



VILLE DE
CHAVILLE

DIRECTION DE L'AMENAGEMENT URBAIN

Réception du public

50, rue Alexis Maneyrol

92370 CHAVILLE

Du lundi au vendredi,
de 8h30 à 12h00 et de 13h00 à 17h00

Fermeture le mardi matin

Tél. : 01.41.15.99.90/91

Fax : 01.41.15.99.99

service.urbanisme@ville-chaville.fr

Dossier suivi par : Annick Leconte

Nos réf. : AQ/422 06-2127

CHAVILLE ENVIRONNEMENT

Monsieur Antoine DUFLOCQ

Président

6 rue Alcide Delapierre

92370 CHAVILLE

Chaville, le 30 juin 2011.

Monsieur le Président,

J'ai pris connaissance et étudié avec la plus grande attention le courrier du bureau de l'association Chaville Environnement concernant le projet de PLU de Chaville.

Comme convenu je vous apporte, par le présent courrier, des éléments de réponse plus précis à vos principales interrogations ou préoccupations.

A titre liminaire je souhaite formuler deux observations générales :

- Le processus d'élaboration du PLU est un processus assez lourd, formel et formaté par la réglementation, mais néanmoins itératif. Ainsi le document évolue et s'enrichit au fur et à mesure des étapes de dialogue et de concertation prévues par la loi. Ainsi ne serez-vous pas surpris que le projet qui sera présenté et débattu lors de la séance du conseil municipal du 4 juillet ne soit plus tout à fait celui qui avait été présenté lors de la réunion des personnes publiques associées du 20 mai. Logiquement les observations de ces dernières, dont celles de Chaville Environnement, d'ailleurs, ont fait évoluer le document de travail. Ainsi certaines de vos observations trouvent-elles une réponse, complète ou partielle, dans le projet dans sa forme actuelle. Il en sera d'ailleurs de même au-delà du 04 juillet avant l'arrêt définitif du PLU, en début de 2012.

- Sur l'esprit général qui a présidé à l'élaboration du projet de PLU : comme l'indique le PADD, nous avons recherché un équilibre aussi réaliste que possible entre les obligations légales et réglementaires qui s'imposent à notre ville et la nécessaire préservation du caractère des quartiers de Chaville.

En effet, depuis 2008, le cadre légal et réglementaire dans lequel doit s'inscrire l'urbanisme réglementaire en France, et singulièrement en Ile de France, a profondément évolué : adoption des Lois Grenelle 1 et 2, approbation du nouveau SDRIF dans un avenir proche, obligations liées au SCOT des Coteaux et du Val-de Seine, PLH communautaire...

Le PLU de Chaville se doit donc de répondre à toutes les contraintes que sous-entend le concept de développement durable.

Ainsi a été retenu la parti de faciliter la "reconstruction de la ville sur elle-même ", en zone UA (essentiellement le long de l'avenue Roger Salengro), ce qui permet, en revanche, de préserver au maximum le caractère des quartiers résidentiels. Dans ce cadre il est apparu que l'instrument du "COS", pertinent et lisible en secteur pavillonnaire, l'était beaucoup moins en zone d'habitat collectif où les règles de prospect et d'emprise au sol s'avèrent plus efficaces. C'est la raison pour laquelle le COS n'a finalement pas été retenu pour tous les secteurs.

Sur les points plus particuliers que relève votre courrier :

1) Les "vrais " espaces verts

Ce point a été modifié par rapport au projet initial. La règle proposée est désormais la suivante : Zone UA, au moins 20% de la superficie totale de l'unité foncière doivent être végétalisés au niveau du sol, avec une profondeur de terre d'au moins 80 cm pour les plantations.

Dans le sous-secteur UA_G, au moins 10% de la superficie totale de l'unité foncière doivent être végétalisés.

La végétalisation des toitures est autorisée à hauteur de 20 cm de végétation.

2) Le COS

Dans les zones UR, où le COS s'applique, la formule préconisée par le Conseil communal du développement durable a été retenue. Sachant que le COS moyen constaté sur la ville, dans les secteurs pavillonnaires est de 0,6, nous proposons un COS de 0,4 majorable à 0,5 pour des constructions de haute qualité environnementale.

C'est une proposition rigoureuse et contraignante, qui conduit d'ailleurs à une proposition de dérogation pour les petites parcelles (moins de 300 m²), afin de ne pas totalement figer la nécessaire "respiration" de l'habitat individuel.

3) Périmètre de la zone UR

Celle-ci n'est pas "rétrécie" ; de petites erreurs de tracé, dans le premier document de zonage, ont été rectifiées.

4) Zone Ua G

Cette zone ne concerne en fait réellement que le secteur de la gare rive droite qui fait l'objet d'une OAP destinée à requalifier et animer cette sortie de gare la plus fréquentée de Chaville, mais aussi à organiser la transition entre un bâti existant très haut (R+8) et les zones pavillonnaires voisines.

5) Forêt de Meudon devenue "constructible"

Cette erreur matérielle a été corrigée.

6) Certains EVIPS deviennent constructibles

Non ! Globalement, la surface des EVP dans le projet présenté est nettement supérieure à la surface des EVIP dans l'ancien POS. Deux ajustements marginaux seulement : le reclassement du jardin funéraire, classé par erreur en EVIP, et le "desserrement" du périmètre de l'école du Muguet afin d'autoriser son éventuelle extension.

7) Marges d'isolement trop faibles

Le dossier du PLU arrêté prévoit en UA pour les implantations en retrait de limites, un recul de $L = H/2$ avec 6 m en cas de façades et 3 m en cas de mur aveugle. Les marges d'isolement pré existantes ont donc été reprises.

Pour UP, même si le recul a été maintenu à 4 et 6 m avec $L = H/2$, les nouveaux immeubles seront de fait implantés à 6 m compte tenu de la hauteur maximale de 12 m autorisée dans la zone.

Ces 4 m de recul permettront une implantation de constructions plus modestes (de types annexes aux immeubles, $H = 8$ maximum), dans le prolongement des bâtis existants, sans empiéter sur les espaces verts caractérisant cette zone Ville Parc.

8) Absence de marge d'isolement en fond de parcelle en zone UA

Les constructions autorisées en fond de parcelle en UA (comme celles également prévues en UR) ne pourront pas dépasser en tout point cette hauteur de 4 m. L'article précise qu'il s'agit de la hauteur maximale. La définition de maximale (c'est-à-dire jusqu'au point le plus élevé du bâtiment) se trouve dans le lexique.

9) Suppression des règles d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres

Compte tenu des spécificités de chaque zone, l'article 8 a été adapté :

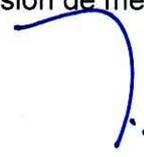
- en UR, la règle des 45% est rétablie comme précédemment
- En UP, la distance imposée s'élève à $L = H/2$ avec un minimum de 6 m.
- En UA, nous avons maintenu la règle des 45 % au dessus de rez-de-chaussée. Comme nous vous l'avons expliqué, la zone UA est destinée à favoriser l'implantation de commerces en rez de chaussée. Les arrières cours seront donc en priorité destinées aux réserves des commerces. Les besoins de vues ne sont donc pas nécessaires.

10) Adaptations mineures

Le principe d' "adaptions mineures" a toujours existé dans les documents d'urbanisme et est prévu par le code. Il est également très encadré par la jurisprudence.

Je pense avoir répondu à vos principales interrogations et ne manquerais pas de vous transmettre courant juillet le document complet arrêté au Conseil Municipal du 4 juillet 2011.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de mes salutations distinguées.


de la mairie .

Jean-Jacques GUILLET
Maire de Chaville