

# ZONE D'AMÉNAGEMENT CONCERTÉ DU CENTRE VILLE MODIFICATION DU PROGRAMME UN PROJET MOINS DENSE UN RISQUE FINANCIER LIMITÉ

La Commune s'est dotée d'un outil de maîtrise de la requalification de son centre ville en instituant sur le périmètre correspondant une zone d'aménagement concerté (ZAC). Ceci permet à la collectivité d'imposer aux constructeurs de logements et de locaux d'activités économiques un cahier des charges pour la délivrance des permis de construire.

Le dossier de création de la ZAC avait été approuvé par délibération du Conseil municipal du 29 juin 2005. Initialement, ce dossier comportait la réalisation de 43 600 mètres carrés de surface hors œuvre nette (SHON), hors groupe scolaire et équipements dédiés aux services animation, jeunesse et sports, avec une répartition privilégiant des surfaces de bureaux et la création d'un hôtel.

Le dossier de réalisation de la ZAC avait été approuvé par le Conseil municipal le 20 décembre 2006 avec un bilan prévisionnel qui ne donnait pas la mesure de l'impact pour le budget communal de la reconstruction des équipements de superstructure nécessitée par la ZAC.

La densité et le déséquilibre de la programmation initiale par rapport aux logements, l'absence d'un budget prévisionnel complet intégrant l'impact des équipements de superstructure, ont conduit la nouvelle municipalité à faire l'inventaire et la synthèse des études existantes, puis à demander des études complémentaires afin de proposer une programmation nouvelle. Celle-ci répond à une volonté de structurer un pôle moins dense et plus conforme au caractère résidentiel de Chaville, tout en assurant la sécurité financière de l'opération en minimisant son impact sur le budget communal.

La Commune a porté seule jusqu'à présent une bonne partie de la charge financière de l'opération, notamment les dépenses liées aux acquisitions foncières. Le risque financier inhérent à toute opération de ZAC, qui pouvait à un moment donné mettre en danger le budget communal, a conduit la municipalité à rechercher une solution en s'appuyant sur la Communauté d'agglomération Arc de Seine, à laquelle elle est adhérente. C'est pourquoi par délibération du 17 juin 2009, le Conseil municipal a sollicité la déclaration d'intérêt communautaire de la ZAC. Ainsi c'est Arc de Seine et, à partir de 2010, Grand Paris

Seine Ouest, qui assurera l'essentiel du risque financier et les charges de trésorerie. La ville conservera la maîtrise totale des choix d'urbanisme, d'aménagement et d'architecture.

Le projet présenté aux Chavillois dans ce document fera l'objet d'une exposition en Mairie et d'une réunion publique de concertation le 7 septembre prochain. Il sera réalisé, sur les instructions des élus chavillois, par la Société Publique Locale d'Aménagement "Arc de Seine Aménagement", outil spécialisé créé par l'ensemble des communes d'Arc de Seine pour conduire leurs opérations d'aménagement et dont les capitaux sont entièrement publics.

Ses principales orientations sont les suivantes :

## Une densification réduite de 23%

Avec 10 000 m<sup>2</sup> de construction en moins, le programme présenté trouve un équilibre. Il écarte le risque lié à l'immobilier de bureaux. Il crée des espaces publics ouverts, conviviaux et animés, faisant une large part au commerce.

## Une opération financièrement équilibrée

En privilégiant le logement (dont 25% de logement social) dont les charges foncières sont vendues à un prix plus élevé que pour les bureaux, le bilan financier de la ZAC est équilibré. L'aménageur communautaire apporte une participation d'environ 5 Millions d'euros. Il rembourse de surcroît à la ville l'ensemble des acquisitions foncières qu'elle porte seule aujourd'hui et les études réalisées. Le bilan pour la ville, y compris les infrastructures nouvelles (groupe scolaire, nouvelle MJC) se solde par un bénéfice, sur la base des prix du marché immobilier en 2009.

## Une rapidité d'exécution

En mettant en œuvre une opération d'aménagement totalement sécurisée financièrement, le programme peut être mis en œuvre dès 2010. Les propositions issues des États Généraux contribueront à l'élaboration des cahiers des charges de l'opération.

Chaville pourra ainsi, rapidement, se doter d'un cœur de ville agréable, animé et trouver une nouvelle dynamique.

## BILAN PRÉVISIONNEL DE LA ZAC AVEC -23% DE SHON

DEPENSES	Montant HT
Travaux d'infrastructure (voirie, réseaux, parkings, place publique).....	8 900 000
Acquisitions foncières remboursées à la Ville .....	10 600 000
Acquisition à la Ville des sites Paul Bert et Pâquerettes .....	6 000 000
Acquisitions foncières restant à réaliser dans le périmètre .....	6 800 000
Etudes, honoraires, frais de gestion, frais financiers, assurances .....	5 000 000
Fonds de concours de la ZAC au groupe scolaire et à la MJC .....	1 800 000
Remboursement à la ville des études pré-opérationnelles .....	900 000
<b>TOTAL DEPENSES</b>	<b>40 000 000</b>

RECETTES	Montant HT
Produit des cessions des unités foncières aux opérateurs*.....	33 500 000
Participation éventuelle de la Ville .....	3 500 000
Participation éventuelle de la Communauté d'agglomération et de l'aménageur .....	3 000 000
<b>TOTAL RECETTES</b>	<b>40 000 000</b>

\* au prix de marché 2009

## BILAN FINANCIER PRÉVISIONNEL POUR LE BUDGET COMMUNAL

DEPENSES	Montant HT
Groupe scolaire (marchés attribués) .....	14 437 800
MJC (estimation pour 1200 m <sup>2</sup> SHON) .....	2 600 000
Participation éventuelle de la Ville au bilan de ZAC .....	3 500 000
<b>TOTAL DEPENSES</b>	<b>20 537 800</b>

RECETTES	Montant HT
Subventions notifiées Etat, Conseil régional, Conseil général et Arc de Seine .....	2 517 170
Participation de l'aménageur au groupe scolaire et à la MJC .....	1 800 000
Recettes issues des ventes de terrains à l'aménageur .....	16 600 000
Remboursement des études par l'aménageur .....	900 000
<b>TOTAL RECETTES</b>	<b>21 817 170</b>

RÉSULTAT POUR LE BUDGET COMMUNAL ..... +1 279 370

[Rappel : la réhabilitation de la "Maison Gérard" en Maison des Associations est financée par la vente d'autres actifs fonciers]

## LES ÉTAPES DE LA CONCERTATION

Suite au Conseil municipal du 9 juillet dernier engageant la concertation, l'annonce de celle-ci se fera par voie d'affichage et sur le site internet de la commune. Elle se déroulera selon les étapes suivantes :

**Courant juillet 2009 :** distribution toutes boîtes d'un dépliant présentant les modifications envisagées.

**Septembre 2009 :** publication d'informations dans le bulletin municipal Chaville Magazine (n°74) qui sera distribué fin août 2009.

**Du 20 août au 7 septembre 2009 :** présentation d'une exposition présentant le projet dans les locaux de la Mairie. À cette occasion un registre sera mis à la disposition des habitants.

**Le lundi 7 septembre :** réunion publique à l'Atrium à 20h.

RENSEIGNEMENTS : MAIRIE DE CHAVILLE  
1456, avenue Roger Salengro, 92370 Chaville  
01 41 15 40 00 ou [www.ville-chaville.fr](http://www.ville-chaville.fr)



CONCERTATION PRÉALABLE À LA MODIFICATION  
DU PROGRAMME DE LA ZAC DU CENTRE VILLE

# SCHÉMA D'INTENTION ET ORIENTATIONS GÉNÉRALES DU NOUVEAU CENTRE VILLE

[www.ville-chaville.fr](http://www.ville-chaville.fr)

## INTENTIONS D'AMÉNAGEMENT

### LÉGENDE

1. Requalification avenue Roger Salengro avec plateforme de circulation aménagée
2. Grand Place reliant l'avenue Roger Salengro et la rue de Stalingrad (commerce, marché...)
3. Rue de Stalingrad élargie, plantée et requalifiée
4. Perspective aménagée reliant les équipements culturels et associatifs à la Grand Place
5. Mail planté accueillant de petits événements (antiquaire, brocante, manège...)
6. Parvis du Groupe Scolaire (entrée basse : primaire) à l'abri des circulations
7. Entrée de la maternelle
8. Square protégé (jeux d'enfants, attente mamans...)
9. Pôle activités, loisirs, associations : MJC et Maison des associations

### RÉPARTITION DES SURFACES CONSTRUCTIBLES CRÉÉES (M<sup>2</sup> SHON)

LOCALISATION	LOGEMENTS	COMMERCES	ACTIVITÉS
Ilot 1a et 1b "Paul Bert"	9 100	1 750	
Ilot 2 "Anatole France"	3 000	350	
Ilot 3 "Stalingrad"	4 500		1 400
Ilot 4 "Coteau"	12 900		
Ilot 5 "Opievoy" Opération de démolition/reconstruction	Pour mémoire*		
<b>Total Shon par fonction</b>	<b>29 500 (dont 25% de logements sociaux)</b>	<b>2 100</b>	<b>1 400</b>
<b>Total Shon</b>	<b>33 000</b>		

Équipements publics de superstructure :  
MJC de 1200 m<sup>2</sup>  
Maison des Associations (Maison Gérard) 1200m<sup>2</sup>

\*Démolition/reconstruction de la cité Clémency



## UN PÉRIMÈTRE INCHANGÉ, DES OPTIONS DIFFÉRENTES.

Le Conseil municipal du 9 juillet dernier a décidé d'engager une concertation portant sur la modification du dossier de création de la ZAC du Centre ville de Chaville avec comme objectif principal de mettre en œuvre une politique urbaine mieux ajustée à la réalité chavilloise. Cette concertation a pour but de présenter les objectifs de l'opération à la population et de recueillir les observations.

Le projet d'aménagement du centre ville n'est pas nouveau. Par délibération du 29 juin 2005 le Conseil municipal avait approuvé la création d'une zone d'aménagement concerté (ZAC) et arrêté un périmètre d'intervention. En décembre 2006 le Conseil municipal approuvait le dossier de réalisation de la ZAC. Dès son arrivée à la mairie la nouvelle municipalité a fait l'inventaire et la synthèse des études existantes et demandé un certain nombre d'études complémentaires afin de proposer une programmation nouvelle répondant à la volonté des habitants de structurer un pôle moins dense, plus conforme au caractère résidentiel de Chaville, tout en renforçant l'animation commerciale de proximité dans ce secteur de la ville.

### Un centre ville moins dense de 23% et plus aéré

Le périmètre de la ZAC demeure donc inchangé mais les options différentes dans l'organisation globale de l'espace public et dans la programmation des constructions ont découlé des réflexions et études menées au cours des derniers mois. D'une manière générale, la "Shon" (surface hors œuvre nette) dédiée aux opérations de construction sera diminuée d'environ 23% par rapport au projet initial afin de donner à l'opération de requalification urbaine une dimension plus aérée, plus conforme à ce qu'avait demandé les Chavillois lors de la concertation précédente sur la ZAC du centre ville. Concrètement le nouveau projet passe de 44 000 m<sup>2</sup> à 33 000 m<sup>2</sup> de surfaces bâties nouvelles dédiées au logement, au commerce ou à l'activité.

### Priorité aux logements

Le projet de création de 15 000 m<sup>2</sup> de bureaux est abandonné et sera remplacé en partie par la création d'une pépinière d'entreprises de 400 m<sup>2</sup> environ - qui sera gérée par la Communauté d'agglomération Arc de Seine - et par un centre d'activité et de services d'environ 1000 m<sup>2</sup>. Ceci permettra de doubler la surface réservée aux logements conformément à la vocation résidentielle de Chaville et en application du Plan Local d'Habitat adopté par le Conseil municipal et la Communauté d'agglomération. La ville pourra ainsi diversifier son offre en matière de logement avec, notamment, un quota de 25% de logements sociaux. Le projet d'hôtel qui avait été envisagé est également abandonné dans la mesure où les études complémentaires menées par la Chambre de Commerce et d'Industrie des Hauts-de-Seine ont

fait clairement apparaître la fragilité économique d'un tel projet.

### Créer un pôle d'activité et d'animation

Une place publique sera créée. Cette place sera largement ouverte sur l'avenue Salengro et assurera la liaison avec la rue Stalingrad et la future Maison des Associations. Elle accueillera un marché ouvert en remplacement du marché couvert initialement prévu. Les commerces et services seront implantés en rez-de-chaussée des immeubles d'habitation, le long de l'avenue Salengro et autour de la place du marché. Les parking privés et publics seront redimensionnés pour répondre aux besoins de l'ensemble du secteur.

L'étude qui a été réalisée sur la possibilité de conserver le bâtiment de l'ancienne école Paul Bert a conclu à une non faisabilité, tant technique qu'économique d'une réhabilitation. Néanmoins le cahier des charges architectural du futur bâtiment d'angle Salengro/Anatole France intègrera un élément de mémoire de l'ancienne école.

L'équipement public accueillant une MJC tel qu'il avait été envisagé est également maintenu mais son implantation est modifiée pour créer un ensemble cohérent avec la Maison Gérard transformée en Maison des Associations. Le groupe scolaire dont les travaux ont débuté en mars 2009, est maintenu.

### Changement de perspective

Enfin la grande perspective envisagée pour relier les jardins de l'Hôtel de ville à la forêt de Meudon, surdimensionnée et très coûteuse, ne sera pas réalisée. Elle sera remplacée par un axe créant une liaison entre les jardins de l'hôtel de ville et la future Maison des Associations implantée dans l'ancienne "Maison Gérard". D'autre part, un square protégé sera créé entre le nouveau groupe scolaire et les nouveaux logements des côteaux. Enfin, le projet "d'internat d'excellence" présenté dans le projet précédent n'ayant pas été validé ni par le Conseil général, ni par le Conseil régional, a été remplacé par la création d'une Maison des Associations par la Ville.

### LEXIQUE

**Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) :** la Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) est une procédure d'initiative et de compétence communales qui lui permet directement ou par le biais de son aménageur d'acquiescer les terrains d'une opération d'aménagement, de les aménager, de réaliser les équipements, de les céder à des constructeurs qui interviennent dans le cadre des cahiers des charges.

**Concertation :** la concertation avec la population a pour but de présenter à la population les objectifs de l'opération et de recueillir ses observations.

**Shon :** surface hors œuvre nette.