



**ETABLISSEMENT PUBLIC TERRITORIAL**

**GRAND PARIS SEINE OUEST**

**PLAN LOCAL D'URBANISME  
DE LA COMMUNE DE CHAVILLE**

Approuvé le 5 avril 2012

Modification n°1 approuvée le 17 décembre 2015

Modification n°2 approuvée le 15 février 2018

**0 – NOTE DE PRESENTATION DU PROJET DE MODIFICATION N°3**

**Projet de modification n°3**

**Dossier soumis à enquête publique**

---

Conformément aux articles R. 123-5 et R. 123-8 du Code de l'environnement, la présente note de présentation non technique précise les coordonnées du maître d'ouvrage ou du responsable du projet, plan ou programme, l'objet de l'enquête, les caractéristiques les plus importantes du projet, plan ou programme et présente un résumé des principales raisons pour lesquelles, notamment du point de vue de l'environnement, le projet, plan ou programme soumis à enquête a été retenu.

## 1. Coordonnées du responsable du Plan Local d'urbanisme

La personne responsable du projet de modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Chaville est Monsieur le Président de l'établissement public territorial Grand Paris Seine Ouest, sis 9 route de Vaugirard, 92 190 Meudon (Direction de l'Urbanisme – tel : 01 46 29 19 65). La procédure de modification du PLU a été engagée, après sollicitation du Maire de la commune de Chaville, à l'initiative du Président de l'établissement public territorial qui en établit le projet. Le projet de modification du PLU sera approuvé par le conseil de territoire de Grand Paris Seine Ouest après enquête publique.

## 2. Choix de la procédure de modification

En application des dispositions des articles L.153-36 et L.153-41 du Code de l'urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale décide de « *modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions* » sans pour autant entrer dans le champ d'application de l'article L. 153-31.

Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du Code de l'environnement par le Président de l'établissement public de coopération intercommunale lorsqu'il a pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- 4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code.

C'est dans ce contexte réglementaire et au regard des modifications du PLU envisagées que la procédure de modification a été retenue.

## 3. Objet de l'enquête publique

L'objet de l'enquête publique porte sur le projet de modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de la ville de Chaville, approuvé en date du 5 avril 2012.

## 4. Caractéristiques les plus importantes du projet de modification du PLU de Chaville

Le projet de modification porte principalement sur les points suivants :

➤ **Apporter quelques ajustements réglementaires dans la zone UR :**

L'objectif est de mieux traduire les orientations du PADD en termes de préservation des aspects architecturaux, paysagers et environnementaux des quartiers résidentiels et d'éviter leur dénaturation. Pour cela, il s'agit :

- d'augmenter les distances de retrait des constructions par rapport aux limites séparatives et entre constructions sur une même propriété,
- d'intégrer une emprise au sol maximale par bâtiment isolé,
- de renforcer le traitement qualitatif du dernier niveau des constructions, notamment en cas de surélévation,
- de garantir la préservation de certains cœurs d'îlot en précisant l'application de la bande de 20 mètres
- de limiter le nombre d'accès automobile par terrain.

➤ **Permettre une meilleure transition entre la zone UA (dense) et la zone UR (pavillonnaire) :**

Des règles spécifiques de transition entre la zone UA et la zone UR (retrait imposé et hauteurs abaissées sur une certaine distance, dans le cas où cette limite correspond à une limite séparative, et hauteur abaissée dans le cas où celle-ci correspond à une voie) sont introduites afin d'assurer une transition douce entre ces deux zones aux caractéristiques et formes urbaines différentes.

➤ **Atteindre un taux de logements sociaux respectant le seuil de la loi SRU :**

Concernant la création de logements sociaux, afin d'atteindre un taux de logements sociaux de 25% en 2025, il est proposé, en zones UA et UP, de baisser le seuil à partir duquel une part minimum de logements locatifs sociaux est imposée, tout en augmentant la part de logements locatifs sociaux imposée à partir de ce seuil.

➤ **Permettre la mise en œuvre d'une opération de démolition partielle et reconstruction du magasin « Monoprix » :**

Ce projet de requalification urbaine s'inscrit dans la continuité des opérations mises en œuvre aux abords de l'avenue Salengro et en particulier en centre-ville. Il permettra de garder une offre commerciale attractive et assurera une mixité sociale et générationnelle grâce à la réalisation d'une résidence services pour personnes âgées comportant 25% de logements locatifs sociaux. Dans le cadre de la procédure de modification, le projet bénéficiera d'un secteur spécifique (UAm) avec des règles particulières permettant sa réalisation :

- Maintien de la règle actuelle de mixité sociale,
- Règles spécifiques d'implantation (par rapport à la rue notamment),
- Emprise au sol non réglementée,
- Règle de hauteur adaptée à la configuration du terrain,
- Règle spécifique de stationnement pour prendre en compte le parking existant,
- Adaptation des exigences en matière de surface végétalisée.

➤ **Actualiser la règle de stationnement de manière à prendre en compte l'évolution du taux de motorisation et respecter ainsi le PDUIF :**

Parmi les autres orientations et objectifs de la procédure de modification du PLU, figure aussi la volonté d'actualiser la règle de stationnement de manière à prendre en compte le taux de

motorisation des ménages (1 voiture par ménage en 2019) tout en suivant les recommandations du PDUIF (Plan de Déplacements Urbains de l'Île-de-France). La modification permettra, de manière transversale, d'imposer 1,5 place par logement dans les secteurs situés à plus de 500 m des gares. A moins de 500 m des gares, les dispositions du Code de l'urbanisme moins exigeantes en matière de création d'aires de stationnement sont explicitement retenues afin de favoriser l'usage des transports en commun. Dans le secteur UAg, les nouvelles exigences en matière de création d'aires de stationnement pourront être diminuées de 20%.

➤ ***Créer un sous-secteur sur un site faisant l'objet d'une déclaration d'utilité publique :***

Un sous-secteur UAd est ainsi créé afin de maintenir les règles actuelles du PLU sur 5 parcelles faisant l'objet d'une procédure de déclaration d'utilité publique afin d'accueillir un programme mixte d'habitations (dont au moins 33% de logements locatifs sociaux) et de commerces.

➤ ***Développer des protections ponctuelles sur le plan de zonage :***

La présente modification est l'occasion d'instaurer des protections sur deux espaces verts et naturels sous la forme d'un nouvel espace vert protégé de 550 m<sup>2</sup> et du classement d'une parcelle de 868 m<sup>2</sup> en zone N. Ce dernier ajustement permettra de mettre en cohérence le zonage avec les caractéristiques du terrain.

➤ ***Gestion des antennes relais :***

La modification vise également à assurer une meilleure insertion paysagère des antennes relais en autorisant des antennes relais de plus grandes hauteurs afin d'inciter à leur regroupement et d'éviter ainsi la multiplication des petites antennes.

➤ ***Procéder à la rectification de quelques erreurs matérielles :***

Enfin le projet de modification permettra d'ajuster à la marge le zonage URpf, de procéder à la rectification de quelques erreurs matérielles constatées ou encore d'améliorer la rédaction de quelques règles ou dispositions sans en changer la nature.

➤ ***Mise à jour et ajout d'annexes***

Une carte des secteurs situés à 500 mètres autour d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre est ajoutée en annexe du PLU. De plus, les mises à jour suivantes sont effectuées : suppression du périmètre de la ZAC du centre-ville (la suppression de la ZAC est inscrite à l'ordre du jour du conseil territorial du 26 juin 2019), mise à jour de la carte du DPU, mise à jour du plan du réseau d'assainissement collectif.

## 5. Principales raisons pour lesquelles, notamment du point de vue de l'environnement, le projet de modification du PLU de Chaville soumis à enquête a été retenu

Ce projet de modification s'inscrit dans les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables qui prône l'équilibre et la qualité résidentielle dans l'ensemble urbain des Coteaux et du Val de Seine. Il a pour objectifs principaux de développer les atouts environnementaux de Chaville et d'accompagner la mise en œuvre des projets de renouvellement urbain.

Ce projet de modification aura donc un impact globalement positif sur l'environnement et le paysage et c'est pourquoi il a été retenu.

L'incidence sur l'environnement des différentes évolutions proposées sont détaillées ci-après.

- **Des modifications permettant de préserver l'identité des quartiers d'habitat individuel et d'affirmer leur rôle paysager et environnemental**

La modification permettra d'ajuster les règles des droits à construire dans ces quartiers (UR) dans l'optique de mieux préserver leur identité. L'objectif est de s'assurer que les règles encadrent suffisamment les évolutions dans le respect des formes urbaines existantes et du rapport bâti / non bâti. Certains ajustements comme la définition d'une emprise maximale par bâtiment isolé, l'augmentation des distances de retrait des constructions par rapport aux limites séparatives et entre constructions sur une même propriété ou encore l'ajustement permettant de garantir la bonne application de la bande des 20 mètres ont une dimension environnementale concrète et forte (maintien d'espaces de jardins et d'espaces perméables supports de biodiversité,). Par ailleurs, ces ajustements auront aussi pour conséquence de limiter une densification trop forte et insuffisamment maîtrisée des quartiers pavillonnaires avec les impacts que cela peut générer sur le cadre de vie et l'environnement.

Sur un volet plus paysager, la modification du PLU aura pour conséquence de mieux gérer la transition entre les zones denses de centralité (zone UA) et les zones moins denses à dominante pavillonnaire (zones UR), que ce soit dans le cas où la limite entre les deux zones correspond à une limite séparative (retrait imposé, hauteurs abaissées sur une certaine distance) ou dans le cas où cette limite correspond à une voie (hauteur abaissée).. En outre, en cas de surélévation, il est imposé un renforcement du traitement qualitatif du dernier niveau, par un travail sur les matériaux, les modénatures, l'agencements des baies entre autres, afin de créer une façade rythmée. Ces mesures oeuvrent en faveur de la préservation du paysage et d'une meilleure intégration urbaine des constructions.

- **Des modifications prônant un urbanisme de projet permettant un renouvellement urbain, une mixité fonctionnelle et générationnelle et l'atteinte des objectifs de mixité sociale**

Le projet de modification va permettre la mise en œuvre d'une opération de démolition partielle et reconstruction du magasin « Monoprix » situé sur l'avenue Roger Salengro et la réalisation, en partie supérieure, d'une résidence services pour personnes âgées comprenant 25% de logements locatifs sociaux. Ce projet de requalification urbaine s'inscrit dans la continuité des opérations mises en œuvre aux abords de l'avenue et en particulier en centre-ville. Il permettra de garder une offre commerciale attractive et assurera une mixité sociale et générationnelle. Un tel projet est vertueux du point de vue de l'environnement dans la mesure où il permet de densifier l'enveloppe urbaine sur des sites adéquats, en plein cœur de ville, à proximité des axes de transports, des commerces, des équipements.

Suivant la même logique, la modification intègre des ajustements permettant l'accueil d'un programme mixte d'habitations (dont au moins 33% de logements locatifs sociaux) et de commerces, projet devant faire l'objet d'une déclaration d'utilité publique. Cette mixité fonctionnelle permettra de limiter les nuisances sonores liées aux déplacements automobiles en promouvant une ville des courtes distances et favorisera l'usage des modes actifs.

Plus globalement, concernant la création de logements sociaux, le souhait de la commune est d'être volontariste afin d'atteindre un taux de logements sociaux respectant le seuil de la loi SRU (25% en 2025). Il est proposé, en zones UA et UP, de baisser le seuil à partir duquel une part minimum de logements locatifs sociaux est imposée, tout en augmentant la part de logements locatifs sociaux imposé à partir de ce seuil. Les exigences en matière de création d'aires de stationnement pour ce type de logements sont moindres favorisant ainsi l'usage des transports en communs.

- **Des protections environnementales élargies sur le plan de zonage**

La présente modification est l'occasion d'instaurer des protections sur deux espaces verts et naturels sous la forme d'un nouvel espace vert protégé de 550 m<sup>2</sup> et du classement d'une parcelle de 868 m<sup>2</sup> en zone N. Ces deux ajustements permettront de mettre en cohérence le zonage avec les caractéristiques du terrain et donc de pérenniser leur caractère naturel ce qui est positif du point de vue environnemental.

- **Suivre les recommandations du PDUIF et actualiser la règle de stationnement**

La modification consiste à actualiser la règle de stationnement de manière à prendre en compte le taux de motorisation des ménages (1 voiture par ménage en 2019) tout en suivant les recommandations du PDUIF (Plan de Déplacements Urbains de l'Île-de-France). La modification permettra, de manière transversale, d'imposer 1,5 places par logement dans les secteurs situés à plus de 500m des gares. A moins de 500m des gares, les dispositions du code de l'urbanisme moins exigeantes en matière de création d'aires de stationnement sont explicitement retenues afin de favoriser l'usage des transports en communs. Dans le secteur UAg, au plus près des gares, la possibilité de diminuer de 20% les nouvelles exigences en matière de création d'aires de stationnement renforceront encore cet usage.

- **Une meilleure gestion et intégration des antennes relais**

Par ailleurs l'une des modifications vise à mieux gérer la question des antennes relais en évitant une multiplication d'antennes et en privilégiant un regroupement, sur un faible nombre de supports, certes plus hauts, mais dont le traitement et l'insertion paysagère seront mieux encadrés.

Enfin le projet de modification permettra d'ajuster à la marge le zonage URpf, de procéder à la rectification de quelques erreurs matérielles constatées ou encore d'améliorer la rédaction de quelques règles ou dispositions sans en changer la nature et de mettre à jour les annexes du PLU. Ces mesures n'auront pas d'impact sur l'environnement.

**En conclusion, le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Chaville, qui s'inscrit dans les orientations du PADD, est de nature à améliorer la préservation de l'environnement et des paysages.**