

Jean-Marc Bourhis
Président de l'association
219-221 rue de Versailles
92410 Ville-d'Avray

A l'attention de Monsieur Christophe Baguet
Président de Grand Paris Seine Ouest
9 route de Vaugirard
92196 Meudon cedex

Copie : **Madame Aline de Marcillac**
Maire de Ville-d'Avray

Lettre ouverte, recommandée avec AR

Ville-d'Avray, le 24 mai 2023

Objet : concertation PLUi

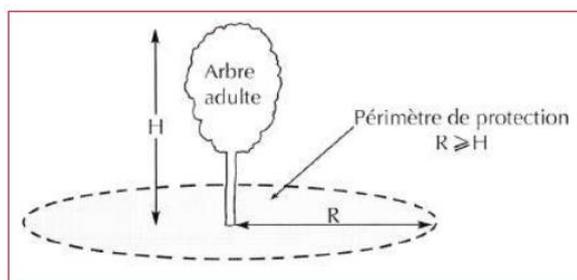
Monsieur le Président,

Notre association formule ci-après ses propositions pour le PLUi, propositions qui peuvent inspirer la partie commune du texte, mais valent en particulier pour les aspects réglementaires s'appliquant à Ville-d'Avray :

I. PATRIMOINE NATUREL

- **Arbres remarquables:**

- ✓ Rédiger une protection selon ce principe: [Mise en page 1 \(arbres-caue77.org\)](#)



Conseil du CAUE 77 : pour qu'un arbre soit protégé efficacement, il est indispensable de définir un périmètre de protection dont le rayon correspond au minimum à la hauteur de l'arbre adulte.

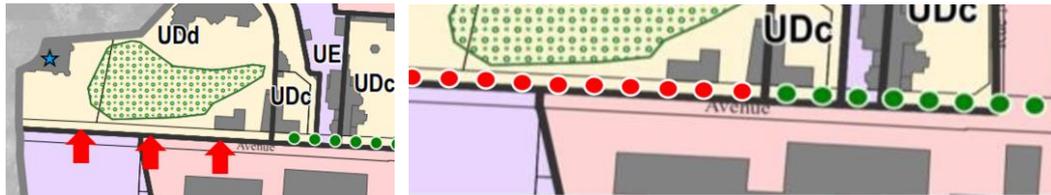
- ✓ Reporter sur le plan de zonage des 36 arbres remarquables en ville (tels qu'identifiés par le PLU actuellement en vigueur, page 112 du Rapport de présentation) :

au point de former aujourd'hui des arbres remarquables. 187 ont été recensés et identifiés par le Conseil général dans son inventaire. 123 d'entre eux ont été relevés en forêt domaniale de Fausses-Reposes, **36 dans les propriétés privées au sein de la ville.**

- ✓ Etendre la protection à la fin de l'alignement d'arbres remarquables avenue Thierry :



En rouge les arbres manquants :



- **Arbres d'intérêt patrimonial** : qu'ils soient visibles de la voie publique ou pas, de tels arbres préparent la relève des arbres remarquables lorsque les seconds disparaîtront, naturellement. C'est pourquoi il est essentiel de mettre en place, dès à présent, les conditions du bon épanouissement des arbres d'intérêt patrimonial. Exemple parmi d'autres : ce cèdre dans le haut de l'avenue Thierry :



Ce qui revient à leur faire bénéficier de la même protection que celle qui devrait s'appliquer pour les arbres remarquables.

- **Autres arbres** :
 - ✓ Maintenir la règle concernant le remplacement des arbres de haute tige en cas d'abattage (voir Règlement PLU Ville-d'Avray, article 13 page 31) :

dalle. Sauf en cas d'impossibilité technique ou si cela s'avérait incompatible avec des travaux reconnus d'intérêt général, tout arbre de haute tige abattu devra être remplacé par une essence de haute tige équivalente.

Assortir la règle des dispositions complémentaires suivantes dans une optique de renouvellement 1 pour 1 :

- La surface réservée au nouvel arbre devra correspondre au diamètre de la ramure, à l'âge adulte, de l'arbre abattu dans des conditions de croissance non contrainte. Exemple : arbre abattu d'une ramure prévisible dia 13 m = surface à réserver équivalente à un cercle de 13 m de diamètre pour le nouvel arbre ;

- La surface réservée devra elle-même être en recul d'au moins deux mètres par rapport aux constructions sur le terrain de l'arbre et aux limites de propriété, de sorte que sa ramure n'ait pas à subir d'élagages répétés, ordonnés par des habitants ou voisins gênés, hypothéquant sa pérennité.

✓ Maintenir les règles (art. 13, Règlement page 31) :

Il doit être planté au minimum 1 arbre par tranche complète de **200 m²** d'espace libre de toute construction. La circonférence minimum du tronc de ces arbres, mesurée à la plantation et à 1

La végétalisation des espaces verts doit être conçue, tant au regard de leur composition que des espèces et de la densité des plantations, en proportion avec la dimension de l'espace aménagé, en harmonie avec la construction **en prenant en compte leur développement dans le temps et leur pérennité.**

- **Barème de l'arbre** : comme cela est déjà le cas à Nantes, Angers, Marseille etc. ou chez nos voisins européens comme l'Allemagne, introduire ce barème, avec des mesures de compensation en cas d'abattage <https://www.baremedelarbre.fr/>
- **Plan de développement des arbres** de haute tige à grand développement (les seuls proposant un abri contre la chaleur) en milieu urbain : engager ce plan et l'assortir d'objectifs précis de réalisation, en s'inspirant des objectifs en matière de réalisation de logements sociaux: % d'augmentation annuelle (solde net) du nombre d'arbres de haute tige à grand développement sur la commune.

Rappel SCoT, DOO, chapitre 8 :

La préservation et la reconquête des espaces de pleine terre, la désimperméabilisation des sols et **la végétalisation** sont des objectifs majeurs notamment pour lutter contre les effets des îlots de chaleur et favoriser l'**infiltration** des eaux de pluie dans les espaces publics comme dans les parcelles privées. Chaque opération d'aménagement et projet de construction doit concourir à ces objectifs de santé publique et de qualité de vie.

- **Pleine terre** : introduire une obligation sur toutes les parcelles du centre-ville (les plus fortement imperméabilisées) pour que les projets futurs puissent accueillir au moins un arbre de haute tige, correspondant à cette définition (lexique du PLU):

Arbre à haute tige

Il s'agit d'un arbre atteignant au moins 15 m à l'âge adulte et nécessitant une superficie minimale d'espace libre de 100 m², dont au moins 20 m² de pleine terre, répartis régulièrement autour du tronc.

Rappel SCoT, DOO, prescription 86 :

P 86 La présente prescription poursuit un double objectif :

- 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.

- **Trame verte**: intégrer le tissu pavillonnaire à moins de 30% d'emprise bâtie.

Rappel SCoT, DOO, prescription 47 :

P47 Afin de préserver dans les tissus pavillonnaires les espaces non bâtis, la **pleine terre*** et la perméabilité des sols, il convient de limiter au maximum l'accroissement de l'emprise au sol.

- **Espaces Verts Protégés** : maintien de ceux existants.
- **Lisières de forêt** :
 - ✓ Le SDRIF précisant leur protection sur 50 m, cela doit être reporté dans le (ou les) Règlement(s) du PLUi.

Nous estimons non recevable l'argument de la mairie de Ville-d'Avray qui, pour s'en affranchir, argue du fait que « toutes les zones urbaines définies au PLU (...) se trouvent (...) en site urbain constitué ».

Certes, le SDRIF précise que la protection des lisières s'applique « hors site urbain constitué » (SUC).

Cependant, ce qui est présenté par la mairie comme une évidence peut être contesté : le POS ne mentionnait-il pas à 3 reprises la protection de la bande des 50 m, bien que les zones urbaines définies au PLU ne soient pas différentes? Il n'est donc pas inconcevable de réintégrer cette protection dans le texte d'autant que, par expérience, nous savons qu'elle aurait été utile dans une certaine circonstance et que, contrairement à l'affirmation de la mairie, **cette protection pourrait à nouveau servir.**

Ne pas le faire introduirait immédiatement un doute sur les intentions.

Dans un esprit de transparence et d'exercice de la démocratie il est également impératif, pour ne laisser place à aucune ambiguïté, d'illustrer le front d'urbanisation. C'est la condition sine qua non pour permettre à chacun d'apprécier cette limite et, le cas échéant, la contester.

Pour cela, reproduire le schéma ci-dessous, très clair:

[cjuris5_protection_lisières_sdrif.pdf \(seine-et-marne.gouv.fr\)](#)

Dans un souci de lisibilité et pour une meilleure information des administrés, il est fortement recommandé que sur les documents graphiques des documents d'urbanisme figurent :

- la bande d'inconstructibilité de 50 mètres ;
- l'identification des SUC.



- ✓ Corriger certaines annexes du PLU de Ville-d'Avray qui donnent des informations erronées (déjà signalé à la mairie le 5 mars 2019 par courrier recommandé avec AR): la partie orangée ci-dessous à gauche est en forêt et la bande vert sombre représentant la lisière à l'arrière est mal positionnée (PLU, OAP page 7), faisant apparaître cette parcelle orangée comme échappant au site inscrit :



- ✓ Trame brune : ajouter une prescription sur l'éclairage (pas de source de lumière directe ou indirecte forte perceptible depuis la forêt), interdire ceci :



- **Dalles alvéolées** : corriger les errements précédents concernant les dalles alvéolées considérées très abusivement dans le PLU comme l'équivalent de 70% d'espace vert, quand les études n'en donnent que pour l'équivalent de 20% en termes écosystémiques.

Nota :

- ✓ De l'aveu même des professionnels (cf. Internet) ces dalles alvéolées réclament un « arrosage quasiment quotidien » et supportent mal les « longs stationnements et les rotations intensives ».
- ✓ Dans le meilleur des cas pousse un maigre gazon sensé, donc, représenter 70% d'espace vert, considérant qu'un espace vert est souvent bien plus qu'un simple gazon, même fourni : un parterre de plantes, une haie, un bosquet etc. pouvant abriter une petite faune.

La réalité de ces dalles alvéolées est, la plupart du temps, la suivante (photos de sites professionnels) :



D'ailleurs, on peut lire sur internet (sites professionnels toujours) :

http://www.intragatine.org/paysgatine/portail2/ressources/guide-materiaux/materiaux-revetement/11-les_revetements_alveolaires-guide_materiaux_pays_gatine_2011.pdf

A noter que le fait d'enfourer des matériaux béton ou plastique (même recyclés) est **une pollution du sol**. Le maître d'ouvrage est donc invité à étudier les autres solutions possibles avant de mettre en place des dalles engazonnées : revêtement naturel comme mélange terre-pierre, stabilisé... et gestion des eaux pluviales par fossé, noue, bassin...

Globalement, il est rare que l'aspect des dalles alvéolaires soit satisfaisant. La végétation a des difficultés à survivre sans arrosage intégré et par effet de paroi qui tasse la terre et limite l'entrée de l'eau et de l'air dans le sol. Pour les alvéoles en béton, le sol « cuit » avec l'échauffement estival et la réfraction du matériau.

<https://www.ecovegetal.com/dalle-alveolee-gazon-les-7-criteres-de-choix-indispensables-pour-votre-parking/>

Avant de vous lancer dans le parking engazonné, assurez-vous qu'il pourra bénéficier par la suite d'un entretien régulier. Il doit recevoir un **arrosage quasiment quotidien** (surtout dans les zones plus arides), être tondu et fertilisé au printemps et à l'automne.

L'idée de poser une dalle alvéolée de gazon est excellente, à condition qu'elle corresponde à la réalité d'usage du parking. Pour se développer correctement, le sol engazonné doit recevoir sa dose quotidienne de lumière et, parfois, d'eau. **Il supporte mal les très longs stationnements et les rotations intensives**. Aussi, il est plutôt déconseillé de prévoir des dalles de gazon alvéolaires pour la

Au sujet de la valeur écologique de ces dalles le Gridauh précise aussi :

■ **Détermination de coefficients secondaires de valeur écologique des différents types d'espaces éco-aménageables**

- les surfaces de sol semi-perméables (on peut leur attribuer des coefficients différents selon qu'elles peuvent accueillir de la végétation – **revêtement de dalles-gazon** – ou non – revêtement de graviers) ;

Types de surfaces	Coefficient de valeur écologique
Surfaces de pleine terre	1
Surfaces de terre sur dalles de sous-sol : épaisseur supérieure ou égale à 0,80 m	0,7
Surfaces de terre sur dalles de sous-sol : épaisseur supérieure ou égale à 0,40 m et inférieure à 0,80 m	0,5
Surfaces de terre sur toiture-terrasse : épaisseur ≥ 0,30 m	0,4
Surfaces de terre sur toiture-terrasse : épaisseur supérieure ou égale à 0,10 m et inférieure à 0,30 m	0,3
Surfaces de <u>sol semi-perméables</u>	0,2

Ainsi les dalles alvéolées n'ont-elles pas du tout les mêmes vertus que les vrais espaces verts, *même sur dalle* :

- Comparé à de la terre épaisseur supérieure à 0,80 m (coefficient 0,7), leur apport écologique est **moindre de 72%**.
- Comparé à de la terre épaisseur entre 0,40m et 0,80 m (coefficient 0,5), leur apport écologique est **moindre de 60%**.

Dans tous les cas, leur comptabilisation à hauteur de 70% est très exagérée. Pour sécuriser juridiquement le PLUi nous recommandons fortement de passer de 70% à 20%. Dans le cas contraire **Dagoverana emprunterait, bien à regret, la voie judiciaire**. Ce ne serait certes pas la première fois sur ce thème : précédemment les juges avaient, de manière surprenante, écarté le moyen au motif qu'il était « dépourvu des précisions nécessaires à l'appréciation de son bien-fondé ».

Naturellement, Dagoverana apporterait toutes les précisions nécessaires dans le cadre d'une nouvelle procédure.

Maintenir l'équivalence à 70% d'espace vert serait incompatible avec le DOO du SCoT :

La préservation et la reconquête des espaces de pleine terre, la désimperméabilisation des sols et la végétalisation sont des objectifs majeurs notamment pour lutter contre les effets des îlots de chaleur et favoriser l'infiltration des eaux de pluie dans les espaces publics comme dans les parcelles privées. Chaque opération

En effet ces dalles alvéolées n'arrivent jamais en substitution de sols déjà imperméabilisés mais, dans le cadre de nouveaux projets, en lieu et place de sols qui pourraient être totalement perméables et proprement végétalisés.

- **Toitures végétalisées** : préciser la prise en compte des toitures végétalisées au titre des espaces verts. S'il s'agit de les favoriser pour des raisons environnementales, alors leur apport écosystémique doit être correctement évalué.
 - ✓ Conditionner leur prise en compte à la présence d'un substrat d'une épaisseur minimum de 30 cm pour un équivalent « espace vert » de 40% (voir ci-dessus, tableau Gridauh) et généraliser cette prise en compte pour toutes les zones;
 - La règle actuelle concernant la zone UA n'est pas satisfaisante :

Pour le site n°4 identifié par l'OAP centre-ville, les toitures terrasses végétalisées peuvent être comptées à hauteur de 50% de leur superficie au titre des espaces verts. Pour être comptabilisés, les espaces verts sur dalle ou toiture doivent avoir une épaisseur minimale de terre végétale de 30 cm pour la plantation de végétaux.
 - La règle actuelle concernant la zone UE est inacceptable (alors même qu'il s'agit d'une zone occupée par des équipements d'intérêt collectif et qui, donc, devrait être particulièrement exemplaire) :

Des espaces verts de pleine terre doivent être aménagés sur au moins 10 % de la superficie du terrain. Les toitures terrasses végétalisées peuvent être comptées à hauteur de 50% de leur superficie au titre des espaces verts de pleine terre. Pour être comptabilisés, les espaces verts sur
 - ✓ Garantir la pérennité de la végétation de ces toitures, dans le respect de l'article L 132-3 CE concernant les obligations réelles environnementales (ORE), faute de quoi leur intérêt écologique serait nul.

Là encore, nous ne saurions trop recommander de revoir la rédaction du texte pour le sécuriser juridiquement car, en l'état actuel, Dagoverana ne manquerait pas de s'y opposer.

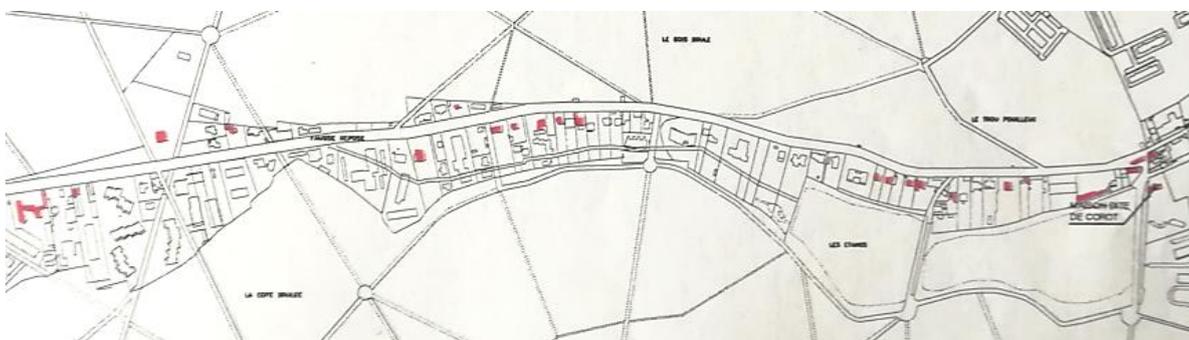
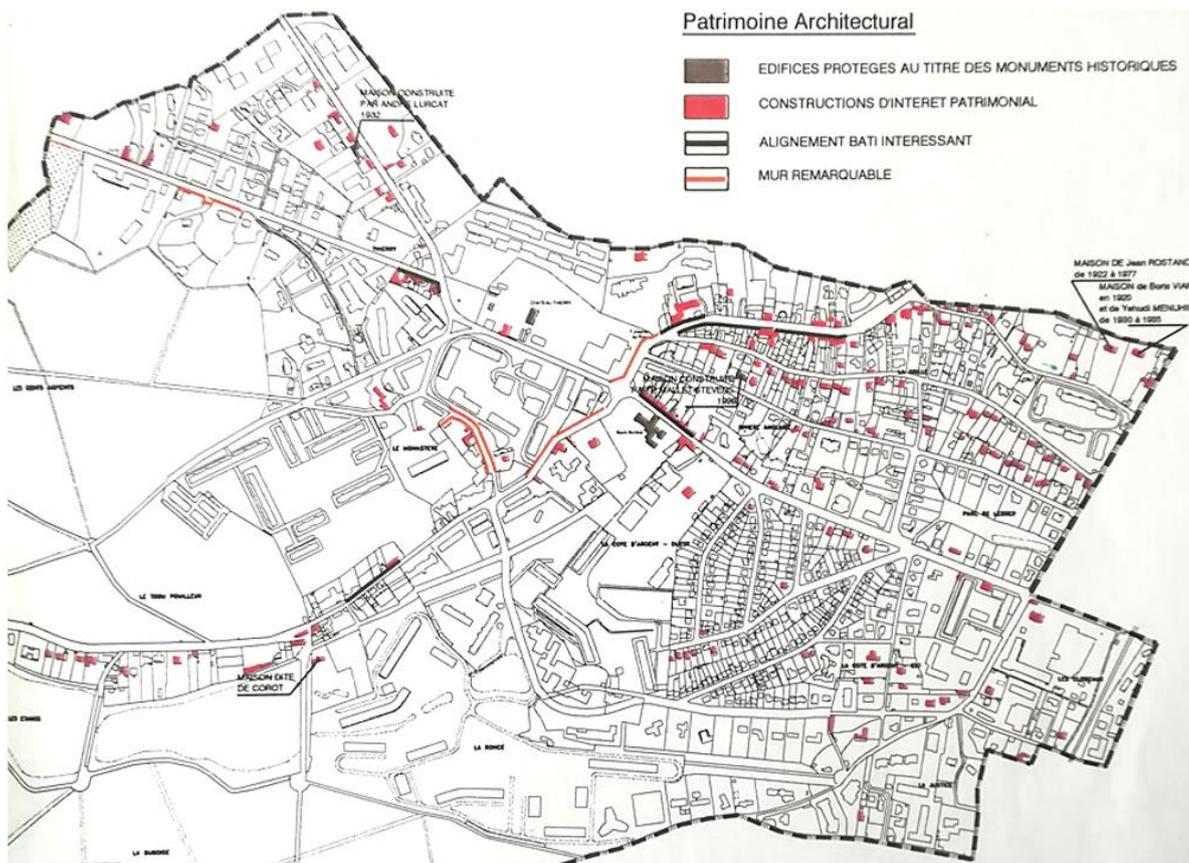
II. PATRIMOINE ARCHITECTURAL :

- **Diagnostic terrain** : nous pensons qu'un tel diagnostic de terrain n'est pas indispensable puisqu'il avait déjà été fait du temps de POS et qu'aucun patrimoine historique nouveau n'est venu s'ajouter depuis.

Le magazine de Ville-d'Avray n°355 de ce mois, page 8, précise :

Dans le cadre de l'élaboration du plan local d'urbanisme inter-communal (PLUi), les huit maires de GPSO souhaitent, au-delà de ces sites et monuments, **assurer la protection d'un patrimoine plus local**, emblématique d'une époque d'urbanisation du territoire ou d'un style architectural. Ils souhaitent également

Si l'intention est bien celle exposée dans le magazine nous suggérons, pour gagner du temps, d'inscrire comme « d'intérêt patrimonial » toutes les constructions qui étaient identifiées comme telles dans l'ancien POS de Ville-d'Avray et de se contenter d'ajouter celles qui, par extraordinaire, auraient pu échapper au recensement de l'époque. Même chose pour les alignements bâtis intéressants et les murs remarquables :



Exemple parmi d'autres d'une belle façade à protéger (223 rue de Versailles) :



- **Nous suggérons également :**

- ✓ Que soit écartée la possibilité de construction d'immeubles, à proximité immédiate des ensembles urbains et édifices remarquables, qui soient plus hauts que ces derniers ou plus rapprochés des limites, dans un souci de valorisation de ce patrimoine.
- ✓ Que soit écartée la possibilité de construction d'immeubles devant des édifices remarquables vus depuis la voie publique, édifices qui doivent - bien au contraire - être « révélés ».

Rappel SCoT, DOO, prescription 31 :

P31 Révéler, protéger les éléments constitutifs du patrimoine bâti et non bâti (patrimoine archéologique, ensembles urbains et édifices remarquables, éléments ponctuels ou pittoresques, patrimoine industriel, etc.), et les intégrer aux politiques d'aménagement et de revitalisation des villes.

- ✓ Que, sur l'ensemble du territoire de GPSO, les toits-terrasses ne puissent, pas monter aussi haut que le faîtage des toits à pente(s), de sorte que ceci soit impossible :



- ✓ Que, sur l'ensemble du territoire de GPSO et spécialement à Ville-d'Avray, les toits à la mansard (*dont l'esprit est souvent dévoyé pour faire passer des formes de toits plats*) ne soient autorisés que dans les zones où ce style architectural est historiquement prédominant (+ 30% au moins de l'architecture vernaculaire).

Cela pour éviter :

- Des pastiches regrettables (effet « Disneyland carton-pâte »);
- L'uniformisation du bâti (en effet, cette forme de toiture permettant un niveau de plus est fréquemment privilégiée par les promoteurs);
- Que les éléments constitutifs du patrimoine bâti (voire non bâti) soient étouffés par des constructions à la volumétrie inadaptée au contexte.

Toit à la mansard à Chaville :



- ✓ Que les surfaces sous auvent ou sous balcon, ne recevant pas l'eau de pluie, ne puissent être comptabilisées comme « espaces verts ».

III. LEXIQUE

- **A maintenir :**

- ***Arbre à haute tige***

- Il s'agit d'un arbre atteignant au moins 15 m à l'âge adulte et nécessitant une superficie minimale d'espace libre de 100 m², dont au moins 20 m² de pleine terre, répartis régulièrement autour du tronc.

- **A préciser :**

- ✓ Auvent : petit toit en saillie au-dessus d'une baie de porte, de fenêtre ou d'autre ouverture, il n'est pas soutenu par des poteaux.
- ✓ Toits à pente(s) / toits-terrace : il est important de conserver le distinguo actuel (PLU de Ville-d'Avray).
- ✓ Îlot bâti (le cas échéant).
- ✓ Tissu mixte (le cas échéant).
- ✓ Installation légère (le cas échéant).

Nos suggestions nous semblent incontournables pour une communauté d'agglomération qui se veut exemplaire en matière de protection du patrimoine architectural et naturel.

Vous remerciant par avance de la considération que vous voudrez bien réserver à notre contribution,

Nous vous prions d'accepter, Monsieur le Président, l'expression de nos respectueuses salutations.

A handwritten signature in blue ink, consisting of several overlapping loops and lines, set against a light blue rectangular background.

Jean-Marc BOURHIS

DAGOVERANA