

# Plan Local d'Urbanisme intercommunal



**Pensons l'avenir  
du territoire**



Compte-rendu Atelier PLUi  
Châtenay-Malabry - 25 novembre 2021



# Informations générales



## Déroulement global de l'atelier

**Date & lieu de l'atelier :** jeudi 25 novembre 2021, de 18h30 à 21h15, salle polyvalente Jules Verne, Châtenay-Malabry



**Nombre de participants :** environ 35 participants



### Présents à la tribune :

Carl SEGAUD, Maire de Châtenay-Malabry, 9e Vice-Président de Vallée Sud – Grand Paris en charge de la voirie, de l'aménagement, du stationnement et de la politique de la ville



Mariam SHARSHAR, Adjointe au Maire à l'Urbanisme et aux Travaux



Franck CHARPENTIER, Directeur de l'urbanisme de l'Habitat et de l'Observatoire urbain, Vallée Sud – Grand Paris

Marie BLANZE, Responsable Service Planification Urbaine, Vallée Sud – Grand Paris

Jean-Baptiste AUSTRUY, Chef de projets, Espace Ville

Marie FONTAINE, Chargée d'études, Espace Ville

Kyvan FARZAMI, Directeur d'études, Aire Publique

Aymeric LEGEAI, Consultant chef de projets, Aire Publique

### Déroulé de l'atelier :

Temps 1 (plénière, environ 30 minutes) : Mot d'introduction des élus / présentation du déroulé de l'atelier / présentation de la démarche d'élaboration du PLUi / présentation du diagnostic et des enjeux issus du diagnostic par entrées thématiques.

Temps 2 (travaux en tables rondes, environ 1h40) : temps de travail sur les quatre thématiques majeures du diagnostic (Habitat & formes urbaines / Economie / Déplacements / Environnement & cadre de vie). Aidés de supports cartographiques communaux et territoriaux, mais également de fiches de travail et mémos du diagnostic, chacune des tables traite les quatre thématiques présentées plus haut.



## Les propositions phares de l'atelier en bref

- ▶ Préserver les espaces de nature et de pleine terre, qui font l'identité et la qualité de vie de Châtenay-Malabry, et qui constituent des éléments majeurs de lutte contre les îlots de chaleur urbains ;
- ▶ Promouvoir une mixité bâtie, fonctionnelle et sociale ;
- ▶ Renforcer la place des mobilités douces et actives (élargissement des trottoirs, développement des itinéraires cyclables) et plus globalement, assurer un partage des différents modes de déplacements ;
- ▶ Concernant les nouveaux programmes, faire en sorte qu'ils soient énergétiquement sobres et insérés dans le paysage.

## Synthèse des avis et contributions

### Habitat & formes urbaines

- ▶ Pas d'uniformité entre des bâtiments au sein d'une même rue (x3), plus particulièrement le long de l'avenue de la Division Leclerc...
- ▶ Existence d'un patrimoine urbain remarquable (Cité Jardin) ;
- ▶ Des superficies moyennes d'appartements en baisse (x2), donnant parfois lieu à une taille des logements non adaptée à son occupation effective (par exemple un logement de 4 pièces d'une superficie de 60m<sup>2</sup>) ;
- ▶ Des zones pavillonnaires (x2) et une présence non négligeable d'espaces verts, garantes d'un cadre de vie agréable, pour lesquels une attention doit être portée...
- ▶ Perception d'une présence importante de logements collectifs ;
- ▶ Absence de mixité sociale dans certains quartiers ;
- ▶ Une densification qui peut nuire à l'identité villageoise de Châtenay-Malabry (x2), d'autant plus que la justification de l'objectif de densification a été remis en cause à la table n°4, compte-tenu de l'évolution des tendances de l'habitat post-Covid.

- ▶ Des constructions parfois manquent de recul par rapport au trottoir, donnant lieu à des rues ou trottoirs étroits.
- ▶ Conserver de la pleine terre dans les parcelles (x2) ;
- ▶ Avoir de la mixité sociale dans chaque quartier (x2) ;
- ▶ Intégrer la dimension environnementale au cœur de l'habitat (bâtiments à énergie positive...) et travailler sur l'isolation thermique et phonique des bâtiments (x2) ;
- ▶ Prévoir un confort renforcé dans les logements collectifs avec plus de services (locaux collectifs...) et d'équipements collectifs (salle commune, appartement de passage, laveries...) (x2) notamment dans la Cité-jardin ;
- ▶ Maîtriser les zones de densification ;
- ▶ Eviter l'étalement urbain ;
- ▶ Revoir les règles de distances entre bâtiments ;
- ▶ Conserver les espaces de nature et de pleine terre au sein du quartier de la Cité Jardin, notamment entre les bâtiments ;
- ▶ Proposer une offre de logements adaptées aux personnes à mobilité réduite (PMR) ;
- ▶ « Oser » la liberté architecturale ;
- ▶ Réfléchir aux enjeux relatifs à la proximité entre domicile et lieu de travail, et plus globalement à la place du télétravail ;
- ▶ Conserver un équilibre entre densification imposée par l'Etat et maintien du cadre de vie ;
- ▶ Proposer la mise en place de « jurys citoyens » pour l'attribution de permis de construire concernant de grands programmes immobiliers
- ▶ Prévoir davantage de salles communales à disposition des associations ;
- ▶ Débat sur le choix de démolition reconstruction ou réhabilitation / quelle empreinte carbone
- ▶ Prévoir des locaux vélos & poussettes dans les logements collectifs.

## Déplacements

- ▶ L'avenue de la Division Leclerc, un axe structurant pour la ville ;
- ▶ Des problématiques en matière de mobilités douces en dehors de la Coulée Verte (x4) pour relier les pôles structurants de la ville, et des trottoirs étroits sur certains axes, conduisant à des situations d'insécurité pour les modes doux & actifs...
- ▶ ...mais une topographie qui peut contraindre les modes doux et actifs.
- ▶ Des conflits d'usage existants entre divers modes de déplacement.
- ▶ Une offre de transport lourd (fiabilité du RER B) et de bus perfectible (x2), notamment en matière de fréquences ;
- ▶ Une ville caractérisée par un important trafic de transit ;
- ▶ Une vision ne faisant pas l'unanimité sur le stationnement des véhicules : certains souhaitent qu'il soit développé, d'autres non afin de réduire l'usage de la voiture. Aussi, il existerait des conflits d'usage entre résidents Chatenaisiens et personnes venant de l'extérieur concernant le stationnement.

- ▶ Améliorer les cohabitations entre différents usagers de la route et tendre vers des voiries partagées (x4).
- ▶ Améliorer les cheminements piétons, en travaillant par exemple la largeur et la sécurité des trottoirs (x4) - indispensable pour les personnes à mobilité réduite - et en proposant des cheminements qualitatifs vers les espaces de nature structurants (forêt de Verrières, Vallée aux Loups...);
- ▶ Développer le stationnement vélo (x2) et promouvoir une mobilité raisonnée adaptée à l'usage ;
- ▶ Augmenter le nombre de bornes de recharge pour les véhicules électriques, tant sur la voie publique qu'au sein des futures constructions (x2) ;
- ▶ Renforcer la fréquence du RER B ;
- ▶ Développer le concept de RER V (Réseau régional de routes cyclables), sur l'axe Salengro.
- ▶ Ne pas « oublier » l'usage de la voiture, qui constitue une bonne partie des déplacements quotidiens...
- ▶ ...tout en réduisant la part des mobilités carbonées, par exemple en développant l'usage des transports collectifs, en ayant recours de manière plus systématique au covoiturage ou en développant l'autopartage avec des véhicules électriques.
- ▶ Développer une offre de transport adaptée pour les personnes à mobilité réduite ;
- ▶ Renforcer la desserte en transports en commun vers la Gare d'Antony plutôt que celle de la Croix-de-Berny.



## Economie

- ▶ Un tissu économique peu pourvoyeur d'emplois, notamment en raison de l'absence de zone économique structurante dans la commune ;
- ▶ Une offre commerciale de proximité limitée (pas de librairie), et des commerces de proximité et des artisans qui disparaissent peu à peu, proximité du centre de Vélizy qui n'aide pas à l'animation de la commune. Le projet Centrale peut constituer une réponse mais partielle ;
- ▶ Une absence de lieu attractif pour la concurrence ;
- ▶ Quelle sera l'économie résiliente de demain ? Comment notre territoire s'adaptera ?
- ▶ Enjeu de l'amélioration de la desserte pour favoriser l'emploi
- ▶ Développer les locaux de coworking et, plus globalement, adapter l'offre de bureaux à la demande et aux nouvelles formes de travail (x2) ;
- ▶ Être proactif pour attirer commerçants et artisans (x2), en proposant des locaux adaptés (pépinières ...) et en s'inscrivant dans une filière de niche (métiers liés à la rénovation et au développement des cycles courts) ;
- ▶ Offre de soins médicaux / maisons de santé à augmenter
- ▶ Favoriser la mixité logements / emplois.

## Environnement & cadre de vie

- ▶ Une qualité thermique très variable selon le bâti ;

- ▶ Une part importante d'espaces verts au sein de la commune, parfois « victimes de leurs succès » et saturés ;
  - ▶ Des clôtures opaques / murets qui peuvent nuire à la bonne circulation de la faune ;
  - ▶ Un paysage qui aurait tendance à s'homogénéiser.
- ▶ Préserver / entretenir / renforcer les espaces de nature dans la ville - vecteurs de l'identité Châtenaisienne - notamment dans la Cité-Jardin, et lutter contre les îlots de chaleur urbains (x4) - conserver les 50% de couverture de la commune en espace vert / naturel ;
  - ▶ Réduire l'artificialisation des sols (x3) pour lutter contre les îlots de chaleur urbains, favoriser la pleine terre ;
  - ▶ Respecter les trames vertes (x2) / bleues et noires ;
  - ▶ Promouvoir le développement d'une continuité verte le long de l'Avenue Jean Jaurès, et plus globalement les éléments de nature en ville (linéaires d'arbres, jardins privés, clôtures permettant



le passage de la faune...) (x2) ;

- ▶ Promouvoir un bâti énergétiquement sobre et plus globalement, respecter les objectifs environnementaux dans les programmes immobiliers (x2).
- ▶ Relier entre eux les espaces de nature présents dans la commune (Vallée aux Loups, Arborétum) mais également ceux extérieurs à la commune (Parc de Sceaux) ;
- ▶ Préserver les sites emblématiques de Châtenay-Malabry : La Cité Jardin, les cônes de vue sur le grand paysage ;
- ▶ Créer des parcs municipaux près des lieux de vie ;
- ▶ Remettre les rus à découvert ;
- ▶ Développer la géothermie ;
- ▶ Promouvoir des initiatives telles que le compostage commun.

