



Le Maire
*Député
des Hauts-de-Seine*

Monsieur Antoine DUFLOCC
Président
Chaville Environnement
6 Rue Alcide Delapierre
92370 CHAVILLE

Nos réf : JJG/CTL/SPG/ 201-03-3408

Chaville, le 30 mars 2012

Monsieur le Président,

J'ai pris connaissance avec attention des remarques de l'association Chaville Environnement concernant le rapport du commissaire enquêteur, à la suite de l'enquête publique sur le projet de PLU de notre ville.

Ma fonction m'interdit de commenter, pour ma part, ce rapport, dont j'ai pris acte.

Je souhaite néanmoins apporter à vos adhérents quelques précisions ou informations complémentaires sur le document final du PLU tel qu'il sera soumis au vote du Conseil Municipal du 05 avril prochain.

Comme vous le savez, le commissaire enquêteur a formulé un avis favorable sans réserve sur notre projet de PLU, en l'assortissant d'un certain nombre de recommandations ou de suggestions d'amélioration – dont certaines d'ailleurs rejoignent et intègrent des observations formulées par Chaville Environnement.

Conformément au Code de l'urbanisme, certaines de ces recommandations, et elles seules, ont pu être intégrées au document final qui sera soumis au vote du Conseil Municipal.

Ainsi par exemple :

- Concernant le terrain dit des « serres municipales », un projet de classement en zone UP a pu, à juste titre, faire craindre aux riverains le développement de programmes de logements sur ce terrain assez enclavé. Afin de lever toute ambiguïté un sous-secteur UPP a donc été créé, qui limite la hauteur des constructions éventuelles à 10 m et en réserve l'affectation à des services publics ou d'intérêt collectif. Par ailleurs le tracé de la « liaison douce » reliant la rue de la Fontaine Henri IV à ces terrains a été corrigé pour bien correspondre à la sente publique existante.
- De même la parcelle située dans le Parc Fourchon le long de la voie ferrée, ainsi d'ailleurs que l'ensemble du talus SNCF de la voie rive gauche ont été reclassés en zone UR.
- De même encore, afin d'éviter toute ambiguïté, le commissaire enquêteur a recommandé une clarification de la rédaction de l'article UA 10 relatif au calcul de la hauteur des constructions, pour tenir compte du relief en coteaux de Chaville : la hauteur sera bien calculée au droit du milieu de la façade sur la voie principale, en zone UA. En UP et UR, le calcul de la hauteur sera définie en fonction de la caractéristique du terrain ; au même niveau que la voie, à un niveau différent ou par rapport au niveau du terrain limitrophe.

- En zone UP, le commissaire enquêteur a suggéré une réglementation adaptée en cas de démolition/reconstruction afin de ne pas faire obstacle aux interventions pouvant devenir nécessaires à la rénovation de bâtis vieillissants. A cette fin, l'article UP 10.6 permettra de conserver le bénéfice de la hauteur du bâti préexistant (et de la hauteur seule : toutes les autres règles du règlement du PLU s'appliquant).
- Enfin, pour les très petites parcelles en zone UR, soumises à plafond de SHON, le commissaire enquêteur a proposé, dans un but d'équité, que deux tranches puissent être distinguées.
- En ce qui concerne les espaces verts et naturels : là encore, dans un but de clarification, différentes précisions rédactionnelles ont été apportées. Ainsi, l'ensemble des deux massifs forestiers ont été inscrits comme « Espaces boisés classés », les plaçant sous la protection absolue de l'article L 130.1 du code de l'urbanisme. La possibilité d'aménager des « structures légères sanitaires ou de loisirs » est donc limitée aux « parcs forestiers » où de tels édifices ne pourront, éventuellement, être réalisés qu'avec l'accord de l'ONF, sans pouvoir être raccordés aux réseaux divers.

Par ailleurs, je vous rappelle que, afin de répondre au souci, partagé par les Chavillois, d'une efficace protection de leur patrimoine paysager, la surface des EVP (anciens EVIP) passe, dans le « Plan du Patrimoine Architectural et Paysager » de 9.7 à 12.1 ha sur l'ensemble du territoire urbanisé de la ville.

- En ce qui concerne enfin la protection du patrimoine bâti remarquable et au vu des réponses des propriétaires des immeubles concernés - qui ont tous été consultés - le commissaire enquêteur a proposé une solution de compromis qui organise une réelle surveillance de ce patrimoine tout en limitant à des proportions raisonnables l'atteinte au droit de propriété : tout projet d'intervention sur ces bâtiments devra être soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

Reste la question de l'OAP « gare rive droite » dont je sais qu'elle fait débat dans le quartier qui la jouxte. J'ai bien conscience des réticences des riverains. Cependant, il faut souligner que cette OAP, succédant au périmètre d'études instauré en 2009, présente l'avantage de protéger le quartier.

Elle répond à l'obligation de suivre les prescriptions des lois « Grenelle » et « Grand Paris » qui invitent les communes, dans un souci de développement durable, à la mobilisation des terrains à proximité des gares.

L'absence d'OAP, alors même que nous avons instauré un périmètre d'études, pouvait présenter le risque de se faire imposer une densification par l'Etat. Grâce à l'OAP, nous pourrions maîtriser un aménagement qui sera, dans un avenir encore indéfini, conduit en totale concertation avec les riverains et les associations agréées, dans le seul objectif de préserver et d'améliorer le cadre de vie.

L'OAP permet en particulier de sanctuariser l'EVP qui accueille notamment la vigne, le rucher municipal et un jardin pour les enfants. En contre partie, elle valorise le parking de la gare, aux qualités esthétiques urbaines et environnementales aujourd'hui peu probantes.

Le commissaire enquêteur a approuvé le principe de cette démarche, tout en jugeant les constructibilités maximum envisagées un peu limitées, compte tenu de l'environnement.

Le règlement, tel qu'il sera proposé au Conseil Municipal est en deçà, sur ce point, des recommandations du commissaire enquêteur mais fournit les instruments réglementaires nécessaires à la mise à l'étude puis en débat d'un projet raisonné, qui reste à élaborer.

Voilà, Monsieur le Président, les quelques précisions que je souhaitais porter à votre connaissance et à celle des membres de votre association.

L'élaboration du PLU nous a tous mobilisés au cours de ces deux dernières années. L'enjeu le méritait.

Au fil de quelques 140 heures de réunions de travail et de dialogue, le projet s'est enrichi et affiné, intégrant de nombreuses remarques et observations tous les partenaires - élus, associations, personnes publiques - associés à ce travail ; mais aussi de la population Chavilloise, à l'occasion de trois réunions et de l'enquête publique.

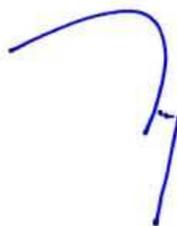
Chaville Environnement, en sa qualité de Personne Publique Associée, mais aussi au travers de ses courriers et notes d'observations a largement participé et alimenté ce débat, avec le sérieux qu'on lui reconnaît, ce dont je me suis réjoui. C'est pourquoi, permettez moi juste de vous faire part de ma surprise lorsque j'ai lu, dans votre dernier courrier daté du 9 mars, l'expression d'un regret concernant un « courrier du 19 septembre 2011 (qui serait) resté sans réponse ».

Je tiens à rappeler à vos adhérents que ce courrier, ainsi que le tract du 27 octobre qui en était la prolongation, a fait l'objet de ma part d'une réponse écrite et circonstanciée datée du 14 novembre 2011 (réponse que vous avez d'ailleurs eu l'obligeance de publier sur votre site) , et que, à la suite, je vous ai proposé une réunion de travail pour faire un point précis et complet sur l'avancement du projet de PLU, réunion qui s'est tenue dans mon bureau le samedi matin 9 décembre 2011, en présence d'une délégation de votre association et de mon adjoint à l'urbanisme, Christophe Tampon-Lajarriette. Je tenais à ce que ce point soit clarifié.

Aujourd'hui, l'important est que le dialogue ait eu lieu, sincèrement. Je suis certain que vos adhérents, en confrontant le projet de PLU arrêté par le Conseil municipal en juillet 2011 ; vos courriers et notes d'observations de novembre 2011 ; le rapport du Commissaire enquêteur de janvier 2012 ; et enfin le règlement du PLU définitif tel qu'il sera soumis au Conseil municipal le 5 avril , pourront apprécier d'eux mêmes que le travail de leur association a été utile et que si, bien sûr, toutes vos propositions n'ont pu être retenues, elles ont été sérieusement étudiées, et que sur ce dossier essentiel, Chaville Environnement n'a pas seulement été écoutée, mais entendue sur bien des points.

Tout document est toujours perfectible. Inévitablement notre nouveau règlement devra être ajusté à l'expérience. Mais, globalement, je suis convaincu que, avec ce PLU, Chaville se dote de l'instrument d'urbanisme dont elle avait besoin pour permettre la mise en œuvre que nous appelons tous d'une politique de développement urbain maîtrisée, durable et de qualité, dans un cadre territorial qui est soumis à une forte pression.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de mes sentiments les meilleurs.



Jean-Jacques GUILLET