

# Avis sur le PADD

## *Version approuvée par le Conseil Communal de Développement Durable le 19 mars 2011*

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), dans sa version du 27 janvier 2011, se présente comme l'expression d'une vision stratégique pour le développement de la commune à long terme. Le Conseil Communal de développement Durable (nommé « Le Conseil » dans le reste du document) apprécie les axes d'orientations proposés, néanmoins il constate un manque de dispositions essentielles. Il propose pour cette raison de rajouter aux principales orientations indiquées dans le préambule du PADD :

- Une plus grande mixité sociale des logements
- Plus d'activités économiques locales permettant notamment de limiter les déplacements
- Un partage conforté de l'espace public entre les voitures, les transports en commun et les autres modes de déplacement

Le Conseil propose dans le présent avis d'enrichir certaines dispositions générales du document initial en respectant l'intitulé et l'esprit des trois chapitres du PADD. Le Conseil propose aussi des dispositions plus précises qui pourraient être reprises dans le règlement du PLU lui-même.

### **1. Construire l'équilibre et la qualité résidentielle dans l'ensemble urbain des Coteaux et du Val de seine**

#### **Le logement**

Le Conseil constate que le projet de PADD propose de maintenir le niveau de logements sociaux « entre 22 et 25% » à l'horizon 2020, ce qui est relativement faible au regard des besoins et des orientations de la Région (31-32%). Le Conseil constate également que la répartition de ces logements sur le territoire de la commune n'est pas évoquée, au regard des besoins de mixité sociale.

Le Conseil recommande donc de relever la part des logements sociaux autour de 30 % et d'assurer une mixité sociale dans la ville, avec une meilleure répartition sur le territoire de la commune, en réponse aux besoins des Chavillois de tous les types de catégories socio-professionnelles. Ceci concerne tous les programmes de type foyers (résidences sociales, maisons-relais, logements, foyers, hôtellerie sociale), les logements locatifs familiaux, socio-familiaux de plus de 4 pièces et les logements permettant l'accueil de jeunes de moins de 30 ans ainsi que les logements en habitat participatif<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> mode de gestion mutualisé du logement. Le concept est vaste : il se décline en autopromotion et coopératives d'individus réunis autour de projets d'immeubles individuels ou collectifs. Les habitants propriétaires, copropriétaires ou locataires se décident à gérer de façon collective un ensemble immobilier ou même un quartier : aménagements, locaux et services sont partiellement mutualisés.

Le Conseil recommande également d'afficher une politique en faveur d'un habitat intermédiaire entre logement social et logement privé, avec des dispositions financières permettant de compenser les prix très élevés du m<sup>2</sup> sur Chaville. S'agissant de mesures sur les logements existants, le Conseil recommande de travailler le règlement d'urbanisme pour permettre la préservation des petites parcelles et l'accessibilité des logements à des primo-accédants.

Le Conseil propose enfin que le zonage lui-même soit compatible avec une intégration sociale.

### **L'économie locale**

Le Conseil constate que le projet de PADD propose de « conforter l'économie résidentielle » c'est-à-dire les services aux résidents (commerces, services de proximité, etc.). Il n'est pas envisagé la création d'emplois tertiaires locaux. Sans proposer la construction de bureaux, le Conseil propose que la Commune suscite l'émergence de nouvelles activités de la nouvelle économie durable (pépinière de micro-entreprises, centre de mutualisation de services pour le télétravail, etc.) et ne pas laisser la ville dans son rôle de ville « dortoir », une ville où le Chavillois quitte son domicile le matin pour aller travailler dans une autre ville et rentre dormir le soir à la maison. Le Conseil recommande aussi d'encourager la mixité entre les fonctions d'habitat, d'équipements publics, de commerces et d'activités sociales, d'artisanat, d'activités culturelles, voire culturelles, au sein de mêmes bâtiments et îlots. Le Conseil considère qu'il est important de conserver une mixité fonctionnelle et socio-économique pour qu'une ville puisse durer.

Le Conseil recommande, pour permettre l'accès à l'emploi des Chavillois à proximité des logements pour limiter les déplacements, en accord avec une demande exprimée lors des Etats Généraux, les mesures suivantes :

- Contribuer à diversifier l'offre d'emploi notamment par le maintien et l'accueil d'une économie de proximité tels que les commerces, les services, les PME-PMI, l'artisanat, l'économie culturelle...
- Accueillir des pépinières d'entreprises, des petites résidences à vocation tertiaire (sans rivaliser avec les pôles régionaux que sont Vélizy, Issy ou Boulogne), inventer des espaces dédiés à partager par les Chavillois qui font du télétravail
- Accueillir des structures d'économie sociale et solidaire
- Accueillir des activités favorisant une économie durable et décarbonée

## **2. Composer une ville de quartiers et valoriser l'espace public pour animer, relier et unir**

### **Les transports et le stationnement**

La Ville de Chaville se doit de prendre une position de pointe en matière de partage de l'espace public entre les voitures, les transports en commun et les modes de circulation douce, et ceci, au-delà du plan de limitation de vitesse déjà en vigueur. En effet, les

conducteurs de voitures doivent intégrer l'idée que les autres modes de circulation sont au moins d'égale priorité dans les zones 20 et 30. De plus, l'espace public étant par essence réduit et donc rare, le partage de son utilisation pour le stationnement doit être flexible et optimisé entre la journée, la nuit, les jours de semaine et les jours fériés pour qu'un maximum de Chavillois puissent en profiter.

Le Conseil propose donc les dispositions suivantes :

#### *Circulation des transports en commun*

Le Conseil approuve les actions proposées en faveur de l'accessibilité des Personnes à Mobilité Réduite. Il propose aussi de préciser dans le texte que les aménagements des arrêts de bus se feront par la mise en conformité au Schéma Directeur d'Accessibilité sur les axes nord-sud (Rue Anatole France et Rue de Jouy) et Est-Ouest (Avenue Roger Salengro).

S'agissant de promouvoir la mobilité durable des transports en commun, Le Conseil propose de favoriser la fluidité et la régularité des lignes de bus ainsi que la circulation des vélos avec la définition d'une « onde verte » pour l'axe nord-sud. Une telle voie permet à un usager qui emprunte un axe équipé de plusieurs feux tricolores de voir se présenter à lui successivement le feu vert sur chacun des carrefours pour autant qu'il roule à une vitesse voisine de la vitesse de l'onde verte, c'est-à-dire entre 20 km/h et 45 km/h, l'usager ne s'arrêtera pas au feu rouge s'il respecte ces vitesses.

#### *Circulation des vélos et des piétons :*

Le Conseil approuve le plan de réglementation de la vitesse mis en place sur le territoire de la commune mais propose d'aller plus loin pour que les cyclistes et les piétons trouvent véritablement leur place dans la commune. Dans les zones 30 et 20, il paraît important au Conseil que la sécurité de circulation des vélos et des piétons soit renforcée et que pour les automobilistes, la priorité des vélos et des piétons soit affichée. Le Conseil propose :

- de revoir les plans de circulation des vélos sur les coteaux, indépendamment des sens uniques imposés aux voitures, afin de leur éviter d'emprunter les voies départementales en prenant en compte la topographie des lieux.
- de prévoir progressivement et sélectivement, un plan de passage au double sens cycliste dans les rues à sens unique des zones 30 et 20
- de reconsidérer pour les voies 30 en particulier, un plan de marquage au sol permettant de montrer la priorité aux vélos (avenue de la République en particulier)
- de prévoir un passage en zone 30 sur la route du Pavé de Meudon (pour rappeler la priorité aux cyclistes) et interdire la circulation à moteur les samedis et dimanches.
- de prendre les dispositions en liaison avec les exploitants des transports en commun, pour que les vélos puissent circuler dans les voies de bus, dans les cas où celles-ci existent.

#### *Stationnement.*

Le Conseil propose de promouvoir le stationnement public partagé, c'est-à-dire de limiter le nombre de places de parkings privatives (pour les logements individuels et collectifs) et propose en contre partie de mutualiser les places de stationnement public.

Par exemple, les emplacements durant la journée, la nuit et le week-end pourraient être gérées par le biais de formules d'abonnement distinctes. Les emplacements disponibles dans la journée pour les supermarchés pourraient devenir des emplacements résidentiels la nuit, par un accord avec les entreprises concernées. Dans les parkings publics souterrains (Atrium et centre ville), la part des emplacements publics devraient être augmentée.

Le Conseil propose d'installer des parcs de stationnement permettant l'accrochage sécurisé des vélos, notamment près des gares, les logements collectifs et les lieux publics. En particulier, le Conseil demande de prévoir aussi les normes de stationnement pour les vélos dans les constructions.

### **3. Exploiter et développer les atouts environnementaux de Chaville**

Le Conseil approuve les orientations en vue de la préservation des forêts de la commune. Toutefois, Le Conseil attire l'attention sur la nécessité de prendre des mesures concrètes contre l'urbanisation rampante des lisières, le grignotage constant et la fragmentation de la forêt, en limitant au maximum les pistes cyclables, les circuits sportifs aménagés, les constructions non pérennes du type centre équestre ou de loisirs ou accro-branches permanents, ainsi que les activités de loisirs dévastatrices comme le moto cross.

#### **Ecosystèmes urbains**

Le Conseil propose :

- d'enrichir et diversifier les flores des squares, d'augmenter les espaces verts en pleine terre en privilégiant au maximum les systèmes de végétalisation sur les toits et terrasses, les parkings gazonnés (dalles végétalisées, dalles gazon), les berges des voies ferrées par l'usage de prairies fleuries, ...
- de maintenir ou réintroduire des petits espaces végétaux partout où cela est possible (pied d'immeubles,...), herbes folles au pied des arbres,
- de faciliter ou même de rendre obligatoire dans le cas de rénovation de bâtiments en cœur de ville, ainsi qu'au niveau des permis de construire de maisons ou d'immeubles, l'installation d'espaces spéciaux en des endroits stratégiques pour la flore et la faune (nichoirs à martinets, chauve-souris, hirondelles, faucon pèlerin, etc...) afin de pallier à la diminution ou la disparition de ces espèces dans la commune, et d'hôtels à insectes, tout en évitant l'implantation d'espèces opportunistes comme les pigeons de ville.
- de promouvoir l'installation de ruches dans des espaces dédiés.
- d'être vigilants et éradiquer les essences végétales invasives ou allergènes et dans l'espace urbain et en forêt en liaison avec l'ONF : bambous, laurier de Caucase, renouée du Japon, plante à papillons qui n'ont pas de prédateurs (pas de mammifère herbivore) où les insectes et oiseaux ne s'installent pas.
- de lutter contre la pollution lumineuse d'éclairage public.

Le Conseil est en complet accord avec l'encouragement de la pratique du jardinage. S'agissant des jardins familiaux, partagés, Le Conseil recommande de :

- Réserver du foncier dédié aux potagers et aux vergers afin de répondre à une demande sociale de plus en plus forte et pour les cantines municipales.
- Rendre non constructible certaines zones comme celles des jardins du quartier de Châtres- Sac.
- Rechercher un accord avec le Réseau Ferré de France pour que les talus ferroviaires soient utilisés pour des potagers.

S'agissant de préserver la ressource en eau, le Conseil approuve les orientations sur une meilleure gestion de l'eau et de l'assainissement sur projet de PADD. Le Conseil propose aussi

- de repérer les lieux où l'eau est présente sous différentes formes avec l'élaboration d'un plan détaillé pour préserver cette eau naturelle et la faune associée (amphibiens).
- de ne pas envoyer l'eau des sources dans le réseau d'assainissement, créer des zones humides de phyto-filtration afin que l'eau soit utilisable par les particuliers pour l'arrosage des jardins (exemple des quartiers de l'Ursine et des Châtres-sac.)
- d'imposer la gestion à la parcelle des eaux pluviales pour les constructions neuves et les réhabilitations majeures (rétention avant envoi dans le réseau ou infiltration).
- d'imposer un débit limité des rejets d'eaux pluviales au réseau d'assainissement.
- de gérer les eaux pluviales des espaces publics avec des systèmes alternatifs (noues, filtres plantés .....

### **Agir sur la performance du bâti**

Compte tenu des enjeux environnementaux, il sera nécessaire de favoriser l'architecture durable, pour les nouvelles constructions (soumises à la réglementation), mais surtout pour les rénovations / extensions / surélévations.

Actuellement, les surinvestissements liés à l'architecture durable en rénovation ne sont amortis par les économies d'énergie qu'à très long terme (15 ou 20 ans). Le Conseil propose une mesure incitative jouant sur la mise en œuvre raisonnée du bonus de COS. Le bonus serait estimé de sorte à ce que la survaleur générée par les surfaces complémentaires créés compense le surinvestissement d'« architecture durable ». Le niveau de base du COS serait en-dessous de la cible pour que le COS bonifié devienne le niveau « normal ».

Le Conseil recommande que tous les travaux d'extension ou de surélévation s'accompagnent si possible du traitement thermique du reste du bâti.

Les toitures végétalisées jouent un rôle dans la rétention d'eau, la biodiversité et l'isolation thermique et la lutte contre les îlots de chaleur urbains. Le Conseil recommande qu'elles soient favorisées par une disposition incitative sans pour autant être comptabilisées comme un espace vert et éviter ainsi qu'elles puissent devenir un contournement des règles de densification.