

# Analyse du Document D'orientation et d'Objectifs (DOO) de Mars 2021

## du SCoT Métropole Grand Paris

01/07/2021

---

### 1) Préambule – Présentation du contexte

#### a. L'association Chaville Parc Lefebvre

L'association Chaville Parc Lefebvre a été créée en 1998. Son périmètre couvre le quartier autour de la mairie de Chaville, quartier essentiellement composé de maisons, en majorité des maisons de caractère (en meulière pour un bon nombre) et d'immeubles de moins de 12m. Sa raison d'être est la protection du cadre de vie, de l'environnement, d'un urbanisme en accord avec l'existant.

#### b. Chaville

Chaville est une commune de plus de 20619 habitants (*recensement de 2019*). Les nombreux immeubles en construction et en projet depuis cette date font que sa population augmente encore de façon notable (*variation sur 5 ans en 2019 : +7,43%, données INSEE, une des valeurs les plus fortes pour les Hauts-de-Seine*). Pourtant le PADD en vigueur donne une cible de 20 000 habitants en 2020, cible qui est largement non respectée par ceux-là même qui l'ont validée. Par ailleurs, Chaville respecte le taux de 25 % de logements sociaux imposée par la loi SRU.

Chaville se compose de deux coteaux à forte présence pavillonnaire. En fond de val, un axe routier central, RD 910 (axe Paris-Versailles), traverse Chaville, de Sèvres à Viroflay. Son urbanisation dense est composée d'immeubles élevés (hauteur autorisée au PLU : 19m voire 21,5m dans un certain périmètre).

#### c. Conséquences sur l'analyse ci-après

L'analyse du DOO proposée ne porte que sur les éléments en relation, soit avec la raison d'être de l'association, soit avec la morphologie de la commune. Ainsi ne seront pas traitées, par exemple, les terres agricoles, rivières, hôpitaux, etc...

### 2) La Métropole du grand Paris

#### a. Métropole-Monde

Le SCoT confirme la volonté de poursuivre l'affirmation de la Métropole-monde et donc d'amplifier la densification des métropolitains : 38 000 nouveaux logements annuels avec un refus d'artificialiser de nouvelles terres, construire la ville sur la ville, densifier là où c'est encore possible.

Autour des gares du Grand Paris Express, seront aménagées des zones d'urbanisation qui participeront à cette densification. Il faudra quand même artificialiser les sols dans ces zones en détruisant de la pleine terre.

## b. Gestion de la capacité

### Densifier ! Mais jusqu'à quand ?

Prenons l'exemple de Chaville. Le PADD annonçait 20 000 habitants. Nous dépasserons bientôt les 22 000, soit 10% de plus. Mais qu'en est-il de la capacité des équipements publics de la ville : crèches, écoles, salles de sport, etc... à absorber cette arrivée de nouveaux habitants ? Qu'en est-il de la capacité des rues secondaires à pouvoir digérer le flux routier en perpétuelle croissance ? Qu'en est-il de la capacité de la ville minéralisée à supporter les canicules ? Qu'en est-il de la capacité de la ville dense à réagir à une pandémie ? Qu'en est-il des capacités financières du budget municipal ?

Aucun dimensionnement maximal n'est envisagé. Les immeubles sont ajoutés, les nouveaux habitants sont reçus, sans état d'âme. Aucune métrique ne donne un maximum au-dessus duquel la ville devient invivable. Certes, cela ne peut être une science simple à deux ou trois paramètres, mais des **indicateurs peuvent donner la tendance et alerter** sur l'arrivée du point de saturation. Il n'en est rien. Chaville va absorber encore combien de ces 38 000 nouveaux logements /an ? Qui va dire STOP ? Le SCoT ne traite absolument pas de ce point. Et les décideurs d'aujourd'hui se posent-ils seulement la question alors que les nouveaux permis d'immeubles accordés s'enchaînent ?

## c. Un train de retard

Le SCoT prend en compte les sujets de préservation de la nature, de la biodiversité, de la transition énergétique, de l'économie sociale et solidaire, et avance des éléments prescriptifs pour protéger et/ou mettre en œuvre ces thèmes. C'est très bien.

Ces sujets sont pourtant déjà en alerte depuis longtemps dans le monde des experts et scientifiques, ils n'apparaissent qu'à présent en termes de prescriptions. C'est très compréhensible quand on pense au temps nécessaire pour mettre en conformité une réglementation avec les urgences de l'époque. La réglementation n'intègre pas le mot « urgence », ce sont deux mondes différents.

**Un train de retard, oui.** Car les urgences actuelles ont été amplifiées par la crise sanitaire : besoin d'espace, de nature, découverte pour beaucoup de salariés et surtout d'entreprises des opportunités qu'offre le télétravail. Les gens quittent les métropoles grâce au numérique et trouvent logement dans des villes moyennes bien desservies. Ces sujets sont depuis longtemps étudiés par Jean Viard, sociologue renommé<sup>1</sup>. Trois jours de travail à la maison ou en espace de travail partagé, deux jours en métropole. Quitter la Métropole, c'est la tendance irréversible qui se met en œuvre et que les prochaines canicules et pandémies confirmeront. C'était déjà vrai avant la pandémie, c'est encore plus vrai depuis la pandémie. Les données INSEE montrent que si la population en IDF augmente, c'est grâce aux naissances car les gens qui quittent la Région sont plus nombreux que les gens qui s'installent. Données démographiques à l'appui, le recteur Gérard-François Dumont, géographe et démographe, pose le problème du surbétonnage dans ses projections.<sup>2</sup>

Le SCoT parle de ces sujets mais avec une vision essentiellement francilienne : les gens travaillent dans le grand Paris, se déplacent dans le grand Paris, télétravaillent dans le grand Paris, logent dans le grand Paris... Mais en réalité, ils iront au-delà, tout simplement car leurs moyens financiers et leur

---

<sup>1</sup> Le Dernier ouvrage de Jean Viard, sociologue, est intitulé « La révolution que l'on attendait est arrivée »

<sup>2</sup> Repenser l'aménagement du territoire après la pandémie Covid-19. G-F Dumont et F. Paponnaud

envie d'espace les feront partir. Ils travailleront dans le grand Paris, se déplaceront dans le grand Paris, mais aussi vers les villes moyennes à une ou deux heures du grand Paris, logeront et télétravailleront dans ces villes moyennes et pour deux ou trois nuits par semaine dans le grand Paris. Il faut donc dès à présent concevoir l'aménagement de la Métropole du Grand Paris en ce sens.

Dans ce cas, pourquoi encore ajouter des 38 000 logements comme si le flux croissant était sans fin alors qu'il s'inverse durablement ? A moyen terme, qui va occuper ces logements ? Pourquoi ne pas penser dès à présent à un hébergement pour ces télétravailleurs qui auront besoin d'un toit pour 1 ou 2 nuits par semaine ?

### **3) Singularité culturelle et patrimoniale de la Métropole du Grand Paris...**

*Renforcer les lieux de culture, de création... mailler pour une offre à moins d'un quart d'heure à pied...*

Tout ce paragraphe est excellent, en théorie. Mais que restera-t-il de ces lieux patrimoniaux qui ne sont pas identifiés nationalement et internationalement (Louvre, Versailles..) mais qui pourtant ont toute leur valeur ? Ils sont en disparition rapide dans les communes du 92. Ainsi Chaville, tout le patrimoine de la ville a été vendu. Il ne reste que le patrimoine privé. Et quand un promoteur s'y intéresse pour construire dans son jardin, par exemple, rien n'est opposé à ce promoteur, le PLU n'offre aucune protection et les édiles ne cherchent pas une solution alternative, même si elle leur est proposée. Nous noterons même des infractions au PLU délivrant permis de construire en contradiction avec ce dernier. Sur quel patrimoine local bâti ou non bâti, d'intérêt certain, pourront encore s'exercer les prescriptions P26, P28, P31, P32 ? La Maison Dunoyer de Segonzac à Chaville, la Villa Napoléon III à Meudon, la Butte Rouge à Châtenay-Malabry, etc... un vrai réseau de lieux culturels, patrimoniaux sacrifiés ou en passe de l'être.

### **4) Conforter une métropole polycentrique, économe en espace et équilibrée dans la répartition de ses fonctions**

Le SCoT interdit la consommation d'espaces naturels, forestiers et agricoles. Alors où construire ces 38 000 nouveaux logements annuels ? Sur les espaces déjà construits en densifiant plus, la ville sur la ville et autour des gares du Grand Paris Express.

Quel est le bon sens qui se dégage de tout cela ?

- Interdire la consommation d'espaces naturels, réhabiliter le bâti dégradé, etc... c'est du bon sens dans le contexte actuel. Encore faut-il nuancer, car la consommation d'espaces naturels sera quand même effective autour des gares du Grand Paris Express. La priorité reste donc à la construction plus qu'à la préservation des espaces naturels : combien de temps les gares du GPE en pleins champs resteront en pleins champs ? Le béton poussera plus vite que les champignons !
- Construire la ville sur la ville, ce n'est pas du bon sens. Au regard des dérèglements climatiques, des pandémies, il est simple de comprendre que l'entassement des populations en un même lieu favorise les canicules, la circulation des virus... et ne participe pas à « rendre la ville plus agréable à vivre et plus robuste face aux aléas », selon la préconisation du SCoT. La Convention européenne du paysage n'est pas non plus respectée par le SCoT. Pourtant, elle prend en compte les paysages, y compris les paysages ordinaires. C'est une des bases de revendication du « Manifeste pour la préservation de la qualité des paysages

urbains du Grand Paris et de la couronne parisienne » soutenu par 82 associations locales et nationales.<sup>3</sup> Voir aussi « L'impasse de la Métropolisation » de Pierre Vermeren<sup>4</sup>, historien et « Pour en finir avec les grandes villes » de Guillaume Faburel<sup>5</sup>, géographe

Dans les tissus pavillonnaires, le SCoT préconise (P47) d'allier augmentation de la surface de plancher et limitation de l'emprise au sol. Tel qu'elle est écrite, cette préconisation ne suffit pas. **Ainsi à Chaville, en zone résidentielle, la pleine terre doit être au minimum de 50% et la hauteur des constructions de 10m maximum.** Cela fait sens de refuser un permis à quelqu'un qui veut construire sur un seul niveau en consommant les 50% de pleine terre autorisés et lui demander de construire sur plusieurs niveaux pour économiser cette pleine terre. Mais cela n'a pas de sens d'accepter en dérogation un projet au-delà des 10m de hauteur au prétexte qu'il économiserait un maximum de pleine terre. Or ce n'est pas précisé dans la préconisation.

### 5) Renforcer l'accessibilité de tous....Agir pour la qualité de l'air...

P58 : *Créer des boulevards urbains de la Métropole en requalifiant les grandes voies (RD...).* Les plantations seraient constitutives de ces voies apaisées...

On a du mal à comprendre comment en ajoutant sans cesse des habitants, on peut imaginer apaiser ces grands axes routiers. Ils sont tous saturés aux heures de pointe et au bord de la saturation en dehors de ces heures. Ce ne sont pas les modes de transport alternatifs (trains déjà saturés, vélos sur pistes cyclables inexistantes) qui vont soulager ces axes. Les projets de la RD7 et de la RD 910 commencent d'abord par abattre jusqu'à plus d'un millier d'arbres matures. C'est en contradiction avec cette préconisation. Et ce n'est pas en remplaçant des arbres matures par des arbres jeunes que l'on apaise ces voies ni protège la biodiversité.

P60 : Parkings vélos. A Chaville, des immeubles se construisent au pied des gares. Nos demandes de prévoir des parkings vélos sécurisés n'ont jamais été considérées. Cette préconisation vient aussi un peu tard.

### 6) Permettre aux quartiers ...

s/o

### 7) Offrir un parcours résidentiel à tous les métropolitains

Construire 38 000 logements supplémentaires par an *pour anticiper les besoins d'hébergement induits par les évacuations liées à des risques sanitaires, naturels ou technologiques ...*

N'y a-t-il pas des risques certains de subir les risques sanitaires (pandémie), naturels (canicules, inondations), technologiques en entassant encore plus de gens là où la densité est déjà très forte, record européen et même mondial (9000 habitants./km<sup>2</sup> dans les 3 départements principaux du grand Paris) ? Cette préconisation est contraire à tout ce que l'on constate dès à présent dans notre vie quotidienne, dysfonctionnement liés aux dérèglements climatiques (canicules extrêmes, dômes

---

<sup>3</sup> Lien sur le Manifeste : <https://manifeste-paysurbain.monsite-orange.fr/>

<sup>4</sup> Chez Gallimard

<sup>5</sup> Chez le Passager Clandestin

de chaleur, inondations dans les lieux fortement minéralisés), aux pandémies (entassement des gens contraire aux gestes barrières) ...

Comme déjà indiqué, la démographie n'est pas en cohérence avec l'ajout ininterrompu de logements : départs supérieurs aux arrivées, accroissement de la population lié aux naissances qui elles, sont en décroissance. Alors, pour justifier le Grand Paris Express, il faut trouver cependant du monde qui ne viendra pas de la démographie naturelle, mais certainement (...) *des évacuations liées* (...) etc...

### **8) Renforcer la présence de la nature et développer la biodiversité**

« *La nature en ville est un facteur déterminant pour une métropole attractive et vivable.* »

Phrase excellente qui est totalement ignorée à ce jour dans les programmes immobiliers que nous voyons sortir de partout. La pleine terre est ignorée, les arbres abattus, les jardins accordés au béton des promoteurs...

Ce paragraphe est une suite de préconisations de grande valeur théorique mais qu'en est-il dans la pratique ?

Ainsi, tendre vers 30% en moyenne de pleine terre en zone dense. Qu'en est-il à Chaville ? Le PLU en zone dense n'exige que 10% de pleine terre, les immeubles ont surgi de partout ces dernières années et cela continue. Les quelques espaces de vie ont disparu ou sont en passe de l'être, vite accordés avant que cette vision à 30% puisse être validée. Alors que restera-t-il pour tendre vers ces 30% ? Peau de chagrin. Cet objectif est une gageure.

Ainsi, protéger les alignements d'arbres. Le projet d'aménagement de la RD 910 commence par la l'abattage de près de 300 arbres matures en alignement. Ils seront déjà coupés que le SCoT sera encore en discussion. Bien sûr, ils seront remplacés, « *compensation par règle adaptée* », la quantité y sera, mais la qualité ? Certes non !

### **9) Protéger et mettre en valeur les grands paysages...**

P109 : *Maintenir les vues lointaines sur ces grands paysages.*

Excellent aussi ! Mais comme précédemment, il faut vite aller voir les projets de l'Île Seguin qui vont détruire cette vue lointaine verte sur Meudon quand on est à Paris.

Que restera-t-il à protéger et mettre en valeur quand les projets validés actuellement seront mis en œuvre ? Là aussi le SCoT donne des préconisations louables mais avec un train de retard.

### **10) Engager le territoire.... Transition énergétique**

s/o

### **11) Organiser la transition énergétique**

s/o

### **12) Maitriser les risques**

s/o

## **Conclusion :**

Ce projet de SCoT a deux faces, une sombre, une claire.

**La sombre** : la ville-monde doit poursuivre sa croissance. En dépit d'une démographie naturelle qui est contradictoire avec cette croissance, d'alertes majeures climatiques, sanitaires, la densification se poursuivra. Rien n'arrêtera ce train fou !

**La claire** : la nature, la biodiversité seront protégées, la transition écologique est traitée. Mais quand ce SCoT sera validé et transcrit en PLUi, il sera trop tard, dans les zones urbaines denses, il n'y aura plus de nature, plus de biodiversité à protéger, des miettes pour faire illusion. L'effondrement de la biodiversité est déjà effectif, faisant suite à la dégradation complète de la nature. Il y a actuellement une frénésie à artificialiser, à bétonner, vite, vite, sachant pertinemment que ce ne sera, à moyen terme, plus possible. **L'éclipse vient donc ternir cette face claire définitivement.**

Avant de s'appuyer sur un SCoT qui n'est pas prêt d'être décliné dans les PLUi, il y a des mesures à prendre d'urgence par toutes les collectivités, comme le retour à la perméabilité des sols, le respect des lois Grenelle sur les trames vertes (jardins, espaces verts), la prise en compte des moyens de locomotion alternatifs intra-muros (navettes électriques à généraliser...), la protection opposable des quartiers pavillonnaires (SPR). La pleine terre est un puits de carbone et représente une grande valeur au titre des engagements de la France qui s'est engagée à diminuer ses émissions de 40 % d'ici à 2030 par rapport aux niveaux de 1990, et à atteindre la neutralité carbone d'ici à 2050. Sur ce dernier point, le Conseil d'Etat a fixé comme nouvel ultimatum au gouvernement, le 31 mars 2022. La Métropole du Grand Paris ne doit pas s'y soustraire dès à présent sans attendre un prochain SCoT.