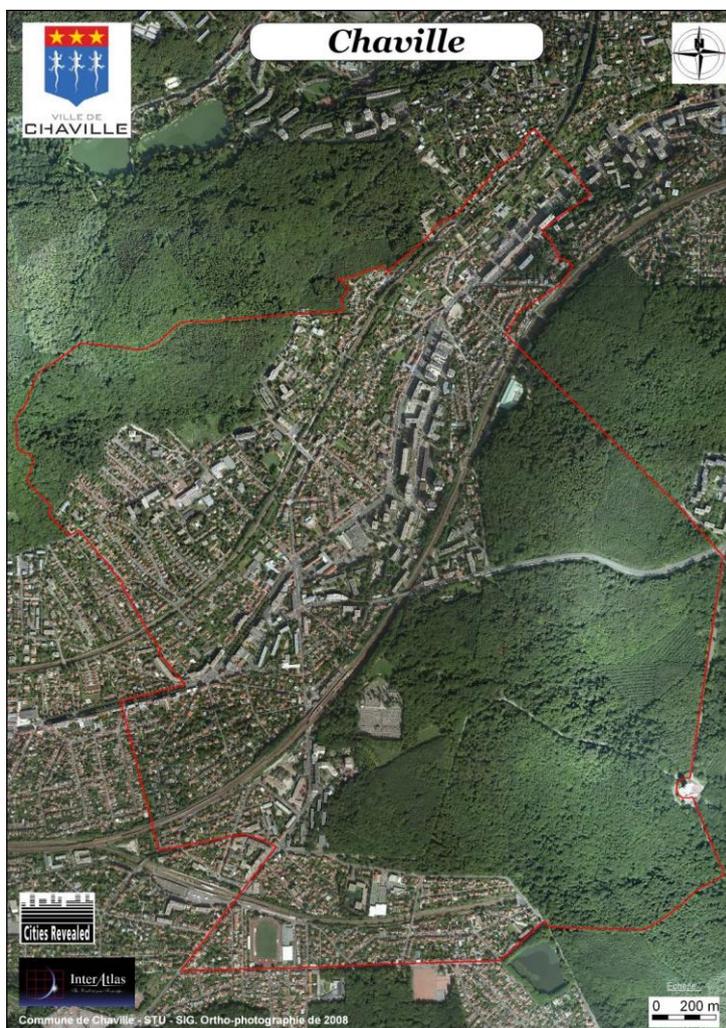

Ville de CHAVILLE

Plan Local d'Urbanisme



Rapport de Présentation – Les choix retenus pour établir le zonage et le règlement

PROJET DE MODIFICATION N°3

Dossier soumis à enquête publique

SOMMAIRE

Table des matières

Préambule	3
Les choix retenus pour l'élaboration du plan de zonage	5
Préambule : du POS au PLU.....	5
La zone UA : une zone « animation Centre-ville »	6
La zone UP : la « ville parc »	7
La zone UR : la zone résidentielle	7
La zone N : la zone naturelle	8
Les choix retenus en matière de réglementation d'urbanisme	9
Répondre aux besoins en matière d'habitat.....	9
1.Organiser le parcours résidentiel.....	9
2.Animer et densifier	9
Valoriser les identités de quartiers	10
1.Préserver le patrimoine bâti.....	11
2.Protéger les quartiers résidentiels.....	11
3.Conforter « la ville au cœur de la forêt »	12
Valoriser l'espace public pour animer, relier et unir	13
1.Conforter l'économie résidentielle de Chaville	13
2.Améliorer les liens entre les quartiers	14
Préserver, protéger et valoriser les ressources naturelles	15
1.Préserver les paysages naturels et forestiers	15
2.Protéger et valoriser les ressources naturelles	16
Les emplacements réservés	18

Préambule

L'article L. 123-1-5 du Code de l'urbanisme énonce que *« le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L. 121-1 désormais codifié à l'article L.101-2 du code de l'urbanisme, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, délimitent les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et définissent, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions. »*

Les documents réglementaires du Plan Local d'Urbanisme, qui couvrent l'intégralité du territoire communal, sont donc établis en cohérence avec les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD). La définition des zones est indissociable de l'écriture du règlement. Constitutives du volet réglementaire du PLU, elles doivent contribuer à atteindre les objectifs du PADD. Ainsi, elles accompagnent l'évolution de la ville, garantissant la qualité résidentielle accompagnée d'espaces publics d'animation, tendant vers une excellence environnementale. Ces préoccupations forment le socle de l'élaboration des documents réglementaires.

Conformément à l'article L. 123-1-2 ~~du Code de l'urbanisme~~ désormais codifié à l'article L.151-4 du code de l'urbanisme, le rapport de présentation doit expliquer les choix retenus pour établir le règlement. Ces choix sont fondés sur les objectifs du PADD que le règlement et la délimitation des zones doivent mettre en œuvre de manière cohérente. C'est tout l'objet de cette partie du rapport de présentation qui va expliquer les choix retenus d'une part pour l'élaboration du plan de zonage et d'autre part pour établir le règlement.

Traduction règlementaire des objectifs du PADD	
Construire l'équilibre et la qualité résidentielle dans l'ensemble urbain des Coteaux et du Val-de-Seine	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Permettre le parcours résidentiel des habitants par l'obligation de création de petits logements et logements locatifs sociaux pour certaines opérations ▪ Identifier les linéaires commerciaux à protéger et à créer ▪ Renforcer les pôles gares en leur appliquant des règles spécifiques ▪ Création de secteurs spécifiques pour favoriser l'implantation d'équipements publics
Composer une ville de quartiers et valoriser l'espace public pour animer, relier et unir	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Délimiter les différentes zones en fonction des identités et typologies de chaque quartier ▪ Renforcer les espaces verts protégés pour créer un réseau de liaisons douces ▪ Renforcement des règles de stationnements, notamment pour les 2 roues ▪ Assouplissement des règles pour les CINASPIC dans toutes les zones pour créer des lieux d'animation de proximité
Exploiter et développer les atouts environnementaux de Chaville	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Interdire les constructions dans la zone naturelle ▪ Imposer des ratios d'obligation de planter ▪ Bonification des droits à construire en cas de constructions à haute performance énergétique ▪ Limiter les rejets d'eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement et gérer leur débit d'arrivée

Les choix retenus pour l'élaboration du plan de zonage

Préambule : du POS au PLU

Afin de répondre aux objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), les anciennes zones du POS ont été redéfinies au sein du PLU. Les changements survenus visent à permettre un développement territorial de qualité afin d'améliorer le cadre de vie et l'attractivité de la commune, dans un objectif de préservation de l'environnement.

Ainsi, les zones du POS sont retranscrites au sein du PLU en nouvelles zones comportant une réglementation différente :

La zone UA centre-ville devient la zone UA d'Animation – Centre-ville. La zone UA comporte ~~un nouveau~~ **trois nouveaux** sous-secteurs (UAg, UAm, UAd) correspondant respectivement aux pôles des trois gares, **au projet de renouvellement du site Monoprix et au secteur d'aménagement « Porte Dauphine »**.

Les zones dites pavillonnaires UB (UBa, UBb, UBc) deviennent les zones résidentielles UR avec quatre secteurs (URc, URm, URpf, URsp).

La zone UC d'habitats collectifs et grands équipements devient la zone UP ville parc. La zone UP comprend deux sous-secteurs (UPs, UPP), correspondant respectivement aux installations sportives et au secteur dit « du terrain des Serres ».

Les zones Faubourgs (anciens et mixtes) UFa et UFb deviennent zones UA et UR.

La zone naturelle ND devient Zone N naturelle. Elle contient deux sous-secteurs : Nc qui correspond au cimetière et NI, zone naturelle spécifique aux loisirs.

Enfin, dans un souci de conformité avec le Code de l'urbanisme de créer des zones multifonctionnelles, la zone UM voie ferrée devient zone UR (voie Nord et Sud) et UP (voie centre).

Le nouveau plan de zonage délimite trois zones urbaines et une zone naturelle. Il n'est pas créé de zone à urbaniser (AU), ni agricole (A). Les espaces verts existants ou à créer sont tous identifiés au plan de zonage et protégés, soit en tant qu'espaces boisés classés, soit au titre de l'article L. 123-1-5 7° ~~du Code de l'urbanisme désormais codifié à l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme~~. La commune ne dispose pas de patrimoine classé ou inscrit à l'inventaire des monuments historique. Toutefois un plan de patrimoine recense les bâtiments ou éléments bâtis à surveiller, ainsi que les espaces verts protégés et arbres protégés au titre de l'article L 123-1-5 7° ~~du Code de l'urbanisme désormais codifié à l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme~~.

La « pierre angulaire du projet urbain » est de poursuivre l'amélioration de la qualité du cadre de vie de la commune car elle est aujourd'hui le moteur de l'attractivité de la ville. Le territoire se caractérise notamment par son positionnement exceptionnel à proximité de la majeure partie des grandes polarités (économiques,

équipements, recherche...) franciliennes, avec une accessibilité facilitée via les transports en commun, et sa diversité et qualité patrimoniale au cœur d'un paysage de coteaux et de forêts.

Les trois zones urbaines correspondent aux trois grandes catégories de tissus urbains de la ville, qui participent à l'identité de Chaville et dont les valeurs doivent être protégées. L'objectif de renouvellement urbain et d'intensification du tissu, notamment à proximité des gares, va être principalement traduit dans la zone UA. Cette zone a été identifiée comme secteur stratégique propice à l'intensification urbaine, permettant de répondre aux besoins des Chavillois en matière d'habitat. La création de lieux d'animation ainsi que le développement des activités et du commerce est aussi un enjeu de cette zone, notamment autour des artères centrales.

Le PADD vise aussi à une stabilisation de la population et un apaisement du rythme de la construction qui va se réaliser dans les zones UP et UR. Dans la zone UP, où l'habitat collectif se mêle à la nature, le but est le renforcement de l'espace public. Dans la zone UR, l'objectif est de conserver les typologies urbaines et de maintenir l'équilibre entre bâti et végétal déjà présent.

Cette évolution équilibrée définie par le PADD, permettant d'une part de maîtriser la densification tout en offrant un parcours résidentiel à la population, et d'autre part de préserver la qualité du cadre de vie des habitants en valorisant les espaces verts, est réalisée par le plan de zonage, entre renouvellement urbain dans la zone centrale et préservation du patrimoine urbain et naturel dans les zones résidentielles. Le patrimoine naturel est aussi très présent dans le zonage grâce à la zone N qui va permettre de préserver la trame verte et les massifs forestiers.

La zone UA : une zone « animation Centre-ville »

Cette zone constitue l'espace central de la commune. Elle a vocation à accueillir une pluralité de fonctions afin d'entretenir une animation nécessaire à l'attractivité d'un centre-ville : équipements publics, activités, logements.

La zone UA constitue un enjeu primordial pour le développement de l'attractivité de la ville. Il est essentiel de renforcer la dynamique urbaine sur l'axe de l'avenue Roger Salengro allant de la porte d'entrée de Sèvres à celle de Viroflay. Véritable épine dorsale du territoire, cet axe se positionne en tant que zone stratégique pour le développement économique et urbain de Chaville.

La zone UA comprend ~~un~~ trois sous-secteurs UAg, UAm et UAd :

- UAg qui correspond à des secteurs d'animation et de d'intensification par rapport à l'existant autour des gares, dans lesquels certaines règles diffèrent.
- UAm qui correspond au projet de renouvellement urbain du site Monoprix
- UAd qui correspond au secteur d'aménagement « Porte Dauphine »

Cette zone, caractérisée par un bâti souvent en contact avec l'espace public et des gabarits plus hauts, permet de créer un véritable centre-ville multipolaire, dense et actif. Les caractéristiques urbaines de ce tissu sont préservées dans le règlement, mais aussi réinterprétées afin de faire évoluer cette trame centrale en facilitant les possibilités de constructions. Des linéaires de protection du commerce sont identifiés afin de conforter l'économie résidentielle de Chaville et d'organiser une implantation lisible des commerces et services.

Cette zone correspond donc à une volonté de confortement du tissu urbain et d'intensification urbaine, avec une valorisation des commerces de proximité et la construction de logements diversifiés. Cette volonté d'animation et d'intensification se traduit notamment dans le sous-secteur UAg, anciennement de type résidentiel, afin de promouvoir l'utilisation de modes alternatifs à la voiture en densifiant les pôles-gares, et de créer des pôles de vies annexes à la zone centrale. **Cette volonté est également déclinée dans le projet du site Monoprix en UAm, qui s'inscrit dans la continuité des opérations mises en œuvre aux abords de l'avenue Salengro. Ce projet 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. Enfin, le sous-secteur UAd permettra l'accueil d'un programme mixte d'habitations et de commerces favorisant ainsi un centre-ville multipolaire, dense et actif.**

La zone UP : la « ville parc »

Cette zone couvre la partie du territoire communal constituée par des ensembles de logements collectifs construits en ordre discontinu au cœur d'espaces verts. Elle n'exclut pas les équipements collectifs, activités commerciales ou de services qui sont le complément habituel d'une zone à dominante d'habitat.

Cette zone correspond au tissu urbain de la partie sud de Chaville et de la partie nord caractérisé par un lien très étroit avec les massifs forestiers. La forêt crée en effet un écrin permanent et définit un horizon systématique aux rues qui quadrillent ces secteurs. L'objectif de cette zone est donc de maintenir cet équilibre bâti-végétal, voire de renforcer cette identité spécifique, en imposant des plantations d'arbres sur les parcelles et en maintenant une morphologie urbaine n'excédant pas 3 niveaux.

La zone UP comprend un sous-secteur UPs, qui correspond à un secteur regroupant des installations sportives. Elle comprend aussi un autre sous-secteur UPp, qui correspond au terrain des Serres, regroupant des installations publiques dans lequel les hauteurs maximales autorisées sont baissées afin de respecter l'existant.

La zone UR : la zone résidentielle

Cette zone couvre la partie du territoire communal occupée par des ensembles résidentiels de type pavillonnaire.

La zone est découpée en quatre secteurs :

- Le secteur URc correspond au secteur résidentiel dit « classique ».
- Le secteur URm correspond au secteur du lotissement « Le Mesnil – Extension ».
- Le secteur URpf correspond au secteur du Parc Fourchon, qui constitue un tissu pavillonnaire remarquable.
- Le secteur URsp correspond à un tissu pavillonnaire plus dense « spécifique ».

La zone résidentielle se caractérise par une imbrication entre bâti et végétal, avec des hauteurs de constructions mesurées. Afin d'intégrer les spécificités des différents quartiers, la zone a été découpée en 4 secteurs permettant à la fois de préserver les identités spécifiques tout en permettant à chacun d'évoluer de manière durable.

La trame parcellaire de cette zone permet de dégager des ouvertures visuelles, protégées par le règlement par des reculs obligatoires du bâti, d'un coteau à l'autre. Afin d'orienter ces tissus vers une évolution mesurée, les règles d'urbanisme vont les faire muter uniquement pour suivre les besoins de leurs résidents tel qu'une pièce supplémentaire ou de petites extensions.

La zone N : la zone naturelle

Il s'agit d'une zone naturelle, protégée en raison de la qualité paysagère du site, de la sensibilité écologique du milieu. La zone N couvre la forêt domaniale de Fausses-Reposes, la forêt domaniale de Meudon et le « Val Saint-Olaf ».

Toute urbanisation en est exclue. Seuls quelques types d'aménagement y sont admis, sous réserve qu'ils soient compatibles ou contribuent à la mise en valeur du cadre naturel et du paysage.

La zone comprend deux sous-secteurs à l'intérieur duquel des règles différentes sont prescrites :

- Le sous-secteur Nc correspond à une zone naturelle spécifique dédiée au cimetière.
- Le sous-secteur NI correspond à une zone naturelle spécifique qui regroupe des équipements orientés vers le sport et les loisirs.

Fort de cette richesse naturelle, la commune de Chaville tient à préserver cet espace où toute urbanisation, hors aménagement compatible ou contribuant à la mise en valeur du cadre naturel et du paysage, est proscrite. Dans les sous-secteurs, le règlement est plus souple afin de permettre la construction d'aménagements spécifiques.

Les choix retenus en matière de réglementation d'urbanisme

Comme la définition des zones, l'écriture du règlement participe à la mise en œuvre des orientations du PADD. Aussi, le règlement est expliqué en articulation avec les orientations du PADD et par rapport au document d'urbanisme applicable antérieurement.

Répondre aux besoins en matière d'habitat

1. Organiser le parcours résidentiel

Si l'objectif du PADD vise à une stabilisation de la population et un apaisement du rythme de construction de logements, il envisage aussi d'axer l'effort sur une diversification du parc. Le projet de ville souhaite ainsi assurer la mixité intergénérationnelle et favoriser les parcours résidentiels afin de générer la mixité des âges et des profils socio-économiques des habitants. Cette orientation suppose une répartition équilibrée en termes de statuts d'occupation et de taille des logements sur l'ensemble des quartiers de la ville et des actions d'accompagnement permettant aux jeunes, aux primo-accédants de trouver leur logement.

Pour répondre à cet objectif, le règlement va imposer des normes minimums aux opérations de constructions permettant d'offrir à chacun un parcours résidentiel adapté. L'article 2 des zones urbaines (**hors zone UR**) impose deux obligations communes allant dans ce sens. D'une part, les petits logements sont mis en avant en imposant à toute opération de plus de 1 600 m² de surface de plancher de logement (ou plus de ~~40~~ 20 logements) de réserver au moins 33% de surface de plancher de sa SHON aux logements de une ou deux pièces. D'autre part, à partir de plus de 1 200 ~~3-200~~ m² (3 200 m² dans les sous-secteurs UAm et UAd) de surface de plancher de logement SHON ou plus de 15 ~~40~~ logements (40 logements dans les sous-secteurs UAm et UAd), les opérations devront réserver au moins 30% ~~25%~~ des logements (25% des logements dans les sous-secteurs UAm et UAd) aux logements locatifs sociaux.

2. Animer et densifier

Les évolutions du tissu urbain vont se faire dans le cadre d'un renouvellement urbain, notamment de la zone UA. L'objectif est ici de densifier et animer la zone grâce aux articles 1 et 2 qui autorisent une mixité des fonctions active et résidentielle : commerces, services, logements... Afin de promouvoir cette fonction d'animation, un linéaire de protection du commerce a été identifié au plan de zonage.

Pour répondre aux objectifs du PADD de préserver et de réinterpréter les caractéristiques urbaines de cette zone pour faciliter l'intensification urbaine, le règlement de zone met en œuvre des règles spécifiques à cette double volonté. Les articles 6 à 8 relatifs à l'implantation des constructions conservent le caractère de la zone tout en permettant sa densification. Par rapport aux voies et emprises publiques, le principe général est l'édification des constructions à l'alignement des voies publiques et privées, pour conserver le front bâti de la

zone. Par rapport aux limites séparatives, différentes possibilités existent, entre l'implantation sur les limites ou en retrait pour créer des espaces de respiration permettant aussi de conserver l'ensoleillement. **En zone UA, le retrait est obligatoire lorsque la limite séparative ou de fond de parcelle jouxte la zone UR. Ce retrait permet de favoriser une meilleure transition entre les deux zones.** Mais ce sont surtout les articles 9 et 10 qui se présentent comme de réels outils de densification du secteur centre.

L'emprise au sol n'est que très peu limitée dans la zone UA puisqu'elle s'élève à 70% de la superficie du terrain. La hauteur maximale des constructions est fixée à 19 mètres, supérieure à l'ancien POS. Cette règle, conservant l'identité de la zone qui présente des hauteurs de bâtis importantes, facilite les possibilités de construction afin de densifier cette zone centrale. **Toutefois, afin de favoriser une meilleure transition entre les zones UA et UR, la hauteur maximale est limitée à 12 mètres dans une bande de 15 mètres lorsque la limite séparative ou de fond de parcelle jouxte la zone UR et à 16 mètres dans une bande de 15 mètres lorsqu'une voie correspond à une limite séparative entre les zones UA et UR.**

Dans le secteur UAg, qui correspond aux pôles gares, la densification va se réaliser par rapport à l'existant. Ancienne zone résidentielle, ces secteurs vont devenir des pôles d'animation et d'intensification. Les règles d'implantation et d'emprise au sol sont les mêmes que dans le reste de la zone UA, mais l'article 10 diffère pour pouvoir assurer une continuité avec les zones résidentielles l'entourant. La hauteur est donc portée à 16 mètres dans une bande de 25 mètres de profondeur mesurée à l'alignement. Au-delà de cette bande, la hauteur sera dégressive : 13 m sur 4 niveaux entre 25 m à 35 m de profondeur à compter de l'alignement, 10 m sur 3 niveaux entre 35 m et 50 et 8 m sur 2 niveaux au-delà de 50 m de profondeur mesurée à partir de l'alignement de la voie de desserte. Cette décroissance des hauteurs des bâtiments va permettre une transition en harmonie avec les zones UR et UP alentours. Toutefois, cette hauteur maximale pourra être dépassée dans les trois premières bandes, dans la limite de 3 mètres supplémentaires **et 1 niveau**, en fonction de critères de performance énergétique ou d'équipements de production d'énergie renouvelable, ce qui portera donc la hauteur à 19 mètres dans la première bande, ~~comme dans UA~~, 16 m dans la deuxième et 13 m dans la troisième. Enfin, en cas de constructions en mitoyenneté de bâtiments existants, un dépassement de la hauteur maximale est autorisé à l'intérieur d'un angle de 45 ° à compter de l'acrotère du bâtiment existant. Cette disposition permet de porter à 8 niveaux la construction nouvelle sur une partie du bâtiment. Par l'autorisation de construction à destination diversifiée, une large emprise au sol et des hauteurs plus élevées qu'auparavant, ces sous-secteurs UAg vont devenir des polarités animées et relativement densifiées au sein des zones résidentielles.

Le sous-secteur UAm permettra la surélévation de l'actuel Monoprix en vue de réaliser un bâtiment plus dense et plus moderne que l'existant et d'accueillir de nouveaux logements. Enfin, le sous-secteur UAd fait l'objet d'une déclaration d'utilité publique, et permettra l'accueil d'un programme mixte d'habitations et de commerces.

Valoriser les identités de quartiers

Les différentes périodes du développement communal produisent aujourd'hui une trame urbaine composée de quartiers aux morphologies diverses et aux identités respectives que l'article 11 des règlements de zone s'efforce de protéger. Le PADD met aussi l'accent sur la valorisation des typologies urbaines en prenant parti pour une évolution du tissu qui intègre les valeurs urbaines des quartiers.

1. Préserver le patrimoine bâti

Un corpus règlementaire a été défini aux articles 11 pour encadrer les aspects extérieurs des constructions et des clôtures.

Concernant les aspects extérieurs, un ensemble de prescriptions ont été définies pour les zones urbaines, visant notamment à assurer une correcte intégration des nouvelles constructions dans le paysage urbain. Le règlement insiste sur la bonne intégration des constructions à leur environnement, notamment grâce à :

- une adaptation au sol soigneusement traitée,
- la dimension et la composition des volumes,
- l'aspect et la mise en œuvre des matériaux,
- le rythme et la proportion des ouvertures,
- l'harmonie des couleurs.

Ainsi, il est imposé que les matériaux de façade soient choisis avec un souci de cohérence et de continuité avec le bâti avoisinant aussi bien pour la construction principale que pour les annexes et clôtures. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit. De plus, la teinte des enduits, fenêtres, volets et clôtures doit être choisie en référence à la charte des couleurs de la commune.

Des règles précises encadrent les clôtures. Une distinction est réalisée en fonction du fait qu'elle soit sur rue ou en limites séparatives (hauteur, traitement différencié), afin d'être le plus adapté au paysage urbain souhaité dans la zone considérée. Dans tous les cas, les clôtures ne seront pas pleines (mur bahut ou grille à barreaudages) afin de conserver les perspectives et de permettre une meilleure lisibilité de la trame verte.

De plus, et même si Chaville ne compte pas de bâtiments classés ou inscrits à l'inventaire des monuments historiques, la ville comporte tout de même un patrimoine bâti et des constructions particulières possédant des détails d'architectures remarquables. Ainsi, le plan du patrimoine architectural et paysager repère les bâtiments et éléments de bâti à surveiller. Ces bâtis ou éléments de bâtis devront dans la mesure du possible être conservés. A cette fin, tout projet relatif à un bâtiment remarquable à surveiller sera soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

2. Protéger les quartiers résidentiels

Majoritaires au sein de la commune, les zones résidentielles identifiées en fonction de leurs propres spécificités, sont préservées et peuvent évoluer dans le respect d'une nouvelle réglementation. Zone à fonction majoritaire d'habitat, le commerce de proximité est tout de même mis en valeur par l'identification de linéaires de commerces à protéger.

Afin de maintenir les caractéristiques des différents secteurs résidentiels, des règles adaptées à chacun sont établis. L'implantation des constructions, caractérisées par un équilibre entre le bâti et le végétal, est en effet diverse, reprenant la trame des anciennes parcelles agricoles et des anciens grands domaines lotis, comme pour le secteur URpf. L'article UR-6 du règlement fait donc perdurer cette « imbrication » en établissant des règles spécifiques à chaque secteur, tout en obligeant dans chaque cas un recul spécifique permettant de créer une respiration de l'espace dans les rues. Dans le secteur URm, des marges de recul, identifiées en tant que zone *non aedificandi* au plan de zonage, dessinent le tissu urbain afin de préserver l'identité du lotissement « Le Menil – Extension ».

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété fixée à 6 mètres dans le POS, et 3 mètres en cas de mur aveugle, restent d'actualité dans le PLU, dans les secteurs URc, URpf et URsp, afin de conserver des ouvertures visuelles d'un coteau à l'autre. **En complément des règles de recul minimales un rapport avec la hauteur des façades a été introduit. La règle qui définit le retrait en fonction de la hauteur de façade ($L=H/2$) permet d'adapter le retrait au gabarit des constructions et d'assurer ainsi à la fois une meilleure insertion des constructions mais également de minimiser l'impact pour les terrains voisins.** Toutefois, dans les secteurs URc et URsp, composé de petites parcelles, la possibilité de s'implanter sur les limites séparatives est conservé, dans le cas où la construction projetée vient s'adosser à un mur aveugle implanté sur ladite limite sans dépasser toutefois la hauteur du bâtiment existant. De plus, en URc et URsp, une nouvelle disposition sur l'implantation des constructions offre désormais la possibilité de construire en fond de jardin un espace de 25 m² ~~de SHON d'emprise au sol~~, avec une hauteur limitée à 4 mètres. Cette règle permet aux résidents de faire évoluer leur parcelle, pour créer une petite extension par exemple, mais de manière limitée pour conserver ce tissu résidentiel de qualité. Dans le secteur URm, lotissement caractéristique de la ville, des règles spécifiques d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres ont été écrites pour conserver le rythme existant dans ce quartier.

Les possibilités d'occupations du sol résultant des articles 9 et 14 sont diversifiées sur les secteurs, afin de prendre en compte leur particularité. Dans les secteurs URc et URsp, ~~la mise en place d'un COS de 0,4 à l'exception de la règle qui limite l'emprise au sol à 250 m² par bâtiment, l'emprise au sol n'est pas limitée dans la bande des 20 mètres mesurée à partir de l'alignement de la voie. L'emprise au sol va ainsi résulter de l'application des articles fixant l'implantation du bâti et du % d'espaces verts important dans ces secteurs. Ces dispositions vont va~~ permettre de conserver le tissu urbain composé des maisons individuelles, tout en offrant des exceptions aux petites parcelles. ~~Pour les autres secteurs, aucun COS n'est fixé, les possibilités de construire résultent des articles 6 à 13 du règlement.~~ En URpf, l'emprise au sol est limitée à 30% ~~et à 250m² par bâtiment~~ par exemple. Si l'emprise au sol est limitée par le règlement dans la zone UR, c'est pour conserver l'identité de ces quartiers résidentiels dessiné par l'équilibre entre végétal et bâti. L'article 13 impose donc à ce titre un minimum de surfaces végétalisées de 40% en ~~URm et~~ URsp, et de 50% pour les secteurs URc, URm et URpf, le tout en pleine terre. Ces espaces libres de respirations vertes vont permettre à cette zone d'évoluer tout en conservant un pourcentage d'espaces verts caractéristique.

3. Conforter « la ville au cœur de la forêt »

La zone UP, dit « ville parc » est caractérisée par un rapport très fort avec les massifs forestiers. Frontalière de la zone N, la forêt crée en effet un écran permanent et définit un horizon systématique aux rues qui quadrillent ces secteurs. La qualité particulière de ces quartiers, au cœur de la forêt, doit donc être maintenue.

Pour garantir ce cadre vie particulier, l'article UP-9 va donc limiter l'emprise au sol des constructions à 30% de l'unité foncière. Une volonté de respiration est aussi recherchée par les règles d'implantation des constructions : une marge de retrait de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement du domaine public ou des voies privées est obligatoire, exception faite de la zone UPs pour faciliter la création d'installation sportive. Par rapport aux limites séparatives, une distance minimale de 4 mètres doit être respectée, pouvant être réduite en cas de mur aveugle. Ces différents retraits vont permettre de préserver le cadre « vert » de la zone en imposant des respirations entre chaque bâtiment. De plus, l'article 13 vient poser une obligation de planter de 50% minimum de la superficie totale de l'unité foncière. Cette surface plantée doit

être en pleine terre. Cette norme permet de préserver voire conforter l'identité de « ville au cœur de la forêt » de cette zone.

Enfin, l'article 10 vient renforcer cette identité spécifique en maintenant une morphologie urbaine mesurée : la hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres. Toutefois, une bonification des droits à construire est offerte par le règlement : dans le cas d'une construction neuve ou d'une extension présentant une certaine performance énergétique, un dépassement de la hauteur maximale est autorisé, dans la limite de 15 mètres. Cette mesure vise ainsi à encourager la performance du bâti. Dans ce cas, des règles spécifiques d'implantation sont exigées, afin de conserver les caractères de la zone. Les articles 6 et 7 imposent en effet qu'au-delà d'une hauteur de 15 mètres, le dernier niveau des constructions sera obligatoirement édifié selon un retrait égal à la hauteur de ce niveau, par rapport à l'alignement du dernier niveau. L'identité de la zone est ainsi préservée tout en mettant en avant une certaine excellence environnementale.

Valoriser l'espace public pour animer, relier et unir

Le PADD a mis en évidence qu'un cadre de vie agréable repose sur de bonnes conditions d'habitat, mais aussi sur une offre de services urbains et de commerces attractifs à proximité de son lieu de résidence. Le renforcement des aménités urbaines (commerces, services, équipements, espaces de convivialité...) est essentiel pour créer des emplois, de l'animation et renforcer son attractivité et son cadre de vie.

1. Conforter l'économie résidentielle de Chaville

Partant du constat que le tissu économique de Chaville repose fortement sur l'économie résidentielle, le PADD souhaite conforter les commerces et services de proximité par une action volontariste de restructuration puis d'animation du tissu commercial chavillois, volonté qui s'inscrit également au sein du SCOT des Coteaux et du Val-de-Seine.

Pour répondre à cet objectif, un périmètre de droit de préemption sur les fonds artisanaux, les fonds de commerce et les baux commerciaux a déjà été mis en place par la délibération du Conseil municipal du 17 février 2010. A ce titre, le plan de zonage poursuit cette volonté en facilitant l'émergence et le maintien des commerces et de l'artisanat par l'identification d'un linéaire de protection du commerce.

La création de ce linéaire de protection dans les différents quartiers va permettre une implantation lisible des commerces et services, qui vont être préservés et mis en avant par les articles 1 et 2 des règlements de zones. Le long de ces linéaires, la transformation de surfaces de commerce ou d'artisanat existantes en rez-de-chaussée en une autre destination est interdite par l'article 1. L'article 2 tend quant à lui à favoriser ces commerces de proximité en n'autorisant le changement de destination de surfaces existantes en rez-de-chaussée non affectées au commerce ou à l'artisanat seulement dans le cas où la destination projetée est commerciale ou artisanale. Il s'agit donc de développer des lieux d'animation et un tissu commercial diversifié en centre-ville et dans les pôles de quartiers. De plus, l'article UA-10 impose aux rez-de-chaussée de ces linéaires une hauteur de 4 mètres sous plafond dans la zone UA pour créer une unité de ces commerces et permettre ainsi leur développement pérenne. En façonnant ainsi les lieux de vie, le PLU permet d'offrir les conditions propices au développement et au maintien de l'économie résidentielle.

L'animation d'un territoire dépend également de son offre en équipements publics. Bien que déjà doté d'une offre d'équipements publics conséquente, le PADD propose de la compléter et de la renforcer. Pour répondre à cet objectif, le règlement dispense de certaines règles les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC). Ce privilège en faveur de CINASPIC facilite leur implantation, surtout pour les équipements nécessitant d'importants espaces non bâtis et non végétalisés comme un terrain de sports. Par exemple, l'emprise au sol n'est pas limitée à l'article UA-9 pour les CINASPIC, de même que dans la zone UR. L'obligation de planter ne s'applique pas non plus.

De plus, le diagnostic ayant mis en évidence l'insuffisance de l'offre communale en équipements sportifs, et notamment des terrains de grands jeux, le plan de zonage et le règlement vont faciliter leur implantation. D'une part, la zone UP comprend un sous-secteur UPs spécifiquement destiné aux installations sportives, dans lequel certaines règles sont assouplies, notamment d'implantation, pour permettre la création d'équipements sportifs. D'autre part, un sous-secteur NI est créé, qui correspond à une zone naturelle spécifique aux loisirs, dans lequel sont autorisés les CINASPIC en lien avec une activité de sport ou de loisirs, offrant ainsi la possibilité de créer des terrains de jeux en retrait de la ville, en milieu naturel.

2. Améliorer les liens entre les quartiers

Le diagnostic a établi que, malgré sa desserte importante en transports en commun, l'automobile reste majoritaire au sein des actifs résidant à Chaville. Il note également que le partage de l'espace public se réalise en faveur de la voiture, l'espace accueillant les piétons étant assez restreint le long de la majeure partie des rues de la ville et notamment des axes majeurs, et laissent peu de place pour les modes doux. Fort de ce constat, le PADD propose ainsi plusieurs orientations visant à une requalification des axes structurants de la ville qui présentent aujourd'hui un caractère trop routier au détriment des autres modes. La requalification de ces voiries s'accompagnera d'une requalification et de la valorisation du tissu urbain le long de ces principales artères en facilitant l'accès aux gares. Ces choix permettront à la fois d'inciter à l'usage des transports en commun, de rapprocher les fonctions d'animation urbaine et de logements et aussi d'assurer un meilleur partage des usages de l'espace public, en faveur des déplacements doux.

Ces objectifs sont transposés dans le règlement, notamment par l'article 12 mettant en place une politique ambitieuse en matière de stationnement permettant de rationaliser l'espace public. Le nombre de places auparavant imposées (une place par 50 m²) est désormais réglementé à **1,5 place par logement (1 place par logement à moins de 500 mètres d'une gare) ~~une place par tranche de 70 m² de SHON~~**. Ces places doivent être réalisées en dehors des voies publiques et des espaces verts pour permettre aux piétons de se réapproprier l'espace public. Afin de favoriser l'utilisation des transports en commun, ce nombre de places de stationnement pourra être réduit de **30% 20 %** en UAg **et de 15% en UAm**. Pour les commerces et activités artisanales de moins de 500 m² de surface de vente, aucune norme n'est fixée, dans un double objectif : faciliter l'émergence de ce type d'établissements pour permettre de conforter l'économie résidentielle, mais aussi inciter les habitants à utiliser des modes doux pour se rendre dans les commerces de proximité. Enfin, la norme concernant les bureaux et services administratifs est d'une place pour 100 m² de **SHON surface de plancher**, afin de réduire l'incitation à l'usage de l'automobile pour se rendre sur son lieu de travail.

Pour les deux roues non motorisés la norme de 2% de la surface de plancher créée minimum de surfaces affectées à leur stationnement est imposée, afin d'inciter leur utilisation. Dans le secteur UAg, cette norme est fixée à 3,5% pour faire de ces secteurs de vrais pôles multimodaux. Ce même pourcentage doit être appliqué pour les résidences pour étudiants et foyers pour jeunes. Un % de 0.5 sera désormais appliqué pour les résidences seniors ou personnes âgées, compte tenu des besoins réels objectivement moins importants. **En secteur UAm, les surfaces affectées au stationnement des deux roues non motorisées seront également mutualisées et s'élèveront à minimum 50 m² de surface de plancher (soit environ 30 vélos).**

Pour favoriser les modes doux de déplacement en lieu et place du « tout voiture », le renforcement de l'accessibilité et l'amélioration des liens inter-quartiers est nécessaire. Le zonage participe à cet objectif en ayant identifié un linéaire de protection du commerce créant une trame de commerces de proximité au sein des quartiers, mais surtout par l'identification d'espaces verts protégés et d'espaces boisés classés. Par la protection de ces espaces verts et boisés, alliés à des obligations de planter imposées par l'article 13 du règlement, va se mettre en place des axes « apaisés » permettant de pérenniser l'attractivité résidentielle et des pôles de vie. Cette « charpente » de liaisons douces va permettre d'assurer la qualité et le confort des cheminements entre les différents pôles de la ville, gares, équipements publics, parcs...

Par cette politique ambitieuse en matière de stationnement et une volonté de verdir la ville, le PLU va permettre un rééquilibrage du partage de l'espace public en faveur des déplacements doux, couplé à d'autres actions de la commune (plan de règlementation de la vitesse, renforcement des initiatives Pédibus, mise en place de parkings vélo publics...) permettant de reconfigurer l'espace public en créant des espaces de convivialité et ainsi d'améliorer les liens inter-quartiers. Ces liens seront aussi bien sûr renforcés par la création des sous-secteurs UAg, déjà détaillés, qui va permettre l'apparition de polarités animées dans les quartiers plus résidentiels, dans la continuité de la zone UA.

Préserver, protéger et valoriser les ressources naturelles

1. Préserver les paysages naturels et forestiers

Cette préservation passe par le traitement à la fois de la zone naturelle qui encercle la ville mais aussi des zones urbaines.

La zone Na pour objet principal la protection des milieux et des paysages naturels, les forêts domaniales de Meudon et de Fausses-Reposes représentant 44% du territoire communal. Ce patrimoine naturel est à protéger car il participe à la ceinture verte et à l'entrée de la biodiversité dans le cœur métropolitain. Pour cela, le règlement de la zone proscrit toute urbanisation, hormis les aménagements compatibles ou contribuant à la mise en valeur du cadre naturel et du paysage. Les articles 1 et 2 autorisent donc limitativement certaines constructions, tels que les aménagements nécessaires à l'entretien et à la préservation des paysages, les cheminements piétons, les réseaux divers, les locaux de maintenance... Pour le sous-secteur Nc, l'article 2 autorise les installations liées au fonctionnement du cimetière et pour le sous-secteur NI, les CINASPIC en lien avec une activité sportive ou de loisirs ; ces deux secteurs étant des zones naturelles spécifiques de taille limitée.

Le traitement des zones urbaines, par l'étroitesse du tissu urbain, va permettre de créer une continuité biologique entre les massifs, qui se traduit de plusieurs manières dans le règlement.

D'une part, le maintien de l'équilibre bâti-végétal sur l'ensemble des zones du PLU est réalisé par l'article 13 qui pose une obligation de planter. Différenciée en fonction du statut urbain de la zone (centralités, zone résidentielle), la proportion obligatoire d'espaces verts varie.

Dans la zone centrale UA, seul 20% de l'unité foncière doit être planté, avec une profondeur de terre au minimum de 80 cm. Cette proportion est de **15% dans la zone UAm et de 10%** dans la zone UAg pour de ne

pas empêcher sa densification. Néanmoins, **bien qu'elle ne soit pas comptabilisée en tant que surface végétalisée (sauf dans le sous-secteur UAm)**, l'installation de toitures végétalisées est encouragée. Pour les autres zones, la proportion d'espaces **végétalisés plantés** s'élève au minimum à 40% (URsp). L'obligation est même de 50% de la superficie totale de l'unité foncière en UP, URc, ~~et~~ URpf et URm. Ces surfaces plantées minimum doivent obligatoirement être en pleine terre afin de permettre l'infiltration des eaux pluviales, hormis en UA pour tenir compte des exigences de densité dans cette zone centrale. Le règlement impose de choisir des essences locales dans le traitement de ces espaces plantés, pour conserver les paysages végétaux traditionnels. Il existe aussi des obligations de planter dans la zone naturelle, d'un minimum de 70% de la superficie totale d'unité foncière et en pleine terre, pour ne pas porter atteinte au caractère naturel de la zone en cas de construction, proportion baissée dans les deux sous-secteurs en raison de leur destination. De plus, les clôtures devront être semi-perméables dans leurs parties basses pour permettre le passage de la petite faune afin de créer des corridors écologiques.

Enfin, le plan du patrimoine architectural et paysager identifie et protège, au titre de l'article L.123-1-5 7°, **désormais codifié à l'article L.151-23** du Code de l'urbanisme, certains arbres remarquables ainsi que des espaces verts classés, participant à la qualité du cadre de vie des habitants. Le plan de zonage identifie quant à lui les espaces boisés classés, interdisant de la sorte les changements d'affectation ou les modes d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation ou la protection de ces boisements. Cela va permettre la création de nouvelles niches de biodiversité dans les quartiers.

2. Protéger et valoriser les ressources naturelles

- Protéger et valoriser la ressource en eau

L'article 4 des règlements de zones vise à protéger la ressource en eau par une meilleure gestion de l'eau et de l'assainissement. Au travers du PLU, la ville s'engage à gérer de manière optimale la ressource en eau, en poursuivant les actions déjà engagées en matière d'assainissement des eaux usées et pluviales. Cet article interdit tout rejet direct dans les fossés ou cours d'eau et impose l'obligation de se raccorder au réseau public d'assainissement. De plus, le règlement impose un réseau d'assainissement de type séparatif, avec deux sorties distinctes.

Concernant les eaux pluviales, l'enjeu est de limiter les rejets au réseau public d'assainissement et de gérer leur débit d'arrivée dans ce réseau. Le principe général est la retenue des eaux pluviales sur la parcelle, notamment grâce aux obligations de planter de l'article 13 de chaque zone, avec une obligation d'épaisseur minimale de terre végétale pour UA ou en pleine terre pour les autres zones. L'objectif est donc non seulement de contribuer au verdissement de la ville, mais aussi d'améliorer le taux d'infiltration des eaux pluviales sur site. Pour améliorer le dispositif de traitement des eaux pluviales sur site dans la zone UA, où la proportion minimale d'obligation de planter est moindre, le PLU met en valeur les toitures-terrasses végétalisées. Enfin, en cas d'impossibilité technique de retenue à la parcelle avérée, l'article 4 fixe un débit maximum de 2 litres/seconde/hectare pour mieux gérer l'arrivée des eaux de ruissellement dans le réseau public.

Rapport de présentation

- Valoriser les déchets

Des actions de gestion pour le tri des déchets ont été engagées par la Ville, et doivent être poursuivies et amplifiées. Le système de tri va de plus être conforté par l'implantation d'une future déchèterie intercommunale. Ainsi, l'article 4 impose aussi aux constructions comportant plus de 3 logements, un commerce ou une activité de prévoir des locaux spécifiques pour le stockage de tous les déchets, suffisamment dimensionnés pour permettre un stockage sélectif.

- La maîtrise énergétique

Le projet de Chaville tend vers une ville performante sur le plan environnemental, en particulier sur la qualité de l'air et la réduction des consommations énergétiques. Comme déjà présenté, le règlement du PLU agit sur la structure même de la ville : politique novatrice de stationnement et densification des pôles gares pour inciter à l'usage des transports en commun ainsi que le développement des liaisons douces et leur verdissement ; le rapprochement des fonctions d'animation urbaine et la promotion du commerce de proximité pour réduire les nécessités de déplacement.

Le PLU souhaite aussi agir sur la performance du bâti :

- d'une part, les articles 6 et 7 des règlements de zones permettent l'isolation par l'extérieur des bâtiments pour minimiser les déperditions thermiques.
- d'autre part, en plus de recommander l'utilisation d'énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions, le règlement octroie des droits à construire supplémentaires en lien avec la performance énergétique des bâtiments. Dans les zones UAg et UP, l'article 6 10 offre une possibilité de dépasser la hauteur maximale, dans la limite de 3 mètres supplémentaires et 1 niveau, dans le cas d'une construction neuve ou d'une extension présentant une certaine performance énergétique ou des équipements en dispositif d'énergie renouvelable.

Les emplacements réservés

Numéro	Collectivité bénéficiaire	Superficie en m ²	Destination
1	Département	3412 m ²	réserve pour opération de voirie
3	Commune	417 m ²	création d'une nouvelle voie pour désenclaver le quartier
4	Commune	230,9 m ²	création d'une sente piétonne
5	Commune	89,1 m ²	sente piétonne existante
7	Commune	97,9 m ²	aménagement piétonnier
8	Commune	558,9 m ²	aménagement piétonnier
9	Commune	278 m ²	aménagement piétonnier
10	Commune	68,2 m ²	réserve pour opération de voirie
12	Commune	41,6 m ²	aménagement piétonnier
13	Commune	345,9 m ²	création d'un espace public de quartier