



PROJET DE MODIFICATION N°2 DU PLU DE VILLE D'AVRAY (92)

Note de présentation (article R123-8 du Code de l'environnement)

Conformément aux articles R. 123-5 et R. 123-8 du Code de l'environnement, la présente note de présentation non technique précise les coordonnées du maître d'ouvrage ou de la personne publique responsable du projet, plan ou programme, l'objet de l'enquête, les caractéristiques les plus importantes du projet, plan ou programme et présente un résumé des principales raisons pour lesquelles, notamment du point de vue de l'environnement, le projet, plan ou programme soumis à enquête a été retenu.

1. Coordonnées du responsable du Plan Local d'Urbanisme

La personne responsable du projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Ville d'Avray est Monsieur le Président de l'établissement public territorial Grand Paris Seine Ouest, sis 9 route de Vaugirard, 92 190 Meudon (Direction de l'urbanisme – tel : 01 46 29 55 00). La procédure de modification du PLU a été engagée, après sollicitation du Maire de la commune de Ville d'Avray, à l'initiative du Président de l'établissement public territorial qui en établit le projet. Le projet de modification du PLU sera approuvé par le conseil de territoire de Grand Paris Seine Ouest après enquête publique.

2. Objet de l'enquête publique

L'objet de l'enquête publique porte sur le projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la ville de Ville d'Avray, approuvé par délibération du Conseil Municipal le 18 décembre 2013, mis à jour le 27 juin 2017, le 13 juillet 2018, le 19 avril 2019 et le 8 mars 2022. Il a fait l'objet d'une modification n°1 le 18 décembre 2019.

3. Caractéristiques les plus importantes du projet de modification n°2 du PLU de Ville d'Avray

Le projet de modification n°2 a pour objet principal une clarification générale des règles identifiées comme étant régulièrement sujettes à interprétation lors de l'instruction, de façon à éviter toute confusion et garantir une égalité de traitement des demandes soumises par les pétitionnaires.

Cette modification vise également à favoriser la mise en œuvre de l'OAP centre-ville notamment au travers de ses enjeux d'intérêt général visant la diversification de logements, le renforcement de l'offre de commerces de proximité et de services de santé et la mise en valeur des espaces publics. Les règles sont ainsi adaptées sur les sites stratégiques identifiés par l'OAP centre-ville en zone UA (articles UA2, UA6, UA7, UA8, UA9, UA10 et UA13).

Plus spécifiquement, le projet de modification porte sur les points suivants :

- ***Mise à jour et précision des normes de stationnement en cohérence avec la loi du 29 décembre 2014, l'article L151-33 du Code de l'urbanisme et le PDUIF :***

Il s'agit d'une part de prendre en compte la loi du 29 décembre 2014 de finances rectificative pour 2014 qui abroge le versement à la commune d'une participation financière de la part du constructeur en cas d'impossibilité de réalisation des aires de stationnement dues ; et de prendre en compte l'article L 151-33 du code de l'urbanisme permettant la réalisation des aires de stationnement sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

D'autre part, il s'agit de mettre en cohérence les normes de stationnement avec le PDUIF, dont la recommandation est de 1,7 place par logement à Ville d'Avray, tout en considérant les impératifs de réduction de l'imperméabilisation des sols et de promotion de l'usage des transports en commun et

des modes doux.

Ainsi il est prévu de modifier l'article 12 du Titre II comme suit :

- précisions sur la localisation et les conditions de réalisation des aires de stationnement pouvant être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat
- suppression de la justification de contraintes techniques pour la réalisation d'aires de stationnement hors du terrain d'assiette de l'opération et de l'obligation de versement à la commune d'une participation financière de la part du constructeur en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.
- modification des seuils d'exigences pour les constructions à destination d'habitation :
 - création d'un seuil d'exigence limité à 2 places par logement
 - augmentation du seuil impliquant la réalisation de places de stationnement supplémentaires de 40 m² à 50m² lors de la création de surface de plancher ne créant pas de logement supplémentaire
 - pour les résidences universitaires : réduction du seuil de 1 place par logement à 1 place pour 4 logements ou chambres dans le cas général ; réduction du seuil de 0,5 place par logement à 1 place pour 6 logements dans le périmètre des 500 mètres autour d'une gare ou station de transport public en site propre
 - pour les foyers de personnes âgées : ajout de la mention des logements au même titre que les chambres et précision sur l'exclusion des établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes de cette catégorie.
- augmentation du seuil de 500 m² à 1000 m² de surface de plancher pour la réglementation du nombre de place de stationnement dans le cas des constructions à destination de commerce et d'artisanat
- ajout d'un seuil d'exigence pour les EHPAD fixé à 1000 m² de surface de plancher
- ajout d'une règle de calcul pour les établissements d'enseignement fixé à 20% de la surface de plancher qui avait disparu suite à une erreur matérielle dans le cadre de la modification n°1 du PLU de Ville d'Avray

➤ **Préciser le périmètre de l'OAP centre-ville**

La modification n°2 vient préciser le périmètre de l'OAP, sans le modifier, et numéroter les différents sites stratégiques afin d'en faciliter l'identification.

Ainsi, il est prévu de :

- numéroter les sites stratégiques de l'OAP centre-ville de 1 à 4.
- matérialiser le périmètre précis de l'OAP centre-ville sur le document graphique de l'OAP.

➤ **Faciliter la mise en œuvre de l'OAP centre-ville**

Il s'agit d'introduire différentes dispositions dans le règlement s'appliquant spécifiquement à l'échelle de l'OAP centre-ville et de ses sites stratégiques, afin de répondre aux enjeux d'intérêt général portés par la programmation (variété des typologies de logements et des publics visés, développement d'une offre de services et d'une offre de commerces de proximité) et les exigences urbaines et architecturales des différents sites (mise en valeur de la place Charles de Gaulle et de l'espace vert à protéger rue de Versailles). La mise en œuvre de l'OAP centre-ville est également facilitée par la prise en compte des configurations urbaines spécifiques du site stratégique n°4.

Ainsi il est prévu :

- de modifier l'article UA2 (Titre IV) relatif à la servitude de mixité sociale, qui exige de prévoir

au moins 30% de logements locatifs sociaux en cas de constructions à usage d'habitation comportant plus de 400m² de plancher ou au moins 6 logements. La présente modification prévoit que dans les sites stratégiques de l'OAP centre-ville identifiés au document graphique, pour répondre à l'obligation de réaliser 30% de logements sociaux au sein des constructions à destination d'habitation de plus de 400 m² ou qui crée au moins 6 logements prévue par l'article UA 2, le calcul s'effectue non pas à l'échelle de la construction ou du programme de logements soumis à l'exigence de mixité sociale mais à l'échelle des 4 sites stratégiques repérés dans l'OAP centre-ville. Il s'agit de permettre, dans le cas d'une opération excédentaire sur l'un des sites stratégiques, la prise en compte de ce surplus dans le calcul effectué sur les autres sites,

- de modifier l'article UA6 (Titre IV) afin de permettre le prolongement de l'espace public et le développement de linéaires commerciaux sur le site stratégique n°4 de l'OAP centre-ville. Il s'agit d'autoriser un alignement partiel sur l'emprise publique sous certaines conditions, tout en respectant un alignement minimum pour les rez-de-chaussée, égal à 20% du linéaire de l'interface du terrain avec l'emprise publique,
- de modifier l'article UA7 (Titre IV) afin de permettre la création de percées visuelles vers le cœur d'îlot sur le site stratégique n°2 de l'OAP centre-ville, autorisant l'implantation en retrait des limites séparatives,
- de modifier l'article UA7 (Titre IV) afin de faciliter l'optimisation de l'implantation du bâti et l'ouverture sur l'espace public du site stratégique n°4 repéré par l'OAP centre-ville. Il s'agit d'autoriser l'implantation en limite séparative sur une hauteur de façade mitoyenne limitée à 6 mètres, sans jamais dépasser la côte 118 NGF,
- de modifier l'article UA8 (Titre IV) afin de renforcer l'accessibilité et la visibilité des linéaires de commerces et de services ayant vocation à s'implanter en rez-de-chaussée sur le site n°4 repéré par l'OAP centre-ville. Ainsi, il n'est pas fixé de règle spécifique pour le rez-de-chaussée des constructions implantées sur ce site, lorsque ce rez-de-chaussée n'est pas à destination principale d'habitation,
- de modifier l'article UA9 (Titre IV) afin de prendre en compte la géométrie spécifique en triangle du site stratégique n°4 repéré par l'OAP centre-ville, en autorisant une emprise au sol libre,
- de modifier l'article UA 10 (Titre IV) afin de valoriser l'adressage sur la place Charles de Gaulle, en ne rendant plus l'attique obligatoire sur le site n°4 repéré par l'OAP centre-ville,
- de modifier l'article UA13 (Titre IV) afin d'inciter au développement de toitures terrasses végétalisées et comptabilisées à hauteur de 50% de leur surface au titre des espaces verts sur le site n°4 repéré par l'OAP centre-ville.

➤ **Améliorer la rédaction du PLU :**

Il s'agit de prendre en considération le retour d'expérience du service instructeur des autorisations d'urbanisme de Ville d'Avray et de garantir l'égalité de traitement aux pétitionnaires en procédant à différentes reformulations sémantiques et corrections matérielles, sans modification sur le fond.

Ainsi, il est prévu :

- d'ajouter une règle générale sur les exhaussements et affouillements du sol naturel à l'article 2 (Titre III),
- d'améliorer la rédaction de l'article 6 relatif à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et de l'article 7 relatif à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, dans le cas des constructions existantes méconnaissant les règles concernées (Titre III),

- d'améliorer la rédaction de l'article UC9 (Titre IV) relatif à l'emprise au sol des constructions, concernant l'assiette foncière de référence pour le calcul de l'emprise au sol autorisée
- de préciser dans le lexique (Titre II) les définitions de l'emprise au sol, de l'extension et de la façade sur rue,
- de préciser l'assiette à prendre en compte pour l'application de l'obligation de réalisation de logements locatifs sociaux à l'échelle du programme de construction (articles UA2, UB2 et UC2 du Titre IV),
- de préciser en quoi est constitué le terrain d'angle pour l'application d'un pan coupé à l'article UA6 relatif à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (Titre IV),
- de préciser l'article UE13 (Titre IV) pour l'application de la comptabilisation des toitures végétalisées au titre des espaces verts de pleine terre avec une épaisseur de substrat minimum égale à 30cm,
- de modifier l'obligation d'implantation à l'alignement sur la rue de Sèvres, prévue à l'article UA6 (Titre IV), qui ne correspond pas à la réalité actuelle du terrain, ouvert et végétalisé, que la collectivité souhaite pouvoir conserver à l'avenir.

➤ **Rendre graphiquement lisibles les secteurs soumis à l'obligation de mixité sociale**

Conformément à l'article R.151-28 du Code de l'urbanisme, un plan de secteurs de mixité sociale est ajouté au règlement graphique de façon à indiquer les secteurs dans lesquels l'obligation de mixité sociale s'appliquent en vertu des dispositions des articles UA2, UB2, UC2 et UD2 du PLU de Ville d'Avray. Les secteurs concernés par l'obligation de mixité sociale n'ont pas été modifiés, la modification a uniquement pour objet de les matérialiser dans un document graphique.

➤ **Indiquer les périmètres des OAP sur le règlement graphique**

Afin de faciliter l'identification des périmètres de « l'OAP 2-Accompagner un développement urbain maîtrisé rue de Versailles » et de « l'OAP 3-Le centre-ville », les périmètres de ces deux OAP sont identifiés au règlement graphique du PLU de Ville d'Avray conformément aux articles R. 151-6 et R. 151-10 du Code de l'urbanisme. Les périmètres de ces OAP ne sont pas modifiés, la modification a pour objet de les matérialiser au règlement graphique.

➤ **Actualiser les références de couleurs de l'annexe « Recommandations portant sur le nuancier de couleurs »**

Afin de faciliter l'instruction et les recommandations de couleur auprès des pétitionnaires, il s'agit d'actualiser les références de couleurs des palettes générales et ponctuelles en les traduisant sous la forme d'un code RAL Classic.

➤ **Appliquer les décisions liées aux jugements rendus en 2019 et 2022 conformément à l'article L. 153-7 du code de l'urbanisme qui prévoit qu'en cas d'annulation partielle par voie juridictionnelle d'un plan local d'urbanisme, l'autorité compétente élabore sans délai les nouvelles dispositions du plan applicables à la partie du territoire communal concernée par l'annulation :**

- Application du jugement n°18VE00512 du 21 novembre 2019 de la Cour Administrative d'Appel de Versailles, qui décide le déclassement de « l'espace vert à protéger » sur la parcelle AD250 (zone UDD) entraînant la modification du règlement graphique

- Application du jugement n°2008190 du 28 février 2022 du Tribunal Administratif de Cergy Pontoise, qui décide l'annulation de la réglementation des hauteurs pour les toitures terrasse impliquant la modification du rapport de présentation et du règlement écrit pour les articles suivants : Titre II, définition de l'acrotère ; Titre III, article 10 ; Titre IV, article UA7, UA8, UA10, UB7, UB8, UB10, UC7, UC8, UC10, UD7, UD8, UD10, UE10 et N10.

➤ **Corriger des erreurs matérielles :**

- Correction de l'article UD13 mentionnant la zone UB au lieu de la zone UD.
- Correction matérielle liée à l'OAP centre-ville, concernant une erreur de repérage de l'un des quatre sites stratégiques et une erreur dans l'identification cadastrale de ce même site.

4. Choix de la procédure

En application des dispositions des articles L.153-36 à L.153-48 du Code de l'urbanisme, la procédure de modification d'un PLU peut être mise en œuvre, lorsque l'Etablissement public de coopération intercommunale compétent décide de modifier le règlement et/ou les orientations d'aménagements, dès lors qu'elle n'a pas pour effet :

- Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier ;
- Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre 1er du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale lorsqu'il a pour effet :

- Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

Compte tenu des règles précisées et modifiées, notamment celles visant à permettre la réalisation des projets immobiliers dans le cadre du développement du centre-ville faisant déjà l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) dans le PLU en vigueur, la procédure de modification de droit commun, soumettant le projet à enquête publique a été retenue.

5. Principales raisons pour lesquelles, notamment du point de vue de l'environnement, le projet de modification du PLU de Ville d'Avray soumis à enquête a été retenu

Les principales informations et incidences de la modification du PLU de Ville d'Avray sur l'environnement sont résumées ci-dessous. Un formulaire de saisine au cas par cas, annexé à cette présentation, développe et argumente ces incidences.

5.1 Milieux naturels et biodiversité

La commune de Ville d'Avray bénéficie à la fois de la présence de biodiversité ordinaire et de milieux naturels d'intérêt écologique. En effet, le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) identifie plusieurs corridors écologiques et réservoirs de biodiversité sur le territoire communal : la forêt de Fausses Reposes, le Parc de Saint-Cloud, la forêt domaniale de Meudon, les continuités écologiques reliant ces étendues ainsi que les boisements de Louveciennes et la forêt de Marly. Un obstacle est en revanche identifié au niveau de la Forêt de Fausses Reposes avec un impact important sur les continuités ou qui induit une importante fragmentation de l'espace. Il est représenté à l'ouest de la commune au niveau du souterrain du duplex de l'A86. Ces éléments sont également identifiés par le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF) en complément des espaces végétalisés des résidences d'habitat collectif (résidence des Etangs, Domaine de la Ronce) des espaces verts et de loisirs. Dans un objectif de préservation de la Trame Verte et Bleue, la commune de Ville d'Avray est concernée par plusieurs périmètres d'inventaire ou de protection : 1 ZNIEFF type 1 et 1 ZNIEFF type 2 (Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique), 4 ENS (Espaces Naturels Sensibles).

De manière générale, les modifications apportées au PLU seront bénéfiques pour les milieux naturels et la biodiversité présents sur la commune. En effet, ces modifications contribueront à la préservation des milieux naturels notamment en limitant la consommation d'espaces et en renforçant le développement de la nature ordinaire.

Ainsi, les modifications concernant la mise en œuvre de l'OAP centre-ville favorisera la requalification urbaine plutôt que la consommation d'espace. Les modifications concernant les obligations de végétalisation des toitures applicables sur le site stratégique n°4 de l'OAP centre-ville et aux constructions en zone UE, contribueront au maintien des espaces favorables à la biodiversité urbaine. Pour finir, un ensemble de modifications apportées au PLU (encouragement à la réduction de l'imperméabilisation des sols par la mise en cohérence des normes de stationnement, le rehaussement du seuil entraînant la création de places de stationnement supplémentaires, l'adaptation des règles de l'article UA6 pour le maintien et la création « d'espaces de respiration » et végétalisés) participeront directement à la préservation et au développement de la nature en ville.

L'augmentation très limitée de la constructibilité (inférieure à 5% d'emprise au sol autorisée) sur deux parcelles de l'OAP centre-ville concernant des parcelles déjà imperméabilisées présentant un intérêt faible voir nul pour la biodiversité, la déréglementation de l'emprise au sol de ces parcelles ne devrait avoir aucune incidence notable sur les milieux naturels et la biodiversité de la commune.

La modification tire par ailleurs les conséquences de l'arrêt rendu par la Cour administrative d'appel de Versailles en date du 21 novembre 2019 (n°18VE00512) par lequel le juge a considéré qu'en l'absence de qualité de niche écologique de la parcelle AD250, son classement en espace vert protégé est entaché d'une erreur manifeste d'appréciation, et abroge ce classement. .

5.2 Paysages, patrimoine naturel et bâti

Le patrimoine de la commune de Ville d'Avray se compose à la fois d'éléments bâtis (église, château, maison...) et d'éléments naturels (parc, domaine...). Afin d'assurer la pérennité de ce patrimoine qui fonde l'identité de la commune, plusieurs éléments font l'objet de protections spécifiques :

- Cinq Monuments Historiques : le château de Ville d'Avray, la Villa Augier Prouvost, la Villa Hefferlin, la Fontaine du Roi, l'Eglise Saint-Nicolas et Saint Marc.
- Trois sites classés : les Etangs de Ville d'Avray, la propriété Corot, l'ensemble du bois de Saint-Cloud et du parc de Villeneuve-l'Etang
- Deux sites inscrits : les abords des étangs de Ville d'Avray et le bois de Fausses Reposes

Les modifications apportées au PLU n'entraîneront pas d'incidences négatives vis-à-vis des Monuments Historiques et des sites classés et inscrits présents sur le territoire communal. En effet, hormis dans le centre-ville qui fait l'objet d'évolutions mineures en lien avec l'OAP centre-ville visant une meilleure insertion urbaine et architecturale, la procédure n'entraîne aucune évolution majeure de la constructibilité ou des paysages urbains. En outre, du fait de la présence de ces servitudes de protection patrimoniale, l'Architecte des Bâtiments de France donne un avis dans la délivrance des autorisations d'urbanisme, et assure la qualité urbaine et paysagère.

5.3 Sol et sous-sol

La commune de Ville d'Avray répertorie 1 Secteur d'Informations sur les Sols (SIS), « Les Petits Bouts ». Elle est également concernée par la présence de 8 anciens sites industriels et activités des services (BASIAS) avec un seul site encore en activité et qui correspond à une station-service. Les modifications apportées au PLU ne devraient pas accroître le nombre de personnes exposées aux pollutions des sols.

La commune de Ville d'Avray ne recense aucune carrière encore en activité sur son territoire. Toutefois des anciennes carrières sont identifiées dans la commune. Afin de gérer le risque lié à ces carrières, un arrêté préfectoral ayant valeur de PPR (Plan de Prévention des Risques) est appliqué sur le territoire communal. Les modifications apportées au PLU auront très peu d'impacts sur l'augmentation des possibilités de développement dans la commune, à l'exception du site de l'OAP centre-ville dont l'augmentation très limitée de la constructibilité devra permettre une meilleure implantation des constructions et générer des espaces ouverts.

5.4 Ressource en eau et assainissement

La commune de Ville d'Avray est alimentée en eau potable par l'eau de la nappe souterraine située à Croissy-sur-Seine. Cette nappe, insuffisamment alimentée de façon naturelle (précipitations), bénéficie d'une réalimentation artificielle, à partir d'eau de la Seine préalablement traitée par voie physico-chimique puis par voie biologique. La capacité de cette ressource est suffisante pour assurer le développement de la population de la commune.

Les modifications apportées au PLU, qui auront très peu d'impact sur l'augmentation des possibilités de développement dans la commune, (ciblées sur le secteur du centre-ville), devraient entraîner une augmentation des besoins en eau potable.

En effet, la mise en œuvre de l'OAP et l'aménagement des parcelles concernées par la modification,

devraient conduire au développement des logements, commerces et services, et donc à l'accueil d'habitants et d'usagers supplémentaires, augmentant par conséquent les besoins en eau potable. La capacité de la ressource en eau apparaît suffisante pour répondre aux besoins liés à l'intensification du centre-ville. Les modifications n'auront pas d'incidences notables sur la ressource en eau.

L'EPT Grand Paris Grand Ouest est par ailleurs compétent en matière d'assainissement. Les réseaux d'assainissement de la ville disposent des capacités suffisantes pour l'urbanisation existante et l'accueil de l'urbanisation future.

5.5 Risques et nuisances

Plusieurs risques et aléas naturels couvrent la commune de Ville d'Avray dont les principaux identifiés sont le risque lié aux anciennes carrières situées au nord-ouest de la commune, un aléa de retrait-gonflement des argiles de faible à fort au nord-est et au sud-ouest de la commune (forêt domaniale de Fausse Reposes), un risque d'inondation par remontée de nappes présent au centre de la commune et un risque d'inondations lié au ruissellement des eaux pluviales.

La commune de Ville d'Avray est peu concernée par les risques technologiques. Le seul risque présent sur son territoire, est le Transport de Matière Dangereuse par canalisation (gaz) et par voie routière (D985). Les risques liés au radon (potentiel de catégorie 1) et les risques concernant la sismicité sont par ailleurs très faibles.

Le territoire communal est en revanche soumis à des nuisances sonores liées aux trafics routiers (RD985, RD407 ...) et ferroviaires (Lignes Paris-Versailles, ...). Le secteur du centre-ville, qui fait l'objet de la modification la plus significative, est légèrement impacté par les nuisances sonores liées à la D985. Cet axe est classé en catégorie 4 par arrêté préfectoral portant classement des infrastructures de transport terrestre et prescrivant l'isolement acoustique des bâtiments dans les secteurs affectés par le bruit.

De manière générale, les modifications apportées au PLU ne devraient pas augmenter le nombre de personnes exposées aux risques naturels et technologiques. Toutefois, **le secteur du centre-ville, qui fait l'objet de la modification la plus significative (relatif à l'OAP centre-ville), est situé en partie sur un secteur d'aléa fort retrait-gonflement des argiles.** Il faudra donc en tenir compte en utilisant des techniques de constructions adaptées permettant de pallier le risque lié à cet aléa, conformément aux dispositions inscrites à la loi ELAN. Le secteur du centre-ville est également concerné par le risque de Transport de Matière Dangereuse par voie routière lié à la présence de la D985. Le respect des réglementations en vigueur permettra de limiter fortement les incidences sur la population.

Le secteur du centre-ville est par ailleurs légèrement impacté par les nuisances sonores liées à la D985. Plusieurs modifications apportées au PLU vont plutôt dans le sens de la limitation des nuisances sonores en incitant à la limitation de l'usage de la voiture et en favorisant l'usage des transports en commun et des modes actifs. Dans ce sens, le Conseil métropolitain a par ailleurs approuvé le 4 décembre 2019 le Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement (PPBE) de la Métropole du Grand Paris qui regroupe les actions mises en œuvre pour améliorer la qualité de l'environnement sonore.

5.6 Air, énergie et climat

Au-delà du classement en zone sensible comme l'ensemble de la métropole parisienne, aucun enjeu spécifique lié à la qualité de l'air, au climat ou à l'énergie n'a été identifié pour la commune de Ville-d'Avray, dans le Schéma Régional Climat Air Energie (SRCAE) d'Ile-de-France.

Cette problématique de la qualité de l'air est bien prise en compte par le Plan Climat Air Energie de la Métropole du Grand Paris adopté le 12 novembre 2018. Le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) de l'EPT Grand Paris Seine Ouest, dont fait partie Ville d'Avray, a été approuvé par délibération le 31 mars 2021 pour 2020 – 2025. Par ailleurs, le territoire est concerné par le Schéma Directeur des réseaux de chaleur du Département des Hauts-de-Seine.

Les modifications apportées au PLU auront différentes incidences positives sur le territoire. Certaines modifications (obligation en matière de toitures végétalisées, promotion de l'usage des transports en commun et des modes doux, encouragement à la réduction de l'imperméabilisation des sols, valorisation et maintien d'espaces ouverts et végétalisés ...) contribueront à lutter contre les îlots de chaleur par la préservation et le renforcement des espaces végétalisés et les trames arborées présents sur la commune.

La modification doit par ailleurs permettre la réduction de l'impact des besoins énergétiques et des flux routiers associés dans le cadre de la mise en œuvre de l'OAP centre-ville. L'augmentation limitée de la constructibilité permettant une meilleure répartition des constructions et la mise en valeur des espaces ouverts permettront de limiter le phénomène d'albédo et la bonne desserte en transport en commun permettra d'inciter à leur usage. Enfin, les besoins énergétiques pourront être limités par l'adaptation des techniques de constructions et le respect de la réglementation en vigueur (RE 2020 en application depuis le 1^{er} janvier 2022).

5.7 Gestion économe de l'espace et maîtrise de l'étalement urbain

Les modifications apportées au PLU ne remettent pas en cause les objectifs de gestion économe de l'espace de la commune de Ville d'Avray. La déréglementation de l'emprise au sol pour les parcelles AI 142 et AI 143, qui reste très localisée (deux parcelles de 0,3ha soit 0,2% de la surface urbaine de la commune), devant permettre d'optimiser l'implantation du bâti sur un terrain dont la géométrie est en triangle et en dénivelé. D'autre part, les règles concernant l'implantation et la hauteur des constructions et le coefficient d'espaces verts (en lien avec les toitures végétalisées) permettront de limiter fortement, voire d'éviter les incidences négatives.

La modification qui concerne l'article 12 et la mise en cohérence du PLU avec le PDUIF, permet de limiter la création de places de stationnement et donc de maîtriser la consommation d'espace quand cela est possible.

D'un point de vue paysager, la suppression d'un « espace vert protégé », en application de la décision de justice qui annule le classement d'une partie de la parcelle AD250 en tant que tel (*Jugement n°18VE00512 du 21 novembre 2019 de la Cour Administrative d'Appel de Versailles*) ne s'inscrit pas dans la perspective visuelle lointaine du prolongement d'alignements d'arbres remarquables. De plus, l'impact de cette décision reste limité du fait de la règle UD13 qui impose le maintien de 60% d'espaces verts de pleine terre sur ce terrain.

5.8 Attractivité et cadre de vie

Ville-d'Avray est située à environ 10 kilomètres au sud-ouest de Paris, elle s'inscrit au cœur d'un territoire vallonné et particulièrement boisé : la forêt domaniale de Fausses Reposes occupe en effet 60% du territoire communal et le domaine de Saint-Cloud borde les limites Nord de la commune.

Elle bénéficie d'une connexion facile aux communes voisines et à Paris, avec la gare transilienne de Sèvres-Ville d'Avray en bordure Ouest et s'organise autour de deux axes historiques se croisant au centre-ville : la RD 985 (rues de Saint-Cloud et de Versailles) et la RD 407 (rues de Sèvres et de Marnes).

Le centre-ville de Ville d'Avray constitue la principale polarité de la commune. Il est animé de commerces et de services en rez-de-chaussée d'immeuble et accueille les services administratifs de la ville. A l'exception du parvis de l'église, l'espace public est largement dédié au trafic automobile avec des trottoirs étroits et de nombreux stationnements sur l'espace public.

De manière générale, la modification du PLU ira dans le sens de l'amélioration de la qualité du cadre de vie et du renforcement de l'attractivité de la commune. En effet, la modification devrait permettre le développement d'une identité de « ville nature » portée par Ville d'Avray, dotée d'un riche patrimoine architectural et paysager, à travers la réalisation de l'OAP centre-ville. Une grande partie des modifications porte en effet sur deux des quatre sites stratégiques identifiés par l'OAP centre-ville, sur lesquels la ville souhaite garder la maîtrise des formes de renouvellement urbain et architectural en cours ou à venir, en cherchant à les valoriser pour offrir de nouveaux services à la population.

Ainsi, les modifications consistant à faciliter l'implantation de commerces et services de proximité en rez-de-chaussée, le développement d'espaces publics de qualité et permettant des ouvertures visuelles vers un cœur d'îlot paysager, viennent conforter l'ambition, portée par l'OAP centre-ville, de développer un cœur de ville vivant, tout au long de la journée répondant à tous les besoins et à tous les rythmes des familles et des actifs pour renforcer l'attractivité et la qualité de vie à Ville d'Avray.

5.9 Conclusion sur la justification environnementale de la modification n°2

La modification n°2 du PLU concerne l'évolution d'un panel de dispositions mineures, qui ne portent pas d'incidences significatives sur l'environnement. Ces dernières portent en effet majoritairement des effets positifs, elles restent pour les plus significatives très localisées sur la commune, et ne croisent pas d'enjeux environnementaux majeurs.

L'adaptation du règlement aux dispositions du PDUIF porte des incidences positives en cherchant à réduire la place de la voiture dans l'espace public, entraînant de fait la réduction des incidences liées aux besoins de stationnement (artificialisation, imperméabilisation et augmentation du ruissellement, renforcement des îlots de chaleur, etc).

D'autre part, le secteur de l'OAP centre-ville cristallise plusieurs évolutions qui restent très localisées. Les évolutions réglementaires qui en découlent sont ciblées au document et modifient la réglementation à la marge en recherchant l'amélioration du cadre urbain, architectural et paysager à l'occasion de la réalisation

du projet. De fait, même s'il prévoit potentiellement une augmentation de 5% de l'emprise au sol sur le site n°4 de l'OAP Centre-ville (qui représente l'évolution la plus significative de la modification) cela reste très peu impactant au regard des bénéfices attendus en termes d'organisation du projet sur l'unité foncière et des potentialités dégagées pour aménager l'espace public.

Rappelons que globalement, la modification dans ce secteur stratégique de régénération urbaine mixte et maîtrisée vise à assurer la réalisation des projets. Dans un périmètre qui comprend quelques commerces et arrêts de transport en commun en rabattement vers les gares proches, il est recherché une amélioration de la qualité du cadre de vie des dagovéraniens, sans remettre en cause la qualité des paysages, les continuités écologiques ou l'imperméabilisation des sols.