

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

A l'attention de Monsieur Jean-Jacques Guillet
Vice-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 27 octobre 2023

Objet : concertation PLUi, votre courrier en date du 24 août 2023

Monsieur le Président,

En réponse à votre courrier en objet, dont nous vous remercions, nous nous permettons de réagir à nouveau.

Nous précisons qu'une réunion s'est tenue le 17 octobre dernier réunissant **madame Turro**, Directrice de l'urbanisme à GPSO, **madame Franck de Préaumont**, Adjointe au patrimoine, à l'urbanisme et au paysage à la mairie de Ville-d'Avray, **monsieur Korbi**, Responsable du service de l'urbanisme de la Ville, **madame Labouygues**, assistante urbanisme, **madame Creuchet**, Secrétaire générale de Dagoverana, architecte urbaniste et expert près la Cour d'Appel de Versailles, et moi-même.

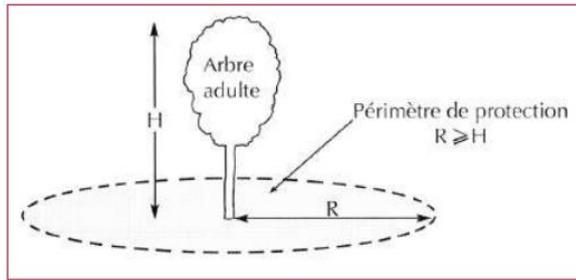
Nous avons bien noté que l'effort de notre commune avait, jusqu'à ce stade de l'élaboration du futur document d'urbanisme, principalement porté sur la mise en lumière de la spécificité de notre commune, tant au plan architectural que naturel (avec les limites d'accès aux espaces privés), sans précisions.

Pour plus de clarté nous reprenons ci-après l'architecture de notre courrier du 24 mai dernier (à peu de chose près) en nous permettant de positionner certaines de vos réponses (au moins dans leur contenu) en regard de nos remarques et observations précédentes, là où elles appelaient un commentaire supplémentaire de notre part.

I. PATRIMOINE NATUREL

- **Arbres remarquables:**

- ✓ Concernant le périmètre de protection, vous dites que la règle ci-dessous par nous proposée ($R = 1 \times H$, au minimum) ne serait pas forcément adaptée « à notre situation »:



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.

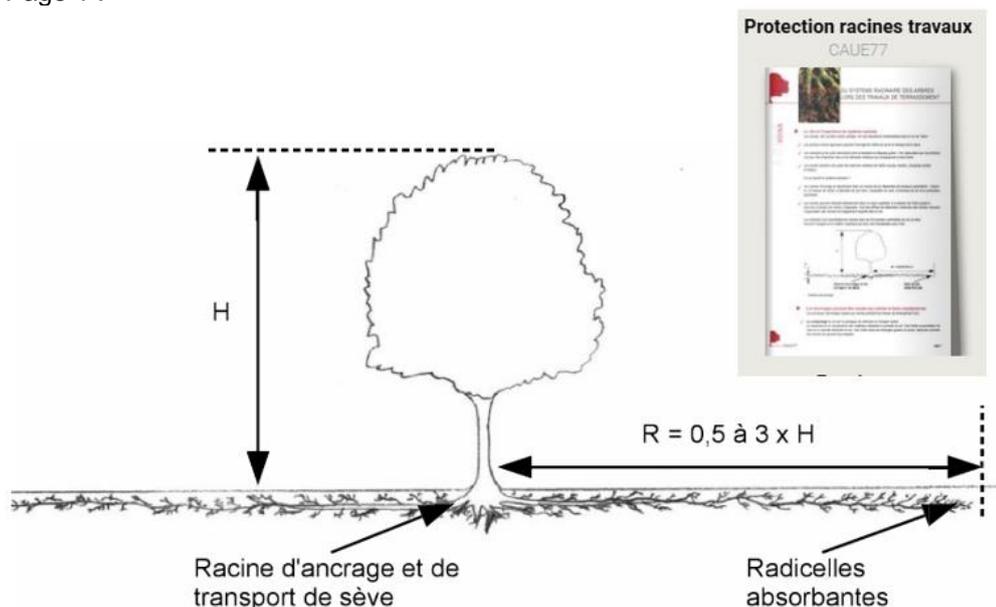
Nous soulignons dans un premier temps que la question n'est pas de savoir si la règle est adaptée ou non « à notre situation », mais si elle est adaptée aux arbres à protéger.

Vous dites que « la taille du système racinaire d'un arbre ne dépend pas uniquement de sa hauteur, mais également et principalement de son essence et de son houppier ».

Remarquons tout d'abord que le système racinaire se développe potentiellement bien au-delà ($R = 3 \times H$, voir ci-dessous) du périmètre de protection que la règle ci-dessus suggère :

[Protection et soins \(arbreaue77.fr\)](http://arbreaue77.fr)

Page 1 :



Page 5 :

Les racines peuvent s'étendre latéralement dans un rayon supérieur à la hauteur de l'arbre (jusqu'à trois fois la hauteur de l'arbre). Cependant, il est très difficile de déterminer l'extension des racines. !

Devant la difficulté à déterminer l'extension des racines, la règle de détermination d'un périmètre de protection évoquée au tout début ($R = 1 \times H$, au minimum) relève donc du principe de précaution ; sachant que cette règle vaut, que l'arbre soit remarquable ou pas, donc à fortiori pour les arbres remarquables.

Vous dites que d'autres critères que la hauteur doivent être pris en compte. Il est exact qu'il peut y avoir certaines variations. Par exemple dans le cas particulier de conifères *colonnaires* / *fastigiés* la règle peut être revue à la baisse (autour de $R = 0,75 \times H$).

Cependant, les arbres remarquables de ce type sont rares sur notre territoire. Nous nous permettons de vous renvoyer vers cette source, qui permet d'avoir une vue précise des arbres remarquables des Hauts-de-Seine :

https://opendata.hauts-de-seine.fr/explore/dataset/fr-229200506-arbres-remarquables/table/?disjunctive.commune&disjunctive.domaine&disjunctive.nom_francais&disjunctive.critere_general

Actuellement, les arbres remarquables identifiés au plan de zonage du PLU du Ville-d'Avray ne bénéficient que d'une protection correspondant à un recul de 5 m (page 62 du Règlement), quand bien même ils seraient à large développement :

Toute construction nouvelle devra respecter une marge de recul minimale de 5 mètres par rapport au collet des arbres (base du tronc au niveau du sol).

C'est dire si notre PLU fait peu cas des arbres remarquables, les 5 m de recul ne correspondant pas même, dans bien des cas, à la longueur des branches constitutives du houppier, cf. Rapport de présentation page 113 avec deux exemples parmi beaucoup d'autres :

Un certain nombre d'arbres exotiques ont été plantés à Ville-d'Avray dont les plus représentés sont les cèdres et les séquoïas. Le plus gros des cèdres pousse au Domaine de la Ronce. Son tronc puissant porte un houppier imposant de 21m de hauteur et **25m d'envergure**.

le ginkgo
ou arbre aux quarante écus de la Résidence de Clinchamps,
chemin Desvallières. Ce sujet se développe au-devant d'un
immeuble avec un espace idéal. Il est par ses dimensions
(circonférence 3,80m - hauteur 24m - **envergure 17m**)

A titre de comparaison, cette protection de 5 m pour nos arbres remarquables ne diffère pas de celle prévue pour les arbres *communs de haute tige* du Vésinet:

[PLU : recul et périmètre de protection autour des arbres | Nature En Ville \(nature-en-ville.com\)](#)

« Toute construction nouvelle devra respecter une **marge de recul minimale de 5 m par rapport au collet des arbres de haute tige** (base du tronc au niveau du sol).

Remarquons par ailleurs que le PLU du Vésinet protège mieux les arbres remarquables que celui de Ville-d'Avray :

De plus, le règlement protège le houppier des arbres remarquables identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme (voir fiche ressource dédiée) : « aucune construction ne devra empiéter dans le **périmètre du houppier** (projection au sol à la verticale) » (règlement, article 13 des zones).

En quoi la « situation » de notre territoire serait-elle si différente de celle du Vésinet ?

Cependant, la protection des arbres remarquables du Vésinet reste *insatisfaisante*: en effet, la « projection au sol à la verticale » suppose que l'arbre considéré ait atteint son envergure définitive, ce qui ne peut être présumé, même si les arbres remarquables sont, en principe, déjà âgés. Il conviendrait donc de prendre en compte le périmètre du houppier à l'âge adulte et que cela soit plus clairement stipulé.

La charte architecturale et paysagère de Ville-d'Avray page 16 évoque d'ailleurs ce point (à propos des arbres en général) :

[92077_charte_architecturale_paysagere_20221214.pdf \(seineouest.fr\)](#)

Le choix des arbres et leur plantation (distance par rapport au bâti, aux clôtures ou à l'espace public) **devra tenir compte de leur taille adulte à venir.**

De plus, pour en revenir au PLU du Vésinet et s'il fallait s'en inspirer, en présence d'arbres colonnaires remarquables la règle de la « projection au sol à la verticale » du houppier semble inadaptée : houppier limité mais système racinaire se développant en profondeur... *et en largeur !* Les quelques séquoias remarquables que nous avons à Ville-d'Avray resteraient donc insuffisamment protégés.

C'est pourquoi adopter, pour périmètre de protection d'arbre remarquable, un cercle dont le rayon est égal à la hauteur de l'arbre considéré ($R = 1 \times H$, au minimum) reste une meilleure option.

Ajoutons qu'il convient qu'un PLU(i) soit aisément interprétable. A ne pas retenir la règle que nous proposons (éventuellement assortie d'une exception pour les arbres remarquables colonnaires) il ne reste que le cas par cas, avec le recours *systématique* à l'expertise technique et scientifique (en ajoutant : « *indépendante* »), comme prévu à titre d'exemple par la ville de Montpellier (dans le cadre de travaux) :

[Protection-des-racines-terrassement.pdf](#)

Pour les arbres remarquables, le mode de réalisation des tranchées ou terrassements et leur distance au tronc, doivent être adaptés, **sur préconisations d'un expert de l'arbre.**

Mais qui nomme l'expert et qui le paie ?

- ✓ PLU, Rapport de présentation page 21 :

Ce paysage urbain est marqué par la présence de très nombreux arbres remarquables.

- ✓ Concernant les 36 arbres remarquables isolés en secteur urbanisé de Ville-d'Avray ([page 112 du rapport de présentation](#)), ainsi que l'alignement en partie haute de l'avenue Thierry (sous réserve d'impossibilité technique): nous attendons confirmation que tous ces arbres seront bien identifiés au plan de zonage.
De notre discussion du 17 dernier nous comprenons que GPSO n'a identifié qu'une vingtaine d'arbres remarquables isolés depuis l'espace public.
Nous rappelons que le patrimoine arboré a déjà subi une nette détérioration, PLU Rapport de présentation page 112 :

On déplore à Ville-d'Avray la disparition de plusieurs arbres magnifiques suite à l'ouragan de 1999 dont plusieurs hêtres et un calocèdre américain tout à fait exceptionnel qui poussait rue de Versailles. Les séquoias toujours vert ont résisté mais ont subi de fortes mutilations au niveau de leurs flèches.

- **Arbres d'intérêt patrimonial :**

- ✓ Il relève de l'évidence que la nouvelle génération d'arbres remarquables dépendra des conditions qui leur seront réservées, comme cela a été le cas pour leurs prédécesseurs. PLU, Rapport de présentation page 112 :

un certain nombre de sujets ont pu pousser dans d'excellentes conditions au point de former aujourd'hui des arbres remarquables.

Il est tout aussi clair que d'excellentes conditions ne se réduisent pas à de la pleine terre, mais aussi à la préservation d'un périmètre suffisant autour du collet des arbres.

A cet égard, l'exemple du Vésinet (recul de 5 m) est clairement à adopter.

- ✓ Le réchauffement climatique ne crée pas des conditions favorables. Il conviendrait donc d'améliorer encore les dispositions réglementaires en faveur des arbres qui pourraient assurer la relève de leurs aînés devenus remarquables.
- ✓ Pour conserver un patrimoine de 36 arbres remarquables et compte tenu des aléas de croissance des plus jeunes (la relève), il conviendrait naturellement de parier sur au moins une quarantaine de nouveaux candidats.

De notre discussion du 17 dernier nous comprenons que GPSO n'en a identifié qu'une trentaine, depuis l'espace public.

- ✓ Dans votre lettre en réponse vous utilisez le terme d'arbres « repères », ce qui laisse sous-entendre qu'il ne s'agirait que d'arbres visibles depuis la voie publique, qui ne font pas 36, et encore moins 40.

Partant, *comment GPSO envisage-t-elle le maintien de notre capital de 36 arbres remarquables* lorsque ceux-ci auront naturellement disparu? Comment favoriser la relève pour ne pas compter uniquement sur le hasard, dans un contexte de conditions de croissance dégradées ?

- **Autres arbres (arbres communs, y compris de haute tige et à grand développement) :**

Au-delà de ce que nous avons déjà développé dans notre précédent courrier, la non prise en compte de la problématique des arbres communs s'est récemment illustré à Ville-d'Avray, 41 rue de Sèvres.

Au départ il y avait des arbres de haute tige et de grand développement, aux bénéfices écosystémiques certains :



La promesse du promoteur: le remplacement par d'autres arbres, plus petits mais occultant néanmoins la lumière des futurs résidents (recul insuffisant du bâtiment projeté), et donc voués à être régulièrement élagués, réduisant fortement leurs chances de survie :



La réalité : les fosses de plantation ont été prévues bien trop petites :



Sans surprise, les arbres tout récemment plantés (flèches rouges) sont déjà morts, alors que le printemps et l'été ont été particulièrement arrosés cette année :





Ils n'auront même pas à craindre les élagages répétés !

Et des haies en plastique (bilan carbone ?) ont été mises en place par les résidents du rez-de-chaussée pour pallier le manque de végétation et faire écran devant leurs appartements :



Comparons la promesse à la réalité :



Cet exemple désastreux de la rue de Sèvres, loin d'être isolé, doit nous interpeller : le règlement imposant de remplacer « *sauf en cas d'impossibilité technique (...)* tout arbre de haute tige abattu (...) par une essence de haute tige équivalente » a-t-il été respecté ? Dans l'affirmative, où les équivalents des arbres de haute tige abattus ont-ils été prévus sur cette parcelle ?

→ *Nota : la notion « d'impossibilité technique » devrait être aussi précisée entre parenthèses par un ou deux exemples, de sorte que tout ne puisse commodément relever d'une telle impossibilité. Mieux: donner des exemples de ce qui ne pourrait pas être considéré comme impossibilité technique.*

Aussi, puisque cet exemple est reconnu par la mairie de Ville-d'Avray comme une erreur du passé, le règlement du futur PLUi devraient en tirer les enseignements et :

- ✓ Préciser les conditions viables pour les plantations en général, cette disposition du PLU actuel (cf. notre précédent courrier) n'ayant pas suffi à garantir la pérennité:

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.

Pour ce qui concerne les terrains appartenant aux collectivités et établissements publics en particulier, faisant l'objet de cessions (ce que nous regrettons): au titre de leur exemplarité nous suggérons de les grever d'une [Obligation réelle environnementale | Ministères Écologie Énergie Territoires \(ecologie.gouv.fr\)](#);

- ✓ Considérant l'étroitesse des trottoirs et les contraintes techniques (réseaux) ne permettant pas toujours d'accueillir des arbres d'alignement, imposer des reculs pour que des arbres de haute tige (*voire de grand développement*) puissent s'épanouir devant les constructions (sans nuire exagérément aux résidents) le long de la voie publique, apportant ainsi de la fraîcheur aux piétons et cyclistes. De telles dispositions seraient particulièrement pertinentes pour les côtés sud des voies lorsque celles-ci sont orientées nord/sud;

Nous avons compris de notre discussion du 17 dernier que des reculs seront imposés, mais seront-ils suffisants pour permettre ce qui précède ?

- ✓ Instaurer l'obligation, pour les constructeurs, de remplacer autant de fois qu'il le faudra les plantations prévues aux volets paysagers des permis de construire, jusqu'à ce qu'elles se maintiennent pendant au moins 3 ans.
- **Barème de l'arbre / plan de développement des arbres** : de même, nous attendons le retour de GPSO sur nos recommandations.
- **Espaces Verts Protégés** : nous avons noté qu'ils seraient au moins maintenus.

De manière générale concernant les arbres (élément capital des écosystèmes urbains), nous rappelons le Règlement du Parlement européen et du Conseil relatif à la restauration de la nature en ville, horizon 2030 (dans seulement 7 ans et couvrant donc assez largement la période du futur PLUi) :

[Textes adoptés - Restauration de la nature - Mercredi 12 juillet 2023 \(europa.eu\)](#)

(9) Dans ses conclusions du 23 octobre 2020⁽¹⁰⁾, le Conseil est conscient qu'il sera essentiel d'empêcher que l'état actuel de la biodiversité et de la nature continue à se dégrader, mais que cela ne sera pas suffisant pour ramener la nature dans nos vies. Le Conseil réaffirme qu'il est nécessaire de relever le niveau d'ambition en ce qui concerne la restauration de la nature, comme cela est proposé dans le cadre du nouveau plan de restauration de la nature de l'Union, qui comporte des mesures visant à protéger et à restaurer la biodiversité au-delà des zones protégées.

(17) La communication de la Commission sur l'adaptation au changement climatique à compter de 2021⁽²¹⁾ souligne la nécessité de promouvoir des solutions fondées sur la nature et reconnaît qu'il est possible de parvenir à une adaptation au changement climatique d'une manière efficace au regard des coûts en protégeant et en réhabilitant les zones humides, les tourbières et les écosystèmes côtiers et marins, en créant des espaces verts urbains et en installant des toitures et des murs végétalisés, ainsi qu'en promouvant la gestion durable des forêts et des terres agricoles.

(43) (...) **Comme les autres écosystèmes visés par le présent règlement, les écosystèmes urbains** constituent des habitats importants pour la biodiversité (...). Ils fournissent également **un grand nombre d'autres** services écosystémiques essentiels, notamment la réduction et la maîtrise des risques de catastrophes naturelles (par exemple, les inondations, les effets d'îlot de chaleur), (...) la filtration de l'eau et de l'air, ainsi que l'atténuation du changement climatique et l'adaptation à celui-ci. **L'accroissement des espaces verts urbains est un facteur important (...).**

(44) Il convient d'intensifier **fortement** les mesures visant à garantir que **la couverture des espaces verts urbains, en particulier les arbres,** ne **risque** plus d'être **réduite**.

Article 10 bis

2. (...) **Les mesures destinées à atteindre l'objectif devraient avoir pour but d'accroître la connectivité et être fondées sur la proforestation, le reboisement durable et le verdissement des zones urbaines.**

Nous comparons ses ambitions fortes aux modestes objectifs de GPSO, qui n'affiche nulle part une nette intention de *développer* le capital arboré (**solde net**) sur le territoire urbanisé et quantifie encore moins cet effort. Ainsi l'ambition se résume-t-elle à :

[221114_GPSO_PADD_01-web3.pdf \(seineouest.fr\)](#)

Orientation 6

Conforter la place de la nature en ville

- ◆ Préserver autant que possible la végétation et les arbres existants pour leur fonction d'îlot de fraîcheur.
- ◆ Développer les îlots de fraîcheur grâce à la présence du végétal et de l'eau (espaces verts, arbres à grand développement, parcs publics, toits végétalisés, façades végétalisées, présence de fontaines...).
- ◆ Encourager la plantation adaptée d'arbres et de végétation en lien avec le contexte urbain.

✓ « Préserver autant que possible (...) pour leur fonction d'îlot de fraîcheur », donc :

- Seuls certains arbres (les plus à même d'apporter **de l'ombre**, donc de la fraîcheur) sont visés par cette orientation ;

Quant au reste de la végétation existante, malgré toutes ses autres fonctions écosystémiques, elle ne semble pas préservée, même « autant que possible ».

- Aucune préservation des arbres de haute tige dans les parcelles privées (particulièrement livrées à l'appétit des promoteurs), puisqu'ils n'apportent pas **d'ombre** à la population dans son ensemble.

Tout conditionner à la fonction d'îlot de fraîcheur, pour importante qu'elle soit, est assurément réducteur.

✓ « Développer les îlots de fraîcheur grâce » aux « arbres à grand développement », ce qui nous ramène au « plan de développement des arbres », plus haut évoqué. Quelles dispositions concrètes le projet de PLUi prévoit-il ?

- ✓ « Encourager la plantation *adaptée* d'arbres (...) *en lien avec le contexte* urbain » : à nouveau, comment concrètement, au-delà des dispositions déjà existantes ? A cet égard, le Règlement du PLUi concernant Ville-d'Avray devrait réintroduire des règles de pleine terre pour les zones UA et UB, condition sine qua non pour que des arbres puissent pousser convenablement. Il nous semble important de répéter que le contexte urbain doit dorénavant s'adapter aux arbres (leur *faire* de la place), notamment de haute tige et à grand développement, et non l'inverse (planter uniquement de petits arbres colonnaires là où il *reste* de la place).

Autre exemple du trop faible engagement de GPSO : en matière de qualité de l'air l'Europe, après avoir rappelé que son pacte concernait la santé...

(2) Le pacte vert pour l'Europe⁽²⁾ a défini une feuille de route ambitieuse en vue de transformer l'Union en une société équitable et prospère, dotée d'une économie moderne, économe en ressources et compétitive, visant à protéger, préserver et consolider le patrimoine naturel de l'Union, ainsi qu'à protéger la santé et le bien-être des citoyens des risques et incidences liés à l'environnement. Dans le cadre du pacte vert pour l'Europe, la Commission a adopté une stratégie de l'UE en faveur de la biodiversité à l'horizon 2030⁽³⁾.

... fait le lien direct entre qualité de l'air et accroissement *des espaces verts urbains* :

(43) (...) **Comme les autres écosystèmes visés par le présent règlement, les écosystèmes urbains** constituent des habitats importants pour la biodiversité (...). Ils fournissent également **un grand nombre d'autres** services écosystémiques essentiels, notamment la réduction et la maîtrise des risques de catastrophes naturelles (par exemple, les inondations, les effets d'îlot de chaleur), (...) la filtration de l'eau et de l'air, ainsi que l'atténuation du changement climatique et l'adaptation à celui-ci. **L'accroissement des espaces verts urbains est un facteur important (...)**

Or GPSO, bien qu'associant qualité de l'air et *santé* de sa population, ne fait pas le lien entre qualité de l'air et verdissement :

Orientation 9

Veiller à la réduction des nuisances urbaines en faveur de la santé humaine

- ◆ Poursuivre l'amélioration de la gestion et de la collecte des eaux usées et pluviales pour réduire au maximum les rejets dans les réseaux et la Seine et ainsi limiter les pollutions de la ressource en eau.
- ◆ Améliorer la qualité de l'air :
 - en poursuivant, lorsque cela est possible, l'apaisement des axes routiers ;
 - en limitant la places des véhicules thermiques et en encourageant les véhicules à faible émission de particules, autres polluants locaux (NOx) et gaz à effet de serre ;
 - en promouvant un urbanisme favorisant l'aération et le renouvellement de l'air.

Plus généralement, le lien entre verdissage et santé est confirmé par cette fiche du projet ISadOrA (partie intégrante du "plan national santé environnement"), financé entre autres par le ministère de la santé, page 3 :

[Guide ISADORA - Clef 12 Espaces Verts.pdf \(ekopolis.fr\)](#)



Les récents travaux et revues de littérature conduits par différents collectifs de chercheurs s'accordent sur les multiples bénéfices des espaces verts sur la santé

Or pour verdir il faut, logiquement :

- Partir d'un état des lieux ;
- Fixer des objectifs (mesurables) ;
- Donner un délai ;
- Prévoir des outils juridiquement contraignants.

Rien de tout cela dans le projet de PADD, ce qui est très regrettable.

Certes, GSPO pourrait arguer que le Règlement européen n'est « qu'un cadre dans lequel les Etats membres mettent en place des mesures » nationales adéquates qui ne s'appliquent pas encore à l'échelon régional ou local, etc.

Mais comment ne pas profiter de ce moment si particulier qu'est l'élaboration d'un nouveau texte d'urbanisme, engageant le territoire pour 15 ans (donc au-delà de 2030, horizon du Règlement européen), pour anticiper ce qui deviendra obligatoire ? Ne serait-ce pas l'aveu que la communauté de communes ne cherche pas l'exemplarité ?

Par ailleurs, le Règlement européen prévoit de tenir compte des besoins des populations locales :

Article 11

Préparation des plans nationaux de restauration

1. Les États membres élaborent des plans nationaux de restauration et effectuent la surveillance et les recherches préparatoires permettant de déterminer les mesures de restauration nécessaires pour **contribuer** aux objectifs **de l'Union** et **répondre aux** obligations **énoncées** aux articles 4 à 10, en tenant compte des données scientifiques les plus récentes, **des besoins des communautés locales, y compris des communautés locales urbaines, des mesures présentant le meilleur rapport coût-efficacité et de l'incidence socio-économique desdites mesures. Il est indispensable que les parties prenantes, notamment les propriétaires fonciers et les gestionnaires de terres, participent de manière appropriée à chaque étape du processus.** [Am. 35]

A Ville-d'Avray la « communauté locale urbaine » (la population), assurément la mieux placée pour savoir **ce dont elle a besoin**, s'est déjà exprimée à travers diverses enquêtes (résultats dûment conservés), confirmant sa volonté de voir le développement de la nature en ville (presque ex aequo avec l'amélioration de l'offre de transports et loin devant ses autres attentes).

Sachant que le PLUi entend préserver les spécificités des territoires qui composent la communauté de communes, nous peinons à entrevoir, dans ses ambitions, des orientations propres à rassurer les dagovériens.

Au-delà, c'est la grande majorité du territoire de GPSO qui exprime ce besoin de **plus** de verdure en ville : [Plan local d'urbanisme intercommunal \(PLUi\) : c'est parti... pour imaginer notre territoire de demain | Grand Paris Seine Ouest](#)

“ Les thèmes prioritaires pour améliorer la qualité de vie

Q6. Si vous pensez à la ville de demain, quels sont les trois grands sujets ou thématiques qui vous semblent prioritaires pour les villes de GPSO ?

Question ouverte – Réponses spontanées – Total supérieur à 100%



“ La priorité accordée aux propositions concernant l'environnement

Q12. Parmi ces propositions visant à protéger l'environnement, comment les qualifieriez-vous ?



A noter : « Davantage » et « renforcer » signifie « développer », pas seulement préserver / protéger l'existant.

Ce besoin des habitants du territoire de GPSO s'inscrit manifestement loin devant les autres, notamment devant le besoin de production de nouveaux logements, toujours à l'origine de la diminution des espaces verts :



Rien d'étonnant à cela, notre département étant le second plus dense de France après Paris :

[Classement des départements français par densité \(ousuisje.com\)](#)

TABLEAU COMPARATIF DES DENSITÉS DES DÉPARTEMENTS DE FRANCE			
DÉPARTEMENT / NO / RÉGION	SUPERFICIE [EN KM ²]	POPULATION	DENSITE [HAB. /KM ²]
Paris (75) [Île-de-France]	105	2 166 200	20 433
Hauts-de-Seine (92) [Île-de-France]	176	1 517 000	8 619

- **Pleine terre :**

Nous avons compris qu'un diagnostic avait déjà été réalisé (intégrant le couvert arboré, soustrayant les toitures et prenant en compte les éventuels ouvrages souterrains supposant

dalles), très proche de celui réalisé par l'association Environnement 92. *Nous nous étonnons au passage que le travail d'Environnement 92 (qui, à notre connaissance, avait déjà mobilisé des fonds publics) n'ait pas été utilisé avant d'engager de nouvelles études. Sans doute y a-t-il une raison à cela.*

Nous avons cependant d'autres interrogations :

- ✓ Dans les secteurs les plus denses (- de 30% de pleine terre), nous sommes curieux de voir comment le Règlement applicable à Ville-d'Avray permettra de tendre vers 30% de pleine terre. Pourrions-nous avoir, déjà, l'assurance que la proportion de *pleine terre* ne reculera pas ?

A ce propos il est, dans votre courrier, fait allusion à des surfaces «éco-aménagées » qui pourraient venir conforter la comptabilité de la pleine terre en secteur dense. Nous nous permettons de rappeler que de telles surfaces, aussi utiles soient-elles, ne peuvent en aucune manière (même pondérées) entrer dans un calcul de pleine terre. Ce serait prendre un risque juridique important.

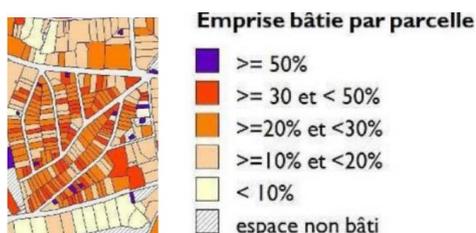
En revanche, il serait tout à fait pertinent de les considérer comme « espaces verts », avec les coefficients de valeur écologique suivants :

[Traitement environnemental Sous-fiche 3.pdf \(gridauh.fr\)](#)

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 \geq 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

A définir pour les murs végétalisés, mais assurément pas plus de 0,3 puisque l'épaisseur ne peut qu'être inférieure ou égale à 0,10 m.

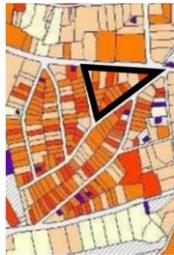
- ✓ Dans les secteurs où le taux de pleine terre est supérieur à 30%, nous apprécions l'intention de GPSO de « maintenir la proportion d'espaces de pleine terre existante ». Cependant nous peinons de nouveau à appréhender la notion de « secteur ». Concrètement, s'il l'on envisage un quartier pavillonnaire *le plus dense* de notre commune, présentant une proportion moyenne de pleine terre de l'ordre de 70 à 80 % :



- Le maintien de la proportion de pleine terre passera-t-il par une interdiction de toute extension ? Ou la nouvelle emprise devra-t-elle être, concomitamment, compensée par la libération d'une surface équivalente, dans le « secteur + 30% pleine terre » de la même commune ?
- Est-ce à dire que les règles seront modifiées pour permettre parallèlement et plus facilement les surélévations, hypothéquant le caractère pavillonnaire historique ?

Notre discussion le 17 octobre dernier nous a permis de comprendre que :

- La compensation par la libération d'une surface équivalente n'était pas envisagée ;
- Le secteur serait l'îlot, délimité par des voies, comme ici en noir :



- Qu'à l'intérieur d'un tel îlot des extensions « modérées » (jusqu'à 15 m² à la parcelle), dérogoires à la règle, seraient éventuellement possibles. GPSO dit que le sujet est en débat.

Nous en concluons que si chaque pavillon s'étend dans chaque îlot, nous assisterons à une perte nette de pleine terre à l'échelle du territoire, sans compensation prévue sur le même secteur « où le taux d'espaces de pleine terre est supérieur à 30% », et encore moins dans le secteur dense où libérer 30% de pleine terre semble déjà difficile.

Nous vous remercions par avance de bien vouloir nous préciser les intentions de GPSO.

- **Lisières de forêt** : nous apprécions fortement la volonté de GPSO de protéger les lisières, même hors SUC. Cependant, il conviendrait tout d'abord de définir sans ambiguïté ce qu'est un SUC. Même s'il nous a été dit pendant la réunion que la notion de SUC sera définie, nous estimons que rien mieux que ce schéma permettrait de la comprendre, tirant une ligne d'angle de construction à angle de construction :



Aussi resterons-nous particulièrement attentifs à sa reproduction.

- **Forêt elle-même** : nous prenons note de la détermination de GPSO à « protéger notre patrimoine forestier et à préserver la qualité de vie ». Nous nous étonnons cependant du refus,

suite à notre courrier (également adressé à Madame Barody-Weiss) en date du 12 avril dernier, d'un entretien au sujet de Fausses-Reposes, au motif convenu que l'ONF en assure la gestion, et non GPSO.

La question ne se borne pas à protéger ce patrimoine forestier dans le sens d'en garantir la survie : sa contribution à la qualité de vie de nos concitoyens (de GPSO comme d'une grande partie des parisiens) dépend en fait étroitement de la qualité des paysages qu'il nous offre.

La qualité des paysages est elle-même très liée à la présence de grands vieux arbres, ceux-là mêmes qui ont en partie motivé le classement en forêt de protection.

Or Fausses-Reposes est une forêt soumise au code forestier, qui dicte le principe de multifonctionnalité, dont un des piliers est l'exploitation.

De fait, le plan de gestion prévoit de raccourcir de moitié la durée de vie des arbres de notre forêt :

Essence	Age retenu de renouvellement	Pour mémoire longévité des arbres* = cycle biologique
Chêne	<u>240 ou 300</u>	500 à 1.000
Châtaignier	80	500 à 1.500
Hêtre, frêne, érable	140	300 – 200 – 300
Bouleau, aune, fruitiers	60	100

La qualité des paysages forestiers s'en ressent, notre qualité de vie aussi.

Nous concevons que GPSO ne se sente pas directement concerné, le PLUi ne s'intéressant qu'à l'espace urbanisé.

Pourtant, au-delà de l'aspect « qualité de vie », l'établissement public ne pourra se soustraire longtemps au cadre imposé par l'Europe, bientôt suivi des textes français d'application :

[Textes adoptés - Restauration de la nature - Mercredi 12 juillet 2023 \(europa.eu\)](#)

(43) Les écosystèmes urbains représentent environ 22 % de la superficie terrestre de l'Union et constituent la zone dans laquelle vit la majorité des citoyens de l'Union. Les espaces verts urbains comprennent notamment les forêts, les parcs et les jardins urbains, les fermes urbaines, les rues arborées, les prairies urbaines et les haies urbaines. **Comme les autres écosystèmes visés par le présent règlement, les écosystèmes urbains** constituent des habitats importants pour la biodiversité, notamment pour les plantes, les oiseaux et les insectes, y compris les pollinisateurs. Ils fournissent également **un grand nombre d'autres** services écosystémiques essentiels notamment la réduction et la maîtrise des risques de catastrophes naturelles (par exemple, les inondations, les effets d'îlot de chaleur), le refroidissement, les loisirs, la filtration de l'eau et de l'air, ainsi que l'atténuation du changement climatique et l'adaptation à celui-ci. **L'accroissement des espaces verts urbains est un facteur important pour renforcer leur capacité à fournir ces services importants.** **L'augmentation de la couverture végétale dans une zone urbaine donnée ralentit l'écoulement des eaux (ce qui réduit le risque de pollution des cours d'eau due au débordement des eaux pluviales) et contribue à maintenir les températures estivales à un niveau peu élevé, à renforcer la résilience aux changements climatiques et à fournir des espaces supplémentaires à la nature pour qu'elle prospère. L'augmentation du niveau d'espaces verts urbains améliorera, dans de nombreux cas, la santé de l'écosystème urbain.**

Considérant son ambition d'exemplarité, GPSO devrait anticiper ces contraintes à venir et veiller sans plus attendre à l'augmentation de la couverture végétale des forêts urbaines de son territoire, ce qui va bien au-delà de la stricte protection de leurs périmètres (cf. statut « de protection », d'ailleurs encore attendu pour la majorité d'entre elles).

En particulier, il devrait s'interroger sur les interventions sylvicoles de l'ONF tendant à une *diminution* de la couverture végétale: ouverture de chemins d'exploitation, coupes fortes, réduction de surface terrière, etc. sur 30% de son territoire.

Nous rappelons par ailleurs le décret n°2016-849 du 28/06/2016 PCAET (Plan Climat-Air-Energie Territorial) :

Les **EPCI* de plus de 20 000 habitants se voient désormais responsables de la prise en compte de la séquestration du carbone organique des sols agricoles comme forestiers**, au sein de leurs PCAET. Ceci implique dans un premier temps d'intégrer à leur diagnostic territorial une estimation de la séquestration nette de carbone puis d'identifier, via l'élaboration de leur stratégie territoriale et de leur plan d'actions, les potentiels de développement de la séquestration.

* EPCI : Etablissement Public de Coopération Intercommunale

GPSO ne peut donc faire l'impasse sur la gestion de ses forêts, puisqu'elle influe sur la séquestration nette de carbone.

Nous rappelons enfin que le lien entre les espaces boisés urbains (tel Fausses-Reposes) et la santé est confirmé par cette fiche page 2 :

[Guide ISADORA - Clef 12 _Espaces Verts.pdf \(ekopolis.fr\)](#)



GPSO ne peut donc s'en désintéresser.

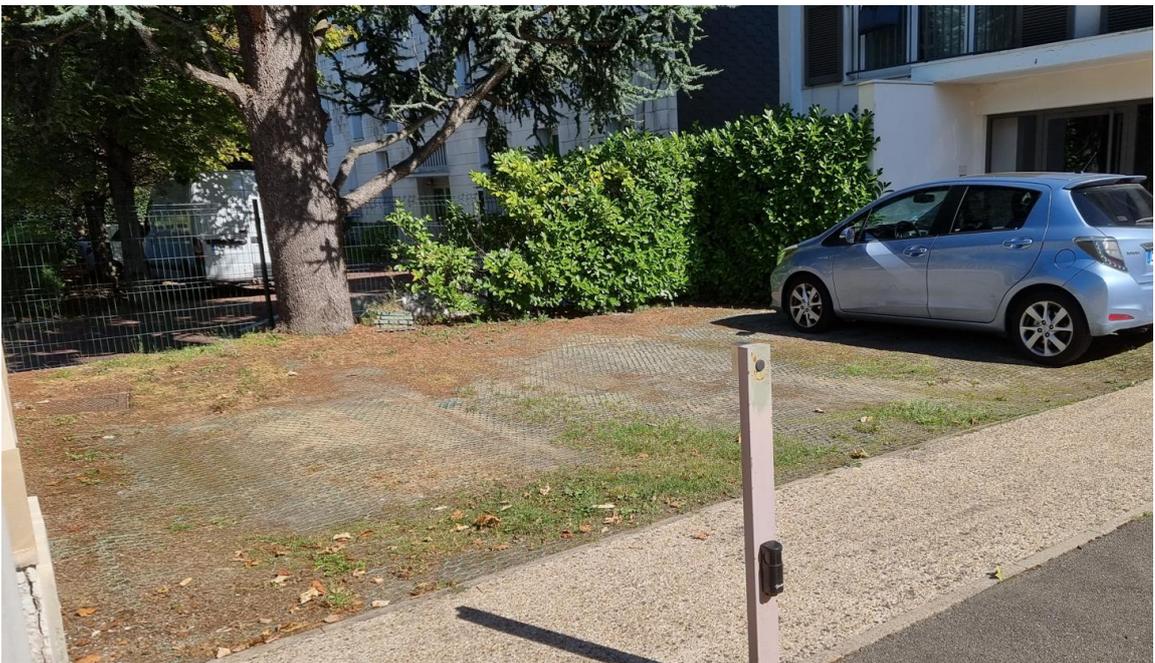
L'ONF n'étant pas le bon interlocuteur pour évoquer de tels sujets (il ne fait qu'appliquer les principes de la sylviculture selon le modèle en cours), nous profitons de ce courrier pour réitérer notre demande d'un rendez-vous et envisager avec vous les perspectives et options alternatives.

- **Trame noire** : Evoqué dans notre précédent courrier. Nous suggérons à GPSO, qui se veut exemplaire, de s'inspirer à nouveau du Règlement du Parlement européen et du Conseil relatif à la restauration de la nature [Textes adoptés - Restauration de la nature - Mercredi 12 juillet 2023 \(europa.eu\)](#), de sorte d'enrayer le déclin des insectes, donc des oiseaux sur son territoire :

(44 bis) *Face à l'augmentation de la lumière artificielle, la pollution lumineuse est devenue un problème pertinent. Ses sources sont notamment l'éclairage extérieur et intérieur des bâtiments, les publicités, les immeubles commerciaux, les bureaux, les usines, les réverbères et les centres sportifs éclairés. La pollution lumineuse joue un rôle déterminant dans le déclin des insectes. De nombreux insectes sont attirés par la lumière, mais les lumières artificielles peuvent créer une attraction fatale. La diminution des populations d'insectes a des conséquences négatives sur toutes les espèces qui comptent sur des insectes pour s'alimenter ou assurer la pollinisation. Certains prédateurs exploitent cette attraction à leur avantage, ce qui affecte les réseaux alimentaires de manière imprévue. [Am. 2]*

Nous comprenons de notre discussion du 17 dernier que :

- ✓ Les PLU ne sont pas adaptés pour traiter de la trame noire (bien qu'ils traitent de la trame verte et bleue, cf. PADD du PLU de Ville-d'Avray). Nous nous interrogeons : si les textes d'urbanisme ne peuvent intégrer la dimension « trame noire », comment le règlement du Parlement européen et du Conseil trouvera-t-il jamais à s'appliquer en France ?
- ✓ Cette question relèverait (si nous avons bien noté) d'abord du SDRIF dans certaines de ses déclinaisons. Dans cette hypothèse il nous semble que le PADD du PLU pourrait néanmoins s'y intéresser, quand bien même le SDRIF l'aurait omis (ce que nous n'avons pas vérifié).
- **Dalles alvéolées** : dans notre précédent courrier nous faisons référence, entre autres, à des sites professionnels pour établir le peu de bénéfices écosystémiques liés à ce type de surface. Nous profitons de ce nouveau courrier pour en donner une autre illustration, à Ville-d'Avray même, au 199 de la rue de Versailles :



Il ne fait aucun doute que ces dalles ont pour seul avantage de ne pas totalement imperméabiliser les sols, mais qu'en termes d'espaces verts (et biodiversité associée) comme en termes de lutte contre les îlots de chaleur, leur contribution est nulle.

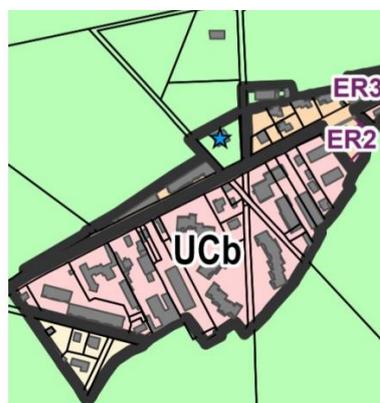
Nous rappelons qu'une rédaction du règlement du PLU applicable à Ville-d'Avray attribuant à ces dalles un coefficient de pondération de plus de **20%** d'équivalent « espace vert » (coefficient déjà exagéré) déclencherait une opposition conséquente et suivie.

II. PATRIMOINE ARCHITECTURAL :

- **Diagnostic terrain :**

- ✓ Nous actons les efforts de GPSO pour améliorer l'identification du patrimoine « selon des critères objectifs ». Vous faites état de « 138 bâtiments remarquables ou d'intérêt » sur notre commune, à comparer aux 175 antérieurement identifiés au POS, dont on peut présumer qu'ils répondaient à certains critères. Pourriez-vous nous dire quels critères objectifs n'ont pas permis de retenir les 37 « constructions d'intérêt patrimonial » qui manquent au recensement du projet de PLUi pour faire 175 ?

Sans être exhaustifs (comment les moyens humains d'une association le permettraient-il ?) nous nous étions livrés il y a 2 ans à une comparaison entre POS (à gauche) et PLU (à droite) au bout de la rue de Versailles :



Les croix rouges ci-dessus illustrent les « constructions d'intérêt patrimonial » ayant été déclassées entre POS et PLU, sur ce tout petit périmètre, au titre desquelles cette construction, identifiée par nous dans les délais de la consultation publique dans le cadre du PADD du futur PLUi :



Fait-elle partie des « 138 bâtiments remarquables ou d'intérêt » retenus sur notre commune ? Si non, pour quelles raisons objectives ?

Quant au centre-ville, autour du parc de Lesser un nombre incroyable de « constructions d'intérêt patrimonial » (en rouge au POS, à gauche) avaient été déclassées (au PLU, à droite) :



Au global, le POS recensait 175 maisons remarquables ou d'intérêt, quand le projet de PADD du PLUi n'en recense que 138. Le classement proposé par GPSO représente – certes - une amélioration par rapport à l'actuel PLU, mais toujours un net recul (- 20%) par rapport au POS qui faisait état, de manière non moins objective, du patrimoine initial (encore largement présent).

Nous retenons de notre réunion du 17 dernier que le diagnostic sera revalidé à la lumière de ces éléments.

- **Formes urbaines** : (nouveau thème, évoqué pendant la réunion)
 - ✓ Nous prenons note de la volonté de GPSO de préserver les formes urbaines, dont le pavillonnaire, et qu'une réflexion est en cours.
 - ✓ Nous comprenons que, pour lutter contre certains effets délétères de la division parcellaire, les dossiers des pétitionnaires sont et seront toujours administrés à la parcelle.

- **Nous suggérons également** : (reprise de l'alinéa de notre précédent courrier)
 - ✓ Pour clarifier notre précédent courrier, à l'origine d'un malentendu, nous en changeons la rédaction :

« Que soit écartée la possibilité de constructions s d'immeubles, à proximité immédiate des ensembles urbains et édifices les plus remarquables, qui soient plus hauts que ces derniers ou plus rapprochés des limites, dans un souci de valorisation de ce patrimoine ».

En effet, notre suggestion ne portait pas sur le type de constructions (habitat individuel / habitat collectif, cf. votre courrier) mais sur la hauteur desdites constructions, quelle que soit leur destination.

Dans votre courrier toujours, vous faites état de la difficulté pour un PLUi de définir des règles spécifiques pour les terrains contigus à un tel patrimoine, au regard du Code de l'urbanisme. S'agissant, dans notre propos, de limiter la hauteur (donc le gabarit), il nous semble que le Code l'urbanisme ne limite en rien la latitude d'un PLUi à réglementer.
 - ✓ Pour clarifier notre précédent courrier nous en changeons la formulation :

« Que soit écartée la possibilité de constructions s d'immeubles devant des édifices les plus remarquables vus depuis la voie publique, édifices qui doivent - bien au contraire - être « révélés ».
 - ✓ Toits à la mansard donnant lieu à des incongruités ou des pastiches : nous comprenons de notre discussion du 17 dernier, comme de votre courrier, que :
 - Interdire ces toits n'est juridiquement pas possible.

Ce n'est pas notre analyse : la rédaction d'une telle restriction est, certes, délicate (doit être motivée par rapport au secteur considéré), mais possible : [Ecriture des PLU | Le Gridauh : site officiel](#)

2.1.3.8 Ecriture des règlements de zone : article 11 (02/06/2009)

Rapporteur : Philippe Billet, professeur à l'Université de Lyon III

Fiche 1 - **Fondement légal de la réglementation de l'aspect extérieur**

l'aspect extérieur des constructions s'est imposé comme un véritable ordre public esthétique que le PLU peut intégrer sous forme de prescriptions, dans le cadre de l'article 11 de son règlement de zone afin d'assurer la conservation et l'harmonie du cadre urbain.

De cette manière, ces constructions massives, à proximité de notre église et d'un ensemble urbain paysager intégrant plusieurs bâtiments remarquables, auraient pu être évitées :



Elles évoquent les casernements militaires du siècle précédant le siècle dernier :



- En complément, la charte architecturale et paysagère devrait également dissuader ce type de toiture en dehors des périmètres où elle est déjà dominante.

Ajoutons qu'au plan environnemental ces toitures ne permettent pas la végétalisation.

- ✓ Ajout : que les bacs à plantes (ci-dessous avant plantation) prévus à l'origine des projets d'immeubles soient comptés comme partie intégrante dans les hauteurs autorisées, tant ils ont une forte incidence sur la hauteur des constructions.



Il conviendrait donc de rédiger les articles des Règlements (en particulier l'article 10) s'appliquant aux différentes communes du territoire de sorte que cette végétalisation soit, certes encouragée, mais comptée (jusqu'à hauteur des bacs, qui montent parfois jusqu'à 80 cm) dans le calcul de la hauteur globale autorisée.

Pour finir nous avons pris note de l'agenda :

- ✓ Projet abouti en février 2024 ;
- ✓ Enquête publique avant ou juste après l'été 2024 ;
- ✓ Approbation fin 2024 / début 2025.

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

Jean-Marc BOURHIS

DAGOVERANA