



P_{arc}
Lefebvre

Association Chaville Parc Lefebvre

7, Boulevard de la République
92370 CHAVILLE

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

RECOURS GRACIEUX

Immeuble

1410, Avenue Roger Salengro

92370 CHAVILLE

Numéro de dossier : PC 092 022 19 10023

Demandeur : FINANCIERE D'AUJOURD'HUI

Permis délivré le 20 décembre 2019 par Christophe Tampon-Lajarriette

Table des matières

1.	Rappels	3
➤	Le Parc Lefebvre	3
	Son histoire.....	3
➤	L'Association Chaville Parc Lefebvre	3
	L'association	3
	Quelques actions majeures de l'association concernant le Boulevard de la République.....	4
2.	L'existant : le bistrot et son environnement proche	5
➤	La Mairie, bâtiment remarquable dans le règlement PLU	5
➤	Le jardin de la Mairie, espace vert protégé dans le règlement PLU	5
➤	Le bistrot de Chaville, 1410 avenue Roger Salengro.....	6
3.	Le projet du 1410 avenue Roger Salengro	7
➤	Le permis de construire.....	7
➤	L'insertion du projet dans son environnement.....	7
4.	L'article R111-27 du code de l'urbanisme	8
➤	Contenu de l'article	8
➤	Son utilisation	8
➤	Sa pertinence dans le projet, objet du permis accordé en référence.....	8
	Le secteur est-il couvert par un Site Patrimonial Remarquable ?	8
	Peut-on parler du caractère ou de l'intérêt des lieux avoisinants ?	8
	Peut-on parler de site ou paysage naturel ou urbain ?	8
	Peut-on parler de perspective monumentale ?	8
5.	L'article R111-27 du code de l'urbanisme est-il bafoué ?	8
	Quelle sera la vue à partir du parvis de la Mairie ?	9
	Quelle sera la vue à partir de l'avenue Salengro?.....	9
6.	Conclusion	10

1. Rappels

➤ Le Parc Lefebvre

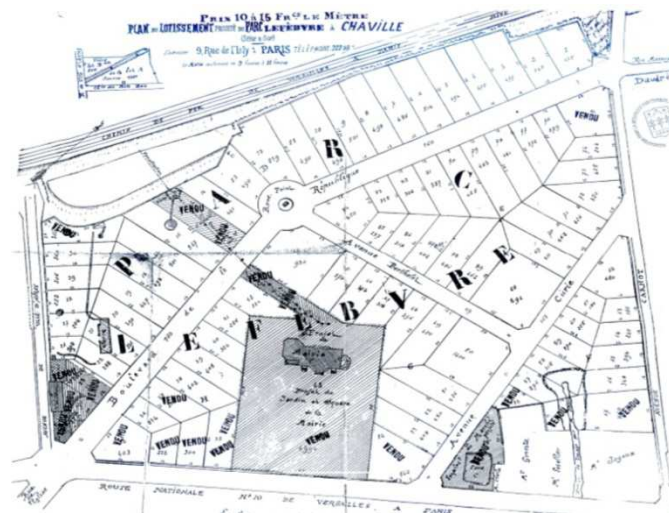
Son histoire

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.



➤ 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 devenue, grâce à la nouvelle municipalité de l'époque, le bureau de l'Urbanisme de Chaville. Le cèdre majestueux a pu être conservé. Ses racines étaient menacées par le projet. Il participe à la valeur paysagère du site de la Mairie.



Demande de classement AVAP (SPR)

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

Immeuble 41, boulevard de la République

L'association, par recours gracieux du 19 mars 2019, a demandé et justifié à la Municipalité que l'immeuble prévu à cette adresse, en architecture tertiaire incompatible avec l'environnement existant à dominante pavillonnaire en meulière justifiable d'un classement SPR, soit mieux intégré dans l'ensemble architectural du boulevard. Ce recours a été totalement rejeté sans la moindre considération des arguments avancés.

2. L'existant : le bistrot et son environnement proche

➤ La Mairie, bâtiment remarquable dans le règlement PLU

Annexe du PLU de Chaville : Liste des bâtiments remarquables et arbres protégés.

Bâtiment remarquable à surveiller :

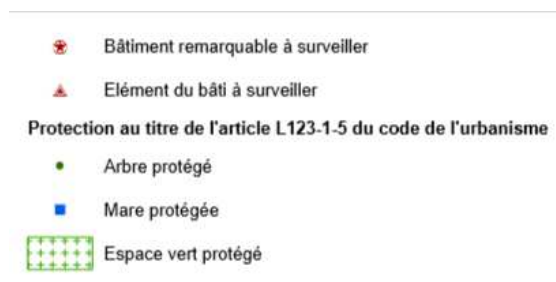
Extrait :

Nom	N° voirie	Adresse	Rubrique
22 AC482	1456	AV ROGER SALENGRO	Demeures seigneuriales, Pavillons princiers, Folies, Maisons de plaisance

Chaville possédait des éléments de patrimoine bâti et naturel propres à la ville, à la vallée du Marivel, à la proximité de Versailles, à l'architecture des banlieues parisiennes. Au fil des ans, ces éléments ont été progressivement remplacés, et surtout ces toutes dernières années, par des architectures hétérogènes dites modernes, d'une grande banalité ôtant toute personnalité à la ville. Le bâtiment remarquable occupé par la mairie est l'un des derniers vestiges de l'âme chavilloise. Donc plus que le surveiller, il faut le préserver, dans son bâtiment mais aussi dans son environnement.

➤ Le jardin de la Mairie, espace vert protégé dans le règlement PLU

Annexe du PLU de Chaville : Plan du Patrimoine architectural et paysager



A noter que si le jardin de la Mairie est protégé, les arbres du jardin privé derrière le bistrot participent et renforcent l'intérêt paysager du jardin municipal.

➤ **Le bistrot de Chaville, 1410 avenue Roger Salengro.**



Le Bistrot de Chaville, vue de l'avenue Salengro

Cette simple photo statique ne saurait exprimer le caractère convivial de ce bistrot tant apprécié des chavillois. Par contre, cet immeuble bas n'oblitére en rien la perspective vers la Mairie. Sans être d'une architecture remarquable, il est cependant typique de l'architecture de banlieue et en est un témoin bientôt solitaire.



Le Bistrot avec son jardin arboré, vue de la Mairie

La vue est dégagée est va au-delà de la ville vers le bois de Meudon.

3. Le projet du 1410 avenue Roger Salengro

➤ Le permis de construire

Le permis PC 092 022 19 10023 a été accordé le 20 décembre 2019 par M. Tampon-Lajarriette.

Il s'agit d'un immeuble en R+5 de 19m, en application du PLU zone UA.

Le jardin arboré de pleine terre sera remplacé par une dalle en béton recouvert d'une couche de terre.

➤ L'insertion du projet dans son environnement

Le dossier de permis de construire présente des perspectives d'insertion du projet dans son environnement, notamment :

- Une vue à partir des jardins de la Mairie



- Une vue à partir de l'avenue Salengro



4. L'article R111-27 du code de l'urbanisme

➤ Contenu de l'article

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

➤ Son utilisation

L'article R111-27 du code de l'urbanisme peut être utilisé sur l'ensemble du territoire français et ce, même si un document d'urbanisme existe, car il est de portée générale. Il peut être utilisé lors de toute décision pour une autorisation individuelle d'urbanisme, sauf dans le cadre d'un secteur couvert par un Site Patrimonial Remarquable.

Lorsqu'il n'y a pas de zones protégées au titre du patrimoine ou des sites et que l'ABF n'est donc pas consulté, l'autorité compétente (le Maire) peut potentiellement utiliser l'article R111-27 pour améliorer voire refuser la construction envisagée.

➤ Sa pertinence dans le projet, objet du permis accordé en référence.

Le secteur est-il couvert par un Site Patrimonial Remarquable ?

NON, un diagnostic paysager est prévu mais non démarré. Le projet, de plus, est en zone UA. Les projets récents réalisés et ceux déclarés en zone UA attestent que cette zone UA ne risque pas d'être un jour couverte, même localement, par une protection dans le contexte de gouvernance actuelle.

Peut-on parler du caractère ou de l'intérêt des lieux avoisinants ?

OUI, car le lieu avoisinant est un **bâtiment classé remarquable à surveiller** identifié dans le PLU de Chaville.

Peut-on parler de site ou paysage naturel ou urbain ?

OUI, car le jardin de la Mairie est inscrit comme **Espace vert protégé** dans le PLU de Chaville et à ce titre se caractérise comme paysage identifiable sortant de l'ordinaire.

Peut-on parler de perspective monumentale ?

OUI, car la vue à partir de l'avenue Salengro renforce l'effet de focalisation créant un attrait autour du bâtiment remarquable de la Mairie.

OUI, car la vue à partir du parvis de la Mairie va bien au-delà de la commune et embrasse le bois de Meudon.

5. L'article R111-27 du code de l'urbanisme est-il bafoué ?

Le projet d'immeuble relatif au permis de construire référencé porte-t-il atteinte *au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ?*

OUI, ASSURÉMENT

Quelle sera la vue à partir du parvis de la Mairie ?

Le dossier du permis se garde bien de répondre à cette question.

Aussi est-il nécessaire de faire le montage photographique suivant :



Vue actuelle en date du 4/02/2020



Montage numérique avec bâtiment prévu

- Utilisation du plan Façade Ouest- Vue jardin
- Suppression des arbres derrière le bâtiment du 3 avenue Curie

Bien sûr, ce montage numérique fera sourire les « experts » en urbanisme par son aspect rudimentaire.

Au demeurant, il montre très nettement et sans discussion possible que la vue sera totalement bouchée par cet immeuble. **Le bâtiment projeté porte donc bien atteinte au sens de l'article R111-27 du code de l'urbanisme.**

De plus, la suppression du jardin arboré de pleine terre, hébergeant des couples de tortues depuis de nombreuses années, sera une atteinte supplémentaire au paysage et à la préservation de la biodiversité, des espaces naturels, des îlots de fraîcheur ... Il est donc à noter que les nouvelles priorités qui sont désormais une dynamique forte dans la société française et qui sont encore plus prégnantes en métropoles très urbanisées ne sont pas celles de ce projet ni de leurs valideurs.

Quelle sera la vue à partir de l'avenue Salengro?

Le dossier du permis permet de répondre à cette question.



Vue actuelle en date du 12/02/2020



Perspective du dossier de permis

La comparaison des deux images permet de se rendre compte aisément que la perspective visuelle sera complètement obturée par l'immeuble. **Le bâtiment projeté porte donc bien atteinte au sens de l'article R111-27 du code de l'urbanisme.**

6. Conclusion

La Municipalité pouvait donc aisément utiliser l'article R111-27 pour refuser le permis référencé même s'il respecte le règlement PLU. **Elle ne l'a pas fait.**

Il faut donc en conclure que la préservation des derniers bâtiments significatifs de Chaville dans leur environnement paysager qui les valorisent n'est pas une priorité et n'a donc pas d'importance pour la Municipalité. La priorité ainsi actée est de totalement banaliser la ville sur cet axe dit « Voie royale ». La préservation des derniers patrimoines de la ville reste sans objet.

L'Association Chaville Parc Lefebvre, soucieuse du cadre de vie et de l'identité des chavillois, ne peut admettre ce renoncement et demande donc à la Municipalité de Chaville de revenir sur son acceptation du permis de construire de l'immeuble projeté au 1410, avenue Roger Salengro. La Municipalité peut renoncer, le code de l'urbanisme lui en donne le droit et l'amour de Chaville le devoir.