Ville de CHAVILLE

# Plan Local d'Urbanisme

## Projet d'Aménagement et de Développement Durable

| | |
|---|---|
| PLU arrêté le | 4 juillet 2011 |
| PLU approuvé le | 5 avril 2012 |

# SOMMAIRE


## Préambule 4

## 1. Construire l'équilibre et la qualité résidentielle dans l'ensemble urbain des Coteaux et du Val de Seine 6

**1-1 Un positionnement privilégié au sein du futur réseau de transports du Grand Paris** 7

***Des perspectives d'amélioration à court terme de l'accessibilité en transports en commun***

**1-2 Répondre aux besoins des Chavillois en matière d'habitat** 8

***Stabiliser la population communale à l'horizon 2020***

***Organiser les parcours résidentiels pour assurer l'équilibre social et générationnel de la population***

**1-3 Conforter l'économie résidentielle de Chaville** 9

***Organiser une implantation lisible des commerces et services***

***Compléter la trame des équipements publics, organiser la complémentarité entre équipements communaux et équipements communautaires***

## 2. Composer une ville de quartiers et valoriser l'espace public pour animer, relier et unir 13

**2-1 Valoriser les identités des quartiers** 13

***La ville « minérale » du fond de vallée et des grandes artères***

***La ville « des coteaux »***

***La ville « au cœur de la forêt »***

**2-2 Façonner des lieux d'animation de proximité dans les quartiers** 16

***La Voie royale « avenue Roger Salengro »***

***Le pôle « Jouy »***

***Le pôle « Gare Rive droite » et les autres quartiers***

**2-3 Améliorer les liens entre les quartiers** 17

***Requalifier les axes structurants : La Voie royale, la rue Anatole France / rue de Jouy***

***Assurer un meilleur partage des usages de l'espace public en faveur des déplacements doux***

***Offrir de nouvelles alternatives à l'utilisation des véhicules motorisés thermiques***

***Gérer le stationnement comme vecteur de rationalisation de l'utilisation de l'automobile***

## 3. Exploiter et développer les atouts environnementaux de Chaville 21

### 3-1 Préserver les paysages naturels et forestiers 21

***Participer à la préservation de la « porte d'entrée » de la biodiversité dans le cœur métropolitain***

***Encourager les démarches pédagogiques, habitantes, autour des pratiques de jardinage***

### 3-2 Protéger et valoriser les ressources naturelles 23

***La ressource en eau***

***La collecte et le traitement des déchets***

***La maîtrise énergétique***

***Agir sur la structure de la ville***

***Agir sur la performance du bâti***

***Agir sur la production, la gestion et la distribution de l'énergie***

# PRÉAMBULE

Pièce maîtresse du Plan Local d'Urbanisme (PLU), le Projet d'Aménagement et de Développement Durable est l'expression claire et accessible d'une vision stratégique du développement municipal à long terme.
Cette vision peut être complétée par des orientations ou prescriptions plus opérationnelles, qui engagent la commune vers son accomplissement durable.

Le PADD est une pièce obligatoire du PLU. Il doit respecter les principes du développement durable dans le domaine de l'urbanisme.

Le PADD n'est pas opposable aux permis de construire. En revanche, le règlement et les orientations d'aménagement doivent être en cohérence.

Le PADD doit intégrer l'évolution future du PLU car il sera la référence pour choisir entre la procédure de modification ou celle de révision. Il fait par ailleurs l'objet d'un débat en Conseil municipal, au moins 2 mois avant l'arrêt du PLU.

## Rappel du contexte règlementaire

L'article R 123-1 du Code de l'urbanisme précise que :

*« Le plan local d'urbanisme comprend :*
- *un rapport de présentation,*
- *le projet d'aménagement et de développement durable de la commune,*
- *un règlement,*
- *les documents graphiques ».*

Des annexes peuvent être ajoutées au PLU.

L'article R 123-3 du Code de l'urbanisme prévoit que :

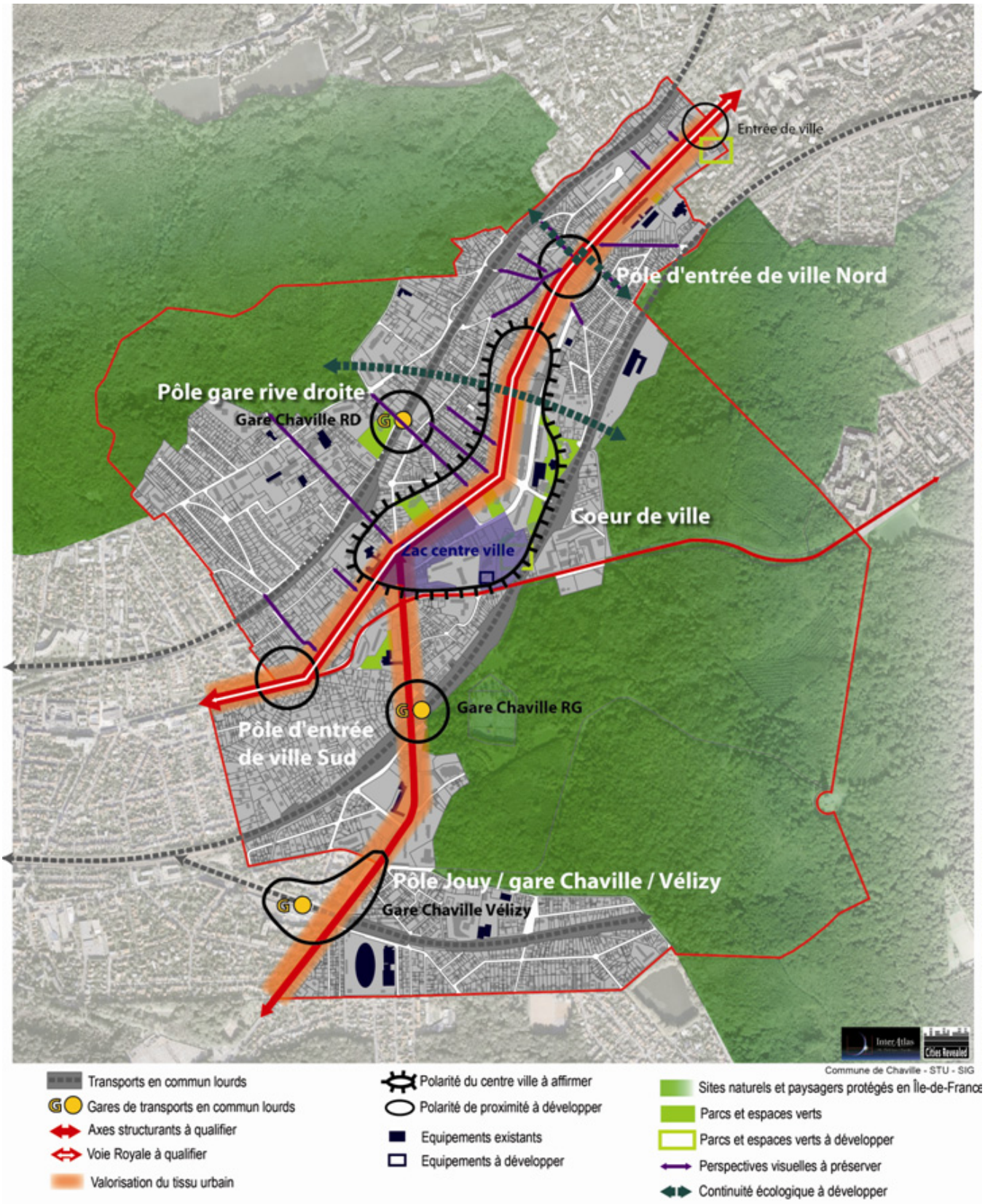
*« Le projet d'aménagement et de développement durable définit, dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L 110 et L 121-1, les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues pour l'ensemble de la commune. »*

Le PADD pose la question du devenir de Chaville et en transcrit les orientations générales.

La PADD de Chaville respecte la notion de développement durable, définie comme suit : « un développement qui répond aux besoins des générations du présent sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs ».

Ainsi, la ville de Chaville inscrit dans son PADD les principales orientations suivantes :
- Valoriser l'identité de Chaville, à proximité immédiate de Paris ;
- Façonner les différents quartiers qui forment son identité et sa richesse ;
- Préserver la qualité résidentielle existante ;
- Conforter l'animation de la ville ;
- Renforcer l'offre de logements ;
- Orienter la démarche vers l'excellence environnementale ;
- Promouvoir les pratiques de mobilité durables et préserver les ressources naturelles ;
- Protéger les paysages naturels et forestiers.

# Carte de Synthèse



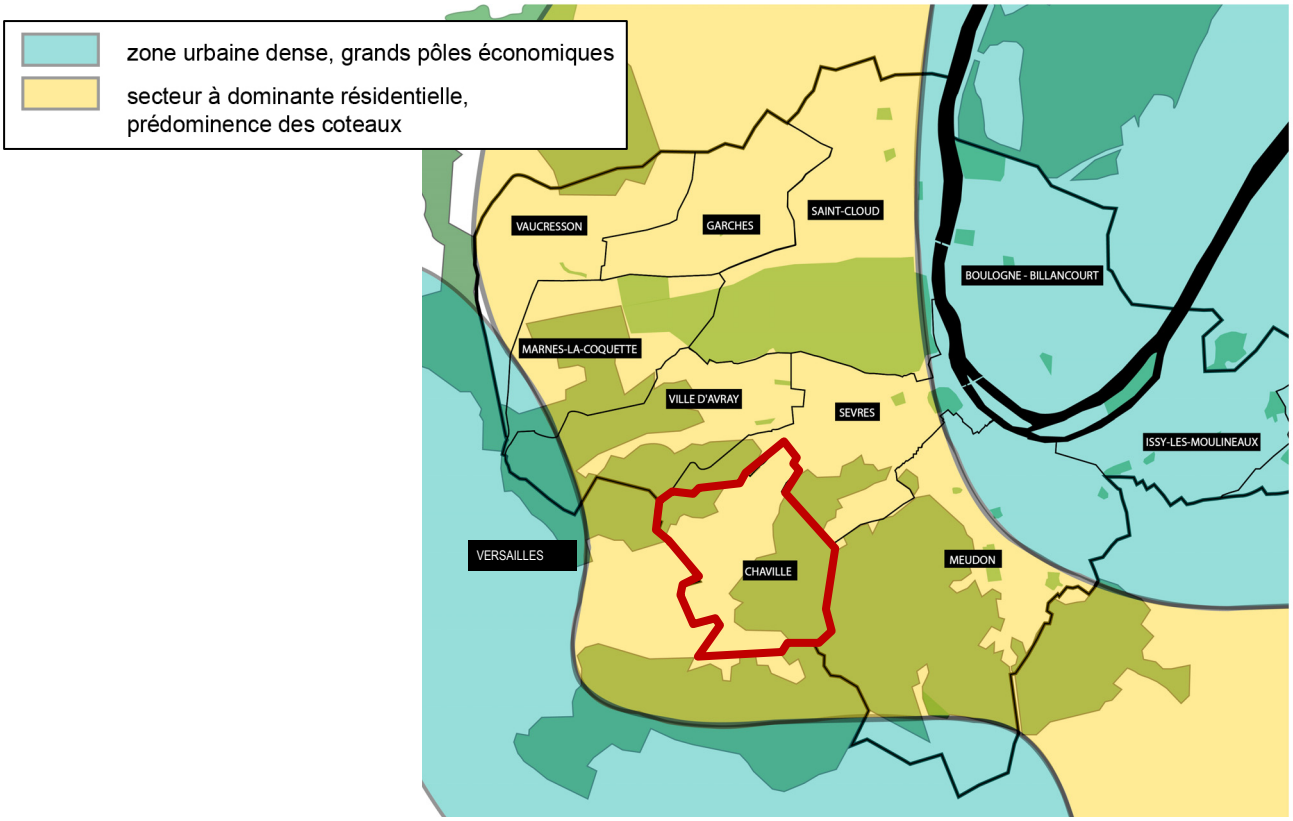
# 1. Construire l'équilibre et la qualité résidentielle dans l'ensemble urbain des Coteaux et du Val de Seine

**Le tissu urbain de Chaville fait partie du vaste continuum résidentiel qui s'inscrit entre Versailles, le pôle économique des berges de Seine (Boulogne–Billancourt, Issy–les–Moulineaux, Meudon, Sèvres et Saint Cloud) et Paris**. Au cœur d'un paysage de coteaux et de forêts, la ville offre un potentiel de **qualité et de cadre de vie exceptionnel à proximité de Paris**.

Grâce au PLU, le projet de ville des 10 prochaines années permettra de préserver et de développer les atouts, tout en répondant aux besoins de construction de logements et d'amélioration de son animation résidentielle (commerces, services de proximité, espaces publics de convivialité…). L'**évolution qualitative du tissu urbain et la redynamisation de son animation** en sera le vecteur. Il s'agira de valoriser les berges des grandes artères, de réduire les poches d'habitat dégradé, de préciser les règles constructives dans les quartiers en faveur de l'environnement et du développement durable.

**Chaville fait partie de la Communauté d'agglomération « Grand Paris Seine Ouest (GPSO) »**, dont la stratégie d'aménagement est portée par le SCoT des Coteaux et du Val de Seine. Le SCoT ambitionne un développement équilibré, qui concilie préservation de l'environnement, satisfaction des besoins en logements et excellence économique.

**Les orientations du projet de ville de Chaville s'inscrivent dans la continuité de celles du SCoT et du projet d'agglomération de GPSO**.



# 1-1 Un positionnement privilégié au sein du futur réseau de transports du « Grand Paris »

Le futur projet de transports du « Grand Paris » viendra conforter la desserte en transports en commun du territoire de la Communauté d'agglomération GPSO et donc de Chaville. En effet, plusieurs gares ou stations, à proximité directe de la commune, pourront à terme renforcer l'accessibilité en transports en commun de la Ville de Chaville.

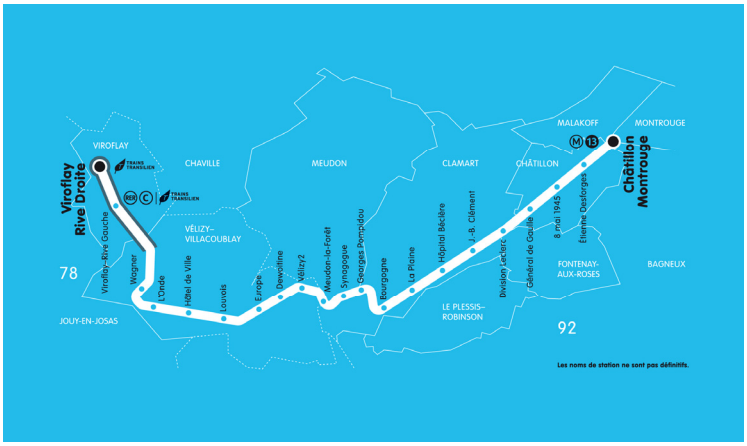
Ainsi, les possibilités de confortement et d'optimisation de l'attractivité (modes de déplacements, urbanité…) des gares Chaville Rive droite et Chaville Rive gauche seront développées par le projet de réseau de transports du « Grand Paris ».

## ▪ Des perspectives d'amélioration à court terme de l'accessibilité en transports en commun

A l'encontre de l'usage automobile, le projet de ville favorise l'utilisation des modes de déplacements alternatifs (transports en commun, modes actifs…). En effet, considérés comme en partie responsables de l'émission de gaz à effet de serre et d'éléments nocifs pour la santé, les transports motorisés sont moins encouragés au profit des modes de déplacement doux.

Chaville bénéficie d'une desserte en transports en commun performante. Il s'agira, en partenariat avec le STIF (Syndicat des Transports d'Ile-de-France), de conforter cet avantage en facilitant l'accès aux gares. Ainsi, la qualité de service des bus est à améliorer : augmentation de la fréquence et de la régularité du transit journalier. Par ailleurs, l'aménagement de l'avenue Salengro en boulevard urbain permettra d'améliorer les conditions de circulation des bus.

L'arrivée du tramway en 2014 à Viroflay (arrêt à Viroflay Rive gauche, terminus en gare de Viroflay Rive droite) renforcera l'accessibilité de la commune. L'objectif est de **renforcer les liaisons douces et les lignes de bus entre les gares de Chaville et les stations du tramway T6 Châtillon-Viroflay** afin de permettre une efficacité optimale et ainsi d'inciter l'usage de ce mode de transport alternatif.




**PROJET DE TRACE DU TRAMWAY T6 - 2010**

# 1-2 Répondre aux besoins des Chavillois en matière d'habitat

Depuis 20 ans, la démographie de la Ville de Chaville est en constante augmentation. Avec 18 343 habitants, cette dynamique est liée à l'accroissement du solde naturel (+ 0,7% / an, en moyenne, depuis 1990) et à l'augmentation des capacités de logement qui a permis l'accueil des nouveaux arrivants.

L'attractivité résidentielle de la commune, à associer plus largement à celle du pôle en croissance de GPSO, explique également cette augmentation de population et sera renforcée dans l'avenir grâce à l'amélioration des transports collectifs.

## ▪ Stabiliser la population communale à l'horizon 2020

A population constante, les **besoins d'installation des jeunes auxquels s'ajoutent les évolutions sociologiques** (baisse de la taille des ménages : personnes âgées vivant seules dans leur logement, familles monoparentales, divorces…) **génèrent des besoins de construction de logements**.

La Ville de Chaville doit par ailleurs **intégrer les objectifs du Programme Local de l'Habitat (PLH) de la Communauté d'agglomération** (dans la continuité du SDRIF et du projet du « Grand Paris »).
Dans ce contexte, **la construction engagée depuis 2008 de 1 000 logements (dont 580 logements sociaux) devrait permettre à la population communale d'atteindre entre 20 000 et 21 000 habitants d'ici 2012**.

Avec la création depuis le 1er janvier 2010 de la Communauté d'agglomération GPSO, un nouveau PLH va être conçu pour la période 2013-2020. La municipalité souhaite que ce futur document tienne compte des orientations communales. Chaville a consenti d'importants efforts de construction de logements depuis 2008 dans le cadre du PLH qui s'achève en 2012 grâce, notamment, au projet d'aménagement de la ZAC du centre-ville. Ce rythme devrait pouvoir s'apaiser à partir de 2013, dans le cadre du nouveau PLH de GPSO. Les logements à construire au cours de la période 2013/2020 (environ 600 comprenant les opérations de démolition/reconstruction) devront permettre de stabiliser la population communale entre 20 000 et 21 000 habitants. La moyenne annuelle de construction de logements, entre 2008 et 2020, sera donc d'environ 120 unités, l'objectif étant d'axer l'effort sur la diversification du parc.

## ▪ Organiser les parcours résidentiels pour assurer l'équilibre social et générationnel de la population

Le projet de ville doit assurer la mixité intergénérationnelle et favoriser les parcours résidentiels des Chavillois afin de générer la mixité des âges et des profils socio-économiques des habitants.
Ainsi, afin d'atteindre cette orientation, il s'agira de permettre :

- Une répartition équilibrée en terme de statuts d'occupation (locatif, accession) et de taille des logements sur l'ensemble des quartiers de la ville. En conséquence, la diversité des âges et des profils d'habitants sera assurée. Au 1er janvier 2008, la commune comptait 21,34% de logements sociaux. A ce titre, la Ville de Chaville se fixe comme objectif le maintien d'une proportion de logements locatifs aidés par un prêt de l'Etat située entre 22 et 25%.
- Une répartition équilibrée en termes de taille de logements. Sur l'ensemble de la construction neuve, 2/3 maximum des logements seront composés de 3 pièces et plus et 1/3 minimum des logements

seront d'une ou deux pièces. Cette distribution favorisera la construction de petits logements à destination des populations jeunes et des personnes âgées.
- Une action en faveur d'une meilleure répartition des logements locatifs sociaux à l'échelle de la ville. Il s'agira de développer des logements sociaux dans les quartiers et les nouveaux programmes.

L'amélioration de l'offre de logements doit permettre d'assurer une mixité intergénérationnelle et d'accompagner les familles et les populations les plus défavorisées (anciens isolés ou dépendants, personnes handicapées, jeunes ménages aux revenus très modestes…) pour qu'ils accèdent à un logement décent. Certaines mesures doivent être prises tel que :
- Aider par l'accompagnement les jeunes Chavillois à trouver leur logement, notamment au travers du partenariat avec les offices et bailleurs sociaux ;
- Mener une politique en faveur des primo-accédants en leur réservant un accès prioritaire aux réservations de logements, sous conditions financières particulières ;
- Permettre le maintien des anciens à Chaville en renforçant l'offre de structures et de services adaptés (services en faveur du maintien à domicile, centre d'accueil de jour, résidence sociale pour personnes âgées dans le centre-ville avec l'appui de l'Etablissement Public Foncier des Hauts-de-Seine…).

# 1-3 Conforter l'économie résidentielle de Chaville

Un cadre de vie agréable repose sur de bonnes conditions d'habitat mais aussi sur une offre de services urbains et de commerces attractifs à proximité de son lieu de résidence. Bien que la ville de Chaville n'ait historiquement jamais constitué un pôle d'emplois majeur, la valorisation de son cadre de vie par le renforcement de ses aménités urbaines (commerces, services, équipements, espaces de convivialité…), doit permettre la création d'emplois.

L'ambition économique du projet de ville s'appuie principalement sur le thème de l'épanouissement de l'économie résidentielle, en accompagnement de la croissance démographique. Cette volonté s'inscrit également au sein du SCoT des Coteaux et du Val-de-Seine. Celui-ci a fixé un dessein de croissance économique très important pour GPSO (pôle économique qui participe au positionnement international de la métropole francilienne), mais il repose essentiellement sur la valorisation des espaces les plus attractifs des berges de la Seine (tertiaire supérieur).

## ▪ Organiser une implantation lisible des commerces et services

La trame commerciale de Chaville est faible, l'offre apparaît peu adaptée au profil socio-économique de la population et le tissu urbain souffre d'un manque de lieux d'animation lisibles et de qualité. En effet, les commerces sont répartis de manière diffuse le long des principales artères de la ville et l'interaction avec l'espace public est souvent peu efficiente. Or la qualité résidentielle future dépend de la valorisation de la trame des commerces et services de proximité nécessaires à la vie quotidienne.

Un **périmètre de droit de préemption** (cf. illustration indicative ci-contre) sur les **fonds artisanaux, les fonds de commerce et les baux commerciaux** (délibération du 17 février 2010) a été mis en place. Les secteurs concernés seront amenés à s'affirmer comme pôles commerciaux propices à l'épanouissement de l'économie résidentielle. En concertation avec l'ensemble des commerçants et avec le soutien de la Chambre de Commerce et d'Industrie et des Métiers des Hauts-de-Seine, un plan de relance du commerce a été défini. Il s'agit de **développer des lieux d'animation** (bars, restaurants, café) ainsi qu'un **tissu** commercial diversifié (alimentation, services à la personne, habillement…) en centre-ville et dans les pôles de quartier.

Leur confortement constitue une orientation fondamentale du projet de ville, il s'agit de :

- Maintenir et développer les linéaires commerciaux du centre-ville, notamment grâce à l'opération de la ZAC du centre-ville en cours de réalisation et au renforcement du dynamisme du marché (plus étendu et plus accueillant) ;

- Favoriser le développement des commerces et des services en s'appuyant sur les secteurs définis par le droit de préemption : le pôle Jouy près de la gare de Chaville-Vélizy, la « Pointe de Chaville », le linéaire de l'avenue Salengro (entre la rue Guilleminot et les Créneaux). Ces secteurs sont voués à évoluer vers un pôle de services sociaux et administratifs ;

- Permettre le développement d'un tissu de proximité ou « évènementiel », à l'image par exemple de l'opération « Panier Fraîcheur » menée à la gare Chaville Rive droite (en partenariat avec Transilien SNCF et les Chambres d'Agriculture d'Ile-de-France et de Seine-et-Marne) autour des gares de Chaville Rive droite et Rive gauche.

Les règles d'urbanisme du PLU faciliteront l'émergence et le maintien des commerces et de l'artisanat dans ces secteurs. La dynamisation du tissu commercial sera réalisée grâce à :

- La « captation » des flux d'automobilistes (avenue Salengro) et des usagers des gares,
- Une amélioration des modalités de stationnement dans ces pôles pour faciliter l'accès aux commerces,
- Une meilleure qualité de l'espace public (zones 30, zones de rencontre…) notamment en faveur des piétons et des vélos,
- Un travail d'animation du tissu et de rénovation des devantures (FISAC).

## Compléter la trame des équipements publics, organiser la complémentarité entre équipements communaux et équipements communautaires

L'animation d'un territoire dépend également de son offre en équipements publics dans les domaines de la culture, du sport, des loisirs, aussi bien pour les particuliers que pour le tissu associatif. La Ville de Chaville dispose d'une trame diversifiée d'équipements, situées autour de la mairie ainsi que des polarités de quartiers autour des écoles. Celles-ci seront confortées en fonction de l'émergence des besoins, des évolutions et des pratiques.

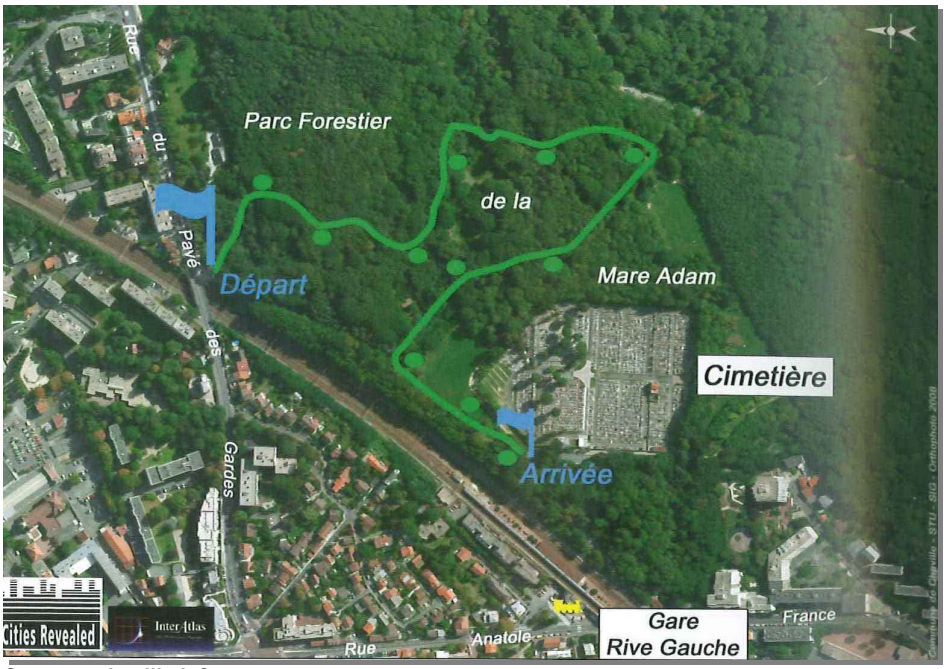
Les équipements scolaires vont bénéficier d'une rénovation systématique. Avant 2014, l'ensemble des écoles élémentaires de la ville auront été rénovées en profondeur. Par ailleurs, avec la création du nouveau groupe scolaire dans le centre-ville, l'offre scolaire parvient et parviendra à répondre à la croissance potentielle des effectifs.

La Ville de Chaville profite d'une offre culturelle très complète (conservatoire, bibliothèque-médiathèque…). L'Atrium (salle de spectacle, de cinéma 3D numérique) entièrement rénovée, représente l'équipement culturel phare de la commune et bénéficie d'un rayonnement intercommunal. L'installation future d'une nouvelle Maison des Jeunes et de la Culture (MJC) permettra d'agrandir l'offre existante. La Maison des Associations sera installée dans les anciens locaux de l'école Gérard, sauvegardés et réhabilités.

Concernant les équipements sportifs, il s'avère indispensable de développer le partenariat avec les communes voisines, notamment dans le cadre de la Communauté d'agglomération GPSO et avec le Conseil général des Hauts-de-Seine. En effet, du fait de la topographie et de la pauvreté d'emprises foncières, leur développement est rendu difficile sur la commune. Les réalisations récentes du stade Marcel Bec à Meudon et du parc nautique de l'Ile de Monsieur à Sèvres sont des exemples de cette stratégie de mutualisation communautaire.
La rénovation complète des installations du club de tennis municipal, comptant 900 adhérents, sera envisagée prochainement.

Par ailleurs, des parcours de promenade et de sports de nature sont en cours de développement pour favoriser les itinéraires de balades et de découvertes de proximité (sportif, culturel…). Ces aménagements permettront de développer l'attractivité de la ville, en cohérence avec le Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée (PDIPR) et les parcours buissonniers du Conseil général des Hauts-de-Seine.

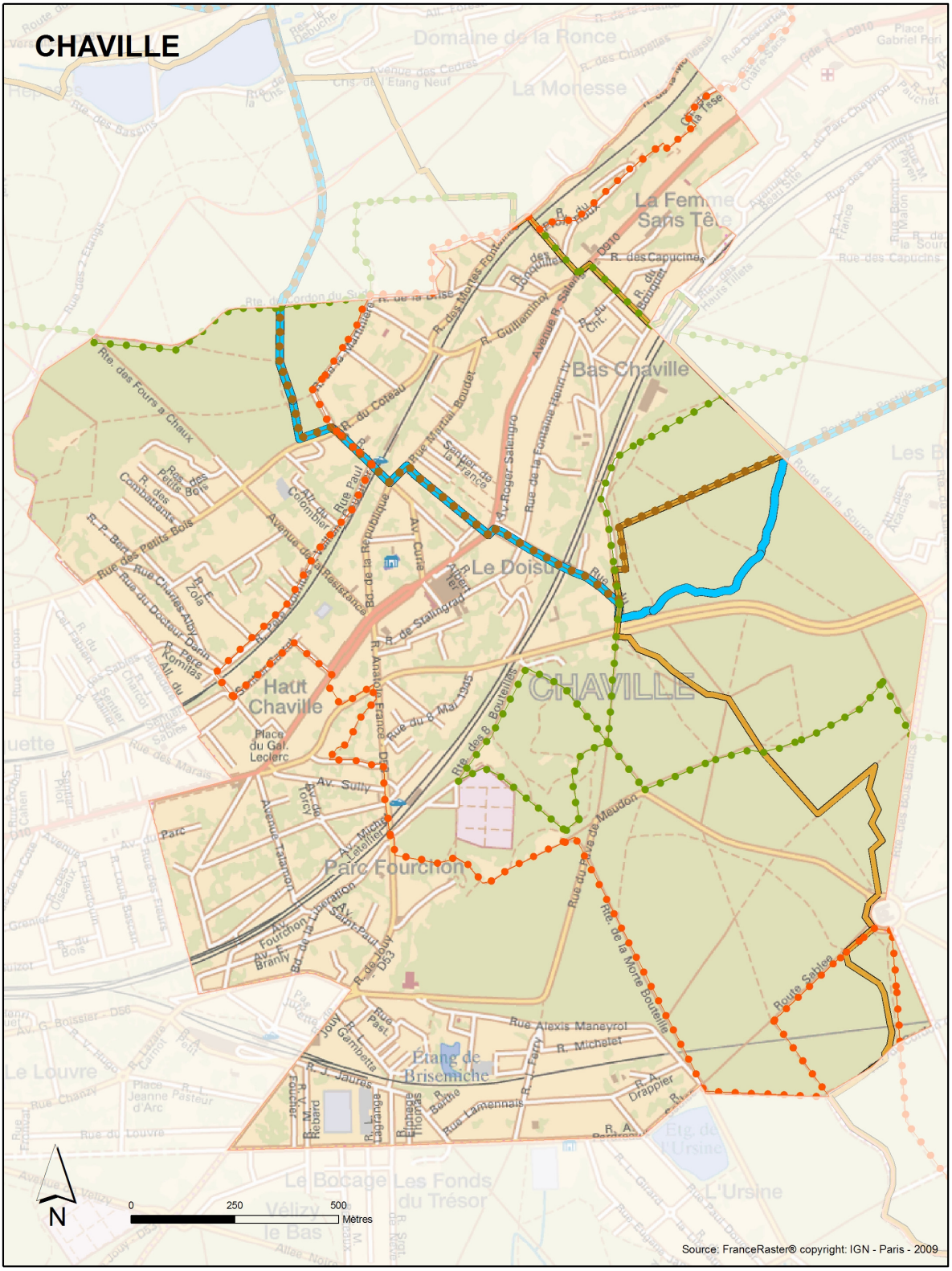
***Exemple du nouveau parcours sportif de la Mare Adam***




***Source : chaville infos***

Concernant les **équipements de la Petite enfance, Chaville propose 440 places d'accueil, tous modes de garde confondus (structures municipales, privées, assistantes maternelles et auxiliaires parentales) pour les enfants âgés de 0 et 3 ans**. Sur la période 2006-2009, l'offre d'accueil a augmenté de 2% grâce au développement de la garde à domicile et de la structure privée *« People and Baby »*. La ville souhaite continuer à soutenir le nombre de places disponibles, notamment au travers du développement des micro-crèches dans les quartiers.

**PLAN DEPARTEMENTAL DES ITINERAIRES DE PROMENADE ET DE RANDONNEE**




GR 2

GRP ceinture verte de l'Ile-de-France

PR5 : sentier des bois

PR6 : sentier des rus

PR10 : sentier des forts

www.hauts-de-seine.net

Conseil général Hauts-de-Seine

Janvier 2011

# 2. Composer une ville de quartiers et valoriser l'espace public pour animer, relier et unir

Poursuivre l'amélioration de la qualité du cadre de vie de Chaville constitue la pierre angulaire du projet urbain. Cette orientation implique de définir les conditions d'une évolution harmonieuse des espaces urbains constitués et des liens qui les unissent.

Les différentes périodes du développement communal produisent aujourd'hui une trame urbaine composée de quartiers aux morphologies diverses et aux identités respectives.

L'urbanisation s'est structurée quartier par quartier, en tenant compte du relief, polarisée autours des gares et surtout de 2 axes principaux :

- la Voie royale et la route du Pavé des Gardes dans le sens Est-Ouest entre Paris et Versailles ;
- les avenues de Jouy et Anatole France dans le sens Nord-Sud.

Avec le temps, le tissu urbain de ces grandes artères a connu d'importantes évolutions et perdu en cohérence et en lisibilité. Or, la structure de la ville se lit principalement au travers de ces grands axes, qui lui donnent une perception souvent très diffuse des lieux de centralité.

Les lieux de vie de quartiers et la charpente du tissu urbain doivent être plus fortement affirmés afin qu'ils jouent convenablement leur rôle pour renforcer l'animation de la Ville de Chaville.

## 2-1 Valoriser les identités des quartiers

Le paysage urbain de Chaville est particulièrement diversifié. La **topographie et l'ancienne trame parcellaire agricole ont fortement orienté les possibilités et la typologie des constructions**. L'urbanisation s'est réalisée par étapes successives, quartier par quartier, au gré des développements d'infrastructures (Voie royale, gares ferroviaires…) ou des opportunités foncières.

La commune ne dispose pas de patrimoine classé ou inscrit à l'inventaire des monuments historiques. Toutefois, un plan de patrimoine recense les éléments bâtis et végétaux à protéger (voir annexes du PLU).

On distingue **aujourd'hui 3 grandes catégories de tissus urbains**, qui participent à l'identité de Chaville et dont les valeurs doivent être protégées.

### ▪ La ville « minérale » du fond de vallée et des grandes artères

Le tissu urbain du fond de la vallée du Ru de Marivel et de la « Voie royale » (qui s'établit depuis la Seine jusque Versailles) et de l'axe Jouy-Anatole France, présente **une identité très « minérale » et évolue progressivement vers un statut de boulevard urbain :**

- Le bâti est fréquemment au contact direct de l'espace public, il présente une continuité le long de la Voie royale, avec des émergences de hauteur dans le centre-ville (topographie la plus plane du territoire communal) et à proximité de la limite communale avec Viroflay ;

- Le bâti, s'il est souvent à l'alignement de l'espace public, alterne entre continuité et discontinuité par rapport aux limites séparatives le long de l'axe Jouy-Anatole France, créant une transition avec l'urbanisation des coteaux.

Il convient de préserver et de réinterpréter ces caractéristiques urbaines dans le règlement du PLU, pour faire évoluer les parties déqualifiées des grandes artères et surtout faciliter l'intensification urbaine des tissus limitrophes. Le long de l'axe Jouy-Anatole France et de la Voie royale, la hauteur pourra atteindre régulièrement 4 à 5 niveaux. Il sera permis une majoration dans le cas où :

- L'emprise de la voie est particulièrement importante, ce qui permet d'accepter des hauteurs de bâti plus importantes car ne gênant pas l'ensoleillement des constructions en vis-à-vis ;
- Les lieux sont emblématiques (entrée de ville, pôle commercial…) et jouent un rôle spécifique pour l'animation urbaine, méritant un caractère de signal urbain.

Les règles d'urbanisme y faciliteront les possibilités de constructions. Il conviendra également sur l'espace public de retrouver les traces des sources, du Ru de Marivel…, en rappelant son ancien tracé par exemple grâce à une signalétique urbaine particulière (fontaines à eau, panneaux pédagogiques…).

Le végétal ne sera pas absent de ces artères. Il sera adapté dans ses formes et ses volumes à l'ambiance de boulevard urbain de la Voie royale et à la diffusion de la nature le long de l'axe Jouy-Anatole France : protection de l'existant et plantations d'alignement d'arbres, création de squares de proximité…

Les caractéristiques du paysage urbain créées par l'association entre le tissu des sentes piétonnes et des escaliers minéraux (bâti soit composé d'un mur de clôture ou d'une construction alignée à l'espace public) seront également protégées.

Afin d'assurer une transition avec les quartiers résidentiels « en arrière » des grandes artères, les règles d'urbanisme seront adaptées pour que les gabarits « rejoignent » progressivement ceux de ces quartiers, afin d'assurer des transitions de paysages urbains.

## ▪ La ville « des coteaux »

Le tissu urbain des rives droite et gauche du Ru de Marivel se caractérise par l'équilibre entre le bâti et le végétal. En effet, les coteaux sont majoritairement définis par la présence d'un tissu individuel, isolé ou en bande. Le végétal est très présent, particulièrement en fond de parcelles et dans certains secteurs (Parc Fourchon), il est souvent dissimulé dans une masse végétale composée d'arbres d'agrément remarquables. L'implantation des constructions se mêle de manière très diverse avec le couvert végétal, reprenant la trame des anciennes parcelles agricoles et des anciens grands domaines lotis (Parc Fourchon). Le règlement d'urbanisme devra faire perdurer cette « imbrication » entre le bâti et le végétal : le bâti est soit aligné, soit en recul par rapport à la rue ou aux limites séparatives de propriété, le végétal se greffant dans les interstices entre la rue et le premier rang de construction ou entre les limites de propriété et le bâti.

La trame parcellaire, majoritairement orientée dans le sens de la pente, permet de dégager des ouvertures visuelles d'un coteau à l'autre. Toutefois, les évolutions progressives du bâti (extensions…) comblent progressivement ces belles vues, empêchant la lecture du paysage du site. La trame de petites ruelles, qui assure exclusivement une desserte résidentielle et évite la dilution du trafic de transit dans les quartiers, participe au caractère intimiste de ces quartiers mais aussi, lorsqu'elles sont perpendiculaires à la pente, à la création d'ouvertures visuelles.

Il convient de protéger ces éléments identitaires des quartiers pavillonnaires et notamment les belles perspectives visuelles ainsi que les caractéristiques du tissu d'habitat individuel des coteaux. Le règlement du PLU doit inscrire des reculs obligatoires du bâti le long de certaines rues et l'obligation d'implanter des constructions en retrait des limites de propriété pour les grandes parcelles.

L'équilibre bâti/végétal doit également perdurer, grâce à une proportion obligatoire d'espaces libres de constructions sur les unités foncières, offrant des possibilités de plantation et également d'infiltration des eaux de pluies (perméabilité des sols pour limiter les ruissellements). Une participation des toitures et des façades aux surfaces de couvert végétal (cf. orientation « protégeons et valorisons les ressources naturelles ») sera autorisée.

La hauteur des constructions de ces quartiers doit demeurer mesurée, n'excédant pas 3 niveaux. De manière générale, les règles d'urbanisme doivent orienter une évolution très mesurée de ces tissus, lesquels doivent pouvoir évoluer uniquement pour suivre les besoins de leurs résidants (une pièce supplémentaire, petites extensions…).

## ▪ La ville « au cœur de la forêt »

Le tissu urbain de la partie sud de Chaville (haut de la rue de Jouy et quartier Ursine) comme celui de la partie nord (coteau Rive droite) est caractérisé par un rapport très étroit avec les massifs forestiers. La forêt crée un écrin permanent et définit un horizon systématique aux rues qui quadrillent ces secteurs.

L'équilibre bâti/végétal, doit se maintenir et se définit dans un rapport fort avec le couvert arboré. Il convient de renforcer cette identité spécifique en imposant des plantations d'arbres sur les parcelles et en maintenant une morphologie urbaine n'excédant pas 3 niveaux avec des possibilités d'évolution du tissu similaires à « la ville des coteaux », c'est-à-dire mesurée.

# 2-2 Façonner des lieux d'animation de proximité dans les quartiers

La Voie royale est identifiée par le SCoT des Coteaux et du Val-de-Seine comme *« axe porteur d'urbanité et de multimodalité ».* Elle structure en effet l'ensemble du tissu urbain des coteaux et ses abords présentent un tissu nécessitant une requalification par séquences (lutte contre l'habitat dégradé, voir ponctuellement insalubre).

La Voie royale offre des opportunités de confortement du tissu urbain et d'intensification urbaine ce qui permet la rénovation ou la construction de logements diversifiés.
Elle sera valorisée en un boulevard urbain aux usages variés (cf. « Améliorons les liens entre les quartiers » ci-après), rythmé par des lieux de vie apportant des aménités urbaines nécessaires à la vie quotidienne des Chavillois. Ainsi, en plus du centre-ville, des centres de vie locale (commerces et services de proximité, espace public traversant) seront privilégiés et renforcés sur cet axe (au niveau principalement des secteurs identifiés par le droit de préemption des baux commerciaux).

La mixité des fonctions du tissu urbain (commerces, logements, équipements, services…) y sera forte. Cet axe sera renforcé dans son caractère de lieu de passage, de rencontre et d'offre d'aménités urbaines (services, commerces, équipements publics…). Le stationnement sera facilité grâce à la constitution d'une offre de parkings publics (notamment dans le cadre de la ZAC en cours d'aménagement). Il convient de travailler à l'aménagement de l'espace public élargi autour de l'Atrium : réaménagement du parvis, traitement du mail piéton en lien avec le centre-ville.

Son paysage nécessite une requalification en revalorisant la dimension historique qui lui vaut le titre de « Voie royale ».

Par ailleurs, les gares, lieux d'intense transit quotidien, constituent par conséquent des zones privilégiées de passage et sont donc particulièrement attractives pour le développement résidentiel.
Ainsi, le projet de ville engage :

- le renforcement, en partenariat avec Viroflay, du pôle « Jouy », à proximité de la gare Chaville-Vélizy (valorisation des possibilités de construction de commerces en rez-de-chaussée, de logements dans les étages…)

- le développement d'une nouvelle centralité de quartier au niveau de la gare Chaville–Pôle Gare Rive droite : logements, commerces et services de proximité, transformation de l'ex-Académie des Beaux-Arts en Hôtel des Métiers d'Arts.

Il s'agira dans les autres quartiers d'intervenir également sur la reconfiguration de l'espace public, plus particulièrement en faveur des modes doux et des espaces de convivialité (parvis, piétons traversant…).

# 2-3 Améliorer les liens entre les quartiers

## ▪ Requalifier les axes structurants

Les grandes artères qui irriguent et traversent Chaville, présentent un caractère trop « routier », le partage des usages n'y étant pas suffisamment équitable.

### La Voie royale

La Voie royale, allant de Sèvres à Versailles, doit devenir un boulevard urbain qui accueille, de façon optimale, l'ensemble des modes de déplacements (piétons, vélos, transports en commun…). L'ouverture du barreau de l'A86 et l'arrivée du tramway à Viroflay (tramway T6 de Viroflay à Châtillon) vont permettre un allègement des flux routiers sur les différentes voies du secteur compris entre Versailles et les berges de Seine (principalement les liens Nord/Sud) et une meilleure diffusion des déplacements Est-Ouest.

Ces améliorations offrent l'opportunité de repenser la fonction et l'aménagement de la Voie royale (RD 910) afin qu'elle retrouve un statut davantage local et urbain. Le travail de réaménagement de l'espace public est en cours et sera poursuivi avec le Conseil général des Hauts-de-Seine, gestionnaire de la voie. L'action, menée par les 3 communes et les 2 départements, est bien coordonnée. Il s'agit d'améliorer le partage de la chaussée au profit des déplacements piétons et vélos par rapport aux voitures, grâce à un élargissement des trottoirs ainsi qu'à la plantation d'arbres en alignement. Une attention particulière sera portée pour rendre lisible le caractère historique de cet axe.

### La rue Anatole France / rue de Jouy :

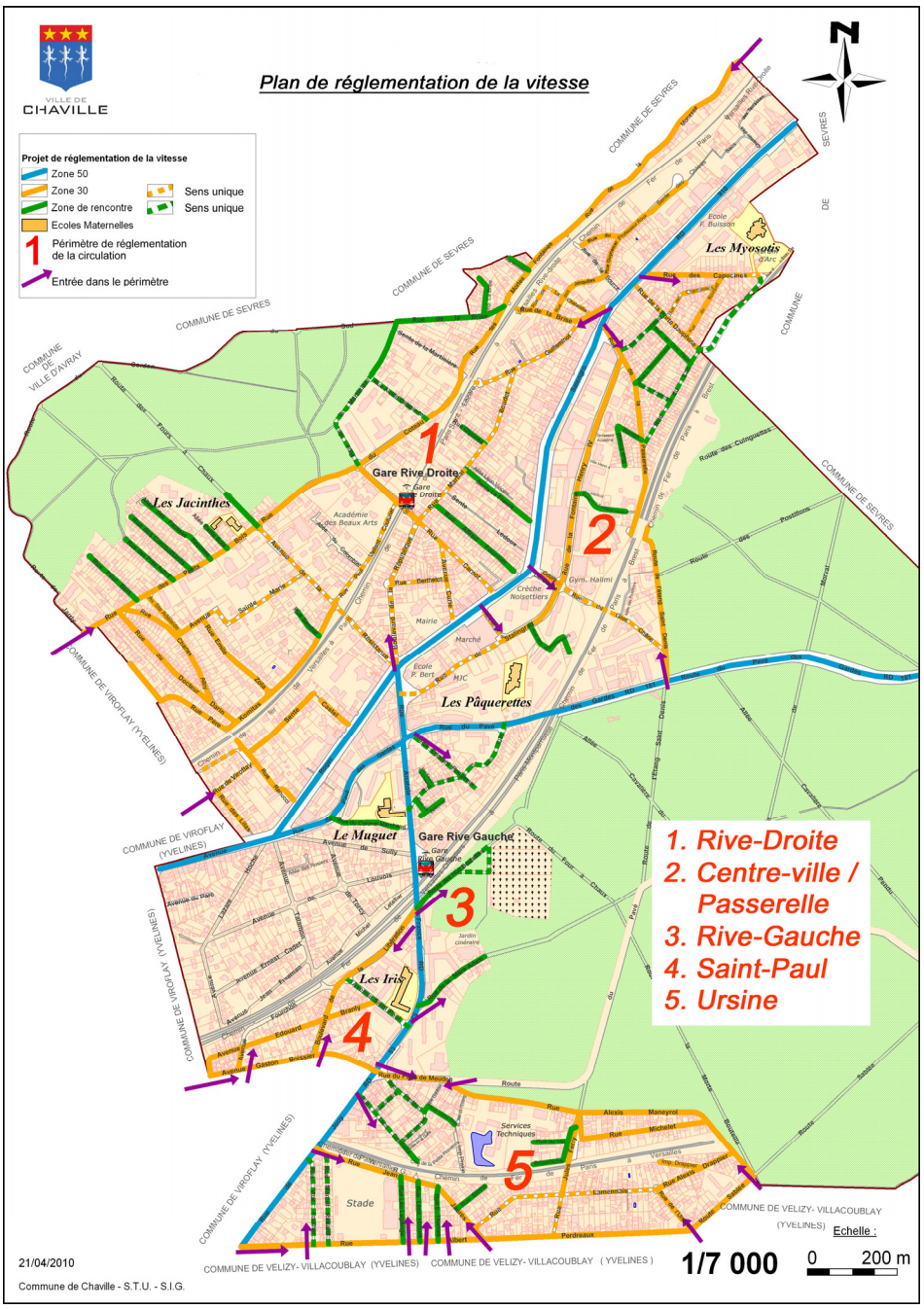
La reconfiguration de la rue de Jouy va être engagée en collaboration avec Viroflay. Les premières orientations prévoient la suppression de la contre-allée côté Viroflay, ce qui permettra un élargissement des trottoirs. La requalification de la voirie s'accompagnera d'une requalification du tissu urbain (côté Chaville) avec la reconstitution d'un front urbain homogène.

## ▪ Assurer un meilleur partage des usages de l'espace public, en faveur des déplacements doux

L'espace public doit retrouver progressivement un usage sécurisé en faveur des modes actifs de déplacements. La mise en place d'axes « apaisés » est fondamentale pour pérenniser l'attractivité des zones résidentielles et des pôles de vie. Il s'agira d'atténuer les nuisances générées par la saturation des principales voies de circulation.

Pour cela, un plan de règlementation de la vitesse a été mis en place, lequel fixe :
- les zones où la **vitesse est règlementée à 50 km/h**,
- la **création** de « **zones de rencontre** » (zones limitées à 20 km/h),
- la **création de zones 30** (zones limitées à 30 km/h).

Cette règlementation permet d'ores et déjà un **rééquilibrage du partage de l'espace public en faveur des modes actifs** (cf. carte indicative ci–contre).




Une charpente de liaisons douces à l'échelle de la ville sera développée, permettant une connexion au réseau de liaisons douces intercommunal en lien avec GPSO qui a entrepris l'élaboration d'un schéma directeur des liaisons douces. Ainsi, elle envisage :

- d'assurer la qualité et le confort des liaisons douces entre les gares, les équipements publics et les parcs, les squares et les grands espaces verts par l'élargissement des trottoirs, la sécurisation des traversées (liaison des parcs et bois, liaison des gares avec le tramway à Viroflay...),

- de renforcer les initiatives de Pédibus (ramassage scolaire à pied) notamment par la sécurisation des cheminements piétons,

- d'assurer des liaisons piétonnes sécurisées vers les équipements sportifs intercommunaux,

- d'encourager l'usage du vélo par la mise en place de parkings vélo publics et l'obligation de construction de locaux pour le stationnement des vélos dans les opérations de logements, bureaux…

En partenariat avec GPSO, l'action en faveur de l'accessibilité des Personnes à Mobilité Réduite sera poursuivie :

- Accessibilité des équipements publics ;
- Aménagement des carrefours et des passages piétons (bandes podotactiles…) ;
- Aménagement des arrêts de bus ;
- Réservation de places de stationnement…

## ▪ Offrir de nouvelles alternatives à l'utilisation des véhicules motorisés thermiques

Le projet de ville de Chaville souhaite faciliter la mobilité des personnes en mutualisant le transport :

- par l'incitation et l'accompagnement des entreprises dans la mise en place des Plans de Déplacement des Entreprises (PDE) ou Inter-entreprises (PDIE) en Ile-de-France ;
- par la sensibilisation au covoiturage ;
- par la promotion de voitures partagées sur son territoire.

Il s'agira de favoriser de manière générale les modes de déplacements non polluants et silencieux en incitant au recours aux véhicules électriques (automobiles électriques, vélos à assistance électrique) et au développement des sites de recharge.

## ▪ Gérer le stationnement comme vecteur de rationalisation de l'utilisation de l'automobile

Pour une répartition plus homogène des usages de l'espace public en faveur des modes de déplacements doux (piétons, vélos…), le projet de ville engage une politique ambitieuse en matière de stationnement.

A l'exception des pôles locaux de vie, pour lesquels le stationnement le long des voies publiques sera maintenu mais limité à des périmètres ciblés et orientés pour une rotation importante (horodateurs, zone bleue...), il s'agira de dissuader au maximum le stationnement prolongé en surface et de favoriser les aires de dépose-minute, de livraison et de stationnement court pour l'accès aux commerces de proximité.

Ainsi le règlement de PLU cherchera à limiter la part du stationnement privatif sur les voies publiques :

- les normes de stationnement pour les opérations de logements seront prévues en ce sens, afin d'orienter résolument le stationnement des véhicules particuliers, sur la parcelle du logement et éviter le mitage des rues,
- les normes seront nulles pour les petits commerces et les petits artisans, afin de faciliter l'émergence de ce type d'établissements,
- les normes seront limitées pour les activités économiques afin de réduire l'incitation à l'usage de l'automobile pour se rendre sur son lieu de travail.

Des normes de stationnement seront également prévues pour les deux roues motorisées.

# Développer le maillage des liaisons douces à l'échelle de la ville

# 3. Exploiter et développer les atouts environnementaux de Chaville

Chaville bénéficie **d'une richesse environnementale exceptionnelle en cœur de métropole** francilienne. Embrassée par ses massifs forestiers, véritables poumons verts de la commune, le patrimoine naturel et bâti de Chaville constitue un atout fondamental qu'il convient de protéger et de valoriser.
Ainsi, le projet urbain de Chaville s'engage dans cette démarche et souhaite intégrer les dimensions relatives au développement durable, notamment en ce qui concerne la performance environnementale du bâti.

Ces orientations sont menées en parallèle à l'échelle de l'agglomération GPSO au travers de la mise en place d'un Agenda 21 (dans lequel Chaville portera ses spécificités communales) et d'un Plan Climat Territorial, actuellement en cours d'élaboration.

## 3-1 Préserver les paysages naturels et forestiers

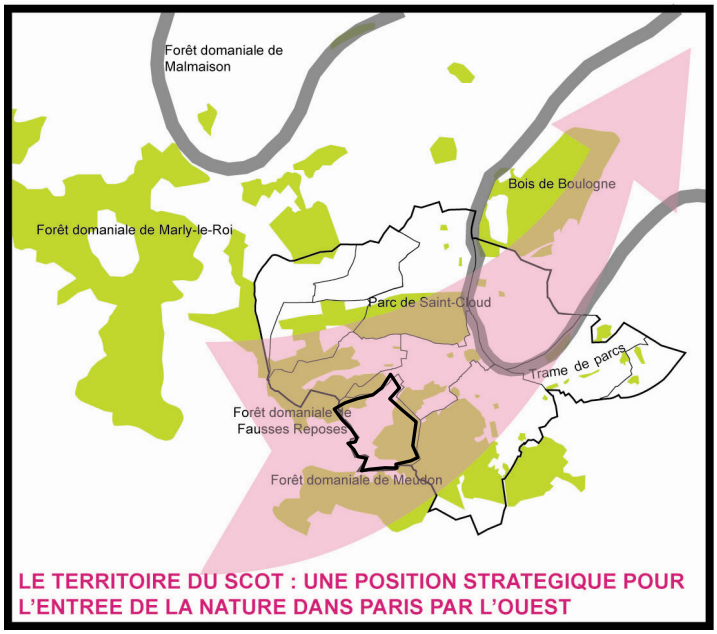
La trame verte de Chaville s'organise à partir de 3 catégories d'entités, que le projet de ville s'engage **à protéger** :

- les **forêts** domaniales de Meudon et de Fausses-Reposes, qui couvrent 44% du territoire de la commune (soit 156 ha),
- les **parcs et jardins publics** et les jardins potagers sur les berges des voies ferrées, les vignes…
- **L'équilibre bâti/végétal** des pieds d'immeubles collectifs, les jardins privatifs des pavillons.

A ce titre, les règlements de zones (notamment l'article 13) inciteront la prise en compte large du végétal et favoriseront les pratiques innovantes (toitures et façades plantées, espaces de pleine terre plantés sur les coteaux) pour permettre d'améliorer la gestion des eaux pluviales.

### ▪ Participer à la préservation de la « porte d'entrée » de la biodiversité dans le cœur métropolitain

Les forêts domaniales de Fausses-Reposes et de Meudon et Viroflay constituent des espaces naturels de grande richesse écologique qui établissent un lien avec les berges et coteaux de Seine via le Parc de Saint Cloud.




LE TERRITOIRE DU SCOT : UNE POSITION STRATEGIQUE POUR L'ENTREE DE LA NATURE DANS PARIS PAR L'OUEST

SOURCE : SCOT DES COTEAUX ET DU VAL DE SEINE

Ce patrimoine naturel est à protéger car il participe à la ceinture verte et à l'entrée de la biodiversité dans le cœur métropolitain.
Par ailleurs l'étroitesse du tissu urbain entre les deux massifs forestiers permet la création d'une continuité biologique entre ces massifs (dans la continuité des orientations du SCoT et du SDRIF). Celle-ci pourra se traduire grâce à :

- la création de nouvelles niches de biodiversité dans les quartiers (nouveaux squares, espaces verts publics à gestion différenciée, traitement spécifique des rues, plantations d'alignements d'arbres…)

- l'obligation du maintien de l'équilibre bâti-végétal de l'urbanisation des coteaux (proportion obligatoire d'espaces libres de construction dans les quartiers résidentiels traités en espaces verts plantés d'arbres…)

- l'obligation de perméabilité des clôtures notamment dans leurs parties basses pour permettre le passage de la petite faune terrestre.

Les entrées des massifs forestiers seront valorisées, pour favoriser l'encadrement de leur fréquentation liée aux loisirs et à la balade.

**Chaville souhaite participer au confortement de la trame verte à l'échelle intercommunale, permettant également d'assurer des continuités écologiques entre les espaces naturels et de préserver la biodiversité. Il s'agit de promouvoir les continuités existantes et d'en créer de nouvelles. Cet objectif s'inscrit plus globalement dans le cadre de la démarche de trame verte nationale.**

## ▪ Encourager les démarches pédagogiques, habitantes, autour des pratiques de jardinage

En juin 2009, la Ville de Chaville a inauguré un jardin pédagogique, situé dans le jardin de l'ancienne Académie des Beaux-Arts. Ces nouveaux lieux d'activité de plein air permettent de **combiner la sensibilisation à la nature (autour des fraises, de la vigne et des ruches…) et les activités ludiques.**

Elle souhaite poursuivre ce type de démarches en encourageant :

- la **protection et la mise en valeur des jardins collectifs le long des berges SNCF**,

- le **développement des jardins partagés**, des lieux de vies ouverts sur les quartiers, favorisant les rencontres entre générations et entre cultures.

**JARDINS LE LONG DES VOIES FERREES**

# 3-2 Protéger et valoriser les ressources naturelles

## La ressource en eau

Le projet de ville de Chaville engage la commune à gérer de manière optimale la ressource en eau. Par ailleurs, Chaville dispose d'un riche patrimoine d'eaux souterraines (sources, puits) qu'il conviendra de protéger et de valoriser. Les actions à engager concernent aussi bien les réseaux d'assainissement, la distribution, que les systèmes de récupération des eaux pluviales…

Au travers de la **règlementation du PLU, une meilleure gestion de l'eau et de l'assainissement sera recherchée** :

- installation de systèmes de récupération des eaux pluviales pour des usages extérieurs (arrosage, nettoyage des espaces publics…),
- incitation à la conception de toitures terrasses végétalisées pour stocker les eaux de pluie,
- développement de parcs et squares dans le tissu urbain dont le sol perméable favorisera l'infiltration des eaux pluviales, limitera le ruissellement et par conséquent les surcharges des réseaux d'assainissement,
- conservation d'une proportion d'espaces verts de pleine terre sur les parcelles pour faciliter l'infiltration,
- minimiser les risques de pollution des nappes souterraines.

Dans la conception de ces équipements et espaces publics, la possibilité de retenir l'eau en amont pourra être étudiée par la mise en place de dispositifs tels que les toitures végétalisées (3 bâtiments publics en sont déjà équipés), des noues végétalisées, des fossés drainants, des plantations d'alignements d'arbres, la création de mares (pour développer la biodiversité)…

## La collecte et le traitement des déchets

Les actions de gestion pour le tri des déchets seront poursuivies et amplifiées. En collaboration avec le SYELOM et le SYCTOM, elles viseront également à réduire la quantité de déchets, à encourager le compostage. Le service de déchèterie mobile en partenariat avec le SYELOM sera renforcé, pour permettre aux habitants de déposer leurs encombrants, déchets végétaux… L'implantation d'une future déchèterie intercommunale va également permettre de conforter le système de tri.

Des dispositions seront inscrites dans le règlement du PLU pour calibrer la localisation, l'accessibilité, l'intégration architecturale des locaux de collecte sélective des déchets. Par ailleurs, la sensibilisation des habitants et des acteurs économiques sera permanente, grâce à des journées découvertes pédagogiques (apprentissage des jeunes à la fabrication du compost et au tri des déchets). Déjà initiées par la ville, ces actions seront renforcées afin de favoriser les démarches éco-responsables.

## La maîtrise énergétique

La commune projette de dessiner les contours d'une ville performante sur le plan environnemental et en particulier sur le thème de la santé publique. Agir sur la qualité de l'air et la réduction des consommations énergétiques sera une des lignes directrices pour atteindre cet objectif.

Le Plan Climat Territorial, schéma des économies d'énergie, est en cours d'élaboration. Des actions de sensibilisations seront menées : gestes quotidiens, travaux et installations adéquats peuvent générer une maîtrise de la dépense énergétique et notamment diminuer l'émission des gaz à effet de serre pour lutter contre le dérèglement climatique.

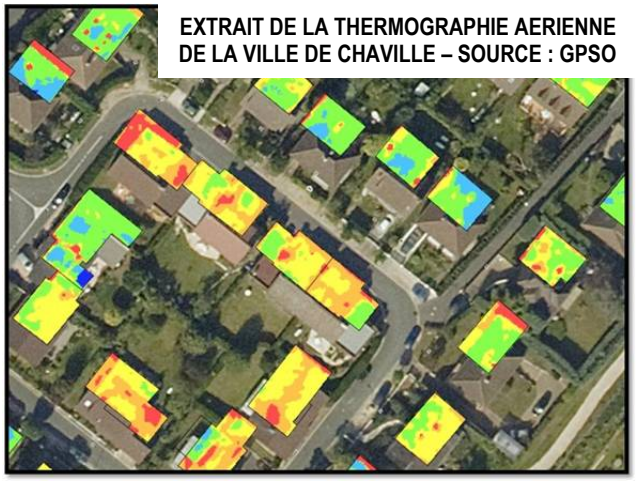
## ▪ Agir sur la production, la gestion et la distribution de l'énergie

**Le réseau de chauffage urbain de Chaville est certifié ISO 14001.** Actuellement en réserve de capacité, il devrait permettre de satisfaire les besoins de l'ensemble du nouveau centre-ville. L'utilisation de cette source d'énergie, comme celle de l'ensemble des énergies renouvelables, sera incitée par la règlementation du PLU. En effet, la ville souhaite étudier la possibilité de développer le mix énergétique pour envisager à terme une évolution vers un chauffage par cogénération.

La Ville de Chaville envisage d'étudier le développement sur son territoire de nouvelles sources d'énergies renouvelables telles que la géothermie, la récupération de chaleur sur eaux usées…

## ▪ Agir sur la performance du bâti

La thermographie aérienne réalisée à l'échelle de la Communauté d'agglomération GPSO permet de visualiser les déperditions de chaleur par les toits. Chaque Chavillois pourra consulter ce diagnostic. Ainsi, par cette initiative, Chaville, en collaboration avec l'agglomération, souhaite informer et encourager les habitants à réduire leur consommation d'énergie, réaliser des travaux d'amélioration de l'isolation… Par leurs actions propres, ils pourront participer à l'efficacité et la sobriété énergétique de la ville.



**EXTRAIT DE LA THERMOGRAPHIE AERIENNE DE LA VILLE DE CHAVILLE – SOURCE : GPSO**

Pour faciliter les démarches des particuliers et susciter une architecture durable et de qualité, des règles d'urbanisme seront fixées, visant :

- à faciliter l'implantation **d'installations de production d'énergies renouvelables** (panneaux solaires thermiques, photovoltaïques …),
- à minimiser les déperditions thermiques notamment en rendant par exemple possible **l'isolation par l'extérieur** des bâtiments, la mise en place de **toitures et de façades végétalisées** (intéressantes pour la gestion de l'eau et l'équilibre thermique du bâti).

**En partenariat avec la Communauté d'agglomération GPSO, Chaville concrétise de nombreuses actions en termes de choix constructifs. Le nouveau groupe scolaire du centre-ville appliquera les principes directeurs d'économie d'énergie** (récupération des énergies et des eaux pluviales, choix des matériaux). De manière générale, dans le cadre de nouvelles constructions, d'opérations de réhabilitation, de création d'équipements et de logements sociaux, la commune de Chaville réalisera des **bâtiments performants énergétiquement et systématisera l'utilisation des énergies renouvelables (panneaux solaires…).**

## ▪ Agir sur la structure de la ville

La valorisation du tissu urbain près des gares et le long des principales artères s'inscrit dans une triple logique :

- **Inciter à l'usage des transports en commun** pour les déplacements et donc favoriser la réduction de la consommation des énergies carbonées (issues des véhicules particuliers) et de la pollution de l'air,

- Rapprocher **les fonctions d'animation urbaine** (commerces, services) et les logements pour **réduire les nécessités de déplacements**,

- Assurer la **satisfaction des besoins socio-économiques** (logements, commerces…) **intégralement par renouvellement urbain du tissu existant, sans la moindre consommation d'espaces naturels**.