



PUI Enquête publique 15 juin 2024-06-15

Contribution de l'association Chaville Environnement

Lisières :

Dans le PADD il est demandé de « veiller à la préservation des lisières entre les massifs boisés et les espaces urbanisés ».

Pour les sites urbains constitués les implantations en lisière de forêt peuvent se faire à 10 mètres alors que pour les autres lisières les implantations peuvent se faire à 50 mètres.

Nous demandons donc pour palier à cette contradiction que soit :

- on augmente le retrait de 10 mètres,
- on étage les constructions afin de ne pas autoriser la construction d'une façade de 19 mètres de haut face aux arbres de la forêt.

Sans modification de cette règle, les arbres de haute tige situés près des immeubles seront inévitablement supprimés pour éviter les chutes d'arbre sur les constructions par principe de précaution. Ce qui se traduira au final par une diminution de l'espace forestier et des ilots de fraîcheur associés.

Densification :

Les Chavillois sont excédés de la bétonisation sans précédent de notre commune et réclament un arrêt des constructions d'immeubles à Chaville. Le PLUi contrairement au souhait des Chavillois prend le contre-pied de ce souhait en permettant une fois de plus une densification. Il permet notamment dans les zones U1 (Centralités) et U4 (grands quartiers résidentiels et mixtes) (règlement page 220) une surélévation de 2 niveaux (ou 6 m) pour aider les rénovations énergétiques des copropriétés avec les contraintes suivantes :

- constructions de hauteur minimale R+3
- sans toutefois dépasser R+7 au final.

Nous demandons que cette autorisation soit supprimée.

De plus, en zone U4 (grands quartiers résidentiels et mixte) (règlement page 166) l'emprise au sol passe de 30 à 40 %. Nous sommes là encore contre cette mesure.

Stationnement :

Il est prévu une place de stationnement par logement et 0,5 place par logement social. Même si nous sommes favorables à l'utilisation des transports en commun le plus souvent possible, nous pensons qu'il faut augmenter ces chiffres notamment pour tenir compte des personnes âgées ou malades qui ont du mal à se déplacer.

Equipements d'intérêt collectif :

Les équipements d'intérêt collectif et services publics devraient être soumis aux mêmes règles que les autres constructions afin qu'ils s'intègrent au mieux dans leur environnement.

Extensions :

Nous demandons que les extensions horizontales sur des constructions existantes qui ne respectent pas les règles du PLUi ne soient pas autorisées (règlement page 58, 70, 99, 105, 125, 135, 154, 160, 179, 181, 192).

Zones pavillonnaires :

Nous demandons que pour Chaville en zone U3 les hauteurs retenues soient calculées à partir du rez-de-chaussée (sans tenir compte des sous-sols enterrés) et non par rapport au terrain après travaux. En effet dans les terrains en pente la hauteur de la construction est très différente entre la partie haute du terrain et la partie basse. Il ne faudrait pas qu'un garage construit en sous-sol, entraîne une diminution des droits à construire.

Biodiversité

L'OAP continuités écologiques, dans le cas du milieu urbain, doit être opposable à des tiers, lors de projets de construction. Or il manque une carte précise permettant de localiser les différentes zones à enjeux des continuités écologiques. En effet, les exigences requises pour les aménageurs, doivent être différenciées, selon que l'on est dans une zone à protéger ou non. La « préservation des lisières entre les massifs boisés et les espaces urbanisés » du PADD est insuffisante.

Divers :

Dans le lexique il serait souhaitable que le terme de façade fasse référence uniquement à la partie de la construction qui donne sur la ou les voies de circulation et non à l'ensemble des parois extérieures.

Le SCOT (page 26) demande à ce que « la proportion de pleine terre existante lors de l'élaboration du PLUi soit maintenue à l'échelle du document » durant sa durée de vie et de « renforcer la pleine terre dans les secteurs les plus fortement imperméabilisés, pour tendre vers 30 % minimum de pleine terre ». La construction de l'îlot forêt à l'angle de la rue Carnot et de la rue du coteau prévoit un peu plus de 30 % d'espace de pleine terre, il répond donc à l'objectif du SCOT. Dans ces conditions, nous demandons que pour la parcelle correspondante le taux de pleine terre soit fixé à 30 % et non à 20 % comme prévu actuellement.

Dans toutes les nouvelles constructions le permis de construire n'indique pas le futur niveau de performance énergétique des logements. Or dès qu'un propriétaire veut vendre son bien, on lui demande de faire évaluer la performance énergétique. Il serait « normal » que le constructeur d'un logement s'engage sur un niveau de consommation par m² et qu'il soit pénalisé en cas de non-respect de cet engagement. De plus, la RT 2012 prévoyait des logements à énergie positive dès 2020, on en est bien loin... La RE 2020 contrairement à ce qu'on pourrait croire est moins exigeante que la RT 2012.

Membres du Conseil d'Administration de Chaville Environnement