

ELBORATION DU PLUi de GPSO  
ATELIER PUBLIC POUR UNE VILLE ACCUEILLANTE : COMMENT SE LOGER SUR LE  
TERRITOIRE ?  
30 mars 2023

**Objectif** : Comment répondre aux besoins de logement sur le territoire, tout en répondant aux enjeux de mixité sociale et de fluidité des parcours résidentiels ? Identifier les objectifs prioritaires et les outils réglementaires pour les mettre en œuvre.

**Durée** : 2h (18h30 – 20h30)

**Lieu** : Atrium de Chaville

**Participants** : 14

**Déroulé des ateliers** :

- Travail sur table : répartition en 2 groupes – chaque groupe guidé par un animateur priorise 3 objectifs parmi 10 propositions puis échange sur les outils existants pour mettre en œuvre les objectifs.
- Restitution en plénière avec les 2 rapporteurs.

**Table 1**

Objectifs retenus	Faciliter l'accueil des familles	Faciliter l'évolution des constructions existantes pour créer des logements	Favoriser la mixité à l'échelle d'un immeuble et d'un quartier
<b>Justifications</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Lutter contre le déficit migratoire constaté</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Limiter la création de logements par construction neuve et urbanisation d'espaces</li> <li>• Préserver les espaces verts en privilégiant la reconversion des bâtiments existants et la surélévation</li> <li>• Accompagner le renouvellement du parc de logements individuels énergivores et peu qualitatif.</li> <li>• Capitaliser sur l'existant, lorsqu'il est remobilisable : bureaux obsolètes et vacants, maisons dégradées et/ou énergivores et peu qualitatives</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Faire société</li> <li>• Favoriser le vivre ensemble</li> </ul>
<b>Outils et actions à mettre en œuvre</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Des territoires d'accueil peut-être plus adaptés aux jeunes ménages plus mobiles, à l'image de la vallée centrale où le dénivelé impacte les déplacements</li> <li>• Favoriser la production de logements T3 – T4</li> <li>• Proposer des services partagés dans les immeubles, tels que la garde ou la buanderie</li> <li>• Améliorer la fluidité dans les grands logements, notamment dans le parc locatif social</li> <li>• Dans les constructions neuves, privilégier le stationnement enterré plutôt que le stationnement sur rue</li> <li>• Limiter la division de terrains</li> </ul> <p>Outils :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Hauteur des constructions neuves : limiter les hauteurs</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• L'un des participants considère que le renouvellement des tissus pavillonnaires pour créer des petits ensembles collectifs permettrait de gagner en qualité de vie, notamment par l'augmentation des espaces verts. Des RDC commerciaux ou services permettraient de dynamiser ces quartiers jusqu'alors résidentiels</li> <li>• Les autres participants considèrent que cette reconversion n'est souhaitable qu'en renouvellement de maisons dégradées/ énergivores. Dans le cas contraire, la préservation des maisons est souhaitée</li> <li>• L'un des participants évoque la nécessité de mieux associer les riverains dans les projets de densification en secteur pavillonnaire</li> <li>• Certains participants craignent qu'autoriser la mutation du pavillonnaire</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Proposer des services partagés dans les immeubles, tels que la garde ou la buanderie</li> <li>• Mutation du tissu pavillonnaire à condition de renouveler le parc individuel peu qualitatif : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Pour améliorer la qualité des logements</li> <li>- Pour créer des RDC commerciaux et services</li> <li>- Pour améliorer la mixité sociale</li> <li>- Avec une concertation des riverains</li> <li>- En préservant les espaces verts et les vues</li> </ul> </li> <li>• Favoriser la cohabitation personnes âgées et jeunes au sein des logements</li> </ul>

	<p>pour préserver le pavillonnaire</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Norme de stationnement à décliner pour limiter la division des logements</li> </ul>	<p>implique une sur-densification au bénéfice des promoteurs, qui impacterait négativement les riverains. Les outils de maîtrise de la construction sont présentés : OAP, limitation des hauteurs, alignement, distance à la rue, etc...</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Encourager la division de logements pour préserver le bâti, et accueillir plus de ménages</li> </ul> <p>Outils</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Utiliser les bonus de constructibilité sur hauteur, pas au sol</li> <li>- OAP sectorielles pour cadrer les extensions grâce aux prescriptions architecturales</li> <li>- Hauteur des constructions à augmenter pour favoriser la surélévation</li> </ul>	
<p><b>Points de vigilance</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Veiller à la disponibilité et l'accessibilité de services pour être attractif auprès des familles</li> <li>• Prévoir les conditions de mobilité pour toute la famille</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• La reconversion des bureaux ne doit pas freiner le développement économique, ni impacter l'emploi sur le territoire</li> <li>• La surélévation ne doit pas léser les propriétaires riverains</li> </ul>	

**Commentaires :**

- Les participants considèrent globalement que le territoire est suffisamment dense et ne souhaitent pas continuer à augmenter la population.
- Les participants soulignent les injonctions contradictoires, entre l'obligation de production de logements et la préservation du cadre de vie et des espaces verts.

**Table 2**

Objectifs retenus	Faciliter l'accueil des familles	Favoriser la reconversion des bureaux	Favoriser la mixité à l'échelle d'un immeuble et d'un quartier
<b>Justifications</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Répondre aux départs des familles</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Présence de bureaux vacants</li> <li>Mutation des modes de travail : télétravail</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Permettre de créer des quartiers où on vit et où on a tout à proximité</li> </ul>
<b>Outils et actions à mettre en œuvre</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Secteur de Taille Minimale de Logements (STML) avec des taux différents selon les communes mais avec une attention particulière portée aux secteurs déficitaires, notamment à Issy-les-Moulineaux et Boulogne-Billancourt</li> <li>Afin de diversifier l'offre, il est également proposé de permettre l'accueil de grands logements sociaux</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Faciliter les changements de destinations d'immeubles de bureaux en logements, notamment dans des secteurs monofonctionnels</li> <li>Profiter de la mutation de ces immeubles de bureaux pour :               <ul style="list-style-type: none"> <li>Encadrer la taille des logements (STML)</li> <li>Prévoir une part de logements sociaux</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Secteur de Mixité Sociale (SMS) : être ambitieux en termes de logement social aux abords des gares, sinon imposer de manière générale un minimum de 25% de logements sociaux dans les nouveaux programmes</li> <li>Bonus de constructibilité pour les rez-de-chaussée actifs, afin de favoriser la mixité fonctionnelle, dans les zones attractives (polarités existantes, gares...)</li> <li>OAP : prévoir dans les programmations des quartiers de gares, une mixité sociale et fonctionnelle</li> <li>Destinations élargies dans certains quartiers pour favoriser la mixité fonctionnelle (en lien avec la reconversion des bureaux en logements)</li> <li>Identifier des emplacements réservés pour la création de logements sociaux</li> </ul>

<b>Points de vigilance</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Le coût du foncier</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Veiller toutefois à maintenir des secteurs dédiés aux activités économiques pour conserver un équilibre entre emploi et logement</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Concernant les emplacements réservés : attention à ne pas mettre en difficulté financièrement la collectivité</li> </ul>
----------------------------	--	--	---

**Commentaires :**

- Il manquait, selon un participant, un objectif relatif à la maîtrise du foncier qui est indispensable pour ensuite permettre de dérouler les objectifs listés comme à prioriser.
- L'objectif « permettre la division de grandes maisons » aurait pu être élargi à la division de grandes propriétés afin de permettre de densifier, selon un participant.
- Un habitant s'inquiète de l'application de règles qualitatives dans un PLU : comment s'assurer qu'elles sont appliquées correctement ?