

Département des Hauts de Seine
Commune de Chaville
Enquête publique

Relative :

Au projet de modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Chaville.

Rapport du commissaire enquêteur

Alain BRUN

Sommaire du rapport

<i>Objet de l'enquête</i>	<i>p 3</i>
<i>Préalables administratifs</i>	<i>p 3</i>
<i>Préalables techniques</i>	<i>p 4</i>
<i>Contenu du dossier d'enquête</i>	
<i>Rencontre des demandeurs</i>	
<i>Visite des lieux</i>	
<i>Contexte</i>	<i>p 6</i>
<i>Local</i>	
<i>Réglementaire</i>	
<i>Consultations préalables</i>	<i>p 9</i>
<i>Déroulement de l'enquête</i>	<i>p 10</i>
<i>Information / publicité</i>	
<i>Disponibilité du dossier</i>	
<i>Observations du public et analyses</i>	
<i>Synthèse des observations</i>	<i>p 15</i>
<i>Démarches post enquête</i>	<i>p 15</i>
<i>Analyse de la réponse de la commune</i>	<i>p 16</i>
 <i>Annexes au rapport :</i>	
<i>-arrêté d'ouverture de l'enquête</i>	
<i>-avis de publicité</i>	
<i>-constat d'affichage du maire</i>	
<i>- procès verbal de synthèse</i>	
<i>- réponse du maire au procès verbaux</i>	

Objet de l'enquête

Le projet.

L'enquête concerne une modification du PLU (plan local d'urbanisme) de la commune.

Le PLU a été approuvé le 5 avril 2012.

D'une part l'instruction des demandes de permis de construire depuis cette date a fait apparaître des divergences d'interprétation des règles d'urbanisme auxquelles la commune souhaite remédier.

D'autre part la loi ALUR du 24 mars 2014 a supprimé l'existence du COS (coefficient d'occupation du sol), il convenait d'intégrer cette modification dans le corps du règlement et de tenir compte des conséquences de cette suppression.

Préalables administratifs

Désignation du commissaire enquêteur.

Par décision du 7 juillet 2015 la Présidente du Tribunal Administratif de Cergy Pontoise m'a désigné, Alain BRUN, en qualité de commissaire enquêteur pour la conduite de l'enquête publique réglementaire préalable à l'approbation du projet de modification du PLU de la commune de Chaville.

Par la même décision Monsieur Pierre Jaudon a été désigné comme commissaire enquêteur suppléant.

Organisation enquête.

Le maire de Chaville a, par l'arrêté AR01 2015 0254 du 22 juillet 2015, prescrit l'enquête publique pour une durée de trente trois jours consécutifs à compter du 14 septembre 2015 et en a précisé l'organisation.

Cet arrêté fait référence :

- au code des collectivités territoriales,
- au code de l'urbanisme,
- au code de l'environnement,
- à l'arrêté du 23 juin 2015 prescrivant la modification du PLU de la commune.

Il mentionne :

- le début de l'enquête, le 14 septembre 2015,
- la fin de l'enquête le 1 octobre 2015,
- le lieu où le dossier d'enquête sera mis à disposition du public, à la Direction de l'Aménagement Urbain – sise 1456 rue Roger Salengro,
- quatre permanences durant lesquelles le commissaire enquêteur se tiendra à disposition du public :
 - lundi 16 septembre 2015 de 14 à 17h
 - mercredi 30 septembre 2015 de 14 à 17h
 - samedi 10 octobre 2015 de 9 à 12h
 - vendredi 16 octobre 2015 de 13h à 16h

Le dossier technique de l'enquête m'a été remis en mains propres, à Chaville, le 20 juillet 2015 par la Direction de l'Aménagement Urbain en présence du Maire Adjoint en charge de l'urbanisme. Le commissaire enquêteur suppléant était destinataire du même dossier.

Préalables techniques

Contenu du dossier mis à l'enquête.

Il comprend :

- Une note relative au contexte et à la procédure de la modification du Plan Local d'Urbanisme de Chaville,
- l'Arrêté du Maire N° AR01_2015_0220 portant prescription d'une modification du PLU de Chaville,
- la Décision de désignation des commissaires enquêteurs par le Tribunal Administratif de Cergy Pontoise,
- l'Arrêté du Maire, N° AR01_2015_254, portant organisation de l'enquête publique sur le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme de Chaville,
- les parutions des annonces de l'enquête publique dans la presse.
- les avis et observations des personnes publiques associées,
- une note de synthèse résumant les motifs de la modification,
- le règlement du PLU approuvé en 2012,

- le règlement dans sa version, projet modifié, consolidée,
- les extraits de plan de zonage du PLU dans leurs versions actuelles et projet modifié,
- la dernière page du rapport de présentation du PLU dans ses versions actuelle et projet modifié,
- le cahier des emplacements réservés dans en versions actuelle et projet modifié.

Rencontre des demandeurs.

Les commissaires enquêteurs ont le lundi 20 juillet à 14h, rencontré M. Tampon-Lajarriette, Maire adjoint chargé de l'urbanisme, et Mme Leconte de la direction de l'Aménagement Urbain.

Lors de cette rencontre les objectifs de la modification du PLU ont été présentés :

- mise à jour des emplacements réservés dont certains sont supprimés en tout ou partie
- apport de précision dans le règlement afin de faciliter l'instruction des demandes de permis de construire et de répondre à des demandes des Chavillois
- assouplissements de certaines règles pour faciliter les travaux sur immeubles existant, les changements de destination, la réalisation de parkings,
- prise en compte d'évolution locale concernant notamment le terrain des serres
- suppression réglementaire du Coefficient d'occupation des sols (COS)
- adaptations ponctuelles de zonages.

Les dispositions de mise à disposition du public du dossier d'enquête ainsi que les permanences ont été arrêtées de concert.

J'ai paraphé les registres d'enquête le 25 aout 2015.

Visite des lieux.

J'ai procédé à une visite générale de la commune le 25 aout 2015.

Le tissu urbain à caractère individuel, marqué notamment sur les coteaux, apparait en mutation vers une densification constituée d'immeubles de moyenne hauteur principalement situés sur l'axe principal structurant qu'est la rue Salengro (RD 920 - ex RN10) mais aussi éparses.

Les deux plateaux nord et sud sont recouverts par les bois de « Fausses Reposes » et de « Meudon ».

Contexte

Contexte local.

La commune de Chaville qui se situe à l'ouest de Paris à treize kilomètres de Paris et à cinq kilomètres de Versailles se développe sur les deux versants du « ru de Marivel ». Sur les plateaux nord et sud se situent les espaces boisés de « Fausses reposes » et « Meudon » qui représentent presque la moitié du territoire qui couvre une superficie de 3,57km².

Administrativement elle fait parti de la communauté d'agglomération Grand Paris Seine Ouest.

La topographie urbaine est escarpée de part et d'autre du ru de Marivel que longe l'avenue Roger Salengro (ex route nationale 10 – actuelle RD 910) liaison Paris à Versailles.

La population compte un peu moins de 20 000 habitants dont presque la moitié d'âge compris entre 25 à 54 ans. Cette population a cru essentiellement entre 1920 et 1980 et est plutôt stable depuis.

Les Chavillois trouvent leur emploi à environs 80% hors de la commune qui revêt de fait, donc, un rôle résidentiel.

Les transports vers les lieux de travail s'effectuent à quasi parité par moyens collectifs et par moyens individuels. La localité est desservie par trois gares RER reliant Paris Montparnasse et St Lazare à Versailles et St Quentin en Yvelines ainsi que par un réseau d'autobus dense.

Cette situation entre Versailles à l'ouest et Paris à l'est et cette desserte en transports, en communs l'on rendue particulièrement attractive. Il en résulte à une pression à la fois financière en matière de logement. Le prix moyen au M² se situe selon les agents immobiliers entre 4500€/m² et 5500 €/m² selon qu'il s'agit d'appartements ou de villas. Ce prix a subi une forte hausse entre 2000 et 2010, il apparaît plutôt stable depuis 2010 somme toute comme l'ensemble de l'agglomération parisienne, il reflète l'évolution des prix du département des Hauts de Seine.

Le Plan Local d'Urbanisme, approuvé le 5 avril 2012 revêt ainsi un double enjeu d'urbanisme et financier pour les propriétaires de fonds.

Dans ce contexte, après trois années d'instructions de demande de permis de construire la commune a jugé nécessaire de remédier à des interprétations de

règles d'urbanisme pouvant nuire à l'équité. Il s'agit donc soit de compléter certaines dispositions du règlement pour les rendre plus claires, soit d'en modifier d'autre à la marge. Il y a lieu de prendre acte de la suppression du COS (coefficient d'occupation du sol) instauré par la loi ALUR du 26 mars 2014.

Ainsi le projet de modification porte sur :

- le rapport de présentation : suppression d'emplacements réservés,
- la réglementation relative à l'ensemble des zones urbaines -14 articles,
- la réglementation relative à la zone UA – 8 articles,
- la réglementation relative à la zone UP – 2 articles,
- la réglementation relative à la zone UR – 3 articles,
- la modification de documents graphiques :
 - transformation ponctuelle de zone URC en UA rue Roger Salengro,
 - transformation ponctuelle de zone UPP qui devient UPsp,
 - modification ponctuelle du tracé entre zones UP/UAg – OAP Rive droite.

Contexte réglementaire.

L'enquête s'inscrit dans le cadre défini par les codes :

- de l'urbanisme pour le fond,
- de l'environnement pour le déroulement

- en ce qui concerne la modification d'un plan local d'urbanisme l'Article L123-13-1 du code de l'urbanisme mentionne :

« Sous réserve des cas où une révision s'impose en application des dispositions de l'article L. 123-13, le plan local d'urbanisme fait l'objet d'une procédure de modification lorsque , la commune envisage de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.»

C'est le cas du dossier mis à l'enquête qui porte la modification :

- du rapport de présentation
- du règlement
- de documents graphiques.

Ce dossier ne fait apparaitre aucun des cas qui selon l'article L123-13 conduirait à révision.

J'ai vérifié que le projet de modification :

- ne modifie pas les orientations du PADD dont les objectifs principaux sont :
 - construire l'équilibre et la qualité résidentielle dans l'ensemble urbain des coteaux,
 - composer une ville de quartiers et valoriser l'espace public pour animer, relier, unir,
 - exploiter et développer les atouts environnementaux ;
- ne porte pas atteinte à l'économie générale du PADD, les modifications envisagées concernent de faibles surfaces pour le zonage, **essentiellement des dispositions constructives de détail dont l'objet de réduire les interprétations relatives aux dispositions de constructibilité ;**
- ne réduit ni un espace boisé, bois de « Meudon » ou de « Fausses Reposes », ni une **zone naturelle et forestière ni une protection édictée en raison de risques de nuisances, de la qualité des sites des paysages ou des milieux naturels ;**
- ne comporte pas de graves risques évidents de nuisances
- pour l'organisation de la procédure de modification l'article L123-13-1 du code de l'urbanisme mentionne :

« La procédure de modification est engagée à l'initiative du maire qui établit le projet de modification et le notifie au préfet et personnes publiques associées mentionnées aux I et III de l'article L. 121-4 avant l'ouverture de l'enquête publique ou, lorsqu'il est fait application des dispositions de l'article L. 123-13-3, avant la mise à disposition du public du projet. »

Ainsi :

- un arrêté prescrivant la modification du PLU a été pris le 23 juin 2015
- le dossier de modification a été adressé au préfet des Hauts de Seine et aux personnes associées le 25 juin 2015.
- pour l'organisation de l'enquête
 - l'article R123-19 du code de l'environnement l'article R 123-19 mentionne que :

« Le projet de PLU est soumis à enquête publique par...le maire dans les formes prévues au chapitre III, titre II du livre Ier du code de l'environnement.... »
 - l'article R 123-6 de ce même code fixe :

« La durée de l'enquête qui ne peut être inférieure à trente jours..... »
 - l'article R123-8 fixe la composition du dossier.

Consultations préalables à l'enquête

Les personnes associées ont été consulté par courrier du 25 juin 2015 préalablement à l'ouverture de l'enquête.

Cinq réponses sont parvenues et ont été annexées à l'enquête. Le public a pu en prendre connaissance.

Parmi ces réponses, trois font l'objet d'observations :

- Le syndicat des eaux d'Ile de France dans sa réponse du 9 aout mentionne que le projet n'appelle pas d'observations particulières.

- La Chambre de commerce des Hauts de Seine par courrier du 26 aout s'interroge sur le projet de règlement qui interdit sur les linéaires commerciaux les changements de destination sauf :

- pour les locaux non exploités depuis un an
- pour les locaux ou une mise en œuvre des travaux d'accessibilité réglementaire impacteraient l'exploitation convenable ...

Estimant que des dérives semblent possibles sur le premier point et que des précisions s'imposent sur le second, la Chambre émet ainsi un avis réservé.

- Chaville Environnement par courrier du 7 septembre :

Demande, estimant que les rues de la commune sont engorgées de véhicules en stationnement :

- la conservation des articles 12-1-6 pour les zones UA, UP et UR
- la suppression de l'absence de réalisation de parking pour les logements financés en PLAI, article 12-2-1-1 zones UA, UP et UR
- la suppression de la réduction de place de stationnement à 50% pour le parc social, article UA 12-2-6.

Propose en matière d'urbanisme :

- de remplacer dans les articles 7 le terme « opaque » par « verre translucide »
- de lever l'ambiguïté de la locution « Seuls les niveaux situés entièrement au dessus du sol et visible de la voie sont comptabilisés »
- le maintien des articles 6-1-2 des zones UP et UR et 6-4-2 de la zone UR dont la suppression selon Chaville Environnement pénalise le coté de voie opposé aux constructions neuves.

En outre Chaville Environnement aurait souhaité que soit réalisé un zonage pluvial visant la maitrise des eaux pluviales. L'approche en est précisée et des solutions opérationnelles suggérées.

Chaville environnement apprécie par ailleurs la disposition des articles qui favorisent le passage de la petite faune.

Déroulement de l'enquête

Information publicité.

L'enquête a fait l'objet de publicité dans les journaux locaux dont copie des articles et attestations sont jointes au dossier:

- première information
 - Le Parisien le 25 aout 2015
 - les Echos le 27 aout 2015

- seconde information
 - les annonces judiciaires et légale le 15 septembre 2015
 - les Echos le 15 septembre 2015

L'information a figuré sur le site « publilégal » ainsi que sur le site de la mairie de Chaville.

Le maire de Chaville a fourni un certificat d'affichage daté du 4 novembre 2015 mentionnant que les affiches relatives à l'enquête ont été apposées dans les panneaux d'affichage administratifs à la vue du public du 24 aout au 19 octobre 2015.

J'ai constaté personnellement la présence de l'information par affiches, dans les panneaux d'information municipale, en divers lieux de la commune:

- le 14 septembre 2015
- le 30 septembre 2015

J'ai également constaté la présence de l'information sur le site internet de la commune. Les documents du dossier y étaient joints.

Disponibilité du dossiers et permanences.

Le dossier d'enquête a été mis à disponibilité du public dans le hall des services de l'Aménagement Urbain de la commune sous la surveillance de la réception. Il était accompagné à ma demande du dossier PLU permettant ainsi une comparaison entre le projet et l'existant. Je n'ai constaté aucun obstacle à la consultation de ces dossiers

Conformément aux prescriptions de l'arrêté, les permanences se sont déroulées comme prévu dans une salle de réunion jouxtant l'accueil central de la mairie. La permanence était dument renseignée par affichage spécifique jouxtant le hall.

- lundi 16 septembre 2015 de 14 à 17h
4 personnes se sont présentées,
- mercredi 30 septembre 2015 de 14 à 17h

- 4 personnes se sont présentées,
- samedi 10 octobre 2015 de 9 à 12h
- 5 personnes se sont présentées,
- vendredi 16 octobre 2015 de 13h à 16h
- 17 personnes se sont présentées.

Vingt deux observations ont été consignées sur le registre, quatre courriers ont été adressés.

Lors de la première permanence une difficulté de lecture du plan relative au contour des zones de préemption est apparue. J'ai demandé au maire, par courrier du 17 septembre de joindre au dossier, le document définissant ces zones de préemption afin de lever toute ambiguïté.

Ce document – délibération du Conseil Municipal du 11 avril 2012 accompagnée d'un plan- a été joint au dossier le 14 septembre. J'en ai fait le constat lors de la permanence du 30 septembre.

Observations du public et analyses

- Onze avis et une pétition comportant 65 signatures sont relatifs à la modification de limite entre les zones UP et UAg et impactant le 36 rue Carnot. Ils émanent des copropriétaires du 36 rue Carnot :
 - MM, Hamon, P.Laroche, Rio, Tephany, Poilbour, Diaz
 - Mmes Lefèvre, C.Laroche, Brandy, Poilbour, Constans, Pendigou
 - deux anonymes.

Pour ce qui concerne la modification de la limite des zones UAg et UA envisagée dans le projet de qui s'éloigne de la limite parcellaire pour s'accoler au pignon bâtiment du 36 rue Carnot il est mentionné :

- que cette modification n'est pas motivée,
- qu'il s'agit de prémisses à expropriation pour réaliser l'opération « Gare rive droite »
- que les dispositions permettant une construction en pignon à 1,90m en présence d'un pignon avec prise de vue ne sont pas acceptables car il s'agit d'une privation d'éclairage en pignon sud pour les étages concernés -4 à priori selon ce qui m'a été indiqué,
- que l'enquête relative à l'aménagement du projet « Gare rive droite » a conclu à impossibilité technique,
- qu'il s'agit d'une atteinte au droit de propriété
- que la valeur des logements concernés sera impactée,
- que les travaux feront courir des risques au bâtiment du 36 rue Carnot de fissuration et de demande de ravalement,

- que les constructions envisagées dans le projet « Gare rive droite » vont conduire à un surcroît de circulation au droit de la gare, et une plus grande difficulté à utiliser le parking du projet que le parking actuel,
- que ce projet « Gare rive droite » détériorera la qualité de la vie du secteur en augmentant les nuisances ;

- Trois avis sont relatifs à des remarques à caractère technique concernant les documents graphiques de l'enquête et le projet de règlement. Ils émanent de :

- M Poulet, Mme Zoldan donnent un avis défavorable aux motifs :

Article UR-7

Les vues à partir des terrasses sont des règles de droit commun qui n'ont pas à figurer dans un règlement de PLU.

Article UR 7-1

Ne faut-il pas mentionner une hauteur maximale pour les terrasses et les pare-vues.

Article 1-1-2

La dérogation envisagée pour les clôtures laisse un trop grand pouvoir service instructeur.

Article 11-2-1-6

La rédaction n'est pas cohérente, le mur doit-il avoir au maximum 0,50m ou mesure 2,20m ?

- anonyme formule les remarques suivantes :

Article 7-2-3 :

1^{er} alinéa : remplacer « voisin » par « le plus bas »

Dernier alinéa : réaliser des schémas.

Article 7-4 et 7-4-1

Homogénéiser les termes « bâtiments ou immeubles ».

Article 10-1-4

Citer le DTU cheminées au lieu de le paraphraser.

Article 10-2

Le vocable « visible » ne semble pas clair, des schémas seraient opportuns.

Article 11-1-1-6

La motivation de l'encadrement des pentes de toiture n'est pas justifiée.

Article 12-2-1-1

Préciser « 1 place par tranche entière... ».

Article 13-2-2

Il semble impossible, après abattage de replanter un arbre de même taille.

Article 13-2-2-3

Proposer un raccordement en continuité plutôt qu'en escalier.

- autre anonyme mentionne :

*le défaut de repérage d'une zone résultante d'un nouveau tracé rue Vital Fouchet/
rue Rebard, la zone étant mentionnée au PLU URsp ;*

- Mme Chambin a exposé puis confirmé dans un courrier du 2 octobre accompagné de deux plans et sept photos :

*- d'une part que l'arbre mentionné remarquable au PLU se situe non sur leur parcelle
mais sur la parcelle voisine rue Alcide Delapierre,*

*- d'autre part que la constructibilité de leur parcelle de 1200m², pour 20m de façade
est extrêmement restreint par les marges d'isolement. L'autorisation de construire en
mitoyenneté, comme c'est le cas d'autres parcelles voisines permettraient la
réalisation d'un projet de quelques logements à proximité de la gare Rive droite.
C'est la une perte de capacité foncière à proximité de la gare, mais aussi de valeur.*

- M et Mme Pastol, 4 rue Alcide Delapierre –cadastre AC60 :

*Contestent le classement en en EVP de 70% de leur parcelle estimant que celle-ci ne
contient qu' seul un arbre protégé, le reste de la végétation n'ayant rien
d'exceptionnel.*

*Ils indiquent que les parcelles avoisinantes ont des proportions en EVP bien plus faible
(10/30%).*

*Ils rappellent l'article L 123-1 alinéas 7 avec lequel le tracé de l'EVP ne serait pas en
cohérence.*

- Mme Petit, 6 rue des Capucines demande que le projet prévu au 491 Avenue Roger Salengro

sollicite de limiter sur cette parcelle la hauteur des bâtiments à R+2.

- M Piqué mentionne :

*- son désaccord avec les articles 6-1-2, 6-4-2 et 7-1-1 qui biffés ou éliminés
introduisent une grande libéralité dans l'application des normes d'urbanisme,*

*- Que l'abandon de la notion de hauteur harmonisée du front bâti impactera de
manière durable l'urbanisme à Chaville,*

- ne pas comprendre la rédaction du dernier paragraphe de l'article 6-3-1.

- Chaville Environnement confirme l'avis émis le 7 septembre à savoir :

*Estimant que les rues de la commune sont engorgées de véhicules en stationnement
demande :*

- la conservation des articles 12-1-6 pour les zones UA, UP et UR

- la suppression de l'absence de réalisation de parking pour les logements financés en PLAI, article 12-2-1-1 zones UA, UP et UR
- la suppression de la réduction de place de stationnement à 50% pour le parc social, article UA 12-2-6.

Propose en matière d'urbanisme :

- de remplacer dans les articles 7 le terme « opaque » par « verre translucide »
- de lever l'ambiguïté de la locution « Seuls les niveaux situés entièrement au dessus du sol et visible de la voie sont comptabilisés »
- le maintien des articles 6-1-2 des zones UP et UR et 6-4-2 de la zone UR dont la suppression selon Chaville Environnement pénalise le coté de voie opposé aux constructions neuves.

En outre Chaville Environnement aurait souhaité que soit réalisé un zonage pluvial visant la maîtrise des eaux pluviales. L'approche en est précisée et des solutions opérationnelles suggérées.

- réduction des débordements d'eaux en voirie lors de pluies courantes,
- diminution des inondations en cas d'orage
- réduction de l'engorgement du réseau d'assainissement
- réduction des ilots de chaleur

Chaville Environnement recommande que ce zonage se concrétise dans le règlement pour éviter que l'eau de pluie se déverse, suite à l'imperméabilisation des sols dans les égouts :

- développement des bassins et noues d'infiltration les zones de coteaux
- recommandation de végétalisation des toitures
- développement des espaces verts.

Chaville environnement apprécie par ailleurs la disposition des articles qui favorisent le passage de la petite faune.

- L'association Syndicale du Parc Fourchon demande par son président :

- que les voies privées –art UR9 9.4 - soient exclues des unités foncières,
- que la surélévation de garages existant soit possible dans la bande de 5 m,
- que considérer les extensions avec terrasses qui génèrent de vues sur le fonds voisins.

- M. et Mme Bersegol, 31 rue du Coteau par courrier du 16 octobre :

demandent le retrait des arbres protégés du cèdre situé sur leur parcelle au motif qu'il peut présenter des risques pour les passants du trottoir et pour leur bâtiment. Ils indiquent d'une part que leur parcelle se situe à proximité du bois de « fausses repose » et d'autre part que d'autres cèdres ne sont pas eux protégés.

- Mme Lelorieux propriétaire d'une parcelle mentionnée 378 sans le préfixe AC sur le plan :

s'interroge de la possibilité d'un second numéro identique.

Elle s'interroge également sur la viabilité dans le temps des pare-vues translucides ou opaques.

Elle conteste la définition « d'héberge » dans le glossaire.

Elle soulève le cas des limites latérales avec retour – croquis fourni

Elle demande que les bacs à fleurs de l'article UA 7 713 soient fixes.

Synthèses des observations

Un procès verbal de synthèse de l'enquête a été transmis au maire le 19 octobre 2015, joint en annexe.

Il traite notamment, outre les informations relatives au déroulement de l'enquête :

- des 11 avis émis en ce qui concerne la modification de limite entre les zones UP et UAg et impactant le 36 rue Carnot,
- de 3 avis relatifs à des remarques à caractère technique concernant les documents graphiques de l'enquête et le projet de règlement,
- de 4 demandes à caractère particulier,
- de 5 remarques de portée générale,

Démarches post enquête

Une réunion de synthèse s'est tenue le 29 octobre avec Monsieur Tampon-Lajarriette, Maire adjoint chargé de l'urbanisme, et Mme Leconte de la direction de l'Aménagement Urbain.

Les observations du public ont été examinées et commentées complétées des informations orales recueillies lors des permanences.

Certaines observations apparaissent toutefois hors du champ de la modification.

La commune a indiqué approfondir les remarques à l'issue de cette réunion et confirmé une réponse aux points évoqués dans le procès verbal de synthèse.

Ont également participé à cette réunion Mmes Augusto et Minot représentant l'Etablissement Foncier des Hauts de Seine qui est chargé des acquisitions foncières devant permettre la réalisation de l'opération « Gare Rive Droite » .

Cet établissement a indiqué qu'il avait diligenté une enquête publique du 19 mai au 22 Juin 2015 visant la déclaration d'utilité publique de l'opération « Gare Rive Droite » et conduisant à la cession de terrains nécessaires à celle-ci.

Parmi ces terrains figure la bande de terrain du 36 rue Carnot qui fait l'objet de la modification de zonage contestée par les copropriétaires qui y résident.

Il ressort de ces informations que l'acquisition et la modification de zonage sont deux opérations qui visent à un même objectif qui est de permettre un aménagement harmonieux du pignon du 36 rue Carnot dans le cadre de cette opération « Gare rive droite ». L'information qui n'était que très succinctement abordée dans le projet de modification du PLU semble avoir laissé comprendre que le principe de l'opération « Gare Rive Droite » pouvait être réexaminé dans la présente enquête.

Analyse de la réponse de la commune aux observations

En réponse à la note de synthèse, suite aux échanges lors de la réunion du 29 octobre 2015 la commune m'a transmis une note de position vis avis des points soulevés lors de l'enquête, par courrier du 4 novembre 2015 sous signature du Maire adjoint chargé de l'urbanisme.

Cette note fait l'objet de l'analyse qui suit. (en italique l'argumentaire fourni par la commune – suivi de l'analyse)

- *« Tout d'abord, les remarques relatives au changement de zone entre UP et UAg sur le terrain du 36 rue Carnot interviennent à la suite de la procédure de DUP initiée en 2015 sur le secteur de la Gare Rive Droite. Afin de pouvoir éventuellement s'implanter sur le pignon de l'immeuble du 36 rue Carnot, une bande de terrain de 31m² devait être acquise et la limite de la zone UAg reculée jusque sur cette nouvelle limite afin de permettre une implantation sur la limite de propriété, règle que la zone UP ne permettait pas.*

Des échanges et négociations ont été menés avec les représentants de la copropriété et la proposition de rédaction de l'article UA 7.4.2 devait répondre aux souhaits des occupants, à savoir, une implantation en retrait de 1.90m sur une partie de leur pignon afin de maintenir les ouvertures existantes. Il s'avère que durant l'enquête, d'autres inquiétudes ont été signalées.

Un ultime rendez-vous a été réalisé le 2 novembre 2015 et permet à la ville de prendre définitivement position sur ce point.

Il a été décidé de ne pas s'implanter contre le pignon de l'immeuble. Cette décision a pour conséquence de ne pas nécessiter un changement de la limite entre la zone UP et la zone UAg, et de proposer une rédaction de l'article 7.4.2 prenant en compte un retrait de minimum 1,90 m par rapport à la limite de propriété, avec possibilité de créer des ouvertures identiques à celles situées sur le pignon du 36 rue Carnot. Cependant, afin de créer un lien architectural entre les deux bâtiments, il a été proposé de mettre en place une convention permettant au futur propriétaire d'élaborer une liaison pouvant atteindre au maximum la hauteur future de la construction avec un porche en rez de chaussée.

Cette structure, dont les caractéristiques restent à définir avec la copropriété, permettra de limiter « l'effet venturi » d'une part et de limiter l'accès entre les deux bâtiments pour les besoins relatifs à son entretien d'autre part. »

La commune mentionne son souhait de renoncer à la modification proposée après concertation avec les personnes concernées; il m'apparaît qu'il s'agit d'une adaptation mineure du projet de modification qui ne remet en cause ni le projet de modification, ni les fondements ou l'économie générale du PLU approuvé en 2012. Il y a donc lieu de prendre en compte cette proposition. (CE)

➤ « Les trois avis relatifs à des remarques techniques du PLU peuvent être expliqués de la façon suivante :

Remarques de M. Poulet et Mme Zoldan :

- *Article UR 7.1.4. Bien que cet article relève effectivement d'une autre législation, il s'avère nécessaire de l'inclure dans le règlement du PLU afin de vulgariser sa connaissance. Les particuliers qui souhaitent réaliser une terrasse ne font pas systématiquement appel à un architecte et ne connaissent donc pas les règles. La notion de hauteur « minimale de 1.90 m » sera changée « par hauteur du pare vue : 1.90m. ». En effet, il n'est pas question de créer des murs opaques entre deux parcelles, mais bien de limiter les vues donnant chez le voisin. »*

Le commissaire enquêteur reçoit cette réponse. Toutefois la reprise d'une règle de droit supérieure dans un règlement fait courir le risque de modification de cette règle. Au cas d'espèce la règle concernée apparaît stable.

- *« Article 11.2.1.6 a). Cet article permet une souplesse dans l'application de l'article sur les clôtures car certaines rues de Chaville comportent des clôtures qui ne répondent pas aux normes architecturales actuelles et apportent cependant une valeur esthétique indéniable. Il semble donc important de pouvoir autoriser une clôture à barreaudages horizontaux si les clôtures situées de part et d'autre du projet le sont, par exemple. »*

Le commissaire enquêteur reçoit cette réponse comme justification.

- *« Article 11.2.1.6.b) .Une souplesse, là encore est souhaitée car les terrains peu larges peuvent difficilement avoir une clôture et une haie végétale pour se séparer visuellement des voisins. L'option mur de 2.20 m ou claustra est donc autorisée et permettra à nombre de Chavillois de pouvoir s'isoler comme cela était possible avec la réglementation antérieure. La hauteur de 2.20 est définie à l'article 11.2.1.2. Cela n'est pas incohérent avec la hauteur du mur bahut qui lui peut s'élevé entre 0.50 et 1.10 m. »*

Le commissaire enquêteur reçoit cette réponse comme justification.

- *« Article UR m 7.2.3 : Il s'agit d'une règle définie précisément pour le sous-secteur URm, ou la configuration des parcelles est particulière et positionnée en terrasses. Il convient donc de maintenir cette règle qui a été définie spécialement par les résidents du sous-secteur. »*

Le commissaire enquêteur reçoit cette réponse comme justification.

- *« Article 7.4 et 7.4.1 : Il est effectivement opportun d'homogénéiser les termes « bâtiments ou immeubles » au sein d'un même article. Les modifications seront apportées dans ce sens au règlement.*

Le commissaire enquêteur reçoit cette réponse.

- *Article 10.1.4 : La DTU cheminée peut effectivement être citée mais là encore, ces informations n'étant pas connues par les pétitionnaires, il avait été choisi d'en préciser les règles. Une mention sera faite pour reporter au Lexique les éléments et croquis. Il sera également précisé que compte tenu des évolutions techniques en matière de rejet des fumées, certains modèles peuvent déroger à cette règle, et ce pour répondre à une observation écrite. »*

Le commissaire enquêteur reçoit cette réponse.

- *« Article 10.2 : La notion de niveau visible devra effectivement être complétée dans le lexique par un schéma.»*

Le commissaire enquêteur reçoit cette réponse, c'est effectivement un schéma qui doit pouvoir améliorer la lisibilité de cette disposition dont la compréhension avait fait sujet lors de plusieurs entretiens.

- *« Article 11.1.1.6 : L'encadrement des pentes de toitures n'est pas justifié mais celui-ci répond d'une part, aux pentes caractéristiques de la région et d'autre part, aux spécificités techniques des toitures en tuiles très largement présentes sur Chaville. L'article ne sera pas modifié ni sur le fond, ni sur la forme. »*

Le commissaire enquêteur reçoit cette réponse qui apporte une justification à la réglementation du PLU qui ne faisait pas objet de modification.

- *« Article 12.2.1.1 : La notion de tranche entière est déjà définie à l'article 12.1.5. »*

Le commissaire enquêteur reçoit cette réponse comme justification.

- *« Article 13.2.2 : La proposition inscrite dans le règlement précise que « tout arbre abattu devra être remplacé par une essence locale et de même taille à l'âge adulte ». Il est bien précisé que la taille sera celle de l'arbre « à l'âge adulte » et non lors de la plantation. Il ne semble pas qu'il y est d'interprétation possible. »*

Le commissaire enquêteur reçoit cette réponse comme justification.

- *« Article 13.2.2.3 : Cet article permet de cacher une partie d'un pignon voisin sans pour autant construire, densifier, plus que la hauteur autorisée dans la zone. Il est souhaitable de maintenir la rédaction telle quelle. »*

Le commissaire enquêteur reçoit cette réponse comme justification.

- *« La remarque sur le manque de précision du nom de la zone URsp sur le secteur Vital Foucher/ Marcel Rebard sera prise en compte sur le plan de zonage. »*

Le commissaire enquêteur reçoit cette réponse.

- *« Les remarques faites par Mme Chambin suscitent les commentaires suivants :*
 - *L'arbre remarquable est effectivement indiqué à un endroit non conforme sur le plan. Cet élément sera donc corrigé sur la carte ainsi que le listing des arbres protégés.*
 - *Concernant les droits à construire sur sa parcelle, il est vrai qu'une parcelle de 1212 m² est rare en secteur URc, mais malheureusement les règles de recul par rapport aux limites séparatives ont été validées au PLU et ne peuvent être modifiées car elles correspondent bien aux caractéristiques du secteur pavillonnaire et sont en cohérence avec le PADD. La zone autour de la Gare est définie par l'OAP rive droite mais n'englobe pas le pavillonnaire alentour. »*

Le projet de modification ne concerne pas les droits à construire de ce secteur, outre la justification apportée cette demande ne m'apparaissait pas pouvoir être prise en compte sans altérer la procédure d'instruction. Toutefois il apparait de bon alois de corriger l'erreur matérielle, qui doit être ancienne, de localisation d'un arbre remarquable(CE).

- I ➤ *« La remarque de M et Mme Pastol qui contestent l'existence d'un EVP sur leur parcelle ne peut être prise en compte puisque les EVP permettent de maintenir des cœurs d'ilots verts repérés depuis 1998 sur le territoire et ne peuvent être supprimés sans pouvoir retrouver la même surface ailleurs sur la commune. Par ailleurs, le Schéma directeur de la région Ile de France impose des m² d'espaces verts par commune. Le maintien de ces EVP existants est donc nécessaire malgré la situation proche de la forêt de cette parcelle ».*

Le projet de modification ne concerne pas ce point. La réponse en conséquence n'est pas l'objet de commentaire.

- *« Mme Petit demande à ce que la parcelle du 491 avenue Roger Salengro soit limitée à une hauteur de R + 2. Cette parcelle, comme toutes celles jouxtant l'avenue font partie de la zone UA ou une certaine densification est souhaitée conformément aux orientations du PADD. »*

Le commissaire enquêteur reçoit cette réponse comme justification toutefois le projet de modification ne concerne pas ce point.

- « Les observations de M. Piqué portent, sur la suppression des articles UR 6.1.2 et 6.4.2 qui définissaient une distance obligatoire entre la construction et l'alignement opposé dans les secteurs URC et URsp. Compte tenu de la largeur des rues de Chaville, du recul obligatoire de 3 ou 5m, et de la hauteur des constructions autorisées soit 10m maximum, ces règles venaient en contradiction avec la notion de recul obligatoire qui a pour avantage de créer une harmonisation du paysage urbain dans les rues. La suppression va donc plutôt dans le sens d'une uniformisation de la règle pour tous. Par ailleurs, les pétitionnaires n'ont pas accès à la largeur des rues de façon précise.

Concernant les constructions le long de l'avenue Roger Salengro, la hauteur des constructions est définie par rapport au niveau de l'avenue. Les constructions ne peuvent donc pas s'élever en escalier vers le secteur pavillonnaire. La hauteur est fixée à 19 m maximum. Les modifications faites pour la zone UA n'impactent donc pas la notion de hauteur harmonisée du front bâti.

Enfin, la remarque sur l'article 6.3.1, s'il s'agit bien de la zone UR, concerne un complément d'informations car dans le secteur URm une zone non aedificandi prévoit le recul sur la rue Emile Zola mais ne concerne pas les parcelles situées sur les deux rues Komitas et Sainte Marie. Il est donc précisé qu'un recul de 3m minimum s'applique dans ce cas. »

Il semble au commissaire enquêteur que la commune est en phase avec les objectifs formulés dans ces observations même si les moyens mis en œuvre divergent en matière de méthode.

- « L'association Chaville Environnement souhaite tout d'abord que des évolutions relatives aux places de stationnement ne soient pas prises en compte.
- L'article 12.1.6 a été supprimé car il vient en contradiction avec l'article précédent qui précise que le calcul se fait sur la tranche entière, après que la tranche soit atteinte.
 - La possibilité de ne pas imposer la réalisation d'aires de stationnements lors de la construction de logements sociaux est prévue par l'article L 123-1-13 du Code de l'urbanisme. Cette disposition n'a été prise ici uniquement pour les PLA I. L'obligation de réaliser des places de stationnement conduit souvent à augmenter le coût de la réalisation de logements d'insertion en particulier dans les zones urbaines à forte densité où le coût foncier est élevé. Les normes d'urbanisme dont il est question sont liées aux conditions de circulation et de stationnement en milieu urbain et ne remettent donc pas en cause les normes de confort minimales du logement d'insertion lui-même. Enfin, les zones où le coût de réalisation des places de parking est élevé sont le plus souvent des zones urbaines à forte densité, desservies par un réseau de transport en commun, ce qui permet, en tout état de cause, de ne pas pénaliser les personnes les plus démunies.
 - La question des places de stationnement dans le logement social est une véritable contrainte pour les bailleurs car les locataires ont moins de voiture que dans le privé. En l'occurrence, autour des gares, dans les sous-secteurs UAg, il s'avère important de favoriser l'usage du train, qui de fait est facilité. »

Lors de la réunion postérieure à l'enquête il avait été mentionné des sous occupations de parkings liés aux immeubles de logement aidés vraisemblablement dues au surcout de location. Le choix de ne pas crever les couts de construction des logements sociaux par l'obligation de réaliser un quota de places de stationnement identique au logements libres alors que la ville bénéficie de dessertes notables en transports en commun apparait recevable au commissaire enquêteur.

« Les autres observations de l'association appellent les commentaires suivant :

- La remarque sur le terme « opaque » est effectivement judicieuse. Il est proposé de le remplacer par « verre translucide ».

Le commissaire enquêteur reçoit cette réponse.

- L'article 10.2 relatif à la définition de la hauteur qui précise que « seul les niveaux situés entièrement au-dessus du sol et visibles de la voie sont comptabilisés » n'a pas été rédigé pour créer des niveaux hors hauteur maximale de la construction. Afin de répondre au soucis de clarification de l'association, un croquis sera joint au lexique afin de bien faire comprendre qu'il s'agit plutôt de l'existence de rez de jardin ou de double niveau sur cour, en cas de création de logement sur cour derrière un commerce (hauteur sous plafond de 4m).
La hauteur reste celle définie dans la première partie de l'article.

Ce point a déjà été évoqué.

- La remarque sur l'article 6.1.2 a déjà été abordée par M. Piqué.
- La mise en place d'un zonage pluvial est une idée intéressante mais qui ne peut pas être intégrée dans le cadre de la présente modification. Pour rappel, de nombreux éléments en faveur du maintien de la perméabilisation des sols sont déjà intégrés au PLU.
Lors de la mise en place du PLUI, la mise en une réflexion appropriée sur ce sujet sera engagée. »

Il s'agissait d'un regret formulé quant à l'absence de ce type d'approche ; il semble que la commune rejoigne les objectifs exposés par l'association sur un point complexe dont une approche géographique est peut-être à préférer à une approche selon un périmètre administratif.

➤ « L'association du Parc Fourchon, avec qui les services de la ville ont travaillé pour proposer des adaptations à leur règlement, souhaite faire évoluer d'autres règles ou en préciser certaines.

- Il est demandé que l'article UR 9.4.1 soit précisé, à savoir que l'emprise au sol se calcule hors emprise des voies privées. Cet article sera donc revu en conséquence.
- Il est demandé à ce que la surélévation des garages soit possible dans la bande des 5m. Une exception sera donc faite pour la zone URpf.
- Il est demandé de réglementer les vues des toitures terrasses. Un article sera intégré dans la zone URpf à cet effet. »

Il appartiendrait donc de modifier les articles concernés en observant l'égalité de traitement.

- « M. et Mme Bergasol demandent à ce que soit retiré de la liste des arbres protégés, le cèdre situé sur leur parcelle au 31 rue du Coteau. Sauf constatation d'un problème sanitaire avéré, les arbres protégés ne peuvent pas être abattu. C'est bien pour cela que cette protection a été instituée. Il n'en demeure pas moins que l'élagage est autorisé et recommandé afin de le maintenir en état. »

Le projet de modification ne concerne pas ce point.

- « Mme Lelorieux s'interroge sur l'opportunité d'imposer des verres translucides. Dans le cadre des conformités, il est tout à fait possible de vérifier si les verres sont bien translucides.
Elle conteste la définition de l'héberge. Ce mot n'étant présent que dans le lexique et a aucun endroit dans le règlement, il est proposé de le supprimer du Lexique.
L'article UA 7.1.3 peut effectivement être complété par les mots « soient implantés de façon fixe ».

Le Commissaire enquêteur reçoit cette proposition.

- « La chambre de commerce et d'industrie souhaite que des précisions soient apportées à l'article relatif aux conditions de changement d'affectation suite à la modification proposée. La ville va réfléchir pour préciser cet article. »

Le Commissaire enquêteur trouve dommage que la CCI n'ait pu faire de propositions opérationnelles sur un sujet délicat qui est celui du maintien d'espaces à vocation commerciale sans la présence volontaire d'exploitants.

- « Enfin, le commissaire enquêteur souhaite que les modalités d'application de l'article UP 10-4-1 sur les bonifications des droits à construire soit précisées. Lors de l'approbation PLU la délibération relative à cette mise en place sera revue afin de supprimer la notion de COS pour la zone UR et il sera précisé dans le règlement « Cette mesure s'appliquera à compter de la parution du label environnemental définissant le niveau de performance exigé au-delà de la réglementation thermique en vigueur »

L'anticipation est louable, toutefois il ne me semble pas qu'il y ait de garantie que la bonification ne s'exprime que par une sur-hauteur de 3m. Cet article risque de s'avérer inopérant même après parution de textes réglementaires d'application de la mesure. Il ne présente toutefois aucun caractère de nuisance.

Les explications et justifications apportées montrent souvent que le projet de modifications vise bien à régler des interprétations des règles d'urbanisme et à gérer au mieux des relations locales. On peut peut-être regretter que ces justifications n'aient pas été incluses dans le dossier mis à l'enquête.

De nombreuses remarques se situent hors du périmètre du projet de modification elles peuvent concerner des erreurs techniques qu'il est certainement opportun de corriger mais aussi des demandes particulières qui bien que peut-être fondées pourraient altérer la procédure de modification.



Alain Brun
Commissaire enquêteur
Le 16 novembre 2015

