



CONSEIL MUNICIPAL

SEANCE DU 26 FEVRIER 2024

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

DEL01_2024_0002

Avis du Conseil municipal sur le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) arrêté par l'établissement public territorial GPSO

L'an deux mille vingt-quatre, le vingt-six février à dix-huit heures et sept minutes, le Conseil municipal de Chaville, légalement convoqué le vingt février deux mille vingt-quatre à se réunir, s'est assemblé dans la salle du Conseil de l'Hôtel de Ville, sous la présidence de Monsieur Jean-Jacques GUILLET, Maire.

Présents au début de la séance :

M. GUILLET, M. LIEVRE, M. ERNEST, Mme CHEVRIER, M. BES, M. BISSON, Mme CHAYÉ-MAUVARIN, M. PANISSAL, Mme LE VAVASSEUR, M. TARDIEU, Mme FOURNIER, M. TRUELLE, Mme RE, Mme SAVARY, M. CHENU, M. MAUVARIN, Mme DORISON, M. FEGHALI, M. GIRONDOT, Mme PRADET, Mme LALLEMENT, M. ANTONIO, Mme SCHWEITZER, Mme COUTEAUX, Mme FRESCO, M. BESANCON, M. BARBIER, M. TURINI

Absents ayant donné procuration :

Mme MESADIEU, a donné procuration à M. PANISSAL
M. DUBARRY DE LA SALLE, a donné procuration à M. MAUVARIN
M. DENUIT, a donné procuration à Mme COUTEAUX

Arrivées en cours de séance :

Mme TILLY, 18h22, lors de l'examen du projet de délibération n°DEL01_2024_0001
Mme COSTE, 18h54, lors de l'examen du projet de délibération n°DEL01_2024_0001

Excusées :

Mme NICODEME-SARADJIAN
Mme ACKERMANN

Désignation du secrétaire de séance :

Mme FOURNIER, désignée à l'unanimité par l'assemblée communale, a procédé à l'appel nominal

Publication le : 1er mars 2024

Objet : Avis du Conseil municipal sur le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) arrêté par l'établissement public territorial GPSO

L'arrêt du projet de PLUi marque une étape importante dans l'élaboration de ce premier PLU intercommunal. Le conseil territorial du 9 février 2022 a prescrit son élaboration et a débattu des orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) en décembre 2022. Ces orientations ont également été débattues en Conseil Municipal le 12 décembre 2022.

Le document arrêté est le fruit d'un travail de co-construction important avec la mobilisation des citoyens et acteurs du territoire autour de dispositifs de concertation diversifiés, pour ensemble imaginer le territoire de GPSO de demain.

Ce projet porte ainsi des ambitions fortes pour relever les défis majeurs des 10 à 15 prochaines années qu'ils soient environnementaux, sociaux ou encore économiques. Il vise par conséquent à agir en faveur de l'amélioration du cadre de vie des citoyens pour un territoire toujours plus agréable à vivre, notamment au bénéfice de l'épanouissement des familles.

1. Le contexte d'élaboration du PLUi

1.1. Les objectifs

L'établissement Public Territorial (EPT) Grand Paris Seine Ouest (GPSO) est compétent pour l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) depuis le 1^{er} janvier 2016. Par délibération du 9 février 2022, le Conseil de Territoire a donc prescrit l'élaboration de son premier PLUi.

Si l'élaboration du PLUi vise à anticiper une obligation réglementaire face à l'évolution du contexte législatif et l'élaboration ou révision des documents supra-communaux avec lesquels les PLU doivent être compatibles (SCoT, SDRIF, SRHH, ...), cette démarche constitue surtout une opportunité pour GPSO d'exprimer une vision commune du territoire pour les dix à quinze prochaines années.

Le PLUi permet également de traduire les objectifs poursuivis à travers les différents documents cadre portés par le territoire, notamment le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) approuvé en mars 2021.

A travers l'élaboration de ce premier PLU intercommunal, les huit villes de GPSO (Boulogne-Billancourt, Chaville, Issy-les-Moulineaux, Marnes-la-Coquette, Meudon, Sèvres, Vanves et Ville-d'Avray) entendent poursuivre la construction du territoire : un territoire créatif, numérique et durable, capable de porter des initiatives d'envergure et de répondre aux défis de la ville de demain.

Afin de définir les objectifs poursuivis par le PLUi, les maires de GPSO ont souhaité s'inscrire dans une démarche de consultation préalable ambitieuse et innovante auprès des citoyens du territoire. Cette démarche a pris la forme de deux enquêtes réalisées à la fin de l'année de 2021 afin de recueillir la vision que portent les citoyens sur leur territoire et partager leurs priorités pour les défis à relever :

- une enquête qualitative audiovisuelle avec un panel de 85 citoyens représentatifs du territoire ;
- une enquête quantitative conduite par un institut de sondage avec un questionnaire accessible à l'ensemble des citoyens (boîitage et en ligne) et qui a permis de recueillir l'avis et la vision d'environ 14 000 personnes.

Les grands objectifs poursuivis sont par conséquent les suivants :

- Un territoire préservant la qualité de son cadre de vie,
- Un territoire durable et résilient qui œuvre en faveur de la transition écologique,
- Un territoire attractif et accueillant.

Après son approbation, le PLUi se substituera aux huit PLU communaux actuellement en vigueur, traduisant un projet commun qui respecte les identités de chaque commune.

1.2. Un document co-construit avec les villes et en association avec les partenaires

Dans le respect des modalités de collaboration définies par le Conseil de territoire et avec la volonté de co-construire ce projet, les communes membres de GPSO ont été associées de façon étroite et continue à toutes les étapes de l'élaboration du PLUi :

- Avec les élus : 16 comités de pilotage en présence des élus communaux référents en urbanisme ; plusieurs séances de rencontres individuelles avec les maires, adjoints ou conseillers délégués en charge de l'urbanisme au sein de chaque commune ; 4 séminaires à l'adresse de l'ensemble des élus communaux (304 élus).
- Avec les services : une trentaine de groupes de travail avec l'ensemble des services des huit villes pour évoquer les sujets intercommunaux et de très nombreux temps d'échanges individuels avec chaque ville pour préciser les sujets d'ordre communal.

Enfin, des échanges ont également eu lieu en tant que de besoin avec les Personnes Publiques Associées (Etat, Région, Département, Métropole, chambres consulaires, etc.) et/ou Consultées (associations environnementales agréées, bailleurs sociaux, collectivités limitrophes, etc.), au titre du Code de l'Urbanisme.

1.3. Bilan de la concertation et de la participation du public

La délibération du Conseil de territoire le 09 février 2022 a précisé les modalités d'information et de participation du public déployées par GPSO pour la concertation sur l'élaboration du PLUi. Cette délibération a été complétée par une seconde délibération du 22 juin 2022 qui précisait la mise en place d'un Comité Consultatif Territorial (CCT). Outre son rôle de relais d'information entre les citoyens du territoire et la collectivité, cette instance intercommunale comprenant 80 membres (issus de participants volontaires de l'enquête audiovisuelle et de représentants des instances communales), avait vocation à bénéficier et valoriser la connaissance et l'expertise d'usage de ses membres et à être une instance de dialogue permettant d'aborder les enjeux du PLUi de manière intercommunale, tout en prenant en considération les spécificités de chaque commune.

Conformément à la délibération, l'ensemble de ces démarches et outils ont été mis en œuvre tout au long de la concertation. En particulier, GPSO a proposé une page dédiée sur son site Internet et relayée par les Villes. Des publications dans la presse locale ainsi que sur les réseaux sociaux ont permis de communiquer tout au long de la démarche, en plus de l'installation de panneaux d'exposition dans chaque mairie du territoire.

Pour recueillir les participations, le public a pu transmettre ses contributions par mail et courrier, via un registre numérique en ligne ainsi que dans des registres physiques. De plus, GPSO a organisé de nombreux événements tout au long de la démarche afin de présenter les travaux d'élaboration du projet de PLUi et recueillir les questions, remarques et contributions des habitants : réunions publiques, balades urbaines, ateliers, micro-trottoirs, CCT.

Sur toute la durée de la concertation, les recueils numériques et papiers, les mails et courriers ont permis de recueillir plus de 230 contributions du public. Les événements organisés durant la concertation ont rassemblé au total plus de 2200 participants. Les principaux événements organisés représentent :

- 16 réunions publiques
- 10 ateliers thématiques
- 8 balades urbaines
- 2 micro-trottoirs
- 6 ateliers du CCT

Les grandes thématiques abordées durant la concertation et leur prise en compte dans le projet de PLUi

Les participants ont abordé une grande diversité de thématiques tout au long de la concertation, mais certains enjeux se sont révélés particulièrement prégnants :

- La préservation des qualités patrimoniales, urbaines et paysagères du territoire ;
- La volonté de poursuivre une densification raisonnée du territoire avec une approche qualitative concernant les nouvelles constructions ;
- La valorisation de la pleine terre et de la biodiversité, tant dans les milieux urbanisés que dans les espaces de nature ;
- La lutte contre le changement climatique, et notamment l'accompagnement de la transition énergétique.
- La cohérence de l'armature territoriale et le développement des mobilités, notamment des mobilités douces sur l'ensemble du territoire, tout en préservant une place pour la voiture

Ces enjeux sont au cœur des préoccupations de GPSO et trouvent naturellement leur expression dans le PLUi. Les orientations du PADD consacrent ces enjeux comme des axes forts du PLUi, qui sont traduites dans le Règlement et les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) par des dispositions ambitieuses qui concilient ces différents enjeux.

En particulier et pour répondre aux avis exprimés durant la concertation, le zonage du Règlement permet de prendre en considération les spécificités morphologiques des différentes communes. De plus, le Règlement concilie les nécessaires objectifs de création de logements que doit respecter le PLUi avec la préservation de l'identité des villes. Ainsi, le projet de PLUi oriente les créations de logements vers des logements adaptés pour les familles, et encourage les transformations de l'existant pour limiter les nouvelles constructions. En parallèle, les nouvelles règles de pleine terre permettront de mettre en œuvre un projet ambitieux de développement de la nature dans les milieux urbanisés. Le Règlement encourage également le déploiement de dispositifs de production d'énergies renouvelables et favorise la sobriété énergétique des bâtiments. Concernant le patrimoine, le projet de PLUi, avec l'appui direct des propositions du public issues de la concertation, identifie de nombreux nouveaux bâtiments et arbres à protéger. Les protections patrimoniales ont notamment été proposées par le public à l'occasion d'un temps de participation spécifique sur le patrimoine mis en place en mai-juin 2023.

1.4. Le calendrier et les grandes étapes de l'élaboration

L'élaboration du projet de PLUi est le fruit d'un processus d'environ 2 ans, marqué par les grandes étapes suivantes (certaines étapes se sont chevauchées pour assurer la continuité des réflexions et l'articulation des différentes phases de travail technique) :

- Septembre – décembre 2021 : enquête qualitative puis quantitative auprès de la population pour recueillir la vision des citoyens sur leur territoire et leurs priorités pour l'avenir ;

- 9 février 2022 : délibération du conseil de territoire prescrivant l'élaboration du PLUi, définissant les objectifs poursuivis, les modalités de concertation du public et de collaboration avec les communes membres ;
- 22 juin 2022 : délibération du conseil de territoire pour la création du Comité Consultatif Territorial ;
- Février 2022 – Juin 2022 : diagnostic territorial et Etat Initial de l'Environnement (EIE) ;
- Avril 2022 – Décembre 2022 : élaboration du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) qui constitue le projet de territoire ;
- Décembre 2022 : débats (sans vote) sur les orientations du PADD dans les huit conseils municipaux et en conseil de territoire ;
- Octobre 2022 – Décembre 2023 : élaboration des outils règlementaires (règlement écrit, règlement graphique, OAP) et finalisation du rapport de présentation.

Après l'arrêt, en Conseil de territoire le 7 février dernier, le PLUi a été transmis aux personnes publiques associées et l'Autorité Environnementale a été consultée. Les PPA disposent d'un délai de 3 mois pour émettre un avis et formuler des remarques. L'enquête publique sera ensuite organisée durant un mois minimum, suivi d'un mois permettant à la commission d'enquête de rédiger ses conclusions. Des réunions publiques de présentation du projet arrêté sont envisagées avant ou pendant l'enquête, le cas échéant, afin de faciliter la compréhension du projet par le public.

Au terme de ces différentes procédures, le projet de PLUi sera éventuellement modifié pour tenir compte des avis des personnes publiques associées et consultées, des observations du public et du rapport de la commission d'enquête.

Les avis joints au dossier d'enquête, les observations du public, le rapport de la commission d'enquête et le projet de PLUi éventuellement modifié, seront présentés aux Maires lors d'une conférence intercommunale les rassemblant.

Le PLUi sera ensuite soumis à l'approbation du conseil de territoire (fin 2024/début 2025).

2. Les pièces du dossier et leur contenu

Conformément à l'article L.151-2 du Code de l'Urbanisme, le dossier de PLUi est composé :

- D'un rapport de présentation, comprenant notamment le diagnostic et l'état initial de l'environnement, la justification des choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, et les outils règlementaires ; l'analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'arrêt, l'exposé des capacités de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis ; l'évaluation environnementale...
- D'un Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD),
- D'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP),
- D'un règlement (écrit et graphique),
- D'annexes.

2.1. Les grands enseignements du diagnostic et de l'état initial de l'environnement

Le diagnostic du territoire ainsi que l'état initial de l'environnement ont permis d'identifier les grandes caractéristiques du territoire de GPSO.

Il s'agit du territoire le plus dense de la Métropole du Grand Paris (MGP), hors Paris, avec 130 habitants par hectare au sein des espaces urbanisés, contre 80 habitants par hectare à l'échelle de la Métropole.

Le territoire possède également une très grande richesse patrimoniale, qu'il s'agisse de patrimoine bâti ou de patrimoine végétal. Ainsi, 56% du territoire est couvert par des espaces végétalisés (forêts, parcs, alignements d'arbres, jardins privés ...) faisant de GPSO l'un des deux territoires les plus verts de la métropole. Par ailleurs, 84% du territoire est couvert par des périmètres de protections (périmètres de monuments historiques, sites classés ou inscrits, secteur de patrimoine remarquable...) faisant de GPSO, le territoire le plus protégé de la Métropole après Paris compte tenu de la richesse de son patrimoine.

Il ressort enfin que GPSO est pleinement inscrit dans la dynamique métropolitaine, avec une bonne desserte en transport en commun, équipements et services (74% des logements du territoire sont situés à moins de 500 mètres d'une station ou d'une gare) et l'accueil de plus de 190 000 emplois, soit le 3^{ème} pôle d'emplois d'Île-de-France (hors Paris).

Loin d'être ici exhaustifs, ces grands constats ont constitué un socle de réflexion utile pour la rédaction du PADD.

2.2. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Le PADD est l'expression politique du projet de territoire porté par le PLUi. Ayant pour objectif de faire de GPSO un territoire toujours plus agréable à vivre en faveur de l'épanouissement des familles, le PADD est structuré en 4 axes stratégiques et 12 orientations cadres :

- Axe 1 - Un territoire acteur de la transition écologique
 1. Caractériser et mettre en valeur le grand paysage
 2. Développer une stratégie performante de transition énergétique et environnementale
 3. Renforcer la résilience du territoire

- Axe 2 - Un territoire qui conjugue proximité, mobilité et habitat
 4. Orienter et accompagner l'organisation des mobilités sur le territoire
 5. Structurer un réseau de centralités équilibré, animé et fédérateur
 6. Poursuivre une évolution raisonnée de la population en cohérence avec la capacité d'accueil du territoire

- Axe 3 - Un territoire qui développe l'identité et la complémentarité de ses villes
 7. Affirmer les singularités des villes tout en amplifiant les synergies
 8. Protéger et valoriser les patrimoines urbains, architecturaux et paysagers
 9. Consolider les liens et limiter les ruptures au sein de GPSO et avec les territoires voisins

- Axe 4 - Un territoire créatif et innovant
 10. Affirmer le dynamisme économique du territoire
 11. Soutenir les initiatives économiques et sociales et favoriser l'émergence de talents
 12. Perpétuer la tradition d'innovation sur le territoire de GPSO

Chaque orientation cadre est déclinée en orientations. On compte ainsi 37 orientations qui précisent le projet de territoire, orientations ensuite traduites dans les documents à portée réglementaires du PLUI.

Suite aux débats qui se sont déroulés au sein du conseil du territoire et des conseils municipaux en décembre 2022, quelques ajustements ont été apportés au projet de PADD, sans pour autant modifier les principes définis pour chaque orientation.

2.3. Le règlement écrit

Le règlement écrit du PLUI fixe les conditions d'aménagement et de construction applicables sur les différentes parties du territoire. Ce règlement se caractérise par une structuration thématique, en 10 chapitres :

- Chapitre 1 - Dispositions générales. Il rappelle le champ d'application du règlement, son contenu, ainsi que son articulation avec d'autres dispositions réglementaires propres au PLU ou annexes. Il définit également plusieurs termes utilisés dans le règlement, afin d'en faciliter l'application et de préciser l'interprétation des règles.
- Chapitre 2 - Affectation des sols, destination des constructions et natures d'activités. Il précise pour chaque zone et chaque secteur, les conditions dans lesquelles sont admises ou non les 23 sous-destinations (selon l'arrêté 10 novembre 2016 modifié par arrêté du 22 mars 2023), les Installations Classées pour la Protection de l'environnement, ainsi que différents usages et affectation du sol (dépôt de ferraille, terrain de camping, carrières...). Ceux-ci sont interdits, autorisés ou autorisés sous condition(s).
- Chapitre 3 - Morphologie et implantation des constructions. Il fixe pour chaque zone, chaque secteur et sous-secteur, les règles d'implantation par rapport aux emprises publiques et aux voies, d'implantation par rapport aux limites séparatives, d'implantation entre deux constructions sur un même terrain, de hauteur et d'emprise au sol.
Ces règles ont été définies selon une approche harmonisée à l'échelle intercommunale, mais prenant également en compte les spécificités de chaque commune, en particulier dans les zones de centralité (U1) et dans les secteurs à dominante pavillonnaire (U3).
- Chapitre 4 - Nature et biodiversité. Il fixe les règles applicables en matière de pleine-terre, de coefficient de biotope surfacique et de traitement des espaces libres, ainsi que les dispositions à respecter dans les espaces écologiques et/ou paysagers protégés, les lisières forestières et les espaces boisés classés.
- Chapitre 5 - Qualité urbaine, architecturale, énergétique et environnementale des constructions. Il fixe les règles à respecter en matière d'aspect extérieur des constructions, selon une approche intercommunale, mais en prenant également en compte les spécificités de chaque commune. Ce chapitre précise aussi les conditions dans lesquelles certaines constructions peuvent bénéficier d'une hauteur ou emprise au sol complémentaire pour amélioration des performances énergétiques) et les règles relatives à la fonctionnalisation souhaitée des toitures.

- Chapitre 6 - Patrimoine bâti et paysager. Il précise les règles et dispositions qui s'appliquent pour les bâtis, ensembles bâtis et arbres protégés identifiés sur le plan des protections patrimoniales, écologiques et paysagères.
- Chapitre 7 - Mixité fonctionnelle et sociale. Il précise notamment les règles applicables en matière de mixité fonctionnelle (mixité renforcée en zone U1 et disposition concernant les linéaires de préservation et de développement de la diversité commerciale), ainsi que les conditions dans lesquelles s'appliquent les règles relatives à la production de logements sociaux (secteurs de mixité sociale et emplacements réservés) et à la taille minimale des logements dans certaines opérations.
- Chapitre 8 – Stationnement. Il fixe des normes de stationnement pour les 23 sous-destinations et selon une logique différenciée en fonction des grands secteurs concernés.
- Chapitre 9 - Équipements et réseaux. Il précise les règles à respecter en matière de gestion des eaux et de desserte par les voies publiques ou privées et les réseaux.
- Chapitre 10 - Cahiers réglementaires détaillés. Il comporte 6 cahiers : cahier des patrimoines, cahier des emplacements réservés, cahier des servitudes de localisation, cahier des espaces verts protégés, cahier des gabarits-enveloppe, cahier des plans de masse. Chaque cahier apporte des précisions ou compléments concernant des éléments repérés sur les plans de zonage (localisation précise, règles spécifiques...).

2.4. Le règlement graphique (plans)

Le PLUi comporte 5 plans réglementaires, qui s'articulent avec le règlement écrit.

- Un plan général, à l'échelle de chaque commune, qui divise le territoire intercommunal en 6 zones urbaines (de la plus dense à la moins dense) composées de 27 secteurs et 1 zone naturelle composée de 2 secteurs.
 - La zone U1 correspond à des zones de centralités, qui se caractérisent notamment par une densité relativement importante et une grande mixité des fonctions. Elle est composée de 8 secteurs.
 - La zone U2 regroupe des tissus urbains mixtes dans leur forme et dans leurs usages. Sur ces deux sujets, elle joue un rôle de transition entre la zone U1 et la zone U3. Elle est composée de 5 secteurs.
 - La zone U3 correspond à une zone à dominante d'habitat pavillonnaire. Sa vocation est à dominante résidentielle, sans exclure une certaine forme de mixité fonctionnelle. Elle est composée de 3 secteurs.
 - La zone U4 est une zone à dominante résidentielle qui comprend également des secteurs de mixité fonctionnelle. Elle intègre des quartiers de résidences d'habitat collectif et des ensembles tertiaires. Elle est composée de 4 secteurs.
 - La zone U5 accueille de multiples activités économiques, dont celles qui sont le plus difficilement compatibles avec les tissus urbains résidentiels ou mixtes. Elle est composée de 4 secteurs.

- La zone U6 dédiée à certains équipements d'intérêt collectif et aux services publics. Elle comporte 6 secteurs.
- La zone N correspond aux espaces naturels ouverts ou forestiers. Elle comprend 2 secteurs, l'un dédié à la seine et ses Berges (Ns) et l'autre aux parcs naturels en milieu urbain (Np).

Ce document identifie également d'autres dispositions réglementaires (secteurs d'OAP, secteurs de plan de masse, linéaires de préservation et de développement de la diversité commerciale, etc.).

- Un plan des prescriptions et périmètres particuliers, à l'échelle de chaque commune, qui localise plusieurs prescriptions graphiques impactant les possibilités de construire ou la nature des constructions admises (Périmètres d'Attente de Projet Global, marges de recul, secteurs de mixité sociale, secteur de taille minimale de logement, emplacements réservés, etc.).
- Un plan des protections patrimoniales, écologiques et paysagères, qui localise les éléments relatifs au patrimoine bâti, naturel, à la nature et à la biodiversité mentionnés aux chapitres 4 et 6 du règlement.
- Un plan de pleine-terre et coefficient de biotope surfacique, à l'échelle du territoire, qui précise, à l'échelle de l'ilot, le taux minimum de pleine terre et/ou le coefficient de biotope surfacique minimum à respecter pour tout projet.
- Un plan des secteurs d'application des règles de stationnement, à l'échelle du territoire, sur lequel sont délimités les différents secteurs renvoyant à aux normes de stationnement spécifiques fixées dans le règlement.

Le choix de recourir à plusieurs documents graphiques s'explique par le souhait de faciliter la lecture des différentes informations pour le public, les pétitionnaires ou les services instructeurs.

2.5. Les orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Les OAP sont des outils réglementaires qui participent à traduire le PADD. Elles sont complémentaires des règlements écrit et graphique et s'imposent aux autorisations d'urbanisme selon un régime de compatibilité.

Le PLUi de GPSO comporte 4 cahiers d'OAP :

- 1 cahier d'OAP sectorielles applicables à des secteurs spécifiques, soit parce qu'ils font l'objet de projet particulier, soit parce que leur évolution future relève d'un enjeu particulier pour garantir la cohésion du territoire
- 3 cahiers d'OAP thématiques applicables de façon transversale sur l'ensemble du territoire en fixant des principes d'aménagement généraux en lien avec une thématique particulière. Ces OAP traduisent l'ambition du territoire pour les thématiques abordées.

Les OAP sectorielles.

Les OAP sectorielles concernent 18 secteurs, de taille et de nature variées. Sept communes de GPSO sont concernées : Boulogne-Billancourt (5 OAP), Issy-les-Moulineaux (4 OAP), Meudon (4 OAP), Sèvres (4 OAP), Vanves (3 OAP) et Ville-d'Avray (1 OAP).

Parmi les 18 OAP sectorielles, 2 s'appliquent sur plusieurs communes, selon une approche intercommunale. Il s'agit de l'OAP « Berges de Seine », qui concerne l'ensemble des communes bordant le fleuve (Boulogne-Billancourt, Issy-les-Moulineaux, Meudon et Sèvres), et de l'OAP « Parc des expositions de la Porte de Versailles ». Il s'agit d'y assurer un aménagement cohérent entre les différentes communes qui les composent.

Pour chaque OAP sont fixés des principes d'aménagement concernant les espaces publics et la mobilité ; les paysages et la biodiversité ; la morphologie des constructions ; la programmation ; et la façon de mettre en œuvre des objectifs d'éco-construction ou d'éco-aménagement.

Les OAP thématiques.

Le PLUi comporte 3 OAP thématiques :

- Espaces publics et mobilité, qui fixe des principes d'aménagement applicables à l'ensemble des nouvelles opérations d'aménagement et/ou de construction, notamment en matière d'organisation des espaces publics et du stationnement, de rapport entre espace public et espace privé ou de hiérarchisation de la voirie.
- Continuités écologiques, qui fixe des principes d'aménagement applicables dès lors qu'un projet se situe dans ou à proximité d'un secteur à enjeu en matière d'environnement et de biodiversité (espaces forestiers, lisières, étangs, mares, chaîne des coteaux...). Ces principes visent à s'assurer que les enjeux environnementaux sont bien pris en compte et trouvent une réponse qualitative dans les projets concernés.
- Energies, qui fixe, en lien avec le Schéma Directeur des Energies de GPSO adopté le 13 décembre 2023, des principes visant à accompagner l'objectif de production et de consommation d'énergie renouvelable à l'échelle du territoire.

2.6. Les annexes

Les annexes du PLUi sont composées conformément aux articles L.151-43, R.151-51, R.151-52 et R.151-53 du Code de l'Urbanisme, dont les servitudes d'utilité publique, ainsi que d'autres documents à titre informatif.

3. Les grands principes et marqueurs réglementaires

Le PLUi de GPSO comporte plusieurs règles et principes réglementaires innovants qui marquent la spécificité du document et l'engagement du territoire et de ses Villes. Ils s'inscrivent dans l'ambition que GPSO soit un territoire toujours plus agréable à vivre, notamment en faveur de l'épanouissement des familles.

La règle de garantie de pleine-terre et de coefficient de biotope surfacique.

La réglementation de la pleine-terre revêt un intérêt particulier pour répondre aux enjeux d'infiltration des eaux de pluie, de renforcement de la présence du végétal, de préservation et développement de la biodiversité, de lutte contre les îlots de chaleur urbain... Elle répond également aux objectifs fixés par le projet de territoire (PADD) et aux prescriptions du SCoT de la MGP. Ces prescriptions sont de maintenir globalement la proportion de pleine terre existante à l'échelle du territoire et de renforcer la pleine terre dans les secteurs les plus fortement imperméabilisés, pour tendre vers 30 % minimum de pleine terre.

Le caractère innovant de la règle de pleine-terre dans le PLUi repose en grande partie dans sa définition transversale à l'échelle de l'îlot et non à l'échelle de la zone morphologique et sur le fait qu'elle s'appuie sur un diagnostic qui a permis de déterminer la part de pleine terre actuellement présente à l'échelle de l'ensemble des îlots du territoire.

Il en découle des règles différenciées et adaptées selon la situation de la pleine terre existante dans chaque îlot, dans l'objectif de :

- renforcer la présence de la pleine-terre dans les secteurs déficitaires et de la compléter le cas échéant par des surfaces éco-aménagées (dalles et toitures végétalisées, sols semi-perméables, etc.) ;
- maintenir la pleine-terre dans les secteurs non carencés.

Amélioration des performances énergétiques.

Le PLUi encourage et favorise l'amélioration des performances énergétiques des bâtiments, notamment via 2 grands types de règles :

- o Il permet les isolations thermiques par l'extérieur dont la réalisation rendrait le bâtiment non conforme aux règles d'implantation, d'emprise au sol ou de hauteur, en permettant de déroger à ces règles dans la limite de 30 cm d'épaisseur.
- o Il autorise, sous conditions (production logements, gains énergétiques,...), des hauteurs complémentaires pour les copropriétés existantes faisant l'objet d'un projet de rénovation énergétique global significatif afin de faciliter son financement

Le Secteur de Taille Minimale des Logements

Il s'agit d'une règle qui vise à favoriser la production de logements familiaux, dans un contexte où GPSO observe une tendance au départ des familles dès lors que celles-ci ont 2 enfants ou plus. Ainsi, pour tout programme d'au moins 6 logements, il est attendu au moins 65% de logements de 3 pièces ou plus.

Cette règle concerne l'ensemble du territoire, à l'exception des secteurs déjà fortement pourvus en la matière (Marnes-la-Coquette et une grande partie de Meudon).

Les linéaires de préservation et de développement de la diversité commerciale

Ces dispositifs réglementaires permettent d'assurer le maintien, voire le développement des activités et services de proximité nécessaires à la population. Ils permettent notamment d'encadrer le changement de destination en interdisant par exemple qu'un local artisanal ou commercial ne se transforme en logement ou en bureau. Il impose également la création de rez-de-chaussée actifs en cas de démolition/reconstruction ou de nouvelles constructions.

Les règles de stationnement

Les règles de stationnement sont fixées indépendamment du zonage principal. On compte ainsi 3 principaux secteurs qui précisent les attentes en matière de stationnement automobile pour les nouvelles constructions et les constructions existantes, notamment en lien avec la qualité de la desserte en transports en commun.

Ainsi, les nouvelles règles définies aboutissent à ne pas exiger plus de :

- 0,5 place par logement pour les T1-T2 et 1 place par logement pour les T3 et plus pour les communes limitrophes de Paris
- 1 place par logement pour les autres communes du territoire moins bien desservies en transports en commun et avec un relief plus marqué
- 0,5 place par logement pour le logement social sur l'ensemble du territoire.

Les différentes règles de stationnement ont été définies de façon équilibrée pour accompagner la tendance à la démotorisation des ménages, observée de façon générale sur l'ensemble des communes de GPSO, tout en évitant un report du stationnement sur l'espace public. L'espace public ayant plutôt vocation à répondre au développement des modes actifs et laisser la place à davantage de végétation.

Le PLUi accompagne également le développement des déplacements cyclables en fixant des normes de stationnement vélo minimales pour les programmes de logements collectifs, en cohérence avec le Code de la construction et de l'habitation : 1 place par logement pour les T1 et T2 et 2 places par logement pour les T3 et plus.

La protection du patrimoine

Pour la protection du patrimoine bâti et arboré, une approche harmonisée a été mise en place à l'échelle des huit communes avec le concours de l'Architecte des Bâtiments de France. Les dispositions réglementaires ont été renforcées à travers des règles générales pour chacune des catégories de patrimoine identifiées et des prescriptions et recommandations plus spécifiques pour chaque bâtiment remarquable, ensemble bâti à caractère patrimonial et arbre remarquable (fiches individuelles).

La fonctionnalisation des toitures

Les toitures-terrasses de 300 m² et plus doivent permettre de développer plusieurs fonctions ou usages parmi les suivants :

- Végétalisation,
- Agriculture urbaine,
- Dispositif(s) en faveur des énergies renouvelables,
- Espaces communs ou privés de confort ou d'agrément : terrasses, aires de jeux...

Il s'agit ainsi de traiter la toiture comme une « 5^{ème} façade » en y développant des fonctions autres que purement techniques et permettant de répondre aux enjeux environnementaux ou de mieux vivre, par exemple.

4. L'évaluation environnementale du PLUi

L'élaboration de l'évaluation environnementale du PLUi de Grand Paris Seine Ouest s'est inscrite dans le cadre des exigences du code de l'urbanisme, déclinées à l'article R.151-3 du code de l'urbanisme.

Dès le lancement et tout au long de l'élaboration du document, l'évaluation environnementale a été menée en parallèle de l'élaboration du projet, de façon totalement intégrée. À ce titre, une démarche itérative a été mise en place à travers plusieurs notes de contribution et d'interventions en ateliers et comités techniques.

L'évaluation environnementale est donc venue nourrir le PLUi à chaque étape pour que l'environnement ne soit pas perçu comme une contrainte mais constitue un des éléments fondateurs du projet. L'objectif final étant de s'assurer que la mise en œuvre du PLUi permette d'atteindre un optimum environnemental. Loin d'être une pièce qui viendrait en fin de processus pour répondre à une obligation réglementaire, l'évaluation environnementale a permis à chaque étape de consolider le PLUi sur le plan environnemental.

Les objectifs de l'évaluation environnementale sont donc de fournir les éléments de connaissance environnementale, aider aux choix d'aménagement et à l'élaboration du contenu du PLUi, contribuer à la transparence des choix, rendre compte des impacts des politiques publiques et préparer le suivi de la mise en œuvre du PLUi.

Les principales conclusions de l'évaluation environnementale du PLUi de GPSO sont les suivantes, par thématiques environnementales :

Paysage et patrimoine

De manière globale, le projet amène des incidences positives sur le paysage et le patrimoine. Au sein de la trame bâtie, il permet de renforcer l'offre de nature en ville, y compris dans les communes les plus denses, de créer de nouvelles vues sur les cœurs d'îlots et de mettre en valeur la place de l'eau. Le PLUi s'inscrit aussi dans la perspective de valoriser les grands paysages liés à la Seine et aux Coteaux. Les règles fixées dans le PLUi liées à l'encadrement de l'aspect extérieur des constructions, des hauteurs et des gabarits, ainsi que les prescriptions graphiques, permettent de réduire les incidences sur le paysage et le patrimoine bâti liées à la densification et au développement urbain, contribuant ainsi à la sauvegarde de l'identité du territoire.

Trame Verte et Bleue et biodiversité

Le PLUi permet de prendre en compte le fonctionnement écologique du territoire, notamment au travers des trames verte, bleue, brune et noire. Il permet de valoriser et de préserver les grands réservoirs de biodiversité du territoire, grâce notamment à une prescription graphique rattachée aux lisières. Le PLUi permet également de prendre en compte les continuités écologiques en milieu urbain, en travaillant sur la végétalisation et le renforcement des espaces relais, et l'augmentation de la perméabilité des sols.

Gestion durable des ressources et le métabolisme urbain

Le PLUi permet d'adapter la trajectoire de développement du territoire à la question de la gestion des ressources. Il traduit la stratégie du PCAET de GPSO en permettant et favorisant l'implantation de dispositifs de production d'énergies renouvelables et de récupération. Il traduit la volonté de gérer les eaux pluviales à la parcelle et de renforcer la perméabilité des sols. Enfin, il permet de mieux gérer certains flux issus du métabolisme urbain, comme les biodéchets, en autorisant les installations de traitement et en renforçant l'agriculture urbaine.

Santé et sécurité urbaine

La trajectoire portée par le PLUi induit une augmentation modérée de l'exposition des populations aux risques et nuisances. Néanmoins, le PLUi inscrit des mesures de réduction de cette exposition, en veillant à la non-artificialisation des champs d'expansion des crues et à la préservation des zones naturelles du territoire, à la compatibilité des destinations et sous-destinations en zones urbaines et à l'inscription de mesures, comme des marges de recul, pour réduire l'exposition aux nuisances sonores induites par les grands axes bruyants. Le PLUi participe à l'information du pétitionnaire sur les risques majeurs, et à leur prise en compte dans les projets.

Considérant les mesures intégrées, l'évaluation environnementale n'envisage pas d'incidence négative résiduelle notable sur l'environnement par rapport au scénario « au fil de l'eau ». En réponse à la hiérarchisation des enjeux issue de son Etat Initial de l'Environnement, le PLUi permet d'envisager de surcroît des incidences positives liées à sa mise en œuvre, incidences qui seront suivies par la mise en place d'indicateurs chiffrés.

Par courrier en date du 9 février 2024, le projet de PLUi a été reçu par la commune de Chaville pour avis. Chaque PPA dispose d'un délai de trois mois à compter de la délibération du Conseil de territoire, dans les conditions prévues aux articles L. 134-7, L. 153-15 et R. 153-5 du code de l'urbanisme, pour transmettre son avis à GPSO.

Le projet de PLUi traduit bien les objectifs fixés dans la délibération prescrivant son élaboration. Les modalités de collaboration avec les villes ont été respectées et la concertation y compris avec les Chavillois a permis d'échanger et de débattre des objectifs du PLUi.

Pour Chaville, ce projet de PLUi apporte des évolutions importantes et souhaitées. Il s'agit entre autre, de la mise en place d'un coefficient de pleine terre quelle que soit la zone du PLUi, le maintien de la morphologie urbaine des secteurs pavillonnaires, un encadrement de l'évolution des constructions sur l'avenue Roger Salengro répondant mieux aux attentes des riverains, des améliorations en terme d'offres des futurs logements sociaux (secteur de mixité sociale étendu, obligation de créer du PLAI et/ou du PLUS pour les opérations de plus de 1200 m² et 15 logements, calcul du % en m² de surface de plancher et non plus en nombre), la création d'un secteur de taille minimum de logement (SMTL) privilégiant l'accueil des familles avec l'obligation de faire de grands logements (T3 et plus). Une adaptation des exigences du nombre de place de stationnement répondant aux changements de pratique des Chavillois en termes de déplacement, et des règles permettant l'évolution des copropriétés en cas de rénovation énergétique, sont également des avancées attendues par nos administrés.

Enfin, les OAP thématiques permettent d'avoir une approche plus globale en prenant en compte non seulement la parcelle mais plus largement le secteur urbain dans lequel les projets souhaitent se développer.

Compte tenu du projet de PLUi, il est proposé au Conseil municipal d'émettre un avis favorable. Quelques remarques mineures sont annexées à la présente délibération. Elles ont pour but de préciser certaines définitions, règles ou éléments des documents graphiques afin d'optimiser la compréhension des chavillois et de faciliter l'application du PLUi.

VU le code général des collectivités territoriales, et notamment ses articles L. 5219-2 et L. 5219-5 déterminant les compétences des établissements publics territoriaux et les conditions d'exercice des compétences précédemment transférées aux établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre existants au 31 décembre 2015 ;

VU le décret n° 2015-1656 du 11 décembre 2015 relatif à la métropole du Grand Paris et fixant le périmètre de l'établissement public territorial dont le siège est à Meudon ;

VU le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L. 134-7, L. 153-15 et R. 153-5 ;

VU la délibération n° C2022/02/04 du conseil territorial de Grand Paris Seine Ouest en date du 9 février 2022 prescrivant l'élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal et définissant les objectifs et modalités de la concertation et les modalités de la collaboration avec les communes membres ;

VU le débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables ayant eu lieu au sein du conseil de territoire le 14 décembre 2022 ;

VU le débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables ayant eu lieu au sein du conseil municipal de la commune de Chaville le 12 décembre 2022 ;

VU le projet de PLUI de l'établissement public territorial Grand Paris Seine Ouest arrêté par délibération du conseil de territoire du 7 février 2024 et disponible en ligne sur le site de GPSO à l'adresse suivante : <https://www.seineouest.fr/vos-services/urbanisme/plui/dossier> ;

Les membres du Conseil municipal ont examiné l'objet de la présente délibération le 15 février 2024.

**Le Conseil municipal,
après en avoir délibéré,
au scrutin public, par 26 voix pour, 4 voix contre et 3 abstentions,**

EMET un avis favorable sur le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de l'établissement public territorial Grand Paris Seine Ouest arrêté par délibération du conseil de territoire en date du 7 février 2024.

FORMULE les remarques annexées à la présente délibération sur le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) arrêté sans que celles-ci ne remettent en question l'avis favorable exprimé ci-avant.

CHARGE Monsieur le Maire de mettre en œuvre les mesures de publicité de la présente délibération.



Signé électroniquement par : Jean-Jacques GUILLET
Date de signature : 28/02/2024
Qualité : Mr LE MAIRE (Jean-Jacques GUILLET)

Jean-Jacques GUILLET
Maire de Chaville



Signé électroniquement par : Julie FOURNIER
Date de signature : 28/02/2024
Qualité : (L) 12ème Maire Adjoint (Mme Julie FOURNIER)

Julie FOURNIER
12^{ème} maire adjointe
Secrétaire de séance

Le Maire certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte et informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Cergy-Pontoise dans un délai de deux mois à compter de sa publicité et sa transmission aux services de l'Etat.

AVIS DU CONSEIL MUNICIPAL DE CHAVILLE

SUR LE PROJET DE PLUI DE GPSO

Annexe à la délibération n°DEL01_2024_0002 du 26 février 2024

3 Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

3.3 Energies, produire et consommer une énergie renouvelable et diversifiées

p. 6- 1) Réseau de chaleur : il serait utile de préciser la référence de l'article du règlement ainsi que la référence dans les annexes des périmètres.

p.7- Compte tenu des avancées du projet chavillois, il est souhaitable de préciser l'étendu du projet :

« Accompagner l'extension et le verdissement du RCU sur l'ensemble de la commune, voire sur les communes voisines, Sèvres et Viroflay » (à rajouter).

4 Règlement

La numérotation des documents mériterait d'être précisée et les articles mentionnés précisément pour se repérer plus facilement.

4 Lexique réglementaire :

P 23, La définition du fond voisin ne semble pas être bien formulée. Il s'agit bien du terrain voisin sur lequel la cote altimétrique peut être prise en compte.

P 27, La définition de la limite séparative mériterait d'être clarifiée. La longueur de 3 m minimum pour déqualifier une limite séparative en limite de fond semble trop sévère et peu représentative des caractéristiques des terrains. L'un des schémas associés semble d'ailleurs mettre en avant une distance plus importante. Une distance de 6 /8 m semblerait plus adaptée.

P 32, Il serait souhaitable de compléter le nom « Sente » par « piétonne » afin de correspondre à son emploi dans le règlement.

3 Morphologie et implantation des constructions

Zone U1 :

P 52 -1 Implantation par rapport aux emprises publiques et aux voies.

Les pétitionnaires ne disposent pas d'information sur la largeur des voies. Il serait utile de proposer un outil accessible à tous pour les aider à se positionner par rapport aux différentes règles.

P 54, Il est fait mention uniquement pour le Secteur U1-B de la règle suivante ; « En cas d'Espace écologique et/ou paysager protégé situé en bordure de voie, un alignement nouveau à prendre en compte pour l'application des règles d'implantation par rapport aux emprises publiques et voies, débutera après l'Espace écologique et/ou paysager. » Il serait souhaitable que cette règle s'applique sur l'ensemble des secteurs présents sur Chaville.

P 55, secteur U1-F Lorsque tout ou partie de l'alignement du terrain est situé en limite de zone U3, les constructions doivent être implantées en recul de 4 m minimum. Il conviendrait de compléter en indiquant l'existence sur le Plan 4.2 de marges de recul cartographiés et préciser comment ses 2 règles s'appliquent.

P 73 Secteur U1-B Il est demandé d'uniformiser la formulation, à savoir, « La distance entre deux façades ne peut être inférieure ou égale à 6 mètres » (à la place de : doit être supérieure ou égale à 6 mètres).

P 83 Secteur U1-F. Sous-secteur U1-F-1 La hauteur totale des constructions est limitée à 15m, soit R+4. Afin de prendre en compte la demande spécifique en la matière issue de la délibération n° DEL 01_2022_0092 établissant un bilan de l'atelier participatif portant sur la définition des orientations pour le bâti de l'avenue Roger Salengro (et de son évolution) en vue du PLUI, il serait souhaitable d'inciter le pétitionnaire à réaliser le dernier niveau en attique.

Zone U3 :

P 134 Secteurs U3-A et U3-B Il est souhaitable de reformuler le « (valable hors bande d'implantation le cas échéant).

P 144 Secteurs U3-A et U3-B : le schéma mériterait d'être précisé en indiquant :« Hfmax » et Hc max » afin de faire comprendre que les hauteurs Hf et Hc indiquées sont les valeurs maximales mais que le total des deux ne peut excéder a hauteur totale Ht autorisée ».

P 147 5.3 Articulation avec l'environnement existant : L'application de cette règle au secteur U3-C ne devrait pas être mentionnée puisque qu'elle n'est pas autorisée à l'article p 135, relatif à l'implantation en limite séparative.

Zone U4 :

P 157/ 161, Secteur U4-C : la règle permet, au-delà d'une bande de 20m, une implantation en limite séparative lorsque la construction s'adosse à une construction existante pérenne implantée en limite séparative. Il serait logique de permettre une implantation en limite sous les mêmes conditions dans la bande de 20m.

4 Nature et biodiversité :

4.2 Plantations.

P 211. Il n'est pas indiqué de distance minimale (ou diamètre à respecter) pour planter un arbre par rapport à une construction.

5 Qualité urbaine, architecturale, énergétique et environnementale des constructions.

1.6 Clôture P 218 Il est compliqué de calculer une « hauteur totale moyenne » des clôtures, portails et portillons et de la limiter à 2 mètres. Un schéma serait utile pour expliquer au pétitionnaire le résultat recherché.

7 Mixité fonctionnelle et sociale

2.1 Secteurs de mixité sociale (SMS)

P 230, SMS-2 : Il est demandé de rajouter « à l'exception des projets réalisés à 100% en BRS » à l'article concernant Chaville.

- Cahier des patrimoines protégés

Pour tout le cahier patrimoine : la « rue du Coteau » s'écrit sans accent circonflexe sur le « o ».

Par ailleurs, il conviendrait de remplacer « voie communale » par « rue du » pour le « Pavé des Gardes » et le « Pavé de Meudon ». Et retirer « voie communale » pour la « sente des Châtres-sacs » et la « sente La France ».

Bâti remarquable :

P 41 Pour le bâtiment remarquable CHA-R-38, il serait préférable de changer la photo afin de mieux visualiser le bâtiment. De plus, la référence cadastrale de la maison est AM 744 uniquement.

Bâti d'intérêt :

P 113 Il y a une inversion des photos entre le CHA-I-39 et le CHA-I-40.

La maison du 25 rue Anatole France est à la fois placée dans les bâtiments remarquables et d'intérêt. Qu'en est-il réellement ? De plus, sur la fiche, il est écrit qu'elle est située dans le Parc Fourchon, ce qui n'est pas le cas.

- Cahier des espaces écologiques et/ou paysagers protégés

Le cahier s'intitule Cahier des espaces écologiques et /ou paysager protégés cependant, seules les fiches des Espaces végétalisés et Jardins et espaces cultivés sont présents. Il serait pertinent de compléter avec les autres éléments à protéger (mares...).

D'une manière générale, certaines planches qui représentent plusieurs Espaces végétalisés ne permettent pas de visualiser facilement l'espace car les références cadastrales n'apparaissent pas à cette échelle. P 97, 112, 119, 123.

P 113 CHA_E_46 il serait préférable de diminuer le périmètre le long du bâtiment de la gare Rive droite afin de ne pas entraver un éventuel aménagement de la gare.

P 130 CHA_E_63 Le bas des 3 terrains est à exclure du contour de l'espace, afin de permettre à terme, la création d'une voirie. Une partie de la parcelle AD 417 est d'ailleurs inscrite en Emplacement réservé.

- Cahier des emplacements réservés et servitudes de localisation

L'emplacement réservé n°CHA_A ne devrait concerner que la parcelle AD n° 32. En effet, un bail emphytéotique avec Hauts de Seine Habitat a été signé sur la parcelle AD n° 28 qui prévoit un mixte, logements sociaux et Logements locatifs intermédiaires. Le projet ne sera pas 100% logements sociaux.