

2023

1. NOTICE EXPLICATIVE

MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLAN
LOCAL D'URBANISME DE
CHÂTILLON

Établissement Public Territorial
Vallée Sud - Grand Paris



Maître d'ouvrage : Etablissement Public Territorial Vallée sud-Grand Paris
28 rue de la Redoute, 92260, Fontenay-aux-Roses

Mandataire et assistant au maître d'ouvrage : Vallée Sud Aménagement
28 rue de la Redoute, 92260, Fontenay-aux-Roses

Coordonnées du responsable de projet :
Vallée Sud Aménagement,
contact@valleesud-amenagement.fr
28 rue de la Redoute, 92260, Fontenay-aux-Roses

SOMMAIRE

Sommaire	3
1. Préambule	4
1.1 Le cadre législatif	5
1.2 Déroulé de la procédure.....	5
Concertation préalable	5
Evaluation Environnementale.....	6
Avis des collectivités territoriales et de leurs groupements intéressés	7
Avis de l'Autorité Environnementale	7
Réunion d'examen conjoint des Personnes Publiques Associées	7
Objet et modalités de l'enquête publique.....	7
2. Le contexte et les objectifs de la Déclaration de Projet	8
2.1. Le contexte local et territorial	9
La ville de Châtillon	9
L'EPT Vallée Sud - Grand Paris	9
Contexte démographique	10
Logement	11
Economie	12
Equipements et réseaux	12
2.2 Les caractéristiques principales du secteur des Arues	13
Localisation et présentation du site.....	13
Historique du site.....	14
Composition architecturale et urbaine.....	16
Mobilités	17
Climat	18
Géologie, topographie et sols du territoire	18
Hydrographie et gestion de la ressource en eau	21
Paysages, patrimoine naturel et bâti	21
Risques, pollutions et nuisances	24
2.3 Les objectifs de la déclaration de projet	26
2.4 La participation du projet à l'intérêt général	28
Encadrer l'évolution d'un secteur amené à muter	28
Améliorer les caractéristiques environnementales et la résilience du secteur des Arues	30
La qualité urbaine et le cadre de vie au cœur du projet	34
2.6 Raisons pour lesquelles, d'un point de vue de l'environnement, le projet a été retenu	37
3. Le contexte et les objectifs de la mise en compatibilité	41
3.1 Le contexte réglementaire et la procédure de mise en compatibilité	42
Compatibilité du projet avec le SDRIF.....	42
Compatibilité du projet avec le SRCE.....	43
Compatibilité du projet avec le SDAGE/SAGE... ..	44
Compatibilité du projet avec le PDUIF	45
Compatibilité du projet avec le SCoT.....	46
Compatibilité du projet avec le projet du Plan Local d'Urbanisme intercommunal en cours d'élaboration	48
3.2 Les objectifs du PADD et l'impact des modifications sur l'économie du document	51
Les grands objectifs du document	51
Compatibilité du projet avec le PADD du Plan Local d'Urbanisme.....	51
Les objectifs des modifications proposées et leur impact sur l'économie générale du document	53
3.3 Modifications du PADD	54
3.4 Modification de l'OAP des Arues.....	56
Schéma de l'OAP des Arues	57
Rédaction de l'OAP des Arues.....	58
3.5 Suppression du Périmètre d'Attente d'un Projet d'Aménagement Global (PAPAG)	61
3.6 Création d'une zone UP dans le règlement... ..	62
Zonage proposé	63
Création de prescriptions graphiques	64
3.7 dispositions réglementaires applicables dans la nouvelle zone UP	68
4. Récapitulatif des modifications projetées	94
4.1 Modifications du Projet d'Aménagement et de Développement Durables	95
4.2 Modification d'une Orientation d'Aménagement et de programmation	97
4.3 Création d'une nouvelle zone UP	99
4.4 Suppression du PAPAG.....	101
4.4 Création d'un emplacement réservé et de deux servitudes de localisation	102

1.

PREAMBULE

La révision du PLU de Châtillon a été approuvée le 23 décembre 2015.

Il a été modifié par délibération du Conseil de Territoire de l'EPT Vallée Sud Grand Paris :

- Le 30 janvier 2018 ;
- Le 26 mars 2019 ;
- Le 24 février 2020 ;
- Le 20 mai 2021 ;
- Le 6 septembre 2022.
- Le 6 juillet 2023

Le PLU de Châtillon a également fait l'objet de deux mises à jour :

- Le 12 mars 2020
- Le 15 octobre 2020

La présente procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme est prévue par l'article L.300-6 du Code de l'urbanisme.

Cette partie a pour objectif d'exposer le cadre législatif dans lequel s'inscrit la procédure de déclaration de projet.

1.1 LE CADRE LEGISLATIF

La déclaration de projet est régie par l'article L.300-6 du Code de l'urbanisme. Celui-ci prévoit la possibilité pour les collectivités territoriales de se prononcer, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général d'une opération. La déclaration de projet permet d'entraîner la mise en compatibilité du document d'urbanisme applicable au périmètre de l'opération, lorsque celle-ci est nécessaire.

D'une part, le projet des Arues prendra la forme d'une Zone d'Aménagement Concerté, dont l'Établissement Public Territorial Vallée Sud - Grand Paris a confié l'assistance à maîtrise d'ouvrage à la Société Publique Locale Vallée Sud Aménagement. L'assiette du projet de ZAC est d'environ 7,2 ha. Ainsi, le projet d'aménagement du secteur des Arues est théoriquement soumis à examen au cas par cas, le projet étant étendu sur moins de 10 hectares. Dans ce cadre, le Maître d'ouvrage présente de manière volontaire une étude d'impact pour cette opération.

Bien que la constructibilité attendue s'élève à plus de 100 000 m² SDP (somme des surfaces de tous niveaux construits, surface de plancher), l'opération n'est pas concernée par la rubrique 39°c) soumettant les opérations d'aménagement créant une emprise supérieure ou égale à 40 000 m² du fait que le projet se situe en zone urbaine (définie par l'article R151-18 du Code de l'Urbanisme) dans le Plan local d'Urbanisme de Châtillon.

D'autre part, le projet des Arues porte également sur le tissu urbain constitué qui borde le futur périmètre de Zone d'Aménagement Concerté, soit le nord-est du quartier et le sud. Le périmètre total du projet représente donc une superficie d'environ 10 hectares.

La mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de la ville de Châtillon ayant les mêmes effets qu'une procédure de révision, celle-ci fait l'objet d'une évaluation environnementale au sens des articles R.104-13 et 14 du Code de l'urbanisme ainsi qu'au sens des articles L.104-4 et 5. En outre, l'article R.103-2 du Code de l'urbanisme prévoit également que la mise en compatibilité d'un Plan Local d'Urbanisme soumis à évaluation environnementale fait l'objet d'une concertation préalable.

Puisque la procédure de Zone d'Aménagement Concerté et la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de la ville de Châtillon font toutes deux l'objet d'une concertation préalable et d'une évaluation environnementale, il est conduit une évaluation environnementale et une enquête publique communes aux deux démarches, comme le prévoient les articles L.122-14 et L.153-54 du Code de l'urbanisme.

1.2 DEROULE DE LA PROCEDURE

La procédure qui doit aboutir à la déclaration de projet ainsi qu'à la création de la Zone d'Aménagement Concerté des Arues a été initiée par deux délibérations du Conseil de Territoire de l'Établissement Public Territorial Vallée Sud - Grand Paris sur les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation le 6 décembre 2022.

CONCERTATION PREALABLE

L'article L.103-2 du Code de l'urbanisme prévoit que la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme soumise à évaluation environnementale fait l'objet d'une concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées.

Dans ce sens, six actions sont menées, permettant de recueillir les observations et avis des différents acteurs nommés ci-dessus.

Ces actions sont organisées entre les délibérations du Conseil de territoire de décembre 2022 relatives à la ZAC et à la déclaration de projet et la délibération tirant le bilan de la concertation qui sera également approuvée en Conseil de territoire.

Sont également prévues par les délibérations relatives à la déclaration de projet et à la ZAC :

- La tenue de plusieurs rencontres publiques (a minima deux) ;
- Des insertions régulières dans le journal de la ville de Châtillon, le site internet de la ville de Châtillon et le l'Établissement Public Territorial Vallée Sud - Grand Paris ;
- La tenue d'un registre au siège administratif de l'Établissement Public Territorial Vallée Sud - Grand Paris et la mairie de Châtillon.

Ces actions prennent la forme de :

- Rencontre du Conseil de Quartier Maison Blanche Vauban le 12 janvier 2023 ;
- Rencontre des riverains habitant le périmètre d'étude le 25 janvier 2023 ;
- Rencontre des entreprises implantées dans le périmètre d'étude le 2 février 2023 ;

- Rencontre du Comité d'Urbanisme de la ville le 8 février 2023 ;
- Une balade urbaine suivie d'un atelier de contribution le 18 mars 2023 ;
- Une journée d'exposition mobile dans la ville suivie d'une réunion publique et d'un atelier de contribution le 5 avril 2023.

EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

En application de l'article L.122-14 du Code de l'environnement, la procédure d'évaluation environnementale porte à la fois sur les incidences environnementales et sur la santé humaine de la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme et de la création de la Zone d'Aménagement Concerté des Arues.

Dans ce cas, en application de l'article L.122-13 du Code de l'environnement, le rapport sur les incidences environnementales contient également les éléments exigés au titre de l'étude d'impact du projet.

AVIS DES COLLECTIVITES TERRITORIALES ET DE LEURS GROUPEMENTS INTERESSES

Dans le cadre de la création d'une Zone d'Aménagement Concerté, le projet de dossier de création, comprenant l'étude d'impact est soumis aux collectivités territoriales et à leurs groupements intéressés par le projet de Zone d'Aménagement Concerté au regard de ses incidences environnementales sur leur territoire.

AVIS DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE

La consultation de l'autorité environnementale pour l'instruction de l'évaluation environnementale commune au projet de la Zone d'Aménagement Concerté des Arues et à la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de la ville de Châtillon est prévue par l'article R.104-23 et suivants du Code de l'urbanisme.

Elle formule un avis dans les trois mois suivant la date de la saisie sur l'évaluation environnementale et le projet de document.

REUNION D'EXAMEN CONJOINT DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES OBJET ET MODALITES DE L'ENQUETE PUBLIQUE

L'examen conjoint par les personnes publiques associées, prévu à l'article L.153-54 du Code de l'urbanisme est une des étapes prévues de la procédure de déclaration de projet.

Elle doit être suivie d'une enquête publique qui portera sur l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence, comme cela est prévu par l'article L. 153-54 du Code de l'urbanisme.

L'enquête publique portant sur la création de la Zone d'Aménagement Concerté et la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de Châtillon sera conduite par l'EPT Vallée Sud - Grand Paris selon les modalités prévues au chapitre III du titre II du livre Ier du Code de l'Environnement.

2. LE CONTEXTE ET LES OBJECTIFS DE LA DECLARATION DE PROJET

Cette partie a pour objectif de présenter une synthèse du contexte du projet des Arues ainsi que les objectifs poursuivis dans le cadre de la déclaration de projet.

2.1. LE CONTEXTE LOCAL ET TERRITORIAL

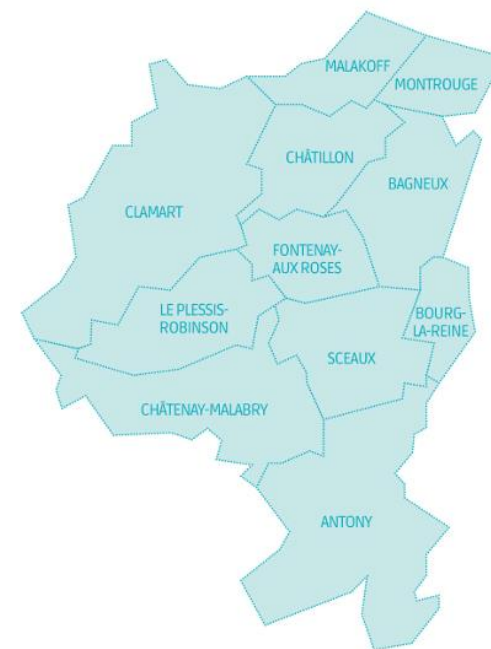
LA VILLE DE CHÂTILLON

La ville de Châtillon est située au sud-ouest de Paris, dans le département des Hauts-de-Seine (92). Elle s'étend sur une superficie de 292 hectares et accueille 36 639 habitants (2019, source : Insee).

La commune est située sur le versant du plateau de Meudon-Châtillon, entre les communes de Montrouge, Bagneux, Fontenay-aux-Roses, Clamart et Malakoff. L'ensemble constitue un tissu urbanisé en totalité, à l'exception de la forêt domaniale de Meudon.

La ville est structurée autour de l'Avenue de Paris (qui devient ensuite l'Avenue de Verdun, RD986), axe historique ainsi qu'autour de la RD72. La partie ouest de la ville est majoritairement occupée par un tissu urbain pavillonnaire tandis que la partie est se compose du centre ancien, de diverses centralités commerciales, de grands pôles tertiaires, du centre de maintenance SNCF ainsi que de la zone d'activités des Arues.

La ville de Châtillon est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme en vigueur, dernièrement révisé en 2015 et dernièrement modifié en 2022. Le document a fait l'objet de plusieurs modifications, approuvées en 2018, 2019, 2020, 2021 et 2022.



L'EPT et la ville de Châtillon au sein de la métropole du Grand Paris (source : rapport de présentation, PLUi VSGP)

L'EPT VALLEE SUD - GRAND PARIS

L'EPT Vallée Sud - Grand Paris est composé de 11 communes, dont Châtillon et s'étend sur une surface de 4 700 hectares.

Sur le plan paysager, le territoire appartient à l'entité de la vallée de la Bièvre urbanisée. Il est bordé, à l'est par le plateau de Longboyau et à l'ouest par le plateau de Clamart, auquel il s'accroche sur sa frange ouest.

Malgré son caractère urbanisé, le territoire bénéficie d'un couvert végétal important, notamment grâce au tissu pavillonnaire mais également du fait de l'aménagement de la coulée verte (également appelée Promenade de la Bièvre), qui traverse le site des Arues. Le territoire bénéficie également de la présence du Parc de Sceaux, de la Vallée aux Loups, de la forêt domaniale de Verrières ou encore du Bois de Clamart.

Les projets d'aménagement en cours sur le territoire témoignent de son attractivité, tant auprès des entreprises que de ses habitants. Ces projets bénéficient également du renforcement de la desserte projetée avec la construction de la ligne 15 du GPE, qui desservira à terme la station Châtillon Montrouge, et en fera un pôle d'échange intermodal. À l'échelle de l'EPT Vallée Sud - Grand Paris, d'autres projets de transports en commun structurant permettront de renforcer la desserte (Ligne 4 du métro, ligne 18 du métro, Tramway n° 10 et T6)

L'EPT Vallée Sud - Grand Paris s'est engagé dans une procédure d'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme intercommunal. La délibération de lancement, prescrite en décembre 2018 a été suivie par la réalisation d'un diagnostic territorial et l'élaboration d'un Projet d'Aménagement et de Développement Durables dont les orientations générales ont été débattues lors du conseil de territoire du 27 septembre 2022.

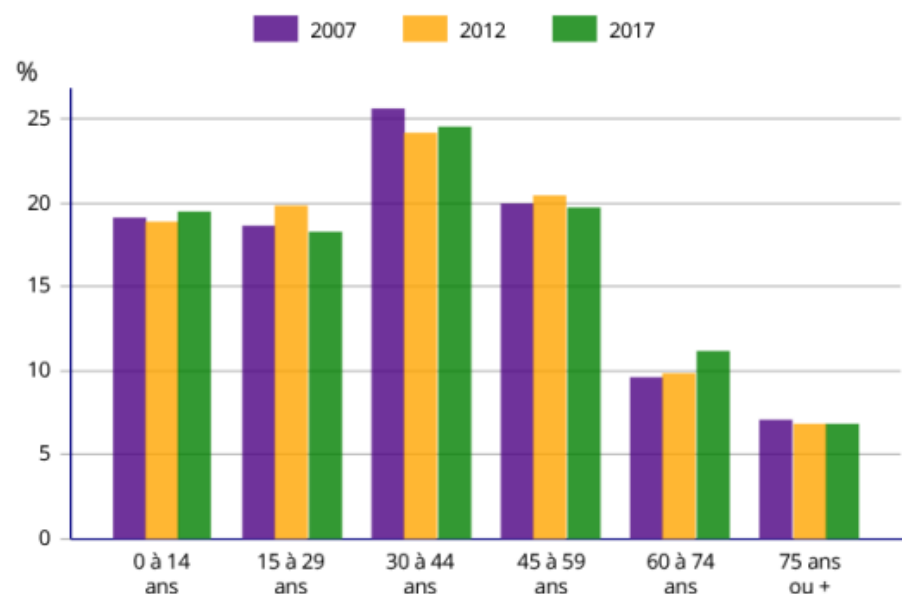
Ce dernier comporte deux axes : « Vallée Sud - Grand Paris, un territoire durable, acteur de la transition écologique » et « Vallée Sud - Grand Paris, un territoire attractif et accueillant pour vivre, étudier, travailler ». Ces deux axes sont complétés d'axes stratégiques de développement territorial communs :

- Améliorer et protéger le cadre de vie ;
- Promouvoir un développement responsable et solidaire du territoire ;
- Renforcer l'accès à la connaissance, à la création, à la culture et au sport ;
- Imaginer un « smart territoire ».

CONTEXTE DEMOGRAPHIQUE

Sur les quinze dernières années, la croissance annuelle moyenne de la population de Châtillon s'élève à 1.2%. Cette croissance est particulièrement due à la stabilité du solde naturel qui bénéficie au renouvellement de la population.

Par ailleurs, la ville se caractérise également par une population jeune : en 2017, 37.8% de la population a moins de 30 ans dont 19.5% a moins de 14 ans. Bien que situées dans la moyenne départementale et régionale, ces données témoignent de la jeunesse de la population.



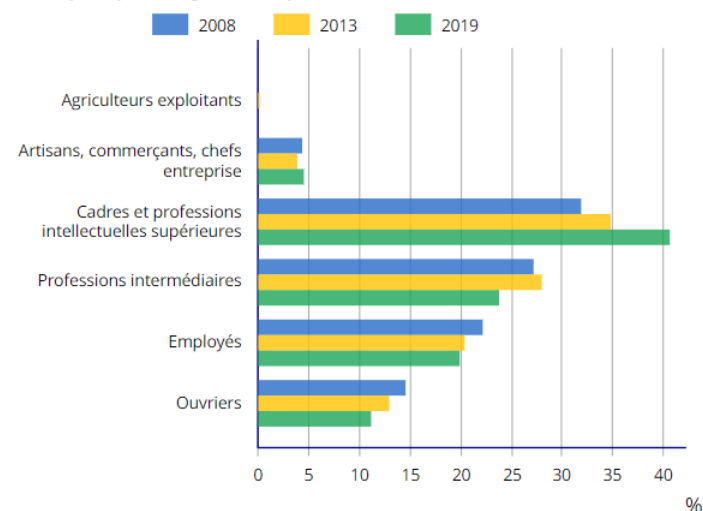
Répartition de la population en 2007, 2012 et 2017 à Châtillon

Source : INSEE

Par ailleurs, bien que les tranches d'âge des 60 -74 ans soient de plus en plus représentées au sein de la population communale, elles ne représentent que 11.2% de la population.

Les catégories socio-professionnelles qui progressent le plus au sein de la population sont celles des cadres et professions intellectuelles supérieures ainsi que celles des artisans, commerçants et chefs d'entreprises et celles des retraités. La hausse de ces catégories se fait au détriment de toutes les autres (ouvriers, employés, professions intermédiaires). Ces évolutions sont semblables, bien que plus marquées, à celles

EMP G3 - Emplois par catégorie socioprofessionnelle



Source : INSEE

connues à l'échelle de la Métropole du Grand Paris mais coïncident avec la répartition des emplois au sein de la ville.

Ainsi, la population de la ville a cru dans la dernière décennie et a tendance à se rajeunir, avec des ménages d'actifs et de jeunes enfants.

LOGEMENT

La ville de Châtillon se caractérise par sa forte densité, en décalage avec le faible pourcentage de logements présents dans le secteur des Arues.

Bien que la ville bénéficie de 239 nouveaux logements par an en moyenne (2007-2017), soit un total de 2 368 nouveaux logements, le taux de vacance au sein de la ville n'a cessé de baisser, ce qui témoigne d'une tension croissante pour l'accès à un logement.

Dans le même temps, la ville a vu la part de logements sociaux augmenter au sein du parc, pour atteindre 23,98 % de logements sociaux au 1^{er} janvier 2022.

ECONOMIE

Au sein de la ville, les activités économiques sont désormais dominées par les activités tertiaires qui représentent, en 2017, 74.6% des établissements actifs.

Les entreprises sont majoritairement de taille petite (de 1 à 9 salariés) et moyenne. Pourtant ce sont les entreprises qui comptent le plus d'employés qui dominent dans l'emploi : les entreprises de 20 salariés ou plus totalisent 83% des emplois dans la ville.

Ainsi le tissu économique et d'emploi est fortement dominé au sein de la ville par de grandes entreprises. Bien que dynamique, ce tissu connaît une spécialisation plutôt marquée autour du commerce et des services.

Dans le secteur des Arues, le tissu économique est relativement hétéroclite avec la présence confondue de grandes entreprises et d'entreprises de plus petite taille (artisanat tel qu'une carrosserie, des garages, une menuiserie ...)

EQUIPEMENTS ET RESEAUX

La ville compte une offre relativement développée d'équipements publics à destination de ses habitants. Châtillon compte ainsi une offre culturelle, sportive, à destination des personnes âgées. L'offre scolaire de la ville présente cependant une absence de lycée.

Le secteur des Arues est desservi par un réseau de chaleur urbain (RCU) nommé BAGEOPS. Il concerne les villes de Bagneux et de Châtillon et dessert le quartier en son centre.

2.2 LES CARACTERISTIQUES PRINCIPALES DU SECTEUR DES ARUES

LOCALISATION ET PRESENTATION DU SITE

Le secteur des Arues est situé au nord-est de la commune de Châtillon. Il est bordé par l'avenue de la République et la rue Perrotin à l'est, le boulevard de la liberté au sud, la rue Pierre Semard à l'ouest et la rue Étienne Deforges au Nord.

Il s'étend sur une superficie d'environ 10 hectares (7,2 hectares pour l'assiette de la ZAC, le reste dans le tissu urbain diffus) et est l'une des dernières réserves foncières mutables de la ville de Châtillon. Il bénéficie également d'une localisation avantageuse, entre le centre ancien et le futur pôle d'échange de Châtillon Montrouge avec les lignes 15 et 13 du métro et le tramway.

La rive ouest du secteur, l'Avenue de Paris, est activée par le tramway n°6 et des polarités ponctuelles. La rive est est marquée par l'emprise ferroviaire du centre de maintenance SNCF et les pôles tertiaires de Siemens et de l'éco-campus Orange. La rive sud du secteur est constituée par le centre ancien de Châtillon tandis que la limite nord borde la Zone d'Aménagement Concerté Porte Nord et le futur pôle d'échanges de Châtillon Montrouge.

Source : Diagnostic urbain, Atelier Marion Talagrand, AMT.



HISTORIQUE DU SITE

À partir du 19^e siècle, l'activité de culture céréalière qui dominait sur le territoire communal est progressivement remplacée par le maraîchage et l'horticulture.

L'exploitation du sous-sol se développe également, tant pour le sable et le gypse, aux Sablons, que pour la pierre calcaire, à l'ouest et au nord de la ville. Y sont également implantés, à la fin du 19^e siècle, des réservoirs d'eau et une activité d'artisanat d'art (Ateliers Lachenal et ateliers de fonderie).

Aux 20^e siècle, la ville s'industrialise et voit également la constructions des voies ferroviaires et des centres de maintenance de la SNCF. La commune accueille un nombre croissant d'habitants qui trouvent à se loger dans le tissu pavillonnaire de meulières, dans des Habitations à Bon Marché (HBM) et dans des immeubles de rapport. Le nombre d'équipements croît en proportion.

L'histoire de la ville est également marquée, dans la seconde moitié du 20^e siècle par l'arrivée du métro (1976 : station Châtillon Montrouge prolongeant la ligne 13). La construction de logements individuels est remplacée par celle d'immeubles collectifs, le long de l'Avenue de Paris et de l'Avenue de Verdun, de la rue de Malakoff ou encore de la rue de Vauban.

Dans les années 1980, plusieurs chantiers sont lancés afin de restructurer le tissu urbain et économique de la ville. L'objectif est de respecter l'identité et la vocation de chaque quartier et les opérations lancées concernent la rénovation du centre ancien.

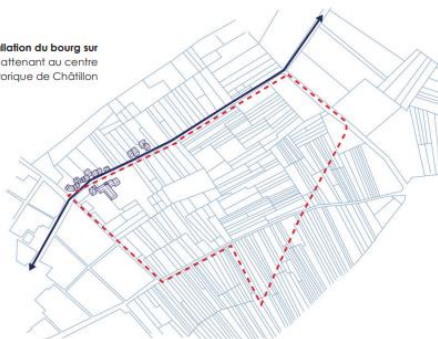
C'est ainsi que la zone des Arues, jusqu'alors occupée par une friche industrielle, est viabilisée afin de créer une zone

d'activités. La ville achète l'ensemble des parcelles et crée un lotissement. Elle revend ensuite les lots à des activités artisanales et de petite industrie.

La fin des années 1980 voit également l'abandon d'un projet autoroutier (A10) dans le sud francilien. À la place, est décidé l'aménagement d'une coulée verte de 14 kilomètres permettant de relier Massy et Vanves : c'est la promenade de la Bièvre.

Dans les années 2010 et 2020, le renforcement de l'offre de transports avec l'arrivée du tramway T6 et les projets inclus dans le Grand Paris Express (ligne 15) attirent dans la zone des Arues des entreprises tertiaires. C'est ainsi qu'est projeté, puis construit, l'éco-campus Orange.

Installation du bourg sur
axe reliant au centre
historique de Châtillon

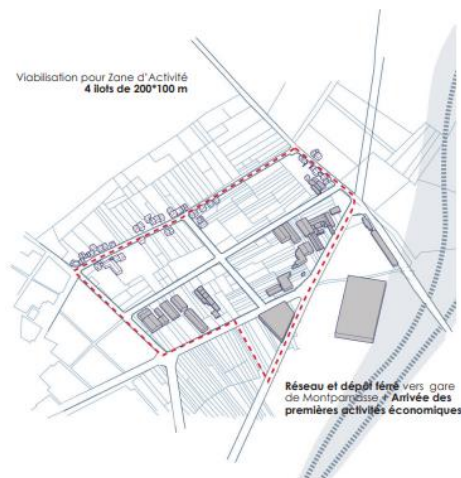


Parcelaire agricole profond et fin
Agriculture à Châtillon : vignes jusqu'à
la fin du XIX^{ème} s. puis maraîchage,
arboriculture et horticulture

1900
SECTEUR AGRICOLE



Viabilisation pour Zone d'Activité
4 îlots de 200*100 m

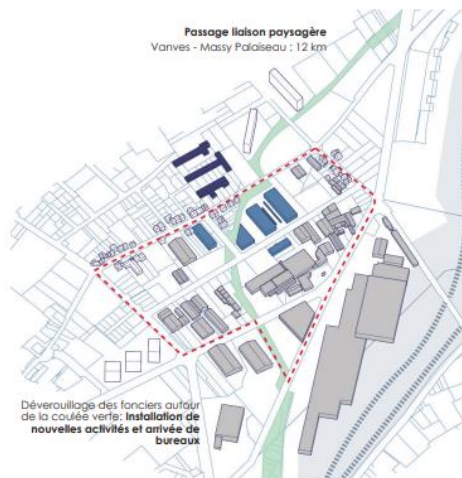


Réseau et dépôt ferré vers gare
de Montparnasse : Arrivée des
premières activités économiques

1950
DÉVELOPPEMENT VIAIRE ET FERRÉ



Passage liaison paysagère
Vanves - Massy Palaiseau : 12 km

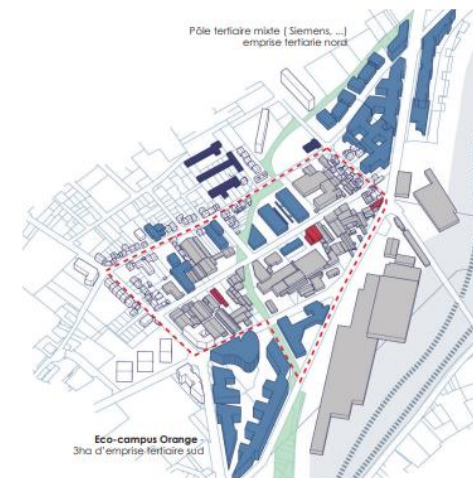


Déverouillage des fonciers autour
de la coulée verte : Installation de
nouvelles activités et arrivée de
bureaux

1990
DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE



Pôle tertiaire mixte (Siemens, ...)
emprise tertiaire nord



Eco-campus Orange
3ha d'emprise tertiaire sud

2015
ACCEUIL DE GRANDS PÔLES TERTIAIRES

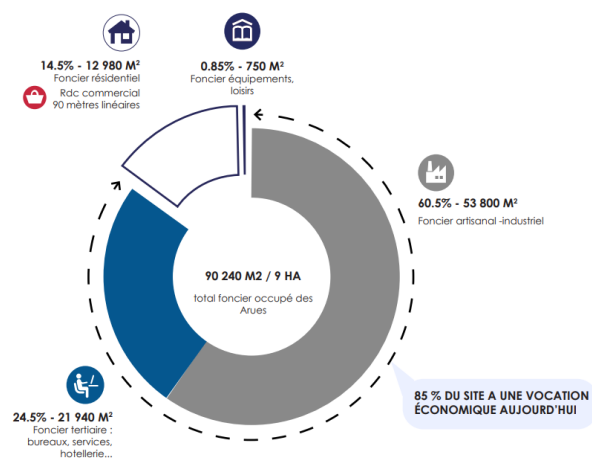


Source : Diagnostic urbain, Atelier Marion Talagrand, AMT.

COMPOSITION ARCHITECTURALE ET URBAINE

Le tissu urbain de la zone des Arues est très hétérogène avec une prédominance des activités industrielles et artisanales, qui caractérisent par ailleurs cette partie de la commune de Châtillon.

Actuellement, 15% du foncier est ainsi occupé par des constructions à vocation résidentielle tandis que 85% est constitué d'activités économiques. Il s'agit majoritairement d'un foncier artisanal et industriel mais qui accueille de plus en plus de bureaux.



Source : Diagnostic urbain, Atelier Marion Talagrand, AMT.

MOBILITES

Le site des Arues est particulièrement bien connecté aux grands axes routiers. Bordé par deux départementales (D63 et D72), sa localisation permet de rejoindre en une dizaine de minutes des échangeurs qui donnent accès au sud-ouest parisien.

La desserte routière de la ville contribue sans doute à la faible baisse du taux de motorisation des ménages entre 2007 et 2017 et au nombre important de places de stationnement présentes en surface dans le secteur de projet : 247 places.

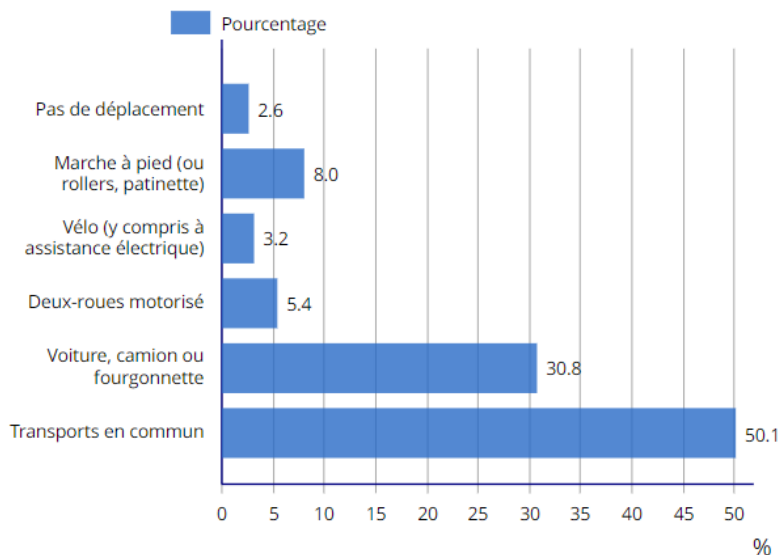
En revanche, bien que situé à proximité du centre-ville de Châtillon, le site est peu connecté sur sa rive est, du fait de la présence des emprises ferroviaires.

Le site est également bien desservi par les transports en commun : le tramway 6 permet de rejoindre la station Châtillon Montrouge (ligne 13 de métro) et, à terme, la ligne 15 du GPE. Le site est également directement desservi par trois lignes de bus.

A cela s'ajoute une bonne accessibilité avec les modes doux : piétons et cycles. Le secteur est ainsi compris dans le projet de RER Vélo, voté récemment au conseil régional, qui prévoit l'aménagement de pistes cyclables à échelle régionale. Le tronçon qui traverse les Arues est constitué par la coulée verte, également appelée Promenade de la Bièvre (qui est également un itinéraire promenade et de randonnée, GR655).

Néanmoins, contrairement à d'autres secteurs de la ville, la localisation du périmètre de projet induit systématiquement un trajet à pied pour rejoindre une infrastructure de transport (hors bus).

ACT G2 - Part des moyens de transport utilisés pour se rendre au travail en 2019



	2008	%	2013	%	2019	%
Ensemble	14 354	100,0	15 995	100,0	16 542	100,0
Au moins un emplacement réservé au stationnement	9 381	65,4	10 511	65,7	10 870	65,7
Au moins une voiture	11 007	76,7	11 635	72,7	11 483	69,4
1 voiture	8 090	56,4	8 931	55,8	8 967	54,2
2 voitures ou plus	2 917	20,3	2 704	16,9	2 517	15,2

En bas, évolution du taux de motorisation des ménages 2008-2019. Source : Insee

CLIMAT

Le secteur des Arues, tout comme la ville de Châtillon est soumis à un climat océanique dégradé similaire au climat des Hauts-de-Seine. Celui-ci se caractérise par :

- Des précipitations fréquentes mais généralement faibles ;
- Des températures douces en moyenne ;
- Des vents de prédominance Sud-Ouest.

Du fait de l'artificialisation le secteur des Arues est marqué par le phénomène de surchauffe urbaine, cependant atténué par la présence de la coulée verte, favorable à sa dissipation.

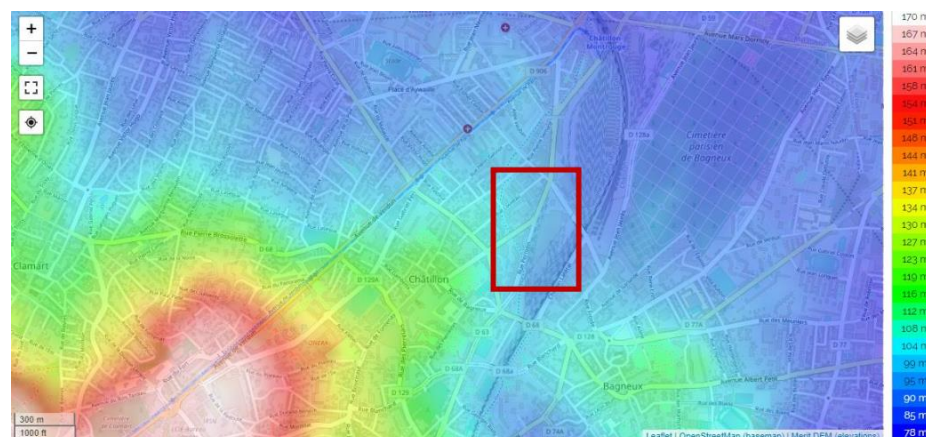
La lutte contre le réchauffement climatique et la participation au rafraîchissement de la commune de Châtillon et au secteur des Arues est donc un enjeu fort pour le projet. Il est nécessaire d'y proposer un urbanisme permettant d'anticiper et de s'adapter au changement climatique et aux risques, en limitant le phénomène d'ICU, en adoptant des matériaux adaptés, avec un albédo fort et de viser la sobriété énergétique.

GEOLOGIE, TOPOGRAPHIE ET SOLS DU TERRITOIRE

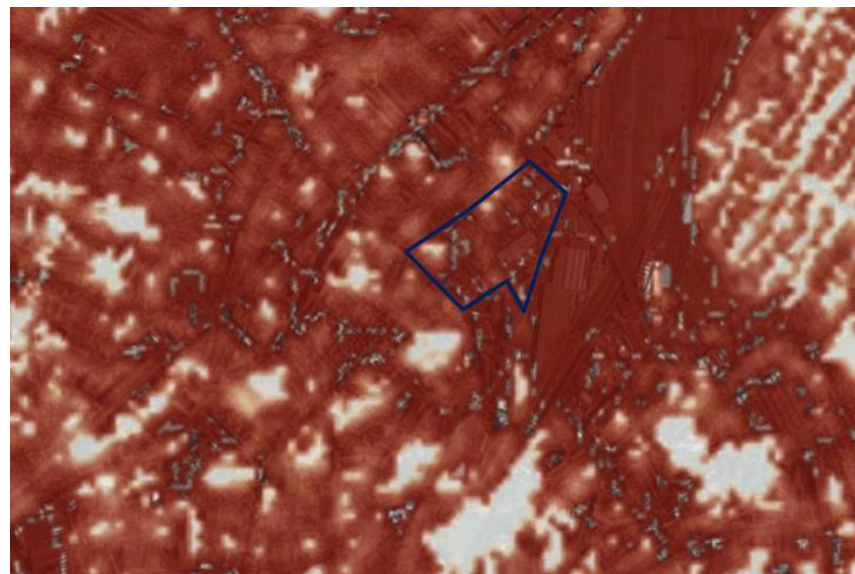
L'aire d'étude est située à une altitude moyenne pour la ville de Châtillon et le terrain est considéré comme relativement plat avec une côte moyenne de 90 mètres NGF.

L'objectif est néanmoins d'éviter les larges mouvements de terre et de viser un bilan déblais/remblais le plus équilibré possible.

Concernant la géologie du secteur, la présence potentielle de gypse sur la zone des Arues est de nature théorique à limiter l'infiltration. Il sera alors nécessaire de concilier le risque en lien avec les mouvements de terrains avec un certain degré d'infiltration (et s'assurer que celle-ci est mise en œuvre de façon diffuse).



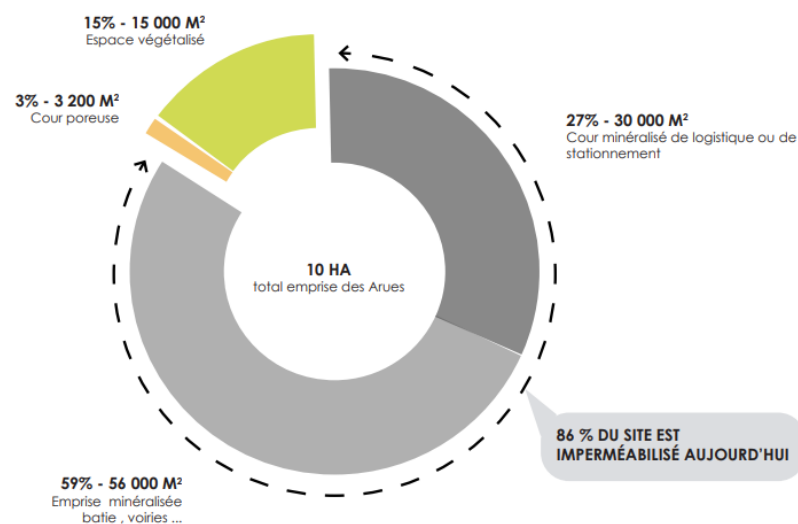
Source : Etat Initial de l'Environnement, Ingerop. extrait de la BDD Corine Land Cover.



Source : État Initial de l'Environnement, Ingerop, extrait de la BDD Corine Land Cover. Photo et ci-dessous : diagnostic urbain, AMT

Sur le secteur des Arues, les sols naturels ont majoritairement disparu du fait de l'urbanisation. Ils ont été imperméabilisés et/ou fortement remaniés par des apports conséquents de remblais et de terre végétale, d'origines diverses. Ils ont donc perdu en partie ou en intégralité leur fonctionnalité d'origine.

Il existe donc un fort enjeu sur une action foncière sobre, favorable à la nature en ville et à la biodiversité : désimperméabilisation, renaturation, compacité du bâti.



Traitement des espaces libres existant sur le site, Source : Atelier Marion Talagrand



HYDROGRAPHIE ET GESTION DE LA RESSOURCE EN EAU

Aucun cours d'eau n'est identifié dans la zone des Arues. Le canal le plus proche se situe à 2 km et la Seine se situe à 3.8 km. Le secteur se situe en dehors des périmètres de protection de captage d'eau potable. Actuellement, le sous-bassin versant « Seine Parisienne grands axes » n'est couvert par aucun SAGE.

Il n'y a pas de nappe affleurante sur le secteur.

Dans ces conditions, l'enjeu relatif à la gestion de l'eau se situe au niveau de la gestion des eaux à la parcelle.

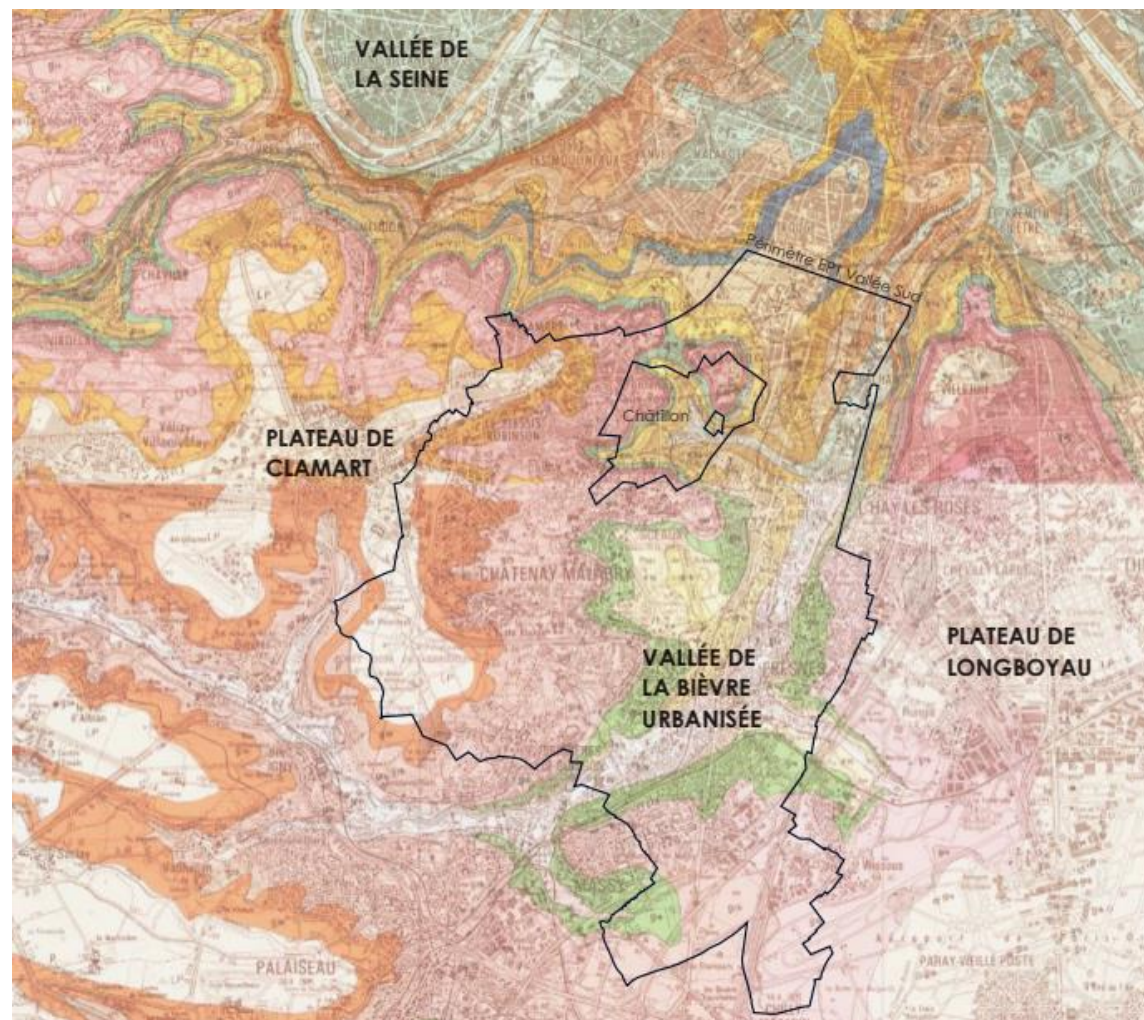
La commune de Châtillon est partiellement classée en zone de type « classe 3 » pour les enveloppes d'alerte des zones humides mais, ce qui correspond à une probabilité importante de zone humide mais dont le caractère humide et les limites restent à vérifier et à préciser.

L'étude faune-flore qui a été conduite sur le secteur a cependant conclu à l'absence de zone humide dans la zone du secteur des Arues.

PAYSAGES, PATRIMOINE NATUREL ET BATI

Le territoire communal et intercommunal n'accueille aucun site Natura 2000 ni réserve naturelle, ni secteur ayant fait l'objet d'un arrêté de protection de biotope. Concernant ce dernier type de secteur, le plus proche est le Bois Saint-

Martin, situé à environ 20 km à l'Est du périmètre de l'opération des Arues.



Source : Atelier Marion Talagrand

Bien qu'aucun ENS (Espace Naturel Sensible) ne soit identifié sur le territoire communal, la promenade de la Bièvre est classée en tant qu'Espace Naturel Associé (ENA), c'est-à-dire une zone tampon vis-à-vis des espaces urbanisés.

La coulée verte « Promenade des Vallons de la Bièvre » relie la porte de Brancion (Malakoff) à la gare de Massy dans l'Essonne. Cette promenade de 12 km traverse Châtillon du Nord-Est au Sud-Est. Elle est inscrite depuis 2001 au schéma des espaces naturels sensibles des Hauts-de-Seine. Au droit des Arues, l'épaisseur de la Coulée est moindre que sur le reste de la Promenade.

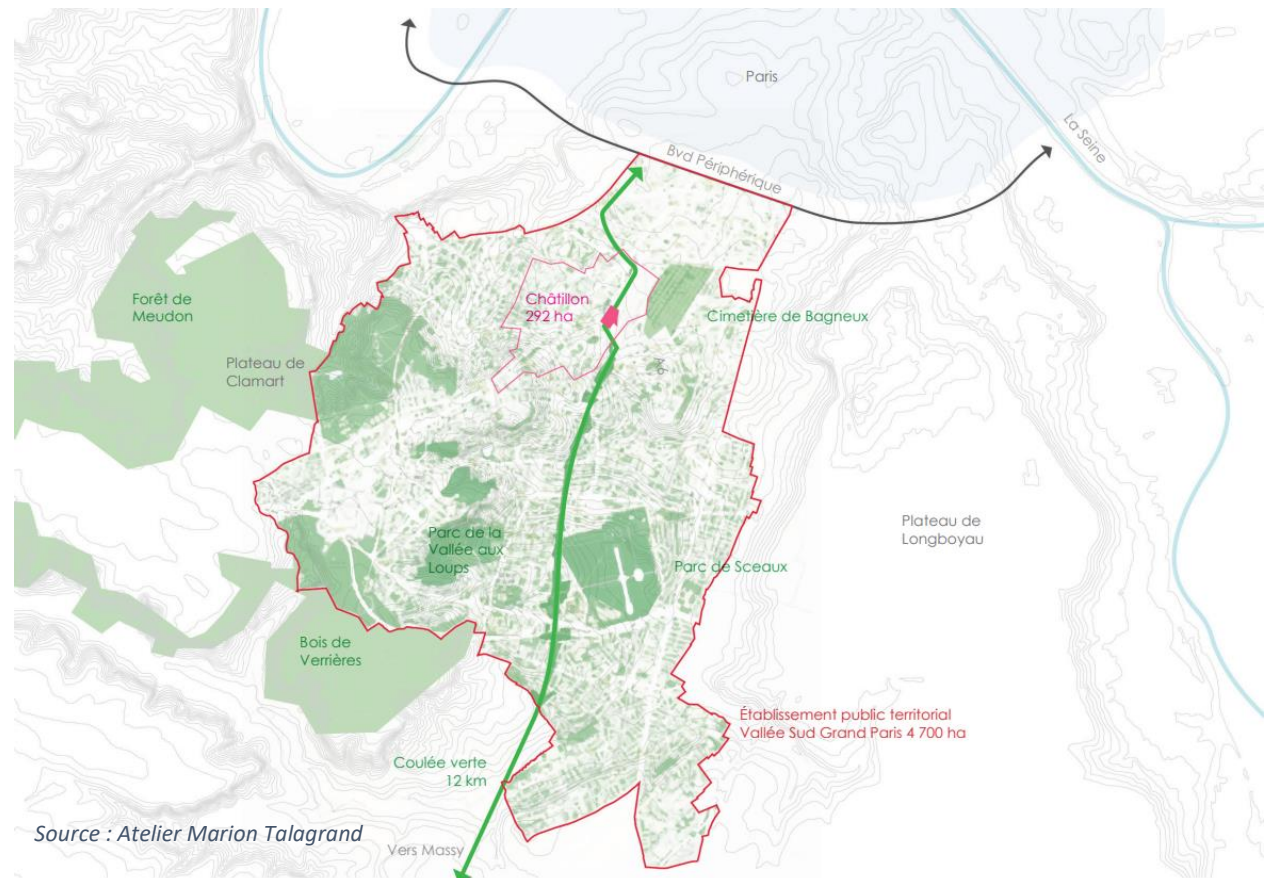
L'aire d'étude ne s'inscrit dans aucune ZNIEFF mais plusieurs périmètres d'inventaires sont recensés à proximité : Forêt de Meudon et Bois de Clamart (de type I et II) à 3 km à l'Ouest ; Prairies et boisements du Parc Départemental de Sceaux (de type I) à 3.8 km au Sud.

Les continuités écologiques identifiées dans le cadre du SRCE sont transcrites et déclinées dans le Plan Local d'Urbanisme de Châtillon. La coulée verte, qui traverse le quartier, constitue un continuum écologique. Le reste du secteur est doté d'une trame arborée relativement dense sur sa partie Nord mais est peu végétalisé sur sa partie Sud. Il y a finalement un « cœur de biodiversité ordinaire » à l'extrémité Nord du Secteur : le square Léo Mallet.

Le secteur des Arues n'accueille aucun EBC. En revanche, le territoire communal compte près de 5 hectares d'espaces verts classés en EBC1 : le square Jean Moulin, le Parc des Sarments, le Parc Henri Matisse, le sud du Parc André Malraux, le Square Avenue de la Division Leclerc, le Square

Dreyfus, les parcs privés : un derrière les bâtiments de l'hôtel de Ville et le parc associé à la maison de retraite Fondation Lambrechts.

Le territoire communal comporte cependant de nombreux Espaces Paysagers Protégés (EPP) dont la spécificité est de bénéficier de bandes d'inconstructibilité qui bordent chacun



de ces espaces et qui ont une fonction de « bandes tampons » vis-à-vis du tissu urbanisé. On relève également de nombreux

arbres et alignements d'arbres remarquables dont certains sont situés au sein du secteurs des Arues.

Bien que le site ne soit concerné par aucun périmètre de protection ou d'inventaire, la coulée verte qui le traverse est bien identifiée par le Plan Local d'Urbanisme comme un continuum écologique.

Bien que le secteur de projet ne bénéficie d'aucun site classé ou inscrit au titre du patrimoine, le parc Henri Matisse, situé à 150 mètres environ bénéficie d'une inscription. On relève par ailleurs deux monuments historiques situés à proximité du site : le rendez-vous de chasse de Louis XV et l'église Saint-Philippe Saint-Jacques, tous deux situés dans un rayon de 300 mètres autour du site. Le site est également situé à proximité de Périmètres Délimités des Abords (PDA).

La commune de Châtillon appartient à la sous-unité paysagère du Glacis de Châtillon-Montrouge au sein de l'unité du Versant de la Bièvre d'Antony à Montrouge. On y trouve un caractère mêlant ambiances de banlieue et quartier « parisien » en continuité de l'agglomération parisienne. Dans ce secteur, en raison d'une pente assez faible, on bénéficie de peu de vues sur le grand paysage. On relève en revanche deux grands espaces boisés : le cimetière parisien à Bagneux et le parc Frédéric Pic à Vanves. Au sein de cette sous-unité paysagère, l'urbanisation est dense et le tissu continu.

RISQUES, POLLUTIONS ET NUISANCES

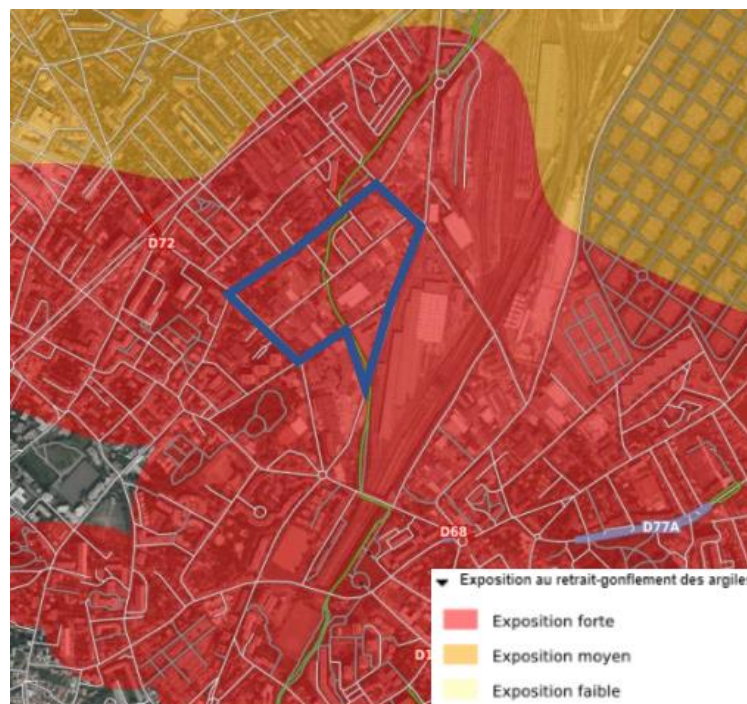
Le site des Arues présente un risque fort vis-à-vis des phénomènes de retrait-gonflement des argiles.

La commune de Châtillon est par ailleurs couverte par un Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) lié à la présence d'anciennes carrières qui doit permettre de prévenir les risques d'affaissement et d'effondrement. L'inspection Générale des Carrières examine toutes les demandes d'autorisation d'urbanisme situées au-dessus d'anciennes carrières. Un comblement des cavités présentes sur le secteur des Arues peut être à anticiper.

En revanche, le secteur n'est concerné par aucun des risques et aléas suivants : sismiques ; remontées de nappes ; inondations.

Le secteur des Arues compte quatre sites répertoriés comme pollués mais tous ont été déclarés comme ayant cessé leur activité. Aucun de ces sites ne sont situés dans le périmètre du projet. En revanche, le périmètre compte 18 sites potentiellement pollués. La ville de Châtillon compte un Secteur d'Information sur les Sols (SIS) qui correspond à un ancien dépôt d'hydrocarbures, situé hors du périmètre de projet.

La ville compte par ailleurs 3 ICPE dont une est soumise à autorisation. Aucune de ces ICPE ne sont situées dans le périmètre de projet mais une ICPE est située à 50 mètres du secteur de projet. Soumise à enregistrement et non classée comme SEVESO, il s'agit du technicentre SNCF. La commune limitrophe de Bagneux (de l'autre côté de l'emprise ferroviaire) compte deux ICPE à proximité du périmètre de



Source : EIE, Ingerop

projet, non classées SEVESO, mais pour l'une, soumise à autorisation (Aalyah Recyclage).

Par ailleurs, une canalisation de gaz sous pression est présente en bordure est du projet.

Il n'y a cependant pas de Plan de Prévention des Risques Technologiques en vigueur sur le territoire communal.

Par ailleurs, les points les plus générateurs de pollution de l'air sont situés en dehors de la zone de projet, à l'échelle de la ville de Châtillon.

En revanche, de nuit comme de jour, le secteur est concerné par un enjeu plus ou moins fort de nuisances sonores dues à la circulation sur l'Avenue de la République et à la présence du technicentre SNCF.



Carte des niveaux sonores représentant l'indicateur de bruit Lden sur une journée complète - Source : Bruitparif



Carte des niveaux sonores représentant l'indicateur de bruit Lden sur la période nuit - Source : Bruitparif

2.3 LES OBJECTIFS DE LA DECLARATION DE PROJET

Les objectifs de la délibération de lancement de la déclaration de projet effectuée le 6 décembre 2022 par le Conseil de Territoire de l'EPT sont les suivants :

- Permettre la construction de logements sur ce périmètre à dominante d'activités afin de promouvoir la mixité fonctionnelle et sociale ;
- Développer une offre de services répondant aux besoins des grandes entreprises situées à proximité immédiate ;
- Rattacher ce secteur monofonctionnel au reste de la ville par le développement d'une trame viaire paysagée et des espaces publics de qualité ;
- Permettre la mise en œuvre du projet des Arues, dont la majeure partie fera l'objet de la création d'une Zone d'Aménagement Concerté.



Les Arues, un quartier peu approprié par les châtilonnais et fortement minéralisé. Source : AMT

2.4 LA PARTICIPATION DU PROJET A L'INTERET GENERAL

L'ordonnance du 5 janvier 2012 portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme a fait de la déclaration de projet une procédure permettant à des projets ne nécessitant pas d'expropriation de bénéficier de la reconnaissance de leur caractère d'intérêt général pour obtenir une évolution sur-mesure des règles d'urbanisme applicables.

La notion d'intérêt général constitue une condition *sine qua none* de mise en œuvre de la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme par une déclaration de projet.

Jusqu'alors, la zone des Arues avait vocation à accueillir des activités économiques et d'évoluer pour développer la vocation tertiaire de la partie Est de la ville, déjà engagée avec la réalisation de l'éco-campus Orange.

Or, ce projet ne correspond plus aux besoins ou aux attentes de la collectivité. Dans ces conditions, le projet du secteur des Arues vise en premier lieu à rendre possible un contrôle accru de la collectivité sur la mutation de ce secteur et prévenir notamment des projets qui ne répondraient ni aux objectifs de mixité fonctionnelle ni aux attentes en matière de performance environnementale et de résilience face aux défis multiples du changement climatique.

ENCADRER L'EVOLUTION D'UN SECTEUR AMENE A MUTER

a. Une réserve de foncier mutable attractive

Zone anonyme, peu appropriée par les châillonnais, le secteur des Arues constitue une des dernières réserves de foncier mutable de la ville de Châtillon.

Cependant, doté de parcelles de taille très variable qu'il est relativement facile de combiner, judicieusement localisé à proximité d'un pôle d'échange amené à se développer avec le Grand Paris Express - GPE (Gare Châtillon Montrouge L15) et du centre historique de la ville, le secteur fait régulièrement l'objet de manifestations d'intérêt de la part d'opérateurs immobiliers. Leurs projets, lorsqu'ils peuvent se concrétiser, ne s'inscrivent plus dans un projet urbain adapté aux mutations des pratiques de travail, de déplacement ou aux attentes de la collectivité en matière de cadre de vie ou encore d'adaptation de la ville aux enjeux du réchauffement climatique.

Le projet qui porte sur le secteur des Arues a ainsi pour objectif de permettre aux habitants et aux usagers de la ville et du territoire, de se réapproprier ce secteur en se dotant d'outils adaptés permettant d'en contrôler la mutation à moyen terme.

Il s'agit ensuite de définir un projet urbain global et cohérent qui guidera l'évolution d'un quartier entier au bénéfice de la collectivité, en appréhendant également les enjeux de temporalité et le phasage de l'opération d'aménagement en lien avec les habitants et usagers du secteur à travers une

démarche de concertation déjà initiée dans le cadre de la présente procédure.

b. Répondre aux besoins en équipements, services et commerces

Le projet des Arues a également pour objectif de répondre aux besoins en équipements collectifs et d'intérêt général identifiés par la ville.

En effet, la croissance de la population de la ville de Châtillon s'est notamment caractérisée par une part de plus en plus importante de jeunes enfants et d'adolescents. En conséquence, le programme d'équipements comprend un groupe scolaire ainsi que la mise à disposition d'un terrain pour que la Région puisse y construire un lycée, ce qui permettra d'accueillir et de former la part importante de jeunes au sein de la ville et du territoire.

Le quartier proposera également des services, comme une crèche ou encore des services innovants pour les entreprises déjà présentes du secteur tertiaire (coworking, pépinière, coliving ...).

Le programme du quartier a ainsi été pensé afin de s'adapter aux besoins et aux pratiques actuelles de travail et de déplacement. Par ailleurs, l'offre commerciale sera calibrée en complémentarité et en lien avec celle qui existe dans le centre de Châtillon, afin d'en préserver la zone de chalandise.

Cependant, le programme tient également compte de l'enjeu du maintien des activités économiques existantes, dès lors qu'elles sont compatibles avec un projet mixte.

En effet, les activités artisanales et la petite industrie rencontrent des difficultés croissantes à accéder à des locaux adaptés en première et seconde couronne francilienne, en raison précisément, d'opérations d'aménagement à vocation tertiaire qui s'approprient ce type de foncier.

Au contraire, le projet des Arues comprendra une part de surface de plancher permettant de maintenir sur place une partie de l'écosystème entrepreneurial déjà présent puisque celui-ci se démarque par sa qualité, sa capacité à l'innovation et sa pérennité.

Le projet des Arues a donc pour objectif d'encadrer l'évolution d'un quartier amené à muter du fait de sa localisation attractive, en fixant des objectifs de mixité fonctionnelle et sociale tenant compte de la qualité de l'existant et proposant également une offre répondant aux besoins des habitants et usagers de la ville et du territoire. Mais, au-delà de la seule réponse à des besoins identifiés, le projet s'inscrit également dans une démarche à haute valeur environnementale et de résilience, qui constitue une réelle plus-value.

c. Répondre aux besoins de logement dans un objectif de mixité fonctionnelle et sociale

Le premier objectif défini dans le cadre du projet urbain des Arues est d'apporter au sein du quartier un degré important de mixité fonctionnelle, permettant à des logements et des équipements de côtoyer des activités artisanales, commerciales et de services, en complémentarité des fonctions présentes dans le reste de la ville, et ce afin de favoriser l'appropriation du quartier par tous.

En conformité avec les objectifs de production de logement fixés par le Schéma Directeur de la Région Île-de-France et avec les besoins et attentes des ménages du territoire en matière de parcours résidentiel, le projet des Arues comporte donc une part importante de logements.

Ces logements de typologies variées ont notamment vocation à répondre aux besoins identifiés des jeunes familles chatillonnaises. Ces typologies prendront également en compte la variété des revenus des ménages du territoire en favorisant des parcours résidentiels ascendants avec une part de logements sociaux : 25% au sein du futur périmètre de Zone d'Aménagement Concerté et du secteur Upd, 30% dans le reste du périmètre de la zone UP.

Enfin, le projet se fixe également pour objectif la production de logements de qualité au sein d'un quartier à la forme architecturale variée et non linéaire. Les logements bénéficieront notamment de caractéristiques et de performances environnementales adaptées aux enjeux présents et à venir : multi-orientation des logements, éclairage naturel des parties communes, menuiseries en bois, végétation visible depuis chaque logement, rangements, espaces extérieurs ...

AMELIORER LES CARACTERISTIQUES ENVIRONNEMENTALES ET LA RESILIENCE DU SECTEUR DES ARUES

a. Objectif écoquartier

Le projet des Arues comporte des attentes élevées en matière de performances environnementales. Celles-ci doivent contribuer à l'amélioration du cadre de vie au regard des enjeux du site de ses habitants et usagers et permettre d'anticiper les conséquences du changement climatique et développer sa résilience.

En effet, le quartier se caractérise aujourd'hui par un bâti hétérogène aux qualités thermiques disparates et par un fort degré d'imperméabilisation (86%). Le projet s'inscrit donc dans une démarche dont la finalité est d'assurer la qualité environnementale du quartier dans plusieurs de ses dimensions : architecturale, urbaine et paysagère.

En premier lieu, les constructions respecteront les principes de l'architecture bioclimatique (inertie des façades, compacité des bâtiments, protections solaires, multi orientation des logements, végétalisation de l'abord des constructions ...) ainsi que les normes des réglementations thermiques ou environnementales en vigueur avec des performances supérieures selon les destinations.

La conception des constructions contribuera également à la qualité de la vie des futurs habitants et usagers avec un soin particulier apporté à la qualité de l'air intérieur (positionnement des prises d'air, des pièces de vie, qualité des matériaux employés) ...

Les constructions neuves devront s'engager dans une démarche de certification environnementale ou de labellisation de type NF habitat, HQE niveau très performant/excellent pour les logements, NF HQE pour les bâtiments tertiaires de la Zone d'Aménagement Concerté.

Afin de prendre en compte toutes les dimensions de la construction bas-carbone, le projet suivra également des principes de « chantier propre » en adoptant une démarche de recyclage, de réemploi des matériaux et le cas échéant, d'approvisionnement local lorsque cela est nécessaire (matériaux géo et bio-sourcés) afin de répondre à des attentes de forte inertie thermique.

Par ailleurs, les constructions privilégieront un raccordement au Réseau de Chaleur Urbain déjà existant au sein du quartier.

Finalement, le projet a également vocation à contribuer au renforcement de la biodiversité au sein du quartier des Arues. L'éclairage des espaces publics sera notamment conçu pour préserver la trame noire (espaces non éclairés, candélabres adaptés, pas d'éclairage des façades ...). La conception des constructions comprendra également des mesures favorables à la biodiversité, telle que des anfractuosités en façade favorables à la biodiversité ou encore des surfaces végétalisées sur le bâti (toitures).

b. Rafraîchir le quartier

Un des enjeux majeurs identifiés lors de la phase de diagnostic concerne le caractère fortement imperméabilisé du quartier. Peu végétalisé, constitué progressivement par

des îlots très minéralisés, le site présente aujourd'hui une problématique de confort thermique dont le projet permettra de réduire l'impact.

Plutôt que favoriser la constitution de cœurs d'îlots privés pour assurer la végétalisation du quartier, le projet vise davantage à maximiser la présence des espaces verts dans les espaces publics, notamment à travers l'aménagement d'allées piétonnes végétalisées accessibles au public comportant une part importante de pleine terre et de la création d'un parc public. Ces espaces publics accessibles à tous constitueront des espaces de fraîcheur au sein du quartier et contribueront à améliorer le confort en Ville.

Par ailleurs, afin de favoriser une montée en puissance de la biodiversité ordinaire et de proposer des espaces ouverts naturels, la Coulée Verte sera amplifiée par la création d'un jardin public de 4 000m² environ. Les bandes inconstructibles qui la bordent seront maintenues afin de constituer des espaces tampons, protecteurs de cette continuité écologique, tandis que la rue Louveau, axe structurant du quartier, sera élargie et végétalisée.

Tous les espaces publics végétalisés comporteront plusieurs strates végétales (herbacées, arbustives, arborées), de différents milieux et essences adaptés au réchauffement climatique. Enfin, la gestion aérienne des eaux pluviales dans les espaces publics permettra de participer au rafraîchissement du quartier.

Le projet des Arues a donc pour objectif d'aménager des espaces végétalisés, de qualité, accessibles à tous, de contribuer à désimperméabiliser le secteur et de réduire l'impact du phénomène de surchauffe urbaine.

c. Renforcer la place des mobilités décarbonées sur le territoire

Le renforcement de la desserte en transports en commun du secteur des Arues par l'arrivée de la ligne 15 du Grand Paris Express en complément de la ligne 13 du métro existante et du Tramway T6 et le renforcement du pôle d'échange intermodal de Châtillon Montrouge permet d'envisager une baisse plus rapide des déplacements motorisés sur le territoire.

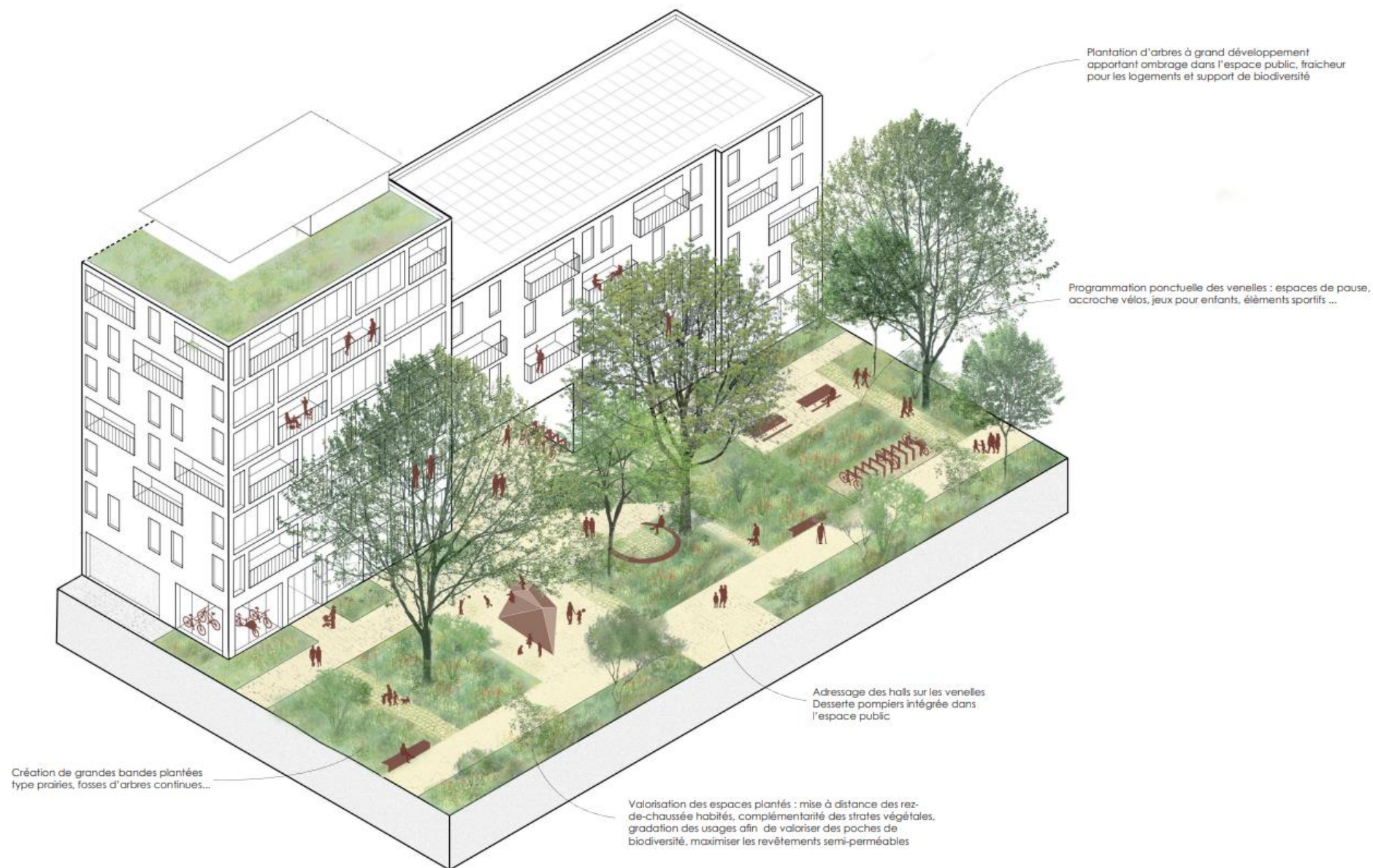
Cependant, il est nécessaire d'organiser le rabattement vers le pôle d'échange de Châtillon-Montrouge et de mettre en place les conditions d'une desserte efficace d'un futur quartier mixte.

Ainsi, le projet comporte la requalification des axes de circulation du quartier et la création de nouveaux axes de circulation et de desserte, sous la forme d'allées publiques piétonnes végétalisées. La rue Louveau, axe structurant du quartier sera élargie et requalifiée afin de créer un aménagement cyclable et d'améliorer les déplacements piétons notamment des personnes à mobilités réduites. Tous les axes du quartier favoriseront le recours à des modes actifs de déplacement tandis que les allées piétonnes végétalisées constitueront des espaces préservés de la circulation automobile.

La trame viaire aménagée dans le cadre du projet sera attachée aux voies existantes pour favoriser des continuités de cheminement doux à l'échelle de la ville et du territoire.

Les espaces de stationnement pour voitures et les vélos seront équipés de dispositifs permettant la recharge électrique afin d'anticiper les évolutions des pratiques. Suivant la même logique, une part des stationnements pourra être mutualisée à l'échelle d'un, de plusieurs îlots voire du quartier afin de limiter la surface allouée au stationnement.

Ainsi, par une approche globale des dimensions urbaines, environnementales, architecturales et humaines, la conception du projet tient compte des enjeux propres au site et propose en outre de contribuer à développer sa résilience face aux effets du changement climatique.



Principe d'aménagement d'une allée piétonne publique végétalisée, Source : Atelier Marion Talagrand

LA QUALITE URBAINE ET LE CADRE DE VIE AU CŒUR DU PROJET

a. Amplifier le rôle et la place de la coulée verte au sein du quartier

Aujourd'hui, la promenade des vallons de la Bièvre constitue une des qualités du quartier. Cet espace végétalisé et perméable contribue à limiter l'impact de l'effet de surchauffe urbaine dans le quartier et à favoriser le recours à des modes actifs de déplacement.

Il est projeté d'amplifier le rôle et la place de la coulée verte au sein du quartier en créant, dans sa continuité un espace vert central de 4 000 m² environ.

Ce jardin comportera également le parvis des futurs équipements de la zone (lycée) et participera de la valorisation et du dynamisme des abords des équipements publics.

Il contribuera donc à renforcer le rôle de la coulée verte au sein des déplacements et permettra aux usagers et habitants du quartier de s'y retrouver.

Par ailleurs, le projet conserve les bandes d'inconstructibilité qui bordent la coulée verte et constituent de véritables lisières des projets. Finalement, les autres éléments végétaux du quartier situés dans l'espace public (arbres, plantations) sont conservés dans le cadre du projet.

La conception des espaces publics au sein du quartier repose en partie sur le modèle de la coulée verte. Les allées

piétonnes végétalisées ont vocation à prolonger cet espace désimperméabilisé et végétalisé.

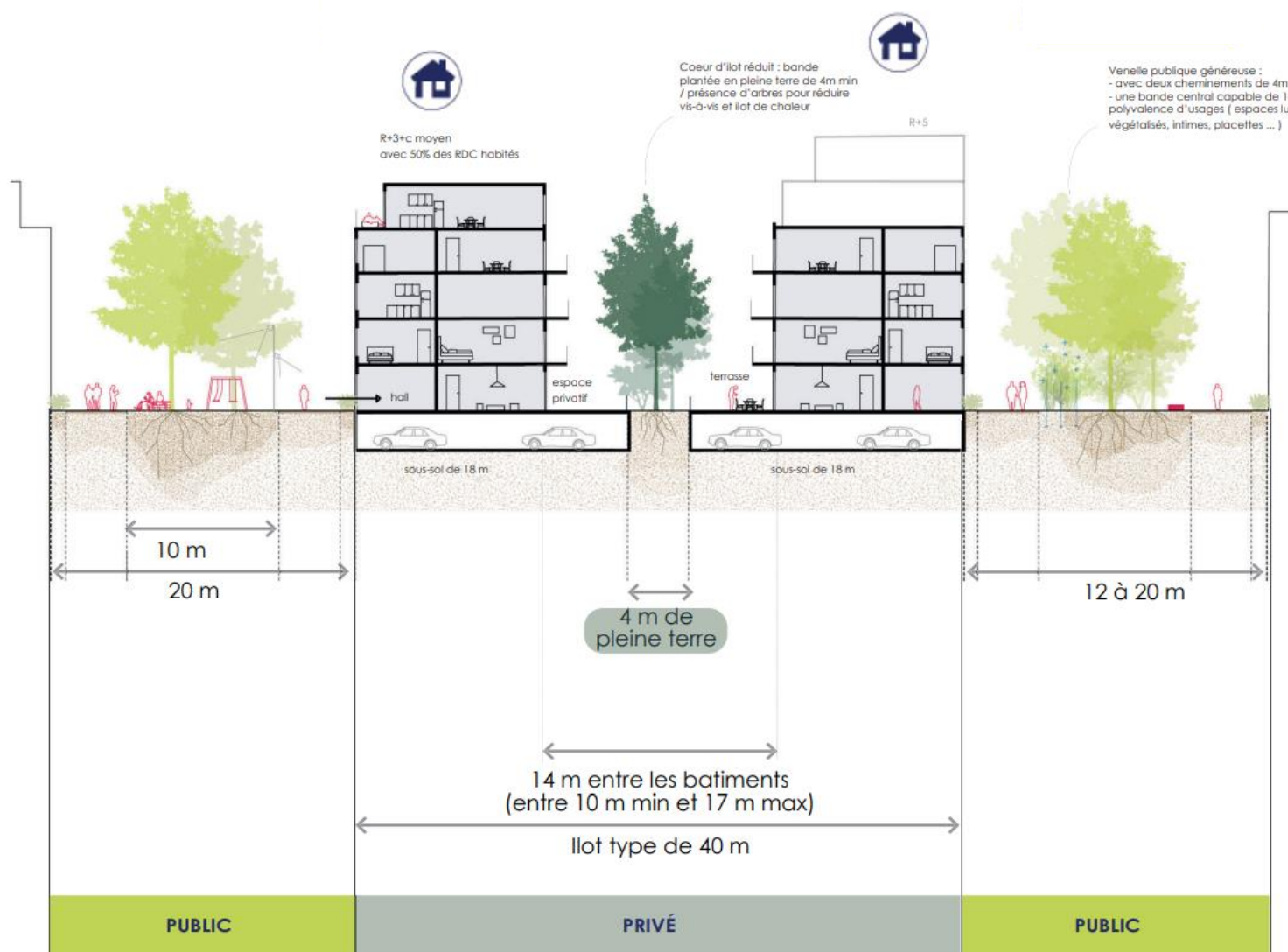
b. Une trame d'espaces publics végétalisés en lien avec la ville et le territoire

Le projet des Arues a également pour objet de s'insérer de façon harmonieuse dans le tissu existant et de suivre des principes de qualité architecturale et urbaine qui bénéficieront à la fois aux habitants actuels du quartier et aux habitants futurs.

L'objectif est de faire en sorte que la trame viaire paysagée des allées piétonnes accueille une part importante de pleine terre à l'échelle du quartier, favorisant à la fois les continuités écologiques et les continuités de circulation avec le reste de la ville.

Les nouvelles continuités créées au sein du quartier ont donc vocation à s'accrocher aux voies existantes et à favoriser la porosité et les déplacements transversaux avec le reste de la ville. Elles contribueront également à réduire les nuisances sonores et assainir la qualité de l'air intérieur dans les bâtiments qui les bordent.

La concertation tout au long de la procédure permettra notamment de définir les attentes des habitants et usagers du quartier sur la programmation de plusieurs espaces publics au sein du quartier (caniparc, agrès, espaces plus intimes, de calme ...).



Coupe de principe : les allées piétonnes végétalisées au sein du quartier des Arues. Source : AMT

dispositions permettant de répondre aux enjeux identifiés dans le quartier et de développer sa résilience face aux effets du changement climatique.

La réponse à ces trois enjeux s'inscrit directement dans le projet porté par la ville en matière d'intérêt général et de bien commun pour la réponse aux besoins en équipements, en logements, en services, l'amélioration des qualités environnementales du quartier et le développement d'une plus grande résilience face aux effets du changement climatique.

2.6 RAISONS POUR LESQUELLES, D'UN POINT DE VUE DE L'ENVIRONNEMENT, LE PROJET A ETE RETENU

La conception du projet des Arues a fait l'objet d'une réflexion sur la base d'un Etat Initial de l'Environnement. À partir des enjeux identifiés à l'échelle du périmètre identifié de la future Zone d'Aménagement Concerté, un certain nombre d'ambitions et d'objectifs ont été définis pour le projet des Arues.

Pour rappel, les principaux enjeux identifiés dans le cadre de l'état initial de l'environnement sont les suivants :

- La lutte contre la chaleur en ville particulièrement marquée sur le quartier des Arues ;
- Le renforcement de la nature en ville, dans un quartier artificialisé ;
- La gestion durable de l'eau, en réparant le cycle de l'eau, tout en tenant compte des enjeux liés au sous-sol ;
- La redéfinition de la mobilité au travers des modes actifs ;
- La conception d'un quartier Bas Carbone.

À ces enjeux identifiés s'ajoutent d'autres problématiques plus larges qui ont également guidé les raisons pour lesquelles le projet a été retenu, d'un point de vue de l'environnement :

- La nécessaire adaptation des villes et, partant, des projets aux effets du changement climatique (confort d'été, gestion de la ressource en eau ...) ;
- La prise en compte des nuisances présentes, des aléas et des risques.

a. Adaptation face aux effets du changement climatique et surchauffe urbaine

L'évolution du climat entraîne un réchauffement des villes, dont l'intensité est augmentée par la densité du bâti, les matériaux utilisés et le manque de végétation.

Le cadre de vie et le confort des habitants et usagers est directement impacté, tout comme la consommation d'énergie requise pour opérer des systèmes de rafraîchissement.

Afin de lutter contre le phénomène de chaleur en ville présent au sein du quartier des Arues, du fait de son caractère fortement minéralisé, il a donc été choisi :

- De désimperméabiliser le quartier
- De mettre en œuvre des objectifs de haute qualité environnementale pour le bâti, afin de consommer aussi peu d'énergie que possible et d'obtenir de bonnes performances de confort d'été, en particulier par l'application des principes de l'architecture bioclimatique.

Ces mesures contribuent également à améliorer la résilience du futur quartier face aux effets prévisibles du changement climatique puisque celui-ci se traduira notamment par une augmentation des périodes de fortes chaleurs.

Ces choix se traduisent concrètement par :

- L'aménagement d'espaces publics fortement végétalisés et peu artificialisés, à la fois supports de mobilités (douces) et servant d'espaces de rafraîchissement pour tous ;
- Des attentes fortes sur la qualité environnementale du bâti, ses performances énergétiques et son inertie thermique ;
- Un recours privilégié des constructions à une source d'énergie renouvelable, via un Réseau de Chaleur Urbain.
- Le cas échéant, production d'une part d'énergie renouvelable sur le bâti.

Dans le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme, ces mesures sont traduites à travers l'OAP portant sur le secteur des Arues.

Ces choix ont pour objectif de réduire l'impact du phénomène de chaleur en ville au sein du quartier des Arues et de développer sa résilience face aux effets prévisibles du changement climatique.

b. Géologie, topographie et sols du territoire

Le diagnostic réalisé sur le quartier des Arues a mis en évidence plusieurs enjeux relatifs à la ressource sol :

- Le caractère fortement remanié des sols du quartier (remblais)
- Le retrait-gonflement des argiles
- La présence d'anciennes carrières.

Néanmoins, à ce stade du projet, certains de ces éléments ne sont pas encore intégrés au projet. En revanche, les mesures

relatives à d'éventuelles pollutions des sols, la sollicitation de l'Inspection Générale des Carrières et les études ultérieures réalisées permettront de préciser les mesures constructives ou d'évitement à mettre en œuvre le cas échéant en fonction de l'impact du projet sur l'aggravation de la situation existante.

Le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme tient compte des enjeux potentiellement liés à la présence d'anciennes carrières, au phénomène de retrait gonflement des argiles. Par ailleurs, l'OAP portant sur le secteur des Arues met également en avant un objectif de désimperméabilisation du quartier.

c. Hydrographie et gestion de la ressource en eau

La gestion de la ressource en eau au sein du quartier des Arues a été identifiée en phase diagnostic comme un enjeu important. En effet, bien que la capacité d'infiltration des sols du périmètre ne semble pas, à ce stade du projet en question, il est de toute façon indispensable de préserver les réseaux en limitant les rejets, en particulier d'eaux de pluie.

Selon les enjeux identifiés dans les phases successives, des mesures pourront être mises en œuvre, en accord avec le règlement du Plan Local d'Urbanisme, les règlements d'assainissement départemental et intercommunal et les mesures proposées dans le SAGE.

Ces mesures pourront notamment comporter : la réutilisation des eaux pluviales pour des usages non sanitaires et sanitaires (selon les autres normes applicables), rétention et infiltration des eaux de pluie en débit différé ou sur des surfaces végétalisées sur le bâti, arrosage des espaces verts privés ... Au sein de la Zone d'Aménagement Concerté et en

cohérence avec les résultats des études adéquates, la gestion des eaux pluviales se fera en aérien, par le biais de noues, de fossés ou de bassins paysagers à ciel ouvert.

Le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme prend en compte ces enjeux et propose des dispositions adaptées aux différentes situations qui pourront se présenter au sein du secteur des Arues.

d. Risques et nuisances

L'état initial de l'environnement a permis de mettre en évidence une relative absence de risques naturels et technologiques.

En revanche, les pratiques de mobilités sur le territoire suscitent des nuisances plus ou moins marquées au sein du secteur de projet.

Ces nuisances peuvent être diminuées en les anticipant en phase de conception. C'est pourquoi, les mesures suivantes ont été retenues afin d'en réduire l'impact sur les futurs habitants et usagers du quartier :

- Abaissement des vitesses de circulation sur certains axes et aménagement de pistes cyclables ;
- Apaisement des axes de circulation par l'aménagement de plateaux surélevés ;
- Création d'allées piétonnes végétalisées préservées de la circulation automobile et permettant de mettre à distance les nuisances ;
- Mesures favorisant le recours à des mobilités douces (limitation et mutualisation du nombre de

stationnement, aménagement de continuités de cheminement avec la ville et le territoire) et à des mobilités décarbonées (recharge électrique des stationnements voitures et vélos).

- Mesures constructives permettant de réduire l'impact des nuisances sonores engendrées par la circulation et des pollutions affectant la qualité de l'air intérieur : positionnement des prises d'air, agencement des bâtiments ;

Le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme traduit certains de ces objectifs, en les déclinant selon que le périmètre considéré est situé au sein de la future Zone d'Aménagement Concerté (où les constructions seront notamment règlementées par le dossier de Zone d'Aménagement Concerté) ou en dehors (où seul le règlement du Plan Local d'Urbanisme et l'OAP des Arues s'appliquera).

d. Nature en ville et biodiversité.

À l'exception de la coulée verte et des quelques espaces vert privés situés en frange est et ouest du quartier, ce dernier comprend peu d'espaces végétalisés à même d'accueillir la biodiversité au sein du futur quartier. Le projet comprend donc un certain nombre de mesures à même de renforcer la biodiversité et de contribuer au rétablissement de différentes trames écologiques :

- Mesures constructives favorables à la biodiversité du bâti et à la gestion des phases chantier (toitures

végétalisées, anfractuosités sur les façades, identification des espèces présentes ...)

- Privilégier des espaces de pleine terre continus à même de reconstituer une trame brune à l'échelle du quartier ;
- Mesures adaptées à la préservation de la trame noire : positionnement, nature et fréquence des dispositifs d'éclairage...
- Recours à des palettes végétales adaptées et implantation de différentes strates de végétation dans les espaces publics comme privés. Gestion alternative des espaces publics végétalisés.
- Renforcement de la coulée verte par l'aménagement d'un espace public central et maintien des bandes d'inconstructibilité « tampons ».
- Préservation des arbres et des plantations existantes dans la mesure du possible.

Le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme traduit certains de ces objectifs, en partie à travers l'OAP portant sur le secteur des Arues. Ces dispositions seront également déclinées au sein du dossier de Zone d'Aménagement Concerté afin de s'imposer à l'ensemble des projets situés dans ce périmètre.

Conclusion

Au regard des enjeux environnementaux identifiés lors de la phase de diagnostic, le projet a fait l'objet d'un certain nombre de mesures. Celles-ci pourront être précisées, affinées ou, dans certain cas, amendées au regard d'études

ultérieures lors des phases de conception (composition du sous-sol et capacité d'infiltration entre autres).

Néanmoins, le projet du quartier des Arues, sa traduction réglementaire comme le dossier de Zone d'Aménagement Concerté prennent en compte et mettent en œuvre des dispositions adaptées afin d'éviter ou lorsque cela est nécessaire, de réduire et de compenser les effets du projet sur l'environnement.

3.

**LE CONTEXTE ET LES
OBJECTIFS DE LA MISE
EN COMPATIBILITE**

3.1 LE CONTEXTE REGLEMENTAIRE ET LA PROCEDURE DE MISE EN COMPATIBILITE

Le Plan Local d'Urbanisme s'inscrit dans la hiérarchie des normes des documents d'urbanisme. À ce titre, la procédure de mise en compatibilité doit la respecter.

COMPATIBILITE DU PROJET AVEC LE SDRIF

Le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF), approuvé en décembre 2013, définit à l'échelle de la région des objectifs pour encadrer et orienter la croissance urbaine et démographique ainsi que l'utilisation de l'espace, tout en garantissant le rayonnement international de la région. Il précise les moyens à mettre en œuvre pour corriger les disparités spatiales, sociales et économiques de la région, pour coordonner l'offre de déplacement et préserver les zones rurales et naturelles afin d'assurer les conditions d'un développement durable de la région.

Pour parvenir à répondre à ces objectifs, les orientations du SDRIF reposent sur trois piliers :

- Relier et structurer : promouvoir un renouvellement des usages en termes de transports grâce à la création, à l'extension et à l'interconnexion de certaines lignes.

Sur cette thématique, la carte de destination du SDRIF identifie pour Châtillon : la ligne du métro 13, la ligne du tram T6 et le tracé futur de la ligne 15 du métro.

Le projet porté par la Déclaration de Projet n'impacte pas cette orientation du SDRIF.

- Polariser et équilibrer : assoir la diversité de l'Île-de-France et de la mettre en valeur à travers différentes thématiques : logement, transport, économie, etc.

La carte de destination du SDRIF identifie pour Châtillon trois types d'objectifs :

- *Les espaces urbanisés à optimiser : A l'horizon 2030, à l'échelle communale, les documents d'urbanisme locaux doivent permettre une augmentation minimale de 10 % de la densité humaine et de la densité moyenne des espaces d'habitat.*
- *Les quartiers à densifier à proximité des gares. La grande majorité du territoire de Châtillon rentre dans ce périmètre. A l'horizon 2030, à l'échelle communale, les documents d'urbanisme locaux doivent permettre une augmentation minimale de 15 % de la densité humaine et de la densité moyenne des espaces d'habitat.*
- *Les secteurs à fort potentiel de densification : espaces urbanisés comprenant des emprises mutables importantes ou des secteurs disposant d'un fort potentiel de valorisation. La ville compte trois secteurs à fort potentiel de densification selon le SDRIF : le secteur de la Zone d'Aménagement Concerté Porte Nord, l'entrée de ville Sud et la Zone d'Activités des Arues. Ces secteurs offrent un potentiel de mutation majeur qui ne doit pas être compromis. Ils doivent être le lieu d'efforts accrus en matière de densification du tissu urbain, tant dans les secteurs réservés aux activités que dans les*

secteurs d'habitat, ces derniers devant contribuer de façon significative à l'augmentation et la diversification de l'offre de logements pour répondre aux besoins locaux et participer à la satisfaction des besoins régionaux.

Le projet porté par la procédure actuelle répond donc aux objectifs du SDRIF, en créant un nouveau quartier mixte, à dominante habitat. Il permet tout à la fois de répondre aux objectifs de densification, de faire muter un secteur et d'introduire des ambitions environnementales nouvelles.

- Préserver et valoriser : préserver les espaces agricoles, boisés et naturels et valoriser les continuités écologiques, afin de développer une Région plus verte et plus vivante. Il s'agit par ailleurs de répondre à une volonté forte d'optimiser et de densifier les espaces urbains, en prenant en compte leurs particularités, notamment leurs qualités urbaines, paysagères et environnementales.

La carte de destination du SDRIF met en évidence la présence de deux corridors au nord et au sud de la commune. Au Sud, le parc André Malraux est considéré appartenir à ces continuités en tant que « liaison verte », qui relie les espaces verts du cœur de métropole entre eux.

La procédure engagée vient préciser et décliner localement la continuité verte représentée au nord du territoire communal, puisque le projet vient renforcer et mettre en valeur la coulée verte, support de continuité écologique à

l'échelle du territoire intercommunal, à la fois dans le zonage et dans l'OAP.

COMPATIBILITE DU PROJET AVEC LE SRCE

Le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) de la Région Île-de-France, approuvé en septembre 2013, constitue le volet régional de la Trame Verte et Bleue. Il a pour objet principal la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques. A ce titre, il doit :

- Identifier les composantes de la trame verte et bleue (réservoirs de biodiversité, corridors, cours d'eau et canaux, obstacles au fonctionnement des continuités écologiques) ;
- Identifier les enjeux régionaux de préservation et de restauration des continuités écologiques, et définir les priorités régionales à travers un plan d'action stratégique ;
- Proposer les outils adaptés pour la mise en œuvre de ce plan d'action pour la préservation et la restauration des continuités écologiques.

La ville de Châtillon doit intégrer dans son document d'urbanisme les orientations du SRCE relatives aux milieux urbains denses. Ainsi, la ville doit identifier à une échelle adaptée les éléments isolés et les petits réseaux d'espaces naturels à préserver.

Le projet s'inscrit dans ces orientations en consolidant les protections existantes (coulée verte en zone naturelle, protection d'alignements d'arbres et d'arbre isolé au titre du L151-23) et en se dotant de nouveaux outils pour assurer l'amélioration de la végétalisation du secteur (création d'allées piétonnes apaisées et végétalisées, pourcentage d'espaces verts etc.).

COMPATIBILITE DU PROJET AVEC LE SDAGE/SAGE

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Seine Normandie est un document qui fixe les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau à l'échelle du bassin versant du fleuve. Le SDAGE pour la période 2022-2027 a été approuvé le 23 mars 2022.

Les orientations fondamentales du SDAGE sont les suivantes :

- Orientation fondamentale 1 : protection des milieux aquatiques et humides

Le périmètre concerné par la DP ne couvre aucun cours d'eau ni zone humide. Il est concerné de façon secondaire par l'orientation 1, pour ce qui relève de la protection des corridors écologiques, au niveau de la coulée verte.

- Orientation fondamentale 2 : pollutions diffuses – Réduire les pollutions diffuses en particulier sur les aires de captages d'alimentation en eau potable.

Le périmètre n'est pas situé dans un périmètre de captage. Il n'est donc concerné que par certaines déclinaisons de l'orientation 2. Les objectifs de végétalisation du secteur permettront de lutter contre le ruissellement et de permettre des infiltrations douces

- Orientation fondamentale 3 : pressions ponctuelles – Pour un territoire sain : réduire les pollutions ponctuelles.

Plusieurs objectifs portés par le projet permettent de répondre à l'orientation 3 : amélioration des règles relatives à la gestion des eaux pluviales, végétalisation des espaces publics.

- Orientation fondamentale 4 : Pour un territoire préparé : assurer la résilience des territoires et une gestion équilibrée de la ressource en eau face au changement climatique.

L'OAP met en place plusieurs orientations permettant de favoriser la végétalisation du secteur, lutter contre la chaleur en ville, définir des objectifs de qualité architecturale pour limiter les pollutions et assurer les performances environnementales du bâti.

Bien qu'elle ne soit que partiellement concernée par le SDAGE, la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme est bien compatible avec le SDAGE.

Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) est un outil de planification à portée réglementaire qui est opposable à toute personne publique ou privée de manière plus ou moins forte : les décisions qui interviennent dans le domaine de l'eau doivent être compatibles avec le SAGE de la Bièvre, les autres décisions doivent le prendre en compte.

Le SAGE de la Bièvre a fait l'objet d'une révision partielle approuvée le 17 mars 2023, dont les objectifs étaient de préciser les règles relatives à la gestion à la source des eaux pluviales et à la préservation des zones humides.

Le document révisé définit les enjeux suivants :

- Enjeu 1, Gouvernance : faire en sorte que les actions du SAGE puissent être mises en œuvre dans le cadre d'un portage cohérent et faciliter la cohérence et la compatibilité des documents d'urbanisme avec les orientations et les objectifs du SAGE.
- Enjeu 2, Milieux : Améliorer, restaurer et préserver les fonctionnalités des milieux aquatiques et humides du territoire, en fixant notamment des ambitions relatives à la renaturation de la Bièvre en milieu urbain.
- Enjeu 3, Qualité : Améliorer la qualité physico-chimique des eaux en limitant les problématiques de rejet des eaux polluées vers les milieux aquatiques et de pollution.

- Enjeu 4, Ruissellement : Intégrer la gestion des risques d'inondation et de submersions par débordement de réseaux de façon transversale en limitant les problématiques de ruissellement
- Enjeu 5 : Restaurer le patrimoine et les usages liés au tourisme et aux loisirs.

La mise en compatibilité concourt à l'enjeu 3 en améliorant les règles relatives à l'assainissement des eaux usées. Elle répond également à l'enjeu 4 en offrant de nouvelles dispositions réglementaires pour la gestion des eaux pluviales et en luttant contre le ruissellement, grâce au maintien et à l'élargissement des espaces publics végétalisés (coulée verte, allées piétonnes végétalisées, espaces publics verts). En revanche, l'absence de cours d'eau dans le périmètre d'étude fait qu'il n'est pas concerné par les enjeux 2 et 5. Le projet n'est pas non plus concerné par la mise en œuvre de l'enjeu 1, relatif à la gouvernance de la mise en œuvre du SAGE, qui ne relève pas du champ d'action d'une déclaration de projet.

COMPATIBILITE DU PROJET AVEC LE PDUIF

Approuvé par délibération du Conseil régional en juin 2014, le Plan de Déplacement Urbain d'Ile-de-France (PDUIF) est un document stratégique relatif aux modes de déplacements des franciliens et des marchandises fixant des objectifs des politiques de déplacements (des personnes et des biens pour l'ensemble des modes de transport) à l'horizon 2020. En ce sens, il traite des politiques de mobilité sur l'ensemble du

territoire régional, en intégrant tous les modes de transports (transports collectifs, voitures particulières, deux-roues motorisés, marche et vélo), ainsi que les politiques de stationnement ou encore d'exploitation routière.

Le PDUIF a pour ambition d'assurer un équilibre durable entre les besoins de déplacements franciliens, la protection de l'environnement et de la santé et la préservation de la qualité de vie.

Il aborde par ailleurs la dimension de l'aménagement dans son lien avec la mobilité afin d'orienter la demande de déplacements et de proposer des solutions adaptées pour l'ensemble de la chaîne de déplacement.

Le PDUIF fixe des normes par catégorie de constructions (logements et bureaux) et par type de commune (en fonction du niveau de desserte en transport et commun et de la proximité à Paris).

Le projet respecte les normes du PDUIF. Il affirme une ambition plus importante pour les normes de logements, en affichant un maximum de 0,5 place de stationnement par logement, quelle que soit la catégorie de logement.

Le projet s'inscrit par ailleurs en compatibilité avec les dernières évolutions de la législation (notamment le Décret n°2022-930 entré en vigueur le 3 janvier 2023, relatif aux exigences en matière de stationnement vélos).

COMPATIBILITE DU PROJET AVEC LE SCOT

Le SCoT de la métropole du Grand Paris constitue le cadre de référence de la planification stratégique métropolitaine. Arrêté le 24 janvier 2022, le document a été approuvé le 13 juillet 2023.

L'article R.142-1 du Code de l'urbanisme prévoit que le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) du SCoT est opposable aux opérations d'aménagement qui portent sur une surface de plancher de plus de 5 000 m².

Deux « choix fondateurs » ont guidé la structure des grandes orientations du Projet d'aménagement et de Développement Durables (PADD) du SCoT de la Métropole du Grand Paris : (1) le Droit à la Métropole et (2) la transition écologique.

Pour décliner ces deux piliers, le PADD du SCoT identifie quatre axes stratégiques :

1. Affirmer son rang de métropole monde :
2. Aménager la Métropole des continuités :
3. Promouvoir la Métropole inclusive
4. Construire une métropole résiliente et sobre

Le DOO du SCoT développe 12 objectifs principaux :

- 1 Confirmer la place de la Métropole comme première créatrice de richesses en France en confortant les fonctions productives et la diversité économique.
- 2 S'appuyer sur les nouvelles technologies et les filières d'avenir pour accélérer le développement économique, la création d'emplois et la transition écologique.

3 Mettre en valeur la singularité culturelle et patrimoniale de la Métropole du Grand Paris au service de ses habitants et de son rayonnement dans le monde.

4 Conforter une métropole polycentrique, économe en espace et équilibrée dans la répartition de ses fonctions.

5 Renforcer l'accessibilité de tous à tous les lieux en transports en commun et tisser des liens entre territoires.

6 Permettre aux quartiers en difficulté de retrouver une dynamique positive de développement.

7 Offrir un parcours résidentiel à tous les métropolitains.

8 Renforcer la présence de la nature et développer la biodiversité

9 Protéger et mettre en valeur les grands paysages en tenant compte de la topographie naturelle, des grandes compositions urbaines et des grandes infrastructures.

10 Engager le territoire métropolitain dans une stratégie ambitieuse d'économie circulaire et de réduction des déchets.

11 Organiser la transition énergétique.

12 Maîtriser les risques et lutter contre les dégradations environnementales.

Le projet des Arues est compatible avec l'ensemble des prescriptions développées dans le DOO du SCoT métropolitain approuvé.

Concernant l'objectif n° 1, le projet des Arues comportera notamment le maintien de certaines activités économiques déjà existantes au sein du quartier, sous réserve que celles-ci soient compatibles avec un projet mixte et répondra

également, par une programmation économique adaptée, aux besoins locaux du territoire ainsi qu'au développement de lieux adaptés aux nouvelles pratiques économiques, commerciales et/ou créatives à proximité d'un pôle de transport collectif.

Le projet des Arues est compatible avec la prescription n° 42 de l'objectif n° 4 qui dispose que les opérations d'aménagement doivent constituer des « quartiers mixtes, exemplaires et structurants (mixité sociale et fonctionnelle) ». Le projet des Arues sera connecté aux réseaux de transport collectif, doté d'espaces publics qui prolongent et complètent le réseau viaire existant, intégrera des équipements, espaces verts et des services nécessaires à la vie quotidienne. En outre, la programmation intègre les besoins des populations environnantes et répondra aux carences existantes en matière d'aménités urbaines. Finalement, la conception du projet comporte des mesures adaptées à la lutte contre les nuisances et en particulier contre l'effet de surchauffe urbaine.

Le projet des Arues est également compatible avec la prescription n° 57 de l'objectif n° 5 qui concerne la conception globale du réseau viaire et des espaces publics puisque le projet comporte l'aménagement d'un réseau d'allées piétonnes qui permettent de mieux connecter le futur quartier au reste de la ville ainsi que le réaménagement des axes existants afin d'y faciliter les cheminements actifs.

L'objectif n° 7 porte sur le parcours résidentiel des habitants de la métropole parisienne. Le projet des Arues a pour objectif de produire une typologie de logements diversifiée à même de répondre aux enjeux du parcours résidentiel des habitants du territoire.

Par ailleurs, dans la mesure où le projet des Arues privilégiera le raccordement au réseau de chaleur urbain existant (alimenté à 66% en géothermie), il contribue à la réalisation de la prescription n° 80 qui vise à favoriser le recours à des systèmes mutualisés de production d'énergie.

De même, le projet des Arues est compatible avec la prescription n° 84 qui porte sur le renforcement de la proportion de parcs et jardins accessibles au public par rapport aux espaces urbanisés et au regard de l'augmentation de la densité humaine à l'occasion des opérations d'aménagement. En effet, le projet des Arues comporte la création d'un espace vert public central ainsi que d'allées piétonnes végétalisées publiques.

Par ailleurs, le projet est compatible avec la prescription n° 123 puisqu'au sein de la Zone d'Aménagement Concerté, le projet des Arues intègre des objectifs de recours à des matériaux recyclés, biosourcés et/ou locaux. En accord avec la prescription n° 134, le projet intégrera des objectifs d'adaptation et de résilience climatique en s'appuyant sur la forme urbaine et l'agencement des fonctions, notamment par le biais de la végétalisation du quartier et de la récréation de pleine terre au sein d'un quartier très minéral.

Conformément à la prescription n° 136, le projet comportera des dispositifs de réduction du bruit le long des axes sources de nuisances.

Le projet des Arues est donc compatible avec l'ensemble des prescriptions qui s'appliquent aux opérations d'aménagement.

COMPATIBILITE DU PROJET AVEC LE PROJET DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL EN COURS D'ELABORATION

L'EPT Vallée Sud - Grand Paris a engagé la procédure d'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme intercommunal le 18 décembre 2018 et doit être approuvé fin 2024.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables a été débattu lors du Conseil Territorial du 27 septembre 2022. Il est composé de deux axes :

- **Axe 1 : « VSGP, un territoire durable, acteur de la transition écologique ».** Cet axe vise à intégrer les objectifs de la transition écologique sous plusieurs angles (biodiversité, énergie ...).

La carte de l'axe 1 identifie cinq objectifs pour le secteur des Arues :

- Préserver la fonction de poumon vert de la coulée verte, continuité écologique et corridor de biodiversité
- Préserver la présence de jardins, d'espaces verts privés, de cœurs d'îlot qui participe au paysage vert et arboré du Territoire.
- Favoriser la renaturation d'espaces publics, accentuer leur perméabilité.
- Agir sur les sources des nuisances sonores.
- Adapter les manières de végétaliser la ville selon les spécificités de chaque secteur (toitures végétalisées, murs, pieds d'arbres...).

Le projet décliné dans l'OAP et la zone UP est compatible avec ces orientations, en affirmant la création d'allées piétonnes publiques végétalisées, supports de mobilités douces et de biodiversité, en affirmant la protection et la mise en valeur de la coulée verte, en créant de nouveaux espaces de jardins et en veillant à conserver des franges paysagères et végétalisées entre les zones pavillonnaires et les zones d'habitat collectif. Enfin, le projet affirme des attendus en matière de conception architecturale afin de limiter l'impact des nuisances sonores pour les futurs habitants du quartier.

- **Axe 2 : « VSGP, un territoire attractif et accueillant pour vivre, étudier et travailler ».** Cet axe structure le développement de l'attractivité du territoire tout en recherchant la préservation de la qualité de son cadre de vie.

La carte de l'axe 2 identifie cinq objectifs pour le secteur des Arues :

- Poursuivre le développement des grands projets d'aménagement en cours et futurs.
- Préserver les zones pavillonnaires et le tissu de maisons individuelles diffus, qui participent au cadre de vie de bonne qualité.
- Offrir les conditions d'un renouvellement urbain tout en tenant compte de la diversité des formes urbaines et architecturales existantes.
- Requalifier et pacifier la coulée verte, infrastructure majeure pour le territoire, en œuvrant pour l'aménagement d'itinéraires sécurisés complémentaires en lien avec le schéma directeur cyclable de VSGP.
- Réduire et atténuer les coupures urbaines et organiser les liens entre les villes et quartiers

Le projet décliné dans l'OAP et la zone UP est compatible avec ces orientations, puisqu'il vise à transformer la zone d'activités en quartier mixte. Celui-ci sera notamment animé par des commerces et services de proximité, des équipements, des activités, qui répondent aux besoins des habitants du quartier et seront complémentaires de l'offre existante sur la commune et notamment l'offre du centre-ville situé à proximité.

L'insertion urbaine et architecturale de ce nouveau quartier est assurée par la définition de plusieurs secteurs, affirmant une transition et une progression des densités et des

hauteurs entre les secteurs pavillonnaires et ceux d'habitat collectif.

L'OAP prévoit un maillage d'espaces publics, assurant la desserte du quartier, tout en favorisant les modes doux (à l'échelle des allées piétonnes publiques apaisées et végétalisées). L'importance de la Coulée verte est réaffirmée, tant comme composante de la qualité du cadre de vie que comme support de mobilités douces.

3.2 LES OBJECTIFS DU PADD ET L'IMPACT DES MODIFICATIONS SUR L'ECONOMIE DU DOCUMENT

LES GRANDS OBJECTIFS DU DOCUMENT

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de la ville de Châtillon identifie, en lien avec le diagnostic territorial réalisé, trois défis :

- La préservation du cadre de vie ;
- La volonté de privilégier un urbanisme harmonieux, s'appuyant sur un bâti de qualité et une diversité des fonctions urbaines ;
- La mise en œuvre d'une transition énergétique garantissant le développement durable de la commune.

Afin de répondre à ces trois défis, le PADD du Plan Local d'Urbanisme de Châtillon s'appuie sur trois axes :

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

Le premier axe du PADD porte sur la préservation des caractéristiques urbaines, patrimoniales et architecturales qui constituent l'identité de la ville.

Le second axe du PADD porte sur l'accompagnement du développement de la ville afin de mieux équilibrer la répartition des différentes fonctions présentes, d'adapter le tissu urbain et l'offre de logements et d'emploi afin de mieux répondre aux besoins des habitants.

Le troisième axe du PADD porte sur la transition écologique de la ville. Il s'agit de développer des mobilités décarbonées, de contribuer au fonctionnement et au rétablissement des trames écologiques et d'accompagner la transition du bâti.

COMPATIBILITE DU PROJET AVEC LE PADD DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le projet des Arues poursuit plusieurs objectifs qui contribuent à la réalisation des objectifs fixés par le PADD du Plan Local d'Urbanisme de Châtillon.

En premier lieu, il répond aux trois défis identifiés à l'issue du diagnostic territorial comme illustré plus haut (cf. 2.4 Participation du projet à l'intérêt général).

En outre, il s'inscrit dans la continuité des orientations définies à l'axe premier du PADD en permettant un meilleur contrôle de la collectivité sur la mutation du quartier des Arues. Par ailleurs, par les engagements pris en faveur de la haute qualité environnementale du futur quartier, le projet

des Arues s'inscrit également directement dans la réalisation des objectifs fixés au troisième axe du PADD.

Comme présenté plus haut, le projet fait notamment écho aux orientations suivantes :

- « Promouvoir une mobilité durable contribuant à limiter les émissions de gaz à effet de serre et à améliorer la qualité de l'air »
- « Réduire la consommation énergétique dans le bâtiment et diversifier les ressources utilisées »
- « Structurer la trame verte communale »
- « Consommer zéro espace agricole, naturel et forestier »
- « Préserver les habitants vis-à-vis des risques et des nuisances »

En effet, le projet des Arues a pour objectif de favoriser le recours à des modes de déplacement actifs et de participer à la réduction des mobilités carbonées. Il ambitionne également de porter des attentes fortes en matière de performances énergétiques et environnementales du bâti et de contribuer au rétablissement des continuités écologiques au sein du quartier. Le projet ne conduira pas à la consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers et permettra même à la commune de réaliser ses objectifs de production de logement sans recourir à l'artificialisation. Finalement, le projet permettra de réduire l'impact des nuisances sur la santé humaines en adoptant des mesures urbaines et constructives adaptées.

Néanmoins, le projet des Arues ne s'inscrit pas dans une compatibilité directe avec toutes les orientations fixées dans le second axe. Bien qu'il vise, entre autres, à répondre aux besoins de la population châillonnaise (orientation n°3) et à harmoniser le tissu urbain (orientation n°2), la mise en œuvre du projet des Arues s'oppose à « Affirmer la vocation économique des zones d'activités existantes » et à « développer les capacités d'accueil pour les activités et les bureaux dans le quartier situé le long des emprises SNCF... ».

En effet, le projet des Arues repose précisément sur le souhait de la collectivité de contrôler la mutation engagée du quartier des Arues pour y apporter un degré important de mixité fonctionnelle afin de répondre aux besoins des habitants de la ville et du territoire et de ne pas contribuer à saturer l'offre de locaux d'activités et de bureaux, en fort développement à l'échelle du territoire et qui connaît des mutations importantes d'usage à l'aune des évolutions des pratiques de travail et de déplacement.

Ces orientations sont également transcrites dans la carte qui illustre le second axe du PADD de Châtillon. Le quartier des Arues est ciblé par les éléments de légende suivants :

- « Développer les capacités d'accueil pour les activités et bureaux »
- « Affirmer la vocation économique des zones d'activités existantes »

- « Poursuivre la requalification des sites industriels libérés ».

Ainsi, la mise en œuvre du projet des Arues nécessiterait une modification de deux des orientations contenues au sein du PADD et d'une carte.

LES OBJECTIFS DES MODIFICATIONS PROPOSEES ET LEUR IMPACT SUR L'ECONOMIE GENERALE DU DOCUMENT

Les modifications proposées ont pour objectif de rendre possible le projet du secteur des Arues au sein du périmètre de la Zone d'Aménagement Concerté mais également d'encadrer le devenir des abords du quartier à moyen-terme.

Les modifications proposées impactent l'économie générale du document. Elles ont un effet équivalent à une procédure de révision puisqu'elles projettent d'apporter des modifications au Projet d'Aménagement et de Développement Durables du Plan Local d'Urbanisme de la ville.

Néanmoins, les modifications projetées du PADD ne prévoient pas de remettre totalement en cause l'économie générale de cette dernière pièce puisqu'il s'agit uniquement de modifier des objectifs tertiaires et non les axes du PADD qui font l'objet d'un débat du Conseil Municipal.

La remise en cause du parti d'urbanisme qui avait été retenu pour la zone d'activités des Arues s'inscrit par ailleurs dans l'évolution des besoins du territoire et de ses habitants, ainsi que dans l'évolution des attentes de la collectivité pour l'aménagement d'une ville plus écologique, plus mixte d'un point de vue urbain et social.

Par ailleurs, les modifications projetées du document s'inscrivent dans la continuité directe d'autres orientations contenues au sein du PADD et sont compatibles avec toutes les autres orientations à part celles identifiées ci-dessus.

3.3 MODIFICATIONS DU PADD

Comme présenté ci-dessus, le projet des Arues n'est pas compatible avec deux des objectifs fixés par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du Plan Local d'Urbanisme au sein du 1^{er} titre (« Préserver l'équilibre entre habitat et activités ») du second axe du PADD, intitulé « Châtillon, une ville dynamique, un urbanisme harmonieux ».

Il est donc projeté de modifier ces objectifs, ainsi que la carte traduisant ces objectifs.

Orientation actuelle du PADD

« Développer les capacités d'accueil pour les activités et les bureaux **dans le quartier situé le long des emprises SNCF**, ainsi qu'à proximité de la station de métro, du terminus du tramway et de la future gare du Grand Paris. »

Orientation proposée

« Développer les capacités d'accueil pour les activités et les bureaux à proximité de la station de métro, du terminus du tramway et de la future gare du Grand Paris ».

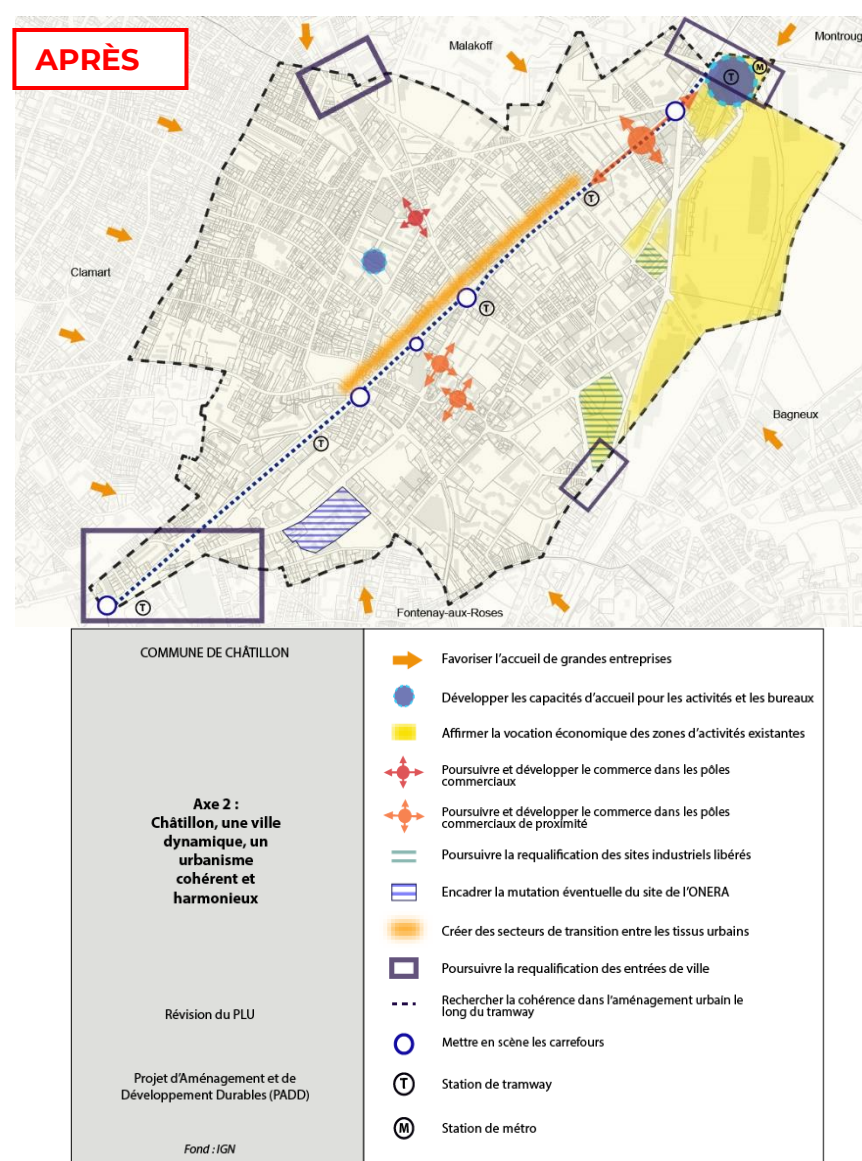
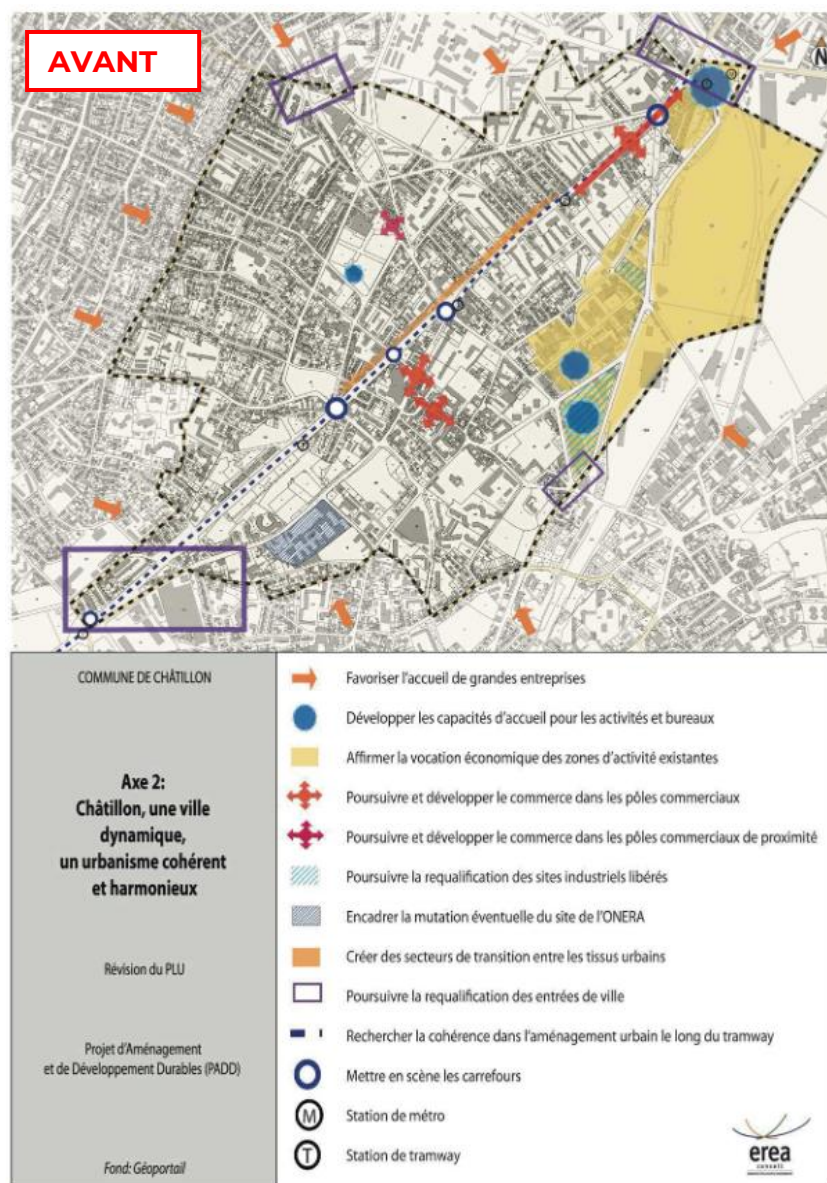
Orientation actuelle du PADD

« Affirmer la vocation économique des zones d'activités existantes. »

Orientation proposée

Il est proposé de supprimer cette orientation, dans la mesure où le quartier des Arues constituait la dernière zone d'activités de la ville et que le projet n'a pas pour objectif d'affirmer sa vocation économique.

Est présentée ci-dessous la carte modifiée du second axe du PADD qui a été mise en compatibilité avec la modification d'un objectif et la suppression d'un autre.



3.4 MODIFICATION DE L'OAP DES ARUES

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation « Ilots des Arues » existe déjà au sein du Plan Local d'Urbanisme de la ville de Châtillon.

Les objectifs ciblés par cette OAP sont :

- L'affirmation de la vocation économique du secteur, en accord avec l'orientation éponyme du PADD ;
- Le « redéploiement tertiaire » des activités en lien avec le projet « Eco-Campus » (aujourd'hui les « Orange Gardens ») à travers des activités et services complémentaires ;
- La mutation vers un tissu « artisanal de qualité » et commercial.
- Une certaine mixité fonctionnelle induite par un programme comportant une résidence étudiante et un groupe scolaire.

Or, les attentes de la collectivité et le projet urbain portant sur les Arues ont été profondément remaniés par les évolutions des pratiques de travail et de déplacement, de consommation et d'habitat.

Par la présente procédure, le secteur change complètement de vocation, puisqu'il est aujourd'hui destiné à accueillir un

quartier mixte, à dominante d'habitat. L'OAP a donc été complètement redessinée et réécrite.

Les objectifs projetés de l'OAP sont les mêmes que ceux de la délibération de déclaration de projet, dans la mesure où l'OAP a vocation à transcrire l'objectif d'un projet d'aménagement global :

- Permettre la construction de logements sur ce périmètre à dominante d'activités afin de promouvoir la mixité fonctionnelle et sociale ;
- Développer une offre de services répondant aux besoins des grandes entreprises à proximité immédiate ;
- Rattacher ce secteur monofonctionnel au reste de la ville par le développement d'une trame viaire paysagée et des espaces publics de qualité ;
- Permettre la mise en œuvre du projet des Arues, dont la majeure partie fera l'objet de la création d'une Zone d'Aménagement Concerté.

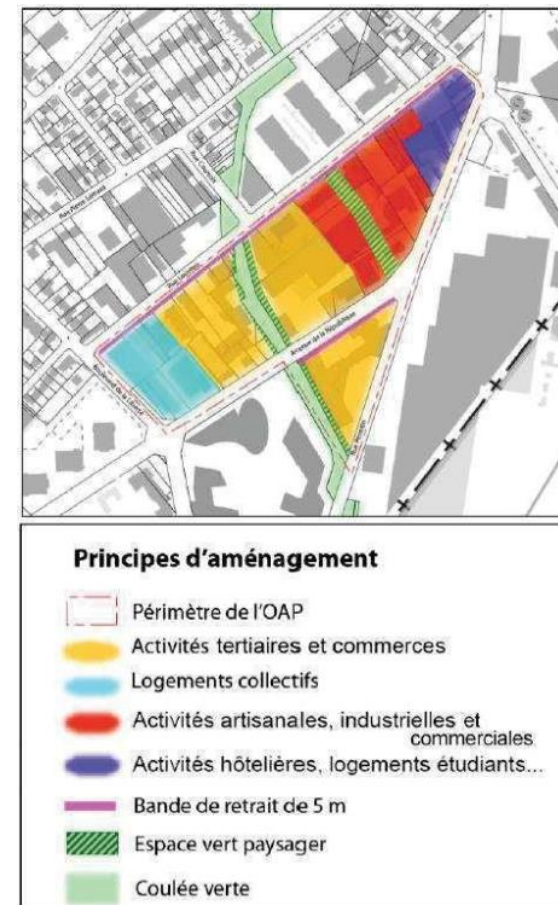


Schéma de l'OAP en vigueur « ilots des Arues »

SCHEMA DE L'OAP DES ARUES

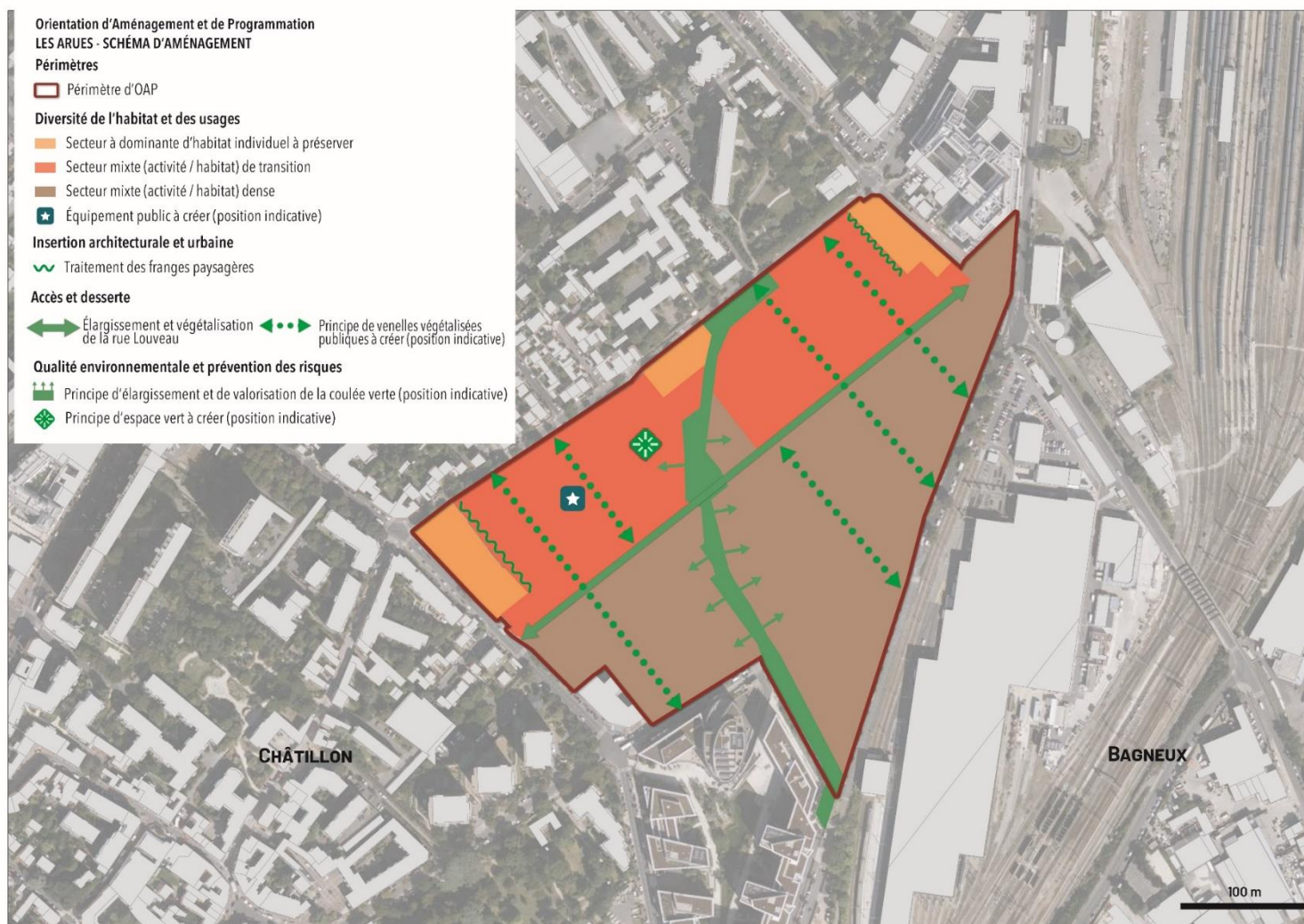


Schéma projeté de l'OAP « îlots des Arues »

REDACTION DE L'OAP DES ARUES

Principales orientations et objectifs de l'OAP	Justifications
Mixité sociale et fonctionnelle Le secteur est divisé en trois types d'usages et destinations : • Des secteurs à dominante d'habitat individuel à préserver ; • Des secteurs mixtes (activité / habitat) de transition ; • Des secteurs mixtes (activité / habitat) denses.	Les trois secteurs identifiés au sein de l'OAP des Arues ont pour objectif d'encadrer une gradation progressive de la densité des constructions entre le nord-est et le sud-ouest du quartier. Il s'agit en premier lieu de préserver la cohérence des tissus pavillonnaires existants situés à la fois en dehors et pour certains, dans le périmètre de l'OAP en accord avec le PADD de la ville. La vocation résidentielle de ce secteur se trouve ainsi réaffirmée. Il s'agit ensuite de créer un quartier avec une intensité urbaine plus importante qui se traduira à la fois dans une densité urbaine plus accentuée mais également par un fort degré de mixité fonctionnelle permettant aux futurs habitants et usagers du quartier d'accéder à un grand nombre de services. Le secteur mixte de transition a vocation à assurer une transition de qualité entre les tissus pavillonnaires et le tissu urbain plus dense, en accord avec le PADD de la ville qui prévoit de « créer des secteurs de transition entre les différents tissus urbains, pour mieux faire cohabiter le tissu pavillonnaire et les secteurs d'habitat collectif ». Finalement, les secteurs denses ont vocation à accueillir une grande diversité de fonctions (compatibles avec de l'habitat) tout en conservant des principes de continuités paysagères avec les deux autres types de tissus. Par ailleurs, le schéma de l'OAP comporte également deux autres principes relatifs aux usages du futur quartier : - La création d'au moins un équipement - La création d'un espace vert. Ces derniers principes permettront de traduire les objectifs fixés par le PADD en matière de développement d'équipements à destination de la population châillonnaise parmi lesquels : « valoriser les abords des

	équipements publics par des aménagements de qualité (revêtements de sols, espaces plantés, mobilier urbain et éclairage). »
Composition urbaine et paysage • Les principes de composition et de variation des hauteurs • Assurer la bonne intégration du projet vis-à-vis des secteurs pavillonnaires	Les principes de composition et de variation des hauteurs ont pour objectifs de : - Créer des séquences de façades vivantes et découper une ligne de ciel harmonieuse ; - Diversifier les orientations du bâti (et donc des logements et surfaces d'activités) et le niveau d'ensoleillement. - Encadrer la construction de « bâtiments-signal » afin de contribuer à l'écriture architecturale du quartier. Ces orientations ont vocation à assurer un équilibre entre densification urbaine du quartier et qualité architecturale des logements et des espaces publics. L'OAP comprend également, conformément aux objectifs définis par le PADD, des orientations ayant vocation à assurer la bonne intégration du projet vis-à-vis des secteurs pavillonnaires.
Accès et desserte Les orientations développées dans cette partie de l'OAP définissent deux principes de l'aménagement du futur quartier : - Le caractère structurant des axes existants qui seront maintenus ; - L'aménagement d'allées piétonnes publiques végétalisées en continuité de la trame viaire existante.	Ces orientations ont d'abord pour vocation de remédier à la relative isolation du quartier vis-à-vis du reste de la ville en créant les conditions permettant une connexion optimale entre le futur quartier des Arues et le centre-ville, mais également avec l'Avenue de Verdun. Il s'agit aussi de permettre l'aménagement d'espaces publics conviviaux, sécurisés et inclusifs qui permettent la desserte aisée des futures constructions et soient également de véritables lieux de vie.
Qualité environnementale et prévention des risques Les orientations portant sur la qualité environnementale et la prévention des risques ont pour objectif de : - Favoriser la désimperméabilisation du quartier notamment par l'aménagement d'allées publiques végétalisées comportant une part importante de pleine terre ;	Ces orientations contribuent à la déclinaison des objectifs fixés dans le PADD du Plan Local d'Urbanisme qui prévoient notamment de « poursuivre la création de nouveaux espaces verts » ; « la préservation et la remise en état des continuités écologiques » ; « préserver les habitants vis-à-vis des risques et des nuisances » ... Elles permettront de favoriser l'aménagement d'espaces végétalisés, relais des continuités écologiques à l'échelle du quartier et accessibles à tous. Les orientations qui ont trait à la prise en compte des nuisances et

- Prendre en compte les nuisances et les pollutions liées aux infrastructures routières.	des pollutions présentes sur le site doivent permettre une intégration de ces enjeux dès la conception du projet.
--	---

3.5 SUPPRESSION DU PERIMETRE D'ATTENTE D'UN PROJET D'AMENAGEMENT GLOBAL (PAPAG)

L'extrait du plan de zonage du Plan Local d'Urbanisme de Châtillon ci-contre comprend un Périmètre d'Attente d'un Projet d'Aménagement Global (PAPAG).

Les PAPAG sont prévues par le 5° de l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme qui dispose que : « 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. (...) ».

Ce périmètre a été institué par la quatrième procédure de modification du document en 2021 et s'applique aux sous-zones UBa, UD, UFb, UFc, UFa, et UFF. L'additif au rapport de présentation du Plan Local d'Urbanisme justifie la création de ce périmètre par le souhait d'**élaborer un projet promouvant la mixité fonctionnelle, sociale et urbaine du secteur et l'attente d'un projet d'aménagement global permettant d'encadrer la mutation du foncier.**

Il est donc proposé de supprimer le périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global dans la mesure où le quartier compris dans ce périmètre fait aujourd'hui l'objet d'un tel projet, qui se traduit à la fois dans la création d'une Zone d'Aménagement Concerté, d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation et de la modification des règles qui s'appliquent au secteur, permettant ainsi d'encadrer la mutation des terrains compris dans le périmètre et de faire advenir un projet urbain global.



Plan de zonage en vigueur comportant le périmètre du PAPAG

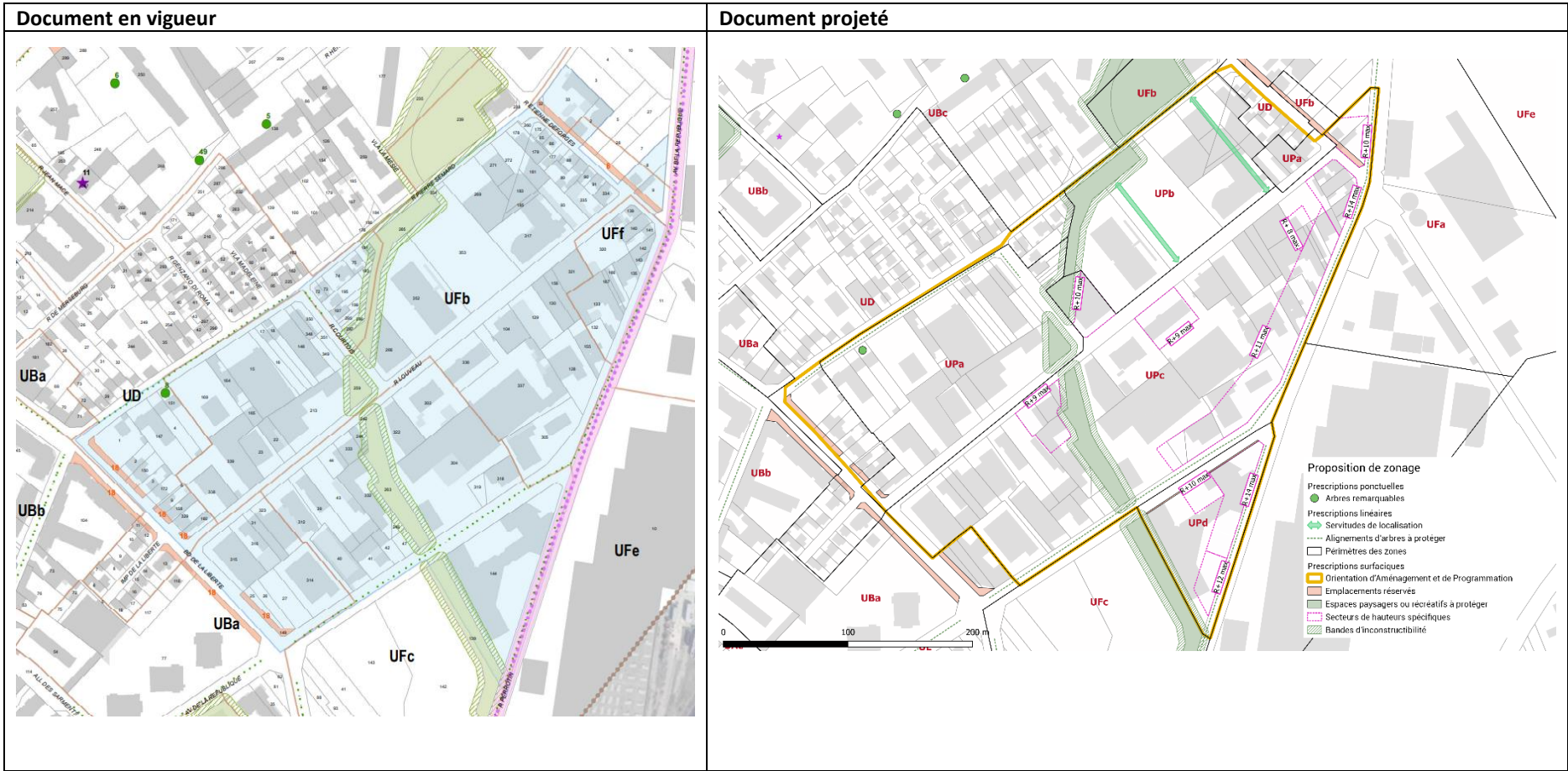
3.6 CREATION D'UNE ZONE UP DANS LE REGLEMENT

Actuellement, le secteur des Arues comporte différents types de zonage, adaptés à sa vocation de Zone d'Activités. Il s'agit des zones Uf_b, Uf_f, qui sont des zones à dominante d'activités économiques. Certaines parties du quartier appartiennent également aux zones UD (dominante pavillonnaire) et UB_a (logements collectifs) comme illustré sur le plan de zonage en vigueur ci-contre.

L'objectif de la création d'une zone UP dans le règlement est de bénéficier d'un zonage et de règles associées adaptés aux caractéristiques et aux attentes de la collectivité pour le quartier des Arues, à savoir une mixité fonctionnelle plus importante et une programmation variée ainsi que des attentes fortes en matière de performances environnementales.



ZONAGE PROPOSE



Le zonage UF ne correspondant plus à la nouvelle vocation du secteur, une nouvelle zone UP est créée, permettant :

- d'accompagner la mutation de ce secteur et sa transformation en quartier mixte, aux ambitions environnementales fortes,
- d'assurer la compatibilité avec le projet de Zone d'Aménagement Concerté ;
- et de faciliter à terme, l'intégration de ce projet dans le règlement du Plan Local d'Urbanisme intercommunal en cours d'élaboration.

Elle est constituée de 4 sous-secteurs :

- **UPa** : secteur mixte de transition entre les secteurs pavillonnaires limitrophes et le reste du projet. Ce secteur est inclus dans le périmètre de Zone d'Aménagement Concerté.
- **UPb** : secteur mixte de transition entre les secteurs pavillonnaires limitrophes et le reste du projet. Il n'est pas inscrit dans le périmètre de la Zone d'Aménagement Concerté et nécessite, à ce titre, une réglementation plus précise.
- **UPc** : secteur mixte correspondant à une zone plus dense que les secteurs UPa et UPb, marqué par des hauteurs et emprises au sol plus élevées. Des prescriptions graphiques viennent compléter le règlement pour permettre des émergences et bâtiments-signal dans ce nouveau quartier. Ce secteur est inclus dans le périmètre de Zone d'Aménagement Concerté.

- **UPd** : secteur correspondant à la pointe sud du secteur de projet, non inclus dans le périmètre de Zone d'Aménagement Concerté et destiné à accueillir un projet mixte d'envergure.

CREATION DE PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES

Les prescriptions graphiques existantes sont préservées. Ainsi, si les destinations et formes urbaines sont appelées à évoluer, cela se fera dans le respect du patrimoine paysager et environnemental existant :

- **Préservation et valorisation de la coulée verte protégée au titre de l'article L151-23** du code de l'Urbanisme comme un « espace paysager ou récréatif à protéger » et par deux bandes de 5 m de part et d'autre, identifiées comme « bandes d'inconstructibilité ». Le projet prévoit par ailleurs de végétaliser ces bandes, qui relèveront parfois du domaine public (élargissement fonctionnel de la coulée verte) ou du domaine privé (élargissement visuel de la coulée verte).
- **Maintien des protections du patrimoine paysager** constitué par : un « arbre remarquable » et des « alignements d'arbres à protéger » le long des voies.
- **Maintien des emplacements réservés destinés à l'élargissement du boulevard de la Liberté et de la rue Étienne Deforges.**

Le maintien de ces protections assure la compatibilité avec les ambitions portées par le PADD de préserver la qualité du cadre de vie et d'améliorer la qualité environnementale de la commune en renforçant les continuités écologiques au sein des tissus constitués.

Trois types de prescriptions sont par ailleurs créées pour permettre la réalisation du projet :

- **Des servitudes de localisation ayant vocation à indiquer « la localisation indicative des emprises publiques à créer ».** Chaque servitude a pour effet de préserver les terrains potentiellement susceptibles d'accueillir une voie ou emprise publique, sans que son emprise exacte ne soit délimitée. Tout projet implanté sur un terrain concerné par une servitude de localisation ne doit pas faire obstacle à la réalisation de la voie ou emprise publique prévue ». Ces servitudes ont ainsi vocation à permettre la réalisation d'allées piétonnes végétalisées dans cette partie du secteur de projet, non couvert par la Zone d'Aménagement Concerté, tout en assurant une certaine souplesse pour favoriser l'opérationnalité des projets.
- **Un emplacement réservé est créé au droit de l'Avenue de la République le long du secteur UPd.** Cet emplacement réservé, d'une profondeur de 1 mètre a pour objectif d'élargir l'espace public et les cheminements piétons, particulièrement étroits à

cet endroit. Cet emplacement réservé permettra donc de mettre aux normes ce trottoir tout en facilitant les cheminements depuis et vers cette partie du quartier. Il s'agit de l'emplacement réservé n°23 au bénéfice de la Ville d'une superficie de 107m² environ. Le tableau des emplacements réservés (p.113 du règlement du PLU de la ville) sera corrigé.

- Le plan graphique est également enrichi de « **secteurs de hauteur spécifiques** » permettant d'autoriser et localiser la réalisation d'émergences ponctuelles ou de mieux s'intégrer à l'existant, sans généraliser l'augmentation des hauteurs à l'échelle du secteur.

Ces deux nouvelles prescriptions répondent aux ambitions du PADD de renouveler les formes urbaines en adéquation avec les tissus existants, tout en permettant des projets qualitatifs et emblématiques, participant à l'image de marque de la commune.

TITRE 3 : LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES

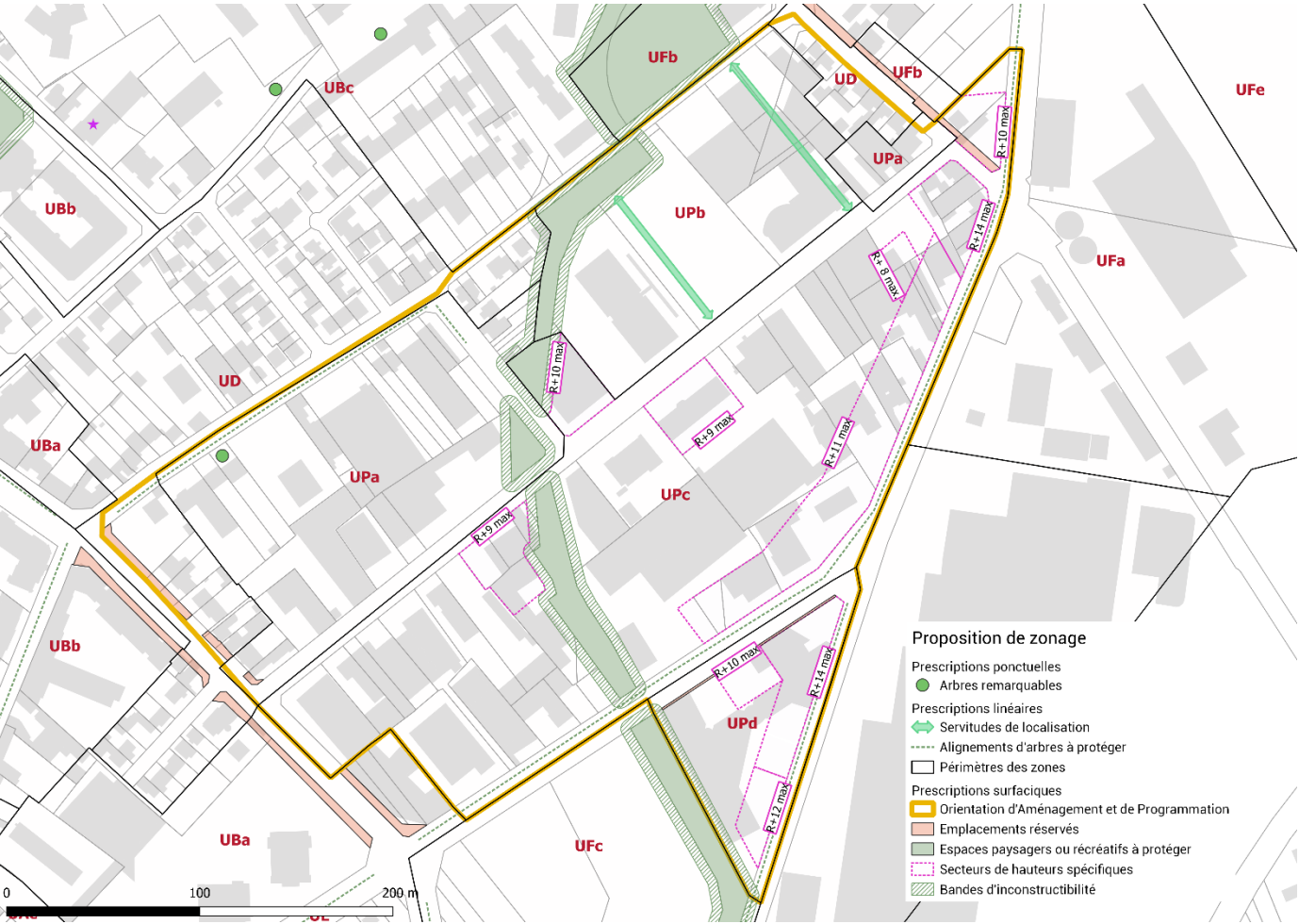
n°	Destination	Bénéficiaire	Superficie
23	Elargissement à 1 mètre de l'Avenue de la République	Ville	environ 107 m ²

Deux servitudes de localisation, définies en application des articles L.151-38 et L.151-41 du Code de l'Urbanisme sont représentées sur le plan de zonage à l'aide de flèches.

Les servitudes de localisation au titre de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme.

n°	Destination	Bénéficiaire	Parcelles concernées
1	Aménagement d'une allée piétonne végétalisée	Ville	OK0353
2	Aménagement d'une allée piétonne végétalisée	Ville	OK0317-0185-0271-0269-0183-0272

Extrait des ajouts au tableau des emplacements réservés (p.113 du règlement du PLU), après évolutions. À gauche, l'emplacement réservé ajouté et à droite les deux servitudes de localisation définies.



Plan de zonage proposé, après évolutions.

3.7 DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES DANS LA NOUVELLE ZONE UP

Afin d'assurer une cohérence réglementaire avec le règlement existant, la rédaction de la zone UP s'est basée sur la réglementation existante de la zone UA. Les spécificités du projet (forme urbaine, cadre opérationnel, ...) justifient la création d'une zone spécifique.

Principes réglementaires	Justifications
Article UP 1 - Occupations et utilisations du sol interdites Sont interdits : 1-1. L'implantation et l'extension des installations classées soumises à autorisation sauf celles mentionnées à l'article UP 2 ; 1-2. L'entreposage de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides, ainsi que les entreprises de cassage de voitures ; 1-3. 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). 1-4. 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. 1-5. 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 (Zone d'Aménagement Concerté) et des quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV). Les travaux d'entretien et de gestion courants, les	Le règlement ouvre les possibilités d'implantation à une diversité d'usages, en lien avec l'objectif recherché de mixité fonctionnelle, sous réserve qu'ils soient compatibles avec la vocation résidentielle de la zone, qu'ils participent à l'amélioration de la qualité paysagère du quartier et qu'ils tiennent compte de ses sensibilités environnementales (risques liés aux anciennes carrières).

extensions et autres projets relatifs aux constructions existantes ne sont pas concernés par cette prescription.

1-6. Dans toutes les zones d'aléa lié aux anciennes carrières, les puisards ou les puits d'infiltration.

Article UP 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisés sous condition :

2-1. Dans les espaces paysagers ou récréatifs à protéger identifiés sur le document graphique au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme, les constructions en lien avec l'usage du site et sa mise en valeur à condition de limiter l'imperméabilisation des sols et de préserver la qualité du lieu.

2-2. Les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient directement liés aux travaux de construction, de voirie ou de réseaux divers, ainsi qu'aux aménagements paysagers.

2-3. Les installations classées suivantes, soumises à autorisation, à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens :

- les dépôts d'hydrocarbures liés à garages ou stations-service ;
- les chaufferies ;
- les parcs de stationnement ;
- les installations classées correspondant à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone, telles que boulangeries, teintureries, laveries...

En outre, leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement ;

2-4. L'extension ou la transformation des installations classées existantes, à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances liés au classement, et que toutes dispositions utiles soient mises en œuvre pour l'intégration dans le milieu environnant ;

2-5. Dans les couloirs de présomption de nuisance sonore cartographiés en annexe du Plan Local d'Urbanisme, les constructions nouvelles ou existantes faisant l'objet de réhabilitation, doivent présenter une isolation phonique conforme à la réglementation en vigueur ;

2-6. À 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.

2-7. La construction de tout programme de plus de 10 logements et supérieur à 750 m² de surface de plancher (à destination d'habitation) est autorisée à condition qu'au moins 30 % du nombre de logements et de la surface de plancher soit affecté à des logements sociaux (dont Bail Réel Solidaire, Prêt Locatif Social, Prêt Locatif Aidé d'Intégration et Prêt Locatif à Usage Social). **Dans les sous-secteurs UPa, UPc et UPd**, ce pourcentage s'élève à 25% pour tout programme de plus de 10 logements et supérieur à 750 m² de surface de plancher.

Pour l'ensemble de la zone UP le nombre de logements doit être arrondi à l'entier supérieur dès que la première décimale est supérieure ou égale à 5 ;

2-8. 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 Zone

Le projet s'inscrit dans les objectifs de construction de logements portés par la commune, afin de répondre aux objectifs fixés par les documents supérieurs. Il permet notamment de répondre aux objectifs transcrits dans le Plan Local d'Urbanisme, relatif à la loi de Territorialisation de l'offre de logement, et au SDRIF. Le projet contribue par ailleurs à diversifier l'offre de logements privés et sociaux pour répondre aux besoins des Châtillonnais et des habitants du territoire.

Une distinction est néanmoins apportée entre les sous-secteurs UPa, UPc et UPd et le reste du secteur, tout en restant compatible avec les objectifs de mixité sociale visés à l'article 55 de la Loi Solidarité et Renouvellement Urbain.

d'Aménagement Concerté ou de Quartier Prioritaire de la politique de la Ville ; • 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.	
Article UP 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public 3-1. Voies 3-1-1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ou un accès ouvert à la circulation automobile, de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée. Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité. 3-1-2. Les voies privées nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. L'aménagement de l'aire de demi-tour devra être conçu pour consommer la moindre superficie du terrain tout en permettant une manœuvre simple. 3-1-3. Les voies en impasse nouvelles, n'ayant pas d'aire de retournement ou possédant des caractéristiques ne permettant pas le passage des véhicules de ramassage des ordures ménagères, doivent prévoir un aménagement adapté au stockage des ordures ménagères, facilement accessible de la voie publique. 3-2. Accès 3-2-1. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur l'une de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.	Les voies et accès doivent permettre la libre circulation des véhicules et répondre aux normes de sécurité. Les servitudes de localisation complètent les principes d'allées piétonnes affichées sur le schéma de l'OAP. L'outil de servitudes de localisation assure la réalisation d'allées piétonnes qualitatives (une largeur minimale leur est imposée dans le périmètre de la Zone

3-2-2. Aucune règle ne s'impose aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, etc.). 3-3 Servitudes de localisation 3-3-1 En application des articles L.151-38 et L.151-41 du Code de l'urbanisme, le plan de zonage indique la localisation prévisionnelle/indicative et les caractéristiques des voies à créer ou à modifier en délimitant les terrains pouvant être concernés par ces voies ou emprises publiques. Chaque servitude de localisation est repérée au plan de zonage et renvoie à une liste qui précise les caractéristiques projetées, ainsi que les bénéficiaires et les terrains susceptibles d'être concernés. 3-3-2 Chaque servitude a pour effet de préserver les terrains potentiellement susceptibles d'accueillir une voie ou emprise publique, sans que son emprise exacte ne soit délimitée. Tout projet implanté sur un terrain concerné par une servitude de localisation ne doit pas faire obstacle à la réalisation de la voie ou emprise publique prévue.	d'Aménagement Concerté), tout en laissant une certaine souplesse au porteur de projet quant au tracé exact de l'allée piétonne. Cet outil spécifique est uniquement mobilisé pour le secteur UPb, seul secteur concerné par la création d'allées piétonnes et situé en dehors du périmètre de Zone d'Aménagement Concerté. Pour les autres créations d'allées piétonnes de la zone, elles seront créées et assurées dans le cadre des fiches de lots de la ZAC. Toutes les allées piétonnes sont néanmoins matérialisées dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation. Les deux servitudes de localisation seront également reportées à la suite du tableau répertoriant les emplacements réservés dans le règlement écrit du PLU. Seront ainsi créées deux lignes supplémentaires au bénéfice de la ville de Châtillon. La destination des allées publiques végétalisées y sera réaffirmée et le tableau comprendra également la dénomination des parcelles concernées.
<u>Article UP 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement, de télécommunications</u> 4-1. Eau potable Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau potable. 4-2. Assainissement À l'intérieur d'un même terrain, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. Les installations d'assainissement doivent être réalisées	Le règlement de la zone UP est l'occasion d'intégrer les évolutions récentes des documents cadre d'échelon territorial ou départemental afin de faire bénéficier aux futurs habitants et usagers du quartier des équipements les plus adaptés au contexte environnemental et climatique du site. Le règlement intègre donc les évolutions du règlement d'assainissement et est notamment enrichi par des

dans le respect des normes édictées dans les règlements d'assainissement. Dans toutes les zones d'aléa lié aux anciennes carrières, le raccordement des eaux usées et pluviales aux réseaux collectifs lorsqu'ils existent est obligatoire. 4-2-1. Eaux usées Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement et être conformes aux règlements départemental et territorial. Dans les zones d'assainissement collectif, toute construction ou installation nouvelle ou existante doit obligatoirement être raccordée au réseau destiné à recevoir les eaux usées domestiques, réseau établi sous la voie publique soit directement soit par l'intermédiaire de voies privées ou de servitudes de passage. Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales. Par mesure de sécurité, le branchement privé devra être équipé d'un dispositif de type clapet anti-retour afin d'empêcher le reflux des eaux usées à l'intérieur de la propriété. Les eaux industrielles sont soumises au régime des instructions et circulaires relatives aux installations classées pour la protection de l'environnement. 4-2-2. Eaux pluviales Chaque propriété raccordée doit mettre en œuvre toutes les solutions susceptibles de favoriser la limitation des débits, de limiter et d'étaler les apports pluviaux lorsque la nature des terrains et le contexte géologique le permettent. Seul l'excès de ruissellement peut être canalisé et évacué vers les réseaux publics. Pour toute construction nouvelle, tout nouvel aménagement ou toute extension, les eaux de ruissellement générées doivent être gérées sur l'emprise du projet jusqu'à la pluie d'occurrence décennale. Pour toute construction nouvelle, lorsque le « rejet zéro » n'est pas réalisable pour des raisons techniques ou des raisons de sécurité (zones d'aléas), à justifier,	prescriptions relatives aux eaux pluviales permettant d'assurer une gestion à la parcelle des eaux pluviales jusqu'à la pluie décennale.
--	---

le débit d'eaux pluviales rejeté dans le réseau d'assainissement doit faire l'objet d'une limitation fixée aux valeurs suivantes :

- 2 litres/seconde/hectare pour une pluie d'occurrence décennale dans le cas d'un rejet au réseau unitaire ;
- 10 litres /seconde /hectare pour une pluie d'occurrence décennale dans le cas d'un rejet dans les eaux superficielles ou dans un réseau pluvial.

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales :

- Les aménagements réalisés sur un terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. Les eaux pluviales rejetées doivent respecter l'objectif de qualité du milieu récepteur.
- En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à la construction, à la topographie du terrain et à la nature du sous-sol.

De manière à limiter ces apports, tant d'un point de vue qualitatif que quantitatif, des techniques alternatives aux réseaux devront être privilégiées (toitures terrasses végétalisées, noues, chaussées réservoirs, fossés drainants, bassins...).

En cas d'aménagement d'une construction existante, des dispositifs appropriés peuvent être recherchés afin d'assurer la maîtrise des débits et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, en se rapprochant des normes édictées ci-dessus.

Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées. Par mesure de sécurité, le branchement privé devra être équipé d'un dispositif de type clapet anti-retour.

Dans les zones d'anciennes carrières, les dispositifs techniques mis en œuvre pour la gestion des eaux pluviales ne doivent pas conduire à une concentration ou à

une augmentation de l'infiltration des eaux dans les couches anciennement exploitées.

4-3. Réseaux divers

Lorsque les lignes publiques électriques ou de téléphone sont enterrées, leurs raccordements correspondants, sur les parcelles privées, doivent l'être également. Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunication en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété publique/privée.

Pour toute construction ou extension de réseaux (aériens, électriques, télécom, vidéo...), la technique discrète (en souterrain ou posé en façade pour la basse tension) sera privilégiée chaque fois qu'il n'y aura pas d'impossibilité technique et sera obligatoire pour les constructions neuves

4-4. Collecte des ordures ménagères pour toute construction ou groupe de constructions supérieur à trois logements ou à 200m² de surface de plancher

4-4-1. Le stockage des conteneurs

Le stockage des conteneurs est réalisé grâce à la création d'un local de stockage des conteneurs. Il constitue l'unique lieu de stockage. Il peut y avoir un local de stockage par escalier ou par hall d'entrée.

La création d'une aire extérieure ou d'un local de présentation des conteneurs est proscrite.

4-4-2. Localisation et accessibilité du local de stockage

Il doit être situé à l'intérieur de la construction et en rez-de-chaussée pour favoriser les transferts des poubelles entre le domaine public et le local de stockage. Il doit être facile d'accès et sur le parcours le plus fréquenté par les usagers.

4-4-3. Dimensionnement du local de stockage

Le règlement proposé s'appuie sur les dispositions réglementaires existantes du PLU de la ville de Châtillon pour la collecte des ordures ménagères.

Le local doit être dimensionné pour tenir compte de la taille de l'opération. Il doit également permettre un accès aisé aux conteneurs par les usagers et permettre une manœuvre facile des conteneurs lors des phases de transfert. Il doit être en conformité avec le règlement sanitaire départemental et le règlement de VSGP.	
<u>Article UP 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques</u> 6-1. Dispositions générales <u>Dans l'ensemble de la zone UP</u> Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement ou en recul des voies publiques ou privées ou des emprises publiques y compris non motorisées, existantes ou projetées. 6-2. Dispositions particulières 6-2-1. Un recul peut être imposé si une construction nouvelle doit être implantée à proximité d'un arbre remarquable ou d'un alignement d'arbres à protéger identifié au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme.	Le règlement offre une diversité des types d'implantation pour assurer la bonne intégration des projets architecturaux dans la continuité des tissus existants. Il s'agit également de définir un cadre favorable à la réalisation du projet urbain élaboré, avec une implantation ponctuelle à l'alignement, le long des futures allées piétonnes. Ce règlement offre ainsi le cadre favorable à la réalisation du projet porté par la Zone d'Aménagement Concerté et dont l'application sera encadrée par les fiches de lots. Des règles dérogatoires sont maintenues afin de garantir la protection du patrimoine protégé au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme. Il s'agit ici d'assurer les conditions de bon développement des sujets arborés et la protection de leurs systèmes racinaires durant les phases de travaux. Les retraits nécessaires sont laissés à l'appréciation de l'autorité compétente dans le cadre de l'opération.
<u>Article UP 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</u> <u>Dans l'ensemble de la zone UP (à l'exception du sous-secteur UPb) :</u> 7-1-1 Règlementé dans le cadre de la Zone d'Aménagement Concerté des Arues.	Dans un projet où la question des limites séparatives concerne uniquement quelques unités foncières en bordure de tissus existants à conserver, la liberté d'implantation facilite la réalisation de projets qualitatifs, s'inscrivant en continuité harmonieuse avec

Dans le sous-secteur UPb uniquement :

7-1-2. Les constructions doivent s'implanter :

- soit sur les limites séparatives, si la façade sur la limite ne comporte pas de baies. **Pour les parcelles situées en limite de la zone UD**, l'implantation en limite séparative est interdite.
- soit en retrait de ces limites, conformément aux règles définies au 7-1-2.

7-1-3. En cas de retrait par rapport aux limites séparatives :

a) Façades comportant des baies principales :

- la distance à la limite séparative, mesurée normalement à une façade comportant des baies principales, doit être au moins égale à la hauteur de cette façade ($H=L$), avec un minimum de 6 mètres.

Lorsque ladite façade n'est pas parallèle à la limite séparative, les deux règles suivantes se substituent :

- La distance à la limite séparative, mesurée normalement au milieu de la façade, doit être au moins égale à la hauteur de cette façade, avec un minimum de 6 m ;
- La distance à la limite séparative, mesurée normalement en tout point de la façade, doit être au moins égale aux $\frac{3}{4}$ de la hauteur de cette façade, avec un minimum de 4 m.

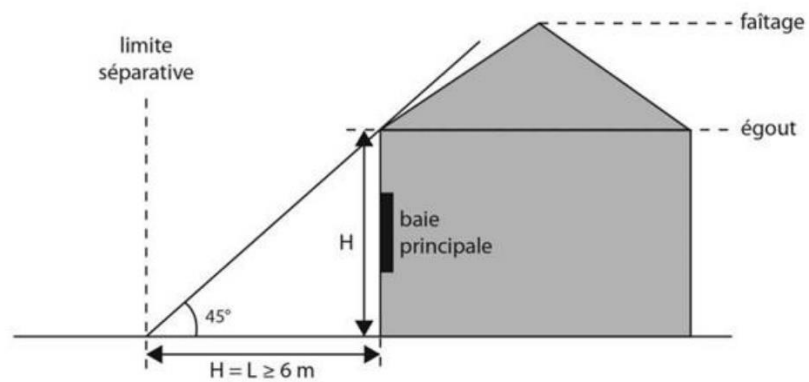
les tissus existants. L'implantation des constructions est par ailleurs encadrée vis-à-vis des tissus existants (notamment pavillonnaires) dans le cadre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation. Des dispositions spécifiques sont prévues pour le secteur, UPb (situé en dehors du périmètre de ZAC) afin d'y assurer une implantation qualitative des constructions.

Le règlement fixe donc des règles souples pour assurer la compatibilité des projets avec les fiches de lots créées dans le cadre de la Zone d'Aménagement Concerté. À ce titre, c'est le projet d'aménagement qui viendra préciser et encadrer les projets architecturaux.

Dans le sous-secteur UPb, les règles plus strictes viennent suppléer à l'absence de fiches de lots. Les deux formes d'implantation sont possibles, mais les retraits sont réglementés pour limiter les vis-à-vis ou la création de pignon-aveugles peu qualitatifs pour leur environnement.

À ce titre, l'implantation en limite séparative est interdite pour les parcelles limitrophes aux secteurs pavillonnaires destinés à être conservés. La réglementation de la profondeur du retrait, proportionnelle à la hauteur totale, vient conforter les transitions en imposant soit un espace de respiration entre deux constructions de forme différente, soit en incitant à un étagement des hauteurs.

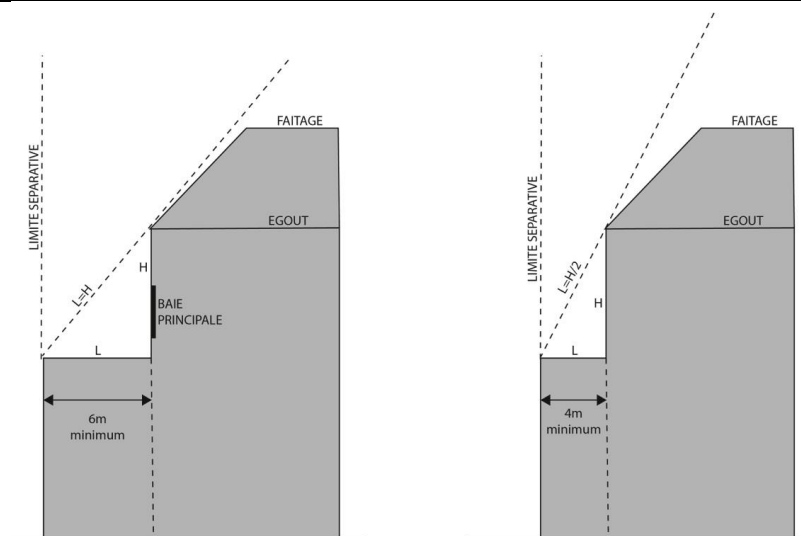
Cette réglementation s'inscrit donc dans l'objectif porté par le PADD d'assurer des transitions entre les



b) Autres façades et parties de construction :

- La distance minimum, de tout point d'un bâtiment aux limites séparatives, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment en ce point ($H/2 = L$), sans pouvoir être inférieur à 4 mètres.

formes urbaines, et particulièrement avec les tissus pavillonnaires.



7-2. Dispositions particulières

7-2-1. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter sur une ou les limites séparatives ou en retrait de 1 mètre minimum par rapport aux limites séparatives.

7-2-2. L'extension ou la surélévation d'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement ne respectant pas les dispositions figurant au 7-1 et 7-2, peut être autorisée dans le prolongement de la façade ou du pignon existant, sans pour autant se rapprocher des limites séparatives et à condition que les façades créées dans ce prolongement ne comportent pas de baies autres que des jours de souffrance.

7-2-3. Les constructions pourront être implantées à des distances moindres que celles définies ci-dessus, lorsque les propriétaires voisins s'obligent

récioproquement à créer une servitude dite « de cour commune » propre à respecter l'article UP 8.

Nota 1

Dans tout l'article UP 7, la hauteur est calculée à partir du terrain naturel.

Nota 2

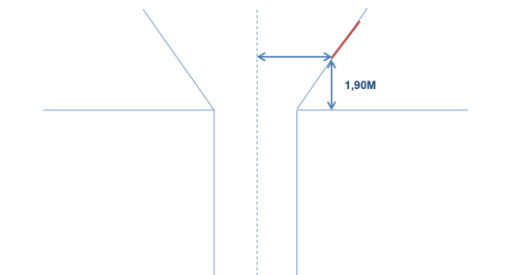
Pour les murs pignons supportant des toitures à une ou deux pentes, la hauteur de la construction est mesurée depuis le sol naturel jusqu'au point médian situé entre le faîtage et l'égout du toit.

Nota 3

Dans le cas d'une implantation autorisée sur les limites séparatives, seules les façades aveugles de la construction sont permises sur ces limites.

Nota 4

Une baie située en toiture et dont le bas de l'ouverture est à plus de 1,90 mètre au-dessus du plancher n'est pas considérée comme une ouverture. Dans le cas contraire, les règles de retrait définies aux articles 7-1 et 7-2 s'appliquent.



Article UP 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Dans les sous-secteurs UPa et UPc :

Face à la diversité des implantations prévues dans le plan-masse porté par la Zone d'Aménagement Concerté, la souplesse des règles quant à l'implantation

Règlementé dans le cadre de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) des Arues. <u>Dans le sous-secteur UPb uniquement :</u> 8-1. Dispositions générales Est autorisée, sur une même propriété, la construction de plusieurs bâtiments non contigus, à condition qu'au droit de la construction, la distance mesurée normalement à celle-ci et la séparant d'une autre construction, soit au moins égale à : - la hauteur de la façade la plus basse, avec un minimum de 8 mètres. 8-2 : Dispositions particulières Il n'est pas fixé de règles dans les cas suivants : - les ouvrages et locaux techniques tels que les postes de transformation électrique, massifs de ventilation et édicules des ascenseurs et escaliers de parkings enterrés ; - les constructions de moins de 20 m² et de moins de 2,50 m de hauteur par rapport au terrain naturel ; - les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif entre elles ou entre celles-ci et une autre construction. <u>Dans le sous-secteur UPd uniquement :</u> L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété est libre. <u>Nota :</u> Dans tout l'article UP 8, la hauteur est calculée à partir du terrain naturel.	des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété s'impose. La prise en compte des problématiques de vis-à-vis et d'ensoleillement des logements est assurée dans le cadre de l'élaboration des fiches de lots et des projets architecturaux. En revanche, afin de prévenir l'absence de maîtrise de foncière sur le secteur UPb, une réglementation y est établie pour assurer la qualité des espaces de respiration entre constructions, permettant de répondre aux problématiques de vis-à-vis, d'ensoleillement, d'aménagement et de végétalisation des espaces privés. Concernant le sous-secteur UPd, afin de prendre en compte les caractéristiques spécifiques du site (proximité des emprises ferroviaires et relatif isolement par rapport au reste du futur quartier) et de permettre une implantation adaptée des constructions sur le terrain (vis-à-vis de la coulée verte), l'implantation des constructions sur un même terrain est laissée libre.
<u>Article UP 9 - Emprise au sol des constructions</u> <u>Dans les sous-secteurs UPa et UPc :</u> L'emprise au sol maximale est règlementée dans le cadre de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) des Arues. <u>Dans les sous-secteurs UPb et UPd</u> L'emprise au sol maximale résulte de l'application des autres règles de la zone.	Dans un secteur appelé à connaître des redécoupages fonciers et pour prendre en compte les ambitions de créations d'espaces publics larges et végétalisés, les prescriptions en matière d'emprise au sol maximale des constructions sont libres. L'encadrement de l'imperméabilisation est garanti :

	• pour les sous-secteurs UPa et UPc par les fiches de lots de la Zone d'Aménagement Concerté. • pour les secteurs UPb et UPd par l'article 13 relatif aux exigences en matière d'espaces libres et de végétalisation des parcelles.
Article UP 10 - Hauteur maximale des constructions 10-1. Hauteur maximale La hauteur des constructions ne doit pas excéder, hors édicules, installations techniques, cheminées, pylônes, supports de lignes électriques ou d'antennes, dispositifs de production d'énergie renouvelable : • Sous-secteur UPa, la hauteur maximale est limitée à 20 m soit R+4+attique ou comble. • Sous-secteur UPb, la hauteur maximale est limitée à 20 m soit R+4+attique ou comble. • Sous-secteurs UPc, la hauteur maximale est limitée à 26 m soit R+6+attique ou comble. • Sous-secteur UPd, la hauteur maximale est limitée à 30 m soit R+8 • Lorsqu'une prescription graphique la précise, la hauteur maximale autorisée à respecter indiquée au plan se substitue à celles visées ci-dessus. 10-2. Dispositions particulières 10-2-1. Les dispositions du 10-1 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. 10-2-2. Pour toute construction comportant des rez-de-chaussée à destination d'activité, la hauteur du rez-de-chaussée en façade sur voie doit être au minimum de 3,50m de hauteur libre de dalle à dalle.	Le règlement vise à assurer un épannelage des hauteurs au sein du quartier pour notamment limiter les hauteurs maximales à proximité des secteurs pavillonnaires et s'inscrire dans les gabarits des constructions plus récentes des Orange Gardens (ex-Eco-campus) Ces hauteurs maximales seront modulées en sous-secteur UPb par les règles de prospect (comme présenté à l'article 7). Les prescriptions graphiques présentées précédemment permettent de réaliser certaines émergences, bâtiments-signaux à l'échelle du quartier, contribuant à son identité propre et à rythmer le paysage urbain.

10-2-3. Dans le cas d'une mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures, nonobstant les règles de hauteur définies au 10-1, les hauteurs des constructions existantes pourront être majorées de 0,30 mètres. 10-2-4. Conformément au décret n°2023-173 d'application du Code de l'urbanisme, les hauteurs maximales définies au 10-1 peuvent être majorées de 0,25 mètre par niveau pour les constructions à ossature bois ou en panneaux de bois lamellé croisé, et dans la limite d'un dépassement de la hauteur maximale autorisée de 2,5 m. Nota 1 : Dans le cas d'une toiture-terrasse surmontée d'un attique, la hauteur à l'acrotère est mesurée à l'acrotère de l'étage en retrait. Nota 2 : la hauteur est mesurée à partir du terrain naturel.	
Article UP11 - 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 <u>Dans les secteurs UPa et UPc :</u> L'aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords est règlementé dans le cadre de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) des Arues. Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas au sein du sous-secteur UPd. <u>Dans les sous-secteurs UPb et UPd :</u> 11-1. Le permis de construire peut-être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. 11-2. Les façades	Les prescriptions prévues à l'article 11 s'appliquent uniquement aux sous-secteurs UPb et UPd dans la mesure où la forme urbaine et architecturale des sous-secteurs compris au sein de la Zone d'Aménagement Concerté sera encadrée par le dossier dédié. Les dispositions de l'article 11 ont donc pour objectif de garantir la qualité architecturale et urbaine des projets conduits au sein des sous-secteurs UPb et UPd, qui ne sont par ailleurs pas compris dans le périmètre projeté de la Zone d'Aménagement Concerté. Ces prescriptions ont également vocation à assurer une transition qualitative entre les tissus de type pavillonnaire et les sous-secteurs denses, puisque c'est également l'objectif du sous-secteur UPb. Pour cela, les prescriptions de l'article 11 encadrent notamment les atteintes au paysage, la préservation du patrimoine, la forme et l'aspect architectural (effet de « barre ») des constructions.

11-2-1. Par leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et au paysage.

11-2-2. Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

11-2-3. Pour éviter tout effet de « barre » et renforcer l'expression d'un parcellaire urbain étroit, un ensemble bâti ayant une façade sur rue d'une longueur supérieure à 20 m devra présenter un rythme et une différenciation de son traitement architectural par des variations de hauteurs, de matériaux, de couleurs, par ses modénatures, la composition et la forme des percements.

La conception, la volumétrie et l'aspect extérieur des constructions neuves implantées le long des voies doivent être travaillés afin de concourir à la confortation d'un front bâti structuré. Les porches et halls d'accès des constructions participent à la qualité environnementale de la rue. En fonction du contexte, une transparence ou une vue traversante entre la rue et les espaces intérieurs de l'îlot sera recherchée.

11-2-4. Les bâtiments d'une hauteur supérieure à 2 niveaux + combles sur rez-de-chaussée devront faire apparaître sur la façade sur rue :

- soit un traitement d'attique ou de couronnement physique ou exprimé pour les derniers niveaux ;
- soit un traitement de soubassement pour le rez-de-chaussée.

11-2-5. Toute utilisation de matériaux légers susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite.

11-2-6. Les matériaux, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les façades et les pignons des constructions ni sur les clôtures.

11-2-7. Les locaux techniques tels que les machineries des ascenseurs, les sorties des escaliers, les chaufferies, les locaux de conditionnement d'air, ainsi que les équipements tels que châssis de toiture, d'antennes, de capteurs solaires et autres dispositifs domestiques de production énergétique doivent faire l'objet d'un traitement architectural de qualité afin d'éviter la multiplicité des dimensions et des implantations.

11-2-8. Les ouvrages et locaux techniques tels que les postes de transformation devront être intégrés aux bâtiments de façon harmonieuse ou traités de façon qualitative s'ils sont isolés.

11-2-9. Pour les extensions ou lors de modifications de façades, les baies créées doivent respecter les proportions des baies existantes. Les matériaux employés doivent s'harmoniser avec ceux existants.

11-3. Les toitures

11-3-1. Les couvertures apparentes présentant un aspect de chaume, tôle ondulée, papier goudronné, sont interdites.

11-3-2. Le recours aux matériaux ne réfléchissant pas la lumière (à faible albédo) est interdit pour les toits-terrasses. Il est recommandé le recours à des matériaux réfléchissant la lumière (fort albédo).

11-4. Les clôtures

11-4-1. Les clôtures implantées à l'alignement ont une hauteur maximum de 2,20 m. Elles peuvent comporter un muret bahut de 1 m de hauteur maximum, surmonté d'une grille ou d'un ouvrage en ferronnerie peint.

11-4-2. Il est recommandé l'édification de clôtures perméables avec des passages à « faune » de 10 à 15 cm de haut, tous les 15 mètres. 11-4-3. Les piliers de portail d'entrée et de clôture ne peuvent pas dépasser 2.20 m de hauteur. Les parties ajourées sont en bois ou en métal. 11-4-4. Les clôtures en limites séparatives ne peuvent excéder une hauteur de 2 m. Dans le cas d'une différence d'altitude, la hauteur doit être mesurée à partir du terrain le plus bas. 11-4-5. Les coffrets de type « boîtiers EDF-GDF » doivent s'intégrer de manière harmonieuse dans la composition des clôtures. Cette partie pleine peut excéder 1 m de hauteur sur une longueur maximum de 1.50 m (boîtiers EDF, Télécom...). 11-4-6. Les prescriptions des 11-4-1, 11-4-2, 11-4-3, 11-4-4 et 11-4-5 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.	
<u>Article UP 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement</u> <u>12-1. Dispositions générales</u> Le stationnement des véhicules motorisés et des vélos correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables. Le nombre de place doit être arrondi à l'entier supérieur dès que la première décimale est supérieure ou égale à 4. Lors de toute opération de construction ou de transformation de locaux, toute place de parking supprimée doit être rétablie en plus des besoins nouveaux qu'entraîne la construction nouvelle et dont les normes minimales sont définies ci-après.	Les prescriptions relatives au stationnement des voitures et des vélos ont pour objectif de limiter la place de la voiture au sein du futur quartier et d'encourager le recours à des modes actifs de déplacement ainsi qu'aux transports en commun actuels et projetés dans la zone. Pour cela, il est projeté des normes de stationnement des véhicules automobiles relativement basses, afin de limiter la surface allouée au stationnement automobile dans les programmes, généralement consommateur de pleine terre. Afin de favoriser la présence et/ou le maintien d'activités économiques artisanales et/ou de

Pour les changements de destination de locaux, les aménagements et les extensions de bâtiments à usage autre que d'habitation, ou de services publics ou d'intérêt collectif, il sera exigé le nombre de places de stationnement nécessaires aux besoins nouveaux induits par l'opération. Pour toute extension de moins de 60 m² de surface de plancher d'un bâtiment à usage d'habitation, aucune place de stationnement n'est exigée. Toute opération de création de logements dans une construction existante doit respecter les normes définies au 12-2 et au 12-3. <u>12-2. Prescriptions en matière de stationnement des véhicules motorisés</u> (Voir ci-après le tableau des normes de stationnement) <u>12-2-1. Dispositions générales</u> 100% de la surface totale de stationnement définie au 12-2-2 doit être réalisée dans des constructions à rez-de-chaussée, semi-enterrées ou en sous-sol. Néanmoins, ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Les places commandées, soit les emplacements de stationnement qui ne sont accessibles qu'en déplaçant un autre véhicule, sont interdites. À titre indicatif, les caractéristiques de chaque emplacement de stationnement seront : • longueur : 5,00m ; • largeur : 2,50m ; • dégagement : 5 m. <u>12-2-2. Normes de stationnement</u> <u>(Cf. Tableau des normes de stationnement automobile ci-après le tableau)</u> <u>12-2-3. Dispositions particulières aux véhicules électriques et hybrides</u>	services (dans une perspective de forte mixité fonctionnelle), des normes de stationnement moins strictes sont permises pour les activités. Par ailleurs, le règlement du Plan Local d'Urbanisme a été mis en compatibilité avec le décret et l'arrêté ministériel relatifs au stationnement des vélos, qui est venu récemment modifier le Code de la Construction et de l'Habitation. Ces normes rénovées ont pour objectif de faciliter et de sécuriser le stationnement des vélos au sein des programmes, quelle que soit leur destination. Les prescriptions s'accompagnent de recommandations aux porteurs de projets afin d'optimiser ces espaces de stationnement.
---	--

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.

12-3. Prescriptions en matière de stationnement des vélos

(Voir ci-après le tableau des normes de stationnement)

12-3-1. Dispositions générales

L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit être couvert et éclairé.

Il doit être constitué d'un ou plusieurs locaux fermés et sécurisés.

Les surfaces réservées au stationnement des vélos sont situées ou réparties sur la même unité foncière que le bâtiment ou l'ensemble d'habitations. L'ensemble des stationnements dédiés aux vélos doivent être facilement accessibles.

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, ...).

12-3-2. Normes de stationnement

(Cf. Tableau des normes de stationnement automobile ci-après le tableau)

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 localisation préférentielle des locaux au rez-de-chaussée des constructions, ou si cela n'est pas possible, une pente < 12% pour l'accès aux locaux non situés au RDC et si possible <6%.	
<u>Article UP 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations</u> <u>13-1. Dispositions générales</u> 13-1-1. Les projets de construction doivent être étudiés dans le sens d'une conservation maximum des plantations existantes. 13-1-2. Les espaces paysagers ou récréatifs, identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme sur les documents graphiques, doivent préserver au minimum 90% d'espaces libres, d'espaces verts, d'aires de jeux et de loisirs. 13-1-3. Les arbres identifiés comme remarquables ou appartenant à un alignement d'arbres protégé au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme doivent être préservés dans la mesure du possible. En cas d'abattage, ils doivent être remplacés là où ils ont été abattus ou à proximité immédiate. L'implantation des constructions ne devra pas empêcher le bon développement à l'âge adulte de ces arbres. Ainsi, une distanciation de la construction par rapport à l'arbre remarquable pourra être imposée.	Les prescriptions prévues par l'article relatif aux obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et de plantation ont pour objectif de compléter les orientations fixées dans l'OAP portant sur le secteur. Les prescriptions prévues à l'article 13 portent donc principalement sur des normes quantitatives qui contraignent les porteurs de projets tout en tenant compte des objectifs fixés dans le cadre de la conception du projet urbain des Arues. Ainsi, dans les sous-secteurs inclus dans le périmètre de Zone d'Aménagement Concerté, le pourcentage de pleine terre n'est pas règlementé puisque celui-ci sera inclus au sein du dossier correspondant. Concernant le sous-secteur UPd, le projet prévoit la création d'un vaste espace végétalisé sur dalle.

13-1-4. Les chemins d'accès et les stationnements extérieurs sont couverts par un revêtement perméable (revêtement meuble, pavés drainants, enrobés poreux, ...). 13-2. Dispositions particulières Champ d'application : Pour l'application des dispositions ci-après au sein du sous-secteur UPd, les espaces verts sont entendus comme : des terrains plantés aménagés sur terre végétale ou sur substrat. La surface de ces terrains doit recevoir des plantations herbacées, arbustives ou arborées. Pour être comptabilisé en tant qu'espace vert, un espace sur dalle doit être constitué d'une épaisseur de substrat au moins égale à 0,8 mètre. 13-2-1. La part minimale de l'unité foncière sera traitée en espaces verts est de : • Sous- secteurs UPa et UPc : Règlementé dans le cadre de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) des Arues. • Sous-secteur UPb : 40% d'espace vert dont 30% d'espaces verts de pleine-terre. • Sous-secteur UPd : 30% d'espaces verts, au sens de la définition donnée ci-dessus. ; 13-2-2. Au sein du sous-secteur UPb uniquement, 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 m2 d'espace non construit. 13-2-3. Les dispositions édictées au 13-1 et au 13-2-1 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics d'intérêt collectif.	Finalement, le secteur UPb, situé hors du périmètre de Zone d'Aménagement Concerté comprend les mêmes attentes en matière de pleine terre que des tissus urbains similaires au sein de la ville. Par ailleurs, ces prescriptions complètent les orientations prévues au sein de l'OAP et les prescriptions du dossier de Zone d'Aménagement Concerté qui imposeront la création d'allées piétonnes végétalisées publiques comportant une part importante de pleine terre, à même d'assurer le rafraîchissement du quartier et de constituer, avec le nouvel espace vert créé et la coulée verte, des espaces publics de nature au sein du futur quartier. Finalement, l'article 13 du règlement proposé comporte des dispositions relatives à la préservation des espaces protégés identifiés au sein des sous-secteurs, ou qui pourraient être identifiés dans le futur.
Article UP 15 - Recommandations s'appliquant aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales 15-1 Au regard du site et des possibilités offertes, tout projet doit veiller à :	Le règlement s'appuie sur les dispositions existantes dans les autres zones du règlement du Plan Local d'Urbanisme de la ville de Châtillon.

• Recourir à des matériaux durables (géo-sourcés, bio-sourcés, issus du réemploi ou du recyclage...); • Limiter la consommation d'énergie, recourir à des sources d'approvisionnement en énergie renouvelable (chaudière bois, eaux chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie ...) et rechercher des performances énergétiques correspondant au niveau suivant : bâtiment passif ou à énergie positive ; • Optimiser l'usage des toitures non accessibles qui doivent être recouvertes sur leur intégralité d'une épaisseur minimale de 0,30 mètre de terre végétalisée à l'exception des cas où ces toitures accueillent également des dispositifs d'énergie renouvelable. 15-2. Les capteurs d'énergie sont autorisés en toiture-terrasse sous réserve de se reculer de la façade de 2 fois la hauteur de ces capteurs. 15-3. Si le projet en prévoit, les places de stationnement situées en surface doivent, soit être implantées sur les dalles de couverture des constructions enterrées s'il en existe, soit être réalisées en dalles ajourées, de telle façon que les eaux de ruissellement puissent être absorbées par le terrain. 15-4. Un débord dans la marge de recul ou de retrait d'une profondeur maximum de 0,50 m est autorisé pour permettre l'isolation thermique par l'extérieur des constructions.	Dans le périmètre de la ZAC, la mise en œuvre des objectifs d'ambitions environnementales et de performance énergétique des constructions seront assurées via les différents documents du dossier de la ZAC. Cependant, l'article est renforcé de dispositions prenant la forme d'objectifs qualitatifs pour les secteurs qui ne sont pas situés dans le périmètre de la ZAC. Ces dispositions ont pour objectif de garantir un projet optimisé au regard des possibilités offertes par le site et des ambitions à atteindre.
<u>Article UP 16 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques</u> Il conviendra de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.	Les dispositions réglementaires prévues sont les mêmes que celles des autres zones du Plan Local d'Urbanisme en ce qui concerne les infrastructures de communications électroniques.

Normes de stationnement prévues à l'article 12 du projet de règlement pour les automobiles et les vélos :

<u>Destinations</u>	<u>Normes de stationnement automobile</u>
<u>Habitation</u>	UPa, UPb, UPc : 0,5 place par logement UPd : 1 place par logement ou par 100 m ² de SDP pour les constructions à vocation d'hébergement. Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat et pour les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et les résidences universitaires uniquement : 0,5 place par logement
<u>Artisanat et commerce</u>	En fonction des besoins
<u>Bureaux</u>	Norme plancher : 1 place pour 90m ² de surface de plancher Norme plafond : à moins de 500 mètres de la station de métro Châtillon-Montrouge et des stations de tramway, il ne peut être construit plus d'une place pour 60m ² de surface de plancher. A plus de 500 mètres de la station de métro Châtillon-Montrouge et des stations de tramway, il ne peut être construit plus d'une place pour 50m ² de surface de plancher.
<u>Hébergement hôtelier</u>	UPd : 1 place par 100 m ² de SDP
<u>Industrie et entrepôt</u>	En fonction des besoins
<u>Services publics ou d'intérêt collectif</u>	En fonction des besoins

<u>Destinations</u> <u>(article R.123-9 du Code de l'Urbanisme)</u>	<u>Normes de stationnement vélos</u>
<u>Habitation</u>	1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales 2 emplacements par logement à partir de 3 pièces principales

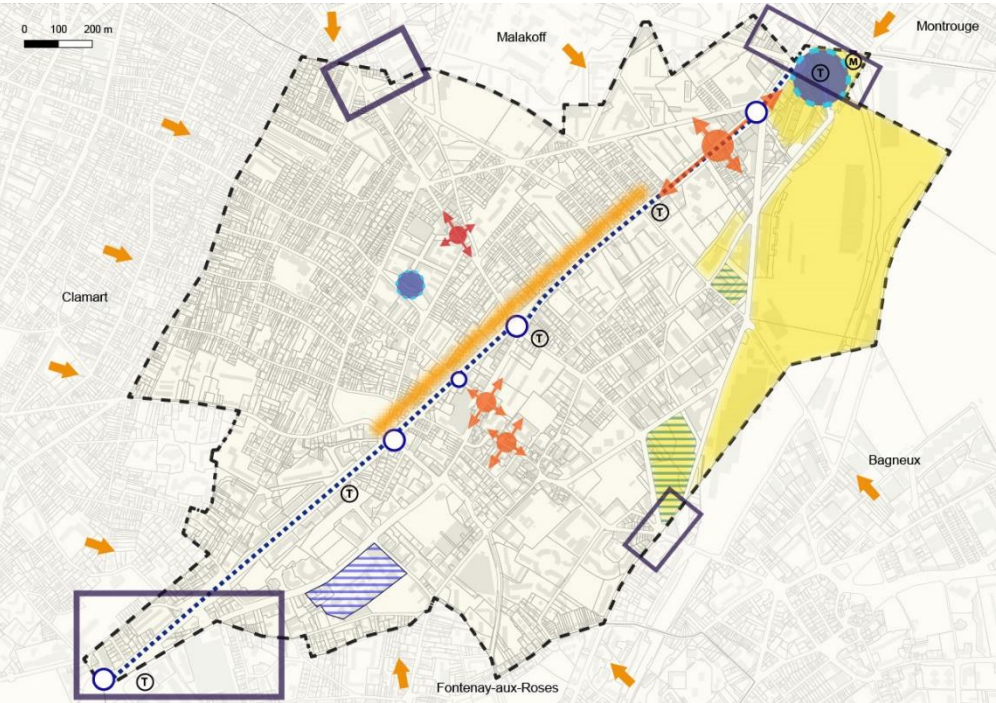
<u>Bureaux et industries</u>	15% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment
<u>Bâtiments constituant un ensemble commercial ou accueillant un établissement de spectacles</u>	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire à 100 emplacements.
<u>Equipements publics</u>	15% de l'effectif total des agents du service publics accueillis simultanément dans le bâtiment 15% de l'effectif total des usagers accueillis simultanément dans le bâtiment

4. RECAPITULATIF DES MODIFICATIONS PROJETEES

4.1 MODIFICATIONS DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

Orientation actuelle du Projet d'Aménagement et de Développement Durables	Problématique
« Développer les capacités d'accueil pour les activités et les bureaux dans le quartier situé le long des emprises SNCF, ainsi qu'à proximité de la station de métro, du terminus du tramway et de la future gare du Grand Paris. »	Cet objectif, fixé dans la première orientation du second axe du Projet d'Aménagement de Développement Durables identifie le quartier des Arues comme un secteur ayant vocation à accueillir des activités et des bureaux en priorité.
Objectif	Modification proposée
Le projet des Arues se fixe pour objectif de développer la mixité fonctionnelle au sein du quartier, à travers une programmation mixte, à dominante de logement.	« Développer les capacités d'accueil pour les activités et les bureaux à proximité de la station de métro, du terminus du tramway et de la future gare du Grand Paris »

Orientation actuelle du Projet d'Aménagement et de Développement Durables	Problématique
« Affirmer la vocation économique des zones d'activités existantes. »	Le quartier des Arues correspond actuellement à la dernière zone d'activités de la ville de Châtillon.
Objectif	Modification proposée
Le projet des Arues se fixe pour objectif de développer la mixité fonctionnelle au sein du quartier, à travers une programmation mixte, à dominante de logement.	Il est proposé de supprimer cette orientation, dans la mesure où le quartier des Arues constituait la dernière zone d'activités de la ville et que le projet n'a pas pour objectif d'affirmer sa vocation économique.



Carte de l'axe 2 du PADD de la ville de Châtillon, après évolutions.

COMMUNE DE CHÂTILLON

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

Révision du PLU

Projet d'Aménagement et de
 Développement Durables (PADD)

Fond : IGN

Favoriser l'accueil de grandes entreprises

Développer les capacités d'accueil pour les activités et les bureaux

Affirmer la vocation économique des zones d'activités existantes

Poursuivre et développer le commerce dans les pôles commerciaux

Poursuivre et développer le commerce dans les pôles commerciaux de proximité

Poursuivre la requalification des sites industriels libérés

Encadrer la mutation éventuelle du site de l'ONERA

Créer des secteurs de transition entre les tissus urbains

Poursuivre la requalification des entrées de ville

Rechercher la cohérence dans l'aménagement urbain le long du tramway

Mettre en scène les carrefours

Station de tramway

Station de métro

4.2 MODIFICATION D'UNE ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

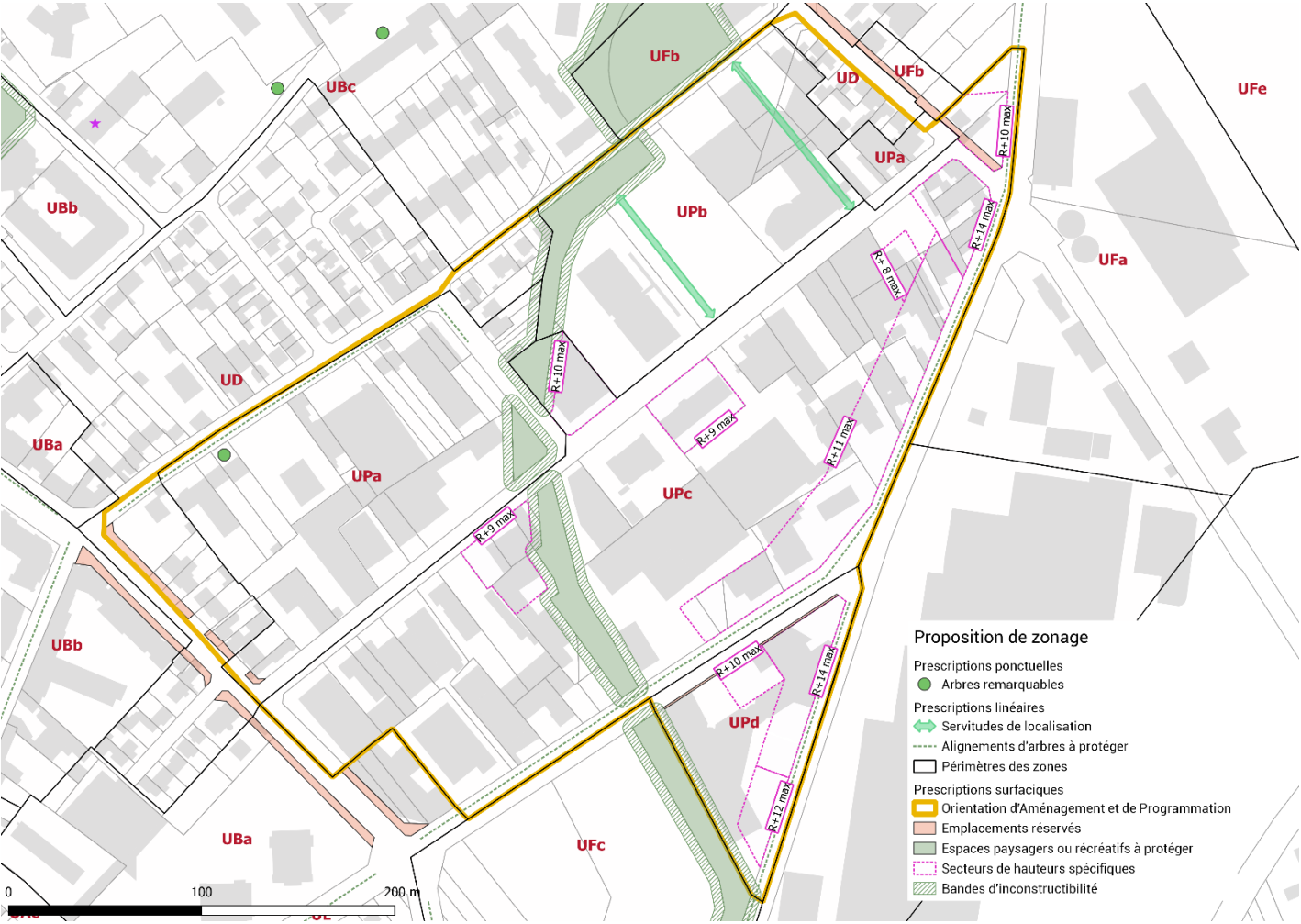
Rédaction actuelle de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation	Problématique
L'OAP Ilot des Arues porte sur un secteur d'une superficie totale de 5 hectares. L'objectif de l'aménagement de la zone des Arues est de créer une dynamique globale de requalification consacrée à des activités tertiaires.	La rédaction actuelle de l'OAP s'oppose aux objectifs fixés dans le cadre de la réflexion conduite sur le quartier des Arues, afin de répondre aux besoins des habitants et usagers de la ville et du territoire. En effet, le projet qui porte sur le quartier des Arues s'appuie sur un degré important de mixité sociale et fonctionnelle à dominante résidentielle. Par ailleurs, l'OAP en vigueur ne porte que sur une partie du périmètre retenu à la fois pour la ZAC et le reste du secteur situé dans le tissu diffus.
Objectif	Modification proposée
Dans la continuité des enjeux identifiés lors du diagnostic réalisé sur le quartier des Arues, des besoins des habitants de la ville et du territoire, le projet des Arues a pour objectif de renforcer la mixité fonctionnelle au sein même du quartier en proposant une dominante de logement. Par ailleurs, le projet a pour objectif la requalification globale du quartier des Arues, soit un périmètre d'environ une dizaine d'hectares.	La modification proposée consiste donc en une nouvelle rédaction de l'OAP du secteur des Arues, comportant des orientations adaptées pour permettre la réalisation d'un projet mixte à dominante de logement, mais comprenant également des équipements, une offre de services et de commerces ainsi que des activités en lien avec les secteurs secondaires et tertiaires. L'OAP englobe désormais l'ensemble du secteur, avec des orientations adaptées au périmètre de projet.



Proposition de schéma d'orientation, après évolutions.

4.3 CREATION D'UNE NOUVELLE ZONE UP

Règlement actuel du Plan Local d'Urbanisme Actuellement, le secteur des Arues comporte différents types de zonage, adaptés à sa vocation de Zone d'Activités. Il s'agit des zones UFb, UFf, qui sont des zones à dominante d'activités économiques. Certaines parties du quartier appartiennent également aux zone UD (dominante pavillonnaire) et UBa (logements collectifs).	Problématique Les règles actuelles et la vocation des zones dans lesquelles sont situées le secteur des Arues, ne sont pas adaptées à la vocation mixte du projet des Arues, ni aux ambitions environnementales portées à la fois pour le périmètre de la ZAC et pour le tissu diffus. Les zonage UD et UBa sont maintenus.
Objectif L'objectif de la création d'une zone UP dans le règlement est de bénéficier d'un zonage et de règles associées adapté aux caractéristiques et aux attentes de la collectivité pour le quartier des Arues, à savoir une plus forte mixité fonctionnelle et une programmation variée ainsi que des attentes fortes en matière de performances environnementales.	Modification proposée La modification proposée consiste en la création d'une zone de projet UP permettant de fixer des règles adaptées au projet élaboré, à la fois dans le périmètre de la Zone d'Aménagement Concerté et en dehors de ce périmètre. Les dispositions réglementaires proposées permettent d'encadrer la construction dans les différents périmètres de projets et, de façon complémentaire à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation et en accord avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, à permettre la réalisation du projet des Arues.



Plan de zonage, après évolutions.

4.4 SUPPRESSION DU PAPAG

Règlement actuel du Plan Local d'Urbanisme	Problématique
Le secteur des Arues est couvert par un Périmètre d'Attente d'un Projet d'Aménagement Global.	Le PAPAG permet d'interdire les constructions ou installation d'une superficie supérieure à 40m ² dans l'attente de l'élaboration d'un projet global pour le secteur.
Objectif	Modification proposée
L'objectif de la suppression du PAPAG est de tenir compte du projet portant sur le secteur des Arues qui permettra, par les différents outils mobilisés, de faire advenir un projet d'aménagement global.	La modification proposée est la suppression du PAPAG portant sur le secteur des Arues sur le plan de zonage. Les références au PAPAG sont également supprimées du règlement des anciennes zones concernées.

4.4 CREATION D'UN EMPLACEMENT RESERVE ET DE DEUX SERVITUDES DE LOCALISATION

Règlement actuel du Plan Local d'Urbanisme	Problématique
Le PLU de Châtillon comprend actuellement des emplacements réservés et des servitudes de localisation.	Le projet portant sur le secteur des Arues a pour objectif de permettre l'aménagement d'espaces publics accessibles, végétalisés et adaptés aux caractéristiques du futur quartier.
Objectif	Modification proposée
L'objectif de cette modification est de créer un emplacement réservé permettant d'élargir l'espace public le long de l'Avenue de la République au droit du sous-secteur UPd. La modification a également pour objectif de positionner deux servitudes de localisation sur des parcelles situées dans le secteur UPb afin de permettre la réalisation ultérieure d'allées piétonnes végétalisées.	La modification proposée consiste en : - L'ajout d'un emplacement réservé et de deux servitudes de localisation sur le plan de zonage dans les sous-secteurs UPd et UPb ; - La modification du tableau des emplacements réservés (p.113 du règlement du PLU) et l'ajout d'un tableau à la suite précisant les caractéristiques, les parcelles concernées et les bénéficiaires des servitudes de localisation.

