

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

**A l'attention de Madame et Messieurs
les commissaires enquêteurs**

Ville-d'Avray, le 28 juin 2024

Objet : contribution de l'association sur le projet de PLUi Grand Paris Seine Ouest, dans le cadre de l'enquête publique

Références :

- Lettre recommandée avec AR du 24 mai 2023 à l'attention de Monsieur Baguet, président de GPSO ;
- Lettre recommandée avec AR du 27 octobre 2023 à l'attention de Monsieur Guillet, vice-président de GPSO ;
- Lettre recommandée avec AR du 17 janvier 2024 à l'attention de Monsieur Guillet.

Madame et Monsieur les Commissaires Enquêteurs,

Nous nous sommes concentrés ci-dessous sur le règlement (les généralités, certaines zones et certains aspects) et ses annexes.

Nous aborderons les points dans l'ordre d'apparition dans le règlement :

I. DISPOSITIONS GENERALES PAGE 7

- Contenu du règlement : nous regrettons vivement l'absence de plan des espaces végétalisés qui ne se résument pas aux espaces de pleine terre.
Lors d'une réunion le 17 octobre dernier (lettre du 27 octobre citée plus haut) 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**, il nous avait été dit que GPSO avait fait appel à un cabinet pour établir ce plan des espaces végétalisés et que le résultat ne différait guère de celui de la fédération d'associations Environnement 92, qui avait œuvré dans le même sens grâce à des fonds publics. Confirmé le 27/06/24 par Environnement 92. **L'information environnementale concernant les espaces végétalisés ayant été financée doublement et étant disponible, nous exigeons qu'elle soit produite dans le présent projet de PLUi.**
- Zone U3 : nous notons le glissement d'une réalité de « dominante d'habitat **individuel**, souvent **pavillonnaire** » vers une « vocation à dominante résidentielle » ce qui, à terme, ouvre potentiellement la voie à la construction de petits collectifs et à la disparition de la forme urbaine pavillonnaire que GPSO affirmait plus tôt (réunion du 17 octobre dernier) vouloir préserver.

II. LEXIQUE, PAGE 13 ET SUIVANTES

- **Affouillement de sol / exhaussement**

L'exhaussement devrait être limité (en nombre de cm par rapport au terrain naturel avant travaux).

- **Construction :**

« Une construction est un ouvrage fixe et pérenne (...). La définition du lexique ne remet pas en cause le régime d'installation des constructions précaires et démontables, et notamment ceux (note : « ceux » se rapportant à quoi ?) », etc. :

- Une référence à ce régime (texte de loi) serait bienvenue.
- Nous attirons l'attention sur le fait que des constructions, déclarées démontables pour obtenir l'autorisation, peuvent être réalisées (notamment en toiture-terrasse) sans être jamais démontées et pouvant nuire potentiellement et durablement à la qualité architecturale et paysagère de l'environnement.
Nous invitons à une réflexion sur ce point pour empêcher que le précaire ne devienne pérenne (exemple des mobil-homes restant à demeure sur des terrains), en introduisant dans le document ad hoc une borne temporelle définissant précisément la notion de pérennité.

- **Édicule :**

« Petite construction isolée ».

De multiples sorties en toiture-terrasse ne sont donc pas des édicules :



Nous demandons une rédaction encore plus explicite.

- **Emprise au sol :**

« L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume des constructions (...) tous débords et surplomb inclus (...). Cela intègre toute construction ou partie de construction (...) tel que (...) les escaliers »

Cela nous semble de bonne politique car les débords et surplombs, surtout lorsqu'ils sont bas (au niveau du 1^{er} étage), empêche la pluie d'atteindre le sol, de sorte qu'aucune végétation ne peut s'épanouir sans arrosage manuel ou automatique.

Cela est particulièrement vrai pour les balcons filants, leur projection au sol ne permettant pas une végétalisation naturelle, exemples ci-dessous (profondeur estimée à 1,20 m au vu des mobiliers) :



Il en découle que les espaces sous balcons sont donc fatalement traités en terrasses couvertes (avec éventuellement quelques plantes en bac disposés par les résidents, arrosage à leur discrétion).

Alors pourquoi la suite, retirant toute substance au premier alinéa ? :

« *Toutefois, sont exclus : (...) les balcons d'une profondeur inférieure ou égale à 1,20 m (...) terrasses, escaliers, emmarchement (...), rampes d'accès de parkings et garages (...) les passerelles ouvertes* ».

Les balcons filants s'étirent parfois sur plus de 100 m lorsqu'ils sont périphériques sur un ensemble immobilier, ce qui représente 120 m² d'emprise au sol, voire davantage.

L'article R*420-1 du code de l'urbanisme permet d'identifier balcons, terrasses couvertes, rampes d'accès et passerelles comme constitutifs d'emprise au sol.

Le lexique national d'urbanisme précise :

Les auteurs des PLU(i) conservent la faculté d'étoffer ce lexique par des définitions supplémentaires et de préciser les définitions nationales sans en changer le sens, notamment pour les adapter au contexte local.

Ce qui se traduit par une abondante littérature. Exemples :

https://www.oise.gouv.fr/contenu/telechargement/61467/376098/file/A_108_Emprise+au+sol+mars+2020.pdf

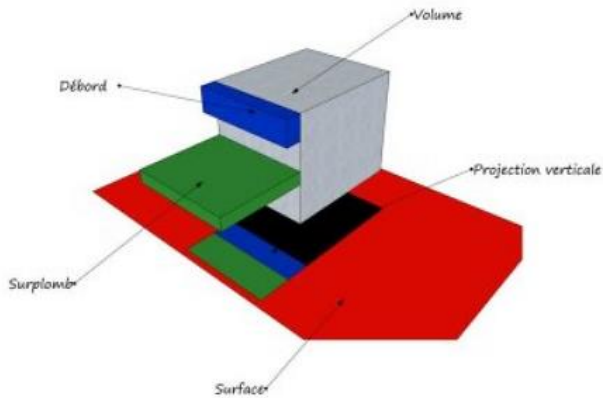
Contrairement à la surface de plancher, l'emprise au sol de la construction comprend l'épaisseur des murs extérieurs (matériaux isolants et revêtements extérieurs compris). Par exemple, une rampe d'accès extérieure constitue de l'emprise au sol, de même que le bassin d'une piscine

Si une rampe d'accès au parking ou au garage constitue une emprise au sol, un emmarchement (accès à l'espace d'habitation) aussi !

Encore :

<https://www.urbinfos.fr/accueil/emprise-au-sol#:~:text=Les%20terrasses%20qui%20ne%20sont,pas%20d'emprise%20au%20sol.>

Ainsi, **la surface située sous un surplomb constitue de l'emprise au sol**, même lorsque la surface sous surplomb ne fait pas l'objet d'aménagement spécifique.



Il en découle que les passerelles constituent aussi des emprises au sol, comme ici à Ville-d'Avray, sous lesquelles rien ne pousse :



Comment comprendre qu'une communauté d'agglomération qui se veut exemplaire en matière d'environnement puisse considérer que ces divers éléments ne soient pas des emprises au sol ?

Plus loin il est indiqué : « *les voiries ne constituent pas d'emprise au sol* ».

Or : <https://www.actu-juridique.fr/breves/urbanisme-construction/calcul-de-lemprise-au-sol-des-surfaces-affectees-aux-aires-de-stationnement-annexes-dun-commerce/>

Ainsi, le terme « aire de stationnement » ne peut que désigner l'ensemble de l'espace utilisé pour le stationnement des véhicules, voies d'accès comprises. Ce terme est ici équivalent à « parc de stationnement » ou « parking ». **La surface des voies permettant l'accès aux places de stationnement doit donc bien être intégrée au calcul de « l'emprise au sol »** des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce ».

Cette interprétation est confirmée par l'étude d'impact de la loi ALUR.

- **Espaces de pleine terre :**

« Les espaces de pleine terre sont des espaces libres destinés à être végétalisés ».

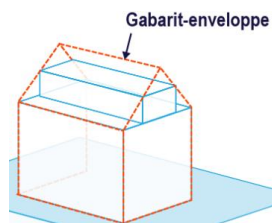
Partant, il conviendrait de soustraire explicitement de la pleine terre toutes les surfaces semi-perméables sur pleine terre (gravier, béton drainant etc.).

« Ne sont pas de nature à déqualifier un espace de pleine terre (...) les passerelles (...) les bassins enterrés ».

- Les passerelles constituant une emprise au sol aux termes du code de l'urbanisme, elles ne peuvent être en même temps un espace de pleine terre.
- Les bassins enterrés (non à l'air libre ?) n'offrant, selon notre compréhension, pas même les bénéfiques écosystémiques que les bassins paysagers, leur identification comme « espace de pleine terre » nous semble abusive.

- **Hauteur :**

- Le gabarit-enveloppe est ainsi défini, les toitures terrasses s'inscrivant dans le volume des toitures à pentes à 45° :



Hors il apparaît par la suite (dispositions par zones) que ce n'est pas le cas, le recul minimal des couronnements des toitures terrasses (pente de 1 à 2 le plus souvent) n'étant jamais suffisant pour respecter le gabarit-enveloppe en rouge ci-dessus. Les toitures terrasses seront donc, à hauteur de façade équivalente, plus impactantes que les toitures à pentes.

Cela est d'autant plus regrettable qu'à Ville-d'Avray, suite au jugement n°2008190 du 28 février 2022 du Tribunal Administratif de CergyPontoise, les toitures terrasses ne sont actuellement même pas autorisées à s'élever plus haut que l'égout du toit des toitures à pentes. La promesse faite de ne pas revenir sur cette décision de justice est bafouée.

Nous notons par ailleurs que le cas des toitures à la Mansart (qui ne permettent pas la végétalisation) n'est pas traité, sauf en zone U3 de Sèvres. Est-ce à dire qu'elles sont interdites ? Dans cette hypothèse nous demandons à ce que cela soit écrit.



- Des bacs à plantes, prévus dès l'origine des projets, d'une hauteur parfois de 80 cm, s'inscrivant en couronnement périphérique et manifestation fixes et pérennes, devraient être explicitement compris dans la notion de hauteur totale ou de façade (selon leur positionnement):



- Il est question parfois de « niveau de terrain *après* travaux » comme niveau de référence en lieu et place du terrain naturel *avant* travaux. Exemple pour la zone U3:

Toutefois, dans la zone U3 à Chaville, Meudon, Sèvres et [Ville-d'Avray](#), la mesure de la *hauteur totale* Ht et de la *hauteur de façade* Hf s'effectue au point le plus bas du terrain après travaux situé au droit de la *construction projetée*.

Pourquoi ce changement de niveau de référence, sachant que les travaux d'exhaussements de terrain ne sont même pas limités (voir page 13 du présent lexique) alors qu'ils impactent fatalement les avoisinants ?

Nous y sommes opposés.

- **Niveau :**

Sous-sols : pourquoi encore « après travaux » par opposition au niveau « avant travaux » (terrain naturel) ?

- **Surface éco-aménagée :**

Une telle surface est « *considérée comme favorable à la biodiversité et à la nature en ville, au respect du cycle de l'eau et à la régulation du microclimat* ».

Nous notons avec satisfaction l'usage du « et » plutôt que du « ou ».

Il conviendrait donc de préciser que toutes les surfaces semi-perméables sur pleine terre (gravier, béton drainant etc.) ne constituent pas des surfaces éco-aménagées, et de leur attribuer un coefficient de biotope surfacique adapté (c'est-à-dire nettement inférieur à celui envisagé, voir plus loin).

- **Absents du lexique :**

- **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 » (déjà demandé précédemment)
- Marquise ;
- Mezzanine ;
- Mur poreux ;
- Sol perméable (cf. « serres sur sol perméable », page 208) ;
- Site Urbain Constitué (après réintroduction, dans le règlement, des règles de constructibilité en lisière de forêt, voir page 22 de la présente contribution).

III. ZONE U1, SECTEUR H, SOUS-SECTEUR 1, PAGE 51 ET SUIVANTES

- **Implantation par rapport aux emprises publiques et aux voies**

« En cas de présence d'un alignement d'arbres repéré au plan 4.3 Protections, la préservation des arbres prévaut ».

Pourquoi le plan 4.3 n'a pas repéré l'alignement (5 érables pourpres, 1 érable, 1 merisier), pourtant bien visible, devant la crèche rue de Versailles ?

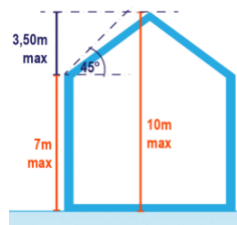


Nous demandons qu'ils soient portés sur le plan.

- **Hauteur page 84 :**

« Dans le cas d'une toiture à pentes (...) hauteur de façade égale à 12 m »

- Incohérence avec la hauteur de façade sur le dessin (7 m) :



- 12 m, déjà autorisés par l'actuel PLU, correspond à 4 niveaux, alors que l'écrasante majorité des constructions de notre centre-ville ne comptent que 2 à 3 niveaux en façade.



« L'esprit de village » de Ville-d'Avray est donc, à terme, compromis alors que, selon le PLU en vigueur, il doit être préservé (rapport de présentation page 140) :

► Maintenir « l'esprit de village »

« Pour les terrains situés à l'angle de la rue de Marnes et de la rue de Versailles (...) hauteur totale de 15 m ».

Nous ne comprenons pas cette hauteur importante pour des toits *non* à pentes en plein centre-ville, face à l'église, en rupture d'échelle violente avec l'environnement (contraire aux dispositions de notre actuel PLU) et qui plongera dans l'ombre 6 mois de l'année une partie de l'espace public, là où il est particulièrement fréquenté :



Ci-dessus : terrain concerné au centre (actuellement site de la Poste).



Ci-dessus : ombre déjà actuellement projetée sur l'espace public par la construction de La Poste de faible hauteur. A droite le collège le long de la rue de Marnes (H 6 m environ, par comparaison aux H 15 m projetés sur le site de la Poste).



Ci-dessus : église et place de l'église en face du terrain concerné.

- **Hauteur page 90 :**

« *Le gabarit-enveloppe de la construction projetée peut être égal à la hauteur totale (...) de la construction voisine existante* ».

Cette disposition est dangereuse car elle pourrait, à terme, changer encore plus radicalement la physionomie du centre-ville, considérant la présence d'une poignée de constructions de hauteur non autorisée (5 niveaux en façade, donc 15 m environ) **permettant progressivement (par effet domino) à toutes les constructions voisines de dépasser d'un niveau (3 m) la hauteur autorisée (12 m), hauteur autorisée déjà fort permissive** considérant la configuration actuelle du centre-ville. Si cela devait se produire la rue de Saint-Cloud se trouverait une bonne partie du temps plongée dans l'ombre, et provoquerait un déséquilibre profond avec le côté opposé de la même rue (absence de constructions si hautes).



Ci-dessus : groupe de 3 immeubles, en rupture totale avec les hauteurs moyennes du centre-ville.



Ci-dessus : immeuble à droite en rupture totale avec les hauteurs moyennes du centre-ville.



Ci-dessus : vue inversée. On voit l'ombre projetée par le groupe des 3 immeubles.

IV. ZONE U2, SECTEUR A, PAGE 94 ET SUIVANTES

- **Implantations par rapport aux emprises publiques et aux voies**

« Les constructions peuvent s'implanter en tout ou partie à l'alignement »

Le secteur U2-A concernant la rue de Versailles, réputée bruyante catégorie 3 au PLU actuel, il est étonnant qu'on permette des constructions à l'alignement. Auparavant elles étaient en retrait, avec un écran de végétation (à gauche de la photo) qui réduisait l'exposition au bruit de la circulation.

Depuis la construction de ces bâtiments (à droite de la photo), la nuisance sonore a fortement augmenté, du fait de la réverbération :



Certaines parcelles de cette rue sont certes étroites mais est-ce une raison pour, au mépris des voisins dont les maisons ou appartements n'ont pas été prévus pour parer à cette nouvelle nuisance, faire fi des règles de base pour atténuer le niveau sonore ?

A ce régime, la rue de Versailles ne sera un jour plus qu'un long boyau bruyant alors que, dès l'origine, elle n'aurait sans doute pas dû s'ouvrir à l'urbanisation, puisque traversant un espace naturel.

Cela est contraire à l'Orientation n°9 (rapport de présentation page 121) :

limiter l'impact des nuisances liées aux flux de déplacements sur les axes routiers,

En outre, l'alignement pose un problème pour les circulations douces: la situation illustrée ci-dessous est dangereuse pour les cyclistes (circulation au pied des constructions), cyclistes qui ne sont plus que « tolérés » :



« Circuler au pas » c'est 5 km/h. A cette vitesse un cycliste perd l'équilibre.

Naturellement cette situation est également dangereuse pour les piétons, puisqu'aucun cycliste ne circule à 5 km/h.

En conséquence, nous demandons un recul obligatoire des constructions, de sorte de ne pas interrompre la piste cyclable, indispensable pour cette zone éloignée du centre-ville

- **Hauteur:**

« *Un niveau de couronnement présentant une pente de 1 à 2* ».



Voir supra, nous déplorons le si faible recul du couronnement car l'attique restera pratiquement aussi visible qu'un niveau courant :



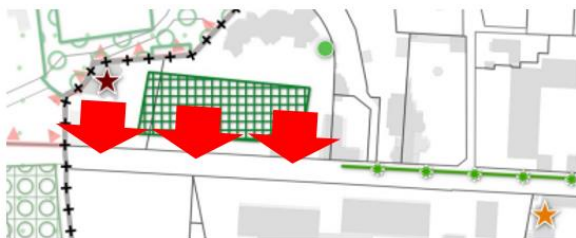
Nous demandons une pente minimum de **1 à 1** (45°, comme pour les toitures à pentes).

V. ZONE U3, SECTEUR A, B et C, PAGE 118 ET SUIVANTES

- **Implantation par rapport aux emprises publiques et aux voies**

« En cas de présence d'un alignement d'arbres repéré au plan 4.3 Protections, la préservation des arbres prévaut ».

Pourquoi le plan 4.3 n'a pas, **malgré nos multiples alertes**, repéré l'alignement, pourtant bien visible, en haut de l'avenue Thierry ?



- **Hauteur:**

« Un niveau de couronnement présentant une pente de 1 à 2 ». Nous le déplorons.

VI. ZONE U4, SECTEUR A, B et C, PAGE 149 ET SUIVANTES

- **Hauteur:**

« Un niveau de couronnement présentant une pente de 1 à 2 ». Nous le déplorons.

VII. NATURE ET BIODIVERSITE, PAGE 200 ET SUIVANTES

- **Taux de pleine terre**

« Pour les terrains d'une superficie > 150 m² (...) 30 m² de pleine-terre peuvent être (...) affectés aux autres espaces libres ».

Les espaces libres pouvant être aussi bien des espaces aménagés (les terrasses en dur, les terrains de tennis en dur, rampes d'accès de parkings...), nous préconisons que les « 30 m² de pleine-terre » soient affectés aux autres espaces végétalisés sur dalle et non de manière vague aux « autres espaces libres ».

- **Coefficient de biotope surfacique**

Surface végétalisée sur dalle avec substrat $\geq 0,30$ m	Coef = Profondeur substrat (en mètre) / 2 sans excéder 0,9
---	---

Nous déduisons de ce mode de calcul qu'une surface sur dalle avec substrat = 0,30 m donne un coefficient de 0,15.

On ne peut dès lors que s'étonner qu'une surface sur toiture (dalle de toit) avec la même profondeur de substrat (0,30) donne un coefficient du double, soit de 0,30 :

Surface végétalisée sur <i>toiture</i> avec substrat $\geq 0,30$ m < 1,00 m de profondeur	Coef = Profondeur substrat (en mètre) sans excéder 0,8
--	---

Dans les deux cas et en tout état de cause **la végétalisation sur 0,30 m de substrat ne pourra se maintenir qu'avec un arrosage régulier, donc automatique dans le cas des immeubles en copropriété. Or ce point n'est nulle part pris en compte, nous demandons qu'il le soit**, faute de quoi le CBS sera de zéro (0) passé le premier été.

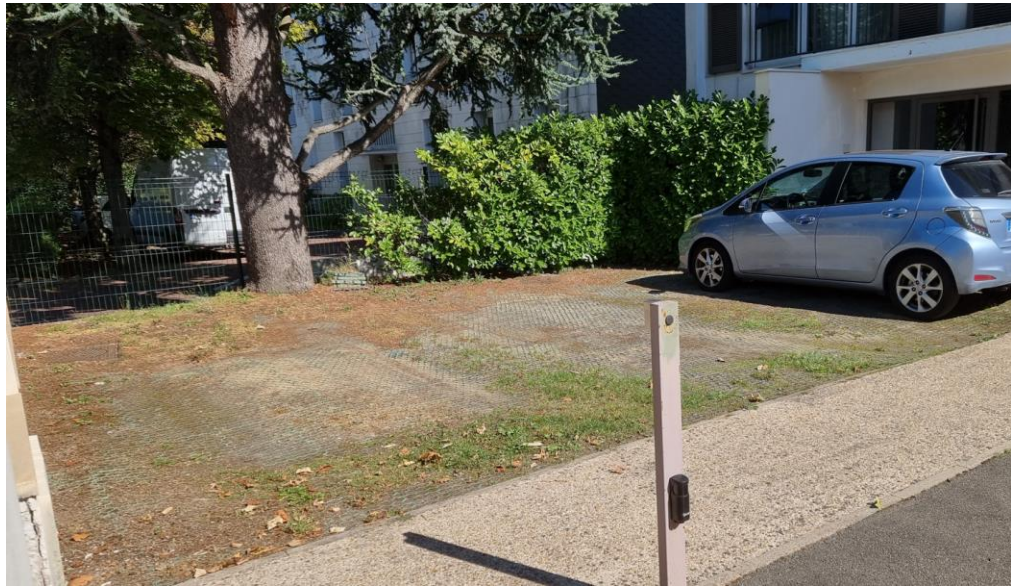
De même, pourquoi une surface semi-perméable peut-elle bénéficier d'un coefficient de 0,35 alors qu'elle ne permet d'accueillir quasiment aucune végétation :

Surface semi-perméable sur <i>pleine-terre</i> (dalles-gazon, pavé joint gazon, gravier, béton drainant, etc...) min 35% de porosité	0,35
---	-------------

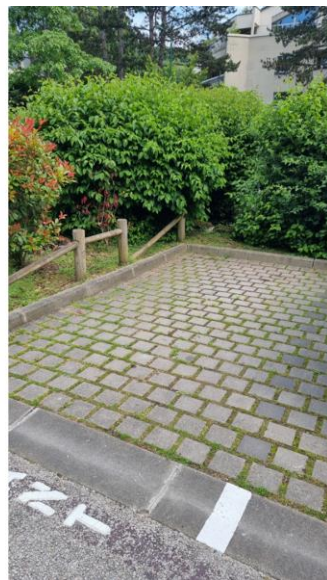
Le peu de bénéfices écosystémiques liés à ce type de surface s'illustre à Ville-d'Avray :

- Parking privé bout de la rue de Versailles :





- Parking public Malglaive derrière l'église :



Il apparaît ainsi que le sujet n'est pas anecdotique en termes de surfaces potentiellement concernées.

Et il ne fait aucun doute que ces surfaces semi-perméables (gravier, béton drainant...) ont pour seul avantage de ne pas *totalem*ent imperméabiliser les sols, et encore : même les espaces forestiers sont réputés avoir un faible rôle drainant en cas de très fortes pluies, rapport de présentation page 242 :

5.2.2.3 Régulation des risques naturels

L'atténuation de l'amplitude des crues par rétention d'eau : de manière générale, la forêt influence le régime des eaux. Elle en retarde l'écoulement lors des précipitations (interception par les feuillages des arbres, meilleure infiltration de l'eau sous couvert forestier, capacité de rétention des sols plus grande) ce qui brise le pic de crues. Les volumes d'eau à l'exutoire des bassins versants sont donc moins importants et décalés dans le temps. Cet effet « hydrologique » des forêts devient marginal en cas de très fortes pluies⁵⁴.

On imagine donc aisément que l'effet « hydrologique » des surfaces semi-perméables visées par le tableau de la page 207 reste, comparé à un sol forestier spongieux, excessivement marginal même en cas de pluie moyenne.

Rappelons à cet égard ce qu'est le CBS (cf. lexique) :

COEFFICIENT DE BIOTOPE SURFACIQUE

Le *coefficient de biotope surfacique* définit la part minimale d'espaces favorables à la biodiversité, au cycle de l'eau et à la régulation du microclimat, exigée par rapport à la surface totale d'un *terrain*.

Ces espaces « favorables à la nature » peuvent prendre différentes formes dont les surfaces dites éco-aménagées sont pondérées en fonction de leur nature, de leur contribution à la présence de nature en ville, au ralentissement et la rétention des écoulements d'eau de pluie, à l'isolation thermique des *constructions* et à la réduction des îlots de chaleur en milieu urbain.

Au regard de cette définition les surfaces semi-imperméabilisées contribuent comme suit :

- Biodiversité / contribution à la présence de la nature en ville : zéro
- Ralentissement et rétention des écoulements d'eau de pluie : faible
- Isolation thermique des constructions (on se demande d'ailleurs ce critère a à voir avec le biotope) : zéro
- Régulation du microclimat / réduction des îlots de chaleur : zéro

Dès lors, comment peut-on considérer qu'au même endroit (parking Malglaive) ceci...



... puisse équivaloir 35% de cela (arbres sur pleine terre)...



Et encore : ici les arbres sont à « petit développement » ; les bénéfiques écosystémiques seraient démultipliés avec des arbres à grand développement !

On ne peut qu'en déduire que le coefficient de pondération des « pavés joints gazon » devrait être **proche de 0%**.

Par ailleurs, sur le cas anecdotique des surfaces sur toiture avec substrat > 1 m, le coefficient attribué à ces surfaces est à nouveau très exagéré :

Surface végétalisée sur <i>toiture</i> avec substrat \geq 1,00 m de profondeur	0,9
--	------------

En effet, même si par extraordinaire le substrat avait une profondeur d'1,50 m (très improbable étant donné le poids que cela représenterait... et les surcoûts en termes de structure des constructions), il ne permettrait pas à des arbres à tiges même moyennes (cas des arbres d'alignement, par exemple) de se développer puisqu'il faut au minimum 2 m de profondeur pour cela, cf. page 210 du règlement:

Les éventuelles fosses de plantation devront présenter un volume suffisant pour garantir le bon développement de l'*arbre* (8 m³ minimum) ou avoir les dimensions minimales de 2 mètres X 2 mètres X 2 mètres (L x l x **profondeur**). Les fosses continues seront privilégiées.

Enfin le coefficient pour les murs végétalisés est également trop élevé :

Murs végétalisés avec accroche au sol sur profondeur \geq 0,5 m et murs poreux \geq 0,5 m d'épaisseur - parois verticales comptées jusqu'à 10 m de hauteur	0,30
---	-------------

Voir : <https://www.caue77.fr/urbanisme/le-confort-urbain-par-la-trame-vegetale>

TOITS, MURS VÉGÉTALISÉS

Concernant d'autres types d'aménagement, les toits végétalisés par exemple, les constats laissent peu de place au doute : « Ils n'ont pas beaucoup d'effets sur le climat urbain. Selon les calculs de Météo-France, il faut en aménager beaucoup et les arroser aussi beaucoup pour gagner un demi-degré au maximum. Les façades végétalisées peuvent jouer un rôle sur la perception, le ressenti des passants. Mais elles ont peu d'effets sur l'environnement du bâtiment, **beaucoup moins en tout cas que des zones végétalisées au sol**. Tout ce qui se perd en sol naturel, on aura du mal à le compenser ailleurs » (Marjorie Musy, directrice de recherche au CEREMA).

Partant, attribuer à ces murs le même coefficient que celui d'une surface au sol avec 30 cm de substrat n'est pas justifié.

De manière général **c'est donc tout ce tableau qui est beaucoup trop généreux** dans les coefficients qu'il attribue. Il serait pertinent de **se caler sur des valeurs plus réalistes**, telles qu'indiquées par cette fiche, le Gridauh faisant autorité :

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

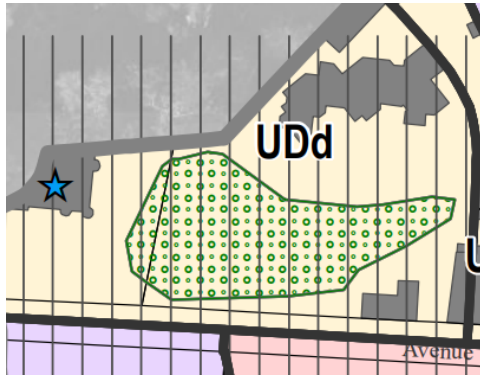
Types de surfaces	Coefficient de valeur écologique
Surfaces de pleine terre	1
Surfaces de terre sur dalles de sous-sol : épaisseur supérieure ou égale à 0,80 m	0,7
Surfaces de terre sur dalles de sous-sol : épaisseur supérieure ou égale à 0,40 m et inférieure à 0,80 m	0,5
Surfaces de terre sur toiture-terrasse : 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
Surfaces de sol semi-perméables	0,2
Surfaces de murs végétalisés	0,2

- **Espaces écologiques et/ou paysagers**

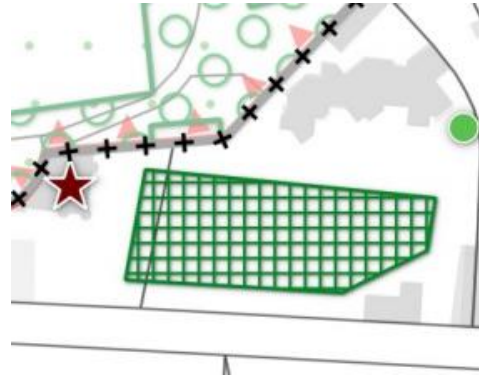
- Espaces végétalisés

« Les espaces végétalisés à protéger sont identifiés sur le document graphique n°4-3 »

Nous nous étonnons que le périmètre de l'EVP ait été modifié sur ce document :



Selon PLU en vigueur



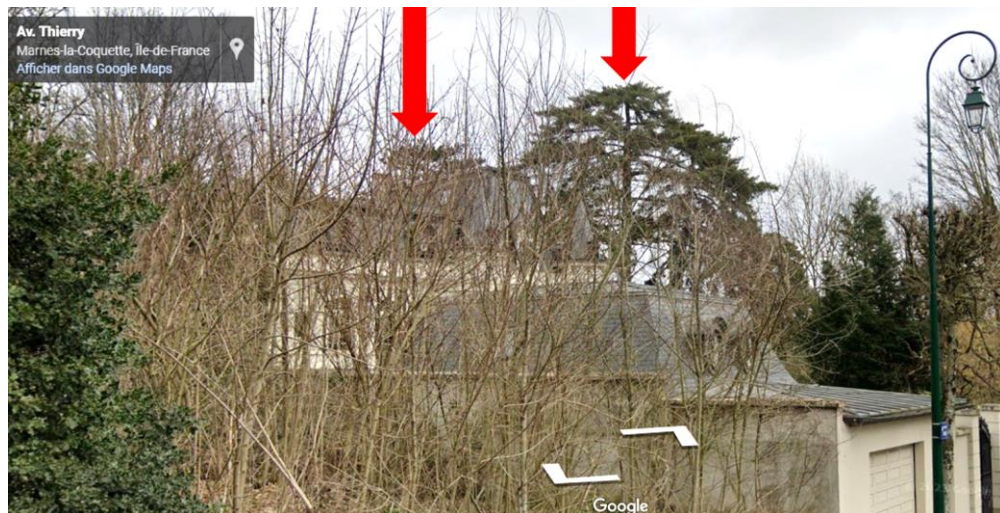
Selon projet de PLUi

Intègre-t-il dorénavant ce cèdre ?



Et quid de ces majestueux pins noirs, bien visibles depuis la voie : tombent-ils, du coup, en dehors du périmètre de protection ? :





Nous demandons expressément une validation.

« L'abattage d'arbres (...) ainsi que la réalisation d'aménagements ou de travaux concourant à l'imperméabilisation des sols y sont interdites à l'exception (...) de serres sur sol perméable, (...) d'aires de stationnement vélo non closes ».

Les serres étant des aménagements clos nous peinons à suivre la logique, eu égard aux aires de stationnement vélo non closes.

« Tout arbre abattu doit être remplacé par au moins un arbre de même qualité paysagère suivant les normes définies pour les nouvelles plantations ».

Le lien vers ces normes serait bienvenu. Par ailleurs, la notion de « qualité paysagère » ouvrant la voie à de nombreuses interprétations, nous lui préférons le terme de « port similaire », le port correspondant à la forme naturelle de l'arbre.

- Alignement d'arbres

« Les alignements sont identifiés sur le document graphique n°4.3 » : voir plus haut les lacunes que nous avons déjà pointées rue de Versailles et avenue Thierry.

- **Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions :**

- Espaces libres

« La végétalisation des espaces verts doit être conçue (...) en proportion avec la dimension de l'espace aménagé ».

C'est trop vague. Nous regrettons le manque de prescriptions concernant le % d'espaces végétalisés à réaliser à l'intérieur des espaces libres (au-delà du % de pleine-terre). Nous demandons une mesure ad hoc.

- Plantations

« Tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre de même qualité paysagère » :
derechef nous préférons le terme de « port similaire ».

Rien n'est dit par ailleurs sur l'obligation de résultat (en d'autres termes : **que l'arbre soit remplacé s'il meurt**). L'exemple du 41 rue de Sèvres (à peine plantés les arbres sont morts et toujours pas remplacés) montre qu'il faut responsabiliser les pétitionnaires :



Enfin ces prescriptions pour les arbres à moyen ou grand développement sont incomplètes :

« *Le plan des plantations privilégiera la pleine-terre* »

Zones	Règles applicables
Zones U1 / U2 / U3 / U4 /	▪ 1 arbre pour 100 m ² d'espace libre*

« Privilégier » (seulement) la pleine-terre est un **net recul** par rapport à notre actuel PLU, qui impose :

Arbre à haute tige

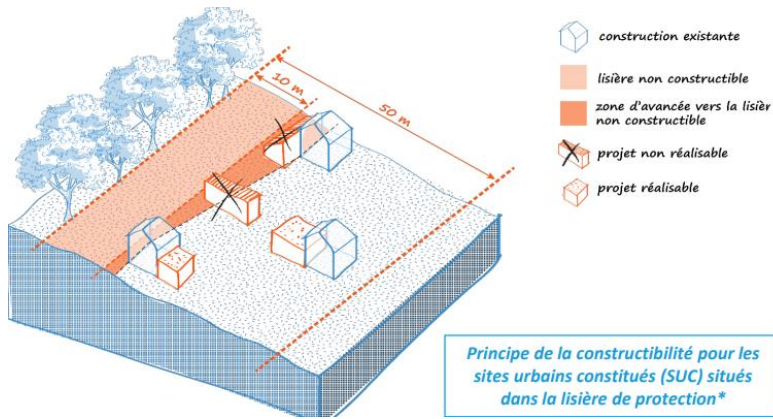
Il s'agit d'un arbre atteignant au moins 15 m à l'âge adulte et nécessitant une superficie minimale d'espace libre de 100 m², dont **au moins 20 m² de pleine terre**, répartis régulièrement autour du tronc.

Nous demandons une rédaction plus contraignante.

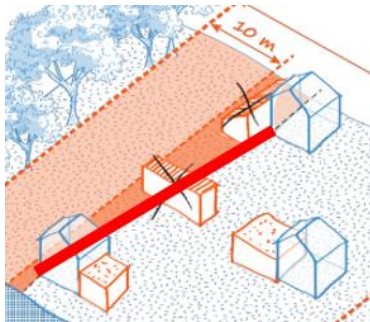
- **Lisières forestières :**

« *L'édification de toute construction et installation et la réalisation d'aménagements sont interdites* »

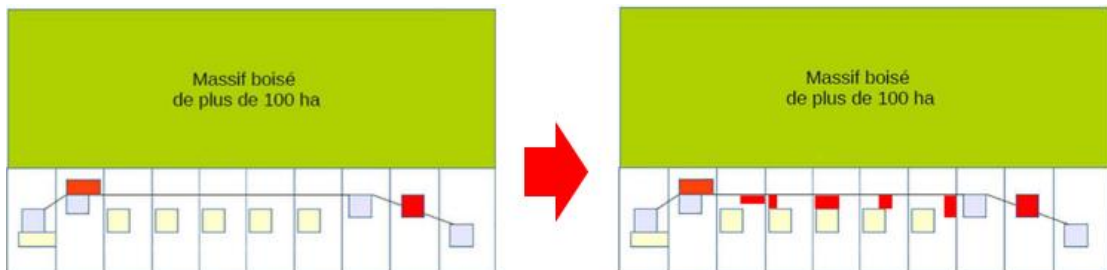
Cependant, il y a une exception à l'intérieur des Sites Urbains Constitués. A cet égard l'OAP « Continuités écologiques » précise page 10 :



L'OAP prend donc, comme limite du SUC, les constructions les plus avancées (trait rouge) :



Cette définition du front d'urbanisation est inexacte et conduira fatalement à une dégradation de la situation. En effet, en ignorant les constructions en retrait, on pourra se retrouver devant le cas de figure suivant, tout le front d'urbanisation avançant vers la forêt, potentiellement jusqu'à 10 m :



2 constructions rouges interdites → 2 constructions interdites, 5 constructions autorisées

Pire : les constructions pourraient être des immeubles de 12 m de haut sur plusieurs parcelles réunies, ce qui ne serait pas précisément favorable aux lisières plongées dans l'ombre.



Il en résulterait une avancée significative en direction du massif, contraire à l'orientation 1.3.1 de l'OAP :

Orientation 1.3.1 : L'implantation de nouvelles constructions et extensions **évitera de créer une avancée significative** en direction du massif forestier, respectant les principes du schéma ci-contre.

Par ailleurs, permettre aux constructions nouvelles d'être réalisées (potentiellement) à 10 m d'un front boisé dont les arbres culminent souvent à 20 m (notre forêt est principalement constituée de châtaigniers, hauteur 20 à 30 m) est irresponsable, de surcroît dans un contexte de changement climatique (arbres fragilisés) et de problèmes sanitaires (maladie de l'encre...).

Sans parler du risque incendie que le SDRIF aborde page 226 de l'Evaluation Environnementale :

- Règle de recul pour les **lisières boisées**, pour réduire le risque incendie

Le cas échéant, cette permission de construire à 10 m d'un front boisé conduira à l'abattage, par l'ONF, des arbres trop proches des habitats, donc à un recul de la forêt :



En conséquence, nous demandons que **la limite du SUC soit le trait rejoignant les angles de toutes les constructions présentes**, y compris celles en retrait, sur la bande des 50 m (lisière):



Ce qui, dans l'OAP, devrait se traduire par :

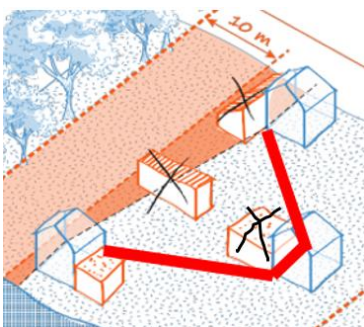


Illustration concrète bout de la rue de Marnes, en lisière de forêt (nota : faire abstraction de la surface verte, qui est un espace végétalisé à protéger) :

Non :



Oui :



Plus encore : **ce n'est pas dans l'OAP que cette prescription devrait se trouver, mais dans le règlement.** En effet, l'OAP n'est opposable que dans un rapport de compatibilité, alors que le règlement l'est dans un rapport de conformité. **En plaçant cette prescription dans l'OAP, GPSO amoindri beaucoup la protection des lisières.**

Globalement sur la question de la gestion des **forêts**, nous regrettons que le PLUi ne s'y intéresse pas. Nous rappelons à cet égard le décret n°2016-849 du 28/06/2016 PCAET (Plan Climat-Air-Energie Territorial) : https://www.cnpf.fr/sites/socle/files/cnpf-old/fiche_9.pdf

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.

Or, le rapport d'évaluation environnementale n'intègre aucune estimation de la séquestration nette de carbone des sols forestiers du territoire, et les potentiels de développement de la séquestration ne sont nulle part identifiés.

Quant aux modalités d'exploitation, à défaut d'être prescriptif le PLUi pourrait, à tout le moins, préconiser des mesures. En effet, les interventions sylvicoles influent sur la séquestration nette de carbone.

Sans même évoquer l'insatisfaction sociale liée à cette exploitation, qui se manifeste au travers de pétitions comme celle-ci, qui ne s'adresse qu'aux connaisseurs de notre forêt et est particulièrement précise sur les griefs :

<https://www.change.org/p/paysages-forestiers-a-fausse-reposes-arr%C3%AAtons-les-d%C3%A9g%C3%A2ts>

**« PAYSAGES FORESTIERS » : A FAUSSES-REPOSES ARRÊTONS
LES DÉGÂTS !**



584 Signatures

1 000 Prochain objectif

De même nous pointons l'absence de prescriptions visant l'augmentation du nombre d'**arbres en ville** pour aider au développement de la séquestration.

Certes le rapport d'évaluation environnementale (page 47) souligne le rôle important des arbres de grand développement :

en assurant la préservation de la nature en ville (axe 1) le PADD participe à l'amélioration de la qualité de l'air puisque les arbres, en particulier de grand développement, vont **stocker les polluants atmosphériques** présents en ville.

Mais si le PLUi préserve tant bien que mal les arbres de grand développement (et encore : seulement les arbres remarquables et repères, une minorité au regard de l'ensemble des arbres communs de grand développement), il ne prévoit rien de tangible pour l'augmentation de tels arbres sur le territoire en vue de développer la séquestration.

Le rapport d'évaluation environnementale (même page) se contente de renvoyer à l'orientation n°15 du PADD:

en assurant la préservation de la nature en ville (axe 1) le PADD participe à l'amélioration de la qualité de l'air puisque les arbres, en particulier de grand développement, vont stocker les polluants atmosphériques présents en ville. L'orientation n° 15 prévoit **ainsi** de créer des espaces publics adaptés à la diversité des publics, supports d'usages favorables à la santé (activités sportives et récréatives, marche à pied.).

Orientation n° 15 :

Orientation 15

Déployer des lieux de vie qualitatifs offrant un cadre de vie agréable aux citoyens

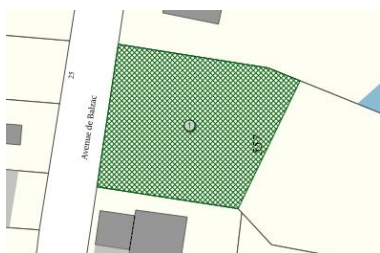
- ◆ Créer des espaces publics prenant en compte la diversité des publics, utiles au renforcement des liens sociaux au travers d'espaces de rencontre, de respiration (**parcs et jardins**), récréatifs et sportifs, d'espaces propices à la déambulation (marche à pied, vélo), tout en valorisant ceux déjà existants.
- ◆ Développer des lieux de divertissement, d'animation et de culture pour les habitants, tout particulièrement les jeunes.
- ◆ Dynamiser et améliorer l'accessibilité aux berges de Seine tout en veillant à préserver leur équilibre écologique.

Ainsi GPSO entend créer des parcs et jardins qui accueilleront des arbres de grand développement.

Si nous prenons le cas de Ville-d'Avray, la création d'un espace vert est prévu sur 516 m² avenue de Balzac (page 13 du cahier des emplacements réservés):

Numéro	Type	Objet	Bénéficiaire	Surface totale
1	pour la création d'espaces verts	Création d'un espace vert	Commune	516 m ²

Plan page 209 du même cahier :



Etant donné qu'il faut 100 m² minimum d'espace libre par arbre de grand développement (page 212 du projet de règlement)...

Zones	Règles applicables
Zones U1 / U2 / U3 / U4 /	▪ 1 <i>arbre</i> pour 100 m ² d' <i>espace libre</i> *

... nous en déduisons que cette parcelle ne pourra contenir que 5 de ces arbres.

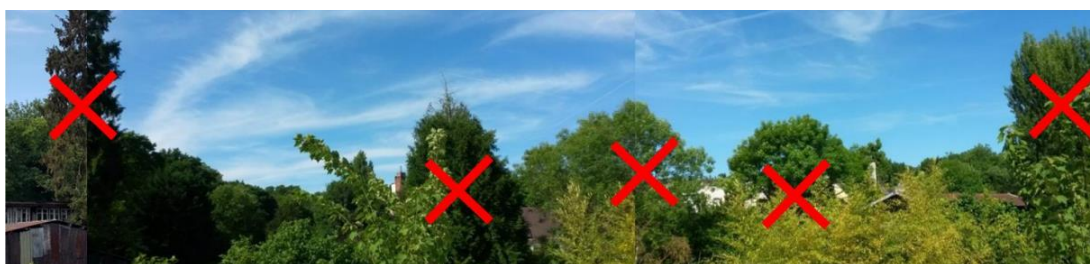
Comparé aux arbres de grand développement qui seront abattus sur la parcelle de la crèche et de l'école rue de Versailles (parcelle qui en contient 20 dûment répertoriés, sans compter les 7 arbres d'alignement), cette création d'un unique espace vert contenant, **à très long terme (un demi-siècle au minimum)**, 5 arbres de grand développement, ne sera pas en mesure de compenser les pertes immédiates sur notre commune.





Aussi doutons-nous fortement du développement de la séquestration **nette** de carbone.

Sans compter les arbres de grand développement qui ont été récemment abattus sur d'autres parcelles (ou le seront prochainement) sans être compensés, comme par exemple sur la parcelle « Beaumarié » au bout de la rue de Versailles :



L'exemple de Ville-d'Avray démontre que le projet de PLUi n'identifie pas les potentiels de développement de la séquestration **nette** de carbone et ignore le décret n°2016-849 du 28/06/2016 PCAET.

Nous demandons que cela soit rectifié.

VIII. PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER, PAGE 222 et suivantes

- **Définition des catégories de patrimoine protégé:**

« Dans le cas d'un lotissement ou de la construction, sur une unité foncière » etc.

Nous ne voyons pas le rapport avec le patrimoine protégé.

« Arbre remarquable : sujet protégé en raison de son impact paysager et au moins de l'un des critères suivants (...) »

Cette rédaction n'est pas bonne, il conviendrait de remplacer le « et » par « ou ». En effet, **un arbre n'a pas besoin d'avoir un impact paysager pour être remarquable, nul texte ne le prévoit.**

Ainsi le projet de PLUi (cahier des patrimoines protégés) n'identifie que 23 arbres remarquables, alors que le rapport de présentation page 21 du PLU en vigueur précise :

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

Ce que le cadastre vert départemental confirme en identifiant 36 arbres remarquables isolés en secteur urbanisé de Ville-d'Avray (page 112 du rapport de présentation du PLU en vigueur).




- **Dispositions relatives au patrimoine bâti:**

Nous déplorons, à nouveau, que la façade de ce bâtiment du bout de la rue de Versailles ne soit pas identifiée au document graphique n°4-3 :



En quoi serait-elle moins à protéger que celles-ci, par exemple ? :

VDA-I-32	2	Rue de la Prairie		Maison de ville, brique, volumétrie
VDA-I-44	29	Rue de Sèvres		Maion de ville, meulière et brique

VDA-I-61	33	Rue du Cottage		Volumétrie, modénature Similarité avec le 42
VDA-I-85	70	Rue de Saint-Cloud		bow-window ; ornement en partie basse des fenêtres
VDA-I-87	14	Rue de Sèvres		Maison bourgeoise; régularité des travées; porche

Nous demandons l'identification de la façade de cette maison rue de Versailles au document graphique n°4-3.

- **Dispositions relatives au patrimoine paysager :**

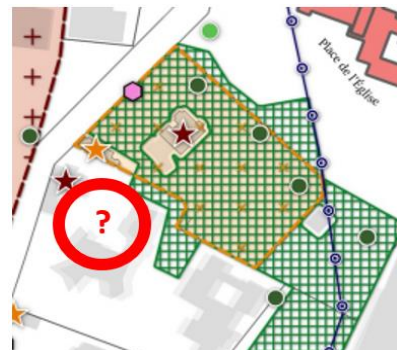
- **Arbres remarquables**

« Les arbres remarquables identifiés sont repérés dans le document graphique n°4-3 »

Nous nous étonnons très fortement de la disparition de l'arbre remarquable de la parcelle de la crèche rue de Versailles et **réclamons instamment sa réintroduction :**

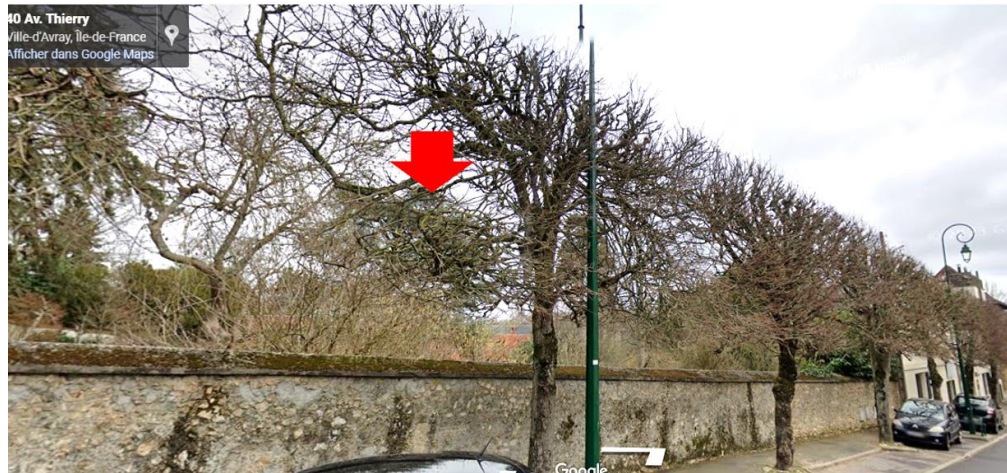


PLU en vigueur (plan de zonage)



Projet de PLU

De même, nous nous étonnons de l'absence de ce cèdre magnifique, en haut de l'avenue Thierry, visible depuis la voie :



Et bien visible depuis les nombreux appartements de la résidence d'en face :



A tout le moins devrait-il être intégré aux « espaces végétalisés à protéger ».

« (...) *périmètre de protection des arbres remarquables, dont le rayon est défini dans chaque fiche* ».

En fin de compte chaque fiche définit un périmètre de protection de 6 m, pas davantage que pour les arbres repères. Nous le déplorons.

Ajouter dans le paragraphe:

- ✓ « L'arbre planté doit avoir, potentiellement, un port similaire à celui abattu ».
- ✓ « Si l'arbre n'est pas planté au même endroit que l'arbre abattu, **100 m² d'espace libre dont au moins 20 m² de pleine terre, répartis régulièrement autour du tronc, seront requis** » (disposition du PLU en vigueur)

○ **Arbres repères**

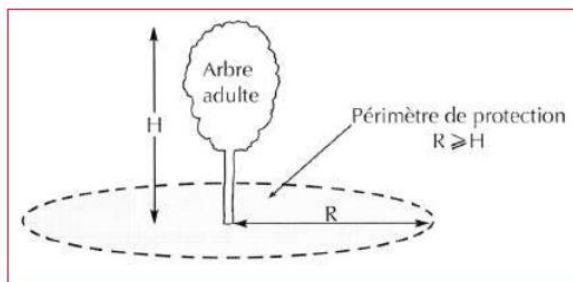
Ajouter dans le paragraphe:

- ✓ « Si l'arbre n'est pas planté au même endroit que l'arbre abattu, 100 m² d'espace libre dont au moins 20 m² de pleine terre, répartis régulièrement autour du tronc, seront requis » (disposition du PLU en vigueur)

« Sur le terrain, les constructions à édifier devront s'implanter en dehors du périmètre de protection ».

Après « constructions » ajouter « et les extensions de constructions existantes ».

Concernant globalement le périmètre de protection des arbres remarquables ou repères, la règle ci-dessous ($R = 1 \times H$, au minimum) est mieux adaptée:

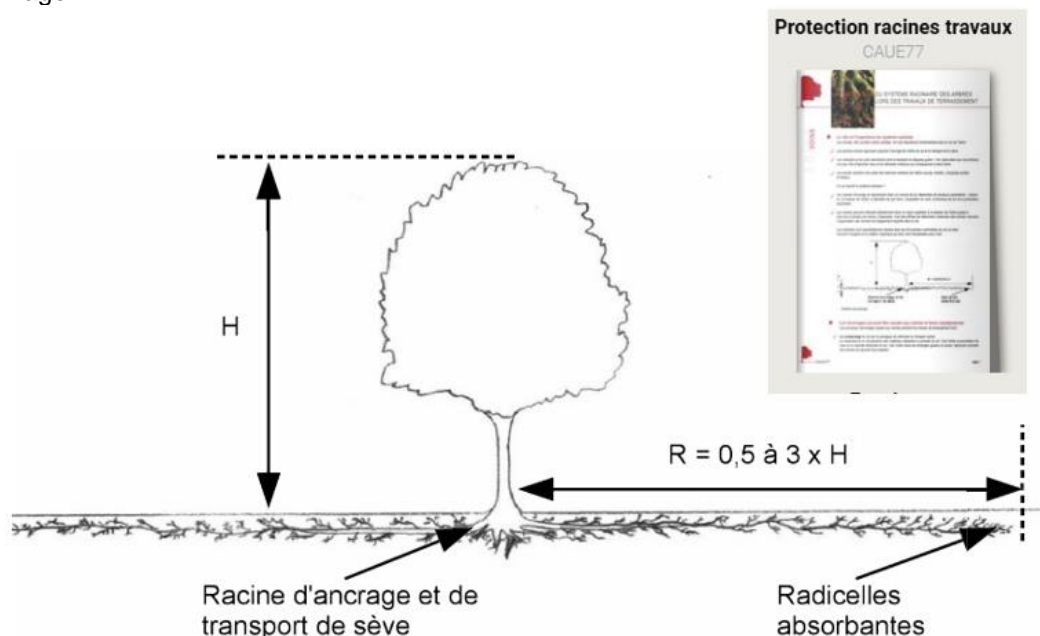


Conseil du CAUE 77 : pour qu'un arbre soit protégé efficacement, il est indispensable de définir un périmètre de protection dont le rayon correspond au minimum à la hauteur de l'arbre adulte.

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 du projet de PLU suggère :

[Protection et soins \(arbrecaue77.fr\)](http://arbrecaue77.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. !

Déterminer l'extension des racines n'est pas simple (le cahier des patrimoines protégés en est la preuve puisqu'il ne fait pas dans le détail pour les arbres remarquables, tous indifféremment protégés à 6 m). Partant, la règle de détermination d'un périmètre de protection évoquée plus haut ($R = 1 \times H$, au minimum) relève du principe de précaution ; sachant que cette règle vaut pour n'importe quel arbre, donc à fortiori pour les arbres remarquables ou repères.

Dans le cas particulier de conifères *colonnaires / fastigiés* la règle peut être revue à la baisse (autour de $R = 0,70 \times H$ par exemple). Cependant, les arbres remarquables (ou repères) de ce type sont rares sur notre territoire. Nous renvoyons 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


C'est dire si le projet de PLUi fait peu cas des arbres remarquables ou repères, les 6 m de recul ne correspondant pas même, dans bien des cas, à la longueur des branches constitutives du houppier (périmètre du houppier), cf. Rapport de présentation page 113 du PLU en vigueur, avec deux exemples parmi 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**)

Le cahier des patrimoines protégés de Ville-d'Avray du projet de PLUi confirme l'insuffisance de cette protection, les branches de ces autres arbres remarquables faisant de toute évidence plus de 6 m :

	VILLE-D'AVRAY			
	VDA-AR-02			
	<u>Critère d'identification</u>			
	Code de l'Urbanisme, article L. 151-19			
	<u>Adresse</u>	6, Chemin Desvallières		
	<u>Repère cadastral</u>	AD 157		
	<u>Essence</u>	Cedrus atlantica Cèdre de l'Atlas		
	<u>Critères</u>			Précisions
		Dimension	X	
		Âge	X	+ 300 ans
Port		X		
Rareté				
	Historique			
	Paysager	X		
<u>Protection existante</u>	Aucune			

	VILLE-D'AVRAY			
	VDA-AR-03			
	Critère d'identification			
	Code de l'Urbanisme, article L. 151-19			
	Adresse	15, Chemin Desvallières		
	Repère cadastral	AD 330		
	Essence	Ginkgo biloba Arbre aux quarante écus		
	Critères			Précisions
		Dimension	X	
		Âge		
Port		X		
Rareté		X		
Historique				
Paysager	X			
Protection existante	Aucune			

	VILLE-D'AVRAY			
	VDA-AR-20			
	Critère d'identification			
	Code de l'Urbanisme, article L. 151-19			
	Adresse	Collège La Fontaine du Roy 2, Rue de Marnes		
	Repère cadastral	AB 348		
	Essence	Pinus nigra ssp. nigra var. 'Nigra' Pin noir d'Autriche		
	Critères			Précisions
		Dimension	X	27.5m
		Âge		
Port		X		
Rareté				
Historique		X		
Paysager	X			
Protection existante	Site inscrit du Bois de Fausses-Reposes			

Nous demandons que ces fiches précisent le périmètre de houppier et dictent des protections adaptées.

A titre de comparaison, cette protection de 6 m pour nos arbres remarquables et repères ne diffère pas significativement 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).

Nous rappelons que le patrimoine arboré a déjà subi une nette détérioration, PLU en vigueur, 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 séquoïas toujours vert ont résisté mais ont subi de fortes mutilations au niveau de leurs flèches.

Le réchauffement climatique ne créant pas des conditions favorables, il convient donc d'améliorer fortement les mesures en faveur de tous les arbres remarquables et repères, cela

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

(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*.

Se rappeler par ailleurs que les arbres, même communs, sont les arbres repères et remarquables de demain s'ils peuvent pousser dans de bonnes conditions.

Et que si le PLUi n'assure pas ces bonnes conditions, s'en sera fini de notre patrimoine « arbres remarquables et repères » lorsque les représentants actuels auront naturellement disparu.

Compte tenu du fait qu'un bon nombre de nos suggestions ci-dessus avaient déjà été faites lors de la phase de concertation mais qu'il n'en a pas été suffisamment tenu compte, notre avis est globalement défavorable en ce qui concerne ce projet de règlement de PLUi.

Vous prie d'accepter, Madame, Messieurs les Commissaires Enquêteurs, l'expression de nos respectueuses salutations.



Jean-Marc BOURHIS

DAGOVERANA

NB : nous avons relevé quelques coquilles :

- Page 26

- Soit par **un** une oblique déterminée par un angle,

HORS-TOUT

Le terme *hors-tout* indiqué à la suite d'une côte altimétrique signifie qu'aucune autre émergence ne sera admis au-dessus de cette côte.
[Cas des toitures en pente](#)

- Page 207

Il n'est pas exigé de coefficient de biotope surfacique minimal constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris.

- Page 220

- Une partie des *constructions existantes* implantées sur le terrain **atteignent 4 niveaux** (R+3),

- Page 223

Ensembles bâtis à caractère patrimonial : Regroupement d'au moins trois édifices présentant une qualité patrimoniale. Le *gabarit*, l'implantation du bâti par rapport à la *voie*, mais aussi et surtout l'écriture architecturale (composition des *façades*, matériaux, mise en œuvre, *modénatures*, etc.) forme une unité et une cohérence entre **plus** immeubles mitoyens ou très proche géographiquement.

forme une unité et une cohérence entre plus immeubles mitoyens ou très **proche** géographiquement.

- Page 226

Les *arbres* remarquables identifiés sont **repérés le document graphique n°4.3 Plan des protections patrimoniales, écologiques et paysagères.**