

# **Avis sur le projet de la charte de développement durable pour l'aménagement du cœur de ville de Chaville**

**Elaboré en séance plénière le 7 novembre 2009**

L'avant projet de la Charte pour l'aménagement du cœur de ville de Chaville est construit autour de quatre thématiques : gestion de l'eau, maîtrise de l'énergie, circulation et stationnement, charte « chantier propre ». Le Conseil Communal de Développement Durable (Nommé le Conseil dans le reste du texte) souligne que ces questions sont effectivement au cœur des préoccupations du développement durable. Toutefois, il propose de les intégrer dans un cadre plus large articulé autour de trois axes :

1. Le management du projet (dans lequel on retrouve le chantier propre)
2. Transport, mobilité (qui inclut le volet circulation et stationnement)
3. Le projet (dans lequel on retrouve la gestion de l'eau et la maîtrise de l'énergie)

Le Conseil recommande également que cette charte soit reproductible pour tous les nouveaux espaces à aménager de la ville et que les nouvelles constructions et ses exigences soient intégrées dans le PLU.

## **A. Le management du projet**

Le Conseil propose que la Charte fasse une place centrale à la concertation afin que les Chavillois soient au cœur du projet Communal de Développement Durable et que la commune se dote d'instances et d'outils de concertation pérennes. Le Conseil approuve les objectifs du chapitre « chantier propre » de l'avant projet de charte, mais souhaite le transformer en « chantier propre et sûr ».

Dans le cadre de l'aménagement du centre ville, Le Conseil recommande que la Charte inclue les principes suivants :

1. La prolongation du calendrier de concertation pour une meilleure information et pour une participation plus créatrice des habitants en général, avec une prise en compte des résultats des Etats Généraux
2. Une représentativité de la population la plus réaliste possible
3. La concertation spécifique des habitants actuels du centre ville

4. Une assistance juridique pour protéger les habitants durant la période du chantier
5. La prise en compte de l'impact socio-économique du projet en y associant tous les acteurs locaux (lien avec les commerçants et les entreprises locales)
6. La prise en compte des coûts globaux (construction et exploitation) de développement durable.
7. Appel aux entreprises d'insertion notamment pour les travaux de maintenance.

Le Conseil propose que la charte explicite les objectifs suivants :

### **Les instances**

Instaurer des rencontres périodiques avec les commerçants de Chaville y compris les commerçants du marché actuel et autres modes de commerce : type Association pour le Maintien de l'Agriculture Paysanne (AMAP).

### **Les outils**

1. Améliorer la politique de communication :
  - a. Réaliser une maquette 3D du quartier avec la possibilité d'une visite virtuelle
  - b. Adapter le vocabulaire ésotérique des aménageurs et architectes au grand public
  - c. Sensibiliser les Chavillois au thème de l'eau
2. Une relation personnalisée pour les « relogés » de la ZAC permettant la transparence sur le coût des nouveaux logements et une priorité de relogement dans le calendrier.
3. Prévoir des conventions spécifiques pour les risques particuliers à chaque chantier entre les habitants (ou commerces) riverains, l'aménageur et la municipalité, si elles n'existent pas déjà. Prévoir une assistance juridique pour les riverains et usagers du centre ville pour couvrir les risques et nuisances durant les travaux (décompression de terrains, éboulements, murs éventrés...): par exemple utilisation de procédures judiciaires (type référé suspensifs).

Le Conseil attire l'attention de la Municipalité, indépendamment de la charte, sur les besoins relatifs aux instances, à l'animation et à la communication :

1. Réactiver les réunions de quartier avec un animateur (dans tous les quartiers) sur des thèmes spécifiques concernant la ZAC centre ville en particulier.
2. Réactiver le Conseil de vie locale.

3. Mettre en place des ateliers de consultation créatifs et festifs (par exemple fête de l'eau) autour du thème de l'eau en général et du Ru Marivel avec des parcours in situ.
4. Améliorer la politique de communication
  - a. Instaurer un forum sur le site web de la commune
  - b. Une information périodique via le Chaville Magazine en tant que rubrique régulière
  - c. Approcher les jeunes par exemple via les animateurs de rue

Enfin, le Conseil propose de prévoir des actions de financement durable sur le budget communal comme par exemple, une subvention pour la construction de bâtiments à énergie positive moyennant une négociation de la charge foncière avec les promoteurs en fonction des engagements ou une subvention pour l'achat de vélos et deux-roues électriques pour les particuliers.

## **B. Transport et mobilité**

Le Conseil approuve les enjeux proposés dans l'avant projet de charte résumé par l'objectif de faire de la ZAC, « un espace de circulations partagées et apaisées ».

### **Circulation**

Le Conseil approuve le fait que la ZAC ne soit pas une zone de transit comme celles intercommunales et que des mesures soient prises pour minimiser le transit motorisé sur la ZAC. Il approuve également toutes les mesures permettant de limiter la pollution sonore des véhicules motorisés et des trains.

Toutefois, le Conseil recommande de considérer les principes suivants :

1. Assurer la continuité des voies de circulation piétonnes et cycles entre le centre ville et les autres quartiers de la ville
2. Accroître la sécurité des plus fragiles et des plus lents.
3. Anticiper l'évolution de l'usage de la voiture particulière, se dirigeant vers la réduction de son parc et l'utilisation de véhicules « propres »

Le Conseil propose donc les dispositions suivantes :

1. Etudier la requalification de la rue Stalingrad en une voie piétonne avec accès contrôlé des voitures des riverains, par exemple en installant des plots amovibles tout en gardant l'instauration d'une zone 20.

2. Créer un cheminement transversal pour les piétons et les vélos, permettant de rejoindre les deux gares en passant par la Mairie, la ZAC et l'îlot 5, mais aussi une liaison entre le centre ville et l'Atrium.
3. Elargir les trottoirs afin que 2 poussettes ou 2 fauteuils roulants se croisent. Eviter les obstacles sur celui-ci (ex mobilier urbain). Installer des plans inclinés parallèles aux escaliers si la pente du terrain le permet. Prévoir des sorties de garage voiture bien visibles pour les piétons. Améliorer le mobilier urbain (signalisation) compatible avec les cheminements piétons
4. Créer des voies réservées aux bus et aux vélos, partout où la largeur de la chaussée le permet. Ailleurs, la création de voies sécurisée pour les vélos, en particulier entre le centre ville, les gares et l'Atrium, avec mise en place de zones 30 dans les secteurs concernés, y compris sur les voies de transit intercommunal.
5. Une signalisation renforcée :
  - i. l'installation de feux tricolores sonores dédiés pour les vélos et les bus aux carrefours les plus importants,
  - ii. l'installation de feux de régulation pour les voitures avec détection de dépassement de vitesse sur l'avenue Roger Salengro.
6. Une accessibilité des voies d'accès et de sortie du parking souterrain de la ZAC dans chaque sens de circulation (Versailles Paris et Paris Versailles) afin de ne pas créer de bouchon sur les voies de circulation

## **Stationnement**

Le Conseil approuve les mesures visant à dissuader au maximum le stationnement prolongé en surface et à favoriser les aires de dépose, de desserte, de livraison (marché) et de stationnement court réglementé pour l'accès aux commerces de proximité.

Il recommande de prévoir des dispositions anticipant sur les nouvelles technologies et sur les nouvelles réglementations.

Il recommande, selon les modes de déplacement, les mesures différenciées suivantes :

### *Stationnement des voitures*

1. Aménager des Bornes « zone bleue » permettant le stationnement gratuit de courte durée en surface.
2. S'agissant des aires de stationnement des voitures en sous-sol, le Conseil propose d'anticiper de futures modifications du PLU dans les termes suivants :

Le nombre de places de stationnement des voitures du parc privé doit être réduit à 1 emplacement par logement au profit de la zone publique de stationnement afin d'y réserver des emplacements banalisés ou équipés de bornes de recharge électrique pour :

- l'auto-lib et l'auto-partage
- l'usage privé par le biais de formules d'abonnement pour la journée, la nuit et le week-end.

#### *Stationnement des vélos et deux-roues motorisé*

1. Installer des parkings à vélos sécurisés (accrochage possible par le cadre) et pour les deux-roues motorisés, dans la zone de la ZAC et sa périphérie. Ces parkings devront être collectifs et gratuits. Certains emplacements pourraient accueillir 2 vélos maximum et être distribués dans la zone au voisinage de commerces.
2. Imposer pour tous les nouveaux immeubles, une zone de stationnement vélos avec points fixes, en rez-de-chaussée.
3. Prévoir des aires de stationnement souterrain public pour les deux-roues motorisées, avec possibilité de recharge électrique.

Le Conseil suggère également à l'intention de la municipalité, et ce, indépendamment de la charte, un certain nombre d'actions relevant de services nouveaux à prévoir sur la commune, à savoir :

1. Développer un parc de véhicules de transport en commun propre (Chavilbus et véhicules communaux).
2. Réajuster le nombre et la localisation des arrêts de bus à proximité immédiate de la ZAC-
3. Réaliser ou transformer les arrêts de bus en anticipant sur la réglementation à venir.
4. Création d'un service de « Taxibus » permettant aux usagers de prendre le bus à la volée, et de les déposer au Centre ville et les lieux stratégiques (gares, écoles, mairie etc...)
5. Création d'un taxi collectif pour desservir les lieux du type « grandes gares de la région parisienne » et aéroports.
6. Instaurer une centrale de co-voiturage pour les communes de l'Arc de Seine (et au-delà) permettant pour les utilisateurs, d'une manière transparente, d'accéder à une base données nationale avec les services associés.

### **C. Le projet**

Le Conseil considère que les chapitres « maîtrise de l'énergie » et « gestion de l'eau » de l'avant projet de charte sont des préoccupations majeures de développement durable. Il approuve les propositions qui concernent les constructions de basse consommation d'énergie, l'approche globale de sobriété en énergie. Il approuve également la gestion séparée des eaux pluviales et des eaux usées. Toutefois, le Conseil considère que les objectifs proposés doivent être explicités ou sont insuffisants. De plus, le Conseil recommande que les préconisations de la Charte anticipent sur les nouvelles

technologies, incluent non seulement des objectifs de construction mais aussi ceux liés au fonctionnement ou à la gestion de l'espace de la ZAC.

Le Conseil recommande de rajouter des considérations plus précises comme suit :

### **Energie**

1. Les objectifs de consommation d'énergie par le label BBC Effinergie sont minimaux car ce label correspond à la future réglementation thermique applicable fin 2010 pour les bâtiments tertiaires et en 2012 pour les logements. Le Conseil propose d'étudier la possibilité d'une exigence supplémentaire : par exemple BBC – 20% ;
2. Quant à la maîtrise des consommations d'énergie pour les parties communes des logements (éclairage et ascenseur), le Conseil demande à la maîtrise d'œuvre d'identifier les consommations d'énergie correspondantes et d'étudier plusieurs solutions pour les réduire.
3. Le conseil approuve les mesures visant la récupération de l'énergie solaire thermique, mais il souhaite que des études de faisabilité soient faites pour d'autres sources d'énergies renouvelables, à savoir :
  - o La géothermie très basse énergie avec pompe à chaleur sur sous-sol (pieux verticaux) ou sur eau souterraine (nappe, source).
  - o La récupération de chaleur sur eaux usées ;
  - o Le solaire thermique pour l'eau chaude avec obligation d'y recourir pour les logements ;
  - o Faire des réservations sur les constructions pour pouvoir installer du photovoltaïque ou de l'éolien ;
4. S'agissant du chauffage urbain, le Conseil propose d'étudier le mix énergétique à utiliser en termes économique et écologique et poser la question de l'évolution à terme envisagé pour la cogénération (actuellement au gaz).
5. Le Conseil recommande d'éviter l'usage de l'air conditionné sauf pour des installations spécifiques justifiées

### **Bilan carbone**

Le Conseil demande pour chaque bâtiment l'affichage des émissions de carbone « construction et exploitation » à la conception du bâtiment et à sa livraison.

### **Conception bioclimatique**

Le Conseil recommande que les bâtiments soient conçus en tenant compte de considérations bioclimatiques (ensoleillement, vents) et de mettre en œuvre des actions minimisant les déperditions thermiques, et optimisant

l'usage du soleil et de la ventilation pour le confort été et hiver. Les propositions plus détaillées sont reportées en annexe 1.

### **Esthétique/cohérence architecturale**

Le Conseil est soucieux de l'esthétique et de la cohérence des constructions nouvelles de la ZAC. Il propose :

1. Un paysage aéré, c'est à dire créer des vues, ne pas avoir l'impression de marcher entre deux murs de béton ;
2. Une coordination architecturale entre les différents îlots, sans exiger qu'ils soient semblables mais qu'il y ait un « lien » entre eux ;
3. De mettre aussi des contraintes sur la rénovation des bâtiments conservés pour qu'il y ait un lien avec les constructions neuves et programmer à minima le ravalement des bâtiments existants situés dans le périmètre du centre ville et aux abords.
4. Vérifier pour l'espace public, que les conditions d'ensoleillement et de confort de la nouvelle place du marché pour que l'opération soit un succès ;

S'agissant de l'éclairage public, le Conseil propose

1. Ne pas éclairer le ciel et éviter la pollution visuelle nocturne ;
2. Asservir l'éclairage à la luminosité extérieure – prévoir une gestion temporelle et à la détection de présence ;
3. Faire une étude de faisabilité du recours au photovoltaïque et/ou à l'éolien comme énergie pour l'éclairage ;

### **Bruit**

Le Conseil approuve les mesures de limitations des nuisances sonores proposées dans l'avant projet de charte. Il souhaite y ajouter :

1. Une isolation très poussée des constructions contre les nuisances de bruit extérieures et entre les logements (au-delà de la réglementation, voir exigences du label Habitat & Environnement) ;
2. Une isolation des cages d'ascenseur et les machineries ;
3. Un renforcement de l'isolation pour les riverains des places publiques, du marché et de la MJC ;
4. L'interdiction d'accès aux véhicules motorisés en dehors des rues.

### **Bâtiments Haute Qualité Environnementale et espace public**

Le Conseil recommande que les promoteurs mettent en œuvre un système de management environnemental ; en particulier, il propose :

1. d'apporter une attention très poussée à la qualité de l'air intérieur ;

- la minimisation des dépenses énergétiques ne doit pas induire une mauvaise qualité de l'air ;
  - matériaux de revêtements intérieurs avec des émissions de Composés Organique Volatils et formaldéhyde minimales voire nulles ;
2. de recourir à des matériaux appropriés :
- Rechercher des matériaux locaux ou d'intérêt patrimonial par référence à l'histoire)
  - Varier les types de matériaux (éviter le tout béton, utiliser du bois certifié) ;
  - Choisir des matériaux auto-nettoyants pour les façades (revêtements et vitrages) ;
  - Mettre en œuvre des matériaux anti-dérapants.
  - Matériaux à faible énergie grise (énergie nécessaire à l'élaboration et au transport d'un matériau) ;
  - Faire le bilan carbone comparatif des différentes propositions de matériaux ;

### **Fonctionnalités/Entretien/Gestion**

Le Conseil recommande que les questions relevant de l'exploitation de la ZAC soient prises en compte dès la conception de l'ensemble.

1. S'agissant de la gestion des déchets :

- Des locaux pour déchets avec surface adaptée aux exigences du tri sélectif ;
- L'étude de la circulation des camions de collecte de manière à minimiser leur circulation à l'intérieur du périmètre du centre ville et à minimiser les nuisances pour les habitants ;
- L'étude de la faisabilité de la collecte par aspiration ;
- La mise en place le tri sélectif dans les espaces publics ;
- L'installation de composts et le ramassage des déchets verts ;

2. La mise en œuvre d'un accès Internet à très haut débit sur l'ensemble du centre ville pour favoriser la possibilité de télétravail ;

3. Instaurer le principe de mixité, c'est-à-dire :

- Prévoir un hébergement des personnes âgées et des personnes en situation de handicap (logements et foyer d'accueil) ;
- Prévoir des logements pour étudiants ;
- Etudier la faisabilité d'hébergement mixtes (personnes âgées et étudiants)

- Prévoir les rez de chaussée de tous les immeubles de manière à ce qu'ils puissent avoir plusieurs fonctionnalités et que celles-ci puissent évoluer dans le temps : activité, service (garde d'enfants), commerces, logement.

#### 4. Entretien/gestion

- Réduire les coûts d'entretien des bâtiments (revêtements de façade, baies vitrées, toitures...) : accessibilité, nature des matériaux... ;
- Prévoir des gardiens pour les immeubles de logements et une loge pour les accueillir (lien social, gestion de l'entretien) ;

### **Sécurité/Sûreté**

Le Conseil est attentif à accroître la sécurité sur la ZAC. Il propose :

1. D'éviter les recoins sombres ;
2. Dans les espaces publics, avoir toujours des vues dégagées ;
3. De prévoir des lieux de vie pour les jeunes : espaces verts avec bancs, abris
4. D'envisager un mur à tags.

### **Eau**

Le Conseil approuve l'installation de systèmes de récupération des eaux pluviales et leur usage. Il recommande d'examiner les solutions comme celles permettant de retenir l'eau de pluie en dehors des cuves enterrées : toiture végétalisée, toiture « stockante » ; il propose d'étudier la faisabilité en coût global de la récupération des eaux pluviales du site non seulement pour l'arrosage des espaces verts, mais pour le nettoyage des espaces extérieurs, l'alimentation de fontaines et les chasses d'eau ;

Le Conseil propose en plus de

1. Limiter l'imperméabilisation des espaces publics : privilégier les matériaux perméables ou semi-perméables et les espaces verts en pleine terre ;
2. Dans les logements :
  - 1 compteur par logement pour suivre et contrôler sa consommation d'eau ;
  - équiper tous les logements d'équipements hydro-économiques ;
  - Se poser la question de privilégier les douches par opposition aux baignoires ;
3. Contrôler les fuites (logements et espaces publics).
4. Faire du thème de l'eau (et du Ru Marivel) un élément du marquage urbain, du "supplément d'âme" à donner à la ZAC

## Paysage et biodiversité

Le Conseil recommande pour les espaces publics, que soient mise en œuvre le principe d'intégration de la végétation adaptée aux zones urbaines et de prévoir leur durabilité sur le long terme. Le Conseil propose de :

1. Prévoir des espaces verts dans les espaces publics ;
2. Prévoir une gestion raisonnée de ces espaces verts : limitation des produits phytosanitaires ;
3. Éviter les espèces allergisantes ;
4. Planter des espèces indigènes et non invasives ;
5. Mettre en œuvre autre chose que du gazon, par exemple des prairies fleuries, des jeux de boule.... ;
6. Plantation en pleine terre : 1 m de profondeur minimum ;
7. Éviter les arbres en pot ;
8. Planter les arbres à bonne distance des habitations pour éviter les tailles fortes qui rendent les arbres malades ;
9. Faire une étude de conservation des arbres existants sur le site ;

S'agissant des bâtiments, le Conseil propose aussi :

10. de réaliser des terrasses végétalisées sur les bâtiments ;
11. d'éviter les murs végétalisés coûteux à l'entretien.

Par ailleurs, et indépendamment de la charte, le Conseil attire l'attention de la Municipalité sur les points suivants :

1. Le suivi de la consommation d'énergie pour les bâtiments devrait être fondé sur des calculs faits avec des logiciels de simulation thermique dynamique, qui reflètent bien mieux la réalité que les moteurs de calcul réglementaires ;
2. La commune doit être encouragée à exercer ses nouveaux droits pour "imposer" des commerces de bouche ou de restauration (notamment dans la ZAC) afin d'en développer l'attractivité.
3. S'agissant de mesures relatives à la sécurité, l'implantation des boîtes aux lettres devrait se faire dans des sas avant les entrées dans les immeubles.
4. Le Conseil demande de pouvoir émettre un avis sur les cahiers des prescriptions techniques et environnementales qui seront annexés aux cahiers des charges de cession des lots.

Supprimé : ¶

-----

## Annexe 1

### Propositions détaillées pour la conception bioclimatique des bâtiments

1. Implanter les bâtiments en fonction de l'ensoleillement et des ombres portées (apportées par les bâtiments avoisinants) de manière à ce que chaque bâtiment puisse profiter au maximum des apports solaires ;
2. Tenir compte des vents dominants pour la ventilation en été des bâtiments et le confort des espaces extérieurs ;
3. Favoriser dès que possible la ventilation naturelle pour le confort d'été : logements et espaces tertiaires « traversants » ;
4. Mettre en place une sur-ventilation nocturne pour le confort d'été (naturelle ou mécanique) ;
5. Prévoir des protections solaires extérieures sur toutes les baies vitrées des façades exposées au soleil ;
6. Privilégier une certaine compacité dans le volume des bâtiments pour limiter les surfaces de déperdition thermique ;
7. Isoler toute l'enveloppe du bâtiment par l'extérieur pour limiter les déperditions thermiques par les parois ;
8. Mettre en œuvre des baies vitrées à faible déperdition thermiques en maximisant les implantations aux sud, est et ouest pour favoriser les apports thermiques gratuits (avec protections solaires pour le confort d'été) et en minimisant les ouvertures au nord.