Localisation de la parcelle : Adresse :  27 rue Léonard Mafrand  ..... 92320 CHATILLON		Sur le domaine : <input checked="" type="checkbox"/> privé <input type="checkbox"/> public Précision sur l'emplacement : .....  .....  L'arbre est-il visible depuis la rue : <input checked="" type="checkbox"/> oui <input type="checkbox"/> non	
Description de l'arbre			
Espèce : Pinus excelsa (pin pleureur de l'Himalaya)		L'arbre est-il : <input checked="" type="checkbox"/> isolé <input type="checkbox"/> dans un groupe d'arbres <input type="checkbox"/> dans un alignement <input type="checkbox"/> autre (préciser) :	
Son caractère remarquable : <input type="checkbox"/> sa forme (tortueux, creux, ...) <input type="checkbox"/> ses dimensions (diamètre, hauteur, largeur...) <input checked="" type="checkbox"/> sa rareté (espèce) <input type="checkbox"/> son âge <input type="checkbox"/> son état <input type="checkbox"/> son histoire <input type="checkbox"/> autre (préciser)		Environnement de l'arbre : <input type="checkbox"/> rue <input type="checkbox"/> haie <input checked="" type="checkbox"/> jardin <input type="checkbox"/> immeuble <input type="checkbox"/> autre :	
			

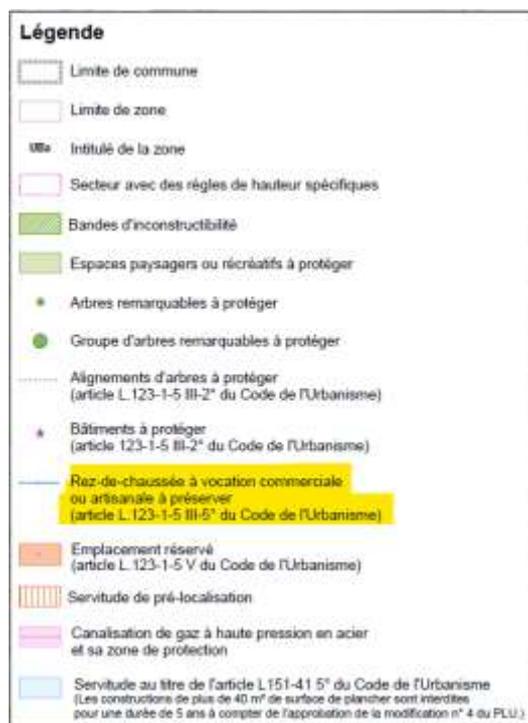
57

Source : fiche n°3 du règlement modifié du projet de PLU

**Réponse de l'Etablissement Public Territorial VSGP et de la Ville de Châtillon**

Cette erreur sera corrigée

Enfin, sur la **légende du règlement graphique**, les références aux articles du code de l'urbanisme ne semblent pas cohérentes avec le rapport de présentation. Par exemple, l'îlot du Bd Stalingrad présente un linéaire de protection au titre de l'article L.151-16 et R.151-37 du code de l'urbanisme (cité en page 76 du rapport de présentation) alors que la légende du règlement graphique mentionne l'article L.123-1-5 III 5° du même code.



58

Source : règlement graphique modifié du projet de PLU

### Réponse de l'Établissement Public Territorial VSGP et de la Ville de Châtillon

L'EPT et la Ville ne souhaitent pas corriger les numéros d'articles car le PLU de Châtillon a été établi en 2015 sur l'ancienne codification du code de l'urbanisme. Certains articles ont entre-temps été abrogés, fortement modifiés ou ne s'appliquent plus. L'EPT et la Ville préfèrent attendre l'entrée en vigueur du règlement du futur PLUi. Cependant, pour plus de clarté, l'ancienne codification sera précisée dans le rapport de présentation de la modification.

Le Département 92 propose de **remplacer le texte de l'article 12.2.2** par la phrase suivante : « Une place de livraison minimum est également exigée pour tout espace commercial et/ou artisanale comportant une surface plancher totale de plus de 400 m<sup>2</sup> », en substitution à la rédaction initiale.

<p><b>Artisanat et commerce</b></p>	<p>Aucune place n'est exigée pour les commerces et locaux artisanaux dont la surface de plancher est inférieure à 400 m<sup>2</sup> de surface de plancher</p> <p>1 place pour 200m<sup>2</sup> de surface de plancher</p> <p>Une place de livraison minimum est également exigée pour tout commerce ou local artisanal de plus de 400 m<sup>2</sup> de surface de plancher</p>
-------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Source : exemple en page 24 du règlement modifié dans le dossier d'enquête

**Réponse de l'Établissement Public Territorial VSGP et de la Ville de Châtillon**

Il est proposé de se rapprocher du Conseil départemental des Hauts-de-Seine pour mieux comprendre les objectifs de la proposition réglementaire faite.

## Thèmes hors périmètre du projet de la modification n°5 du PLU

Bien que n'entrant pas dans le périmètre de l'enquête publique, ces thèmes connexes ont été évoqués par le public et méritent, je pense, d'être mentionnés. Les réponses que vous fournirez seront autant d'éléments d'éclairage pour la compréhension globale des politiques d'aménagement mises en œuvre. Deux sous-thèmes :

La **protection des abords des monuments historiques**. Cette thématique a été soulevé par le public à l'occasion du projet de création de l'espace paysager ou récréatif du Treuil de la carrière Auboin. Le public évoque des contraintes lourdes mais il serait bon de les préciser et ce qui est appliqué sur Châtillon.

**Réponse de l'Établissement Public Territorial VSGP et de la Ville de Châtillon**

L'EPT et la Ville rappellent que le périmètre de protection des abords d'un monument historique, dont le tracé est à la fois préexistant et plus large que celui du périmètre paysager ou récréatif à protéger, a pour conséquence la consultation obligatoire de l'Architecte des Bâtiments de France lors de tout dépôt d'une demande d'autorisation d'urbanisme.

L'avis émis par l'Architecte des Bâtiments de France porte sur la qualité architecturale et l'insertion harmonieuse du projet dans son environnement urbain. Il peut comporter des prescriptions motivées, que le porteur de projet est alors tenu de respecter, pouvant ainsi faire évoluer un projet.

Le contrôle de l'Architecte des Bâtiments de France est donc de nature architecturale et patrimoniale, et est justifié par la présence du treuil, inscrit à l'inventaire des monuments historiques.

Observations de l'adjointe du chef de l'UDAP<sup>7</sup>92 et ABF auditionnée par le commissaire enquêteur

« Les enjeux dans ces espaces de protection patrimoniale sont bien entendu la protection du patrimoine et du paysage, mais aussi des enjeux des politiques publiques en général : concilier préservation du cadre de vie et densification raisonnée, vigilance et maîtrise de l'imperméabilisation des sols, préservation de la biodiversité, préservation et restauration des continuités écologiques/ trames vertes et bleues, nature en ville, protection des boisements, durabilité des bâtiments etc.

(...)

Si la modification n°5 du PLU de Châtillon vise à atteindre les objectifs de ces politiques publiques, je ne peux qu'être favorable. »

60

**Transformation des bureaux en logements.** Le Préfet rappelle que, sur la période 2016-2020, le ratio logement/bureau de 1,44 bien inférieur au rapport d'équilibre de 3 (3 m<sup>2</sup> de logement pour 1m<sup>2</sup> de bureau) sur la commune. L'Etat observe que malgré l'effort soutenu de constructions de logements sur les 10 dernières années, la part importante des bureaux construits empêche un retour à l'équilibre habitat-emploi. Les services de l'Etat suggèrent de favoriser la transformation de bureaux en logements par un bonus de constructibilité.

**Réponse de l'Etablissement Public Territorial VSGP et de la Ville de Châtillon**

De 2008 à 2018, la population de Châtillon est passée de 32 510 habitants à 37 010 habitants, et la densité moyenne a atteint 12 674,7 habitants par km<sup>2</sup>, contre 11 133,6 habitants par km<sup>2</sup> en 2008. Cette forte progression démographique (+13,84 %) est le marqueur d'une densification intense du territoire communal au cours des dernières années, que la création de logements a largement soutenu (+ 2 301 logements sur la même période). Sur la base de ce constat, l'EPT et la Ville s'accordent sur la nécessité de mieux accompagner la densification du territoire. C'est pourquoi, malgré le constat du déséquilibre habitat-bureau sur le territoire, l'EPT et la Ville ne sont pas favorables à accorder, dans le cadre de cette modification du PLU, un bonus de constructibilité pour la transformation de bureaux en logements.

Toutefois, pour aller dans le sens d'une réduction de ce déséquilibre bureaux-logements, l'EPT et la Ville souhaitent rappeler que le futur PLUi actuellement en cours d'élaboration :

- (1) proposera des leviers réglementaires incitant à la requalification des bureaux en logements ;
- (2) actera la modification de l'OAP « Les Arues », permettant la mise en œuvre du projet d'aménagement qui a pour objet la construction d'un nouveau quartier exemplaire comportant des logements dont des logements sociaux, des activités économiques, des équipements publics et des espaces publics de qualité.

La programmation projetée pour ce nouveau quartier s'inscrit pleinement dans les objectifs du SDRIF et participera à également à la réduction des déséquilibres bureaux-logements.

<sup>7</sup> UDAP 92 : Unité départementale de l'architecture et du patrimoine des Hauts-de-Seine.

## Autres demandes

---

Le propriétaire de la parcelle AD191 fait remarque que son jardin appartenant au lotissement du 2 rue Jeanne Hachette n'est pas classé en zone UD à l'instar des autres parcelles de son lotissement, mais en zone UBa.

### Réponse de l'Etablissement Public Territorial VSGP et de la Ville de Châtillon

Il s'agit en effet d'une erreur matérielle que l'EPT et la Ville s'engagent à corriger au moment de l'approbation de la modification n° 5 du PLU.

61

Le 24/06/2022



Le commissaire enquêteur



DEPARTEMENT DES HAUTS-DE-SEINE (92)

-----  
ETABLISSEMENT PUBLIC TERRITORIAL VALLEE SUD GRAND PARIS

-----  
ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE A  
**LA MODIFICATION N°5 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE**  
**CHATILLON**

-----  
ARRETE N°A222/2022 D'OUVERTURE D'ENQUETE DU 7 AVRIL 2022

-----  
COMMISSAIRE-ENQUETEUR  
SOKORN MARIGOT, CADRE STATISTICIENNE INSEE



**LES CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

**DOCUMENT B**



## Sommaire des conclusions et avis du commissaire enquêteur (document B)

<b>1</b>	<b>PREAMBULE .....</b>	<b>3</b>
1.1	LE TERRITOIRE.....	3
1.2	LES EVOLUTIONS DU PLU ET LE PADD.....	4
	<i>Les évolutions du PLU.....</i>	4
	<i>Les orientations du PADD du PLU de Châtillon.....</i>	5
1.3	LES PRINCIPES GENERAUX DU CODE DE L'URBANISME .....	6
<b>2</b>	<b>L'OBJET DE L'ENQUETE PUBLIQUE .....</b>	<b>7</b>
<b>3</b>	<b>SUR LE PROJET DE MODIFICATION SOUMIS A ENQUETE.....</b>	<b>8</b>
3.1	SUR LES ACTIONS EN FAVEUR DU DEVELOPPEMENT DURABLE, DE L'ENVIRONNEMENT ET DE L'ECOLOGIE .....	9
A.	<i>Un taux d'espaces verts de 40% dans les secteurs d'habitat collectif dense .....</i>	9
B.	<i>La protection des cœurs d'îlots dans les secteurs pavillonnaires.....</i>	10
C.	<i>Les arbres à planter, ajout d'éléments à la liste des arbres remarquables .....</i>	11
D.	<i>Faciliter et encourager l'utilisation de matériaux de construction énergétiquement et environnementalement performants .....</i>	12
E.	<i>Les chemins d'accès, les stationnements extérieurs, l'édification de clôture perméables .....</i>	12
F.	<i>La création de l'espace paysager ou récréatif dit du Treuil .....</i>	13
3.2	SUR LES ACTIONS INCITANT A LA PRODUCTION DE LOGEMENTS SOCIAUX.....	23
G.	<i>Un taux de LLS à 30% pour des programmes de 15 logements ou plus dans les zones UA, UB, UDt et Uds .....</i>	23
H.	<i>La question du seuil d'application du taux de LLS.....</i>	23
I.	<i>La question d'étendre les secteurs de mixité sociale en zone UD pavillonnaire .....</i>	24
J.	<i>L'ER n°21 bd Stalingrad et rue Paul Vaillant Couturier .....</i>	25
3.3	SUR LES ACTIONS FACILITANT L'USAGE DES VEHICULES HYBRIDES ET ELECTRIQUES AINSI QUE LES VELOS.....	30
K.	<i>Ajuster le règlement pour le stationnement des vélos en zones UA, UB et UDt et UDs .....</i>	30
L.	<i>Retranscrire les dispositions du code de la construction et de l'habitation relatives au stationnement des véhicules électriques et hybrides.....</i>	32
M.	<i>Créer une servitude de pré localisation sur la parcelle A254 (square Dreyfus) .....</i>	32
3.4	SUR LES ACTIONS PERMETTANT LA REALISATION D'UN PROJET D'AMENAGEMENT.....	34
3.5	SUR LES ACTIONS VISANT A SIMPLIFIER ET ADAPTER LE PLU AU CONTEXTE LOCAL.....	37
N.	<i>Retranscrire dans le Règlement le Porter à Connaissance relatif aux anciennes carrières .....</i>	37
O.	<i>Réglementer pour limiter les nuisances sonores et de voisinage. Simplifier l'instruction des demandes d'autorisation .....</i>	39
P.	<i>Modifier l'OAP thématique Préservation du tissu commercial .....</i>	40
Q.	<i>Mettre à jour la liste des emplacements réservés.....</i>	41
R.	<i>Modifier le tracé de l'espace paysager ou récréatif situé rue Hoche afin de corriger une erreur matérielle .....</i>	44
<b>4</b>	<b>SUR LES TEXTES REGLEMENTAIRES ET LE CHOIX DE LA PROCEDURE.....</b>	<b>46</b>
<b>5</b>	<b>SUR L'INFORMATION ET LA PARTICIPATION DU PUBLIC .....</b>	<b>47</b>
5.1	SUR L'INFORMATION DU PUBLIC ET LE DOSSIER D'ENQUETE.....	47
5.2	SUR LA PARTICIPATION DU PUBLIC .....	52
<b>6</b>	<b>SUR LA COMPATIBILITE DU PROJET AVEC LE SDRIF.....</b>	<b>54</b>
<b>7</b>	<b>SUR L'INTERET GENERAL DU PROJET DE MODIFICATION N°5 DU PLU .....</b>	<b>56</b>
<b>8</b>	<b>AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR .....</b>	<b>57</b>



# 1 PREAMBULE

## 1.1 LE TERRITOIRE

La commune de Châtillon est située aux portes sud de Paris, dans le département des Hauts-de-Seine en région Île-de-France et dans un tissu en totalité urbanisé. Elle s'étend sur une superficie de 292 hectares et avec une population de 37 355 d'habitants au 1<sup>er</sup> janvier 2020. Elle est entourée des communes suivantes : Montrouge, Bagneux, Fontenay-aux-Roses, Clamart et Malakoff.

Au sein de la Métropole du Grand Paris, la commune de Châtillon fait partie de l'établissement public territoriale Vallée Sud – Grand Paris (VSGP), créée au 1<sup>er</sup> janvier 2016. L'Établissement Public Territorial Vallée Sud - Grand Paris (VSGP) est l'autorité compétente pour conduire cette procédure de modification de droit commun du PLU de la commune.



Source : <https://www.valleesud.fr/>, le territoire

Pour décongestionner le centre de la ville d'une circulation intense, les travaux débutent en 1953 par le percement de l'avenue de Verdun. En 1976, la ligne 13 du métro est prolongée avec la station Châtillon-Montrouge. La livraison de la nouvelle gare du Grand-Paris Châtillon-Montrouge est prévue en 2025 : la ligne 15 Sud reliera la Métropole d'Est en Ouest, de Noisy à Pont de Sèvres, sur une longueur de 33 km. Les 16 gares de la ligne 15 Sud seront en correspondance avec les lignes de RER, métro, tramway et/ou transports en commun en site propre. Elle constitue une alternative à la voiture.

Le tissu urbain a été restructuré par des grands chantiers des années 1980. Les terrains le long de la voie ferrée à l'Ouest des emprises ferroviaires sont viabilisés comme d'autres friches industrielles qui donnent lieu à des zones d'activités. Deux zones d'aménagement concertées (ZAC) avaient été créées pour les entrées de ville : la ZAC Porte Sud (quartier des Sablons) et la ZAC Porte Nord (quartier Maison Blanche). Au sud de la zone d'activités des Arues, le secteur UFc correspond à l'Eco-campus d'Orange. Des espaces verts sont également créés.

## 1.2 LES ÉVOLUTIONS DU PLU ET LE PADD

### Les évolutions du PLU

---

Le **PLU de Châtillon a été approuvé le 23/12/2015** pour tenir compte de la loi ALUR.

Cette révision définit les capacités de densification des différents quartiers, en tenant compte de leurs spécificités et de leur historique.

Les objectifs sont notamment : la pérennisation de la zone pavillonnaire, la densification de certains quartiers, en cours de restructuration le long des axes majeurs, la prise en compte des possibilités de mutation d'autres quartiers (UB-recherche d'une dominante de logements, UBa-recherche d'une dominante d'activités, UF-recherche d'une mutation partielle vers le logement), et une réintégration de la ZAC aérospatiales dans son environnement bâti.

Depuis, quatre modifications ont eu lieu. La dernière (modification n°4) est intervenue en 2021 et approuvé le 20 mai 2021.

- 2018 : modification simplifiée n°1 du PLU le 30/01/2018.
- 2019 : modification simplifiée n°2 du PLU le 26/03/2019.
- 2020 : modification de droit commun n°3 du PLU le 24/02/2020.
- 2021 : modification de droit commun n°4 du PLU le 20/05/2021.

Trois axes structurent les objectifs du PADD de Châtillon depuis le 23/12/2015 et en vigueur actuellement :

Axe 1 : Châtillon, un esprit de « village » préservé,

Axe 2 : Châtillon, une ville dynamique, un urbanisme cohérent et harmonieux,

Axe 3 : Châtillon, le développement durable au cœur du projet.

<b>1. CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD).....</b>	<b>7</b>
<b>1.1. Axe 1 : Châtillon, un esprit « village » préservé .....</b>	<b>9</b>
1.1.1. Conserver une dimension à taille humaine .....	9
1.1.2. Conforter le dynamisme du centre ville et son caractère patrimonial.....	10
1.1.3. Préserver la diversité et la qualité du bâti et des espaces publics qui caractérisent la commune.....	10
<b>1.2. Axe 2 : Châtillon, une ville dynamique, un urbanisme cohérent et harmonieux .....</b>	<b>11</b>
1.2.1. Préserver l'équilibre entre habitat et activités .....	11
1.2.2. Harmoniser le tissu urbain : .....	12
1.2.3. Répondre aux besoins de la population châtilonnaise : .....	13
1.2.4. Développer les communications numériques .....	13
<b>1.3. Axe 3 : Châtillon, le développement durable au cœur du projet .....</b>	<b>14</b>
1.3.1. Promouvoir une mobilité durable contribuant à limiter les émissions de gaz à effet de serre et à améliorer la qualité de l'air .....	14
1.3.2. Réduire la consommation énergétique dans le bâtiment et diversifier les ressources utilisées .....	15
1.3.3. Préserver et remettre en état les continuités écologiques, en s'appuyant sur la trame verte communale.....	15
1.3.4. Contribuer à la limitation du mitage des espaces agricoles, naturels et forestiers (inexistants à Châtillon) en participant à l'effort de construction initié à l'échelle régionale et imposé par le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France et consommer zéro espace agricole, naturel et forestier .....	16
1.3.5. Préserver les habitants vis à vis des risques et des nuisances.....	16
1.3.6. Sensibiliser les habitants au tri des déchets : .....	17

Source : rapport de présentation (tome 2) de la révision du PLU approuvé le 23/12/2015

### 1.3 LES PRINCIPES GENERAUX DU CODE DE L'URBANISME

Sont repris dans ce paragraphe les principes généraux du code de l'urbanisme, participant à mes conclusions. Ils constituent un cadre de référence avec d'autres définis dans d'autres codes, comme par exemple le code de l'Environnement, de l'Energie ou le code du Patrimoine.

Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques, gestionnaires et garantes du patrimoine commun de la nation (articles L.101-1 et L.101-3 du CU), en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs définis dans l'article L.101-2 du CU. Ces objectifs répondent à des principes d'équilibre suivants<sup>1</sup> :

- Le principe d'équilibre entre le développement urbain et rural. Rechercher l'équilibre entre, d'une part le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, et d'autre part l'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages.
- Le principe de diversité des fonctions urbaines et de mixité sociale dans l'habitat. En prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics.
- Le principe de respect de l'environnement. Réduction de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production d'énergies renouvelables, préservation de la qualité de l'air, de l'eau, des ressources naturelles, préservation de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, des paysages, la remise en bon état des continuités écologiques, prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature. Ce principe peut parfois être contradictoire dans la mise en œuvre des projets, par exemple : l'installation d'éoliennes qui provoque des nuisances sonores.

Ces principes ont été renforcés par la loi n°2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ces effets (dite « loi Climat et résilience »). Ses articles 191 et 192 insèrent un nouvel article L.101-2-1 dans le code de l'urbanisme venant préciser que l'atteinte aux objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols et de zéro artificialisation nette (ZAN) résulte de l'équilibre entre :

- La maîtrise de l'étalement urbain,
- Le renouvellement urbain,
- L'optimisation de la densité des espaces urbanisés,
- La qualité urbaine,
- La préservation et la restauration de la biodiversité et de la nature en ville,
- La protection des sols des espaces naturels, agricoles et forestiers,
- La renaturation des sols artificialisés.

<sup>1</sup> Ces principes figurent dans le tome A § « Qu'est-ce qu'un PLU ? »

## 2 L'OBJET DE L'ENQUETE PUBLIQUE

Le projet de modification n°5 du PLU de la commune de Châtillon constitue l'objet de la présente enquête publique. Le PLU révisé de Châtillon a été approuvé le 23/12/2015. La procédure de modification n°5 a été engagée par le président de l'Etablissement Public Territorial Vallée Sud - Grand Paris (VSGP) puisque la compétence en matière d'urbanisme a été transférée à l'établissement public territorial de VSGP à compter du 1er janvier 2016.

Cette enquête publique a été conduite selon les dispositions du chapitre III du titre II du livre 1er du code de l'environnement, conformément à l'article L.153-41 du code de l'urbanisme.

L'enquête publique, qui s'est déroulée du 25/04/2022 au 25/05/2022 a eu pour objet de présenter au public un projet qui concerne directement son environnement et son cadre de vie, et d'assurer son information sur son contenu, sur les enjeux identifiés dans le dossier, sur les impacts prévisibles du projet sur son environnement, et sur la prise en compte de ces impacts par la collectivité.

L'enquête publique a également pour objet de vérifier la prise en compte des intérêts des tiers, ainsi que la compatibilité des aménagements, travaux et activités susceptibles d'être autorisés, avec la préservation des intérêts environnementaux et paysagers garantis par le code de l'environnement.

C'est ce dossier, qui a été mis à la disposition du public au Centre administratif de Châtillon, siège de l'enquête publique, ainsi que sur un site internet dédié, accompagné des registres (papier et dématérialisé) pour recevoir ses observations et propositions, afin de permettre à l'autorité compétente de disposer de tous les éléments nécessaires à sa décision finale.

A l'issue de la procédure d'enquête publique, l'autorité compétente, pour prendre la décision, se prononcera au regard des observations du public, des divers avis exprimés et de celui du commissaire enquêteur.

7

### 3 SUR LE PROJET DE MODIFICATION SOUMIS A ENQUETE

Les modifications présentées sont nombreuses et répondent à des objectifs du PADD. Les modifications correspondent à des **actions** que la commune et VSGP souhaitent mettre en œuvre :

1. Actions en faveur du développement durable, de l'environnement et de l'écologie
2. Actions incitant à la production de logements locatifs sociaux
3. Actions facilitant l'usage des véhicules hybrides et électriques ainsi que des vélos
4. Actions permettant la réalisation d'un projet d'aménagement
5. Actions visant à simplifier et adapter le PLU au contexte local

Les **objectifs** visés sont :

- ⇒ Identifier et préserver les espaces verts ou boisés privés d'importance existant sur le territoire, notamment dans le tissu pavillonnaire.
- ⇒ Favoriser la production de logements locatifs sociaux pour atteindre le taux de 25% fixé par la loi SRU, dans le respect des orientations du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) qui prévoit de « poursuivre le développement de l'offre sociale sous toutes ses formes pour répondre à une demande croissante ».
- ⇒ Faciliter le stationnement des véhicules électriques et des vélos dans les constructions neuves conformément au PADD qui s'engage à « promouvoir une mobilité durable contribuant à limiter les émissions de gaz à effet de serre et à améliorer la qualité de l'air ».
- ⇒ Traduire dans le règlement les préconisations du Porter à Connaissance du Préfet relatifs aux anciennes carrières.

La procédure de modification est l'occasion de corriger les erreurs matérielles identifiées par les services en charge de l'instruction des autorisations d'urbanisme.

Il ne s'agit pas pour moi de me prononcer sur le parti d'aménager dans cette enquête publique (le public ayant été associé et consulté lors de la révision du PLU de la commune sur les choix et les objectifs d'aménagement). Je rappelle cependant que les choix d'aménagement permettent de mieux comprendre et de mettre en perspectives les actions, les règles nécessaires à la réalisation du projet qui eux entrent dans le champ de cette enquête publique.

Ce parti d'aménager se traduit par des orientations dans le projet d'aménagement et de développement durables (PADD).

En toile de fond, il y a la volonté publique d'atténuer et de s'adapter aux effets du changement climatique, de répondre à la diversité des fonctions urbaines et de mixité sociale par l'organisation et l'aménagement des espaces urbains, en vue d'assurer le bien-être de l'homme et d'améliorer les rapports sociaux.

### 3.1 SUR LES ACTIONS EN FAVEUR DU DEVELOPPEMENT DURABLE, DE L'ENVIRONNEMENT ET DE L'ÉCOLOGIE

Les modifications introduites concernent :

- L'augmentation du taux minimum de 40% (vs 35%) d'espaces verts obligatoire sur la parcelle dans les secteurs d'habitat collectif dense.
- En zone pavillonnaire, le calcul du taux est clarifié.
- La protection des arbres répondant aux critères d'arbres remarquables et l'obligation de planter des arbres par tranche d'espaces libres.
- Faciliter et encourager l'utilisation de matériaux de construction énergétiquement et environnementalement performants.
- Perméabiliser les chemins d'accès et les stationnements extérieurs, et les clôtures avec passage à faune.
- La création d'un nouvel espace paysager ou récréatif du Treuil

Il s'agit de promouvoir la présence de la nature et de l'eau en ville par la végétalisation qui non seulement améliorent le cadre de vie des habitants mais permettent de favoriser la rétention des eaux pluviales et des ruissellements dans la lutte contre les inondations et de lutter contre les îlots de chaleur, de promouvoir l'utilisation de matériaux plus vertueux en matière de construction dans un cadre de développement durable.

Il s'agit donc de s'adapter aux vagues de chaleur en milieu urbain liées à l'urbanisation. Ces vagues entraînent des problèmes en termes de santé et de bien-être des habitants mais également sur le fonctionnement des infrastructures et les réseaux urbains et enfin en termes de biodiversité végétale et animale.

Le public a rappelé ce besoin de végétalisation et souhaite protéger ce qui reste d'espaces verts de pleine terre, d'arbres.

#### A. Un taux d'espaces verts de 40% dans les secteurs d'habitat collectif dense

Dans les secteurs d'habitat collectif dense (en dehors des secteurs UBc correspondant aux grands ensembles), à savoir en **secteur UApn** (secteur correspondant à l'entrée de ville Nord; bien desservi par les transports en commun, avec une densité plus marquée), en **secteur UBa** (secteur d'habitat collectif présentant un caractère urbain plus marqué) et en **secteur UBb** (secteur d'habitat collectif dominant, qualifié de transition entre des secteurs d'habitat collectif dense et des secteurs d'habitat pavillonnaire), les **articles 13 imposent la réalisation de 40% d'espaces verts** (contre 35% actuellement).

##### Rappel des motivations de VSGP

*Dans la continuité de la procédure de modification n° 4 du PLU, la Ville de Châtillon souhaite poursuivre le verdissement des programmes de constructions, en accord avec l'axe 3 du PADD qui prévoit d'identifier et de préserver les espaces verts ou boisés privés d'importance existant sur le territoire, notamment dans le tissu pavillonnaire.*

*Au-delà de favoriser la végétalisation il s'agit également de favoriser la rétention des eaux pluviales et de ruissellement. L'augmentation du taux d'espaces verts aura donc notamment pour conséquence de lutter contre les îlots de chaleur urbains et les risques d'inondation par ruissellement.*

*Les futurs projets dans les secteurs d'habitat collectif dense s'inscriront davantage dans une démarche de préservation de la nature en ville.*

(Source : page 24 du rapport de présentation du projet de modification n°5 du PLU)

L'écriture des articles 13-2-1 et 13-2-2 peut apporter des doutes d'interprétation. En effet, même si il est question de % de la superficie du terrain, le mot DONT invite à relier les 10% au 40% énoncé auparavant.

**13-2-1. En UBb uniquement, au moins 35% 40 % de la superficie du terrain doivent être traités en espaces verts [(1) + (2)] dont au moins 10% de la superficie du terrain constitués de pleine terre (2).**

**13-2-2. En UBa uniquement, au moins 35% 40 % de la superficie du terrain doivent être traités en espaces verts [(1) + (2)] dont au moins 10% 15% de la superficie du terrain constitués de pleine terre (2).**

Source : page 47 du projet de règlement modifié

Je peux comprendre par exemple qu'en zone UBa, 15% des 40% d'espaces verts minimum obligatoire doivent être traités en espaces verts de pleine terre (soit 6% de la superficie de la parcelle contre 3,5% actuellement).

Et je peux tout aussi bien comprendre qu'en zone UBa : au moins 40% de la superficie du terrain doivent être traités en espaces verts et au moins 10% de la superficie du terrain doit être constitués de pleine terre.

L'article 11-3-4 en zone UA et en zone UB est supprimé devenu redondant avec la réécriture proposée de l'article 13. L'article 11-3-4 cherche à limiter les terrasses de plein pied situé au-dessus d'une dalle enterrée.

## B. La protection des cœurs d'îlots dans les secteurs pavillonnaires

En zone UD, l'article 13-2-1 est reformulée, les exemples de calculs sont modifiés<sup>2</sup>. Ces exemples concernent le calcul des emprises au sol, des surfaces d'espaces verts et les surfaces d'espaces verts de pleine terre. En effet, en zone UD, les taux d'espaces verts résultent de la règle d'emprise au sol de l'article 9.

PLU en vigueur – zone UD, art. 13	Projet de Modification n° 5 – zone UD, art. 13
<p><b>13-2. Dispositions particulières</b> <b>13-2-1. En UD uniquement (hors UDt et UDd) :</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• au moins 40 % de la superficie du terrain devant rester non bâtie, résultant de l'application de l'emprise au sol à l'article UD 9, doivent être traités en espace vert ;</li><li>• ;au moins 50 % de la superficie du terrain devant rester non bâtie, résultant de l'application de l'emprise au sol à l'article UD 9, doivent être traités en espace vert de pleine terre ;</li></ul>	<p><b>13-2. Dispositions particulières</b> <b>13-2-1. En UD uniquement (hors UDt et UDd) :</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• <del>au moins 40 % de la superficie du terrain devant rester non bâtie, résultant de l'application de l'emprise au sol à l'article UD 9, doivent être traités en espace vert ;</del></li><li>• <del>au moins 50 % de la superficie du terrain devant rester non bâtie, résultant de l'application de l'emprise au sol à l'article UD 9, doivent être traités en espace vert de pleine terre ;</del></li></ul> <p>Au moins 90 % de l'espace libre résultant de l'application de l'emprise au sol de l'article UD9, doit être traité en espaces verts, et au moins 50 % de ce même espace libre doit être traité en espaces verts de pleine terre.</p>

Source : page 37 du rapport de présentation du projet de modification n°5 du PLU

<sup>2</sup> Page 73 du rapport de présentation du dossier d'enquête.

Des exemples de calculs sont présentés au titre VI du règlement

Sur le fond, l'article 13 en zone UD n'apporte aucun changement par rapport aux règles actuelles en vigueur. Il s'agit uniquement de reformuler la règle de façon plus claire. Les services en charge de l'instruction des demandes d'autorisation de projet de construction ont constaté des compréhensions divergentes.

### C. Les arbres à planter, ajout d'éléments à la liste des arbres remarquables

11

L'article 13 impose dans toutes les zones de **préserver les arbres** identifiés comme remarquables ou appartenant à un alignement d'arbres protégés<sup>3</sup> dans les projets de construction. Les projets par leur implantation ne doivent pas empêcher le bon développement à l'âge adulte de ces arbres.

La **liste des arbres remarquables** est étoffée : 11 fiches d'identification d'arbres s'ajoutent aux 42 fiches existantes.

Au cours de l'enquête publique, en dehors des erreurs matérielles sur des fiches qui seront prises en compte par VSGP et la ville de Châtillon, le public a proposé **des ajouts d'éléments à cette liste**.

#### Réponse de l'Etablissement Public Territorial VSGP et de la Ville de Châtillon

Les propositions d'arbres remarquables à inscrire dans le règlement seront étudiées avant l'approbation de la modification du PLU par le service des espaces verts de la Ville de Châtillon. Les résultats de cette étude pourront conduire à les ajouter à la liste des arbres remarquables.

Les erreurs matérielles signalées par le public seront prises en compte et corrigées au moment de l'approbation de la modification n° 5 du PLU.

L'article 13 révisé la **norme en matière de plantation d'arbres** pour les constructions neuves :

<sup>3</sup> Au titre de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme.

PLU en vigueur – <u>toutes les zones, art. 13</u>	Projet de Modification n° 5 – <u>toutes les zones, art. 13</u>
<p><b>Article U- 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations</b></p> <p>13-1. Dispositions générales</p> <p>13-1-1. Les projets de construction doivent être étudiés dans le sens d'une conservation maximum des plantations existantes.</p> <p>13-1-2. Les surfaces libres de toute construction doivent être plantées à raison d'un arbre de moyenne tige par tranche complète de 100 m<sup>2</sup> d'espace non construit.</p> <p>13-1-3. Des écrans boisés doivent être aménagés autour des parcs de stationnement de plus de 1 000 m<sup>2</sup>. Lorsque leur surface excède 2 000 m<sup>2</sup>, ils doivent être divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives.</p>	<p><b>Article U- 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations</b></p> <p>13-1. Dispositions générales</p> <p>13-1-1. Les projets de construction doivent être étudiés dans le sens d'une conservation maximum des plantations existantes.</p> <p>13-1-2. Les surfaces libres de toute construction doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige, d'un arbre de moyenne tige et d'un arbre de basse tige par tranche complète de 100 m<sup>2</sup> d'espace non construit.</p> <p>13-1-3. Des écrans boisés doivent être aménagés autour des parcs de stationnement de plus de 1 000 m<sup>2</sup>. Lorsque</p>

Source : page 37 du rapport de présentation du projet de modification n°5 du PLU

Ces règles visent l'objectif de structurer la trame verte communale (axe 3 du PADD).

VSGP et la ville de Châtillon précisent que les évolutions réglementaires relatives à la norme de plantation d'arbres ne s'appliqueront pas en zone UL (zone à vocation d'équipements, qui comprend les principaux grands équipements de la commune et les grands parcs.) car elles ne sont pas adaptées à cette zone et pourraient empêcher la construction d'équipements comme une école.

**D. Faciliter et encourager l'utilisation de matériaux de construction énergétiquement et environnementalement performants**

L'article 11 recommande pour le revêtement des toits terrasses et des façades, le recours à des matériaux caractérisés par des albédos élevés, pour les toits terrasses, interdire le recours à des matériaux à faible albédo.

En effet, l'utilisation de matériaux de couleur claire permet de ne pas emmagasiner la chaleur du soleil.

**E. Les chemins d'accès, les stationnements extérieurs, l'édification de clôture perméables**

L'article 13 recommande dans toutes les zones de **perméabiliser les chemins d'accès et les stationnements extérieurs.**

L'article 11 recommande l'édification de clôtures perméables avec des passages à « faune » de 10 à 15 cm de haut, tous les 15 mètres.

Ces règles visent l'objectif de structurer la trame verte communale (axe 3 du PADD). La perméabilisation participe à régulation thermique, à la qualité de l'air.

## F. La création de l'espace paysager ou récréatif dit du Treuil

Le projet de modification n°5 du PLU propose d'ajouter un **nouvel espace paysager ou récréatif** à la liste actuelle au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. Conformément aux dispositions en vigueur introduites dans la modification n°4 du PLU approuvé le 20/05/2021, les espaces paysagers ou récréatifs à protéger du PLU sont serties d'une **bande d'inconstructibilité de 5 mètres** délimité au plan de zonage.



Source : le règlement graphique modifié du projet de modification n°5 du PLU

Pour information, l'espace paysager ou récréatif du Parc Sainte Anne d'Auray est actuellement l'espace comprenant la résidence de séniors, d'une part et d'autre part, à la copropriété située à l'angle Fontenay/Pierrelais. Cette situation résulte d'une division parcellaire.

⇒ Il serait souhaitable de modifier le libellé de cet espace pour prendre en compte la division parcellaire.

### Sur la création de ces espaces paysagers sur des parcelles privées

La création de ce nouvel espace paysager ou récréatif du Treuil en zone UD pavillonnaire a été l'occasion pour une partie du public de s'étonner que ce type d'espace soit créé sur leurs propriétés privées.

Pourtant le rapport de présentation du PLU révisé en 2015, dans son chapitre « choix retenus pour établir le PADD » (tome 2), précise bien clairement que l'un des objectifs de **son axe 3 nécessitera de créer de nouveaux espaces verts** (nouveau par rapport à ceux proposés en 2015), **d'identifier et de préserver les espaces verts ou boisés d'importance, publics et privés, existant sur le territoire, notamment dans le tissu pavillonnaire** (page 15 du rapport cité).

L'espace paysager du Treuil proposé dans cette modification est privé mais ce n'est pas le premier élément privé dans la liste existante des espaces paysagers ou récréatifs, ni le seul en zone UD pavillonnaire.

#### **Réponse de l'Etablissement Public Territorial VSGP et de la Ville de Châtillon**

L'article L 151-23 du code de l'urbanisme prévoit que « Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. ».

Le PLU de Châtillon a identifié ces éléments de paysage sous la dénomination « espaces paysagers ou récréatifs à protéger ». Le code de l'urbanisme ne spécifie pas que ces espaces doivent être délimités sur des espaces publics.

Aussi, des « espaces paysagers ou récréatifs à protéger » sur domaine privé sont déjà identifiés dans le PLU en vigueur, sur le jardin de la Fondation Lambrechts (44 rue de Fontenay), les jardins de la résidence Sainte Anne d'Auray (5 rue de Fontenay) et les jardins d'une copropriété situées à l'angle de la rue de Fontenay et de la rue des Pierrelais.

Ce classement ne signifie pas que ces parcelles vont passer dans le domaine public, et donc qu'ils seront accessibles à la population, mais que l'objectif est d'empêcher d'imperméabiliser les cœurs d'îlot afin de préserver ce poumon vert.

Dans cet objectif, en réponse au fait que le libellé « espaces paysagers ou récréatifs » semble avoir été compris par une partie du public comme un futur espace public, l'Etablissement Public Territorial VSGP et la Ville de Châtillon rappellent que :

#### **Réponse de l'Etablissement Public Territorial VSGP et de la Ville de Châtillon**

L'espace paysager ou récréatif à protéger qui a été créé sur la parcelle du Treuil de la Carrière Auboin et les parcelles attenantes n'a pas pour objet la préservation du treuil (déjà inscrit au titre des Monuments Historiques) mais bien la protection d'un espace vert qualitatif de grande superficie, participant à ainsi à la structuration d'une trame verte dans la ville.

L'EPT et la Ville souhaitent rappeler qu'il n'y aura aucune acquisition publique de parcelles, ni aucune expropriation ou restriction d'usages pour les propriétaires.

Il n'y a donc aucun projet d'espace public sur ce périmètre.

L'objectif de la création de l'espace paysager ou récréatif à protéger est de structurer la trame verte et protéger les cœurs d'îlot dans la zone pavillonnaire. Cet espace paysager ou récréatif n'a pas vocation à devenir public, mais bien à interdire toute construction.

Je retiens que cet ajout de l'espace paysager du Treuil est la poursuite de la mise en œuvre de la politique de protection des cœurs d'îlots en zone pavillonnaire souhaitée par la ville de Châtillon en 2015 lors de la révision du PLU. Cette action est en accord avec les objectifs de l'axe 3 du PADD qui prévoit d'une part, *de structurer la trame verte communale*, et d'autre part, *d'identifier et de préserver les espaces verts ou boisés privés d'importance existant sur le territoire, notamment dans le tissu pavillonnaire*.

En effet, pour rappel,

### 1.3.3. Préserver et remettre en état les continuités écologiques, en s'appuyant sur la trame verte communale

L'amélioration du cadre de vie passe aussi par l'intégration de la nature en ville et la mise en valeur des espaces verts. La mise en place d'une trame verte et bleue vise à améliorer le cadre de vie et répond aussi à un objectif de développement durable affiché par le Grenelle de l'Environnement. Elle contribue à enrayer le déclin de la biodiversité au travers de la préservation et de la restauration des continuités écologiques. La trame verte et bleue est ainsi constituée des réservoirs de biodiversité et des corridors qui les relient.

Seul existe un potentiel de valorisation de la trame verte. Le territoire châtilonnais est principalement constitué d'un tissu urbain, de boisements, de friches, de jardins et d'espaces verts. Les masses vertes occupent une superficie d'environ 79,16 ha, soit 27 % du territoire communal. La Coulée verte du Sud Parisien traverse le territoire et est reconnue pour son intérêt écologique. La ville compte un certain nombre d'espaces verts paysagers ou récréatifs à protéger, publics ou privés. La ville possède un patrimoine d'arbres isolés et d'ensembles arborés. Le cimetière, les équipements sportifs extérieurs et les jardins privés participent aussi à la trame verte. Par ailleurs, la trame bleue est très limitée à Châtillon, il y a uniquement une « probabilité importante de présence de zones humides » sur un linéaire identifié. Aucun réservoir de biodiversité n'est identifié sur le territoire communal.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables visent à poursuivre la réalisation de la trame verte reliant la Coulée Verte et les nombreux parcs et espaces verts existants, poursuivre la création de nouveaux espaces verts et identifier et préserver les espaces verts ou boisés publics, les espaces verts ou boisés privés d'importance existant sur le territoire, notamment dans le tissu pavillonnaire, les arbres remarquables, les alignements d'arbres.

Source : l'objectif 1.3.3 de l'axe 3 du PADD, page 15 du rapport de présentation tome 2 de la révision du PLU en 2015

⇒ J'en déduis que d'autres espaces paysagers ou récréatifs pourraient être proposés par la suite.

#### Sur la nécessité d'introduire cet espace dans la présente modification

Dans la poursuite de l'objectif 1.3.3 du PADD, d'autres espaces paysagers ou récréatifs apparaîtront au rythme des étapes d'évolution du PLU (l'étape à venir étant celui du PLUi). Y-avait-il ainsi nécessité d'intégrer dans cette modification l'espace paysager du Treuil ?

Je pense qu'il fallait en effet agir rapidement compte-tenu du contexte de densification du quartier. À quelques pas de là, sur trois parcelles privées regroupées, 10 pavillons sont en construction. Un nouveau bâtiment de 10 mètres de haut et en limite de parcelle est en cours d'achèvement sur une parcelle voisine de cet espace. Face aux mutations rapides des terrains en zone pavillonnaire accentuées par les démarchages des promoteurs en quête de foncier en zone tendue, la préservation de cet espace privé d'importance doit être rapidement mise en œuvre.

#### **Réponse de l'Etablissement Public Territorial VSGP et de la Ville de Châtillon**

La ville a fait le constat que suite à plusieurs projets récents de construction dense en secteur pavillonnaire, des anciens îlots de nature en ville ont été en grande partie imperméabilisés. C'est pourquoi la Ville et l'EPT ont souhaité réagir en sauvegardant les derniers grands îlots de nature.

La Ville et l'EPT ont fait le choix dans cette modification d'identifier la parcelle AB51, parcelle du Treuil de la Carrière Auboin, et les parcelles qui l'entourent, comme « espaces paysages ou récréatifs à protéger ».

#### Remarque du commissaire enquêteur

Une photo d'archive montre le Treuil et son environnement en 1894.



Source : pièce jointe de la déposition n°127 sur le registre dématérialisé de l'enquête publique.

En une centaine d'années, le paysage autour du Treuil de la carrière Auboin a fait place à un tissu urbain pavillonnaire amené à se densifier.

### Sur le droit de la propriété privée

Le débat sur la création de cet espace a concentré et stigmatisé une partie du public qui s'est exprimé au cours de l'enquête publique, notamment en revendiquant le droit de la propriété privée.

#### Remarque du commissaire enquêteur

*Le caractère prétendu absolu du droit de la propriété a toujours été envisagée comme susceptible de limites.*

*L'article 544 du Code Civil : « La propriété est le droit de jouir et disposer des choses de la manière la plus absolue, pourvu qu'on n'en fasse pas un usage prohibé par les lois ou par les règlements. »*

Cela illustre toute la difficulté de mettre en œuvre une politique publique dans le domaine de l'aménagement d'un territoire, pourtant demandée et reconnue. La grande difficulté de cette mise en œuvre réside dans la rente foncière que constitue le terrain associé à un droit à construire ou pas.

Paradoxalement, les règles instaurant des emprises au sol, des hauteurs limitées (traduisant une diminution du droit à construire) sont plébiscitées par ce même public en zones pavillonnaires car elles constituent des outils de préservation de ces zones face aux promoteurs cherchant le foncier pour des petits collectifs.

La délivrance des permis de construire et d'aménager contribue à l'urbanisation des espaces naturels. De ce fait, ce droit peut être considéré comme défavorable à l'environnement.

Les évolutions législatives dans le domaine de l'urbanisme démontrent la prise en compte de plus grandes des préoccupations environnementales. Les projets (planification, occupation du territoire, autorisation

d'occupation des sols) doivent prendre en compte l'environnement et sa protection. La responsabilité des acteurs publics de la construction et de l'urbanisme est de plus en plus forte.

Comme le rappelle les principes généraux du code de l'urbanisme dans le préambule du présent document, si le territoire français est le patrimoine commun de la nation, les collectivités publiques en sont les **gestionnaires et les garantes** dans le cadre de leurs compétences.

Article L.101-1 du code de l'urbanisme

« Le territoire français est le patrimoine commun de la nation.

Les collectivités publiques en sont les gestionnaires et les garantes dans le cadre de leurs compétences.

En vue de la réalisation des objectifs définis à l'article L. 101-2, elles harmonisent leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace dans le respect réciproque de leur autonomie. »

17

### Sur la valeur des parcelles voisines à l'espace paysager du Treuil

Même si beaucoup comprennent l'argument d'intérêt général et l'ont évoquée dans les échanges avec le commissaire enquêteur ou avec le service d'urbanisme de la ville de Châtillon, ce n'est pas tant ce droit de la propriété privée entendu comme un droit illimité mais le fait que la diminution du droit à construire génère le sentiment que leur bien aura une valeur moindre (i.e. monétaire) parce qu'une partie de leur terrain est soumise à la bande d'inconstructibilité.

Quant à la perte de valeur on peut la comprendre en général, indépendamment du fait que le droit de la propriété n'est pas un pouvoir illimité (la liberté du propriétaire est encadrée par le législateur). Mais en zone très tendue, très demandée, très urbanisée et à proximité immédiate de Paris, dotée de transports en commun, comme c'est le cas pour la commune de Châtillon, une maison individuelle avec jardin est un bien rare et très demandé sur le marché de l'immobilier.

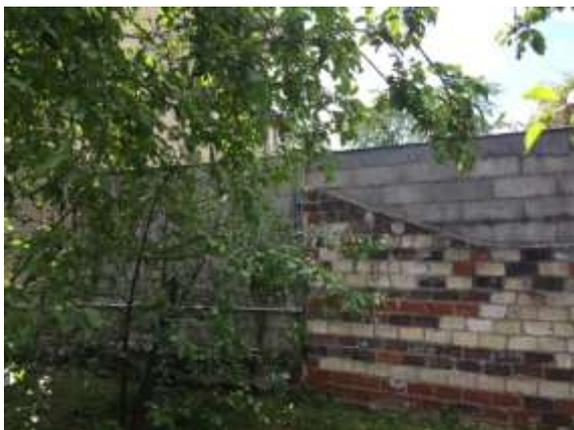
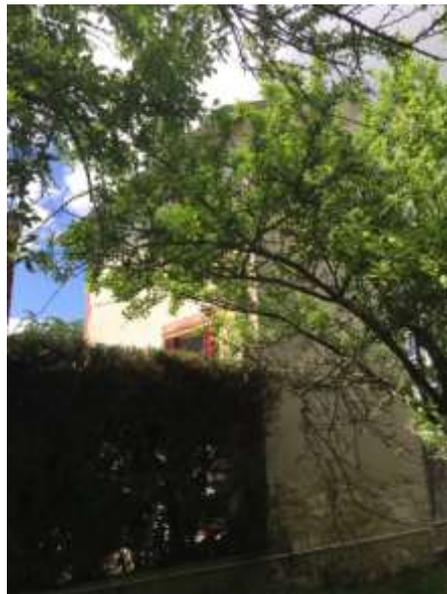
Ce bien immobilier acquiert encore plus de valeur lorsque l'espace paysager voisin constitue une aménité garantie par le PLU. Ainsi, je pense réellement que la **création de cet espace valorise encore plus les parcelles voisines** déjà construites par ailleurs. Ce qui peut être considéré comme une plus-value.

### Sur la bande d'inconstructibilité des 5 mètres

Cette disposition est actuellement en vigueur. Elle a été introduite dans la modification n°4 du PLU de Châtillon approuvée en mai 2021.

Il semble que pour la grande majorité des parcelles voisines de l'espace paysager du Treuil, les emprises au sol des constructions atteignent déjà le maximum autorisé dans le règlement actuel. Le droit à construire ne leur laisserait qu'une extension en hauteur dans la limite des 10 mètres de haut. Pour les parcelles entourant les espaces paysagers ou récréatifs, cette élévation viendrait en contradiction avec les objectifs poursuivis par la préservation des espaces verts en général (continuité écologique). Des constructions de 10-12 mètres constituent **une hauteur infranchissable** pour une partie des insectes volants et font obstacle à l'ensoleillement de la végétation. (cf RD-691, RD-703 dans le PVS0, tome D).

Lors de mes visites sur le lieu, j'ai pu constater que les constructions sur les parcelles voisines de l'espace paysager ou récréatif du Treuil se sont érigées en limite de parcelle.



Source : photos du commissaire enquêteur lors de la visite des parcelles AB15 et AB51 de l'espace paysager du Treuil

**Réponse de l'Etablissement Public Territorial VSGP et de la Ville de Châtillon**

**L'instauration d'une bande d'inconstructibilité** autour des espaces verts paysagers et récréatifs répond à un objectif de préservation de ces espaces identifiés et représentés dans le PLU. Interdire les constructions permet de ne pas enfermer les parcs, squares et jardins lorsqu'ils sont publics, de même qu'il protège les îlots verts privés. Ainsi, toute la population peut profiter pleinement de ces espaces ouverts.

En effet, en l’absence de cette bande d’inconstructibilité, les règles du PLU en vigueur autoriseraient aux constructions de s’implanter en bordure de ces îlots verts, leur faisant ainsi perdre tout leur bénéfice d’espace de respiration. Cette règle permet ainsi aux espaces verts de jouer pleinement leur rôle de poumon vert dans la ville.

Il est donc justifié que la bande de 5 mètres soit tantôt située sur un espace vert privé, sur une voirie ou encore sur un sol imperméabilisé, le rôle de cette bande n’étant pas de protéger la qualité du sol mais d’interdire les constructions aux abords immédiats d’un espace vert public, quelle que soit la nature du sol qui entoure cet espace.

L’inconstructibilité dans la bande de protection peut se comprendre aisément pour une partie de parcelle correspondant à un jardin. Elle serait à décliner lorsqu’une partie du bâtiment d’habitation est concernée : si la reconstruction est possible en cas de sinistre, qu’en est-il des travaux d’entretien ou de gestion du bâtiment ?

⇒ Cet aspect devrait être étudiée dans le cadre de l’élaboration du PLUi en cours.

**Réponse de l’Etablissement Public Territorial VSGP et de la Ville de Châtillon**

L’EPT et la Ville rappellent que le PLU de Châtillon ne s’oppose pas à l’article L111-15 du code de l’urbanisme qui prévoit : « Lorsqu’un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l’identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d’urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d’urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement. ». Autrement dit, les constructions existantes amenées à être détruites pourront être reconstruite à l’identique.

L’introduction de cette bande est récente. **Sa gestion et son maintien est à penser.** Aussi des exceptions mineures, sous couvert du respect des principes de protection et de préservation (cadre des contraintes à respecter) de ces types d’espaces paysagers ou récréatifs, pourraient exister dans le temps. Ces exceptions mineures devraient résulter d’un échange partagé sur la base de cas/projets présentés et soumis à débat entre les autorités compétentes, les propriétaires intéressés, les associations. L’idée d’instaurer une charte<sup>4</sup> en remplacement de la bande ne garantit pas réglementairement la préservation des espaces. La notion de « charte quartier » est intéressante mais pourrait être explicitée sous forme éthique, technique, environnementale, etc. pour être étudiée en profondeur entre toutes les parties.

Concernant la trame verte ou la continuité écologique, l’association Sud Environnement a demandé que l’autorité compétente produise **une carte des continuités écologiques** à partir de la carte de la végétation du territoire. L’association alerte le fait que densifier le long des lignes de transports en commun élève une barrière continue le long de ces axes. Ce qui est contraire à la préservation des continuités écologiques (code de l’environnement).

Je pense que cette carte devrait être produite dans le cadre d’un diagnostic environnemental. Sa production relève de la procédure de révision du PLU.

**Réponse de l’Etablissement Public Territorial VSGP et de la Ville de Châtillon**

Cette demande sera étudiée dans le cadre de l’élaboration du PLUi en cours.

<sup>4</sup> La déposition n°97 (RD-550 et RD-551) a proposé l’idée d’une charte de bonne conduite.



**Sur les parcelles AB15 et AB51, entièrement intégrées dans l'espace paysager**

Concernant la parcelle AB15, entièrement intégrée dans l'espace paysager ou récréatif à protéger du Treuil, la propriétaire ressent comme une injustice la suppression du droit à construire alors que jusqu'à présent elle s'est attachée à préserver ce terrain inhabité, abritant un grand jardin, ancien verger familial, et à ne pas répondre favorablement aux sollicitations des promoteurs immobiliers. Elle rappelle que l'utilisation de ce terrain en verger à vocation à être maintenue même si elle projetait de construire un logement d'habitation en lieu et place du logement inhabité présent sur la parcelle.

Lors des visites sur le lieu, plus précisément sur cette parcelle, j'ai relevé, à l'entrée de la parcelle côté rue Ampère, un algéco, un bâtiment ayant servi de logement et une structure abritant des outils ou du matériel, le tout fermés et inhabitables selon les normes aujourd'hui. Il y a lieu de laisser a minima la partie de parcelle sur laquelle est sise l'ancienne habitation non aménagée avec l'espace de recul depuis la rue Ampère en zone constructible du fait de l'absence d'espace vert de pleine terre.

Quant à la parcelle AB51, la propriétaire a été informée par l'association qui loue la parcelle. Elle n'a pas soulevé de question particulière. L'association a fait part d'un projet de construction en ossature bois pour héberger leurs documents et pièces archéologiques. Il n'est pas prévu de l'imperméabiliser.

**Réponse de l'Etablissement Public Territorial VSGP et de la Ville de Châtillon**

L'EPT et la Ville ont constaté, grâce à la visite organisée par Madame le Commissaire enquêteur sur la parcelle AB15, que la partie avant de la parcelle était imperméabilisée. Aussi, au regard de ce constat, le périmètre de « l'espace paysager ou récréatif à protéger » sera modifié pour tenir compte de la nature du sol actuelle.

**Conclusions du commissaire enquêteur**

**Sur les actions en faveur du développement durable, de l'environnement et de l'écologie**

**Je constate que, par ces modifications limitant de fait le droit à construire et la consommation d'espace, VSGP met en œuvre deux des objectifs de l'axe 3 du PADD (Châtillon, le développement durable au cœur du projet) :**

**1.3.2 – Réduire la consommation énergétique dans le bâtiment et diversifier les ressources utilisées**

**1.3.3 – Préserver et remettre en état les continuités écologiques, en s'appuyant sur la trame verte de la ville de Châtillon,**

**La liste des arbres remarquables comporte des erreurs matérielles qu'il convient de corriger.**

**Je note l'engagement de VSGP et la ville de Châtillon d'étudier chacune des demandes d'ajout d'arbres remarquables à la liste.**

Concernant le nouvel espace paysager ou récréatif du Treuil, il s'agit bien d'identifier ces espaces d'importance<sup>5</sup>, existant sur le territoire communal, notamment dans le tissu pavillonnaire et de les protéger.

Le conflit entre le droit de la propriété et le code de l'urbanisme est certes posé par le questionnement soulevé mais l'appréciation de la situation en vue d'une décision de règlement de litige dépend du pouvoir souverain du tribunal.

Je prends note que VSGP et la ville de Châtillon se sont engagés à ajuster le périmètre de cet espace pour tenir compte de la partie avant (rue Ampère) de la parcelle AB15 déjà imperméabilisée.

Les actions proposées dans cette partie ne remettent pas en cause l'économie générale du PLU.

---

<sup>5</sup> Qu'ils soient publics ou privés. Cf axe 3 page 5.

## 3.2 SUR LES ACTIONS INCITANT A LA PRODUCTION DE LOGEMENTS SOCIAUX

Les modifications introduites concernent :

- L'instauration du taux de logements locatifs sociaux (LLS) à 30%
- L'emplacement réservé (ER) sur l'îlot Bd Stalingrad et rue Paul Vaillant Couturier (secteur 5)

L'enquête publique a introduit deux questions concernant la production de logements sociaux

- La question des seuils d'application du taux de LLS
- La question d'extension des secteurs de mixité sociale en zone pavillonnaire

### G. Un taux de LLS à 30% pour des programmes de 15 logements ou plus dans les zones UA, UB, UDt et Uds

Afin d'atteindre le taux de 25% de LLS imposé par la loi SRU, la commune et VSGP propose d'instaurer un taux minimum de LLS à 30% pour les nouveaux programmes de construction de logements de 15 logements ou plus dans les zones UA (cœur de ville, centre historique et Porte Nord), UB (habitat collectif discontinu), UDt et Uds (zones de transition entre le tissu pavillonnaire et le tissu d'habitat collectif).

Cette nouvelle disposition du taux minimal de LLS imposé permettrait de rattraper le retard actuel en matière de production de logements sociaux pour la ville. En effet, en 2021, la ville de Châtillon comptait 23,85% de logements locatifs sociaux.

Le public qui s'est exprimé au cours de l'enquête y est favorable là où cela est possible et rappelle la forte demande de logements sociaux sur la ville. Il en est de même pour l'Etat dans son avis en date du 25/04/2022 qui demande à aller au-delà en mobilisant des outils d'aménagement favorisant la production de LLS.

L'Etat invite VSGP à ne pas restreindre l'application du taux de LLS au nombre de logements du programme en l'élargissant par exemple à la **notion de surface de plancher (SDP) du programme immobilier**.

- ⇒ Je pense que cette remarque est pertinente car le seul critère de nombre de logements permet aux promoteurs de limiter ou d'échapper à cette obligation de réalisation de LLS en produisant de grands logements pour une même SDP.

### H. La question du seuil d'application du taux de LLS

Par ailleurs, l'Etat soulève la question du **seuil des 15 logements** alors qu'il est actuellement de 10 logements. Le Préfet demande ainsi de maintenir le seuil de 10 logements. Cependant des personnes se sont interrogé sur ce critère quantitatif ?

Un seuil bas freine l'intervention des bailleurs sociaux pour des petits collectifs : 1/ une ingénierie financière complexe de nature qui peut tendre au contraire à élever à la fois le prix des loyers des logements et le prix de vente des appartements sur le marché « privé/libre » ; 2/ une gestion du patrimoine immobilier rendue compliquée du fait de l'éparpillement des logements dans le diffus ; 3/ une gestion (tenable ?) de la copropriété.

Pour ces raisons, ces personnes pensent qu’il faudrait plutôt élever le seuil pour viser les grands projets. Cette suggestion ne favorise pas la mixité sociale. Pourquoi devrait-on concentrer les LLS dans des quartiers, dans des grands ensembles ?

L’objet de cette enquête publique concerne une modification de PLU. Il est question de planification urbaine.

Sur le plan de la planification urbaine, je reste favorable à l’abaissement du seuil à un niveau de 10 logements ou plus pour l’application du taux de LLS obligatoire, un seuil de logements qui doit se traduire par un seuil de SDP également : en zone d’habitat collectif (UA, UB, UDt et Uds). Ce seuil garantit la réalisation de davantage de LLS.

En revanche en zone pavillonnaire UD, l’approche est plus complexe. La réalisation opérationnelle demande une démarche collective entre l’Etat, les bailleurs sociaux et la collectivité.

**Réponse de l’Etablissement Public Territorial VSGP et de la Ville de Châtillon**

L’EPT et la Ville répondront à la demande de Monsieur le Préfet d’abaisser **le seuil à 10 logements** et de le doubler par **un seuil de surface de plancher de 750 m²**.

Par ailleurs, il sera précisé que l’obligation réglementaire des 30% porte cumulativement, pour chaque opération concernée, **sur le nombre de logements sociaux et sur la superficie de surface de plancher à destination d’habitation**.

I. La question d’étendre les secteurs de mixité sociale en zone UD pavillonnaire

La diminution des droits à construire résultant du projet de modification n°5 présenté interroge le Préfet quant à l’atteinte des objectifs de densification assignés au territoire à l’horizon 2030 (objectif du SDRIF 2013-2030). Il rappelle les différents outils d’aménagement pouvant être mobilisés pour favoriser la construction de logements sociaux. Parmi ces outils, l’Etat propose d’étendre les secteurs de mixité sociale aux zones UD (pavillonnaires) qui couvre près de la moitié du territoire communal.

Je ne pense pas que cette proposition doit apparaître dans ce projet de modification n°5 du PLU mais que la réflexion et sa mise en œuvre devraient se faire lors de l’élaboration du PLUi. En effet, un des objectifs recherchés dans la révision du PLU de 2015 est la pérennisation de la zone pavillonnaire (cf extrait ci-dessous des motivations de la révision du PLU approuvé en 2015).

L’introduction de secteurs de mixité sociale en zone UD représente un saut d’évolution du document d’urbanisme qui se traduirait par une procédure de révision (et non une modification) qui engage une concertation préalable avec les habitants, en dehors du fait que la production de logements sociaux relève de l’intérêt général.

Ainsi, la délibération du Conseil Municipal du 25 juin 2014 prescrivant la révision du PLU indique :

« Considérant que, pour tenir compte notamment de l'entrée en vigueur de la loi pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové (ALUR), il s'avère nécessaire d'engager une procédure de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) tendant à définir les capacités de densification des différents quartiers, en tenant compte de leurs spécificités et de leur historique.

Considérant que ces objectifs peuvent, sans être exhaustifs, être axés sur les thèmes suivants :

- **Pérennisation de la zone pavillonnaire.**
- Densification de certains quartiers, en cours de restructuration le long des axes majeurs.
- Prise en compte des possibilités de mutation d'autres quartiers :
  - UB : recherche d'une dominante de logements.
  - UBa : recherche d'une dominante d'activités.
  - UF : recherche d'une mutation partielle vers le logement.
- Réintégration de la ZAC aérospatiale dans son environnement bâti.

Source : page 8 chapitre Historique des documents d'urbanisme, dans le rapport de présentation du projet de modification n°5 du PLU

## J. L'ER n°21 bd Stalingrad et rue Paul Vaillant Couturier

VSGP et la ville identifient l'îlot à l'angle de la rue Paul Vaillant Couturier et le Bd Stalingrad comme potentiel de production de logements sociaux. Cet îlot **passé en secteur UA<sub>pn</sub>** pour permettre aux projets de s'élever au même niveau que les constructions environnantes en R+7 ou R+9. A ce travail sur le gabarit s'ajoute la **création de tout l'îlot en ER** pour conditionner les futurs programmes immobiliers à la réalisation d'un **minimum de 40 % de LLS**.

Le règlement graphique proposé indique également la présence d'un **linéaire de protection du tissu commercial** (au titre de l'article L.151-16 et R.151-37 du code de l'urbanisme) faisant l'angle du Bd Stalingrad et la rue Paul Vaillant Couturier.



Source : page 77 du rapport de présentation, dossier d'enquête.



Source : règlement graphique du projet de modification n°5 du PLU de Châtillon

Article L151-16 du code de l'urbanisme

*Le règlement peut identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif.*

*Il peut également délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels la préservation ou le développement d'infrastructures et d'équipements logistiques est nécessaire et définir, le cas échéant, la nature de ces équipements ainsi que les prescriptions permettant d'assurer cet objectif.*

Article R151-37 du code de l'urbanisme

*Afin d'assurer la mise en œuvre des objectifs de mixité sociale et fonctionnelle, le règlement peut :*

- 1° Définir des règles permettant d'imposer une mixité des destinations ou sous-destinations au sein d'une construction ou d'une unité foncière ;*
- 2° Définir, pour certaines destinations et sous-destinations, des majorations de volume constructible qu'il détermine en référence à l'emprise au sol et la hauteur ;*
- 3° Définir des règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions ;*
- 4° Identifier et délimiter, dans le ou les documents graphiques, les quartiers, îlots et voies dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les règles spécifiques permettant d'atteindre cet objectif ;*
- 5° Délimiter, dans le ou les documents graphiques, des secteurs situés dans les zones urbaines à l'intérieur desquels les constructions à usage d'habitation bénéficient d'une majoration de volume constructible qu'il détermine en référence à l'emprise au sol et à la hauteur dans les conditions prévues au 1° de l'article L. 151-28 ;*

6° Délimiter, dans le ou les documents graphiques des secteurs à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux au sens de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation bénéficie d'une majoration de volume constructible qu'il détermine en référence à l'emprise au sol et à la hauteur dans les conditions prévues au 2° de l'article L. 151-28 ;

7° Délimiter, dans le ou les documents graphiques, des secteurs à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements comportant des logements intermédiaires, définis à l'article L. 302-16 du code de la construction et de l'habitation, bénéficie d'une majoration du volume constructible qu'il détermine en référence à l'emprise au sol et à la hauteur dans les conditions prévues au 4° de l'article L. 151-28.

L'article 10 est ainsi modifié pour tenir compte de l'introduction de cet îlot en UApn

PLU en vigueur – zone UA, art. 10	Projet de Modification n° 5 – zone UA, art. 10
<p>constructions édifiées en bordure de la voie la moins large, pourra être identique à celle autorisée en bordure de la voie la plus large, sur une distance de 20 m maximum comptée à partir selon les cas :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· des alignements sur voie publique,</li> <li>· des limites d'emprises des voies privées.</li> </ul> <p><b>10-1-3.</b> Pour les constructions implantées en face du débouche d'une voie, la ligne joignant le sommet des deux angles formés par les alignements du débouché et de la voie concernée, sera considérée comme alignement opposé, actuel ou futur.</p>	<p>constructions édifiées en bordure de la voie la moins large, pourra être identique à celle autorisée en bordure de la voie la plus large, sur une distance de 20 m maximum comptée à partir selon les cas :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· des alignements sur voie publique,</li> <li>· des limites d'emprises des voies privées.</li> </ul> <p><b>Cette règle ne s'applique pas dans le secteur identifié au règlement graphique.</b></p> <p><b>10-1-3.</b> Pour les constructions implantées en face du débouche d'une voie, la ligne joignant le sommet des deux angles formés par les alignements du débouché et de la voie concernée, sera considérée comme alignement opposé, actuel ou futur.</p> <p><b>Cette règle ne s'applique pas dans le secteur identifié au règlement graphique.</b></p>

Source : page 20 du rapport de présentation du projet de modification n°5 du PLU

Les modifications concernant cet îlot visent la mixité à la fois sociale (développement de l'offre de LLS dont le taux est porté à 40%) et fonctionnelle (faciliter la présence de commerces à rez-de-chaussée avec le linéaire de protection).

La mobilisation de l'outil ER sur tout un îlot est un dispositif contraignant mais efficace puisqu'il oblige à construire nécessairement le programme de logement prescrit par le PLU sur le site considéré, à savoir 40% de LLS.

Au cours de l'enquête publique, le propriétaire de la parcelle n°71 a demandé de préciser la base de calcul sur laquelle s'applique le taux de 40% de LLS d'une part et d'autre part, que le linéaire de de protection soit supprimé ou modifié. Selon lui, ce linéaire « porterait atteinte au droit de la propriété de façon disproportionnée ».

**Réponse de l'Etablissement Public Territorial VSGP et de la Ville de Châtillon**

Il convient de rappeler que la Ville de Châtillon est carencée en logements locatifs sociaux avec un taux de 23,90 % de logements locatifs sociaux. La Ville de Châtillon entend donc rattraper ce retard en produisant davantage de logements locatifs sociaux.

L'EPT et la Ville ont fait le choix d'utiliser l'outil de l'emplacement réservé afin d'imposer la réalisation de 40 % de logements locatifs sociaux lors d'un futur programme immobilier. Ce seuil a été fixé afin d'opérer un rattrapage.

Par ailleurs, il sera précisé que l'obligation réglementaire des 40% porte cumulativement, pour chaque opération concernée, **sur le nombre de logements sociaux et sur la superficie de surface de plancher à destination d'habitation.**

VSGP et la ville de Châtillon ne souhaitent pas supprimer ce linéaire car cet îlot est un secteur d'entrée de ville majeur correspondant à un hub de transport en commun (ligne 15 du Grand Paris Express, ligne 13 du métro, terminus de bus, ligne T6 du tramway).

#### **Réponse de l'Etablissement Public Territorial VSGP et de la Ville de Châtillon**

L'EPT et la Ville ne souhaitent pas répondre favorablement à la demande de la SCI W Immo. En effet, le linéaire commercial a été dessiné sur cet îlot en incluant l'angle de la rue Paul Vaillant Couturier et du boulevard Stalingrad afin de dynamiser le secteur d'entrée de ville en s'assurant de la présence d'activités bénéficiant aux Châtillonnais.

De plus, l'arrivée de la gare de la ligne 15 du Grand Paris Express et la présence des terminus des ligne 13 du métro et T6 du Tramway en font un point d'entrée majeur du territoire requérant les aménités attendues pour ce type de flux.

28

#### **Conclusion du commissaire enquêteur**

##### **Sur les actions incitant la production de logements sociaux**

**Pour assurer l'atteinte du taux de LLS de 25 % de LLS, je note que le seuil sera abaissé à 10 logements. Le taux de LLS de 30 % s'applique à tout projet de 10 logements ou plus et de 750 SDP ou plus.**

**Je pense qu'introduire des secteurs de mixité sociale en zone UD pavillonnaire dans ce projet de modification n°5 du PLU impacterait l'économie générale du PLU. La mobilisation de cet outil devrait être envisagée dans le cadre d'une révision, en l'espèce dans le prochain PLUi.**

**Concernant l'îlot bd Stalingrad et rue Paul Vaillant Couturier, la création d'un ER n°21 couvrant tout l'îlot, l'obligation d'un taux minimum de 40 % de LLS, le passage en secteur UApn (permettant des R+7 ou R+9) démontrent la volonté de VSGP et la commune de Châtillon de rattraper le retard en matière d'offre de logements sociaux tout en fixant un cadre juridique permettant la mutation de cet îlot situé à un carrefour majeur en matière de desserte de transports en commun. Le linéaire de protection du tissu commercial (au titre des articles L.151-16 et R.151-37 du code de l'urbanisme) au rez-de-chaussée assure la mise en œuvre de mixité fonctionnelle de l'îlot.**

**Sur l'atteinte au droit de la propriété évoquée par le propriétaire de la parcelle n°71, l'appréciation de la situation en vue d'une décision de règlement de litige dépend du pouvoir souverain du tribunal.**

Ces actions sont cohérentes avec les objectifs de l'axe 2 du PADD, notamment :

- Répondre aux besoins de la population Châtillonnaises (1.2.3)
- Préserver l'équilibre entre habitat et activités (1.2.1)

### 3.3 SUR LES ACTIONS FACILITANT L'USAGE DES VEHICULES HYBRIDES ET ELECTRIQUES AINSI QUE LES VELOS

Les modifications proposées :

- Ajuster le règlement pour le stationnement des vélos
- Retranscrire les dispositions du code de la construction et de l'habitation relatives au stationnement des véhicules électriques et hybrides
- Créer une servitude de pré localisation sur la parcelle A254

#### K. Ajuster le règlement pour le stationnement des vélos en zones UA, UB et UDt et UDs

Les règles des articles 12 sont modifiées dans toutes les zones

En matière de stationnement des vélos (le terme « vélos » remplace « les véhicules deux roues non motorisés » et le terme « les poussettes » est supprimé), l'article 12-3 modifie les prescriptions de **place de stationnement pour les vélos** dans les nouvelles constructions en termes de **localisation préférentielle** offerte et en termes de **normes minimales**.

#### 12-3. Prescriptions en matière de stationnement ~~des deux roues non motorisés des vélos~~

##### 12-3-1. Dispositions générales

~~L'espace destiné au stationnement sécurisé des deux roues non motorisés vélos et poussettes doit être couvert et éclairé. Il doit être constitué d'un ou plusieurs locaux fermés, situés en rez-de-chaussée ou au 1<sup>er</sup> sous-sol. 50% minimum de la surface totale des locaux doivent être situés en rez-de-chaussée.~~

~~Deux tiers au moins de la surface réservée au stationnement des vélos devront être accessibles depuis le rez-de-chaussée. Le dernier tiers devra être implanté de préférence au rez-de-chaussée ou à défaut devra être situé au premier sous-sol à condition d'être facilement accessible depuis l'entrée du bâtiment et des accès aux étages (cage d'escaliers, ascenseurs).~~

~~Cette disposition ne s'applique pas aux constructions concernées par un linéaire commercial identifié dans l'OAP « préservation du tissu commercial », pour lesquelles le stationnement sécurisé doit être constitué d'un ou plusieurs locaux fermés, accessibles depuis le rez-de-chaussée ou au 1<sup>er</sup> sous-sol. 50% minimum de la surface totale des locaux doivent être accessibles depuis le rez-de-chaussée.~~

~~L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos ne pourra en aucun cas être destiné à un autre usage (stationnement de véhicules deux roues motorisés, poussettes...).~~

Source : le règlement modifié, exemple en zone UA page 25

Un minimum de 2/3 de la surface réservée au stationnement des vélos devra être accessible depuis le rez-de-chaussée. Le dernier tiers devra être implanté de préférence au rez-de-chaussée ou à défaut devra être situé au premier sous-sol à condition d'être facilement accessible depuis l'entrée du bâtiment et des accès aux étages (cages d'escaliers, ascenseurs).

### 12-3-2. Normes de stationnement

Destinations (article R.123-9 du Code de l'Urbanisme)	Normes de stationnement deux roues non motorisés
Habitation	A minima <del>0,75 m<sup>2</sup></del> 2 m <sup>2</sup> par logement <del>pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m<sup>2</sup> dans les autres cas</del> avec une superficie minimale de 3 m <sup>2</sup> (pour l'ensemble de l'opération)
Bureaux	1 place de 1,5 m <sup>2</sup> (vélo) ou 2,5 m <sup>2</sup> (vélo de grand gabarit) pour 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Commerces de plus de <del>500</del> 300 m <sup>2</sup> de surface de plancher, industries	1 place de 1,5 m <sup>2</sup> (vélo) ou 2,5 m <sup>2</sup> (vélo de grand gabarit) pour 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Activité, <del>commerces de plus de 500-300 m<sup>2</sup> de surface de plancher, industries et équipements publics</del>	A minima une place pour 10 employés
Etablissements scolaires	1 place pour 8 à 12 élèves dans les établissements du primaire. 1 place pour 4 élèves dans les établissements du

Source : le règlement modifié, exemple en zone UA page 25

Pour les services publics ou d'intérêt collectif (destination CINASPIC des locaux), il ne sera pas exigé le nombre de places de stationnement nécessaires aux besoins nouveaux induits par l'opération. Notamment en zone UL (zone à vocation d'équipements), la commune se laisse la possibilité d'adapter le nombre de place pour ses projets d'intérêt général.

Destinations (article R.123-9 du Code de l'Urbanisme)	Normes de stationnement deux roues non motorisés
	secondaire et du supérieur.

### 12-3-3. Recommandations relatives au stationnement des vélos

Il est recommandé les points suivants :

- une largeur d'accès de 1,2 m minimum pour les couloirs de circulation et de 0,9 m minimum pour les portes et ouvertures ;
- des stationnements vélos accessibles aux visiteurs et protégés des intempéries qui pourront être situés à l'extérieur du bâtiment ;
- un accès aux locaux vélos par 1 ou 2 portes successives maximum depuis l'extérieur ;
- un espace suffisant pour pouvoir manœuvrer autour des portes d'accès, y compris pour les vélos à grand gabarit (vélos cargos, vélos couchés, vélos avec remorque, tandems...) ;
- une distance maximum de 50 m entre les locaux vélos et les halls ou ascenseurs ;
- un maximum de 20 places vélo par local pour minimiser les risques de vol ;
- une pente < 12% pour l'accès aux locaux non situés au RDC et si possible <6%.

Source : le règlement modifié, exemple en zone UA page 25

Il s'agit de faciliter le stationnement des vélos pour améliorer la pratique du vélo.

Les associations de vélos demandent à ce que soit cité en toutes lettres la phrase tirée des articles R.113-11 à R.113-17 du code de la construction et de l'habitat (CCH) :

« Cet espace réservé est surveillé ou comporte un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue ».

Les promoteurs installent toujours des pinces-roues en lieu et place d'arceaux vélos qui sont seuls à pouvoir permettre d'attacher à la fois le cadre (pour le stabiliser) et au moins une roue, notamment indispensable avec des vélos électriques étant donné leur poids.

**Réponse de l’Etablissement Public Territorial VSGP et de la Ville de Châtillon**  
L’EPT et la ville sont favorables à l’intégration de la phrase du CCH. Il convient toutefois de rappeler que les autorisations d’urbanismes sont délivrées et contrôlées sur la base du respect du code de l’urbanisme, et non du CCH, qui relève d’une législation différente.

**L. Retranscrire les dispositions du code de la construction et de l’habitation relatives au stationnement des véhicules électriques et hybrides**

Concernant les **véhicules électriques et hybrides**, l’article 12-2-2

**12-2-3. Dispositions particulières aux véhicules électriques et hybrides**  
Conformément à l’article L113-12 du code de la construction et de l’habitation, dans les parcs de stationnement comportant plus de dix emplacements de stationnement, situés dans des bâtiments résidentiels neufs ou jouxtant de tels bâtiments, la totalité des emplacements sont pré-équipés. Leur équipement pour la recharge des véhicules électriques et hybrides rechargeables permet un décompte individualisé des consommations d’électricité.

Source : règlement modifié, exemple en zone UB page 45

Il s’agit d’encourager la population à utiliser des véhicules motorisés non thermiques en facilitant leur stationnement

**M. Créer une servitude de pré localisation sur la parcelle A254 (square Dreyfus)**

Dans l’objectif de promotion de la pratique du vélo dans les déplacements du quotidien, la Ville de Châtillon envisage la création d’une piste cycle rue de Malakoff et rue Jean Bouin, en lien avec le futur schéma directeur cyclable du territoire Vallée Sud - Grand Paris. Elle envisage à cet effet de mobiliser le square Dreyfus (parcelle A254) pour créer cet aménagement et d’utiliser l’outil de servitude dit de pré-localisation pour faciliter cet aménagement. Cet espace apparaît ainsi en servitude de pré-localisation (hachuré) sur Le règlement graphique du projet de la modification n°5 du PLU.

Ce projet d’aménagement permet de relier les quartiers ouest au centre-ville de Châtillon, qui accueille notamment le tramway T6. De plus, ce projet se connecte notamment à la piste cyclable nouvellement créée sur la commune voisine, Malakoff. Par ailleurs, l’opération assurerait la desserte de divers équipements structurants comme le Stade Municipal, le Stade nautique intercommunal qui fera l’objet d’une rénovation complète à compter de 2025, une crèche, ainsi qu’un square et une aire de jeux.



Source : règlement graphique modifié

### Conclusion du commissaire enquêteur

Ces modifications apportées sont cohérentes à l'objectif de l'axe 3 du PADD « promouvoir une mobilité durable contribuant à limiter les émissions de gaz à effet de serre et à améliorer la qualité de l'air ».

### 3.4 SUR LES ACTIONS PERMETTANT LA REALISATION D'UN PROJET D'AMENAGEMENT

La dernière modification n°4 du PLU actuellement en vigueur a instauré, sur le secteur des Arues, le périmètre de la servitude au titre de l'article L 151-41 5° du code de l'urbanisme.

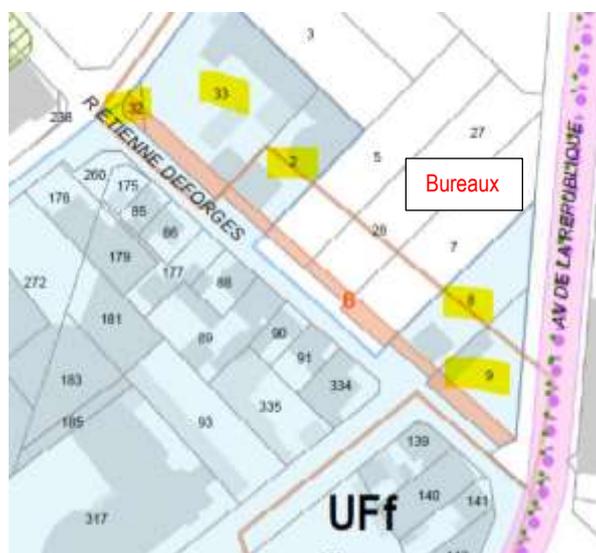
Article L.151-41 du code de l'urbanisme

« Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués : [...]

5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.

Les parcelles suivantes sont intégrées dans le périmètre de la zone d'aménagement des Arues afin d'avoir un temps de réflexion sur leurs évolutions. En effet, ces parcelles se situent en secteur UFa caractérisé par des bureaux. La modification les fait basculer dans le périmètre de la servitude instaurée au titre de l'article L 151-41-2 du code de l'urbanisme.

N° PARCELLE	SURFACES	OBJET :
H 2	575 m <sup>2</sup>	Petite copropriété
H 8	624 m <sup>2</sup>	Maison individuelle
H 9	548 m <sup>2</sup>	Petite copropriété
H 32	39 m <sup>2</sup>	Voirie communale
H 33	1 420 m <sup>2</sup>	Véolia



Source : règlement graphique du projet de la modification n°5 du PLU



La prise en compte de cette évolution n'est pas retenue dans le projet de modification du PLU actuel de la ville de Châtillon. Il serait bon, à partir d'un bilan objectif, d'en tenir compte dans la prochaine évolution du PLU. C'est que VSGP et la ville de Châtillon envisagent.

### **Réponse de l'Etablissement Public Territorial VSGP et de la Ville de Châtillon**

De 2008 à 2018, la population de Châtillon est passée de 32 510 habitants à 37 010 habitants, et la densité moyenne a atteint 12 674,7 habitants par km<sup>2</sup>, contre 11 133,6 habitants par km<sup>2</sup> en 2008. Cette forte progression démographique (+13,84 %) est le marqueur d'une densification intense du territoire communal au cours des dernières années, que la création de logements a largement soutenu (+ 2 301 logements sur la même période). Sur la base de ce constat, l'EPT et la Ville s'accordent sur la nécessité de mieux accompagner la densification du territoire. C'est pourquoi, malgré le constat du déséquilibre habitat-bureau sur le territoire, l'EPT et la Ville ne sont pas favorables à accorder, dans le cadre de cette modification du PLU, un bonus de constructibilité pour la transformation de bureaux en logements.

Toutefois, pour aller dans le sens d'une réduction de ce déséquilibre bureaux-logements, l'EPT et la Ville souhaitent rappeler que le futur PLUi actuellement en cours d'élaboration :

- (1) proposera des leviers réglementaires incitant à la requalification des bureaux en logements ;
- (2) actera la modification de l'OAP « Les Arues », permettant la mise en œuvre du projet d'aménagement qui a pour objet la construction d'un nouveau quartier exemplaire comportant des logements dont des logements sociaux, des activités économiques, des équipements publics et des espaces publics de qualité.

La programmation projetée pour ce nouveau quartier s'inscrira pleinement dans les objectifs du SDRIF et participera à également à la réduction des déséquilibres bureaux-logements.

Dans l'hypothèse où les parcelles citées et visées par le projet resteraient en zone UFa (monofonctionnelle bureaux) on constaterait une aggravation du déséquilibre dans la répartition habitat-logement.

**L'intégration des parcelles H2, H8, H9, H32 et H33 dans le périmètre de la servitude** au titre de l'article L.151-41 5° du code de l'urbanisme prend du sens.

### **Conclusions du commissaire enquêteur**

#### **Sur les actions permettant la réalisation de projet d'aménagement**

**Le contexte local (une part importante de bureaux construits empêche un retour à l'équilibre habitat-emploi) justifie en effet l'intégration des cinq parcelles H2, H8, H9, H32 et H33 dans le périmètre de servitude au titre de l'article L.151-41 5° du code de l'urbanisme.**

### 3.5 SUR LES ACTIONS VISANT A SIMPLIFIER ET ADAPTER LE PLU AU CONTEXTE LOCAL

Ce paquet regroupe les actions suivantes :

- Retranscrire dans le Règlement le Porter à Connaissance relatif aux anciennes carrières
- Réglementer l'implantation des piscines
- Considérer les fenêtres de toit situées à moins de 1,90 m de hauteur du plancher comme étant des vues
- Modifier certaines modifications réglementaires (des baies, de la hauteur, du recul, des arbres, de l'emprise au sol)
- Modifier l'OAP préservation du tissu commercial pour supprimer les doublons avec le RLPi et passer en recommandation des prescriptions qui n'étaient plus adaptées
- Mettre à jour la liste des emplacements réservés
- Modifier le tracé de l'espace paysager ou récréatif situé rue Hoche afin de corriger une erreur matérielle

37

#### N. Retranscrire dans le Règlement le Porter à Connaissance relatif aux anciennes carrières

Le projet de modification du PLU est l'occasion de retranscrire dans le règlement le Porter à Connaissance de l'Etat sur les aléas relatifs aux anciennes carrières. Les prescriptions réglementaires du Porter à Connaissance relatifs aux anciennes carrières sont introduites dans les articles 1, 2 et 4 des zones.

**1-6. En zone d'aléa très fort lié aux anciennes carrières, les constructions nouvelles lorsque les projets sont localisés en dehors des zones d'aménagement concerté (ZAC) et des quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV). Les travaux d'entretien et de gestion courants, les extensions et autres projets relatifs aux constructions existantes ne sont pas concernés par cette prescription.**

**1-7. Dans toutes les zones d'aléa lié aux anciennes carrières, les puisards ou les puits d'infiltration.**

*Source : exemple article 1 en zone UA dans le règlement modifié*

**2-9. Sous réserve que le pétitionnaire mette en œuvre des mesures nécessaires pour s'assurer de la stabilité du sous-sol (comblement ou traitement des anciennes carrières, adaptation des fondations...), notamment par la réalisation d'études géotechniques, sont autorisés :**

- **en zone d'aléa très fort lié aux anciennes carrières, les constructions nouvelles uniquement lorsque les projets sont situés au sein de ZAC ou de QPV ;**
- **dans les zones d'aléa fort à faible lié aux anciennes carrières, les constructions nouvelles ;**
- **dans toutes les zones d'aléa lié aux anciennes carrières, les travaux nécessaires au fonctionnement des services publics ou les travaux et aménagements permettant de réduire l'exposition aux risques ;**
- **dans toutes les zones d'aléa lié aux anciennes carrières, les reconstructions après sinistre.**

*Source : exemple article 2 en zone UA dans le règlement modifié*

L'association Cadre de Vie Châtillon pense que la formulation « *mettre en œuvre les mesures nécessaires pour s'assurer de la stabilité du sous-sol (comblement ou traitement des anciennes carrières, adaptation des fondations) notamment par la réalisation d'études géotechniques* » est trop générale et ne répond pas à la prise en compte du problème de façon durable.

**Réponse de l’Etablissement Public Territorial VSGP et de la Ville de Châtillon**

L’EPT et la Ville ont retranscrit le Porter à Connaissance de l’Etat, compétent sur la question des risques, et ne peuvent modifier cette formulation. Ils souhaitent rappeler que chaque autorisation d’urbanisme située dans le périmètre d’aléas des anciennes carrières est soumise à l’avis de l’Inspection Générale des Carrières.

L’association rappelle que plusieurs sinistres sur Châtillon se sont produits lors de la construction de programmes immobiliers. Cela interroge sur deux points : les travaux de sécurité à réaliser ne doivent pas se baser sur un programme isolé mais sur un périmètre plus large que celui de l’immeuble concerné, d’une part, et d’autre part, l’arbitrage entre une solution de comblement ou une solution de traitement ne devrait pas être laissé à un opérateur privé. Les nombreux forages passés et à venir sont l’occasion d’enrichir la connaissance et la cartographie des galeries et des aléas. Cet enrichissement est de nature à améliorer la sécurité des fondations.

**Réponse de l’Etablissement Public Territorial VSGP et de la Ville de Châtillon**

À notre connaissance, les récents sinistres sur le territoire de Châtillon concernent des terrains n’ayant pas fait l’objet de consolidations souterraines, dont la mise en œuvre relevait de la responsabilité des propriétaires (article 552 du Code Civil).

La Ville de Châtillon est tenue de consulter l’Inspection Général des Carrières pour tout dépôt de demande d’autorisation d’urbanisme, conformément à l’arrêté préfectoral du 27 janvier 1986. Le contrôle de la solution technique retenue pour sécuriser un terrain est donc réalisé par l’Inspection Générale des Carrières.

La question de l’harmonisation a été posée par une personne résidant à Châtillon et à 50 mètres de la commune voisine Clamart. Pourquoi son terrain est inconstructible à Châtillon et ne l’est pas par rapport à la carte à Clamart.

**Réponse de l’Etablissement Public Territorial VSGP et de la Ville de Châtillon**

Il est rappelé que cette l’étude, qui a pour objet de préciser les niveaux d’aléas liés aux anciennes carrières, a été réalisée à la demande des services de l’Etat par l’inspection générale des carrières (IGC).

L’étude sur CLAMART n’est pas à ce jour réalisée.

Le public se demande pourquoi en zone d’aléa très fort les constructions sont interdites sauf pour celles qui seraient localisées dans les ZAC ou dans les quartiers prioritaires de la ville (QPV).

**Réponse de l’Etablissement Public Territorial VSGP et de la Ville de Châtillon**

Les constructions localisées dans les ZAC et les quartiers prioritaires de la ville sont autorisées car elles sont réalisées dans des secteurs de projet dans lesquels le comblement se fera à grande échelle et prendra ainsi en compte les risques sur les constructions existantes environnantes.

Les réponses données par la VS GP et la ville de Châtillon aux questionnements des particuliers témoignent de la prise en compte des différents risques et situations aujourd’hui identifiés. L’avis technique de l’IGC (inspection générale des carrières) n’est pas contesté sur les bases objectives. Dans la mesure où le projet de construction présenté prend en compte l’avis technique de l’IGC, le choix politique d’autoriser exceptionnellement, en zone d’aléa très fort, un projet situé dans une ZAC ou un QPV ne peut être juridiquement contesté.

De surcroît, il serait bon, pour des raisons de sécurité publique, d’insérer dans le règlement le porter-à-connaissance de 2019 du Préfet concernant les zones d’aléas carrières.

O. Réglementer pour limiter les nuisances sonores et de voisinage. Simplifier l’instruction des demandes d’autorisation

---

Des règles visent à simplifier l’instruction des autorisations d’urbanisme. Elles portent notamment sur la hauteur minimale des saillies dans la marge de recul, la règle des pans coupés pour préserver la visibilité depuis les voies, la modification du référentiel de la distance entre deux constructions, etc.

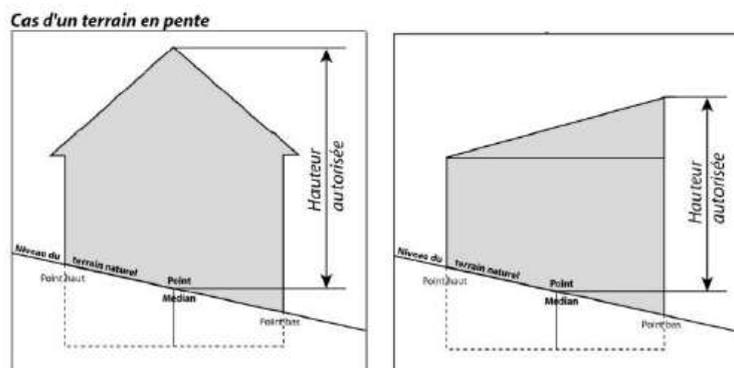
Des mesures ont pour objectif de limiter les nuisances sonores et visuelles occasionnées par exemple par les **piscines**, considérées comme des constructions. Ces dernières devront s’implanter à 3 mètres des voies ou emprises publiques et des limites séparatives.

Pour réduire les nuisances de voisinage, l’article 7 dans toutes les zones, vient pour préciser que les **fenêtres de toit situées à moins de 1,90 mètre de hauteur du plancher sont considérées comme des vues**. Ce qui a un effet sur l’implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

L’instruction des autorisations d’urbanisme et les échanges avec les pétitionnaires ont montré qu’il convenait de modifier et ajouter un certain nombre de définition. La présente modification apporte donc davantage de clarté au Règlement.

Les principales modifications portent sur la définition de la hauteur d’une construction qui est mesurée à partir **du terrain naturel** au droit de la construction avec un graphique dans le cas d’un terrain en pente.

En cas de terrain en pente, la hauteur est définie par la différence d'altitude entre le niveau moyen du terrain naturel (résultant de la différence d'altitude entre les points hauts et bas du terrain naturel au droit d'implantation de la construction) et l'égout, le faîtage ou l'acrotère suivant les cas selon le principe exposé dans le schéma ci-dessous.



Dans le PLU actuel, la hauteur est mesurée à partir de la surface de nivellement, établie à partir des cotes rapportées au nivellement général de la France (NGF). Cette règle héritée du POS n'était plus adaptée, peu lisible et compliquée à instruire. Elle nécessitait de demander un relevé de géomètre aux pétitionnaires, or ce document n'est pas une pièce obligatoire dans le dossier d'instruction. La hauteur sera désormais mesurée à partir du terrain naturel avant construction au point médian de cette construction.

Source : page 56 du rapport de présentation de l'enquête publique

La modification de la définition de la hauteur est répercutée sur les définitions des **annexes, façades-pignons**.

La définition d'**arbre de basse tige** est introduite dans la mesure où la modification n°5 du PLU prévoit la plantation d'arbres de haute, moyenne et basse tige. La définition d'arbre de basse tige est donc ajoutée.

La définition d'une **baie** est introduite pour limiter les nuisances de vues entre habitations.

La définition de **l'emprise au sol** se cale sur celle du Lexique National de l'Urbanisme.

Celle d'**extension** a pour but de simplifier les articles du règlement.

La notion d'**unité foncière** remplace le terrain et permet de différencier les parties constructibles des voies privées.

## P. Modifier l'OAP thématique Préservation du tissu commercial

Le règlement local de publicité intercommunal (RLPi) sur le territoire de VSGP a été approuvé le 20/02/2020. Il fixe les prescriptions de format et d'implantation des publicités, enseignes et pré-enseignes dans le but de protéger l'environnement et le cadre de vie, de lutter contre les nuisances visuelles et la pollution lumineuse et de réaliser des économies d'énergie.

De ce fait, l'OAP thématique « Préservation du tissu commercial » est modifié pour ne pas faire doublon : des dispositions telles que les couleurs, matériaux ne sont plus prescriptives mais ont une valeur de recommandation et d'autres sont supprimées (teintes des soubassements, stores-bannes, enseignes, lettrages, systèmes d'éclairage, ...).

## Q. Mettre à jour la liste des emplacements réservés

La liste des ER est mise à jour par la création dans ce projet de modification n°5 du PLU de trois ER : ER n°20 du Petit Sentier d'Aulnais, ER n°21 boulevard de Stalingrad (cf. les actions incitant à la production de logements sociaux) et l'ER n°22 rue Gabriel Péri.

### Création d'un ER n°20 sur le Petit Sentier des Aulnais

La largeur du sentier actuel n'est pas régulière et ne permet pas le croisement des flux piétons. Il s'agit de l'élargir à 3 mètres.



Source : règlement graphique du dossier d'enquête publique

Lors de ma visite des lieux, j'ai en effet constaté un goulot d'étranglement à cet emplacement.

### Création d'un ER n°21 bd Stalingrad

n°	Destination	Bénéficiaire	Superficie
17	Elargissement du boulevard de Vanves Calibrage à 15m entre le n°20 inclus et l'avenue Clément Perrière. Calibrage à 20m sur le reste du boulevard de Vanves	Département	environ 1 000 m <sup>2</sup>
18	Elargissement à 20m de l'avenue de la Liberté	Département	environ 1 400 m <sup>2</sup>
19	Elargissement à 24m du boulevard de Stalingrad	Département	environ 1 000 m <sup>2</sup>
20	Elargissement à 3 m du Petit Sentier d'Aulnais	Ville	environ 36 m <sup>2</sup>
21	Création d'au moins 40 % de logements sociaux à l'angle du boulevard de Stalingrad et de l'avenue Paul Vaillant Couturier	Ville	environ 7 175 m <sup>2</sup>
22	Elargissement de la rue Gabriel Péri	Ville	environ 282 m <sup>2</sup>

Source : page 118 du règlement modifié

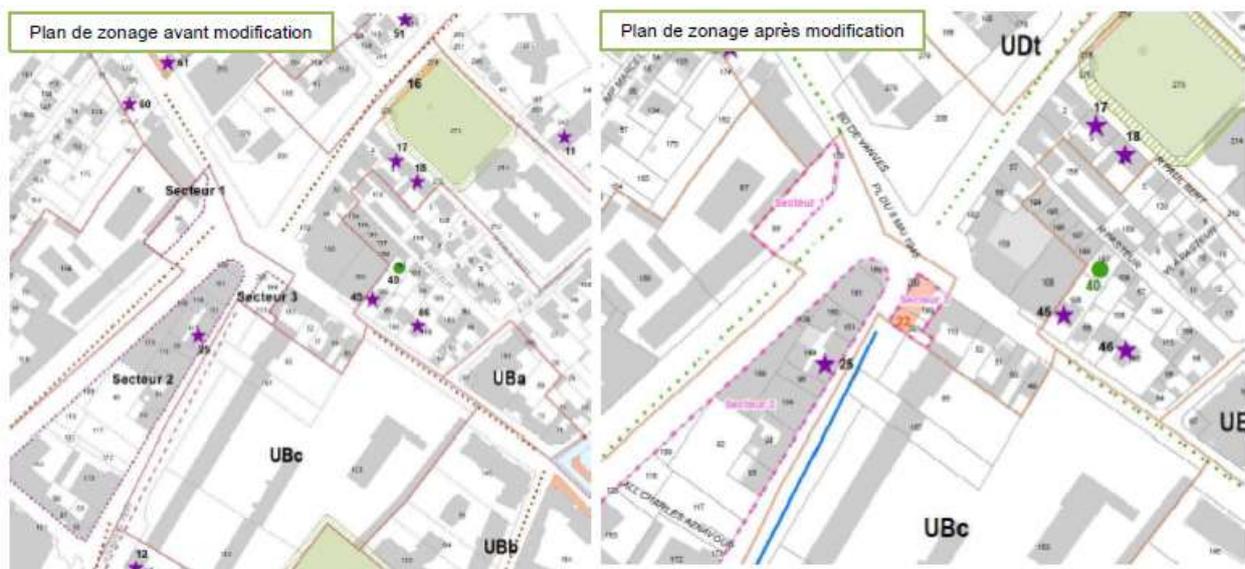
Cette modification a été traitée dans la partie 3.2 sur les actions visant à la production de logements sociaux.

Erreur matérielle ou pas, je remarque que les GPS ou les cartes indiquent la rue Paul Vaillant couturier et non avenue Paul Vaillant Couturier.

### **Création d'un ER n°22 rue Gabriel Péri**

La rue Gabriel Péri fait actuellement l'objet d'une servitude d'alignement à destination du Département des Hauts-de-Seine, servitude qui pourrait être supprimée dans les prochaines années. La Ville de Châtillon souhaite réaffirmer sa volonté d'élargir la rue Gabriel Péri afin de réaménager le carrefour pour faciliter le flux véhicules, des vélos et des piétons. Aussi, il est proposé de créer un emplacement réservé sur les parcelles J199, J200, J201 et J157.

Ce réaménagement est plébiscité par le public et les associations de riverains car il constitue un goulot d'étranglement (virage étroit pour les bus et camions) et congestionne la circulation.



Source : page 80, rapport de présentation, dossier d'enquête publique

L'association Les amis du Vieux Châtillon alerte sur le terrain de l'ER de la présence d'anciennes carrières de gypse. Cette considération devrait réduire les projets de constructions sur cet emplacement. Les riverains demandent qu'il n'y ait pas de constructions nouvelles précisément sur ce terrain.

### **Réponse de l'Etablissement Public Territorial VSGP et de la Ville de Châtillon**

La parcelle en question est une propriété privée dont les droits à construire ont été fixés lors d'une précédente modification du PLU et dans le cadre de l'opération d'aménagement cœur de ville. Ce terrain est donc constructible, quand bien même il serait sous miné par d'anciennes carrières souterraines. Dans le cadre d'un dépôt de permis de construire, il reviendra au maître d'ouvrage de mettre en œuvre les mesures techniques nécessaires à la sécurisation du terrain, dont le contrôle revient à l'Inspection Générale des Carrières.

Il convient également de rappeler qu'en cas de projet de construction, celui-ci devra prévoir le recul nécessaire au réaménagement à l'élargissement de la rue Gabriel Péri.



R. Modifier le tracé de l'espace paysager ou récréatif situé rue Hoche afin de corriger une erreur matérielle

Il s'agit de corriger l'erreur matérielle sur le tracé de l'espace paysager ou récréatif situé le long de la rue Hoche pour laquelle VSGP et la ville de Châtillon se sont engagés à corriger lors de la précédente modification n°4 du PLU



Source : page 85, rapport de présentation, dossier d'enquête publique

**Conclusions du commissaire enquêteur**

**Sur les actions visant à simplifier et adapter le PLU au contexte local**

Les prescriptions du PAC du Préfet portant sur les aléas relatifs aux anciennes carrières ont plus de force en étant intégrées dans le règlement. Cette action est une préconisation du Préfet des Hauts-de-Seine

Je remarque qu'en zone d'aléa très fort, seules sont autorisées les constructions nouvelles situées au sein des ZAC ou de QPV. Cette exception est fondée sur le fait que dans ces secteurs les complements se font à grande échelle.

Je note que :

- les modifications introduites dans le règlement concernant l'implantation des piscines en zone UD, les fenêtres de toit situées à moins 1,90 mètres de hauteur visent à limiter les nuisances de voisinage.
- celles modifiant les définitions visent une meilleure compréhension du règlement et une simplification dans l'instruction des demandes d'autorisation de travaux.

- des dispositions sont supprimées ou corrigées car elles ne semblent pas pertinentes suite aux remontées du service d’instruction (hauteur des saillies, construction à l’angle de deux voies dont l’une n’est pas carrossable).
- Concernant l’OAP thématique, il s’agit d’éviter des doublons avec le RLPi de VSGP approuvé le 20/02/2020.
- le tracé de l’espace paysager ou récréatif le long de la rue Hoche est rectifié conformément aux engagements de VSGP et la ville de Châtillon lors de la précédente modification n°4 du PLU.

Je prends acte que trois ER sont créés :

- l’ER n°20 du Petit Sentier d’Aulnais qui permettrait d’élargir le passage piétons qui actuellement ne permet pas le croisement ;
- l’ER n°21 à l’entrée Nord de la ville et correspondant à l’îlot faisant angle du bd Stalingrad et de la rue Paul Vaillant Couturier qui permettrait à ce carrefour majeur en matière de desserte de transports en commun de produire du logement social par densification avec un taux de LLS de 40 % en conjuguant avec la mixité fonctionnelle par le linéaire de protection du tissu commercial au titre des articles L.151-16 et R.151-37 du code de l’urbanisme. (cf 3.2 sur les actions incitant à la production de logements sociaux).
- l’ER n°22 rue Gabriel Péri permettrait le réaménagement du carrefour du 8 mai 1945 pour désengorger les flux actuels des véhicules et des piétons.

La liste des ER est ainsi mise à jour avec une erreur matérielle à vérifier.

## 4 SUR LES TEXTES REGLEMENTAIRES ET LE CHOIX DE LA PROCEDURE

La procédure de modification n°5 est engagée en application des articles L153-36 et suivants du code de l'urbanisme, car **le projet de modification des règles n'a pas pour objet** :

- 1° De changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- 2° De réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- 3° De réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.
- 4° D'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.
- 5° De créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

⇒ La procédure de révision ne s'impose donc pas.

Dans certains cas, les règles modifiées ont pour conséquence de diminuer les possibilités de construire par la réduction de l'emprise au sol, d'augmenter le taux de pleine terre et de rendre inconstructibles des parcelles, tout ou en partie, pour la préservation d'espaces verts de pleine terre. Dans d'autres, les règles modifiées ont pour conséquence de densifier avec une obligation de production de logements sociaux.

Ainsi la procédure de modification n°5 du PLU ne peut donc pas être soumise à la procédure de modification selon la forme simplifiée prévue aux articles L153-45 à L153-48 du code de l'urbanisme.

⇒ C'est une **modification de droit commun** : elle doit être en conséquence soumise à enquête publique.

### Conclusions sur le choix de la procédure

**Le dossier d'enquête publique mentionne bien les textes réglementaires qui régissent le projet de modification n°5 du PLU de Châtillon.**

**La procédure de révision ne s'impose pas.**

**C'est une modification de droit commun : le projet doit en conséquence être soumise à enquête publique, conforme aux dispositions des articles L.153-41 à 48 du code de l'urbanisme.**

## 5 SUR L'INFORMATION ET LA PARTICIPATION DU PUBLIC

### 5.1 SUR L'INFORMATION DU PUBLIC ET LE DOSSIER D'ENQUETE

Sur l'information du public, l'ouverture de l'enquête publique a été portée à la connaissance du public par différents moyens réglementaires, conformément aux articles 5 à 7 de l'arrêté n°A 222/2022 en date du 7 avril 2022 d'ouverture de l'enquête. L'avis d'enquête a été diffusé :

- Par voie de presse avec une première insertion le vendredi 08/04/2022, soit au moins 15 jours avant le début de l'enquête publique, dans les Echos et dans le Grand Parisien et une seconde insertion dans les mêmes journaux le vendredi 29/04/2022, soit dans les 8 jours consécutives à la date d'ouverture de l'enquête.
- Par voie d'affiches apposées quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête publique sur les 35 panneaux d'affichage administratifs de la ville et les deux panneaux administratifs de l'établissement public territorial VSGP.
- Par voie dématérialisée, sur les sites Internet de VSGP et de la commune de Châtillon dès le 08/04/2022.

47

Le nombre élevé de dépositions et d'observations montrent l'effectivité de la participation et donc de l'information du public.

Les modalités de l'information réglementaire ont pu être critiquées par des personnes qui auraient souhaité être informées par une notification individuelle dans les boîtes à lettres.

Informé d'une enquête publique par voie de presse, par voie d'affichage sur les panneaux d'affichage municipale, ou sur les sites internet de VSGP et de la ville de Châtillon, puis relayé par les « voisins », les réseaux sociaux, les associations, toutes ces modalités, ces vecteurs ont bien pour but de toucher un public large appelé à se prononcer sur le projet, que l'on réside ou non sur la commune (un propriétaire bailleur peut résider ailleurs et posséder un bien sur la commune).

Voir la publicité de l'enquête publique dans les annexes (Tome C) du rapport du commissaire enquêteur.

#### Réponse de l'Etablissement Public Territorial VSGP et de la Ville de Châtillon

L'EPT et la Ville rappellent qu'au-delà du fait que l'ensemble des obligations réglementaires en matière de publicité ont bien été respectées, plusieurs mesures supplémentaires ont également été prises afin d'informer le plus largement possible le public.

Ci-dessous figure l'ensemble des mesures de publicité relatives à l'enquête publique :

Instances et comités consultatifs :

- Septembre-octobre 2021 : présentation aux cinq conseils de quartier de la ville de la démarche de recensement participatif des arbres remarquables
- 5 octobre 2021 : consultation du comité citoyen d'urbanisme (composé d'experts Châtillonnais bénévoles)
- 15 décembre 2021 : annonce en conseil municipal du travail en cours sur la modification n°5 du PLU (retransmis en direct et en différé sur Internet)

- 13 avril 2022 : présentation des objectifs de la modification n°5 en conseil municipal (retransmis en direct et en différé sur Internet)
- 10 et 19 mai 2022 : présentation des objectifs de la modification n°5 en conseils de quartier et appel à participer à l'enquête publique

#### Annonces sur Internet :

- 26 janvier 2022 : annonce de la modification n°5 lors des vœux de nouvelle année à la population (retransmis en direct et en différé sur Internet)
- Avril 2022 : bannière sur la page d'accueil du site web de la ville et informations publiées dans la rubrique Urbanisme du site
- Information sur les réseaux sociaux de la ville le 2 mai 2022, 19 mai 2022 et 19 mai 2022.
- Affichage de l'avis d'enquête publique sur les sites internet de la Ville et de l'EPT

#### Magazine de la ville (Châtillon Infos) :

- Octobre 2021, page 8 (recensement des arbres remarquables)
- Mars 2022, page 6
- Avril 2022, page 30
- Mai 2022, page 33

#### Communications papier :

- Affiches graphiques au format A3 sur les 35 panneaux administratifs de la ville
- Affiches sur les 2 panneaux administratifs de l'EPT
- Affiches à l'entrée du centre administratif et à l'entrée du service urbanisme
- Affiches de l'arrêté d'ouverture d'enquête publique en mairie de Châtillon et au siège administratif de VSGP (Antony)
- Courriers aux propriétaires des nouveaux arbres remarquables et les informer des règles correspondantes
- Courriers aux propriétaires des arbres remarquables déjà répertoriés par la municipalité précédente pour leur signaler ce classement méconnu et les informer des règles correspondantes
- Affichage de l'arrêté d'ouverture d'enquête publique dans deux annonces parues dans les journaux Le Parisien et Les Echos

Sur la **mise à disposition du dossier d'enquête au public**, elle s'est effectuée :

- Au siège de l'enquête pour le format papier, accessible aux horaires d'ouverture au public du centre administratif, service d'urbanisme de Châtillon ;
- Et sur le site <http://modification5-plu-chatillon.enquetepublique.net> pour la version dématérialisée accessible 24h/24h durant toute la durée de l'enquête publique.

La page du dossier d'enquête a été consulté 1613 fois (1613 connexions mais 326 en nombre de connexions uniques par jour), tout au long de l'enquête publique avec des pics qui débutent déjà les quatre premiers jours, un regain notamment le 11 /05/2022 puis des connexions plus fréquentes à partir du 19/05/2022. Dès le départ, **le public s'est informé sur le projet**. Les pièces du dossier d'enquête ont fait l'objet de 840 téléchargements. **Le rapport de présentation du projet, le résumé non technique et non exhaustif du projet, le règlement modifié, le règlement graphique ont fait l'objet de 430 téléchargements au total.**

M5 PLU CHATILLON

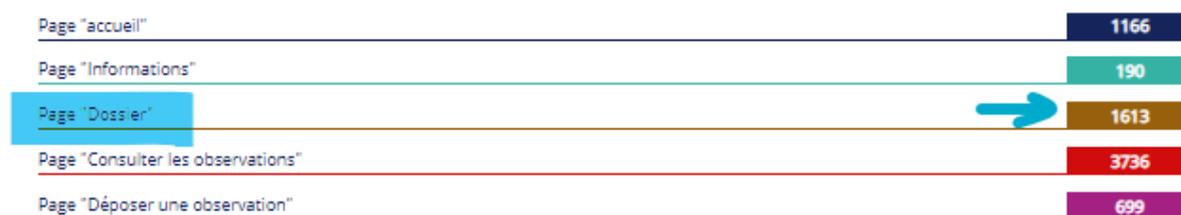
EP22097

25/04/2022 - 25/05/2022

[Dépôts des observations](#)
[Consultation des pages](#)
[Consultation des dossiers](#)
[Commentaires](#)
[Portfolio](#)
[Thèmes](#)
[Notation](#)

- Afficher toutes les connexions
  Afficher les connexions uniques par jour

Répartition de la consultation des pages sur la durée de l'enquête



M5 PLU CHATILLON

EP22097

25/04/2022 - 25/05/2022

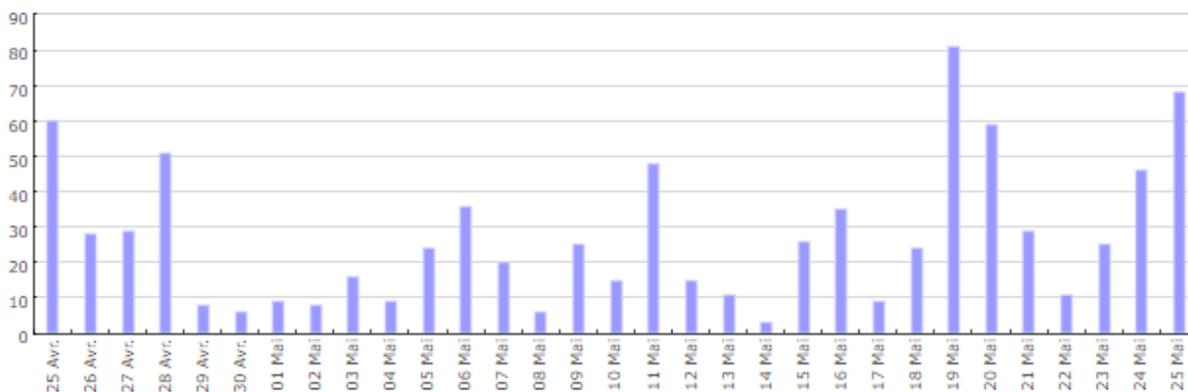
[Dépôts des observations](#)
[Consultation des pages](#)
[Consultation des dossiers](#)
[Commentaires](#)
[Portfolio](#)
[Thèmes](#)
[Notation](#)

- Afficher toutes les connexions
  Afficher les connexions uniques par jour

Répartition de la consultation des pages sur la durée de l'enquête



Répartition de la consultation des dossiers sur la durée de l'enquête



Nombre total de téléchargements des pièces du dossier : 840

1. Actes administratifs

A1132022 avec AR engagements procédure modif 5 PLU CHATILLON (1)	64 téléchargements	
A2222022 AVEC AR PRESCRIVANT OUVERTURE ENQUETE PUBLIQUE MODIF 5 PLU CHATILLON	45 téléchargements	
AVIS ENQUETE PUBLIQUE CHTN	33 téléchargements	

2. Dossier

0. pdg dossier	85 téléchargements	
0. Sommaire	61 téléchargements	
1. Rapport de présentation N5 PLU 110322	189 téléchargements	
2. Règlement	94 téléchargements	
3. Règlement graphique	95 téléchargements	
4. OAP	38 téléchargements	
Modification n° 5 du PLU de Châtillon - résumé	114 téléchargements	

3. Avis des Personnes Publiques Associées

IDFM 170322	38 téléchargements	
SEDFIF 20 04 22	27 téléchargements	
Avis Etat 25042022	27 téléchargements	
CCI 30 03 22	11 téléchargements	
CD92 28 04 22	11 téléchargements	
Avis Mairie Châtillon 29 03 22	5 téléchargements	

Avis de l'autorité environnementale

2022-04-21 Décision dispense modif5 PLU Châtillon délibérée	39 téléchargements	
-------------------------------------------------------------	--------------------	--

Source : statistiques sur le registre dématérialisé de l'EP

Sur le **contenu du dossier d'enquête** soumis au public, j'ai pu constater la complétude des documents.

**Sur la clarté et la lisibilité du dossier** présenté au public. Le rapport de présentation explique clairement les modifications proposées à un public non initié par une entrée par zone des modifications proposées tandis que le résumé non technique et non exhaustif proposait une entrée par groupe d'actions qui a été adoptée dans ce rapport.

### **Conclusions sur l'information du public**

**Je constate que le dossier d'enquête comportait les informations nécessaires à la compréhension du projet.**

**J'ai pu constater que VSGP et la commune ont produit des documents d'une grande clarté, accessible pour un public non averti, dont un résumé non technique et non exhaustif démontrant l'effort de synthèse, de cohérence et de pédagogie des actions constituant cette dernière modification n°5 du PLU proposée (avant le PLUi).**

**J'ai également constaté que les pièces du document d'urbanisme sont facilement accessibles sur le site Internet, y compris les versions historiques.**

**Je constate également que le rapport de présentation expliquait clairement les modifications proposées par le projet pour un public non initié. Ce qui lui a permis de participer activement.**

## 5.2 SUR LA PARTICIPATION DU PUBLIC

Le public a beaucoup participé en utilisant l'ensemble des moyens qui lui ont été donnés.

L'utilisation d'un registre dématérialisé pour recueillir des avis offre une possibilité nouvelle de participation pour le public. En l'espèce des citoyens ont parfois pu exprimer avec raison un ressenti sur le projet, parfois émettre un avis sur un point hors sujet de l'enquête.

Le recueil des observations nécessitant une présence physique de la personne dans un cadre précis (au siège de l'enquête publique, bâtiment de service public) sur le registre d'enquête, lors des permanences du commissaire enquêteur, offre probablement encore une qualité d'analyse du projet et du dossier plus fine à partir d'un échange direct personnalisé, contextualisé, plus précisément lorsque le public vient avec des interrogations en quête d'informations objectives ou en demande d'explications techniques.

Les dépositions du public sont orales ou écrites. Elles comprennent souvent plusieurs observations.

Nature de déposition	A l'occasion de	
Orales	Permanences au siège (OP-1 à OP-69)	4 permanences, 15 rencontres, 69 observations
Écrites	Papier (registre, lettres ou documents)	7 dépositions écrites 5 documents, lettres 109 observations
	Registre électronique ou mel	134 dépositions écrites 809 observations.

Source : tableau produit par le commissaire enquêteur

Les observations sur le registre dématérialisé ont été déposées essentiellement à partir du 6/05/2022, et massivement après le 17/05/2022.



Source : statistiques du nombre de dépositions sur le registre dématérialisé (Publilegal)

La page « Consulter une observation » a été visitée 3736 fois (672 fois en nombre de connexions uniques par jour) et la page « Déposer une observation » a fait l'objet de 699 connexions (mais 280 connexions uniques par jour).

Afficher toutes les connexions    Afficher les connexions uniques par jour

Répartition de la consultation des pages sur la durée de l'enquête



Source : statistiques sur le registre dématérialisé de l'EP

**Conclusions sur la participation du public**

Je constate que le public a largement été informé de l'ouverture de cette enquête publique, a pu massivement consulter les pages du registre dématérialisé, mais s'est relativement peu exprimé lors des permanences.

## 6 SUR LA COMPATIBILITE DU PROJET AVEC LE SDRIF

Les modifications proposées visent d'une part un rattrapage rapide du taux de LLS sur la commune (en 2021, la ville de Châtillon comptait 23,85% de logements locatifs sociaux, en diminution depuis janvier 2019) et d'autres part, de poursuivre les objectifs imposés du SDRIF 2013-2030.

Le Préfet des Hauts-de-Seine rappelle que la commune accuse également un déficit en matière de densité au regard des objectifs du SDRIF 2013-2030 (17 257 habitants/km<sup>2</sup>), compte-tenu de la position de Châtillon en première couronne parisienne et de la présence d'un quartier gare, l'objectif de 15% supplémentaire à l'horizon de 2030 du SDRIF s'applique à la densité humaine et à la densité moyenne des espaces d'habitats de Châtillon : **objectif fixé de 220 logements par hectare** (en 2013, la densité était de 112,2 logements par hectare).

Il s'agit de produire des logements, notamment dans les secteurs accueillant les dessertes des transports en commun.

Il me semble que VS GP et la ville de Châtillon par les modifications proposées dans ce projet démontrent l'effort de rectification de la trajectoire pour atteindre les objectifs en 2030 demandés : hausse du taux de LLS à 30 % voire à 40 % dans l'îlot bd Stalingrad, avec l'engagement de VS GP et la ville de Châtillon d'abaisser le seuil d'application de ce taux pour des projets de construction de 10 logements ou plus et de 750 m<sup>2</sup> de SDP dans tous les secteurs avec de l'habitat collectif.

Les outils évoqués par l'Etat ne peuvent pas être tous mobilisables dans ce projet de modification n°5 du PLU. En effet, je pense que l'introduction de secteur de mixité sociale en zone UD pavillonnaire fragiliserait la présente procédure de modification car cela toucherait à l'économie générale du PADD. Cet outil ne pourra être envisagé/mobilisé que dans le cadre d'une révision du PLU, en l'espèce dans le PLUi en élaboration aujourd'hui.

La servitude au titre de l'article L.151-41 5° du code de l'urbanisme doit permettre de présenter un projet d'aménagement rapidement qui contribuerait à satisfaire les indicateurs du SDRIF.

Quant à la transformation des bureaux en logements, c'est un outil dont la mise en œuvre n'est pas aussi immédiate et efficace qu'un ER. Cet outil est envisagé dans le cadre du PLUi actuellement en cours d'élaboration.

Par ailleurs, le **nouveau SDRIF 2040** (le SDRIF-Environnemental), est en cours d'élaboration : l'année 2022 est celle de la concertation du public, des collectivités et des partenaires institutionnels. En 2023, il est prévu qu'un premier document du SDRIF 2040 sera soumis aux votes des élus régionaux, suivi d'une enquête publique. Son adoption est prévue en 2024.

Le SDRIF 2040 proposera un nouveau modèle de développement et de renouvellement urbain de gestion économe de l'espace ou de protection des espaces de nature et des paysages.

Depuis la loi Climat et Résilience de 2021, le SDRIF 2040 doit permettre de réduire le rythme de la consommation des espaces naturels et agricoles et l'artificialisation des sols (ZAN, zéro artificialisation nette) et concourir à la neutralité carbone en 2050 (objectif ZEN, zéro émissions nette)

De surcroît, la pandémie Covid 19 a soulevé des inquiétudes et des critiques face aux injonctions de densification urbaine. Lors de cette enquête publique, le public a exprimé un besoin de « verdure » en réponse à une frénésie de constructions, de bétonisation ces dix dernières années. Les habitants aspirent

à une nature en ville, s'éloignent du centre-ville, veulent protéger ce qui reste d'espaces verts de pleine terre, d'arbres. Ils demandent une pause. Les épisodes de canicule en milieu urbain, bétonné ont soulevé le problème des îlots de chaleur et les épisodes de pluie interrogent sur la gestion du ruissellement de ces eaux.

#### **Conclusion sur la compatibilité avec le SDRIF 2030**

**La trajectoire de production de logements sociaux est rectifiée pour atteindre les objectifs du SDRIF à l'horizon 2030 dans ce projet de modification.**

**La compatibilité avec le SDRIF est maintenue et la mise en œuvre opérationnelle est progressive.**

## 7 SUR L'INTERET GENERAL DU PROJET DE MODIFICATION N°5 DU PLU

Il est difficile de mesurer l'intérêt général d'un projet d'aménagement qui impacte à terme forcément l'environnement, la faune et la flore mais qui reflète également la réponse apportée par la collectivité à diverses questions portant sur l'amélioration du cadre de vie de ses habitants actuels et futurs, sur les mobilités, sur les mixités fonctionnelle et sociale, sur la lutte contre l'artificialisation des sols, avec un objectif d'absence d'artificialisation nette à terme, sur les mesures pour atténuer les effets du changement climatique et pour s'y adapter.

En revanche il est plus aisé de se prononcer sur l'intérêt spécifique du projet portant sur :

- La question du respect des orientations du PADD
- Le respect des objectifs généraux de l'article L.101-2 du code de l'urbanisme,
- La compatibilité du projet par rapport aux documents supérieurs, à savoir le SDRIF 2013-2030 dans ce cas précis.

Il ressort de l'examen des différents documents et commentaires que l'intérêt général du projet de modification n°5 du PLU de la commune de Châtillon répond aux objectifs fixés par le cadre réglementaire et adaptés à la situation locale.

### Conclusions du commissaire enquêteur

#### Sur l'intérêt général du projet

**Il ressort de l'examen des différents documents et commentaires que l'intérêt général du projet de modification n°5 du PLU de la commune de Châtillon répond aux objectifs fixés par le cadre réglementaire et adaptés à la situation locale.**

## 8 AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Mon avis est la synthèse motivée, étayée, ... des conclusions partielles ci-dessus formulées. Cet avis regroupe les points notamment suivants : le choix de la procédure, information et participation du public, compatibilité avec le SDRIF 2030, intérêt spécifique.

Je rappelle qu'il a été vérifié que :

- ⇒ Préalablement à l'ouverture de l'enquête publique ainsi que durant toute sa durée, la procédure de mise en œuvre de l'enquête publique s'est déroulée conformément à la réglementation, aux dispositions du code de l'urbanisme et du code de l'environnement et de l'arrêté n°A222/2022 d'ouverture d'enquête du président de l'établissement public territorial VSGP du 7 avril 2022.
- ⇒ Le dossier d'enquête était complet et relativement clair et compréhensible pour un public non initié.
- ⇒ Les avis des services administratifs compétents et des communes ont bien été annexés au dossier en vue d'informer le public.
- ⇒ Les moyens déployés par l'autorité organisatrice pour que le public puisse pleinement participer et déposer ses observations et propositions sur le projet étaient effectifs.
- ⇒ Toutes les facilités ont été données au commissaire enquêteur pour la tenue des permanences et que celles-ci se sont tenues dans de bonnes conditions.

Après avoir :

- Examiné les avis formulés par les services administratifs compétents, les collectivités territoriales intéressées et les observations et propositions du public ;
- Etabli le procès-verbal de synthèse des observations et les avoir communiqués et commentés au porteur du projet ;
- Examiné le mémoire en réponse du maître d'ouvrage VSGP aux observations et avis des services administratifs ;

il a été dégagé que l'intérêt spécifique du projet avait été identifié et à partir de ce constat, je suis satisfaite des réponses données par l'établissement public territorial VSGP et la ville de Châtillon.

**J'émet ainsi**

**un AVIS FAVORABLE sur**

**Le projet de modification n°5 du PLU de la commune de Châtillon**

**Ce projet nécessite toutefois quelques ajustements correspondant essentiellement aux engagements pris par le porteur de projet. D'où les recommandations suivantes :**

**Engagement n°1 :**

Les propositions d'arbres remarquables à inscrire dans le règlement seront étudiées avant l'approbation de la modification du PLU par le service des espaces verts de la Ville de Châtillon. Les résultats de cette étude pourront conduire à les ajouter à la liste des arbres remarquables.

Les erreurs matérielles signalées par le public seront prises en compte et corrigées.

**Engagement n°2 :**

L'EPT et la Ville ont constaté, grâce à la visite organisée par Madame le Commissaire enquêteur sur la parcelle AB15, que la partie avant de la parcelle était imperméabilisée. Aussi, au regard de ce constat, le périmètre de « l'espace paysager ou récréatif à protéger » sera modifié pour tenir compte de la nature du sol actuelle.

**Engagement n°3 :**

L'EPT et la Ville répondront à la demande de Monsieur le Préfet d'abaisser **le seuil à 10 logements** et de le doubler par **un seuil de surface de plancher de 750 m<sup>2</sup>**.

Par ailleurs, il sera précisé que l'obligation réglementaire des 30% porte cumulativement, pour chaque opération concernée, **sur le nombre de logements sociaux et sur la superficie de surface de plancher à destination d'habitation**.

**Engagement n°4 :**

Il s'agit en effet d'une erreur matérielle (parcelle AD191, 2 rue Hachette) que l'EPT et la Ville s'engagent à corriger au moment de l'approbation de la modification n° 5 du PLU.

**Engagement n°5 :**

L'EPT et la Ville sont favorables à l'intégration de la phrase « Cet espace réservé est surveillé ou comporte un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue », extrait du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH).

**Engagement n°6 :**

L'EPT et la ville est favorable à une reformulation de l'article 12.2.2 par le Département 92.

**Engagement n°7 :**

Concernant les références aux articles figurant dans la légende du règlement graphique, l'EPT et la ville propose de mentionner l'ancienne et la nouvelle codification du code de l'urbanisme dans le rapport de présentation.

**Recommandation n°8 :**

Concernant les articles 13-2-1 et 13-2-2, il serait souhaitable d'enlever le terme « dont » entre les deux pourcentages. Le dénominateur étant le même (à savoir la surface du terrain), un point suffit.

**Recommandation n°9 :**

**Proposer un libellé à jour de l'espace paysager ou récréatif du parc Sainte Anne d'Auray.**

59

Le 24/06/2022



Le commissaire enquêteur



DEPARTEMENT DES HAUTS-DE-SEINE (92)

-----  
ETABLISSEMENT PUBLIC TERRITORIAL VALLEE SUD GRAND PARIS

-----  
ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE A  
**LA MODIFICATION N°5 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE  
CHATILLON**

-----  
ARRETE N°A222/2022 D'OUVERTURE D'ENQUETE DU 7 AVRIL 2022

-----  
COMMISSAIRE-ENQUETEUR  
SOKORN MARIGOT, CADRE STATISTICIENNE INSEE



## LES ANNEXES

### DOCUMENT C



Les annexes au rapport d'enquête (document C)

1	Désignation du Tribunal Administratif du commissaire enquêteur .....	2
2	Arrêté portant ouverture de la présente enquête publique.....	3
3	La publicité de l'enquête publique .....	10
4	Certificat d'affichage .....	20

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DECISION DU

17/03/2022

N° E22000008 /95

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE  
CERGY-PONTOISE

LE PRÉSIDENT DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF

2

**Décision désignation commissaire**

Vu enregistrée le 11/03/2022, la lettre par laquelle M. le Président de l'établissement public territorial Vallée Sud Grand Paris demande la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet:

*Modification n° 5 du Plan local d'urbanisme de Châtillon ;*

Vu le code de l'environnement et notamment ses articles L. 123-1 et suivants ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu la liste départementale d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur établie au titre de l'année 2022 pour le département des Hauts-de-Seine ;

**DECIDE**

**ARTICLE 1** : Madame Sokorn MARIGOT est désignée en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

**ARTICLE 2** : Pour les besoins de l'enquête publique, le commissaire enquêteur est autorisé à utiliser son véhicule, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues en matière d'assurance, par la législation en vigueur.

**ARTICLE 3** : La présente décision sera notifiée à Monsieur le Président de la Etablissement Public Territorial et à Madame Sokorn MARIGOT.

Fait à Cergy, le 17/03/2022

Le Président par intérim

Signé

Frédéric Beaufays

Pour ampliation,

La greffière en cheffe

Département  
Des Hauts de Seine



République Française  
LIBERTE – EGALITE – FRATERNITE

## VALLEE SUD – GRAND PARIS

ETABLISSEMENT PUBLIC TERRITORIAL

### ARRETE N°A 222/2022

**Prescrivant l'ouverture de l'enquête publique relative à la modification n° 5 du Plan Local  
d'Urbanisme (PLU) de la commune de Châtillon**

Le Président,

VU le code général des collectivités territoriales et notamment l'article L.5219-5 ;

VU le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.153-36 et suivants ;

VU le code de l'environnement et notamment ses articles L.123-1 à L.123-18 et R.123-1 à R.123-27 ;

VU la loi n° 2014-58 du 27 janvier 2014 de Modernisation de l'Action Publique Territoriale et d'Affirmation des Métropoles (MAPTAM) ;

VU la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) ;

VU la loi n° 2015-991 du 7 août 2015 portant Nouvelle Organisation Territoriale de la République et création, dans le périmètre de la Métropole du Grand Paris, au 1er janvier 2016, des Etablissements Publics de Coopération Intercommunale dénommés Etablissements Publics Territoriaux (EPT) et qui prévoit que ces derniers sont compétents en matière de PLU ;

VU l'ordonnance n° 2015-1174 du 23 septembre 2015 relative à la partie législative du livre I<sup>er</sup> du code de l'urbanisme et le décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre I<sup>er</sup> du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme ;

VU le décret n° 2015-1212 du 30 septembre 2015 constatant le périmètre, fixant le siège et désignant le comptable public de la Métropole du Grand Paris ;

VU le décret n° 2015-1655 du 11 décembre 2015 relatif à la Métropole du Grand Paris et fixant le périmètre de l'Etablissement Public Territorial dont le siège est à Antony ;

VU l'ordonnance n° 2017-80 du 26 janvier 2017 relative à l'autorisation environnementale ;

VU le décret n° 2017-626 du 25 avril 2017 relatif aux procédures destinées à assurer l'information et la participation du public à l'élaboration de certaines décisions susceptibles d'avoir une incidence sur l'environnement et modifiant diverses dispositions relatives à l'évaluation environnementale de certains projets, plans et programmes ;

VU la loi n° 2018-148 du 2 mars 2018 ratifiant les ordonnances n° 2016-1058 du 3 août 2016 relative à la modification des règles applicables à l'évaluation environnementale des projets, plans et programmes et n°2016-1060 du 3 août 2016 portant réforme des procédures destinées à assurer l'information et la participation du public à l'élaboration de certaines décisions susceptibles d'avoir une incidence sur l'environnement ;

VU la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'équipement urbain et du numérique (ELAN) ;

Service de l'urbanisme et du logement  
052-30005766-2022-01-AE-2022-AU  
Date de transmission : 07/04/2022  
Date de réception préfecture : 07/04/2022

Page 1/6

VU la délibération du Conseil Municipal de Châtillon du 23 décembre 2015 approuvant le PLU de Châtillon ;

VU la délibération du Conseil de Territoire du 30 janvier 2018 approuvant la modification simplifiée n° 1 du PLU ;

VU la délibération du Conseil de Territoire du 26 mars 2019 approuvant la modification simplifiée n° 2 du PLU de Châtillon ;

VU la délibération du Conseil de Territoire du 24 février 2020 approuvant la modification n° 3 du PLU de Châtillon ;

VU l'arrêté n° A23/2020 du Président de l'Etablissement Public Territorial Vallée Sud - Grand Paris du 12 mars 2020 constatant la mise à jour n° 1 du PLU de Châtillon ;

VU l'arrêté n° A31/2020 du Président de l'Etablissement Public Territorial Vallée Sud - Grand Paris du 15 octobre 2020 constatant la mise à jour n° 2 du PLU de Châtillon ;

VU la délibération du Conseil de Territoire du 20 mai 2021 approuvant la modification n° 4 du PLU de Châtillon ;

VU le courrier de Madame la Maire de Châtillon en date du 2 juin 2021 demandant à l'Etablissement Public Territorial Vallée Sud - Grand Paris d'engager une procédure de modification du PLU ;

VU l'arrêté n° A 113/2022 du 15 février 2022 de Monsieur le Président de l'EPT Vallée Sud - Grand Paris portant engagement de la procédure de modification n° 5 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Commune de Châtillon ;

VU la décision de Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise en date du 17 mars 2022 désignant Madame Sokorn MARIGOT, en qualité de commissaire enquêteur ;

VU le dossier soumis à enquête publique ;

**CONSIDERANT** que la commune de Châtillon souhaite s'engager dans une politique de protection de l'environnement conformément au PADD qui donne pour objectif d' « identifier et préserver les espaces verts ou boisés privés d'importance existant sur le territoire, notamment dans le tissu pavillonnaire » ;

**CONSIDERANT** que la commune de Châtillon souhaite favoriser la production de logements locatifs sociaux pour atteindre le taux de 25 % fixé par la loi SRU, dans le respect des orientations du Projets d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) qui prévoit de « poursuivre le développement de l'offre sociale sous toutes ses formes pour répondre à une demande croissante » ;

**CONSIDERANT** que la commune de Châtillon souhaite faciliter le stationnement des véhicules électriques et de vélos dans les constructions neuves conformément au PADD qui s'engage à « promouvoir une mobilité durable contribuant à limiter les émissions de gaz à effet de serre et à améliorer la qualité de l'air » ;

**CONSIDERANT** la nécessité de simplifier et d'adapter le règlement du PLU de Châtillon au contexte local ;

**CONSIDERANT** que les modifications apportées relèvent de la procédure de modification de droit commun telle que codifiée dans le code de l'urbanisme ;

**Arrête**

**Article 1<sup>er</sup> : Dates, durée et siège de l'enquête publique**

Il sera procédé à une enquête publique sur le projet de modification n° 5 du PLU de la commune de Châtillon, **du lundi 25 avril 2022 à 09h00 au mercredi 25 mai 2022 à 17h30**, soit pendant 31 jours consécutifs. Le Centre administratif de Châtillon, 79 rue Pierre Sénard 92320 Châtillon est le siège de l'enquête publique.

**Article 2 : Objets du projet de modification n° 5 du PLU de Châtillon**

La modification n° 5 a pour objets :

Dans le Règlement, Dispositions applicables aux zones urbaines (Titre I) :

- dans la zone UA (cœur de ville, centre historique et Porte Nord) :
  - o à l'article 2, d'imposer 30 % de logements locatifs sociaux de plus de 15 logements,

pour les opérations immobilières 092-20005-188-200007-200000-AU Date de télétransmission : 07/04/2022 Date de réception préfecture : 07/04/2022
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

- o de supprimer l'article UA 11-3-4 redondant avec l'article 13,
  - o à l'article 10, de supprimer le prospect pour l'îlot Paul Vaillant Couturier,
  - o à l'article 12, de modifier les règles relatives au stationnement des véhicules deux roues non motorisés et des véhicules électriques et hybrides,
  - o à l'article 13, d'imposer la réalisation de 40 % d'espaces verts en UApn ;
- dans la zone UB (habitat collectif discontinu) :
    - o à l'article 2, d'imposer 30 % de logements locatifs sociaux pour les opérations immobilières de plus de 15 logements,
    - o de supprimer l'article UB 11-3-4 redondant avec l'article 13,
    - o à l'article 12, de modifier les règles relatives au stationnement des véhicules deux roues non motorisés et des véhicules électriques et hybrides,
    - o à l'article 13, d'imposer la réalisation de 40 % d'espaces verts dont 15 % d'espace vert de pleine terre dans la sous-zone UBa et 10 % dans la sous-zone UBb ;
- dans les sous-zones UDt et UD (zone de transition entre le pavillonnaire et l'habitat collectif) :
    - o à l'article 2, d'imposer 30 % de logements locatifs sociaux pour les opérations immobilières de plus de 15 logements,
    - o à l'article 12, de modifier les règles relatives au stationnement des véhicules deux roues non motorisés et des véhicules électriques et hybrides ;
- dans la zone UD (zone pavillonnaire) :
    - o aux articles 6 et 7 de réglementer l'implantation des piscines ;
- dans la zone UL (équipements) :
    - o à l'article 12, de supprimer la règle de stationnement des véhicules motorisés ;
- dans toutes les zones :
    - o aux articles 1, 2 et 4, d'intégrer les dispositions du Porter A Connaissance (PAC) relatif aux anciennes carrières,
    - o à l'article 4, de compléter la liste des techniques alternatives permettant la rétention des eaux pluviales à la parcelle,
    - o à l'article 6, de supprimer la disposition réglementant la hauteur des saillies dans la marge de recul et exempter de la règle du pan coupé dès lors qu'une des deux voies concernées est non carrossable,
    - o à l'article 7, de préciser que les fenêtres de toit situées à moins de 1,90 mètres sont considérées comme des vues, entraînant l'application de l'article 7,
    - o à l'article 9, d'autoriser un dépassement d'emprise au sol pour les isolations thermiques extérieures (ITE),
    - o à l'article 8, de modifier le calcul de la distance des constructions les unes par rapport aux autres,
    - o à l'article 10, de faciliter les constructions à ossature bois et bois lamellé croisé, de supprimer la référence au nivellement et d'accorder un bonus de hauteur de 0,30 mètre pour la mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes,
    - o à l'article 11, de recommander le recours à des matériaux d'albédo élevés pour le revêtement des toits terrasses et des façades et de recommander l'édification de clôtures perméables avec des passages à « faune »,
    - o à l'article 12, de remplacer le terme « véhicule deux roues non motorisé » par « vélo », de supprimer le terme « poussettes » et de modifier la règle de stationnement relative au changement de destination des locaux à usage de CINASPIC,
    - o à l'article 13, d'augmenter la norme en matière de plantation d'arbre, de réglementer l'implantation des constructions par rapport aux arbres remarquables identifiés dans le PLU, de recommander la perméabilisation des chemins d'accès et de reformuler la règle des espaces verts ;

**Dans le Règlement, Définitions (Titre II) :**

De modifier ou ajouter les définitions suivantes :

- o arbre de basse tige,
- o baies, baies principales et baies secondaires,
- o façade-pignon,
- o emprise au sol,
- o extension,
- o espaces verts,
- o recul,

Accusé de réception en préfecture 092-200057969-20220407-A2222022-AU Date de transmission : 07/04/2022 Date de réception préfecture : 07/04/2022
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

- o toiture-terrasse,
- o unité foncière,
- o annexe.

Dans le Règlement, Liste des Emplacements réservés (Titre III) :

De modifier la liste des emplacements réservés (ER) :

- o créer un ER permettant l'élargissement du Petit sentier des Aulnais,
- o créer un ER à l'angle du boulevard Stalingrad et de la rue Paul Vaillant Couturier conditionnant les futurs programmes immobiliers à la réalisation minimum de 40 % de logements sociaux,
- o créer un ER permettant l'élargissement de la rue Gabriel Péri.

Dans le Règlement, Dispositions particulières au titre de la préservation du patrimoine naturel (Titre V) : De modifier la liste des arbres remarquables.

Dans le Règlement, Exemples de calcul des emprises au sol et des surfaces d'espaces verts et d'espaces verts de pleine terre en UD (Titre VI) : De modifier les exemples de calculs, en cohérence avec la reformulation de l'article 13 en zone UD.

Dans le Règlement Graphique :

De modifier comme suit :

- o l'îlot situé entre le boulevard de Stalingrad et la rue Paul Vaillant Couturier passe de la sous-zone UBa à la sous-zone UApr, un ER est créé ainsi qu'un linéaire de protection du tissu commercial,
- o en intégrant les parcelles T117, T118, T137, T167, T168, T174 et T176 situées en sous-zone UAcy à la sous-zone UDt ;
- o en ajoutant un ER pour l'élargissement du Petit Sentier des Aulnais,
- o en créant un emplacement réservé rue Gabriel Péri,
- o en créant une servitude de pré-localisation sur la parcelle A 254 (Square Dreyfus),
- o en créant un espace paysager ou récréatif au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme sur les parcelles accueillant le treuil de la carrière Auboin et attenantes,
- o en rectifiant une erreur matérielle en réduisant l'espace paysager ou récréatif situé rue Hoche et rue du Fort dessiné partiellement sur la voirie,
- o en mettant à jour la localisation des arbres remarquables,
- o en étendant le périmètre de la servitude au titre de l'article L 151-41 5° du code de l'urbanisme créée sur le secteur des Arues.

Dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation :

De modifier la valeur prescriptive de certaines actions de l'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématique « préservation du tissu commercial ».

**Article 3 : Autorité compétente responsable du projet**

Monsieur Jean-Didier BERGER, Président de l'Etablissement Public Territorial Vallée Sud - Grand Paris, est l'autorité compétente responsable du Plan Local d'Urbanisme.

**Article 4 : Commissaire enquêteur**

Madame Sokorn MARIGOT, statisticienne à l'Insee, a été désignée en qualité de commissaire enquêteur par Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise.

**Article 5 : Mesures de publicité de l'enquête publique**

Un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête publique sera publié, en caractères apparents, quinze jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci, dans deux journaux locaux ou régionaux diffusés dans le département.

Cet avis sera également publié, par voie d'affiches, sur les panneaux municipaux de la Ville de Châtillon, au siège social et au siège administratif de l'Etablissement Public Territorial Vallée Sud - Grand Paris situés respectivement Place de l'Hôtel de Ville à Antony (92160) et 28 rue de la Redoute à Fontenay-aux-Roses (92260), quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci.

L'avis sera également mis en ligne sur le site internet <http://modification5-plu-chatillon.enquetepublique.net> et accessible via un lien depuis les sites internet de l'Etablissement Public Territorial Vallée Sud - Grand Paris [www.valleesud.fr](http://www.valleesud.fr) et de la Ville de Châtillon <https://ville-chatillon.fr/>.

Une copie de cet avis sera annexée au dossier d'enquête publique.

Accusé de réception en préfecture  
092-300057366-20220407-A2222002-AU  
Date de télétransmission : 07/04/2022  
Date de réception préfecture : 07/04/2022

**Article 6 : Consultation du dossier d'enquête publique**

Le dossier d'enquête publique et un registre d'enquête à feuillets non mobiles, coté et paraphé par le commissaire enquêteur, seront tenus à la disposition du public au Service Urbanisme situé au Centre administratif de Châtillon, 79 rue Pierre Sépard 92320 Châtillon, siège de l'enquête publique, pendant toute la durée de l'enquête, du lundi 25 avril 2022 à 09h00 au mercredi 25 mai 2022 à 17h30, aux horaires suivants : les lundi et mercredi de 09h00 à 12h00 et de 14h00 à 18h00, les mardi et jeudi de 09h00 à 12h00 et le vendredi de 09h00 à 12h00 et de 14h00 à 17h00 ainsi que pendant les permanences du commissaire enquêteur.

Le dossier d'enquête publique sera également disponible durant toute la durée de l'enquête publique sur le site internet <http://modification5-plu-chatillon.enquetepublique.net>. Le dossier d'enquête publique sera également accessible via un lien depuis les sites internet de la Ville de Châtillon et de l'Etablissement Public Territorial Vallée Sud - Grand Paris aux adresses suivantes : <https://ville-chatillon.fr/> et [www.valleesud.fr](http://www.valleesud.fr).

Il sera également consultable depuis un poste informatique au Service Urbanisme situé au Centre administratif de Châtillon (79 rue Pierre Sépard, 92320) aux jours et horaires suivants : les lundi et mercredi de 09h00 à 12h00 et de 14h00 à 18h00, les mardi et jeudi de 09h00 à 12h00 et le vendredi de 09h00 à 12h00 et de 14h00 à 17h00 ainsi que pendant les permanences du commissaire enquêteur.

Des informations peuvent être demandées sur ce dossier auprès de l'autorité compétente responsable du Plan Local d'Urbanisme, Monsieur Jean-Dicier BERGER, Président de l'Etablissement Public Territorial Vallée Sud - Grand Paris, par l'intermédiaire du Service Urbanisme de la Ville de Châtillon (Centre administratif, 79 rue Pierre Sépard, 92320) aux horaires habituels d'ouverture du service. Toute personne peut, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique, dès la publication du présent arrêté.

**Article 7 : Recueil des observations et propositions du public**

Pendant toute la durée de l'enquête publique du lundi 25 avril 2022 à 09h00 au mercredi 25 mai 2022 à 17h30, chacun pourra prendre connaissance du dossier et consigner éventuellement ses observations et propositions sur le projet de modification du PLU :

- sur le registre d'enquête au Service Urbanisme situé au Centre administratif de Châtillon (79 rue Pierre Sépard, 92320) aux heures d'ouverture mentionnées ci-dessus et pendant les permanences du commissaire enquêteur mentionnées à l'article 6 du présent arrêté ;
- sur le registre dématérialisé hébergé sur le site internet suivant : <http://modification5-plu-chatillon.enquetepublique.net> ;
- par voie électronique à l'attention du commissaire enquêteur à l'adresse suivante : [modification5-plu-chatillon@enquetepublique.net](mailto:modification5-plu-chatillon@enquetepublique.net) ;
- par courrier postal au commissaire enquêteur à l'adresse suivante :

Madame le Commissaire Enquêteur  
Modification n° 5 du PLU  
Service urbanisme  
Centre administratif  
79 rue Pierre Sépard  
92320 CHÂTILLON

Les observations et propositions du public transmises par voie postale ainsi que les observations écrites reçues par le commissaire enquêteur seront consultables au Centre administratif de Châtillon, au Service Urbanisme (79 rue Pierre Sépard, 92320), durant toute la durée de l'enquête publique du lundi au vendredi aux heures d'ouverture mentionnées ci-dessus et pendant les permanences du commissaire enquêteur. Les observations et propositions du public transmises par voie électronique seront consultables durant toute la durée de l'enquête publique du lundi 25 avril 2022 à 09h00 au mercredi 25 mai 2022 à 17h30 sur le site internet <http://modification5-plu-chatillon.enquetepublique.net> dans les meilleurs délais.

Seules les observations et propositions transmises dans les formes précisées ci-dessus ou lors des échanges avec le commissaire enquêteur pendant ses permanences seront prises en compte.

Dans le cas où le public indiquerait des données personnelles dans son observation (nom, prénom, adresse, etc...), ces données seront publiées avec l'observation sur un site internet dédié au projet de modification du PLU : <http://modification5-plu-chatillon.enquetepublique.net>. Cette adresse est accessible via un lien sur le site internet [www.valleesud.fr](http://www.valleesud.fr) à la rubrique « Habitat/Aménagement » et sur le site internet de Châtillon <https://www.ville-chatillon.fr/>. Pour toute information complémentaire à propos de vos données personnelles, veuillez consulter le site [www.valleesud.fr](http://www.valleesud.fr) rubrique « RGPD ».

Accusé de réception en préfecture  
052-200057965-20220407-A3222022-AU  
Date de télétransmission : 07/04/2022  
Date de réception préfecture : 07/04/2022

**Article 8 : Permanences du commissaire enquêteur**

Le commissaire enquêteur tiendra des permanences, au Centre administratif de Châtillon, au Service Urbanisme (79 rue Pierre Sémard, 92320) pour recevoir les observations écrites ou orales et répondre aux demandes d'information du public aux dates et heures suivantes :

- lundi 25 avril de 15h00 à 18h00 ;
- Jeudi 5 mai de 16h00 à 19h00 ;
- Mardi 17 mai de 09h00 à 12h00 ;
- Mercredi 25 mai de 14h30 à 17h30.

**Article 9 : Clôture de l'enquête publique**

À l'expiration du délai d'enquête, le mercredi 25 mai 2022 à 17h30, le registre d'enquête papier sera clos et signé par le commissaire enquêteur. A partir de cette même heure, les observations et propositions émises via le registre dématérialisé et l'adresse mail ne seront plus prises en compte.

A l'expiration du délai d'enquête, le registre sera transmis sans délai au commissaire enquêteur. Dès réception du registre et des éventuels documents annexés, le commissaire enquêteur rencontrera, sous huitaine, le Président de l'Etablissement Public Territorial Vallée Sud - Grand Paris ou son représentant en présence du Maire de la Ville, ou son représentant, afin de lui communiquer les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Le Président de l'Etablissement Public Territorial Vallée Sud - Grand Paris disposera d'un délai de quinze jours pour produire ses observations éventuelles.

**Article 10 : Rapport et conclusions du commissaire enquêteur**

Le commissaire enquêteur établit un rapport qui relate le déroulement de l'enquête et examine les observations recueillies. Le rapport comportera le rappel de l'objet du plan, la liste de l'ensemble des pièces figurant dans le dossier d'enquête, une synthèse des observations du public, une analyse des propositions produites durant l'enquête et, le cas échéant, les observations du responsable du projet, plan ou programme en réponse aux observations du public.

Dans un délai de trente jours à compter de la date de clôture de l'enquête, le commissaire enquêteur transmettra au Président de l'Etablissement Public Territorial Vallée Sud - Grand Paris le dossier de l'enquête accompagné du registre et des pièces annexées, avec son rapport et ses conclusions motivées.

Les conclusions motivées du commissaire enquêteur seront consignées dans un document séparé précisant si elles sont favorables, favorables sous réserves, ou défavorables au projet.

Le commissaire enquêteur transmettra simultanément une copie du rapport et ses conclusions motivées à Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise. Une copie du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur sera adressée par le Président de l'Etablissement Public Territorial Vallée Sud - Grand Paris, au Maire de Châtillon et au Préfet des Hauts-de-Seine.

**Article 11 : Consultation du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur**

Le public pourra consulter le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur à la Préfecture, au siège administratif de l'Etablissement Public Territorial Vallée Sud - Grand Paris situé 28 rue de la Redoute à Fontenay-aux-Roses (92260), au Centre administratif de Châtillon, au Service Urbanisme (79 rue Pierre Sémard, 92320) aux jours et heures d'ouverture du service, sur le site internet de l'Etablissement Public Territorial Vallée Sud - Grand Paris [www.valleesud.fr](http://www.valleesud.fr), sur le site internet <http://modification5-plu-chatillon.enquetepublique.net> et via un lien depuis le site internet de la Ville de Châtillon <https://ville-chatillon.fr/>, pendant un délai d'un an à compter de la clôture de l'enquête publique.

Les personnes intéressées pourront en obtenir communication dans les conditions prévues par le code des relations entre le public et l'administration.

**Article 12 :** Au terme de l'enquête publique, l'Etablissement Public Territorial Vallée Sud - Grand Paris pourra décider, s'il y a lieu, d'apporter des rectifications au projet de modification n° 5 du PLU de la commune de Châtillon pour tenir compte des avis qui auront été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur. Le Conseil de Territoire de Vallée Sud - Grand Paris se prononcera par délibération sur l'approbation de la modification n° 5 du PLU de la commune de Châtillon.

**Article 13 : Ampliation du présent arrêté sera adressée :**

- à Monsieur le Préfet des Hauts-de-Seine ;
- à Madame la Maire de Châtillon ;
- à Madame la Commissaire enquêteur ;
- à Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Cergy Pontoise.

Accusé de réception en préfecture 052-200057966-20220407-A3223022-AU Date de télétransmission : 07/04/2022 Date de réception préfecture : 07/04/2022
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

**Article 14 : Délais et voies de recours**

Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir auprès du Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise dans le délai de deux mois à compter de sa publication.

Fait à Antony le, 7 avril 2022



Le Président de l'Établissement Public Territorial  
Vallée Sud - Grand Paris,

Jean-Didier BERGER

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, stylized 'J' and 'B' with a horizontal line through them, and a vertical line extending downwards from the 'B'.

Accusé de réception en préfecture  
093-200057969-2022-04-07-A2222022-AU  
Date de télétransmission : 07/04/2022  
Date de réception préfecture : 07/04/2022

### Annnonce dans le Châtillon Infos des mois de mars et avril 2022

5 semaines, du 2 mai au 5 juin.

Le terminus se fera à la station Malakoff - Rue Etienne Dolet, située à 6 minutes à pied de Châtillon-Montrouge. Autre solution : le bus 391 desservant les stations Malakoff - Rue Etienne Dolet et Châtillon-Montrouge. À noter également qu'entre fin juin et début octobre, les stations Malakoff - Plateau de Vanves, Malakoff - Etienne Dolet et Châtillon - Montrouge ne seront plus desservies plusieurs nuits en semaine, toujours dans le cadre des travaux d'installation de la ligne 15 par la RATP.

**DEUX NOUVELLES STATIONS VÉLIB' SONT OUVERTES !**

Avec désormais 5 stations Vélib' fonctionnelles sur Châtillon, en route pour une Ville plus verte et respirable ! Plus de 1600 locations de Vélib' sont réalisées chaque mois ! Et vous ?

**URBANISME**

**Nouvelle modification du Plan Local d'Urbanisme : pour une Ville apaisée**

À partir du mois d'avril, une enquête publique sur la cinquième modification du Plan Local d'Urbanisme sera soumise aux Châtillonnaises et aux Châtillonnais.

La prochaine modification du Plan Local d'Urbanisme visera principalement à :

- laisser une place accrue à la végétalisation dans les zones d'habitats collectifs (35 à 40%) ;
- favoriser les isolations des constructions afin de lutter contre les îlots de chaleur ;
- favoriser la mixité sociale et respecter les obligations légales de la commune de présenter un taux de 25% de logements sociaux, en prévoyant la création de 30% dans tout nouveau programme de plus de 15 logements. Notre Ville est actuellement carencée et risque une amende du fait des grands ensembles immobiliers n'ayant pas mis en œuvre de mixité depuis des décennies.

Suite à une consultation du comité citoyen d'urbanisme en octobre dernier, tous les habitants seront consultés sur cette nouvelle modification à travers le lancement d'une enquête publique au mois d'avril.



**6 | Châtillon infos • Mars 2022**

Source : en page 6 de Châtillon Infos de mars 2022, évocation de l'enquête publique relative au projet de modification n°5 du PLU

## À noter dans vos agendas !



**Brocante de printemps**  
Dimanche 15 mai - Quartier de la Mairie



**Fête de la Ville**  
Samedi 21 mai - Coeur de Ville



**Rendez-vous aux jardins**  
Vendredi 3, samedi 4 et dimanche 5 juin



**Fête de la musique**  
Mardi 21 juin



**Fête du sport**  
Samedi 25 Juin - Stade Guy Môquet



**Fête des enfants**  
Samedi 2 juillet - Parc Henri Matisse



**Forum des associations**  
Samedi 10 septembre - Stade Guy Môquet



**Festibike - Fête du vélo**  
Samedi 17 septembre



**Journées du patrimoine**  
Samedi 17 et dimanche 18 septembre



**Brocante d'automne**  
Samedi 24 septembre - Quartier du stade



**Fête des saveurs**  
Samedi 1<sup>er</sup> octobre - Coeur de Ville



### Nouvelle modification du Plan Local d'Urbanisme

Pendant un mois en avril et mai, une enquête publique sur la modification n°5 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) sera soumise aux Châtillonnaises et aux Châtillonnais.

Retrouvez dès avril toutes les informations sur [ville-chatillon.fr](http://ville-chatillon.fr) et sur les panneaux d'information de la ville.



Le certificat est établi après la clôture d'enquête.

DEPARTEMENT DES HAUTS-DE-SEINE

VALLEE SUD - GRAND PARIS

# AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE

RELATIVE A LA MODIFICATION N° 5 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA  
COMMUNE DE CHÂTILLON

Du lundi 25 avril 2022 à 09h00 au mercredi 25 mai 2022 à 17h30

Par arrêté n° A 222/2022, le Président de l'Etablissement Public Territorial (EPT) Vallée Sud - Grand Paris a prescrit l'enquête publique portant sur la modification n° 5 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Châtillon. La modification n° 5 du PLU a notamment pour objets de mettre en place des mesures favorables à la protection de l'environnement, à la production de logements sociaux, au stationnement des vélos et véhicules électriques et à la simplification et l'adaptation du règlement du PLU au contexte local.

L'enquête publique se déroulera du **lundi 25 avril 2022 à 09h00 au mercredi 25 mai 2022 à 17h30**, soit pendant 31 jours consécutifs.

Madame Sokorn MARIOT a été désignée en qualité de commissaire enquêteur par Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise.

Pendant toute la durée de l'enquête publique, du lundi 25 avril 2022 à 09h00 au mercredi 25 mai 2022 à 17h30, chacun pourra consulter et prendre connaissance du dossier d'enquête publique selon les modalités suivantes :

- au Service Urbanisme situé au Centre administratif de Châtillon, 79 rue Pierre Sépard (92320) aux jours et horaires suivants : les lundi et mercredi de 09h00 à 12h00 et de 14h00 à 18h00, les mardi et jeudi de 09h00 à 12h00 et le vendredi de 09h00 à 12h00 et de 14h00 à 17h00 ainsi que pendant les permanences du commissaire enquêteur précisées ci-dessous ;
- sur le site internet <http://modification5-plu-chatillon.enquetepublique.net> ;
- via un lien internet depuis les sites internet de la ville de Châtillon (<https://ville-chatillon.fr/>) et de l'EPT Vallée Sud - Grand Paris ([www.valleesud.fr](http://www.valleesud.fr)) ;
- depuis un poste informatique situé au Centre Administratif de Châtillon.

Pendant toute la durée de l'enquête publique, du lundi 25 avril 2022 à 09h00 au mercredi 25 mai 2022 à 17h30, chacun pourra consigner éventuellement ses observations et propositions sur le projet de PLU, à l'attention du commissaire enquêteur :

- sur le registre d'enquête à feuillets non mobiles, coté et paraphé par le commissaire enquêteur, au Service Urbanisme aux heures d'ouverture mentionnés ci-dessus et pendant les permanences du commissaire enquêteur précisées ci-dessous ;
- sur le registre dématérialisé hébergé sur le site internet suivant : <http://modification5-plu-chatillon.enquetepublique.net> ;
- par voie électronique à l'adresse suivante : [modification5-plu-chatillon@enquetepublique.net](mailto:modification5-plu-chatillon@enquetepublique.net) ;
- par courrier postal au commissaire enquêteur à l'adresse suivante : Madame la Commissaire Enquêteur - Modification n° 5 du PLU - Service urbanisme - Centre administratif - 79 rue Pierre Sépard - 92320 CHÂTILLON.

Pendant toute la durée de l'enquête publique du lundi 25 avril 2022 à 09h00 au mercredi 25 mai 2022 à 17h30, les observations et propositions du public transmises par voie postale ainsi que les observations écrites reçues par le commissaire enquêteur seront consultables au Service Urbanisme aux jours et heures d'ouverture mentionnés ci-dessus et pendant les permanences du commissaire enquêteur indiquées ci-dessous. Les observations et propositions du public transmises par voie électronique seront consultables sur le site internet <http://modification5-plu-chatillon.enquetepublique.net> dans les meilleurs délais.

Le commissaire enquêteur tiendra des permanences au Service Urbanisme (79 rue Pierre Sépard, 92320) pour recevoir les observations écrites ou orales et répondre aux demandes d'information du public aux dates et heures suivantes :

- **Lundi 25 avril de 15h00 à 18h00 ;**
- **Jeudi 5 mai de 16h00 à 19h00 ;**
- **Mardi 17 mai de 09h00 à 12h00 ;**
- **Mercredi 25 mai de 14h30 à 17h30.**

Des informations peuvent être demandées sur ce dossier auprès de l'autorité compétente responsable du PLU, Monsieur le Président de l'EPT Vallée Sud - Grand Paris, par l'intermédiaire du Service Urbanisme au Centre administratif (79 rue Pierre Sépard, 92320 Châtillon), aux horaires habituels d'ouverture du Service. Toute personne peut, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique, dès la publication de l'arrêté n° A 222/2022.

Le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public pendant un an à compter de la clôture de l'enquête publique :

- au Service Urbanisme de Châtillon aux jours et heures précisés ci-dessus ;
- au siège administratif de l'EPT Vallée Sud - Grand Paris, 28 rue de la Redoute 92260 Fontenay-aux-Roses ;
- en Préfecture ;
- via un lien internet depuis le site internet de la Ville de Châtillon <https://ville-chatillon.fr/> ;
- sur le site internet de l'EPT Vallée Sud - Grand Paris [www.valleesud.fr](http://www.valleesud.fr) et
- sur le site internet <http://modification5-plu-chatillon.enquetepublique.net>.

Les personnes intéressées pourront en obtenir communication dans les conditions prévues par le code des relations entre le public et l'administration.

Le Conseil de Territoire de Vallée Sud - Grand Paris se prononcera par délibération sur l'approbation de la modification n° 5 du PLU de Châtillon, après modifications éventuelles pour tenir compte des résultats de l'enquête.

Le Président  
Jean-Didier BERGER

Exemple : panneau d'affichage Allée Edgar Brandt (quartier Aérospatiale), Châtillon.



1<sup>ère</sup> parution dans **Les Echos** le vendredi 08/04/2022

**annonces judiciaires & légales**

DEPARTEMENT DES HAUTS-DE-SEINE  
VALLEE SUD - GRAND PARIS

**AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE**  
RELATIVE A LA MODIFICATION N° 5 DU PLAN LOCAL D'URBANISME  
DE LA COMMUNE DE CHÂTILLON

Du lundi 25 avril 2022 à 9h00 au mercredi 25 mai 2022 à 17h00

Par arrêté n° A.2022.022, le Président de l'établissement public territorial (EPT) Vallée Sud - Grand Paris a procédé (après avis préalable) sur la modification n° 5 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Châtillon. La modification n° 5 du PLU a notamment pour objet de mettre en place des mesures favorables à la production de l'énergie, à la production de logements sociaux, au développement des villes et villages décentralisés et à la simplification et l'adaptation du règlement du PLU au contexte local. L'enquête publique se déroulera du lundi 25 avril 2022 à 09h00 au mercredi 25 mai 2022 à 17h00, soit pendant 31 jours consécutifs.

Monsieur Sébastien WARGNOT a été désigné en qualité de commissaire enquêteur par Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Clermont-Ferrand.

Pendant toute la durée de l'enquête publique, du lundi 25 avril 2022 à 09h00 au mercredi 25 mai 2022 à 17h00, chacun pourra consulter et présenter ses observations au dossier d'enquête publique selon les modalités suivantes :

- au Service Urbanisme 2144 et Centre administratif de Châtillon, 78 rue Pierre Garnier (92220) aux jours et horaires suivants : les lundi et mercredi de 09h00 à 12h00 et de 14h00 à 19h00, les mardi et jeudi de 09h00 à 12h00 et le vendredi de 09h00 à 12h00 et de 14h00 à 17h00 ainsi que pendant les permanences du commissaire enquêteur itinérant ;
- sur le site internet : <http://www.vallée-sud-grand-paris.fr/annexes/avis-enquete-publique/> ;
- sur un lien internet depuis les sites internet de la ville de Châtillon : [www.ville-chattillon.fr](http://www.ville-chattillon.fr) et de l'EPT Vallée Sud - Grand Paris : [www.vallée-sud-grand-paris.fr](http://www.vallée-sud-grand-paris.fr) ;
- après un poste informatique situé au Centre Administratif de Châtillon ;

Pendant toute la durée de l'enquête publique, du lundi 25 avril 2022 à 09h00 au mercredi 25 mai 2022 à 17h00, chacun pourra consulter et présenter ses observations et propositions sur le projet de PLU, à l'attention du commissaire enquêteur :

- sur le registre d'enquête à heures non ouvrées, soit au domicile du commissaire enquêteur au Service Urbanisme aux heures d'ouverture habituelles ci-dessus et pendant les permanences du commissaire enquêteur itinérant ci-dessus ;
- sur le registre administratif itinérant sur le site internet : <http://www.vallée-sud-grand-paris.fr/annexes/avis-enquete-publique/> ;
- par voie électronique à l'adresse suivante : [plu.chattillon@valseg.fr](mailto:plu.chattillon@valseg.fr) ;
- par courrier postal au commissaire enquêteur à l'adresse suivante : Monsieur le Commissaire Enquêteur - Modification n° 5 du PLU - Service Urbanisme - Centre administratif - 78 rue Pierre Garnier - 92220 CHÂTILLON.

Pendant toute la durée de l'enquête publique du lundi 25 avril 2022 à 09h00 au mercredi 25 mai 2022 à 17h00, les observations et propositions publiques recevables par voie postale ainsi que les observations écrites reçues par le commissaire enquêteur seront consultables au Service Urbanisme aux jours et heures d'ouverture habituelles ci-dessus et pendant les permanences du commissaire enquêteur itinérant ci-dessus. Les observations et propositions du public transmises par voie électronique seront consultables sur le site internet : <http://www.vallée-sud-grand-paris.fr/annexes/avis-enquete-publique/> dans les meilleurs délais.

Le commissaire enquêteur fera des présentations au Service Urbanisme (78 rue Pierre Garnier, 92220) pour examiner les observations écrites ou orales et répondre aux demandes d'information du public aux dates et heures suivantes :

- lundi 25 avril de 15h00 à 18h00
- mardi 5 mai de 10h00 à 17h00
- mardi 17 mai de 09h00 à 17h00
- mercredi 25 mai de 10h00 à 17h00

Des informations peuvent être demandées sur le dossier auprès de l'IAURP - Société responsable du PLU, Monsieur le Président de l'EPT Vallée Sud - Grand Paris, par l'intermédiaire du Service Urbanisme au Centre administratif (78 rue Pierre Garnier, 92220 Châtillon), aux heures habituelles d'ouverture du Service. Toute personne peut, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique, dès la publication de l'arrêté n° A.2022.022.

Le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public pendant un an à compter de la clôture de l'enquête publique :

- au Service Urbanisme de Châtillon aux jours et heures précitées ci-dessus ;
- au siège administratif de l'EPT Vallée Sud - Grand Paris, 28 rue de la Paix 92330 Fontenay-Juin-Ponsé ;
- au Préfet ;
- et sur un lien internet depuis le site internet de la Ville de Châtillon : [www.ville-chattillon.fr](http://www.ville-chattillon.fr) ;
- sur le site internet de l'EPT Vallée Sud - Grand Paris : [www.vallée-sud-grand-paris.fr](http://www.vallée-sud-grand-paris.fr) ;
- sur le site internet : <http://www.vallée-sud-grand-paris.fr/annexes/avis-enquete-publique/> ;

Les personnes intéressées pourront en obtenir communication dans les conditions prévues par le code des relations entre le public et l'administration.

Le Coprésident du Syndicat de Vallée Sud - Grand Paris ou personnes par lui déléguées sur l'opération de la modification n° 5 du PLU de Châtillon, après consultation éventuelle pour leur compte des élus du conseil municipal.

Le Préfet  
Jean-Daniel RERSER

# Confiant dans l'achat de PartnerRe, l'assureur Covéa balaye les attaques

14

## ASSURANCE

Le groupe mutualiste compte bien boucler l'acquisition de PartnerRe d'ici au milieu de l'année pour devenir un acteur majeur de la réassurance.

Il a enregistré un niveau d'activité record en 2021.

Sébastien Proulx  
@SebastienProulx

Après les succès et rebondissements de 2020 et 2021, Covéa se veut serein. L'assureur chapeautant les enseignes MAAF, MMA et GMF, a profité de la présentation de ses résultats jeudi pour défendre la pertinence de l'acquisition en cours du réassureur PartnerRe pour plus de 9 milliards de dollars et balayer les attaques dans le fait recouvrement belge. En 2021, l'activité du groupe mutualiste dirigé par Thierry Derot a progressé du pas de 25 % sur un an, pour atteindre un niveau record de 10 milliards d'euros de primes. Après une année 2020 marquée par la crise du Covid, il a doublé son résultat net en un an, à 838 millions



L'assureur chapeautant les enseignes MAAF, MMA et GMF défend la pertinence de l'acquisition du réassureur PartnerRe pour plus de 9 milliards de dollars. Photo Joëlle Chastoy/REA

actifs dans l'assurance et la réassurance, devrait se faire après son annonce en mars « avec un multiple (d'acquisition) qui est exactement le même » que celui de l'opération Covéa/PartnerRe. Intéressé sur l'impact éventuel de la guerre en Ukraine sur le réassureur, le numéro 2 de Covéa déclare avoir assuré l'opération. Le cadre de la réassurance, devrait se faire après son annonce en mars « avec un multiple (d'acquisition) qui est exactement le même » que celui de l'opération Covéa/PartnerRe. Intéressé sur l'impact éventuel de la guerre en Ukraine sur le réassureur, le numéro 2 de Covéa déclare avoir assuré l'opération. Le cadre de la réassurance, devrait se faire après son annonce en mars « avec un multiple (d'acquisition) qui est exactement le même » que celui de l'opération Covéa/PartnerRe. Intéressé sur l'impact éventuel de la guerre en Ukraine sur le réassureur, le numéro 2 de Covéa déclare avoir assuré l'opération.

ulture et la Communication du 19 novembre 2021 est la suivante pour les quidation des sociétés civiles ou commerciales : 108 € HT. Tarification au

ie

ris

ra les

rojet 22 à nes 92).

ante

est

ment de-ues/

ture ques gnér uête teur,

des redi,

ir le

es à

tude

vent lairie issy- teur. istre

s qui

**DEPARTEMENT DES HAUTS-DE-SEINE**

**VALLEE SUD - GRAND PARIS**

**AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE A LA MODIFICATION N° 5 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE CHÂTILLON DU LUNDI 25 AVRIL 2022 À 09H00 AU MERCREDI 25 MAI 2022 À 17H30**

Par arrêté n° A 222/2022, le Président de l'Etablissement Public Territorial (EPT) Vallée Sud - Grand Paris a prescrit l'enquête publique portant sur la modification n° 5 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Châtillon. La modification n° 5 du PLU a notamment pour objets de mettre en place des mesures favorables à la protection de l'environnement, à la production de logements sociaux, au stationnement des vélos et véhicules électriques et à la simplification et l'adaptation d'urbanisme du PLU au contexte local.

L'enquête publique se déroulera du lundi 25 avril 2022 à 09h00 au mercredi 25 mai 2022 à 17h30, soit pendant 31 jours consécutifs.

Madame Sokom MARIOT a été désignée en qualité de commissaire enquêteur par Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise.

Pendant toute la durée de l'enquête publique, du lundi 25 avril 2022 à 09h00 au mercredi 25 mai 2022 à 17h30, chacun pourra consulter et prendre connaissance du dossier d'enquête publique selon les modalités suivantes :

- au Service Urbanisme situé au Centre administratif de Châtillon, 79 rue Pierre Sémard (92320) aux jours et horaires suivants : les lundi et mercredi de 09h00 à 12h00 et de 14h00 à 18h00, les mardi et jeudi de 09h00 à 12h00 et le vendredi de 09h00 à 12h00 et de 14h00 à 17h00 ainsi que pendant les permanences du commissaire enquêteur précisées ci-dessous ;
- sur le site internet <http://modification5-plu-chatillon.enquetepublique.net> ;
- via un lien internet depuis les sites internet de la ville de Châtillon (<https://ville-chatillon.fr/>) et de l'EPT Vallée Sud - Grand Paris ([www.valleesud.fr](http://www.valleesud.fr)) ;
- depuis un poste informatique situé au Centre Administratif de Châtillon.

Pendant toute la durée de l'enquête publique, du lundi 25 avril 2022 à 09h00 au mercredi 25 mai 2022 à 17h30, chacun pourra consigner éventuellement ses observations et propositions sur le projet de PLU, à l'attention du commissaire enquêteur :

Pendant toute la durée de l'enquête publique, du lundi 25 avril 2022 à 09h00 au mercredi 25 mai 2022 à 17h30, chacun pourra consigner éventuellement ses observations et propositions sur le projet de PLU, à l'attention du commissaire enquêteur :

- sur le registre d'enquête à feuillets non mobiles, coté et paraphé par le commissaire enquêteur, au Service Urbanisme aux heures d'ouverture mentionnés ci-dessus et pendant les permanences du commissaire enquêteur précisées ci-dessous ;
- sur le registre dématérialisé hébergé sur le site internet suivant : <http://modification5-plu-chatillon.enquetepublique.net> ;
- par voie électronique à l'adresse suivante : [modification5-plu-chatillon@enquetepublique.net](mailto:modification5-plu-chatillon@enquetepublique.net) ;
- par courrier postal au commissaire enquêteur à l'adresse suivante : Madame la Commissaire Enquêteur - Modification n° 5 du PLU - Service urbanisme - Centre administratif - 79 rue Pierre Sémard - 92320 CHÂTILLON.

Pendant toute la durée de l'enquête publique du lundi 25 avril 2022 à 09h00 au mercredi 25 mai 2022 à 17h30, les observations et propositions du public transmises par voie postale ainsi que les observations écrites reçues par le commissaire enquêteur seront consultables au Service Urbanisme aux jours et heures d'ouverture mentionnés ci-dessus et pendant les permanences du commissaire enquêteur indiquées ci-dessous. Les observations et propositions du public transmises par voie électronique seront consultables sur le site internet <http://modification5-plu-chatillon.enquetepublique.net> dans les meilleurs délais.

Le commissaire enquêteur tiendra des per-

Le Parisien est officiellement habilité pour l'année 2022 pour le département d'habilitation : Tarification au forfait ; Constitution d'un caractère (espace inclus) Hors constitutions et nominations des permanences au Service Urbanisme (79 rue Pierre Sémard, 92320) pour recevoir les observations écrites ou orales et répondre aux demandes d'information du public aux dates et heures suivantes :

- Lundi 25 avril de 15h00 à 18h00 ;
- Jeudi 5 mai de 16h00 à 19h00 ;
- Mardi 17 mai de 09h00 à 12h00 ;
- Mercredi 25 mai de 14h30 à 17h30.

Des informations peuvent être demandées sur ce dossier auprès de l'autorité compétente responsable du PLU, Monsieur le Président de l'EPT Vallée Sud - Grand Paris, par l'intermédiaire du Service Urbanisme au Centre administratif (79 rue Pierre Sémard, 92320 Châtillon), aux horaires habituels d'ouverture du Service. Toute personne peut, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique, dès la publication de l'arrêté n° A 222/2022.

- Le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public pendant un an à compter de la clôture de l'enquête publique :
- au Service Urbanisme de Châtillon aux jours et heures précisés ci-dessus ;
  - au siège administratif de l'EPT Vallée Sud - Grand Paris, 28 rue de la Redoute 92260 Fontenay-aux-Roses ;
  - en Préfecture ;
  - via un lien internet depuis le site internet de la Ville de Châtillon <https://ville-chatillon.fr/> ;
  - sur le site internet de l'EPT Vallée Sud - Grand Paris [www.valleesud.fr](http://www.valleesud.fr) et
  - sur le site internet <http://modification5-plu-chatillon.enquetepublique.net>.

Les personnes intéressées pourront obtenir communication dans les conditions prévues par le code des relations entre le public et l'administration.

Le Conseil de Territoire de Vallée Sud - Grand Paris se prononcera par délibération sur l'approbation de la modification n° 5 du PLU de Châtillon, après modifications éventuelles pour tenir compte des résultats de l'enquête.

Le Président  
Jean-Didier BERGER

# La Belgique marie ses deux grands port

● En fusionnant avec son voisin Zeebrugge, Anvers consolide ses positions sur le « range Nord », qui court du Havre à Hambourg.  
● Encore loin de Rotterdam, le leader absolu, la grande base anversoise ajoute plusieurs cordes stratégiques à son arc, notamment le transport de gaz liquéfié.

## INFRASTRUCTURES

Deux à l'heure  
d'après Jean-Denis  
Bergier

Une liaison belge-belge, par définition, n'est jamais si simple. D'où l'importance de celle entre les ports d'Anvers et de Zeebrugge, aussi bien depuis une dizaine d'années que plusieurs grands clients armateurs en mal de simplification, et qui vient de se concrétiser, vendredi 22 avril, avec l'annonce officielle globale et définitive.

Sans modifier le classement entre les grands ports de marchandises européennes sur le « range Nord » - Anvers reste le troisième numéro deux du secteur, devant Hambourg, Amsterdam et Mersin - Anvers, mais une telle décision a plusieurs grands clients armateurs en mal de simplification, et qui vient de se concrétiser, vendredi 22 avril, avec l'annonce officielle globale et définitive.

Les mêmes responsables politiques. Au final néanmoins, le processus est plus facile côté anversois que côté belge. « Anvers exporte qu'à l'import », souligne Jan Vanhaverbeke, directeur du POC anversois. « Zeebrugge exporte à l'import », souligne Jan Vanhaverbeke, directeur du POC anversois. « Zeebrugge exporte à l'import », souligne Jan Vanhaverbeke, directeur du POC anversois.

Fortes complémentarités. Anvers, le leader entre les ports belges distancé de 100 km de Rotterdam, est le premier port européen en termes de conteneurs (10,2 millions de tonnes de marchandises livrées à Zeebrugge, le second en nombre de conteneurs à son tour de 280 millions de tonnes exportées au premier semestre. Selon les données de l'Association des ports belges, le port de Zeebrugge est le premier port belge en termes de conteneurs (10,2 millions de tonnes de marchandises livrées à Zeebrugge, le second en nombre de conteneurs à son tour de 280 millions de tonnes exportées au premier semestre).

Le port de Zeebrugge est le premier port belge en termes de conteneurs (10,2 millions de tonnes de marchandises livrées à Zeebrugge, le second en nombre de conteneurs à son tour de 280 millions de tonnes exportées au premier semestre).

## annonces judiciaires & légales

### DEPARTEMENT DES HAUTS-DE-SEINE VALLEE SUD - GRAND PARIS AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE A LA MODIFICATION N° 5 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE CHÂTILLON Du lundi 25 avril 2022 à 9h00 au mercredi 25 mai 2022 à 17h00

Par arrêté n° 4 222/2022, le Président de l'Établissement Public Territorial (EPT) Vallée Sud - Grand Paris a prescrit l'enquête publique portant sur la modification n° 5 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Châtillon. La modification n° 5 du PLU a notamment pour objet de mettre en place des mesures favorables à la protection de l'environnement, à la production de logements sociaux, au développement des vélos et vélos électriques et à la simplification et l'adaptation du règlement du PLU au contexte local.

Le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur seront tous à la disposition du public pendant un an à compter de la clôture de l'enquête publique.

- sur le site internet depuis les sites internet de la ville de Châtillon (<http://www.chatillon.fr>) et de l'EPT Vallée Sud - Grand Paris ([www.valleesud.fr](http://www.valleesud.fr));
- au siège administratif de l'EPT Vallée Sud - Grand Paris, 28 rue de la République 92300 Fontenay-sous-Fores;
- au service Urbanisme de Châtillon, 79 rue Pierre Sémard 92320 Châtillon, aux heures habituelles d'ouverture du service; par l'intermédiaire du Service Urbanisme au Centre administratif (79 rue Pierre Sémard 92320 Châtillon), aux heures habituelles d'ouverture du service; par l'intermédiaire du Service Urbanisme au Centre administratif (79 rue Pierre Sémard 92320 Châtillon), aux heures habituelles d'ouverture du service; par l'intermédiaire du Service Urbanisme au Centre administratif (79 rue Pierre Sémard 92320 Châtillon), aux heures habituelles d'ouverture du service.

Le logo de référence est de 40 pixels sur 40 pixels (format de 5 pixels par pixel). Les dimensions maximales sont de 100 pixels sur 100 pixels.

## annonces judiciaires & légales

### DEPARTEMENT DES HAUTS-DE-SEINE VALLEE SUD - GRAND PARIS AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE A LA MODIFICATION N° 5 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE CHÂTILLON Du lundi 25 avril 2022 à 9h00 au mercredi 25 mai 2022 à 17h00

Par arrêté n° 4 222/2022, le Président de l'Établissement Public Territorial (EPT) Vallée Sud - Grand Paris a prescrit l'enquête publique portant sur la modification n° 5 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Châtillon. La modification n° 5 du PLU a notamment pour objet de mettre en place des mesures favorables à la protection de l'environnement, à la production de logements sociaux, au développement des vélos et vélos électriques et à la simplification et l'adaptation du règlement du PLU au contexte local.

Le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur seront tous à la disposition du public pendant un an à compter de la clôture de l'enquête publique.

- sur le site internet depuis les sites internet de la ville de Châtillon (<http://www.chatillon.fr>) et de l'EPT Vallée Sud - Grand Paris ([www.valleesud.fr](http://www.valleesud.fr));
- au siège administratif de l'EPT Vallée Sud - Grand Paris, 28 rue de la République 92300 Fontenay-sous-Fores;
- au service Urbanisme de Châtillon, 79 rue Pierre Sémard 92320 Châtillon, aux heures habituelles d'ouverture du service; par l'intermédiaire du Service Urbanisme au Centre administratif (79 rue Pierre Sémard 92320 Châtillon), aux heures habituelles d'ouverture du service; par l'intermédiaire du Service Urbanisme au Centre administratif (79 rue Pierre Sémard 92320 Châtillon), aux heures habituelles d'ouverture du service.

Le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur seront tous à la disposition du public pendant un an à compter de la clôture de l'enquête publique.

- sur le site internet depuis les sites internet de la ville de Châtillon (<http://www.chatillon.fr>) et de l'EPT Vallée Sud - Grand Paris ([www.valleesud.fr](http://www.valleesud.fr));
- au siège administratif de l'EPT Vallée Sud - Grand Paris, 28 rue de la République 92300 Fontenay-sous-Fores;
- au service Urbanisme de Châtillon, 79 rue Pierre Sémard 92320 Châtillon, aux heures habituelles d'ouverture du service; par l'intermédiaire du Service Urbanisme au Centre administratif (79 rue Pierre Sémard 92320 Châtillon), aux heures habituelles d'ouverture du service; par l'intermédiaire du Service Urbanisme au Centre administratif (79 rue Pierre Sémard 92320 Châtillon), aux heures habituelles d'ouverture du service.

### URBANISME ET ENVIRONNEMENT OUI DÉFINI 2022 SOUS LE CRIF DES ZONE COMMERCIALES CONTRE MOSCOU, QUI RISQUENT DE SE PROFONDER.

Adieu nickel, aluminium, bauxite, fer, et autres produits stratégiques. À chaque tour de vis supplémentaire de l'Union européenne en matière de sanctions commerciales envers la Russie, les grands ports de la mer du Nord voient leur trafic total se baisser, voire reculer, en raison de la perte de leurs importations ou exportations de marchandises de cet important partenaire commercial du Nord de la Baltique.

À Rotterdam - premier port européen, même quand son rival belge d'Anvers perd sa distinction de leader mondial avec celui de Zeebrugge -, le conteneur des sanctions commence à baisser et se fait sentir sur le trafic total du grand néerlandais à la hauteur de 15% au premier trimestre, après un déclin de 10% l'année dernière. Jusqu'au début de l'été, les sanctions ont touché le 24 février.

Avant l'annonce de l'Union européenne et les sanctions qui ont suivi, la Russie comptait pour 5% du trafic total du premier port européen, notamment des produits énergétiques, et 8% de son trafic commercial. Depuis le début, les différences sont plus portantes et ont pu être corrigées, les compagnies maritimes ont, pour la plupart, réduit les croisières vers le Nord de la Russie. Seuls passent encore les produits énergétiques (gaz naturel, pétrole), des produits pharmaceutiques, quelques produits agricoles, et les marchandises venant de Russie sont instantanément inspectées.

« Mais ça pourrait se jouer pendant un moment, car si les sanctions sont maintenues, les compagnies maritimes ont, pour la plupart, réduit les croisières vers le Nord de la Russie. Seuls passent encore les produits énergétiques (gaz naturel, pétrole), des produits pharmaceutiques, quelques produits agricoles, et les marchandises venant de Russie sont instantanément inspectées. »

### Importations de Russie et de Biélorussie n'a qu'un effet limité sur le flux, rempli par des importations en provenance d'autres pays (Chine, Turquie, Inde, etc.) car l'UE a redistribué le quota d'importation d'acier russe en faveur d'autres pays exportateurs.

### A Zeebrugge, les expéditions de camions et de voitures neuves sont bloquées.

« L'annonce de l'Union européenne d'un régime de sanctions commerciales envers la Russie (15%), en plus des sanctions envers Moscou ainsi que la forte hausse des prix. »

« Zeebrugge, qui fait déjà mal partie de la même enquête publique, a cessé de mesurer le trafic. L'importation de trafic de gaz naturel (GNV) grand public est bloquée, ce qui a entraîné pour le moment un impact sur le trafic pour le reste de l'année. »

**Le Grand Parisien** VENDREDI 29 AVRIL 2022

Le Parisien est officiellement habilité pour l'année 2022 pour la publication de département d'habilitation : Tarifcation au forfait : Demande de sociétés et caractère (espace inclus) Hors constitutions et nominations des titulaires et

### Enquête publique

DEPARTEMENT DES HAUTS-DE-SEINE

## VALLÉE SUD - GRAND PARIS

### AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE A LA MODIFICATION N° 5 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE CHÂTILLON DU LUNDI 25 AVRIL 2022 À 09H00 AU MERCREDI 25 MAI 2022 À 17H30

Par arrêté n° A 222/2022, le Président de l'Établissement Public Territorial (EPT) Vallée Sud - Grand Paris a prescrit l'enquête publique portant sur la modification n° 5 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Châtillon. La modification n° 5 du PLU a notamment pour objets de mettre en place des mesures favorables à la protection de l'environnement, à la production de logements sociaux, au stationnement des vélos et véhicules électriques et à la simplification et l'adaptation du règlement du PLU au contexte local.

L'enquête publique se déroulera du **lundi 25 avril 2022 à 09h00 au mercredi 25 mai 2022 à 17h30**, soit pendant 31 jours consécutifs.

Madame Sokorn MARIOT a été désignée en qualité de commissaire enquêteur par Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise.

Pendant toute la durée de l'enquête publique, du lundi 25 avril 2022 à 09h00 au mercredi 25 mai 2022 à 17h30, chacun pourra consulter et prendre connaissance du dossier d'enquête publique selon les modalités suivantes :

- au Service Urbanisme situé au Centre administratif de Châtillon, 79 rue Pierre Sémard (92320) aux jours et horaires suivants : les lundi et mercredi de 09h00 à 12h00 et de 14h00 à 18h00, les mardi et jeudi de 09h00 à 12h00 et le vendredi de 09h00 à 12h00 et de 14h00 à 17h00 ainsi que pendant les permanences du commissaire enquêteur précisées ci-dessous ;
- sur le site internet <http://modification5-plu-chatillon.enquetepublique.net> ;
- via un lien internet depuis les sites internet de la ville de Châtillon (<https://ville-chatillon.fr/>) et de l'EPT Vallée Sud - Grand Paris ([www.valleesud.fr](http://www.valleesud.fr)) ;
- depuis un poste informatique situé au Centre Administratif de Châtillon.

Pendant toute la durée de l'enquête publique, du lundi 25 avril 2022 à 09h00 au mercredi 25 mai 2022 à 17h30, chacun pourra consulter éventuellement ses observations et propositions sur le projet de PLU, à l'attention du commissaire enquêteur :

- sur le registre d'enquête à feuillets non mobiles, coté et paraphé par le commissaire enquêteur, au Service Urbanisme aux heures d'ouverture mentionnés ci-dessus et pen-

verture du sa deman nication du la publicat

Le rapport enquêteur public pen de l'enquê - au Servic et heures ; - au siège - Grand Pe Fontenay- - en Préfe - via un lies la Ville de ; - sur le st Grand Pari - sur le tion5-plu-

Les persor tenir comm vues par le et l'admini

Le Conseil Paris se pn probation l Châtillon, pour ten l'enquête.

Le Préside Jean-Did

VAI AV RELAT DU PL DU LU AU I

Par arrêt l'Établiiss Sud - Gr blique po Local Plessis-I

La modif jets de cr et de Pro de la ser graphiqu fiers Albu ter plu; notamm 9, dans l dans la z difier les plan de z térielles nane -

es titulaires et clôture : 80 (01936 HT) - 75/92/93/94 (0237 6

verture du Service. Toute personne peut, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique, dès la publication de l'arrêté n° A 222/2022.

Le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public pendant un an à compter de la clôture de l'enquête publique :

- au Service Urbanisme de Châtillon aux jours et heures précisés ci-dessus ;
- au siège administratif de l'EPT Vallée Sud - Grand Paris, 28 rue de la Redoute 92260 Fontenay-aux-Roses ;
- en Préfecture ;
- via un lien internet depuis le site internet de la Ville de Châtillon <https://ville-chatillon.fr/> ;
- sur le site internet de l'EPT Vallée Sud - Grand Paris [www.valleesud.fr](http://www.valleesud.fr) et
- sur le site internet <http://modification5-plu-chatillon.enquetepublique.net>.

Les personnes intéressées pourront en obtenir communication dans les conditions prévues par le code des relations entre le public et l'administration.

Le Conseil de Territoire de Vallée Sud - Grand Paris se prononcera par délibération sur l'approbation de la modification n° 5 du PLU de Châtillon, après modifications éventuelles pour tenir compte des résultats de l'enquête.

Le Président Jean-Didier BERGER

Pendant toute la durée de l'enquête publique, du lundi 25 avril 2022 à 09h00 au mercredi 25 mai 2022 à 17h30, chacun pourra consigner éventuellement ses observations et propositions sur le projet de PLU, à l'attention du commissaire enquêteur :

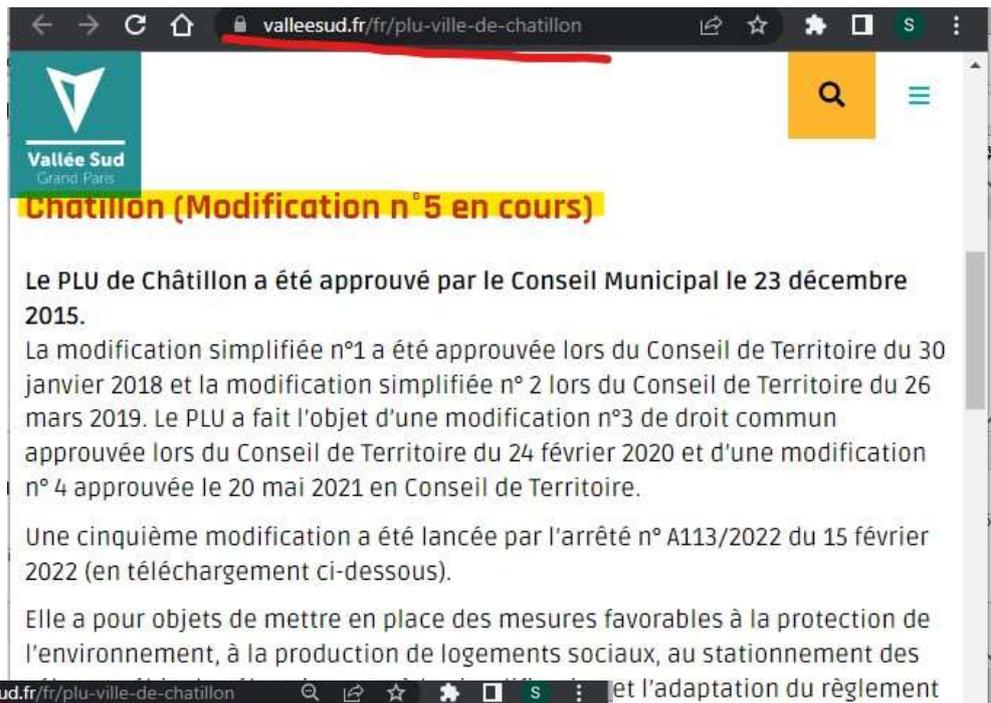
- sur le registre d'enquête à feuillets non mobiles, coté et paraphé par le commissaire enquêteur, au Service Urbanisme aux heures d'ouverture mentionnés ci-dessus et pendant les permanences du commissaire enquêteur précisées ci-dessous ;
- sur le registre dématérialisé hébergé sur le site internet suivant : <http://modification5-plu-chatillon.enquetepublique.net> ;
- par voie électronique à l'adresse suivante : [modification5-plu-chatillon@enquetepublique.net](mailto:modification5-plu-chatillon@enquetepublique.net) ;
- par courrier postal au commissaire enquêteur à l'adresse suivante : Madame la Commissaire Enquêteur - Modification n° 5 du PLU - Service urbanisme - Centre administratif - 79 rue Pierre Sémard - 92320 CHÂTILLON.

Pendant toute la durée de l'enquête publique du lundi 25 avril 2022 à 09h00 au mercredi 25 mai 2022 à 17h30, les observations et propositions du public transmises par voie postale ainsi que les observations écrites reçues par le commissaire enquêteur seront consultables au Service Urbanisme aux jours et heures d'ouverture mentionnés ci-dessus et pendant les permanences du commissaire enquêteur indiquées ci-dessous. Les observations et propositions du public transmises par voie électronique seront consultables sur le site internet <http://modification5-plu-chatillon.enquetepublique.net> dans les meilleurs délais.

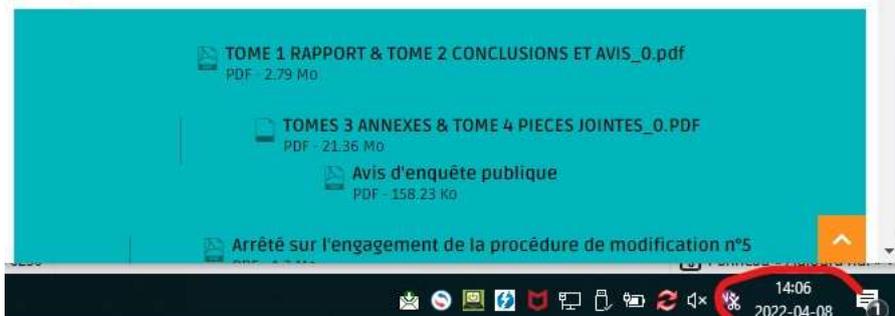
Le commissaire enquêteur tiendra des permanences au Service Urbanisme (79 rue Pierre Sémard, 92320) pour recevoir les observations écrites ou orales et répondre aux demandes d'information du public aux dates et heures suivantes :

- **Lundi 25 avril de 15h00 à 18h00 ;**
- **Jedi 5 mai de 16h00 à 19h00 ;**
- **Mardi 17 mai de 09h00 à 12h00 ;**
- **Mercredi 25 mai de 14h30 à 17h30.**

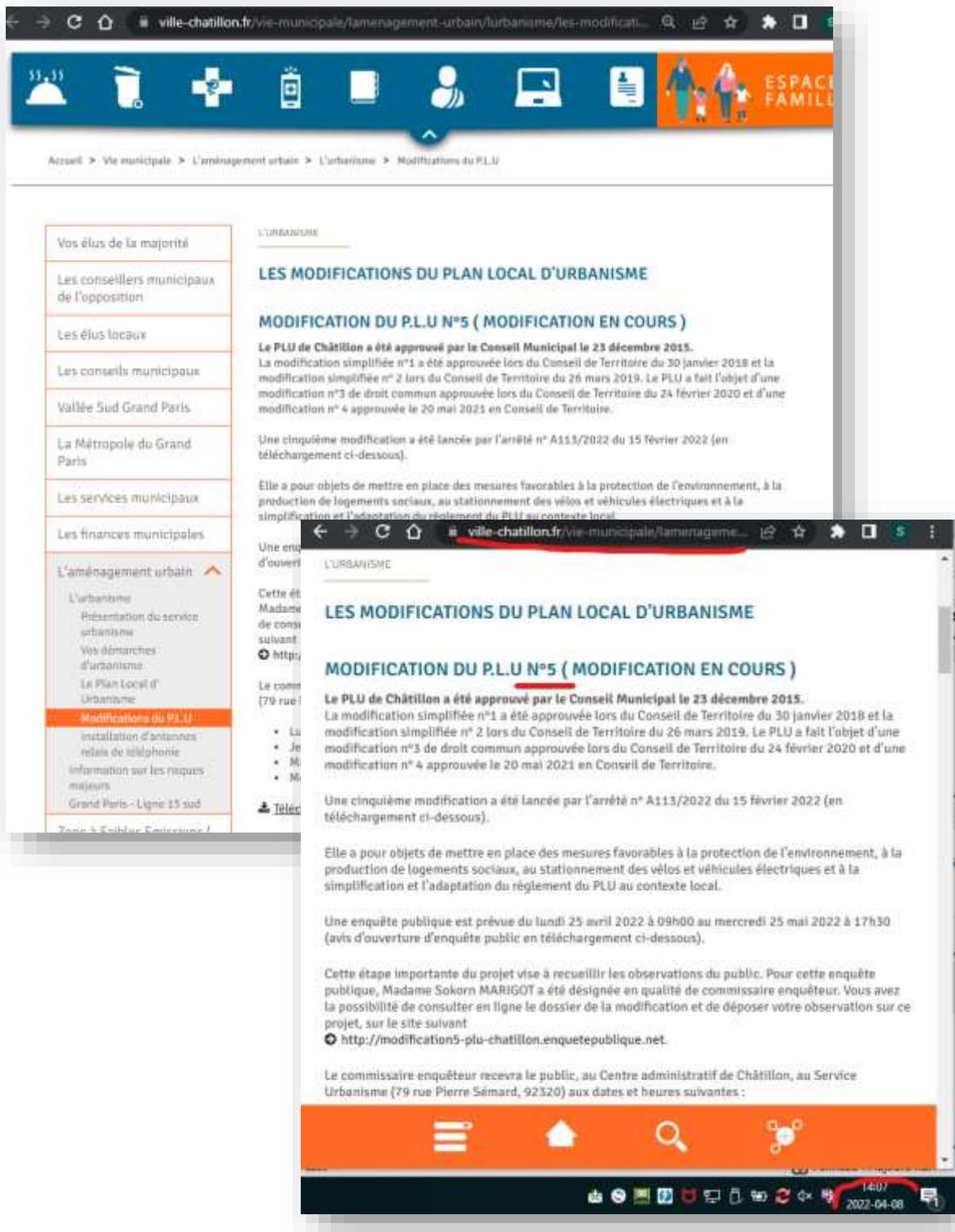
Des informations peuvent être demandées sur ce dossier auprès de l'autorité compétente responsable du PLU, Monsieur le Président de l'EPT Vallée Sud - Grand Paris, par l'intermédiaire du Service Urbanisme au Centre administratif (79 rue Pierre Sémard, 92320 Châtillon), aux horaires habituels d'ou-



### Téléchargement de documents



Source : copies d'écran effectuées par le commissaire enquêteur le 08/04/2022



Source : copies d'écran effectuées par le commissaire enquêteur le 08/04/2022

## Attestation d’affichage de la commune de Châtillon



VILLE DE  
**Châtillon**

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE  
*Liberté · Égalité · Fraternité*

### ATTESTATION SUR L'HONNEUR - AFFICHAGE

Je soussigné(e), Ikram HADUI, agent du service Etat civil, élections & accueil de la commune de Châtillon (92320), atteste avoir procédé le 07/04/2022, à l’affichage de VALLÉE SUD – GRAND PARIS ARRETE N° 222/2022

Portant le numéro d’affichage 2022/174 à la Mairie de Châtillon, située 1 place de la Libération à Châtillon (92320) aux lieu et place ordinaires.

Pour servir ce que de droit.

Signature :



*Il est rappelé que :*

- conformément à l'article L. 622-1 du Code de l'entrée et du séjour des étrangers et du droit d'asile : « Toute personne qui aura, par aide directe ou indirecte, facilité ou tenté de faciliter l'entrée, la circulation ou le séjour irréguliers, d'un étranger en France sera punie d'un emprisonnement de cinq ans et d'une amende de 30 000 Euros. »
- conformément à l'article 441-5 du Code pénal : « Le fait de procurer frauduleusement à autrui un document délivré par une administration publique aux fins de constater un droit, une identité ou une qualité ou d'accorder une autorisation est puni de cinq ans d'emprisonnement et de 75 000 euros d'amende. Les peines sont portées à sept ans d'emprisonnement et à 100 000 euros d'amende lorsque l'infraction est commise : 1° Soit par une personne dépositaire de l'autorité publique ou chargée d'une mission de service public agissant dans l'exercice de ses fonctions ; 2° Soit de manière habituelle ; 3° Soit dans le dessein de faciliter la commission d'un crime ou de procurer l'impunité à son auteur. »
- conformément à l'article 441-6 du Code pénal : « Le fait de se faire délivrer indûment par une administration publique ou par un organisme chargé d'une mission de service public, par quelque moyen frauduleux que ce soit, un document destiné à constater un droit, une identité ou une qualité ou à accorder une autorisation est puni de deux ans d'emprisonnement et de 30 000 euros d'amende. Est puni des mêmes peines le fait de fournir sciemment une fausse déclaration ou une déclaration incomplète en vue d'obtenir ou de tenter d'obtenir, de faire obtenir ou de tenter de faire obtenir d'une personne publique, d'un organisme de protection sociale ou d'un organisme chargé d'une mission de service public une allocation, une prestation, un paiement ou un avantage indu. »

*En cas de réponse négative ou à défaut de réponse du Maire de la commune de Châtillon (92320) dans un délai d'un (1) mois à compter de la date de dépôt susmentionnée, le demandeur peut former un recours devant le Préfet des Hauts-de-Seine dans un délai de deux (2) mois à compter du refus explicite ou implicite.*

Page 1 sur 1



## CERTIFICAT D’AFFICHAGE

Châtillon, le 15 juin 2022

Je soussigné, Stéphane JACQUOT, Adjoint à la Maire de la commune de Châtillon (Hauts-de-Seine), au vu des attestations sur l'honneur des agents du service Etat civil, élections & accueil de la commune de Châtillon (Hauts-de-Seine), certifie que l'affichage de VALLEE SUD-GRAND PARIS ARRETE N°A 222/2022, portant le numéro d'affichage AF 2022/174, a été régulièrement affiché sans interruption du 07/04/2022 au 07/06/2022 inclus à la Mairie de Châtillon, située 1 place de la Libération à Châtillon (Hauts-de-Seine) aux lieu et place ordinaires.

Certificat fait, pour servir et valoir ce que de droit.

Par délégation,  
L'Adjoint à la Maire,



Stéphane JACQUOT



## Certificat d'affichage

Je soussigné, Monsieur Jean-Didier BERGER, Président de l'Etablissement Public Territorial Vallée Sud - Grand Paris, certifie qu'il a été procédé régulièrement à l'affichage du 8 avril 2022 au 27 mai 2022 au siège social sis place de l'Hôtel de Ville, 92160 Antony, et au siège administratif sis 28 rue de la Redoute, 92260 Fontenay-aux-Roses, du document suivant :

**L'arrêté n° A222/2022 du 7 avril 2022 prescrivant l'ouverture de l'enquête publique relative à la modification n° 5 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Châtillon,**

En foi de quoi est délivré le présent certificat afin de servir et valoir ce que de droit,

Fontenay-aux-Roses, le 01 JUIN 2022

Pour le Président et par délégation

Geoffroy ADAMCZYK

Le Directeur Général Adjoint  
Ressources



DEPARTEMENT DES HAUTS-DE-SEINE (92)

-----  
ETABLISSEMENT PUBLIC TERRITORIAL VALLEE SUD GRAND PARIS  
-----

ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE A  
**LA MODIFICATION N°5 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE  
CHATILLON**  
-----

ARRETE N°A222/2022 D'OUVERTURE D'ENQUETE DU 7 AVRIL 2022  
-----

COMMISSAIRE-ENQUETEUR  
SOKORN MARIGOT, CADRE STATISTICIENNE INSEE



**LE PROCES-VERBAL DE SYNTHESE DES OBSERVATIONS**

DOCUMENT D



DEPARTEMENT DES HAUTS-DE-SEINE (92)

-----  
ETABLISSEMENT PUBLIC TERRITORIAL VALLEE SUD – GRAND PARIS  
-----

ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE A

**LA MODIFICATION N°5 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE  
CHATILLON**  
-----

ARRETE N°A 222/2022 D'OUVERTURE D'ENQUETE DU 7 AVRIL 2022  
-----

COMMISSAIRE-ENQUETEUR  
SOKORN MARIGOT, CADRE STATISTICIENNE INSEE

LE PROCES-VERBAL DE REMISE DE LA SYNTHESE DES OBSERVATIONS AU  
RESPONSABLE DU PROJET

**Destinataires : Mme SALAUN P. (VSGP), Mme BLANZE M. (VSGP), M. PFEIFFERROVA J. (commune de Châtillon), Mme LE STRAT E. (commune de Châtillon), Mme CHALVIN M. (commune de Châtillon), M. ZYZAK O. (commune de Châtillon), et Mme MARIGOT S. (commissaire enquêteur).**

La synthèse des observations recueillies lors de l'enquête publique qui s'est clôturée le mercredi 25 mai 2022 à 17h30 a été transmise, dans un premier temps par voie dématérialisée par Mme MARIGOT, commissaire enquêteur, à Mme SALAUN, Mme BLANZE et M. ZYZAK. Cette transmission a été suivie d'une réunion organisée en visioconférence le mardi 7 juin 2022 à 15h et au cours de laquelle le commissaire enquêteur a commenté le procès-verbal de synthèse des observations.

Conformément à l'article R.123-18 du code de l'environnement, le porteur du projet VSGP dispose d'un délai de 15 jours pour produire ses observations éventuelles dans un mémoire en réponse.

Pour VSGP

Le commissaire enquêteur

Paoline SALAUN-FREYON  






DEPARTEMENT DES HAUTS-DE-SEINE (92)

-----  
ETABLISSEMENT PUBLIC TERRITORIAL VALLEE SUD – GRAND PARIS  
-----

ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE A

**LA MODIFICATION N°5 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE  
CHATILLON**

-----  
ARRETE N°A 222/2022 D'OUVERTURE D'ENQUETE DU 7 AVRIL 2022  
-----

COMMISSAIRE-ENQUETEUR  
SOKORN MARIGOT, CADRE STATISTICIENNE INSEE

LE PROCES-VERBAL DE REMISE DE LA SYNTHESE DES OBSERVATIONS AU  
RESPONSABLE DU PROJET

**Destinataires : Mme SALAUN P. (VSGP), Mme BLANZE M. (VSGP), M. PFEIFFERROVA J. (commune de Châtillon), Mme LE STRAT E. (commune de Châtillon), Mme CHALVIN M. (commune de Châtillon), M. ZYZAK O. (commune de Châtillon), et Mme MARIGOT S. (commissaire enquêteur).**

La synthèse des observations recueillies lors de l'enquête publique qui s'est clôturée le mercredi 25 mai 2022 à 17h30 a été transmise, dans un premier temps par voie dématérialisée par Mme MARIGOT, commissaire enquêteur, à Mme SALAUN, Mme BLANZE et M. ZYZAK. Cette transmission a été suivie d'une réunion organisée en visioconférence le mardi 7 juin 2022 à 15h et au cours de laquelle le commissaire enquêteur a commenté le procès-verbal de synthèse des observations.

Conformément à l'article R.123-18 du code de l'environnement, le porteur du projet VSGP dispose d'un délai de 15 jours pour produire ses observations éventuelles dans un mémoire en réponse.

Pour VSGP

Le commissaire enquêteur



## Table des matières

<b>1</b>	<b>PRESENTATION DES AVIS DES PPA.....</b>	<b>2</b>
<b>2</b>	<b>PRESENTATION DES OBSERVATIONS RECUEILLIES EN COURS D'ENQUETE.....</b>	<b>5</b>
2.1	OBSERVATIONS ORALES RECUEILLIES LORS DES PERMANENCES AU SIEGE DE L'ENQUETE.....	5
	<i>Permanence n°1 au siège du lundi 25/04/2022 de 15h à 18h.....</i>	<i>5</i>
	<i>Permanence n°2 au siège du jeudi 05/05/2022 de 16h à 19h.....</i>	<i>8</i>
	<i>Permanence n°3 au siège du mardi 17/05 de 9h à 12h.....</i>	<i>10</i>
	<i>Permanence n°4 du mercredi 25/05/2022 de 14h30 à 17h30.....</i>	<i>11</i>
2.2	LES VISITES SUR LE TERRAIN.....	12
2.3	OBSERVATIONS ECRITES CONSIGNEES SUR LE REGISTRE PAPIER.....	13
2.4	OBSERVATIONS ECRITES REÇUES PAR COURRIER, LETTRES OU DOCUMENTS.....	14
2.5	OBSERVATIONS ECRITES DEPOSEES SUR LE REGISTRE DEMATERIALISE.....	22
	<i>Dépositions numérotées de 1 à 30.....</i>	<i>22</i>
	<i>Dépositions numérotées de 31 à 60.....</i>	<i>31</i>
	<i>Dépositions numérotées de 61 à 90.....</i>	<i>46</i>
	<i>Dépositions numérotées de 91 à 120.....</i>	<i>60</i>
	<i>Dépositions numérotées à partir de 121.....</i>	<i>87</i>
<b>3</b>	<b>OBSERVATIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR.....</b>	<b>94</b>
<b>4</b>	<b>SYNTHESE DES AVIS ET DES OBSERVATIONS CLASSES PAR THEMES.....</b>	<b>95</b>
4.1	INFORMATION ET PARTICIPATION DU PUBLIC.....	99
4.2	LES ESPACES VERTS, LA PROTECTION DES CŒURS D'ÎLOT,.....	99
4.3	LE TAUX DE LLS A 30%.....	101
4.4	LES REGLES DE STATIONNEMENT.....	101
4.5	LES EMPLACEMENTS RESERVES, LES ARUES.....	102
4.6	LE PAC DE L'ÉTAT SUR LES RISQUES DES ANCIENNES CARRIERES.....	102
4.7	THEMES HORS SUJET DU PROJET DE LA MODIFICATION N°5 DU PLU.....	103

Le public et les PPA déposent par voie orale ou écrite des observations référencées de la façon suivante :  
une numérotation par origine des observations et des avis. Le préfixe informe sur la source :

DRIEAT pour la DRIEAT (la Direction Régionale et Interdépartementale de l'Environnement, de l'Aménagement et des Transports d'Île-de-France) pour le Préfet

OP pour oral lors des permanences au siège

RP pour registre papier

L pour lettre, correspondance écrite → les lettres ou autres documents sont joints au registre papier

RD pour registre dématérialisé | → les courriels sont déversés dans le registre dématérialisé.

CE pour commissaire enquêteur

### Avis de la Préfecture des Hauts-de-Seine en date du 25/04/2022 et réceptionné à VSGP le 27/04/2022

- DRIEAT-1/** Le Préfet des Hauts-de-Seine rappelle que la commune accuse **un déficit en matière de production de logements, y compris sociaux** (le taux SRU est de 23,85% au 1<sup>er</sup> janvier 2021 en diminution depuis 2019 ...
- DRIEAT-2/** ... et **en matière de densité** au regard des objectifs du SDRIF 2013-2030 (17257 habitants/km<sup>2</sup>), ...
- DRIEAT-3/** ... compte-tenu de la position de Châtillon en **première couronne parisienne** ...
- DRIEAT-4/** ... et du fait qu'elle bénéficie d'une **desserte satisfaisante en transports en commun** (métro ligne 13, ligne T6 du tramway, la future ligne 15 du Grand Paris Express), deux fois plus importante que celle de Montrouge, commune voisine limitrophe de Paris.
- DRIEAT-5/** Compte-tenu de la situation de la commune en cœur de Métropole et de la présence d'un quartier gare, l'objectif de 15% supplémentaire à l'horizon de 2030 du SDRIF s'applique à la **densité humaine** et à la **densité moyenne des espaces d'habitats** de Châtillon : objectif fixé de 220 logements par hectare (en 2013, la densité était de 112,2 logements par hectare).
- DRIEAT-6/** Sur la période 2016-2020, la commune enregistre **un ratio logement/bureau de 1,44 bien inférieur au rapport d'équilibre de 3** (3 m<sup>2</sup> de logement pour 1m<sup>2</sup> de bureau). La préfecture observe que malgré l'effort soutenu de constructions de logements sur les 10 dernières années, la part importante des bureaux construits empêche un retour à l'équilibre habitat-emploi.
- DRIEAT-7/** Le PLU de Châtillon comportait déjà un secteur de mixité social<sup>1</sup> UD<sup>s</sup> (près du cimetière).
- DRIEAT-8/** Le projet de modification du PLU élargit cette disposition à d'autres secteurs caractérisés par un tissu urbain mixte, collectif et à l'entrée Nord de densité plus marquée.
- DRIEAT-9/** Les seuils retenus sont également modifiés : le taux de 30% de logements sociaux est fixé pour toute opération de plus de 15 logements (contre respectivement 25% de logements sociaux pour toute opération de plus de 10 logements).
- DRIEAT-10/** Le préfet observe que **le seuil à 15 logements est trop élevé au regard des règles du PLU qui ne favorisent pas de grands collectifs**.
- DRIEAT-11/** En conséquence, **ce seuil mériterait d'être abaissé pour acquérir un caractère plus opérationnel**.
- DRIEAT-12/** Sur ce dernier point, **l'objectif** exprimé en nombre de logements devrait être corrélé à une donnée **exprimée en surface plancher**.
- DRIEAT-13/** Ces secteurs de mixité sociale (Uds et UDt) sont constitués de parcelles avec de faibles emprises au sol, une densité marquée et comporte une petite partie de zone pavillonnaire.
- DRIEAT-14/** L'Etat remarque que la **notion de secteur de mixité sociale devrait être étendue à l'ensemble des zones UD** à vocation résidentielle pour gagner en efficacité dans l'atteinte des objectifs du SDRIF 2013-2030. En effet, la zone UD couvre plus de la moitié de la superficie

<sup>1</sup> Secteur fixant un taux de logement social à réaliser, pour tout nouveau programme de logement, y compris d'initiative privée, au-delà d'un seuil défini en nombre de logements ou surface de plancher.

communale. La qualification de l'ensemble de la zone UD en secteur de mixité sociale contribuerait à une répartition plus harmonieuse des logements.

**DRIEAT-15/** A cette mesure peuvent s'ajouter d'autres outils réglementaires favorables à la construction de logements sociaux comme les emplacements réservés ...

**DRIEAT-16/** ..., des prescriptions en terme **de taille de logement** (article L151-14 du CU), ...

**DRIEAT-17/** ..., des secteurs avec **majoration de droit à construire** (article L158-28 du CU).

**DRIEAT-18/** Le PLU peut également favoriser la **transformation de bureaux en logements** par un bonus de constructibilité.

**DRIEAT-19/** Le bonus de constructibilité concerne également les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique, environnementale ou à énergie positive.

**DRIEAT-20/** Sur le déséquilibre constaté du ration logement/bureau, le préfet regrette que le projet de modification du PLU ne comprenne pas de mesures correctives sur ce point.

**DRIEAT-21/** Le préfet rappelle que le secteur UFa à vocation de bureaux est situé au Nord de la commune à proximité du terminus du métro et du tramway et de la gare Châtillon-Montrouge du Grand Paris et qu'il conviendrait de ce fait de faire évoluer les zones monofonctionnelles à dominante de bureau vers plus de mixité en y favorisant la production de logements.

**DRIEAT-22/** Cette orientation pourrait aussi s'appliquer sur les secteurs à proximité de la future gare du Grand Paris Express, à l'intérieur desquels les constructions à destination d'habitat sont actuellement interdites.

**DRIEAT-23/** Ces espaces à proximité des transports en commune sont à **densifier en priorité**.

**DRIEAT-24/** Pour se faire, des **densités minimales** pourraient y être définies en vertu des articles L151-26 et R151-39 du code de l'urbanisme.

**DRIEAT-25/** En revanche, le secteur UFb des **Arues** dédiés aux activités industrielles, artisanales et commerciales est à préserver car il constitue un pôle pourvoyeur d'emplois et participe au maintien des activités productives en petite couronne.

**DRIEAT-26/** La préfecture invite à ajuster les modifications introduites dans le PLU ou à **apporter les garanties sur la manière dont seront atteints les objectifs fixés** par la loi SRU et par le SDRIF en matière de logements et de densification.

3

#### **Avis de Île-de-France Mobilités en date du 17/03/2022.**

**IdFMobilités-1/** Les services d'Ile-de-France Mobilités rappellent l'attention qu'ils portent sur la compatibilité des PLU avec le Plan de Déplacements Urbains de la région (le PDUIDF), notamment sur le cadre réglementaire en matière de normes de stationnement (véhicules individuels motorisé et vélos). Certaines ont une valeur prescriptive et de ce fait doivent être retranscrites dans le règlement du PLU. D'autres sont des recommandations qu'il est souhaitable de suivre.

**IdFMobilités-2/** Il apparaît que le projet de modification n°5 du PLU de Châtillon est compatible avec les prescriptions et les recommandations du PDUIDF relatives aux normes de stationnement pour les vélos.

#### **Avis de la CCI Hauts-de-France**

**CCI92-1/** Au vu des modifications proposées dans le projet du PLU de la commune, la CCI Hauts-de-Seine émet un avis favorable.

#### Avis du Département des Hauts-de-Seine

**CD-1/** Le Département souhaite attirer l'attention sur une **erreur matérielle** relative aux normes de stationnement.

**CD-2/** Le Département propose de remplacer le texte de l'article 12.2.2 par la phrase suivante : *Une place de livraison minimum est également exigée pour tout espace commercial et/ou artisanale comportant une surface plancher totale de plus de 400 m<sup>2</sup>*», en substitution à la rédaction initiale.



Artisanat et commerce	Aucune place n'est exigée pour les commerces et locaux artisanaux dont la surface de plancher est inférieure à 400 m <sup>2</sup> de surface de plancher 1 place pour 200m <sup>2</sup> de surface de plancher Une place de livraison minimum est également exigée pour tout commerce ou local artisanal de plus de 400 m <sup>2</sup> de surface de plancher
-----------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Source : exemple en page 24 du règlement modifié dans le dossier d'enquête

#### Avis de la commune de Châtillon

**commune-1/** La commune de Châtillon émet un avis favorable sur le projet de modification présenté, travaillé en étroite concertation avec les services de la ville.

## 2 PRESENTATION DES OBSERVATIONS RECUEILLIES EN COURS D'ENQUETE

Les dépositions du public sont orales ou écrites. Elles comprennent souvent plusieurs observations.

<b>Nature de déposition</b>	<b>A l'occasion de</b>	
Orales	Permanences au siège (OP-1 à OP-69)	4 permanences, 15 rencontres, 69 observations
Ecrites	Papier (registre, lettres ou documents)	7 dépositions écrites 5 documents, lettres 109 observations
	Registre électronique ou mel	134 dépositions écrites 809 observations.

Source : tableau produit par le commissaire enquêteur

5

### 2.1 OBSERVATIONS ORALES RECUEILLIES LORS DES PERMANENCES AU SIEGE DE L'ENQUETE

#### Permanence n°1 au siège du lundi 25/04/2022 de 15h à 18h

##### Rencontre au siège n°1 : Syndic de copropriété du lot B du domaine Ariane (15 rue Voltaire)

**OP-1/** Messieurs T. et L. du Conseil Syndical domaine Ariane lot B (parcelle n°50 en secteur UBb, ancienne ZAC Aérospatiale). Ces personnes sont venues au sujet du bâtiment de bureaux situé sur la parcelle

**OP-2/** Il existe sur cet espace un immeuble dédié aux bureaux lors de l'aménagement de la ZAC. Depuis la création de la ZAC Aérospatiale, les bureaux n'ont pas pu être loués. Le bâtiment est resté vide depuis au moins la création de la ZAC.



Source : Googlemap en haut, le règlement graphique du dossier d'enquête en bas

**OP-3/** Les personnes du syndic de copropriété du lot B ont été informées de l'achat du bâtiment par un bailleur social (I3F). Des bureaux seraient transformés en logements et une partie des locaux auraient une vocation à devenir des équipements de service public (crèche, centre médical, ...), semble-t-il. Les personnes notent qu'il n'y ait pas eu de communication sur le projet.

**OP-4/** Elles s'interrogent sur la légalité d'un changement de destination par le nouveau propriétaire I3F. En effet, selon elles, le cahier des charges de la ZAC spécifie bien l'usage unique des locaux pour des bureaux de manière pérenne.

**OP-5/** Concernant le projet d'équipements de service public avec des logements, elles ne souhaitent pas un tel projet de transformation du bâtiment car cela amènerait une augmentation de trafics en termes de déplacements quotidiens de personnes et de circulation. La tranquillité de ce quartier doit être préservée.

**OP-6/** De ce fait, elles s'interrogent sur les barrières actuelles qui clôturent et ferment le domaine. Elles avaient été mises en place par la collectivité en 2017 pour répondre aux nuisances et aux problèmes d'insécurité liés au passage traversant l'îlot.

**OP-7/** De surcroît, le bâtiment mériterait d'être classé par la DRAC.

**Rencontre au siège n°2 : M. M. pour la parcelle n°15 (projet de l'espace paysagers et récréatif du « Treuil »)**

**OP-8/** M. M. se présente comme étant le compagnon de Mme C. propriétaire de la parcelle n°15 à la rue Ampère et concernée par le projet de création de l'espace paysager ou récréatif du Treuil. Il est venu apporter des éléments explicatifs personnels contextualisant cette parcelle et sur l'avis défavorable que lui et Mme C.<sup>2</sup> donnent sur le projet.

**OP-9/** Mme C. est devenue propriétaire de cette parcelle, suite à une répartition d'un héritage familiale. M. M. souligne que Mme C. entretient le verger dont la préservation lui tient à cœur.

**OP-10/** Par ailleurs, il mentionne que Mme C. a un projet de construction sur ce terrain retardé par la crise sanitaire liée au Covid-19.

**OP-11/** Il rappelle que les parcelles appartiennent à des particuliers<sup>3</sup>.

**OP-12/** La création de cet espace paysager, en le rendant inconstructible, n'est-il pas une velléité de la collectivité d'acquiescer du foncier en abaissant la valeur du fait de la diminution des droits à construire ?

**OP-13/** Une lettre motivant cet avis est remise en main propre au commissaire enquêteur. Une copie est jointe au registre d'enquête. (cf document n°1).

**Rencontre n°3 au siège : M. P. parcelles n°12 et 13 (espace paysager du Treuil)**

**OP-14/** M. P. a été informé par des voisins du projet de modification du PLU et aurait souhaité avoir été informé directement.

**OP-15/** Il est propriétaire des parcelles concernées par la bande des 5 mètres autour des espaces paysagers ou récréatifs.

**OP-16/** La personne n'est pas contre les projets de création de ce type d'espace comme aménité mais la mise en œuvre ne met pas sur un pied d'équité les propriétaires directement concernés par le caractère inconstructible dans la bande des 5 mètres selon la taille et la configuration des parcelles.

**OP-17/** En tant que propriétaire d'une petite parcelle au regard de l'ensemble des parcelles sur laquelle est sise son logement, il ne lui est plus permis de s'agrandir en hauteur. Avec le règlement actuellement en vigueur, il ne peut déjà pas s'agrandir à l'horizontal. M. P. considère que le préjudice pour les propriétaires de petites parcelles pèse lourdement plus que pour un propriétaire d'une grande parcelle dont la bande des 5 mètres constitue plutôt un avantage (en effet, la bande des 5 mètres est prise en compte dans le calcul des taux d'espaces verts de pleine terre). Ce préjudice est d'autant plus fort selon que la bande des 5 mètres intègre ou non la totalité ou une partie d'un bâtiment existant.

<sup>2</sup> Mme C. est propriétaire de la parcelle n°15, suite à une donation familiale.

<sup>3</sup> Par opposition certainement à la copropriété ou à une fondation comme il est mentionné dans la lettre remise en main propre lors de la permanence.



Source : la bande des 5 mètres autour de l'espace du Treuil, le règlement graphique du dossier d'enquête publique

**Rencontre n°4 : Mme E. parcelle n°50 rue Ampère (espace paysager du Treuil)**

**OP-18/** Mme E. construit une maison sur la parcelle n°50. Elle note que la bande des 5 mètres ne lui laisse plus la possibilité d'une extension (escaliers extérieurs).

**OP-19/** Elle se demande pourquoi il n'y a pas eu d'information sur le projet.

**OP-20/** Elle pense que la collectivité aurait dû mettre une lettre dans les boîtes aux lettres des habitations directement concernées par le projet de modification du PLU. Elle-même en a eu connaissance par des personnes (voisins ?) par le bouche à oreille.

**Permanence n°2 au siège du jeudi 05/05/2022 de 16h à 19h**

**Rencontre au siège n°5 : M. B. propriétaire de la parcelle n°147 (avenue de la Division Leclerc, en zone UD)**

**OP-21/** M. B. indique que sa parcelle n°147 est en zone d'aléa fort en ce qui concerne les risques carrières. Il se demande si cette situation dévalorise son bien en cas de vente.

**OP-22/** Il demande si cela implique aussi une dévaluation de la valeur locative de sa parcelle.

**OP-23/** Il note que s'il souhaite construire, cela ne sera pas possible car dans le projet du règlement, il est écrit que sont interdits les constructions nouvelles sauf en ZAC :

**1-8. En zone d'aléa très fort lié aux anciennes carrières, les constructions nouvelles lorsque les projets sont localisés en dehors des zones d'aménagement concerté (ZAC) et des quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV). Les travaux d'entretien et de gestion courants, les extensions et autres projets relatifs aux constructions existantes ne sont pas concernés par cette prescription.**

**1-9. Dans toutes les zones d'aléa lié aux anciennes carrières, les puisards ou les puits d'infiltration.**

*Source : article UD, page 50 du projet de règlement modifié.*

#### **Rencontre au siège n°6 : M. H association Picar-Lutecia**

**OP-24/** M. H. est venu parler du site du Treuil de la carrière AUBOIN, dernier treuil de la région parisienne. Les treuils ont été détruits ou démantelés (notamment par les bombardements prussiens lors du siège de Paris en 1870 car, visibles de loin, les sommets des treuils servaient à ajuster les tirs) mais ont été utilisés jusqu'au début du 19<sup>e</sup> siècle. Le treuil de Châtillon est un treuil à manège (utilisation de la forme du cheval) qui permettait de remonter des blocs de pierre de 8 tonnes par un puit de plus de 35 mètres de profondeur.

**OP-25/** L'association de bénévoles a entrepris la restauration de ce treuil en 1983 suite à sa découverte. Il est aujourd'hui classé en Monument Historique.

**OP-26/** L'association Picar est favorable à tout projet de nature à protéger ce patrimoine culturel. Ce qui est le cas pour ce projet de modification du PLU en créant ce nouvel espace paysager ou récréatif du Treuil et en sanctuarisant ces espaces par la bande des 5 mètres d'inconstructibilité.

#### **Rencontre au siège n°7 : M. et Mme Z. Parcelle n°264 (espace paysager du Treuil)**

**OP-27/** Comme d'autres propriétaires des parcelles concernées par la création de l'espace paysager du Treuil, ils ont été informés par des voisins. M. et Mme Z. auraient appréciés recevoir directement une notification du projet.

**OP-28/** Les parcelles sont aujourd'hui privées.

**OP-29/** Ils demandent si la parcelle du Treuil soit amenée à entrer dans le domaine public.

**OP-30/** Ils soulignent que l'espace de verdure du Treuil a été à l'origine du choix d'acquisition de leur bien pour lequel ils se sont endettés.

**OP-31/** De ce fait, ils sont favorables à la logique ou aux motivations de la collectivité de freiner la densification et de développer le cadre de vie des habitants.

**OP-32/** Ils s'interrogent aussi des possibilités d'agrandissement permis plus tard. Un chantier de construction est en cours sur la parcelle.

**OP-33/** Est-ce que la constructibilité limitée ou figée des parcelles est de nature à dévaloriser le bien ?

**OP-34/** Est-ce que cela freine les promoteurs dans leurs démarches d'acquisition de foncier pour construire des petits collectifs ? Les sommes proposées sont suffisamment élevées pour faire fléchir les propriétaires des parcelles de maisons individuelles.

**OP-35/** Aujourd'hui, une terrasse non couverte existe et est située sur la bande de 5 mètres. Cela signifie-t-il qu'il ne leur sera pas possible de la couvrir pour la transformer en véranda ?

**OP-36/** Si c'est le cas, les personnes pensent que les contraintes liées à cette bande de protection de 5 mètres sont excessives au regard de la préservation souhaitée pour ces espaces paysagers ou récréatifs.

**OP-37/** Pour l'espace du Treuil, les contraintes liées aux abords des monuments historiques sont déjà en place.

**OP-38/** Ils proposent des dérogations dans le but d'assouplir les règles tout en poursuivant l'objectif de préservation de ces espaces.

**OP-39/** Ils notent que la pyramide en verre au Louvre a valorisé le site tout en étant une architecture moderne. Ainsi des projets innovants architecturalement et respectant le cadre et l'environnement devraient être permis.

### Permanence n°3 au siège du mardi 17/05 de 9h à 12h

#### Rencontre au siège n°8 : Mme C. (parcelle n°15)

**OP-40/** Suite à la visite sur le terrain, Mme C. est venue lors de cette permanence pour montrer une ébauche de simulation de construction produite par un architecte (construction en L, respectant l'insertion du cadre environnant avant que la petite maison de la parcelle voisine n°50 ne soit détruite et remplacée par le bâtiment actuel).

**OP-41/** Elle était dans une démarche de projet de construction mis en pause durant la pandémie.

**OP-42/** Elle souhaite pouvoir construire sur la parcelle n°15 qui lui appartient réellement depuis 2018 après partage familiale.

**OP-43/** Elle insiste sur le fait qu'elle souhaite préserver le jardin, l'espace paysager de cette parcelle qui lui est cher et ne compte surtout pas céder à un promoteur cette parcelle.

**OP-44/** Rendre la totalité de la parcelle inconstructible lui semble totalement injuste car elle a entretenu cet espace paysager.

**OP-45/** Son projet de construction était de bâtir un logement pour elle (R+1 max) pour profiter de la vue sur le jardin.

**OP-46/** Elle pensait par ailleurs édifier un logement au fond du jardin pour son fils dans les années à venir.

#### Rencontre au siège n°9 : M. L. (association PICAR)

**OP-47/** M. L. a souhaité me présenter l'organisation de l'association PICAR, son histoire.

**OP-48/** En lien avec le Treuil, il m'informe des problèmes locaux sur les carrières et les solutions de comblement utilisées aujourd'hui.

**OP-49/** Ayant travaillé dans le génie civil auparavant, il pense que les injections de matériaux vont probablement poser des problèmes de sols à moyen terme. Il considère que les solutions visant à soutenir la charge des constructions au-dessus sont préférables car elles permettent de surveiller l'état des galeries et ainsi de détecter des risques d'effondrement. Chose que les comblements rendent impossibles.

**OP-50/** Les galeries souterraines des carrières sont présentes sur une grande partie des sous-sol de la ville de Châtillon.

**OP-51/** Concernant le Treuil, il précise que c'est l'ensemble de la parcelle du Treuil qui est protégé.

**Rencontre n°10 : Mme L. (remise en main propre d'une lettre, cf document n°3, joint au registre papier)**

**OP-52/** En préambule, elle n'est pas favorable à la création de l'espace paysager du Treuil car elle pense que c'est une atteinte à la propriété privée.

**OP-53/** Elle a souhaité me présenter ses observations contenues dans la lettre remise en main propre et pour lesquelles elle est venue et qui porte sur les règles de stationnement.

11

**Rencontre n°11 : Mme P. rue Ampère**

**OP-54/** Elle est venue s'informer du projet réellement.

**OP-55/** Elle a été informée par des voisins mais a souhaité venir s'informer du projet pour se forger un avis propre.

**OP-56/** Sur la bande des 5 mètres entourant la création de l'espace paysager, et courant le long de sa parcelle, elle s'inquiète car elle pense que cela dévalorise son bien.

**Permanence n°4 du mercredi 25/05/2022 de 14h30 à 17h30**

---

**Rencontre au siège n°12 : M. et Mme C. rue Ampère**

**OP-57/** Ils sont favorables à des créations d'espaces paysagers ou récréatifs à Châtillon.

**OP-58/** Mais pensent que cette mesure ne doit pas aller à l'encontre des propriétaires.

**Rencontre au siège n°13 trois personnes rue Albert Auboin**

**OP-59/** Ces personnes souhaitent protéger le cadre de vie du lotissement, notamment le maintien des pavillons actuels, sachant que les propriétaires s'entendent bien et poursuivent le même objectif.

**OP-60/** Elles s'interrogent sur le niveau de protection actuelle face à des programmes immobiliers collectifs dans le cadre de cette modification.

**OP-61/** Elles demandent s'il existe des outils qui protègent durablement le lotissement.

**OP-62/** Leur inquiétude vient du fait que des programmes immobiliers se développent sur les parcelles de l'autre côté de la rue Auboin et à proximité.

**Rencontre au siège n°14 : M. B. zone des Arues**

**OP-63/** M. B. pense que la zone des Arues doit être dédiés aux activités et ne doit pas comporter de logements : il faut qu'il y ait un « pôle fort » (de type Cluster) à Châtillon.

- OP-64/** Pour les bureaux, il faut assurer la sécurité des locaux pour l'attractivité.
- OP-65/** Si l'on souhaite créer des logements, le site de l'Onera est propice à cela.
- OP-66/** Les 3 immeubles Vauban devraient être démolies et reconstruits de manière plus attrayants.

#### Rencontre au siège n°15 Mme G.

- OP-67/** Elle est venue s'informer des points faisant l'objet de l'enquête publique.
- OP-68/** Elle pense que venir s'informer lors des permanences apporte plus d'éclairage pour consulter ensuite le dossier.
- OP-69/** Elle découvre l'existence d'un arbre remarquable près de son quartier.

12

## 2.2 LES VISITES SUR LE TERRAIN

Les visites sont à l'initiative du commissaire enquêteur en réponse à l'invitation préalable des propriétaires privés. Ces visites ont pour objet de visualiser sur le terrain les problèmes soulevés par les personnes. J'ai pu ainsi m'entretenir et écouter les observations contextualisées.

- ⇒ Au domaine Ariane, 15 rue Voltaire, le 03/05/2022 à 13h30.
- ⇒ Site de l'espace du Treuil (parcelles 51 et 15) le lundi 16/05/2022 à 14h30.
- ⇒ 17 rue Ampère (parcelle 15) le mercredi 25/05/2022 à 13h

### Registre n°1 au sujet du carrefour du 8 mai 1945

- RP-1/** Le bas de la rue Gabriel Péri devrait être largement élargi (route et trottoir afin de trouver une circulation plus fluide sur ce carrefour.
- RP-2/** Ce n'est malheureusement pas le cas aujourd'hui. Quand un bus descend de la rue Gabriel Péri et qu'un camion souhaite s'engager dans cette rue, les deux véhicules sont bloqués. Ce qui créé un bouchon.
- RP-3/** Quand une voiture venant du boulevard de la Liberté souhaite emprunter la rue Gabriel Péri, c'est la catastrophe aux heures de pointe.
- RP-4/** C'est aussi un problème lorsqu'un camion vient du boulevard de Vanves et souhaite tourner dans la contre-allée de l'avenue de Paris : bouchon assuré sur le boulevard de la Liberté.
- RP-5/** Ce carrefour mérite vraiment d'être modifié.

13

### Registre n°2 espace paysager du Treuil

- RP-6/** La création d'un nouvel espace est une chance car cela préservera le cadre de vie des habitants en évitant de voir de nouvelles constructions encore surcharger le quartier.
- RP-7/** Il est d'ailleurs devenu impossible de garer une voiture.
- RP-8/** Par ailleurs, la valeur même des maisons n'en sera que davantage augmentée du fait de la qualité de l'environnement.
- RP-9/** Je suis donc très favorable à cette heureuse initiative qu'il ne faut pas remettre à plus tard.

### Registre n°3 espace paysager du Treuil

- RP-10/** Je suis favorable à la création d'un espace paysager protégé sur le site de la carrière Auboin situé au N°19 rue Ampère.
- RP-11/** Cette décision permettra d'assurer une meilleure protection et mise en valeur de ce monument unique en région Île de France.
- RP-12/** Monument vestige d'une des activités principales du Sud parisien et plus particulièrement de Châtillon, dont la pierre a contribué à la construction de nombreux bâtiments et monuments.
- RP-13/** A terme on peut espérer que cet espace paysager sera ouvert au plus grand nombre.

### Registre n°4

- RP-14/** Les espaces verts se font de plus en plus rares contrairement aux nouvelles constructions.
- RP-15/** Il est donc important de vouloir protéger ce lieu privilégié du Treuil qui est resté dans son état naturel.
- RP-16/** Les voisins qui l'entourent en tirent un bénéfice.
- RP-17/** Cet espace améliore leur cadre de vie.
- RP-18/** Ce monument insolite de la commune est ouvert une fois par an au public.

**RP-19/** Il serait souhaitable que ce site entouré d'un espace paysager soit plus facilement à disposition des élèves et de nos petits-enfants afin de leur montrer et transmettre l'histoire de ce patrimoine.

#### Registre n°5 rue Albert Auboin

**RP-20/** Nous souhaitons éviter toutes constructions sur la parcelle de la rue Albert Auboin.

**RP-21/** Nous espérons garder notre tranquillité et qualité de vie.

**RP-22/** Trop de béton.

#### Registre n°6 rue Albert Auboin

**RP-23/** Résidant à Châtillon, rue Albert Auboin depuis 40 ans, j'ai vu la ville se transformer et se développer. J'estime que nous avons atteint aujourd'hui un niveau d'urbanisation suffisant.

**RP-24/** Préservons les zones pavillonnaires.

**RP-25/** Je ne suis donc pas favorable à la construction d'immeubles en face de chez moi.

**RP-26/** Nous sommes de plus dans une rue privée.

#### Registre n°7 zone des Arues

**RP-27/** Concernant la zone des Arues, elle aurait vocation à rester une zone d'activité en développant un cluster fort afin d'attirer des entreprises sur un thème retenu.

**RP-28/** Un des thèmes pourrait être les nouvelles technologies de la mobilité.

**RP-29/** Ce cluster pourrait rehausser l'image de marque de Châtillon.

**RP-30/** La construction de nouveaux logements pourrait se développer dans la future zone de l'Onera en développant une zone touristique avec un hôtel et un restaurant panoramique.

**RP-31/** Le secteur de l'Onera pourrait permettre de restructurer le secteur Vauban où les immeubles ne sont plus très adaptés aux souhaits des habitants qui demandent des espaces verts, des balcons, des immeubles à taille humaine.

## 2.4 OBSERVATIONS ECRITES REÇUES PAR COURRIER, LETTRES OU DOCUMENTS.

Les documents ont soit été remis en main propre au commissaire enquêteur lors des permanences soit transmis directement au service de l'urbanisme de Châtillon.

**Document n°1 : lettre de M. M. remise en main propre par M. M. au commissaire enquêteur lors de la première permanence (voir les observations de la rencontre n°2 lors de la première permanence).**

- L-1/** M. M.<sup>4</sup> émet un avis défavorable au projet compte-tenu de son impact sur le droit de jouissance des propriétés privées et d'une atteinte aux intérêts de la collectivité.
- L-2/** Il rappelle que dans les modifications précédentes, la création d'espaces paysagers ou récréatifs portait soit sur des espaces publics soit sur deux espaces privés. Le premier espace privé appartient à la fondation de Lambrechts (44 rue de Fontenay) et le second appartient à une copropriété.
- L-3/** L'ajout d'un nouvel espace (celui du Treuil, rue Ampère) à la liste des espaces paysagers ou récréatifs à préserver n'est pas acceptable car, de fait, les parcelles aux abords du Treuil (le Treuil inscrit comme monument historique) font déjà l'objet de dispositions spécifiques et contraignantes en matière d'autorisation d'urbanisme (insertion architecturale cohérente avec le monument ou contribuant à la conservation ou à la mise en valeur du monument). D'autant plus qu'en matière de superpositions des dispositions, les plus restrictives s'imposent.
- L-4/** Dans le cas de la parcelle n°15 en question, les dispositions de protection des monuments historiques sont actuellement en vigueur.
- L-5/** De surcroît, M. M. s'interroge sur le fait que la totalité de la parcelle est incluse dans le projet de cet espace paysager ou récréatif du Treuil.
- L-6/** Il rappelle que cette parcelle est privative et inhabitée. La parcelle appartient à un particulier<sup>5</sup> et présente un verger familial.
- L-7/** L'utilisation de cette parcelle, depuis plusieurs générations, comme verger familial a vocation à être maintenue.
- L-8/** La suppression du droit à construire, notamment au niveau des bâtiments encore existants mais non habitables constitue, selon elles, une atteinte au droit fondamental de jouissance du propriétaire pour son propre bien.
- L-9/** Elles soulignent que cette suppression du droit à construire interdirait d'envisager des projets de construction qui à la fois respecteraient les prescriptions des Architectes des Bâtiments de France (l'ABF) et préserveraient le verger actuel.
- L-10/** De surcroît, la parcelle inoccupée de façon permanente servirait de « *camp de base pour commettre divers délits et vols dans le quartier comme cela s'est déjà déroulé par le passé.* » (cf lettre n°1).
- L-11/** Ces personnes pensent que le projet de création de cet espace paysager ou récréatif va à l'encontre des intérêts de nombreux propriétaires directement impactés.
- L-12/** Elles pensent que ce projet va également à l'encontre des intérêts de la collectivité et particulièrement à l'ensemble des résidents du quartier.
- L-13/** Mme C.<sup>6</sup> s'oppose fermement et sans réserve à ce projet de modification n°5 du PLU dans laquelle serait créée l'espace paysager ou récréatif.

**Document n°2 : lettre de l'association PICAR (voir déposition n°11).**

<sup>4</sup> La lettre n'étant pas signée. Cependant la déposition n°2 du registre dématérialisé est un copier/coller du contenu de cette lettre et est signée de M. M. Le « JE » fait référence a priori à l'auteur de la déposition comme toute déposition, et partant à M. M.

<sup>5</sup> Mme C. est propriétaire de la parcelle n°15.

<sup>6</sup> Voir note précédente sur le « JE ».

- L-14/** Pour rappel, l'association est régie par la loi 1901 et est dénommée Institut de sauvegarde et de réhabilitation du Patrimoine Industriel des Carrières (PICAR).
- L-15/** L'association ne s'oppose pas au projet de modification n°5 du PLU, notamment concernant la création d'un espace paysager ou récréatif venant renforcer la protection des espaces verts du Treuil de carrière et ses abords.
- L-16/** Elle souhaite que soit tenu compte d'une réserve d'usage permettant d'édifier sur une partie des terrains un bâtiment à usage culturel et pédagogique de faible hauteur par rapport au terrain naturel.
- L-17/** Cette construction légère en ossature bois s'intégrera parfaitement dans l'espace paysager et permettra de recevoir le public, en particulier les scolaires.
- L-18/** Elle abritera une collection d'outils, de géologie et de minéralogie, les maquettes et reconstitutions, les supports pédagogiques et multimédia ainsi que tous les documents et archives permettant d'animer un « espace de la pierre ».
- L-19/** L'espace pierre, dédié à l'enrichissement et au partage des connaissances, retracera l'histoire du monument, celle de son environnement et celui des anciennes carrières souterraines de Châtillon.
- L-20/** De nombreuses personnes ont participé au sauvetage, à la restauration et à la protection de ce patrimoine unique en France. L'association souhaite aujourd'hui transmettre ce monument et son environnement au plus grand nombre dans les meilleures conditions afin de lui assurer un avenir durable.
- L-21/** Cette proposition de de modification n°5 est une opportunité offerte aux Châtillonnais d'exprimer des suggestions constructives ou des propositions techniques concrètes permettant de trouver des solutions pérennes pour tous et de répondre également aux attentes de chacun en matière d'écologie.
- L-22/** Les carrières souterraines situées sous les espaces verts à protéger et limitrophes devraient bénéficier de consolidation traditionnelles en maçonnerie en cas de besoin.
- L-23/** Ce type de consolidation vise à protéger le milieu naturel souterrain de pollution diverses dues à des injections de matériaux de récupération non inertes, de moindre qualité. Ces comblements avec des matériaux non inertes polluent les eaux souterraines.
- L-24/** L'association rappelle que le puit du Treuil permet d'accéder facilement aux zones à consolider et pour un bien moindre coût. En 2017, des riverains ont bénéficié de cet accès aux souterrains.

#### Document n°3 (lettre de Mme L.) Les normes de stationnement pour les deux-roues non motorisés

- L-25/** « Le PLU de Châtillon respecte actuellement les objectifs du PDUIF » mais la municipalité souhaite aller plus loin notamment dans la superficie minimale et la localisation offertes au stationnement vélos.
- L-26/** Ainsi l'obligation de 0,75 m<sup>2</sup> et de 1,50 m<sup>2</sup> pour les logements passe à 2,00 m<sup>2</sup> par logement et désormais pour les vélos uniquement. Cette norme est plus incitative à la pratique de ce mode de déplacement.
- L-27/** Mais pour poursuivre dans cette logique légitime de protection de l'environnement, pourquoi ne pas agir aussi sur la place de la voiture dans les constructions et donc sur les normes de stationnement automobile ?

- L-28/** On remarque aujourd’hui plusieurs évolutions de l’usage de la voiture et de la destination des places de stationnement.
- L-29/** Des places de stationnement privées de plus en plus souvent utilisées comme pièces supplémentaires du logement (transformation en atelier, cellier, débarras, ...).
- L-30/** L’émergence de la mutualisation des parkings privés, aidée par le numérique.
- L-31/** Le développement croissant de nouvelles mobilités moins consommatrices de m<sup>2</sup> (vélos, trottinettes, ...).
- L-32/** L’usage de véhicules plus petits, plus légers et plus efficaces sur le plan énergétique, conçus pour réduire l’utilisation et la possession individuelle de voiture et pour être connectés aux réseaux électriques intelligents et aux enjeux écologiques.
- L-33/** Pour toutes ces raisons, et pour d’autres, la norme actuelle de l’article 12 du PLU (1 place de stationnement pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher) fixée il y a 10 ans, avant l’arrivée de la ligne de tramway T6, n’est plus adaptée à la conjoncture et aux enjeux écologiques.
- L-34/** Pour renforcer et compléter les mesures visant à un plus grand respect de l’environnement, notamment en réduisant l’incitation à la possession d’un ou de plusieurs véhicules, favorisée par la norme actuelle, il est nécessaire de rectifier et d’abaisser cette norme de stationnement et de la passer à 0,7 place par logement pour les collectifs.
- L-35/** Pour information, les villes de de Malakoff et d’Issy-les-Molineaux imposent respectivement, 0,5 m<sup>2</sup> de place de parking par logement en collectif et de 1 place par 100 m<sup>2</sup> de SPD (surface de plancher).
- L-36/** La réduction du nombre de place de stationnement contribuera à diminuer « l’appel d’air » de la possession de voiture personnelle.

#### Document n°4, les amis du Vieux Châtillon

- L-37/** A/ concernant un emplacement réservé permettant l’élargissement de la rue Gabriel Péri, il y a urgence à restructurer le carrefour du 8 mai 1945, devenu impraticable aux heures de grand trafic car trop engorgé et mal conçu.
- L-38/** Le terrain situé à l’angle du boulevard de la Liberté et de la rue Gabriel Péri devrait permettre un dégagement indispensable pour une circulation correcte et fluide pour les bus, les véhicules, les vélos et piétons avec des poussettes.
- L-39/** Ce terrain est propriété du département. Il est situé au-dessus d’une zone de carrières de gypse sur 23,60 mètres de profondeur.
- L-40/** Si ce terrain devait être construit, cela viendrait en contradiction avec le plan de prévention des risques évoqué par le service de l’inspection Générale des Carrières (IGC).
- L-41/** D’autre part, la végétalisation de la ville, projet porté par la mairie et par Vallée Sud Grand Paris (VSGP) ne va pas dans le sens d’une construction très réduite sur ce terrain.
- L-42/** Les riverains, et en particuliers les habitants du 6 boulevard de la Liberté ne souhaitent pas de construction nouvelle sur cet emplacement.
- L-43/** B/ Concernant la protection urbanistique autour des monuments historiques, nous souhaitons conserver cette zone pavillonnaire autour du Treuil de carrière (monument historique) mais également sanctuariser cette zone, déjà très prisée des promoteurs qui, sur des emplacements pavillons-jardins construisent des petits collectifs.

- L-44/** L'exemple de construction rue Lasègue illustre que le doigt est mis dans l'engrenage. Nous demandons que cela s'arrête là.
- L-45/** C/ Sur la Porte Nord, oui nous sommes favorables au projet car la Porte nord comporte trop d'immeubles de bureaux qui pourraient peut-être redevenir zone constructible pour des logements sociaux à proximité des transports.
- L-46/** D/ La zones des Arues doit rester en zone d'activités commerciales et artisanales pour constituer un pôle d'emploi.
- L-47/** E/ l'urgence pour les Châtillonnais est de préserver les bâtiments patrimoniaux en mauvais état et de les faire restaurer.
- L-48/** La Folie Desmares (rare Folie<sup>7</sup> datant de 1705) est à conserver absolument.
- L-49/** La maison des Maturins datant de 1450.
- L-50/** Le bâtiment Edgar Brandt est un trésor de l'architecture des années 20 (ancien siège de Matra et EADS) témoin de 100 années d'aéronautique française. A deux pas de Paris, cet imposant bâtiment pourrait être adapté en pôle d'excellence pour le développement de la haute technologie de précision ou pourrait être destiné à un centre de formation des métiers d'art. le transformer en logements sociaux serait une grande déception pour l'histoire et le patrimoine châtilonnais. Ne pas commettre l'irréparable.
- L-51/** F/ Concernant le domaine occupé par le SEDIF, pourquoi le réservoir en état d'abandon donné pour le franc symbolique à la ville de Châtillon n'est pas détruit ?
- L-52/** Il faudrait le mettre à la disposition d'un autre projet : immeuble, structure publique, salle d'exposition, etc.
- L-53/** G/ il faut noter le fait que couper les arbres existants sous prétexte qu'ils sont malades n'est pas la solution lorsqu'un arbre met 50 ans à pousser. Ainsi, pourquoi l'arbre devant le cinéma a-t-il été coupé ? Etait-il malade ou gênant pour le chantier ? il existe des traitements pour les arbres.
- L-54/** H/ Enfin, concernant les espaces verts des jardins des particuliers, ne serait-il pas important d'indiquer dans le PLU les arbres à planter face au changement climatique justement afin d'éviter les traitements phytosanitaires.
- L-55/** Remarque : le tissu commercial de Châtillon reste à développer. Une étude approfondie serait très utile et constructive.

#### Document n°5 l'association Cadre de Vie Châtillon

- L-56/** La modification n°5 correspond à un souci de meilleure gestion de l'urbanisme pour favoriser l'adaptation aux principes éco-responsables tout en répondant aux exigences de nouvelles technologies comme l'utilisation des outils de transport durable. L'association soutient globalement les éléments de la modification n°5 du PLU.
- L-57/** L'obligation de 30% de logements locatifs sociaux (LLS) pour des opérations immobilières de plus de 15 logements dans toutes les zones répond aux exigences de logements sociaux qui s'imposent. Cela permettra à la ville de mieux respecter les principes de solidarité et de répondre aux exigences de la loi.

<sup>7</sup> Une folie est une maison de villégiature ou de réception construite à partir du XIVe siècle et principalement au XIXe siècle par l'aristocratie ou la bourgeoisie aisée en périphérie des villes. Source : Wikipedia.  
La Folie Desmares : <http://maisondupatrimoine-chatillon92.fr/folie-desmares/la-folie-desmares/>

**L-58/** Concernant l'ER de la rue Gabriel Péri, à l'angle de la rue de la Liberté est particulièrement importante.

- créer un ER à rue Gabriel Péri, à l'angle de la rue de la Liberté.

Cette création d'ER vient réaffirmer la volonté de la Ville de réaménager le carrefour et agrandir la rue Gabriel Péri. Cet ER est placé sur la servitude du plan d'alignement du Département des Hauts-de-Seine.

#### 3.10.4. Création d'un ER rue Gabriel Péri

La rue Gabriel Péri fait actuellement l'objet d'une servitude d'alignement à destination du Département des Hauts-de-Seine, servitude qui pourrait être supprimée dans les prochaines années. La Ville de Châtillon souhaite réaffirmer sa volonté d'élargir la rue Gabriel Péri afin de réaménager le carrefour pour faciliter le flux véhicules, des vélos et des piétons. Aussi, il est proposé de créer un emplacement réservé sur les parcelles J199, 200, 201 et 157.



Source : page 80 du rapport de présentation du projet de modification n°5

**L-59/** Le carrefour du 8 mai 1945 est un des plus gros points noirs de la ville. La conjonction de l'arrêt « Centre-ville » de la ligne de tramway T6 et les flux piétons qu'il induit, le croisement de plusieurs lignes de bus, le débouché de la contre-allée de l'avenue de Verdun, la convergence des pistes cyclables font de ce carrefour un endroit dangereux ; pollué par les embouteillages à toutes les heures de pointe et extrêmement bruyant.

**L-60/** Pour être efficace, l'élargissement indispensable de la rue Gabriel Péri devra s'intégrer dans une révision d'ensemble du carrefour en lien avec le Département.

**L-61/** L'aménagement de l'espace rendu disponible boulevard de la liberté devrait permettre un aménagement qualitatif qui contrebalancerait la réalisation de la résidence étudiante particulièrement massive et envahissante.

**L-62/** La création d'un espace paysager ou récréatif sur les parcelles accueillant le treuil de la carrière Auboin et les parcelles attenantes répond au souci de préserver des espaces verts ou boisés privés.

**L-63/** Il n'existe plus à Châtillon d'espace vert non construit d'une surface significative. Aussi il est judicieux de conserver et aménager cet espace disponible, relativement inutilisé sans être totalement laissé à l'abandon.

**L-64/** Son aménagement devrait permettre d'en tirer un meilleur parti en lui gardant son aspect de témoignage historique des carrières.

**L-65/** L'association a reporté le périmètre correspondant au projet de cet espace sur la carte des carrières. L'état des sous-sols imposera clairement une prise en charge du puit et des galeries en sous-sol : les galeries qui desservait le puit s'étendent sous tout le périmètre réservé et même sous la plupart des parcelles voisines.



Source : illustration du document n°5

**L-66/** Pour garantir la sécurité des éventuelles constructions dans ce périmètre, le comblement ou le traitement de toutes ces galeries constituerait une charge financière extrêmement lourde, voire dissuasive.

**L-67/** La prise en compte des anciennes carrières très largement subie par notre ville.

**L-68/** Dans le règlement, pour toutes les zones la formulation est la suivante :

**2-9. Sous réserve que le pétitionnaire mette en œuvre des mesures nécessaires pour s'assurer de la stabilité du sous-sol (comblement ou traitement des anciennes carrières, adaptation des fondations...), notamment par la réalisation d'études géotechniques, sont autorisés :**

- en zone d'aléa très fort lié aux anciennes carrières, les constructions nouvelles uniquement lorsque les projets sont situés au sein de ZAC ou de QPV ;
- dans les zones d'aléa fort à faible lié aux anciennes carrières, les constructions nouvelles ;
- dans toutes les zones d'aléa lié aux anciennes carrières, les travaux nécessaires au fonctionnement des services publics ou les travaux et aménagements permettant de réduire l'exposition aux risques ;
- dans toutes les zones d'aléa lié aux anciennes carrières, les reconstructions après sinistre.

Source : cité dans le document, extrait en page 10 du règlement modifié dans le dossier d'enquête.

**L-69/** La formulation « mettre en œuvre les mesures nécessaires pour s'assurer de la stabilité du sous-sol (comblement ou traitement des anciennes carrières, adaptation des fondations) notamment par la réalisation d'études géotechniques » nous semble trop générale et ne répond pas à la prise en compte du problème de façon durable.

**L-70/** La prise en compte des travaux de sécurité à réaliser en sous-sol ne doit pas se faire sur la base de l'appréciation isolée d'un programme immobilier. Sur Châtillon, plusieurs sinistres (rue de Fontenay, ...) se sont produits à proximité immédiate et suite à des travaux de confortation réalisés lors de la construction de programmes immobiliers.

**L-71/** La confortation doit être étudiée sur un plan plus large que celui de l'immeuble concerné.

- L-72/** Le choix laissé entre le comblement, le traitement des anciennes carrières ou l'adaptation des fondations ne doit pas être laissé à l'appréciation d'un opérateur privé.
- L-73/** Les anciennes carrières sont constituées en réseaux et répondent à l'impératif de circulation des eaux souterraines. Le comblement a pour inconvénient de boucher les galeries et de détourner la circulation de l'eau souterraine. Il coupe l'accès aux réseaux de proximité.
- L-74/** Le choix des travaux d'aménagement pour s'assurer de la stabilité du sous-sol doit être fait par l'autorité qui délivre le permis de construire en tenant compte de ces paramètres globaux.
- L-75/** Les travaux de comblement récents ont montré que la présence de galeries est largement sous-estimée.
- L-76/** Nous devrions avoir une bien meilleure connaissance que celles des cartographies disponibles.
- L-77/** Au cours des nombreux forages réalisés on devrait pouvoir prospecter les galeries à l'aide de moyens automatiques. Il est indispensable d'enrichir les cartographies.
- L-78/** Les enjeux de sécurité et le coût de la prise en charge des aménagements et des sinistres justifient la mise en place d'une gestion durable des anciennes carrières avec des compétences très spécifiques que seuls des services comme celui des Carrières possèdent.

### Dépositions numérotées de 1 à 30

#### Déposition N°1

**RD-1/** Pour la construction de sa maison, son promoteur lui impose un minimum de 2 places de parking. Ce qui nécessite un élévateur dans le garage. Cette personne ne possède qu'un véhicule et trouve inutile d'équiper son garage d'un élévateur.

**RD-2/** La personne demande que le PLU n'oblige pas à avoir au moins deux places de parking pour logement.

22

#### Déposition n°2

Cette déposition correspond en tout point à la lettre (document n°1) remise en main propre par l'auteur de la déposition.

#### Déposition n°3

**RD-3/** La personne émet un avis défavorable au projet de modification du PLU qui concerne une zone pavillonnaire.

**RD-4/** De fait, la majorité des maisons possède un jardin. Elle pense donc que la création d'une zone verte à cet endroit<sup>8</sup> est absurde.

**RD-5/** Elle pense qu'il faudrait localiser la zone verte près des immeubles car ces derniers en tireraient de meilleurs bénéfices.

#### Déposition n°4

**RD-6/** La personne émet un avis favorable au projet de modification du PLU présenté. Son avis favorable est motivé par le fait que ce type d'enquête publique fait souvent ressortir des intérêts particuliers.

**RD-7/** Le public qui s'exprime, notamment en déposant des avis défavorables, ne reflète pas l'avis de la majorité qui ne s'exprime pas et silencieuse du fait notamment qu'elle ne s'oppose pas au projet.

**RD-8/** Elle rappelle qu'après des décennies de densification, tout ce qui permet de mieux protéger les bâtiments emblématiques, les espaces verts de la ville va dans le bon sens.

**RD-9/** Préserver les espaces de biodiversité et le patrimoine communal est indispensable.

**RD-10/** Elle considère que la valorisation de ces espaces constitue une bonne démarche.

**RD-11/** Les intérêts de la collectivité sont protégés tout en offrant à nos enfants, petits-enfants aux générations suivantes un cadre de vie préservé et agréable.

**RD-12/** Pour elle, l'intérêt d'une bande de protection de 5 mètres est indéniable. Il s'agit de sauvegarder certains secteurs.

<sup>8</sup> Par déduction, l'auteur(e) de la déposition parle du projet de création de l'espace paysager du Treuil, seul ajout de « zone verte » dans le projet de modification du PLU par rapport au PLU en vigueur actuellement.

**RD-13/** Cette bande de protection des 5 mètres permet d'éviter le morcellement des terrains après leurs cessions à des promoteurs immobiliers.

**RD-14/** En revanche, la bande de protection limite les projets des propriétaires des parcelles, directement concernés par le tracé de cette bande. Pourrait-on prévoir une forme d'indemnisation ?

**RD-15/** Pourrait-on envisager des dérogations au cas par cas concernant des constructions légères (extensions, abris de jardin, véranda, piscine, ...) en dehors des bâtiments de services publics ou d'intérêt collectif ?

**RD-16/** La décision d'accorder ou de rejeter les dérogations demandées pourrait nécessiter des études d'impact et les avis des administrations compétentes.

**RD-17/** Elle rappelle à tous qu'il faut garder à l'esprit que « *Le seul moyen de sauver l'homme est de sauver l'environnement dans lequel il vit* », que « *L'homme se doit d'être le gardien de la nature, non son propriétaire* » et qu'au final, « *Le monde contient bien assez pour les besoins de chacun mais pas assez pour la cupidité de tous* » (Philippe St Marc et Gandhi).

**Déposition n°5**

**RD-18/** Habitant de Châtillon, la personne est favorable au projet de modification du PLU qui vise la protection des espaces verts et la construction de logements sociaux moins énergivores.

**RD-19/** Elle rappelle que le développement récent a bétonné à outrance la commune.

**RD-20/** Elle pense que c'est le seul quartier<sup>9</sup> où l'on peut agir pour freiner cette bétonisation.

**Déposition n°6**

**RD-21/** Habitant sur la commune, la personne est très favorable au projet de modification du PLU présenté.

**RD-22/** Cette modification permet de préserver le cadre de vie des habitants de la commune en augmentant de manière significative la surface des espaces verts dans les zones d'habitat collectif.

**RD-23/** Elle considère que l'objectif d'augmenter le taux de logements sociaux est une bonne chose au regard du nombre de demandeurs en Île-de-France, notamment à Châtillon.

**Déposition n°7**

**RD-24/** Résidant sur la commune, cette personne est très favorable au projet de modification du PLU car cela va dans le bon sens des châillonnais.

**Déposition n°8 :**

**RD-25/** La personne accueille favorablement le projet de modification du PLU présenté car il permet de mieux préserver le cadre de vie des habitants de la commune en augmentant le taux de 35% à 40% d'espaces verts dans les zones d'habitat collectif.

<sup>9</sup> Le commissaire enquêteur suppose qu'il s'agit de la zone UD pavillonnaire à l'Ouest de l'axe constitué par l'avenue de Paris et l'avenue de Verdun.

**RD-26/** Elle trouve que la participation des conseils de quartier à l'inventaire des arbres remarquables est une très belle initiative.

**RD-27/** Elle pense que la volonté d'imposer un taux de logements sociaux de 30% dans les futurs programmes immobiliers est indispensable pour répondre à la demande de logements.

**RD-28/** Elle est également favorable à toute mesure préservant les zones pavillonnaires et limitant l'habitat collectif par les règles de hauteur.

#### Déposition n°9 : espace paysager ou récréatif du Treuil

**RD-29/** Le rapport de présentation du projet de modification du PLU mentionne en page 83 la création d'un espace paysager ou récréatif du Treuil suite à des études menées par la ville de Châtillon. Elle demande à ce que ces études soient portées à la connaissance des Châtillonnais ainsi que la méthode utilisée.

24

### 3.10.6. Création d'un espace paysager ou récréatif au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme sur les parcelles accueillant le treuil de la carrière Auboin et les parcelles attenantes

La Ville de Châtillon mène une politique en faveur de la nature en ville et s'est engagée dans le cadre de la modification n° 4 du PLU à identifier des espaces verts à préserver. Les études menées par la Ville de Châtillon ont conduit à protéger le terrain accueillant le treuil de la Carrière Auboin et les parcelles environnantes en créant un espace paysager ou récréatif à protéger au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme. Cette modification s'inscrit dans les orientations du PADD, à l'axe 3, dans l'objectif 3 « structurer la trame verte communale » - « en identifiant et préservant des espaces verts ou boisés privés d'importance existant sur le territoire communal notamment dans le secteur pavillonnaire ». Le treuil est situé en pleine zone pavillonnaire. La Ville de Châtillon souhaite protéger les cœurs d'îlot de ces parcelles. Les parcelles AB 264, 51, 15, 16, 18 et une partie des parcelles AB 11 et 14 sont concernées. Il est rappelé que la modification n° 4 a prévu que les constructions neuves, l'extension et la surélévation des constructions existantes (hors Services publics ou d'intérêt collectif) soient interdites dans une bande d'inconstructibilité de 5 mètres délimitée au plan de zonage aux abords des espaces paysagers ou récréatifs à protéger. Ce nouvel espace paysager ou récréatif est donc concerné par cette disposition. Le titre V du Règlement liste les espaces paysagers ou récréatifs repérés sur le document graphique. Par conséquent la liste est mise à jour afin d'y ajouter cet espace paysager ou récréatif nouvellement créé.

Source : page 83, du rapport de présentation du projet de modification n°5 du PLU

#### Déposition n°10 : la bande des 5 mètres, l'espace paysager du Treuil

**RD-30/** La personne émet un avis défavorable sur le projet de création de l'espace paysager du Treuil.

**RD-31/** Rester chez soi le plus longtemps possible est le souhait de beaucoup. Comment permettre le maintien à domicile lorsque les personnes vieillissent ou se retrouvent en situation de handicap ?

**RD-32/** Elle considère que d'interdire des extensions<sup>10</sup> sur les parcelles concernées enlève la possibilité d'adapter son logement dans des situations de handicap.

**RD-33/** Pour elle, ce type d'agrandissement permet aux personnes à mobilité réduite (PMR) de rester plus longtemps dans son logement et apporte confort et sécurité.

<sup>10</sup> Il est question d'extension horizontale.

**RD-34/** Dans cette logique, les propriétaires des parcelles autour du Treuil doivent pouvoir réaliser ce type d'aménagement.

**RD-35/** Rendre inconstructible une grande partie des jardins et interdire la construction dans la bande des 5 mètres, notamment lorsque les parcelles sont étroites (car majoritairement en longueur), interdit tout projet de construction adapté aux personnes à mobilité réduite.

**RD-36/** Elle souhaite que ces parcelles soient laissées totalement constructibles.

**RD-37/** Les règles actuelles du PLU sont déjà contraignantes eu égard aux surfaces des parcelles. Les possibilités de construction sont inversement proportionnelles à la surface du terrain : plus la surface du terrain est conséquente moins vous pouvez construire en proportion.

**RD-38/** La personne se demande pourquoi ne pas interdire les divisions parcellaires pour contrecarrer les projets des promoteurs immobiliers ?

**RD-39/** Les promoteurs ne tiennent pas compte des espaces verts et du respect des monuments historiques.

**Déposition n°11 : espace paysager du Treuil**

**RD-40/** La personne émet un avis défavorable au projet de modification présenté.

**RD-41/** Elle se demande si le fait de rendre inconstructible tout ou en partie des terrains relève d'une bonne intention ou d'une manœuvre politique pour acquérir du foncier en dessous de sa valeur.

**RD-42/** Elle se pose même la question de l'existence d'un projet sous-jacent qui nécessiterait de racheter des terrains<sup>11</sup> ?

**RD-43/** La personne déclare ne pas chercher à prêter de mauvaise intention à la municipalité ni à l'intercommunalité dont l'objectif est de veiller aux cadres de vie de la population.

**RD-44/** Elle se demande cependant comment ces pouvoirs publics peuvent garantir aux propriétaires privés autour de la parcelle du Treuil que ces derniers ne feront pas l'objet d'une expropriation d'une partie de leurs terrains au profit d'un espace rendu public à plus ou moins long terme ?

**RD-45/** Elle pense qu'il est réellement question de spoliation. Il faut se mettre à la place des propriétaires qui se voient privés du jour au lendemain d'un droit de disposer de leurs biens. Elle déclare en effet que si l'on pose la question « *êtes-vous POUR ou CONTRE rendre votre terrain inconstructible au profit d'espace vert sanctuarisé ?* », le résultat semble connu d'avance, et a fortiori si la question subsidiaire est « *êtes-vous POUR ou CONTRE voir votre patrimoine immobilier dévalué du jour au lendemain de manière substantielle ?* »

**RD-46/** Elle pense que le fait d'imposer l'interdiction de construire sous-entend pour la population que les propriétaires autour du Treuil ne sont habités que par la cupidité et la déconsidération pour les questions environnementales et culturelles.

**RD-47/** Elle pense qu'il existe des moyens équitables pour protéger le site du Treuil et respecter les droits des propriétaires.

**RD-48/** La décision d'inconstructibilité est disproportionnée, voire inique.

<sup>11</sup> Il s'agit des terrains de l'espace paysager du Treuil. En effet, le contenu de cette déposition concerne explicitement l'espace du Treuil et non les autres espaces concernés par l'inconstructibilité.

**RD-49/** Elle pense qu'une solution protectrice et respectueuse des parties doit émerger à l'occasion d'une concertation tripartite (pouvoirs publics/propriétaire de la parcelle Treuil/propriétaires des parcelles impactées). « *De la discussion jaillit la lumière !* ».

#### Déposition n°12 : espaces verts, bétonisation

**RD-50/** Une habitante de Châtillon remercie le porteur de projet de prendre le temps de faire de la ville un lieu avec plus de verts et moins de béton.

**RD-51/** Elle considère que le projet de modification du PLU présenté va dans ce bon sens.

#### Déposition n°13 : les Arues

**RD-52/** Habitant Châtillon, il lui semble que la zone des Arues est parfaite pour mettre en place un éco-quartier.

**RD-53/** En effet, il est nécessaire de stopper la frénésie immobilière que les habitants et la commune ont connu depuis dix années sans que ne suivent des équipements sociaux, culturels, sportifs, environnementaux pour l'accueil des nouveaux arrivants sur la commune.

**RD-54/** De surcroît, les projets immobiliers de bureaux présents sur la commune ne répondent plus aujourd'hui à une demande ou besoin. La crise sanitaire Covid-19 a profondément modifié les comportements des entreprises quant à la nécessité d'une présence physique de leurs salariés.

**RD-55/** La personne s'étonne qu'un panneau publicitaire existe toujours près d'Orange Lab indiquant encore aujourd'hui la création future de 20 000 m<sup>2</sup> de bureaux.

**RD-56/** Selon elle, c'est une aberration car la commune offre déjà des milliers de m<sup>2</sup> de bureaux restés vides alors qu'on dénombre 3 500 demandes de logements sociaux dont 1 500 sont en instance et émanent de Châtillonnais.

**RD-57/** Elle constate que dans le même temps les lycéens de la commune sont envoyés à Clamart voire au-delà, à plus de 45 minutes de transport en commun pour rejoindre leur lycée. Elle note que Châtillon est une des 2 ou 3 villes de France de plus de 40 000 habitants à être dépourvue de lycée.

**RD-58/** C'est pourquoi, elle accueille favorablement le projet de faire évoluer la zone des Arues afin de pouvoir y implanter un lycée, des espaces verts et de loisirs, des logements sociaux, un espace culturel et sportif pour que les jeunes puissent pratiquer ad hoc leurs loisirs.

**RD-59/** Elle est contre la poursuite d'une construction de nouveaux immeubles d'habitation à 6 ou 8 000 euros le m<sup>2</sup>.

#### Déposition n°14 : constructions en bois

**RD-60/** La personne considère que les mesures favorisant des constructions en ossature bois au lieu du béton sont des mesures efficaces et nécessaires.

**RD-61/** Elle apprécie les bonus de 30 cm de surélévation pour des travaux d'isolation de toiture.

#### Déposition n°15 : collectif

**RD-62/** Cette association châtillonnaise exprime un avis très favorable à l'ensemble du projet de modification du PLU présenté au public.

**RD-63/** Ce projet est en rupture avec la politique de trois décennies de bétonisation à outrance, livrant la ville à la promotion immobilière.

**RD-64/** Les enjeux de réchauffement climatique sont réellement pris en compte tout en préservant le cadre de vie par une augmentation de la surface des espaces verts dans la zone d'habitat collectif, par des aménagements de règles pour de la rénovation thermique.

**RD-65/** Les enjeux de perméabilité des sols sont également pris en compte dans ce projet. En effet, le collectif note que trop de nouvelles constructions sont faites en mode « greenwashing » avec uniquement des terrasses ou des toitures végétalisées mais au mépris de la végétalisation en pleine terre ou au mépris de vraies solutions en faveur de la lutte contre le réchauffement climatique.

**RD-66/** Le collectif note le souci d'équité sociale dans le choix d'imposer 30% de logements sociaux dans les futurs programmes immobiliers ...

**RD-67/** ... ainsi que les exigences relatives aux locaux de vélos. Le sujet du stationnement des cycles fait partie des exigences d'une ville qui se veut réellement cyclable.

**RD-68/** Concernant la dimension patrimoniale de l'espace du Treuil, le collectif estime qu'elle est essentielle. La préservation de ce patrimoine historique et majeure de Châtillon et de son environnement végétalisé est une excellente initiative.

**RD-69/** En effet, la zone pavillonnaire est de plus en plus livrée aux projets immobiliers et le projet de protection de cet espace par l'inscription dans le PLU semble nécessaire pour échapper à cette pression immobilière.

**RD-70/** Par ailleurs, l'enrichissement de l'inventaire des arbres remarquables participe au souhait de préserver ce qui peut encore l'être sur la commune.

#### Déposition n°16 :

**RD-71/** Résidente de la commune, la personne est favorable au projet de modification du PLU qui selon elle renforce la résilience de la ville.

**RD-72/** Ce projet permet de préserver le cadre de vie de la population avec le passage du taux de 35% à 40% de surface de terrain en espaces verts dans les zones d'habitat collectif.

**RD-73/** Elle trouve que le projet présente des initiatives intéressantes, notamment la participation des conseils de quartier dans l'enrichissement de l'inventaire des arbres remarquable.

**RD-74/** Elle souhaite que ces initiatives se poursuivent et s'amplifient.

#### Déposition n°17 :

**RD-75/** Augmentation des espaces verts, 30% de logements sociaux, lutte contre les îlots de chaleur, autant de bonnes mesures pour notre ville.

**RD-76/** La personne émet un avis très favorable

#### Déposition n°18 : création de l'éco-quartier des Arues

**RD-77/** La personne est favorable au projet de création d'un éco-quartier dans la zone des Arues.

**RD-78/** En effet, depuis trop longtemps la ville a subi le bétonnage des promoteurs immobiliers. Ainsi, avec plus de vert, la ville respire.

**Déposition n°19 :**

**RD-79/** Habitante de Châtillon, la personne considère que le projet de modification n°5 du PLU est une excellente chose, notamment les constructions en bois, la végétalisation ainsi que la préservation des espaces verts autour du Treuil.

**RD-80/** Le changement climatique est à nos portes. Nous devons léguer une planète vivable aux futures générations.

**RD-81/** Arrêtons la bétonisation.

28

**Déposition n°20 :**

**RD-82/** La personne est favorable au projet de modification n°5 du PLU qui fournit plus d'espaces verts et donc améliore notre cadre de vie.

**Déposition n°21 :**

**RD-83/** La personne note que certains changements dans le projet apparaissent très techniques et lui semblent ainsi assez vagues, n'étant pas experte en urbanisme.

**RD-84/** Toutefois, elle pense que l'objectif de préserver et de développer les espaces verts est une excellente initiative.

**RD-85/** Son questionnement porte sur deux points. Le premier concerne les autorisations de constructions. Il n'est indiqué nulle part que les autorisations de constructions sont limitées. Le seuil des 15 logements est souvent mentionné sans en fixer la limite.

**RD-86/** Nombre de programmes ont été lancés avec des hauteurs de bâtiments gâchant le cadre de vie de nombreuses habitations (en particulier en zone pavillonnaire).

**RD-87/** Les écoles et les structures d'accueil sont saturées. Qu'en est-il ?

**RD-88/** Peut-on espérer un arrêt de la bétonisation excessive<sup>12</sup> à Châtillon ?

**RD-89/** Le second point concerne le nombre de places de stationnement réglementées pour les constructions. Pour elle, cette mesure est nécessaire et justifiée pour préserver le cadre de vie des habitants.

**RD-90/** Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas pour les bâtiments publics. Quelle en est la raison ?

**Déposition n°21 :**

**RD-91/** Habitante de Châtillon, cette personne est très favorable au projet de modification du PLU présenté.

**RD-92/** Elle considère que le cadre de vie est mieux préservé avec notamment le passage de 35% à 40% du taux de surface du terrain en espaces verts. Ce qui est une bonne chose compte-tenu des enjeux du réchauffement climatique.

<sup>12</sup> Le terme de saturation est en fait utilisé dans la déposition.

**RD-93/** Elle rappelle qu'il existe plus de 1 500 demandes de logements sociaux sur la commune. Ainsi la volonté d'imposer 30% de logements sociaux dans les futurs programmes immobiliers est indispensable pour répondre à la demande.

**RD-94/** Elle considère que le projet de préservation de l'environnement végétalisé autour du Treuil de la carrière Auboin est une excellente initiative pour la préservation de ce patrimoine historique.

**RD-95/** En conclusion, elle émet un avis favorable sur le passage de 35% à 40% de la surface du terrain en espaces verts.

**RD-96/** Sur l'augmentation d'exigence de pleine terre dans certaines zone d'habitat collectif.

**RD-97/** Sur le taux de 30% de logements sociaux pour les programmes de plus de 15 logements.

**RD-98/** Sur la modification proposée pour les locaux vélos dans les constructions neuves.

**RD-99/** Sur l'obligation de pré-équiper des places de voiture pour des infrastructures de recharges pour les voitures électriques ou hybrides dans les projets immobiliers,

**RD-100/** Sur les mesures visant à favoriser les constructions à ossature bois.

**RD-101/** Sur la recommandation d'utiliser des revêtements clairs pour les toitures terrasses.

**RD-102/** Sur le fait de rendre perméables les chemins d'accès et les stationnements de surface.

**Déposition n°23 :**

**RD-103/** La personne souhaite plus d'espaces verts, d'écoles (notamment un lycée), moins de bétons et plus de logements sociaux.

**Déposition n°24 :**

**RD-104/** La personne considère le la modification proposée du PLU est une très bonne chose : augmentation à 40% du taux de la surface du terrain demandée en espaces verts dans la zone d'habitat collectif, protection des arbres remarquables, des constructions à ossature bois favorisées au lieu du béton, limitation des surélévations.

**RD-105/** Le projet va permettre au territoire de mieux garantir la préservation du cadre de vie des habitants et la protection de la zone pavillonnaire.

**Déposition n°25 : taux d'espaces verts**

**RD-106/** Avis favorable à la proposition d'augmenter les espaces verts.

**RD-107/** Le projet cherche à rendre plus harmonieuse la vie en collectivité.

**Déposition n°26 :**

**RD-108/** La personne trouve que les différentes propositions sont cohérentes et nécessaires pour améliorer le cadre de vie des Châtillonnais.

**RD-109/** Selon elle, il faut davantage de place pour les espaces verts.

**RD-110/** Il faut anticiper les mobilités de demain qui doivent être plus douces.

**RD-111/** Elle pense également que le projet autour du Treuil permettrait enfin de valoriser cet héritage culturel de la ville.

**RD-112/** Pour elle, tout cela va dans le bon sens.

#### Déposition n°27 :

**RD-113/** Il semble à cette personne que la modification du PLU proposée est la bienvenue pour la collectivité car les habitants ont besoin de protéger les espaces non encore construits afin qu'il y en ait encore dans quelques années.

**RD-114/** La personne note que des personnes vont jusqu'à utiliser le motif des PMR (personnes à mobilité réduite) pour justifier leur avis défavorable au projet. Elle pense que ce sont des opposants politiques.

30

#### Déposition n°28 :

**RD-115/** En tant que Châtillonnais, la personne pense que la ville doit verdier.

**RD-116/** Elle trouve injuste que seuls des particuliers contribuent à ce verdissement et à « l'oxygénation » du territoire car ces derniers ont déjà la charge d'entretien de leurs parcelles végétalisées.

**RD-117/** De ce fait, elle trouve choquante de leur imposer l'constructibilité de ces parcelles. Cela pourrait être assimilée à une forme d'abus de pouvoir.

**RD-118/** C'est à la communauté d'assumer ses choix.

**RD-119/** Soit en retirant la disposition d'inconstructibilité et donc en faisant confiance aux propriétaires. Dans ce cas, ces derniers peuvent s'engager pendant plusieurs années à ne pas vendre leurs parcelles à un promoteur.

**RD-120/** Soit en dédommageant les propriétaires pour éviter tout recours ou procédures longues en justice.

#### Déposition n°29 : dérogation aux services publics ou d'intérêt collectif

**RD-121/** Après lecture du projet, cette personne pense que les dérogations liées à la construction des services publics ou d'intérêt collectif lui semble importante et contraire à l'exemplarité d'une municipalité.

#### Déposition n°30

**RD-122/** La personne rappelle que dans les années 80, le taux de LLS sur la commune était de supérieur à 40%, niveau de mise encore sur les communes avoisinantes (Bagneux, Clamart, Fontenay-aux-Roses, Malakoff).

**RD-123/** Ce taux a fortement baissé durant la précédente municipalité pourtant caractérisée par une frénésie immobilière.

**RD-124/** Si le taux de 40% avait été maintenu, Châtillon aurait compté près de 2 500 LLS de plus. Or actuellement, la demande annuelle est d'environ 3 500 logements sociaux dont 1 500 émane de Châtillonnais.

**RD-125/** La commune voisine délivre chaque année entre 150 et 170 de LLS.

**RD-126/** Le taux de relever à 30% de LLS dans ce projet de modification du PLU est une excellente mesure.

**RD-127/** Suite à la crise sanitaire Covid-19, les pouvoirs publics proposent des logements sociaux aux acteurs de premier rang dans ces pandémies et pas seulement les personnels des services médicaux. Les acteurs de premier rang sont tous ceux qui nous permettent de continuer à vivre en période de pandémie.

**RD-128/** Ce taux de 30% de LLS est aussi un moyen de diversifier et mieux répartir les logements sociaux dans la ville et les populations pour éviter des ghettos sociaux ou culturels.

## Dépositions numérotées de 31 à 60

### Déposition n° 31

**RD-129/** Certes la végétalisation de la ville est une bonne chose.

**RD-130/** Mais cette personne note que de nombreux immeubles se construisent en limite des trottoirs, ce qui donne à la ville un aspect bétonné.

**RD-131/** Aussi, obliger un recul permettrait d'avoir une bande végétalisée-fleurie. Ce qui offrirait un aspect plus convivial à la ville.

### Déposition n°32

**RD-132/** Cette personne est très favorable à ce projet de modification N°5 du Plan Local d'Urbanisme, particulièrement les points suivants :

**RD-133/** Elle est favorable au passage de 35 à 40% de surface d'espaces verts demandés dans les zones d'habitat collectif.

**RD-134/** Elle est favorable à l'augmentation ou création d'exigences de pleine terre dans certaines zones d'habitat collectif (UBa, UBb)

**RD-135/** Elle est favorable au taux de 30% de logements sociaux pour toute construction de plus de 15 logements

**RD-136/** Elle est favorable à l'amélioration de la conception et du dimensionnement des locaux vélos dans les constructions neuves, notamment définition d'un nombre de place minimal pour les bureaux et les établissements scolaires.

**RD-137/** Elle est favorable à l'obligation du pré-équipement des places de voiture pour les infrastructures de recharge des voitures électriques ou hybrides dans les opérations immobilières.

### Déposition n°33

**RD-138/** Dans ce projet de modification n°5 du PLU, une augmentation ou la création d'exigences de pleine terre dans certaines zones d'habitat collectif (UBa, UBb) est une très bonne chose.

**RD-139/** Il en est de même pour le passage de 35 à 40% de taux de surface d'espaces verts sur le terrain compte tenu des enjeux de réchauffement climatique.

**RD-140/** De plus alors qu'il existe plus de 1500 demandeurs de logement social à Châtillon, imposer un taux de 30% de logements sociaux dans les futurs programmes immobiliers est indispensable pour répondre à la demande.

#### Déposition n°34

**RD-141/** La personne est favorable à l'augmentation du taux de construction de logements sociaux sur la commune car il y a nécessité de loger les familles dignement.

**RD-142/** Elle estime que les mesures favorisant les constructions à ossature bois pour permettre des surélévations à la place de l'usage du béton sont nécessaires et efficaces.

**RD-143/** Elle accueille favorablement le bonus de 30 cm pour des surélévations en bois.

**RD-144/** De même le fait de recommander des revêtements clairs pour les toitures terrasses (lutte contre ilots de chaleur) et des revêtements perméables pour les chemins d'accès et stationnements de surface.

32

#### Déposition n°35

**RD-145/** La personne demande que soit augmenter le taux de logements sociaux sur la commune pour répondre au « mal logements ».

**RD-146/** Elle est très favorable à une meilleure préservation du cadre de vie avec notamment le passage de 35 à 40% de surface d'espaces verts demandés dans les zones d'habitat collectif.

**RD-147/** L'enrichissement de l'inventaire des arbres remarquables grâce notamment à la participation des conseils de quartier est une très belle initiative.

#### Déposition n°36

**RD-148/** La personne signale que la résidence située 28 rue des Pierrelais ne possède aucun marronnier sur ses parcelles 158 et 159. La fiche n°51 concernant les 2 marronniers à protéger au 28, rue Pierrelais, p. 253 du règlement.

#### Déposition n°37

**RD-149/** Très favorable à cette modification n°5 du PLU car elle prend en compte à la fois l'environnement et la présence d'un monument historique.

**RD-150/** La prise en compte d'un monument historique se rencontre ordinairement que dans la capitale.

**RD-151/** L'intérêt grandit pour ce vestige. Cet outil d'extraction de la pierre, a survécu par miracle, alors que Châtillon a fourni des monuments célèbres comme l'église de la Madeleine.

**RD-152/** Bien sûr il ne connaîtra jamais l'affluence des Catacombes ou de la Tour Eiffel.

**RD-153/** Cependant, ce site il témoigne à sa façon, d'une époque où le travail des carriers, d'abord manuel, a su évoluer en exploitant raisonnablement la mécanisation. C'est une leçon positive, qui rassure les jeunes générations : le progrès restera l'espoir.

**RD-154/** L'autre aspect de ce PLU concerne l'aménagement paysager de cet espace autour du Treuil. Il y a une parfaite entente entre l'homme, son industrie et l'environnement, avec une harmonie exceptionnelle, miraculeusement conservée sur ce plateau, aujourd'hui très construit.

**RD-155/** Parmi les riverains, il y a ceux qui sont ravis d'habiter un lieu promis à la célébrité. D'autres sont surpris par l'intérêt porté à leur demeure : quelle chance d'être près d'un site aussi calme et verdoyant avec une fois par an une journée « portes ouvertes » qui amène un peu d'animation.

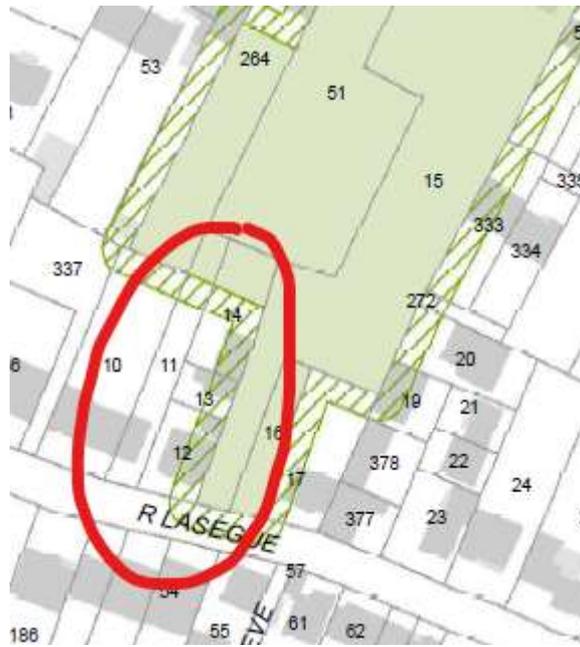
**RD-156/** Ce jour-là, les enfants marquent une pause. Ils ne courent pas dans tous les sens, ils ne jouent pas, ils ne crient pas. Ils admirent, ils s'interrogent, ils apprennent et ils repartent avec un secret : la terre est généreuse.

#### Déposition n°38 avec 2 PJ

**RD-157/** Concernant la modification "3.10.6. Création d'un espace paysager ou récréatif au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme sur les parcelles accueillant le treuil de la carrière Auboin et les parcelles attenantes" qui fait appel à l'article L151-23 du code de l'urbanisme, elle est abusive et disproportionnée. L'avis est très défavorable.

33

**RD-158/** La personne s'exprime en tant que propriétaire et résident de la parcelle AB12 et parent du propriétaire des parcelles AB13 et AB14. Sur le schéma (règlement graphique proposé), la bande des 5 mètres couvre le long des trois parcelles 12, 13 et 14 qui ont une largeur de 10 mètres (incluant la servitude de passage. Ce qui rend totalement inconstructibles ces parcelles étant donné leurs dimensions.



Source : le règlement graphique de la modification proposée

**RD-159/** Un schéma en pièce jointe montre la servitude, la bande d'inconstructibilité et la nouvelle zone paysagère pour les parcelles A12 - 13 et 14. En haché bleu la servitude, haché en rouge la bande de 5 mètres et en vert la nouvelle zone paysagère.



Source : pj de la présente déposition

**RD-160/** L'interdiction d'extension verticale de la bande des 5 mètres ne compromet pas la biodiversité au sol. L'inconstructibilité totale empêcherait le parcours familial, l'aménagement d'une maison pour accueillir un proche âgé au lieu de le placer, des enfants qui grandissent, la famille qui s'agrandit...

**RD-161/** En prenant le temps de lire l'article L151-23 du code de Code de l'urbanisme, nous constatons qu'il est inapplicable dans le cas de cette modification, car il semblerait que tous les terrains sont des terrains constructibles et/ou bâtis. En effet, l'article L151-23 stipule bien des espaces non bâtis et inconstructibles.

**RD-162/** *"Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles, quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent."*

**RD-163/** Plus généralement, proposer cette mesure confiscatoire qui porte atteinte au droit à la propriété en faisant un simple laïus sur "une étude de la mairie" suivi de quelques lignes citant deux ou trois articles de loi et du PLU, est très approximatif. L'étude en question peut-elle être rendue publique ?

**RD-164/** Peut-on imaginer que cette étude sérieuse est faite de statistiques sur les parcelles Châtillonnaises avec des cartes de zone de chaleur, une étude écologique (sol, biodiversité ...) qui viendrait étayer par souci d'équité que seules les parcelles mentionnées devraient être concernées dans toute la ville de Châtillon ? Les compte-rendu de réunion qui ont permis le cheminement d'une telle décision peuvent-ils être rendus publics ?

**RD-165/** Aussi, l'article L151-23 doit être utilisé pour des motifs d'ordre écologique, mais la rédaction de la proposition crée une ambivalence entre la préservation du Treuil comme patrimoine historique et la préservation de l'espace naturel de façon plus général - création d'îlots de fraîcheurs par exemple - qui encore une fois par souci d'équité impliquerait des modifications pour toute la ville.

**RD-166/** En lisant quelques précédents commentaires, nous voyons bien la confusion qu'apporte cette mesure.

**RD-167/** Si le but de cette mesure - il faudrait le clarifier - est de préserver le Treuil et ses abords alors l'article L151-23 ne serait pas employé à bon escient et il n'aura pas échappé à l'autorité planificatrice que le Treuil est inscrit à l'inventaire supplémentaire des Monuments Historiques et que par conséquent les règles d'urbanisme sont déjà très contraignantes pour les parcelles visées. Une bétonisation massive ou la création d'un lotissement est actuellement déjà impossible dans ce secteur.

**RD-168/** En faisant des recherches, il semblerait que d'autres mairies aient déjà utilisé des mécanismes pour la préservation des espaces verts sans pour autant utiliser des méthodes aussi radicales et disproportionnées (bande de constructibilité, application au jardin et fond de jardin ...)

**RD-169/** En tant que résident, je partage également un précédent avis qui fait mention du risque de vagabondage sur des parcelles qui seraient rendues inhabitables (AB15).

**RD-170/** J'ajouterais que, en plus de risquer d'apporter de l'insécurité dans le quartier, il pourrait également entraîner des dégradations du monument protégé qu'est le treuil et cette mesure de surprotection deviendrait alors contre-productive.

**RD-171/** Je pense également qu'une telle mesure entraînerait des procédures judiciaires que personne ne souhaite. Je me permets donc de vous citer, avec l'accord du rédacteur, quelques éléments des conclusions N°439453 de M. Vincent Villette rapporteur public auprès de la 1<sup>re</sup> chambre de la Section du contentieux du Conseil d'État (voir en pièce jointe). Cette conclusion fait mention de l'application de l'article L151-23 qui est proposé par l'autorité planificatrice.

*"L'ambition du législateur n'était ainsi pas d'inciter les planificateurs locaux à imposer systématiquement des sujétions contraignantes sur chaque paysage intéressant."*

*"même dans le silence du PLU, cette identification emporte déjà des conséquences en application du seul code de l'urbanisme"*

*"lorsque l'autorité planificatrice décide de fixer des prescriptions, celles-ci doivent demeurer équilibrées"*

*"ces mesures doivent d'abord être adéquates au regard de l'objectif recherché"*

*"ces mesures doivent être proportionnées : à l'évidence, tous les paysages n'ont pas le même éclat, et les sujétions imposées aux propriétaires doivent tenir compte de l'intérêt de ce qui est protégé."*

*"Enfin, et corrélativement, ces mesures doivent apparaître nécessaires, c'est-à-dire que l'autorité planificatrice doit retenir, parmi les prescriptions susceptibles d'atteindre l'objectif recherché, celles qui sont le moins contraignantes. Dans cette optique, il nous semble que l'interdiction de toute construction ne saurait être qu'un ultime recours – et à ce titre exceptionnel – lorsqu'aucune autre mesure moins contraignante n'est envisageable, et alors que l'intérêt du paysage en cause justifie une telle protection."*

*"Or, ici – et avec la modestie qu'impose la touffeur de ce code – nous n'identifions pas de base légale permettant explicitement d'instaurer semblable servitude non aedificandi, qui a, insistons-y, pour effet de rendre radicalement inconstructible un terrain pourtant situé en zone U. Et ce silence nous paraît d'autant plus significatif que le législateur, lorsqu'il a entendu permettre une dérogation aussi radicale à la vocation d'une zone, a pris le soin de prévoir des dispositions explicites en ce sens."*

*"Or, il nous semble qu'accepter des zones non aedificandi en zone U, c'est-à-dire une forme de contradictoire interne, miroiterait quelque peu avec cette approche globalisante qui veille avant tout à l'intelligibilité d'ensemble des classements opérés."*

*"En creux, ce contrôle vigilant du pastillage révèle à nos yeux qu'il serait difficile d'imaginer, sans base légale en ce sens, qu'une collectivité puisse décider de créer une zone inconstructible au sein d'une zone U."*

*"Deuxièmement, lorsque le code de l'urbanisme admet des dérogations à la constructibilité de principe des zones U – par exemple via l'instauration d'emplacements réservés ou de servitudes – des garanties sont alors le plus souvent offertes aux propriétaires concernés, lesquels disposent, à défaut d'indemnisation, d'un droit de délaissement leur permettant de forcer l'autorité locale à acquérir le terrain ainsi grevé. Or cette importante contrepartie, qui vous a permis d'asseoir la conventionnalité de telles sujétions, est ici absente, renforçant d'autant l'atteinte portée au droit de propriété."*

*"Il nous semble que la collectivité n'est pas dépourvue d'instruments si, dans une telle configuration, elle entend faire obstacle à la constructibilité. D'abord, par la pratique du sous-zonage, elle peut prévoir des règles plus strictes dans certains secteurs spécifiques de sa zone U"*

*"Enfin, vous savez que la loi littorale s'impose directement aux autorisations d'urbanisme, de sorte qu'en tout état de cause, ici, les possibilités de la société propriétaire sont, à ce titre, déjà limitées. En somme, les outils ne manquent pas."*

**RD-172/** Dans notre cas nous ne parlons pas de loi littoral mais de l'inscription du Treuil à l'inventaire supplémentaire des Monuments Historique.

**RD-173/** Cette conclusion a convaincu les juges de la Cour de cassation puisqu'il en découlera la jurisprudence N° 439453 dont je me permets également une citation:

*"Une interdiction de toute construction ne peut être imposée que s'il s'agit du seul moyen permettant d'atteindre l'objectif poursuivi."*

**RD-174/** De manière plus personnelle, habitant Châtillon depuis une dizaine d'années, la cohabitation avec le Treuil s'est toujours très bien passée et il serait dommage que des frustrations naissent alors qu'encore une fois des outils de protection déjà existants sont à preuve du contraire suffisants pour la préservation de ce site.

**RD-175/** J'espère également que l'utilisation de cet article L151-23 ne soit pas utilisée et détournée pour s'accaparer à moindre coût des terrains qui sont aujourd'hui inaccessibles.

**RD-176/** Je suis comme beaucoup dans notre quartier et dans notre ville un propriétaire résidant qui est sensibilisé aux problématiques écologiques et environnementales.

**RD-177/** Enfin, même si la mairie est dans son droit en faisant une enquête publique, les propriétaires concernés auraient pu être consultés avec les associations et les élus avant de chercher à planifier de de telles mesures confiscatoires.

**Déposition n°39**

**RD-178/** La création d'un espace paysager ou récréatif du Treuil lui semble être une bonne idée.

**RD-179/** En revanche, il lui semble que l'inconstructibilité des parcelles voisines est confiscatoire.

**RD-180/** La personne propose d'enlever la règle d'inconstructibilité pour ces parcelles.

**Déposition n°40**

**RD-181/** La personne est favorable à l'augmentation de la végétalisation et la diminution de la bétonisation.

**RD-182/** Cependant, elle pense que cette charge soit portée sur le collectif et non sur quelques individus.

**RD-183/** L'augmentation de 35 à 40% du taux d'espace vert est une bonne chose.

**RD-184/** En revanche, elle n'est pas du tout favorable à la création de l'espace incluant le Treuil et ses parcelles voisines car « il s'agit de parcelles privatives et ce n'est pas aux quelques propriétaires concernés de porter un 100% d'espace vert accompagné d'un 0% de constructibilité pour compenser tous les projets de construction bétonnés passés ».

**RD-185/** Il convient qu'il y ait une équité de traitement et un tel écart apparaît anormal et abusif.

**RD-186/** Réduire est une chose. Pénaliser et interdire de cette manière en est une autre. Il faut réduire collectivement et en aucun cas réduire à néant les droits de quelques individus.

**Déposition n°41**

**RD-187/** La personne s'interroge sur le fait que cette modification du PLU ne prévoit de créer qu'un seul espace paysager ou récréatif.

**RD-188/** « C'est très interpellant de voir pour la première fois sur la commune une telle atteinte à des propriétaires privés et d'autant plus qu'il existe plein d'autres endroits sur la commune pour en faire et que ceux-ci ne font pas l'objet du même traitement (par correction, je ne citerai pas ces autres endroits qui pourraient être ciblés et qui ne le sont pourtant pas) ».

**RD-189/** Si l'élément déclencheur est de protéger le Treuil, ce n'est pas à la commune de le faire : les Bâtiments de France sont là pour ça en imposant de fortes contraintes.

**RD-190/** La personne soupçonne ainsi d'autres motivations réelles.

**Déposition n°42**

**RD-191/** La personne considère que la création de l'espace paysager du Treuil ne va pas dans le sens du vivre ensemble car « il porte clairement préjudice à quelques propriétaires privés et d'autant plus à un en particulier. C'est disproportionné. »

**RD-192/** Elle pense qu'il fallait « diminuer le COS bien avant et de manière collective ».

**RD-193/** De surcroit, la personne trouve invraisemblable de vouloir pénaliser quelqu'un qui a toujours participé à l'intérêt collectif du quartier en maintenant un écrin de verdure.

**Déposition n°43 avec pj**

**RD-194/** La personne témoigne des visites au Treuil de carrière au cours desquelles elle a profité du cadre verdoyant assez rare même dans une zone pavillonnaire.

**RD-195/** « Les habitants du quartier et les riverains qui ont la vue sur le treuil ne semblent pas mesurer pas la chance qu'ils ont de l'avoir comme voisin. »

**RD-196/** Elle est particulièrement sensible au fait que certains ne relèvent que des effets négatifs au processus de modification d'un PLU qui favorise pourtant la protection de leur cadre de vie.

**RD-197/** Elle pense qu'il est normal que des personnes directement impactées par ce projet de modification s'interrogent et s'inquiètent.

**RD-198/** Elle pense que cette enquête publique doit au moins avoir l'utilité suivante qui est de recueillir le maximum de propositions concrètes et d'idées permettant d'enrichir le projet.

**RD-199/** Elle rajoute que l'enquête doit permettre également de répondre à des questions simples comme « Comment assurer une meilleure protection à un édifice qui bien que « Monument historique » n'est aucunement à l'abri des appétits de personnes mal intentionnées ? ».

**RD-200/** Elle note que c'est ce qui se passe actuellement à Meudon ou l'un de « nos Monuments historiques est en passe d'être détruit sous la pression de "grands groupes" ».

**RD-201/** Une autre question : Comment indemniser des propriétaires qui se sentent lésés ?

**RD-202/** Une question encore : « Quels aménagements du PLU sont-ils acceptables pour répondre aux attentes de tous ? »

**RD-203/** Elle ajoute que lorsque l'on a la chance d'avoir des élus qui se mobilisent pour protéger les espaces naturels et les bâtiments historiques de leur ville il faut les encourager.



Source : la PJ de la déposition n°43 sur le registre dématérialisé

**Déposition n°44**

**RD-204/** Très favorable à la création d'un espace paysager et récréatif autour du Treuil de Châtillon.

**Déposition n°45**

**RD-205/** Le nombre de places de parking exigées pour les pavillons est excessif par rapport aux besoins d'une famille car calculé au prorata de surfaces de plancher.

**RD-206/** Une limite max serait pertinente.

**Déposition n°46**

**RD-207/** C'est une très bonne initiative pour la mise en valeur du dernier treuil de carrière de la période de gloire de l'extraction de la pierre à bâtir à Chatillon (1800 - 1900). Cela permet de conserver l'esprit champêtre et arboricole qui existait autour du treuil à l'époque de son utilisation par les carriers.

**RD-208/** Le site ne demande que l'aménagement d'un espace couvert pour l'accueil des visiteurs et la présentation de collection d'outils principalement lors des journées du Patrimoine. En effet des visites scolaires ont dû être annulées les jours de pluie.

**RD-209/** Cet espace de faible hauteur pourrait être caché de la vue depuis le Treuil par une barrière végétale existante ou à créer.

**RD-210/** La notion de champ de visibilité à partir du monument (article L. 621-30 du code du patrimoine) est un critère nécessaire pour ne pas perturber l'harmonie déjà existante sur le site. Tous projets de nouvelles constructions ou agrandissements devraient inclure l'impact de la vue à partir du treuil. Ce champ de visibilité doit également concerner les parcelles plus éloignées. La construction actuellement en cours rue Ampère est un exemple où le champ de visibilité n'a pas été suffisamment bien apprécié. La difficulté est peut-être de définir les critères d'appréciation. Les moyens informatiques actuels pourraient permettre de faire une modélisation 3D de la vue à partir du treuil et de prévoir l'effet visuel des projets de constructions.

**RD-211/** La Ville de Chatillon peut être fière de posséder ce monument exceptionnel qui a permis d'extraire les pierres nécessaires à la croissance de la Région Parisienne.

#### Déposition n°47

**RD-212/** Avis défavorable. Propriétaire des parcelles 13 et 14 voisines au Treuil de Carrière, elle identifie deux points qui lui posent problèmes.

**RD-213/** Point 1 : une partie de mon jardin (parcelle AB14) devrait passer en espace paysager ou récréatif.

**RD-214/** Point 2 : la mise en place d'une bande d'inconstructibilité.

**RD-215/** Concernant le point 1. L'article L151-23 du code de l'urbanisme prévoit d'être appliqué sur les parcelles non bâties et inconstructibles (voir l'alinéa 2). La passerelle AB14 fait partie d'une même unité foncière AB13 et 14 qui est déjà bâtie et constructible.

**RD-216/** Concernant le point 2. Du fait des dimensions de mon terrain qui est tout en longueur, l'application d'une bande de constructibilité de 5m rendrait mon terrain totalement inconstructible. Ce qui est pour moi une deuxième atteinte à la propriété.

**RD-217/** Je ne comprends pas pourquoi la mairie n'a pas essayé de prendre contact avec les propriétaires pour les avertir des dispositions qu'elle désirait prendre.

**RD-218/** Il semblerait également que si la mairie voulait s'approprier des terrains privés pour en faire des espaces paysagers ou récréatifs, elle devait mettre en place un droit de délaissement, mais en aucun cas confisquer des biens privés à moindre coût.

#### Déposition n°48

**RD-219/** Quel comble de rendre inconstructibles des parcelles appartenant à des propriétaires privés afin de protéger un site privé (déjà préservé par les architectes des bâtiments de France ainsi que tout son environnement plusieurs centaines de mètres à la ronde) et dont la vocation

première fut de permettre l'extraction de pierre de construction pour ériger de très grands et hauts bâtiments dans notre capitale !

**RD-220/** Il n'existe aucune menace sérieuse sur ces parcelles sur lesquelles vivent des personnes paisibles animées par un esprit de bon père et de bonne mère de famille.

**RD-221/** La confiscation de fait de ces parcelles au nom de la conscience écologique dessert cette noble cause au cœur des principales préoccupations des Châtillonnais.

**RD-222/** L'outrage déjà fait à nos concitoyens doit immédiatement trouver réparation dans l'abandon pur et simple de cette disposition de la réforme n°5 du PLU.

#### Déposition n°49

40

**RD-223/** La personne trouve que la modification du PLU de Châtillon propose des avancées notables.

**RD-224/** Elle note notamment deux points importants :

**RD-225/** - Le volet social du développement durable : En zone d'habitat collectif, les opérations de plus de 15 logements devront compter 30% de logements locatifs sociaux minimum afin que la ville se conforme aux objectifs SRU (25% de permettent pas de rattraper le retard pris) ;

**RD-226/** - Le volet environnemental du développement durable : en zone pavillonnaire la mise en œuvre d'une isolation efficace- en saillie des façades ou par surélévation des toitures - est facilitée. Les définitions et exemples sont revus afin de clarifier la règle.

**RD-227/** Cependant il lui semble regrettable que cette modification soit polluée par une polémique autour de la définition d'un « nouvel espace paysager ou récréatif » sur les parcelles attenantes au treuil de carrières.

**RD-228/** Les intentions de la municipalité semblent louables et sincères.

**RD-229/** Le dispositif de protection choisi, son objet et la définition de son périmètre posent plusieurs questions, qu'il s'agit d'examiner au regard de l'intérêt général.

**RD-230/** Le dispositif ne semble pas adapté au contexte urbain pavillonnaire : La bande d'inconstructibilité de 5 mètres a été mise en place afin de préserver l'ensoleillement et l'intimité de ces espaces.

**RD-231/** Or jusqu'à maintenant il y avait 2 types d'espaces concernés : soit des espaces en bordure de zone d'habitat collectif (UB ou UA) qui connaissaient en effet un risque théorique de densification, soit de petits espaces en UD pour lesquels la bande de 5 mètres d'inconstructibilité était relativement sans incidence (en bordure de voirie...) et donc très peu de propriétaires de pavillon avaient été impactés.

**RD-232/** Dans le cas présent le périmètre englobe la parcelle du treuil, mais aussi une immense parcelle inoccupée<sup>13</sup> (une petite construction ancienne à l'abandon), ainsi que des parties de jardins mitoyens (pas des parcelles complètes) en sus de la bande de 5 mètre inconstructible, et cela est une grande nouveauté.

**RD-233/** Or compte tenu des règles très contraignantes en matière d'implantation, d'emprise au sol et de hauteur, l'évolution des constructions actuelles en UD ne peut sérieusement représenter une menace pour cet espace paysager.

<sup>13</sup> La parcelle n°15.

- RD-234/** L'extension et la surélévation des constructions existantes ne remettrait en rien en cause la qualité de cet espace.
- RD-235/** D'autant que l'avis de l'Architecte de Bâtiments de France est systématiquement sollicité sur ce périmètre.
- RD-236/** Cet espace est, par ailleurs déjà fortement impacté par le risque Carrière.
- RD-237/** Il se trouve qu'il y a sur le secteur des constructions de moins de 70 m<sup>2</sup> de SdP<sup>14</sup> qui nécessiteraient des évolutions dans le temps pour répondre aux besoins des familles.
- RD-238/** L'intérêt général ne me semble pas dès lors supérieur aux intérêts particuliers. Les PLU sont souvent utilisés comme des outils de connaissance du territoire, mais il est bon de réserver les aspects règlementaires au strict nécessaire.
- RD-239/** La lecture de l'avis de l'Etat permet de prendre la mesure de la complexité des arbitrages à réaliser.
- RD-240/** L'Etat souhaiterait justement un assouplissement des règles d'urbanisme pour la zone pavillonnaire... afin de permettre davantage de surélévations et de créations de logement.
- RD-241/** En effet, les Châtillonnais doivent être conscients du fait que la densification constatée ces dernières années s'intègre dans un plan plus large de densification à l'échelle de la Région avec pour objectif de répondre aux besoins en logement en priorité sur les secteurs déjà urbanisée et bien desservis par les transports en commun (malheureusement la précédente mandature a quasiment fait l'impasse sur la production de logements sociaux, ce qui pose aujourd'hui un autre problème).
- RD-242/** Pour ne pas opposer les enjeux de « développement durable » en matière de logements, de paysage et de biodiversité, il faut prendre le temps de faire des propositions équilibrées et il me semble ici qu'il y a rupture d'égalité à sanctuariser aujourd'hui certaines parcelles privatives et non d'autres en l'absence d'une étude poussée à l'échelle de la commune.
- RD-243/** Dans le détail, concernant le périmètre<sup>15</sup> :
- RD-244/** - Il est important de préciser pour une bonne compréhension du problème que seule la parcelle AB 51 accueillant le treuil est concernée par une fréquentation du public un jour par an pour les journées du patrimoine.
- RD-245/** - La parcelle AB15, qui est plantée d'arbres fruitiers, appartient à un propriétaire privé qui n'a pas encore bâti sur sa parcelle (elle comprend seulement une petite construction inoccupée de 40 m<sup>2</sup>, qui ne semble pas être une maison d'habitation).
- RD-246/** Cette parcelle en zone U, constructible, devient totalement inconstructible. Or rendre un terrain classé U inconstructible est tout sauf anodin.
- RD-247/** - Le tracé de l'espace paysager a probablement été réalisé depuis une photo aérienne sans suivre les limites de parcelles, et est donc élargi à certaines parties de jardins privés, pour lesquels la bande de 5 mètres d'inconstructibilité d'applique en sus, ce qui grève la majeure partie de leur terrain (double peine).
- RD-248/** Ce point me semble absolument rédhibitoire : des propriétaires se retrouvent avec leur jardin qui fait l'objet d'une protection du paysage, et la bande d'inconstructibilité qui protège leur propre jardin d'une éventuelle surélévation de leur maison (sic).

<sup>14</sup> SDP : surface de plancher.

<sup>15</sup> De l'espace paysager du Treuil

- RD-249/** Il faudrait à mon sens supprimer ou amender ce dispositif afin de sécuriser le document sur le plan juridique.
- RD-250/** Dans le cadre d'une simple modification<sup>16</sup>, le plus sûr serait :
- RD-251/** 1/ De limiter le périmètre de l'espace paysager
- RD-252/** 1a/ soit à la parcelle du Treuil AB51.
- RD-253/** 1b/ soit en le redéfinissant plus finement de façon négociée.
- RD-254/** Si l'enjeu est le maintien d'un paysage caractéristique, il n'est nullement besoin de l'appliquer à une si grande surface et il vaut mieux au contraire négocier la définition de cet espace avec les propriétaires afin d'obtenir une protection effective efficace.
- RD-255/** 2/ De créer une seconde catégorie d'espaces paysagers protégés au titre de l'article L 151-23, plus adapté à la zone UD et à ses objectifs de densification mesurée
- RD-256/** 2a/ soit sans bande de 5 mètres d'inconstructibilité.
- RD-257/** 2b/ soit en y autorisant a minima les extensions (soit au maximum un doublement de la surface de plancher) et les surélévations...
- RD-258/** L'objectif annoncé est « de structurer la trame verte communale » « en identifiant et préservant des espaces verts ou boisés privés d'importance existant sur le territoire communal notamment dans le secteur pavillonnaire ».
- RD-259/** Les observations font remarquer à juste titre que d'autres espaces verts privés existent sur la commune, et que ceux-ci ne font pas l'objet d'une protection.
- RD-260/** La démarche de révision du PLUi serait plus adaptée pour réaliser ce type d'inventaire et définir des outils plus adaptés à la protection de la trame verte en secteur pavillonnaire (type protection de cœur d'îlot ou bande de constructibilité, qui permet l'évolution des constructions existantes).

#### Déposition n°50

- RD-261/** Je suis favorable à cette disposition contribuant à maintenir un espace vert, à limiter une potentielle bétonisation à venir et à contribuer au témoignage d'un patrimoine vivant.

#### Déposition n°51

- RD-262/** Cette modification du PLU va dans le sens de l'histoire en ces temps de dérèglement climatique, avec notamment la préservation et l'augmentation des espaces verts et l'exigence de zones en pleine terre.
- RD-263/** Une belle prise de responsabilité.

#### Déposition n°52

- RD-264/** « C'est extraordinaire de voir tous ces gens qui se réjouissent de voir que d'autres vont se faire prendre une part importante de leur patrimoine familial. Je pense que ces mêmes personnes devraient se rapprocher de l'association du treuil qui devrait créer une carte de membre bienfaiteur qui en échange de la valeur de 30 à 90% de leurs patrimoines immobiliers leur donnerait le droit de venir contempler soirs et week-end le treuil de Châtillon. »

<sup>16</sup> Modification du PLU

#### Déposition n°53

- RD-265/** Voisin du treuil, mon avis est très défavorable.
- RD-266/** Le projet de modification du PLU de Châtillon touche directement une dizaine de propriétés autour du Treuil.
- RD-267/** En analysant les premières remarques émises lors de l'enquête publique, il est facile de constater que la majorité, en fait la totalité, des personnes en question se prononcent contre le projet. En revanche, il apparaît qu'un plus grand nombre de personnes, non touchées par les restrictions de construction du projet, y sont favorables !!!
- RD-268/** Le risque est donc grand de voir une majorité de personnes - non concernées- emporter une décision qui pénalise de façon très importante les voisins du treuil.
- RD-269/** En effet, elle entraîne une dépréciation de la valeur de leur bien, au point de rendre, non-modifiable leur logement, invendable leur terrain, pour lequel ils se sont endettés, qu'ils ont financé, et pour lequel ils ont régulièrement payé toutes les taxes et ce en fonction de la valeur actuelle du bien.
- RD-270/** Ce serait d'une injustice totale, une spoliation de quelques dix citoyens, qui n'ont rien fait pour mériter une telle punition, une atteinte discriminatoire au droit de la propriété selon que vous habitiez ou non à côté du treuil.
- RD-271/** Déjà, Tocqueville le disait : en démocratie, il faut se méfier de la tentation des majorités à imposer de façon aveugle leurs volontés aux minorités. Il y a des limites ...
- RD-272/** Enfin, une fois cette décision prise, quelle sera l'étape suivante ? L'extension sans fin de la zone d'exclusion ? L'atteinte à la propriété de quelques dizaines de citoyens supplémentaires qui seront de toutes façons, confrontés à une majorité favorable parce que non concernée ?
- RD-273/** C'est pourquoi, je pense qu'il faut retirer ce projet, et trouver d'autres moyens qui ne lèsent pas, la population avoisinante.
- RD-274/** Il en existe. L'écologie ne peut pas, ne doit pas être que punitive.

43

#### Déposition n°54

- RD-275/** L'association régie par la loi de 1901 dénommée, Institut de sauvegarde et de réhabilitation du patrimoine industriel des carrières, au sigle PICAR, représentée par son Président, Monsieur L., précise qu'elle ne s'oppose en aucune façon à la modification N°5 du PLU concernant la création d'un espace paysager ou récréatif renforçant la protection des espaces verts du Treuil de carrière et ses abords.
- RD-276/** Cependant, elle souhaite qu'il soit tenu compte d'une réserve d'usage permettant d'édifier sur une partie des terrains un bâtiment à usage culturel et pédagogique de faible hauteur par rapport au terrain naturel.
- RD-277/** Cette construction légère en ossature bois s'intégrera parfaitement dans l'espace paysager et permettra de recevoir le public, en particulier les scolaires.
- RD-278/** Elle accueillera les collections d'outils, de géologie et de minéralogie, les maquettes et reconstitutions, les supports pédagogiques et multimédias ainsi que tous les documents et archives permettant d'animer un «Espace de la pierre».
- RD-279/** Ce lieu, dédié à l'enrichissement et au partage des connaissances retracera l'histoire du monument, celle de son environnement et celui des anciennes carrières souterraines de Châtillon.

**RD-280/** De nombreuses personnes ont participé au sauvetage, à la restauration et à la protection de ce patrimoine «unique» en France. Aujourd’hui, il faut savoir transmettre ce monument et son environnement au plus grand nombre dans les meilleures conditions afin de lui assurer un avenir durable.

**RD-281/** Cette proposition de modification du PLU est une opportunité offerte aux Châtillonnais d’exprimer des suggestions constructives ou des propositions techniques concrètes permettant de trouver des solutions pérennes pour tous et de répondre aux attentes de chacun avec un respect de l’écologisme.

**RD-282/** Enfin, les carrières souterraines situées sous les espaces verts à protéger et limitrophes devraient bénéficier exclusivement et en cas de besoin de consolidation traditionnelles en maçonnerie.

**RD-283/** Cela a pour effet de protéger le milieu souterrain de pollutions diverses dues à des injections de matériaux de récupération non inertes qui polluent les eaux souterraines et qui sont de moindre solidité.

**RD-284/** D’autant plus que le puits du Treuil permet d’accéder facilement aux zones à consolider et pour un coût bien moindre. Ainsi, des riverains ont déjà pu en bénéficier depuis 2017.

**Déposition n°55**

**RD-285/** En tant que parent, la personne s’interroge sur le risque de laisser ses enfants se rendre sur un site dont le sous-sol comporte des carrières.

**RD-286/** J’entends souvent autour de moi des habitants qui sont obligés de sécuriser leurs terrains pour y vivre. Cela passe par des travaux de renfort dans les carrières.

**RD-287/** Cet espace du treuil qui reçoit du public présente-t-il toutes les sécurités suffisantes ?

**RD-288/** D’ailleurs, les galeries y sont-elles comblés pour éviter tout accident ?

**Déposition n°56**

**RD-289/** La personne est spécialiste et souhaite répondre aux questions formulées dans la déposition n°55 sur la présence de carrières à Châtillon.

**RD-290/** Une majeure partie de la région parisienne est sous-minée par d’anciennes carrières. En particulier les villes de Châtillon, Clamart, Montrouge, etc., comme d’ailleurs Paris, sont en très grande partie, et presque totalement à Châtillon, construites sur d’anciennes carrières qui sont très profondes, c’est déjà une chance.

**RD-291/** Elles ont le plus souvent été comblées par les carriers eux-mêmes ou consolidées à l’endroit où ont été construits ultérieurement des bâtiments. Les galeries de circulation ne présentent aucun danger car il s’agit de l’équivalent de petits tunnels laissées heureusement à la circulation pour permettre de vérifier qu’aucun désordre n’est apparu et pouvoir entreprendre d’éventuels travaux depuis le sous-sol.

**RD-292/** Alors aucun danger particulier n’existe au Treuil, pas plus sous vos jardins que dans les rues de la Ville pourtant aussi tracées forcément sur d’anciennes exploitation souterraines que vous croisez sous vos pas plusieurs fois par jour sans le savoir.

**RD-293/** C’est l’IGC qui a en charge les prescriptions de travaux souterrains quand l’on veut construire ou modifier un bâtiment. Les terrains du Treuil ont eux-mêmes fait l’objet de

vérifications à chaque fois qu'un permis de construire a été déposé pour la restauration du monument et de ses abords.

**RD-294/** Oui, nous vivons tous au-dessus d'anciennes carrières, comme dans de très nombreuses agglomérations.

#### Déposition n°57

**RD-295/** Avis défavorable au projet de création de l'espace paysager du Treuil.

**RD-296/** Nous sommes un quartier pavillonnaire calme et tous les pavillons possèdent des jardins avec des espaces verts.

**RD-297/** Le site du Treuil a déjà accueilli des événements récréatifs avec des stages qui ont créés des nuisances sonores le jour comme la nuit (musiques fortes, barbecues, fortes circulations, incivilités, ...).

45

#### Déposition n°58

**RD-298/** La personne, propriétaire depuis un an d'une des parcelles ciblées, émet un avis très défavorable sur la modification 3.10.6. car elle perdrait près de 170 m2 de terrain constructible.

**RD-299/** Cette mesure est très pénalisante pour les propriétaires privés des parcelles attenantes.

**RD-300/** Les parcelles ciblées ont déjà tellement de contraintes en cas de construction ou de réhabilitation vis-à-vis du PLU et des ABF, pourquoi nous pénaliser encore avec cette modification.

**RD-301/** Pourquoi sanctuariser un espace vert qui existe déjà grâce aux contraintes du PLU actuel et des ABF ?

**RD-302/** Si la Maire veut empêcher les promoteurs de construire, il suffit d'interdire de fusionner les parcelles.

**RD-303/** Des projets de famille mis en péril par la municipalité actuelle, s'attaquer à des petits propriétaires s'est du totalitarisme.

**RD-304/** Cette mesure aura un impact sur la vie des propriétaires en cas de transmission aux enfants.

**RD-305/** Où est l'étude qui vous a permis de vous orienter sur cette modification?

**RD-306/** Pourquoi nos parcelles et pas d'autres ?

**RD-307/** Ou s'arrêtera la municipalité ?

**RD-308/** Le square Rue Jean Pierre Timbaud peut être agrandi sur une des parcelles donnant sur le BD Felix Faure, mais la municipalité ne souhaite pas déboursier le moindre centime pour acquérir des espaces verts pour la commune.

**RD-309/** C'est plus facile de priver les privés de leurs parcelles !

**RD-310/** Je demande un retrait pur et simple de la modification.

#### Déposition n°59

**RD-311/** Avis défavorable au projet de modification n°5 du PLU.

**RD-312/** Seuls les personnes concernées par cette modification devraient pouvoir s'exprimer.

**RD-313/** De quel droit les élus de Châtillon, se permettent de priver les propriétaires de terrains privés de leur droit à construire alors que leurs parcelles sont dans une zone constructible.

**RD-314/** Pour le moment mon terrain n'est pas ciblé mais je m'inquiète, parce que les élus vont probablement vouloir étendre la zone verte.

#### Déposition n°60

**RD-315/** La personne est très irritée de découvrir que la commune s'arroge le droit de modifier, sans concertation, la destination des parcelles attenantes au site classé du " treuil de la carrière Auboin ".

**RD-316/** Elle précise qu'elle vient d'acquérir « le droit de construction en fonction des normes édictées par le PLU et les ABF ».

**RD-317/** Elle n'accepte pas que l'on modifie, sous prétexte de l'Art L 151 -23 du code de l'urbanisme l'affectation de sa parcelle 50 qui, de fait, perd toute sa valeur !

**RD-318/** Elle ne pourrait donc transmettre ce bien à sa descendance tel qu'il avait été pensé et acheté.

**RD-319/** Bien entendu, elle approuve la protection des espaces verts par la commune.

**RD-320/** Elle n'approuve pas le fait que la commune s'approprie le pouvoir, sur certains terrains privés, d'en changer la définition "subitement".

46

#### Dépositions numérotées de 61 à 90

---

#### Déposition n°61

**RD-321/** La personne émet un avis défavorable sur cette modification n°5 du PLU compte tenu de son impact sur le droit de jouissance de propriétés privées.

**RD-322/** Elle est étonnée de voir que les élus de la commune s'intéressent au TREUIL, alors que ce dernier est protégé par l'Etat.

**RD-323/** Elle se demande quel est l'intérêt des élus de rendre inconstructibles des parcelles qui appartiennent à des privés.

**RD-324/** Elle soupçonne une autre motivation cachée derrière cette modification ?

**RD-325/** Les parcelles visées sont déjà des écrins de verdure pourquoi vouloir les pénaliser.

**RD-326/** Le PLU protège déjà les espaces verts à Chatillon car elle pense qu'actuellement 50% du terrain est dédié en espaces verts en cas de construction.

#### Déposition n°62

**RD-327/** Défavorable

**RD-328/** L'article L151-23 dit: "Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique". Quand nous lisons les commentaires, nous voyons bien que le motif écologique est peu présent et que le vœu de

beaucoup est en fait de préserver le treuil et de pourquoi pas en faire une sorte de musée pour accueillir du public. Ce qui d'un point de vue écologique est un non-sens.

**RD-329/** Il faudrait rajouter une nouvelle emprise au sol sur le terrain à protéger, renflouer les carrières à cause de cette nouvelle emprise qui s'ajouterait à celles déjà existantes qui n'apparaissent pas sur le cadastre (cf. le site de l'association PICAR qui parle d'un "atelier-remise", d'un "local comprenant une cuisine et une pièce avec WC et douche" ...).

**RD-330/** Il y a également un risque de piétinement de la végétation et l'ajout de nuisances sonores (brouhaha, démonstration de burinage ...) qui risque de faire fuir l'avifaune qui nous est chère dans le quartier.

**RD-331/** Enfin, d'un point de vue plus pratique, accueillir du public demanderait une organisation et de la sécurisation (stationnement, accès personne à mobilité réduite ...).

**RD-332/** Vu les problèmes de circulation et de stationnement que nous avons entre la rue Lasegue et Ampere, ajouter un musée ou un accueil du public ne ferait qu'empirer les problèmes.

**RD-333/** Je ne parle pas de la création de parkings qui serait encore un non-sens écologique.

**RD-334/** Suivant les ambitions du Treuil peut-être que des éléments démontables qui seraient montés et démontés lorsqu'il y a des visites scolaires ou certaines représentations comme la journée du patrimoine serait suffisants.

**RD-335/** Si l'ambition de la mairie est vraiment de valoriser ce patrimoine alors pourquoi ne pas faire un musée sur les carrières dans une zone non pavillonnaire, sur des terrains appartenant à la mairie et qui pourraient accueillir ce genre de projet? ?

**RD-336/** Enfin, la mairie pourrait garder son énergie pour trouver un terrain pour un lycée plutôt qu'un terrain pour la réalisation d'un musée sur l'extraction des blocs de pierre au 19eme.

**Déposition n°63**

**RD-337/** La personne émet un avis défavorable concernant la création d'un espace paysager ou récréatif sur les parcelles voisines du Treuil

**RD-338/** Elle pense que le fait de rendre significativement inconstructibles ces parcelles acquises au prix d'efforts importants par ses propriétaires engendrera probablement des procédures longues et coûteuses pour la municipalité.

**RD-339/** En définitive, le maintien de cette modification du PLU serait préjudiciable pour tous.

**Déposition n°64**

**RD-340/** La personne émet un avis favorable à la modification du PLU car il faut sauvegarder ce vestige du passé qui est un témoignage rare de l'activité des carriers.

**RD-341/** La protection du lieu et de son environnement est incontournable.

**Déposition n°65**

**RD-342/** Une municipalité de gauche qui décide "d'exproprier" des chatillonnais soit disant pour la protection l'entrée des carrières.

**RD-343/** Mais la parcelle du treuil ne va pas disparaître, le site est protégé c'est un patrimoine.

**RD-344/** Je dis non à ce projet de la Maire.

**RD-345/** Les propriétaires des parcelles ont payé les terrains au prix fort.

**RD-346/** Aujourd'hui c'est rue Ampere et rue Lasegue demain c'est peut-être chez moi. C'est honteux.

**RD-347/** L'association du treuil qui n'est même pas propriétaire de la parcelle, qui vie grâce aux dons et subventions, ose dire être d'accord avec ce projet de la Maire!!

#### Déposition n°66

**RD-348/** La personne émet un avis favorable pour la création de l'espace paysager du Treuil qui préservera un cadre de vie de qualité aux habitants et donc l'attractivité de la ville.

**RD-349/** Le projet préservera aussi l'environnement du Treuil de Châtillon.

48

#### Déposition n°67

**RD-350/** Très favorable à ce projet. La nature est la seule vraie richesse que nous devons préserver pour les générations futures.

#### Déposition n°68

**RD-351/** Avis très favorable : la préservation de notre cadre de vie, de la nature, de la biodiversité et de nos paysages appelle des mesures de protection.

**RD-352/** De la beauté, de la fraîcheur, de la vie, une valorisation globale aussi du quartier : la préservation de l'espace concerné aura un impact positif sur la vie de tous, et notamment sur celle des riverains et des propriétaires concernés.

#### Déposition n°69

**RD-353/** Avis défavorable à cette modification du PLU qui vise à rendre inconstructible les parcelles de particuliers privés.

**RD-354/** Le terrain du treuil est sanctuarisé, c'est déjà une belle parcelle, et les parcelles attenantes ont toutes de beaux jardins entretenus par les propriétaires depuis des années.

**RD-355/** Pourquoi vouloir rendre inconstructibles des parcelles des propriétaires attenants?

**RD-356/** Quel est le but de la Maire?

**RD-357/** C'est très déplacé de la part des élus de vouloir s'accaparer les terrains des administrés!

#### Déposition n°70

**RD-358/** La personne est favorable à la modification 5 du PLU. Les éléments présentés sont de nature à augmenter le nombre de logements sociaux sans nuire à la conservation d'espaces verts et en favorisant la transition écologique.

#### Déposition n°71

**RD-359/** Très favorable à ce projet de modification N°5 du Plan Local d'Urbanisme de notre ville et particulièrement les points suivants :

- RD-360/** Le passage de 35 à 40% de surface d'espaces verts demandés dans les zones d'habitat collectif
- RD-361/** L'augmentation ou création d'exigences de pleine terre dans certaines zones d'habitat collectif (UBa, UBb)
- RD-362/** 30% de logements sociaux pour toute construction de plus de 15 logements
- RD-363/** L'amélioration de la conception et du dimensionnement des locaux à vélos dans les constructions neuves, notamment définition d'un nombre de place minimal pour les bureaux et les établissements scolaires.
- RD-364/** L'obligation du pré-équipement des places de voiture pour les infrastructures de recharge des voitures électriques ou hybrides dans les opérations immobilières.

**Déposition n°72**

- RD-365/** Fille d'une propriétaire rue Lasègue, une des parcelles ciblées par la modification 3.10.6. du PLUI, elle émet un avis très défavorable à ce projet. Elle demande le retrait pur et simple de ce projet
- RD-366/** Tout d'abord, on demande à la population de se prononcer sur un projet qui n'est même pas défini, c'est du jamais vu !
- RD-367/** Entre un espace vert et un espace récréatif il y a une grande différence : nuisances sonores, questions de sécurité, circulation encore accrue dans des rues déjà congestionnées, et que dire du stationnement vrai problème au quotidien dans ce quartier !
- RD-368/** Cet espace sera-t-il surveillé durant les heures d'ouverture au public ? Comment sera gérée la sécurité du site après sa fermeture ?
- RD-369/** Elle s'inquiète pour sa mère âgée de 89 ans vivant seule et de la fréquentation éventuelle hors horaires d'ouverture par des personnes tentées d'explorer les propriétés jouxtant cet espace vert.... La Police Municipale aura elle des effectifs dédiés à la surveillance et à des interventions si nécessaires ?
- RD-370/** Et sur la méthode, elle rejoint beaucoup des observations déjà déposées.
- RD-371/** Ses parents d'origine modeste ont durement travaillé toute leur vie pour cette propriété dont ils ont pu profiter paisiblement jusqu'à ce jour, souhaitant aussi léguer un patrimoine à leurs filles et leurs petits-enfants.
- RD-372/** Aujourd'hui on devrait accepter de se laisser spolier, il n'y a pas d'autre mot, par un projet de la Maire qui ne fait aucun cas d'une partie de ses administrés.
- RD-373/** A la place des habitants des autres rues et des autres quartiers, je m'inquiéteraï, à quand leur tour ?
- RD-374/** Autre point, rien n'est dit sur qui paie quoi. Qui achète les terrains limitrophes du treuil, et avec quel argent ?
- RD-375/** Si ce projet se faisait, qui va nous dédommager de la moins-value de nos propriétés et avec quel argent ?
- RD-376/** Qui va payer des clôtures sécurisées et avec quel argent ?
- RD-377/** Elle ajoute que ce projet ne figurait pas dans le programme de campagne de la Maire, alors est-ce quand même l'argent du contribuable qui va payer ? Quel serait le coût global pour les châillonnais ?

**RD-378/** Les personnes qui émettent un avis favorable et qui ne sont pas victimes de ce racket, sont cependant contribuables... ce point sur le financement devrait les intéresser !

**RD-379/** Tout ceci est finalement un déni de démocratie qui se cache derrière une idée écologique séduisante. Comme si ces espaces n'étaient pas déjà verts et le périmètre d'ores et déjà protégé de futures constructions !

#### Déposition n°73

**RD-380/** Voilà ce que donne les alliances avec des extrémistes. La mairie de Châtillon nous donne un avant goût de la NUPES. La pratique de la réquisition politique nous paraissait d'un autre temps mais non, elle revient...

#### Déposition n°74 avec 9 pj

**RD-381/** Avis très favorable ! la personne est ravie de voir enfin une modification de PLU qui va dans le sens de la protection de la biodiversité et de la lutte contre les dérèglements climatiques.

**RD-382/** Ce sont des enjeux majeurs de cette décennie !

**RD-383/** Elle espère que ces efforts seront poursuivis dans le même sens dans le cadre du projet de PLU intercommunal.

**RD-384/** L'inventaire des arbres remarquables est extrêmement intéressant.

**RD-385/** Elle souhaiterait signaler 7 arbres supplémentaires qui ne figurent pas dans la liste du règlement et qu'il lui semble intéressant de protéger. Les photos sont en pièces jointes.



31 rue Jean Bouin : Platane - Platanus acerifolia



17 rue de Malakoff : Merisier - Prunus avium



29-31 rue de Fontenay : Marronnier - Aesculus hippocatanum



29-31 rue de Fontenay : Platane - Platanus acerifolia



Emplacement du Faux acacia doré - Robinia frisia  
Cimetière, 16 rue Pierre Brossolette :



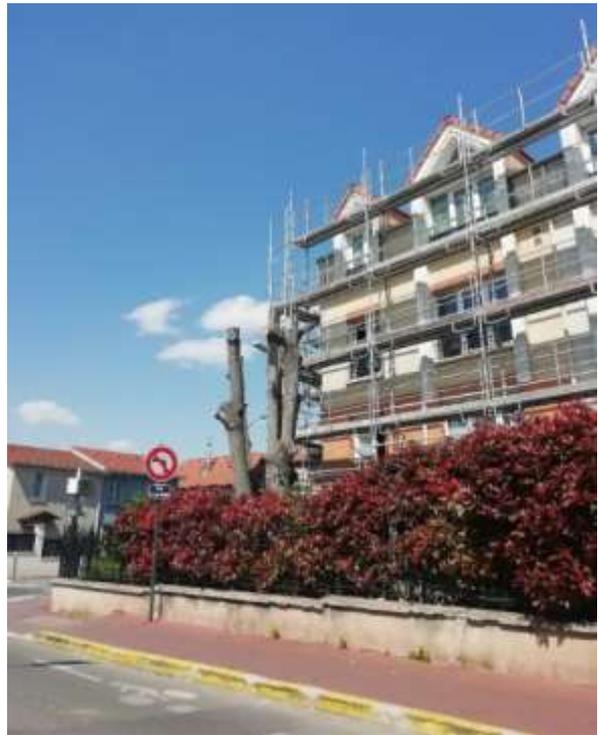
Cimetière, 16 rue Pierre Brossolette : Faux acacia doré - Robinia frisia



Cimetière, 16 rue Pierre Brossolette : Bouleau pleureur - *Betula verrucosa youngii*



41 bd Félix Faure : Ailante glanduleux - *Ailanthus altissima* AVANT



41 bd Félix Faure : Ailante glanduleux - *Ailanthus altissima* APRES

#### Déposition n°75

**RD-386/** Avis défavorable sur l'augmentation des logements locatifs sociaux qui vont perturber l'équilibre existant paisible dans les zones pavillonnaires.

**RD-387/** Avis défavorable sur les modifications (terrain non constructible) autour du treuil - les espaces verts c'est très bien mais pas au préjudice des propriétaires.

#### Déposition n°76

**RD-388/** La personne signale deux erreurs de positionnement des nouveaux arbres remarquables sur le plan de zonage (pièce n°3) :

**RD-389/** - L'arbre n°49 au 7 rue Henri Gatotot : devrait être positionné au niveau du talus en forme de pointe, à proximité du gymnase (<https://goo.gl/maps/SMNrxaoYEK4sPia8>)

**RD-390/** - Le groupe d'arbres n°52 à l'angle Bd de Vanves/Rue Jules Védrines devrait être positionné de l'autre côté de la rue Jules Védrines, sur la parcelle 255 (<https://goo.gl/maps/rZXBB8xgHAqNGF9Q9>)

#### Déposition n°77

**RD-391/** La personne est défavorable au projet présenté de modification n°5 du PLU présenté. Je suis pour l'écologie, mais il faut savoir raison garder.

**RD-392/** Parler de "lutte contre les dérèglements climatiques"<sup>17</sup> en s'appropriant les jardins privés d'un quartier pavillonnaire ... À part le symbole politique, il n'y a aucune chance que l'annexion de ces jardins change quoique ce soit dans le dérèglement climatique de la ville de Châtillon.

**RD-393/** Nous aurions pu espérer que la mairie ait plus d'idées novatrices, notamment sur ses bâtiments et propres terrains avant de s'intéresser aux propriétés privées.

**RD-394/** - Toits végétalisés pour éviter et voir même interdire les climatisations sauf dans le centre de santé,

**RD-395/** - Compost pour les cantines scolaires avec le personnel en suffisance,

**RD-396/** - Exploitations de l'énergie solaire pour les bâtiments publics,

**RD-397/** - Baisser de 1 ou 2° le chauffage des bâtiments municipaux,

**RD-398/** - Séparations et recyclages des eaux,

**RD-399/** - Récupérateurs des eaux de pluie pour arroser les parcs et jardins,

**RD-400/** - Accompagner les propriétaires de jardin dans une démarche écologique en leur proposant des maisons d'insectes, les aider à organiser leurs jardins pour favoriser le passage des animaux, emplacement des végétaux ...

**RD-401/** - Voiture électrique pour la municipalité,

**RD-402/** - Se mettre en relation avec des sociétés comme HorsNormes pour alimenter les cantines scolaire ou municipale afin d'éviter le gaspillage tout en faisant travailler des producteurs locaux / français.

<sup>17</sup> Elle fait référence à la déposition n°74

**RD-403/** Quant à la faune, en quoi le hérisson du 19 rue Ampere est si différent et plus en péril que le hérisson de la rue de la gare ?

**RD-404/** Vouloir manipuler des lois dans le but de faire passer en force des projets dogmatiques ouvrirait une boîte de Pandore qui aura pour conséquence de créer des frustrations dans un quartier qui était paisible jusqu'à cette fausse bonne idée.

#### Déposition n°78

**RD-405/** Les intentions de la ville concernant les modifications envisagées du PLU sont claires et la personne y adhère sans réserve.

**RD-406/** Avoir plus de logements sociaux est un vrai besoin,

**RD-407/** Protéger les îlots de verdure, les arbres et les bâtiments remarquables est primordial pour les urbains que nous sommes.

**RD-408/** Notre commune a vu disparaître beaucoup d'espaces disponibles au cours de ces trente dernières années aussi la création d'un espace paysager autour du Treuil de carrière entre les rues Lasègue et Ampère est une bonne disposition.

**RD-409/** Elle ne semble pourtant pas trouver l'assentiment de tous.

**RD-410/** Elle relève que les zones pavillonnaires du quartier des Roissys sont actuellement en zone Ud. Est-il possible de créer une zone intermédiaire (Uda) à laquelle correspondrait des règles de construction spécifiques qui limiteraient la gourmandise et les projets pharaoniques d'éventuels promoteurs.

**RD-411/** Elle prend pour exemple ce qui se passe actuellement au 124 rue Lasègue où une densification du bâti est en cours avec un programme de 10 maisons là où il n'y en avait que deux. Si rien n'est fait, elle laisse imaginer aux voisins du treuil ce que deviendra leur paysage et leurs vues le jour où les propriétaires des parcelles 0051 et 0015 les mettrons en vente ce qui est une hypothèse probable.

**RD-412/** Dans ce domaine, il n'est absolument pas envisageable de faire confiance au côté « raisonnable » des propriétaires comme cela est évoqué dans un autre avis surtout lorsque certains semblent préférer le béton au vivant et ont d'ores et déjà des projets de vente de leurs terrains.

**RD-413/** Que tout soit fait pour trouver la solution permettant de préserver cette zone et sa biodiversité.

#### Déposition n°79

**RD-414/** La propriétaire de la parcelle n°15 précise qu'elle ne s'est jusqu'à présent jamais engagée dans la vente de la parcelle alors qu'elle est régulièrement sollicitée par des promoteurs jusqu'à la harceler à son domicile actuel.

**RD-415/** Elle ajoute qu'elle a des projets personnels.

#### Déposition n°80 : M. D., président de Conseils syndicaux

**RD-416/** L'un des objectifs immédiats est visiblement de promouvoir la construction à vocation sociale, un but acceptable.

**RD-417/** Toutefois, la seule mesure concrète relevée pour répondre à cet objectif est d'imposer un quota de 25 à 30 % de logements sociaux dans tout programme immobilier significatif, i.e. ici supérieur à 15 logements.

**RD-418/** Mes expériences professionnelles et de gestion de copropriétés m'obligent à signaler que cette contrainte est de nature à freiner la construction et à en relever considérablement le coût :

**RD-419/** - freiner, car qui voudra concevoir des logements un peu différents dans un ensemble d'ampleur limitée ?

**RD-420/** Quel organisme social voudra en minoritaire intervenir dans une copropriété à dominante de marché libre ?

**RD-421/** La coexistence des deux types de gestion dans un petit ensemble est une utopie, génératrice de défiance des investisseurs comme des organismes sociaux.

**RD-422/** - renchérir, car d'inévitables péréquations lors de la vente du programme rendront le "privé" hors marché, et le "social" encore obéré par certaines exigences du marché libre, qui pèseront sur le coût final du "social", donc sur ses loyers.

**RD-423/** Si l'objectif doit être préservé, c'est à l'autorité locale, au niveau du territoire sans doute, d'assurer l'équilibre 75-25.

**RD-424/** Il faudrait • Elever le seuil de 15 logements à 100

**RD-425/** Il faudrait • Donner pouvoir à l'autorité locale d'accorder les permis en considération, en particulier, de l'équilibre « privé-social » prévisionnel lors de la dépose du permis.

**RD-426/** Il faudrait • Autoriser des IGH<sup>18</sup> sur certaines zones afin de faciliter la construction sociale

**RD-427/** Il faudrait • surtout activer un Etablissement Public territorial ou municipal avec pour but

**RD-428/** o D'acheter, préempter, exproprier, dans le cadre d'une ZAC

**RD-429/** o De procéder aux arbitrages et péréquations permettant la combinaison d'espaces verts, d'équipements publics type lycée, et de bâti social, résidentiel ou d'activités.

**RD-430/** o D'imaginer des constructions sur terrains mis à disposition dans le cadre de baux emphytéotiques (ref. droit anglais) avec solutions de portage des terrains achetés par crédits à long terme.

**RD-431/** o Certaines dispositions des PLU antérieurs vont dans ce sens, reste à préparer un vrai PLU du futur.

#### Déposition n°81

**RD-432/** La personne émet un avis défavorable sur la modification concernant le treuil de carrière car elle ne voit pas l'utilité de la création d'un grand espace vert, à côté de l'actuel treuil de la Rue Ampère, dans un quartier majoritairement pavillonnaire qui est déjà identifié comme un îlot de fraîcheur.

**RD-433/** De plus, l'augmentation de la fréquentation du site et de l'espace vert risque de compliquer encore davantage le stationnement et la circulation dans la rue et les rue avoisinantes.

**RD-434/** Résidente du quartier Roissys-Béranger-Aérospatiale et elle constate que dans ces rues, dont certaines sont à double sens, la circulation et le stationnement sont déjà très difficiles et créent des situations d'insécurité sur la voie publique.

<sup>18</sup> IGH : immeuble de grande hauteur

**RD-435/** La création de cet espace vert risquerait donc d'accroître les problèmes ci-dessus, sauf à limiter la circulation aux seuls vélos, ce qui me paraît une solution irréaliste.

**RD-436/** Par contre, elle est favorable aux propositions concernant le pourcentage de logements sociaux et la création d'îlots de fraîcheur dans les endroits de la ville qui en sont dépourvus.

#### Déposition n°82

**RD-437/** La personne est favorable au projet de modification n°5 du PLU.

**RD-438/** Le treuil Auboin est classé et à priori protégé. S'il est aujourd'hui inscrit à l'inventaire supplémentaire c'est grâce à la persévérance de châillonnais, de clamartois, de fontenaisien et de parisien et non pas à celle de l'État.

**RD-439/** Contrairement à ce qu'affirment plusieurs personnes, le fait d'être classé n'est en rien une protection éternelle pour un édifice. Personne ne peut garantir qu'il ne sera pas déclassé ou détruit un jour comme cela est arrivé à de nombreux monuments historiques ces dernières décennies!

**RD-440/** Peut-être est-ce le souhait de certains châillonnais de le voir disparaître ?

**RD-441/** Dans notre monde moderne le patrimoine et la biodiversité sont fragilisés face aux profits à court terme.

**RD-442/** Il est donc plus que nécessaire de renforcer sa protection de ce petit coin de Châtillon par tous les moyens possibles. Sans elle, c'est une entreprise de grignotage du quartier qui aura lieu et qui finira par gagner le monument lui-même.

**RD-443/** CE PATRIMOINE EST UN « BIEN NATIONAL » DE PAR SON « EXCEPTIONNALITÉ ».

**RD-444/** LA COMMUNE EN EST LA « CONSERVATRICE », LES CHÂILLONNAIS EN SONT LES « GARDIENS ».

#### Déposition n°83

**RD-445/** La personne rappelle que, dans la modification soumise à enquête, l'objet est de créer un îlot de fraîcheur et non de protéger le treuil.

**RD-446/** Elle se demande comment la création de cet îlot de fraîcheur annoncé par la commune pourrait protéger le treuil ?

**RD-447/** En effet elle pense que cela cache quelque-chose, notamment celle de favoriser l'association LUTECIA qui œuvre à la protection du Treuil au détriment des propriétaires voisins. Dans ce sens, la personne n'est pas favorable à la création de cet îlot.

**RD-448/** Un bémol cependant, elle remercie l'association pour le travail de restauration de l'ouvrage qu'elle considère être un travail de mémoire utile.

**RD-449/** En revanche, cette travail doit s'arrêter au stade d'un simple entretien et à quelques visites car « on est en zone pavillonnaire ».

#### Déposition n°84

**RD-450/** Avis très défavorable de la modification 3.10.6 "le treuil de la carrière Auboin et les parcelles attenantes" qui fait appel à l'article L151-23 du code de l'urbanisme" car la personne que cette mesure est abusive et disproportionnée.

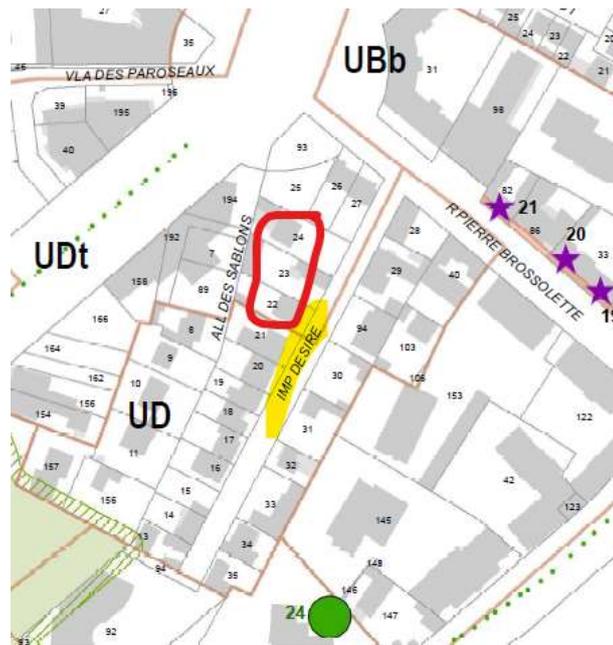
#### Déposition n°85

**RD-451/** Cette personne est favorable aux mesures présentées qui vont vers davantage de services publics, logements sociaux et un cadre de vie plus vert, tout en préservant le patrimoine de la ville et en raisonnant l'évolution immobilière.

#### Déposition n°86

**RD-452/** La personne rappelle que l'un des objectifs de cette consultation est la protection de l'environnement.

**RD-453/** Par conséquent il lui semble utile que les parcelles 24 /23 et 22 situées impasse Desiré actuellement classées en UDt passent en UD comme l'ensemble des parcelles de cette impasse.



Source : règlement graphique modifié, dossier d'enquête

**RD-454/** Il est repris dans le règlement du PLU que la zone UDt est située le long de l'avenue de Paris avec des évolutions dans le respect du secteur pavillonnaire. Les trois parcelles citées ne sont pas situées le long de l'avenue de Paris mais au sein d'une impasse pavillonnaire, une construction conforme aux caractéristiques UDt remettrait en cause l'ensemble de l'harmonie pavillonnaire de cette impasse avec des constructions 1930 avec des jardins préservés.

**RD-455/** De plus la parcelle 25 située à l'angle de la rue Pierre Brossolette et de l'impasse des Sablons est actuellement un espace vert qui dans un objectif environnemental doit être préservée pour le bien être des habitants de Chatillon.

#### Déposition n°87

**RD-456/** Complément à l'observation n°2 pour essayer d'objectiver la situation, clarifier l'objectif et hausser le débat.

**RD-457/** LE MELANGE DES GENRES ENTRE ECOLOGIE ET TREUIL

**RD-458/** Il apparaît tout d'abord nécessaire de rappeler aux concitoyens et probablement aux nouveaux élus qui n'en auraient pas connaissance qu'il existe un historique entre l'association PICAR qui a l'usage des parcelles 16 et 51, le treuil étant situé sur la 51, et leurs voisins et principalement la famille propriétaire de la parcelle 15, les archives étant riches sur le sujet.

**RD-459/** Il y est notamment indiqué que l'association a rendu un avis favorable pour la création de l'espace dit paysager ou récréatif mentionné au 3.10.6 de la modification n°5 du PLU, le seul avis rendu favorable par celles et ceux directement impactés par cette création, les autres ayant exprimé des avis défavorables.

**RD-460/** Il y est également précisé qu'elle « souhaite qu'il soit tenu compte d'une réserve d'usage permettant d'édifier sur une partie des terrains un bâtiment ». Outre l'utilisation d'un pluriel très étonnant lorsque l'on sait que les parcelles 16 et 51 ne sont pas mitoyennes, je m'interroge sur cet « espace de la pierre » au même titre que d'autres concitoyens.

**RD-461/** Je m'interroge plus précisément sur la justification de l'existence d'un tel bâtiment qui aurait vocation à être ouvert à des visites en pleine zone pavillonnaire sans infrastructure routière suffisante et surtout au milieu d'une zone qui serait nouvellement créée par la municipalité et qui serait à vocation écologique et donc de préservation de la biodiversité. Je trouve cette approche assez surprenante et plutôt incohérente avec les éléments de cadrage fournis dans cette modification n°5.

**RD-462/** Est-il nécessaire de rappeler les nuisances sonores et les dégradations opérées dans le voisinage lors des ateliers avec des jeunes dont beaucoup de voisins se souviennent encore ? Quid des nuisances qui seraient liées à la création de cet « espace de la pierre » et surtout à son ouverture pour des visites ? Quid des nuisances de cet espace sur la biodiversité de la zone qui est un objectif clairement affiché par la commune avec cette création d'espace à vocation écologique ? Quid des nuisances dans ce quartier pavillonnaire ? Où vont pouvoir se garer les véhicules des visiteurs dans ce quartier manquant déjà cruellement de places de parking ? Quid de la sécurité des riverains avec l'augmentation de la circulation dans cette zone déjà trop fréquentée ? Avez-vous pensé à la sécurité des enfants lorsqu'ils rentrent de l'école ? Et j'en passe.

**RD-463/** Si le projet de valorisation du treuil n'a par le passé pas trouvé d'écho au niveau communal, département et également régional, j'imagine que c'est notamment pour ces raisons ou des raisons équivalentes.

**RD-464/** Il est clairement à noter que les échanges et les écrits sont constamment nourris par des mélanges récurrents entre deux notions qu'il convient de souligner :

**RD-465/** - création d'un espace paysager ou récréatif (objet du 3.10.6 de la modification n°5 du PLU) ;

**RD-466/** - préservation du treuil.

**RD-467/** Il apparait important que le porteur de projet apporte aux concitoyens des éléments d'éclairage sur ces deux points, qu'il n'entretienne pas l'ambiguïté portée par certains et qu'il le formalise dans son futur rapport d'enquête publique.

**RD-468/** Pour rappel, la base légale du 3.10.6 est l'article L. 151-23 du code l'urbanisme. Il est notamment précisé à cet article que « le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique ».

**RD-469/** Le porteur de projet devrait préciser dans son rapport que la modification est d'ordre écologique dans la continuité du PLU n°4 et qu'elle n'a donc pas pour objet de préserver le treuil et son environnement qui est un tout autre sujet et qui est déjà couvert par ailleurs.

**RD-470/** Le cadre législatif donné par le porteur de projet pour proposer cet espace écologique est explicite et appelle un certain nombre de questions.

**RD-471/** Question 1 : Pouvez-vous préciser et justifier les motifs d'ordre écologique retenus dans le cadre de la création de cet espace ?

- RD-472/** Question 2 : Sur quels critères considérez-vous que des arbres fruitiers hors d'âge, et donc en fin de vie, peuvent justifier la mise en place d'une disposition de préservation ?
- RD-473/** Par ailleurs, il est cité au 3.10.6 l'existence d'études conduisant à ce choix.
- RD-474/** Question 3 : Est-il possible d'avoir accès à ces études et si oui, sous quelles conditions ?
- RD-475/** Question 4 : Pouvez-vous préciser les organismes destinataires de ces études ?
- RD-476/** Question 5 : En cas de non-possibilité de consultation de ces études, pouvez-vous indiquer si celles-ci sont exclusivement scientifiques et techniques ou si elles incluent des parties juridiques permettant de motiver et d'assoir la légalité de la prise de décision portée à enquête publique dans le cadre de cette modification n°5 ?
- RD-477/** Question 6 : En cas de non-possibilité de consultation de ces études, pouvez-vous préciser si le projet de trames vertes et gourmandes porté par deux stagiaires d'AgroParisTech fait partie de ces études ?
- RD-478/** En complément, je tiens à souligner l'ambiguïté de la rédaction du 3.10.6 qui ne peut qu'accentuer le questionnement autour de l'objectif réel qui pourrait être recherché et qui ne peut qu'induire en erreur nos concitoyens sur la portée de la disposition prévue en laissant imaginer que cet espace pourrait avoir pour vocation de préserver le treuil. En effet, dès le titre il est mentionné « les parcelles accueillant le treuil de la carrière Auboin ». Il est de plus indiqué par la suite « Le Treuil est situé en pleine zone pavillonnaire. La Ville de Châtillon souhaite protéger les cœurs d'îlot de ces parcelles. Les parcelles AB 264, 51, 15, 16, 18 et une partie des parcelles AB 11 et AB 14 sont concernées ». Les formulations utilisées mettent explicitement en exergue le treuil qui est un édifice architectural au détriment de la notion écologique recherchée et celles-ci peuvent également laisser croire que le treuil est situé sur bon nombre de ces parcelles alors qu'il n'en est rien. Il est uniquement situé sur la parcelle 51 et il est à noter que toutes les autres parcelles limitrophes appartiennent à d'autres propriétaires. Cette information n'est pas explicite à la lecture du document et mérite d'être précisée.
- RD-479/** Il existe ainsi un mélange des genres entre créer un espace à vocation écologique comme cela a été le cas dans la modification n°4 et annoncer dans la n°5 d'une part et préserver le treuil d'autre part. Le porteur de projet a confirmé sa direction écologique avec l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme. Il serait appréciable qu'il le précise plus explicitement dans son rapport afin d'apporter les bons éléments de compréhension aux concitoyens.
- RD-480/** En complément, je ne rentrerai pas en détails dans les éléments mentionnés ci-après et qui sont peu ou prou déjà cités et précisés dans d'autres observations, mais ils méritent également d'être rappelés pour remettre en perspective l'ensemble de la situation actuelle :
- RD-481/** - écart de traitement avec les projets passés, y compris très récents (est-il nécessaire de rappeler l'énorme écart de traitement avec les 10 habitations du 124 rue Lasègue et le o de la parcelle 15 ?) ;
- RD-482/** - localisation dans un secteur pavillonnaire déjà bien végétalisé et d'autant plus au regard d'autres secteurs de la commune ;
- RD-483/** - quelques propriétaires et surtout celle de la parcelle 15 auraient à porter une charge collective disproportionnée. Si les modifications passées du PLU ne sont pas suffisantes, il convient alors d'augmenter encore la part des espaces verts pour chaque nouveau projet. La charge doit être collectivement répartie, de manière équitable et non exclusivement sur quelques concitoyens ;
- RD-484/** - parcelles déjà soumises aux contraintes liées au Monument Historique / Bâtiments de France ainsi qu'à l'Inspection Générale des Carrières. Ces contraintes sont légitimes en termes de

préservation du treuil et de son environnement d'une part et de gestion du risque d'autre part. A titre d'exemple pour la parcelle 15, les zones réellement constructibles de cette parcelle ne sont pas connues. Rendre une zone inconstructible de cette parcelle pour un troisième motif apparaîtrait de ce fait arbitraire et pourrait conduire à une inconstructibilité totale de la parcelle. Ce troisième motif apparaîtrait également non motivé au regard de la démarche générale de simplification administrative d'ordre réglementaire portée par l'Etat et qui exige de ne pas superposer les exigences sur un même objet sans justifications dûment apportées ;

**RD-485/** - seul projet de cette nature porté dans cette modification n°5 alors qu'il pourrait y en avoir d'autres sur la commune.

**RD-486/** En conclusion, je terminerai par le souhait que le mot égalité de notre chère devise soit respecté, à savoir que les propriétaires soient en mesure de mener à bien leurs projets personnels en application des règles applicables aux autres concitoyens. Et si certains espèrent ou préfèrent autre chose (un espace écologique sur leur propre terrain pensant pouvoir préserver quelque-chose, une fondation ou que sais-je), soit mais qu'ils restent à périmètre constant et que cette action ne porte que sur leurs parcelles et en aucun cas sur celles des autres qui n'ont rien demandé et qui ont leurs propres projets à mener.

60

#### Déposition n°88

**RD-487/** La personne est favorable au projet du PLU qui vise la protéger nos espaces verts, permettre la création de plus de logements sociaux.

**RD-488/** Elle souligne que ces mesures reflètent le programme de la municipalité.

#### Déposition n°89

**RD-489/** Très bonne chose pour enfin lutter contre la bétonisation de nos villes !

**RD-490/** Pour notre cadre de vie, préserver le peu de zones non construites fait sens.

**RD-491/** Pour l'environnement également.

#### Déposition n°90

**RD-492/** Défavorable car la mesure sur la création de l'espace du Treuil est clivante et risque d'apporter du désordre dans un quartier calme.

### Dépositions numérotées de 91 à 120

---

#### Déposition n°91

**RD-493/** La personne comprend que les personnes concernées par la création de l'espace paysager du Treuil réagissent mais elle considère qu'il est logique que la puissance publique intervienne pour le protéger un bien commun.

**RD-494/** Peut-être faudrait-il réduire un peu la surface pour moins impacter les gens mais protéger ce treuil ?

#### Déposition n°92

**RD-495/** La personne est favorable aux modifications proposées du PLU.

**RD-496/** Sur la question particulière de l'espace paysager du Treuil qui anime cette enquête préalable elle pense que des dispositifs réglementaires peuvent être envisagés.

**RD-497/** Il y a par exemple celui des « Espaces verts protégés » (EVP) qui dépendent du régime juridique des emplacements réservés. Ils sont justement créés à l'occasion de la révision du PLU et destinés à recevoir des voies publiques, des ouvrages publics, des installations d'intérêt général ou des espaces verts à créer ou à modifier. Ces emplacements réservés présentent l'avantage de permettre aux propriétaires d'exercer leur droit de délaissement.

**RD-498/** Elle rappelle que c'est à la Ville et aux services techniques compétents de proposer des solutions qui permettront de donner satisfaction au plus grand nombre sur cette modification du Plan local d'urbanisme.

**RD-499/** Elle pense qu'il existe sûrement des règles d'urbanisme permettant de protéger les parcelles autour d'un bâtiment de caractère sans pour autant les rendre totalement inconstructibles ? Il suffit de limiter les surfaces et la hauteur des constructions afin de créer mécaniquement un cône de visibilité autour du monument en question.

**RD-500/** D'autres cadres réglementaires à l'échelle départementale ou régionale doivent exister pour de telles situations afin d'assurer la protection de ces parcelles.

**RD-501/** Quelqu'un a-t-il des informations à partager sur le sujet ? Bienvenue aux promoteurs d'idées et d'espaces verts !

#### Déposition n°93

**RD-502/** La personne ne comprend pas pourquoi la mairie intervient pour le treuil qui est un bien privé ! Il n'est pas public comme les autres commentaires le laissent entendre.

**RD-503/** C'est un bien privé qui appartient à une famille qui délègue l'entretien à une association. Si cette famille veut s'étendre, qu'elle fasse comme tout le monde, qu'elle achète les terrains de ses voisins au prix fort.

**RD-504/** Vouloir utiliser le PLU pour faire baisser les prix des terrains avoisinant serait d'une manœuvre malhonnête.

#### Déposition n°94

**RD-505/** Résidente du quartier, je suis pour la préservation du site mais contre ce que vous faites vivre à nos voisins. Des gens respectueux qui entretiennent et valorisent leur propre patrimoine ne devraient pas être autant accablés.

**RD-506/** En dehors de la préservation de cet espace, le projet paraît par ailleurs ambigu en laissant entendre un aménagement récréatif.

**RD-507/** Nous ne souhaitons pas voir notre paisible zone pavillonnaire devenir un lieu public. Trop de mauvais souvenirs avec le passé avec des nuisances sonores et surtout des incivilités.

**RD-508/** Serait-il possible de créer des espaces paysagers sur des sites de bureaux non exploités ?

**RD-509/** Le square Henri Dunant, proche de notre zone, sera-t-il agrandi comme promis au moment des élections ?

**RD-510/** Ne serait-il pas plus convenable de s'attaquer à des terrains en friches ? quid des maisons et jardins non entretenus et qui tombent en ruine comme celle de 52 rue Béranger ou allée de la Savoie ?

**RD-511/** Nous ne pouvons pas accepter cette modification du PLU « espace récréatif près du treuil dans la zone pavillonnaire », il n'y a rien à créer, l'espace est déjà boisé.

**RD-512/** Merci de bien vouloir réfléchir à un vrai projet créatif sur des zones sans espaces verts.

#### Déposition n°95

**RD-513/** L'avis de l'Etat demande à abaisser le seuil de opérations sur lesquelles prévoir des logements sociaux de 15 à 10 logements.

**RD-514/** Les communes sont entre le marteau et l'enclume. La bonne échelle de décision / d'action foncière est en effet l'EPCI. Mais que faire lorsque l'EPCI n'est pas moteur, et alors que d'Etat demande des actions à très court terme.

**RD-515/** La personne considère que d'abaisser le seuil à 10 logements condamnerait toutes les petites opérations.

**RD-516/** Avec un seuil de 15 logements correspondant à 30% pour une opération de 15 logements, un bailleur peut parvenir à gérer son patrimoine. Pas en dessous.

**RD-517/** Avec un seuil de 10 logements, l'opération reviendrait trop cher. Il y aurait au moins 5 logements abordables.

**RD-518/** A contrario, un seuil de 100 logements serait tout à fait délirant car aujourd'hui les grandes copropriétés sont plutôt le modèle à proscrire.

**RD-519/** Aujourd'hui on cherche à ne créer que de petites unités de logements sociaux.

#### Déposition n°96 complément à la déposition n°79 (parcelle n°15)

**RD-520/** Son voisin lui annonce par téléphone le 22/04/2022 la modification N°5 du PLU de la ville de Châtillon, et plus particulièrement le point 3.10.6, à savoir la création d'un espace paysager ou récréatif.

**RD-521/** Propriétaire de la parcelle N°15, je suis la plus directement impactée par ce point, puisqu'il y est envisagé de rendre ma parcelle inconstructible dans son ensemble !!!

**RD-522/** Au risque de paraître un peu décalée par rapport à tous les commentaires déjà postés sur l'espace de l'enquête publique, et bien qu'en principe je ne devrais pas avoir à exposer de la sorte ce qui relève de la sphère du privé, je me vois donc contrainte de porter à votre connaissance certains éléments afin que la situation soit évaluée de manière plus juste.

**RD-523/** Je suis issue d'une famille châillonnaise depuis de nombreuses générations, issue d'une famille de maraîchers pour qui la terre est un outil de travail, issue d'une famille où l'on respecte la nature et ses rythmes. Certes, je ne suis pas maraîchère moi-même, mais je suis fière de mes origines : des gens modestes qui m'ont appris le goût et la valeur du travail, du mérite (je sais, c'est « has been » dans notre monde actuel, mais j'assume).

**RD-524/** Mon projet sur ce terrain est de construire deux habitations individuelles : une pour moi-même et une pour mon fils. Une manière pour moi de rendre hommage à toute une tradition

familiale en préservant le verger de mes aïeux tout en lui donnant un avenir. Etre à la fois dans l'élan de la vie et dans le respect de ce que j'ai reçu. Deux lieux de vie distincts qui n'en font qu'un, le verger en partie centrale du terrain étant le trait d'union entre les générations passées, présentes et futures.

**RD-525/** Je suis née à Châtillon, j'ai grandi à Châtillon et j'ai toujours habité Châtillon. Ce projet, c'est donc aussi pour moi le fait de rester dans un quartier dont je connais l'histoire et les voisins.

**RD-526/** La découverte de la proposition portée au PLU a donc été pour moi d'une grande violence !

**RD-527/** Et oui, les propriétaires terriens en zone urbaine ne sont pas tous des gens assoiffés de profits et de « bétonisation » à outrance !

**RD-528/** Qui, parmi les promoteurs de ce projet de modification du PLU s'est mis un instant à ma place ? Qui parmi les promoteurs de ce projet serait prêt à accepter de perdre la pleine jouissance de son bien privé ? De ses droits à construire ? Qui parmi les promoteurs de ce projet serait prêt à accepter un compromis, une demi-mesure qui « ménagerait la chèvre et le chou » en cédant à d'autres des possibilités alors qu'ils ne sont pas censés en avoir la légitimité ?

**RD-529/** L'avidité ne semble pas être l'apanage des propriétaires terriens, si l'on en juge par cette disposition !

**RD-530/** Cette mesure est injuste et discriminatoire !

**RD-531/** Elle fait porter à un seul individu, en infligeant de surcroît des dommages collatéraux à ses mitoyens, le poids de contraintes qui devraient être réparties sur l'ensemble des citoyens. Il est inacceptable de faire porter à une minorité un besoin de la collectivité, d'autant plus lorsqu'il existe des solutions pour que l'ensemble des administrés portent leur part.

**RD-532/** Réduire proportionnellement le droit à construire et augmenter les exigences en végétalisation pour tous sont des mesures qui ont déjà été portées au PLU. Cela est donc possible et pourrait être reconduit. Je ne suis pas spécialiste en urbanisme, mais limiter les droits à la construction lorsqu'il y a un regroupement de parcelles, en préservant les cœurs d'îlots par exemple, comme cela est fait dans certaines communes avoisinantes, est également possible. Cela relève également d'une volonté politique...

**RD-533/** Au lieu de cela, on me répond à l'urbanisme que mon terrain serait frappé d'inconstructibilité du fait notamment qu'un permis de construire a été délivré dans le quartier pour faire sortir de terre 10 pavillons là où il n'y en avait que 2 ou 3.

**RD-534/** Certes, si les règles d'urbanisme en vigueur étaient respectées, il ne pouvait pas être refusé. Mais en quoi est-ce que j'en porte la responsabilité et en quoi est-il justifié que j'en subisse les conséquences ?

**RD-535/** De plus, nous sommes au cœur d'un quartier pavillonnaire, c'est-à-dire au cœur d'un quartier où chacun possède un espace vert privé. Dire que tout est bétonné dans ce quartier est inexact et excessif. D'ailleurs, d'autres quartiers de la commune sont bien moins verts que celui-ci et ce n'est pas pour autant que l'on y retrouve des dispositions aussi fortes dans le cadre de cette modification du PLU.

**RD-536/** J'aimerais également attirer l'attention sur le terme « d'espace paysager ou récréatif » qui semble apporter une certaine confusion. Cette dénomination semble laisser à penser à de nombreuses personnes qui se sont prononcées favorablement pour cette disposition que l'accès à l'ensemble de l'espace ainsi défini serait rendu public. Il n'en est rien d'après les dispositions prévues dans cette modification de PLU. Seuls les propriétaires des parcelles concernées voient leurs droits à construire réduits, voire supprimés, mais l'ensemble des parcelles reste privé.

Cependant, il semble admis de manière tacite que cela pourrait être une nouvelle étape portée dans un second temps.

**RD-537/** Il résulte de l'ensemble de ces remarques que je donne un avis plus que défavorable à cette modification 3.10.6 que je trouve moralement indéfendable et personnellement inacceptable, et que j'en demande le retrait pur et simple.

#### Déposition n°97 avec 2 pj (parcelle 264)

**RD-538/** Avis défavorable concernant la « Création d'un espace paysager ou récréatif au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme sur les parcelles accueillant le treuil de la carrière Auboin et les parcelles attenantes »

**RD-539/** Quel est le sort réservé à notre maison et à notre jardin ?

**RD-540/** Nous nous opposons au projet de rendre notre parcelle majoritairement inconstructible. Notre maison, acquise depuis peu, a été construite au début des années 60 et nous comprenons qu'il ne sera plus possible de réaliser des travaux sur cette construction nécessitant un permis.

**RD-541/** De plus, la bande d'inconstructibilité sépare de manière incongrue la maison en deux parties : constructible vs inconstructible. N'est-ce pas une aberration ?

**RD-542/** L'action de vouloir protéger notre qualité de vie est tout à fait légitime, mais la modification du PLU telle qu'elle est proposée ne peut raisonnablement être acceptable. La fin ne justifie pas toujours les moyens.

**RD-543/** Nous vous en donnons quelques raisons objectives :

**RD-544/** 1/ notre parcelle fait l'objet d'une forte limitation de constructibilité du fait de sa surface, de la présence de carrières souterraines, de la protection du monument historique du treuil de la carrière

**RD-545/** 2/ la forme de notre parcelle pose naturellement des contraintes insurmontables pour envisager l'implantation d'éventuelles constructions : étroitesse du terrain, absence d'accès sur la partie arrière qui s'assimile à une enclave.

**RD-546/** 3/ Les chiffres parlent d'eux même : d'un espace "constructible" de 11 mètres x 90 mètres (malgré les contraintes exposées ci avant), nous passons à un espace "restant constructible" de 6 mètres x 25 mètres sur une bande de mitoyenneté où sont déjà présentés 3 maisons (une éventuelle construction serait naturellement contestée par nos voisins). En d'autres termes, d'un terrain constructible de 1000 m<sup>2</sup> force est de constater qu'il passe à 150 m<sup>2</sup>, soit 85 % de réduction de sa potentialité.

**RD-547/** - sur l'aspect patrimoniale/matrimoniale : en règle générale, la valeur d'un terrain non constructible est simplement divisée par 20. Comme dans un mauvais scénario, nous sommes dans la situation de rembourser un emprunt (nous ne sommes ni rentiers ni héritiers) pour un bien dont la valeur est déjà inférieure aux années qu'il faut encore assumer d'honorer. Impossible de dire à notre banquier: "Écoutez, en raison de la réforme de notre PLU, nous allons stopper nos mensualités dès à présent. Vous voudrez bien comprendre que c'est à fonds perdus pour nous et nos enfants !"

**RD-548/** En conclusion, pour faire rempart à d'éventuels risques de promotion immobilière inconsidérée, sur des espaces préservés par des propriétaires attachés à la qualité du bien vivre ensemble en harmonie avec la nature, nous proposons de rendre inconstructible la grande parcelle du treuil et de ne pas créer de bande d'inconstructibilité sur les parcelles jouxtant ce site.

**RD-549/** Par cette mesure, la fusion avec les parcelles voisines n'en pourra être que découragée naturellement et systématiquement tout projet de construction préjudiciable sera abandonné par des promoteurs éconduits.

**RD-550/** De plus, nous proposons de remplacer l'inconstructibilité confiscatoire, binaire et polémique par la mise en place d'une charte de bonne conduite à l'égard de nos espaces privés.

**RD-551/** Les propriétaires des parcelles ciblées pourraient proposer et adhérer à une charte de bonne conduite et de bienveillance (voir pièce jointe). Les engagements seraient de ne pas transformer son jardin en habitation, de faire des projets respectueux de l'écologie tout en laissant la liberté d'aménager son habitation actuelle (travaux d'embellissement, de réfection de toiture, de modernisation, d'isolation, d'extension utile pour le bien-être de sa famille et d'adaptation à la dépendance et au handicap...).

#### Déposition n°98

**RD-552/** L'association PICAR rappelle que l'association travaille de façon désintéressée pour la communauté et ne vise aucun autre objectif.

**RD-553/** L'association est locataire du site du Treuil depuis 39 ans.

**RD-554/** Le projet associatif, au travers de chantiers de bénévoles, a toujours été de restaurer le Treuil de carrière, de l'entretenir et de le protéger et enfin de le partager autour d'animations avec un public attentionné à la culture et l'histoire régionale des carrières.

**RD-555/** Dans la poursuite de ce but, des visites et rares spectacles y sont donnés, fanfare municipale, concert de Jazz, concert de violoncelliste etc. Toutes ces manifestations sont exceptionnelles et ouvertes.

**RD-556/** Elles apportent vie et partage autour du monument et se déroulent en journée. Il en est de même pour les actions visant l'éducation artistique et culturelle des scolaires et celles des journées européennes du patrimoine. Ces événements sont appréciés et ravissent nombre de nos concitoyens qui depuis nous apportent leur soutien.

**RD-557/** Concernant la demande de réserver un « espace de la pierre », elle porte non pas sur un bâtiment mais sur un endroit que l'on peut qualifier à un écomusée et qui serait un centre d'interprétation et d'animation du patrimoine.

**RD-558/** Il ne s'agit pas d'amplifier le nombre de visiteurs mais il s'agit simplement de leurs montrer, sur le site même du Treuil, davantage de richesses laissées par nos aïeux (outils, échantillons minéralogiques, maquettes...).

**RD-559/** Aujourd'hui, l'association ne peut mobiliser que des panneaux de présentation.

**RD-560/** Avec « l'espace pierre » les scolaires en particulier pourront mieux découvrir le rôle et le fonctionnement des ateliers d'une carrière au XIXème siècle.

**RD-561/** Ce futur projet conserve le nom de « Lutecia », d'ailleurs déposé par l'association, mais est bien différent de celui proposé en 2003 qui est restée sans suite.

#### Déposition n°99

**RD-562/** La personne pense que projet de création de l'espace du Treuil doit permettre la conservation et la mise en valeur du site du treuil de Chatillon.

**RD-563/** Elle considère que c'est un élément essentiel pour la préservation de ce patrimoine exceptionnel à plus d'un titre.

**RD-564/** Le patrimoine industriel a trop longtemps été méconnu, et il faut remercier la ville de Chatillon pour la prise en compte du travail effectué depuis plus de 30 ans par l'association PICAR.

**RD-565/** Cette proposition permettra ainsi de pérenniser le site et de le faire vivre et découvrir à un maximum de personnes. C'est véritablement un "plus" pour l'attrait de la commune.

#### Déposition n°100

**RD-566/** En réponse à la déposition précédente, la personne ironise sur le fait que le site du Treuil soit « un plus » qui rendrait la ville de Châtillon attractive.

**RD-567/** Elle pense plutôt que les personnes vont regarder en premier les infrastructures de transport (cyclable, commun ...), les établissements scolaires (lycée par exemple ...), services de santé ...

**RD-568/** Elle écrit : « il faut respecter votre association et votre travail qui est remarquable, mais il ne faut pas non plus que certaines lubies soient payées au prix fort par les riverains. »

66

#### Déposition n°101

**RD-569/** La personne ne pense pas que le projet de création d'un espace paysager du Treuil soit une bonne idée et n'y est pas favorable.

**RD-570/** Elle pense que ce quartier pavillonnaire est déjà vert par nature, puisque chaque pavillon, est entouré d'un jardin, avec des arbres, des fleurs et n'a pas besoin d'un poumon vert.

**RD-571/** Elle note que l'on parle des carrières et des carriers qui y travaillaient mais que l'on ne parle pas du sol au-dessus, qui était exploité par les paysans et de leurs descendants, qui seront privé de leurs biens si un tel projet existe.

#### Déposition n°102

**RD-572/** La personne s'interroge comment l'on peut supprimer « ce petit îlot de verdure au milieu du béton », comment nos enfants et petits-enfants peuvent être heureux en continuant de bâtir des villes sans âme.

**RD-573/** Elle pense qu'il serait bon d'arrêter de ne penser qu'au profit immobilier.

**RD-574/** Un petit coin de verdure, avec des arbres en fleur, avec des chants d'oiseaux, redonne espoir à ceux qui l'ont perdu et permet de rêver à l'avenir.

**RD-575/** Un patrimoine industriel exceptionnel a été sauvé grâce au courage et à la volonté de bénévoles qui donnent, sans compter, leur temps pour les autres. Laissons-les poursuivre leur projet pour le bien des générations à venir.

#### Déposition n°103

**RD-576/** La personne est favorable à la plupart des propositions de la modification n°5 du PLU de Châtillon à savoir :

**RD-577/** - passage de 35 à 40% de surfaces d'espaces verts demandés dans les zones d'habitat collectif,

**RD-578/** - enrichissement de l'inventaire des arbres remarquables, encourager à la plantation d'arbres,

- RD-579/** - imposer 30% de logements sociaux dans les futurs programmes, immobiliers pour donner satisfaction au plus grand nombre de demandeurs de ces logements,
- RD-580/** - amélioration de la conception et du dimensionnement des locaux vélos dans les constructions neuves et les prévoir auprès des bâtiments recevant du public en nombre: écoles, collèges, bureaux...
- RD-581/** - prévoir des emplacements en nombre suffisant pour la recharge des véhicules tout électriques ou hybrides,
- RD-582/** - favoriser les constructions à base de bois en limitant le plus possible l'utilisation du béton,
- RD-583/** - prévoir des passages à "faune" dans les clôtures...
- RD-584/** En revanche, elle émet un avis défavorable à la création de l'espace paysager ou récréatif sur le terrain accueillant le treuil de carrière et les parcelles environnantes car
- RD-585/** - dépréciation de la valeur des parcelles pour les propriétaires concernés,
- RD-586/** - impossibilité pour ces propriétaires de prévoir des aménagements qui pourraient être nécessaires à l'amélioration des conditions de vie
- RD-587/** Elle trouve que les informations sur les aménagements envisagés sont trop floues : quelles incidences sur la vie dans le quartier?

**Déposition n°104**

- RD-588/** La personne ne comprend pas pourquoi la mairie perd du temps sur le projet de création de l'espace paysager du Treuil dans un quartier assez vert et calme, alors qu'il y a des quartiers bétonnés dans la ville dont la mairie ne fait rien.
- RD-589/** De plus, elle pense que cela va créer des tensions avec les propriétaires du quartier car forcément leurs terrains vont perdre de la valeur et elle trouve cela injuste.
- RD-590/** Il ne faudra pas s'étonner, qu'il y est des recours d'ici peu.

**Déposition n°105**

- RD-591/** Propriétaire de la parcelle n°269, impacté par le projet de modification 3.10.6, la personne s'interroge. Et ce d'autant plus que les règles de l'urbanisme ne lui sont pas familières. Après avoir questionné les services d'urbanisme, ses interrogations subsistent :



Source : règlement graphique du projet de PLU

- RD-592/** - Quelle est la nature même du projet ?
- RD-593/** - Quelle est la qualité des auteurs de l'étude ?
- RD-594/** - Comment créer cet espace paysager sans annexer des parcelles privées?
- RD-595/** - Pourquoi rendre des terrains inconstructibles alors même que le PLU actuel et la proximité du Treuil imposent un grand nombre de restrictions ?
- RD-596/** - A-t-on anticipé l'impact moral et financier de ce projet sur les familles concernées?
- RD-597/** Elle pose la question : « finalement, connaissez-vous réellement la vie de nos rues? »
- RD-598/** Elle est attachée à cette ville, à son quartier, à sa maison, depuis presque 40 ans. Elle a vu évoluer l'environnement proche de façon plutôt raisonnée.
- RD-599/** Elle note que les habitants sont responsables de leur habitat et prennent soin au quotidien des arbres, des oiseaux, ...
- RD-600/** Elle pense que le Treuil de Châtillon est un monument historique qu'il faut préserver.
- RD-601/** Mais elle rappelle qu'il faut respecter les vivants qui participent à l'évolution de la cité.
- RD-602/** Si l'ambition est de protéger ce secteur des promoteurs et d'éventuels spéculateurs, alors pourquoi ne pas « sanctuariser » l'ensemble de la zone par une modification du PLU qui empêcherait le groupement démesuré de parcelles?
- RD-603/** Si la finalité est de créer un espace commun, dédié au plus grand nombre, alors il faut avoir les moyens de ses ambitions.
- RD-604/** Et sauf erreur, la manière d'agir n'est pas la plus glorieuse et laisse planer des doutes quant aux réelles motivations de ces changements.
- RD-605/** Pour beaucoup, leurs maisons sont des projets de vie, des investissements humains et financiers conséquents. Pour d'autres, c'est la terre de leurs ancêtres. Au même titre que certaines pierres, nos histoires familiales doivent elles aussi être protégées.

**RD-606/** Alors, « je laisse le soin à ceux qui sont prompts à se positionner en faveur de cette modification, de se projeter et de répondre à ces deux questions : »

**RD-607/** -Quelle serait votre réaction, si par la résultante d'une décision administrative, votre bien perdait 20%, 30%, 50%, 80% de sa valeur?

**RD-608/** -Accepteriez-vous, que votre balcon, une partie de votre appartement, votre cave, votre box, votre parcelle dans un jardin potager deviennent un bien commun, un lieu de passage ou encore, soit « réquisitionné » pour protéger la communauté de vos hypothétiques dérives ?

**RD-609/** En l'état, elle est défavorable à ce projet de modification.

**RD-610/** Elle est persuadée que d'autres batailles écologiques à l'échelle de Châtillon ou de Vallée Sud sont plus urgentes à mener.

**RD-611/** Dans un esprit d'apaisement, il lui semble que la concertation et la réflexion devrait être de mise.

**RD-612/** Elle est convaincue qu'une proposition responsable et respectueuse des principaux concernés pourra être trouvée.

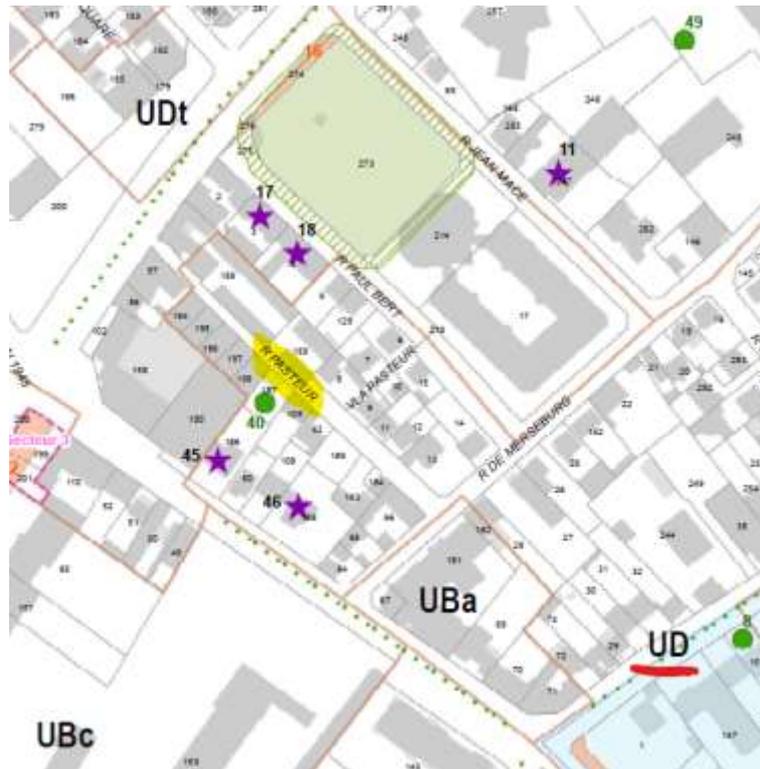
**RD-613/** Cette enquête publique pourra être le début d'une consultation plus large et concertée sur l'avenir de ce quartier et la sauvegarde du Treuil dans le respect de ses résidents qui œuvrent au jour le jour.

**Déposition n°106 ( ??? )**

**RD-614/** La personne pense que le projet de modification du PLU va dénaturer totalement le caractère pavillonnaire agréable de la zone de la rue Pasteur actuellement classée UEa<sup>19</sup> en la rattachant à un bloc UDC<sup>20</sup> plus étendu comportant des immeubles au sud.

<sup>19</sup> Il n'existe pas de secteur UEa. Je suppose, étant donné la localisation (rue Pasteur)

<sup>20</sup> Il n'existe pas plus de secteur UDC



Source : le règlement graphique modifié dans le dossier d'enquête.

**RD-615/** Le but est visiblement de pouvoir écraser les pavillons de la rue Pasteur (au Plessis d'abord puis Fontenay suivra) et les remplacer par des immeubles.

**RD-616/** Ainsi le changement de classification réduira la surface pleine terre de 20% à 10% dans une zone dont le besoin de drainage naturel est important, la hauteur des bâtiments passera de 11 m au faîte à 15m, autant dire des immeubles et du béton dans une rue aujourd'hui de pavillons et jardin arborés qui débute la zone pavillonnaire de Fontenay et constitue une extension de la grande zone UEa plus à l'est. Cette rue est pour cette raison de continuité avec la zone UEa un lieu de promenade pour de nombreuses personnes qui se rendent à l'étang Colbert.

**RD-617/** On ne peut que s'opposer à cette intention de bétonner encore et encore et de densifier une zone UEa qui n'en a pas besoin. Et que traduit bien le commentaire de l'additif au rapport de présentation - dec2021 disant que « l'objectif est de maîtriser des hauteurs permettant des petits collectifs ». La meilleure manière de maîtriser la hauteur dans cette zone est de ne pas changer la classification de ce secteur. Il faut conserver la classification en secteur UEa de la rue Pasteur et ne pas l'inclure dans le UDC projeté pour préserver l'environnement de cette zone.

#### Déposition n°107

**RD-618/** Sa parcelle étant mitoyenne de la parcelle n°15 proche du treuil, la perspective de voir un jour un lotissement / immeuble se construire à côté de chez elle ne m'enchant pas, évidemment.

**RD-619/** A première vue, l'idée de passer ce terrain en paysager peut donc sembler excellente mais elle se pose beaucoup de questions :

**RD-620/** Tous les autres terrains paysagers sont publics, et les Châtillonnais peuvent en bénéficier.

**RD-621/** Quel est l'intérêt pour ce terrain ?

- RD-622/** La mairie va-t-elle procéder à une expropriation ?
- RD-623/** L'idée est-elle de faire un parc ou un musée, ce qui provoquerait de grosses nuisances sonores ?
- RD-624/** N'est-il pas égoïste de déprécier la valeur de ce terrain ? J'imagine que la mairie ne prévoit pas d'indemniser le propriétaire pour la perte financière ?
- RD-625/** Par ricochet, idem<sup>21</sup> pour ma parcelle, dont plus de la moitié de la largeur (et donc de ma maison) devient inconstructible à cause de la bande de 5m en périphérie.
- RD-626/** Ma maison serait ainsi figée dans le temps : plus de possibilité de petite extension sur la terrasse, ni de surélévation du toit. Pourquoi ne pas rendre cette règle moins stricte ? Avec des exceptions / assouplissements quand les maisons sont déjà construites ?
- RD-627/** Y a-t-il un réel intérêt de rendre cette parcelle<sup>22</sup> inconstructible, au vu de sa proximité avec le treuil ?
- RD-628/** Les nombreuses contraintes pour construire près d'un monument historique n'anéantissent-elles pas les risques de voir se construire un lotissement ?
- RD-629/** Le projet de PLU prévoit que cette parcelle soit inconstructible afin de protéger cet espace vert, exception faite des "Services publics ou d'intérêt collectif". Deux poids deux mesures ?

**Déposition n°108 avec 4 pj (à faire)**

- RD-630/** La personne souhaite faire part de ses étonnements successifs concernant les conséquences de la présence de carrières dans le sous -sol de la partie sud de la zone UD du PLU.
- RD-631/** 1) Sur l'interdiction de nouvelles constructions en zone d'aléas fort<sup>23</sup>, des fondements écologiques sont invoqués mais il est probable que les possibles risques liés aux carrières aient leur importance dans la décision de cesser les constructions.
- RD-632/** Elle rappelle l'historique du problème. Le document de l'IGC<sup>24</sup> intitulé sur le site de la Mairie « plan de prévention des risques mouvements de terrain » porte en réalité le titre complet - PLAN DE PREVENTION DES RISQUES MOUVEMENTS DE TERRAIN - ANCIENNES CARRIERES - Identification des phénomènes et des aléas liés à la présence d'anciennes carrières » a été transmis à la ville en 2019.
- RD-633/** Ce document met en évidence des risques mais ne change pas la situation.
- RD-634/** La mairie y annexe une carte des aléas. Cette carte ne mentionne aucun service administratif éditeur, un fond de plan préfecture à l'échelle bizarre 1/7499 on peut remarquer qu'il reprend les éléments du document IGC page 67 faite pour une lecture au 1/5000.
- RD-635/** La carte des aléas ne traite pas la dangerosité dans la zone Mairie-Eglise dont la rue de Fontenay alors que de nombreux incidents y sont survenus (voir page16 du document texte IGC).
- RD-636/** Peut-on en déduire que ces deux documents forment la base de l'interdiction de nouvelles constructions?
- RD-637/** Joli mensonge semble-t-il et beaux éléments de langage.

---

<sup>21</sup> La dépréciation de la valeur du terrain ?  
<sup>22</sup> La parcelle n°15 ?  
<sup>23</sup> Carte carrières.  
<sup>24</sup> IGC : inspection générale des Carrières.

**RD-638/** Elle remarque que, sur la base d'une carte des carrières « très dangereuse », la modification du PLU de Châtillon lui interdit toute construction.

**RD-639/** Elle remarque que dans un même quartier, à l'aplomb de la même carrière, à 50 m près, un terrain est constructible à Clamart et il ne l'est pas à Châtillon. Cette carte n'a de valeur qu'à Châtillon et pas dans la commune voisine ? En quoi le risque est différent d'une commune à l'autre ?

**RD-640/** L'IGC est un organisme d'Etat. Il devrait y avoir égalité.

**RD-641/** Elle demande en conséquence que l'IGC soit contactée et que leur réponse à sa question soit jointe au rapport d'enquête du commissaire enquêteur.

**RD-642/** Elle indique que, suite à une consultation par visio, le service lui a répondu que son terrain est actuellement constructible, en précisant que le terrain étant situé en hauteur et à plus de 60 mètres au-dessus de la carrière, qu'il n'existe pas de risque concret du fait de la répartition des masses.

#### **Article UD 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdits :

1-1. Les constructions nouvelles à destination d'industrie ;

1-2. L'implantation et l'extension des installations classées soumises à autorisation sauf celles mentionnées à l'article UD 2 ;

1-3. L'entreposage de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides, ainsi que les entreprises de cassage de voitures et la transformation de matériaux de récupération ;

1-4. Le stationnement des caravanes, des résidences mobiles de loisir et d'habitations légères de loisir, hors terrains de camping et de caravanage ;

1-5. Les projets de construction et d'extension d'immeubles de grande hauteur (IGH) ou d'établissements recevant du public (ERP) dont la capacité d'accueil dépasse 100 personnes situés aux abords des canalisations de gaz (haute pression) et dans les périmètres de précautions repérés au document graphique et dénommés « zone permanente d'interdiction » (bande de 5 mètres de part et d'autre de la canalisation de gaz).

1-6. Toute nouvelle construction, toute extension et toute surélévation des constructions existantes (hors CINASPIC) dans la bande d'inconstructibilité de 5 mètres aux abords d'un espace paysager ou récréatif à protéger délimitée au plan de zonage.

1-7. Toute nouvelle construction d'une surface e plancher de plus de 40 m<sup>2</sup> dans les secteurs couverts par la servitude au titre de l'article L 151-41 5° du code de l'urbanisme pour une durée de 5 ans à compter de l'approbation de la modification n° 4 du PLU.

1-8. En zone d'aléa très fort lié aux anciennes carrières, les constructions nouvelles lorsque les projets sont localisés en dehors des zones d'aménagement concerté (ZAC) et des quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV). Les travaux d'entretien et de gestion courants, les extensions et autres projets relatifs aux constructions existantes ne sont pas concernés par cette prescription.

1-9. Dans toutes les zones d'aléa lié aux anciennes carrières, les puisards ou les puits d'infiltration.

Source : article 1-8 en page 49 du règlement écrit modifié du PLU

**RD-643/** Dans le projet de modification n°5 du PLU, l'article 1-8 rend son terrain non constructible à moins que la mairie crée une ZAC ou un QPV. En quoi le risque est différent ?

**RD-644/** L'article 1-8<sup>25</sup> interdit simplement les constructions en zone carrière aléas très fort, alors que l'article 2-9<sup>26</sup> demande à consulter le service des carrières.

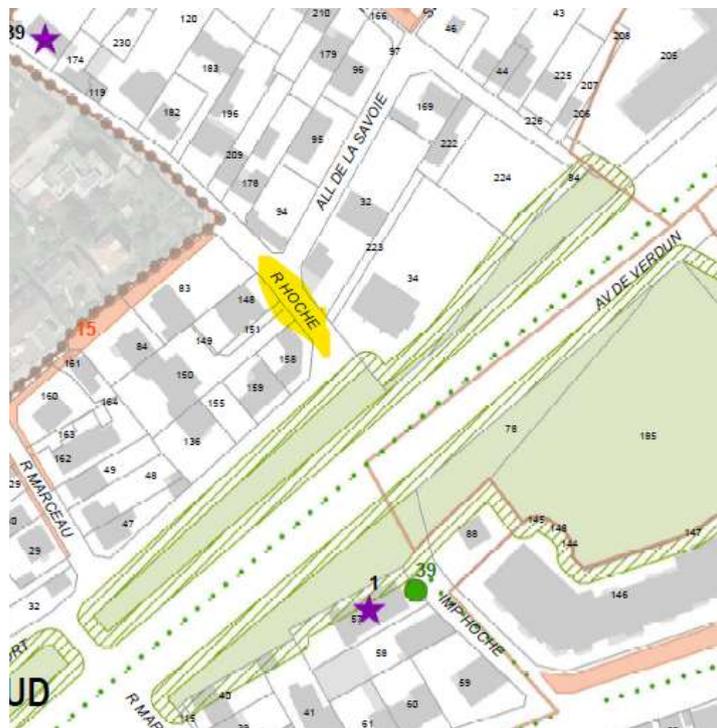
**2-9.** A l'intérieur de la zone où figurent d'anciennes carrières, définie par l'arrêté préfectoral du 27 janvier 1986, les projets de construction doivent faire l'objet d'un avis de l'Inspection Générale des Carrières. Les autorisations d'urbanisme peuvent être soumises à l'observation de règles techniques spéciales ou être refusées en application des dispositions de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme.

Source : article 2-9 en page 51 du règlement écrit modifié du PLU

**RD-645/** Elle souhaite qu'il soit indiqué une règle de priorité entre les articles 1-8 et 2-9.

**RD-646/** 2/ Concernant la bande d'inconstructibilité, il convient de préciser la véritable nature de l'espace vert bordant l'avenue de Verdun.

73



Source : règlement graphique du projet de PLU

**RD-647/** En effet cette bande résulte du percement de la nationale 306 dans les années 1950- 1960 devenue actuellement RD 906; elle comporte côté avenue de Verdun un mur de plusieurs mètres de haut et est donc totalement inaccessible de ce côté, elle est plantée majoritairement d'acacias (robiniers) et a pour fonction d'empêcher le ravinement des terres sur l'avenue de Verdun. Côté rue 6 rue Hoche , son accès nécessite le port d'un équipement de varappe<sup>27</sup>.

**RD-648/** Constructible ou non cette portion du terrain n'est visible ni accessible de nulle part.

<sup>25</sup> Les dispositions de l'article 1-8 concernent le secteur UD.

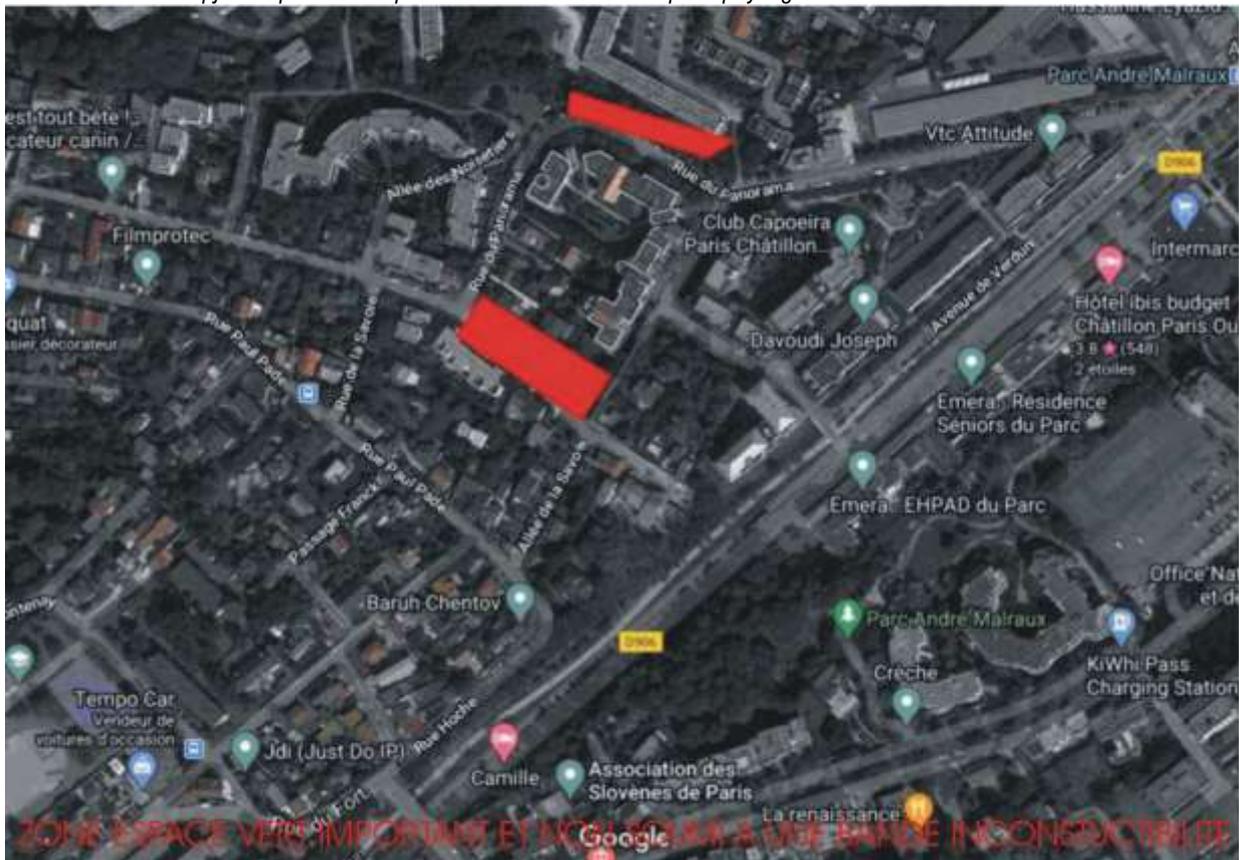
<sup>26</sup> Les dispositions de cet article 2-9 valent pour les secteurs UDt et Uds uniquement.

<sup>27</sup> Varappe : technique de l'escalade le long d'un paroi rocheuse.

**RD-649/** Il est étrange que ce talus puisse être assimilé à un espace vert public dès lors qu'il est INACCESSIBLE.



Source : pj de la présente déposition n°108 montrant l'espace paysager récréatif de l'avenue de Verdun.



Source : pj de la présente déposition n°108



Source : pj de la présente déposition n°108

- RD-650/** Elle poursuit. Verdir la ville c'est louable mais il est injuste et illégal que des particuliers soient mis seuls à contribution.
- RD-651/** Les particuliers ont déjà la charge de l'entretien d'espaces végétalisés et contribuent déjà à "l'oxygénation" du territoire de la commune.
- RD-652/** Leur imposer une inconstructibilité est choquante et pourrait être assimilée à une forme d'abus de pouvoir de la part de nos représentants.
- RD-653/** Aussi louable que soit l'objectif, c'est à la communauté d'assumer ses choix et leurs conséquences.
- RD-654/** Limiter la bétonisation de la ville est intéressant néanmoins a-t-on envisagé les conséquences ?
- RD-655/** Chatillon est proche du centre de la métropole. Ses 45000 habitants ont la chance de bénéficier de transports commodes et fiables : métro, tramway et bientôt du réseau Grand Paris.
- RD-656/** Il est évident que l'absence de construction nouvelles renchérit l'immobilier car beaucoup de gens souhaitent bénéficier de ce genre de commodités.
- RD-657/** L'élévation du niveau des loyers se ressent.
- RD-658/** Les quartiers pavillonnaires deviendront des ghettos de population aisée peu encline au financement de logements sociaux.

**RD-659/** Le rejet des populations moins favorisées vers la grande banlieue entraîne la multiplication de transports individuels polluants et se fait aux dépens des surfaces agricoles de la périphérie francilienne.

**RD-660/** Ces conséquences sont contraires au développement durable de notre environnement régional.

**RD-661/** L'arrêt des constructions au cœur de la région ne correspond-il pas à un caprice d'enfants gâtés.

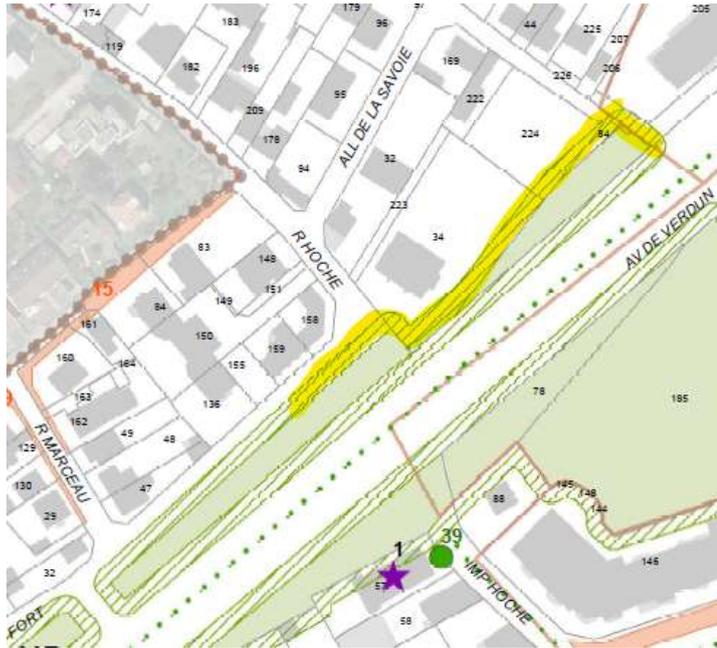
**RD-662/** Où est le respect de l'intérêt général qui nous a fourni nos transports bien pratiques ?

**RD-663/** Pour une question d'égalité de traitement de propriétaire, j'observe que mon parking a été soumis à une bande d'inconstructibilité, alors que l'important massif vert appartenant à la copropriété SDC 67 rue Pierre Brossolette (et donnant par l'arrière de la résidence, rue du Panorama) reste lui sans bande d'inconstructibilité, et donc sans protection.

76

**RD-664/** Sur le principe d'égalité de traitement des propriétaires, la personne demande à ce que la bande touchant son terrain soit supprimée.





Source : règlement graphique modifié du dossier d'enquête.

**RD-665/** A l'appui de sa demande, elle fournit une photo du tracé de l'espace et de la bande montrant que c'est son parking, et non un espace vert.

**Légende**

- Limite de commune
- Limite de zone
- Ulla
- Instr. de la zone
- Secteur avec des règles de hauteur spécifiques
- Bandes d'inconstructibilité
- Espaces paysagers ou récréatifs à protéger
- Arbres remarquables à protéger
- Groupe d'arbres remarquables à protéger
- Alignements d'arbres à protéger (article L. 123-1-5 19-2° du Code de l'Urbanisme)
- Bâtiments à protéger (article 123-1-5 19-2° du Code de l'Urbanisme)
- Raz-de-chaussée à vocation commerciale ou artisanale à préserver (article L. 123-1-5 19-5° du Code de l'Urbanisme)
- Emplacement réservé (article L. 123-1-5 V du Code de l'Urbanisme)
- Canaux de gaz à haute pression en acier et sa zone de protection
- Servitude au titre de l'article L151-41 5° du Code (Les constructions de plus de 40 m² de surface de plancher pour une durée de 5 ans à compter de l'approbation de la D

Aucun espace vert, il s'agit d'un parking, bande inconstructibilité impossible

Pas d'espace vert, c'est un trottoir et un parking

Source : pj de la présente déposition n°108

**RD-666/** La bande d'inconstructibilité longe le trottoir d'un côté et de l'autre m'interdit de construire sur 70 mètres. Ce n'est pas légal.

**RD-667/** Le rapport précédent précisait d'ailleurs : « *La modification n°4 du PLU n'ayant pas pour objet de modifier le zonage de ces espaces verts paysagers, il ne peut être que remarqué que par rapport aux conséquences imposées par la bande de constructibilité. Les études portant sur l'ensemble du patrimoine paysager (arbres remarquables, d'alignement, espaces verts privés, renaturation des sols) et les espaces verts paysagers et récréatifs pourront approfondir ces questions.* »

**RD-668/** Mais nous n'avons jamais eu de retour sur l'approfondissement de la question.

#### Déposition n°109

**RD-669/** La personne émet un avis très défavorable concernant la création d'un espace paysager ou récréatif sur le terrain accueillant le treuil de la carrière Auboin et les parcelles environnantes.

**RD-670/** Elle informe qu'elle encourage les mesures visant à préserver l'environnement, la biodiversité et le cadre de vie, mais pas dans n'importe quelles conditions.

**RD-671/** Et qu'elle est également sensible à la protection du patrimoine, mais dans le respect de chacun.

**RD-672/** Cette modification, d'apparence vertueuse et raisonnable, fait fi du droit de chacun à disposer de sa propriété comme il l'entend.

**RD-673/** Elle n'est pas contre l'application de certaines règles d'urbanisme, nécessaires en collectivité, mais celles-ci existent déjà et sont suffisamment contraignantes :

**RD-674/** • D'une part, le PLU actuel limite fortement l'emprise au sol des constructions, ce qui garantit la préservation des espaces naturels déjà fortement présents sur cette zone.

**RD-675/** • D'autre part, les architectes des Bâtiments de France endossent déjà le rôle de protection et de maîtrise de l'environnement immédiat du patrimoine, le treuil dans le cas présent, sans qu'il soit nécessaire d'ajouter une surcouche administrative.

**RD-676/** Cette modification dépasse les bornes en rendant inconstructibles plusieurs milliers de m<sup>2</sup> en pleine zone pavillonnaire. Dans son cas personnel, 60% de ma parcelle deviennent inconstructibles, en laissant libre une seule bande de 3 mètres, obérant de fait toute possibilité de nouvelle construction à l'avenir.

**RD-677/** Malheureusement je ne suis pas la seule victime collatérale, sans parler de la parcelle n°15 dont l'inconstructibilité intégrale est à mon sens totalement disproportionnée.

**RD-678/** Le corollaire de cette spoliation est une perte de valeur immobilière importante, sinon à court terme, du moins à moyen/long terme, car les habitations seront alors figées dans le temps, perdant dès lors leur potentiel d'adaptation.

**RD-679/** De plus, en interdisant la construction de bâtiments neufs respectant les futures réglementations environnementales, le risque est de laisser vieillir les bâtiments existants, jusqu'à ce qu'ils deviennent les passoires thermiques de demain, en totale contradiction avec l'urgence climatique actuelle.

**RD-680/** On pourrait certes recourir à une meilleure isolation des logements, mais qui voudrait engager de lourds et coûteux travaux en pure perte ?

**RD-681/** Quelle indécence d'imposer à quelques-uns de sacrifier une partie de leur patrimoine !

- RD-682/** Pour un projet ambigu qui n'améliore pas la qualité de vie du quartier.
- RD-683/** On peut raisonnablement se méfier de l'étape d'après qui pourrait charrier son lot de nuisances dans un quartier tranquille et agréable.
- RD-684/** Il est facile d'être favorable à cette modification quand les désagréments incombent aux autres.
- RD-685/** D'autre part, il serait plus utile de s'intéresser prioritairement à d'autres zones de Châtillon, sensiblement moins végétalisées.
- RD-686/** N'étant pas spécialiste en urbanisme, elle se garde bien de faire des recommandations, mais au vu des observations précédentes, elle est convaincue qu'il existe des solutions pour atteindre les objectifs annoncés (protéger les cœurs d'îlot, structurer la trame verte), sans pour autant nuire à une dizaine de ménages Châtillonnais.

#### Déposition n°110 Sud Environnement (sous la forme d'un document joint)

- RD-687/** **1/ Préservation du pavillonnaire et limitation de l'emprise au sol dans les zones pavillonnaires et de transition.**
- RD-688/** Dans les cartes d'occupation des sols, les zones pavillonnaires et de transition entre autres, manque le relevé de la présence de végétation.
- RD-689/** La préservation des zones pavillonnaires et la limitation des emprises construites dans les zones de transition peuvent donc être en partie efficaces pour protéger la végétation existante et les continuités écologiques sous réserve que :
- RD-690/** •les règles d'emprise au sol, de hauteur et de maintien de la présence d'espaces verts ne conduisent pas à la suppression d'espaces de pleine terre (dont la définition est essentielle)
  - RD-691/** •et quelles s'opposent aux constructions juxtaposées formant un obstacle continu et d'une hauteur supérieure à 12 m. (hauteur qui serait infranchissable par une part non négligeable des insectes volants).
- RD-692/** Par ailleurs le maintien d'espaces verts à proximité des constructions est efficace dans la lutte contre les îlots de chaleur et le maintien de pleine terre permet le retour des eaux pluviales dans les nappes phréatiques.
- RD-693/** Mais seule la modification du zonage et notamment la création de zones de préservation des continuités écologiques permettra de préserver efficacement celles-ci.
- RD-694/** Une question de la ville rappelée dans le rapport sur l'enquête publique porte sur ce point.
- RD-695/** La réponse de l'EPT<sup>28</sup> ne prend en compte que l'objectif de densification le long des lignes de transport collectif et ne mentionne pas l'objectif de préservation des continuités écologiques inscrit dans le code de l'environnement.
- RD-696/** Densifier le long des lignes de transports en commun lourds n'est en effet pas le seul objectif à prendre en compte. Élever une barrière continue le long de ces axes est contraire au code de l'environnement qui demande de préserver les continuités écologiques.
- RD-697/** Une carte de ces continuités devrait être établie par l'EPT à partir de la carte de la végétation du Territoire. Or cette carte est absente du Diagnostic (parties territoriale et socio-eco), et de l'État Initial de l'Environnement du PLU publiés.

<sup>28</sup> EPT : établissement public territoriale Vallée Sud Grand Paris.

**RD-698/** Il va être nécessaire que les règles d'aménagements le long de ces axes de transports en commun lourds obligent à la création d'îlots ouverts avec de vastes espaces en cœur d'îlot (distance de 60 à 80 m entre les bâtiments comme à la Butte Rouge à Châtenay-Malabry, tant pour la préservation des continuités écologiques que pour la lutte contre les îlots de chaleur.

**RD-699/ 2/ Espaces verts.**

**RD-700/ Taux d'espaces verts dans les zones relativement denses** UA<sub>pn</sub>, UB<sub>a</sub> et UB<sub>b</sub> (UA<sub>pn</sub> : entrée de ville Nord, UB<sub>a</sub> : secteur à dominante d'habitat collectif, transition entre des secteurs d'habitat collectif dense et des secteurs d'habitat pavillonnaire). L'augmentation du taux d'espaces verts est quelque chose d'appréciable mais là encore un zonage de préservation des réseaux écologiques est absolument nécessaire.

**RD-701/** Ce point appelle donc les mêmes observations que celles écrites pour le point précédent.

**RD-702/** Les bandes d'inconstructibilité sont constitutives d'une règle indispensable.

**RD-703/** La constructibilité en bordure des espaces verts doit être limitée et ne pas faire obstacle à l'ensoleillement de la végétation et ceci indépendamment du ressenti des visiteurs de l'espace vert.

**RD-704/** Il serait souhaitable que le **coefficient d'espaces verts** soit fixé à partir de la totalité de l'unité foncière. Autrement, ces coefficients ne sont pas comparables d'une commune à l'autre. L'élaboration du PLUi devrait y conduire.

**RD-705/ D'autre part** ces coefficients n'entraînent pas forcément un confortement des réseaux écologiques existants ou le rétablissement des continuités interrompues par l'urbanisation (levée de barrières aux déplacements des espèces et création d'espaces d'habitat relais).

**RD-706/** Il faudra de toute manière intervenir au niveau du zonage dans le PLUi ce qui suppose de préciser le Diagnostic, comme déjà exprimé ci-dessus, par une carte de la végétation et une étude des réseaux écologiques au niveau de l'ensemble du Territoire en englobant les grands réservoirs adjacents (forêt de Verrières notamment).

**RD-707/** De plus la fixation d'un objectif d'absence de perte nette de biodiversité dans le PADD (loi de 2016 sur la biodiversité), constituerait une avancée.

**RD-708/** La question de la préservation de la biodiversité en zone urbaine est une question centrale dans l'approche environnementale de la santé.

**RD-709/** Il faut en effet placer au centre de nos préoccupations l'approche « une seule santé ». C'est également un point qui devrait être intégré au PADD du PLUi.

**RD-710/** Sur le secteur des Arues la décision de créer un « Périmètre de sursis à statuer » pour cinq ans relève d'une logique de planification territoriale cohérente y compris pour permettre une co-élaboration avec la population des règles d'aménagement de cette zone.

#### Déposition n°111

**RD-711/** La personne souhaite réagir sur l'avis du préfet concernant la densification de Châtillon.

**RD-712/** Certes, Châtillon va accueillir une station de métro du Grand Paris et cela peut paraître démesuré de voir tant de pavillons dans une telle ville. N'est-ce pas aussi ce qui fait tout le charme de Châtillon ? Devons-nous supprimer toute zone d'habitat confortable pour bétonner toujours plus ?

**RD-713/** On peut me répondre que sans la densification des villes proches de Paris nous devons continuer à détruire des terres agricoles dans les banlieues plus lointaines pour construire de

nouveaux logements et détruire encore pour créer de nouveaux transports. Je trouve que c'est une vision archaïque : l'avenir n'est-il pas à la décentralisation, au télétravail qui permet de vivre où bon nous semble (souvent loin de la région parisienne...)?

**RD-714/** Favoriser cette nouvelle façon de travailler ne résout-il pas une partie des problèmes d'urbanisme ?

#### Déposition n°112

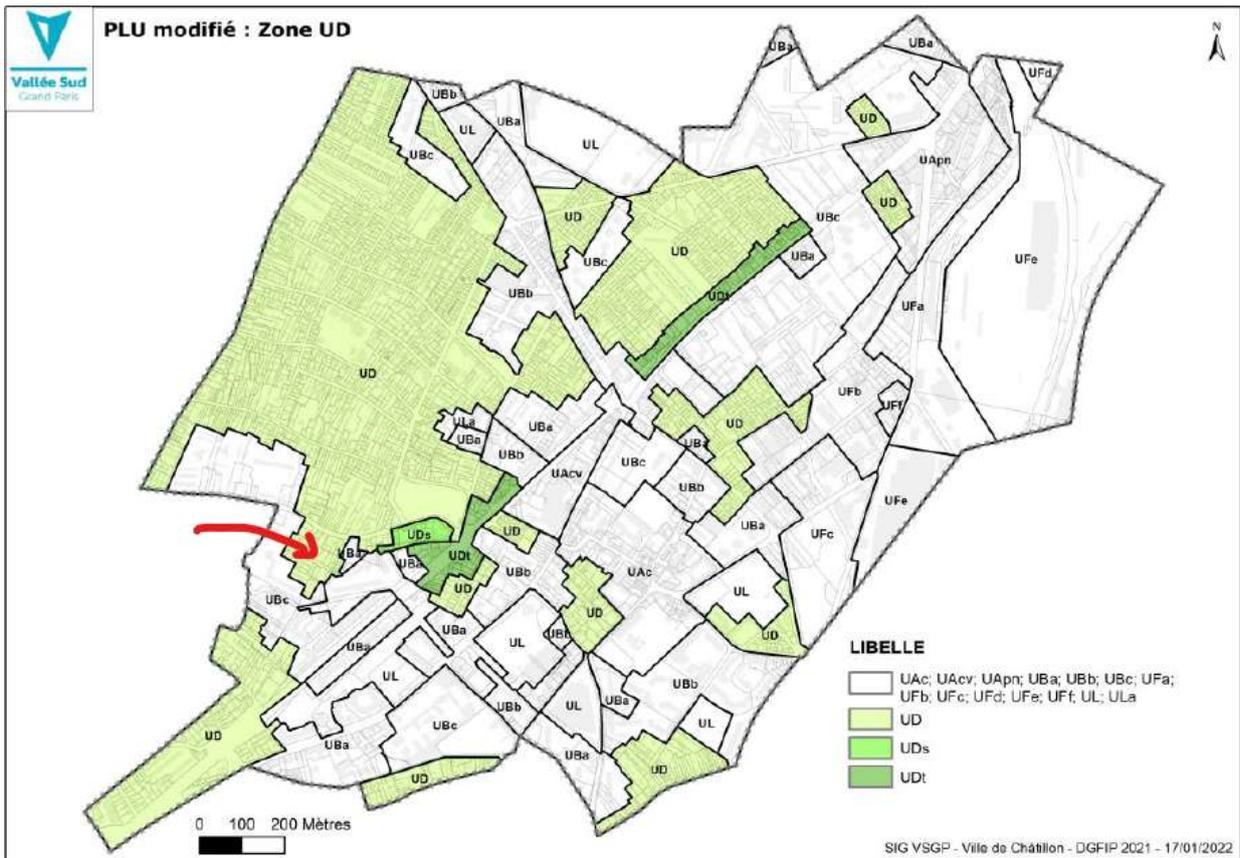
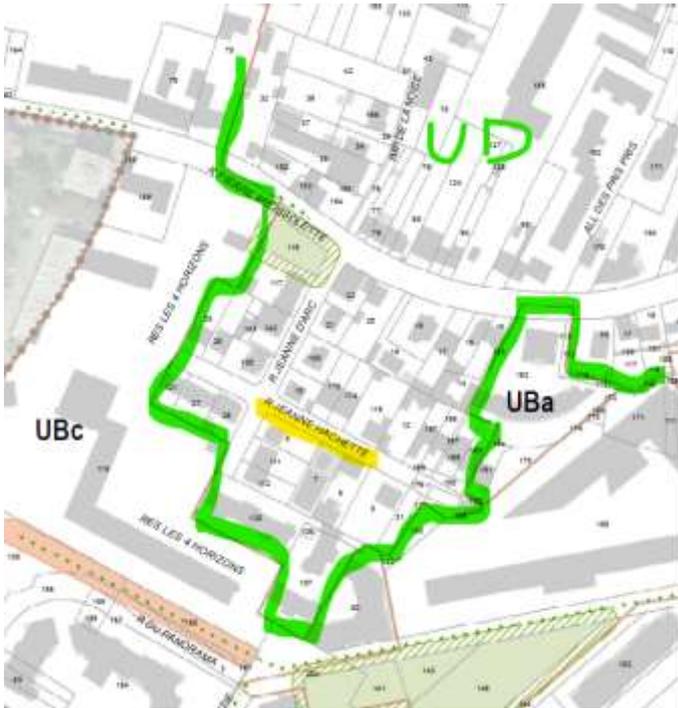
**RD-715/** Limiter la bétonisation a du sens. Augmenter la végétalisation a du sens.

**RD-716/** En revanche, en arriver à interdire des personnes de construire leur habitation ou de profiter tout simplement de leur bien gagné à la sueur de leur front, là je dis non !

**RD-717/** Je refuse cet espace du 3.10.6. D'autres moyens doivent être identifiés et utilisés pour favoriser la végétalisation. La charge doit être collective et non individuelle.

#### Déposition n°113

**RD-718/** Je constate que la parcelle 191 occupée par mon pavillon depuis 2012 et faisant partie du lotissement du 2 rue Jeanne Hachette (je suis au lot 5) est en zone UBA au lieu d'être en zone pavillonnaire.



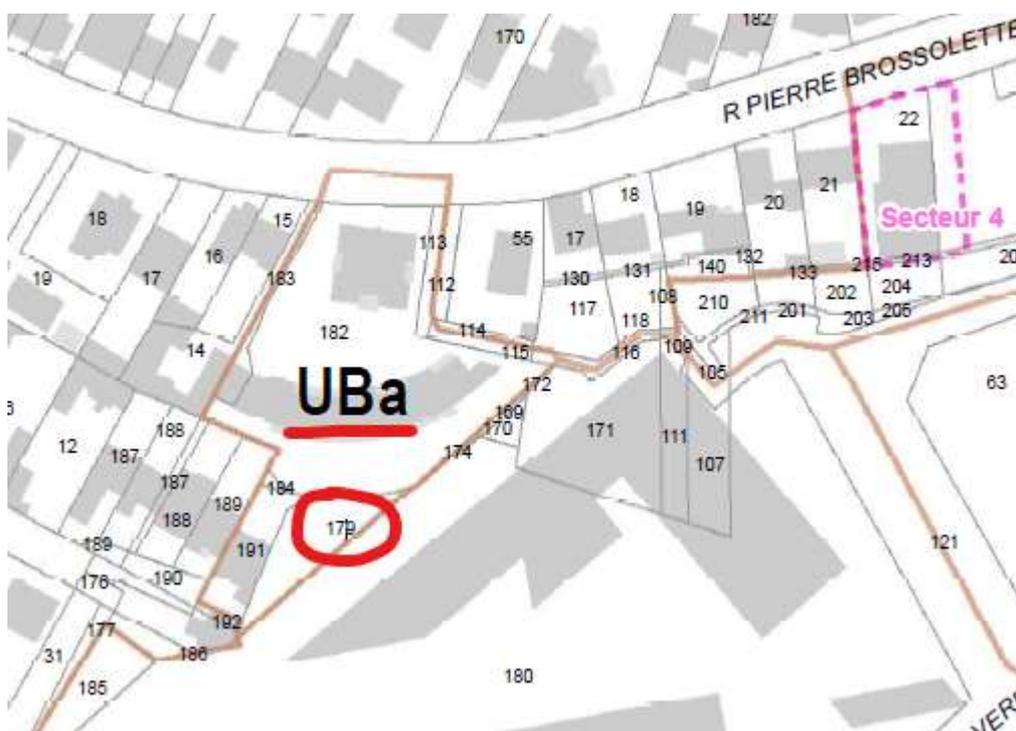
Source : rapport de présentation et règlement de la modification n°5 du PLU

**RD-719/** Afin de rétablir une cohérence dans la classification, au même titre que mes voisins du même lotissement, je souhaiterais que cette parcelle soit requalifiée en zone UD (pavillonnaire).

#### Déposition n°114

**RD-720/** Faisant suite à un courrier du service de l'urbanisme de Châtillon, la personne souhaite simplement faire observer que l'arbre "remarquable" répertorié comme tel, un conifère, n'est pas implanté sur ma parcelle (27 Rue Léonard Mafrand) mais sur celle de mes voisins qui habitent au 25 bis rue Léonard Mafrand.

#### Déposition n°115. Parcelle n°179 jouxtant l'école des Sablons



83



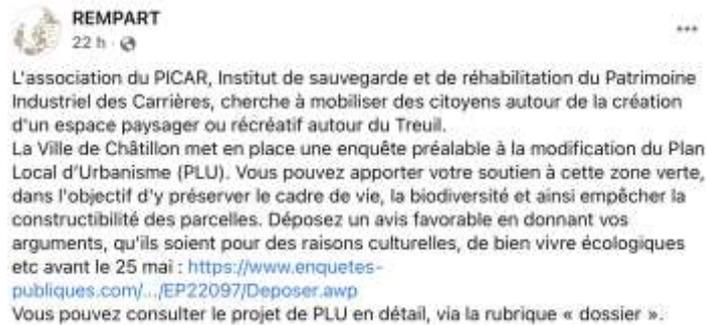
Source : règlement graphique de la modification n°5 du PLU proposée et Googlemap

**RD-721/** Quelle est la conséquence du projet de reclassification en zone UD ? ouverture aux promoteurs de maison individuelle ou petit immeuble ?

**RD-722/** Pourquoi ne pas le classer en espace vert à protéger comme promu dans le nouveau PLU? Chaque m2 de verdure à Chatillon est à préserver vu l'extension du bétonnage.

#### Déposition n°116 avec une pj

**RD-723/** La personne informe de l'invitation de l'association PICAR sur sa page Facebook à déposer des observations favorables argumentées sur le registre dématérialisé.



Source : pièce jointe de la déposition n°116

84

#### Déposition n°117

**RD-724/** Comme d'autres Châtillonnais, j'apprends sur le tard cette création d'espace au paragraphe 3 10 6. Cela n'apparaît pas vraiment raisonné et raisonnable et cela apparaît surtout démesuré et inégalitaire. J'aspire à ce que cela n'aille pas plus loin que l'étape de l'enquête publique. L'appel de l'association sur internet me laisse sans voix ! Quel profiteur !

**RD-725/** Je comprends les personnes lésées dans cette affaire et je les soutiens. Je demande à ce qu'une approche écologique globale soit prise en compte afin de trouver d'autres solutions beaucoup plus permissives que celle qui est proposée et que celles-ci soient collectives.

**RD-726/** Comme tout un chacun je souhaite avoir de la verdure autour de moi, mais pas à n'importe quel prix et pas au profit d'une association qui a une pratique que je ne cautionne pas.

**RD-727/** La commune leur donne une subvention ? Si oui, je souhaite qu'on leur retire. La commune ne peut pas cautionner non plus ce type de pratique. L'association se dit désintéressée, mais son message sur internet dit l'inverse.

#### Déposition n°118

**RD-728/** Vu les pratiques de lobbies de l'association du treuil (116), nous pouvons émettre de gros doute sur la qualité et la véracité de cette enquête publique.

**RD-729/** En effet, il semble y avoir 10844 personnes qui sont abonnées à cette page. Dans ces 11000 personnes il n'y a pas ou peu de châtillonnais puisque cette association a une vocation nationale et regroupe 200 autres associations sur le territoire.

**RD-730/** Nous ne pouvons pas non plus connaître les autres moyens de communication (mail, messagerie ...) qui ont sûrement dû être mis en œuvre pour polluer cette enquête châtillonnaise et qui, rappelons-le, avant d'être un référendum sur le futur du treuil étaient une enquête sur une mesure écologique ...

#### Déposition n°119, SCI W Immo (parcelle 71, îlot Stalingrad)



Source : règlement graphique de la modification n°5 du PLU et googlemap avril 2021

**RD-731/** Dans le projet de modification n° 5, cette parcelle est concernée sur chacune de ces deux voies par un linéaire de protection avec une profondeur de 20 mètres. Cette parcelle présente une profondeur de moins de 20 m. La protection affecterait l'intégralité du rez-de-chaussée.



Source : règlement graphique modifié, dossier d'enquête.

**RD-732/** La SCI W Immo demande que le projet de modification écarte l'application de ce linéaire de protection aux parcelles d'angles dont la profondeur moyenne est inférieure à 20 mètres ou, a minima, préciser que cette règle n'a pas pour effet d'affecter plus de 50 % du rez-de-chaussée des parcelles d'angles au commerce.

**RD-733/** En effet, grever une parcelle d'angle d'une telle contrainte sur une telle profondeur est une atteinte disproportionnée au droit de propriété.

**RD-734/** Le projet de modification prévoit également de créer un emplacement réservé n°21 correspondant à l'îlot et a pour objet la « Création d'au moins 40 % de logements sociaux à l'angle du boulevard de Stalingrad et de l'avenue Paul Vaillant Couturier ». Toutefois, le projet de modification ne fournit aucune indication sur l'assiette de calcul de ce ratio de 40% de logements sociaux.

**RD-735/** D'autres PLU d'autres villes sont davantage précis à ce sujet. Ainsi le règlement du PLU de Paris dispose-t-il que l'obligation de réaliser l'objet de la réserve ne s'applique qu'aux projets « de construction neuve, de restructuration lourde ou de changement de destination (...) réalisé dans l'emprise réservée » ; il précise en outre que « *La surface de plancher soumise à obligation de programme est la surface de plancher du projet, calculée après exclusion :*

a. *des surfaces situées à rez-de-chaussée dans la bande E\* [bande de 20m comptée à partir de l'alignement] et en sous-sol,*

b. *des surfaces de CINASPIC\*(...).*

*En cas de division ou de lotissement d'un terrain grevé d'un emplacement réservé, ces dispositions s'appliquent globalement audit terrain. »*

**RD-736/** Il nous semble par conséquent indispensable d'encadrer plus précisément les conditions de mise en œuvre de l'emplacement réservé n° 21 et de :

**RD-737/** • limiter l'application de cet emplacement réservé aux projets de construction neuve ou de restructuration lourde ou de changement de destination uniquement ;

**RD-738/** • préciser que la surface de plancher soumise à l'obligation de programme est la surface de plancher du projet, calculée après exclusion d'un certain nombre de surfaces et à tout le moins des surfaces situées à rez-de-chaussée et ce, d'autant plus, lorsqu'elles sont soumises à un linéaire de protection du tissu commercial, ainsi que des surfaces situées en sous-sol (impropres à accueillir des logements), ou encore des surfaces de CINASPIC.

**RD-739/** Le projet de modification prévoit enfin, en matière de stationnement automobile, « *1 place pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher, avec un minimum de 1 place par logement et 0,5 place par logements sociaux ; aucune place n'est exigée pour les commerces et locaux artisanaux dont la surface de plancher est inférieure à 400 m<sup>2</sup> de surface de plancher, 1 place étant ensuite exigée pour 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher* ». Or, la commune étant bien desservie en matière de transport en commun, il nous semble que les normes devraient être différentes en fonction de la distance des parcelles avec les gares, à l'instar de ce qui est prévu dans le PLU de la ville limitrophe de Montrouge.

**RD-740/** Ainsi, pour les parcelles situées à moins de 500 mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre, il serait judicieux de supprimer les exigences en matière de stationnement ou a minima de réduire les exigences à une place pour 400 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

#### Déposition n°120

**RD-741/** Que de lecture ! Et comment ne pas se forger au final une opinion sur ce qui se passe. On voit les pros association d'un côté et les autres. Franchement, pour tous ceux qui se sentent suffisamment concernés, montez un collectif, communiquez et agissez. Vous semblez assez nombreux et vous défendrez d'autant mieux votre quartier ou celui de vos voisins.

**RD-742/** Bon, de ma petite expérience, il n'y a jamais de fumée sans feu et la vérité prend toujours l'escalier. Quand on vit pas loin du treuil, on en entend forcément parler.

**RD-743/** Même s'il parait que ce n'est pas le vrai sujet, on voit quand même que tout tourne autour de lui à en devenir vraiment dérangeant au point de vraiment s'interroger.

**RD-744/** Quand je sens que tout n'est pas limpide, je fais toujours appel au principe de précaution. Alors je dis stop à ce projet d'espace vert qui ressemble de plus en plus à un arbre qui cache la forêt au fur et à mesure que le nombre d'interventions augmente.

## Dépositions numérotées à partir de 121

---

### Déposition n°121

**RD-745/** La personne est contre le projet de porter le taux de LLS à 30% dans la zone Udt.

**RD-746/** Ce secteur avoisinant l'habitat individuel est déjà grevé par la construction d'immeubles.

**RD-747/** « *Indemnisez les riverains dont les biens vont perdre de leur valeur. Toute une vie pour payer son crédit et au final vous êtes perdant.* »

87

### Déposition n°122

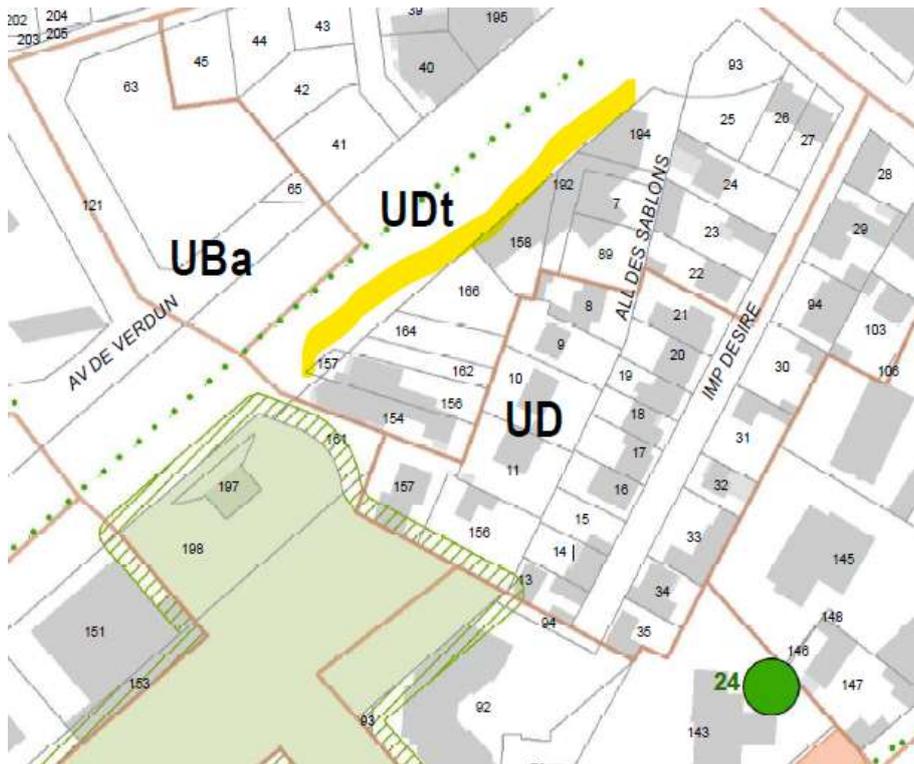
**RD-748/** La personne soutient les objectifs de ce PLU qui doivent permettre à Chatillon de retrouver une respiration salubre après une phase de "bétonisation" bien trop importante.

**RD-749/** Elle pense qu'il est important de sanctuariser une zone verte et végétale dans ce milieu urbain.

**RD-750/** Par ailleurs, il convient de souligner la pertinence de proposer un pourcentage notable de logements sociaux dans une zone où l'accès à la location devient inaccessible pour beaucoup de franciliens.

### Déposition n°123

**RD-751/** La personne souhaite marquer son opposition sur la manière dont est exposé le classement en risque d'aléa fort d'insécurité à cause des carrières, présentes sous une partie importante de la commune.



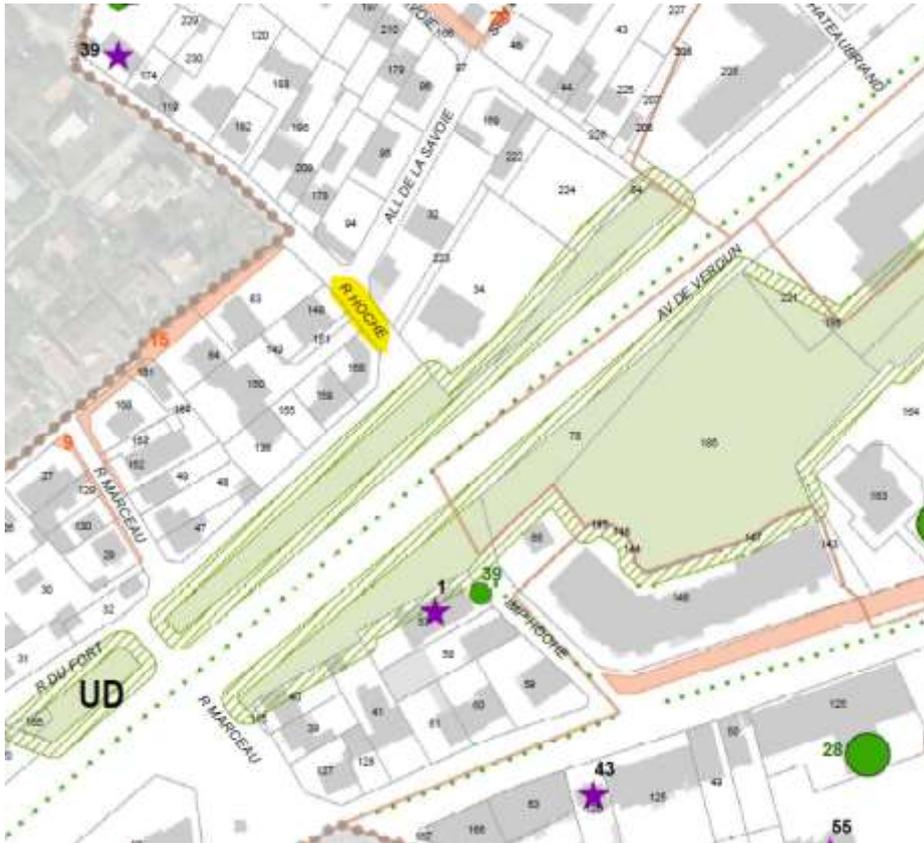
Source : règlement graphique du PLU dans le dossier d'enquête

**RD-752/** -En effet l'exemple invoqué remontant à 1962, année du percement de la Départementale 906, correspond à une période exceptionnelle de travaux, démolition, terrassement et même de déplacement des pavillons. Le terrain couvrant les carrières étant de faible épaisseur.

**RD-753/** C'est probablement la raison de la consolidation effectuée ultérieurement tout le long de la D 906 (constaté lors des travaux de fondations sur le site du 79 Av. de Verdun). Cette consolidation sur une largeur d'environ 20m figure sur le plan des carrières et pourtant n'a pas été retenue en déduction des surfaces dans le plan de risques !!!

**RD-754/** La situation semble bien différente dans la partie au sud de Chatillon, le recouvrement des carrières étant de plus de 60m de terrain. L'exigence de sécurité de l'Inspection Générale des Carrières étant limitée pour les opérations pavillonnaires à des fondations superficielles armées (entre 1986 et 2016 c'est le cas pour 5 Permis de Construire autour de nous).

**RD-755/** Par ailleurs au sujet des bandes « vertes de 5m » à l'emplacement justement de la partie du terrain consolidé le long de la D906, c'est une limitation tardive du droit à construire.



Source : règlement graphique du PLU dans le dossier d'enquête

**RD-756/** L'extension de cette « zone verte » sur la rue Hoche est incompatible avec la cour dallée servant au stationnement existant déjà à l'achat de la propriété en 1986 et à l'accès véhiculaire moyennant un portail réalisé en fonction d'un permis autorisé de la Mairie de Chatillon, impliquant les contraintes d'aménagement du trottoir à l'angle de la rue Hoche.

#### Déposition n°124

**RD-757/** La personne pense que le projet a divisé tout un quartier.

**RD-758/** Qui va payer ? Les élus ou les gens favorables ?

**RD-759/** Elle ne veut pas de cet espace. Commencer déjà à en faire un ou c'est vraiment bétonné et si possible sans toucher à des Châtillonnais.

#### Déposition n°125

**RD-760/** Vu le défaut de consultation "directe" des Châtillonnais intéressés au premier chef, je dis non au projet d'espace vert sur le treuil.

#### Déposition n°126

**RD-761/** Favorable à cette modification n° 5 du PLU compte tenu des enjeux climatiques. Voici quelques exemples de mesures permettant d'accélérer la transition énergétique tant attendue

**RD-762/** Que ce soit pour les actions en faveur du développement durable, de l'environnement et de l'écologie, des actions incitant à la production de logements locatifs sociaux, des actions facilitant l'usage des véhicules hybrides et électriques ainsi que des vélos, des actions permettant la réalisation d'un projet d'aménagement et des actions visant à simplifier et adapter le PLU au contexte local, les modifications envisagées vont toutes dans le bon sens du point de vue de ces enjeux climatiques.

**RD-763/** Tout au plus pourrait-il être reproché une approche par petits pas globalement peu contraignante.

**RD-764/** Ainsi la non obligation faite aux nouvelles constructeurs d'utiliser les façades et les terrasses pour la mise en œuvre d'énergies renouvelables dans le but d'aller vers des bâtiments à énergie positive.

**RD-765/** Également pour les nouveaux immeubles, construits pour durer un siècle, soit très au-delà de la fin annoncée des véhicules thermiques prévue pour 2035, il devrait être précisé dans le PLU que les bornes de recharge soient du type rapide pour la totalité des emplacements de stationnement.

**RD-766/** Donc en résumé : avis favorable mais pourrait mieux faire encore.

**Déposition n°127 avec une pj**

**RD-767/** Avis favorable concernant la « Création d'un espace paysager ou récréatif au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme

**RD-768/** Il fut un temps où les plaines de Châtillon résonnait du cliquetis des Treuils et où les chevaux transportaient d'importants blocs de calcaire jusqu'aux pieds d'une tour Eiffel encore toute neuve.



Source : Le treuil de carrière à Châtillon, pièce jointe de la déposition n°127

**RD-769/** Savoir conserver et cultiver la mémoire de nos ancêtres est un véritable lien du cœur et de l'esprit qui apporte apaisement et bien être à une époque tumultueuse où l'argent semble être la principale préoccupation des âmes.

**RD-770/** La qualité de vie est pourtant primordiale et les températures extrêmes sont annonciatrices de bien des maux. Sachons conserver un peu d'air, de verdure et de patrimoine qui nous ressource.

#### Déposition n°128 avec une pj

**RD-771/** La modification N° 5 du PLU qui prévoit une augmentation ou la création d'exigences de pleine terre dans certaines zones d'habitat collectif (UBa, UBb) ainsi que le passage de 35 à 40% de surface d'espaces verts est une très bonne chose compte tenu des enjeux de réchauffement climatique et de préservation de la biodiversité.

**RD-772/** De même pour l'inventaire et la préservation des arbres remarquables.

**RD-773/** Ainsi, je souhaite ajouter un arbre à la liste. Il est situé au fond de la parcelle du bailleur RRP, au 31 avenue de Paris. Cet arbre de grande hauteur a été fortement taillé au printemps 2021, il reprend bien (voir la photo actuelle ci-jointe).



Source : demande d'ajout à la liste des arbres remarquables, pièce jointe de la déposition n°128

**RD-774/** Plusieurs autres points sont aussi très pertinents pour aider à lutter contre le réchauffement climatique et les îlots de chaleur dans la commune comme :

**RD-775/** • l'amélioration de la conception et du dimensionnement des locaux vélos dans les constructions neuves, avec un nombre de place minimal pour les bureaux et les établissements scolaires.

**RD-776/** • l'obligation du pré-équipement des places de voiture pour les infrastructures de recharge des voitures électriques ou hybrides dans les opérations immobilières.

**RD-777/** • les mesures visant à favoriser les constructions à base de bois pour permettre le même nombre d'étages qu'en construction en béton ainsi que l'autorisation des surélévations de 30 centimètres pour les isolations de toiture.

**RD-778/** • la recommandation des revêtements clairs pour les toitures terrasses et des revêtements perméables pour les chemins d'accès et stationnements de surface.

**Déposition n°129**

**RD-779/** À la lecture de certains commentaires partisans, nous avons l'impression que le treuil est en péril et que le voisinage chercherait à le raser pour en faire un parking.

**RD-780/** Pour remettre les choses à leurs places, le treuil et déjà protéger par l'inscription inventaire supplémentaire et monuments historiques.

**RD-781/** Si l'état décide qu'une autre protection serait la bienvenue, ce n'est pas à la mairie de Châtillon de trancher en faisant le cadeau de confisquer les terrains avoisinants au treuil.

**Déposition n°130 avec 14 pj (proposition d'ajout à la liste des arbres remarquables)**

**RD-782/** La personne est pour la préservation de nos arbres en raison de tous les bénéfices qu'ils apportent aux Châtillonnais : cadre de vie plus agréable, stabilisation des terrains, ombre en période de canicule, refuge de biodiversité, absorption de CO<sub>2</sub> et des eaux de pluie, etc.

**RD-783/** Elle est contente que cette modification de PLU ajoute de nouveaux arbres à l'inventaire, mais la moitié nord de la ville reste négligée !

**RD-784/** Quelques suggestions pour un éventuel ajout à la liste, avec le repérage sur le plan de ville dans les 14 images en pièces jointes.

**Déposition n°131**

**RD-785/** *Si le projet aboutit, l'association pourra se réjouir d'avoir fait déposséder des familles de leurs biens par amour de la pierre.*

**Déposition n°132 stationnement des vélos**

**RD-786/** PLU Châtillon 12-3-3: Il faut absolument citer en toutes lettres la phrase suivante, tirée des articles R.113-11 à R.113-17 du CCH (nouvelle numérotation à jour au 01/07/2021): « *Cet espace réservé est surveillé ou comporte un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue* ».

**RD-787/** En effet, l'expérience prouve que beaucoup de locaux vélos livrés actuellement par les promoteurs installent toujours des pinces-roues en lieu et place d'arceaux vélos qui sont seuls à pouvoir permettre d'attacher A LA FOIS le cadre ET au moins une roue.

**RD-788/** C'est une revendication des associations vélos (comme la FUB) de pouvoir attacher le cadre (donc le stabiliser) ET une roue. Cette expression est ainsi rentrée dans le CCH le 01/01/2017 grâce à l'Arrêté du 13/07/2016 qui prenait justement en compte cette revendication, d'autant plus indispensable avec les lourds vélos électriques...

**RD-789/** Pour mémoire, le CCH est une réglementation obligatoire à appliquer par tout maître d'ouvrage, donc il est extrêmement utile et parfaitement légal d'imposer cette exigence également dans le PLU à titre de rappel prescriptif.

**RD-790/** Le PLU de la Ville de Strasbourg (25 juin 2021) est à citer en exemple pour ses formulations concernant le stationnement des vélos (art. 12) le PLU de Châtillon peut donc être amélioré sur la base d'un PLU existant et en application opérationnelle.

**RD-791/** « *Le pétitionnaire d'un permis de construire doit faire apparaître sur le plan les emplacements des bicyclettes* ».

**RD-792/** La figuration graphique des arceaux sur le plan du local vélos permet à la Ville de donner une idée du nb de vélos rangés, mais surtout force le pétitionnaire à réfléchir aux proportions du local et corriger les espaces perdus du local traité en espace résiduel.

**RD-793/** Autre formule intéressante : « *des arceaux ou autres dispositifs fixes permettant d'accrocher le cadre des bicyclettes et au moins une roue, à une hauteur de 50 à 80 centimètres, sont à prévoir* ».

#### Déposition n°133

**RD-794/** Avis favorable à la création de l'espace protégé autour du treuil.

**RD-795/** Mise à part la parcelle 15 qui est couverte à 100% par l'espace vert protégé autour du treuil, j'ai du mal à comprendre pourquoi les autres propriétaires concernés estiment que leur bien va perdre de la valeur.

**RD-796/** Les 3 dernières fois où j'ai déménagé, j'ai à chaque fois cherché un logement avec une vue sur des arbres depuis ma fenêtre et une absence de vis-à-vis.

**RD-797/** L'espace vert protégé apporte aux propriétaires cette garantie de végétalisation et d'absence de vis-à-vis du côté du cœur d'îlot.

**RD-798/** Lorsque je me suis portée acquéreuse de mon premier logement, j'ai contacté le service urbanisme de la ville pour vérifier s'il y avait des projets de construction à proximité de mon futur logement, pour garantir ma tranquillité pendant au moins quelques années.

**RD-799/** L'espace vert protégé apporte cette garantie d'absence de chantier en cœur d'îlot.

**RD-800/** Il leur apporte aussi la garantie que la température ne va pas trop monter en raison de la densification du bâti.

**RD-801/** Par ailleurs, cet emplacement semble stratégique pour créer une continuité verte depuis la forêt de Clamart et vers d'autres parcs de Châtillon.

#### Déposition n°134

**RD-802/** Avis défavorable.

**RD-803/** Nous croyons au bon sens de nos politiques qui ne peuvent pas cautionner une telle aberration. Préserver est une chose, confisquer est anti libertaire.

### 3 OBSERVATIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

CE-1/ **La légende du règlement graphique.** Les références aux articles du code de l'urbanisme ne semblent cohérentes avec le rapport de présentation. Par exemple, l'îlot du Bd Stalingrad présente un linéaire de protection au titre de l'article L.151-16 et R.151-37 du code de l'urbanisme (cité en page 76 du rapport de présentation) alors que la légende du règlement graphique mentionne l'article L.123-1-5 III 5° du même code.

Légende	
	Limite de commune
	Limite de zone
	Intitulé de la zone
	Secteur avec des règles de hauteur spécifiques
	Bandes d'inconstructibilité
	Espaces paysagers ou récréatifs à protéger
	Arbres remarquables à protéger
	Groupe d'arbres remarquables à protéger
	Alignements d'arbres à protéger (article L.123-1-5 III-2° du Code de l'Urbanisme)
	Bâtiments à protéger (article L.123-1-5 III-2° du Code de l'Urbanisme)
	Raz-de-chaussée à vocation commerciale ou artisanale à préserver (article L.123-1-5 III-5° du Code de l'Urbanisme)
	Emplacement réservé (article L.123-1-5 V du Code de l'Urbanisme)
	Servitude de pré-localisation
	Canalisation de gaz à haute pression en acier et sa zone de protection
	Servitude au titre de l'article L.151-41 5° du Code de l'Urbanisme (Les constructions de plus de 40 m² de surface de plancher sont interdites pour une durée de 5 ans à compter de l'approbation de la modification n° 4 du PLU.)

Source : règlement graphique modifié du projet de PLU.

Le public s'est beaucoup exprimé, notamment via le registre dématérialisé. Dans cette enquête particulièrement, ce support a été utilisé (comme les réseaux sociaux)

Les observations des dépôts ne sont pas dans le périmètre de cette enquête sont regroupées dans un thème Hors sujet.

## THEMES

95

1. L'information et la participation du public
2. Espaces verts, espaces paysagers, cœur d'îlot
  - 2.1. Taux d'espace vert de 40%
  - 2.2. La liste des arbres remarquables
  - 2.3. Les mesures en faveur de l'utilisation des matériaux de construction performants écologiquement
  - 2.4. Les continuités écologiques
  - 2.5. La création de l'espace du Treuil
  - 2.6. La bande de protection des 5 mètres
3. Taux de LLS de 30%
  - 3.1. Un taux de LLS localisé
  - 3.2. Etendre en zone UD le secteur de mixité sociale ?
4. Les règles de stationnement (vélos, voitures)
5. Les emplacements réservés, les Arues
  - 5.1. ER Stalingrad
  - 5.2. ER rue Gabriel Péri
  - 5.3. Les Arues
6. Le PAC de l'Etat sur les risques des anciennes carrières
  - 6.1. Le carrefour du 8 mai 1945,
  - 6.2. L'espace paysager du Treuil de carrière
  - 6.3. Harmonisation avec Clamart
7. Erreurs matérielles
8. Hors périmètre de l'enquête mais connexes
  - 8.1. La protection des abords des monuments historiques
  - 8.2. La transformation des bureaux en logements
  - 8.3. Préserver le secteur pavillonnaire

## TABLEAU DE CLASSEMENT DES OBSERVATIONS PAR THEMES

**Thèmes et sous-thèmes**

**Numéros des observations**

<p><b>L'information et la participation du public</b></p>	<p>OP-13, OP-14, OP-18, OP-19, OP-27, OP-54, OP-55, OP-67, OP-68, L-21, L-56,  RD-3, RD-6, RD-7, RD-18, RD-21, RD-24, RD-26, RD-30, RD-40, RD-49, RD-51, RD-62, RD-71, RD-74, RD-76, RD-79, RD-82, RD-83, RD-91, RD-103, RD-105, RD-107, RD-108, RD-111, RD-112, RD-113, RD-114, RD-129, RD-132, RD-138, RD-149, RD-177, RD-178, RD-181, RD-187, RD-191, RD-198, RD-204, RD-207, RD-212, RD-222, RD-223, RD-261, RD-262, RD-264, RD-265, RD-275, RD-295, RD-289, RD-311, RD-312, RD-315, RD-321, RD-327, RD-337, RD-339, RD-340, RD-344, RD-347, RD-348, RD-350, RD-351, RD-353, RD-358, RD-359, RD-365, RD-366, RD-380, RD-381, RD-382, RD-383, RD-386, RD-387, RD-391, RD-405, RD-431, RD-437, RD-445, RD-447, RD-450, RD-451, RD-452, RD-456, RD-457, RD-459, RD-464, RD-465, RD-466, RD-469, RD-487, RD-488, RD-489, RD-492, RD-495, RD-537, RD-538, RD-562, RD-569, RD-576, RD-584, RD-588, RD-589, RD-590, RD-669, RD-687, RD-711, RD-715, RD-723, RD-724, déposition n°118 (RD-728 à RD-730), déposition n°120 (RD-741 à RD-744), RD-748, RD-751, déposition n°124 (RD-757 à RD-759), RD-760, RD-761, RD-766, RD-771, RD-782, RD-794, RD-802, RD-803.</p>
<p><b>Espaces verts, espaces paysagers, protection cœur d'îlot</b></p> <p><i>Un taux de 40% d'espaces verts dans les zones d'habitat collectif</i></p> <p><i>La liste des arbres remarquables, protection des arbres,</i></p> <p><i>Les mesures en faveur de l'utilisation des matériaux de construction performants écologiquement</i></p> <p><i>Continuité écologique La création de l'espace paysager du Treuil de la carrière Auboin</i></p> <p><i>La bande de protection des 5 mètres</i></p>	<p>Avis de la commune de Châtillon,</p> <p>Rencontre au siège n°2 (OP-8 à OP-13), Rencontre au siège n°3 (OP-14 à OP-17), Rencontre au siège n°4 (OP-18 à OP-20), Rencontre n°6 (OP-24 à OP-26), Rencontre n°7 (OP-27 à OP-39), Rencontre n°8, (OP-40 à OP-46), Rencontre n°9 (OP-47 à OP-51), OP-52, Rencontre n°11 (OP-54 à OP-56), Rencontre n°12 (OP-57, OP-58), OP-69,</p> <p>Registre n°2 (RP6 à RP-9), RP-10, RP-14, RP-16, RP-17, RP-22, RP-23, RP-31,</p> <p>Document n°1 (L-1 à L-13), Document n°2 (L-14 à L-24), L-43, L-44, L-53, L-54, Document n°5 (L-62 à L-66),</p> <p>RD-4, RD-5, déposition n°4 (RD-8 à RD-17), RD-19, RD-20, RD-22, RD-25, RD-26, RD-29, déposition n°10 (RD-31 à RD-39), déposition n°11 (RD-41 à RD-50, RD-60, RD-61, déposition n°15 (RD-63 à RD-70), RD-72, RD-73, RD-75, RD-80, RD-81, RD-84, RD-88, RD-92, RD-94, RD-95, RD-96, RD-100, RD-101, RD-102, RD-103, RD-104, RD-106, RD-109, RD-115, déposition n°28 (RD-116 à RD-120), RD-133, RD-134, RD-138, RD-139, RD-142, RD-143, RD-144, RD-146, RD-147, RD-154, déposition n°38 (RD-157 à RD-177), déposition n°39 (RD-179, RD-180), déposition n°40 (RD-181 à RD-186), déposition n°41 (RD-187 à RD-190), déposition n°42 (RD-191 à RD-193), déposition n°43 (RD-194 à RD-203), RD-207, déposition n°47 (RD-212 à RD-218), RD-221, déposition n°49 (RD-223 à RD-260), RD-261, RD-263, déposition n°53 (RD-265 à RD-274), déposition n°54 (RD-275 à RD-284), déposition n°58 (RD-298 à RD-310), déposition n°59 (RD-311 à RD-314), déposition n°60 (RD-315 à RD-320), déposition n°61 (RD-321 à RD-326), déposition n°62 (RD-327 à RD-336), RD-328, RD-338, RD-341, RD-345, RD-346, RD-349, RD-350, déposition</p>

	<p>n°68 (RD-351, RD-352), déposition n°69 (RD-353 à RD-357), RD-360, RD-361, déposition n°72 (RD-365 à RD-379), RD-384, RD-385, RD-387, RD-392, RD-408, RD-409, RD-407, RD-408, RD-409, RD-411, RD-412, RD-413, RD-414, déposition n°81 (RD-432 à RD-436), RD-451, RD-453, déposition n°86 (RD-452 à RD-455), déposition n°87 (plusieurs observations hors sujet mais certaines sont relatives à l'espace du Treuil directement), RD-490, RD-491, RD-493, RD-494, RD-493, déposition n°92 (RD-496 à RD-501), déposition n°93 (RD-502 à RD-504), déposition n°94 (RD-505 à RD-512), déposition n°96 (RD-520 à RD-537), déposition n°97 (RD-538 à RD-551), RD-570, déposition n°102 (RD-572 à RD-574), RD-577, RD-578, RD-582, RD-583, RD-584, RD-585, RD-586, RD-587, déposition n°105 (RD-591 à RD-613), déposition n°107 (RD-618 à RD-629), déposition n°108 (RD-648 à RD-668), déposition n°109 (RD-669 à RD-686), déposition n°110 (RD-687 à RD-703), déposition n°112 (RD-715, RD-717), RD-722, RD-726, RD-749, RD-755, RD-756, RD-764, déposition n°127 (RD-767 à RD-770), déposition n°128 (RD-771 à RD-778), déposition n°130 (RD-782 à RD-784), déposition n°133 (RD-795 à RD-801), RD-802.</p>
<p><b>Taux de LLS, offre de logements</b></p> <p><i>Un taux de LLS localisé</i></p> <p><i>Etendre en zone UD le secteur de mixité sociale ?</i></p>	<p>Avis du Préfet (DRIEAT-1 à 26), Avis de la commune de Châtillon, OP-65, RP-30, RP-31, RD-66,</p> <p>L-57,</p> <p>RD-23, RD-27, RD-59, RD-93, RD-97, RD-103, déposition n°30 (RD-122 à RD-128), RD-135, RD-140, RD-141, RD-145, RD-362, RD-387, RD-406, déposition n°79 (RD-416 à RD-431), RD-451, déposition n°95 (RD-513 à RD-519), RD-579, RD-712, déposition n°121 (RD-745 à RD-747), RD-750, RD-762,</p>
<p><b>Les règles de stationnement (vélos, voitures)</b></p>	<p>Avis d'Ile-de-France Mobilités, Avis de la CCI92, Avis de la commune de Châtillon,</p> <p>Rencontre n°10 (OP-53)</p> <p>Document n°3 (L-25 à L-36),</p> <p>RD-1, RD-2, RD-67, RD-89, RD-90, RD-98, RD-99, RD-110, RD121, RD-136, RD-137, RD-205, RD-206, RD-363, RD-364, RD-580, RD-581, RD-762, RD-763, RD-765, RD-775, RD-776, déposition n°132 (RD-786 à RD-793),</p>
<p><b>Les emplacements réservés (ER), les Arues</b></p> <p><i>ER n°21(Stalingrad)</i></p> <p><i>ER n°22 (rue Gabriel Péri)</i></p> <p><i>Les Arues</i></p>	<p>Avis de la CCI92, Avis de la commune de Châtillon,</p> <p>Registre n°1 (RP-1 à RP-5), RP-27, RP-28, RP-29, RD-710,</p> <p>Document n°4 (L-37 à L-46), Document n°5 (L-58 à L-61),</p> <p>Déposition n°13 (RD-52 à RD-59), Déposition n°18 (RD77, RD-79), RD-103, déposition n°119 (RD-731 à RD-740),</p>

<p><b>Le PAC de l'Etat sur les risques des anciennes carrières</b></p> <p><i>Le carrefour du 8 mai 1945</i></p> <p><i>L'espace paysager du Treuil de carrière</i></p> <p><i>Harmonisation avec Clamart</i></p>	<p>Avis de la commune de Châtillon,</p> <p>Rencontre au siège n°5 (OP-21 à OP-23), OP-26, OP-48, OP-49, OP-50,</p> <p>L-22, L-23, L-24, Document n°5 (L-67 à L-78), RD-282, RD-283, RD-284, déposition n°56 (RD-289, RD-294), déposition n°108 (RD-630 à RD-647), RD-751, RD-752, RD-753, RD-754,</p>
<p><b>Erreurs matérielles</b></p> <p><i>Rue Hoche</i></p> <p><i>Légende du règlement graphique</i></p> <p><i>Liste des arbres remarquables</i></p>	<p>RD-148, déposition n°76 (RD-389, RD-390), RD-664, RD-665, RD-720,</p>
<p><b>Hors périmètre de l'enquête</b></p> <p><i>La protection des abords des monuments historiques</i></p> <p><i>La transformation des bureaux en logements,</i></p> <p><i>Préserver les secteurs pavillonnaires</i></p>	<p>Rencontre au siège n°1 (OP-1 à 7), OP-25, OP-37, OP-39, OP-47, OP-51,</p> <p>Rencontre n°13, (OP-59 à OP-62), OP-63, OP-64, OP-66,</p> <p>RP-11, RP-12, RP-13, RP-15, RP-18, RP-19, RP-20, RP-21, RP-24, RP-25, RP-26, Document n°4 (L-47 à L-55), RD-28, RD-38, RD-54, RD-55, RD-56, RD-57, RD-85, RD-86, RD-87, RD-103, RD-105, RD-130, RD-131, Déposition n°37 (RD-150 à RD-156), RD-172, RD-207, RD-2010, RD-211, RD-219, RD-220, déposition n°55 (RD-285 à RD-288), déposition n°57 (RD-295 à RD-297), RD-300, RD-301, RD-302, déposition n°62 (RD-329 à RD-336), RD-343, RD-342, RD-343, RD-367, RD-368, RD-369, déposition n°77 (RD-393 à RD-404), RD-410, RD-433, RD-434, RD-439, RD-440, RD-441, RD-442, RD-443, RD-444, RD-446, RD-448, RD-449, RD-454, Déposition n°87 (plusieurs observations hors sujet), déposition n°98 (RD-552 à RD-561), déposition n°99 (RD-562 à RD-565), déposition n°100 (RD-566 à RD-568), RD-571, RD-575, déposition n°106 (RD-614 à RD-617), déposition n°110 (RD-704 à RD-709), RD-712, RD-713, RD-714, RD-718, RD-727, déposition n°129 (RD-779 à RD-781), RD-785,</p>

## 4.1 INFORMATION ET PARTICIPATION DU PUBLIC

Sur l'information et la participation du public, le nombre élevé de dépositions et d'observations montrent l'effectivité de la participation et donc de l'information du public.

Les modalités de l'information réglementaire ont pu être critiquées par des personnes qui auraient souhaité être informées par une notification individuelle dans les boîtes à lettres. Informer d'une enquête publique par voie de presse, par voie d'affichage sur les panneaux d'affichage municipale, ou sur les sites internet de VSGP et de la ville de Châtillon, puis relayé par les « voisins », les réseaux sociaux, les associations, toutes ces modalités, ces vecteurs ont bien pour but de toucher un public large appelé à se prononcer sur le projet, que l'on réside ou non sur la commune (un propriétaire bailleur peut résider ailleurs et posséder un bien sur la commune).

L'utilisation d'un registre dématérialisé pour recueillir des avis offre une possibilité nouvelle de participation pour le public. En l'espèce des citoyens ont parfois pu exprimer avec raison un ressenti sur le projet, parfois émettre un avis sur un point hors sujet de l'enquête.

Le recueil des observations nécessitant une présence physique de la personne dans un cadre précis (au siège de l'enquête publique, bâtiment de service public) sur le registre d'enquête, lors des permanences du commissaire enquêteur, offre probablement encore une qualité d'analyse du projet et du dossier plus fine à partir d'un échange direct personnalisé, contextualisé, plus précisément lorsque le public vient avec des interrogations en quête d'informations objectives ou en demande d'explications techniques.

99

## 4.2 LES ESPACES VERTS, LA PROTECTION DES CŒURS D'ÎLOT,

La préservation des espaces de pleine terre, la protection des arbres identifiés comme remarquables, ou la promotion de matériaux de construction performants d'un point de vue énergétique et environnementale, constituent autant d'actions qui répondent au besoin de « verdure ». Ce besoin, comme le rappelle le public, est une réponse à une frénésie de constructions, de bétonisation ces dix dernières années. Les habitants aspirent à une nature en ville, veulent protéger ce qui reste d'espaces verts de pleine terre, d'arbres. Il demande une pause. Les épisodes de canicule en milieu urbain, bétonné ont soulevé le problème des îlots de chaleur et les épisodes de pluie interrogent sur la gestion du ruissellement de ces eaux.

Il est proposé des ajouts à la **liste des arbres**, en plus de ceux qui figurent dans la modification n°5 du PLU. La liste comporte des erreurs matérielles signalées par le public.

Le public accueille favorablement les mesures proposées, notamment les **mesures en faveur des travaux (isolation) ou des matériaux jugés performants** d'un point de vue énergétique et environnemental.

Il s'est aussi prononcé favorablement à l'**augmentation du taux d'espaces verts obligatoire pour toute nouvelle construction dans les zones d'habitat à dominante collectif** (UApn, UBa et UBb). Dans ces secteurs, le taux d'espaces verts proposé est de 40% de la surface du terrain.

Concernant la zone UD pavillonnaire, la **création de l'espace dit du Treuil** a été l'occasion pour une partie du public de s'étonner que ce type d'espace soit créé sur des propriétés privées (contribution obligatoire du particulier notamment). Il serait bon de rappeler que d'autres espaces créés l'ont été sur des parcelles privées. Pour les espaces qui vont être créés, il serait utile que l'autorité compétente (VSGP) explique en quoi, l'espace du Treuil nécessitait de figurer dans ce projet. Lors de mes visites sur le terrain du Treuil, j'ai noté des constructions récentes et certaines en limite de parcelle. Des éclairages sur la méthodologie adoptée sont demandés.

Le débat sur la création de cet espace a concentré et stigmatisé une partie du public. Cela illustre toute la difficulté de mettre en œuvre une politique publique dans le domaine de l'aménagement d'un territoire, pourtant demandée et reconnue (plusieurs personnes ont fait référence au programme politique de l'équipe actuelle, semble-t-il). La grande difficulté de cette mise en œuvre réside dans le **foncier associé à un droit à construire ou pas** (rente foncière). Paradoxalement, les règles instaurant des emprises au sol, des hauteurs limitées (traduisant une diminution du droit à construire) sont plébiscitées en zones pavillonnaires car elles constituent des outils de préservation de ces zones face aux promoteurs cherchant le foncier pour des petits collectifs. La préservation des zones pavillonnaires n'entre pas dans le périmètre de cette enquête publique (division parcellaire, plafonner le nombre de logements, ...).

En outre, le libellé « espaces paysagers ou récréatifs » ne semble pas avoir été compris par une partie du public comme un intitulé rassemblant ces espaces de verdure mais comme un espace de protection du Treuil et/ou un futur espace public.

**Le droit de la propriété privée** est évoqué comme argument par des propriétaires concernés, notamment par la **bande d'inconstructibilité des 5 mètres** - les parcelles AB15 et AB51 sont à part car elles sont entièrement incluses dans le périmètre de cet espace.

Ce n'est pas tant ce droit de la propriété privée entendu comme droit illimité (beaucoup comprennent l'argument d'intérêt général et l'ont évoquée dans les échanges) mais le fait que la diminution du droit à construire génère le **sentiment que leur bien aura une valeur (monétaire) moindre** en diminuant la surface constructible de leur parcelle sur laquelle pourtant des bâtiments existent déjà. En conséquence, elles demandent une compensation (notamment, si les personnes ont pu penser que l'espace deviendrait public). D'autres proposent d'introduire des dérogations.

Par ailleurs, le ressenti sincère de ces propriétaires méritent des explications, de la pédagogie pour chaque cas. L'exercice montrera peut-être que pour des parcelles, il n'y a pas de changement réel par rapport aux règles actuellement en vigueur mais que pour d'autres il serait utile de se pencher sur le niveau d'impact. Cela nécessitera peut-être de préciser ce qu'il est possible de faire ou pas. Par exemple, en cas de sinistre ou de rénovation pour une mise aux normes nécessaire du bâti, des travaux sont-ils autorisés ?

Concernant la **parcelle AB15**, entièrement intégrée dans l'espace paysager et récréatif du Treuil, la propriétaire ressent comme une injustice la suppression du droit à construire alors que jusqu'à présent elle s'est attachée à préserver ce terrain inhabité, abritant un grand jardin, ancien verger familial, et à ne pas répondre favorablement aux sollicitations des promoteurs immobiliers. Elle rappelle que **l'utilisation de ce terrain en verger à vocation à être maintenue** même si elle projetait de construire un logement d'habitation en lieu et place du logement inhabité présent sur la parcelle. Son sentiment est légitime. Son cas nécessite d'être étudié en détail.

Quant à la **parcelle AB51**, la propriétaire a été informée par l'association qui loue la parcelle. Elle n'a pas soulevé de question particulière. L'association a fait part d'un projet de construction en ossature bois pour héberger leurs documents et pièces archéologiques. Il n'est pas prévu de l'imperméabiliser.

Concernant la trame verte ou la continuité écologique, Sud Environnement souhaite que l'autorité compétente produise une carte des continuités écologiques à partir de la carte de la végétation du territoire. L'association alerte le fait que **densifier le long des lignes de transports en commun élève une barrière continue le long de ces axes**. Ce qui est contraire à la préservation des continuités écologiques (code de l'environnement). La préservation des cœurs d'îlots a pour objectif de lutter contre les îlots de chaleur mais également de préserver les continuités écologiques.

#### 4.3 LE TAUX DE LLS A 30%

Les habitants de Châtillon prônent la solidarité sociale (une demande de logements importante face à une offre limitée de logements abordables sur le territoire) en étant favorables à l'augmentation du taux de logements locatifs sociaux (LLS) là où cela est possible (taux de 30 % pour des programmes de plus de 15 logements en zones UA, UB et Uds et UDt). Ce taux atteint 40% dans l'îlot Bd Stalingrad constituant le secteur 5, nouvel emplacement réservé ER n°21 au Nord de la ville.

L'Etat demande **d'abaisser le seuil** à des programmes de 10 logements et de fournir également un **seuil en surface de plancher**. Des personnes remarquent à juste titre qu'un seuil bas freine l'intervention des bailleurs sociaux pour des petits collectifs (gestion complexe de nature tendant au contraire à élever et les loyers des logements et le prix de vente des appartements sur le marché du « privé/libre »). Selon elles, il faudrait plutôt élever le seuil pour viser les grands projets.

La zone UD pavillonnaire couvre près de la moitié de la surface de Châtillon. Dans la logique de production de logements en zone tendue, l'Etat demande à VSGP, autorité compétente en matière d'urbanisme, de garantir que les objectifs de densification assignés au territoire seront atteints à l'horizon 2030 (objectif du SDRIF 2013-2030). Il rappelle les différents outils d'aménagement pouvant être mobilisés pour favoriser la construction de logements sociaux. Parmi ces outils, l'Etat propose d'étendre **les secteurs de mixité sociale aux zones UD** (pavillonnaires).

101

#### 4.4 LES REGLES DE STATIONNEMENT

Le public ne comprend pas la dérogation pour les constructions des services publics ou d'intérêt collectif (CSPIC). Expliquer.

Des personnes remarquent que la question des **places de parking pour les voitures** n'est pas abordée dans cette modification alors que la mobilité est un enjeu. Elles s'étonnent que les règles relatives aux voitures et édictées il y a dix ans perdurent aujourd'hui. La phase 1 de l'étude mobilité que la ville de Châtillon a lancée en début d'année se terminant (<https://ville-chatillon.fr/vie-municipale/etude-mobilite-2>), expliquez l'articulation de cette étude avec le calendrier de la planification urbaine du territoire de VSGP.

Concernant les places de stationnement des vélos, les associations de vélos demandent à ce que soit citée en toutes lettres la phrase tirée des articles R.113-11 à R.113-17 du CCH : « *Cet espace réservé est surveillé ou comporte un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue* ». Les promoteurs installent toujours des pinces-roues en lieu et place d'arceaux vélos qui sont seuls à pouvoir permettre d'attacher A LA FOIS le cadre (pour le stabiliser) ET au moins une roue, notamment indispensable avec des vélos électriques étant donné leur poids. Le rappel de cette obligation du CCH améliore le PLU.

En outre, à l'instar du PLU de Strasbourg, les associations de vélos souhaitent que le règlement demande que figure sur le plan du local à vélos le nombre de places lors du dépôt de la demande d'autorisation de construire.

#### 4.5 LES EMPLACEMENTS RESERVES, LES ARUES

La création de l'ER n°21 du bd Stalingrad passe en secteur UApn (UBa auparavant) pour permettre des projets immobiliers de hauteur de 21 mètres à l'égout ou à l'acrotère (des R+7 ou R+9) avec un taux de LLS de 40%. En plus d'un rehaussement rendu possible en hauteur par le changement de zone, le règlement graphique proposé indique la présence **d'un linéaire de protection** faisant l'angle du Bd Stalingrad et la rue Paul Vaillant Couturier. La SCI W Immo propriétaire de la parcelle n°71 faisant l'angle, souhaite que cette contrainte soit écartée ou modifiée car cette dernière porterait atteinte au droit de la propriété de façon disproportionnée. Elle demande également de **préciser l'assiette de calcul du taux de 40% de LLS** sachant qu'en zone UApn

La création de l'ER n°22 rue Gabriel Péri en vue d'élargir la rue Gabriel Péri pour réaménager le carrefour du 8 mai 1945. Ce réaménagement est plébiscité par le public et les associations de riverains car il constitue un goulot d'étranglement (virage étroit pour les bus et camions) et congestionne la circulation. L'association Les amis du Vieux Châtillon alerte sur le terrain de l'ER de la **présence d'anciennes carrières de gypse**. Cette considération devrait réduire les projets de constructions sur cet emplacement. Les riverains demandent qu'il n'y ait pas de constructions nouvelles précisément sur ce terrain.

102

#### 4.6 LE PAC DE L'ETAT SUR LES RISQUES DES ANCIENNES CARRIERES

Le projet de modification du PLU est l'occasion de retranscrire dans le règlement le Porter à Connaissance de l'Etat sur les aléas relatifs aux anciennes carrières. Outre la présence d'anciennes carrières de gypse sous les **terrains de l'ER rue Gabriel Péri** mentionnée par l'association Les Amis du Vieux Châtillon, l'association Cadre de Vie Châtillon a quant à elle reporté sur le périmètre de **l'espace paysager ou récréatif du Treuil** la carte des carrières. Le résultat de l'exercice montre que les galeries qui desservait le puit s'étendent sous tout le périmètre de l'espace paysager et même sous la plupart des parcelles voisines. La charge financière relative aux comblements ou aux traitements de ces galeries pour garantir la sécurité des constructions futures sera extrêmement lourde.

Elle pense que la **formulation** « *mettre en œuvre les mesures nécessaires pour s'assurer de la stabilité du sous-sol (comblement ou traitement des anciennes carrières, adaptation des fondations) notamment par la réalisation d'études géotechniques* » est trop générale et **ne répond pas à la prise en compte du problème de façon durable**.

En outre, plusieurs sinistres sur Châtillon se sont produits lors de la construction de programmes immobiliers. Cela interroge sur deux points : **les travaux de sécurité à réaliser ne doit pas se baser sur un programme isolé** mais sur un périmètre plus large que celui de l'immeuble concerné, d'une part, et d'autre part, **l'arbitrage entre une solution de comblement ou une solution de traitement ne devrait pas être laissé à un opérateur privé**. Les nombreux forages passés et à venir sont l'occasion **d'enrichir la connaissance** et la cartographie des galeries et des aléas. Cet enrichissement est de nature à améliorer la sécurité des fondations.

La question de l'harmonisation a été posée par une personne résidant à Châtillon et à 50 mètres de la commune voisine Clamart. Pourquoi son terrain est inconstructible à Châtillon et ne l'est pas par rapport à la carte à Clamart. Un particulier se demande si le fait d'être en zone d'aléa fort est de nature à dévaluer son bien. Le public se demande **pourquoi en zone d'aléa très fort les constructions sont interdites sauf pour celles qui seraient localisées dans les ZAC ou dans les quartiers prioritaires de la ville (QPV) ?** Expliquer ces exceptions ?

#### 4.7 THEMES HORS SUJET DU PROJET DE LA MODIFICATION N°5 DU PLU

Bien que n'entrant pas dans le périmètre de l'enquête publique, ces thèmes connexes ont été évoqués par le public et méritent, je pense, d'être mentionnés. Les réponses que vous fournirez seront autant d'éléments d'éclairage pour la compréhension globale des politiques d'aménagement mises en œuvre. Deux sous-thèmes :

**La protection des abords des monuments historiques.** Cette thématique a été soulevé par le public à l'occasion du projet de création de l'espace paysager ou récréatif du Treuil de la carrière Auboin. Le public évoque des contraintes lourdes mais il serait bon de les préciser et ce qui est appliqué sur Châtillon.

**Transformation des bureaux en logements.** Le Préfet rappelle que, sur la période 2016-2020, le ratio logement/bureau de 1,44 bien inférieur au rapport d'équilibre de 3 (3 m<sup>2</sup> de logement pour 1m<sup>2</sup> de bureau) sur la commune. L'Etat observe que malgré l'effort soutenu de constructions de logements sur les 10 dernières années, la part importante des bureaux construits empêche un retour à l'équilibre habitat-emploi. Les services de l'Etat suggèrent de favoriser la transformation de bureaux en logements par un bonus de constructibilité.

103

Le 01/06/2022



Le commissaire enquêteur