

Le Plan Local d'Urbanisme de Ville d'Avray

QU'EST-CE QU'UN PLU ? QUI A LU LE PLU ?

I. Origine et objet d'un PLU

L'esprit des lois et les décrets afférents qui encadrent le PLU sont issus de la loi « *Solidarité et Renouvellement Urbain* », (SRU), votée en décembre 2000. Ce plan se trouve ainsi défini « *Le PLU détermine les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme prises par la commune et fixe les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols dans le cadre de son développement à court et à long termes* ».

Les principes directeurs des textes sont « *la préservation du cadre de vie, l'intensification des espaces urbains et l'incitation à la mixité fonctionnelle et sociale* ». Le PLU est donc établi pour le bien des résidents et doit traduire, dans le cadre de ces principes, leur vision concernant l'évolution de la ville. Le PLU doit respecter l'environnement dans lequel les habitants ont choisi de vivre, préserver le patrimoine de la ville, bien commun des habitants, répondre à leurs besoins en matière de services et prévoir la construction de logements sociaux pour les foyers dont les ressources sont modestes.

La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville, constitue un objectif clé affirmé (article L.101-2, 2° code de l'urbanisme).

II. L'établissement du PLU

L'établissement du PLU est à la charge de la ville, c'est-à-dire de son Conseil Municipal. Ce dernier s'est lancé dans l'élaboration du texte en 2011. Il remplace depuis 2013 le Plan d'Occupation des Sols (POS) établi en décembre 2000.

Pour établir le PLU, il est nécessaire de bien connaître ce qui fait l'identité de la Ville pour éviter que le PLU « réinvente » une ville nouvelle, plus grande, plus dynamique, plus moderne ...qui oublierait son passé, les personnalités qui y ont vécu, ses paysages. Le Conseil Municipal fut aidé dans ce travail par des personnes disposant d'une connaissance approfondie de la ville : architecte de la Ville, architecte des monuments historiques, association du musée de Ville d'Avray, livres, photos de résidents, etc...

Pour l'établissement des différents documents du dossier, la Commission compétente fut principalement aidée par un bureau d'étude extérieur aux Services de la Ville. Ce bureau avait déjà rédigé des PLU pour d'autres communes de la région parisienne dont des communes de la communauté d'agglomération. Hélas, ce bureau ignorait tout de la nôtre.

Ne connaissant pas son histoire, sans idée de ce qui fait son identité ni vision de son avenir, porté par les courants politiques du moment en matière d'habitat, il ne fut pas conscient des conséquences des règlements qu'il établissait pour Ville d'Avray. De plus, par crainte que son étude soit refusée par le Préfet si la Commune ne créait pas suffisamment de droits à construire pour des logements aidés, le bureau d'étude établit le PLU en avançant les arguments nécessaires pour en justifier la réalisation sans être – vraisemblablement – conscient de la rareté des terrains à bâtir.

III. Les documents constituant le PLU

Notre PLU est notamment constitué :

- D'un « *Rapport de présentation* » ;

- Un « **Projet d'aménagement et de développement durable (PADD)** » ;
- Un document intitulé « **Documents réglementaires** » comprenant :
 - les « **Orientations d'aménagement et de programmation** » ;
 - les « **Règlements** » ;
 - le « *Plan de zonage* »
- Document intitulé « *Annexes* »,
- Font aussi partie du PLU, plusieurs plans, (*réseaux, voies sonores, servitude, etc...*).

Les trois documents du PLU intitulés « *Rapport de présentation* », « *Projet d'aménagement et de développement durable* » et « *Orientations d'aménagement et de programmation* » traitent de « *la préservation, du confortement et de l'affirmation de l'identité urbaine et forestière de la ville* », donc de son environnement. Ils définissent aussi les besoins de Ville d'Avray, notamment en matière de logements sociaux.

D'autres documents tels que le « *Plan de zonage* », (le territoire est découpé en zones) et les « *Règlements* » définissent « *l'implantation des constructions par rapport au voisinage, la hauteur maximale des constructions, la protection des éléments de paysage, etc...* ». Ces documents sont arides à lire ; ils sont peu descriptifs ; il est cependant indispensable de les connaître car les règles qu'ils présentent favorisent la densification de l'habitat et peuvent aller à l'encontre des précautions prises pour l'environnement.

La partie relative au règlement est opposable en justice pour l'exécution de tous travaux - tout comme les éléments graphiques ou les éléments dument cités comme opposables – contrairement à l'essentiel des documents mentionnés plus haut à l'instar du PADD, du rapport de présentation, etc... Ainsi, le règlement est le cœur du PLU, ni plus ni moins et le reste est illustratif.

Il convient d'ajouter qu'en application du code de l'urbanisme, le règlement du PLU permet de déterminer des éléments clés, certains au centre des problématiques urbanistiques locales, comme :

- L'aspect extérieur des constructions neuves, rénovées ou réhabilitées (articles L.151-18 et R.151-41 2°) ;
- Les conditions d'alignement sur la voirie (articles L.151-18 et R.151-41 2°) ;
- Les règles maximales d'emprise (article R.151-39) ;
- L'imposition sur les terrains constructibles d'une part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables (article R.151-39) ;
- L'identification et la localisation des éléments de paysage et la délimitation des [...] sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection (articles L.151-19 et R.151-41 3°).

Par ailleurs, les plans et documents du PLU font référence à une bibliothèque d'autres documents, tous volumineux, tels que :

- Le « *Schéma Directeur de la Région Ile de France (SDRIF)* » ;
- Le « *Schéma de Cohérence Territoriale, (SCOT des Coteaux et du Val de Seine)* » ;
- Le « *Plan Local de l'Habitat (PLH)* » de GPSO ;
- Le « *Contrat de Développement Territorial (CDT)* » de GPSO.

Le PLU doit être compatible à ces documents, Schémas, Plans et Contrat issus de l'Etat, de la Région, du Territoire, du Groupement de communes. Ils s'imposent juridiquement au PLU.

Le déchiffrement de tous ces documents est titanesque. Des explications sont indispensables à la compréhension du PLU par les habitants, faute de quoi ils peuvent être surpris par ses effets lorsqu'ils constatent que leur environnement est chamboulé. C'est ce qui se passe à Ville d'Avray !

IV. La pression de l'Etat concernant la construction de logements sociaux

La loi SRU du 14 décembre 2000 impose aux communes de plus de 3 000 habitants de disposer au moins de 20% de logements sociaux d'ici 2020, porté à 25% d'ici 2025 par la loi du 18 janvier 2013 « *relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement de la production de logement social en favorisant la densification raisonnée des espaces déjà urbanisés* ».

Etant précisé que les taux (20 puis 25%) sont des rapports entre le nombre de logements sociaux et le nombre de « *résidences principales* » par commune.

V. La valorisation des paysages, du patrimoine architectural et des espaces naturels (forêts et étangs)

Dans ce chapitre du PLU, nous pouvons lire qu'il faut :

- « *Valoriser le patrimoine architectural et les espaces naturels (forêt et étangs)* »
- « *Préserver et valoriser les espaces verts et les paysages emblématiques de Ville d'Avray* »
- « *Protéger les territoires forestiers de la ville et les « Etangs de Corot* »
- « *Valoriser les espaces verts publics et les itinéraires d'eau dans la ville* »
- « *Préserver le patrimoine arboré remarquable des espaces publics et privés* »
- « *Protéger et valoriser le patrimoine culturel et architectural* »
- « *Préserver des perspectives visuelles* »
- « *Protéger, valoriser et si possible renforcer la visibilité des éléments bâtis les plus remarquables* »
- « *Contribuer au rayonnement culturel et touristique de ces patrimoines* »

Ces recommandations préconisées par le PLU sont toutes excellentes mais elles ne sont pas observées.

Qui a lu le PLU ?

Les documents qualitatifs ont été rédigés par le bureau d'étude qui les a présentés au fur et à mesure de leur avancement au Conseil Municipal. Ils ne furent pas étudiés en détails et les conseillers firent confiance aux commentaires, aux plans, aux statistiques et aux « projections » qui leur avaient été présentés. Les Dagovérianiens eurent la possibilité d'assister à la présentation partielle et flatteuse de ces documents lors de deux réunions publiques mais on ne peut pas demander de lire de tels pavés. Une centaine de personnes se sont déplacés dans le cadre de l'enquête publique pour faire des commentaires dont la Ville ne tint pas compte. Ainsi, les Dagovérianiens n'ont que peu ou pas compris le fond, la portée et l'importance de ce texte pour la commune, c'est pourquoi nous vous en proposons une synthèse. De ce fait, il est donc indispensable qu'une nouvelle réflexion soit menée d'urgence, en concertation avec les habitants, pour définir de nouvelles orientations via une modification du PLU.

*Jean-Denis Pesty – Tête du groupe Génération Ville d'Avray
Jean-Paul Gaudin – Ancien adjoint au maire de Ville d'Avray*