



P
arc
L
efebvre

Association Chaville Parc Lefebvre

7, Boulevard de la République
92370 CHAVILLE

<http://parclefebvre.pagesperso-orange.fr>

RECOURS GRACIEUX

Immeuble

41 Boulevard de la République

92370 CHAVILLE

Numéro de dossier : PC 092 022 18 00024

Demandeur : SA d'HLM ICF LA SABLIERE

Permis délivré le 25 janvier 2019 par Christophe Tampon-Lajarriette

Table des matières

1. Rappels	3
➤ Le Parc Lefebvre	3
Son histoire.....	3
Quelques maisons du boulevard de la République	3
➤ L'Association Chaville Parc Lefebvre	4
L'association	4
Quelques actions majeures de l'association concernant le Boulevard de la République.....	4
2. L'existant au 41 Boulevard de la République.	5
3. Le projet du 41 boulevard de la République : ses manques	6
➤ Le permis de construire.....	6
➤ L'insertion du projet dans son environnement.....	6
➤ L'alignement avec les bâtiments existants.....	8
Ce que montre le dossier de permis de construire	8
Ce que dit le PLU	10
4. Le projet de classement des coteaux.....	12
➤ Rappel des différentes étapes dans le temps	12
➤ La prise en compte de cette protection dans le projet	12
5. Conclusion	14
6. Annexes	15
Annexe 1 : Accord sur permis de construire	15
Annexe 2 : Courrier à la Municipalité du 25 Mars 2011.....	17
Annexe 3 : Courriel à la Municipalité du 19 décembre 2018.....	19
Annexe 4 : Réponse de la Municipalité du 10 janvier 2019	19
Annexe 5 : Courriel adressé à la Municipalité le 17 janvier 2019	20

1. Rappels

➤ Le Parc Lefebvre

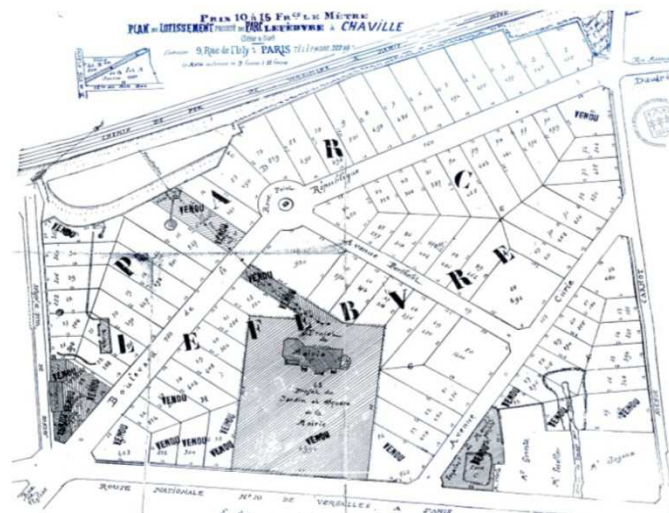
Son histoire

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).

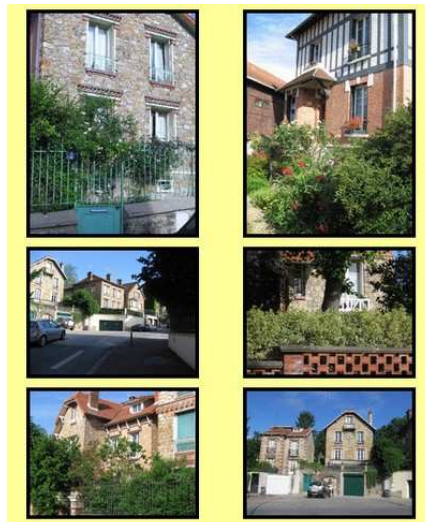
La nouvelle mairie s'est installée à la Villa Lefebvre. Un îlot de 5 500 m² est réservé pour y créer un square public et une place.

Un cahier des charges précis a géré le bon fonctionnement du Parc Lefebvre durant 50 ans lui assurant une unité d'urbanisme qui reste très présente encore à ce jour.



Quelques maisons du boulevard de la République

Ce boulevard possède une harmonie architecturale, majoritairement basée sur la pierre meulière et des alignements des deux côtés du boulevard. Le règlement du Parc en est à l'origine.



➤ L'Association Chaville Parc Lefebvre

L'association

L'association a pour but essentiel de veiller activement à la préservation du caractère résidentiel et verdoyant du quartier de Chaville correspondant à l'ancien Parc Lefebvre. Ce quartier se distingue par :

- Une dominante pavillonnaire
- La présence de nombreux espaces verts
- Une hauteur limitée des constructions qui permet aux habitants de jouir d'une clarté dans leurs logements

L'association agira principalement à représenter moralement la position de ses membres face à l'évolution urbaine du quartier :

- Projets d'urbanisme
- Projets immobiliers éventuels
- Evolution de la voirie
- Nuisances liées au trafic automobile

Siège social : 7 boulevard de la République, Chaville

Parution au journal officiel du 26 novembre 1998

Quelques actions majeures de l'association concernant le Boulevard de la République

13, Boulevard de la République

Un permis de construire a été déposé en 1998 pour 2 immeubles au 13, boulevard de la République, dont un de 18 m de hauteur. Cet endroit était utilisé comme parking pour les agents municipaux. L'association, créée à cette occasion, a déposé un recours au tribunal administratif en se faisant aider du Cabinet Huglo Lepage.

Le 10/12/99, le tribunal a annulé le permis de construire.

Un ensemble limité à un immeuble de 12 m et à 2 maisons a ensuite été construit.

L'association et les riverains ont aussi œuvré fortement pour que l'immeuble s'intègre harmonieusement dans le boulevard ce qui n'était pas prévu à l'origine du second projet.



(Le 13 avec son revêtement de façade rappelant la meulière)

8, Boulevard de la République

Un immeuble devait remplacer cette meulière appelée à la démolition. L'action de Chaville Parc Lefebvre a permis de préserver cette maison qui est devenu, grâce à la nouvelle municipalité de l'époque, le bureau de l'Urbanisme de Chaville.



Demande de classement ZPPAUP (AVAP)

L'association, par courrier daté du 25 mars 2011 (voir annexe 2), a demandé à la Municipalité de créer une ZPPAUP pour protéger notre quartier. Ce courrier joint en annexe est resté sans réponse.

Demande de classement AVAP (SPR)

L'association, par courriel daté du 19 décembre 2018, a demandé à la Municipalité de créer une AVAP (devenu SPR) pour protéger les zones résidentielles. Réponse reçue de la Mairie le 10 janvier 2019 annonçant le lancement d'une procédure de classement SPR. Courriels joints en annexe 3 et 4

2. L'existant au 41 Boulevard de la République.



(photo extraite du dossier de permis de construire)

- L'immeuble actuel n'est pas en harmonie avec le boulevard au plan architectural.
- Cet immeuble (parcelle 529) est en alignement avec les bâtiments précédents (39 : parcelle 530, 37 : parcelle 531...).



Extrait plan cadastral

3. Le projet du 41 boulevard de la République : ses manques

➤ Le permis de construire

Le permis PC 092 022 18 00024 a été accordé le 25 janvier 2019 par M. Tampon-Lajarriette, en délégation de M. le Maire de Chaville et affiché le 1^{er} février 2019. L'accord est présenté en annexe 1.

➤ L'insertion du projet dans son environnement

Le dossier de permis de construire présente deux perspectives d'insertion du projet dans son environnement.

- Une vue à partir de la rue Martial Boudet



- Une vue à partir du pont SNCF rue Carnot



Cependant, il ne présente aucune perspective vue du Boulevard de la République en venant du bas du boulevard, en direction de la gare rive droite.

On ne peut donc pas avoir une vision simple de l'intégration de ce bâtiment avec ceux qui sont proches dans ce boulevard.

L'article R*431-10 du code de l'urbanisme précise :

Le projet architectural comprend également :

c) Un document graphique permettant d'apprécier l'insertion du projet de construction par rapport aux constructions avoisinantes et aux paysages, son impact visuel ainsi que le traitement des accès et du terrain ;

Jurisprudence associée à l'article R*431-10 du code de l'urbanisme

Par un arrêt en date du 23 décembre 2015 (CE, 23 décembre 2015, n°393134), le Conseil d'Etat confirme que la complétude ou régularité formelle d'un dossier de demande de permis de construire doit faire l'objet d'une appréciation globale de la part du juge.

Le TGI de Pontoise avait interrogé le juge administratif sur la légalité d'un permis de construire : les requérants soutenaient que le dossier de demande était entaché d'insuffisance quant à la description de l'insertion paysagère du projet, et que l'autorisation avait par conséquent été adoptée à l'issue d'une procédure irrégulière.

Le Conseil d'Etat a profité de cette affaire pour formaliser un principe déjà reconnu par une jurisprudence constante : celui selon lequel une insuffisance ou une lacune du dossier de demande de permis peut être compensée par les autres pièces dudit dossier (CE, 26 janv. 2015, n°362019 ; CAA Bordeaux, 3 janv. 2012, n° 11BX00191 ; CAA Nantes, 25 mars 2011, n°09NT0282 ; CAA Bordeaux, 9 déc. 2010, n° 10BX00804 ; CAA Nantes, 13 juill. 2012, n°11NT00590 ; CAA Marseille, 20 déc. 2011, n° 10MA00789).

La Haute Juridiction a ainsi dit pour droit que : « *la circonstance que le dossier de demande de permis de construire ne comporterait pas l'ensemble des documents exigés par les dispositions du code de l'urbanisme, ou que les documents produits seraient insuffisants, imprécis ou comporteraient des inexactitudes, n'est susceptible d'entacher d'illégalité le permis de construire qui a été accordé que dans le cas où les omissions, inexactitudes ou insuffisances entachant le dossier ont été de nature à fausser l'appréciation portée par l'autorité administrative sur la conformité du projet à la réglementation applicable ;* ».

En l'espèce, bien que le dossier comporte les perspectives précédemment présentées, les vues qui ont été faites ne permettent pas d'apprécier totalement l'insertion du projet dans son environnement.

Il en résulte que ces insuffisances substantielles peuvent justifier une annulation du permis de construire, selon la jurisprudence : CAA Lyon, 12 novembre 2013, n°13LY00048 ; CAA Bordeaux, 26 mars 2013, n°12BX00011 ; CAA Douai, 13 août 2012, n°11DA01185 ; CAA Bordeaux, 27 mai 2010.

⇒ **Sur ce point, le dossier de permis de construire n'est pas complet.**

➤ **L'alignement avec les bâtiments existants**

Ce que montre le dossier de permis de construire

Comme vu précédemment, la perspective manquante ne permet pas d'apprécier facilement et visuellement l'intégration avec l'existant du Boulevard de la République.

La demande de permis de construire précise :

« Le bâtiment est implanté à l'alignement de la rue Carnot et du boulevard de la République et en retrait dans le fond de parcelle...

La volumétrie a été fragmentée pour avoir une meilleure relation avec le rythme urbain du quartier. Des loggias ont été insérées au R+1, R+2, et R+3 dans la façade sur rue et à l'arrière.

Des terrasses filantes sont aménagées au niveau de l'étage d'attique en R+4 et au niveau des duplex. »

Le bâtiment est implanté à l'alignement de la rue Carnot et du Boulevard de la République, et en retrait dans le fond de parcelle. Implanté sur la limite séparative au sud et avec un recul de deux mètres par rapport à la limite légale de chemin de fer au nord.

Sur la rue Carnot et le Boulevard de la République, la façade suit le gabarit enveloppe défini par la hauteur des constructions de 16m, une partie du bâtiment le long de la rue CARNOT dépasse cette hauteur de 16 m de 2.52 m. Cette partie est édifiée selon un retrait égal à la hauteur de ce niveau, par rapport à l'alignement.

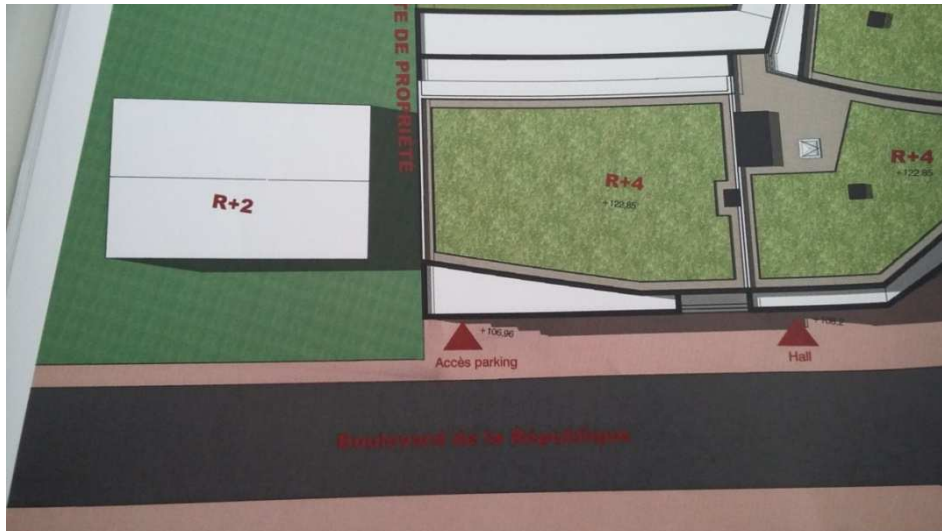
Le dépassement de la hauteur plafond de 16 m est autorisée par le PLU à l'article 10.3.6, dans la limite de 3 m de hauteur supplémentaire pour les constructions satisfaisant à des critères de performance énergétique élevée. L'attestation d'exemplarité énergétique correspondante est jointe au présent dossier.

La volumétrie a été fragmentée pour avoir une meilleure relation avec le rythme urbain du quartier. Des loggias ont été insérées au R+1, R+2, et R+3 dans la façade sur rue et à l'arrière.

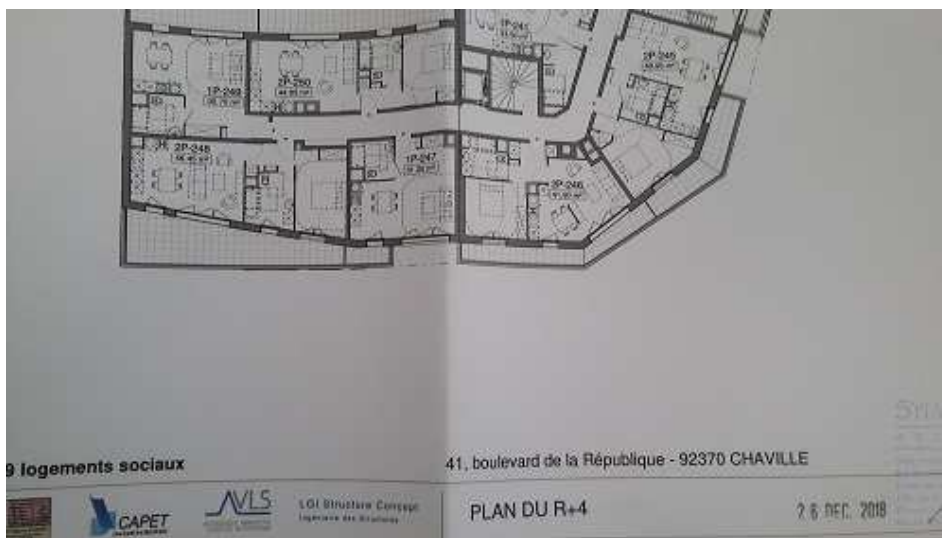
Des terrasses filantes sont aménagées au niveau de l'étage d'attique en R+4 et au niveau haut des duplex. Une terrasse similaire est prévue au même niveau en façade arrière.

Il faut prendre les plans un par un pour comprendre comment s'intègre ce projet dans l'existant du boulevard.

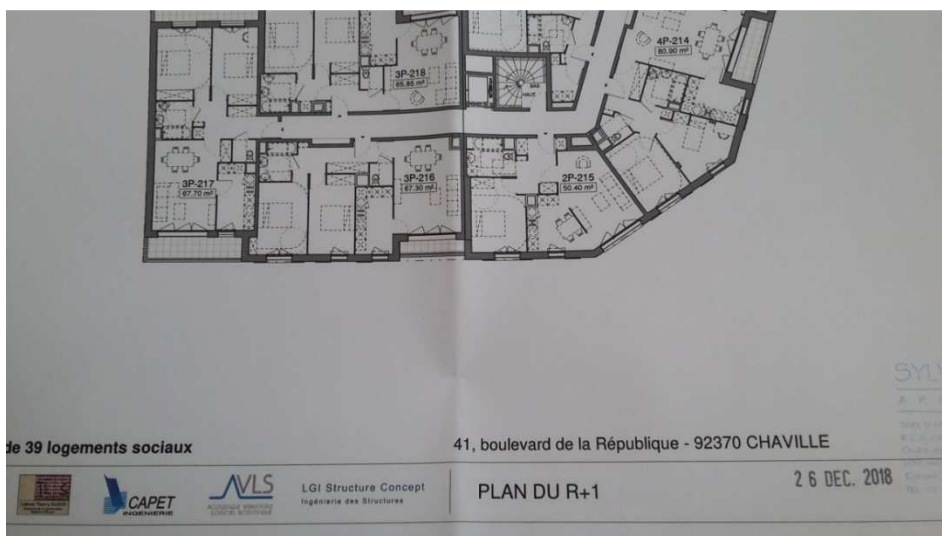
Le R+4 est bien dans la suite du bâtiment du 39 (en R+2) comme le montre le plan suivant.



Le plan de l'étage R+4 est le suivant :

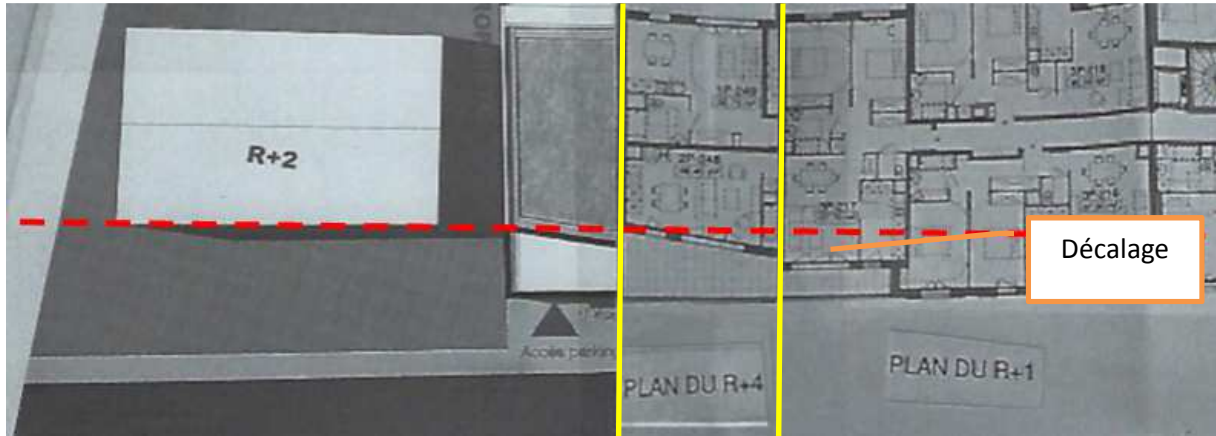


A titre d'exemple, pour les étages inférieurs : le R+1



Un montage avec découpes papiers permet de montrer que les étages inférieurs (R à R+3) ne sont pas dans un raccordement avec le 39 du boulevard, même si on ne tient pas compte des loggias.

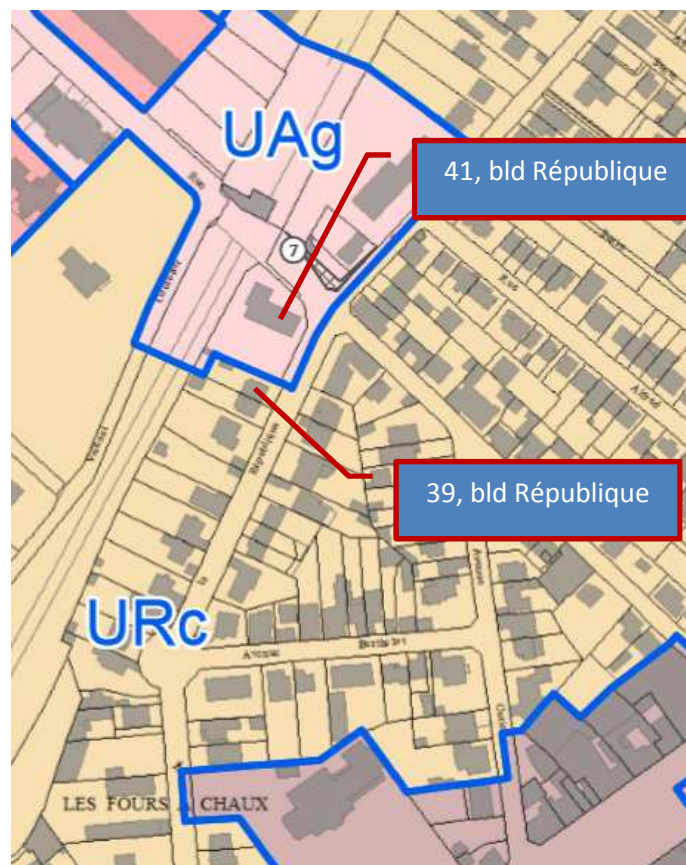
Mais cela ne peut pas s'apprécier facilement avec les plans du dossier présenté (la jurisprudence est claire sur ce point).



Ce montage permet de montrer que l'appartement du R+1 en limite de copropriété est en décalage avec l'alignement visualisé en rouge. Les étages de R à R+3 sont tous dans le même cas.

Ce que dit le PLU

Le 41 Boulevard de la République est en limite de zone UAg ; zone urbaine gare rive droite. Le 39 est en zone URc, zone résidentielle classique.



Le PLU indique pour cette zone (PLU du 15/02/2018):

ARTICLE UA-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 Dispositions générales

6.1.1 En façade sur rue, les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques et privées.

6.1.2 Toutefois, dans un souci d'intégration et d'harmonie de l'existant, il est exigé que le constructeur assure un raccordement architectural avec les bâtiments existants afin de cacher tout ou partie des pignons limitrophes, ou pour éviter de créer de nouveau pignon.

Qu'est-ce qu'un pignon ? :

Définition d'un mur pignon (extrait d'un dictionnaire d'architecture):

Dans l'acception moderne, le mur pignon souvent situé comme mur mitoyen dans les villes en opposition au mur de façade principale dans la rue, est devenu le mur ne comportant pas l'entrée. Mais il peut alors être le support d'une toiture terrasse et ne pas avoir de sommet triangulaire, avoir une gouttière s'il est sous une croupe, et avoir des fenêtres s'il n'est pas en vis-à-vis."

Cette acception moderne tend donc à qualifier de "pignon" la partie aveugle créée sur les niveaux bas (R à R+3) du futur immeuble du fait d'une implantation en limite séparative de ces niveaux.

Les plans précédemment présentés montrent que :

- Le 6.1.1 ne nous concerne pas en l'espèce.
- Le 6.1.2 demande un raccordement architectural qui n'est respecté que pour le seul R+4 (dernier étage). Il ne l'est cependant pas pour les étages inférieurs qui créent un nouveau pignon en décalage avec l'alignement qui préside pour le bâtiment proche et l'ensemble du boulevard de la République.

En effet, le raccordement proposé au R+4 est illusoire car le R+4 du 41 Boulevard de la République est nettement plus élevé (Hmax 16m) que le bâtiment au 39 Boulevard de la République en R+2, comme le montre le plan ci-dessous. Ce qui sera visuellement perceptible en montant le boulevard sera le pignon créé par les niveaux bas (R à R+3) et non le raccordement architectural au R+4, ce qu'aurait montré aisément la perspective d'insertion manquante.



⇒ **Sur ce point l'article 6.1.2 n'est pas respecté. Il s'agit bien de rectifier cette situation qui touche non seulement le voisinage mais également l'harmonie architecturale du boulevard.**

4. Le projet de classement des coteaux

➤ Rappel des différentes étapes dans le temps

1. L'association Chaville Parc Lefebvre a demandé le classement en ZPPAUP en 2011 (voir courrier joint en annexe 2) => pas de réponse obtenue.
2. En continuité, elle a demandé le classement en AVAP (SPR) des zones résidentielles (donc le Parc Lefebvre) le 19 décembre 2018 (voir courriel joint en annexe 3)
3. Monsieur le Maire a confirmé son intention de lancer une procédure de classement des coteaux, par courriel (annexe 4) adressé le 10 janvier 2018.

Par ailleurs, comme l'a annoncé le Maire lors du Conseil municipal du 10 décembre dernier une procédure en vue de la création éventuelle d'une zone de « site patrimonial remarquable » pour les coteaux de Chaville (procédure qui se substitue depuis la loi du 7 juillet 2016 à celle des AVAP, que vous évoquez dans vos vœux) est engagée en liaison avec l'Architecte des Bâtiments de France. Le prochain Conseil de GPSO – dont c'est désormais la compétence – délibérera sur le sujet.

4. Elle a demandé à la Municipalité le respect de l'harmonie architecturale pour ce projet du 41 Boulevard de la République, le 17 janvier, avec comme exemple le 13 Boulevard de la République (voir courriel joint en annexe 5) => pas de réponse obtenue
5. La qualité architecturale du Boulevard de la République, partie du Parc Lefebvre, donne toute légitimité pour que ce boulevard intègre le classement envisagé.
6. Le Permis de construire du 41 boulevard de la République a été signé le 25 janvier, donc après tous ces échanges.

➤ La prise en compte de cette protection dans le projet

Si le bas du bâtiment est en harmonie (meulière reconstituée), le reste ne l'est guère (enduit minéral neutre clair...).

La toiture terrasse est végétalisée par un système de type SOPREMA. (Les trainasses de ventilations sont prévues dans le bâtiment et non en terrasse pour libérer la végétalisation des terrasses)

2 6 DEC. 2018

Matériaux et couleurs des constructions:



La structure est prévue en béton (façades et murs intérieurs de refend)

Les façades sont conçues en harmonie avec les bâtiments avoisinants et sont habillées de matériaux nobles : pierre meulière reconstituée, zinc et un enduit minéral neutre clair – J AUX de chez JEFECO taloché fin (des témoins de façades seront présentés à la Ville pour approbation).

Le rez-de-chaussée, constituant le socle de notre projet, est traité en pierre meulière reconstituée pour faire un rappel du matériau dans le quartier.

SYLVIE SOUVET ARCHITECTE 10491 au capital de 8000 Euros – R.C.S CRETEIL 440 744 860

Sans impact majeur sur la viabilité du projet, l'Urbanisme de Chaville pouvait demander, avant d'accorder le permis, les quelques évolutions de matériaux et coloris pour mieux insérer le bâtiment dans le contexte architectural du boulevard. Visiblement, cela n'a guère été fait.

En cohérence avec le projet de classement initié et pour ne pas créer un précédent qui pourrait ensuite être utilisé pour justifier d'autres écarts potentiels à venir,

⇒ **Nous restons sur notre demande de traiter les façades comme cela a pu être fait pour le 13 du boulevard.**



13, Boulevard de la République

5. Conclusion

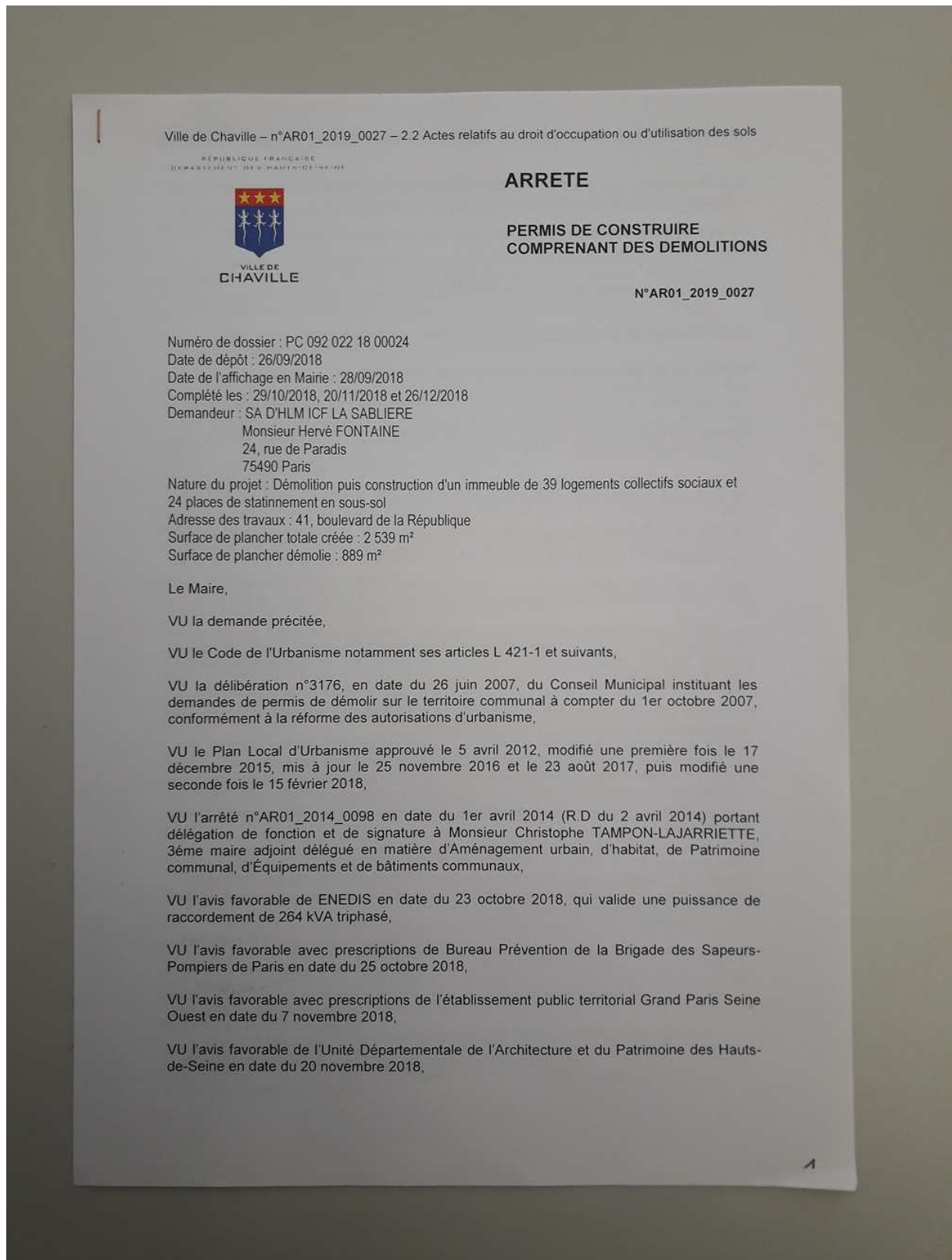
L'objet du recours gracieux porte donc sur :

- les points bloquants suivants :
 1. Dossier de permis de construire incomplet : Il manque la perspective d'insertion vue du Boulevard de la République.
 2. Non-respect du PLU : le projet ne présente pas de raccordement architectural véritable avec les bâtiments existants.

- le point d'attention majeur suivant :
 1. Non prise en compte de la volonté de classer les coteaux : l'harmonie architecturale avec l'existant n'est que partiellement traitée.

6. Annexes

Annexe 1 : Accord sur permis de construire



Ville de Chaville – n°AR01_2019_0027 – 2.2 Actes relatifs au droit d'occupation ou d'utilisation des sols

VU l'avis favorable avec prescriptions de la Direction Immobilière Ile de France Département de Gestion et Optimisation Immobilière en date du 23 novembre 2018,

VU l'avis favorable avec prescriptions de Veolia Eau en date du 17 décembre 2018,

ARRETE

Article 1.- Le permis de construire est ACCORDÉ.

Article 2.- Le dit permis fera l'objet des participations suivantes :

- Au titre de la part communale de la Taxe d'Aménagement en vertu de la délibération n°2011-104 (R.D. 13/10/2011) du Conseil Municipal de Chaville du 10 octobre 2011, modifiée par délibération n° DEL01_2014_0144 (R.D.16/10/2014) du Conseil Municipal de Chaville en date du 13 octobre 2014,

- Au titre de la part départementale de la Taxe d'Aménagement en vertu de la délibération n°2 du Conseil Général des Hauts-de-Seine du 29 avril 2011,

- Au titre de la part régionale de la Taxe d'Aménagement en vertu de la délibération n°CR 117-11 du Conseil Régional d'Ile de France du 17 novembre 2011,

- Au titre de la Participation pour le Financement de l'Assainissement Collectif en vertu de la délibération du Conseil Communautaire de Grand Paris Seine (GPSO) selon le tarif 2019.

- Au titre de la redevance archéologique préventive. Taux : 0,40% et 0,55€ par m². (Cette disposition est applicable à l'ensemble des constructions et aménagements affectant le sous-sol, excepté celles et ceux mentionnés aux 1° à 3° et 7° à 9° de l'article L.331-7 du code de l'urbanisme.)

Le montant des versements des contributions ci-dessus précisées sera fixé ultérieurement, conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme.

Article 3.- Le projet étant situé à proximité de voies bruyantes, le pétitionnaire devra respecter l'arrêté préfectoral du 29 septembre 2000 portant classement des infrastructures de transports terrestres et prescrivant l'isolement acoustique des bâtiments dans les secteurs affectés par le bruit en application de la loi du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit.

Article 4.- Le présent arrêté est transmis au représentant de l'État dans les conditions prévues aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du Code Général des Collectivités Territoriales. Il est exécutoire à compter de sa notification et de sa transmission au représentant de l'Etat (Art. A. 424-14 du Code de l'urbanisme).



Chaville, le 25 JAN. 2019

Pour le Maire et par délégation
Christophe TAMPON-LAJARRIETTE
Maire adjoint en charge
de l'Aménagement urbain

Annexe 2 : Courrier à la Municipalité du 25 Mars 2011

Mairie de CHAVILLE
Monsieur Le Maire
1456, avenue Roger Salengro
92370 CHAVILLE

OBJET : PLU Chaville

Chaville, le 25 Mars 2011

Monsieur le Maire,

Nous vous avons écrit plusieurs fois pour avoir de l'information sur le périmètre d'études que vous deviez mettre en place pour notre quartier, le protégeant ainsi quelques temps des appétits fonciers, en attente du PLU¹. Aucune réponse ne nous est parvenue. D'autres riverains du quartier ont fait de même, sans plus de succès. La non réponse semble donc une règle commune, mais la non réponse est une réponse en soi, qui ne peut nous satisfaire, car elle est refus de partager d'autres visions que la vôtre.

Depuis, nous sommes toujours sollicités régulièrement par des promoteurs, l'appétit aiguisé par l'affairisme et peut-être par des informations que nous ignorons.

Le PLU approche, le PADD² se construit. Citons les documents de travail, disponibles sur le site de la Mairie :

(Extrait : Plan Local d'Urbanisme de CHAVILLE – PADD – TERRITOIRES SITES & CITÉS – 27 janvier 2011)

2-1 Valoriser les identités des quartiers

...

La ville « minérale » du fond de vallée et des grandes artères

...

Il convient de préserver et de réinterpréter ces caractéristiques urbaines dans le règlement du PLU, pour faire évoluer les parties déqualifiées des grandes artères et surtout faciliter l'intensification urbaine des tissus limitrophes.

...

Afin d'assurer une transition avec les quartiers résidentiels « en arrière » des grandes artères, les règles d'urbanisme seront adaptées pour que les gabarits progressivement « rejoignent » ceux de ces quartiers, pour assurer des transitions de paysages urbains.

La ville « des coteaux »

Le tissu urbain des rives droite et gauche du Ru de Marivel se caractérise par l'équilibre entre le bâti et le végétal. En effet, les coteaux sont majoritairement caractérisés par la présence d'un tissu individuel, isolé ou en bande. Le végétal est très présent, particulièrement en fond de parcelles et dans certains secteurs (Parc Fourchon), il est souvent dissimulé dans une masse végétale composée de très beaux arbres d'agrément. L'implantation des constructions se mêle de manière très diverse avec le couvert végétal, reprenant la trame des anciennes parcelles agricoles et des anciens grands domaines lotis (Parc Fourchon). Le règlement d'urbanisme devra faire perdurer cette « imbrication » entre le bâti et le végétal : le bâti est soit aligné, soit en recul par rapport à la rue ou aux limites séparatives de propriété, le végétal se greffant dans les interstices entre la rue et le premier rang de construction ou entre les limites de propriété et le bâti.

...

¹ PLU : Plan Local d'Urbanisme

² PADD : Plan d'Aménagement et de Développement Durable

Sur une carte imprécise de ce document, nous voyons que nous sommes toujours inclus dans la zone « centre ville »

Quartier Parc
Lefebvre



Sommes-nous ville minérale ou ville des coteaux ?

Nous ne voudrions pas que recommence la grande incompréhension qui s'est installée lors de la définition du POS³ et qui nous a obligés à instruire le commissaire enquêteur sur le non sens de bâtir des immeubles conséquents dans notre quartier Parc Lefebvre. Le commissaire enquêteur nous avait donné raison et le POS avait été adapté en conséquence, le meilleur exemple concret en étant le 13 du boulevard République qui a dû voir sa hauteur passer de 18 mètres à une hauteur équivalente à celles environnantes, suite à une instruction en justice pour non respect du POS.

Des non réponses, des zones d'études par vous proposées et non réalisées, des sollicitations continues immobilières, un PLU en construction, vous conviendrez que nous nous interrogeons sur ce que vous envisagez pour nous. A titre d'exemple, il pourrait être envisagé une ZPPAUP⁴ (ou désormais aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine), outil qui permet aux communes de mettre en place des mesures de protection adaptées à la diversité des caractéristiques de leur territoire, et ce indépendamment de l'existence d'un monument historique.

Bien sûr, à l'accoutumée, nous n'aurons pas de réponse, nous n'en attendons pas, nous attendons juste que notre quartier conserve son identité et sa qualité patrimoniale et ne prenne pas progressivement celles que l'on veut nous faire croire comme nouvelles et valorisées.

Nous vous prions de croire, Monsieur le Maire, en l'expression de nos salutations distinguées.

François MUREZ

Président de l'Association

Cc : Riverains du quartier « Parc Lefebvre »

Association Chaville Environnement

Territoires Sites et Cités

³ POS : Plan d'Occupation des Sols

⁴ ZPPAUP : Zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager

Annexe 3 : Courriel à la Municipalité du 19 décembre 2018

envoyé : 19 décembre 2018 à 15:16

de : "chaville.stopbeton" <chaville.stopbeton@orange.fr>

à : jj.guillet@ville-chaville.fr, b.levavasseur@ville-chaville.fr, j.bisson@ville-chaville.fr, mo.grandchamp@ville-chaville.fr, fm.pailler@ville-chaville.fr, h.panissal@ville-chaville.fr, a.tilly@ville-chaville.fr, c.tampon-lajarriette@ville-chaville.fr, a.re@ville-chaville.fr, h.lievre@ville-chaville.fr, m.bes@ville-chaville.fr, a.brossollet@ville-chaville.fr, g.cothenet@ville-chaville.fr, jp.bouniol@ville-chaville.fr, a.victor@ville-chaville.fr, a.kalayjian@ville-chaville.fr, o.devarine-bohan@ville-chaville.fr, b.pradet@ville-chaville.fr, s.lebas@ville-chaville.fr, p.gosset@ville-chaville.fr, al.mesadieu@ville-chaville.fr, a.duchassaing@ville-chaville.fr, l.delprat@ville-chaville.fr, n.nicodeme-saradjian@ville-chaville.fr, j.fournier@ville-chaville.fr, e.ikabanga@ville-chaville.fr, c.griveau@ville-chaville.fr, d.ernest@ville-chaville.fr, t.besancon@ville-chaville.fr, m.petirot@ville-chaville.fr, c.lime-biffe@ville-chaville.fr, n.tardieu@ville-chaville.fr, m.couteaux@ville-chaville.fr

cc : pc.baguet@mairie-boulogne-billancourt.fr, andre.santini@ville-issy.fr, denis.larghero@mairie-meudon.fr, bernard.gauducheau@iledefrance.fr, mairiedemarnes@wanadoo.fr, mairie@ville-sevres.fr, patrick.ollier@mairie-rueilmalmaison.fr, Jacques.Maire@assemblee-nationale.fr, cbenilan@wanadoo.fr, contact@associations-patrimoine.org, contact@sppef.org

objet : CHAVILLE Collectif STOP BETON (4)

Mesdames, Messieurs,

Nous en sommes maintenant à 800 signatures (électronique et papier). Et ce n'est pas près de finir.

Il n'est maintenant plus possible de se détourner en haussant les épaules.

Notre page Facebook s'enrichit de témoignages de chavillois nous instruisant de leurs démêlés avec le béton. Cela devient insupportable. Des personnes hors Chaville s'intéressent de près à nos actions.

Sans attendre vos éventuelles propositions pour répondre à notre pétition, nous demandons la mise en œuvre d'une AVAP sur Chaville. Un document joint permet de vous indiquer ce que nous souhaitons. Quelques premières modifications de PLU viennent en complément. La refonte prévue du PLU vient à point pour les prendre en compte, révision du PLU et non simples modifications, il va s'en dire. Cela évitera d'entendre : « *On ne peut pas s'opposer, c'est conforme au PLU* ». Pour mémoire : l'association Chaville Parc Lefebvre avait déjà fait cette demande d'AVAP (ZPPAUP à l'époque) par courrier en date du 25/03/2011. Nous communiquons ces documents aux signataires et associations nationales de patrimoine.

Collectif Chaville Stop Béton

Annexe 4 : Réponse de la Municipalité du 10 janvier 2019

Madame, Monsieur,

Nous avons bien reçu votre message de vœux pour 2019, et vos propositions et suggestions pour la protection du caractère résidentiel et convivial de notre commune, et nous vous en remercions.

A notre tour, nous vous adressons les meilleurs de la municipalité et de toute l'équipe municipale pour cette nouvelle année, pour vous même, ceux qui vous sont chers, et pour le bien commun qu'est notre territoire communal.

Nous vous remercions pour vos propositions et pour le travail que vous avez conduit, en nous suggérant notamment la création d'une AVAP.

Vos préoccupations rejoignent pleinement les objectifs de la municipalité.

Comme vous ne pouvez pas l'ignorer, les objectifs du PADD et du règlement d'urbanisme qui fondent le PLU adopté en 2012 ont été mises à mal par l'évolution de la législation nationale : suppression par la loi ALUR des COS dans tous les PLU (un COS de 0,4 participait notamment à la protection du caractère pavillonnaire des coteaux) ; autorisation de surdensité pour les immeubles collectifs « HQE » (tous les nouveaux programmes de construction le sont désormais), etc. Aujourd'hui on doit par ailleurs s'inquiéter des conséquences du futur Plan métropolitain de l'Habitat (contre lequel la majorité municipale a voté un avis défavorable).

C'est pourquoi, sans attendre vos légitimes alertes, nous avons d'ores et déjà engagé les procédures nécessaires pour adapter notre règlement d'urbanisme et rester cohérents avec les objectifs de notre PADD.

Ainsi, une nouvelle procédure de modification du PLU est engagée (marché de désignation du bureau d'étude (AMO) en cours d'attribution) afin notamment de mieux protéger le caractère pavillonnaire des coteaux (zone UR).

Par ailleurs, comme l'a annoncé le Maire lors du Conseil municipal du 10 décembre dernier une procédure en vue de la création éventuelle d'une zone de « site patrimonial remarquable » pour les coteaux de Chaville (procédure qui se substitue depuis la loi du 7 juillet 2016 à celle

des AVAP, que vous évoquez dans vos vœux) est engagée en liaison avec l'Architecte des Bâtiments de France. Le prochain Conseil de GPSO – dont c'est désormais la compétence – délibérera sur le sujet.

Ainsi, au cours des prochains mois, ces deux procédures feront l'objet de concertations et de deux enquêtes publiques au cours desquels tous les Chavillois seront appelés à se prononcer.

Dans ce cadre, nous serons bien entendu très attentifs aux propositions et contributions de votre collectif. Et à cette fin, il serait d'ailleurs utile que vous vouliez bien nous communiquer les noms et coordonnées de vos porte-paroles.

En vous renouvelant tous nos vœux pour 2019,

Le Maire de Chaville et la municipalité

Annexe 5 : Courriel adressé à la Municipalité le 17 janvier 2019

envoyé : 17 janvier 2019 à 15:34

de : parc-lefebvre92 <parc-lefebvre92@orange.fr>

à : c.tampon-lajarriette@ville-chaville.fr, jj.guillet@ville-chaville.fr

cc : benoit.leothaud@culture.gouv.fr, contact@associations-patrimoine.org, contact@sppef.org, a.re@ville-chaville.fr, h.lievre@ville-chaville.fr, m.bes@ville-chaville.fr, a.brossollet@ville-chaville.fr, g.cothenet@ville-chaville.fr, jp.bouniol@ville-chaville.fr, a.victor@ville-chaville.fr, a.kalayjian@ville-chaville.fr, o.devarine-bohan@ville-chaville.fr, b.pradet@ville-chaville.fr, s.lebas@ville-chaville.fr, p.gosset@ville-chaville.fr, al.mesadieu@ville-chaville.fr, a.duchassaing@ville-chaville.fr, l.delprat@ville-chaville.fr, n.nicodeme-saradjian@ville-chaville.fr, j.fournier@ville-chaville.fr, e.ikabanga@ville-chaville.fr, c.griveau@ville-chaville.fr, d.ernest@ville-chaville.fr, t.besancon@ville-chaville.fr, m.petiot@ville-chaville.fr, c.lime-biffe@ville-chaville.fr, n.tardieu@ville-chaville.fr, m.couteaux@ville-chaville.fr, b.levavasseur@ville-chaville.fr, j.bisson@ville-chaville.fr, mo.grandchamp@ville-chaville.fr, fm.paillet@ville-chaville.fr, h.panissal@ville-chaville.fr, a.tilly@ville-chaville.fr

objet : Impacts Zones UAg Rive Droite et UA sur quartier Parc Lefebvre.

Messieurs,

Nous faisons suite à votre volonté déclarée de classer la zone UR en SPR (Site Patrimonial Remarquable), ce qui inclut de fait le périmètre de l'ancien Parc Lefebvre situé autour de la Mairie.

Nous souhaitons avoir des précisions sur les impacts prévisibles des zones UAg et UA sur notre quartier :

1) Les projets inscrits en zone UAg autour de la gare Rive Droite, décrits dans le document PLU OAP Rive Droite et qui impactent notre quartier :

a) Deux immeubles sont inscrits en R+4 à l'angle des rues Carnot, Martial Boudet et Bld de la République. Un des immeubles est dans la zone « Parc Lefebvre » en devenir de protection, l'autre en limite. Nous demandons que leur architecture soit en harmonie avec celle du Parc Lefebvre. Pour mémoire, le traitement qui a été fait au 13 du Bld de la République est un bon exemple du respect de cette harmonie (matériaux et toitures, cf. photo jointe). Notre association n'y est pas étrangère ; nous avons pu en débattre avec le promoteur et le Maire. Une architecture pseudo moderne du type de ce qui se construit un peu partout dans Chaville ne répond pas à ce critère. Que comptez-vous imposer avant tout dépôt de dossiers ?

b) Les projets de R+4 prévus dans ce document vont encore ajouter des flux automobile et de la pollution atmosphérique et sonore sur nos axes Rue Carnot, Bld de la République qui sont déjà au-delà de ce qui est admissible dans une zone pavillonnaire. Comment comptez-vous traiter ce sujet ? Quelles solutions de mobilités alternatives comptez-vous développer pour limiter ces flux ?

2) Les immeubles qui potentiellement pourraient se construire en zone UA et qui jouxteraient notre quartier :

a) Nous demandons de nouveau qu'il soit inscrit au PLU une contrainte de hauteur pour les immeubles qui seraient en proximité de maisons afin d'éviter le passage brutal de R+5 à R+1 et les problèmes d'ouvertures donnant sur les maisons de la zone UR.

b) Une harmonie architecturale est aussi à respecter concernant le choix des matériaux et des toitures.

Nous vous remercions des réponses que vous voudrez bien nous soumettre.

Bien cordialement

François Murez

Président Association Chaville Parc Lefebvre