



# VALLEE SUD – GRAND PARIS

ETABLISSEMENT PUBLIC TERRITORIAL

## ARRETE N°A 113/2022

### Portant engagement de la procédure de modification n° 5 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Commune de Châtillon

Le Président,

**VU** le code général des collectivités territoriales et notamment l'article L 5219-5 ;

**VU** le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.153-36 à L.153-44 et R.153-20 et R.153-21 ;

**VU** la loi n°2014-58 du 27 janvier 2014 de Modernisation de l'Action Publique Territoriale et d'Affirmation des Métropoles ;

**VU** la loi n° 2015-991 du 7 août 2015 portant Nouvelle Organisation Territoriale de la République et création, dans le périmètre de la Métropole du Grand Paris, au 1er janvier 2016, des établissements publics de coopération Intercommunale dénommés Etablissements Publics Territoriaux (EPT) et qui prévoit que ces derniers sont compétents en matière de PLU ;

**VU** l'ordonnance n° 2015-1174 du 23 septembre 2015 relative à la partie législative du livre 1er du code de l'urbanisme

**VU** le décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre 1<sup>er</sup> du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme et notamment son article 12 ;

**VU** la délibération du Conseil Municipal de Châtillon du 23 décembre 2015 approuvant le PLU de Châtillon ;

**VU** la délibération du Conseil de Territoire du 30 janvier 2018 approuvant la modification simplifiée n° 1 du PLU de Châtillon ;

**VU** la délibération du Conseil de Territoire du 26 mars 2019 approuvant la modification simplifiée n° 2 du PLU de Châtillon ;

**VU** la délibération du Conseil de Territoire du 24 février 2020 approuvant la modification n° 3 du PLU de Châtillon ;

**VU** l'arrêté n° A23/2020 du Président de l'Etablissement Public Territorial Vallée Sud - Grand Paris du 12 mars 2020 constatant la mise à jour n° 1 du PLU de Châtillon ;

**VU** la délibération du Conseil de Territoire du 20 mai 2021 approuvant la modification n° 4 du PLU de Châtillon ;

**VU** le courrier de Madame la Maire de Châtillon en date du 2 juin 2021 demandant à l'Etablissement Public Territorial Vallée Sud - Grand Paris d'engager une procédure de modification du PLU ;

Accusé de réception en préfecture  
092-200057966-20220215-A1132022-AR  
Date de télétransmission : 15/02/2022  
Date de réception préfecture : 15/02/2022

**CONSIDERANT** que la commune de Châtillon souhaite s'engager dans une politique de protection de l'environnement conformément au PADD qui donne pour objectif d' « identifier et préserver les espaces verts ou boisés privés d'importance existant sur le territoire, notamment dans le tissu pavillonnaire » ;

**CONSIDERANT** que la commune de Châtillon souhaite favoriser la production de logements locatifs sociaux pour atteindre le taux de 25 % fixé par la loi SRU, dans le respect des orientations du Projets d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) qui prévoit de « poursuivre le développement de l'offre sociale sous toutes ses formes pour répondre à une demande croissante » ;

**CONSIDERANT** que la commune de Châtillon souhaite faciliter le stationnement des véhicules électriques et de vélos dans les constructions neuves conformément au PADD qui s'engage à « promouvoir une mobilité durable contribuant à limiter les émissions de gaz à effet de serre et à améliorer la qualité de l'air » ;

**CONSIDERANT** la nécessité de simplifier et d'adapter le règlement du PLU de Châtillon au contexte local ;

**CONSIDERANT** la nécessité de modifier le PLU pour permettre ces adaptations ;

**CONSIDERANT** que les modifications apportées relèvent de la procédure de modification de droit commun telle que codifiée dans le code de l'urbanisme ;

### Arrête

**Article 1<sup>er</sup>** : Il est prescrit une procédure de modification n° 5 du PLU de Châtillon.

**Article 2** : La modification n° 5 aura pour objets :

Dans le Règlement, Dispositions applicables aux zones urbaines (Titre I) :

- dans la zone UA (cœur de ville, centre historique et Porte Nord) :
  - o à l'article 2, d'imposer 30 % de logements locatifs sociaux pour les opérations immobilières de plus de 15 logements,
  - o de supprimer l'article UA 11-3-4 redondant avec l'article 13,
  - o à l'article 10, de supprimer le prospect pour l'îlot Paul Vaillant Couturier,
  - o à l'article 12, de modifier les règles relatives au stationnement des véhicules deux roues non motorisés et des véhicules électriques et hybrides,
  - o à l'article 13, d'imposer la réalisation de 40 % d'espaces verts en UApn ;
- dans la zone UB (habitat collectif discontinu) :
  - o à l'article 2, d'imposer 30 % de logements locatifs sociaux pour les opérations immobilières de plus de 15 logements,
  - o de supprimer l'article UB 11-3-4 redondant avec l'article 13,
  - o à l'article 12, de modifier les règles relatives au stationnement des véhicules deux roues non motorisés et des véhicules électriques et hybrides,
  - o à l'article 13, d'imposer la réalisation de 40 % d'espaces verts dont 15 % d'espace vert de pleine terre dans la sous-zone UBa et 10 % dans la sous-zone UBb ;
- dans les sous-zones UDt et UDd (zone de transition entre le pavillonnaire et l'habitat collectif) :
  - o à l'article 2, d'imposer 30 % de logements locatifs sociaux pour les opérations immobilières de plus de 15 logements,
  - o à l'article 12, de modifier les règles relatives au stationnement des véhicules deux roues non motorisés et des véhicules électriques et hybrides ;
- dans la zone UD (zone pavillonnaire) :
  - o aux articles 6 et 7 de réglementer l'implantation des piscines ;
- dans la zone UL (équipements) :
  - o à l'article 12, de supprimer la règle de stationnement des véhicules motorisés ;
- dans toutes les zones :
  - o aux articles 1, 2 et 4, d'intégrer les dispositions du Porter A Connaissance (PAC) relatif aux anciennes carrières,
  - o à l'article 4, de compléter la liste des techniques alternatives permettant la rétention des eaux pluviales à la parcelle,
  - o à l'article 6, de supprimer la disposition réglementant la hauteur des saillies dans la marge de recul et exempter de la règle du pan coupé dès lors qu'une

Accusé de réception en préfecture  
052-200687066-20220215-AM02022-1A  
Date de télétransmission : 15/02/2022  
Date de réception préfecture : 15/02/2022

- non carrossable,
- à l'article 7, de préciser que les fenêtres de toit situées à moins de 1,90 sont considérées comme des vues, entraînant l'application de l'article 7,
- à l'article 9, d'autoriser un dépassement d'emprise au sol pour les isolations thermiques extérieures (ITE),
- à l'article 8, de modifier le calcul de la distance des constructions les unes par rapport aux autres,
- à l'article 10, de faciliter les constructions à ossature bois et bois lamellé croisé, de supprimer la référence au nivellement et d'accorder un bonus de hauteur de 0,30 mètre pour la mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes,
- à l'article 11, de recommander le recours à des matériaux d'albédos élevés pour le revêtement des toits terrasses et des façades et de recommander l'édification de clôtures perméables avec des passages à « faune »,
- à l'article 12, de remplacer le terme « véhicule deux roues non motorisé » par « vélo », de supprimer le terme « poussettes » et de modifier la règle de stationnement relative au changement de destination des locaux à usage de CINASPIC,
- à l'article 13, d'augmenter la norme en matière de plantation d'arbre, de réglementer l'implantation des constructions par rapport aux arbres remarquables identifiés dans le PLU, de recommander la perméabilisation des chemins d'accès et de reformuler la règle des espaces verts ;

Dans le Règlement, Définitions (Titre II) :

De modifier ou ajouter les définitions suivantes :

- arbre de basse tige,
- baies, baies principales et baies secondaires,
- façade-pignon,
- emprise au sol,
- extension,
- espaces verts,
- recul,
- toiture-terrasse,
- unité foncière,
- annexe.

Dans le Règlement, Liste des Emplacements réservés (Titre III) :

De modifier la liste des emplacements réservés (ER) :

- créer un ER permettant l'élargissement du Petit sentier des Aulnais,
- créer un ER à l'angle du boulevard Stalingrad et de la rue Paul Vaillant Couturier conditionnant les futurs programmes immobiliers à la réalisation minimum de 40 % de logements sociaux,
- créer un ER permettant l'élargissement de la rue Gabriel Péri.

Dans le Règlement, Dispositions particulières au titre de la préservation du patrimoine naturel (Titre V) : De modifier la liste des arbres remarquables.

Dans le Règlement, Exemples de calcul des emprises au sol et des surfaces d'espaces verts et d'espaces verts de pleine terre en UD (Titre VI) : De modifier les exemples de calculs, en cohérence avec la reformulation de l'article 13 en zone UD.

Dans le Règlement Graphique :

De modifier comme suit :

- l'îlot situé entre le boulevard de Stalingrad et la rue Paul Vaillant Couturier passe de la sous-zone UBa à la sous-zone UApn, un ER est créé ainsi qu'un linéaire de protection du tissu commercial,
- en intégrant les parcelles T117, T118, T137, T167, T168, T174 et T176 situées en sous-zone UAcv à la sous-zone UDt ;
- en ajoutant un ER pour l'élargissement du Petit Sentier des Aulnais,
- en créant un emplacement réservé rue Gabriel Péri,
- en créant une servitude de pré-localisation sur la parcelle A 254 (Square Dreyfus),
- en créant un espace paysager ou récréatif au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme sur les parcelles accueillant le treuil de la carrière Auboin et attenantes,
- en rectifiant une erreur matérielle en réduisant l'espace paysager ou récréatif situé rue Hoche et rue du Fort dessiné partiellement sur la voirie,

Accuse de réception en préfecture  
092-200057966-20220215-A1132022-AR  
Date de télétransmission : 15/02/2022  
Date de réception préfecture : 15/02/2022

- en mettant à jour de la localisation des arbres remarquables,
- en étendant le périmètre de la servitude au titre de l'article L 151-41 5° du code de l'urbanisme créée sur le secteur des Arues.

Dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation :

De modifier la valeur prescriptive de certaines actions de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématique « préservation du tissu commercial » ;

**Article 3 :** Le projet de modification de droit commun sera notifié pour avis aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L 132-7 et L 132-9 du code de l'urbanisme et sera également notifié à Madame la Maire de Châtillon.

**Article 4 :** Le projet de modification de droit commun sera soumis à enquête publique pendant un mois conformément aux dispositions du chapitre III du titre II du livre 1<sup>er</sup> du code de l'environnement.

**Article 5 :** A l'issue de l'enquête publique, le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui auront été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur, sera approuvé par le Conseil de Territoire de Vallée Sud - Grand Paris.

**Article 6 :** Le présent arrêté sera affiché pendant un mois au siège social de l'Etablissement Public Territorial situé à l'Hôtel de Ville d'Antony (place de l'Hôtel de Ville, 92160) ainsi qu'en Mairie de Châtillon (1 Place de la Libération, 92320).

**Article 7 :** Ampliation du présent arrêté sera adressé :

- à Monsieur le Préfet des Hauts-de-Seine,
- à Madame la Maire de Châtillon.

**Article 8 :** Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir auprès du Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise dans le délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa publication.

Fait à Antony le,

15 FEV. 2022



Le Président de l'Établissement Public Territorial  
Vallée Sud - Grand Paris,

Jean-Didier BERGER