VILLE DE
CHAVILLE

# CONSEIL MUNICIPAL

## SEANCE DU 17 DECEMBRE 2015

PREFECTURE DES HAUTS-DE-SEINE
ARRIVEE LE
18 DEC. 2015
DIRECTION DES AFFAIRES JURIDIQUES
ET DE L'ADMINISTRATION LOCALE

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL**

**DEL01_2015_0155**

## Approbation de la modification du Plan Local d'Urbanisme de Chaville

L'an deux mille quinze, le dix-sept décembre à dix-neuf heures quarante minutes, le Conseil municipal, légalement convoqué le neuf décembre deux mille quinze 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, Mme RE, M. TAMPON-LAJARRIETTE, Mme TILLY, M. PANISSAL, M. PAILLER, M. BISSON, Mme LE VAVASSEUR, M. BES, Mme BROSSOLLET, M. COTHENET, M. BOUNIOL, Mme KALAYJIAN, M. DE VARINE-BOHAN, Mme PRADET, M. LEBAS, M. GOSSET, Mme DE QUENETAIN, Mme MESADIEU, Mme DUCHASSAING-HECKEL, M. DELPRAT, Mme NICODEME-SARADJIAN, Mme GRIVEAU, M. ERNEST, M. BESANÇON, Mme LIME BIFFE, Mme COUTEAUX, M. TARDIEU.

**Absents ayant donné procuration :**
Mme GRANDCHAMP, a donné procuration à Mme BROSSOLLET
Mme VICTOR, a donné procuration à M. BOUNIOL
Mme FOURNIER, a donné procuration à M. LIEVRE
M. LEBRETON, a donné procuration à M. TARDIEU

**Désignation du secrétaire de séance :**
Mme NICODEME-SARADJIAN, désignée à l'unanimité par l'assemblée communale, a procédé à l'appel nominal.

Publication par affichage, le : 22 DEC. 2015

**Objet : Approbation de la modification du Plan Local d'Urbanisme de Chaville**

Le Plan Local d'Urbanisme a été approuvé le 5 avril 2012. Après trois ans d'application, il s'avère nécessaire de procéder à une modification. La modification est une procédure d'ajustement technique du document d'urbanisme qui n'en remet en cause aucune des options structurantes, dès lors qu'elle ne peut en modifier l'économie générale, ni porter sur aucun sujet sensible.

Cette modification, définie par l'article L.123-13-1 du Code de l'urbanisme, est donc initiée afin de remédier à des problèmes d'interprétation de certaines règles observés lors de l'instruction des demandes de permis de construire ou de déclarations préalables. Il s'agit soit de compléter les articles pour les rendre plus clairs sur l'objectif souhaité, soit de modifier à la marge la règle afin de permettre une compréhension et une application facilitée.

Par ailleurs, la loi ALUR instaurée le 26 mars 2014, ayant légalement supprimé l'existence du Coefficient d'Occupation des Sols, il est nécessaire de prendre en compte cet élément dans le règlement.

Par arrêté n°AR01_2015_0220 du 23 juin 2015, le Maire a donc lancé la modification du PLU.

L'ensemble des changements proposés a été soumis à enquête publique, conformément à l'article L.123-13-1 du Code de l'urbanisme. Elle s'est déroulée dans le cadre des articles L.123-1 à L.123-19 et R.123-1 à R.123-46 du Code de l'environnement.

Elle s'est déroulée du 14 septembre au 16 octobre 2015 inclus, soit pendant 33 jours consécutifs. Lors de sa clôture, le registre d'enquête mis à disposition du public contenait vingt-deux observations et quatre courriers.

Par ailleurs, dans le cadre de la transmission du projet de modification aux personnes publiques associées, les réponses suivantes ont été reçues :

- la commune de Meudon accuse réception du projet ;
- le Syndicat des Eaux d'Ile-de-France indique que le projet n'appelle pas d'observations particulières ;
- la Chambre de Commerce des Hauts-de-Seine exprime une réserve sur la proposition d'évolution de l'article règlementant les changements de destination de locaux, en souhaitant des critères plus précis de mise en œuvre du dispositif afin de limiter les possibilités d'interprétations ;
- l'association « Chaville Environnement » n'est pas d'accord avec les évolutions proposées en termes de place de stationnement, propose des adaptations sur certaines règles d'urbanisme et souhaite que soit intégré un zonage pluvial ;
- la communauté d'agglomération « Grand Paris Seine Ouest », par délibération du 7 octobre 2015, émet un avis favorable ;
- la commune de Vélizy-Villacoublay n'a pas de remarques particulières à formuler (courrier arrivé le 2 novembre 2015).

Le commissaire enquêteur a transmis au Maire de Chaville un procès-verbal de synthèse de l'enquête publique par courrier reçu le 22 octobre 2015. Une réunion d'échange sur les observations a eu lieu en Mairie le 29 octobre 2015. Par réponse datée du 4 novembre 2015, la Ville a transmis ses observations au commissaire enquêteur.

Enfin, le rapport final et l'avis du commissaire enquêteur ont été reçus le 16 novembre 2015. Un avis favorable avec une réserve est formulé.

Les observations émises par les personnes publiques associées, les observations du public et la réserve du commissaire enquêteur, ont donc été prises en compte dans la mesure où elles ne remettaient pas en cause l'économie générale du PLU et qu'elles avaient bien fait l'objet de la procédure d'enquête publique.

Conformément à l'article L.123-13-2 du Code de l'urbanisme, les modifications listées ci-après sont apportées au PLU. Seuls les articles dont la rédaction a évolué suite à l'enquête seront repris en totalité.

Prise en compte des remarques des personnes publiques associées :

La Chambre de Commerce et d'Industrie a souhaité que soit précisée la notion suivante :

- Article 2.5 : Assouplissement relatif au changement de destination sur le linéaire des fonds de commerces. L'article est ainsi rédigé :

  *« Sur les linéaires de protection du commerce et de l'artisanat repérés sur le plan de zonage, le changement de destination des surfaces affectées au commerce ou à l'artisanat existantes en rez-de-chaussée est interdit. » Complété par :*

  *Cette disposition ne s'applique pas dans les cas suivants : pour des besoins de locaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pour des locaux commerciaux ou artisanaux non exploitées depuis un an ou si les caractéristiques techniques du local entrainent une mise en œuvre des travaux d'une accessibilité règlementaire telle, qu'elle impacterait sur une exploitation convenable du commerce (travaux impactant la surface de vente de plus de 25%, ou représentant au minimum 1/4 du chiffre d'affaire correspondant à un investissement non rentabilisable).*

L'association Chaville Environnement a formulé des observations sur plusieurs éléments :

- Les termes *« verre opaque »* mentionnés aux articles 6 et 7 sont remplacés par *« verre translucide ».*
- Article 10.2 : Précision de la notion de *« niveaux »* et report au Lexique, avec croquis.
- L'association souhaitait par ailleurs que les évolutions proposées, relatives aux normes de places de stationnement dans les programmes de logements sociaux ne soient pas retenues. Cette suggestion n'a pu être retenue, en effet, la question des places de stationnement dans le logement social est souvent une contrainte pour les bailleurs sociaux qui ne correspond pas à un besoin réel de leurs locataires, les parkings demeurant alors partiellement vacants. C'est particulièrement vrai pour les programmes les plus sociaux (PLAI), ou autour des gares (sous-secteurs UAg) où il est important de favoriser l'usage du train, qui de fait est facilité. C'est pourquoi, sur ce point, les dispositions soumises à enquête sont maintenues.
- L'association souhaitait enfin que soit intégré un zonage pluvial. De telles dispositions ne pouvaient être introduites dans le cadre strict d'une « modification » au sens de l'article L.123-13-1 du Code de l'urbanisme. Mais cette approche pourra être prise en compte ultérieurement, lorsque sera élaboré un PLUI à l'échelle de GPSO.

Prise en compte des remarques des Chavillois :

**Modifications intervenant sur plusieurs ou sur l'ensemble des zones urbaines :**

- Le terme *« immeuble »* est remplacé par *« bâtiment »* sur l'ensemble du règlement.
- Article 10.1.2 : Précision sur la prise en compte des installations techniques autorisées dans le calcul de la hauteur. Il est précisé :

  *« L'implantation d'une cheminée est réglementée par les prescriptions des DTU Cheminée (cf le lexique). »*

**Modifications spécifiques Zone UA :**

- Article 7.1.3 : Conditions de création de terrasses accessibles sans vis-à-vis est complétée de la sorte :

  *« Les terrasses accessibles sont autorisées à conditions qu'un pare vue de 1,90 m soit posé ou qu'une partie de construction, de type bac à fleurs végétalisé, soient implantés, de façon fixe, avec une hauteur de 0,90 mètre minimum et une largeur de 1,20 m minimum par rapport à la limite de propriété afin d'empêcher les vues plongeantes sur les voisins.*
- Article 7.4.2 : Pour le périmètre de l'OAP Rive Droite, possibilité d'un retrait 1,90 m minimum de la limite de propriété afin de maintenir les ouvertures existantes en limite.

  *7.4.2.1 Dans la bande des 25 premiers mètres mesurés à partir de l'alignement de la voie de desserte, les constructions doivent être édifiées avec un retrait minimum de 1,90 m par rapport à la limite séparative de la parcelle AC 627 (36 rue Carnot) sur toutes leurs hauteurs définies par l'article 10.3.1, pour permettre de maintenir les ouvertures existantes sur le pignon voisin.*

  *Dans ce cas, le pignon de la nouvelle construction sera soit aveugle, soit pourra comporter des fenêtres à soufflet en verre translucide situées à 2,60 m au-dessus du plancher du rez-de-chaussée et 1,90 m au-dessus du plancher pour les étages supérieurs.*

  *Un raccordement architectural sur rue devra être réalisé entre les deux bâtiments, au maximum jusqu'à la hauteur de la nouvelle construction.*

  *7.4.2.2 Pour l'implantation des constructions vis-à-vis des autres limites latérales ou limites de fond, les articles 7.1, 7.2 et 7.3 s'appliquent.*

**Modifications spécifiques Zone UR :**

- L'article UR 7.1.4 est rédigé ainsi :

  *« Les terrasses accessibles situées à plus de 0,60 mètre de hauteur sont autorisées à une distance minimale de 6 mètres des limites séparatives. Les terrasses situées à moins de 6 mètres de ces limites doivent comporter un pare-vues d'une hauteur de 1,90 mètre. »*

**Lexique** :

- Il est rajouté une définition pour « Cheminée » ainsi que des croquis ;
- La définition de « Niveau » est complétée par des croquis ;
- La définition du mot « Héberge » est retirée du Lexique.

**Les documents graphiques :**

- *La limite entre la zone UP et UAg qui devait être légèrement décalée pour permettre la mise en œuvre de l'article UA 10.3.5 sur l'OAP Rive Droite* est abandonnée. La réserve du commissaire enquêteur est donc levée.

Les autres modifications soumises à enquête publique et qui n'ont pas été sujettes à remarques sont les suivantes :

1) Rapport de présentation :

La liste des emplacements réservés est mise à jour. Les emplacements n°3, 9 et 11 sont supprimés en tout ou partie.

2) Règlement :

**Modifications intervenant sur plusieurs ou sur l'ensemble des zones urbaines :**

- Article 2.9 : Conditions d'implantation des ouvrages d'intérêt collectif, tels qu'antennes et relais téléphoniques.
- Suppression de l'article 6.1.2 relatif à la référence à la largeur de la rue (UP et UR).
- Article 6.1.2 (nouveau) : Simplification de la mise en œuvre du raccordement architectural des constructions neuves en cas de recul aléatoire des constructions voisines (UA et UR).
- Article 6.3.2 : Diminution de la hauteur obligatoire de la saillie en cas de travaux d'isolation thermique par l'extérieur afin de correspondre à la réalité des constructions.
- Articles 6 et 7.4 : Dispositions applicables aux immeubles existants non conformes au PLU, précisions des règles à mettre en œuvre vis-à-vis de l'alignement et vis-à-vis des limites séparatives avec précision du type de jours autorisés.
- Article 10 : Il est précisé que le dépassement de la hauteur maximale pour les constructions satisfaisant à des critères de performance énergétique élevée ou qui sont alimentées à partir d'équipements performants de production d'énergie renouvelable ou de récupération, s'appliquera à compter de la parution du label environnemental définissant le niveau exigé au-delà de la réglementation thermique en vigueur (UA et UP).
- Article 10.3 et UA 10.5 : Assouplissement de la règle de hauteur pour les travaux sur les immeubles existants.
- Article 11.3.2 : Composition des clôtures, assouplissement de la règle avec prise en compte de l'environnement architectural.
- Article 12 : Simplification du calcul des places de stationnement, conditions de réalisation de place double pour les logements sociaux, exonération pour les PLA-I, clarification des dispositions particulières pour les immeubles existants et suppression de la participation pour non réalisation de place de stationnement, disposition non applicable au 1er janvier 2015, conformément à la réforme de la TLE.
- Article 13.1.2 : Remplacement de la notion de SHOB pour celle de SDP (y compris dans la zone N).
- Article 13.2.1 : Clarification de la notion d'espaces végétalisés et obligation de replanter un arbre en cas d'abattage.

**Modifications spécifiques Zone UA :**

- Article 6.1.4 : Alignement nouveau en retrait de 8 m sur le périmètre de l'OAP Atrium.
- Article 7.2.2 : Implantations encadrées des CINASPIC (constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif) en fond de parcelle.
- Article 7.3.1 : Modification des conditions d'implantation en retrait des limites séparatives.
- Article 10.1 : Précisions sur le mode de calcul de la hauteur et des éléments à prendre en compte.
- Article 12.2.7 : Limitation à 50% du nombre de logements sociaux, pour la création de place de stationnement en UAg.

**Modifications spécifiques Zone UP :**

- Article 1.7 : Le sous-secteur UPp, correspondant au secteur du « terrain dit des Serres » évolue dans son affectation et devient UPsp (spécifique) et ne correspond plus uniquement au CINASPIC (intérêt public ou collectif).
- Article 10.3 : La hauteur autorisée en UPsp reste limitée à 10 m.

**Modifications spécifiques Zone UR :**

- Les articles 6 et 7 relatifs aux zones URpf et URm sont adaptés afin de répondre aux caractéristiques de ces secteurs spécifiques et couvrir l'ensemble des situations (parcelles en URm situées à l'angle de voies, conditions d'autorisation des terrasses accessibles, etc.). Pour l'ensemble des secteurs, les ouvertures autorisées sont définies plus précisément.
- Article 7.1.3. et 9.1 : Les 25 m² de surface de plancher au-delà d'une bande de 20 mètres de profondeur sont transformés en 25 m² d'emprise au sol ou d'extension supplémentaires autorisés au-delà de la bande de 20 m pour les secteurs URc et URsp.
- Article 10.1.2 : Ajout de la référence à l'acrotère pour le calcul de la hauteur.
- Article 14 : Suppression de la notion de COS.

**Lexique** : Quelques précisions et mise à jour de définitions :

- Baie, Bâtiment, Changement de destination, CINASPIC, Emprise au sol, Espaces végétalisés, Espaces verts, Extension, Façade, Lotissement, Ouverture, Prospect, Saillie, Surélévation.

3) Les documents graphiques :

Le plan de zonage est modifié sur deux secteurs au lieu de trois :

- Une partie de la zone URc située le long de l'avenue Roger Salengro entre les n°2253 et n°2287 est classée en UA afin que l'évolution de ce secteur soit cohérente avec ses caractéristiques actuelles.
- Le sous-secteur UPp devient UPsp.

Le cahier des emplacements réservés est mis à jour pour tenir compte des évolutions : suppression des emplacements n°3, en partie, n°9 côté impair (avec maintien côté pair), n°11. Re numérotation en conséquence des emplacements n°12, 13 et 14.

Compte tenu de l'ensemble des éléments décrits ci-dessus, le Conseil municipal est donc amené à approuver le projet de modification du plan local d'urbanisme, tel qu'annexé à la présente délibération.

Les membres de la commission municipale « Aménagement » ont examiné l'objet de la présente délibération le 3 décembre 2015.

***Le Conseil municipal,***
***après en avoir délibéré,***
***au scrutin public, par 26 voix pour et 7 abstentions,***

**APPROUVE** la modification du Plan Local d'Urbanisme, tel qu'il est annexé à la présente délibération.

Il est précisé qu'une copie du rapport et des conclusions motivées du commissaire enquêteur sera déposée en mairie de Chaville et sur le site Internet www.ville-chaville.fr.

Il est précisé que la présente modification deviendra exécutoire à compter de la dernière des dates suivantes :

- date de la réception en Préfecture de la délibération accompagnée du dossier de PLU ;
- 1er jour de l'affichage en Mairie pendant un mois ;
- date de parution du journal, diffusé dans le Département, dans lequel mention a été faite de l'affichage de la délibération.

Jean-Jacques GUILLET
Maire de Chaville