

**DEPARTEMENT DES HAUTS- DE- SEINE**

**COMMUNE DE CHAVILLE**

**ENQUETE PUBLIQUE**  
**sur le projet de Plan Local d'Urbanisme**

Enquête du 14 novembre au 16 décembre 2011

**RAPPORT et CONCLUSIONS du COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR**

Commissaire-Enquêteur : Alain LASALMONIE



**SOMMAIRE**

<b>1. ORGANISATION DE L'ENQUETE</b>	<b>5</b>
1.1. OBJET DE L'ENQUETE	5
1.2. CADRE JURIDIQUE DE L'ENQUETE	5
1.3. LA CONCERTATION PREALABLE	6
1.4. NOMINATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR	8
1.5. MODALITES DE L'ENQUETE	8
1.6. PUBLICITE	9
1.6.1. Parution dans les journaux	9
1.6.2. Affichage Administratif	9
1.6.3. Exposition	9
1.7. LES INFORMATIONS COMMUNALES	9
1.8. DOCUMENTS MIS A LA DISPOSITION DU PUBLIC	10
<b>2. DEROULEMENT DE L'ENQUETE</b>	<b>10</b>
2.1. RENCONTRE AVEC LA MUNICIPALITE	10
2.2. VISITE DES LIEUX	10
2.3. PERMANENCES	11
2.4. RENCONTRES AVEC M. LE MAIRE DE CHAVILLE	11
2.5. RECUEIL DU REGISTRE	11
<b>3. OBSERVATIONS DU PUBLIC</b>	<b>11</b>
<b>4. EXAMEN DE LA PROCEDURE</b>	<b>11</b>
<b>5. EXAMEN DU DOSSIER</b>	<b>12</b>
<b>6. EXAMEN DES OBSERVATIONS DU PUBLIC</b>	<b>18</b>
6.1. OBSERVATIONS PROPREMENT DITES	18
6.2. COMMENTAIRES GENERAUX DU COMMISSAIRE ENQUETEUR	35
<b>7. CONCLUSION GENERALE</b>	<b>36</b>



## **ANNEXES**

- 1 - Désignation du Commissaire-Enquêteur par le Tribunal Administratif
- 2 - Arrêté de M. Le Maire de Chaville
- 3 - Registres d'enquête publique (8) et 9 courriers

**ENQUETE PUBLIQUE**  
**sur le projet de Plan Local d'Urbanisme de Chaville (Hauts-de-Seine)**

**Remarque liminaire**

Le présent rapport relate le travail du commissaire-enquêteur chargé de procéder à l'enquête sur le projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune de Chaville.

Ce commissaire-enquêteur, nommé par ordonnance du Tribunal Administratif, est choisi sur une liste départementale d'aptitude révisée annuellement. La loi précise en particulier que : « ne peuvent être désignés comme commissaires-enquêteurs ou comme membre de la commission d'enquête les personnes intéressées à l'opération à titre personnel ou en raison de leurs fonctions notamment au sein de la collectivité, de l'organisme ou du service qui assure la maîtrise d'ouvrage, la maîtrise d'œuvre ou le contrôle de l'opération soumise à l'enquête ».

Cette disposition législative ainsi que la procédure de désignation par une autorité juridictionnelle garantissent l'indépendance du commissaire-enquêteur, à l'égard aussi bien de l'autorité organisatrice que de l'administration ou du public, ainsi que sa parfaite neutralité.

On peut également rappeler que le travail du commissaire enquêteur n'est ni celui d'un juriste, ni celui d'un expert.

Il n'a aucune borne à sa mission, qui est d'apprécier l'acceptabilité sociale du projet et de peser de manière objective le pour et le contre, puis de donner son avis motivé personnel.

En l'occurrence, le commissaire-enquêteur s'est efforcé de travailler dans le strict respect des textes fixant sa mission et définissant les limites de ses pouvoirs.

## **1. ORGANISATION DE L'ENQUETE**

### ***1.1. Objet de l'enquête***

La commune de Chaville dispose d'un plan d'occupation des sols (P.O.S.) depuis 1998, qui a été modifié et mis à jour à plusieurs reprises (la dernière fois en 2007).

Depuis, pour intégrer :

- les modifications démographiques et sociales qu'a connues Chaville depuis 10 ans, l'évolution des habitudes de vie et des attentes des populations,
- la naissance en 2003 de la Communauté d'Agglomération « Arc de Seine », la mise en place du Programme Local de l'Habitat (PLH) intercommunal et la création de la Communauté d'Agglomération « Grand Paris Seine Ouest » le 1<sup>er</sup> janvier 2010,
- le positionnement de Chaville au sein du territoire attractif des Coteaux et du Val de Seine et notamment son inscription au sein du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) des Coteaux et du Val de Seine,
- les évolutions législatives et réglementaires intervenues depuis l'élaboration du POS,

le conseil municipal a décidé (27/03/09) de prescrire la révision totale du POS, et d'élaborer un Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.), permettant de promouvoir un véritable projet urbain pour la commune dans le cadre de la nouvelle législation.

### ***1.2. Cadre juridique de l'enquête***

Il s'agit d'une enquête du type Bouchardeau dont le maître d'ouvrage est la commune de Chaville, qui en est également l'autorité organisatrice.

Par arrêté n° 2011-8604 du 14 octobre 2011, Monsieur le Maire a prescrit l'ouverture d'une enquête publique, du 14 novembre au 16 décembre 2011 inclus, en mairie de Chaville, en conformité avec les dispositions du Code de l'Urbanisme (articles L 123-13 et R 123-19) et du Code de l'Environnement (articles L 123-1 et suivants et R 123-1 et suivants).





L'élaboration du P.L.U. se situe notamment dans le cadre des articles L123-6 et L300-2 (concertation) et L121-1 (principes fondamentaux) du Code de l'urbanisme.

La procédure prévoit :

- l'association des services de l'Etat
- l'établissement d'un document de « porter à connaissance »
- la consultation des personnes publiques associées
- des réunions officielles
- une concertation publique
- un bilan de la concertation préalable et « l'arrêt » du projet de P.L.U

Le projet doit également se trouver en accord avec les textes et documents régionaux et supra-communaux concernant la commune.

### ***1.3. La concertation préalable***

Par délibération du 27 mars 2009, le conseil municipal de Chaville a fixé les modalités de la concertation.

Celle-ci s'est déroulée de la façon suivante :

- d'octobre 2009 à mars 2010, le bureau d'étude Territoires Sites et Cités a élaboré le diagnostic du territoire qui a permis de dégager les orientations de la ville,
- sur la base de ce diagnostic une seconde phase fut lancée de septembre à décembre 2010 à travers l'élaboration du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) dont le texte fut débattu lors du conseil municipal du 7 février 2011,
- puis entre janvier et juin 2011, l'ultime phase d'élaboration du projet de règlement et de zonage a eu lieu.



. Des réunions publiques ont été réalisées à chaque grande étape du dossier :

- le 27 mai 2010 sur le diagnostic et le rapport de présentation,
- le 10 février 2011 sur la présentation des orientations du PADD,
- le 24 mai 2011 sur le projet de règlement et le plan de zonage du futur PLU.

. D'autres réunions techniques et du comité de pilotage se sont tenues d'octobre 2009 à juin 2011, pendant une durée totale de 144 heures.

. Un cahier d'observation a été mis à la disposition du public tout au long de la procédure, depuis mars 2009. Aucune observation n'y a été consignée.

. De nombreux articles ou brèves sont parus dans le Chaville Magazine :

- n°72 de mai 2009, brève sur le lancement du plan local d'urbanisme,
- n°73 de juin 2009, brève rappelant la mise à disposition du cahier d'observations,
- n°74 de septembre 2009, brève rappelant la mise à disposition du cahier d'observations,
- n°75 d'octobre 2009, brève sur le choix du bureau d'études Territoires Sites et Cités,
- n°79 de mars 2010, brève sur la première réunion du comité de pilotage sur le diagnostic,
- n°81 de mai 2010, article sur la première étape de l'élaboration du PLU : présentation du diagnostic, réunion publique du 27 mai 2010,
- n° 82 de juin 2010, article pour *Comprendre l'évolution de la population pour dessiner le Chaville de demain*,
- n°87 de février 2011, annonce de la réunion publique du 10 février 2011 sur le PADD,
- n°88 de mars 2011, article sur *Le projet d'aménagement et de développement durable, un projet de ville, un projet de vie*,
- et n°91 de juin 2011, article sur *Un nouveau zonage pour valoriser les atouts de Chaville*.

Ces informations ont été relayées par le site Internet de la ville, avec les principaux éléments du document P.L.U.



#### ***1.4. Nomination du commissaire enquêteur***

M. le Maire de la commune de Chaville a sollicité auprès du Président du Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise la nomination d'un commissaire-enquêteur pour conduire l'enquête publique prévue par la procédure.

Le 13 septembre 2011, Madame le Président du Tribunal Administratif de Cergy-pontoise a désigné M. Alain LASALMONIE (décision du 13/09/11 – E11000086/95).

(cf. annexe n° 1)

#### ***1.5. Modalités de l'enquête***

L'arrêté de M. le Maire de Chaville du 14 octobre 2011 (n° 2011-8604) « prescrivant l'enquête publique du projet de plan local d'urbanisme » a fixé les modalités de l'enquête :

- Siège et consultation du dossier : Mairie de Chaville - 1456 avenue Roger Salengro, du 14 novembre au 16 décembre 2011, aux jours et heures habituels d'ouverture au public,
- Permanences (4) :
  - mercredi 16 novembre de 13h30 à 17h30
  - samedi 26 novembre de 8h30 à 12h
  - lundi 5 décembre de 8h30 à 12h
  - vendredi 16 décembre de 13h30 à 17h30.(jours et heures fixés en accord avec le commissaire-enquêteur)
- Publicité de l'enquête par affichage administratif (15 jours avant le début de l'enquête et pendant toute sa durée),
- Annonces dans la presse (2 journaux) : 15 jours avant le début et rappel dans les 8 premiers jours



## **1.6. Publicité**

### **1.6.1. Parutions dans les journaux**

Les annonces légales prévues à l'article sept (Art.7) de l'arrêté municipal ont eu lieu :

- dans « Les Annonces de la Seine » (Hauts de Seine) :
  - le 20 octobre 2011
  - le 17 novembre 2011
- dans « le Parisien » (Edition des Hauts de Seine) :
  - le 20 octobre 2011
  - le 15 novembre 2011

### **1.6.2. Affichage administratif**

Il a été fait à différents endroits de la commune, comme habituellement pour les informations municipales.

Le certificat d'affichage de M. Le Maire de Chaville précise les emplacements

### **1.6.3. Exposition**

Du 31 octobre au 16 décembre, une exposition sur panneaux était installée à la disposition du public dans les salons de l'Hôtel de Ville, où pouvait être consulté le dossier de l'enquête, et à l'Atrium ; elle illustre en textes, photos, schémas tous les thèmes de l'aménagement.

## **1.7. Les informations communales**

Au-delà des communications effectuées au moment de la concertation pendant l'élaboration du projet de P.L.U., la commune a signalé l'enquête dans le n°94 de Chaville Magazine (novembre 2011), dossier supplément PLU « *Un document fondateur pour tous les Chavillois d'aujourd'hui et de demain* », indiquant la procédure, certaines définitions, les principaux documents, le rôle et la période de l'enquête publique ; des extraits du nouveau règlement et les orientations d'aménagement et de programmation étaient inclus.

### **1.8. Documents mis à la disposition du public**

Pendant toute la durée de l'enquête, ont été mis à la disposition du public et constituant le dossier d'enquête publique :

- un registre d'enquête à feuillets non mobiles
- le rapport de présentation du projet P.L.U.
- les choix retenus pour établir les Opérations d'Aménagements et de Programmation (OAP) :  
OAP Gare-Rive Droite, OAP Atrium, OAP Entrée de Ville
- le projet d'aménagement et de développement durable (PADD)
- le règlement
- les documents graphiques : plan de zonage, plan du patrimoine architectural et paysager, plan d'Orientations Spécifiques d'Aménagement
- les annexes
- les pièces administratives : avis des personnes publiques associées, copies des avis publiées dans la presse.

## **2. DEROULEMENT DE L'ENQUETE**

### **2.1. Rencontre avec la municipalité**

Le 7 octobre 2011, le commissaire-enquêteur a rencontré M. Tampon-Lajarriette, Maire-Adjoint chargé de l'Urbanisme et du Patrimoine, ainsi que Mme Leconte, Directrice de l'Aménagement Urbain, qui lui ont exposé les grandes lignes du projet et les enjeux du P.L.U de Chaville, ainsi que les principales contraintes existant sur la ville .

### **2.2. Visite des lieux**

Le 14 novembre 2011, le commissaire-enquêteur conduit par Mme Leconte a fait une visite commentée de la ville, pour mieux intégrer le projet de P.L.U, et comprendre les problèmes d'aménagement de Chaville.



### **2.3. Permanences**

Les quatre permanences prévues à l'article 4 de l'arrêté de M. le Maire de Chaville ont eu lieu les jours prévus aux heures indiquées, et se sont déroulées sans incident notable, avec un public nombreux.

### **2.4. Rencontre avec M. le Maire de Chaville**

Le 16 décembre 2011, à l'issue de la dernière permanence qui correspondait avec la fin d'enquête, le commissaire-enquêteur a eu un entretien avec M. Guillet, Maire de Chaville, ainsi qu'avec Mme Leconte.

Devant le grand nombre d'observations portant notamment sur les OAP, le classement du terrain « des serres », le bâti protégé, M. le Maire a confirmé qu'il pourrait adapter sa position si le commissaire-enquêteur le souhaitait, puisque des modifications n'affectant pas l'économie générale du projet de PLU peuvent être apportées au dossier.

### **2.5. Recueil du registre**

Les huit registres d'enquête ont été clos par le Maire, puis ont été adressés au commissaire-enquêteur.

(cf. annexe 3, registres)

## **3. OBSERVATIONS DU PUBLIC**

Les registres d'enquête contiennent 172 observations et 9 courriers joints.

(L'ensemble de ces observations fait l'objet d'une analyse complète plus loin).

## **4. EXAMEN DE LA PROCEDURE**

Le commissaire-enquêteur n'a ni la compétence, ni le rôle de se prononcer sur la légalité de l'environnement administratif d'une enquête, ce qui est du ressort du Tribunal Administratif.

Il peut cependant préciser s'il lui semble que la procédure est légale et qu'elle a été respectée dans le cadre de l'enquête.

En l'occurrence, et en fonction des éléments dont il a pu disposer, il lui semble que la procédure d'enquête publique concernant le Plan Local d'Urbanisme de Chaville a été correctement traitée, tant du point de vue technique que de la législation en vigueur.

## **5. EXAMEN DU DOSSIER D'ENQUETE**

### ***5.1. Rapport de présentation***

Il s'agit d'un document important (182 pages) qui se développe de la façon suivante :

#### Introduction

- 1. Préambule
- 2. Démarche communale
- 3. Contexte réglementaire
  - Le SDRIF
  - Le PDU
  - Le SDAGE
  - Le SCOT
  - Le PLH

#### I. Etat initial de l'environnement

- 1. Situation géographique
- 2. Evolution et perception du territoire
- 3. Patrimoine naturel et urbain
- 4. Ressources et nuisances
- 5. Risques
- 6. Santé et salubrité publiques

#### II. Diagnostic

- 1. Une place stratégique d'échange entre Coteaux et Val de Seine
- 2. De grandes qualités et diversités de paysages, sources d'attractivité

- 3. Une dynamique démographique positive, au sein d'un territoire dont la forte attractivité résidentielle rend difficile l'accès au logement des ménages aux revenus modestes
  - 4. Chaville, une commune au profil « résidentiel », au sein d'un bassin économique dynamique et majeur du cœur métropolitain
  - 5. Une animation résidentielle à conforter
- Enjeux de développement durable pour Chaville

#### ***5.1.1 Sur le document***

Le rapport de présentation du projet de P.L.U. de Chaville est un document polychrome, abondamment illustré (graphiques, cartes, photographies), assez didactique, facile à consulter, mettant bien en évidence les points importants (évolution historique de l'urbanisation et du patrimoine, tableaux et résumés explicitant l'existant, les évolutions récentes, les besoins, évolutions du P.O.S au P.L.U, bilan des surfaces, etc...)

#### ***5.1.2 Sur le contenu***

L'article R123-2 du code de l'urbanisme précise les éléments que doit contenir le rapport de présentation :

- diagnostic
- état initial de l'environnement
- choix retenus
- motifs des dispositions
- incidences sur l'environnement
- prise en compte et préservation de l'environnement

L'examen du paragraphe 5.1. montre que tous ces éléments sont bien présents dans le rapport de présentation du projet de P.L.U de Chaville.

#### ***5.2 Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)***

Le PADD du projet de P.L.U de Chaville se décline en trois grands axes :

1. Construire l'équilibre et la qualité résidentielle dans l'ensemble urbain des Coteaux et du Val de Seine
2. Composer une ville de quartiers et valoriser l'espace public pour animer, relier et unir
3. Exploiter et développer les atouts environnementaux de Chaville

L'ensemble de ces dispositions est décliné en orientations sur la base des constats et enjeux identifiés lors du diagnostic

### **5.2.1 Sur le document**

Le document lui-même n'appelle pas de remarque particulière.

### **5.2.2. Sur le contenu**

Le PADD du projet de P.L.U de Chaville aborde presque tous les grands thèmes de l'aménagement, et des rubriques du code de l'urbanisme. On pourrait dans un premier temps craindre un certain manque « d'ambition ». Cependant, sa précision dans certains domaines lui redonne une force nette, faisant effectivement apparaître un véritable projet urbain et de développement durable, en cohérence avec le diagnostic.

Le document analysé semble correspondre aux obligations de la loi SRU : état des lieux, orientations.

S'il n'appartient pas au commissaire-enquêteur de se conduire en expert juriste et administratif par contre, concernant le PADD, partie fondamentale d'un P.L.U (Art.123-1 du C.U) doit-il s'assurer que celui-ci traduit bien un projet global et cohérent avec le diagnostic.

Tel semble être le cas. La traduction du PADD dans les pièces du P.L.U est explicite.

## **5.3 Le règlement**

Partie purement écrite du dossier, explicitant les règles de construction, les interdictions et les modalités juridiques concernant les aménagements et les constructions (droits des sols), le règlement est l'élément de base de la future gestion municipale de l'aménagement communal.

Sur 76 pages, il se divise en quatre parties :

- dispositions générales
- zones urbaines (zones U) : UA, UP, UR
- zones naturelles (zones N)
- lexique

La première partie fixe le champ d'application (tout le territoire de la commune), situe le règlement par rapport aux autres législations et dispositions relatives aux lotissements, précise la division du territoire en zones.

Les parties concernant les zones sont développées de la même manière, en 14 articles :

- interdictions
- admis sous conditions
- accès et voirie
- réseaux
- caractéristiques des terrains
- implantation (R/limites)
- implantation (R/ constructions)
- emprise au sol
- hauteur maximale
- aspect extérieur
- stationnement
- espaces libres et plantations
- C.O.S (coefficient d'occupation des sols)

### ***5.3.1 Analyse et commentaires***

Pièce de référence, il faut que le règlement soit clair et facile à consulter : tel est le cas pour celui du projet du P.L.U de Chaville, dans lequel les définitions sont précises, explicites. Ce règlement semble très complet, précise bien les contraintes et possibilités architecturales.

Il paraît cohérent par rapport au diagnostic et au PADD.

#### ***5.4 Le plan de zonage***

Traduction graphique du règlement, il constitue une composante normale de la partie « réglementaire » du projet de PLU (nouveaux articles R123-11 et R123-12 du code de l'Urbanisme).

Etabli à l'échelle du 1/5000<sup>ème</sup>, le plan soumis à l'enquête dispose d'une légende facile à consulter, et permet une vision « générale » de la commune.

Cependant, son échelle ne permettant pas de lettrage (noms de rues, quartiers...) oblige à une recherche complémentaire (plan de ville) pour une personne ne connaissant pas la ville, ou ayant des difficultés à se repérer.

Sa « généralité » en fait cependant un document intéressant, faisant bien apparaître le schéma urbain de la commune dans sa globalité.

#### ***5.5 Annexes comportant des parties graphiques et écrites***

Le dossier « annexes » (Art. R123-13 du C. U.) dans le dossier soumis à enquête publique sur le projet de PLU de Chaville comprend les pièces suivantes:

- périmètre de ZAC centre-ville
- délibérations prescrivant le droit de préemption urbain
- délibération prescrivant les périmètres de zones à démolir
- arrêté préfectoral prescrivant l'isolement acoustique des bâtiments dans les secteurs affectés par le bruit
- les zones à risque d'exposition au plomb
- la liste des servitudes publiques
- la liste des bois et forêts
- la notice alimentation en eau
- les zones de publicité
- le Plan de prévention du Risque Mouvements de Terrain (PPRMT)

- la zone non-aedificandi

### **5.6 Avis des personnes publiques associées (PPA)**

Il s'agit de l'avis des collectivités ou établissements publics qui doivent être consultés lors de l'élaboration d'un PLU (C. U. Art. L123.9). Ne peuvent apparaître que les réponses effectivement reçues au moment de l'enquête :

- conseil général des Hauts-de-Seine  
avis favorable, sous réserve des remarques faites (mention des projets d'intérêt départemental)
- conseil régional Ile de France : avis favorable
- syndicat des eaux d'ile de France-quelques observations
- SNCF- quelques remarques techniques
- chambre des métiers et de l'artisanat - quelques remarques de détail sur l'appareil commercial
- chambre de commerce et d'industrie de Paris/Hauts-de-Seine : avis favorable avec quelques observations
- ville de Sèvres : avis favorable
- ville de Vélizy-Villacoublay : avis favorable
- ville de Paris : avis favorable
- communauté d'agglomération Grand Paris Seine Ouest : avis favorable du bureau, dans l'attente du vote de l'assemblée, en mentionnant l'objectif de la loi Grand Paris pour le territoire communautaire d'une production de 2000 logements neufs par an
- chambre des métiers et de l'artisanat : pas de remarque particulière

## 6. EXAMEN DES OBSERVATIONS DU PUBLIC

Ce chapitre rend compte des observations inscrites sur les registres d'enquête ou reçues en Mairie et de leur synthèse.

172 observations écrites et 9 courriers motivés ont été portés sur 8 registres.

Certaines observations sont accompagnées de pétitions.

A noter qu'il y a parfois plusieurs sujets abordés par observation.

Autant que faire se peut ces observations sont regroupées par thèmes. Les sujets abordés sont les suivants :

- Observations de l'Association Chaville Environnement et similaires
- Orientations d'Aménagement et de Programmation Rive droite
- Orientations d'Aménagement et de Programmation Entrée de Ville
- Orientations d'Aménagement et de Programmation Atrium
- Constructibilité sur le « terrain des serres »
- Passage Villa Henri IV
- Bâti protégé
- Observations diverses (hauteurs, emprise, zonage, sentes, contraintes de constructibilité,...)

Dans ce qui suit les observations sont repérées par un numéro qui renvoie au registre d'enquête où elles sont portées.

### ***6.1 Observations proprement dites***

#### ***6.1.1 Observations de Chaville Environnement et similaires :***

- sur registre n°1 : 2, 5,6, 7, 8, 11, 13, 15, 16, 18 à 20
- sur registre n°2 : 21, 22, 24, 28, 30 à 32, 34, 35, 41, 45
- sur registre n°3 : 47, 51, 53, 55, 56, 57, 59
- sur registre n°4 : 63, 71, 74, 78, 79, 80, 83, 85
- sur registre n°5 : 89, 93, 99, 101, 107
- sur registre n°6 : 116, 118, 123, 127, 132, 135, 136, 137



- sur registre n°7 : 140, 141, 147, 148, 157, 158, 159
- sur registre n°8 : 164 bis, 174, 175

. L'Association Chaville Environnement fait part de nombreuses remarques (observation 5 sur 4 pages), en dénonçant certaines dispositions du PLU, dont notamment :

- le passage de secteurs pavillonnaires en secteurs à habitats collectifs :
  - o terrain des Serres Municipales (zone UP)
  - o une parcelle de la Sente Castel (zone UA)
  - o des parcelles rue des Petits Bois et du coteau (zone UP)
  - o terrains sportifs du quartier d'Ursine (UPs)
  - o une parcelle du Parc Fourchon (UP)
  - o le secteur autour de la Gare Rive Droite
  - o en zone UR, pour les petites parcelles, les plafonds de SHON sont trop importantes
- « nos espaces verts et nos forêts sont menacés » par : la construction de dispositifs liés à la production d'énergie renouvelable dans les forêts, la suppression des jardins partagés dans le secteur des Châtres Sacs, la suppression de deux EVP en lisière de la forêt de Meudon
- la hauteur autorisée en zones UA, UP, UR, N, « *lorsque le terrain d'assiette de la construction n'est pas au même niveau que le terrain limitrophe* »,
- la constructibilité en zone UA sur un terrain de 20 mètres de profondeur (article UA 9.1 à préciser)
- les constructions dans les zones naturelles N

. L'Association a par ailleurs diffusé un document consacré au projet de PLU, appelant les Chavillois destinataires à se manifester dans le cadre de l'enquête publique. C'est l'objet des 60 observations numérotées ci-dessus, formulant certains des thèmes précités et qui sont similaires à celles de l'Association (5).

*Commentaires du commissaire-enquêteur :*

L'ensemble de ces observations aborde de nombreux sujets avec une position défavorable au projet de PLU.

Il ne faut pas omettre l'intérêt général et les besoins exprimés par de nombreux Chavillois en matière de logements neufs et d'équipements publics, qui peuvent être entrepris tout en maintenant le caractère « résidentiel » qui participe au cadre de vie de la commune.

La conservation de l'emprise des zones pavillonnaires ne peut pas être totale. Chaville ne dispose plus de réserves foncières, notamment pour faire face à la demande de logements et de constructions publiques.

Il y a lieu de rappeler cependant que les choix effectués dans un projet de PLU sont ceux de la municipalité, et que celle-ci les a déterminés après de longues réflexions.

Toutefois, il ne lui est pas interdit de tenir compte de certaines remarques enregistrées lors de l'enquête.

Ainsi :

- sur le classement du terrain dit « des serres » en zone UP, la commune a encore le choix d'assouplir légèrement les caractéristiques du zonage notamment en ce qui concerne la hauteur de construction.
- l'article UA 9.1.2 mérite d'être clarifié en précisant que dans le cas de terrain de plus de 20m de profondeur mesurée à partir de l'alignement de la voie, l'emprise au sol des constructions sur l'ensemble du terrain est limitée à 70% de la superficie de l'unité foncière.
- sur la demande de clarifier la règle de calcul de la hauteur, compte tenu de la spécificité du relief de Chaville, il peut être étudié une formule en fonction de la situation des zones en UA et UR, de façon à prendre en compte la déclivité des parcelles.
- l'article N-2.6, évoquant la construction de dispositifs de production d'énergie renouvelable en forêts domaniales, doit être retiré ; les forêts domaniales font partie du domaine privé de l'Etat ; leur protection est une priorité, un enjeu du PLU.

- la parcelle située dans le Parc Fourchon pourrait être classée en zone UR.
- les emprises de la SNCF longeant les voies ferrées pourraient être classées en UR, afin d'uniformiser leur classification sur l'ensemble de la commune.

**6.1.2 Observations sur les Orientations d'Aménagement et de Programmation « Gare-Rive Droite » :**

- sur registre n°1 : 9, 11, 12, 17, 18
- sur registre n°2 : 25, 31, 36, 38, 43, 46
- sur registre n°3 : 48, 50, 57, 58
- sur registre n°4 : 73, 75, 86
- sur registre n°5 : 87, 88, 90, 96, 97, 98, 99, 103, 106
- sur registre n°6 : 111, 117, 125, 126
- sur registre n°7 : 155, 156
- sur registre n°8 : 161, 162, 179

L'ensemble de ces observations s'opposent aux orientations proposées dans le dossier. Certaines ont fait l'objet d'une pétition (283 signatures) dans le secteur nord de la ligne Paris St Lazare.

*Commentaires du commissaire-enquêteur :*

L'OAP Gare-Rive Droite a fait l'objet d'une concertation. Les choix retenus par la commune l'ont été en toute connaissance de cause, et en fonction de buts définis dans le cadre législatif et réglementaire dans lequel s'inscrit le projet de PLU de Chaville, comme tous ceux des communes d'Ile de- France.

La loi sur le « Grand Paris » prévoit de porter à 70.000 logements par an le volume de construction dans la région, en particulier par une densification autour des gares existantes et projetées. Toutes les autorités régionales s'accordent sur cet impératif, et en particulier le Préfet des Hauts de Seine et le président de Grand Paris Seine Ouest, dans leurs avis, insistent particulièrement sur le fait que la commune doit participer à cet effort au travers de son document d'urbanisme.

Les orientations de l'OAP Gare –Rive droite s'inscrivent dans cette stratégie ; sur les trois secteurs UAg, seulement sur celui-ci elle peut permettre une évolution réelle. Il est peu probable que la commune envisage de les modifier.

L'observation 50 formulée par l'EPF 92 en ce qui concerne la hauteur des bâtiments dans la zone UAg est intéressante. Elle propose de prévoir une décroissance des hauteurs du bâtiment projeté à partir de l'immeuble existant au 36 rue Carnot (parcelle cadastrée AC 627), ce qui amènerait à modifier l'article UA 10.3 de la manière suivante :

### *10.3 Dispositions relatives au sous-secteur UAg*

#### *10.3.1. La hauteur maximale des constructions est fixée à :*

- 16mètres (5 niveaux) au-delà d'une bande de é( mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement, jusqu'à 40 mètres de l'alignement*
- 13 mètres (4 niveaux) entre 40 et 60 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement*
- 10 mètres (3 niveaux) au-delà*

*10.3.2. Un dépassement de la hauteur maximale est autorisé pour les constructions en mitoyenneté de bâtiments existants, à l'intérieur d'un angle de 45° tracé à compter de l'acrotère (ou égout) du bâtiment existant*

Comme il est nécessaire de porter de 20 à 25 mètres la bande de hauteur maximale autorisée, les articles UA 7.1 et UA 9.1 serait à compléter en conséquence.

Il appartiendra à la commune de voir si cette proposition ne conduisant pas à de trop importantes modifications (économie générale du projet) pourrait éventuellement être exploitée.

### **6.1.3 Observations sur les Orientations d'Aménagement et de Programmation « Entrée de Ville » :**

- sur registre n°4 : 84
- sur registre n°5 : 102

Les représentants des 2 copropriétés sises au 38 et au 52 avenue Roger Salengro sont opposés à la réalisation de cette OAP. Leurs bâtiments sont appelés à disparaître pour laisser place à un espace vert.

*Commentaires du commissaire-enquêteur :*

Il s'agit d'un choix de la commune de réaliser un aménagement qualitatif de l'entrée de ville en terme paysager.

Les bâtiments vétustes sont démolis afin d'implanter une zone d'espaces verts qui vient s'ajouter à celles déjà existantes.

**6.1.4 Observations sur les Orientations d'Aménagement et de Programmation**

**« Atrium » :**

- sur registre n°3 : 54
- sur registre n°4 : 76
- sur registre n°5 : 87
- sur registre n°6 : 117

Les observations sur la requalification de l'espace public autour de l'Atrium ne sont pas favorables au projet :

- le passage à niveau sur l'avenue Roger Salengro est dangereux, les piétons ne seraient pas en sécurité, la fluidité du trafic routier serait perturbé,
- la construction d'un restaurant au milieu de la place de l'Atrium masquerait la façade de l'Atrium et causerait des nuisances.

*Commentaires du commissaire-enquêteur :*

L'avenue Roger Salengro étant une route départementale, la commune demandera aux services départementaux d'étudier un aménagement pour sécuriser la traversée des piétons sur cette voie.

La localisation d'un restaurant sous forme de bloc au centre de la place n'est sans doute pas très heureuse, mais elle ne semble que valider une intention de principe.

Il appartiendra à la commune d'étudier un remodelage de cet espace permettant l'installation de commerces et d'activités et d'envisager l'implantation d'un restaurant dans ce secteur.

**6.1.5 Observations sur la constructibilité sur le « terrain des serres » :**

- sur registre n°1 : 5, 10
- sur registre n°2 : 42, 44
- sur registre n° 3 : 54, 60, 61, 67
- sur registre n° 4 : 82
- sur registre n°5 : 94, 105, 110
- sur registre n°6 : 112, 114, 131, 133
- sur registre n°7 : 141, 142, 143 153 154
- sur registre n°8 : 174

De nombreuses observations portent sur le classement du « terrain des serres ».

Les personnes concernées sont contre l'implantation d'immeubles supplémentaires sur ce quartier. Les nuisances en termes de circulations et de vues sont développées. La mauvaise qualité des sols également.

*Commentaires du commissaire-enquêteur :*

Comme déjà indiqué en 6.1, il appartiendra à la commune de voir si elle peut adapter le classement UP en zone à constructibilité modérée et/ou avec une hauteur moindre, et de modifier le règlement en conséquence, puisque cette modification de détail éventuelle ne remet pas en cause l'économie générale du projet.

En ce qui concerne les Jardins Familiaux des 2 pins, à ce stade de réflexion, leur existence n'est pas remise en cause.

**6.1.6 Observations sur le passage Villa Henri IV :**

- sur registre n°2 : 37, 40, 44
- sur registre n°3 : 54,60
- sur registre n°4 : 64, 65, 66, 68, 69, 70, 71, 72, 81
- sur registre n°5 : 91, 92
- sur registre n°6 : 112
- sur registre n°7 : 139, 141, 143, 149

Les personnes concernées contestent l'indication d'une trame de liaison douce sur la carte du PADD (p 20) passant sur une sente privative puis sur un terrain communal séparé par une déclivité importante.

Il est aussi posé le problème du changement de zonage de la rue de la Fontaine Henri IV

*Commentaires du commissaire-enquêteur :*

Il s'avère qu'effectivement sur place, ce trait n'est pas opportun. Il peut être supprimé et remplacé par un trait situé en dessous, sur une voie privée mais ouverte déjà à la circulation publique et qui permet de relier la forêt via un terrain appartenant à la ville.

Les logements collectifs de la rue de la Fontaine Henri IV doivent être classés en zone UP.

Même commentaire que pour 6.1 et 6.5 : la commune devrait envisager une légère modification du règlement pour permettre une constructibilité adaptée de l'espace. En ce qui concerne les risques de glissement de terrains et carrières évoqués dans certaines observations, le Plan de Prévention du Risque Mouvements de Terrain s'ajoute au PLU. Il devrait être pris en compte lors de l'instruction des demandes de construction.

**6.1.7 Observations sur le bâti protégé :**

- sur registre n°1 : 4, 4bis
- sur registre n° 2 : 23,30, 35, 39
- sur registre n° 3 : 49
- sur registre n°8 : 167,177

Plusieurs propriétaires souhaitent que leur propriété ne soit pas classée comme « bâtiment protégé ».

*Commentaires du commissaire-enquêteur :*

Compte tenu de ces remarques, la commune peut retirer cette protection et classer ces bâtiments dans le « Bâti remarquable à surveiller », comme dans le POS actuel. Dans ces conditions, les articles 11 du règlement relatifs à la protection seront à supprimer et le plan du patrimoine architectural et paysager à modifier.

**6.1.8 Observations diverses :**

**6.1.8.1 Hauteurs :**

- sur registre n°5 : 100, 109
- sur registre n°6 : 115,121
- sur registre n°7 : 144

- Demande de clarifier la règle de calcul de la hauteur compte tenu de la spécificité du relief de Chaville.

*Commentaires du commissaire-enquêteur :*

Même commentaire qu'en 6.1



- Demande de clarifier les articles UP 6.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et UP 7.3 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

*Commentaires du commissaire-enquêteur :*

Pour une meilleure compréhension, il serait préférable d'indiquer :

*Au-delà d'une hauteur de 12 mètres, le dernier niveau des constructions sera obligatoirement édifié selon un retrait égal à la hauteur de ce niveau, créant ainsi un attique (à définir dans le lexique).*

- En zone UP, il est demandé de pouvoir, en cas de démolition/reconstruction, retrouver le volume d'origine du bâtiment.

*Commentaires du commissaire-enquêteur :*

La zone UP se caractérise par des collectifs de hauteurs diverses. La hauteur définie dans cette zone s'élève à 12 mètres plus 3 mètres en bonus.

La commune pourrait envisager de revoir sa position et d'introduire des éléments de dérogations dans le règlement permettant de reconstruire autant de logements pour les habitants qui n'auront plus leur appartement après démolition.

- Une demande du Parc Lefèvre (144) d'harmonisation entre les hauteurs de UA, UAg et URc est formulée pour le boulevard de la République.

*Commentaires du commissaire-enquêteur :*

Il est difficile de prévoir des règles spécifiques pour adapter des hauteurs entre des zones.

Par contre comme indiqué en 6.1, la prise en compte du calcul de la hauteur en

fonction de la situation du terrain, de la voie, et du terrain voisin, devrait permettre un lissage des différences.

**6.1.8.2 Zonage, emprise au sol, constructibilité :**

- sur registre n°2 : 26, 33 39
- sur registre n°3 : 52
- sur registre n°5 : 108
- sur registre n°6 : 113, 119, 120, 121, 122, 124, 128, 130, 138
- sur registre n°7 : 150, 152,
- sur registre n°8 : 163, 164, 165, 166, 181, 176, 178, 180

- Demande de changer le zonage des rues situées autour du stade Jean Jaurès (26 et 33)

Le secteur URsp se compose de petites parcelles, moins grandes que celles des rues Léon Honoré ou Elphege Thomas.

*Commentaires du commissaire-enquêteur :*

Il n'y pas lieu de changer le zonage. Le classement actuel doit donc être maintenu.

- Demande de changer le zonage UP en URc de la parcelle du propriétaire situé à côté de la Chaloupe, bâtiment communal accueillant des jeunes enfants.

*Commentaires du commissaire-enquêteur :*

La commune n'est pas favorable à cette demande ; ce terrain pourrait être utile pour son emprise afin de satisfaire à d'éventuels besoins des utilisateurs publics avoisinants.

- Le propriétaire du 37 rue du Dr Darin souhaite pouvoir s'implanter sur la limite séparative côté du 39 de la rue.

*Commentaires du commissaire-enquêteur :*

Le règlement ne permet pas cette possibilité car son voisin n'est pas implanté sur la limite.

La qualité du front bâti sur rue est sauvegardé et la qualité de vie des quartiers pavillonnaires également.

- Plusieurs observations concernent l'évolution de la zone URm pour un changement du règlement.

*Commentaires du commissaire-enquêteur :*

La commune ne souhaite pas de règles trop contraignantes pour ce secteur.

L'article sur les CINASPIC doit donc être conservé. Les adaptations suivantes pourraient être prise en compte :

Article 7.2.1 : permettre de construire une façade avec ouverture donnant sur fond de parcelle, dans les 20 premiers mètres à compter de l'alignement.

Article 7.2.2 : au-delà des 20 mètres permettre en rez de chaussée des ouvertures à 6 mètres de la limite et des jours de souffrance à 2.50 m de la limite, ainsi que pour les étages.

Article 9.2.2 : dans le cas de terrain de plus de 20 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement de la voie, l'emprise au sol des constructions sur l'ensemble du terrain est limitée à 25% de la superficie de l'unité foncière.

- La spécificité de Chaville avec l'existence de nombreuses sentes publiques et privées n'est pas prise en compte.

Il serait nécessaire d'assouplir la règle afin de permettre la constructibilité des parcelles accessibles par des sentes telles que la sente Ledoux ou l'allée Léon Vincent.

Dans cet esprit, les parcelles desservies par la sente Ledoux sont non constructibles (Mme Lelorieux, 180).

*Commentaires du commissaire-enquêteur :*

Il pourrait être rajouté dans l'article UR 3.2., Accès routier :

*Les voies et passages privés ne peuvent avoir une largeur inférieure à 3,5 mètres.*

Cependant, cette disposition ne s'appliquerait pas aux passages existants permettant l'accès à un terrain déjà bâti.

Il ne faut pas cependant permettre la construction des sentes de façon trop dense.

Pour ce faire, il serait nécessaire de préciser que les vues et perspectives des sentes devront être maintenues. Des constructions en surplomb sont donc interdites.

Il appartiendra à la commune de voir si ces idées pourraient éventuellement être exploitées.

- Proposition des copropriétaires du 28-30 avenue de la Résistance, concernés par un emplacement réservé, de supprimer cet emplacement et d'aménager l'avenue entière en zone 20, où piétons et automobilistes « cohabitent » entre voirie et trottoirs.

*Commentaires du commissaire-enquêteur :*

Cette rue, en sens unique, semble accueillir un trafic assez important aux heures de pointes, ce qui n'est pas forcément compatible avec l'affluence, aux mêmes heures, des collégiens, qui remontent cette voie à l'inverse de la circulation.

Cette proposition pourrait être étudiée par la commune uniquement si un aménagement garant d'une sécurité suffisante pour les piétons vis-à-vis du trafic des bus et voitures est possible.

- Demande de classement en zone URc des pavillons situés autour du secteur UPs (services techniques et sports).

*Commentaires du commissaire-enquêteur :*

Il pourrait être classé en URc les parcelles accueillant des pavillons de la zone UPs jouxtant la rue Maneyrol uniquement.

- Demande pour les petits terrains en URc, où un plafond de SHON a été créé, de pouvoir bénéficier de la même constructibilité pour les terrains d'une surface entre 380 et 475 m<sup>2</sup>.

*Commentaires du commissaire-enquêteur :*

Cette demande mériterait d'être étudiée par la commune par exemple en appliquant la SHON de 190 m<sup>2</sup> au-delà de 280 m<sup>2</sup> jusqu'à 475 m<sup>2</sup>.

Modifier la numérotation des articles UR 14 : 10 au lieu de 14

- Demande d'assouplir les contraintes de constructibilité de la zone du Parc de la Mare Adam (178).

*Commentaires du commissaire-enquêteur :*

L'article 2 de la zone N, relatif « aux occupations et les utilisations des sols soumises à conditions particulières », pourrait permettre des aménagements légers, dans le respect de la nature, de petites structures légères, sanitaires ou de loisirs.

Cette disposition devra cependant être compatible avec la mise en place, par ailleurs, d'un zonage d'Espace Boisé Classé, interdisant toute construction, demandé par le Personnes Publiques Associées.

- Demande de préciser l'article UA 6.1.2 en ce qui concerne l'alignement nouveau en cas de présence d'Espace Vert Protégé ou d'Emplacement Réserve

*Commentaires du commissaire-enquêteur :*

Il pourrait être ajouté :

*En cas d'Emplacement Réservé ou d'Espace Vert Protégé situé en bordure de voie, un alignement nouveau à prendre en compte pour l'application des articles 6 et 7, débutera après l'Emplacement Réservé et/ou l'Espace Vert Protégé.*

**6.1.8.3 Espace vert, plantations, eau, clôtures :**

- sur registre n°5 : 103, 105
- sur registre n°6 : 113, 134
- sur registre n°7 : 145, 151
- sur registre n°8 : 172

- Pour les clôtures, il n'est pas précisé le mode de calcul de la hauteur : article UR 11.2.1.2

*Commentaires du commissaire-enquêteur :*

Il est nécessaire de préciser que la hauteur de 2,20 m est à calculer par rapport au terrain le plus haut (comme au POS).

- L'obligation de planter des arbres de haute tige sur les espaces verts est contraignante. Il faudrait peut-être différencier la zone UP des autres zones.

*Commentaires du commissaire-enquêteur :*

En zone UP maintien de l'article 13.2.1.2

En UA, article 13.2.2.1.2, et UR, article 13.2.1.2 (au lieu de 13.2.1.3)

*Les espaces libres doivent être plantés et traités en espaces verts paysagers ou jardins et pourront comporter des arbres de haute tige et des arbustes d'essences diversifiées.*

D'autre part, la demande de suppression des articles UP 2.8 et UR 2.5 afin de

permettre la construction (extension) sur une surface déjà imperméabilisée, semble difficilement envisageable car elle remettrait en cause l'équilibre bâti/végétal souhaité pour la ville.

- L'EVP situé au 1, rue de la Martinière empêche son propriétaire de toute extension.

*Commentaires du commissaire-enquêteur :*

L'article UP 13.1.2 interdit toute construction nouvelle dans les EVP. Néanmoins son terrain est très grand et permet une constructibilité en dehors de l'EVP.

#### **6.1.8.4 Autres : 3, 30, 119 bis, 126, 129, 145**

- L'intérêt de prévoir un **bonus de constructibilité** pour les constructions satisfaisant à des critères de performances énergétiques élevées est remis en cause car correspondant déjà à la réalité de ce que peuvent proposer les promoteurs.

*Commentaires du commissaire-enquêteur :*

La mise en place de ces bonus doit faire l'objet d'une définition en conseil municipal. Donc, à chaque évolution de la réglementation, cette délibération pourra être modifiée, sans avoir à modifier le PLU, et imposera des contraintes en liaison avec les normes nouvelles à venir.

- Dans le POS était précisé que « la suppression sans remplacement de place de **stationnement** n'est pas autorisé si elle a pour effet de diminuer la conformité aux règles de stationnement. »

*Commentaires du commissaire-enquêteur :*

Il est effectivement souhaitable de reprendre cet article dans le PLU.

- Mme Dorison a réalisé une étude sur l'eau à Chaville, avec plan joint, et souhaite intégrer ces éléments dans le PLU, comme zones de risques naturels.

*Commentaires du commissaire-enquêteur :*

Il est difficile d'intégrer une telle étude sans avoir le temps de « vérifier » les informations et sans base officielle de classement.

Il n'en demeure pas moins que cette étude pourrait servir de base à un inventaire plus officiel qui serait porté à connaissance des nouveaux propriétaires.

- Amélioration de la circulation des bus

*Commentaires du commissaire-enquêteur :*

Cette question n'est pas liée au PLU. Elle est réglée au niveau régionale par le STIF.

- Manque de rééquilibrage de l'équipement scolaire sur Chaville.

*Commentaires du commissaire-enquêteur :*

Une réflexion sur la carte scolaire est menée en parallèle des projets urbanistiques de la ville.

Pour optimiser les frais de fonctionnement élevés, la commune estime préférable de centraliser les projets sur les écoles existantes.

- Manque de médecins et généralistes



*Commentaires du commissaire-enquêteur :*

La municipalité est consciente de ce problème et envisage de l'étudier pour faire face aux nouveaux besoins.

- o Il est demandé d'imposer pour les immeubles collectifs **des locaux pour les poussettes** ainsi que **pour des gardiens**.

*Commentaires du commissaire-enquêteur :*

Les locaux poussettes sont généralement intégrer dans les locaux des 2 roues.

Cela pourrait être mentionné à l'article 13.

Les opérations de plus de 3200 m<sup>2</sup> de SHON de logement doivent posséder une loge de gardien.

**6.2. Commentaires généraux du commissaire enquêteur**

Si les registres de l'enquête publique comportent beaucoup d'avis négatifs, cela ne veut pas dire que la majorité de la population soit d'accord avec ceux-ci.

A noter par ailleurs que plusieurs observations n'apportent pas de justifications ou sont très générales, et ne peuvent pas être commentées.

D'autre part, aucun grand thème fondamental ne se dégage de l'ensemble. Mais quelques problèmes particuliers demandent vraisemblablement à être étudiés pour « parfaire » le règlement, notamment :

- classement terrain des serres,
- calcul de la hauteur des bâtiments compte tenu de la spécificité du relief de Chaville,
  
- décroissance des hauteurs des bâtiments projetés en OAP Rive-Droite,
- calcul du forfait de SHON pour les petits terrains

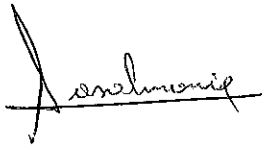
- bâti protégé

## **7. CONCLUSION GENERALE**

L'enquête publique concernant le projet de PLU de la ville de Chaville, qui a eu lieu du 14 novembre au 16 décembre 2011 s'est déroulée dans des conditions normales, sans incident notable, avec un public important. Elle a donné lieu à de nombreuses observations sur les registres d'enquête publique (8), compte-tenu notamment de l'importance des aménagements prévus dans le PLU de la ville.

**En foi de quoi a été dressé le présent rapport ,  
à Rueil-Malmaison, le 16 janvier 2012**

*Le Commissaire-Enquêteur,*



**Alain LASALMONIE**

**DEPARTEMENT DES HAUTS- DE- SEINE**

**COMMUNE DE CHAVILLE**

**ENQUETE PUBLIQUE**

**sur le projet de Plan Local d'Urbanisme**

**CONCLUSIONS MOTIVEES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

- Attendu que le projet de Plan Local d'Urbanisme de Chaville a donné lieu à une enquête publique pendant 33 jours consécutifs du 14 novembre 2011 au 16 décembre 2011 inclus,
- Attendu que la publicité par affichage administratif et sur le site et ses abords a été faite dans les délais légaux et pendant toute la durée de l'enquête,
- Attendu que les publications dans deux journaux ont été bien faites au moins quinze jours avant le début de l'enquête et répétées dans les huit premiers jours de celle-ci,
- Attendu que les huit registres d'enquête ont bien été mis à disposition du public dans la mairie de Chaville,

- Attendu que le commissaire-enquêteur a tenu aux jours et heures prévus les quatre (4) permanences prévues par l'arrêté municipal prescrivant l'enquête et qu'elles se sont déroulées sans incident,

- Attendu que l'ensemble des termes de l'arrêté prescrivant l'enquête ont été respectés,

Le commissaire-enquêteur,

après avoir pris connaissance du dossier d'enquête, visité les lieux, rencontré le maître d'ouvrage, pris en compte :

- le bon déroulement de l'enquête,

- le respect de la procédure,

puis pris connaissance des observations formulées par le public et les avoir analysées, recueilli les informations auprès des personnes rencontrées,

et considérant :

- que le projet de Plan Local d'urbanisme de Chaville s'inscrit dans la procédure définie dans le Code de l'Urbanisme (article L121-1) et la loi « Habitat et Urbanisme » du 2 juillet 2003,

- que les mesures envisagées, prises individuellement ou dans leur ensemble ne remettent pas en cause l'économie générale du projet,

- qu'il s'inscrit dans un cadre de développement économique, raisonné et durable en privilégiant une reconstruction de la ville sur la ville conforme à la loi SRU tout en préservant son identité,

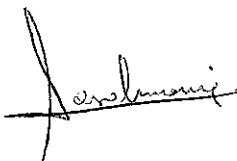
et, enfin, pour les raisons invoquées dans le corps du rapport,

**donne UN AVIS FAVORABLE** au projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune de Chaville avec les recommandations suivantes :

- que le classement du terrain des « serres » soit revu pour garantir une constructibilité modérée,
- que, compte tenu de la spécificité du relief de Chaville en UA et UR, le calcul de la hauteur des bâtiments soit clarifié,
- que soit pris en compte les remarques de l'EPF 92 ( registre n°3, 50) en ce qui concerne la décroissance des hauteurs des bâtiments projetés en OAP Rive-Droite,
- que, pour les petits terrains en URc, une seconde tranche de SHON au-delà de 280 m<sup>2</sup> puisse être créée,
- que la protection des constructions basée sur l'article L 123-1-5-7 puisse être retirée et que les bâtis soient classés en « bâti remarquable », comme dans le POS actuel.

**Fait à Rueil-Malmaison, le 16 janvier 2012**

**Le Commissaire-enquêteur,**



**Alain LASALMONIE**

