



Parc  
Lefebvre

## Association Chaville Parc Lefebvre

7, Boulevard de la République  
92370 CHAVILLE

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

# RECOURS GRACIEUX

## Immeuble

1284, Avenue Roger Salengro

92370 CHAVILLE



Numéro de dossier : PC 092 022 19 10028

Demandeur : SCCV CHAVILLE RS

Permis délivré le 13 mars 2020 par Jean-Jacques Guillet

## 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.....	3
2. L'existant .....	5
➤ Deux bâtiments et un jardin arboré.....	5
Extrait du dossier :.....	5
Photo de l'existant (vue Salengro) .....	5
Vue aérienne : .....	6
➤ Un bâtiment de caractère .....	6
➤ Un contexte climatique de plus en plus difficile .....	6
➤ Une biodiversité de plus en plus menacée .....	7
3. Les orientations politiques actuelles.....	7
➤ Le Plan biodiversité du Gouvernement.....	7
4. Législation.....	7
➤ Article R111-26 du code de l'Urbanisme.....	7
➤ Article L110-1 du code de l'environnement.....	7
➤ Article L110-2 du code de l'environnement.....	8
5. Constats.....	9
➤ L'état des lieux.....	9
➤ Les compensations .....	9
Les arbres .....	9
Les espaces naturels.....	9
6. Conclusion .....	9

# 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 m<sup>2</sup> (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 m<sup>2</sup> 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. Depuis, rien de nouveau.

### ***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.

### ***Bistrot de Chaville, Boulevard Salengro***

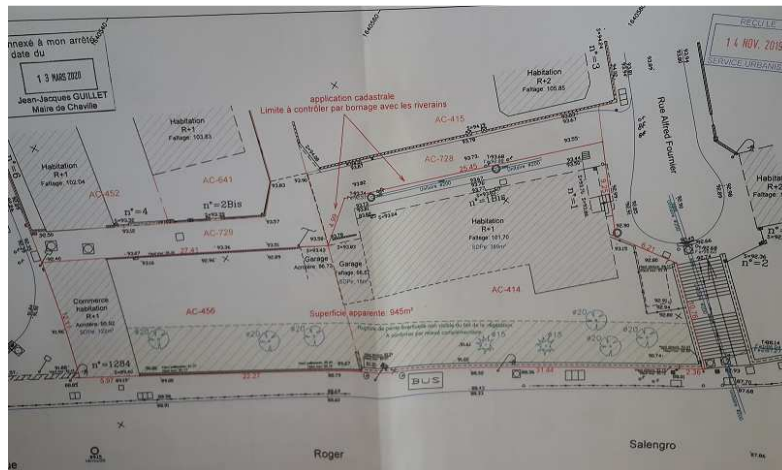
L'association, par recours gracieux du 19 mars 2019, a relevé que le permis de construire ne respectait pas l'article R111-27 du code de l'urbanisme. L'immeuble de 19m de hauteur « porte

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 ».

## 2. L'existant

### ➤ Deux bâtiments et un jardin arboré.

Extrait du dossier :



- Un bâtiment avec commerce (ancienne pharmacie Fontaine), côté rue Carnot sur parcelle AC456
- Une habitation faite de plusieurs logements, côté rue Alfred Fournier sur parcelle AC414
- Un jardin de pleine terre avec 8 arbres de hautes tiges (6 avec un tronc de 20 cm de diamètre, 2 avec un tronc de 15 cm de diamètre) entre le passage Carnot/Fournier et l'avenue R Salengro. Le jardin assure un lien entre les 2 parcelles.

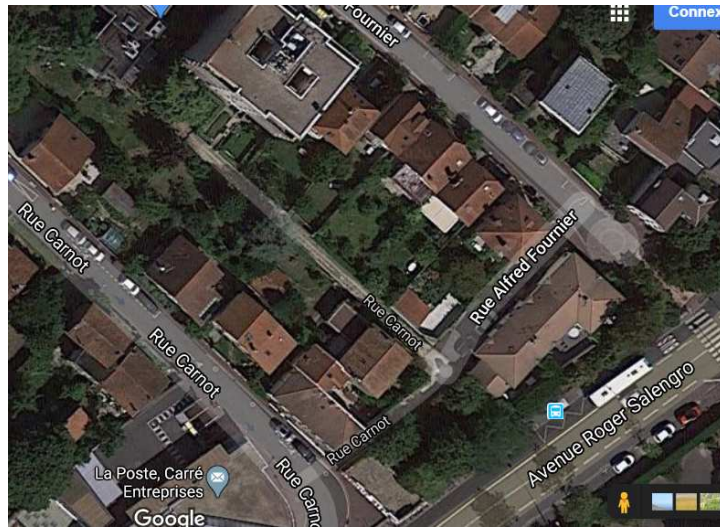
La parcelle AC456 fait 333 m<sup>2</sup> et la parcelle AC414 620 m<sup>2</sup> selon le relevé cadastral, soit un total de 953 m<sup>2</sup>. Le plan du dossier permet d'estimer la terre pleine actuelle de l'ordre de 60% (jardin arboré), soit environ 570 m<sup>2</sup>.

### Photo de l'existant (vue Salengro)



Le jardin avec ses 8 arbres représente un ensemble arboré significatif.

#### Vue aérienne :



L'ensemble du jardin avec ses 8 arbres de pleine tige, en pleine terre, est en continuité écologique avec les jardins des maisons entre les rues Carnot et Alfred Fournier, comme le montre clairement la photo aérienne.

#### ➤ Un bâtiment de caractère

L'ancienne pharmacie « Fontaine » est dans le style Art Déco. Sans être un bâtiment exceptionnel, il est néanmoins intéressant architecturalement.



#### ➤ Un contexte climatique de plus en plus difficile

Le climatologue Jean Jouzel, dont la compétence est unanimement reconnue et indiscutée, témoigne : « *Il faut s'attendre à des canicules de plus en plus intenses* » et fait le triste constat « *La ville n'est pas adaptée ni préparée au réchauffement climatique. La chaleur se stocke dans les bâtiments et les routes et se déstocke la nuit.* »

A l'échelle de la planète, il est certain qu'il fera plus chaud, les canicules seront plus fréquentes et plus intenses, les épisodes de sécheresse vont s'aggraver (Source GIEC 2013). Au-delà des risques pour la santé, le confort thermique estival pourrait se dégrader pour tous, particulièrement dans les espaces urbains sujets aux îlots de chaleur urbains.

### ➤ Une biodiversité de plus en plus menacée

L'artificialisation des sols, la suppression des continuités écologiques (trames vertes) conduit inévitablement à une perte de biodiversité en milieu urbain.

La littérature sur ces 2 sujets est abondante, connue, partagée. **Personne, aucun décideur, ne peut plus s'exonérer d'ignorer ces problématiques.**

## 3. Les orientations politiques actuelles

### ➤ Le Plan biodiversité du Gouvernement (Extrait du site du Ministère de la Transition écologique)

Dévoilé le 4 juillet 2018, le Plan biodiversité vise à renforcer l'action de la France pour la préservation de la biodiversité et à mobiliser des leviers pour la restaurer lorsqu'elle est dégradée. L'objectif est d'améliorer le quotidien des Français à court terme et de garantir celui des générations à venir.

Objectif 1.1 - Développer la nature en ville et offrir à chaque citoyen un accès à la nature

Dans les espaces urbains (villes moyennes, métropoles, etc.), la nature apporte de nombreux bienfaits et contribue à notre bien-être (lutte contre l'effet d'îlot de chaleur urbain, amélioration de la qualité de l'air, maintien des sols...). Le Plan biodiversité a pour ambition de faire de la biodiversité une composante clé de la construction de la ville de demain et de l'aménagement durable des territoires ruraux.

## 4. Législation en vigueur

Tout permis de construire doit respecter, bien sûr le PLU en vigueur, mais aussi le code de l'Urbanisme en premier lieu.

### ➤ Article R111-26 du code de l'Urbanisme

*Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L110-1 et L110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement. Ces prescriptions spéciales tiennent compte, le cas échéant, des mesures mentionnées à l'article R. 181-43 du code de l'environnement.*

### ➤ Article L110-1 du code de l'environnement

I. - Les espaces, ressources et milieux naturels terrestres et marins, les sites, les paysages diurnes et nocturnes, la qualité de l'air, les êtres vivants et la biodiversité font partie du patrimoine commun de la nation. Ce patrimoine génère des services écosystémiques et des valeurs d'usage.

Les processus biologiques, les sols et la géodiversité concourent à la constitution de ce patrimoine.

On entend par biodiversité, ou diversité biologique, la variabilité des organismes vivants de toute origine, y compris les écosystèmes terrestres, marins et autres écosystèmes aquatiques, ainsi que les complexes écologiques dont ils font partie. Elle comprend la diversité au sein des espèces et entre espèces, la diversité des écosystèmes ainsi que les interactions entre les organismes vivants.

On entend par géodiversité la diversité géologique, géomorphologique, hydrologique et pédologique ainsi que l'ensemble des processus dynamiques qui les régissent, y compris dans leurs interactions avec la faune, la flore et le climat.

II. - Leur connaissance, leur protection, leur mise en valeur, leur restauration, leur remise en état, leur gestion, la préservation de leur capacité à évoluer et la sauvegarde des services qu'ils fournissent sont d'intérêt général et concourent à l'objectif de développement durable qui vise à satisfaire les besoins de développement et la santé des générations présentes sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs. Elles s'inspirent, dans le cadre des lois qui en définissent la portée, des principes suivants :

1° Le principe de précaution, selon lequel l'absence de certitudes, compte tenu des connaissances scientifiques et techniques du moment, ne doit pas retarder l'adoption de mesures effectives et proportionnées visant à prévenir un risque de dommages graves et irréversibles à l'environnement à un coût économiquement acceptable ;

2° Le principe d'action préventive et de correction, par priorité à la source, des atteintes à l'environnement, en utilisant les meilleures techniques disponibles à un coût économiquement acceptable. Ce principe implique d'éviter les atteintes à la biodiversité et aux services qu'elle fournit ; à défaut, d'en réduire la portée ; enfin, en dernier lieu, de compenser les atteintes qui n'ont pu être évitées ni réduites, en tenant compte des espèces, des habitats naturels et des fonctions écologiques affectées ;

Ce principe doit viser un objectif d'absence de perte nette de biodiversité, voire tendre vers un gain de biodiversité ;

3° Le principe pollueur-payeur, selon lequel les frais résultant des mesures de prévention, de réduction de la pollution et de lutte contre celle-ci doivent être supportés par le pollueur ;

4° Le principe selon lequel toute personne a le droit d'accéder aux informations relatives à l'environnement détenues par les autorités publiques ;

5° Le principe de participation en vertu duquel toute personne est informée des projets de décisions publiques ayant une incidence sur l'environnement dans des conditions lui permettant de formuler ses observations, qui sont prises en considération par l'autorité compétente ;

6° Le principe de solidarité écologique, qui appelle à prendre en compte, dans toute prise de décision publique ayant une incidence notable sur l'environnement des territoires concernés, les interactions des écosystèmes, des êtres vivants et des milieux naturels ou aménagés ;

7° Le principe de l'utilisation durable, selon lequel la pratique des usages peut être un instrument qui contribue à la biodiversité ;

8° Le principe de complémentarité entre l'environnement, l'agriculture, l'aquaculture et la gestion durable des forêts, selon lequel les surfaces agricoles, aquacoles et forestières sont porteuses d'une biodiversité spécifique et variée et les activités agricoles, aquacoles et forestières peuvent être vecteurs d'interactions écosystémiques garantissant, d'une part, la préservation des continuités écologiques et, d'autre part, des services environnementaux qui utilisent les fonctions écologiques d'un écosystème pour restaurer, maintenir ou créer de la biodiversité ;

### ➤ **Article L110-2 du code de l'environnement**

Les lois et règlements organisent le droit de chacun à un environnement sain. Ils contribuent à assurer un équilibre harmonieux entre les zones urbaines et les zones rurales ainsi que la préservation et l'utilisation durable des continuités écologiques.

Il est du devoir de chacun de veiller à la sauvegarde et de contribuer à la protection de l'environnement, y compris nocturne.

Les personnes publiques et privées doivent, dans toutes leurs activités, se conformer aux mêmes exigences.



## 5. Constats

### ➤ L'état des lieux

Le dossier de permis de construire PC 092 022 19 10028 ne donne qu'une très courte description de l'environnement naturel actuel (quelques mots généraux : 8 arbres, quelques herbes...).

Il n'est fait aucun inventaire de la faune et de la flore existant sur le lieu. Un jardin de près de 600 m<sup>2</sup> avec arbres de hautes tiges d'un âge certain (troncs de diamètre 20 cm), avec herbes... donc visiblement laissé à l'improvisation de la Nature depuis plusieurs années, ne peut être un lieu mort, sans vie. La Nature s'y est forcément réinventée, faune et flore se sont invitées dans ce jardin.

De fait, la lecture du dossier de permis de construire ne peut en aucun cas permettre de juger de l'impact de ce projet sur la biodiversité et toutes ses conséquences sur l'environnement. Bien qu'on puisse déjà comprendre que passer d'environ 60% de terre pleine à 20% a un impact néfaste en termes d'îlot de chaleur, d'impact canicules, de perte biodiversité.

### ➤ Les compensations

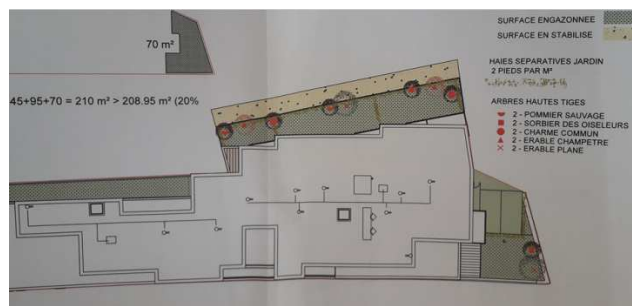
#### Les arbres

Les compensations identifiées dans le dossier du permis sont la plantation de 8 arbres de hautes tiges. Rien d'autre n'est précisé.

Le dossier mentionne que le rez-de-chaussée donnant sur l'avenue R. Salengro est une ancienne pharmacie, sur la parcelle AC 414 un ensemble d'habitations... Le géomètre relève 8 arbres de hautes tiges, pour chaque arbre présent ne pouvant être conservé, un arbre de haute tige sera replanté sur l'emprise de la future constructi...

Cependant, rien ne précise l'âge, la taille des arbres replantés. Pour mémoire, les arbres actuels font 15 et 20 cm de diamètre. Plus un arbre est mûre et plus ses capacités d'absorption du carbone sont importantes et plus la biodiversité est riche.

#### Les espaces naturels



Les espaces naturels se réduisent à des surfaces engazonnées non contiguës, donc impropres à une biodiversité « locale »

## 6. Conclusion

Le périmètre actuel dispose d'un terrain naturel conséquent, possédant de façon certaine des arbres matures et une végétation libre et devant a priori posséder une flore et une faune implantés « localement ». Il est en zone urbaine très contrainte et offre ainsi dans ce secteur un îlot naturel

propice à l'atténuation des canicules. De plus, il est en continuité écologique avec les jardins avoisinants.

Le projet proposé a donc des conséquences dommageables pour l'environnement, selon l'article R111-26 du code de l'urbanisme et les articles L110-1 et L110-2 du code de l'environnement. La suppression de ce jardin naturel est aussi en contradiction avec les objectifs mentionnés au Plan Biodiversité du Gouvernement.

Le projet ne répond pas aux compensations exigées par l'article R111-26 :

- Aucun inventaire sérieux et détaillé de la faune et de la flore « locales » n'a été réalisé
- Aucune étude d'impact n'a été réalisée sur la suppression de cet espace urbain naturel
- Aucune indication sur l'âge et la taille des arbres de remplacement n'est indiquée
- Les zones engazonnées ne sont pas contiguës et rompent toute continuité écologique
- Ces zones engazonnées ne seront jamais un refuge pour faune et flore, ni un piège « chaleur » pour les canicules
  - ⇒ Il n'est donc pas possible à la lecture du dossier de connaître la nature exacte des conséquences pour l'environnement (pas d'inventaire, pas d'étude d'impact)
  - ⇒ Les compensations sommairement indiquées ne compensent pas ce qui est connu actuellement (hors inventaire)
- ⇒ **Une décision d'autorisation ne pouvait être prise en toute connaissance de l'existant par la Municipalité car les préoccupations d'environnement définies aux articles L110-1 et L110-2 du code de l'environnement ne sont que très partiellement respectées et entachées de trop d'inconnues. De plus, le Plan Biodiversité n'est pas respecté. Ce type de décision est dans la continuité des projets sur Chaville (Projet demeure Dunoyer, Projet Bistrot de la mairie)**
- ⇒ **Il reste de plus très préoccupant que la Municipalité accepte qu'un bâtiment Art Déco soit détruit au profit d'un immeuble n'apportant aucune plus-value architecturale à la Ville.**