CHAVILLE

URBANISME, VOTRE VILLE, PLU

Modification n°3 du PLU de Chaville : avis favorable du commissaire enquêteur

Suite à l'enquête publique qui s'est tenue du 19 septembre au 11 octobre 2019 inclus sur la modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de Chaville, le commissaire enquêteur a remis son rapport à GPSO, collectivité compétente en la matière. Le commissaire enquêteur a émis un avis favorable sans réserve sur ce projet, assorti d'une recommandation.

Mis en ligne le 15 novembre 2019

La procédure

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-dessous

Caractéristiques principales de la modification n°3

- Apporter des modifications règlementaires 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)
- Garantir le maintien d'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
- Actualiser la règle de stationnement dans le respect du Plan de Déplacement Urbain d'Île-de-France (PDUIF)

- Permettre quelques ajustements réglementaires et mises à jour de pièces annexes

Le déroulement de l'enquête publique

L'enquête publique a été confiée à **Monsieur Bernard Aimé, en qualité de commissaire enquêteur,** par le président du Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise (décision en date du 1er juillet 2019).

L'enquête publique s'est déroulée du jeudi 19 septembre au vendredi 11 octobre 2019 inclus. Pendant cette période, le commissaire enquêteur a tenu 4 permanences.

92 observations ont été formulées (sur le registre électronique, sur le registre papier, par courrier ou déposées en main propre).

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.

Il 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 Énergie Territorial (PCAET) puissent enrichir le rapport de présentation dès la prochaine modification du PLU ou lors de l'élaboration du PLUI.

Conclusions motivées *(source rapport d'enquête N° E 19000055/95)*

2 - Avis du commissaire enquêteur +

a) En ce qui concerne le dossier d'enquête

Le dossier mis à la disposition du public est complet et le commissaire enquêteur n'a pas constaté l'absence de pièces réglementaires au dossier d'enquête.
Les avis des PPA ont été annexés au dossier d'enquête dès leur réception.

b) En ce qui concerne la publicité et l'information du public

Les publicités et l'information du public ont bien été réalisées conformément aux dispositions de l'article L 123.10 du code de l'environnement.

Lors de ses venues aux permanences, le commissaire enquêteur a pu vérifier que l'affichage

était bien en place à proximité de l'entrée de la Mairie, siège de l'enquête, ainsi qu'à proximité des secteurs de projets conformément à sa demande.

Le procès-verbal de constat d'affichage, sur les panneaux administratifs, de l'Avis d'enquête publique et de l'arrêté N°A 2019/38 prescrivant l'ouverture de l'enquête publique relative à la modification N°3 du PLU, a été établi par huissier en date du 2 et 4 septembre 2019.

c) En ce qui concerne le déroulement de l'enquête publique

L'enquête publique s'est déroulée du jeudi 19 septembre au vendredi 11 octobre 2019 inclus, soit durant 23 jours consécutifs.

Le dossier d'enquête et un registre papier étaient mis à la disposition du public en Mairie (Direction de l'Aménagement Urbain), siège de l'enquête, sis 1456 Avenue Roger Salengro 92370 à Chaville, du jeudi 19 septembre à 8h30 au vendredi 11 octobre à 17h30.

Le dossier d'enquête et un registre papier étaient mis à la disposition du public également à la Direction de l'urbanisme de l'EPT, sis 2 rue de Paris 92190 à Meudon, du jeudi 19 septembre à 9h au vendredi 11 octobre à 17h.

Un registre électronique était mis à la disposition du public le temps de l'enquête.

Durant l'enquête, le commissaire enquêteur a tenu quatre permanences (trois au siège de l'enquête et une à l'EPT).

La participation et les contributions du public ont été intenses durant l'enquête.

Les moyens pour permettre la participation la plus large possible du public ont bien été mis en œuvre par l'EPT et la Mairie.

d) En ce qui concerne l'objet de la modification du PLU proposée

Le commissaire enquêteur estime que les évolutions proposées dans le projet de modification N°3 du plan local d'urbanisme de la ville de Chaville ont un impact limité sur l'urbanisation de la commune et sur l'environnement.

Les évolutions proposées constituent des adaptations nécessaires à la poursuite de l'urbanisation de la Ville et permettent de mieux protéger les quartiers pavillonnaires de leur densification, de satisfaire aux objectifs de la loi SRU, de répondre aux besoins des seniors en matière d'offre de logements adaptés et de dynamiser le tissus commercial du centre ville.

e) En ce qui concerne les observations déposées

La participation du public a été intense tout au long de l'enquête. Elle a permis de faire progresser le projet de modification pour une meilleure acceptabilité, notamment en ce qui concerne le projet de création du sous-secteur UAd.

Après examen des propositions du public, il est inscrit dans la réponse du maitre d'ouvrage au PV de synthèse : « le projet de modification n°3 du PLU qui sera soumis à l'approbation du conseil de territoire de GPSO ne comprendra pas la création du sous-secteur UAd. Le

plan de zonage, le règlement et le rapport de présentation du projet de modification n°3 du PLU seront modifiés en conséquence. »

Également pour garantir une meilleure maîtrise de l'évolution des quartiers pavillonnaires et répondre aux observations justifiées, « la proposition de passer de 250 m² à 200 m² d'emprise au sol par bâtiment est acceptée. »

f) En ce qui concerne les réponses du maître d'ouvrage

Les réponses du maître d'ouvrage et de la Ville sont précises et s'accompagnent de décisions et propositions en réponse aux observations et propositions du public et des associations.

À cela s'ajoute un travail d'illustration par des schémas facilitant la compréhension de règles parfois un peu complexes.

Les précisions et réponses du maître d'ouvrage aux questions du commissaire enquêteur sont pertinentes et répondent à ses attentes.

g) En ce qui concerne l'atteinte à l'environnement

L'impact de la modification sur l'environnement est positif dans les quartiers pavillonnaires avec notamment la réduction des emprises du bâti au bénéfice de la végétalisation.

Le renforcement des protections des espaces verts, la limitation des constructions en cœurs d'îlots, l'actualisation des règles de stationnement conformément aux recommandations du PDUIF, constituent un ensembles de modifications qui sont de nature à améliorer la préservation de l'environnement.

Le commissaire enquêteur considère que la proposition de GPSO et de la Ville de lancer un diagnostic architectural, paysager, environnemental et foncier sur l'ensemble du territoire communal doit permettre d'amplifier la valorisation les éléments naturels, de paysage et du patrimoine bâti.

Cette démarche ouvre la voie pour poursuivre l'adaptation plus précise du règlement du PLU à la morphologie et aux caractéristiques des quartiers.

3 – Conclusions motivées du commissaire enquêteur sur le projet de modification N°3 du PLU de Chaville +

À l'issue de l'enquête publique ayant duré 23 jours consécutifs, après :

- l'étude en détail des différents documents du dossier d'enquête,

- la prise de connaissance d'informations complémentaires fournies par la Ville,
- la visite à plusieurs reprises des secteurs de projet, et des quartiers pavillonnaires,
- l'analyse attentive des observations et propositions du public et des associations,
- la communication au maître d'ouvrage du procès-verbal de synthèse des observations du public et des questions et observations du commissaire enquêteur,
- les réponses consécutives, détaillées et complètes, du maître d'ouvrage GPSO et de la Ville.

Sur la forme et la procédure de l'enquête publique, considérant que :

- le dossier d'enquête proposé au public était complet et comportait les informations nécessaires à la bonne compréhension du projet de modification du PLU,
- la composition du dossier et son contenu étaient conformes à la réglementation en vigueur,
- les conditions de déroulement de l'enquête ont respecté la législation et la réglementation en vigueur en ce qui concerne les avis de publicité dans la presse, sur les panneaux administratifs de la Ville, sur le site internet dédié à la modification du PLU. Le journal municipal a également relayé l'information sur la tenue de l'enquête publique,
- le procès-verbal établi par huissier en date du 2 et 4 septembre 2019 constate l'affichage,
- les 4 permanences se sont déroulées dans des conditions favorables,
- le public a pu prendre connaissance du dossier, s'exprimer librement, et déposer des observations et propositions sur le registre papier ainsi que sur un registre électronique et par courrier,
- les PPA ont bien été consultées préalablement à l'ouverture de l'enquête et que leurs réponses sont favorables,

Sur le fond de l'enquête, considérant que :

- l'objet de l'enquête a été clairement défini dans le dossier d'enquête,
- des réponses aux demandes de précision du commissaire enquêteur sur le dossier d'enquête ont été fournies par le maître d'ouvrage et la Ville,
- les ajustements réglementaires des articles 3, 6, 7, 8, 9, 11 et 13 dans la zone UR permettent une meilleure maitrise de l'évolution des quartiers pavillonnaires,
- la décision de GPSO et de la Ville après analyse des observations, de réduire l'emprise au sol, renforce la cohérence urbaine des quartiers pavillonnaires et correspond à une meilleure prise en compte des caractéristiques du tissu pavillonnaire,
- les adaptations réglementaires des articles 6, 7 et 10 dans la zone UA permettent d'assurer une meilleure transition entre la zone UA (dense) et la zone UR (pavillonnaire),
- les évolutions réglementaires de l'article 2 des zones UA et UP permettent d'atteindre un taux de logements sociaux respectant le seuil de la loi SRU,
- l'actualisation de la règle de stationnement dans les articles 12 des zones UA, UP et UR correspond à la prise en compte de l'évolution du taux de motorisation et permet de respecter le PDUIF,
- les compléments règlementaires apportés dans les articles 10 et 11 des zones UA, UP et UR assurent une meilleure insertion paysagère des antennes relais,
- les rectifications d'erreurs matérielles et améliorations rédactionnelles

apportées dans le règlement et dans le lexique, ainsi que l'actualisation de la codification des articles du code de l'urbanisme, clarifient la rédaction du règlement,

- la création d'un sous-secteur UAm, correspondant au projet de renouvellement urbain du site Monoprix, permet de compléter l'offre commerciale existante par un projet de résidence services pour personnes âgées comportant 25 % de logements locatifs sociaux,
- la création d'un sous-secteur UAd qui correspond au secteur d'aménagement Porte Dauphine, après analyse des propositions du public, est abandonné.
  « En conséquence le projet de modification n°3 du PLU qui sera soumis à l'approbation du conseil de territoire de GPSO ne comprendra pas la création d'un sous-secteur UAd. Le plan de zonage, le règlement et le rapport de présentation du projet de modification n°3 du PLU seront modifiés en conséquence. »
  Ainsi le projet de programme mixte d'habitations faisant l'objet d'une procédure distincte de déclaration d'utilité publique (DUP) devra respecter le règlement de la zone UA,
- le plan de zonage prend en compte l'instauration de protections sur deux espaces verts et naturels sous la forme d'un nouvel espace vert de 550 m^2 et du classement d'une parcelle de 868 m^2 en zone N,
- les annexes graphiques du plan de zonage ont mis à jour pour tenir compte de la suppression du périmètre de la ZAC, et des erreurs matérielles,
- le plan des secteurs à 500 mètres autour des gares complète le plan de zonage,
- le plan du réseau d'assainissement collectif est ajouté aux annexes,
- le public s'est exprimé tout au long de l'enquête, et les observations et propositions ont été pertinentes et constructives,
- le maître d'ouvrage et la Ville ont répondu, dans le mémoire en réponse, de manière approfondie aux observations et propositions du public, et aux questions du commissaire enquêteur,
- la décision de GPSO en accord avec la Ville de lancer un diagnostic architectural, paysager, environnemental et foncier, sur l'ensemble du territoire communal, répond à une demande d'amélioration du cadre de vie,
- le projet de modification N°3 du PLU de Chaville et ses évolutions, suite à l'enquête publique, va dans le sens de l'intérêt général et répond aux évolutions nécessaires à la poursuite de l'urbanisation de la Ville.

Pour l'ensemble de ces raisons, le commissaire enquêteur est favorable à la modification N° 3 du plan local d'urbanisme proposée par GPSO et la Ville avec la recommandation suivante :

Recommandation :

Au terme de l'enquête publique sur la modification N°3 du PLU de la commune de Chaville, le commissaire enquêteur souhaite faire une recommandation pour enrichir le rapport de présentation du PLU.

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 Énergie Territorial (PCAET) puissent enrichir le rapport de présentation dès la prochaine modification du PLU ou lors de l'élaboration du PLUI.

En conséquence, et avec cette recommandation, le commissaire enquêteur donne un AVIS FAVORABLE sur le projet de modification N°3 du PLU de la commune de Chaville.

Le commissaire enquêteur
Bernard AIMÉ

À TÉLÉCHARGER

Projet de modification n°3 du PLU de Chaville : rapport d'enquête N° E 19000055/95 – (4 Mo)

Illustrations d'explication des objectifs de la modification approuvée par le commissaire enquêteur +

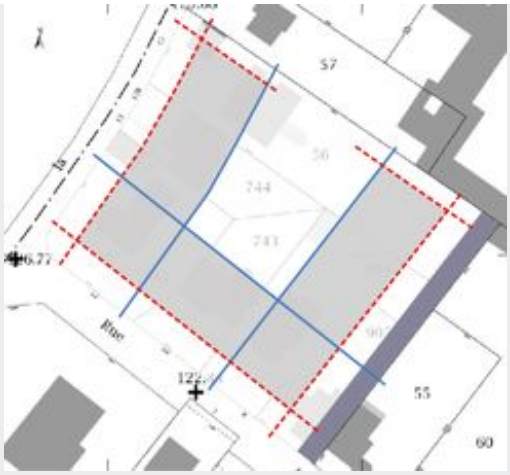
Limiter la constructibilité des secteurs pavillonnaires

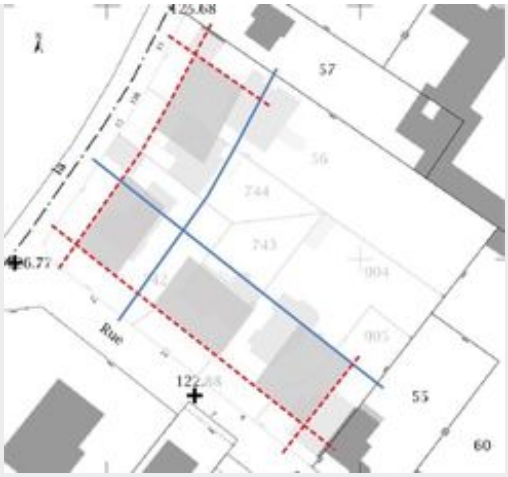
Exemple de mise en application des évolutions règlementaires dans la modification n°3 du PLU pour la zone UR (quartiers pavillonnaires)

• Exemple d'un remembrement **théorique** de parcelles existantes

• Comparatif constructibilité du PLU avant / après la modification du PLU

Constructibilité avec l'actuel PLU **Constructibilité avec le PLU modifié**

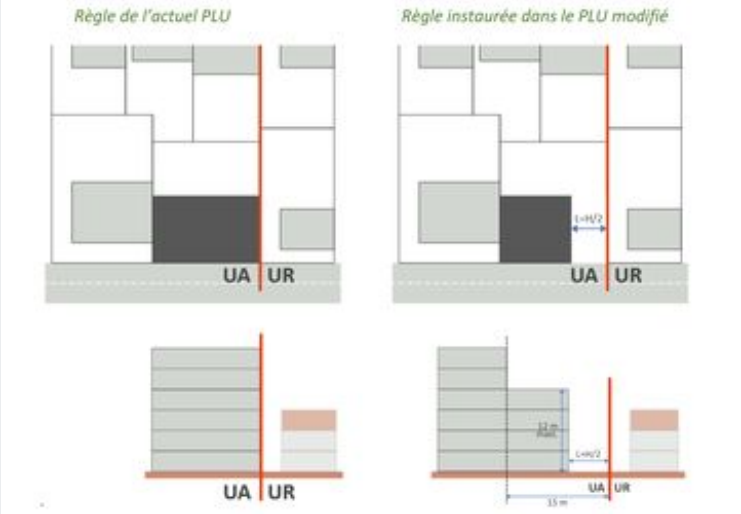




Assurer une transition douce entre le centre urbain et dense (UA) et le secteur pavillonnaire (UR)

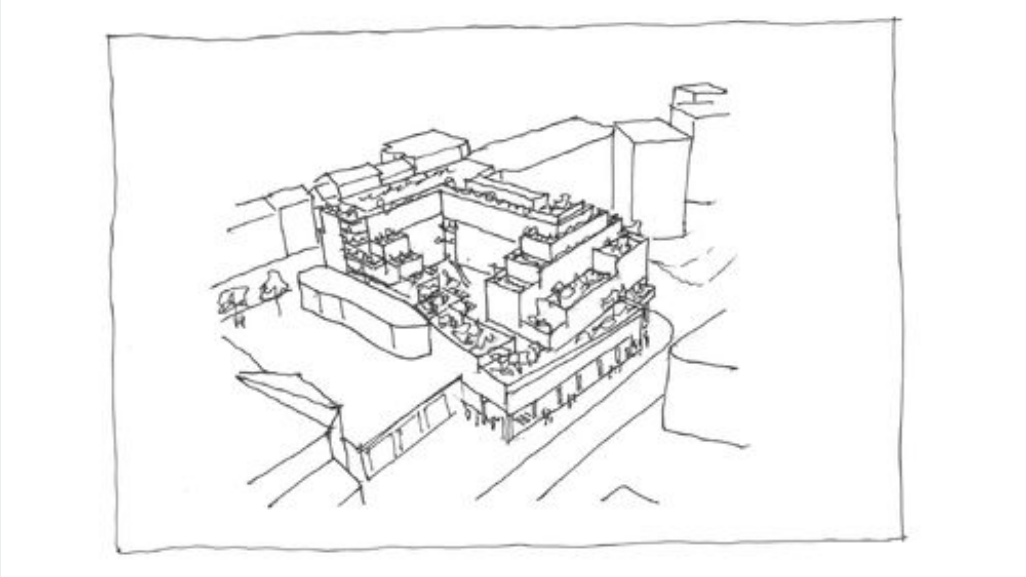
Comparatif des règles du PLU avant /après la modification n°3 du PLU montrant à la fois le retrait obligatoire depuis la limite de zone, ainsi que les hauteurs plus faibles instaurées dans une bande de 15 m, lorsqu'une limite séparative ou de fond de parcelle de la zone UA jouxte la zone UR

Règlementation applicable dans toute la zone UA (suppression de la zone UAd)



Hypothèse de l'intégration de la résidence pour personnes âgées au-dessus du magasin Monoprix dans le cadre du nouveau secteur UAm

Croquis non contractuel



◄ RETOUR À LA LISTE ►

VILLE DE CHAVILLE

VILLE DE CHAVILLE
1456 AVENUE ROGER SALENGRO
92370 CHAVILLE

01 41 15 40 00

Horaires
08h30 > 12h30 / 13h30 > 17h30
Fermeture le mardi matin
Vendredi fermeture à 16h30
Samedi 9h > 12h

@ CONTACTEZ-NOUS