

Établissement Public Territorial Grand Paris Seine Ouest

COMMUNE DE CHAVILLE (92)

PLAN LOCAL D'URBANISME

➤ **Projet de modification N° 3 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de CHAVILLE soumis à l'enquête publique du 19 septembre au 11 octobre 2019**

RAPPORT D'ENQUÊTE

Le commissaire enquêteur : **M. Bernard AIMÉ**

Bernard Aimé

Fait à Neuilly-sur-Seine le 7 novembre 2019

A /	<u>RAPPORT</u>	<u>4</u>
1 -	PRÉSENTATION DU PROJET DE MODIFICATION N°3 DU PLU	5
1.1 -	ORIGINE ET OBJET DE L'ENQUÊTE	5
1.2 -	DESCRIPTION DES PIÈCES DU DOSSIER D'ENQUÊTE	5
1.3 -	PRÉSENTATION DU PROJET DE MODIFICATION N°3 DU PLU	6
1.4 -	CADRE JURIDIQUE DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE	8
1.5 -	L'AUTORITÉ COMPÉTENTE POUR OUVRIR L'ENQUÊTE PUBLIQUE	8
1.6 -	AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES (PPA)	9
2 -	ORGANISATION ET DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE	10
2.1 -	DÉSIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR	10
2.2 -	ORGANISATION DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE	10
2.3 -	CONSULTATION DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES (PPA)	13
2.4 -	AVIS DE LA MISSION RÉGIONALE D'AUTORITÉ ENVIRONNEMENTALE	13
2.5 -	INFORMATION COMPLÉMENTAIRE	13
2.6 -	VISITE DES LIEUX PAR LE COMMISSAIRE ENQUÊTEUR	14
2.7 -	AUDITION DE PERSONNES PAR LE COMMISSAIRE ENQUÊTEUR	14
2.8 -	RÉUNION DE CONCERTATION AVEC LE PUBLIC ET PROLONGATION DE L'ENQUÊTE	14
2.9 -	DÉNOMBREMENT DES OBSERVATIONS ET PROPOSITIONS DU PUBLIC	14
3 -	OBSERVATIONS DU PUBLIC ET ANALYSE	15
3.1 -	OBSERVATIONS DU PUBLIC	15
3.2 -	SYNTHÈSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC	16
3.3 -	ANALYSE DES OBSERVATIONS ET QUESTIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR	26
3.4 -	MÉMOIRE EN RÉPONSE DE GPSO ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR	61
B /	<u>CONCLUSIONS MOTIVÉES</u>	<u>88</u>
1 -	RAPPEL DU PROJET DE MODIFICATION N°3 DU PLU	89
2 -	AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR.....	91
3 -	CONCLUSIONS MOTIVÉES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR SUR LE PROJET DE MODIFICATION N°3 DU PLU DE CHAVILLE	93

Liste des Annexes

Annexe 1	Décision du Président du TA de Cergy-Pontoise en date du 1 ^{er} juillet 2019 désignant le commissaire enquêteur.
Annexe 2	Arrêté N°A 2019/38 d'ouverture d'enquête publique du 19 août 2019 du Président de l'Établissement Public Territorial Grand Paris Seine Ouest.
Annexe 3	Publication de l'Avis d'enquête publique dans deux journaux d'annonces légales.
Annexe 4	Procès-verbal de constat d'affichage de l'Avis d'enquête publique sur les panneaux d'information municipale et de l'arrêté N°A 35/2018 par le président de l'EPT.
Annexe 5	Avis des personnes publiques associées (PPA).
Annexe 6	Décision N°92-017-2019 de la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAE) dispensant de réaliser une évaluation environnementale de la modification N°3 du plan local d'urbanisme de Chaville.
Annexe 7	Procès-verbal de synthèse des observations du public et des questions du commissaire enquêteur et réponse du Maître d'ouvrage.
Annexe 8	Tableau de synthèse des observations par sous-thématique.

A / RAPPORT

1 - Présentation du projet de modification N°3 du PLU

1. 1 - Origine et objet de l'enquête

La note de présentation du dossier d'enquête publique mentionne les éléments d'information suivants :

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Chaville a été approuvé le 5 avril 2012, la modification N° 1 a été approuvée le 17 décembre 2015 et la modification N°2 a été approuvée le 15 février 2018.

L'objet de l'enquête publique porte sur le projet de modification N°3 du Plan Local d'Urbanisme de la ville de Chaville. Les objectifs poursuivis de la modification N°3 du PLU de la Commune précisés dans l'arrêté d'ouverture sont :

- *Apporter quelques ajustements règlementaires dans la zone UR afin de garantir une meilleure maîtrise de l'évolution des quartiers pavillonnaires,*
- *Permettre une meilleure transition entre la zone UA (dense) et la zone UR (pavillonnaire),*
- *Atteindre un taux de logements sociaux respectant le seuil de la loi SRU,*
- *Permettre la mise en œuvre d'une opération de démolition partielle et reconstruction du magasin « Monoprix »,*
- *Actualiser la règle de stationnement de manière à prendre compte l'évolution du taux de motorisation et respecter ainsi le PDUIF,*
- *Créer un sous-secteur sur un site faisant l'objet d'une déclaration d'utilité publique afin de maintenir les règles actuellement applicables dans ce sous-secteur,*
- *Développer les protections ponctuelles sur le plan de zonage,*
- *Permettre une meilleure insertion paysagère des antennes relais,*
- *Procéder à la rectification de quelques erreurs matérielles,*
- *Mettre à jour les annexes.*

1. 2 - Description des pièces du dossier d'enquête

Le dossier d'enquête de modification N°3 contient les pièces suivantes :

- Une note de présentation
- Le projet de modification n° 3 du PLU :
 - Rapport de présentation comprenant l'exposé des motifs des changements apportés par la modification n°3
 - Rapport de présentation - Les choix retenus pour établir le zonage et le règlement
 - Règlement
 - Plan de zonage – Planche Nord et Sud avant modification n°3
 - Plan de zonage – Planche Nord et Sud après modification n°3

- Plan du patrimoine architectural et paysager
- Cahier des espaces verts protégés
- Annexes :
 - Périmètre de ZAC (pièce supprimée par la modification n°3)
 - Plan des réseaux d'assainissement collectif de la commune de Chaville
 - Secteurs situés à moins de 500m autour d'une gare, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre
- Les avis émis (avant et en cours d'enquête publique)
- La décision de l'autorité environnementale de ne pas soumettre le projet de modification n°3 à évaluation environnementale
- La publicité de l'enquête publique :
 - Arrêté du Président l'Établissement Public Territorial n°A2019/38 du 19 août 2019 prescrivant l'ouverture de l'enquête publique sur le projet de modification n°3 du PLU de la commune de Chaville
 - Avis d'enquête publique publié par voie d'affiche et sur le site internet de GPSO
 - Parutions des avis d'enquête publique dans la presse.
- La mention des textes qui régissent l'enquête publique, insertion de l'enquête dans la procédure administrative, décisions pouvant être adoptées au terme de l'enquête, autorités compétentes pour prendre la décision d'approbation, concertation.

1. 3 - Présentation du projet de modification N°3 du PLU

Le projet de modification du PLU de la commune est précisé en rouge dans l'ensemble des pièces du PLU. Le contenu des modifications proposées est précisé dans les documents suivants :

A. Une note de présentation

Conformément aux articles R. 123-5 et R. 123-8 du code de l'environnement, la note de présentation non technique précise les coordonnées du maître d'ouvrage ou du responsable du projet de modification N°3 du PLU, l'objet de l'enquête, les caractéristiques les plus importantes du projet, et présente un résumé des principales raisons pour lesquelles, notamment du point de vue de l'environnement, le projet de modification du PLU, soumis à enquête, a été retenu.

B. Le rapport de présentation

Le rapport de présentation rappelle le choix de la procédure engagée, les objectifs de la modification, et expose les motifs et propositions de modification des différents articles du règlement, du plan de zonage, du rapport de présentation, du plan du patrimoine architectural et paysager et des annexes du PLU.

Le rapport de présentation précise les incidences et impacts sur l'environnement des principales modifications proposées.

Le rapport de présentation explicite également les choix retenus pour établir le zonage et le règlement conformément à l'article L.123-1-2 du code de l'urbanisme.

C. Le règlement modifié

Sur la base du règlement du PLU modifié le 15 février 2018, il est introduit en rouge le détail des modifications décrites et motivées dans le rapport de présentation, ainsi que la correction de quelques erreurs matérielles.

Les principales modifications du règlement concernent :

- a. Des ajustements réglementaires des articles 3, 6, 7, 8, 9, 11 et 13 dans la zone UR afin de garantir une meilleure maîtrise de l'évolution des quartiers pavillonnaires.
- b. Des adaptations réglementaires des articles 6, 7 et 10 dans la zone UA pour assurer une meilleure transition entre la zone UA (dense) et la zone UR (pavillonnaire).
- c. Des évolutions réglementaires de l'article 2 des zones UA et UP afin d'atteindre un taux de logements sociaux respectant le seuil de la loi SRU.
- d. Des actualisations de la règle de stationnement dans les articles 12 des zones UA, UP et UR de manière à prendre en compte l'évolution du taux de motorisation et respecter le PDUIF.
- e. Des compléments réglementaires sont apportés dans les articles 10 et 11 des zones UA, UP et UR afin d'assurer une meilleure insertion paysagère des antennes relais.
- f. Des rectifications d'erreurs matérielles et améliorations rédactionnelles sont apportées dans le règlement et dans le lexique. L'actualisation de la codification des articles du code de l'urbanisme et de ses évolutions est également intégrée dans cette modification.

D. Les documents graphiques modifiés

Le rapport de présentation détaille les modifications du plan de zonage qui portent sur :

- La création d'un sous-secteur UAm qui correspond au projet de renouvellement urbain du site Monoprix, permettant de compléter l'offre commerciale existante par un projet de résidences services pour personnes âgées, comportant 25% de logements locatifs sociaux. La création de ce sous-secteur s'accompagne de dispositions spécifiques des articles 6, 7, 9, 10, 12 et 13 du règlement.
- La création d'un sous-secteur UAd qui correspond au secteur d'aménagement « Porte Dauphine » permettant la mise en œuvre d'un projet pour l'accueil d'un programme mixte d'habitation faisant l'objet d'une procédure distincte de déclaration d'utilité

publique (DUP). La création de ce sous-secteur s'accompagne de dispositions spécifiques de l'article 2 du règlement.

- L'instauration de protections sur deux espaces verts et naturels sous la forme d'un nouvel espace vert de 550 m² et du classement d'une parcelle de 868 m² en zone N. Le cahier des espaces verts protégés annexé au PLU est actualisé en conséquence.
- Le périmètre de la ZAC du centre-ville étant achevée, le plan de zonage est mis à jour.
- Le plan 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 ajouté aux annexes graphiques du PLU.
- Le plan du réseau d'assainissement collectif est ajouté aux annexes du PLU.
- Le plan de zonage est également corrigé pour tenir compte de deux erreurs matérielles décrites dans le rapport de présentation.

1. 4 - Cadre juridique de l'enquête publique

La procédure d'enquête est conduite conformément aux articles L.153-36 à L.153-41 du code de l'urbanisme :

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 % la possibilité 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.

Conformément à l'article L.153-41, le projet de modification du PLU nécessite l'organisation d'une enquête publique préalablement à son approbation.

Les textes relatifs à la procédure de modification du PLU sont rappelés dans la note de présentation du dossier d'enquête publique ainsi qu'au chapitre V du dossier d'enquête qui mentionne les textes régissant l'enquête publique.

1. 5 - L'autorité compétente pour ouvrir l'enquête publique

La note de présentation du dossier soumis à l'enquête publique mentionne que le maître d'ouvrage est l'Établissement Public Territorial (EPT) Grand Paris Seine Ouest (GPSO), dont le siège administratif est au 9 route de Vaugirard - 92190 à Meudon, représenté par son Président, Monsieur Pierre-Christophe BAGUET.

L'enquête publique se déroule selon les modalités définies par le Président de l'Établissement Public Territorial Grand Paris Seine Ouest dans son arrêté d'ouverture de l'enquête (arrêté N°A 2019/38 en date du 19/08/2019), et reprises par l'Avis de publicité de l'enquête.

L'autorité compétente pour approuver le projet de modification du PLU, après enquête publique, est le conseil de territoire de Grand Paris Seine Ouest.

1. 6 - Avis des personnes publiques associées (PPA)

Conformément à l'article L.153-40 du code de l'urbanisme, le dossier de modification du PLU a été soumis aux différentes personnes publiques associées (PPA) mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9. Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification.

2 - Organisation et déroulement de l'enquête publique

2.1 - Désignation du commissaire enquêteur

Par courrier enregistré le 24 juin 2019, M. le Président l'Établissement Public Territorial (EPT) Grand Paris Seine Ouest a sollicité le Président du Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise pour la désignation d'un commissaire enquêteur, en vue de procéder à l'organisation d'une enquête publique ayant pour objet :

- Projet de modification N° 3 du PLU de la commune de Chaville

Par décision du Président du Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise en date du 1^{er} juillet 2019, dossier N° E19000055/95 (**Annexe 1**), il est désigné Monsieur AIMÉ Bernard en qualité de commissaire enquêteur pour conduire l'enquête publique relative à la modification N° 3 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Chaville.

2.2 - Organisation de l'enquête publique

a) Réunions préparatoires à l'enquête publique :

Une réunion préparatoire de présentation du dossier d'enquête s'est tenue le jeudi 5 septembre 2019 à la Mairie de Chaville avec Madame LCONTE Annick, Directrice Générale Adjointe en charge de la Direction de l'Aménagement Urbain de la commune de Chaville, de Monsieur BACHERY Xavier, Adjoint à la Directrice de l'Urbanisme de l'EPT Grand Paris Seine Ouest et de Monsieur AUSTRUY, représentant du bureau d'études Espaceville.

La représentante de la Mairie et le représentant de l'EPT ont exposé l'objet de l'enquête publique relative au projet de modification N°3 du PLU de la Commune. A l'issue de la présentation du dossier d'enquête, il a été remis au commissaire enquêteur une copie du dossier d'enquête et de l'arrêté N°A 2019/38 du 19 août 2019 du Président de l'Établissement Public Territorial Grand Paris Seine Ouest, portant ouverture de l'enquête publique (**Annexe 2**). La réunion préparatoire s'est poursuivie d'une visite des deux secteurs de projet à la demande du commissaire enquêteur.

Une réunion de présentation des enjeux du projet de modification N°3 du PLU s'est tenue le mardi 10 septembre 2019 à la Mairie de Chaville en présence de Monsieur GUILLET, Maire de la commune, de Monsieur TAMPON-LAJARRIETTE, Maire-Adjoint en charge de l'Urbanisme et de Madame LCONTE Annick, Directrice Générale Adjointe en charge de la Direction de l'Aménagement Urbain de la commune de Chaville.

b) Jours et heures de l'enquête publique et des permanences du commissaire enquêteur :

Les modalités pratiques de l'enquête publique ont été établies par la représentante de l'EPT en concertation avec le commissaire enquêteur, et sont détaillées dans l'arrêté N°A 2019/38 du 19 août 2019 du Président de l'Établissement Public Territorial Grand Paris

Seine Ouest.

L'enquête publique s'est déroulée du jeudi 19 septembre au vendredi 11 octobre 2019 inclus, soit durant 23 jours consécutifs.

Le dossier d'enquête et un registre papier étaient mis à la disposition du public en Mairie (Direction de l'Aménagement Urbain), siège de l'enquête, sis 1456 avenue Roger Salengro 92370 à Chaville, du jeudi 19 septembre à 8h30 au vendredi 11 octobre à 17h30.

Le dossier d'enquête et un registre papier étaient mis à la disposition du public également à la Direction de l'Urbanisme de l'EPT, sis 2 rue de Paris 92190 à Meudon, du jeudi 19 septembre à 9h au vendredi 11 octobre à 17h.

Les quatre permanences du commissaire enquêteur se sont tenues:

- A l'Établissement Public Territorial Grand Paris Seine Ouest située 2 rue de Paris à Meudon (Direction de l'Urbanisme)
 - Le jeudi 19 septembre 2019 de 9h à 12h
- En Mairie de Chaville, 1456 avenue Roger Salengro,
 - Le mercredi 25 septembre 2019 de 13h30 à 17h30
 - Le samedi 5 octobre 2019 de 9h à 12h
 - Le vendredi 11 octobre 2019 de 13h30 à 17h30.

En complément du dossier papier, le dossier d'enquête publique était disponible durant toute la durée de l'enquête publique sur le site internet de l'EPT dédié au projet :

http://seineouest.fr/modification_n_3_du_plu_de_chaville.html

ainsi que sur le site suivant :

<http://modification-n3-plu-chaville.enquetepublique.net>

Le dossier d'enquête était également consultable pendant toute la durée de l'enquête à partir d'un poste informatique mis à disposition du public dans les lieux d'enquête.

Pendant toute la durée de l'enquête, le public a eu la possibilité de consigner ses observations, propositions ou contre-propositions, concernant le projet de modification du PLU :

- sur le registre papier, à la direction de Urbanisme de la Mairie de Chaville et à l'EPT, aux heures d'ouverture et pendant les permanences du commissaire enquêteur mentionnées dans l'arrêté
- sur le registre dématérialisé hébergé sur le site internet suivant :
<http://modification-n3-plu-chaville.enquetepublique.net>
- par voie électronique à l'attention du commissaire enquêteur à l'adresse suivante :
modification-n3-plu-chaville@enquetepublique.net
- par courrier postal au commissaire enquêteur à l'adresse suivante : Mairie de Chaville, à l'attention de Monsieur le commissaire enquêteur avec la mention - modification n°3 du PLU de Chaville - ne pas ouvrir - Direction de l'Aménagement

Urbain 1456, avenue Roger Salengro, 92370 Chaville.

c) Publicité de l'enquête publique dans les journaux :

L'Avis d'enquête publique a été publié dans deux journaux d'annonces légales diffusés dans le département (**Annexe 3**) :

Première publication :

Insertion du 29 août 2019 dans le journal Le Parisien

Insertion du 29 août 2019 dans le journal Les Echos

Deuxième publication :

Insertion du 20 septembre 2019 dans le journal Le Parisien

Insertion du 20 et 21 septembre 2019 dans le journal Les Echos

d) Information du public dans la Ville et autres moyens :

L'Avis d'enquête a été publié par affichage, avant l'ouverture de l'enquête publique et pendant toute la durée de celle-ci, aux lieux habituels d'affichage administratif de la Mairie de Chaville, dans les formes et délais prescrits (format A2 et fond jaune, conformément à l'arrêté du 28 avril 2015).

L'Avis d'enquête a également été publié sur le site internet dédié au projet :

http://seineouest.fr/modification_n_3_du_plu_de_chaville.html

ainsi que sur le site internet de l'EPT à l'adresse suivante :

<http://modification-n3-plu-chaville.enquetepublique.net>

L'information de l'enquête publique a également été reprise dans le journal municipal (Chaville) N°152 de septembre/octobre 2019.

L'affichage de l'Avis d'ouverture d'enquête sur les panneaux administratifs de la Ville et la publicité dans la presse ont permis aux habitants d'être informés du projet porté par l'EPT et la Ville, et d'émettre un avis, une observation ou une proposition dans le registre papier mis à la disposition du public le temps de l'enquête, ainsi que sur le registre dématérialisé. En outre, le public était invité à faire parvenir ses observations par courrier postal au commissaire enquêteur au siège de l'enquête publique.

Lors de ses venues aux permanences, le commissaire enquêteur a pu vérifier que l'affichage était bien en place à proximité de la Mairie, siège de l'enquête, ainsi qu'à proximité des secteurs de projet, conformément à la demande du commissaire enquêteur. Le procès-verbal de constat d'affichage sur les panneaux administratifs de l'Avis d'enquête publique et de l'arrêté N°A 2019/38 prescrivant l'ouverture de l'enquête publique relative à la modification N°3 du PLU, a été établi par Huissier en date du 2 et 4 septembre 2019.

(Annexe 4)

2. 3 - Consultation des personnes publiques associées (PPA)

Conformément aux disposition des articles L. 153-40 ; L.132-7 à L.132-13 du code de l'urbanisme, les personnes publiques associées (PPA) ont été appelées à donner leur avis sur les évolutions du PLU soumises à l'enquête publique. **(Annexe 5)**

- Avis d'Ile de France Mobilités :

Dans son courrier du 23 septembre 2019 adressé au président de L'EPT, la directrice de la prospective et des études rappelle que le projet de modification du PLU respecte les recommandations du plan de déplacements urbains d'Ile-de-France (PDUIF) concernant le nombre de places exigées par le PLU pour les constructions à usage d'habitation. Ce courrier a été intégré au dossier d'enquête dès sa réception.

- Avis de la Chambre de commerce et d'industrie des Hauts-de-Seine (CCI) :

Dans son courrier du 24 septembre 2019, le président de la CCI donne son avis favorable au projet de modification N°3 du PLU. Son avis a été mis à la disposition du public dans le dossier d'enquête au début de celle-ci.

- Avis du SEDIF :

Dans son courrier du 4 octobre 2019, le président du SEDIF rappelle qu'après analyse, le projet de modification du PLU de Chaville n'appelle pas d'observations particulières à l'égard des équipements du SEDIF. Ce courrier a été intégré au dossier d'enquête dès sa réception.

- Avis de la Ville :

En complément de l'avis des PPA, le conseil municipal de la commune en date du 7 octobre a donné un avis favorable sur le projet de modification N°3 de la Ville conduit par GPSO. Cette délibération a été intégrée au dossier d'enquête dès sa réception.

2. 4 - Avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale

Par décision N° 92-017-2019, la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE), après examen au cas par cas, a dispensé de réaliser une évaluation environnementale pour la modification N°3 du plan local d'urbanisme de Chaville. **(Annexe 6)**

2. 5 - Information complémentaire

Lors des permanences de l'enquête, la représentante de la commune, Mme Leconte, et son adjoint, M. Faure, se sont tenus à la disposition du commissaire enquêteur, ont répondu à toutes ses questions, et ont fourni tous les documents et informations souhaités. La représentante de l'EPT, Mme Turro, et son adjoint, M. Bachery, ont également répondu à l'ensemble des questions formulées par le commissaire enquêteur.

2. 6 - Visite des lieux par le commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur s'est rendu sur place à plusieurs reprises dans les secteurs UAd et UAm (porte Dauphine et Monoprix) ainsi que dans les quartiers concernés par la modification, afin de se rendre compte de la localisation des projets, de la morphologie des constructions existantes et d'apprécier ainsi l'impact du projet de modification du PLU.

La première visite s'est déroulée en présence des représentants de la Mairie et de l'EPT. Les autres visites ont eu lieu dans les quartiers, suite à des observations du public.

2. 7 - Audition de personnes par le commissaire enquêteur

Après avoir entendu les représentants de l'EPT (maître d'ouvrage) en présence de la représentante de la Mairie, le Maire de la commune et son adjoint à l'urbanisme, le commissaire enquêteur n'a pas sollicité l'audition d'autres personnes.

2. 8 - Réunion de concertation avec le public et prolongation de l'enquête

S'agissant d'une procédure de modification de PLU, aucune concertation avec le public avant l'enquête publique n'est exigée par le législateur. L'EPT et la Mairie n'ont donc pas mis en œuvre de concertation préalable à l'occasion de cette procédure. Pour mémoire, l'élaboration du PLU, approuvé le 5 avril 2012, avait donné lieu à une concertation préalable conformément au Code de l'urbanisme. Il convient néanmoins de préciser qu'à l'occasion de réunions de quartiers avec les élus les projets et la modification du PLU ont été abordés à plusieurs reprises.

Aucune demande de prolongation d'enquête n'ayant été formulée par le public, et rien ne le justifiant, le commissaire enquêteur n'a pas sollicité l'allongement du délai d'enquête.

Le registre a été clos à la fin de l'enquête publique par le commissaire enquêteur le 11 octobre 2019 à 17h30, conformément à l'arrêté d'ouverture de l'enquête du président l'Établissement Public Territorial Grand Paris Seine Ouest (arrêté N°A 2019/38 en date du 19/08/2019).

Le climat a été bon durant toute la durée de l'enquête publique et il n'y a pas eu d'incident relevé au cours de l'enquête.

2. 9 - Dénombrement des observations et propositions du public

La participation du public durant l'enquête a été intense et 92 observations ont été dénombrées.

Environ 45 personnes sont venues rencontrer le commissaire enquêteur à l'occasion des 4 permanences du commissaire enquêteur.

3 - Observations du public et analyse

L'enquête publique relative au projet de modification N°3 du PLU de la commune de CHAVILLE s'est terminée le 11 octobre 2019 à 17h30 avec une large participation du public pour cette procédure.

Au cours de cette enquête, qui s'est tenue du 19 septembre 2019 au 11 octobre 2019 inclus, soit pendant 23 jours consécutifs, 92 observations ont été formulées dont 82 dans le registre électronique, 8 ont été inscrites dans les deux registres papier mis à la disposition au siège de l'enquête publique et à l'Établissement Public Territorial GPSO, et 2 reçues par courriers postaux ou déposés.

Plusieurs propositions concernent une autre enquête publique en cours sur la requalification de l'avenue Roger Salengro (RD 910). Ces observations sont hors sujet par rapport à l'objet de la présente enquête. Elles n'ont donc pas été analysées par le commissaire enquêteur.

Après avoir pris connaissance des 92 observations inscrites dans le registre papier, dans le registre électronique, reçues par courrier, mails ou déposées, le commissaire enquêteur a inventorié 335 contributions et propositions (une observation pouvant contenir plusieurs contributions et propositions), puis il les a classées en sous-thématiques, puis regroupées en 5 grands thèmes.

Le commissaire a synthétisé les contributions et propositions ainsi recueillies pour fonder son analyse et son appréciation du projet de la modification N° 3 du PLU de Chaville.

Les contributions et propositions représentatives des thèmes sont celles qui reviennent le plus souvent dans l'ensemble des observations et font l'objet du procès-verbal de synthèse.

Le graphique du dénombrement des contributions et propositions abordées est annexé au procès-verbal de synthèse.

3.1 - Observations du public

3.1.1 Observations consignées dans le registre papier et dans le registre dématérialisé

Sur les 92 observations, 15 émanent de 5 associations ou collectifs (association Chaville Parc Lefebvre, association CVB, association ACCRD, association Chaville environnement et Collectif de riverains du projet rue Porte Dauphine).

3.1.2 Courriers

2 courriers postaux ou déposés à l'attention du commissaire enquêteur sont parvenus avant la date de clôture, le 11 octobre à 17 h 30, au siège de l'enquête, et l'un d'eux a également été inscrit sur le registre électronique.

3.1.3 Pétitions

Les propositions de l'association Chaville Parc Lefebvre ont été remises au commissaire enquêteur accompagnées d'un exemplaire de la pétition « Chaville stop béton », signée par 1879 personnes, et d'un manifeste concernant des enjeux généraux dépassant le cadre de la modification N°3 du PLU. Les observations et propositions n'ayant pas de rapport avec l'objet de la modification N°3 du PLU sont considérées hors sujet.

Les propositions du collectif de riverains du projet rue Porte Dauphine ont été remises au commissaire enquêteur accompagnées d'une pétition signée par 67 riverains du projet.

3.1.4 Avis défavorables/hors sujet

La plupart des observations sont défavorables ou sont critiques sur de nombreux points du projet de modification (83 sur 92), quelques-unes n'expriment pas d'opinion. Les observations hors sujet n'ont pas été analysées par le commissaire enquêteur.

3. 2 - Synthèse des observations du public

Après avoir pris connaissance des 92 observations inscrites dans le registre papier, dans le registre électronique, reçues par courrier, mails ou déposées, le commissaire enquêteur a inventorié 335 contributions et propositions (une observation pouvant contenir plusieurs contributions et propositions), il les a classées en sous-thématiques, puis les a regroupées en 5 grands thèmes.

Le commissaire a synthétisé les contributions et propositions ainsi recueillies pour fonder son analyse et son appréciation du projet de la modification N° 3 du PLU de Chaville.

Les contributions et propositions représentatives des thèmes sont celles qui reviennent le plus souvent dans l'ensemble des observations et font l'objet du procès-verbal de synthèse. **(Annexe 7)**

Le graphique du dénombrement des contributions et propositions est annexé au procès-verbal de synthèse. **(Annexe 8)**

Pour la rédaction de la synthèse, le commissaire enquêteur a regroupé les observations et propositions par grands thèmes :

- **Thème N°1** : La préservation du tissu pavillonnaire
- **Thème N°2** : Le projet « Porte Dauphine »
- **Thème N°3** : Le projet « Monoprix »
- **Thème N°4** : L'environnement urbain et divers
- **Thème N°5** : Hors sujet

Thème N°1 : La préservation du tissu pavillonnaire

Sur 92 observations reçues par le commissaire enquêteur, totalisant 335 contributions ou propositions (une observation pouvant contenir plusieurs contributions et propositions), 162 portent sur la question de la « préservation du tissu pavillonnaire ».

Ces observations se ventilent selon les sous-thématiques principales suivantes :

- Densification
- Stationnement, circulation, transport
- Hauteur, implantation et emprise des constructions
- Protection des paysages, des espaces verts
- Transition des zones UA et UR hors zones UAg, UAm et UAd
- Cohérence territoriale et qualité architecturale
- Démographie et équipement public

Les principales observations relatives à ce thème sont :

« Chavilloise depuis 20 ans, je ne reconnais plus ma ville. Le bétonnage depuis des années (trois gros chantiers en cours), les promoteurs qui ne cessent de nous solliciter pour vendre nos maisons, nous avons le sentiment d'être dépossédés du choix initial d'habiter Chaville, une ville qui respirait alors. L'habitat "village" est menacé, les perspectives vertes et aérées, sont devenues minérales et étouffantes. La densification de notre ville n'a généré aucune ouverture de commerce de bouche, souhaité ardemment par la population » (Observation N°16 Mme DAVILLE)

« Je déplore et sollicite votre attention concernant la multiplication des constructions en béton dans Chaville, sans concertation avec les habitants. Cette énorme densification engagée par la municipalité depuis ces dernières années change peu à peu, et de manière inquiétante, la quiétude de notre ville et occasionne embouteillages, problèmes de stationnements, augmentation des vols... On constate aussi que les infrastructures ne peuvent pas suivre... Nous sommes proches des 21000 habitants que Mr le Maire s'est engagé à ne pas dépasser. Il me semblerait sage de stopper ce bétonnage intempestif, l'augmentation de la population qui en résulte et tous les désagréments que les Chavillois subissent déjà. » (Observation N°40 Mme LE TROQUER)

« Le béton grignote petit à petit les espaces verts, les respirations, les jardins. Ainsi, l'ancien conservatoire et son pavillon remarquable a été livré aux appétits des promoteurs. De même, la disparition à venir des 3 pavillons arborés au coin de la rue du Coteau et de la rue Carnot vont encore défigurer un peu plus notre cadre de vie » (Observation N°42 Michel PLANCHAIS.)

« Entre 2016 et 2011, le nombre de logements a progressé de 8,1%. Le récent sondage (le Parisien) fait état d'un taux de 7% (un des plus forts taux sur les Hauts-de-Seine). Je note que

le nombre de logements vacants a progressé de 10% entre 2016 et 2011. » (Observation N°68 M. GIRAUD)

« Est-il possible de tenir compte de la géographie particulière de la commune de Chaville (l'avenue Salengro, voie de transit vers la capitale, encaissée entre ses coteaux) pour tenter de limiter la construction de nouveaux immeubles alors que les voies de communication ne peuvent, elles, être étendues (circulation déjà saturée aux heures de pointe) à tout le moins, limiter la taille et la hauteur des immeubles ? Je souhaite que parmi les atouts de notre commune soient préservés ses espaces verts et l'attrait de ses quartiers pavillonnaires. » (Observation N°48 M. RAMEL)

« Une fois de plus, le nombre de places de stationnement dans les constructions est diminué. Même si nous préconisons d'utiliser les transports en commun, le manque de places de parking dans les nouvelles constructions aura pour effet de remplir les rues de véhicules stationnés et il deviendra dès lors pratiquement impossible de trouver des places de stationnement dans les rues de Chaville. Nous demandons donc que ces dispositions soient retirées. Il est anormal que dans les zones UR-13.2.1.3, les places de stationnement aménagées de façon perméable et engazonnée soient prises en compte dans les espaces végétalisés. » (Observation N°84 Chaville Environnement Mme NENNER)

*« Je propose les modifications suivantes afin de clarifier l'interprétation : Lexique p. 94
Une voie de desserte est une voie publique ou privée qui permet d'accéder aux constructions de la parcelle considérée avec un véhicule automobile.
Une parcelle n'ayant aucun accès à une voie privée ne peut se prévaloir de la présence de cette voie privée pour justifier une distance de 3m entre la voie privée et les constructions prévues. Dans ce cas, ce sont les règles régissant les limites de propriétés qui s'appliquent. » (Observation N°36)*

« Le règlement modifié du PLU prévoit que les « constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif » (dites CINASPIC) ne soient soumises à aucune règle et bénéficient d'une emprise au sol illimitée. Cette disposition revient à renoncer à toute action d'urbanisme en autorisant des constructions sur la totalité de la surface des parcelles concernées, y supprimant la totalité de la pleine terre, alors entièrement bétonnée. » (Observation N° 82 Mme BUGUET-DEGLETAGNE)

« En second lieu, des zones dites "espace vert protégé" sont mentionnées, ainsi que des "arbres protégés". Sur ce dernier point, je ne suis pas certain qu'un "inventaire" précis a été réalisé. Concernant les "espaces verts", on constate que certaines zones sont plutôt des petites trames, ridiculement étroites et "bétonnées" actuellement (cf. vue sur le terrain) : rue de la Source, rue de la Porte Dauphine, rue Fournier, rue Carnot... A noter que la situation de certaines zones vertes sont constituées en dépit du bon sens et qu'elles "suggèrent" des interprétations sur l'avenir. » (Observation N° 19)

« Le dossier soumis à enquête publique et le rapport de présentation des choix retenus pour le nouveau PLU (chapitre 2) préconisent une « meilleure transition » entre la zone UA et la

zone UR, ce qui permettra, via une transition douce et adaptée, une harmonie entre les immeubles de l'avenue Roger Salengro et les pavillons voisins.

Les articles 6 et 7 limitent la hauteur de construction respectivement à R+4 en limite de rue et R+3 en limite de fond de parcelle. Ces articles ne s'appliqueront pas sur la nouvelle zone UAd. Pourquoi ne pas proposer une transition douce sur la zone UAd comme sur la zone UA ?» (Observation N°27 M. GENELETTI)

« Je souhaiterais, comme manifestement de nombreux Chavillois, qu'il y ait un moratoire sur la construction d'immeubles à Chaville. La révision du PLU devrait donc être l'occasion de circonscrire la zone UA à la première parcelle de chaque côté de l'avenue Salengro et rien de plus et en tout état de cause, aucune construction plus haute que ce qu'elle n'est aujourd'hui ne devrait être autorisée, afin de préserver la qualité des pavillons, l'ensoleillement des jardins. (Observation N° 75)

« L'immeuble au coin Résistance/Salengro est un immeuble comme ceux pour les bureaux, pas un immeuble de logements. C'est une architecture qui n'a pas de sens dans une ville comme Chaville. Comment la Mairie peut-elle laisser construire de telles mochetés ? C'est pareil pour ceux que j'ai vus en photos en haut du boulevard de la République : des immeubles de zones de bureaux. Il faut que le PLU interdise à la Mairie d'accepter des immeubles aussi laids dans notre ville. » (Observation N°46 Bertrand MUREZ)

« Les nouvelles dispositions diminuent le nombre de places de stationnement dans les constructions nouvelles. Même s'il faut encourager l'usage des transports en commun, le manque de places de parkings dans les nouvelles constructions aura pour effet de remplir les rues de véhicules stationnés et il deviendra dès lors pratiquement impossible de trouver des places de stationnement dans les rues de Chaville. Je demande donc que les dispositions antérieures soient maintenues, tout en exigeant des places dans les immeubles – habitat et activités - pour les 2 roues et les poussettes.

Il est anormal que dans les zones UR-13.2.1.3, les places de stationnement aménagées de façon perméable et engazonnée soient prises en compte dans les espaces végétalisés. » (Observation N°60 Mme PAUGOIS)

Thème N°2 : Le projet « Porte Dauphine »

Sur 92 observations reçues par le commissaire enquêteur, totalisant 335 contributions ou propositions (une observation pouvant contenir plusieurs contributions et propositions), en complément de la pétition signée par 67 personnes, 30 observations portent sur la question du « projet Dauphine ».

Ces observations se ventilent selon les sous-thématiques principales suivantes :

- Hauteur des constructions
- Transition avec le tissu pavillonnaire
- Perte d'ensoleillement
- Espaces verts/plantations

Les principales observations relatives à ce thème sont :

« Zone UAd : cette zone d'exception a été créée sur mesure pour laisser au promoteur plus de facilité à augmenter la densité. Aucune raison valable n'est donnée pour justifier la violation de la règle de la zone UA / UR : "mieux gérer la transition entre cette zone, dense, de centralité, et la zone UR, moins dense, à dominante d'habitat pavillonnaire".

Cette zone est bordée d'une série de pavillons qui vont se retrouver face à une muraille.

Si la hauteur du bâtiment n'est pas diminuée sur l'arrière (comme prévu dans la zone UAm), les pavillons et l'immeuble attenants rue de la Porte Dauphine seront privés de soleil tous les après-midi » (Observation N°17)

« Pourquoi ne pas souhaiter une transition douce sur la zone Uad comme sur la zone Ua ?

Le chapitre II du rapport des modifications du PLU préconise une meilleure transition entre la zone Ua et la zone Ur et permettra une harmonie entre les immeubles de l'avenue Roger Salengro et les pavillons voisins. Les articles 6 et 7 limitent la hauteur de construction respectivement à R+4 en limite de rue et R+3 en limite de fond de parcelle. Cependant, ces articles ne s'appliqueront pas sur la nouvelle zone Uad (angle de la rue de la Porte Dauphine et de l'Avenue Roger Salengro). Étant riverain de la rue de la Porte Dauphine, je me sens lésé devant la ségrégation de ce secteur... Si la volonté de la mairie est de préserver la qualité de vie des zones pavillonnaires derrière les immeubles, les nouvelles règles du PLU doivent aussi s'appliquer pour les habitants de ce quartier. Ainsi, par cette observation, je sollicite l'annulation de la création de cette zone Uad, ou le cas échéant, de bien vouloir inclure les nouvelles dispositions des articles 6 et 7 précités sur cette zone. » (Observation N°18 M. DENARIAZ)

« Faisant partie d'une procédure d'utilité publique, cette zone est exclue des dispositions relatives à la zone UA en limite de la zone UR (hauteur de construction des immeubles maintenue à 19 mètres et 6 niveaux). La création de cette zone spécifique sous prétexte d'un Procédure d'Utilité Publique n'est pas justifiée. » (Observation N°34 Mme BOGUAIS)

« Le bâtiment prévu à l'angle de la rue de la porte Dauphine me semble totalement inadapté au lieu : 75 logements ! Cela signifie un énorme bloc de plus qui va priver de lumière et de soleil de nombreux pavillons rue de la Porte Dauphine mais aussi rue du Château car les propriétaires, au lieu d'apercevoir la forêt de Fausses Repose depuis leur jardin, vont se retrouver face à un énorme bloc de béton ! Le prix de leur bien va donc s'en trouver grandement impacté. Il y a aussi le problème de stationnement ; les rues étroites, avec de moins en moins de places de stationnement, sont déjà saturées à l'heure actuelle. » (Observation N°39 Mme ROUSSET)

« Enfin, je désapprouve le fait de permettre la construction de nombreux nouveaux logements sans respecter le cadre dans lequel ils s'insèrent et sans tenir compte de la capacité d'accueil des différents services publics déjà surchargés. J'espère que le projet sera revu en tenant compte des nombreux retours faits par les Chavillois concernés par leur cadre de vie ! » (Observation N°73 Mme PIERROT)

« Je demande l'abrogation de la création des 2 nouvelles zones UAm et UAd plus permissives que le PLU actuel.

- *La zone UAm spécifique au Monoprix admet 8 niveaux côté rue des Fontaines Marivel et, sur l'avenue Roger Salengro, 7 niveaux et une hauteur de 21,5 mètres à la place de 6 niveaux et 19 mètres de haut du PLU actuel en zone UA (zone de centre-ville). Ce qui fait que le Monoprix deviendra une « tour » qui défigurera le centre-ville.*
- *La zone UAd (angle avenue Roger Salengro et Porte Dauphine), déclarée d'utilité publique, permettra la construction d'un immeuble aux dimensions plus imposantes qui ne tient pas compte de la transition entre la zone UA et le zone UR (zone pavillonnaire). (Observation N°76 M. MARTINEAU)*

« Suite à la modification du P.L.U. et au projet d'un immeuble à l'angle de l'avenue Roger Salengro et de la rue de la Porte Dauphine, merci, afin de respecter l'environnement, de conserver au mieux les généreux espaces verts et les arbres majestueux situés au sein de l'actuelle propriété. » (Observation N°2 M. MOLLET)

Thème N°3 : Le projet « Monoprix »

Sur 92 observations reçues par le commissaire enquêteur, totalisant 335 contributions ou propositions (une observation pouvant contenir plusieurs contributions et propositions), 26 portent sur la question du « projet Monoprix ».

Ces observations se ventilent selon les sous-thématiques principales suivantes :

- Hauteur des constructions
- Implantation

Les principales observations relatives à ce thème sont :

« Zone UAm : La municipalité actuelle est en train de transformer le quartier du Monoprix en une zone bétonnée et sans âme :

1) construction d'une tour "sur Monoprix" de 7 étages (donc 9 sur l'arrière) qui défigure le quartier et écrasera visuellement l'église. » (Observation N°17)

« La création d'un îlot UAm est opportunément faite pour entériner un projet déjà ficelé, et annoncé par la mairie en réunion de quartier... Cet îlot entérinera le projet de maisons de services au-dessus du Monoprix avec une hauteur de façade portée à 21,5 m.

Si on ne peut que souscrire à un projet destiné aux personnes âgées, il n'est pas sûr que ce projet-ci remplisse son objectif par rapport à cette population et, surtout, il est certain que la hauteur projetée de façade va transformer le quartier avec un effet masse très désagréable pour le voisinage. Limiter la hauteur à 18 ou 19m est donc indispensable.

Par ailleurs, la perspective de voir réduite (de 15%) la part cumulée de parkings ne pourra que porter préjudice aux clients de Monoprix, vu que le parking actuel de Monoprix est déjà saturé, notamment le week-end. » (Observation N°26)

« Et que dire du projet du nouveau Monoprix ! Qu'il soit refait ne me choque pas, il a besoin de se moderniser, c'est évident, le bâtiment n'est pas sexy. Mais construire des logements sur une hauteur de 21,5m tels que dessiné, c'est une blague ? Il n'y a pas d'harmonisation

avec les autres bâtiments, l'église sera complètement écrasée par cette construction sans charme, à quoi bon avoir refait la place de l'église et faire un dégagement devant si c'est pour la cacher de la rue en arrivant par Sèvres. » (Observation N°55 M. CLAUDEL)

« La création de zones dérogatoires amélioreraient-elles le bien-être des Chavillois et répondent-elles à leurs besoins ? A la lecture des différentes interventions des Chavillois, il semble que ce soit loin d'être le cas, et qu'elles favorisent uniquement les visées mercantiles des promoteurs. Outre l'aspect architectural du futur bâtiment au-dessus du Monoprix, comment autoriser une hauteur de 21m, qui ne permet plus une continuité de hauteur de l'avenue R. Salengro ? » (Observation N°61 M. DAVILLE)

« En ce qui concerne la zone UAm (Monoprix), je ne souhaiterais pas que le projet dépasse 6 niveaux et 19 mètres comme c'était apparemment le cas avant la modification. C'est déjà une construction qui va à l'encontre de ce qu'on a communément appelé "esprit village" avec 6 niveaux, donc nous n'avons pas besoin de le surélever encore d'un étage. » (Observation N° 81 M. GARCIA)

Thème N°4 : L'environnement urbain et divers

Sur 92 observations reçues par le commissaire enquêteur, totalisant 335 contributions ou propositions (une observation pouvant contenir plusieurs contributions et propositions), 99 portent sur la question de « l'environnement urbain et divers ».

Ces observations se ventilent selon les sous-thématiques principales suivantes :

- Réchauffement climatique et biodiversité, PPRMT
- Protection du patrimoine culturel de Chaville
- Réseau d'assainissement, imperméabilisation des sols
- Concertation sur les projets et propositions d'évolution du projet de PLU
- Lot cadastré 607
- Préservation et revitalisation du commerce

Les principales observations relatives à ce thème sont :

« ...À l'heure où le changement climatique devient plus que préoccupant, nos maires ne devraient-ils pas plutôt s'efforcer de préserver coûte que coûte le peu d'espaces verts qu'il nous reste. Ses forêts, ses zones de petits pavillons flanqués de leurs petits jardins, n'est-ce pas ce qui a fait pendant quelques siècles la beauté de Chaville ? » (Observation N°39 Mme ROUSSET)

« Dans ces temps de réchauffement climatique, il est indispensable de préserver ces espaces qui permettent d'abaisser la température, de laisser passer l'eau dans le sol. » (Observation N°42 M. PLANCHAIS)

« Pour terminer, les arbres actuels permettent de préserver un minimum de fraîcheur lors des vagues de forte chaleur : les enlever serait un non-sens dans un contexte de

réchauffement climatique. Tous les espaces verts permettent de garder une certaine biodiversité qu'il faut préserver. » (Observation N°45 M. DECRE)

« Si on relie la modification du PLU à la requalification de l'avenue Salengro, on arrive clairement à un ensemble de projets anti-écologique hors des préoccupations actuelles notamment pour faire face à l'urgence climatique » (Observation N°59)

« L'abattage des arbres est admis uniquement pour des motifs de sécurité ou phytosanitaire. Et sera autorisé s'il est indispensable à l'implantation des constructions ou à l'établissement d'un accès. » Selon quoi, en mixant les 2, on peut détruire. L'aménagement de plantations est de plus en plus avisé : face à la canicule (et au réchauffement climatique ou dérèglement climatique), en ville, les arbres sont la meilleure parade. A noter que le projet PLU précise « En zone UA, au moins 20% de la superficie totale de l'unité foncière doivent être végétalisés, avec une profondeur de terre d'au moins 80cm pour les plantations. (...) en imposant des plantations d'arbres sur les parcelles (...) Les plantations existantes doivent être maintenues en bon état de conservation. » (Observation N°68 M. GIRAUD)

« Le schéma régional de cohérence écologique d'Ile-de-France adopté en 2013 prescrit de développer et accroître les surfaces d'espaces verts en utilisant notamment les capacités des documents d'urbanisme, comme les PLU, pour fixer des règles de surfaces d'espaces verts de pleine terre équivalente à 30% de la surface totale de tout nouvel aménagement urbain. La disposition précitée du PLU modificatif de Chaville est frontalement à l'opposé de cette prescription. Elle permet de détruire toute capacité du sol à accueillir les espaces naturels, à constituer des milieux vivants et fertiles, à alimenter les nappes phréatiques. Elle permet de ne prévoir aucune place pour les végétaux de pleine terre (arbres notamment), essentiels pour que chacun puisse bénéficier au mieux de rafraîchissement, de l'absorption du CO2, de la fixation des particules et des NOx, pour une qualité de l'air moins nocive. C'est une négation des services écosystémiques rendus par les milieux naturels, dont nous avons besoin tout particulièrement en ville. » (Observation N°82 Mme BUGUET-DEGLETAGNE)

« La découverte d'anciennes carrières souterraines en dehors du périmètre du zonage du PPRMT fait apparaître une "zone faiblement exposée" dans le quartier du Petit Viroflay. Faiblement certes, mais réelle ! (Une zone moyennement exposée y est citée) Cette zone couvre rue de la Porte Dauphine, rue des Charmeuses et rue des Ccapucines. (Observation N°19)

« Dans le plan de la direction technique GPSO, Veolia, dans le coin supérieur droit de la carte, au niveau du chemin de la Terrasse et de la sente des Chatres Sacs, les nouvelles maisons 30, 30BIS, 30TER et 30Quater n'apparaissent pas sur le plan » (Observation N°1 M. OUDART)

« - espace vert protégé : Les jardins privés du boulevard de la République devraient être déclarés "espace vert protégé" : les abeilles y sont présentes, de même que insectes, mésanges, roitelets huppés (rare), rouges-gorges, merles, pie... Les arbres et plantes permettent de conserver de la fraîcheur en période estivale, de réduire la pollution, d'exhaler des parfums suaves d'autant plus appréciables pour le piéton qui en profite pleinement avant

d'affronter les odeurs prégnantes, fortes, totalement désagréables envahissant l'avenue Roger Salengro. » (Observation N°44 M. BARROUX)

« Les perspectives de l'avenue Roger Salengro sont largement altérées par des immeubles de grande hauteur correspondant aux normes usitées dans les décennies antérieures. Ne recommençons pas cette erreur. Il conviendrait de plafonner à 5 niveaux les nouvelles constructions de la commune, et particulièrement autour de la gare rive droite, afin de préserver des perspectives. » (Observation N°49 M. ANSEAUME)

« Dans le dossier de présentation, on peut lire : « Des modifications permettant de préserver l'identité des quartiers d'habitat individuel et d'affirmer leur rôle paysager et environnemental. 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 le plan de zonage modifié, pour répondre à cette volonté louable et souhaitée par les Chavillois, plusieurs parcelles devraient être classées en URc et non en UA :

- La Comil (bd de la République) : pour éviter une nouvelle construction avenue de la Résistance, en face du très grand ensemble tout juste créé.

- Les parcelles de la rue Curie le long de la mairie : pourquoi la zone UA à cet emplacement remonte-t-elle autant rue Curie (3 parcelles) ? » (Observation N°72 GAWEZ)

« La Municipalité s'était engagée à ne pas dépasser les 21.000 habitants sur Chaville. Nous en sommes à 20.600. Or rien dans ce projet de PLU soumis à enquête publique ne garantit que ce nombre ne sera pas dépassé. Au contraire, nous sommes inquiets sur la surdensification que prend notre ville depuis plusieurs années avec des infrastructures qui ne suivent pas. Nous ne parlons pas là de sujets secondaires mais de constructions qui impacteront pendant des décennies, voire pendant des siècles, l'avenir des générations futures.

Aussi nous demandons :

- un moratoire sur toute nouvelle construction, sans oublier le 50 rue Maneyrol

- une véritable concertation au contact des riverains quartier par quartier ; une enquête publique "parcours du combattant" répond aux exigences légales mais ne permet en rien de mettre les décideurs en situation réelle et comprendre ce qu'est et ce que sera la vie dans ces quartiers

- à l'Ursine, quartier partagé avec la ville de Vélizy, nous demandons une cohérence territoriale d'aménagement en concertation avec les 2 villes

- enfin nous demandons qu'aucun terrain municipal, bien des habitants, ne puisse être vendu sans échanges préalables avec les habitants. » (Observation N°33 M. FOURNIER)

« Ce qui ne m'a pas P.L.U. et qui doit être modifié : le mode de l'expression des Chavillois réduite à une période légale trop courte et, qui plus est, chevauche celle de la requalification de Salengro ; cette modification aurait dû faire, aussi, l'objet de plusieurs réunions publiques » (Observation N°59)

« Chavillois et habitant d'un quartier pavillonnaire classé en UR au PLU, je m'interroge sur les modifications apportées à l'article 3 concernant les accès. Je trouve judicieux d'avoir

réglementé le nombre d'accès par terrain, mais toutefois dommage que la réflexion n'ait pas été poussée plus loin en ne quantifiant pas la largeur de l'accès au terrain. Il aurait été en effet opportun d'indiquer une largeur d'accès maximum.

Sans cela, nous pourrions voir « fleurir » dans nos beaux quartiers pavillonnaires de gigantesques et larges portails. Et qui dit portail, dit bateau, et donc suppression de places de stationnement (déjà trop rares) sur l'espace public. La précision quant à la mesure de largeur l'accès est ainsi nécessaire. Une largeur de 5 mètres me semble être raisonnable. » (Observation N°57 M. JOLY)

« Si le but est d'avoir une ville plus vivante, des commerces qui fleurissent, et l'infrastructure mieux utilisée, il faut avoir moins d'habitations, et plus de bureaux (moitié/moitié idéalement). Les restaurants sont vides le midi, parce qu'il n'y a pas assez d'habitants pendant la journée. Les infrastructures pour les voitures sont mieux utilisées s'il y a un bon mélange d'utilisateurs (par exemple, dans notre immeuble, les parkings sont complètement vides entre 9h-17h » (Observation N°25)

Thème N°5 : Hors sujet

Sur 92 observations reçues par le commissaire enquêteur, totalisant 335 contributions ou propositions (une observation pouvant contenir plusieurs contributions et propositions), 18 portent sur la question « Hors sujet ».

Ces observations se ventilent selon les sous-thématiques principales suivantes :

- L'aménagement de l'avenue Roger Salengro RD 910
- Les propositions de modification du règlement et du plan de zonage du PLU non concernés par la modification N° 3

Les observations sont classées « hors sujet » car elles n'ont pas de lien avec l'objet de l'enquête. Par conséquent, elles ne font pas l'objet d'une analyse du commissaire enquêteur.

3. 3 - Analyse des observations et questions du commissaire enquêteur

Après l'examen attentif des dix principales propositions de modification du PLU soumis à l'enquête publique (en rouge) et des principales observations du public s'y rapportant (en italique), le commissaire enquêteur donne son analyse et formule ses questions personnelles.

I. Apporter quelques ajustements réglementaires dans la zone UR :

Proposition de modification – Zone UR – Article 3

~~3.2.3. Les accès sont limités au strict besoin de l'opération.~~

3.2.3. Le nombre d'accès automobile sur les voies est limité à un par terrain. Si un nouvel accès automobile est créé sur voie alors qu'un accès existait déjà, ce dernier doit être supprimé. Toutefois, dans le cas d'un terrain dont le linéaire de façade sur rue est supérieur à 20 mètres, un deuxième accès pourra être autorisé si celui-ci est strictement nécessaire en raison de contraintes architecturales ou techniques motivées.

Proposition de modification – Zone UR – Articles 6, 7, 8, 9 et 13

Par dérogation à l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme, désormais codifié sous l'article R. 151- 21 du même code : dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur le même terrain, d'un ou plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées au présent article sont appréciées au regard de chacun des lots. Il en va de même en ce qui concerne les lots issus d'une division primaire au sens de l'article R. 442-1-a du code de l'urbanisme.

Proposition de modification – Zone UR – Article 7

7.1.1 Dans une bande de 20 mètres de profondeur mesurée perpendiculairement à partir de l'alignement de la voie de desserte existante à la date d'approbation de la modification n°3 du PLU, les constructions doivent être édifiées en retrait des limites séparatives. La distance horizontale à la limite séparative, mesurée en tout point de l'élément de façade de la construction devra être au moins égale à la moitié de la hauteur de cet élément de façade ($L=H/2$), mesurée à partir du sol naturel du terrain en limite séparative au droit de cet élément, avec un minimum de :

- avec un minimum de 6 mètres lorsque la façade comporte des ouvertures ;
- avec un minimum de 3 mètres en cas de mur aveugle ou ne comportant que des fenêtres à soufflet en verre translucide situées à 2,60 m au-dessus du plancher du rez-de-chaussée et 1,90 m au-dessus du plancher pour les étages supérieurs. Les pavés de verre sont autorisés sans exigence d'implantation. [...]

7.3.1 Les constructions doivent être édifiées en retrait des limites séparatives : La distance horizontale à la limite séparative, mesurée en tout point de l'élément de façade de la construction devra être au moins égale à la moitié de la hauteur de cet élément de façade ($L=H/2$), mesurée à partir du sol naturel du terrain en limite séparative au droit de cet élément, avec un minimum de :

- Avec un minimum de 6 mètres en cas de façades avec ouvertures
- Avec un minimum de 3 mètres en cas de mur aveugle ou ne comportant que des fenêtres à soufflet en verre translucide situées à 2,60 m au-dessus du plancher du rez-de-chaussée et 1,90 m au-dessus du plancher pour les étages supérieurs. Les pavés de verre sont autorisés sans exigence d'implantation. [...]

7.4.2. La création ou l'agrandissement d'ouvertures est alors autorisé dans les conditions suivantes :

- les ouvertures sont autorisées à une distance minimum de 6 mètres des limites séparatives ;
- de moins de 6 mètres jusqu'à 3 mètres de la limite séparative sont autorisées uniquement des ouvertures de type châssis fixe à verre translucide ou fenêtres à soufflet en verre translucide situés à 2,60 mètres au-dessus du plancher du rez-de-chaussée et 1,90 mètre au-dessus du plancher pour les étages supérieurs ;
- de moins de 3 mètres jusqu'à la limite séparative, seuls les pavés de verre sont autorisés.

Les pavés de verre sont autorisés dans tous les cas sans exigence d'implantation. ~~uniquement lorsque les façades sont situées à un minimum de 6 mètres de la limite de propriété. Dans le cas contraire, seules les fenêtres à soufflet en verre translucide situées à 2,60 m au-dessus du plancher du rez-de-chaussée et 1,90 m au-dessus du plancher pour les étages supérieurs sont autorisées.~~

Proposition de modification – Zone UR – Article 7

7.1.4 **Au-delà d'une bande de 20 mètres de profondeur**, mesurée perpendiculairement à partir de l'alignement de la voie de desserte **existante à la date d'approbation de la modification n°3 du PLU**, les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives et de fond de parcelle dès lors que la hauteur maximum de la construction implantée sur ces limites n'excède pas 4 mètres mesurés à compter du niveau du terrain naturel et 25 m² d'emprise au sol à créer ou en extension d'une construction existante. Dans ce dernier cas, l'article 7.4.2. s'applique. **Les toits plats sont autorisés ainsi que les toitures terrasses accessibles à condition qu'elles respectent une distance de 6 mètres par rapport aux limites séparatives.**

Proposition de modification – Zone UR – Article 8

8.1 Dispositions générales

8.1.1. Une distance d'au moins **4 mètres 6 mètres** est exigée entre deux constructions **sauf annexes.**

Proposition de modification – Zone UR – Article 9

9.2. Dispositions relatives au secteur URc et URsp

9.1.1. Dans une bande de 20 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement de la voie, l'emprise au sol des constructions :

- Résulte de l'application des articles 3 à 14 du règlement.
- **Et ne peut excéder 250 m² par bâtiment.**

9.1.2. Au-delà de la bande de 20 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement de la voie, l'emprise au sol des constructions nouvelles créées à partir de la date de modification du PLU est limitée à 25 m². [...]

9.3. Dispositions relatives au secteur URpf

9.3.1. L'emprise au sol des constructions est limitée à 30 % du terrain clos.

9.3.2. Par ailleurs, l'emprise au sol est fixée à 250 m² par bâtiment. [...]

Proposition de modification – Zone UR – Article 11

11.1.1.6 Les constructions doivent être conçues de manière à ce que les façades des parties de constructions en vis-à-vis comprenant du logement, que celles-ci appartiennent à des constructions distinctes ou à une seule et même construction, soient éloignées les unes des autres dans le respect des dispositions de l'article 8 du présent règlement.

11.1.1.14 En cas de surélévation d'une construction existante :

Le traitement architectural du dernier niveau créé devra permettre, grâce à un travail sur les matériaux, les modénatures, l'agencement des baies, entre autres, de créer une façade rythmée de nature à mettre en valeur la construction existante et à préserver la cohérence de l'existant.

Proposition de modification – Zone UR – Article 13

13.2.2. Surfaces végétalisées minimum

13.2.2.1. Dispositions relatives aux secteurs URc, URm et URpf : la surface totale végétalisée doit être au minimum de 50% de la superficie totale de l'unité foncière et être en pleine terre.

13.2.2.2. Dispositions relatives au secteur URpf : La surface totale végétalisée doit être au minimum de 50% de la superficie du terrain clos et être en pleine terre. [...]

◇ **Contenu des principales observations se rapportant à la zone UR :**

« Chavillois et habitant d'un quartier pavillonnaire classé en UR au PLU, je m'interroge sur les modifications apportées à l'article 3 concernant les accès. Je trouve judicieux d'avoir réglementé le nombre d'accès par terrain, mais toutefois dommage que la réflexion n'ait pas été poussée plus loin en ne quantifiant pas la largeur de l'accès au terrain. Il aurait été en effet opportun d'indiquer une largeur d'accès maximum.

Sans cela, nous pourrions voir « fleurir » dans nos beaux quartiers pavillonnaires de gigantesques et larges portails. Et qui dit portail, dit bateau, et donc suppression de places de stationnement (déjà trop rares) sur l'espace public. La précision quant à la mesure de largeur l'accès est ainsi nécessaire. Une largeur de 5 mètres me semble être raisonnable. » (Observation N°57 M. JOLY)

« Je propose les modifications suivantes afin de clarifier l'interprétation : Lexique p. 94 Une voie de desserte est une voie publique ou privée qui permet d'accéder aux constructions de la parcelle considérée avec un véhicule automobile.

Une parcelle n'ayant aucun accès à une voie privée ne peut se prévaloir de la présence de cette voie privée pour justifier une distance de 3m entre la voie privée et les constructions prévues. Dans ce cas, ce sont les règles régissant les limites de propriétés qui s'appliquent. » (Observation N°36)

« La première proposition est d'augmenter les distances de retrait par rapport aux limites séparatives et entre constructions sur une même propriété ainsi que d'intégrer une emprise au sol maximale par bâtiment isolé. Le citoyen non spécialiste immobilier a du mal à apprécier l'efficacité de ce système de protection » (Observation N°14 RIVIER)

« Par contre, je trouve que souvent les nouvelles constructions ne sont pas de qualité architecturale qui améliore la qualité de vie. Ils ne sont pas très esthétiques. Il n'y a pas de

verdure devant les bâtiments, ni assez d'espace. Les nouvelles constructions ne sont pas de même taille que les autres. Je ne parle pas de hauteur. Je parle plutôt de largeur de façade. C'est les bâtiments d'échelle humaine qui donnent le charme de Chaville. (Observation N°25)

« D'autre part, il est proposé à juste titre de garantir la préservation des cœurs d'ilots au-delà de la bande des 20 mètres existante à la date d'approbation de la modification du PLU. En conséquence, celui-ci pourrait-il avoir une annexe précisant le zonage de ces cœurs d'ilots ? » (Observation N°14 RIVIER)

« En second lieu, des zones dites "espace vert protégé" sont mentionnées, ainsi que des "arbres protégés". Sur ce dernier point, je ne suis pas certain qu'un "inventaire" précis a été réalisé. Concernant les "espaces verts", on constate que certaines zones sont plutôt des petites trames, ridiculement étroites et "bétonnées" actuellement (cf. vue sur le terrain) : rue de la Source, rue de la Porte Dauphine, rue Fournier, rue Carnot... A noter que la situation de certaines zones vertes sont constituées en dépit du bon sens et qu'elles "suggèrent" des interprétations sur l'avenir. » (Observation N° 19 JGGIR)

❖ Analyse des observations concernant les ajustements réglementaires dans la zone pavillonnaire UR :

Les observations émanant des habitants des quartiers pavillonnaires témoignent de l'attachement à « l'esprit Village » et s'opposent principalement aux différentes dispositions de la modification, qui, pour un grand nombre de ces habitants, vont à l'encontre de l'habitat individuel et favorisent le développement de l'habitat collectif dans un tissu pavillonnaire.

Parmi les observations des habitants des quartiers pavillonnaires, la question de la densification des zones pavillonnaires constitue la principale remarque. Le sentiment qui se dégage de ces observations est que le projet de modification ne prend pas suffisamment en compte la maîtrise de l'évolution des quartiers pavillonnaires.

L'inquiétude de certains habitants sur la modification du cadre de vie porte principalement sur des projets en cours, autorisés sur la base des précédentes révisions, qui ont introduit une mixité d'habitat collectif dans des zones traditionnellement pavillonnaires.

Ces dispositions ont été introduites, conformément aux objectifs du Schéma Directeur de la Région Ile de France (SDRIF) d'intensification urbaine dans des périmètres proches des gares, et s'inscrivent dans l'application des politiques publiques déclinées au plan local dans le PLU.

Le commissaire enquêteur estime que les propositions d'évolution des règles des zones UR contenues dans la présente modification du PLU visent à répondre en partie à ces questions sur la densification et le cadre de vie des habitants des zones pavillonnaires.

Dans la zone UR, afin de garantir une meilleure maîtrise de l'évolution des quartiers pavillonnaires, la modification du règlement du PLU propose :

- *d'augmenter les distances de retrait des constructions par rapport aux limites séparatives et entre les 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 surélévation*
- *de garantir la préservation de certains cœurs d'îlots en précisant l'application de la bande de 20 mètres*
- *de limiter le nombre d'accès automobile par terrain.*

Le commissaire enquêteur considère que l'ensemble de ces propositions participent à une meilleure maîtrise de l'évolution du tissu pavillonnaire, en limitant notamment les distances des constructions aux limites séparatives (article 7.1.1 et 7.3.1) avec l'introduction de la règle de (H/2) en complément des distances existantes dans le règlement du PLU.

L'augmentation de la distance minimum entre deux bâtiments sur un même terrain ou entre les façades en vis-à-vis d'un même bâtiment (article 8.1) participe à l'aération du tissu pavillonnaire et permet ainsi de laisser plus de place pour la végétalisation.

- *Le rapport de présentation comprenant l'exposé des motifs des changements apportés par la modification N° 3 du dossier d'enquête précise la modification suivante en Zone UR – Articles 6, 7, 8, 9 et 13 : « Par dérogation à l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme, désormais codifié sous l'article R. 151-21 du même code : dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur le même terrain, d'un ou plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées au présent article sont appréciées au regard de chacun des lots. Il en va de même en ce qui concerne les lots issus d'une division primaire au sens de l'article R. 442-1-a du code de l'urbanisme »*

Le commissaire enquêteur estime que l'introduction de ce dispositif pour les divisions de parcelles constitue un outil supplémentaire pour limiter la multiplication des constructions sur des parcelles de plus en plus petites et préserver ainsi le tissu pavillonnaire existant.

La proposition de limiter l'emprise maximale à 250m² par bâtiment (article 9.2.1 et 9.3.2), en complément de la règle existante de 30%, est intéressante dès lors que l'on connaît la localisation des grandes parcelles concernées dans les secteurs URc, URsp et URpf. Un complément dans le rapport de présentation ne serait pas inutile pour mieux mesurer l'impact de cette règle.

Les observations sur la qualité de vie des habitants des quartiers pavillonnaires s'expriment au travers des questions sur la fluidité de la circulation automobile, le stationnement et la densité.

La présente modification du PLU n'a pas pour objet de modifier le zonage des quartiers pavillonnaires existants sur la commune. Cette remarque, bien que légitime, ne concerne pas la présente modification.

Plusieurs observations posent la question de la cohérence entre les infrastructures existantes - la dimension des voiries et des réseaux - et la densification de l'habitat dans les zones autrefois essentiellement pavillonnaires.

Le commissaire enquêteur ne dispose pas d'informations suffisantes pour répondre à ces interrogations. Il appartient donc à la Mairie et aux services gestionnaires de ces réseaux d'apporter les réponses circonstanciées.

Observations du commissaire enquêteur concernant les ajustements réglementaires de la Zone pavillonnaire UR :

Le commissaire enquêteur considère que l'introduction des modifications des articles 6, 7, 8, 9 et 13 pour les divisions de parcelles répond bien à l'objectif annoncé de préservation du tissu pavillonnaire.

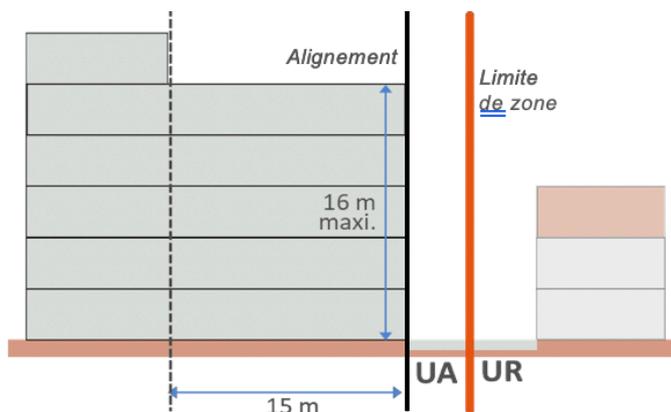
Par contre, le commissaire enquêteur s'interroge sur la pertinence des nouvelles règles introduites en Zone UR pour les cas de réunification de parcelles.

II. Permettre une meilleure transition entre la zone UA (dense) et la zone UR (pavillonnaire)

Proposition de modification – Zone UA – Article 6

6.4. Disposition relative à la zone UA, hors secteurs UAg, UAm et UAd

Lorsqu'une voie correspond à une limite séparative de zone avec la zone UR, la hauteur des constructions ne doit pas excéder 16 mètres maximum, et 5 niveaux, dans une bande de 15 mètres comptée par rapport à l'alignement de cette voie.

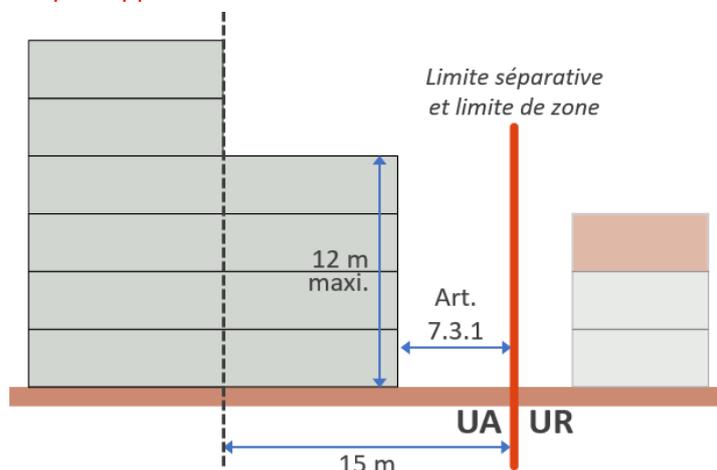


Proposition de modification – Zone UA – Article 7

7.5 Disposition relative à la zone UA, hors secteurs UAg, UAm et UAd

Lorsqu'une limite séparative ou de fond de parcelle jouxte la zone UR, les constructions doivent être implantées en retrait par rapport à cette limite conformément aux marges de retrait définies à l'article 7.3.1.

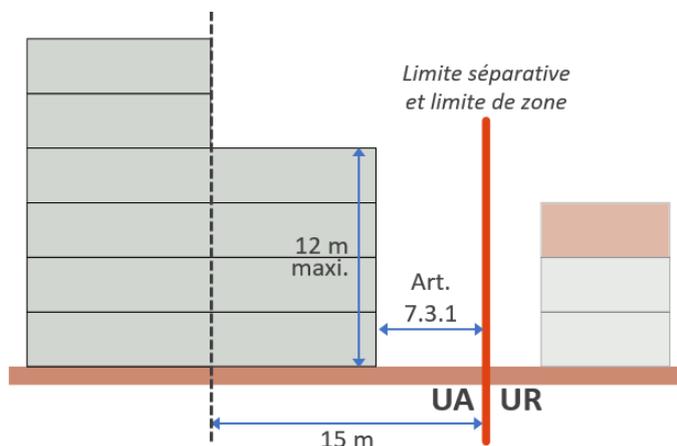
De plus, la hauteur ne doit pas excéder 12 mètres maximum, et 4 niveaux, dans une bande de 15 mètres comptée par rapport à cette limite.



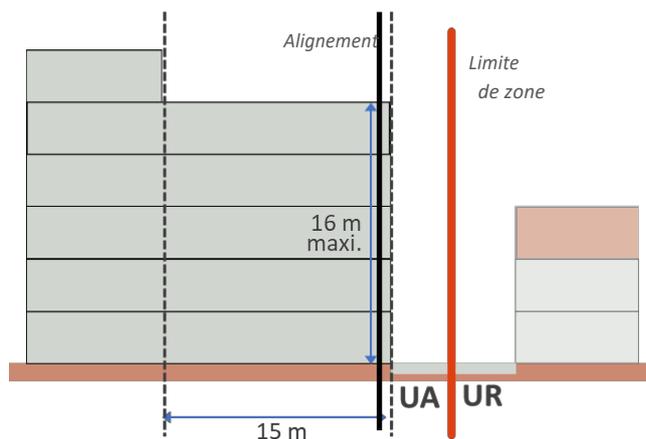
Proposition de modification – Zone UA – Article 10

10.2.2 Disposition relative à la zone UA, hors secteurs UAg, UAm et UAd

Lorsqu'une limite séparative latérale ou de fond de parcelle jouxte la zone UR, la hauteur des constructions ne doit pas excéder 12 mètres maximum, et 4 niveaux, dans une bande de 15 mètres comptée par rapport à cette limite.



Lorsqu'une voie correspond à une limite séparative de zone avec la zone UR, la hauteur des constructions ne doit pas excéder 16 mètres maximum, et 5 niveaux, dans une bande de 15 mètres comptée par rapport à l'alignement de cette voie.



◇ **Contenu des principales observations se rapportant à la transition entre la zone UA (dense) et la zone UR (Pavillonnaire) :**

« Le dossier soumis à enquête publique et le rapport de présentation des choix retenus pour le nouveau PLU (chapitre 2) préconisent une « meilleure transition » entre la zone UA et la zone UR, ce qui permettra, via une transition douce et adaptée, une harmonie entre les immeubles de l'avenue Roger Salengro et les pavillons voisins.

Les articles 6 et 7 limitent la hauteur de construction respectivement à R+4 en limite de rue et R+3 en limite de fond de parcelle. Ces articles ne s'appliqueront pas sur la nouvelle zone UAd.

*Pourquoi ne pas proposer une transition douce sur la zone UAd comme sur la zone UA ? »
(Observation N°27 M. GENELETTI)*

« Le projet du futur PLU exclut la zone UAD (rue de la Porte Dauphine / avenue Roger Salengro) des nouvelles règles de hauteur de construction fixées à R+4. Ce qui veut dire donc que le "nouveau" PLU permettra pour cette zone de continuer à construire des immeubles avec des niveaux à R+5, (déjà et à nouveau) préjudiciables à leur environnement pavillonnaire, notamment pour ce qui concerne l'ensoleillement (estimation en comptant l'immeuble récemment construit au 494 avenue Roger Salengro) : moins 7h par jour !!! Sans compter les nuisances et problèmes de sécurité liés à la densification de la zone, notamment de passage piétons vs circulation automobile déjà signalés dans la précédente consultation. » (Observation N° 21 M. PIQUET)

❖ Analyse des observations concernant la transition entre la zone UA et la zone pavillonnaire :

La proposition de modification des articles UA 6.4, 7.5 et 10.2.2 est de nature à assurer une meilleure transition urbaine entre les constructions de formes urbaines différentes et protège mieux le tissu pavillonnaire.

Néanmoins, la proposition de modification des articles UA 6.4, 7.5 et 10.2.2 ne s'applique pas aux sous-secteurs UAg, UAm, UAd et le rapport de présentation n'apporte pas de précision sur les motivations particulières et spécifiques qui ont conduit à proposer un traitement différent pour les zones pavillonnaires situées aux franges de ces secteurs.

L'introduction limitée de ce dispositif à la zone UA, hors secteurs UAg, UAm et UAd, fait naître un sentiment d'injustice des habitants des quartiers pavillonnaires en limite de ces secteurs.

Le commissaire enquêteur considère le champ d'application des nouvelles règles UA 6.4, 7.5 et 10.2.2 comme trop restrictif.

Observation du commissaire enquêteur concernant la transition entre la zone UA et la zone pavillonnaire :

Le commissaire enquêteur invite le maître d'ouvrage et la Ville à clarifier leurs positions sur l'introduction de cette disposition dans les secteurs UAg, UAm et UAd, afin d'apporter les précisions nécessaires à l'amélioration des transitions et à la compréhension par le public de ces nouvelles dispositions.

III. Atteindre un taux de logements sociaux respectant le seuil de la loi SRU :

Proposition de modification – Zones UA et UP – Article 2
<p>Zone UA :</p> <p>2.4. Dispositions relatives aux secteurs UA et UAg :</p> <p>Les opérations de plus de 1 200 m² de surface de plancher de logement ou de plus de 15 logements doivent réserver au moins 30% des logements aux logements locatifs sociaux.</p> <p>Zone UP :</p> <p>2.7. Les opérations de plus de 3 200 m² 1 200 m² de surface de plancher de logement ou de plus de 40 logements 15 logements doivent réserver au moins 25% 30% des logements aux logements locatifs sociaux.</p>

◇ **Contenu des principales observations se rapportant aux logements sociaux**

« Les constructions se multiplient et pour avoir des HLM, ce qui n'apporte que des problèmes, voir dans notre quartier où les vols se sont multipliés et les stationnements devenus impossibles. 1 seule place de handicapé a été créée. » (Observation N°31 TOUPET-COSSON)

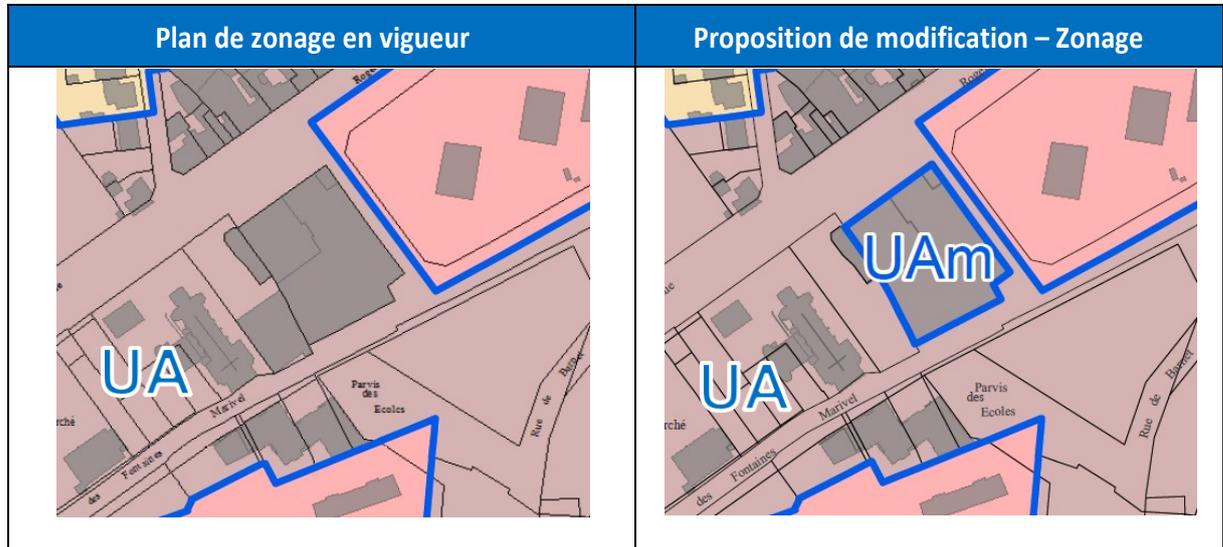
❖ **Analyse des observations concernant les logements sociaux :**

Le commissaire enquêteur constate que très peu d'observations concerne les ajustements proposés de la règle de mixité sociale. L'abaissement des seuils et la part des logements sociaux imposés dans les programmes de constructions importants permettent de répondre aux exigences de la loi SRU. Ces ajustements proposés modifient à la marge l'habitat social dans la ville.

Observation du commissaire enquêteur concernant les logements sociaux :

Le commissaire enquêteur n'a pas d'observation concernant les logements sociaux.

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



Proposition de modification – Zone UA – Caractère de la zone
<p>La zone UA comprend :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ un sous-secteur 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. ▪ un sous-secteur UAm, qui correspond au projet de renouvellement urbain du site Monoprix, dans lequel quelques règles spécifiques sont mises en place afin de garder une offre commerciale attractive et d'assurer une mixité sociale et générationnelle, en favorisant la réalisation d'une résidence services pour personnes âgées comportant 25% de logements locatifs sociaux ; ▪ [...]

Proposition de modification – Zone UA – Article 6

6.3 Dispositions relatives au secteur UAm

- 6.3.1 Les constructions doivent être édifiées à l'alignement de l'avenue Roger Salengro.
- 6.3.2 Sur les autres voies et emprise publique, les constructions peuvent être édifiées à l'alignement ou en retrait avec un minimum de 1 mètre.
- 6.3.3 Ces dispositions ne s'opposent pas à des retraits des étages au-dessus des rez-de-chaussée.

Proposition de modification – Zone UA – Article 7

7.7.4 Dispositions relatives au secteur UAm

La surélévation du bâtiment existant, comme toutes constructions, sont autorisées sur l'ensemble du sous-secteur que ce soit dans la bande de 20 mètres ou au-delà.

Proposition de modification – Zone UA – Article 9

9.3 Dispositions relatives au secteur UAm

- 9.3.1 Il n'est pas fixé de règle.

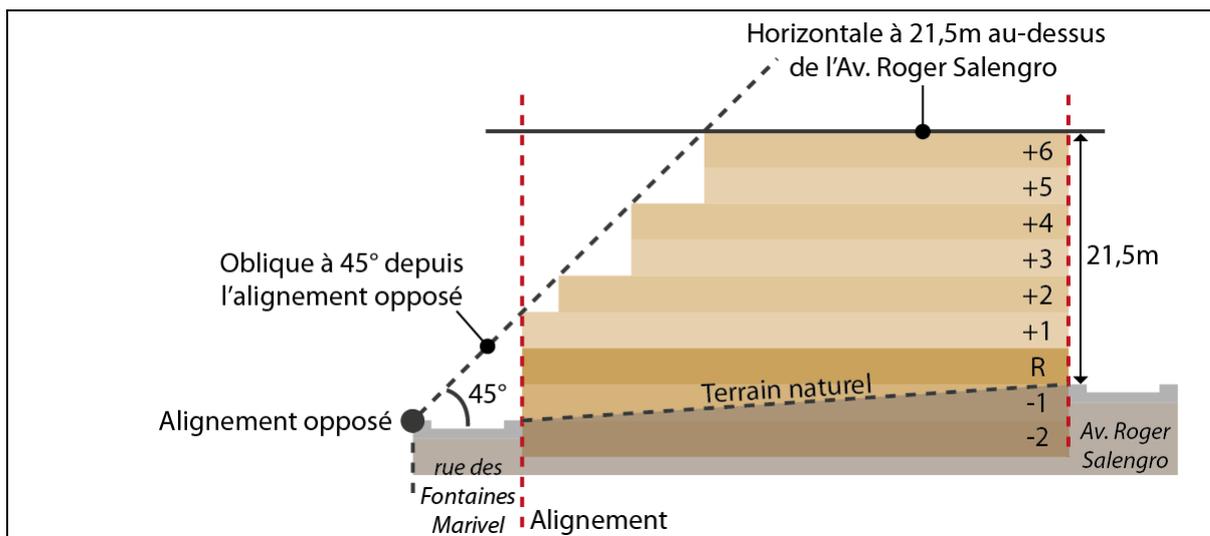
Proposition de modification – Zone UA – Article 10

10.2.4. Disposition relative au sous-secteur UAm :

En façade sur l'avenue Roger Salengro, la hauteur maximale des constructions est fixée à 21,5 mètres et à 7 niveaux.

En façade sur la rue des Fontaines Marivel, les constructions doivent s'inscrire dans un gabarit délimité par :

- Une oblique à 45° depuis l'alignement opposé
- Une horizontale située à la hauteur maximale de 21,5 mètres au-dessus de l'avenue Roger Salengro.



Proposition de modification – Zone UA – Article 12

12.2.7 Dispositions relatives au sous-secteur UAm :

En cas d'impossibilité technique générée par la structure du bâtiment existant, la dimension des places existantes ou à créer, pourront être différentes des dimensions définies à l'article 12.1.6 à condition qu'elles respectent les normes françaises en vigueur.

La mutualisation des places de stationnement est autorisée pour une opération proposant une mixité de destination. De ce fait, le nombre total de places à réaliser peut être diminué de 15 % maximum. [...]

12.3.6 Dans le secteur UAm, les surfaces affectées au stationnement des deux roues non motorisés seront également mutualisées afin de répondre au besoin des employés, des résidents et des visiteurs et s'élèveront à minimum 50 m² de surface de plancher (soit environ 30 vélos), sans contrainte de positionnement.

[...]

12.4. Locaux poussettes

[...]

Dans le secteur UAm : Aucune surface affectée à l'aménagement de locaux destinés au stockage des poussettes, etc. n'est exigée.

Proposition de modification – Zone UA – Article 13

13.2.2.3 Dans le sous-secteur UAm, au moins 15 % de la superficie totale de l'unité foncière doit être végétalisée, avec une profondeur de terre d'au moins 80 cm pour les plantations. Les surfaces végétalisées peuvent être réparties à tous les niveaux du projet.

◇ **Contenu des principales observations se rapportant au projet « MONOPRIX » :**

« La création d'un ilot UAm est opportunément faite pour entériner un projet déjà ficelé, et annoncé par la mairie en réunion de quartier... Cet ilot entérinera le projet de maisons de services au-dessus du Monoprix avec une hauteur de façade portée à 21.5 m.

Si on ne peut que souscrire à un projet destiné aux personnes âgés, il n'est pas sûr que ce projet-ci remplisse son objectif par rapport à cette population et, surtout, il est certain que la hauteur projetée de façade va transformer le quartier avec un effet masse très désagréable pour le voisinage. Limiter la hauteur à 18 ou 19m est donc indispensable.

Par ailleurs, la perspective de voir réduite (de 15%) la part cumulée de parkings ne pourra que porter préjudice aux clients de Monoprix, vu que le parking actuel de Monoprix est déjà saturé, notamment le week-end. » (Observation N°26)

« Et que dire du projet du nouveau Monoprix ! Qu'il soit refait ne me choque pas, il a besoin de se moderniser, c'est évident, le bâtiment n'est pas sexy. Mais construire des logements sur une hauteur de 21,5m tels que dessiné, c'est une blague ? Il n'y a pas d'harmonisation avec les autres bâtiments, l'église sera complètement écrasée par cette construction sans charme, à quoi bon avoir refait la place de l'église et faire un dégagement devant si c'est pour la cacher de la rue en arrivant par Sèvres. » (Observation N°55 M. CLAUDEL)

« La création de zones dérogatoires améliorerait-elles le bien-être des Chavillois et répondent-elles à leurs besoins ? A la lecture des différentes interventions des Chavillois il semble que ce soit loin d'être le cas, et qu'elles favorisent uniquement les visées mercantiles des promoteurs. Outre l'aspect architectural du futur bâtiment au-dessus du Monoprix, comment autoriser une hauteur de 21m, qui ne permet plus une continuité de hauteur de l'avenue R. Salengro ? » (Observation N°61 M. DAVILLE)

« En ce qui concerne la zone UAm (Monoprix), je ne souhaiterais pas que le projet dépasse 6 niveaux et 19 mètres comme c'était apparemment le cas avant la modification. C'est déjà une construction qui va à l'encontre de ce qu'on a communément appelé "esprit village" avec 6 niveaux, donc nous n'avons pas besoin de le surélever encore d'un étage. » (Observation N°81 M. GARCIA)

❖ **Analyse des observations concernant l'opération « MONOPRIX » :**

Le commissaire enquêteur s'est rendu sur place afin de mesurer le mieux possible l'impact des nouvelles règles projetées sur les constructions voisines.

L'essentiel des observations portent sur le projet de modification de la règle des hauteurs, sur la proximité avec l'église et le risque de perte d'ensoleillement pour les constructions de la rue des Fontaines Marivel.

Aucune observation ne demande la conservation des constructions existantes mais plusieurs habitants s'expriment sur le maintien d'un équipement commercial de proximité et pour le développement d'une offre de logement pour les personnes âgées.

A l'examen des propositions de modification, le commissaire enquêteur considère que la définition du « gabarits enveloppes », ne suffit pas à traduire la qualité d'intégration du projet dans le site. Un travail d'étude architecturale approfondie du projet est nécessaire et une consultation de l'Architecte des bâtiments de France serait judicieuse.

Bien que la rédaction de l'article 10 impose des retraits successifs à 45° de la façade donnant sur la rue des Fontaines Marivel, une étude sur l'ensoleillement, le stationnement et la végétalisation des abords serait souhaitable pour accompagner la concertation sur le projet.

Observations du commissaire enquêteur concernant l'opération « MONOPRIX » :

La hauteur maximale des constructions à 21,50m, l'absence de règle d'emprise pour les futures constructions, et la réduction des surfaces à végétaliser, conduisent légitimement à s'interroger sur l'impact du projet et des mesures compensatoires à mettre en œuvre à l'occasion du projet pour limiter les effets négatifs.

Le commissaire enquêteur souhaite recueillir du maître d'ouvrage, de la Ville ou du porteur du projet leurs intentions au regard de ces nouvelles dispositions dans le secteur UAm.

Considérant le faible pourcentage d'espaces verts exigé dans la zone UAm, le commissaire enquêteur souhaite avoir des précisions sur la performance des matériaux des façades des bâtiments projetés, ainsi que des toitures terrasses, afin de participer à la réduction des îlots de chaleur en ville.

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

Proposition de modification – Zone UA, UP et UR – Article 12	
Destination et nature de la construction	Nombre de places imposées pour les véhicules motorisés (y compris les 2 roues motorisés)
Habitat, hors logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, logements locatifs intermédiaires, établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et résidences universitaires,	<p><u>A moins de 500 mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre : 1 place minimum par logement</u></p> <p><u>A plus de 500 mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre : 1,5 place minimum par logement</u></p> <p>1 place minimum par tranche de 70m² de surface de plancher Les places doubles sur une file sont autorisées, à condition que le nombre de places de stationnement directement accessibles soit au moins égal au nombre de logements.</p>
Logements locatifs sociaux financés avec un prêt aidé par l'Etat, logements locatifs intermédiaires tels que définis à l'article L302-16 du code de la construction et de l'habitation (hors résidences accueillant un public spécifique)	<p><u>A moins de 500 mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre : 0,5 place minimum par logement</u></p> <p><u>A plus de 500 mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre : 1 place minimum par logement</u></p> <p>Le nombre de places sera au moins égal à 70% du nombre de logements, sauf pour les logements financés en PLAI (absence d'obligation).</p> <p>Les places doubles sur une file sont autorisées, à condition que le nombre de places de stationnement directement accessibles soit au moins égal au nombre de places réglementaires exigées.</p>
Résidences accueillant un public spécifique (personnes, âgées, étudiants, jeunes travailleurs...), y compris pour les logements locatifs sociaux des résidences	1 place minimum pour 4 logements

Proposition de modification – Zone UA, UP et UR – Article 12

Pour les zones UA et UP

12.2.3 Dispositions particulières pour les bâtiments existants

12.2.3.1. Dans les cas où les travaux créent de nouveaux logements, le nombre de places à créer est calculé en application des normes pour la construction neuve, ~~soit 1 place par tranche de 70 m² de surface de plancher créé.~~

Pour la zone UR

12.2.3 Dispositions particulières pour les bâtiments existants

Dans les cas où les travaux créent de nouveaux logements, le nombre de places à créer est calculé en application des normes pour la construction neuve, ~~soit 1 place par tranche de 70 m² de surface de plancher créé.~~

Proposition de modification – Zone UA – Article 12

12.2.6 **Dispositions relatives au sous-secteur UA_g** : ~~Dans le parc privé, le~~ Le nombre de places de stationnement à réaliser (cf. article 12.2.1) pourra être réduit de ~~20 % 30% et dans le parc social, à 50% du nombre de logements (hors PLAI).~~

Proposition de modification – Zone UA, UP et UR – Article 12

12.1.5. ~~Pour les commerces, les activités artisanales et les bureaux, le~~ Le nombre de places à créer est défini par tranche entière de surface de plancher ou de surface de vente, après que la tranche soit atteinte. ~~Quelle que soit la destination des constructions, si le nombre total de places de stationnement à créer est un nombre décimal, le nombre de place imposé est arrondi au chiffre entier supérieur.~~

◇ **Contenu des principales observations se rapportant à l'évolution des règles de stationnement :**

« Une fois de plus, le nombre de places de stationnement dans les constructions est diminué. Même si nous préconisons d'utiliser les transports en commun, le manque de places de parkings dans les nouvelles constructions aura pour effet de remplir les rues de véhicules stationnés et il deviendra dès lors pratiquement impossible de trouver des places de stationnement dans les rues de Chaville. Nous demandons donc que ces dispositions soient retirées. Il est anormal que dans les zones UR-13.2.1.3, les places de stationnement aménagées de façon perméable et engazonnée soient prises en compte dans les espaces végétalisés. » (Observation N°84 Chaville Environnement Mme NENNER)

« Les nouvelles dispositions diminuent le nombre de places de stationnement dans les constructions nouvelles. Même s'il faut encourager l'usage des transports en commun, le manque de places de parkings dans les nouvelles constructions aura pour effet de remplir les rues de véhicules stationnés et il deviendra dès lors pratiquement impossible de trouver des places de stationnement dans les rues de Chaville. Je demande donc que les dispositions antérieures soient maintenues, tout en exigeant des places dans les immeubles – habitat et activités - pour les 2 roues et les poussettes. » (Observation N°60 Mme PAUGOIS)

« Il est anormal que dans les zones UR-13.2.1.3, les places de stationnement aménagées de façon perméable et engazonnée soient prises en compte dans les espaces végétalisés. » (Observation N°60 Mme PAUGOIS)

❖ Analyse des observations concernant l'évolution des règles de stationnement :

L'évolution des règles de stationnement préconisé dans le cadre des politiques publiques mises en œuvre dans le respect du plan de déplacement urbain d'île de France succède des observations et des demandes de maintien des règles actuelles pour limiter les difficultés de stationnement.

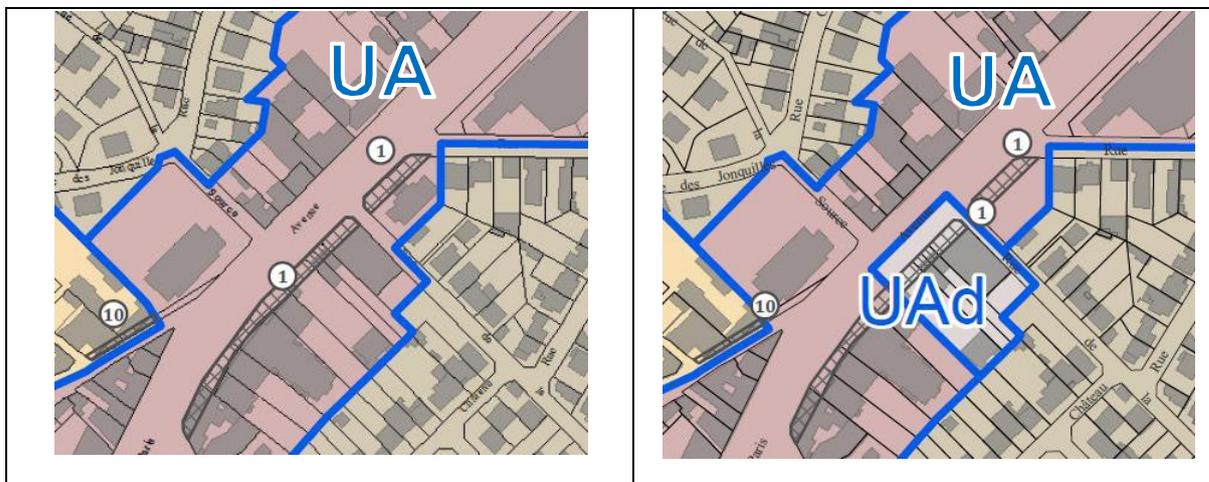
L'analyse de l'établissement public et de la Mairie repose sur le taux de motorisation des ménages de la commune et les préconisations du PDUIF sur les territoires à proximité des gares, d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre.

Au vu du taux de motorisation, de la présence de nombreux immeubles récents dans la ville qui bénéficie de places de stationnement conséquent, de la présence des deux gares sur la commune et d'une gare RER à proximité (Chaville/Vélisy) et de la nécessité de tenir compte de la question de la pollution en ville, la prise en compte des préconisations du PDUIF apparaît nécessaire pour le commissaire enquêteur.

Observation du commissaire enquêteur concernant l'évolution des règles de stationnement :

Le commissaire enquêteur n'a pas d'observation concernant l'évolution des règles de stationnement.

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



Proposition de modification – Zone UA – Caractère de la zone

La zone UA comprend :

- un sous-secteur 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 ;
- [...]
- un sous-secteur UAd qui correspond au secteur d'aménagement « Porte Dauphine », dans lequel quelques règles spécifiques sont mises en place.

◇ **Contenu des principales observations se rapportant à la création du secteur UAd de la « Porte Dauphine » :**

« Zone UAd : cette zone d'exception a été créée sur mesure pour laisser au promoteur plus de facilité à augmenter la densité. Aucune raison valable n'est donnée pour justifier la violation de la règle de la zone UA / UR : "mieux gérer la transition entre cette zone, dense, de centralité, et la zone UR, moins dense, à dominante d'habitat pavillonnaire".

Cette zone est bordée d'une série de pavillons qui vont se retrouver face à une muraille. Si la hauteur du bâtiment n'est pas diminuée sur l'arrière (comme prévu dans la zone UAm), les pavillons et l'immeuble attenants rue de la Porte Dauphine seront privés de soleil tous les après-midi » (Observation N°17 PLUSHUIT)

« Le projet du futur PLU exclut la zone UAD (rue de la Porte Dauphine / avenue Roger Salengro) des nouvelles règles de hauteur de construction fixées à R+4. Ce qui veut dire donc que le "nouveau" PLU permettra pour cette zone de continuer à construire des immeubles avec des niveaux à R+5, (déjà et à nouveau) préjudiciables à leur environnement pavillonnaire, notamment pour ce qui concerne l'ensoleillement (estimation en comptant l'immeuble récemment construit au 494 avenue Roger Salengro) : moins 7h par jour !!! Sans compter les nuisances et problèmes de sécurité liés à la densification de la zone, notamment de passage piétons vs circulation automobile déjà signalés dans la précédente consultation. » (Observation N°21 M. PIQUET)

« Faisant partie d'une procédure d'utilité publique, cette zone est exclue des dispositions relatives à la zone UA en limite de la zone UR (hauteur de construction des immeubles maintenue à 19 mètres et 6 niveaux). La création de cette zone spécifique sous prétexte d'un Procédure d'Utilité Publique n'est pas justifiée. » (Observation N°34 Mme BOGUAIS)

« Le bâtiment prévu à l'angle de la rue de la porte Dauphine me semble totalement inadapté au lieu : 75 logements ! Cela signifie un énorme bloc de plus qui va priver de lumière et de soleil de nombreux pavillons rue de la Porte Dauphine mais aussi rue du Château car les propriétaires, au lieu d'apercevoir la forêt de Fausses Repose depuis leur jardin, vont se retrouver face à un énorme bloc de béton ! Le prix de leur bien va donc s'en trouver grandement impacté. Il y a aussi le problème de stationnement, les rues étroites et avec de moins en moins de places de stationnement sont déjà saturées à l'heure actuelle. » (Observation N°39 Mme ROUSSET)

« Enfin, je désapprouve le fait de permettre la construction de nombreux nouveaux logements sans respecter le cadre dans lequel ils s'insèrent et sans tenir compte de la capacité d'accueil des différents services publics déjà surchargés. J'espère que le projet sera revu en tenant compte des nombreux retours faits par les Chavillois concernés par leur cadre de vie ! » (Observation N°73 Mme PIERROT)

« Je demande l'abrogation de la création des 2 nouvelles zones UAm et UAd plus permissives que le PLU actuel.

- La zone UAm spécifique au Monoprix admet 8 niveaux côté rue des Fontaines Marivel et, sur l'avenue Roger Salengro, 7 niveaux et une hauteur de 21.5 mètres à la place de 6 niveaux et 19 mètres de haut du PLU actuel en zone UA (zone de centre-ville). Ce qui fait que le Monoprix deviendra une « tour » qui défigurera le centre-ville.
- La zone UAd (angle avenue Roger Salengro et Porte Dauphine), déclarée d'utilité publique, permettra la construction d'un immeuble aux dimensions plus imposantes qui ne tient pas compte de la transition entre la zone UA et la zone UR (zone pavillonnaire). (Observation N°76 M. MARTINEAU)

❖ **Analyse des observations concernant la création du secteur UAd de la « Porte Dauphine » :**

La création du sous-secteur UAd correspond au besoin de la ville pour la réalisation d'un programme mixte d'habitations (dont au moins 33% de logements locatifs sociaux) et de commerces.

Ce sous-secteur correspond à cinq parcelles sur lesquelles la ville et l'établissement public foncier conduisent les acquisitions nécessaires à la réalisation de ce programme depuis plus de dix ans.

Une procédure de déclaration d'utilité publique est actuellement en cours pour la réalisation des dernières acquisitions.

A l'intérieur du périmètre UAd, les règles existantes de la zone UA sont maintenues et les riverains du sous-secteur UAd ne bénéficient pas des améliorations proposées aux autres quartiers pavillonnaires en limite avec la zone UA.

Une pétition et la quasi-totalité des observations relatives à ce secteur demandent l'abandon de la création de ce sous-secteur UAd.

Après examen de l'exposé des motifs des changements apportés au plan de zonage pour la création du sous-secteur UAd, le commissaire enquêteur s'étonne de la justification invoquée. Ainsi il est dit : « *Afin de garantir la sécurité juridique de la procédure de DUP, il est nécessaire de maintenir l'actuel règlement de la zone UA sur ces terrains* ».

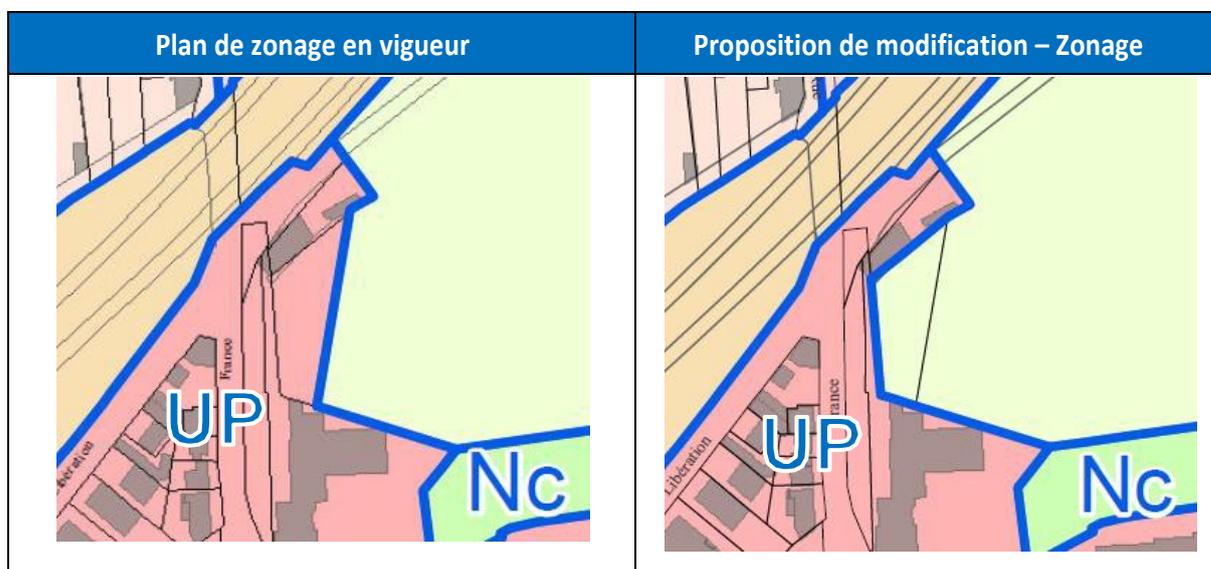
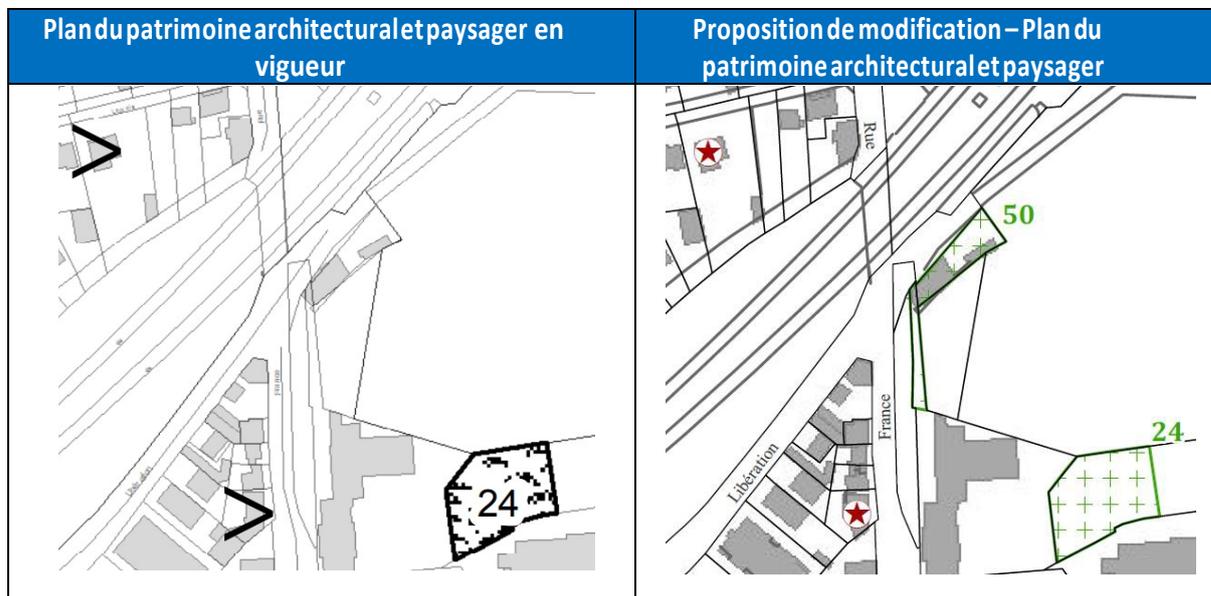
Le commissaire enquêteur estime que la justification du choix de la règle à l'appui de la création du sous-secteur UAd doit être motivée par des critères d'urbanisme et non ceux d'une autre législation (procédure de DUP).

Observation du commissaire enquêteur concernant la création du secteur UAd de la « Porte Dauphine » :

Concernant l'impact du projet de modification du PLU sur la végétalisation existante et les constructions riveraines :

Au vu des observations recueillies (orales et écrites) et d'une visite sur place par le commissaire enquêteur, ce dernier souhaite obtenir des compléments d'information sur l'impact du projet sur la végétalisation existante et la perte d'ensoleillement des constructions riveraines du projet. Il est donc demandé au maître d'ouvrage de préciser son intention et les mesures éventuelles qui seront prises pour compenser ces effets négatifs.

VII. Développer des protections ponctuelles sur le plan de zonage



◇ **_Contenu des principales observations concernant les protections**

« En quatrième lieu, il est important de respecter les engagements mentionnés : préserver le patrimoine bâti, préserver les paysages naturels, la traduction réglementaire des objectifs du PADD (page 4 du PLU modif3), valoriser les identités de quartiers... tout en intégrant les "valeurs urbaines des quartiers" !? Que signifie cette expression si l'on n'en mentionne pas les attributs... » (Observation N°19)

❖ Analyse des observations concernant les protections sur le plan de zonage :

Le commissaire enquêteur estime que la proposition d'instaurer des protections sur deux espaces verts et naturels sous la forme d'un nouvel espace vert protégé de 550 m² et du classement d'une parcelle de 868m² répond à l'attente de plusieurs propositions exprimées à l'occasion de l'enquête publique.

Observation du commissaire enquêteur concernant les protections sur le plan de zonage :

Le commissaire enquêteur n'a pas d'observation concernant les protections sur le plan du zonage.

VIII. Gestion des antennes relais :

Proposition de modification – Zone UA, UP et UR – Article 10

Zone UA

10.1.2 N'est pas comptée dans la hauteur maximum des constructions, la hauteur des installations techniques sur terrasse, **y compris les antennes nécessaires au fonctionnement des réseaux de radiotéléphonie**, à condition qu'elles soient implantées en retrait des façades et des pignons d'une distance au moins égale à leur hauteur, ainsi que les gardes corps ceinturant les toitures terrasses. L'implantation d'une cheminée est réglementée par les prescriptions des DTU Cheminée (cf le Lexique)

10.1.3 La hauteur des installations de type pylônes et mâts nécessaires au fonctionnement des réseaux de radiotéléphonie n'est pas réglementée.

Zone UP

10.1.4. N'est pas comptée dans la hauteur maximum des constructions, la hauteur des installations techniques sur terrasse, **y compris les antennes nécessaires au fonctionnement des réseaux de radiotéléphonie**, à condition qu'elles soient implantées en retrait des façades et des pignons d'une distance au moins égale à leur hauteur, ainsi que les gardes corps ceinturant les toitures terrasses. L'implantation d'une cheminée est réglementée par les prescriptions des DTU Cheminée (cf le Lexique).

10.1.5 La hauteur des installations de type pylônes et mâts nécessaires au fonctionnement des réseaux de radiotéléphonie n'est pas réglementée.

Zone UR

10.1.4. N'est pas comptée dans la hauteur maximale des constructions, la hauteur des installations techniques, **y compris les antennes nécessaires au fonctionnement des réseaux de radiotéléphonie**, (à condition qu'elles soient implantées en retrait des façades et des pignons d'une distance au moins égale à leur hauteur) ainsi que les gardes corps ceinturant les toitures terrasses. L'implantation d'une cheminée est réglementée par les prescriptions des DTU Cheminée (cf le Lexique).

10.1.5 La hauteur des installations de type pylônes et mâts nécessaires au fonctionnement des réseaux de radiotéléphonie n'est pas réglementée.

Proposition de modification – Zone UA, UP et UR – Article 11

Zones UA et UP

11.1.10 Les infrastructures et les installations de type pylônes, mâts ou antennes, doivent être réalisées dans le respect de l'environnement, de la qualité esthétique des lieux et garantir une bonne insertion paysagère que ce soit depuis le domaine public ou privé.

Zone UR

11.1.12. Les infrastructures et les installations de type pylônes, mâts ou antennes, doivent être réalisées dans le respect de l'environnement, de la qualité esthétique des lieux et garantir une bonne insertion paysagère que ce soit depuis le domaine public ou privé.

◇ **Contenu des principales observations concernant les antennes relais**

« Le règlement modifié du PLU prévoit que « la hauteur des installations de type pylônes et mâts nécessaires au fonctionnement des réseaux de radiotéléphonie n'est pas réglementée, et que ne sont pas comptés dans la hauteur maximale des constructions les antennes de radiotéléphonie (sous condition de distance par rapport aux façades et pignons). Cette disposition qui là encore ouvre une absence générale de règles permet la prolifération d'antennes et mâts de toutes hauteurs, sans considération des nuisances engendrées. » (Observation N°82 BUGUET-DEGLETAGNE).

❖ **Analyse des observations concernant les antennes relais :**

Le commissaire enquêteur pense que la recherche d'une bonne intégration des antennes relais par des règles adaptées participe à l'amélioration du paysage urbain et répond aux quelques observations qui se sont exprimées sur ce sujet.

Le commissaire enquêteur ne partage pas l'avis exprimé dans l'observation N° 82.

Pour satisfaire à l'objectif de réduction des antennes et de leur intégration, il faut en effet faciliter la mutualisation des sites et avoir de l'exigence en ce qui concerne leur qualité esthétique. Compte tenu de la topographie de la ville, il convient d'avoir des règles de hauteur souples pour s'adapter aux situations rencontrées et limiter ainsi leurs proliférations.

C'est ce que propose l'évolution du règlement du PLU.

Observation du commissaire enquêteur concernant les antennes relais :

Le commissaire enquêteur n'a pas d'observation concernant les antennes relais.

IX. Procéder à la rectification de quelques erreurs matérielles et amélioration de rédaction :

Proposition de modification – Zone UA – Article 6

6.1.5 Dans le cas d'un terrain situé à l'angle de trois voies, un retrait avec un minimum de 1 mètre pourra être accepté depuis l'une de ces voies.

Proposition de modification – Zones UA, UP et UR – Article 9

Zone UA

9.4-9.3 Dispositions particulières

9.4.1 9.3.1 Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs (CINASPIC), l'emprise au sol n'est pas limitée.

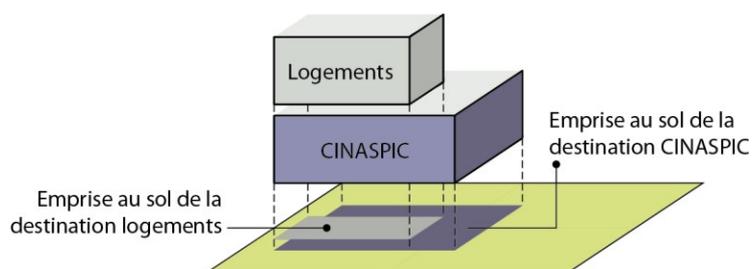
9.4.2 L'emprise au sol des constructions est la projection verticale au sol du volume de la construction, tous débords et surplomb inclus. Dans le cas où une même construction intègre plusieurs destinations, dont un CINASPIC, la règle d'emprise au sol s'applique à la projection des parties de la construction correspondant à chaque destination.

Zone UP

9.2. Dispositions particulières

9.2.1. Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs (CINASPIC), l'emprise au sol n'est pas limitée.

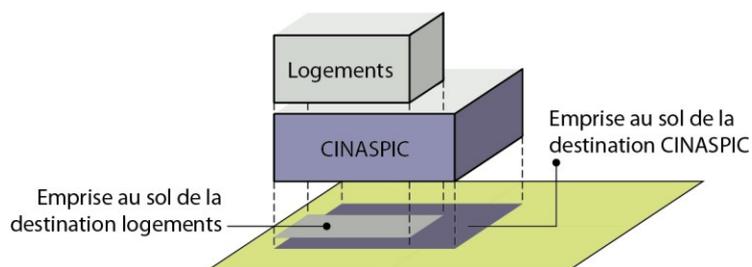
9.2.2. L'emprise au sol des constructions est la projection verticale au sol du volume de la construction, tous débords et surplomb inclus. Dans le cas où une même construction intègre plusieurs destinations, dont un CINASPIC, la règle d'emprise au sol s'applique à la projection des parties de la construction correspondant à chaque destination.



Zone UR

9.4. Dispositions relatives aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs : l'emprise au sol n'est pas limitée.

L'emprise au sol des constructions est la projection verticale au sol du volume de la construction, tous débords et surplomb inclus. Dans le cas où une même construction intègre plusieurs destinations, dont un CINASPIC, la règle d'emprise au sol s'applique à la projection des parties de la construction correspondant à chaque destination.



Proposition de modification – Zone UA, UR – Article 13

Zone UR :

13.2.1.3. Pour les nouvelles constructions et les extensions des constructions existantes à la date d'approbation de la modification n°2 n°3 du PLU, la superficie des places de stationnements aménagées de façon perméable et engazonnée peut être prise en compte dans les espaces végétalisés. ~~Pour les constructions neuves, cette surface dédiée au stationnement, mais~~ ne doit pas dépasser 50 % des espaces végétalisés obligatoires.

Zone UA :

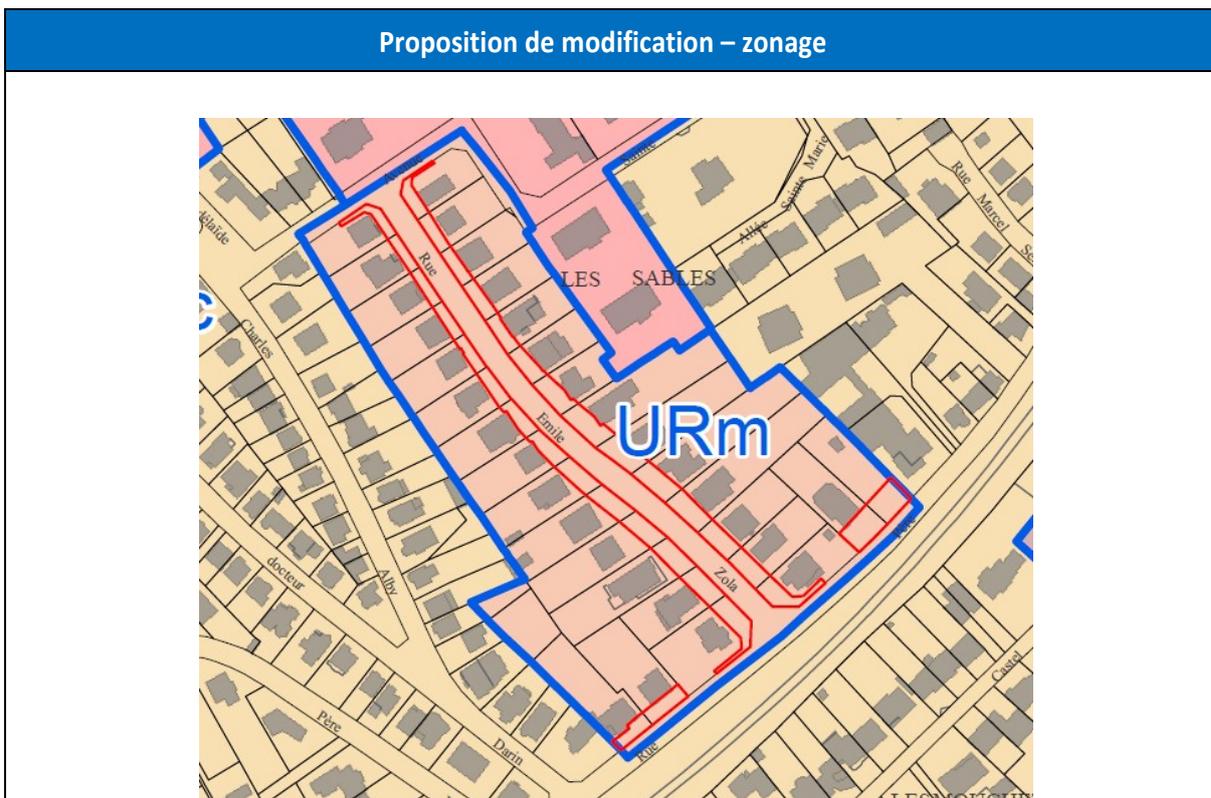
13.2.1.4. Pour les nouvelles constructions et les extensions des constructions existantes à la date d'approbation de la modification n°3 du PLU, la superficie des places de stationnements aménagées de façon perméable et engazonnée peut être prise en compte dans les espaces végétalisés, mais ne doit pas dépasser 50 % des espaces végétalisés obligatoires.

Proposition de modification – Zone UA – Article 13

13.2.2.1 **En zone UA**, au moins 20% de la superficie totale de l'unité foncière doivent être végétalisés, avec une profondeur de terre d'au moins 80 cm pour les plantations. ~~Ces espaces végétalisés ne pourront pas être situés en étage pour être comptabilisés.~~

Plan de zonage en vigueur





◇ **Contenu des principales observations concernant les erreurs matérielles et améliorations et précisions de rédaction.**

« Les Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC) devraient traitées comme les autres constructions et donc obéir aux mêmes règles. » (Observation N°35)

« Le règlement modifié du PLU prévoit que les « constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif » (dites CINASPIC) ne soient soumises à aucune règle et bénéficient d'une emprise au sol illimitée. Cette disposition revient à renoncer à toute action d'urbanisme en autorisant des constructions sur la totalité de la surface des parcelles concernées, y supprimant la totalité de la pleine terre, alors entièrement bétonnée. » (Observation N°82 Mme BUGUET-DEGLETAGNE)

« Dans le coin supérieur droit de la carte, au niveau du chemin de la Terrasse et de la sente des Chatres Sacs, les nouvelles maisons 30, 30BIS, 30TER et 30Quater n'apparaissent pas sur le plan. Mon observation n'est pas majeure mais pose la question de l'actualisation des cartes dans le cadre de nouvelles constructions » (Observation N°1 OUDART)

« Dans l'annexe sur les réseaux d'assainissement, il manque une maison rue de l'Ursine (1bis) et une maison rue Perdreaux. » (Observation N°38 FOUQUET)

❖ Analyse des observations concernant les rectifications et améliorations de rédaction des documents du PLU :

La rectification d'erreurs matérielles ne donne pas lieu à des commentaires de la part du commissaire enquêteur.

Les précisions apportées sur l'application des règles concernant les programmes mixtes avec CINASPIC sont de nature à supprimer les interprétations et permettent de limiter les dispositions particulières aux seules CINASPIC.

Les améliorations de rédaction et la précision apportées au règlement et annexes n'appellent pas de commentaires de la part du commissaire enquêteur.

Observation du commissaire enquêteur concernant les rectifications et améliorations de rédaction des documents du PLU :

Le commissaire enquêteur n'a pas d'observation concernant les rectifications et améliorations de rédaction des documents du PLU soumis à l'enquête.

X. Les incidences et impacts sur l'environnement :

Cette modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) 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.

◇ Contenu des principales observations concernant l'environnement :

« .. À l'heure où le changement climatique devient plus que préoccupant, nos maires ne devraient-ils pas plutôt s'efforcer de préserver coûte que coûte le peu d'espaces verts qu'il nous reste. Ses forêts, ses zones de petits pavillons flanqués de leurs petits jardins, n'est-ce pas ce qui a fait pendant quelques siècles la beauté de Chaville ? » (Observation N°39 Mme ROUSSET)

« Dans ces temps de réchauffement climatique, il est indispensable de préserver ces espaces qui permettent d'abaisser la température, de laisser passer l'eau dans le sol. » (Observation N°42 M. PLANCHAIS)

« Pour terminer, les arbres actuels permettent de préserver un minimum de fraîcheur lors des vagues de forte chaleur : les enlever serait un non-sens dans un contexte de réchauffement climatique. Tous les espaces verts permettent de garder une certaine biodiversité qu'il faut préserver. » (Observation N°45 M. DECRE)

« L'abattage des arbres est admis uniquement pour des motifs de sécurité ou phytosanitaire. Et sera autorisé s'il est indispensable à l'implantation des constructions ou à l'établissement d'un accès. » Selon quoi, en mixant les 2, on peut détruire. L'aménagement de plantations est de plus en plus avisé : face à la canicule (et au réchauffement climatique ou dérèglement climatique), en ville, les arbres sont la meilleure parade.

A noter que le projet PLU précise « En zone UA, au moins 20% de la superficie totale de l'unité foncière doivent être végétalisés, avec une profondeur de terre d'au moins 80 cm pour les plantations. (...) en imposant des plantations d'arbres sur les parcelles (...) Les plantations existantes doivent être maintenues en bon état de conservation. » (Observation N°68 M. GIRAUD)

« Le schéma régional de cohérence écologique d'Ile-de-France adopté en 2013 prescrit de développer et accroître les surfaces d'espaces verts en utilisant notamment les capacités des documents d'urbanisme, comme les PLU, pour fixer des règles de surfaces d'espaces verts de pleine terre équivalente à 30% de la surface totale de tout nouvel aménagement urbain. La disposition précitée du PLU modificatif de Chaville est frontalement à l'opposé de cette

prescription. Elle permet de détruire toute capacité du sol à accueillir les espaces naturels, à constituer des milieux vivants et fertiles, à alimenter les nappes phréatiques. Elle permet de ne prévoir aucune place pour les végétaux de pleine terre (arbres notamment), essentiels pour que chacun puisse bénéficier au mieux de rafraîchissement, de l'absorption du CO₂, de la fixation des particules et des NO_x, pour une qualité de l'air moins nocive. C'est une négation des services écosystémiques rendus par les milieux naturels, dont nous avons besoin tout particulièrement en ville. » (Observation N°82 Mme BUGUET-DEGLETAGNE)

« La découverte d'anciennes carrières souterraines en dehors du périmètre du zonage du PPRMT fait apparaître une "zone faiblement exposée" dans le quartier du Petit Viroflay. Faiblement certes, mais réelle ! (Une zone moyennement exposée y est citée) Cette zone couvre rue de la Porte Dauphine, rue des Charmeuses et rue des Capucines. (Observation N°19)

« Les perspectives de l'avenue Roger Salengro sont largement altérées par des immeubles de grande hauteur correspondant aux normes usitées dans les décennies antérieures. Ne recommandons pas cette erreur. Il conviendrait de plafonner à 5 niveaux les nouvelles constructions de la commune, et particulièrement autour de la gare rive droite, afin de préserver des perspectives. » (Observation N°49 M. ANSEAUME)

« Dans le dossier de présentation, on peut lire : « Des modifications permettant de préserver l'identité des quartiers d'habitat individuel et d'affirmer leur rôle paysager et environnemental. 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 le plan de zonage modifié, pour répondre à cette volonté louable et souhaitée par les Chavillois, plusieurs parcelles devraient être classées en URc et non en UA :

- La Comil (bd de la République) : pour éviter une nouvelle construction avenue de la Résistance, en face du très grand ensemble tout juste créé.

- Les parcelles de la rue Curie le long de la mairie : pourquoi la zone UA à cet emplacement remonte-t-elle autant rue Curie (3 parcelles) ? » (Observation N°72 GAWEZ)

❖ Analyse des observations concernant les incidences et impacts sur l'environnement:

Le nombre limité de projets mis en œuvre dans le cadre de cette modification de PLU fait que ceux-ci exerceront une faible pression supplémentaire sur les ressources naturelles et n'auront que peu d'impact sur le sol, le sous-sol, l'eau, l'air.

Il en ressort cependant que la présence végétale publique et privée, bien qu'importante dans la commune, doit être encouragée car elle participe à la lutte contre le réchauffement climatique et à la réduction des îlots de chaleur en ville.

A la lecture des documents du PLU de Chaville, il apparaît au commissaire enquêteur que les documents du PLU n'intègrent qu'une ambition modérée sur les questions du réchauffement climatique, de la biodiversité et de la protection de son patrimoine.

Observations du commissaire enquêteur concernant les incidences et impacts sur l'environnement :

Concernant le réchauffement climatique et la biodiversité :

Le commissaire enquêteur souhaite savoir si l'EPT a engagé des études en vue d'introduire dans une prochaine modification du PLU ou à l'occasion de l'élaboration du futur PLUI des dispositions relatives à ces problématiques.

Concernant la protection du patrimoine culturel de la Ville :

Le commissaire enquêteur souhaite connaître l'état d'avancement du recensement du patrimoine et des études engagées par la Ville sur l'architecture et la morphologie des quartiers pavillonnaires.

Concernant la nature des sols :

Le commissaire souhaite connaître les incidences du PPRMT sur les projets des secteurs UAd et UAm.

Concernant la concertation et l'information du public :

Sur la base des projets à l'étude sur les secteurs UAd et UAm, le commissaire demande à GPSO, à la Ville et aux porteurs de projet, quelles mesures ils peuvent envisager pour porter à la connaissance du public des plans essentiels permettant la compréhension des projets, et des effets des projets sur l'ensoleillement, sur la circulation, le stationnement, l'assainissement, l'imperméabilisation des sols et l'environnement.

3. 4 - Mémoire en réponse de GPSO et avis du commissaire enquêteur

Le 16 octobre, le commissaire enquêteur a remis le procès-verbal de synthèse des observations au maître d'ouvrage GPSO, en présence des représentants de la commune et du bureau d'étude.

En date du 31 octobre, le maître d'ouvrage a adressé au commissaire enquêteur ses réponses au PV de synthèse.

Après examen des réponses de GPSO, le commissaire enquêteur donne son avis.

Réponse de l'EPT GPSO :

La clôture de l'enquête publique est régie par le code de l'environnement qui prévoit dans son article R.123-18 : « Après clôture du registre d'enquête, le commissaire enquêteur (...) rencontre, dans un délai de huit jours, le responsable du projet, plan ou programme et lui communique les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Le délai de huit jours court à compter de la réception par le commissaire enquêteur (...) du registre d'enquête et des documents annexés. Le responsable du projet, plan ou programme dispose d'un délai de quinze jours pour produire ses observations. »

Le présent rapport a pour objet d'apporter des compléments de réponse aux questions soulevées pendant l'enquête et synthétisées par le commissaire enquêteur dans son procès-verbal remis le 16 octobre 2019.

Ce rapport a été établi en reprenant les questions du commissaire enquêteur (en bleu) et du public (en orange) et les réponses rédigées par GPSO en collaboration avec la Ville de Chaville (en vert).

THÈME N°1 – LA PRÉSERVATION DU TISSU PAVILLONNAIRE

Observation du commissaire enquêteur :

Les observations émanant des habitants des quartiers pavillonnaires témoignent de l'attachement à « l'esprit Village » et s'opposent principalement aux différentes dispositions de la modification, qui, pour un grand nombre de ces habitants, vont à l'encontre de l'habitat individuel et favorisent le développement de l'habitat collectif dans un tissu pavillonnaire.

Réponse de l'EPT GPSO :

En préambule des réponses qui seront apportées aux questions spécifiques soulevées par M. le commissaire enquêteur, il est important de rappeler que *l'objectif principal de cette procédure de modification n°3 du PLU va bien dans le sens des observations émises lors de cette enquête publique : préserver au mieux l'identité et le cadre paysager des quartiers pavillonnaires.*

En effet, en zone UR, cette modification intègre 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 de l'écriture de la règle définissant une bande de 20 mètres constructibles, garantissant ainsi sa bonne application.

Tous ces ajustements et compléments apportés dans le cadre de cette modification du PLU ont une dimension environnementale concrète et forte (maintien d'espaces de jardins et d'espaces perméables, supports de biodiversité) et permettront de limiter la densification des quartiers pavillonnaires, et d'éviter le « mitage » de ces secteurs par le développement de collectifs suite à des regroupements de parcelles. L'architecte des Bâtiments de France, consulté pour avis sur cette démarche, s'y est montré très favorable.

A titre principal, le projet de modification n°3 du PLU a pour objet d'introduire des règles visant à limiter la constructibilité du secteur pavillonnaire (I) et à adoucir les transitions entre le centre urbain (UA) et dense et le secteur pavillonnaire (UR) (II). Au cours de l'enquête publique, des propositions de modification du règlement de la zone UR ont été faites par des associations et le public, dont certaines ont été retenues (III).

I – LIMITER LA CONSTRUCTIBILITÉ DES SECTEURS PAVILLONNAIRES

La modification intègre de nombreuses mesures en faveur de la préservation du secteur pavillonnaire, à savoir :

- La dérogation à l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme, désormais codifié sous l'article R.151-21 du même code ;
- La protection des cœurs d'îlot et des fonds de parcelles ;
- La maîtrise des gabarits des futures constructions ;
- L'ajustement des règles d'implantation des constructions.

1 – La dérogation à l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme, désormais codifié sous l'article R.151-21 du même code.

Les articles 6, 7, 8, 9 et 13 du règlement de la zone UR ont été modifiés afin d'y introduire la dérogation à l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme, désormais codifié sous l'article R.151-21 du même code. Ainsi, « dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur le même terrain, d'un ou plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, **les règles édictées au présent article sont appréciées au regard de chacun des lots** ». Cette disposition, en limitant les droits à construire des terrains divisés, répond à l'objectif annoncé de préservation du tissu pavillonnaire et de ce qui le caractérise : des espaces verts paysagers de jardin, qui constituent des espaces de respiration mais jouent aussi un rôle important du point de vue environnemental (espaces support de biodiversité, espaces perméables, etc.).

2- La protection des cœurs d'îlot et des fonds de parcelle

Dans l'actuel PLU, dans une bande de 20 mètres comptée à partir de l'alignement de la voie, l'emprise au sol est libre, ce qui permet de préserver les fonds de jardin. Par ailleurs, il est imposé le maintien d'au moins 50% de la superficie du terrain en espace vert de pleine terre (part bien évidemment maintenue).

Toutefois, au regard de l'actuelle rédaction de cette disposition, il est apparu que la création d'une nouvelle voie de desserte pouvait générer artificiellement une nouvelle bande de 20 mètres, au sein de laquelle l'emprise au sol n'est pas limitée.

Afin de supprimer cette possibilité, ce qui limitera l'intérêt de regrouper plusieurs parcelles, et de protéger les fonds de jardin, une précision est apportée à l'article 7. Celle-ci permet de bien garantir l'application des règles d'emprise au sol dans une bande de 20 mètres **le long des voies existantes** comme cela était envisagé à l'origine. Ainsi, les voies de desserte créées à l'issue d'une division foncière ne génèrent pas de bande de 20 mètres, ni les droits à construire associés. Ce principe est illustré ci-dessous.

3 – La maîtrise des gabarits des futures constructions

Par ailleurs, l'actuel PLU permet, sur de grands terrains (par exemple issus de remembrement), d'aboutir à des emprises importantes et donc des gabarits de constructions en contraste avec la réalité du tissu urbain de la zone UR à dominante pavillonnaire. Ceci pose notamment des problèmes d'insertion paysagère.

Aussi, un complément est apporté de manière à **limiter l'emprise au sol par bâtiment**. Initialement le projet de modification n°3 du PLU limitait l'emprise au sol par bâtiment à 250m². Après enquête publique, **il est décidé de prendre en compte la proposition de limiter l'emprise au sol par bâtiment à 200 m²**. Ce complément a pour conséquence, pour une même emprise globale permise sur de grands terrains, de rendre obligatoire une répartition de l'emprise au sol sur plusieurs bâtiments au lieu d'un seul. Ainsi, les gabarits des futures constructions seront mieux maîtrisés et s'inséreront de manière plus harmonieuse dans le tissu pavillonnaire.

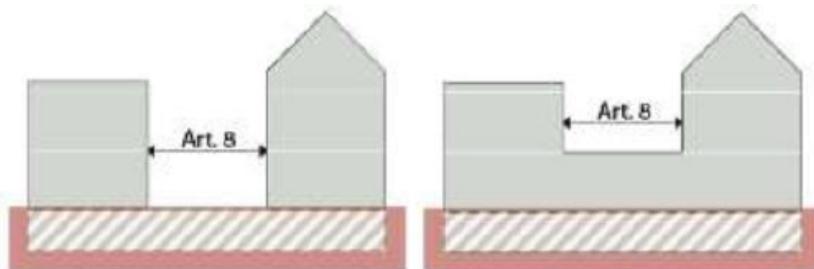
4 – L'ajustement des règles d'implantation des constructions (voir illustrations ci-après)

En complément des ajustements des règles d'emprise au sol des constructions, la présente modification du PLU intègre également un renforcement des règles de retrait pour les futures constructions.

C'est le cas tout d'abord concernant les règles de retrait depuis les limites séparatives. Un rapport avec la hauteur des façades a ainsi été introduit. En effet, l'actuelle règle permet à des constructions basses, comme des constructions plus hautes, de s'implanter avec le même retrait (3 mètres si la façade ne comporte pas de vues par exemple). **L'intégration d'une règle qui définit le retrait en fonction de la hauteur de façade permet d'adapter le retrait au gabarit des constructions**. Ceci permet d'assurer à la fois une meilleure insertion des constructions mais également de minimiser l'impact pour les terrains voisins. Par exemple,

pour une construction de 10m de haut, le retrait passera donc à 5m ($L=H/2$) au lieu de 3m si la façade ne comporte pas d'ouverture créant des vues.

C'est également le cas concernant ***l'augmentation du retrait entre deux constructions sur un même terrain, passant de 4m à 6m minimum***. Cette évolution permet de préserver davantage d'espaces de respiration. De plus, cette règle s'appliquera désormais y compris entre deux façades d'une même construction garantissant ainsi des retraits suffisants, conformément à ceux fixés à l'article 8, pour garantir la construction de logements agréables à vivre, y compris par exemple lorsqu'il s'agit d'une seule et même construction reliée par un sous-sol ou un rez-de-chaussée commun.



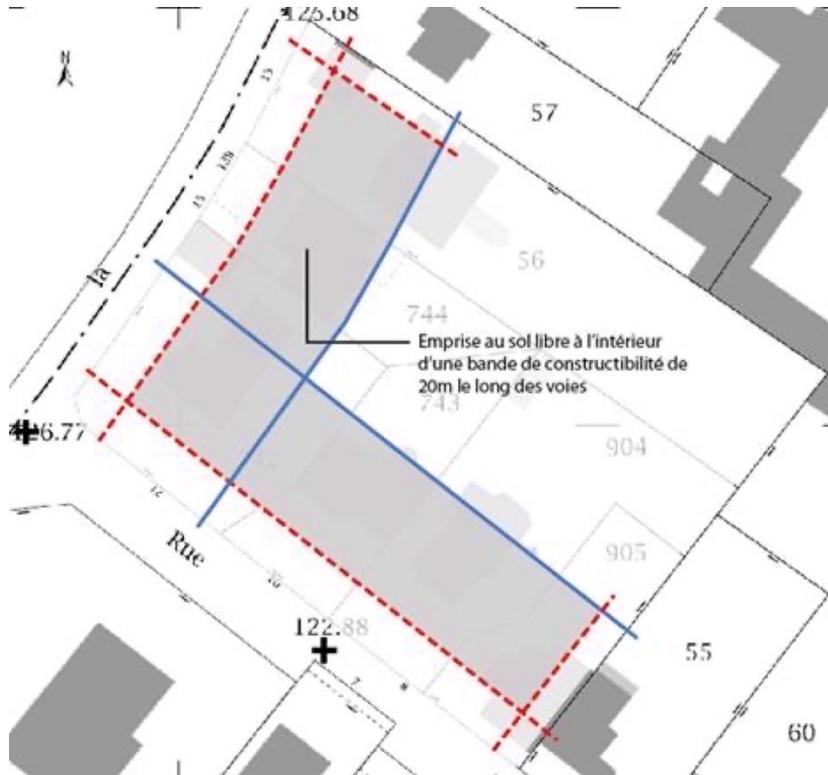
EXEMPLE DE MISE EN APPLICATION DES ÉVOLUTIONS RÈGLEMENTAIRES COMPRISES DANS LA MODIFICATION N°3 DU PLU POUR LA ZONE UR (QUARTIERS PAVILLONNAIRES)

Exemple d'un remembrement théorique de parcelles existantes :

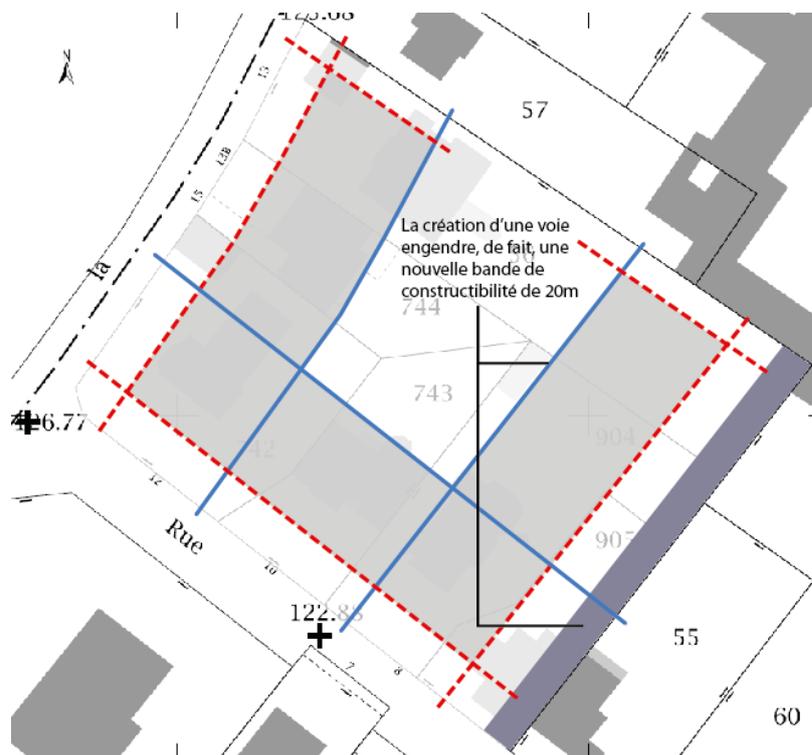


Application de l'actuelle règle d'emprise au sol dans le cas de ce remembrement (cas1), puis dans le cas où une nouvelle voie serait créée (cas 2) :

Cas 1

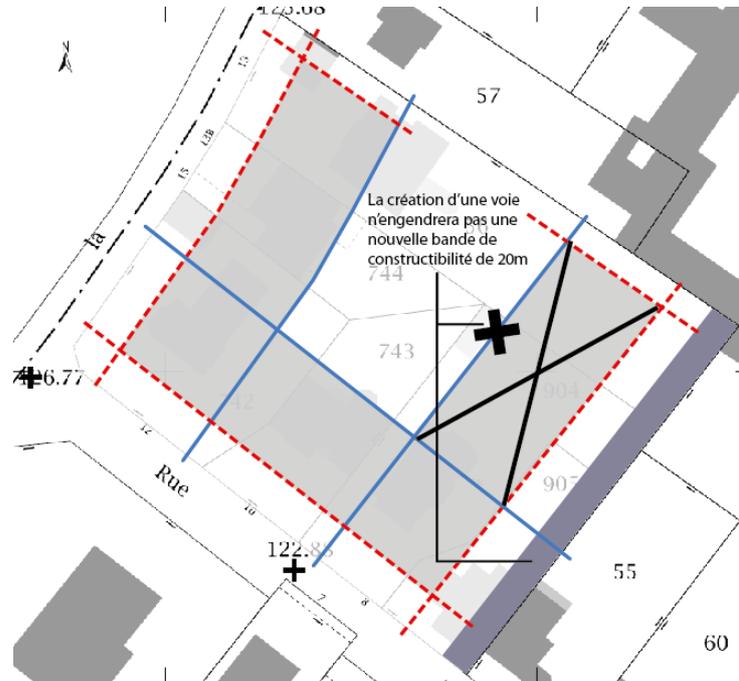


Cas 2

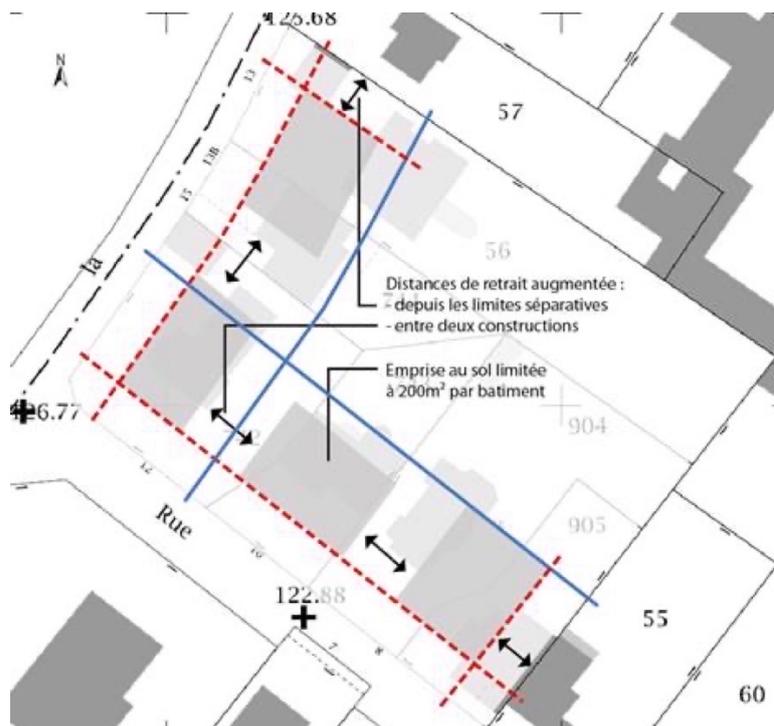


Application de la nouvelle règle d'emprise au sol inscrite dans le projet de modification n°3 du PLU qui permet d'empêcher la création d'une nouvelle bande de constructibilité (cas 1) et d'encadrer davantage les gabarits des constructions grâce à la règle d'emprise au sol maximale par bâtiment isolé et à l'augmentation des règles de retraits (cas 2) :

Cas 1

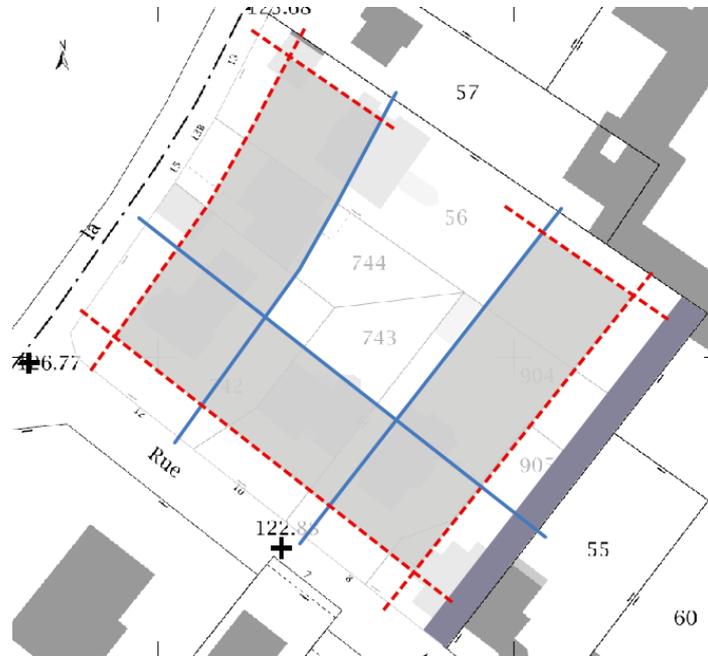


Cas 2

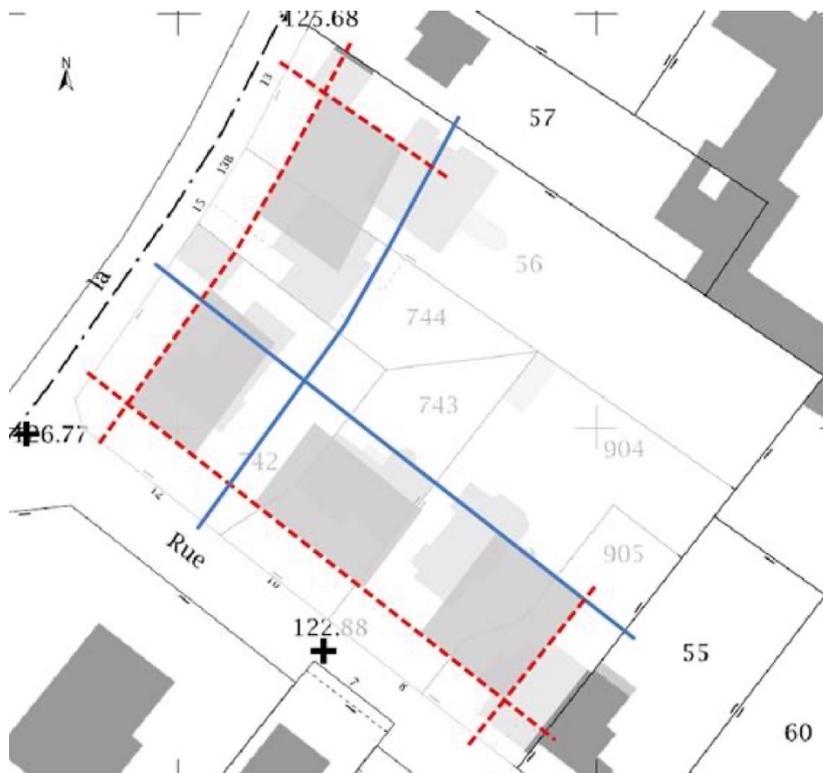


Comparatif constructibilité du PLU avant / après la modification du PLU :

Constructibilité avec l'actuel PLU



Constructibilité avec le PLU modifié



II – ASSURER UNE TRANSITION DOUCE ENTRE LE CENTRE URBAIN ET DENSE (UA) ET LE SECTEUR PAVILLONNAIRE (UR)

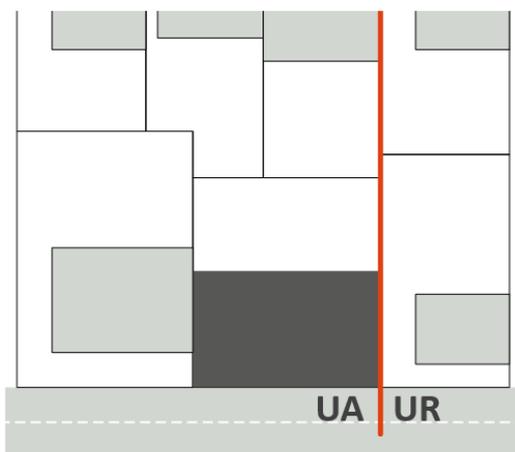
Les dispositions mises en place au sein de la zone UA dans le cadre de cette procédure de modification du PLU répondent à l'objectif d'assurer une meilleure transition urbaine entre les constructions de formes urbaines différentes, et ainsi de mieux protéger le tissu pavillonnaire. Ces dispositions vont donc dans le sens des propositions et observations largement exprimées par les habitants tout au long de cette enquête publique.

En effet, plusieurs modifications (*voir illustrations ci-après*) ont été faites pour :

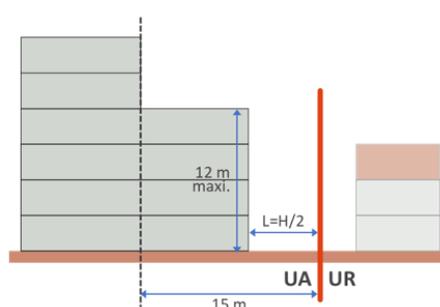
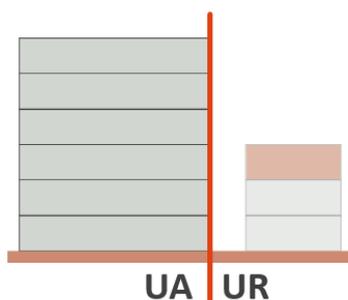
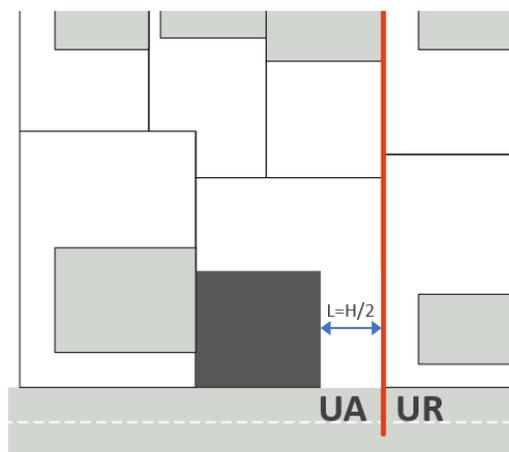
- d'une part, **garantir une bande non constructible en limite de zone UR** et ainsi laisser un espace vert de respiration entre les quartiers pavillonnaires et la zone plus dense située le long de l'avenue Roger Salengro (la zone UA). Cela se traduit par l'instauration d'un recul obligatoire à l'article 7 dès lors qu'une limite séparative correspond à une limite de zone UA / UR et ce avec un retrait minimum calculé en fonction de la hauteur des constructions. Rappelons qu'actuellement, à l'exception de la limite de fond de parcelle pour les terrains de plus de 20m de profondeur, l'implantation en limite de zone est possible et qu'une construction haute, type immeuble, peut s'implanter directement sur la limite d'une zone UR. Cette configuration ne sera donc plus possible.
- d'autre part, la modification du PLU permet d'instaurer une bande, en limite de zone UR, au sein de laquelle **les constructions devront respecter une hauteur plus faible**. Ainsi, en complément de l'inconstructibilité instaurée le long des zones UR, dans une bande de transition de 15m (que ce soit depuis la voie ou depuis une limite séparative), des hauteurs moins importantes que les hauteurs générales en zone UA sont introduites. Celles-ci permettent de garantir une transition plus douce et harmonieuse entre ces deux zones.

Comparatif des règles du PLU avant / après la modification n°3 du PLU montrant à la fois le retrait obligatoire depuis la limite de zone, ainsi que les hauteurs plus faibles instaurées dans une bande de 15m, lorsqu'une limite séparative ou de fond de parcelle de la zone UA jouxte la zone UR :

Règle de l'actuel PLU

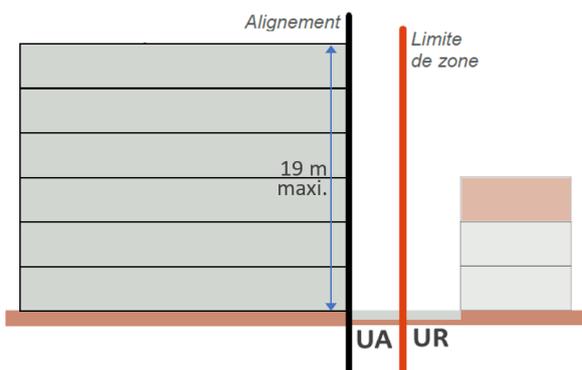


Règle instaurée dans le PLU modifié

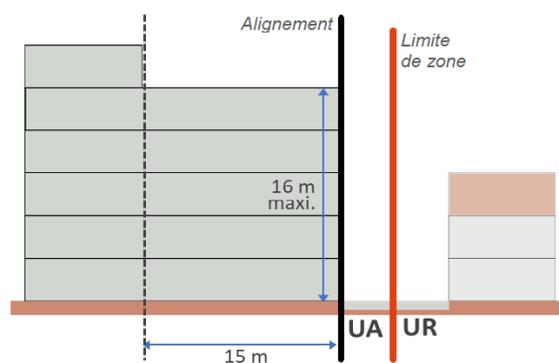


Comparatif des règles du PLU avant / après la modification n°3 du PLU montrant les hauteurs plus faibles instaurées dans une bande de 15m, lorsqu'une voie correspond à une limite de zone entre les zones UA et UR :

Règle de l'actuel PLU



Règle instaurée dans le PLU modifié



Ces ajustements s'appliqueront à l'intégralité de la zone UA, à l'exception du sous-secteur UAg.

1) Concernant le sous-secteur UAg

Lors de l'élaboration du PLU, 3 secteurs UAg ont été créés. Rappelons que ce sous-secteur correspond à des secteurs d'animation et d'intensification par rapport à l'existant autour des gares, conformément aux préconisations du SDRIF, dans lesquels certaines règles sont différentes.

3 secteurs sont concernés :

- Le premier correspond à l'OAP Rive droite. L'ensemble des règles de construction a été adapté et prévoit déjà une transition pour les fonds de parcelles telle que les dispositions de l'article 7.4. Il n'est donc pas utile de rajouter cette notion sur ce secteur. Par ailleurs, cette OAP est déjà entrée en phase opérationnelle et 3 permis de construire sont accordés.
- Le second secteur concerne les parcelles autour de la Gare Rive gauche. Il s'avère que ce petit secteur est déjà construit. La probabilité de voir dans un futur proche une évolution semble assez réduite.
- Enfin, le dernier secteur est celui proche de la gare Chaville Vélizy. Là aussi, les règles de l'article UAg 10.2.3 s'appliquent et prévoient une transition vis-à-vis de la zone UR.

2) Concernant le sous-secteur UAm,

Il s'avère le sous-secteur UAm ne dispose pas de limite commune avec la zone UR. Elle n'est limitrophe qu'avec les zones UA ou UP. Les règles spécifiques de transition avec la zone UR n'ont pas d'objet pour le sous-secteur UAm.

3) Concernant le sous-secteur UAd,

Sans objet (Cf. Thème n°2 – Le projet Dauphine)

III – PROPOSITIONS DE MODIFICATION DU RÈGLEMENT DE LA ZONE UR ISSUES DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

Certaines contributions d'associations et du public déposées au cours de l'enquête publique proposent de faire évoluer le règlement de la zone UR du PLU.

1- Modification du caractère du secteur URc

Observation du public :

Le règlement définit le secteur URc comme un « secteur résidentiel classique ». Une contribution propose de définir le secteur URc comme un secteur qui correspond « à un tissu pavillonnaire comprenant des bâtiments, des éléments d'architecture et des espaces verts remarquables et protégés ».

Réponse de l'EPT GPSO :

Bien que cette proposition de rédaction soit cohérente, elle ne peut être intégrée à la modification n° 3 du PLU car cet article n'était pas soumis à enquête. Elle pourra être prise en compte lors d'une future procédure d'évolution du PLU.

2- Modification de l'article 1 (les occupations et utilisations des sols interdites)

Observation du public :

Une contribution propose d'ajouter un article 1.10 au règlement afin d'interdire « les parkings souterrains de plus de 10 places sur toute zone d'écoulement naturel ou présentant des sources identifiées ».

Réponse de l'EPT GPSO :

La problématique des sources est effectivement à prendre en compte. A ce jour, il n'existe pas de "sources identifiées" au PLU qui permettraient d'imposer dans les constructions leur prise en compte officielle. Un travail de sensibilisation pourra être mis en place avec les services de GPSO qui en ont la compétence.

3- Modification de l'article 3 (les conditions de desserte des terrains)

Observation du public :

Le projet de modification n°3 du PLU limite le nombre d'accès automobile sur les voies. Une contribution propose de limiter la largeur maximale de l'accès à 5 mètres.

Réponse de l'EPT GPSO :

La proposition de limiter la largeur maximale de l'accès à 5 mètres est acceptée.

4- Modification de l'article 7 (implantation des constructions par rapport aux limites séparatives)

Observation du public :

Une contribution propose que, en cas de toiture accessible, la hauteur du bâtiment soit réduite d'un niveau et comporte un pare vue d'une hauteur de 1,90 m et que le bâtiment soit situé à plus de 6 m des limites séparatives.

Réponse de l'EPT GPSO :

La hauteur des constructions en zone UR est un sujet qui n'a pas été ouvert dans le cadre de la présente modification du PLU. Il n'est donc pas possible de revenir dessus à ce stade.

- 5- Modification de l'article 8 (implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété)

Observation du public :

Le projet de modification n°3 du PLU augmente la distance exigée entre deux constructions de 4 à 6 mètres. Des contributions proposent de fixer cette distance à 10 mètres.

Réponse de l'EPT GPSO :

La distance entre 2 constructions a été augmentée, passant de 4 m à 6 m. Cette distance permet de créer des jours entre deux constructions sur un même terrain et permet d'envisager un studio en fond de parcelle pour accueillir un membre de la famille (jeune ou senior). Passer à 10 m compromettrait cette possibilité pour les parcelles peu profondes.

- 6- Modification de l'article 9 (emprise au sol des constructions)

Observation du public :

Des contributions proposent de limiter davantage l'emprise au sol en la fixant (en URc et URsp) à 30% de la superficie du terrain et à 150 ou 200 m² par bâtiment.

Réponse de l'EPT GPSO :

La proposition de passer de 250 m² à 200 m² d'emprise au sol par bâtiment est acceptée. Cependant, il ne semble pas nécessaire de définir une emprise au sol dans la zone des 20 m. La règle de 50% d'espaces verts en pleine terre en zone UR est déjà contraignante. L'équilibre avec les autres règles modifiées devrait permettre une réelle limitation de la constructibilité de bâtiments trop imposants pour les riverains.

- 7- Modification de l'article 11 (aspect extérieur des constructions)

Observation du public :

Le projet de modification n°3 du PLU a introduit une disposition visant à assurer la qualité architecturale du dernier niveau créé en cas de surélévation. Une contribution souhaite étendre cette disposition aux cas d'extension.

Réponse de l'EPT GPSO :

La problématique de la surélévation d'une construction est beaucoup plus difficile architecturalement à réussir qu'une extension. C'est pour cela que cet article a été rajouté, pour sensibiliser les pétitionnaires et inciter les architectes à travailler leur projet de façon plus qualitative.

8- Modification de l'article 12 (stationnement)

Observation du public :

Plusieurs contributions regrettent la modification apportée aux obligations de création de places de stationnement et demandent le maintien des dispositions actuelles.

Réponse de l'EPT GPSO :

Les nouvelles dispositions en termes d'obligation de stationnement ont pour objectif **de rendre le document d'urbanisme conforme au Code de l'urbanisme tout en restant compatible au PDUIF** (Plan de Déplacements Urbains de l'Île-de-France).

Toutefois, si dans certains cas cela revient à imposer moins de places (dans le cas du logement social ou dans un périmètre de 500m autour d'une gare par exemple), ce n'est pas toujours le cas.

En effet, l'ajustement de la règle a eu pour conséquence de passer d'une norme par tranche (1 place imposée pour 70m² de surface habitable) à une norme fixe (1,5 places par logement). Ainsi, pour des programmes comportant des petits logements ou des logements intermédiaires, au final, ce sont davantage de places qui sont imposées. Cela est d'autant plus le cas que la modification du PLU intègre l'ajout d'une disposition qui stipule que lorsque le calcul du nombre de places imposé aboutit à un nombre décimal, ce nombre doit être arrondi au chiffre supérieur.

9- Modification de l'article 13 (obligations imposées aux constructions en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations)

Observation du public :

Une contribution propose de modifier les aménagements et les constructions qui peuvent être réalisés au-dessus du niveau du sol des espaces verts protégés (EVP) : retrait des accès nécessaires des véhicules aux constructions et des locaux destinés à l'emplacement des récipients à ordures ménagères implantés à l'alignement.

Réponse de l'EPT GPSO :

Outre le fait que cet article n'est pas soumis à la modification n° 3, il est nécessaire de permettre le passage de véhicules sur les EVP car certains sont situés en limite de voirie (par exemple pour l'entrée de ville côté Sèvres) et doivent permettre aux véhicules d'accéder aux places de stationnement situées dans la construction. C'est aussi pour cette raison que les locaux destinés aux ordures ménagères peuvent également être positionnés en EVP, pour faciliter la collecte et ne pas laisser les containers à la vue de tous.

Observation du public :

Plusieurs contributions proposent de modifier l'article 13 de façon à ce que les places de stationnement aménagées de façon perméable et engazonnée ne soient pas prises en compte dans les espaces végétalisés.

Réponse de l'EPT GPSO :

La possibilité de prendre en compte les places de stationnements dans le pourcentage d'espaces verts a été mise en place depuis plusieurs années. Elle permet de faire stationner les véhicules sur les parcelles et non dans la rue, même lorsque la parcelle est petite. L'évolution proposée vise à restreindre cette possibilité quel que soit le projet (extension ou nouvelle construction) et définit un maximum de 50% des 50% d'espaces verts afin de limiter l'emprise du stationnement sur la parcelle et permettre d'avoir un réel espace vert. Cette disposition correspond aussi à l'objectif prôné par l'association de ne pas "remplir les rues de véhicules stationnés".

Observation du public :

Enfin, une contribution propose de modifier l'article 13 de façon à interdire l'abattage d'arbres remarquables (la règle autorise l'abattage s'il est indispensable à l'implantation des constructions ou à l'établissement d'un accès) et d'ajouter que l'arbre replanté ne pourra pas présenter une taille inférieure à 2 m.

Réponse de l'EPT GPSO :

Les modifications proposées de l'article UR 13.2.1.4 ne peuvent être prises en compte dans le cadre de cette modification n°3 mais pourront être prises en compte à l'occasion d'une future évolution du règlement.

10- CINASPIC

Observation du public :

Plusieurs contributions demandent à ce que les CINASPIC soient soumises aux mêmes règles que les autres constructions.

Réponse de l'EPT GPSO :

Les dispositions dérogatoires applicables aux CINASPIC existent dans de nombreux PLU. Les parcelles où sont situés les équipements publics ou les CINASPIC ne sont pas forcément assez grandes pour permettre des évolutions nécessaires du bâtiment.

Cette règle permet de ne pas avoir à passer par un emplacement réservé, voire une Déclaration d'Utilité Publique pour offrir aux Chavillois un équipement public adapté à leurs besoins.

11- Voie de desserte

Certaines contributions s'interrogent sur la définition d'une « voie de desserte ». Il est rappelé que le lexique du règlement en donne une définition : « une voie de desserte est une voie publique ou privée qui permet d'accéder aux constructions avec un véhicule automobile ».

12- Zonage

Observation du public :

Plusieurs contributions sollicitent un changement de zonage de la parcelle 607 de la zone UA à la zone UR

Réponse de l'EPT GPSO :

Cette demande n'entre pas dans le champ de la modification.

13- Parcelles AM 620 et 622 sises 9, avenue Sainte Marie

Observation du public :

Une contribution estime que la modification n°3 du PLU rend quasiment impossible tout projet de construction sur les parcelles AM 620 et 622.

Réponse de l'EPT GPSO :

Les parcelles AM 620 et AM 622, conformément à la réalité urbaine de l'occupation du sol, sont actuellement classées en zone UR et ont vocation à y être maintenues. Ainsi, comme pour le reste de la zone UR, les ajustements issus du projet de modification n°3 du PLU s'y appliqueront. Ces ajustements ne rendent absolument pas ce terrain inconstructible. Ils visent simplement, comme cela a été expliqué précédemment, à adapter cette constructibilité de manière à garantir que les futures constructions s'intègrent harmonieusement dans leur environnement et préservent le caractère et l'identité de ces quartiers à dominante pavillonnaire.

AVIS du commissaire enquêteur sur le mémoire en réponse de GPSO concernant la question de la préservation du tissu pavillonnaire

Les réponses apportées par GPSO et la Mairie aux observations posées sur la préservation du tissu pavillonnaire sont complètes et argumentées. L'illustration des règles par des schémas permet de bien comprendre les évolutions proposées.

Pour tenir compte des propositions et observations sur la densité, GPSO et la Mairie décident de modifier la règle d'emprise au sol qui passe de 250m² à 200m². Cette évolution conséquente, en complément des autres dispositions proposées, témoigne de la volonté municipale de préserver le tissu pavillonnaire.

La proposition de limiter la largeur maximale de l'accès à 5 mètres est également acceptée.

Il convient également de noter la proposition d'ouverture de GPSO et de la Mairie en réponse à des sujets ne faisant pas partie de la présente modification N°3 : « Les modifications proposées de l'article UR 13.2.1.4 ne peuvent être prises en compte dans le cadre de cette modification n°3, mais pourront être prises en compte à l'occasion d'une future évolution du règlement. »

Le commissaire enquêteur prend acte de l'acceptation de GPSO et de la Mairie de réduire l'emprise au sol des constructions nouvelles dans les quartiers pavillonnaires, ce qui répond à la préoccupation première qui s'est exprimée durant l'enquête.

Le commissaire enquêteur partage la réponse apportée par GPSO concernant les parcelles AM 620 et 622 et considère qu'il n'y a pas d'incohérence à maintenir ces deux parcelles dans la zone URC en raison de la nature de la construction existante au regard du caractère de la zone : « secteur résidentiel classique ».

THÈME N°2 – LE PROJET DAUPHINE

Observation du commissaire enquêteur :

Au vu des observations recueillies (orales et écrites) et d'une visite sur place par le commissaire enquêteur, ce dernier souhaite obtenir des compléments d'information sur l'impact du projet sur la végétalisation existante et la perte d'ensoleillement des constructions riveraines du projet. Il est donc demandé au maître d'ouvrage de préciser son intention et les mesures éventuelles qui seront prises pour compenser ces effets négatifs.

Réponse de l'EPT GPSO :

Le projet soumis à Déclaration d'Utilité Publique (DUP) a été élaboré sur le fondement du PLU actuellement en vigueur. Afin de ne pas compromettre sa réalisation, il est apparu préférable de maintenir la règle de l'article UA 7.3 en créant un sous-secteur UAd et en exonérant le projet des nouvelles règles d'implantation, de hauteur et de mixité sociale prévues par le projet de modification n°3 du PLU.

Après vérification, il s'avère que le projet décrit dans le dossier de la DUP, qui sera soumis prochainement à enquête publique, pourra répondre aux objectifs indiqués dans la DUP sans qu'il soit nécessaire de maintenir les règles d'implantation et de hauteur des constructions actuellement en vigueur. Il est en effet réaliste d'appliquer le nouvel article UA 6.4, d'autant plus que le plan de masse prévisionnel prévoyait de fait un recul vis-à-vis des habitations situées en secteur pavillonnaire, côté rue de la Porte Dauphine. Pour l'application de l'article UA 7.5, le projet pourra être adapté à la marge afin de respecter, en plus du retrait déjà prévu, une hauteur de 12m maximum dans une bande de 15 mètres comptée par rapport à la limite de fond de parcelle qui jouxte la zone UR.

Par ailleurs, l'article UA 2.4 pourra s'appliquer au projet soumis à DUP du fait que l'EPFIF sera bénéficiaire de la DUP. En effet, la commune a conventionné depuis 2007 avec l'EPFIF afin qu'il soit réalisé une opération de restructuration sur ce secteur. Étant donné les statuts de cet établissement, et les termes de la dernière convention applicable, le taux de logements sociaux qui devra s'appliquer s'élève à un tiers du programme et doit correspondre également à un tiers de la surface de logements.

En conclusion, le projet de modification n°3 du PLU qui sera soumis à l'approbation du conseil de territoire de GPSO ne comprendra pas la création d'un sous-secteur UAd. Le plan de zonage, le règlement et le rapport de présentation du projet de modification n°3 du PLU seront modifiés en conséquence.

**AVIS du commissaire enquêteur sur le mémoire en réponse de GPSO
concernant le projet de la Porte Dauphine**

L'engagement de GPSO et de la Mairie aux demandes d'annulation de la création du sous-secteur UAd est clair et positif : « En conclusion, le projet de modification n°3 du PLU qui sera soumis à l'approbation du conseil de territoire de GPSO ne comprendra pas la création d'un sous-secteur UAd. Le plan de zonage, le règlement et le rapport de présentation du projet de modification n°3 du PLU seront modifiés en conséquence. »

Le commissaire enquêteur prend note de cet engagement fort qui répond aux propositions des habitants riverains de ce projet.

THÈME N°3 – LE PROJET MONOPRIX

Observation du commissaire enquêteur :

La hauteur maximale des constructions à 21,50m, l'absence de règle d'emprise pour les futures constructions, et la réduction des surfaces à végétaliser, conduisent légitimement à s'interroger sur l'impact du projet et sur les mesures compensatoires à mettre en œuvre à l'occasion du projet pour limiter les effets négatifs.

Le commissaire enquêteur souhaite recueillir du maître d'ouvrage, de la Ville ou du porteur du projet, leurs intentions au regard de ces nouvelles dispositions dans le secteur UAm.

Considérant le faible pourcentage d'espaces verts exigé dans la zone UAm, le commissaire enquêteur souhaite avoir des précisions sur la performance des matériaux des façades des bâtiments projetés, ainsi que des toitures terrasses, afin de participer à la réduction des îlots de chaleur en ville.

Réponse de l'EPT GPSO :

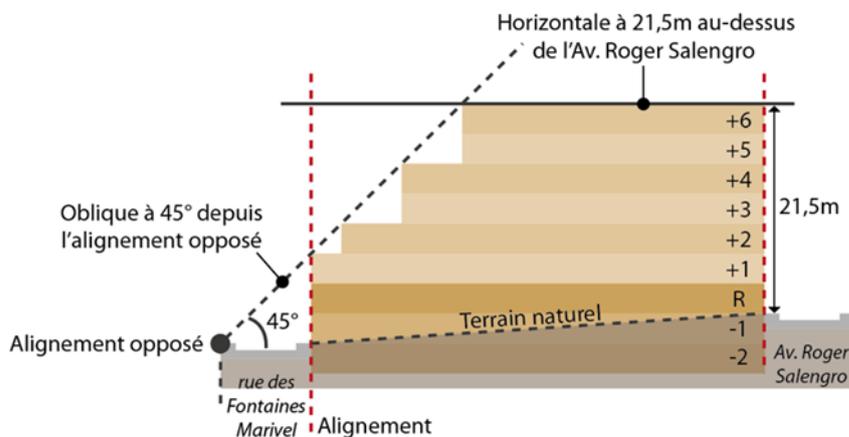
La particularité du contexte de création du sous-secteur UAm doit être rappelée. Ce sous-secteur est constitué d'une parcelle unique, qui était intégrée dans le périmètre de la ZAC Centre-ville jusqu'à sa dissolution en juin 2019. 100% de l'emprise au sol est occupée par un magasin à enseigne unique, un Monoprix, qui constitue un élément fondamental et moteur de l'animation, et de la vitalité communale, non seulement du centre-ville, mais de la ville toute entière, voire au-delà.

Le site du Monoprix fait l'objet d'un projet de requalification urbaine par son propriétaire qui s'inscrit dans la continuité des opérations mises en œuvre aux abords de l'avenue Salengro et en particulier du centre-ville. La ville a souhaité définir une réglementation ad hoc par l'instauration d'un sous-secteur UAm afin d'encadrer les droits à construire tout en permettant la réalisation de ce projet qui relève de l'intérêt général dans la mesure où il permettra :

- de requalifier un site aujourd'hui dégradé et peu adapté aux besoins avec un bâtiment vieillissant et une nappe de parking totalement imperméabilisée en plein cœur de ville ;
- de conserver et de développer une offre commerciale attractive qui maintiendra le dynamisme du cœur de ville ;
- d'accueillir une résidence services pour personnes âgées en centre-ville à proximité des commerces, services et transports, indispensable à la ville;
- d'assurer une mixité sociale et générationnelle grâce à la réalisation de petits logements sociaux (représentant 25% des logements créés) dans un contexte francilien où le besoin en logements reste très prégnant et où des obligations supra communales s'imposent en la matière.

Afin de permettre cette nouvelle offre de « service » à la population chavilloise, il s'est avéré nécessaire de créer une zone spécifique compte tenu des caractéristiques particulières de la parcelle.

La différence de niveau entre l'avenue et la rue des Fontaines Marivel ainsi que le souhait de monter un projet sur le site tout en maintenant en partie l'activité commerciale, a rendu une adaptation nécessaire. C'est pourquoi, la modification prévoit une adaptation de la hauteur en offrant un gabarit dans lequel le projet pourra se développer.



- Concernant la règle de hauteur, il s'est avéré nécessaire d'adapter le règlement à la topographie spécifique du site et aux contraintes techniques liées à l'opération de renouvellement urbain en tant que tel. Ainsi, le projet doit intégrer une hauteur en façade légèrement plus importante sur l'avenue Roger Salengro au regard des contraintes techniques permettant de créer les espaces végétalisés en cœur du programme et du développement d'un rez-de-chaussée commercial (bénéficiant d'une hauteur plus importante qu'un rez-de-chaussée classique à usage d'habitation). Le projet envisagé sur le site Monoprix prend en compte la topographie du terrain et son environnement en prévoyant de redescendre progressivement côté rue des Fontaines Marivel, élément qui est pris en compte dans le cadre de la modification du PLU.

A ce stade de la faisabilité, la hauteur de la construction est réduite au minimum techniquement réalisable, à savoir :

La hauteur sous plafond du rez-de-chaussée doit répondre à l'exigence de l'article 10.3 du PLU et est donc fixée à 4m.

La création des espaces verts végétalisés induit la création d'une terrasse au-dessus du commerce qui sera constituée de 10 cm d'isolant thermique (minimum technique), d'un complexe (dalle de béton et étanchéité) de 25 cm ; d'un relevé d'étanchéité de 15cm (minimum réglementaire) ; les espaces verts sont prévus en élévation, au-dessus de cette terrasse, avec une profondeur de 80 cm de terre suivant l'article 13.2.2.3 du PLU.

- La hauteur du 1^{er} étage est donc ainsi fixée au minimum techniquement réalisable : 4.5m.

Viennent ensuite les étages dédiés aux logements de la résidence pour personnes âgées et logements sociaux. Ils seront construits avec une hauteur libre sous plafond de 2.5 m à laquelle il faut rajouter le plafond/plancher composé d'un plancher béton de 20 cm, d'une chape acoustique de 5 cm, et d'un revêtement de sols de 2 cm.

- La hauteur des 5 premiers niveaux d'habitation sera donc de 2.77 m.

Le dernier niveau d'habitation sera de 2.50 m et sera complété par une toiture végétalisée. Ce dispositif estimé à 60 cm se compose d'un plancher béton : 25 cm d'une isolation thermique et étanchéité de 15 cm, et d'un complexe de végétalisation, relevé d'étanchéité et couverture de 20 cm.

- La hauteur du dernier niveau et toiture végétalisés s'élève donc à 3.10 m

En synthèse :

- Le RdC de 4,00 m sous plafond impose un R+1 à 4.50 m
- 5 niveaux de 2.77 m 13.85 m
- Le dernier niveau avec terrasse végétalisée 3.10 m

Soit un total de 21.45m, justifiant la mise en place d'une hauteur spécifique à 21.50 m maximum.

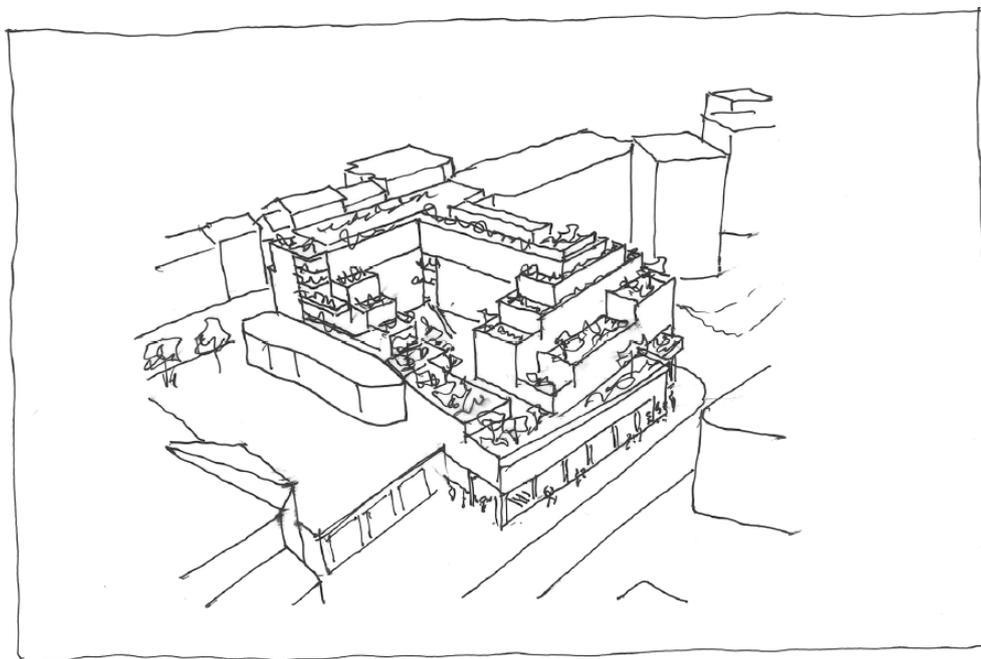
Bien qu'à ce stade, le projet ne soit pas encore arrêté, la faisabilité basée sur les contraintes techniques connues et décrites ci-dessus, permet d'assurer que les espaces végétalisés correspondant à l'article UA 13.2.2.3 seront réalisés au niveau du rez-de-chaussée habitable de la résidence pour personnes âgées (1^{er} étage du bâtiment) et joueront véritablement leur rôle dans le programme. La toiture terrasse végétalisée ainsi que les jardinières/bacs à fleurs répondant aux prescriptions de l'article UA 7.1.2, viendront en compléments des 15% imposés par le futur règlement pour ce sous-secteur.

Cette parcelle passera donc d'une surface totalement imperméabilisée à une surface comprenant 15% d'espaces verts avec 80 cm de terre (soit 429 m² minimum), complétée par une toiture terrasse végétalisée du dernier niveau de la construction. Cet apport végétal permettra non seulement aux résidents d'obtenir un îlot de fraîcheur à l'intérieur même de la structure d'accueil, mais l'ensemble du secteur pourra en bénéficier. De plus, l'aspect paysagé du projet, sera renforcé par la présence de bacs à fleurs de grandes tailles et offrira

des façades animées (article 6.3) et plantées que les riverains situés sur les coteaux avoisinants pourront apprécier.

Par ailleurs, les règles de gabarit imposées, du côté de la rue des Fontaines Marivel, viennent diminuer l'effet masse qui aurait pu être créé sans ces contraintes. L'article UA 10.2.4 a pour but de créer une façade en escalier, donc moins dense du côté de la rue des Fontaines Marivel.

Une réelle volonté de créer un bâtiment aéré en jouant sur les niveaux de terrasses et une végétalisation aussi bien située à l'intérieur qu'à l'extérieur du projet permet d'envisager une insertion cohérente du bâtiment dans son environnement proche.



Croquis non contractuel

Quant à la façade sur l'avenue, elle interviendra en continuité des immeubles du centre-ville en R + 5 et en liaison avec la copropriété Albert 1^{er}, dont la hauteur est bien plus importante puisqu'elle se compose de 3 bâtiments de R + 10, soit environ 33 m.

Le nombre de places de stationnement de l'opération correspondra aux nouvelles contraintes des constructions situées dans le périmètre de 500 m autour d'une gare et bénéficiera d'une possibilité de mutualisation. Les besoins liés au magasin Monoprix seront donc largement satisfaits et permettront d'offrir un nombre suffisant de places pour les personnes souhaitant venir en voiture.

Par ailleurs, il semble réaliste de penser que le nombre de voitures des occupants de la résidence senior ne sera pas important compte tenu de la localisation en hyper centre, de la présence au pied d'immeuble d'un réseau de bus menant au métro et de l'existence à

moins de 500 m d'une gare SNCF. Il en est de même pour les résidents des logements sociaux. Les règles proposées ont donc été étudiées et sont en adéquation avec les besoins.

Dans ce cadre, il est également répondu favorablement à la demande de remplacement des termes « comme toutes constructions » par « et les nouvelles constructions » mentionnés au nouvel 7.7.4 du règlement de la zone UA (dispositions relatives au secteur UAm).

AVIS du commissaire enquêteur sur le mémoire en réponse de GPSO concernant le projet Monoprix

Les précisions et justifications apportées par GPSO et la Mairie, ainsi que les schémas complémentaires, montrent que l'impact du projet sur l'ensoleillement des riverains de la rue des fontaines Marivel sera limité. (Cf. le schéma du gabarit)

Le commissaire enquêteur considère que la taille de la parcelle du projet justifie l'adoption de règles particulières. L'évolution de la règle de la hauteur sur l'avenue Roger Salengro s'adapte au front urbain existant sans pour autant porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Le commissaire enquêteur encourage la Mairie à poursuivre la concertation sur l'architecture du projet afin de rechercher une bonne intégration avec l'église, tant en matière de matériaux que de la végétalisation des façades et des abords sur la rue des fontaines Marivel.

THÈME N°4 – L'ENVIRONNEMENT URBAIN ET DIVERS

I - LE RÉCHAUFFEMENT CLIMATIQUE ET LA BIODIVERSITÉ

Question du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur souhaite savoir si l'EPT a engagé des études en vue d'introduire, dans une prochaine modification du PLU ou à l'occasion de l'élaboration du futur PLUI, des dispositions relatives à ces problématiques.

Réponse de l'EPT GPSO :

Protéger les espaces verts, préserver la biodiversité et lutter contre les îlots de chaleur sont des préoccupations importantes qui ressortent de l'enquête publique. Sur ce point, il convient de rappeler qu'un des trois axes du projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du PLU de Chaville s'intitule « Exploiter et développer les atouts

environnementaux de Chaville » et que, dans ce cadre, il est précisé que « Chaville souhaite participer au confortement de la trame verte (...) » en vue de conserver et de créer des continuités écologiques et de préserver la biodiversité. A cette fin, le PLU tend au maintien de *l'équilibre bâti-végétal* dans les zones urbaines par la présence de **50 espaces verts protégés** et par des dispositions règlementaires (article 13) qui imposent :

1) Des surfaces végétalisées minimum.

Ainsi, en UR (secteur pavillonnaire), « la surface totale végétalisée doit être au minimum de 50% (40% en URsp) de la superficie totale de l'unité foncière (du terrain clos en URpf) et être en pleine terre » et, en UA (centre urbain et dense), « au moins 20% de la superficie totale de l'unité foncière doivent être végétalisés, avec une profondeur d'au moins 80 cm pour les plantations ». A noter que **le projet de modification a renforcé cette obligation en UA de façon à ce que seuls les espaces végétalisés en rez-de-chaussée puissent être pris en compte en tant que surfaces végétalisées** (les espaces végétalisés réalisés en étage n'étant pas décomptés, sauf dans le sous-secteur UAm).

2) Une obligation de planter.

Les espaces végétalisés doivent être plantés et traités en espaces verts paysagers ou jardins et pourront comporter des arbres de haute tige et des arbustes d'essences diversifiées. Par ailleurs, **tout arbre abattu doit être remplacé** par une essence locale et de même taille à l'âge adulte.

Il est par ailleurs rappelé que le règlement actuel comporte une liste précise des arbres remarquables protégés, de nombreux EVP ou encore des dispositions en faveur de la petite faune et de la biodiversité telles que la limitation en hauteur et l'obligation de perméabilité des murs bahut de clôture pour le passage de la petite faune.

Concernant **les études sur la biodiversité**, il convient de rappeler que l'EPT Grand Paris Seine Ouest (GPSO) a approuvé, en 2014, le document « Trame verte et bleue » (TVB) comprenant notamment le **schéma de Trame verte et bleue du territoire** (réservoirs de biodiversité, cours d'eau et zones humides, obstacles au fonctionnement des continuités écologiques). L'élaboration de la TVB a été précédée d'un diagnostic écologique du territoire qui pourra servir de support lorsque GPSO s'engagera dans l'élaboration d'un PLUI.

Quant à la problématique du **réchauffement climatique**, elle est traitée par GPSO par la mise en œuvre de politiques publiques, notamment en matière d'habitat, de mobilité, de traitement des déchets, etc..., et par le **Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET)**, dont le projet a été arrêté par le conseil de territoire de GPSO du 25 septembre 2019.

En respect des engagements internationaux et nationaux pris par la France, notamment l'accord de Paris du 12 décembre 2015, GPSO s'est ainsi fixé comme objectif d'atteindre la neutralité carbone à l'horizon 2050. Après consultation de la Métropole du Grand Paris, de l'Autorité Environnementale et du public, le PCAET sera soumis à l'approbation du conseil de territoire de GPSO en juin 2020. Le code de l'urbanisme (article L 131-5) dispose que les PLU « prennent en compte » les PCAET.

II - LA PROTECTION DU PATRIMOINE CULTUREL DE LA VILLE

Question du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur souhaite connaître l'état d'avancement du recensement du patrimoine et des études engagées par la Ville sur l'architecture et la morphologie des quartiers pavillonnaires.

Réponse de l'EPT GPSO :

Il convient tout d'abord de rappeler que près de la moitié du territoire bâti de la ville se situe dans le périmètre des abords du Château de Versailles, pour lequel un avis conforme de l'ABF est requis.

Néanmoins, plus globalement, la commune de Chaville souhaite mener une réflexion de fond sur la protection de son patrimoine architectural et paysager afin de mettre en place les outils règlementaires de protection les plus adaptés soit à travers le plan local d'urbanisme, soit par la création d'un site patrimonial remarquable.

Les sites patrimoniaux remarquables ont été créés par la loi du 7 juillet 2016 relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine. Ce sont « les villes, villages ou quartiers dont la conservation, la restauration, la réhabilitation ou la mise en valeur présente, au point de vue historique, architectural, archéologique, artistique ou paysager, un intérêt public. » Ils se substituent aux anciens dispositifs de protection qu'étaient les secteurs sauvegardés, les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP) et les aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP).

La commune ne dispose pas de bâtiments inscrits ou classés au titre des monuments historiques. Néanmoins elle a hérité des anciens lotissements qui ont structuré la ville et plus particulièrement ses coteaux et en particulier le coteau Rive droite. Cela a permis la construction de pavillons dont les caractéristiques méritent pour certains d'être remarqués. C'est d'ailleurs dans cette perspective que le Plan Local d'Urbanisme de Chaville liste les bâtiments remarquables à surveiller ainsi que certains éléments du bâti.

Afin de ***définir l'outil règlementaire le plus adapté pour protéger les caractéristiques des quartiers pavillonnaires et le patrimoine bâti existant de la commune***, le conseil de territoire de GPSO du 14 février 2019 a décidé de lancer un diagnostic architectural, paysager, environnemental et foncier sur l'ensemble du territoire communal afin d'identifier les enjeux patrimoniaux, de densification et de développement durable. Ce diagnostic va débuter en 2020.

III - LA NATURE DES SOLS : INCIDENCES DU PPRMT SUR LES PROJETS DES SOUS-SECTEURS UAD ET UAM

Question du commissaire enquêteur :

Le commissaire souhaite connaître les incidences du PPRMT sur les projets des secteurs UAd et UAm.

Réponse de l'EPT GPSO :

Le Plan de Prévention des Risques de Mouvements de Terrains (PPRMT) a pour objet de délimiter les zones directement exposées à des risques et d'autres zones non directement exposées mais où certaines occupations ou usage du sol pourraient aggraver des risques ou en provoquer de nouveaux (articles L.562-1 et L.562-2 du code de l'environnement). La révision du PPRMT est actuellement à l'étude.

Une carte de zonage règlementaire du PPRMT est annexée au PLU. Trois zones peuvent être mentionnées :

- une zone rouge très exposée aux risques, jugée inconstructible ;
- une zone bleue moyennement ou faiblement exposée aux risques, jugée constructible sous conditions : prescriptions et/ou recommandations. Ces prescriptions ou ces recommandations sont délivrées aux pétitionnaires dans le cadre des autorisations de construire et de toute information d'urbanisme ;
- une zone blanche jugée sans risque par rapport à la nature du sous-sol en l'état des connaissances acquises à ce jour, dans laquelle il n'est prescrit aucune mesure particulière.

Conformément à l'article R.126-1 du code de la construction et de l'habitation, le PPRMT peut fixer des règles particulières de construction, d'aménagement et d'exploitation en ce qui concerne la nature et les caractéristiques des bâtiments ainsi que leurs équipements et installations. Le PPRMT peut imposer la réalisation d'une étude préalable, laquelle fixera les techniques spécifiques de mise en œuvre. La responsabilité de l'exécution des travaux issus des prescriptions et recommandations incombent aux acteurs de la construction.

Par ailleurs, pour tout projet de construction dans une zone bleue, l'avis de l'inspection générale des carrières est requis.

Concernant le sous-secteur UAd (**la création du sous-secteur UAd est retirée du projet de modification n°3 du PLU, cf. supra – Thème n°2**), la carte de zonage indique qu'une partie du sous-secteur est comprise dans une zone moyennement exposée aux glissements de terrain. Il appartiendra donc au maître d'ouvrage qui souhaite réaliser des travaux, des constructions et des installations sur les parcelles incluses dans cette zone de suivre scrupuleusement les prescriptions et recommandations qui lui seront délivrées avec les autorisations de construire.

Concernant le sous-secteur UAm, la carte de zonage indique que le sous-secteur est compris dans une zone blanche. Cependant, une carte des aléas liés aux anciennes carrières (annexée au PLU par arrêté du 29 août 2019), qui préfigure la future carte de zonage du PPRMT en cours de révision, indique qu'une partie du sous-secteur UAm se situe dans une zone où il existe des aléas (faibles) liés aux anciennes carrières. Cette nouvelle carte implique la saisine pour avis de l'inspection générale des carrières en cas de dépôt d'un permis de construire concernant une parcelle incluse dans cette zone.

IV - CONCERTATION ET INFORMATION DU PUBLIC

Question du commissaire enquêteur :

Sur la base des projets à l'étude sur les secteurs UAd et UAm, le commissaire demande à GPSO, à la Ville et aux porteurs de projet, quelles mesures ils peuvent envisager pour porter à la connaissance du public des plans essentiels permettant la compréhension des projets, et des effets des projets sur l'ensoleillement, la circulation, le stationnement, l'assainissement, l'imperméabilisation des sols et l'environnement.

Réponse de l'EPT GPSO :

Les caractéristiques des projets qui seront réalisés dans les deux sous-secteurs n'impliquent pas la mise en œuvre de mesures de concertation. Cependant, ***concernant le sous-secteur UAd (la création du sous-secteur UAd est retirée du projet de modification n°3 du PLU, cf. supra – Thème n°2)***, des premiers documents ont déjà été rendus publics à l'occasion de l'élaboration et du vote, lors du Conseil Municipal du 25 mars 2019, du dossier de demande de Déclaration d'Utilité Publique transmis à M. le Préfet des Hauts-de-Seine, et un dialogue est établi avec les riverains, réunis en association.

Quant au ***sous-secteur UAm***, dès lors que le règlement d'urbanisme applicable au secteur sera stabilisé, le propriétaire de la parcelle pourra réaliser un avant-projet de faisabilité technique juridique et financière. La ville pourra alors le porter à la connaissance du public, comme elle le fait habituellement pour les projets structurants.

V- LES RÉSEAUX D'ASSAINISSEMENT

Observation du public

Deux contributions indiquent que la représentation de maisons sises chemin de la Terrasse, rue de l'Ursine et rue Perdreaux n'apparaît pas sur le plan des réseaux d'assainissement.

Réponse de l'EPT GPSO :

Le plan des réseaux d'assainissement a été actualisé de façon à ce que la représentation des maisons apparaisse.

**AVIS du commissaire enquêteur sur le mémoire en réponse de GPSO
concernant la question de l'environnement urbain et divers**

Le commissaire enquêteur prend acte des précisions de GPSO et la Mairie sur les dispositions déjà intégrées au PLU actuel concernant les continuités écologiques et la préservation de la biodiversité, ainsi que des dispositions renforcées à l'occasion de la modification.

Concernant le réchauffement climatique, les informations apportés par GPSO confirment que les questions environnementales sont bien prises en compte, notamment dans le futur Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET), dont le projet a été arrêté par le conseil de territoire de GPSO du 25 septembre 2019.

Concernant les études sur le patrimoine bâti existant de la commune, le commissaire enquêteur prend acte de la décision du conseil de territoire de GPSO du 14 février 2019 de lancer un diagnostic architectural, paysager, environnemental et foncier sur l'ensemble du territoire communal.

Le commissaire enquêteur recommande que le rapport de présentation du PLU soit enrichi par ces études approfondissant la connaissance sur le réchauffement climatique et sur le patrimoine à l'occasion d'une prochaine révision des documents d'urbanisme de la Ville ou à l'occasion de l'élaboration du PLUI.

B / CONCLUSIONS MOTIVÉES

1 - Rappel du projet de modification N°3 du PLU

a) Origine du projet de modification du PLU

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Chaville a été approuvé le 5 avril 2012, la modification N°1 a été approuvée le 17 décembre 2015 et la modification N°2 a été approuvée le 15 février 2018.

La présente enquête concerne la modification N°3 du PLU de la commune.

b) Objet du projet de modification du PLU

L'objet de la modification N° 3 du PLU concerne principalement :

Dans le règlement :

- Des ajustements réglementaires des articles 3, 6, 7, 8, 9, 11 et 13 dans la zone UR afin de garantir une meilleure maîtrise de l'évolution des quartiers pavillonnaires
- Des adaptations réglementaires des articles 6, 7 et 10 dans la zone UA pour assurer une meilleure transition entre la zone UA (dense) et la zone UR (pavillonnaire)
- Des évolutions réglementaires de l'article 2 des zones UA et UP afin d'atteindre un taux de logements sociaux respectant le seuil de la loi SRU
- Des actualisations de la règle de stationnement dans les articles 12 des zones UA, UP et UR de manière à prendre en compte l'évolution du taux de motorisation et respecter le PDUIF
- Des compléments réglementaires dans les articles 10 et 11 des zones UA, UP et UR afin d'assurer une meilleure insertion paysagère des antennes relais
- Des rectifications d'erreurs matérielles et améliorations rédactionnelles dans le règlement et dans le lexique. L'actualisation de la codification des articles du code de l'urbanisme et de ses évolutions est également intégrée dans cette modification.

Dans le plan de zonage :

- La création de deux sous-secteurs afin de permettre la réalisation d'un programme faisant l'objet d'une DUP et d'un programme mixte (commercial et résidence pour personnes âgées)
- L'instauration de deux protections supplémentaires concernant des espaces verts. Le cahier des espaces verts protégés annexé au PLU est actualisé en conséquence.
- La mise à jour suite à l'achèvement de la ZAC du centre-ville
- L'ajout aux annexes graphiques du PLU du plan 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
- L'ajout du plan du réseau d'assainissement collectif aux annexes du PLU

- La correction du plan pour tenir compte des deux erreurs matérielles décrites dans le rapport de présentation.

c) Cadre juridique

L'objet des évolutions du PLU entre dans le champ de la procédure de modification en application de l'article L.153-36 et suivants du Code de l'Urbanisme. Préalablement à l'approbation des documents d'urbanisme, l'organisation d'une enquête publique est nécessaire pour recueillir l'avis du public. La procédure de l'enquête publique est conduite conformément au code de l'environnement.

d) Autorité responsable du projet de modification du PLU

La note de présentation du dossier soumis à l'enquête publique mentionne que le maître d'ouvrage est l'Établissement Public Territorial (EPT) Grand Paris Seine Ouest (GPSO) dont le siège administratif est au 9 route de Vaugirard - 92190 à Meudon, représenté par son Président, Monsieur Pierre-Christophe BAGUET.

L'enquête publique se déroule selon les modalités définies par le Président de l'Établissement Public Territorial Grand Paris Seine Ouest dans son arrêté d'ouverture de l'enquête (arrêté N°A 2019/38 en date du 19/08/2019) et reprises par l'Avis de publicité de l'enquête.

L'autorité compétente pour approuver le projet de modification du PLU, après enquête publique, est le conseil de territoire de Grand Paris Seine Ouest.

e) Participation du public et observations

La participation du public durant l'enquête a été intense et 92 observations ont été dénombrées.

Environ 45 personnes sont venues rencontrer le commissaire enquêteur à l'occasion de ses 4 permanences.

2 - Avis du commissaire enquêteur

a) En ce qui concerne le dossier d'enquête

Le dossier mis à la disposition du public est complet et le commissaire enquêteur n'a pas constaté l'absence de pièces réglementaires au dossier d'enquête.

Les avis des PPA ont été annexés au dossier d'enquête dès leur réception.

b) En ce qui concerne la publicité et l'information du public

Les publicités et l'information du public ont bien été réalisées conformément aux dispositions de l'article L 123.10 du code de l'environnement.

Lors de ses venues aux permanences, le commissaire enquêteur a pu vérifier que l'affichage était bien en place à proximité de l'entrée de la Mairie, siège de l'enquête, ainsi qu'à proximité des secteurs de projets conformément à sa demande.

Le procès-verbal de constat d'affichage, sur les panneaux administratifs, de l'Avis d'enquête publique et de l'arrêté N°A 2019/38 prescrivant l'ouverture de l'enquête publique relative à la modification N°3 du PLU, a été établi par huissier en date du 2 et 4 septembre 2019.

c) En ce qui concerne le déroulement de l'enquête publique

L'enquête publique s'est déroulée du jeudi 19 septembre au vendredi 11 octobre 2019 inclus, soit durant 23 jours consécutifs.

Le dossier d'enquête et un registre papier étaient mis à la disposition du public en Mairie (Direction de l'Aménagement Urbain), siège de l'enquête, sis 1456 Avenue Roger Salengro 92370 à Chaville, du jeudi 19 septembre à 8h30 au vendredi 11 octobre à 17h30.

Le dossier d'enquête et un registre papier étaient mis à la disposition du public également à la Direction de l'urbanisme de l'EPT, sis 2 rue de Paris 92190 à Meudon, du jeudi 19 septembre à 9h au vendredi 11 octobre à 17h.

Un registre électronique était mis à la disposition du public le temps de l'enquête.

Durant l'enquête, le commissaire enquêteur a tenu quatre permanences (trois au siège de l'enquête et une à l'EPT).

La participation et les contributions du public ont été intenses durant l'enquête.

Les moyens pour permettre la participation la plus large possible du public ont bien été mis en œuvre par l'EPT et la Mairie.

d) En ce qui concerne l'objet de la modification du PLU proposée

Le commissaire enquêteur estime que les évolutions proposées dans le projet de modification N°3 du plan local d'urbanisme de la ville de Chaville ont un impact limité sur l'urbanisation de la commune et sur l'environnement.

Les évolutions proposées constituent des adaptations nécessaires à la poursuite de l'urbanisation de la Ville et permettent de mieux protéger les quartiers pavillonnaires de leur densification, de satisfaire aux objectifs de la loi SRU, de répondre aux besoins des seniors en matière d'offre de logements adaptés et de dynamiser le tissu commercial du centre ville.

e) En ce qui concerne les observations déposées

La participation du public a été intense tout au long de l'enquête. Elle a permis de faire progresser le projet de modification pour une meilleure acceptabilité, notamment en ce qui concerne le projet de création du sous-secteur UAd.

Après examen des propositions du public, il est inscrit dans la réponse du maître d'ouvrage au PV de synthèse : « le projet de modification n°3 du PLU qui sera soumis à l'approbation du conseil de territoire de GPSO ne comprendra pas la création du sous-secteur UAd. Le plan de zonage, le règlement et le rapport de présentation du projet de modification n°3 du PLU seront modifiés en conséquence. »

Également pour garantir une meilleure maîtrise de l'évolution des quartiers pavillonnaires et répondre aux observations justifiées, « la proposition de passer de 250 m² à 200 m² d'emprise au sol par bâtiment est acceptée. »

f) En ce qui concerne les réponses du maître d'ouvrage

Les réponses du maître d'ouvrage et de la Ville sont précises et s'accompagnent de décisions et propositions en réponse aux observations et propositions du public et des associations.

A cela s'ajoute un travail d'illustration par des schémas facilitant la compréhension de règles parfois un peu complexes.

Les précisions et réponses du maître d'ouvrage aux questions du commissaire enquêteur sont pertinentes et répondent à ses attentes.

g) En ce qui concerne l'atteinte à l'environnement

L'impact de la modification sur l'environnement est positif dans les quartiers pavillonnaires avec notamment la réduction des emprises du bâti au bénéfice de la végétalisation.

Le renforcement des protections des espaces verts, la limitation des constructions en cœurs d'îlots, l'actualisation des règles de stationnement conformément aux recommandations du PDUIF, constituent un ensemble de modifications qui sont de nature à améliorer la préservation de l'environnement.

Le commissaire enquêteur considère que la proposition de GPSO et de la Ville de lancer un diagnostic architectural, paysager, environnemental et foncier sur l'ensemble du territoire communal doit permettre d'amplifier la valorisation des éléments naturels, de paysage et du patrimoine bâti.

Cette démarche ouvre la voie pour poursuivre l'adaptation plus précise du règlement du PLU à la morphologie et aux caractéristiques des quartiers.

3 - Conclusions motivées du commissaire enquêteur sur le projet de modification N°3 du PLU de Chaville

A l'issue de l'enquête publique ayant duré 23 jours consécutifs, après :

- l'étude en détail des différents documents du dossier d'enquête,
- la prise de connaissance d'informations complémentaires fournies par la Ville,
- la visite à plusieurs reprises des secteurs de projet, et des quartiers pavillonnaires,
- l'analyse attentive des observations et propositions du public et des associations,
- la communication au maître d'ouvrage du procès-verbal de synthèse des observations du public et des questions et observations du commissaire enquêteur,
- les réponses consécutives, détaillées et complètes, du maître d'ouvrage GPSO et de la Ville.

Sur la forme et la procédure de l'enquête publique, considérant que :

- le dossier d'enquête proposé au public était complet et comportait les informations nécessaires à la bonne compréhension du projet de modification du PLU,
- la composition du dossier et son contenu étaient conformes à la réglementation en vigueur,
- les conditions de déroulement de l'enquête ont respecté la législation et la réglementation en vigueur en ce qui concerne les avis de publicité dans la presse, sur les panneaux administratifs de la Ville, sur le site internet dédié à la modification du PLU. Le journal municipal a également relayé l'information sur la tenue de l'enquête publique,
- le procès-verbal établi par huissier en date du 2 et 4 septembre 2019 constate l'affichage,
- les 4 permanences se sont déroulées dans des conditions favorables,
- le public a pu prendre connaissance du dossier, s'exprimer librement, et déposer des observations et propositions sur le registre papier ainsi que sur un registre électronique et par courrier,

- les PPA ont bien été consultées préalablement à l'ouverture de l'enquête et que leurs réponses sont favorables,

Sur le fond de l'enquête, considérant que :

- l'objet de l'enquête a été clairement défini dans le dossier d'enquête,
- des réponses aux demandes de précision du commissaire enquêteur sur le dossier d'enquête ont été fournies par le maître d'ouvrage et la Ville,
- les ajustements réglementaires des articles 3, 6, 7, 8, 9, 11 et 13 dans la zone UR permettent une meilleure maîtrise de l'évolution des quartiers pavillonnaires,
- la décision de GPSO et de la Ville après analyse des observations, de réduire l'emprise au sol, renforce la cohérence urbaine des quartiers pavillonnaires et correspond à une meilleure prise en compte des caractéristiques du tissu pavillonnaire,
- les adaptations réglementaires des articles 6, 7 et 10 dans la zone UA permettent d'assurer une meilleure transition entre la zone UA (dense) et la zone UR (pavillonnaire),
- les évolutions réglementaires de l'article 2 des zones UA et UP permettent d'atteindre un taux de logements sociaux respectant le seuil de la loi SRU,
- l'actualisation de la règle de stationnement dans les articles 12 des zones UA, UP et UR correspond à la prise en compte de l'évolution du taux de motorisation et permet de respecter le PDUIF,
- les compléments règlementaires apportés dans les articles 10 et 11 des zones UA, UP et UR assurent une meilleure insertion paysagère des antennes relais,
- les rectifications d'erreurs matérielles et améliorations rédactionnelles apportées dans le règlement et dans le lexique, ainsi que l'actualisation de la codification des articles du code de l'urbanisme, clarifient la rédaction du règlement,
- la création d'un sous-secteur UAm, correspondant au projet de renouvellement urbain du site Monoprix, permet de compléter l'offre commerciale existante par un projet de résidence services pour personnes âgées comportant 25% de logements locatifs sociaux,
- la création d'un sous-secteur UAd qui correspond au secteur d'aménagement Porte Dauphine, après analyse des propositions du public, est abandonné.
« En conséquence le projet de modification n°3 du PLU qui sera soumis à l'approbation du conseil de territoire de GPSO ne comprendra pas la création d'un

sous-secteur UAd. Le plan de zonage, le règlement et le rapport de présentation du projet de modification n°3 du PLU seront modifiés en conséquence. »

Ainsi le projet de programme mixte d'habitations faisant l'objet d'une procédure distincte de déclaration d'utilité publique (DUP) devra respecter le règlement de la zone UA,

- le plan de zonage prend en compte l'instauration de protections sur deux espaces verts et naturels sous la forme d'un nouvel espace vert de 550 m² et du classement d'une parcelle de 868 m² en zone N,
- les annexes graphiques du plan de zonage ont mis à jour pour tenir compte de la suppression du périmètre de la ZAC, et des erreurs matérielles,
- le plan des secteurs à 500 mètres autour des gares complète le plan de zonage,
- le plan du réseau d'assainissement collectif est ajouté aux annexes,
- le public s'est exprimé tout au long de l'enquête, et les observations et propositions ont été pertinentes et constructives,
- le maître d'ouvrage et la Ville ont répondu, dans le mémoire en réponse, de manière approfondie aux observations et propositions du public, et aux questions du commissaire enquêteur,
- la décision de GPSO en accord avec la Ville de lancer un diagnostic architectural, paysager, environnemental et foncier, sur l'ensemble du territoire communal, répond à une demande d'amélioration du cadre de vie,
- le projet de modification N°3 du PLU de Chaville et ses évolutions, suite à l'enquête publique, va dans le sens de l'intérêt général et répond aux évolutions nécessaires à la poursuite de l'urbanisation de la Ville.

Pour l'ensemble de ces raisons, le commissaire enquêteur est favorable à la modification N° 3 du plan local d'urbanisme proposée par GPSO et la Ville avec la recommandation suivante :

Recommandation :

Au terme de l'enquête publique sur la modification N°3 du PLU de la commune de Chaville, le commissaire enquêteur souhaite faire une recommandation pour enrichir le rapport de présentation du PLU.

Le commissaire enquêteur recommande que le diagnostic architectural, paysager, environnemental et foncier sur l'ensemble du territoire communal - décidé par la ville et le conseil de territoire de GPSO - ainsi que le projet de Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET) puissent enrichir le rapport de présentation dès la prochaine modification du PLU ou lors de l'élaboration du PLUI.

En conséquence, et avec cette recommandation, le commissaire enquêteur donne un AVIS FAVORABLE sur le projet de modification N°3 du PLU de la commune de Chaville.

Le commissaire enquêteur
Bernard Aimé
Bernard AIMÉ