

Chaville

NOVEMBRE 2011

Hors-série PLU



PLAN LOCAL D'URBANISME
UN DOCUMENT
FONDATEUR POUR
TOUS LES CHAVILLOIS
D'AUJOURD'HUI
ET DE DEMAIN



**EXPOSITION DU 31 OCTOBRE AU 16 DÉCEMBRE 2011
DANS LES SALONS DE L'HÔTEL DE VILLE AUX HEURES D'OUVERTURE HABITUELLES.
À L'ATRIUM, À PARTIR DU 3 NOVEMBRE, TOUS LES JOURS DE 14H30 À 19H30. RENS.: 01 41 15 99 90.**

**ENQUÊTE PUBLIQUE: DU 14 NOVEMBRE AU 16 DÉCEMBRE 2011.
REGISTRE D'ENQUÊTE DISPONIBLE EN MAIRIE.**

**L'ENSEMBLE DES PIÈCES COMPOSANT LE PROJET DE PLU ET LES AVIS REÇUS AINSI QUE LE REGISTRE DESTINÉ
À RECEVOIR VOS OBSERVATIONS SONT À VOTRE DISPOSITION À L'HÔTEL DE VILLE.**



Jean-Jacques GUILLET

Maire de Chaville

Député des Hauts-de-Seine

Vice-président de la Communauté
d'agglomération Grand Paris Seine Ouest

Chers Chavillais, chers Chavillois,

Pour la première fois de son histoire, Chaville va bénéficier d'un Plan Local d'Urbanisme, qui conjugue deux problématiques: l'aménagement de l'espace urbain et le développement durable.

L'enjeu est important pour notre ville, engageant l'harmonie de son développement dans les années futures.

C'est pourquoi son élaboration est strictement encadrée par le Code de l'Urbanisme. Pendant plus de deux ans, un comité de pilotage, élu au sein du Conseil municipal et représentatif de toutes ses sensibilités a travaillé de façon intensive. L'État, la Région, le Département, la Communauté d'agglomération, les communes voisines, les Chambres consulaires, les associations agréées ont été associés à chaque phase: diagnostic, Programme d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), projet de zonage et de réglementation. Trois réunions publiques ont été organisées. Les personnes publiques associées, conformément à la réglementation, ont disposé d'un délai de trois mois pour transmettre à la ville leurs avis et juger de la conformité du document arrêté avec le Schéma Directeur de la

Région, le Schéma de Cohérence Territoriale des Coteaux et du Val de Seine, le Programme de Logement et d'Habitat et le Plan de Déplacements Urbains... Leurs avis font d'ailleurs partie des documents soumis à enquête.

À présent, et jusqu'au 16 décembre prochain, vous pouvez donner votre avis, faire des observations, des suggestions et des critiques. Elles seront prises en compte par le Commissaire Enquêteur désigné par le Tribunal d'Instance, dont le rapport servira à la mise au point du projet définitif qui sera soumis au Conseil municipal au cours du premier trimestre 2012.

Avec ce PLU, nous dessinons notre ville de demain. Nous le faisons ensemble, en affirmant notre volonté commune d'avoir une ville équilibrée, vivante et dynamique, s'intégrant dans l'agglomération tout en conservant sa personnalité et sa tradition.

Merci d'apporter, vous aussi, votre contribution.

Avec mes sentiments dévoués.

LE PLU, UN DOCUMENT STRATÉGIQUE, TECHNIQUE ET RÉGLEMENTAIRE POUR MAÎTRISER LE DEVENIR DE CHAVILLE POUR LES 15 PROCHAINES ANNÉES

Le PLU (Plan Local d'Urbanisme) est un document d'urbanisme qui définit la stratégie de développement de l'ensemble de la commune pour les 15 prochaines années, ainsi que les règles à respecter pour les permis de construire. Il est constitué de plusieurs pièces écrites : l'état des lieux et les constats, le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable) qui définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour le devenir du territoire de la commune, le plan de zonage et le règlement d'urbanisme qui arrête les normes et droits à construire.

Du Plan d'Occupation des Sols au Plan Local d'Urbanisme

Le Conseil municipal de Chaville du 27 mars 2009 a approuvé la procédure de révision du Plan d'Occupation des Sols et sa transformation en Plan Local d'Urbanisme. La révision du POS était nécessaire pour plusieurs raisons. Il datait de 1998 et avait fait l'objet de trois modifications et deux mises à jour. Or depuis, Chaville a beaucoup changé, la population s'est renouvelée et les modes de vie ont évolué. L'environnement de Chaville a également changé avec la création de la Communauté d'agglomération et la mise en place du nouveau schéma de cohérence territoriale (SCOT) du Syndicat mixte des Coteaux et du Val de Seine auquel la commune appartient. Enfin, la loi a transformé l'ancien Plan d'Occupation des Sols en Plan Local d'Urbanisme qui est un document plus ambitieux. Le Plan d'Occupation des Sols était en réalité un règlement de prescription sur ce qui était ou non autorisé de faire en matière d'urbanisme. Le Plan Local d'Urbanisme est plus large : il s'agit d'abord d'une réflexion stratégique qui définit un projet de ville puis qui débouche sur la mise au point d'un Projet d'Aménagement et de Développement Durable et d'un nouveau règlement d'urbanisme avec, notamment, un réexamen du zonage et l'instauration de COS* (secteur URc).



Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est le fruit d'une large concertation

L'élaboration du PLU est conduite par la commune assistée par le bureau d'études Territoires Sites et Cités et en dialogue avec divers partenaires publics (l'État, la Région,

le Département des Hauts-de-Seine, les Chambres Consulaires, les communes limitrophes...), les associations agréées compétentes (Environnement 92, Chaville Environnement) et, bien sûr la population. ■

*COS : Coefficient d'Occupation des Sols

LE PLU DE CHAVILLE DOIT S'INSCRIRE DANS UN SCHEMA GÉNÉRAL DÉFINI PAR PLUSIEURS DOCUMENTS

L'élaboration du PLU: un processus de longue haleine encadré par le Code de l'Urbanisme et qui doit être en cohérence avec des documents réglementaires à l'échelle régionale et intercommunale.



LE PLU DE CHAVILLE DOIT ÊTRE COMPATIBLE AVEC:

Le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (en cours d'adoption). Il fixe les grandes orientations stratégiques de développement à l'échelle régionale en insistant sur la nécessaire production, de logements, notamment en première couronne (60 000 logements par an).

Le Plan de Déplacement Urbain de la Région Ile-de-France (également en cours d'adoption). Il donne des orientations en termes de réduction du trafic automobile, de développement des transports en commun et de densification du tissu urbain à proximité des stations de transports en commun.

Le SCOT des Coteaux et du Val de Seine (arrêté le 15 janvier 2009 et approuvé le 26 novembre 2009) insiste sur les centralités urbaines (dont le centre ville de Chaville) pour y accueillir le développement résidentiel (1 500 logements / an sur 10 ans à l'échelle du SCOT), les fonctions commerciales et de services de proximité et les équipements. Il préconise une intensification urbaine du tissu dans l'ensemble du fond de vallée.

Le Programme Local d'Habitat (PLH) élaboré à l'échelle de la Communauté d'agglomération fixe les orientations stratégiques en matière de logement sur la base du porté à connaissance de l'État. Avec la constitution de la nouvelle intercommunalité Grand Paris Seine Ouest, le PLH va être reconfiguré et sera applicable à compter de 2013 jusqu'en 2018.

Le Schéma directeur d'aménagement et de gestion des Eaux du Bassin Seine Normandie qui fixe pour une période de six ans les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée et durable de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité d'eau. ■

EXPRIMEZ-VOUS !

L'exposition qui se tient à l'hôtel de ville et à l'Atrium, et l'enquête publique qui lui est associée constituent la dernière étape du processus. Après le rapport du Commissaire enquêteur et l'intégration de ses observations éventuelles ainsi que celles de "personnes publiques associées", le PLU de Chaville pourrait être définitivement approuvé au 1^{er} trimestre 2012. Le registre d'enquête est disponible en mairie.

LE CALENDRIER DU PLU DE CHAVILLE

27 mars 2009

Délibération du Conseil municipal prescrivant l'élaboration du PLU

27 mai 2010

Réunion publique en mairie: présentation du diagnostic

7 février 2011

Conseil municipal, débat sur les orientations du Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)

10 février 2011

Réunion publique en mairie, présentation du PADD

24 mai 2011

Réunion publique en mairie: présentation des orientations d'aménagement, de zonage et du règlement

4 juillet 2011

Arrêt du PLU par le Conseil municipal

Du 31 octobre au 16 décembre 2011

Exposition à l'Atrium et dans les salons de l'hôtel de ville

Du 14 novembre au 16 décembre 2011

Enquête publique

1^{er} trimestre 2012

Approbation du PLU

CHAVILLE UNE VILLE RÉSIDENTIELLE POUR TOUS AU CŒUR D'UN TERRITOIRE ATTRACTIF

L'histoire urbaine de Chaville est avant tout l'histoire d'une ville résidentielle

À partir de 1686, lorsque Louis XIV s'installe à Versailles avec toute sa cour, ce que l'on appelle aujourd'hui la RD 910 acquiert un statut de Voie Royale. Le contexte géographique très spécifique de la ville a contribué à condenser l'urbanisation dans un mode de développement plus linéaire que radial, autour de la RD 910.

Un patrimoine naturel exceptionnel

La forêt représente une superficie totale de 156 ha soit 44% du territoire communal. La topographie spécifique de Chaville offre des perspectives de coteaux à coteaux.

Un patrimoine urbain à préserver

Chaville ne possède pas de bâtiments classés ou inscrits à l'inventaire des monuments historiques mais compte quelques belles demeures et bâtiments qu'il est nécessaire de préserver.

Au cœur d'un bassin économique dynamique...

Chaville s'inscrit au sein de l'un des bassins économiques les plus attractifs et dynamiques d'Île-de-France à proximité directe des pôles économiques et de recherches majeurs (La Défense, Vélizy-Villacoublay, Versailles, les Berges de la Seine, Paris...).

... et facilement accessible

Chaville est à moins de 30 minutes de distance en transports en commun des pôles d'activité de La Défense, Montparnasse, Saint-Lazare, Porte Maillot, Versailles, Saint Quentin en Yvelines, la Vallée de la Bièvre, Boulogne-Billancourt, Issy-les-Moulineaux, Saint-Cloud, Vélizy-Villacoublay. ■



■ Distance- temps de moins de 30 minutes en transport en commun depuis Chaville



COMPRENDRE L'ÉVOLUTION DE LA POPULATION POUR DESSINER LE CHAVILLE DE DEMAIN

Chaville compte 18 581 habitants (source INSEE 2006), 600 personnes de plus par rapport au recensement INSEE de 1999

La croissance démographique de Chaville est portée par le solde naturel (+0,7 % / an) et surtout la quasi-disparition du déficit migratoire (-0,2%/an) entre 1999 et 2006 alors qu'il était encore de 0,6 % par an entre 1982 et 1999. La situation démographique de Chaville est en phase avec la tendance à l'échelle du territoire Grand Paris Seine Ouest et globalement avec celle du territoire des Coteaux, du Val de Seine et du cœur métropolitain.

Une population au profil familial



Entre 1999 et 2006, la part des plus de 60 ans a diminué alors que la part des tranches 0-14 ans, 30-44 ans et 45-59 ans a augmenté. La part des jeunes de moins de 30 ans est demeurée identique à environ 37 % du total des habitants, même si le nombre des jeunes enfants a augmenté (+9 %). Ceci semble plutôt attester de l'arrivée ou du maintien de familles avec enfants sur la commune.

Une commune essentiellement résidentielle

Seuls 14 % des actifs résidant à Chaville y travaillent. Chaville compte cependant aujourd'hui 900 acteurs économiques

Âge de la population	1999		2006		Évolution 1999/2006	
	Quantité	%	Quantité	%	Quantité	%
0 à 14 ans	3 082	17,2 %	3 345	18,0 %	+ 263	9 %
15 à 29 ans	3 547	19,8 %	3 531	19,0 %	-16	0 %
30 à 44 ans	4 118	22,9 %	4 411	23,7 %	+ 293	7 %
45 à 59 ans	3 437	19,1 %	3 685	19,8 %	+ 248	7 %
60 à 74 ans	2 417	13,5 %	2 325	12,5 %	-92	-4 %
75 ou +	1 355	7,5 %	1 284	6,9 %	-71	-5 %
Total	17 956	100,0 %	18 581	100,0 %	+ 625	3 %

Population par âge entre 1999 et 2006

Source : Insee, RP 1999 et RP 2006 exploitations principales

qui emploient environ 2 500 personnes (source GPSO 2010). On note une forte domination des emplois tertiaires qui se renforce entre 1999 et 2006 (près de 90 % des emplois sont tertiaires en 2006).

En 2010, quelques filières dominent la structure de l'emploi salarié dans la commune :

- le secteur des services et du conseil aux entreprises avec près du tiers (32 %) des entreprises du secteur privé;
- la construction et le BTP avec 28 % des entreprises;

- le commerce et la distribution avec 14 % des entreprises.

On note une augmentation des ménages au profil socio-économique plutôt élevé

Entre 1999 et 2006, on observe un accroissement très important des ménages de cadres et professions intellectuelles supérieures (+ 32 %) et de professions intermédiaires (+ 13 %). Cette tendance correspond à l'évolution du profil des ménages représentatif du Centre Ouest métropolitain. ■

CSP	1999		2006		Évolution 1999/2006	
	Quantité	%	Quantité	%	Quantité	%
Agriculteur exploitant	0	0 %	0	0 %	0	0,0 %
Artisans, commerçants, chefs d'entreprise	308	4,0 %	271	3,3 %	-37	-12,0 %
Cadres et professions intellectuelles supérieures	2 044	26,3 %	2 698	32,5 %	+ 654	32,0 %
Professions intermédiaires	1 224	15,8 %	1 383	16,7 %	+ 159	13,0 %
Employés	884	11,4 %	817	9,8 %	-67	-7,6 %
Ouvriers	684	8,8 %	495	6,0 %	-189	-27,6 %
Retraités	2 256	29,1 %	2 303	27,7 %	+ 47	2,1 %
Autres personnes sans activité professionnelle	360	4,6 %	335	4,0 %	-25	-6,9 %
Total	7 760	100,0 %	8 302	100,0 %	+ 542	7,0 %

Évolution de la répartition des ménages chavillois selon la CSP de la personne de référence

Source : Insee, RP 1999 et RP 2006 exploitations principales

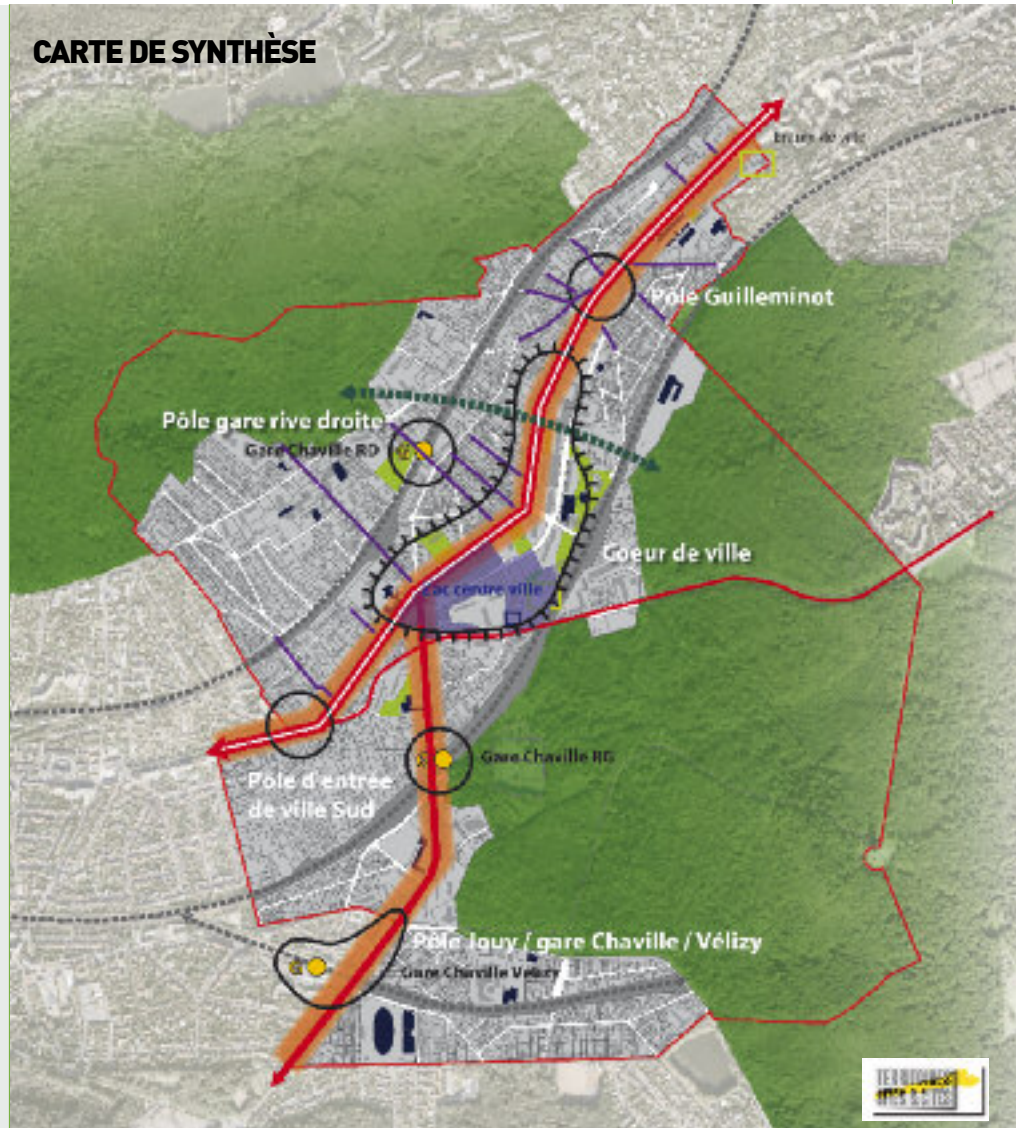
UN PROJET DE VILLE UN PROJET DE VIE

Pièce maîtresse du Plan Local d'Urbanisme (PLU), le Projet d'Aménagement et de Développement Durable est l'expression claire et accessible d'une vision stratégique du développement municipal à long terme. Le PADD de Chaville respecte la notion de développement durable, définie comme suit: "un développement qui répond aux besoins des générations du présent sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs".

CHAVILLE INSCRIT DANS SON PADD LES PRINCIPALES ORIENTATIONS SUIVANTES:

- Valoriser l'identité de Chaville, à proximité immédiate de Paris
- Renforcer et diversifier l'offre de logements, organiser le "parcours résidentiel"
- Structurer les différents quartiers qui forment son identité et sa richesse
- Préserver la qualité résidentielle existante
- Conforter l'animation de la ville
- Orienter la démarche vers l'excellence environnementale
- Promouvoir les pratiques de mobilité durables et préserver les ressources naturelles
- Protéger les paysages naturels et forestiers

CARTE DE SYNTHÈSE



- Transports en commun lourds
- Gares de transports en commun lourds
- ↔ Axes structurants à qualifier
- ↔ Voie Royale à qualifier
- Valorisation du tissu urbain
- ⊙ Polarité du centre ville à affirmer
- Potentiel de proximité à développer
- Équipements existants
- Équipements à développer
- Sites naturels et paysagers protégés en Île-de-France
- Parcs et espaces verts
- Parcs et espaces verts à développer
- ↔ Perspectives visuelles à préserver
- ↔ Continuité écologique à développer

Carte de Chaville - STU - SIG

ASSURER L'ÉQUILIBRE ET LA QUALITÉ RÉSIDENTIELLE DE CHAVILLE DANS L'ENSEMBLE URBAIN DES COTEAUX ET DU VAL DE SEINE

En valorisant le positionnement de Chaville au sein du futur réseau de transport du "Grand Paris"

Perspectives d'amélioration à court terme :

- Faciliter l'accès aux gares en partenariat avec le STIF (Syndicat des Transports d'Île-de-France).
- Augmenter la fréquence et la régularité des services de bus.
- Profiter de l'arrivée du Tramway T6 à Viroflay en 2014 pour renforcer l'accessibilité de la commune.

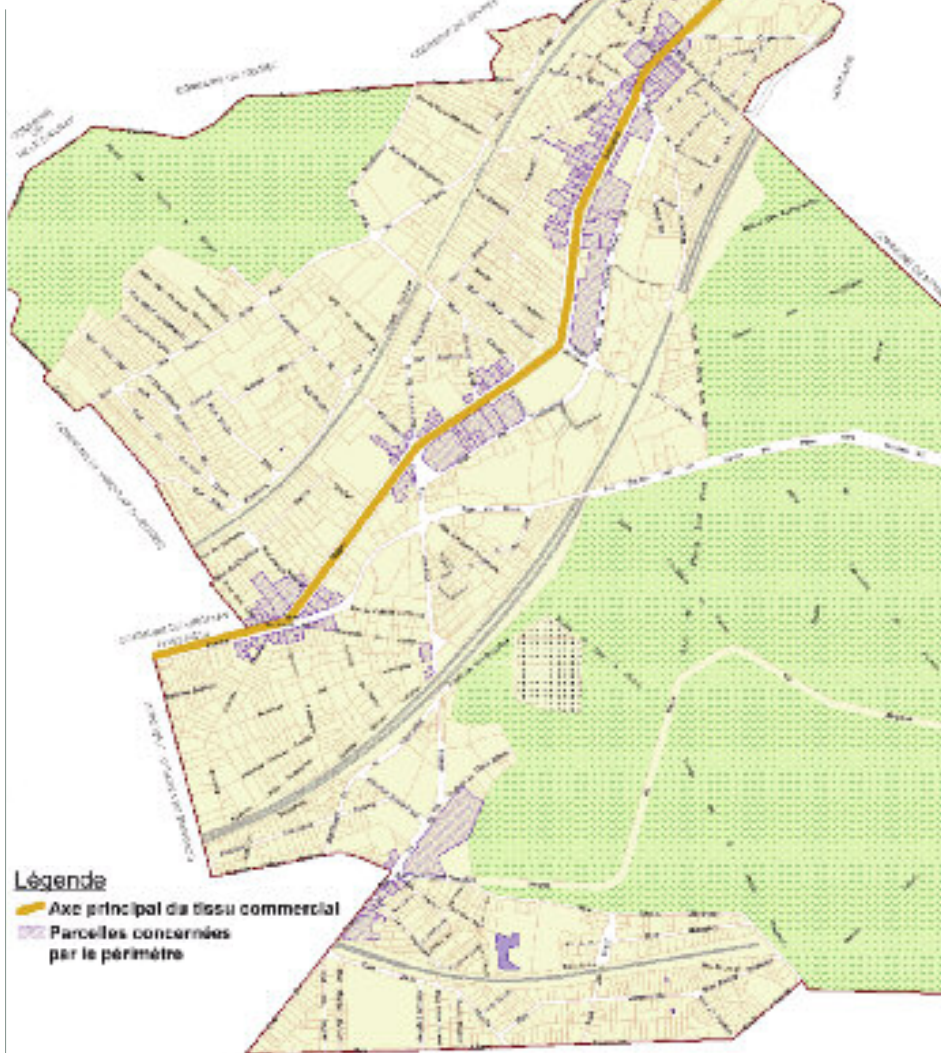
En répondant aux besoins des Chavillois en matière d'habitat

Stabiliser la population communale entre 20 000 et 21 000 habitants à l'horizon 2020.

Chaville doit par ailleurs intégrer les objectifs du PLH de la Communauté d'agglomération. Dans ce contexte, la construction engagée depuis 2008 de 1 000 logements (dont 580 logements sociaux) devrait permettre à la population communale d'atteindre et de se stabiliser entre 20 000 et 21 000 habitants en 2020.

Organiser les parcours résidentiels et diversifier l'offre de logements (notamment en direction des jeunes ménages) pour assurer l'équilibre social et générationnel de la population :

- En développant le locatif aidé : depuis 2008 le pourcentage de logements sociaux se situe autour des 20 %. Chaville se fixe comme objectif le maintien d'une proportion de logements locatifs aidés par un prêt de l'État située entre 22 et 25 %.
- En adaptant la taille des logements : sur l'ensemble de la construction neuve, 2/3 maximum des logements seront composés de 3 pièces et plus et 1/3 minimum seront d'une ou deux pièces.
- En facilitant l'accession à la propriété : aider les jeunes à trouver un logement à travers du partenariat avec les offices et



Périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité

les bailleurs sociaux et mener une politique en faveur des primo-accédants en leur réservant un accès prioritaire aux logements neufs (cf. la ZAC par exemple), sous conditions financières particulières.

En confortant l'économie résidentielle de Chaville

Développer une politique de pôles pour accroître la visibilité de l'implantation des commerces et des services.

- Un périmètre de droit de préemption sur les fonds artisanaux, les fonds de commerce et les baux commerciaux a été mis en place.
- Un plan de relance du commerce a été défini en concertation avec l'ensemble des commerçants et le soutien des Chambres de Commerces et d'Industrie

et des Métiers des Hauts-de-Seine.

En rénovant et en complétant la trame des équipements publics

Rénovation systématique des équipements scolaires;

Développement de micro-crèches; Construction d'un nouveau bâtiment d'une superficie doublée pour la MJC ce qui permettra d'élargir l'offre d'activités;

Création de la Maison des Associations dans les locaux de l'ancienne école Gérard; Développement des partenariats avec les communes voisines, notamment dans le cadre de la Communauté d'agglomération GPSO pour le sport et les loisirs; Rénovation des installations des clubs de tennis et de squash. ■

COMPOSER ET ANIMER LA VILLE, VALORISER RELIER ET UNIR SES QUARTIERS, RESTRUCTURER ET RÉNOVER L'ESPACE PUBLIC

Avec le temps, le tissu urbain de Chaville a perdu en cohérence et en lisibilité. Les lieux de vie de quartier et la charpente du tissu urbain doivent être aujourd'hui plus fortement affirmés.

En valorisant les identités de quartiers

On distingue aujourd'hui trois grandes catégories de tissus urbains qui participent à l'identité de Chaville :

- **La ville "minérale"** : du fond de la vallée du Ru de Marivel et de la Voie Royale, elle présente une identité très minérale et évolue progressivement vers un statut de boulevard urbain.
- **La ville "des coteaux"** : qui se distingue par un équilibre entre le bâti et le végétal, c'est tout le tissu pavillonnaire qui caractérise Chaville. Le règlement d'urbanisme devra permettre de faire perdurer cette imbrication entre bâti et végétal.
- **La ville "au cœur de la forêt"** : tissu de grandes résidences en rapport étroit avec la forêt. Il s'agit dans ces secteurs de limiter la densification et de favoriser la rénovation.

En façonnant des lieux d'animation de proximité dans les quartiers

- **La Voie Royale** sera valorisée en un boulevard urbain rythmé par des lieux de vie.
- **Le pôle Jouy** à proximité de la gare Chaville-Vélizy sera renforcé en partenariat avec Viroflay.
- Une nouvelle centralité de quartier au niveau de la **gare Chaville Rive droite** sera développée.

En améliorant les liens entre les quartiers

Aujourd'hui les grandes artères qui traversent Chaville présentent un caractère trop "routier", le partage des usages n'y est pas suffisamment équitable.



- Transports en commun lourds
- Gares de transports en commun lourds
- Grands équipements
- Sites naturels et paysagers protégés en Ile-de-France
- Parcs et espaces verts
- Espaces publics à qualifier en faveur des traversées piétonnes
- ➔ Trame de liaisons douces à développer

Il faut :

Requalifier les axes structurants

La Voie Royale doit devenir un boulevard urbain qui accueille, de façon optimale, l'ensemble des modes de déplacement (piétons, vélos, transports en commun...). Un programme pluriannuel de requalification est en cours avec le Conseil général 92. La reconfiguration de la rue de Jouy est engagée en collaboration avec Viroflay.

Partager les usages de l'espace public en privilégiant les déplacements doux.

Mise en place d'un plan de régulation de la vitesse (20/30/50 km/h).

Gérer le stationnement comme vecteur de rationalisation de l'utilisation de l'automobile.

À l'exception des pôles locaux de vie pour lesquels le stationnement le long des voies publiques sera maintenu, le règlement du PLU cherchera à limiter la part du stationnement résidentiel sur les voies publiques. ■

EN PARTENARIAT AVEC GRAND PARIS SEINE OUEST, L'ACTION EN FAVEUR DE L'ACCESSIBILITÉ DES PERSONNES À MOBILITÉ RÉDUITE SERA POURSUIVIE :

- accessibilité des équipements publics
- aménagement des carrefours et des passages piétons
- aménagement des arrêts de bus
- réservation des places de stationnement

EXPLOITER ET DÉVELOPPER LES ATOUTS ENVIRONNEMENTAUX DE CHAVILLE

Le projet urbain de Chaville s'engage dans une démarche de développement durable.

En préservant les paysages naturels et la forêt

Préserver l'équilibre bâti/végétal en pieds d'immeubles collectifs, des jardins privatifs et des pavillons. Les règlements de zones (article 13) inciteront la prise en compte du végétal et favoriseront les pratiques innovantes (toitures, façades plantées, espaces de pleine terre plantés sur les coteaux) pour permettre notamment d'améliorer la gestion des eaux pluviales.






Favoriser l'entrée de la biodiversité dans le cœur urbain. Les forêts domaniales de Fausses Reposes et de Meudon constituent des espaces naturels de grande richesse écologique. Ce patrimoine est à protéger car il participe à la ceinture verte et à l'entrée de la biodiversité dans le cœur métropolitain. Par ailleurs, l'é étroitesse du tissu urbain entre les deux massifs forestiers doit permettre la création d'une continuité biologique entre ces massifs.

Encourager les démarches pédagogiques. En juin 2009, la ville de Chaville a inauguré un jardin pédagogique, situé dans le jardin de l'ancienne académie des Beaux-Arts. Elle poursuivra ce type de démarche en encourageant la protection et la mise en valeur des jardins collectifs le long des voies de la SNCF et le développement des jardins partagés.

Protéger les arbres et les espaces verts existants. Les arbres qui faisaient partie de la liste des "arbres remarquables" dans l'ancien POS deviendront avec le nouveau PLU des "arbres protégés". De même les EVIP, Espace Verts d'Îlots Protégés, figurant dans l'ancien POS deviendront des Espaces Verts Protégés.



Protection au titre de l'article L123-1-5 du Code de l'Urbanisme

-  Bâtiment protégé
-  Élément du bâti protégé
-  Arbre protégé
-  Mare protégée
-  Espace vert protégé

En protégeant et en valorisant les ressources naturelles

Chaville dispose d'un riche patrimoine d'eaux souterraines qu'il conviendra de protéger et de valoriser.

Une meilleure gestion de l'eau et de l'assainissement sera recherchée au travers du PLU :

- installation de systèmes de récupération des eaux de pluie;
- incitation à la conception de toitures terrasses végétalisées;
- développement de parcs et de squares dans le tissu urbain;
- conservation d'une proportion d'espaces verts de pleine terre;
- réduction des risques de pollution des nappes souterraines.

En protégeant le patrimoine bâti remarquable

Chaville ne dispose pas de bâtiments classés ou inscrits à l'inventaire des monuments historiques. En revanche

la ville présente un patrimoine de qualité. En 1997, l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) a recensé sur la commune la présence de nombreuses constructions particulières possédant des détails d'architecture remarquables.

Dans le cadre de l'élaboration du nouveau PLU, l'inventaire de ces bâtiments et constructions a été réactualisé par l'Architecte des Bâtiments de France afin d'en renforcer la protection, conformément à l'article 123-1-5.7 du Code de l'Urbanisme.

Désormais la démolition des bâtiments ne sera autorisée que dans la mesure où "tout ou partie de la construction présente d'importants problèmes de conservation et risque de porter atteinte à la sécurité des personnes". Pour les extensions éventuelles, un travail préalable à tout dépôt de permis de construire devra être réalisé avec l'Architecte des Bâtiments de France. ■

INSCRIRE CLAIREMENT CHAVILLE DANS UNE STRATÉGIE DE DÉVELOPPEMENT DURABLE

En agissant sur la structure de la ville

La valorisation du tissu urbain près des gares et le long des artères principales s'inscrit dans une triple logique :

- **Inciter à l'usage de transports en commun** pour les déplacements et donc favoriser la réduction de la consommation des énergies carbonnées (issues des véhicules particuliers) et de la pollution de l'air.
- **Rapprocher les fonctions d'animation urbaine** (commerces, services) et les logements pour réduire les nécessités de déplacements.
- **Assurer la satisfaction des besoins socio-économiques** (logements, commerces...) par le renouvellement du tissu urbain existant, sans la moindre consommation d'espaces naturels.

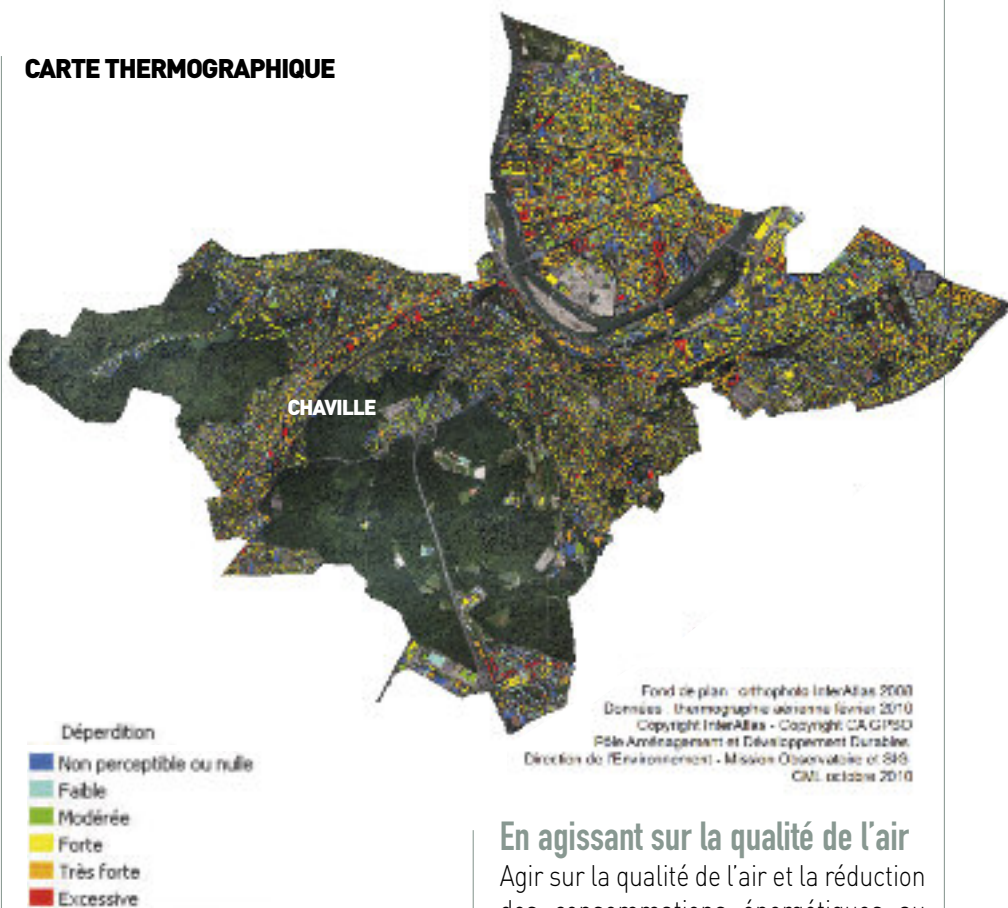
En agissant sur la performance du bâti

La thermographie aérienne réalisée à l'échelle de la Communauté d'agglomération Grand Paris Seine Ouest permet de visualiser les déperditions de chaleur par les toits. Chaque Chavillois peut ainsi consulter ce diagnostic et réduire sa consommation d'énergie en faisant réaliser des travaux d'amélioration de l'isolation.

Pour faciliter les démarches des particuliers et **susciter une architecture durable et de qualité**, des règles d'urbanisme seront fixées visant :

- à **faciliter l'implantation d'installations de production d'énergies renouvelables** (panneaux solaires thermiques, chaudières biomasse...)
- à **minimiser les déperditions thermiques** notamment en rendant par exemple possible l'isolation par l'extérieur des bâtiments, la mise en place de toitures et de façades végétalisées (intéressantes pour la gestion de l'eau et l'équilibre thermique du bâti).

CARTE THERMOGRAPHIQUE



En intégrant les directives du Grenelle II de l'environnement

Le Grenelle I de l'environnement a été promulgué le 3 août 2009. Il fixait des objectifs et proposait toute une série de mesures à travers 57 articles touchant les secteurs de l'énergie et du bâtiment, des transports, de la biodiversité et des milieux naturels, de la gouvernance, etc. Le Grenelle II définit les mesures pour atteindre ces objectifs. Les 248 articles qui composent le texte de loi du Grenelle II déclinent l'ensemble de ces mesures.

En termes de règlement, le nouveau PLU de Chaville prend en compte et intègre les directives du Grenelle II qui accorde des "**bonus de constructibilité**" qui permettent, notamment, des majorations de hauteur des bâtiments (zones UA et UP) ou des majorations des COS* (zone URc).

En agissant sur la qualité de l'air

Agir sur la qualité de l'air et la réduction des consommations énergétiques au travers notamment du Plan Climat Territorial en cours d'élaboration.

En maîtrisant l'énergie

Agir sur la production, la gestion et la distribution de l'énergie : actuellement en réserve de capacité, le réseau de chauffage urbain de Chaville (certifié ISO 14001) devrait permettre de satisfaire les besoins de l'ensemble du nouveau centre ville et au-delà.

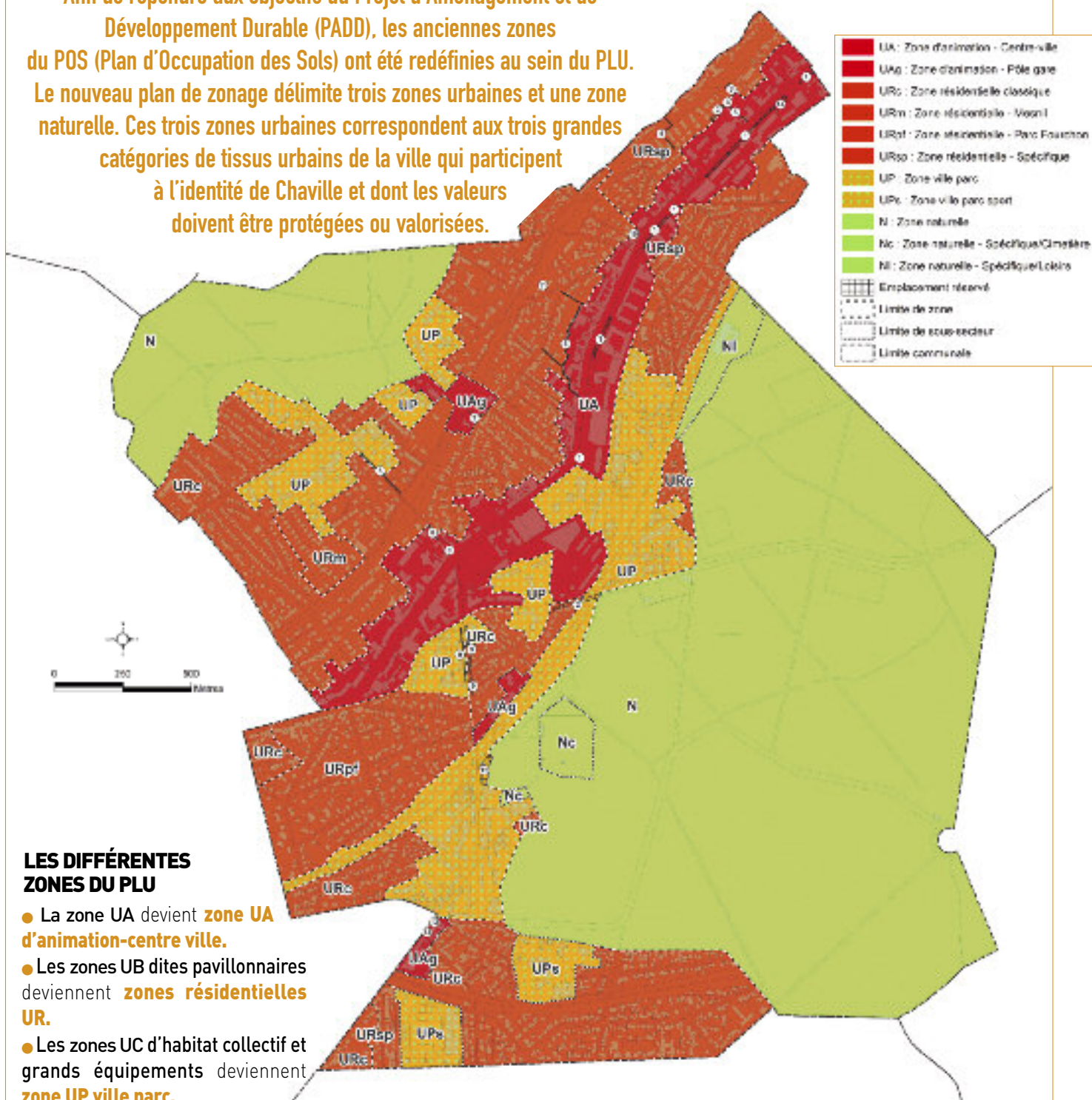
En renforçant les démarches éco-responsables

En collaboration avec le SYELOM et le SYCTOM, les actions de gestion pour le tri des déchets seront poursuivies et amplifiées afin, notamment, de favoriser les démarches éco-responsables. Elles visent, notamment, à encourager le compostage. ■

*COS : Coefficient d'Occupation des Sols

UN NOUVEAU ZONAGE AU SERVICE D'UNE AMBITION DE QUALITÉ URBAINE DURABLE

Afin de répondre aux objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), les anciennes zones du POS (Plan d'Occupation des Sols) ont été redéfinies au sein du PLU. Le nouveau plan de zonage délimite trois zones urbaines et une zone naturelle. Ces trois zones urbaines correspondent aux trois grandes catégories de tissus urbains de la ville qui participent à l'identité de Chaville et dont les valeurs doivent être protégées ou valorisées.



LES DIFFÉRENTES ZONES DU PLU

- La zone UA devient **zone UA d'animation-centre ville**.
- Les zones UB dites pavillonnaires deviennent **zones résidentielles UR**.
- Les zones UC d'habitat collectif et grands équipements deviennent **zone UP ville parc**.
- Les zones faubourgs UFa et UFb deviennent **zone UA et UR**.
- La zone naturelle ND devient **zone N naturelle**.
- La zone UM voie ferrée devient **zone UR** (gare Rive droite et RER) et **UP** (gare Rive gauche).

Dans les zones UA et UP, deux conditions particulières sont imposées :

- Les opérations de plus de 1600 m² de SHON* de logement ou de plus de 20 logements doivent réserver au moins 33 % de la SHON aux logements de une ou deux pièces.

- Les opérations de plus de 3200 m² de SHON* de logements ou de plus de 40 logements doivent réserver au moins 25 % des logements aux logements locatifs sociaux. ■

* SHON : Surface Hors Œuvre Nette

ZONE UA UNE ZONE D'ANIMATION STRATÉGIQUE POUR LE DÉVELOPPEMENT DE LA VILLE

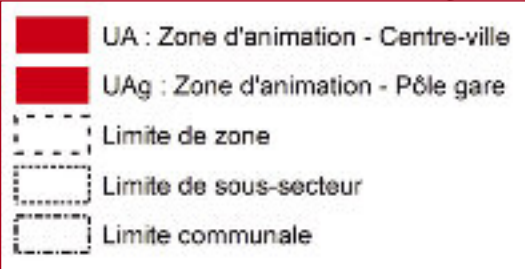
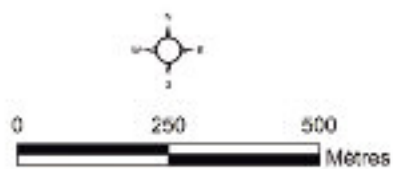
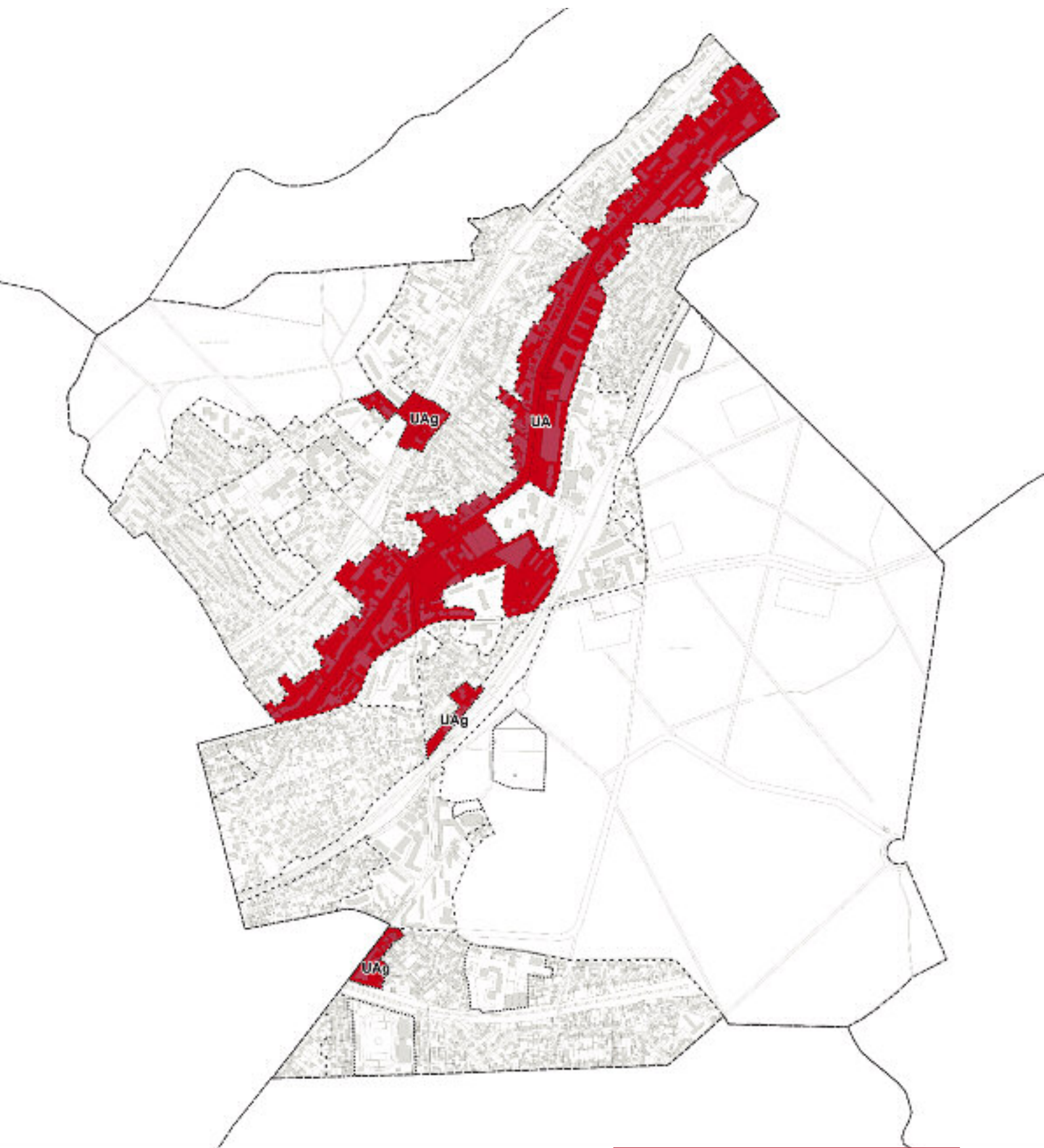
Objectif: transformer l'avenue Roger Salengro en boulevard de promenade et de vie.

- Zone dédiée à l'habitat, l'équipement, le commerce et l'artisanat.
- Forte densité d'urbanisation.
- Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques ou privées.
- L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété est possible dans une bande de 20 m de profondeur à compter de l'alignement; - soit sur la limite, - soit en retrait, en respectant une distance $L=H/2^*$ sans pouvoir être inférieure à 3 m, en cas de mur aveugle, et 6 m en cas d'ouverture. Implantation sur la limite de fond pour une construction ne dépassant pas 4 m de hauteur.
- Au-delà des 20 m, en retrait dans les mêmes conditions que ci-dessus qui s'appliquent également pour la limite de fond.
- L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser les 70 % de la superficie de l'unité foncière. Elle n'est pas limitée dans une bande de 20 m de profondeur à compter de l'alignement.
- La hauteur maximale des constructions est fixée à 19 m et à 16 m en UA_g. Une dérogation à 19 m sera possible en UA_g si la construction répond aux exigences des normes environnementales demandées par le Grenelle II.
- Le nombre de places imposées pour le stationnement est d'une place par tranche de 70 m² de SHON**, et 2 % de la SHON sera affectée aux 2 roues.
- 20 % minimum de la surface devra être végétalisée avec une profondeur d'au moins 80 cm de terre.
- La zone UA comprend trois sous-secteurs UA_g correspondant aux trois gares de Chaville et offrant, entre autres des dispositions assouplies pour le stationnement. ■

* $L=H/2$: Longueur (distance) = la Hauteur divisée par 2

** SHON: Surface Hors Œuvre Nette





ZONE UR UNE ZONE RÉSIDENTIELLE PRÉSERVANT L'IDENTITÉ DES QUARTIERS PAVILLONNAIRES

Secteur qui représente plus de la moitié des zones urbanisées de Chaville. La destination dans ces zones est l'habitat et les équipements y compris les commerces, les services et l'artisanat.

On distingue quatre secteurs: URc secteur résidentiel classique, URm qui représente la zone résidentielle du lotissement "Le Mesnil-Extension", URpf qui représente la zone résidentielle du lotissement du "Parc Fourchon" et URsp qui représente un tissu pavillonnaire plus dense.

- L'implantation des constructions par rapport à la rue est de 5 m minimum en zone URc et URpf (par rapport au domaine public) et de 3 m (par rapport aux voies privées), 3 m en URsp. En URm, une marge de recul est définie par un périmètre de zone "non aedificandi" (non constructible).

- L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété est possible en zone URc et URsp, dans une bande de 20 m de profondeur à compter de l'alignement; soit sur la limite, en cas d'adossement en totalité ou en partie, soit en retrait, en respectant une distance $L=H/2^*$ sans pouvoir être inférieure à 3 m, en cas de mur aveugle, et 6 m en cas d'ouverture.

Au-delà des 20 m, en limite séparative et de fond avec une construction de 25 m² de SHON** maximum et 4 m de hauteur. En URm et URpf, l'implantation se fera en retrait.

- L'emprise au sol des constructions varie en fonction des caractéristiques de chaque zone.

- La hauteur maximale autorisée est fixée à 10 m sur trois niveaux.

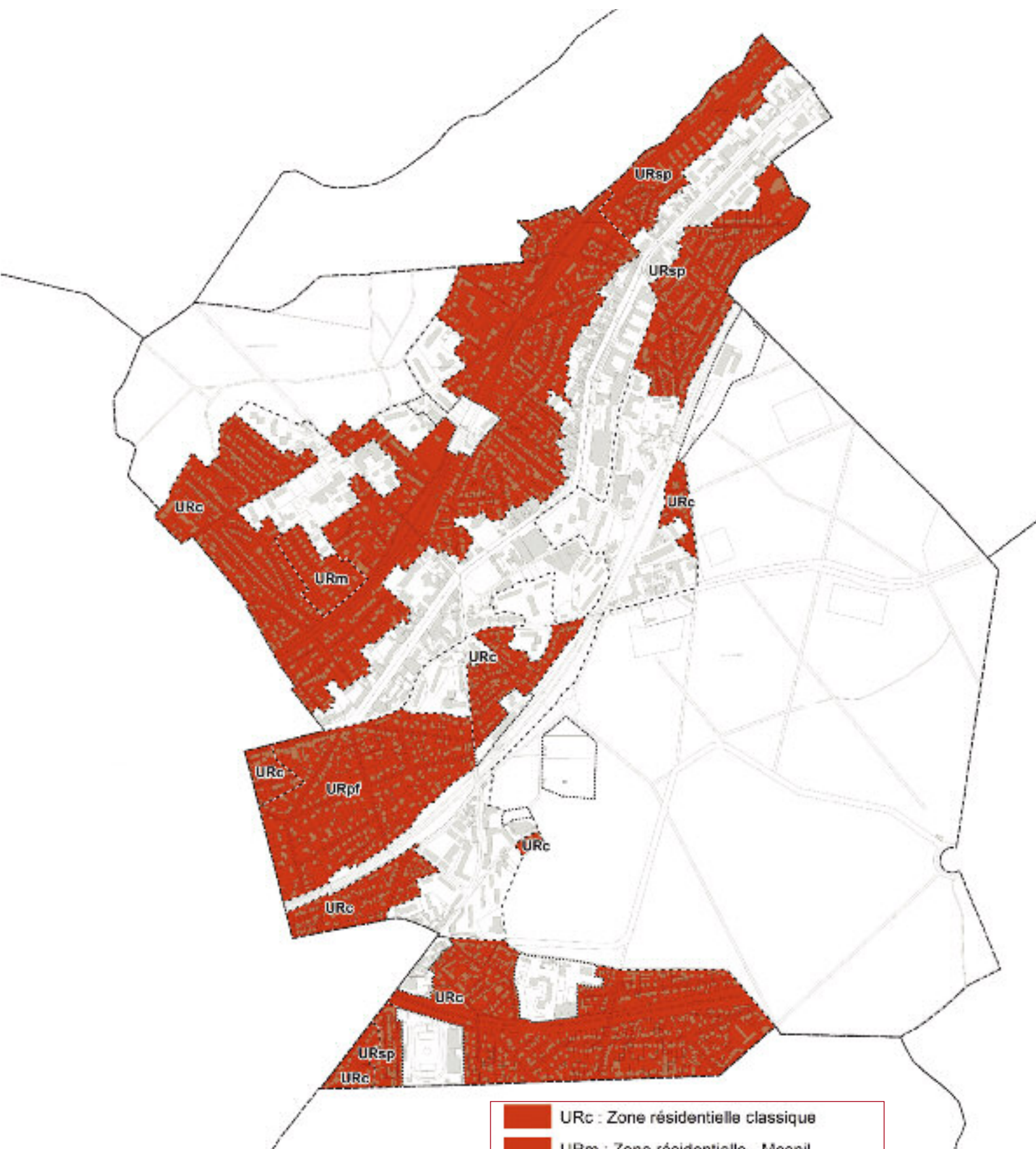
- Le nombre de places imposées pour le stationnement est d'une place par tranche de 70 m² de SHON.

- Le pourcentage de pleine terre en zone URc, URm et URpf est de 50 % et 40 % en zone URsp sur l'ensemble de la parcelle.

- En URc, le COS est de 0,4, majorable à 0,5 en cas de conformité avec les exigences des normes environnementales demandées par le Grenelle II. Pour les parcelles de moins de 280 m², 170 m² de SHON sont constructibles et pour celles situées entre 280 et 380 m², 190 m² SHON. ■



* $L=H/2$: Longueur (distance) = Hauteur divisée par 2 - ** SHON: Surface Hors Œuvre Nette



ZONE UP VILLE PARC ET LOGEMENTS COLLECTIFS

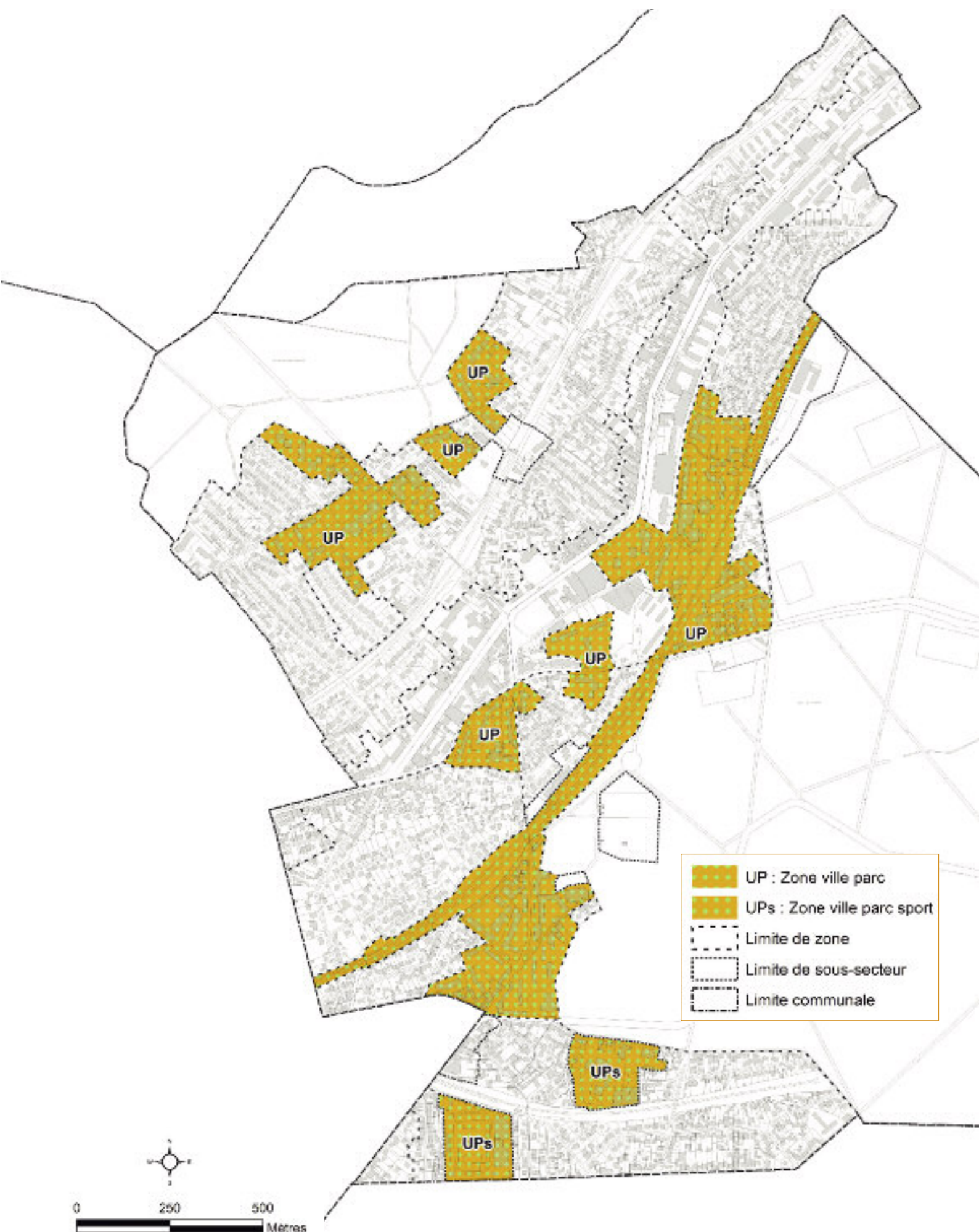
Secteur qui répond aux objectifs de développement durable du Grenelle II. La destination dans ces zones est l'habitat et les équipements y compris les commerces, les services et l'artisanat.

- L'implantation des constructions par rapport à l'espace public est de 5 m minimum.
- L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives est fixée à $L=H/2^*$ sur un minimum de 3 m, en cas de mur aveugle, et 4 m en cas d'ouverture.
- L'emprise au sol des constructions est fixée à 30 %.
- La hauteur maximale autorisée est limitée à 12 m. Une dérogation à 15 m sera possible si la construction répond aux exigences des normes environnementales demandées par le Grenelle II.
- Le nombre de places imposées pour le stationnement est d'une place par tranche de 70 m^2 de SHON**,
- Le pourcentage des espaces verts est de 50 % en pleine terre.
- Deux sous-secteurs UPs regroupent les activités sportives et offrent entre autre, des règles d'implantation spécifiques. ■

* $L=H/2$: Longueur (distance) = Hauteur divisée par 2

** SHON: Surface Hors Œuvre Nette

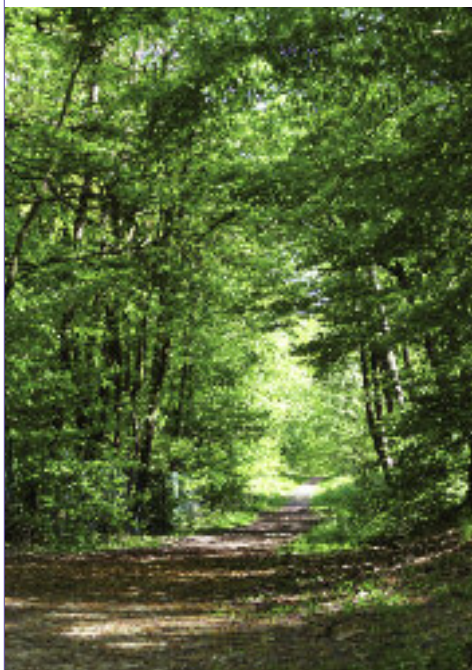
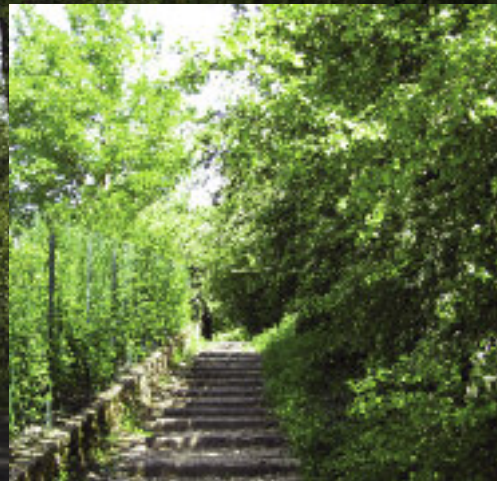
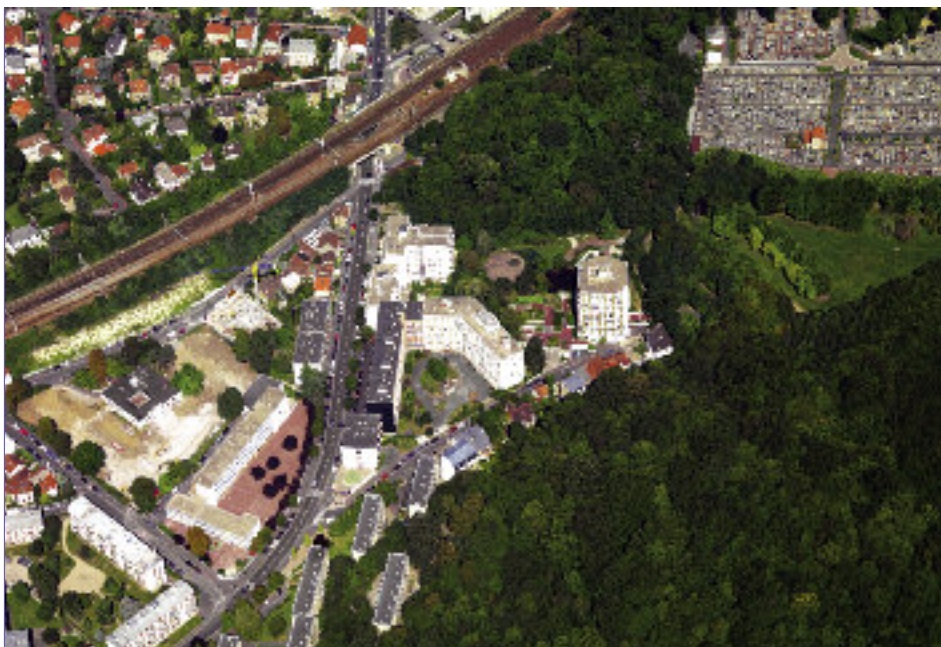


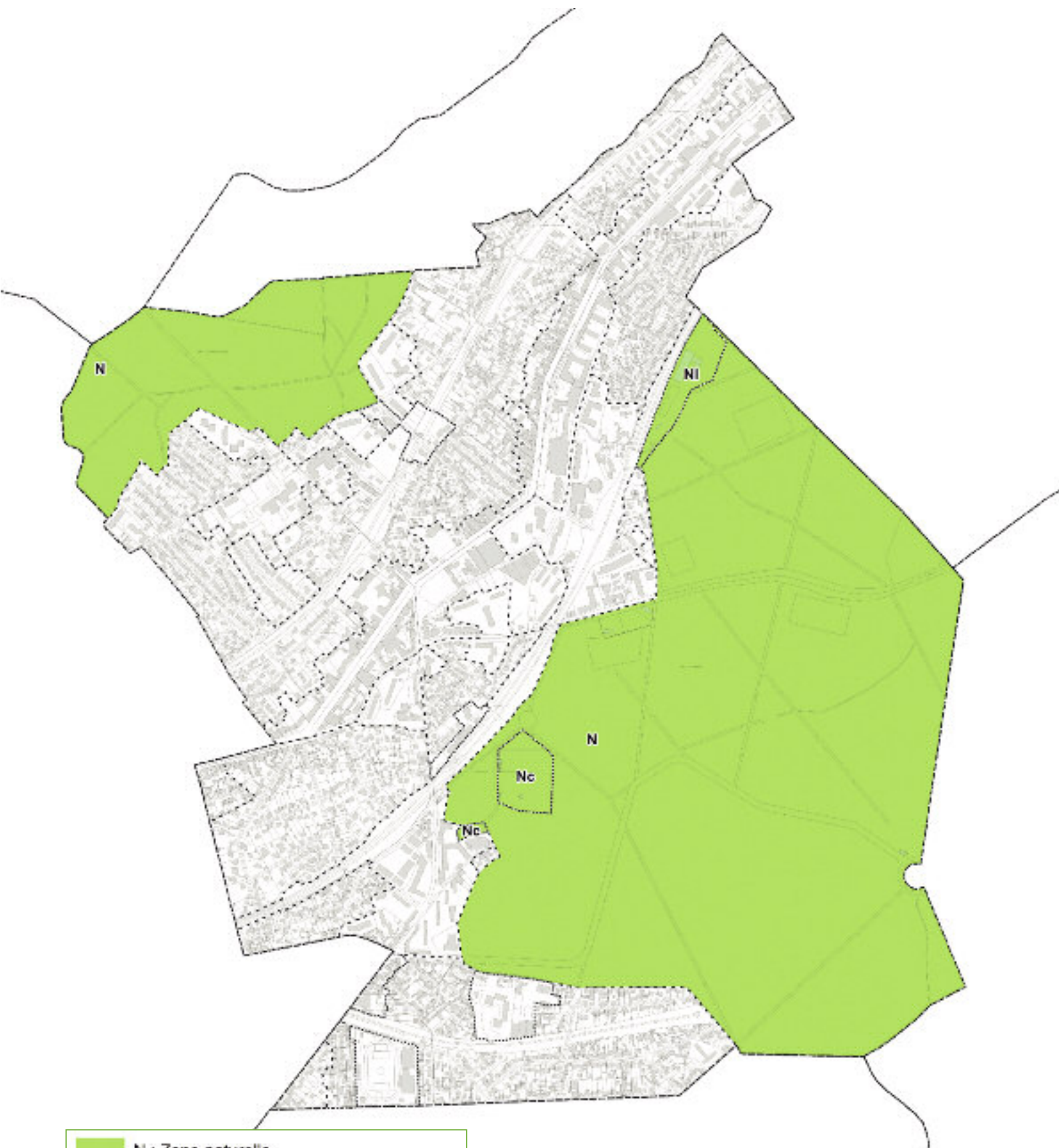


ZONE N UNE ZONE NATURELLE, ESSENTIELLEMENT COMPOSÉE DE FORÊTS

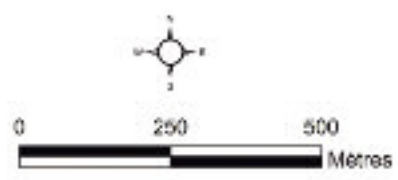
Zone à faible densité d'urbanisation et protégée en raison de la qualité paysagère du site et de la sensibilité écologique du milieu.

- La zone N comprend le sous-secteur Nc zone naturelle spécifique cimetière, et le sous-secteur NL zone naturelle spécifique sport et loisirs.
- L'implantation des constructions par rapport à l'espace public reste en retrait avec un recul compris entre 10 m et 35 m selon le type de voie pour les zones N et un retrait de 10 m minimum en zone NL et libre en zone Nc.
- L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété est fixée à 10 m minimum (et 15 m de la limite forestière) et au minimum 5 m en zone Nc.
- L'emprise au sol des constructions est de 20 % en zone N et s'élève à 40 % en zone Nc et NL.
- La hauteur maximale autorisée est de 6 m en zone N et Nc et de 9 m en zone NL.
- 70 % de la superficie totale de l'unité foncière doit être plantée en pleine terre, 15 % en zone Nc et 50 % en zone NL. ■





- N : Zone naturelle
- Nc : Zone naturelle - Spécifique/Cimetière
- Ni : Zone naturelle - Spécifique/Loisirs
- Limite de zone
- Limite de sous-secteur
- Limite communale



AU-DELÀ DE L'AMÉNAGEMENT DU PÔLE PRINCIPAL DU NOUVEAU CENTRE VILLE LE PLU DONNE DES ORIENTATIONS NOUVELLES POUR ORGANISER DES PÔLES SECONDAIRES STRUCTURANTS DE LA VILLE

Revaloriser l'entrée Nord de la ville

Située au Nord de la ville à la frontière de Sèvres, cette entrée de ville s'amorce sur un rond-point donnant sur l'avenue Salengro, elle est entourée d'habitat allant de R+2 à R+12.

L'OAP a pour objectifs de répondre aux enjeux suivants :

- Réaménager un secteur stratégique
- Protéger les zones EVP*
- Permettre un accès aux modes doux de déplacement
- Donner au lieu un environnement paysager agréable
- Garantir une cohérence d'ensemble au profit de l'intérêt général
- Permettre une rénovation du bâti dégradé. ■

EVP* Espaces Verts Protégés

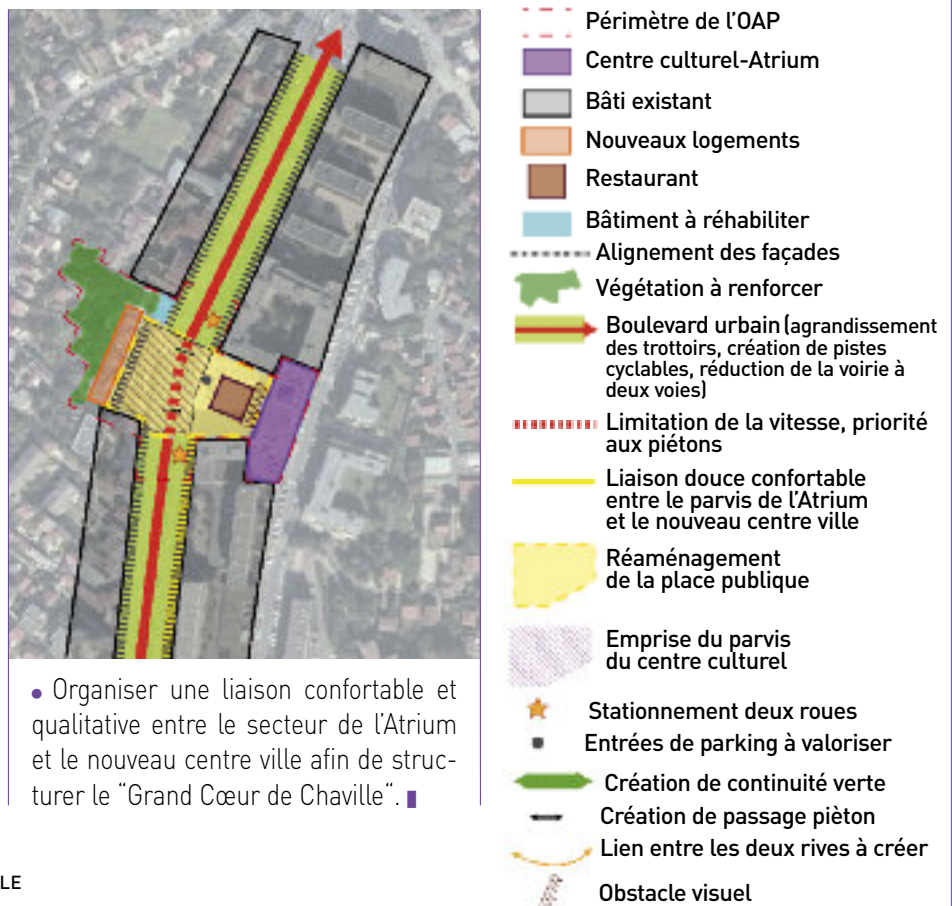


Requalifier et réaménager l'espace public autour de l'Atrium

L'Atrium est le lieu de centralité culturelle de la ville de Chaville, atout fondamental pour le rayonnement de la commune. C'est un endroit stratégique par sa localisation et sa fonction, qui nécessite une requalification afin de créer un vecteur d'identité puissant pour la ville.

L'OAP a pour objectifs de répondre aux enjeux suivants :

- Renforcer cette centralité
- Enrichir l'activité commerciale (restauration)
- Assurer le rayonnement culturel et l'animation de l'espace public
- Donner au lieu un environnement paysager agréable
- Garantir une cohérence d'ensemble au profit de l'intérêt général



- Organiser une liaison confortable et qualitative entre le secteur de l'Atrium et le nouveau centre ville afin de structurer le "Grand Cœur de Chaville". ■

Animer et développer l'espace public dans le secteur de la gare Rive droite

La gare Chaville Rive droite est un point stratégique pour la ville. Elle est un nœud de transport intermodal entre les lignes SNCF menant ou venant de la capitale depuis Saint-Lazare et la Défense et les lignes d'autocars ou d'autobus desservant notamment Chaville et Vélizy. L'affluence en ce lieu est importante: le nombre de passagers par jour empruntant la gare se situe entre 3000 et 3500 voyageurs.

En raison de sa position et de sa fonction stratégique il convient d'appuyer la mise en valeur et la centralité de cet équipement, véritable facteur d'urbanité pour la commune.

L'OAP a pour objectifs de répondre aux enjeux suivants:

- Renforcer la position stratégique de la gare;
- Réorganiser le bâti autour de la gare;
- Apporter de la mixité en terme de logements;
- Donner au lieu un environnement paysager agréable;
- Développer la multimodalité de la gare. ■



TOUT SAVOIR SUR L'ENQUÊTE PUBLIQUE

Par arrêté n°2011-8604 du 14 octobre 2011, le Maire de Chaville a décidé de soumettre à enquête publique le projet de Plan Local d'Urbanisme sur l'ensemble du territoire.

L'enquête se déroulera du lundi 14 novembre au vendredi 16 décembre 2011 inclus.

Le dossier et le registre d'enquête publique seront mis à la disposition du public à la mairie de Chaville sise 1456, avenue Roger Salengro 92370 Chaville, du lundi au vendredi de 8h30 à 12h et de 13h30 à 17h30, sauf le mardi matin et le samedi de 8h30 à 12h.

Quatre permanences seront tenues par le commissaire enquêteur aux jours et heures suivants:

- le mercredi 16 novembre 2011 de 13h30 à 17h30
- le samedi 26 novembre de 8h30 à 12h
- le lundi 5 décembre de 8h30 à 12h
- le vendredi 16 décembre de 13h30 à 17h30.

Pour toute correspondance:

Monsieur Lasalmonie, commissaire enquêteur – Dossier du PLU – Mairie de Chaville 1456, avenue Roger Salengro 92370 Chaville

Le commissaire enquêteur transmettra ses conclusions au Maire dans le délai d'un mois après la clôture de l'enquête.



**DIRECTION DE L'AMÉNAGEMENT URBAIN
50 RUE ALEXIS MANEYROL
92370 CHAVILLE
TÉL. : 01 41 15 99 90 (91)
service.urbanisme@ville-chaville.fr**

**LES COURRIERS DOIVENT ÊTRE ADRESSÉS
À LA MAIRIE DE CHAVILLE
DIRECTION DE L'AMÉNAGEMENT URBAIN
1456 AVENUE ROGER SALENGRO
92370 CHAVILLE**

