

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL DE TERRITOIRE
SEANCE DU MERCREDI 18 DECEMBRE 2019**

L'an deux mille dix-neuf, le mercredi 18 décembre à 18 heures 50, les membres composant le conseil de l'établissement public territorial Grand Paris Seine Ouest, convoqués individuellement et par écrit le jeudi 12 décembre 2019, se sont réunis dans la salle du conseil de l'hôtel de ville de Boulogne-Billancourt à Boulogne-Billancourt sous la présidence de M. BAGUET, Maire de Boulogne-Billancourt, Président de l'établissement public territorial Grand Paris Seine Ouest.

NUMERO ET OBJET DE LA DELIBERATION : C2019/12/11 – URBANISME – Approbation de la modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Chaville

NOMENCLATURE DE L'ACTE : 2 Urbanisme – 2.1 Documents d'urbanisme – 2.1.2 PLU

Le nombre de conseillers en exercice est de 73.

ETAIENT PRESENTS :

M. BAGUET, M. SANTINI (Arrivée à 19h54, après le point 30), M. GUILLET, M. LARGHERO, M. DE LA RONCIERE, M. GAUDUCHEAU (Départ à 19h40, avant le point 22), Mme DE MARCILLAC, Mme BARODY-WEISS, M. BADRE, M. BAVIERE, Mme BELLIARD, Mme BERNADET, M. BES, Mme BRUNEAU, Mme de BEAUVAL, M. de CARRERE, Mme DE PAMPELONNE, M. DENIZIOT (Arrivée à 19h21, après le point 7), M. DUPIN, M. FLAVIER, M. FUSINA, M. GABORIT, M. GALEY (Arrivée à 20h00, après le point 32), Mme GENDARME, Mme GODIN, Mme GUICHARD, M. HAAS (Arrivée à 20h11, après le point 37), M. JIAUME, M. KNUSMANN, Mme LANLO, Mme LAVARDE-BOEDA (Arrivée à 18h59, après le point 72), M. LE GOFF, M. LEFEVRE, Mme LETOURNEL, M. LEMAIRE, M. LIEVRE, M. LOUAP, Mme LUCCHINI (Arrivée à 19h07, après le point 2), M. MARGUERAT, M. MARQUEZ (Arrivée à 19h21, après le point 7), Mme PAJOT (Départ à 19h54, après le point 30), M. PAPILLON, Mme RE, M. RIGONI, Mme RINAUDO, M. ROCHE, Mme SAIMPERT, M. SCHEUER, Mme SUEUR, Mme SZABO, M. SZMARAGD, Mme VESSIERE, Mme VETILLARD.

ETAIENT REPRESENTES :

Mme BOUQUET par M. DE LA RONCIERE, Mme BOURG par M. LEMAIRE, Mme DEFRANOUX par Mme GENDARME, Mme ESTRADÉ-FRANCOIS par Mme SAIMPERT, Mme GUILLEN par M. FLAVIER, Mme HOOGSTOEL par M. BAVIERE, M. LABRUNYE par Mme RINAUDO, Mme LUCCHINI par Mme DE PAMPELONNE (jusqu'au point 2), M. MOSSE par M. LE GOFF, M. MOUGIN par Mme LAVARDE-BOEDA, M. PUIJALON par M. GABORIT, M. SUBRINI par M. SZMARAGD, Mme WEILL par Mme PAJOT.

ETAIENT EXCUSES :

Mme ANDRE-PINARD, M. COHEN, Mme GALLAIS, M. GOULLIARD, M. GUILCHER, Mme LORBER, M. MARSEILLE, Mme MISSOFFE.

SECRETAIRE DE SEANCE : Mme SUEUR

PUBLICATION PAR AFFICHAGE :

19 DEC. 2019

ETABLISSEMENT PUBLIC TERRITORIAL GRAND PARIS SEINE OUEST

SEANCE DU CONSEIL DE TERRITOIRE DU MERCREDI 18 DECEMBRE 2019

N°C2019/12/11

DADD/VB

OBJET : URBANISME – Approbation de la modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Chaville

Mesdames, Messieurs les Conseillers,

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Chaville a été approuvé par délibération du 5 avril 2012, modifié le 17 décembre 2015 et le 15 février 2018 et mis à jour le 25 novembre 2016, le 23 août 2017, le 13 juillet 2018, le 19 avril 2019 et le 29 août 2019.

Une troisième procédure de modification a été engagée par le Président de l'établissement public territorial Grand Paris Seine Ouest à la demande du Maire de Chaville afin de faire évoluer le plan local d'urbanisme sur les points indiqués ci-après.

- **Caractéristiques principales de la modification n°3**
 - Apporter des modifications réglementaires dans la zone UR afin de garantir une meilleure maîtrise de l'évolution des quartiers pavillonnaires ;
 - Permettre une meilleure transition entre la zone UA (dense) et la zone UR (pavillonnaire),
 - Permettre d'atteindre un taux de logements sociaux respectant le seuil de la loi SRU ;
 - Permettre la mise en œuvre d'une opération de renouvellement urbain du site du magasin Monoprix, avec la rénovation du pôle commercial et la création d'une résidence service pour personnes âgées intégrant 25% de logements sociaux ;
 - Actualiser la réglementation du stationnement résidentiel pour respecter le Plan de Déplacement Urbain d'Ile-de-France (PDUIF) ;
 - Créer un sous-secteur sur un site faisant l'objet d'une déclaration d'utilité publique afin de maintenir les règles actuellement applicables dans ce sous-secteur ;
 - Développer les protections ponctuelles sur le plan de zonage ;
 - Permettre une meilleure insertion paysagère des antennes relais ;
 - Procéder à la rectification de quelques erreurs matérielles ;
 - Mettre à jour les annexes.

Conformément à l'article L. 153-31 du code de l'urbanisme, le projet de modification ne change pas les orientations du PADD, mais assure au contraire une meilleure cohérence du règlement avec celui-ci, et ne réduit pas les protections instaurées par le PLU.

Le rapport de présentation, incluant l'exposé des motifs des changements apportés par la modification n°3, expose de manière exhaustive la nature et les motifs des changements apportés aux pièces du PLU.

- **Déroulement de la procédure**

En application des dispositions des articles L. 153-36 à L. 153-48 du code de l'urbanisme, la procédure de modification d'un PLU peut être mise en œuvre, lorsque l'Etablissement public de coopération intercommunale compétent décide de modifier le règlement et/ou les orientations d'aménagements, dès lors qu'elle n'a pas pour effet :

1° soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;

Accusé de réception en préfecture 092-200057974-20191218-C20191211-1-DE Date de télétransmission : 20/12/2019 Date de réception préfecture : 20/12/2019
--

- 2° soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- 3° soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- 4° soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier ;
- 5° Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

La modification a notamment pour objet de diminuer dans certains cas les possibilités de construire. Elle ne peut donc être soumise à la procédure de modification selon la forme simplifiée prévue aux articles L. 153-45 à 48 du code de l'urbanisme. La modification doit être en conséquence soumise à enquête publique.

C'est dans ce contexte réglementaire et au regard des modifications du PLU envisagées que la procédure de modification soumise à enquête publique a été retenue.

Le projet de modification n°3 a fait l'objet d'un examen au cas par cas par l'Autorité environnementale qui l'a dispensé d'évaluation environnementale. Il a également été transmis aux Personnes Publiques Associées (PPA) définies aux articles L. 132-7 et L. 132-9 du code de l'urbanisme avant l'ouverture de l'enquête publique. Le projet a également été notifié aux maires des communes concernées par la modification. Il a fait l'objet d'une enquête publique du jeudi 19 septembre 2019 au vendredi 11 octobre 2019 inclus.

Suite aux avis des PPA, aux observations émises par le public pendant l'enquête et au rapport du commissaire enquêteur, le projet de modification n°3 du PLU a fait l'objet d'ajustements qui vous sont présentés ci-après, et qui n'altèrent pas l'économie générale du PLU.

- **Observations des personnes publiques associées**

Le projet a reçu l'avis favorable de la Chambre de Commerce et d'Industrie des Hauts-de Seine qui a répondu par courrier du 24 septembre 2019. Le syndicat Ile-de-France Mobilité a indiqué par courrier du 23 septembre 2019 que le projet était compatible avec le PDUIF. Par courrier en date du 4 octobre 2019, le Syndicat des Eaux d'Ile de France (SEDIF) a indiqué que le projet n'appelait pas d'observations de sa part. Enfin, par délibération de son conseil municipal réuni le 7 octobre 2019, la commune de Chaville a émis un avis favorable.

- **Déroulement de l'enquête publique**

Par décision en date du 1^{er} juillet 2019 du Président du Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise, Monsieur Bernard AIME a été désigné en qualité de commissaire enquêteur.

L'enquête publique, prescrite par arrêté du Président de l'établissement public territorial Grand Paris Seine Ouest n°A2019/38 du 19 août 2019, s'est déroulée du jeudi 19 septembre 2019 au vendredi 11 octobre 2019 inclus.

Le commissaire enquêteur a tenu 4 permanences : le jeudi 19 septembre 2019 de 9h00 à 12h00 à la direction de l'Urbanisme de l'Etablissement Public Territorial de Grand Paris Seine Ouest et le mercredi 25 septembre 2019 de 13h30 à 17h30, le samedi 5 octobre 2019 de 9h00 à 12h00 et le vendredi 11 octobre 2019 de 13h30 à 17h30 à la Mairie de Chaville.

92 observations ont été formulées :

- 82 ont été déposées sur le registre électronique ;

Accusé de réception en préfecture 092-200057974-20191218-C20191211-1-DE Date de télétransmission : 20/12/2019 Date de réception préfecture : 20/12/2019
--

- 8 ont été écrites sur le registre papier tenu en mairie Chaville ;
- 2 ont été reçues par courrier ou déposées en main propre.

Aucune observation n'a été écrite sur le registre tenu sur le site du GPSO. A noter que le dossier d'enquête publique mis en ligne sur le site du registre électronique a été consulté 2 726 fois.

A l'expiration du délai d'enquête, le commissaire enquêteur a clos les registres d'enquête. Les registres avec le dossier d'enquête et les documents annexés lui ont été transmis par l'établissement public territorial Grand Paris Seine Ouest, afin qu'il établisse son rapport et ses conclusions.

En application de l'article R. 123-18 du code de l'environnement, le commissaire enquêteur a remis, le 16 octobre 2019, un procès-verbal de synthèse des observations émises lors de l'enquête. L'établissement public territorial Grand Paris Seine Ouest, en coordination avec la ville de Chaville, à l'initiative de cette modification, a répondu aux questions du commissaire enquêteur par courrier en date du 31 octobre 2019.

Le commissaire a rendu son rapport et ses conclusions motivées le 13 novembre 2019. Une copie du rapport du commissaire enquêteur et de ses conclusions motivées a été transmise par le Président de l'établissement public territorial Grand Paris Seine Ouest à la préfecture du département des Hauts-de-Seine et au Maire de Chaville pour y être sans délai tenue à la disposition du public. Copie du rapport et des conclusions a été tenue sans délai à la disposition du public au siège de l'établissement public territorial Grand Paris Seine Ouest ainsi que sur son site internet et celui de la ville de Chaville.

L'analyse effectuée par le commissaire enquêteur lui a permis de répartir les 92 contributions reçues selon les 5 thèmes suivantes :

- La préservation du tissu pavillonnaire ;
- Le projet de la porte Dauphine ;
- Le projet Monoprix ;
- L'environnement urbain et divers ;
- Les contributions hors sujet.

Il note dans ses conclusions motivées que « la participation du public a été intense tout au long de l'enquête » et que « les précisions et réponses du maître d'ouvrage aux questions du commissaire enquêteur sont pertinentes et répondent à ses attentes ».

- **Les conclusions du commissaire enquêteur**

Le commissaire enquêteur a émis un avis favorable sans réserve sur le projet de modification n°3 du PLU de Chaville.

Par ailleurs, « **le commissaire enquêteur recommande que le diagnostic architectural, paysager, environnemental et foncier sur l'ensemble du territoire communal – décidé par la ville et le conseil de territoire de GPSO – ainsi que le projet de Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) puissent enrichir le rapport de présentation dès la prochaine modification du PLU ou lors de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI) ».**

En réponse à cette recommandation du commissaire enquêteur, il convient de préciser que le diagnostic architectural, paysager, environnemental et foncier de la ville de Chaville, dont le lancement a été décidé par délibération du conseil de territoire de GPSO réuni le 14 février 2019, vise à identifier les enjeux patrimoniaux, de densification et de développement durable de la commune en vue de définir l'outil réglementaire le plus adapté pour protéger les caractéristiques des quartiers pavillonnaires et le patrimoine bâti existant de la ville de Chaville. Il appartiendra

Accusé de réception en préfecture 092-200057974-20191218-C20191211-1-DE Date de télétransmission : 20/12/2019 Date de réception préfecture : 20/12/2019
--

donc au diagnostic, une fois réalisé, de déterminer l'outil règlementaire le plus adapté : une protection à intégrer au PLU ou la création d'un site patrimonial remarquable (outil complémentaire et autonome du PLU). Si le choix se porte sur une intégration de la protection au PLU, le rapport de présentation du PLU sera nécessairement enrichi des conclusions du diagnostic afin de justifier les mesures de protection instituées.

Concernant le PCAET, il convient de rappeler qu'il constitue « l'outil opérationnel de coordination de la transition énergétique sur le territoire. Il comprend un diagnostic, une stratégie territoriale, un programme d'actions et un dispositif de suivi et d'évaluation » (article R.229-51 du code de l'environnement) et que les rapports entre le PCAET et le PLU sont d'ores et déjà fixés par la loi puisque « les plans locaux d'urbanisme et les documents en tenant lieu *prennent en compte* le plan climat-air-énergie territorial (...) » (article L.131-5 du code de l'urbanisme). A ce titre, l'EPT GPSO s'engage à ce que le PCAET, une fois approuvé, soit pleinement *pris en compte* par le PLU de Chaville à l'occasion d'une modification et, dans le cas où son élaboration serait prescrite, par le PLUI.

- **Les modifications après enquête publique**

Au vu de l'avis des personnes publiques associées, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur, il vous est proposé, outre une mise à jour du fond de plan cadastral, d'apporter quelques évolutions au projet de modification, à savoir :

- La suppression du projet de création d'un sous-secteur UAd, finalement non indispensable à la réalisation du projet « Porte Dauphine » ;
- La fixation de l'emprise au sol autorisée par bâtiment en URc, URsp et URpf à 200 m² au lieu de 250 m² ;
- L'actualisation du plan des réseaux d'assainissement ;
- La modification de l'article 7.7.4 du règlement de la zone UA ;
- La limitation de la largeur des accès automobiles à un terrain à 5 mètres en zone UR.

Le rapport de présentation incluant l'exposé des motifs des changements apportés par la modification n°3 est complété afin de tenir compte de ces modifications apportées après l'enquête publique.

Ceci étant exposé et au vu notamment des conclusions de l'enquête publique, il vous est proposé d'approuver, la modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Chaville, telle que contenue dans le dossier joint en annexe à la présente délibération, lequel comprend les modifications tenant compte des résultats de l'enquête publique.

LE CONSEIL DE TERRITOIRE

Entendu cet exposé :

VU le code général des collectivités territoriales, et notamment ses articles L.5219-2 et L.5219-5 ;

VU le code de l'urbanisme, notamment ses articles L.153-36 à L.153-44, R.153-20 et R.153-21 ;

VU le code de l'environnement et notamment les articles L.123-1 et suivants et R.123-1 et suivants ;

VU le plan Local d'Urbanisme de la commune de Chaville approuvé par délibération du 5 avril 2012, modifié le 17 décembre 2015 et le 15 février 2018 et mis à jour le 25 novembre 2016, le 23 août 2017, le 13 juillet 2018, le 19 avril 2019 et le 29 août 2019 ;

Accusé de réception en préfecture 092-200057974-20191218-C20191211-1-DE Date de télétransmission : 20/12/2019 Date de réception préfecture : 20/12/2019
--

VU l'arrêté n°A2019/38 du 19 août 2019 d'ouverture d'enquête publique portant sur le projet de modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Chaville ;

VU le dossier de modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Chaville, annexé à la présente délibération ;

VU le rapport et les conclusions motivées du commissaire enquêteur, tenus sans délais à la disposition du public, annexés à la présente délibération ;

VU l'avis de la commission « Aménagement de l'espace, équilibre social de l'habitat, urbanisme » en date du 6 décembre 2019 ;

Le rapporteur entendu ;

APRES EN AVOIR DELIBERE

APPROUVE la modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Chaville, telle qu'elle a été présentée et telle qu'elle est annexée à la présente délibération.

PRECISE que le dossier est tenu à la disposition du public à la direction de l'urbanisme de l'établissement public territorial Grand Paris Seine Ouest sise 2 rue de Paris à Meudon (92190).

PRECISE que la présente délibération et les dispositions issues de la modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Chaville telles qu'approuvées par la présente délibération seront exécutoires dans les conditions prévues au code général des collectivités territoriales et au code de l'urbanisme.

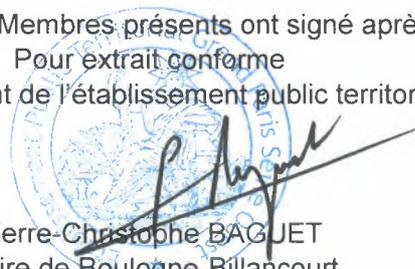
CHARGE le Président de l'établissement public territorial Grand Paris Seine Ouest de mettre en œuvre la présente délibération qui sera :

- Transmise, accompagnée de ses annexes, à M. le Préfet des Hauts-de-Seine ;
- Affichée au siège de l'établissement public territorial Grand Paris Seine Ouest et en mairie de Chaville pendant un mois, conformément à l'article R.153-21 du code de l'urbanisme, mention de cet affichage étant insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le Département ;
- Publiée au recueil des actes administratifs de l'établissement public territorial Grand Paris Seine Ouest.

Adopté à l'unanimité

Mmes et MM. les Membres présents ont signé après lecture
Pour extrait conforme

Le Président de l'établissement public territorial


Pierre-Christophe BAGUET
Maire de Boulogne-Billancourt

Vice-Président du Conseil Départemental des Hauts-de-Seine

Accusé de réception en préfecture
092-200057974-20191218-C20191211-1-DE
Date de télétransmission : 20/12/2019
Date de réception préfecture : 20/12/2019