

Tribunal administratif de Cergy-Pontoise

Préfecture des Hauts-de-Seine

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

Enquête publique

du 2 avril au 26 avril 2024

Partie 2/2

CONCLUSIONS MOTIVEES

Commissaire Enquêteur : Estelle DLOUHY-MOREL

COMPOSITION DU RAPPORT D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Partie 1/2

RAPPORT D'ENQUETE PUBLIQUE ET SES ANNEXES

Partie 2/2

CONCLUSIONS MOTIVEES ET AVIS

Table des matières

1	Le contexte, l'objet et les enjeux de l'enquête publique	2
1.1.	L'objet de l'enquête publique	2
1.2.	Les étapes de classement d'un Site Patrimonial Remarquable	2
1.3.	Le projet de Site Patrimonial Remarquable et ses enjeux	3
1.4.	Les délibérations et avis préalables à l'enquête publique	4
2	Le déroulement de l'enquête publique et ses enseignements	6
2.1.	La préparation de l'enquête	6
2.2.	Le dossier d'enquête	6
2.3.	Les modalités d'information et de participation du public	7
2.4.	La participation du public	7
2.5.	Le procès-verbal de synthèse des observations	8
2.6.	Le mémoire en réponse	9
3	Les conclusions motivées	10
4	Avis	12

1 Le contexte, l'objet et les enjeux de l'enquête publique

1.1. L'objet de l'enquête publique

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

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

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

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

1.2. Les étapes de classement d'un Site Patrimonial Remarquable

Le processus de décision étant spécifique, il semble utile de rappeler, les étapes du classement d'un site patrimonial, en application des articles L. 631-2 et R. 631-1 à D. 631-5 du code du patrimoine :

Réalisé ?	
X	Proposition d'un projet de classement avec un périmètre défini sur la base d'une étude préalable. Cette proposition est faite par l'autorité compétente en matière de PLU
X	Consultation de la commune concernée par le projet de classement pour avis
X	Accord de l'autorité compétente en matière de PLU (la délibération doit porter sur le projet de périmètre du site patrimonial remarquable dont le report graphique est annexé à la délibération)
X	Saisine du ministre chargé de la culture par le préfet de région
X	Avis de la Commission nationale du patrimoine et de l'architecture
X	Enquête publique conduite par le préfet de département dans les conditions prévues aux articles L. 23-1 et suivants et R. 23-1 et suivants du code de l'environnement
	Recueil de l'avis de Commission nationale du patrimoine et de l'architecture si le projet est modifié à l'issue de l'enquête publique
	Décision (le périmètre est annexé à la décision)
	Mesures de publicité prévues à l'article R. 153-21 du code de l'urbanisme (affichage au siège de l'autorité compétente et dans la mairie concernée durant un mois, mention dans un journal diffusé dans le département) et publication au Journal officiel de la République française
	Annexion du tracé du site patrimonial remarquable au PLU Le classement au titre des sites patrimoniaux remarquables relève d'un arrêté du ministre chargé de la culture. En cas de désaccord de l'autorité compétente en matière de PLU, le site patrimonial remarquable est classé par décret en Conseil d'État. L'acte classant le site patrimonial remarquable en délimite le périmètre

1.3. Le projet de Site Patrimonial Remarquable et ses enjeux

1.3.1. Le porteur de projet

Dans un protocole opérationnel signé en 2021, la Ville, Hauts-de-Bievre Habitat, le bailleur, l'EPT Vallée Sud Grand Paris, autorité compétente en matière de PLU, le Conseil Départemental des Hauts-de-Seine et l'Etat, s'engagent à travailler ensemble sur la mise en place du SPR. Ce chantier est mené sous la maîtrise d'ouvrage de la ville de Châtenay-Malabry, en collaboration avec l'EPT, et avec un accompagnement de la DRAC.

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

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

1.3.2. Nature et caractéristiques du projet de Site Patrimonial Remarquable soumis à enquête publique

La ville de Châtenay-Malabry souhaite mettre en valeur la cité-jardin, patrimoine du XXème siècle, dans une logique d'adaptation et de transmission aux générations futures, tout en s'engageant dans un plan de rénovation urbaine, par le biais d'un programme NPNRU de l'ANRU, ayant pour objectif de :

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

La cité-jardin possède les éléments requis **au point de vue historique, architectural, artistique ou paysager**, pour être classé en site patrimonial remarquable.

1.3.3. La proposition de périmètre du Site Patrimonial Remarquable

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

Les études ont conclu à la pertinence de réhabiliter et de protéger l'intériorité de la cité-jardin (le noyau) dans toutes ses dimensions architecturales et paysagères. Cette intériorité entretient la mémoire et rappelle « d'où l'on vient ».

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

L'ensemble recomposé associe avec équilibre protection du patrimoine et rénovation urbaine.

La définition d'un périmètre de SPR, concernant 45% de la superficie de la cité-jardin, est donc celle d'une cité-jardin en évolution qui doit trouver l'équilibre entre ce qui doit être préservé et ce qui doit être transformé, afin de pouvoir transmettre un patrimoine viable.

1.4. Les délibérations et avis préalables à l'enquête publique

1.4.1. Les délibérations de la ville de Châtenay-Malabry et l'EPT Vallée Sud Grand Paris

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

1.1.1. Les avis issus de la session du 21 septembre 2023 de la Commission Nationale du patrimoine et de l'Architecture (CNPA), consacrée à l'examen du projet de classement en SPR de la cité-jardin

Philippe Hénault, inspecteur des patrimoines, collègue Architecture et espaces protégés, membre nommé de la CNPA	<i>Même si la volonté de protéger le patrimoine de la Butte Rouge par la collectivité ne peut pas être niée, <u>la proposition de SPR, en l'état, n'emporte pas la conviction au regard des enjeux urbains, architecturaux et paysager de cette cité-jardin...</u> »</i>
Ana-Cristina Nitescu, Architecte des Bâtiments de France	Avis favorable sur la création du périmètre du SPR présenté ainsi que le principe du PVAP
Laurent Roturier, Directeur de la Direction Régionale des affaires culturelles d'Ile-de-France (DRAC)	Avis très favorable sur la création du périmètre ainsi que sur les principes du future volet réglementaires intégré au PLUi

1.1.1. L'avis de la CNPA

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

Sur l'approbation du périmètre de site patrimonial proposé par les porteurs du projet, assorti de conditions dans et en dehors du périmètre du site patrimonial remarquable :

10 voix favorables, 9 voix contre, 2 abstentions

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

2 Le déroulement de l'enquête publique et ses enseignements

Par décision n°E24000012/95 en date du 28 février 2024, le président du tribunal administratif de Cergy-Pontoise m'a désigné Estelle Dlouhy-Morel en qualité de commissaire enquêteur (François Durand suppléant).

2.1. La préparation de l'enquête

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

2.2. Le dossier d'enquête

Le dossier d'enquête publique semble comporter les éléments et précisions nécessaires à la qualification de celui-ci au titre de servitude d'utilité publique à but de protection, de conservation et de mise en valeur du patrimoine culturel.

Le dossier d'enquête a été mis en ligne en version numérique, avant le début de l'enquête, le 29 mars 2024, sur le site <https://www.registre-numerique.fr/spr-chatenaymalabry> et mis à disposition pendant toute la durée de l'enquête.

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

Pendant toute la durée de l'enquête, le dossier était également consultable en papier et à partir d'un support informatique mis à disposition du public au siège de l'enquête (Mairie de Châtenay-Malabry), et pendant les permanences de la commissaire enquêteure.

Le dossier d'enquête m'est apparu au fil de l'enquête et des permanences non adapté au public.

Par exemple, une vulgarisation de la pièce 3 « Rapport d'étude préalable pour la création du SPR incluant le plan projet de périmètre » (400 pages en version numérique), pièce essentielle du dossier, à destination d'un public non spécialiste, en particulier dans ce quartier prioritaire, aurait été appréciée. (exemple « *Les aménités entre logements et en-communs* », « *L'épannelage concerne deux échelles de grandeur : le grand paysage avec un plan d'épannelage qui s'inscrit entre le sol et la canopée, le couronnement du bâti qui s'écrit selon les cas en volumes pleins (attiques) ou vides (casquettes/auvents ..* »)

De plus, des éléments de contexte sont absents en particulier, l'information sur la signature et le contenu de la convention avec l'ANRU, le dépôt du dossier de PLUi, le dépôt d'un dossier d'évaluation environnementale pour les aménagements de la cité-jardin. Tous ces sujets participent au choix du périmètre du SPR.

2.3. Les modalités d'information et de participation du public

Les modalités d'information et de participation du publique ont été conformes aux prescriptions de l'arrêté préfectoral.

Les avis d'enquête publique réglementaires, faisant connaître l'ouverture de l'enquête ont été publiés, par voie d'affiches, en mairie et sur le site de la cité-jardin avant l'ouverture de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci. La présence des affiches a pu être constatée lors des différentes permanences et des certificats d'affichage ont été dressés par huissier et par la mairie de Châtenay-Malabry.

L'avis d'enquête publique faisant connaître l'ouverture de l'enquête a bien été publié, quinze jours avant le début de l'enquête et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci dans deux journaux, Le Parisien et Les Échos.

Les avis ont également été publiés sur le site internet de la préfecture des Hauts-de-Seine.

Des courriers destinés à la commission d'enquête ont été adressés au siège de l'enquête.

Les quatre permanences, ont été tenues par la commissaire enquêteure aux dates et horaires prévus. Une cinquantaine de visiteurs s'est présentée lors des permanences.

Les observations ont été déposées en ligne de façon électronique sur un registre dématérialisé (<https://www.registre-numerique.fr/spr-chatenaymalabry>) et une adresse courriel (spr-chatenaymalabry@mail.registre-numerique.fr).

2.4. La participation du public

La participation du public concernant la fréquentation des permanences et le dépôt des observations est jugée très satisfaisante.

Les deux registres d'enquête papier contiennent 73 observations :

- 34 observations ont été déposées sur le registre de la permanence,
- 39 observations ont été déposées ou reçues par courrier sur le registre du siège de l'enquête,

784 observations ont été déposées par voie dématérialisée : 766 observations sur le registre dématérialisé et 18 observations par courriel.

4 pétitions ont été déposées.

Au total, 856 contributions ont été déposées sur le projet présenté à enquête publique.

Le site internet dédié à l'enquête publique a été assez fréquenté avec 1885 visiteurs recensés.

Avant ouverture du registre, il y a eu 52 téléchargements et 39 visualisations de documents.

Pendant la procédure, il y a eu 587 téléchargements et 192 visualisations.

Les documents qui ont le plus intéressés le public :

- Pièce 5 : avis rendus sur le projet de classement du SPR
- Pièce 1 : note de présentation du projet de classement en SPR

- Pièce 3 : rapport d'étude préalable et plan projet périmètre

La culture et le patrimoine sont divers mais universels : je n'ai pas différencié d'où viennent géographiquement les observations.

Il y a au moins 29 observations déposées par des associations, parmi lesquelles :

- des associations ou collectifs chatenaisiens,
- des associations de défense du patrimoine au rayonnement national ou international :
 - 2 sont reconnues d'utilité publique, appartiennent au G7 Patrimoine et siègent à la CNPA : la Fédération Patrimoine Environnement et Sites et Monuments. Ces 2 associations sont également entendues en mai/juin 2024 par le Sénat sur la Mission Information sur les Architectes des Bâtiments de France.
 - DOCOMOMO France est un groupe de travail français pour la valorisation et la protection de l'architecture, de l'urbanisme et des paysages du XX^e siècle. Cette association siège en CRPA.
 - Europa nostra et ICOMOS France, COFHUAT sont des ONG/conseil/observateur auprès des Nations-Unies et/ou Conseil de l'Europe.
 - ..
- des associations de défense du logement en faveur des personnes défavorisées : Fondation Abbé Pierre, OPMLH 92.

2.5. **Le procès-verbal de synthèse des observations**

La commissaire enquêteure a analysé les 856 observations déposées par le public en classant chaque partie thématique d'une observation – appelée item d'observation- dans chacun des thèmes suivants :

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

Numéro	Thèmes	Citation
A	Enquête publique (dossier d'enquête, procédure...)	2%
B	Périmètre du Site Patrimonial Remarquable	53%
C	Préservation des paysages et des espaces verts	38%
D	Projet « Pour la rénovation de la cité jardin » et politique urbaine	7%

Le thème du périmètre du SPR est le sujet principal des observations.

Sur les 513 observations qui se sont exprimées sur ce sujet :

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

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

La contre-proposition est que l'ensemble de la cité-jardin, partie enclose entre le Boulevard de la Division Leclerc et le Bois de Verrière et la partie dite « cité des Peintres », soit classée dans le périmètre du SPR

Les observations ont été classées par thèmes et ont été reportées dans le cadre d'un procès-verbal de synthèse adressé au porteur de projet le 6 mai 2024. Elles ont été complétées par des questions issues directement des observations ou formulées par la commissaire enquêtrice.

2.6. Le mémoire en réponse

Le 21 mai 2024, la ville de Châtenay-Malabry a transmis son mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse.

3 Les conclusions motivées

L'analyse du dossier d'enquête publique, des observations déposées par le public, des commentaires du porteur de projet me permet de conclure sur l'enquête publique :

➤ **Sur le déroulement de l'enquête publique**

L'enquête publique s'est déroulée de façon conforme aux prescriptions de l'arrêté préfectoral. 856 observations ont été déposées sur les registres d'enquête ce qui montre un grand intérêt du public pour ce sujet même si toutes les observations n'étaient pas en lien avec l'objet de l'enquête. Le porteur de projet a répondu aux observations via un mémoire en réponse.

➤ **Sur l'intérêt public du site de la cité-jardin**

La cité-jardin présente des caractéristiques abondamment décrites et soulignées : elle est reconnue au niveau national et international. De nombreux ouvrages ont été consacrés à son histoire, sa couleur ocre-rose, son paysage, son architecture, la cohérence d'ensemble de sa construction, ses éléments de décoration. Des visites promenades ou d'études sont organisées. J'ai reçu de nombreux témoignages pendant l'enquête sur des années heureuses passées dans la cité. Les habitants d'aujourd'hui souhaitent que le quartier évolue et que leur habitat soit modernisé, mais, pour l'essentiel, ils sont attachés à l'esprit du lieu. Le nombre important de contributions sur le projet de classement en SPR parle de lui-même : la cité-jardin joue un rôle important dans la préservation de l'identité culturelle chatenaisienne et de la mémoire collective du logement social.

L'intérêt public est indiscutable.

La reconnaissance de la cité-jardin en tant que Site Patrimonial Remarquable permettra de mettre en œuvre des mesures de protection et de gestion efficaces, qui contribueront la valorisation du territoire et au développement durable de la ville de Châtenay-Malabry au même titre que l'accès à un logement adéquat et sûr, objet du projet de rénovation urbaine (patrimoine et habitat sont 2 piliers de l'Objectif de Développement Durable 11).

➤ **Sur le projet périmètre du Site Patrimonial Remarquable (SPR)**

Le site *Atlas des patrimoines* identifie la quasi-intégralité de la Cité Jardin comme labellisée : la partie enclose entre le Boulevard de la Division Leclerc et le Bois de Verrière dite la Butte-Rouge, plus la partie dite « cité des Peintres » et la cité Vaux Germaines.

Or, le périmètre proposé dans le SPR ne concerne qu'une partie de la partie enclose de la Butte-Rouge: le projet proposé n'est pas le classement de la cité-jardin au titre de SPR mais est un SPR au sein de la cité-jardin.

Le principe n'est pas de considérer la cité-jardin comme un musée mais de la décrire comme un corps vivant avec ses atouts et ses faiblesses, pour définir ensuite la meilleure façon de la protéger et de la mettre en valeur. Des études minutieuses et riches ont été réalisées par les équipes du projet, depuis 2015, en lien très étroit avec les projets de rénovation urbaine engagés par la ville avec l'ANRU et avec l'appui des services de l'Etat. Leur travail conduit à proposer un périmètre de SPR resserré autour du « noyau » de la cité-jardin qui permettra des extensions en périphérie. Le PLUi viendra réglementer pour conserver la cohérence d'ensemble.

J'ai bien noté que le porteur de projet considère que le classement de la cité-jardin dans sa totalité ne permettra pas de mettre en œuvre ce programme de rénovation urbaine, la possibilité de démolition/reconstruction étant très limitée. Le quartier doit évoluer et ne doit pas devenir un quartier-musée déconnecté des besoins contemporains.

Les détracteurs indiquent que d'un point de vue de la perception urbaine et de l'histoire, c'est l'entité Butte-Rouge qui porte, en tant que quartier, une valeur patrimoniale. La cité ne doit pas être morcelée et le classement en SPR doit la couvrir en totalité, en limitant les démolitions. La demande est de classer également la cité des Peintres.

Ainsi, garder l'harmonie d'ensemble et préserver le site est souhaité par tous mais le choix des outils d'aménagement et la confiance en leur portée divergent.

Pour ma part, je constate que :

- La ville indique que le PLU actuel et la labellisation ACR ne sont pas assez protecteurs,
- Le projet de périmètre proposé doit s'adosser à un PLU patrimonial et une OAP dédiée pour assurer la protection des jardins, la préservation de la qualité du paysage et de l'architecture, en encadrant les réhabilitations, voire les reconstructions hors du périmètre du SPR (conditions fixées par la CNPA). Or, à ce jour, le PLUi et ses dispositions réglementaires n'ont pas été présentés dans la présente enquête et ne sont pas validés (enquête publique à venir),
- Un projet d'aménagement de la cité-jardin a été lancé et l'avis de la MRAe est assez circonspect sur les justifications en termes de démolitions des bâtiments et espaces verts, de constructions, et leur impact sur l'environnement et la santé humaine (une enquête publique est à venir),
- La CRPA dans son avis de mars 2024 a émis des souhaits sur le PLUi et le projet d'aménagement dont on ne sait pas s'ils ont été pris en compte,
- Le périmètre exact du SPR proposé n'est pas connu sans ambiguïté, à ce stade. Les limites actuelles encore floues (entre 2 immeubles, au milieu de la voie publique, etc..), nécessitent certaines divisions parcellaires, et ne vont pas faciliter la gestion opérationnelle des demandes de travaux.

En conséquence, dans cette période d'incertitudes, je vois un intérêt à protéger la globalité du site en élargissant le périmètre du SPR. Ainsi, les travaux sur toutes les parcelles y compris les espaces verts nécessiteront un accord de l'Architecte des Bâtiments de France.

Enfin, d'un point de vue plus sensible et moins technique, J'ai été marquée par des observations du public « *j'ai l'impression que ces délégations visitent un zoo* » ou « *oui à la démolition* ». Il m'apparaît, d'une part, que le chemin vers l'appropriation citoyenne du SPR reste à tracer et d'autre part, que la limite entre le « dans » et « hors » du SPR dans la cité-jardin est comme une nouvelle frontière invisible dans un site initialement conçu sans barrière, sur le vivre ensemble... au moment où le sujet de la mixité sociale est significatif dans le projet de rénovation.

Pour ces raisons, je propose que le périmètre du SPR soit au moins étendu à toute la partie de la cité-jardin enclose entre le Boulevard de la Division Leclerc et la forêt de Verrière (la totalité des 7 tranches de construction entre 1931 et 1958).

4 Avis

A la demande de classement en site patrimonial remarquable de la cité-jardin située à Châtenay-Malabry.

J'émet un

AVIS FAVORABLE

Avec la réserve suivante :

Modifier le périmètre du SPR proposé et étendre ce périmètre à toute la partie enclose entre le Boulevard de la Division Leclerc et la forêt de Verrière.

A Courbevoie, le 27 mai 2024

Estelle Dlouhy-Morel
Commissaire Enquêteur

