

Enquête publique

Plan Local d'Urbanisme intercommunal GPSO

1 Recommandations de l'Association Chaville Parc Lefebvre

1.1 Objectif de ce document

Le présent document a pour objet d'identifier plusieurs recommandations possibles dans le cadre de l'enquête publique sur le PLUi GPSO et de les soumettre à l'Enquêteur public.

La démarche adoptée dans la suite est de passer du général au particulier, c'est-à-dire de donner des recommandations dûment expliquées d'abord sur Chaville dans son ensemble puis sur la zone urbaine plus particulière qui a donné lieu à la création de l'Association Chaville Parc Lefebvre dont l'historique, les objectifs et les références peuvent être consultés en annexe.

2 Chaville dans son ensemble

2.1 Préambule : Le cadre d'établissement du PLUi

2.1.1 Le Schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Grand Paris et le PLUi

2.1.1.1 La dépendance du PLUi au SCoT

La rédaction du PLUi a été précédée de celle du Schéma de Cohérence Territoriale du Grand Paris (SCoT) qui en fixe les grandes orientations. Les prescriptions du SCoT peuvent être adaptées ponctuellement à des spécificités municipales, **elles doivent néanmoins être observées et l'esprit doit en être respecté dans les documents règlementaires du PLUi.**

Le PLUi doit donc être compatible avec les orientations du SCoT. Il n'a pas à retranscrire à l'identique les orientations du SCOT, sans possibilité d'adaptation. Il est possible d'adapter le PLUi aux spécificités locales et aux attentes communales... mais en respectant toujours la compatibilité.

Quelles sont les orientations du SCoT qui sont en relation avec la raison d'être de l'Association Chaville Parc Lefebvre et comment sont-elles retranscrites dans le PLUi ? La compatibilité est-elle respectée ?

2.1.1.2 Orientations du SCoT

Le SCoT du grand Paris s'organise en 12 prescriptions détaillées dans le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) qui répondent aux 12 orientations prioritaires, prescriptions déclinées en 136 articles.

Nous retenons 3 orientations qui sont en relation avec la raison d'être de l'Association qui est la préservation du cadre de vie (voir annexe):

Orientations et Prescriptions extraites du DOO approuvé le 13 juillet 2023	
Orientation 3 : Mettre en valeur la singularité culturelle et patrimoniale de la Métropole du Grand Paris au service de ses habitants et de son rayonnement dans le monde.	<p>P31 : Révéler, protéger les éléments constitutifs du patrimoine bâti et non bâti ...</p> <p>P32 : Privilégier la reconversion et la restauration des éléments patrimoniaux bâtis existants plutôt que leur démolition</p>
Orientation 7 : Offrir un parcours résidentiel à tous les Métropolitains	<p>P67 : Les PLUi mobiliseront les outils permettant d'atteindre l'objectif de construction de 38 000 logements en moyenne par an à l'échelle métropolitaine, fixés par le schéma régional de l'habitat et de l'hébergement.</p>
Orientation 8 : Renforcer la présence de la nature et développer la biodiversité	<p>P 86 : La présente prescription poursuit un double objectif :</p> <ul style="list-style-type: none"> • maintenir globalement la proportion de pleine terre existante à l'échelle du territoire ; • renforcer la pleine terre dans les secteurs les plus fortement imperméabilisés, pour tendre vers 30 % minimum de pleine terre. Sur la base du diagnostic réalisé dans le cadre de l'élaboration du PLUi, renforcer la part des espaces de pleine terre dans les secteurs urbains hors voirie n'atteignant pas le taux de 30% <p>P 88 : Renforcer le maillage des espaces verts et des jardins, et leurs continuités au sein des îlots bâtis...</p> <p>P 90 : Sans préjudice des dispositions du Code forestier en matière de gestion durable, préserver les bois et forêts, et leurs fonctionnalités ...</p> <p>P 92 : Préserver et renforcer les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques ...</p>

Ces prescriptions établissent un équilibre entre deux objectifs a priori contradictoires : **Densifier** encore plus et **Préserver/Révéler** le patrimoine bâti et naturel.

Comment cela est-il décliné dans le PLUi GPSO pour la commune de Chaville ?

2.1.2 Rappel Un Site Patrimonial Remarquable (SPR) pour Chaville

Après de multiples demandes de l'Association, la Municipalité et GPSO s'étaient engagés à mettre en œuvre un SPR pour Chaville. Après un diagnostic paysagé présenté en septembre 2021, elle a décidé de ne pas conduire un SPR qu'elle juge trop contraignant mais de protéger Chaville via le PLUi. Qu'en est-il dans ce PLUi ?

2.2 Commentaires et observations sur le PLUi

2.2.1 Complexité des documents

Les documents du PLUi sont très complexes à lire et surtout à comprendre pour des non-initiés. Les 8 communes sont traitées toutes dans le même règlement, pourtant elles ont pratiquement toutes des spécificités qui sont déclinées ce qui rend le document difficile à suivre et à s'y retrouver. Il aurait été

certainement plus judicieux de faire un règlement par commune car les règles spécifiques sont plus nombreuses que les règles communes.

Certaines règles sont détaillées dans le paragraphe qui les concernent mais sont susceptibles d'être modifiées par d'autres règles décrites à un autre bout du document sans que cela soit notifié dans le paragraphe majeur (exemple : hauteur en U1 et ajout 2 étages en fin de règlement).

Des notions sont rajoutées par rapport au PLU existant et sont complètement absconses dans leurs règles d'application. Exemples : filet de hauteur, coefficient de biotope surfacique.

Ce règlement est clairement construit par des gens spécialisés à destination de structures ayant des compétences spécialisées. Le citoyen lambda, à qui on ne peut reprocher son manque de savoirs dans ce domaine, est de fait exclu et ne peut s'exprimer. Est-ce volontaire ?

De tout cela il est évident qu'un nombre certain de citoyens qui souhaiteraient s'intéresser à ce sujet majeur pour l'avenir de leur commune et leur vie quotidienne, s'abstiennent par incapacité de trouver le temps et la compréhension pour appréhender le sujet. Ce n'est pas normal.

Recommandation 1 : Faciliter la compréhension des parties réglementaires du PLUi

2.2.2 Densifier

A ce titre le diagnostic du rapport de présentation du PLUi est intéressant. Citons quelques-unes des menaces inscrites en page 252 de ce diagnostic :

- *Des niveaux de prix très élevés* qui induisent une augmentation des acquisitions pour *investissement locatif* et limitent l'accès à la propriété.
- L'arrivée du Grand Paris Express pourrait améliorer l'accessibilité des zones d'emplois et impliquer *un report des ménages plus loin en périphérie*.
- La Crise COVID pourrait :
 - inciter des ménages à s'installer dans *des territoires plus périphériques*, dans la perspective de vivre dans des logements plus confortables, plus grands et individuels,
 - impacter durablement les conditions de travail avec un essor important *du télétravail* et augmenter la birésidentialité, avec une réduction des ménages habitant à temps plein à GPSO.
- L'interdiction de louer les « passoires » énergétiques à court et moyen termes pourrait augmenter le *nombre de logements vacants*.
- *Une densification de moins en moins acceptée* par la population, avec une augmentation des recours au contentieux.

On pourrait ajouter à ces menaces celles qui s'intensifient comme les **canicules en zone fortement urbanisées** qui deviendront insupportables ou les **sécheresses prolongées** qui tuent le végétal déjà fragilisé des environnements très urbanisés et très contraints. Sans parler de **l'évolution sociétale** comme le besoin de Nature qui fait que de plus en plus de jeunes qui ne peuvent financièrement se loger décemment en IDF quittent la métropole, mouvement qui ne va que s'accélérer grâce au développement du numérique.

Pour autant, malgré ces menaces qui ne feront que s'accroître dans les 10 ans à venir, période couverte par le PLUi, la densification se poursuit sans état d'âme et pose de réelles questions.

2.2.2.1 Métriques

Le SCoT annonce 38 000 logements par an. Combien de logements supplémentaires sont prévus pour Chaville ? Dans quels secteurs de Chaville sont-ils prévus ?

Les données INSEE indiquent un peu plus de 2 habitants par logements, en Ile-de-France, en moyenne, soit à peu près 80 000 habitants en plus par an. Combien d'habitants supplémentaires par an sont prévus pour Chaville ? Quel niveau de population est prévu ?

Aucune métrique claire n'est indiquée. On trouve bien des calculs en toute fin du document « 1.3 Justification des choix ». Mais la démarche adoptée est floue avec application de coefficients arbitraires pour corriger et imposer des résultats présentables. Aucun global n'est fait, il faut prendre sa calculatrice. Finalement, on fait combien de logements sur Chaville ? A part additionner soi-même en ayant divisé auparavant par 10 ou par 12, **on ne sait pas sur quelles bases s'est construit ce PLUi en terme de logements et d'habitants**, sachant que Chaville respecte la loi SRU en terme de logements sociaux. Les nouveaux immeubles s'enchaînent les uns après les autres depuis quelques années. Qu'en sera-t-il demain ? Plus fort ? Moins fort ? On a forcément tendance à penser que si c'était moins fort, cela serait dit. Alors ce sera identique, plus fort ? Pas d'engagement. Les menaces évoquées précédemment ont quel poids dans cette métrique ? On ne sait clairement pas où l'on va.

Ne pas disposer d'outil de mesure ne permet pas de contrôler. **Dans une démocratie telle que doit être la nôtre, il est légitime que les citoyens puissent contrôler la réalité de l'action politique.**

Recommandation 2 : Préciser clairement par des données chiffrées sur quelles bases de construction/agrandissement de logements et d'habitants s'est construit le PLUi pour Chaville pour les 10 ans à venir et dans quelles zones ?

2.2.2.2 Capacités de densification

Les capacités actuelles des moyens de déplacements (trains, bus, voiries), de stationnement, d'équipements collectifs sont saturées et pas qu'aux heures de pointe. Trop nombreux sont les promeneurs et chiens en forêt de Fausses Reposes pour la quiétude de la faune et la vie de la flore depuis ces dernières années ; c'est un signe marquant. Il ne s'agit pas d'accuser les promeneurs (les nombreux chiens non tenus en laisse, oui) mais ce n'est plus compatible avec une faune et une flore libres qui s'effondrent.

Rajouter des logements ne va faire qu'amplifier les saturations et dégrader globalement le cadre de vie. Combien peut-on rajouter d'habitants avant que cela ne craque complètement ? Aucune étude de capacité, ni d'impacts n'est indiquée. Comment gérer cette saturation ? Rien n'est dit. Les menaces évoquées précédemment ont quel poids dans cette métrique, notamment celle sur la densification de moins en moins acceptée ?

Recommandation 3 : Evaluer les impacts de la densification sur les externalités, trouver des outils de mesure, anticiper ces impacts.

2.2.2.3 Financement rénovation énergétique

Pour financer la rénovation énergétique, il serait possible de rajouter 2 étages à des bâtiments existants pour atteindre 8 niveaux (R+7) soit 24 mètres. Le PLUi prévoit 18 mètres maximum en zone U1-F et 15 mètres en zone U1-F-1. Pourquoi alors permettre 24 mètres ? Quelle est la cohérence ? Que signifie « bâtiment existant » ? Les bâtiments qui viennent d'être construits vont pouvoir passer à 24 mètres pour financer une quelconque nouvelle amélioration énergétique dans un deuxième temps ? Dans ce cas, la limitation à 18 m et 15 m est trompeuse puisqu'on pourra la dépasser. Il est en plus curieux que ce point majeur n'apparaisse qu'en fin de règlement en page 220 sans être évoqué au chapitre des hauteurs des zones U1.

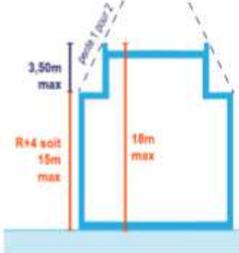
Recommandation 4 : Limiter le rajout de 2 étages pour financer la rénovation énergétique aux limites de hauteur maximum des zones U1-F, soit 18 mètres et 15 mètres pour le sous-secteur U1-F-1

Recommandation 5 : Définir clairement ce que veut dire « bâtiment existant » et poser des limites pour que cela ne soit pas un prétexte à dépasser les limites de hauteur autorisées dans une deuxième étape motivée par une performance énergétique améliorée.

2.2.2.4 Hauteur des constructions – Zone U1/ bordure zone U3

En page 83 du règlement, les hauteurs des bâtiments sont précisées en zone U1-F (Chaville) selon les règles suivantes :

- Une hauteur de façade de 15 mètres, soit R+4,
- Un niveau de couronnement présentant une pente de 1 pour 2 et une hauteur de 3,50 mètres,
- Une hauteur totale de 18 mètres, soit R+4+A ou R+4+C.



Secteur
U1-F

Soit une hauteur totale de 18m et une hauteur de façade de 15 mètres. Un décrochement de 3 mètres est demandé entre hauteur totale et hauteur de façade.

En zone U1-F-1, la hauteur totale devient 15 mètres,

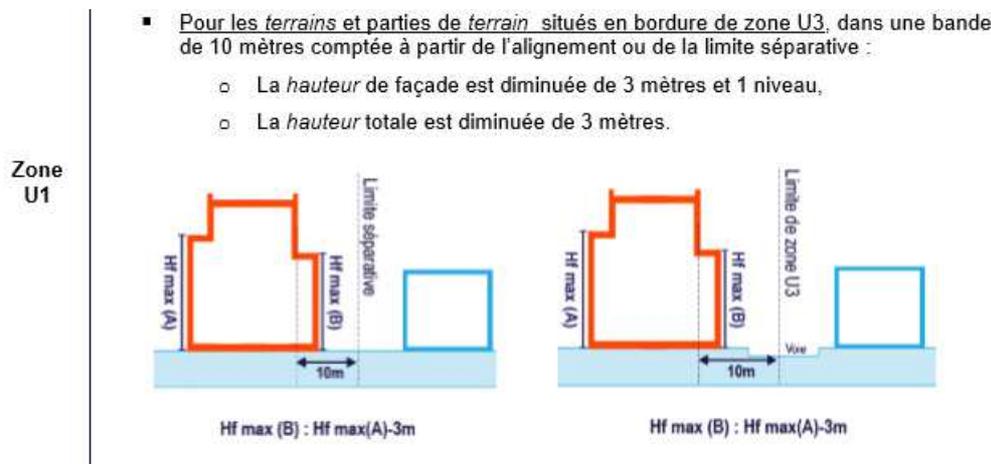
Sous-secteur U1-F-1 :

- La hauteur totale des constructions est limitée à 15 mètres, soit R+4.

Il n'est plus mentionné en zone U1-F-1 de hauteur de façade. Faut-il comprendre que cette hauteur de façade est aussi de 15 mètres ou, comme précédemment, un décrochement de 3 mètres existe entre hauteur totale et hauteur de façade, soit une hauteur de façade de 12 mètres ?

Tous les schémas montrent un décrochement. Ce qui ferait dans ce cas, si on prend la règle écrite en page 81, pour la zone U1-F-1, dans une bande de 10 mètres, une hauteur totale de 12 mètres et une hauteur de façade de 9 mètres.

Comment faut-il comprendre « 3 mètres et 1 niveau » ? Si c'est ET, cela ferait 6 mètres ? Ou est-ce 3 mètres OU 1 niveau ?



81

Recommandation 6 : Apporter des éclaircissements sur les règles de hauteur en zone U1-F1 et U1-F-1, en bordure de zone U3.

Recommandation 7 : Confirmer que la hauteur de façade en sous-secteur U1-F-1 est de 12 mètres et que la diminution de 3 mètres est à appliquer dans la bande de 10 mètres.

2.2.2.5 Filets de hauteur

Cette notion reste incompréhensible. Il est très difficile de comprendre ce que cela implique sur les hauteurs autorisées. Cela concerne t'il Chaville ?

Recommandation 8 : Rendre la notion de « filets de hauteur » compréhensible pour en mesurer les impacts. Quels sont-ils pour Chaville ?

2.2.3 Conclusion sur l'aspect « Densifier »

Le PLUi donne bien les outils pour construire et densifier. Mais il ne donne aucune métrique permettant d'avoir un état des lieux et de pouvoir contrôler. Certains de ces outils sont mal définis. L'orientation du SCoT est bien transcrite dans le PLUi **mais comment en vérifier la compatibilité puisqu'aucun calibrage n'est donné. Comment savoir où on va ?**

2.2.4 Préserver/Révéler le Patrimoine bâti

2.2.4.1 Dispositions patrimoine bâti

Le règlement sur le patrimoine protégé est un ensemble de recommandations où apparaissent très souvent le mot « harmonie », il faut respecter l'harmonie... Quoi de plus subjectif que ce mot « harmonie ». Ce mot n'est pas défini dans le lexique du PLUi. Ce qui paraît harmonieux pour l'un sera perçu comme disgracieux pour un autre. Cette recommandation n'a donc pas de valeur réglementaire et permet de laisser le « moche » prendre pied sous couvert d'harmonie. L'utilisation d'un élément de langage non opposable.

Cette photo, prise sur Salengro, montre des bâtiments pour la plupart construits récemment. Bien sûr, ce n'est pas un périmètre protégé, mais pour autant, ce seront les mêmes responsables qui jugeront de l'« harmonie » d'une réalisation avec l'existant dans le cadre de ce PLUi dans un périmètre protégé. Cet exemple montre bien le côté aléatoire de la notion d'harmonie. Cela reste au

signataire des permis de construire de juger, juge et partie dans certains cas. Ce n'est pas équilibré et ne donne aucune garantie d' « harmonie »



Carrefour Salengro / Résistance / Anatole France

Certaines villes font appel à une autorité compétente et indépendante des services de l'Urbanisme pour juger de l'harmonie d'une construction par rapport à l'existant. L'intérêt du SPR était justement d'avoir l'avis d'un Architecte des Bâtiments de France pour juger de l'harmonie ou non d'une construction. Le SPR n'a pas été retenu et cette notion d'autorité indépendante n'a pas été reprise.

Une charte architecturale et paysagère servira de base à cette autorité indépendante. Elle lui servira d'outil pour juger de cette harmonie. C'est un outil qui aide à définir des critères « d'harmonie » mais le jugement de l'autorité extérieure reste nécessaire.

Recommandation 9 : Identifier dans le PLUi le recours à une autorité indépendante pour vérifier le respect de l'harmonie d'une construction.

Recommandation 10 : Intégrer dans le PLUi une charte architecturale et paysagère (idem VDA et Sèvres).

2.2.4.2 Protection architecturale d'un quartier ou d'un îlot

Des maisons, immeubles, ensembles à valeur patrimoniale sont identifiés. Des quartiers, des îlots dans Chaville n'ont pas réellement de valeur patrimoniale, pour autant ils participent au cadre de vie, à la vie de quartier, à la personnalité de la ville et méritent à ce titre que l'on s'y intéresse et qu'on les valorise. Il ne faudrait pas que ces ensembles par des démolitions/reconstructions, ajouts, modifications au fil du temps perdent l'intérêt décrit sous couvert d'harmonie moche et la banalisation. Aucune politique d'ensemble n'est indiquée pour cela, rien n'est identifié pour éviter une dégradation progressive ni inversement pour une amélioration progressive. Le SPR aurait permis de traiter ce point. Il a été rejeté mais ce point n'a pas été repris.

Recommandation 11 : Définir des règles qui tirent progressivement vers le haut l'ensemble des quartiers de Chaville, à valeur patrimoniale ou non.

2.2.4.3 Cahier des patrimoines bâtis protégés

C'est une liste de maisons avec quelques ensembles identifiés. Mais on ne comprend pas la logique de ces choix ni leur cohérence.

Ainsi des maisons sont listées en éléments isolés. Certaines, visiblement bâties à l'époque par le même constructeur sur des plans similaires, sont protégées alors que leurs jumelles ne le sont pas. Pourquoi ? Certaines maisons, certes de valeur patrimoniale, sont protégées alors que d'autres plus belles encore ne le sont pas. Pourquoi ? Quelle est la logique qui a sous-tendu ce choix ? Un choix de réserve de foncier ?

Quelques exemples ci-après qui n'ont rien d'exhaustifs :

<p>Maison classée « Patrimoine bâti d'intérêt »</p>	<p>Maison classée « Patrimoine bâti d'intérêt »</p>	<p>2 maisons protégées <u>4 maisons sur le même plan constructeur non protégées</u></p>	
 <p>Ave. de la Résistance</p>	 <p>Ave. Gaston Boissier</p>	<p>Maisons non protégées</p>	
	<p>Maison non protégée</p>  <p>Bld de la République</p>	 <p>Rue du Père Komitas</p>	<p>Maison non protégée</p>  <p>Rue Martial Boudet</p>
<p>Immeubles protégés ARS</p>		<p>Immeubles non protégés ARS</p>	
			

Recommandation 12 : Compléter l'inventaire bâti à préserver avec la volonté de préserver TOUT le patrimoine restant et pas en en omettant une partie.

2.2.4.4 Cahier des patrimoines bâtis protégés – suite

La protection se fait au niveau du bâtiment et non de la parcelle. On va donc se retrouver avec le cas de l'ex-Maison du célèbre peintre Dunoyer de Segonzac, avenue Ste Marie, protégée sur un jardin non protégé. Le jardin a été loti et la maison est complètement étouffée, ce qui tue la beauté de la maison et toutes les aménités qui s'en dégagent. Ce manque avait été maintes fois remonté à la municipalité qui visiblement n'en a eu cure dans ce règlement. Ce n'est pas ce qu'on peut appeler « révéler » le patrimoine mais plutôt « étouffer », action non compatible avec l'orientation du SCoT.



Maison Dunoyer AVANT /APRES

Recommandation 13 : Protéger au niveau de la parcelle et non uniquement du bâtiment.

2.2.5 Préserver/Révéler le Patrimoine naturel

2.2.5.1 Pleine terre zones U1

Le SCoT donne comme objectif de renforcer la pleine terre et de tendre vers les 30% dans les secteurs les plus imperméabilisés, c'est-à-dire pour Chaville les zones U1-F. Le règlement donne une règle par parcelle inférieure à 30% dans certaines zones et rien n'est indiqué au global pour Chaville. Où en est-on sur Chaville dans cette proportion de 30% ? On ne sait pas si on en est loin ou pas, aucune métrique n'est donnée. En tout cas, aucun plan n'est annoncé pour tendre vers cet objectif. Sur une bonne partie des zones U1, on est à 10%, au lieu des 20 % du PLU actuel. Sur certaines zones déjà bâties, on passe au-dessus des 20% actuels, mais c'est déjà bâti, donc on ne va pas changer grand-chose en réalité. Une nouvelle fois, pas de métrique donc pas d'objectif affiché et pas de contrôle possible.

Recommandation 14 : Donner le % de pleine terre actuel réel, au global des zones denses.

Recommandation 15 : Donner un plan d'action avec échéances pour tendre vers l'objectif de 30% de pleine terre en zones denses.

2.2.5.2 Pleine terre toutes zones

Le PLU actuellement en vigueur fixait un pourcentage de pleine terre à respecter en zone UA de 20% et en zones résidentielles URc de 50%. Le PLUi diminue ces pourcentages en zones fortement urbanisées, il passe souvent de 20% à 10% (comment tendre vers 30% !!!) et dans certains quartiers résidentiels de 50% à 45% ou 40% voire 35% ou 25% ! Dans quel dessein cela baisse-t-il ? **On est bien loin de l'objectif du SCoT « La nature en ville est un facteur déterminant pour une métropole attractive et vivable ».** **On est bien loin aussi des urgences climatiques qui exigent de respecter la pleine terre. En respect du SCoT, ce facteur ne serait-il pas déterminant dans ce PLUi ?**

Il ne faut pas que cette disposition soit prise pour dégager des disponibilités foncières pour urbaniser plus au détriment de la « Nature en ville », argument cher à Chaville. Ce qui serait en complète contradiction avec le SCoT.

Recommandation 16 : Ne pas descendre en dessous des seuils suivants : 50% de pleine terre en zones résidentielles, 20% de pleine terre en zones urbaines. (Pleine terre suivant définition PLUi)

2.2.5.3 Coefficient de biotope surfacique

Cette règle est incompréhensible. Pourquoi inventer une règle complexe pour en final réduire la pleine terre ?

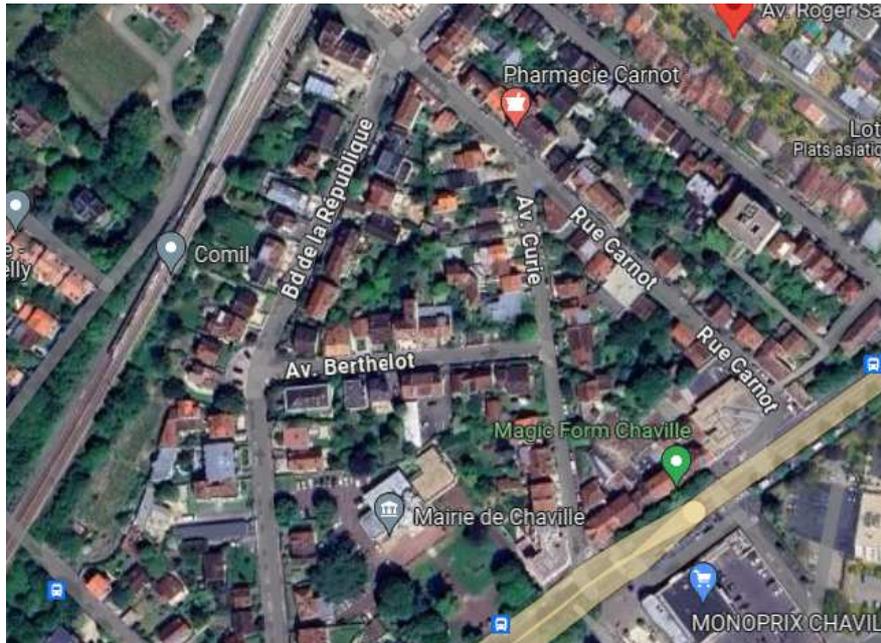
Recommandation 17 : Donner une meilleure lisibilité à la règle coefficient de biotope surfacique pour qu'on en mesure l'impact.

2.2.5.4 Coulée verte entre les 2 forêts

La coulée verte protégée dans le PLUi entre les 2 forêts est d'un minimalisme affligeant : une suite de jardinets devant les maisons de la rue Alfred Fournier. Alors qu'une vue Google montre sans difficulté qu'un périmètre compris entre les jardins derrière les maisons de la rue Alfred Fournier et les jardins derrière les maisons du Bld de la République, jusqu'au bord des voies SNCF, forme une continuité écologique intéressante. Rien n'est dit sur ce qu'il faut faire pour améliorer cette continuité et pour ne pas la détériorer. Faut-il se référer à l'OAP Continuités écologiques ? Pourquoi dans cette OAP la continuité entre les 2 forêts n'est pas clairement identifiée ? Il y a un manque avéré.

Sur le talus des voies SNCF poussent des arbres de hautes tiges et arbustes faisant un couvert végétal important pour la biodiversité. Ce patrimoine végétal n'est identifié nulle part.





Recommandation 18 : Etendre la zone de continuité de la coulée verte aux jardins entre la voie SNCF et le derrière de la rue Albert Fournier au minimum.

Recommandation 19 : Clairement identifier cette coulée verte et les talus arborés de la SNCF dans l'OAP Continuités écologiques et les règles à suivre.

2.2.5.5 Arbres remarquables

Comme pour les maisons, la liste est incomplète à 2 titres :

- 1) Il en manque de très nombreux, un exemple frappant : un tilleul magnifique à l'entrée de la Mairie, bld de la République.
- 2) Les arbres en devenir. Des arbres remarquables et repères sont listés. Ils sont soumis aux sécheresses, canicules, maladies, coup de pelleteuse malencontreux etc... Certains vont en pâtir surtout dans les contraintes climatiques fortes qui viennent. Le « stock » va donc petit à petit s'épuiser. Il est important de préparer l'avenir en listant les arbres qui sont en devenir d'être remarquables ou repères pour qu'ils ne soient pas impunément coupés ou maltraités.

Il ne semble pas non plus qu'une proposition d'essences supportant les climats à venir (canicules/sécheresses) soit proposée.

Recommandation 20 : Compléter la liste des arbres remarquables et repères en toute exhaustivité.

Recommandation 21 : Rajouter les arbres en devenir à protéger ainsi que les variétés compatibles avec le réchauffement climatique.

2.2.6 Stecal

Deux Stecal sont autorisés sur Chaville. Un Stecal est en fait une autorisation pure et simple de déboiser une partie du bois de Meudon à des fins de construction d'équipements d'utilité publique, certainement pour Chaville à des fins de Géothermie. Or le SCoT, en prescription 90, recommande de préserver les bois et forêts ! On est en pleine contradiction ! Préserver les espaces naturels d'un côté,

les raser d'un autre côté au nom de l'intérêt général. Mais l'intérêt général n'est-il pas maintenant de sauvegarder ce qu'il reste des espaces naturels ?

Recommandation 22 : Supprimer les STECAL, non-sens écologique

2.2.7 Conclusion sur l'aspect « Préserver/Révéler »

Visiblement, cet aspect n'a pas rencontré un grand intérêt chez les donneurs d'ordre et valideurs de ce PLUi. Aucune ambition pour améliorer, révéler le patrimoine bâti et naturel de Chaville n'est ressentie à la lecture des documents. La pleine terre n'est pas une priorité. Le strict minimum est fait pour dire que quelque chose est fait. Il semble bien que la volonté soit de ne pas se créer de contraintes avec les patrimoines pour pouvoir densifier plus facilement si besoin. Les orientations du SCoT ne sont pas respectées, la compatibilité entre le PLUi et le SCoT n'est pas affirmée. Sur ces points le PLUi n'est pas conforme.

3 Commentaires et recommandations spécifiques au quartier « Parc Lefebvre »



3.1 Coefficient de pleine terre

Le Parc Lefebvre est dans sa plus grande partie en zone résidentielle classée URc dans le PLU actuel.

Le pourcentage de pleine terre en URc est de 50% minimum comme indiqué en article 13.2.2.1

13.2.2. Surfaces végétalisées minimum

13.2.2.1. Dispositions relatives aux secteurs URc, URm : la surface totale végétalisée doit être au minimum de 50% de la superficie totale de l'unité foncière et être en pleine terre.

Or dans le PLUi, il n'en est plus rien. Plusieurs pourcentages sont donnés : 50%, 40%, 30%, 15%

Rien ne justifie cette dégradation dans ce quartier, surtout dans un contexte de protection de la biodiversité et de dérèglements climatiques. L'urgence climatique, la protection de la biodiversité sont déclinées à foison dans toutes les déclarations politiques y compris dans celles de la municipalité et dans ce texte, l'inverse est réglementé. Pourquoi ??



Recommandation 23 : Pour l'ensemble du Parc Lefebvre revenir à 50% minimum de pleine terre dans le respect des urgences environnementales. (Pleine terre suivant définition PLUi)

3.2 Corridor écologique

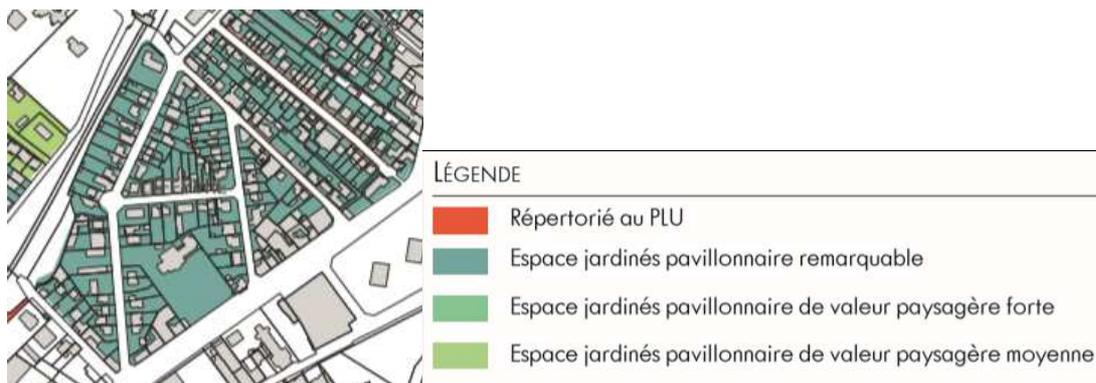
Voir précédemment sur le périmètre global de Chaville.

L'ensemble des jardins du Parc Lefebvre ont une forte valeur ajoutée dans la constitution d'un couloir écologique entre les 2 forêts ce qui conforte le point précédent. A rajouter dans l'OAP Continuités écologiques.

A Noter : Les jardins arborés du 1284 ARS qui sont dans le prolongement du mini-couloir identifié dans le PLUi sont appelés à être supprimés par un projet immobilier validé en 2023. Ce qui fait de ce mini-couloir, une mini-impasse écologique.

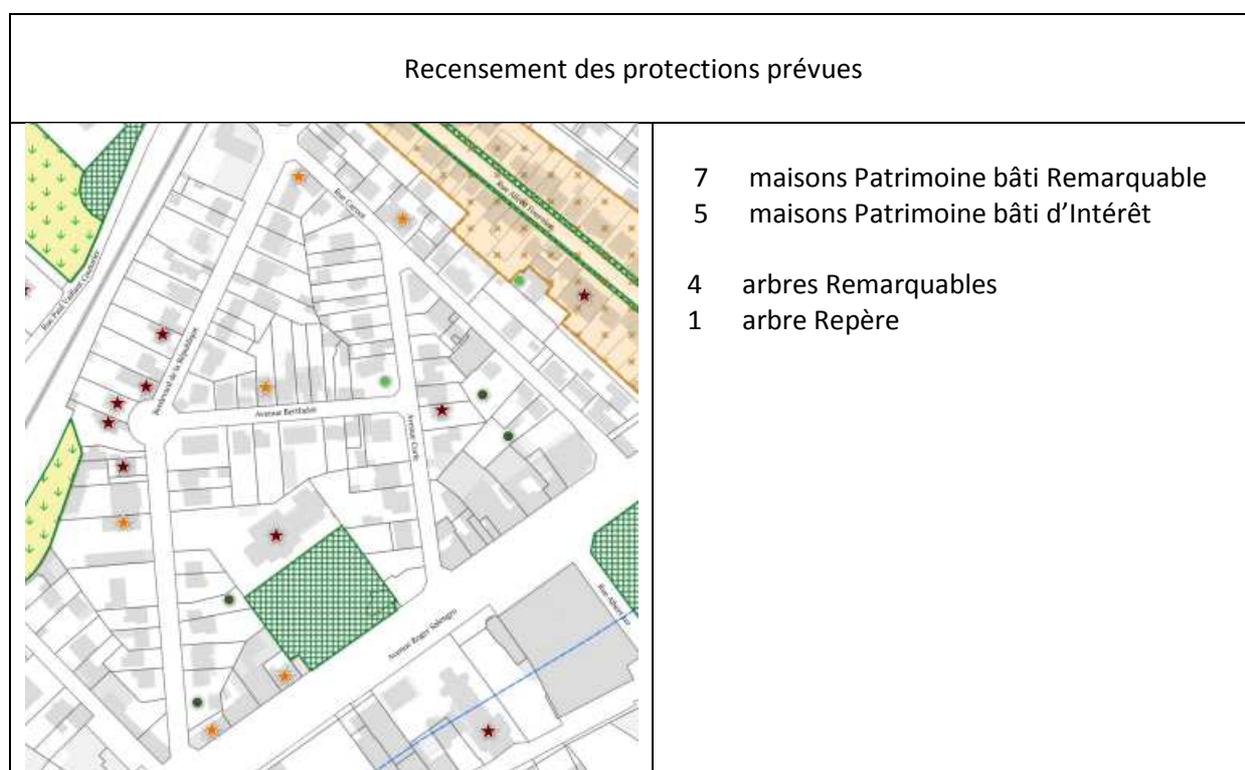
3.3 Espace jardiné pavillonnaire remarquable

C'est ainsi que le « *Diagnostic architectural, patrimonial et paysager de Chaville* », commandé par GPSO et présenté en Septembre 2021 dans le cadre du SPR, qualifie le quartier Parc Lefebvre. Cette même étude conduit à ne pas faire de SPR mais à inclure les protections dans le PLUi.



(Extrait diagnostic architectural, patrimonial et paysager de Chaville, sept2021)

Or quelles sont les protections pour le Parc Lefebvre, espace jardiné pavillonnaire remarquable ?



3.3.1 Patrimoine bâti

On peut noter qu'aucune maison n'est identifiée pour le bas du Bld de la République. C'est étrange, quelle en est la raison ?

Voici des vues de quelques maisons et immeubles du bas de ce boulevard. A noter la maison en meulière qui sert de bureaux à l'Urbanisme. Cette suite ne mérite-t-elle pas d'être protégée alors que d'autres suites de même valeur patrimoniale le sont ?



Autres maisons dignes d'intérêt :

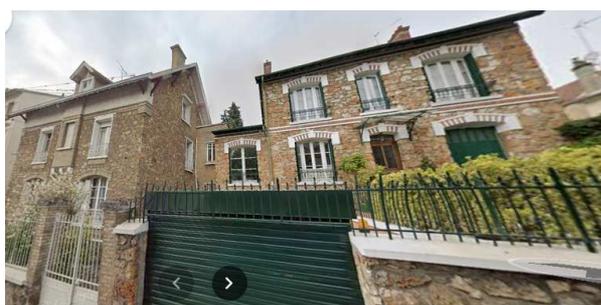
Boulevard de la République



Avenue Berthelot



Avenue Curie



Rue Carnot



Ce recensement n'est pas exhaustif. Mais il montre que nombre de maisons et d'immeubles qui ont autant, sinon plus d'intérêt, que certaines maisons et immeubles recensés dans le plan de protection, sont absentes de ce plan. Qu'elle en est la raison ?

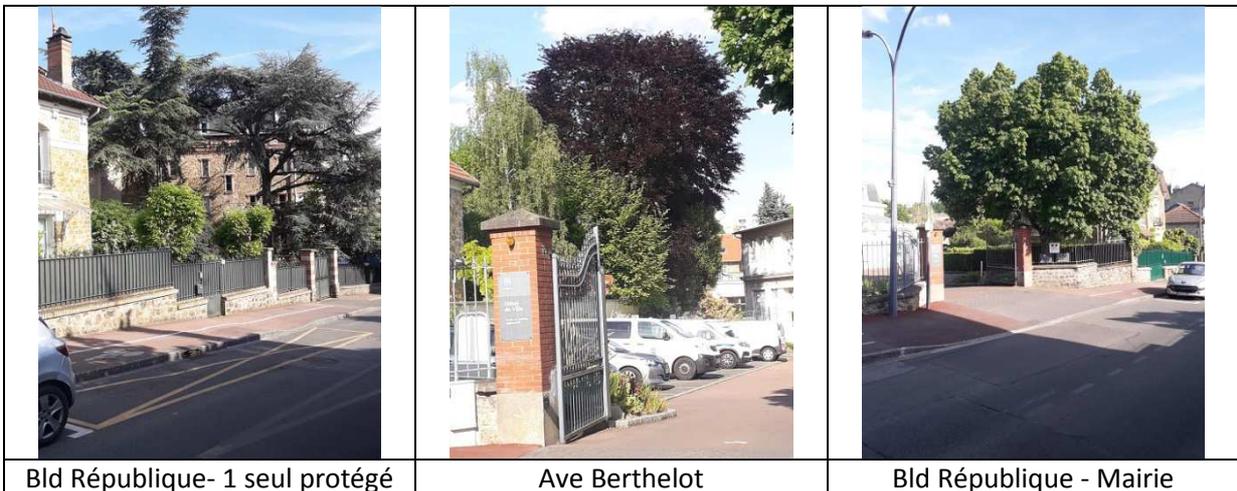
Recommandation 24 : Compléter le plan de protection du patrimoine bâti de façon cohérente sans omettre des bâtiments de valeur patrimoniale et la continuité paysagère cohérente (ancien règlement du Parc Lefebvre)

3.3.2 Patrimoine naturel

3.3.2.1 Arbres remarquables ou repères

Comme pour les maisons, l'inventaire des arbres qui méritent une protection est à moitié fait, sans aucune logique : Deux cèdres bleus de même envergure sont côte à côte, un seul est protégé. Lequel d'ailleurs on n'en sait rien.

Voici quelques arbres qui méritent attention et qui ne sont pas recensés. Recensement non exhaustif



		
Bld République - If	Rue Carnot - Conifère- Noyer	Bld République - Tilleul
		
Rue Carnot – 1 seul protégé	Avenue Berthelot	Ave Berthelot
		
Arbres remarquables en devenir	Voie ferrée	Voie ferrée

A noter, les très beaux arbres le long de la voie ferrée qui ne sont pas identifiés. On est certes dans le domaine de la SNCF, mais pourquoi protège-t-on un arbre dans un jardin privé et pas un arbre à la SNCF ? Pourquoi un arbre aurait de la valeur chez un particulier mais aucune à la SNCF ?

Pourquoi les arbres de Salengro ne sont-ils pas dans le recensement ? Parce qu'ils sont amenés à être abattus ?

Recommandation 25 : Compléter le plan de protection du patrimoine naturel de façon cohérente sans omettre des arbres de valeur ou en devenir d'être de valeur.

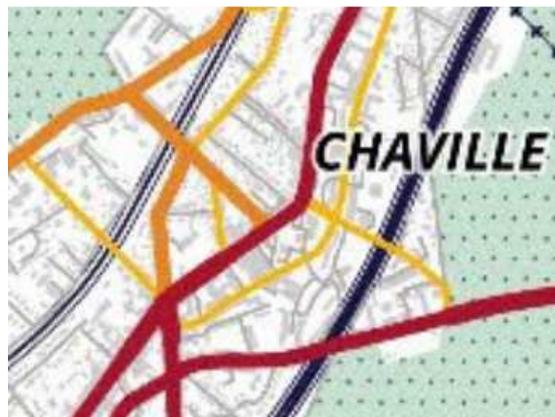
3.3.3 Conclusion sur le patrimoine bâti et naturel

L'inventaire est réduit au strict minimum. Le travail de recensement a été bâclé car visiblement ce n'est pas une priorité alors que c'est l'inverse qui devrait être. Cela donne vraiment l'impression qu'on en a mis parce qu'il faut en mettre mais pas trop quand même !

Avec les rajouts proposés, on multiplie par 3 les bâtis et arbres protégés ce qui est plus conforme à « l'espace jardiné pavillonnaire remarquable » de ce quartier.

3.4 OAP Mobilités

Le boulevard de la République et la rue Carnot sont classées en voies intercommunales.



A noter que ces voies, situées en zone pavillonnaire, sont étroites, surtout la rue Carnot. Elles ont été tracées au temps où la voiture était peu utilisée dans le parc Lefebvre (1907). Elles ne sont pas du tout adaptées au trafic actuel qui amplifie de jour en jour à mesure que les immeubles se construisent partout en petite couronne et que les conducteurs utilisent Waze pour éviter la RD910 saturée aux heures de pointe. De fait, la définition donnée dans l'OAP n'est pas en concordance avec la réalité physique du terrain.

De plus, dire qu'une voie est un réseau de liaison intercommunal, c'est une chose mais ne pas dire les actions qu'il faut envisager sur un tel réseau pour le sécuriser (« Ils accueillent une forte fréquentation piétonne, rendant souvent nécessaire un apaisement de la circulation ») en est une autre. Exemple : Pour le Bld de la République, l'Association a dû en appeler au Préfet pour que la vitesse soit contrôlée, pour que des barrières de protection soient mises, pour que le tonnage soit respecté (mais il ne l'est jamais). Une voie est intercommunale, voilà, il faut faire ça, ça et ça, le tout indiqué dans une liste validée par les autorités compétences de sécurité. Il n'en est rien. L'OAP fait un bout du chemin mais ne va pas plus loin. Or c'est ce « plus loin » qui est vécu tous les jours par les riverains et piétons.

Recommandation 26 : Définir réglementairement ce qu'il faut mettre en œuvre au minimum pour sécuriser une liaison déclarée intercommunale située en pleine zone pavillonnaire.

4 Conclusion

Le SCoT est bâti, pour ce qui nous intéresse, sur 2 jambes qui permettent normalement de tenir debout: Densifier et Protéger/Révéler.

Densifier, OUI mais...

Le PLUi réglementaire donne les outils à la collectivité pour le faire mais se garde bien de donner des métriques pour éviter tout engagement politique et tout contrôle démocratique. Il se refuse de **mesurer les impacts d'une densification continue sur la capacité des externalités à la digérer** et en final aux citoyens de la supporter. Le PLUi se base sur des **donnés INSEE de 2019** désormais anciennes au vu de l'actualité récente (covid, prix immobilier, canicules..), le rapport de présentation évoque en terme de « menaces » les évolutions sociétales (numérique, télétravail, prix immobilier, rejet densification) qui vont avoir un impact fort dans les 10 ans à venir sur la politique de la ville mais la densification se poursuit comme si ces « menaces » n'existaient pas et sans en tenir réellement compte. **Les ambitions de densification de ce PLUi vont dans le sens d'une accélération de ce qu'ils nomment « menaces ».**

Protéger/Révéler les patrimoines bâtis et naturels : NON.

Le PLUi réglementaire ne prévoit que le strict minimum sans volonté de valoriser et protéger TOUS les patrimoines qui restent, ni d'en révéler de nouveaux. L'engagement d'un règlement SPR qui finalement devait devenir règles PLUi n'est pas tenu. En ce qui concerne le patrimoine naturel, les urgences actuelles environnementales sont prises à la légère comme si elles n'existaient pas vraiment.

Ce PLUi ne marche donc que sur une jambe sans qu'on sache la pointure de sa chaussure, et donc il va nous faire progressivement et collectivement tomber.

En conclusion, les dispositions de ce PLUi ne sont pas conformes à la déclinaison du SCoT du Grand Paris et ne peuvent, dans ce cas, être appliquées sans modifications majeures.

5 Récapitulation des recommandations

Ci-après la liste des recommandations soumises à l'enquête publique sur le PLUi GPSO, soit 26 recommandations :

Recommandation 1 : Faciliter la compréhension des parties réglementaires du PLUi

Recommandation 2 : Préciser clairement par des données chiffrées sur quelles bases de construction/agrandissement de logements et d'habitants s'est construit le PLUi pour Chaville pour les 10 ans à venir et dans quelles zones ?

Recommandation 3 : Evaluer les impacts de la densification sur les externalités, trouver des outils de mesure, anticiper ces impacts.

Recommandation 4 : Limiter le rajout de 2 étages pour financer la rénovation énergétique aux limites de hauteur maximum des zones U1-F, soit 18 mètres et 15 mètres pour le sous-secteur U1-F-1

Recommandation 5 : Définir clairement ce que veut dire « bâtiment existant » et poser des limites pour que cela ne soit pas un prétexte à dépasser les limites de hauteur autorisées dans une deuxième étape motivée par une performance énergétique améliorée.

Recommandation 6 : Apporter des éclaircissements sur les règles de hauteur en zone U1-F1 et U1-F-1, en bordure de zone U3.

Recommandation 7 : Confirmer que la hauteur de façade en sous-secteur U1-F-1 est de 12 mètres et que la diminution de 3 mètres est à appliquer dans la bande de 10 mètres.

Recommandation 8 : Rendre la notion de « filets de hauteur » compréhensible pour en mesurer les impacts. Quels sont-ils pour Chaville ?

Recommandation 9 : Identifier dans le PLUi le recours à une autorité indépendante pour vérifier le respect de l'harmonie d'une construction.

Recommandation 10 : Intégrer dans le PLUi une charte architecturale et paysagère (idem VDA et Sèvres).

Recommandation 11 : Définir des règles qui tirent progressivement vers le haut l'ensemble des quartiers de Chaville, à valeur patrimoniale ou non.

Recommandation 12 : Compléter l'inventaire bâti à préserver avec la volonté de préserver TOUT le patrimoine restant et pas en en omettant une partie.

Recommandation 13 : Protéger au niveau de la parcelle et non uniquement du bâtiment.

Recommandation 14 : Donner le % de pleine terre actuel réel, au global des zones denses.

Recommandation 15 : Donner un plan d'action avec échéances pour tendre vers l'objectif de 30% de pleine terre en zones denses.

Recommandation 16 : Ne pas descendre en dessous des seuils suivants : 50% de pleine terre en zones résidentielles, 20% de pleine terre en zones urbaines. (Pleine terre suivant définition PLUi)

Recommandation 17 : Donner une meilleure lisibilité à la règle coefficient de biotope surfacique pour qu'on en mesure l'impact.

Recommandation 18 : Etendre la zone de continuité de la coulée verte aux jardins entre la voie SNCF et le derrière de la rue Albert Fournier au minimum.

Recommandation 19 : Clairement identifier cette coulée verte et les talus arborés de la SNCF dans l'OAP Continuités écologiques et les règles à suivre

Recommandation 20 : Compléter la liste des arbres remarquables et repères en toute exhaustivité.

Recommandation 21 : Rajouter les arbres en devenir à protéger ainsi que les variétés compatibles avec le réchauffement climatique.

Recommandation 22 : Supprimer les STECAL, non-sens écologique

Recommandation 23 : Pour l'ensemble du Parc Lefebvre revenir à 50% minimum de pleine terre dans le respect des urgences environnementales. (Pleine terre suivant définition PLUi)

Recommandation 24 : Compléter le plan de protection du patrimoine bâti de façon cohérente sans omettre des bâtiments de valeur patrimoniale et la continuité paysagère cohérente (ancien règlement du Parc Lefebvre)

Recommandation 25 : Compléter le plan de protection du patrimoine naturel de façon cohérente sans omettre des arbres de valeur ou en devenir d'être de valeur.

Recommandation 26 : Définir réglementairement ce qu'il faut mettre en œuvre au minimum pour sécuriser une liaison déclarée intercommunale située en pleine zone pavillonnaire.

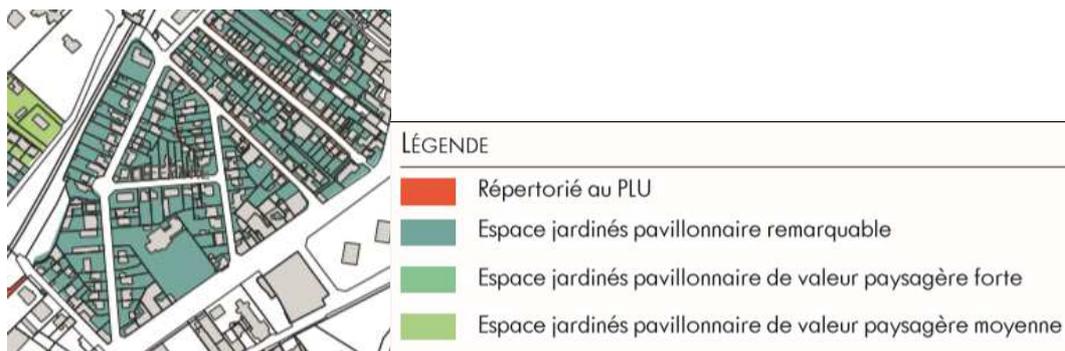
6 Annexe : Présentation de l'Association Chaville Parc Lefebvre

6.1 Un peu d'histoire

Le premier juin 1907, un cahier des charges régissant le lotissement du Parc Lefebvre a été rédigé. Les parcelles ont été vendues par MM. Roussigné et Lefebvre, propriétaires du Parc. D'une surface de 46 895 m² (voies comprises), il est limité par le devant par la grande rue (av. Salengro), au fond par le chemin de fer (rive droite), d'un côté par l'avenue Carnot et de l'autre par l'avenue de Ville d'Avray (Résistance).

La nouvelle mairie s'est installée à la Villa Lefebvre. Un îlot de 5 500 m² est réservé pour y créer un square public et une place. Un cahier des charges précis a géré le bon fonctionnement du parc Lefebvre durant 50 ans lui assurant une unité d'urbanisme.





(Extrait diagnostic architectural, patrimonial et paysager de Chaville, sept2021)

6.3 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.

L'augmentation accélérée du nombre de logements ces dernières années ont forcément un impact fort sur ces trois priorités et rendent la raison d'être de l'Association encore plus prégnante.

	1968	1975	1982	1990	1999	2009	2014	2020
Evolution Nbr logements à Chaville (données INSEE)	6 119	7 575	7 609	8 027	8 520	8 936	9 305	10 047