

**ETABLISSEMENT PUBLIC TERRITORIAL
GRAND PARIS SEINE OUEST**

***ENQUETE PUBLIQUE
RELATIVE A LA***

***MODIFICATION N°2 DU PLAN LOCAL D’URBANISME
DE LA VILLE DE VILLE D’AVRAY***

RAPPORT D’ENQUETE

ET

CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR

Achévé le 6 novembre 2022

NB : les conclusions constituent un document autonome. Leur réunion avec le rapport en un fascicule unique constitue seulement une facilité de présentation et de lecture.

SOMMAIRE GENERAL

RAPPORT D'ENQUETE	3
A - GENERALITES	5
B – PREPARATION ET ORGANISATION DE L'ENQUETE.	7
C- DEROULEMENT DE L'ENQUETE ET OBSERVATIONS RECUES	8
D– AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES CONSULTEES	10
E– ANALYSE DES OBSERVATIONS	11
F – LISTE DES PIECES JOINTES ET ANNEXES	74
CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR	75
I – RESUME DU RAPPORT	77
II – ANALYSE GENERALE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR	82
III – CONCLUSION GENERALE ET AVIS	91

**ETABLISSEMENT PUBLIC TERRITORIAL
GRAND PARIS SEINE OUEST**

***ENQUETE PUBLIQUE
RELATIVE A LA***

***MODIFICATION N°2 DU PLAN LOCAL D’URBANISME
DE LA VILLE DE VILLE D’AVRAY***

RAPPORT D’ENQUETE

Achévé le 6 novembre 2022

SOMMAIRE DETAILLE DU RAPPORT

A - GENERALITES	5
A.1 – Objet de l'enquête et cadre général du projet	5
A.2 – Eléments de cadrage juridique de l'enquête	5
A.3 – Principaux éléments du projet	5
A.4 - Contenu du dossier soumis à enquête	6
B – PREPARATION ET ORGANISATION DE L'ENQUETE.	7
B.1 – Mise en place et lancement de l'enquête	7
B.2– Information du public	8
C– DEROULEMENT DE L'ENQUETE ET OBSERVATIONS RECUES	8
C.1– Déroulement et permanences du commissaire enquêteur	8
C.2– Formalités de fin d'enquête	9
D– AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES CONSULTEES	10
E– ANALYSE DES OBSERVATIONS	11
E.1 Généralités	11
E.2. Thématique et ventilation par thèmes	11
E.3. Analyse des observations classées par thèmes	12
E.3.1 Validité de l'enquête	12
E.3.2 Projet dans son ensemble, objectifs et impacts	17
<i>Présentation et périmètre du modificatif</i>	17
<i>Maison médicale</i>	21
<i>Commerces</i>	21
<i>Entreprises</i>	22
<i>Autres infrastructures</i>	22
<i>Logements et densification</i>	24
<i>Mobilité, voirie, stationnement</i>	26
<i>Maintien du cadre de vie et de l'identité de la ville</i>	28
E.3.3 Environnement	37
<i>Toitures végétalisées et auvents</i>	39
E.3.4 OAP n°3 (Centre-ville)	43
<i>Site n°4 « La Poste »</i>	63
E.3.5 Zonage, zones naturelles protégées et schémas de secteurs	69
E.3.6 Observations hors champ de l'enquête	71
E.3.7 Réponse de GPSO sur l'avis émis par le Département :	72
F – LISTE DES PIECES JOINTES ET ANNEXES	74

A - GENERALITES

A.1 – OBJET DE L'ENQUETE ET CADRE GENERAL DU PROJET

La présente enquête publique porte sur le projet de modification n°2 du plan local d'urbanisme (PLU) de la ville de Ville d'Avray.

Ce projet vise à modifier certaines règles afin de favoriser la mise en œuvre de l'OAP (orientation d'aménagement et de programmation) centre-ville, modifier et préciser des règles relatives au stationnement, intégrer des modifications rendues nécessaires par deux jugements du Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise, enfin clarifier des règles et définitions ainsi que rectifier des erreurs matérielles.

A.2 – ELEMENTS DE CADRAGE JURIDIQUE DE L'ENQUETE

L'autorité compétente pour prendre, après enquête publique, la décision d'approbation de la modification n°2 du PLU de la ville de Ville d'Avray est le Conseil de Territoire de l'établissement public territorial (EPT) Grand Paris Seine Ouest (GPSO). La personne responsable du projet est le Président de cet EPT.

A.3 – PRINCIPAUX ELEMENTS DU PROJET

Il ressort du rapport de présentation du PLU que le projet de modification n°2 prévoit les dispositions principales suivantes :

- Mise en œuvre de l'OAP Centre-Ville : numérotation des sites, matérialisation des sites sur le document graphique de l'OAP dans un périmètre maintenu inchangé, introduction de nouvelles dispositions dans le règlement afin d'adapter le projet à la configuration particulière des sites en respectant les enjeux et les exigences urbaines et architecturales de l'OAP (notamment variété des logements et des publics visés, développement d'une offre de services d'intérêt général, mise en valeur de la place Charles de Gaulle et des espaces verts à protéger).

Selon le rapport de présentation, sans remettre en cause le périmètre précédemment défini au niveau de la parcelle, le projet en facilite l'identification en matérialisant l'OAP3 au niveau du règlement graphique à travers quatre sites stratégiques. La modification précise toutefois que le calcul du pourcentage de logements sociaux en vue d'assurer la mixité sociale sera mutualisé pour l'ensemble des quatre sites ;

- Règles relatives au stationnement : prise en compte d'évolutions législatives et réglementaires (loi de finances rectificative du 29 décembre 2014 abrogeant le versement d'indemnités à la commune en cas de non réalisation de places dues, article L151-33 du code de l'urbanisme permettant la réalisation des places sur le terrain ou dans son environnement immédiat, PDUIF fixant l'objectif de 1,7 place par logement pour Ville d'Avray) conduisant à introduire dans l'article 12 du Titre II du règlement de PLU des précisions et des modifications des seuils qui induisent globalement une réduction du nombre imposé de places de stationnement ;
- Modifications imposées par deux jugements du Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise : en premier lieu, il s'agit de prendre en compte le jugement n°18VE00512 du 21 novembre 2019 annulant la décision de classement de la parcelle AD250 en tant que « espace vert protégé ». En second lieu, le projet tient compte du jugement n°2008190 du 26 février 2022 annulant la délibération du conseil territorial de l'EPT GPSO du 18 décembre 2019 en tant qu'elle fixe à l'acrotère la hauteur maximale des constructions à toiture plate ;
- Clarification des règles et définitions, rectification d'erreurs matérielles ; le projet apporte des précisions sur divers points faisant fréquemment l'objet de problèmes d'interprétation avec les administrés. Par ailleurs, il ajoute au règlement graphique, comme déjà indiqué, des plans précisant le périmètre actuel des secteurs soumis à exigence de mixité sociale ainsi que les périmètres de l'OAP2 – Accompagner un développement urbain maîtrisé rue de Versailles et de l'OAP 3- Le centre-ville.

A.4 - CONTENU DU DOSSIER SOUMIS A ENQUETE

Le dossier d'enquête comprend, outre l'arrêté d'ouverture d'enquête et le registre coté et paraphé :

- Une brève **note de présentation**,
- Un **rapport de présentation** exposant les motifs des changements apportés au PLU,
- La totalité des **pièces modifiées du plan local d'urbanisme**, dans lesquelles apparaissent en caractères rouges les éléments nouveaux apportés par le projet et en caractères rouges barrés les éléments de la version antérieure supprimés par le projet,
- Les **avis émis** sur le projet,
- La **décision de l'autorité environnementale** de ne pas soumettre le projet à évaluation environnementale,
- Les **actes administratifs** et la **publicité légale** relatifs à l'enquête publique,
- La mention des **textes régissant l'enquête publique**, son insertion dans la procédure, les décisions pouvant être adoptées à l'issue, l'autorité compétente pour statuer et la concertation.

B – PREPARATION ET ORGANISATION DE L'ENQUETE.

B.1 – MISE EN PLACE ET LANCEMENT DE L'ENQUETE

Le commissaire-enquêteur a été désigné par décision n°E22000026/95 en date du 17 juin 2022 par le Président du tribunal Administratif de Cergy-Pontoise.

Les modalités d'enquête ont été mises au point par la suite en liaison entre la Ville de Ville d'Avray, l'EPT Grand Paris Seine Ouest (GPSO) et le commissaire-enquêteur. Il a été prévu quatre permanences physiques ainsi qu'une permanence téléphonique. Les horaires de permanences ont été variés de façon à faciliter l'accès des permanences au plus grand nombre (répartition sur la semaine, matins et après-midi, un créneau le samedi matin).

L'ouverture d'enquête a finalement fait l'objet de l'arrêté n°A2022/22 du 11 juillet 2022 pris par le Président de l'EPT GPSO.

Cet arrêté précise en particulier :

- l'objet de l'enquête publique et son calendrier, du 5 septembre 2022 au 5 octobre 2022 inclus soit 31 jours ;
- l'autorité compétente, le conseil de territoire de l'EPT GPSO, et la personne responsable du projet, le président de cet EPT,
- la désignation du commissaire enquêteur ;
- la décision de l'autorité environnementale de dispenser le projet d'évaluation environnementale,
- les modalités, lieux et horaires de mise à disposition du dossier (sous forme papier, double mise en place dans la commune et à l'EPT, communication individuelle possible sur demande écrite, aux frais du demandeur ; liens vers les sites hébergeant le dossier dématérialisé) ;
- la publicité prévue pour l'enquête.
- les possibilités pour le public de consigner ses observations sur registre papier, par voie électronique ou de les adresser par courrier ;
- les dates et heures des permanences du commissaire enquêteur ;
- les modalités de clôture d'enquête, de présentation du procès-verbal d'enquête en prévoyant la possibilité pour l'EPT et la mairie de Combes de produire des observations en réponse ;
- les modalités de diffusion du rapport final et des conclusions du commissaire enquêteur ;
- les modalités de consultation de ces documents sous forme papier ou dématérialisée, ouvertes pendant un an à compter de la clôture de l'enquête publique ;
- les délais et voies de recours.

Une réunion préparatoire à l'enquête a été tenue le 31 août 2022 entre les représentants de GPSO, ceux la commune de Ville d'Avray (dont Mme le Maire via téléconférence) et le commissaire-enquêteur. Elle a permis d'approfondir les grands axes du projet. Le commissaire enquêteur a demandé si des éléments sur les futures constructions du centre-ville pouvaient être joints au dossier. Il a été répondu que le modificatif ne porte pas sur ce projet et n'implique nullement son approbation, mais a une portée plus générale incluant seulement quelques dispositions réglementaires destinées à autoriser des réalisations sur les sites n°2 et n°4 telles que celles déjà présentées au public lors de la concertation déjà effectuée en amont sur ce projet. Celui-ci n'est pas encore mûr pour une nouvelle présentation, mais obéira, une fois actualisé, à une procédure propre avec poursuite de la concertation.

Une visite des sites concernés par l'OAP n°3 « Centre-Ville » a eu lieu à l'issue de cette réunion.

B.2– INFORMATION DU PUBLIC

La publication légale avant enquête a été effectuée dans les journaux Le Grand Parisien et les Echos du mercredi 17 août 2022. La deuxième publication a été effectuée dans les journaux Le Grand Parisien et les Echos du mardi 6 septembre 2022.

Les extraits de presse correspondants sont joints au rapport d'enquête.

Outre ces publications réglementaires, l'enquête a été annoncée dans le bulletin municipal de septembre 2022. Par ailleurs, l'affichage réglementaire a été effectué en mairie et sur les panneaux communaux. Le commissaire-enquêteur a pu constater cet affichage sur le lieu de permanence et au voisinage des sites concernés par l'OAP n°3.

C– DEROULEMENT DE L'ENQUETE ET OBSERVATIONS RECUES

C.1– DEROULEMENT ET PERMANENCES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

L'enquête a suscité une mobilisation très importante pour ce type d'enquête, avec comme souvent une très forte accélération en fin d'enquête (plus de la moitié des soixante-dix-sept contributions durant les trois derniers jours).

Les contributions ont été effectuées très majoritairement par voie électronique (soixante et onze observations, soit 92% du total). Les modalités plus traditionnelles d'enquête publique ont eu nettement moins de succès.

Les permanences du commissaire enquêteur ont été tenues en mairie de Ville d'Avray :

- Le lundi 5 septembre 2022 de 9h00 à 12h00,
- Le samedi 17 septembre 2022 de 9h30 à 12h30,
- Le lundi 26 septembre 2022 de 14h30 à 17h30,
- Le mercredi 5 octobre 2022 de 14h30 à 17h30.

Ces permanences, tenues dans un local aisément accessible situé à côté de l'accueil de la mairie, ont accueilli quelques personnes surtout en début d'enquête (quatre plus un appel téléphonique lors de la première permanence, deux la seconde, une la troisième, aucune la quatrième), principalement pour obtenir des éclaircissements sur le dossier et les modalités de contribution à l'enquête.

Le registre ouvert en mairie de Ville d'Avray a recueilli au total six observations (abstraction faite des simples mentions de passage) dont une seule durant les permanences. Aucun courrier n'a été adressé au commissaire-enquêteur en mairie de Ville d'Avray.

Une permanence téléphonique était prévue sur rendez-vous le jeudi 22 septembre 2022 de 9h00 à 12h00. Dans les faits, aucun rendez-vous téléphonique n'a été sollicité tandis que, comme déjà mentionné, une personne a demandé par téléphone au commissaire enquêteur des renseignements sur les modalités de l'enquête lors de la première permanence.

Durant l'enquête, quelques observations ont demandé la tenue d'une réunion publique (la première le 20 /09/2022, les autres en fin d'enquête) en vue de faire préciser les constructions envisagées pour le centre-ville. Cette demande a nécessité une analyse approfondie.

Une concertation publique très importante (réunions publiques + sondage auprès des habitants) ayant eu lieu en amont sur une première version du projet de réalisation prévu au titre de l'OAP n°3, le recentrage du projet ayant été présenté au conseil municipal et dans le journal municipal, le projet architectural définitif n'étant pas assez mûr pour une présentation publique et son approbation ne relevant pas du périmètre de l'enquête, le commissaire enquêteur a jugé qu'une réunion publique en cours d'enquête ne pourrait pas amener d'éléments supplémentaires utiles à la compréhension du dossier soumis à enquête, et en conséquence n'a pas retenu la demande.

C.2– FORMALITES DE FIN D'ENQUETE

Clôture du registre

L'enquête s'achevant le 5 octobre 2022 à 17h30, le commissaire-enquêteur a recueilli le registre communal dont il a ensuite assuré la clôture réglementaire.

Procès-verbal de synthèse et questions posées au maître d'ouvrage

Le 12 octobre 2022, le commissaire enquêteur a achevé le procès-verbal, incluant la synthèse des observations et des questions nécessitant un complément ou un approfondissement, et l'a communiqué par voie électronique à la mairie de Ville d'Avray et à l'EPT GPSO, en prévision de la réunion de présentation de ce PV tenue le 13 octobre en mairie de Ville d'Avray.

La réponse de GPSO a été adressée au commissaire enquêteur par voie électronique le vendredi 28 octobre 2022.

D– AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES CONSULTEES

Deux autorités régionales ; le préfet des Hauts de Seine et Ile de France Mobilités (IDFM), ont émis un avis sur le projet en amont de l'enquête. Ces avis font partie intégrante du dossier.

L'avis préfectoral note que la modification proposée pour la mise en œuvre de l'OAP Centre-Ville a pour effet de modifier l'application du secteur de mixité sociale en permettant une mutualisation de l'objectif de 30% de logements sociaux sur l'ensemble du périmètre de l'OAP, ce qui ne garantit plus la mixité à la même hauteur sur chacun de ces sites et ne peut avoir pour effet que de favoriser une réduction du nombre de logements sociaux créés. Il émet donc un avis réservé sur cette mesure et demande des garanties quant à l'atteinte de l'objectif de rattrapage de logements sociaux (305 logements pour la période 2020-2022) eu égard à la carence actuelle en l'espèce (taux SRU de 12,40%).

GPSO a répondu au préfet par courrier en date du 23 septembre 2022. Cette réponse a été incluse au dossier en cours d'enquête. Elle souligne qu'une opération qui comprendrait moins de 30% de logements sociaux ne sera possible qu'en cas d'excédent au sein des opérations antérieures ou concomitantes. Le projet d'urbanisme objet de l'OAP, primé par la métropole du Grand Paris, s'appuie sur quatre sites exigus très proches les uns des autres de sorte qu'une adaptation des règles est jugée nécessaire sans qu'elle nuise à l'objectif de mixité sociale au sein du quartier du fait de l'extrême proximité des sites. Le courrier de réponse réaffirme l'engagement de la commune et met également en exergue l'ensemble des efforts menés par la commune en direction de publics cibles (personnes âgées ou en situation de handicap, étudiants, jeunes travailleurs, etc.).

L'avis d'IDFM indique que les évolutions proposées sont globalement compatibles avec la recommandation du PDUIF quant aux normes de stationnement.

Par ailleurs, le département des Hauts de Seine, dont l'avis est facultatif, s'est également exprimé par courrier en date du 1^{er} septembre 2022. Cet avis a également été joint au dossier ; en substance, il attire d'abord l'attention sur la modification de l'article UA9 autorisant une emprise au sol non réglementée pour le site n°4 de l'OAP Centre-Ville, ce qui n'est pas favorable à la gestion des eaux pluviales puisque le bâti pourra occuper 100% de l'espace. Il relève ensuite que la modification de l'article UA 13, comptabilisant les toitures végétalisées au titre des surfaces de pleine terre, incitera en revanche les promoteurs à développer de telles toitures, contribuant ainsi favorablement à la gestion des eaux pluviales.

E– ANALYSE DES OBSERVATIONS

E.1 GENERALITES

Soixante-dix-sept contributions étaient parvenues à la clôture de l'enquête, le mercredi 5 octobre à 17h30, sous forme papier ou électronique (aucun courrier). Quatre d'entre elles émanent d'associations, les autres sont issues de particuliers.

En tout, les observations issues de l'enquête couvrent 94 pages de texte. Le registre électronique a reçu soixante et onze observations, dont certaines très volumineuses (17 pages pour la plus longue) pour un total de 92 pages. Le registre papier a accueilli en cours d'enquête six observations, pour en tout une page et demie de ce cahier.

La plupart des interventions abordent des thématiques très générales liées au plan local d'urbanisme, sans que leur lien avec le modificatif n°2 puisse à chaque fois être aisément établi ou écarté. Un petit nombre d'observations, dont celles émanant d'associations, s'appuient sur une analyse plus détaillée du dossier et soulèvent des questions plus précises mais relevant des mêmes thématiques générales. Ces thématiques, transverses à l'ensemble des observations, constituent le cadre d'analyse retenu dans le procès-verbal (PV) d'enquête transmis au maître d'ouvrage.

Le nombre et le volume des observations a amené à y résumer les points présentés et à regrouper des observations très similaires à travers des résumés représentatifs.

E.2. THEMATIQUE ET VENTILATION PAR THEMES

Les thèmes principaux abordés par les observations sont les suivants ;

- Projet d'ensemble, objectifs et impacts : 71 observations (cf. sous-thèmes au § suivant),
- Environnement : 46 observations,
- OAP n°3 (centre-ville) : 31 observations,
- Zonage, zones naturelles et secteurs protégés : 9 observations,
- Validité de l'enquête : 4 observations,
- Observations sans lien avec le PLU : 3 observations.

Le thème principal (projet, objectifs et impacts) regroupe des considérations relevant de huit sous-thèmes, dont trois sont largement prédominants :

- Identité et cadre de vie : 42 observations,
- Logements et densification : 38 observations,
- Mobilité, voirie, stationnement : 34 observations,
- Présentation du projet et périmètre : 12 observations,
- Commerces : 12 observations,
- Maison médicale : 7 observations,
- Autres infrastructures (écoles, sport) : 8 observations,
- Entreprises : 3 observations.

E.3. ANALYSE DES OBSERVATIONS CLASSEES PAR THEMES

Cette partie s'appuie sur le procès-verbal d'enquête complété par les réponses du maître d'ouvrage. Une part notable des questions posées par le commissaire enquêteur dans le PV avait pour objet de préciser ce qui relève de l'enquête sur le modificatif n°2 ou d'un autre champ pouvant être celui du futur PLUI. Un commentaire sur l'avis du département était également souhaité.

Les renvois figurant dans les réponses au PV ont, bien sûr, été mis à jour pour tenir compte de la pagination du présent rapport.

La présentation est articulée par thèmes et sous-thèmes, ce qui amène à découper les observations les plus nourries et à en extraire les parties relatives à chaque sous-thème. Comme dans le procès-verbal, les observations très similaires sont regroupées à travers des résumés représentatifs. Reflétant la tonalité générale ainsi que le nombre et le volume des observations, l'exposé reste volumineux avec de nombreuses redondances.

Les contributeurs ne sont indiqués que quand il s'agit d'associations ou dans des cas particuliers (observations particulièrement nourries, cas individuels).

Pour chaque thème ou sous-thème, à la suite des résumés des observations, on trouvera les *questions formulées par le commissaire enquêteur en italiques*, puis les *réponses du maître d'ouvrage en caractères bleus* et le cas échéant un *commentaire du commissaire enquêteur, en italiques rouges*.

La réponse de GPSO à l'avis du département se trouve au §E3.7.

E.3.1 Validité de l'enquête

Celle-ci est contestée par quelques observations, en particulier celle de l'association DAGOVERANA (dont le résumé complet, non repris ici, est annexé au procès-verbal d'enquête).

L'association constate que les modificatifs n°1 et n°2 sont liés au projet [*de centre-ville*] et que ce projet, mis en cause dans sa première version, est aujourd'hui inconnu des habitants, qui peuvent difficilement s'exprimer sur un texte abstrait dont la portée pratique envisagée leur échappe. L'association juge prioritaire d'exposer aux citoyens l'avancement du projet, conformément aux engagements du conseil de l'Europe en matière de transparence.

Elle estime ensuite que l'objet principal du modificatif n'est pas clairement exprimé, puisque le texte met en avant une clarification des règles alors que le but semble plutôt l'adaptation de certaines règles en vue de permettre l'évolution du projet de centre-ville, le reste étant d'ordre légal et ne réclamant pas l'avis du public.

Un intervenant considère que :

- le volume du dossier (31 documents représentant 418 pages plus deux règlements graphiques) rend impossible son analyse et la fourniture d'un avis succinct.
- le délai d'un mois pour participer à l'enquête n'est pas « raisonnable » comme le demande le code des relations entre le public et l'administration. La consultation réputée être démocratique n'en a que le nom.
- l'auteur estime anormal que l'approbation du PLU dépende du président de l'EPT sur la base du rapport du commissaire enquêteur alors que ni l'un ni l'autre ne connaissent la ville aussi bien que ses habitants.

- Pour un autre, un projet aussi important, impactant et dimensionnant que celui du cœur de ville pour une petite commune comme Ville d'Avray mériterait un referendum citoyen (légalement et juridiquement tout à fait possible contrairement à ce que prétendent certains, depuis une modification de la Constitution de 2003 qui le permet à l'échelon municipal) ou a minima une large concertation avec présentations publiques, calendrier, présentation des projets avec maquettes, séquençage, retours des habitants suite à consultation...comme cela a été fait récemment à Sèvres par exemple pour un projet de centre-ville similaire.

Au lieu de cela, on demande de se prononcer sur des points extrêmement techniques faisant l'objet d'une littérature pointue pour ne pas dire indigeste pour la plupart d'entre nous. Or, comment pouvons-nous nous prononcer sur la modification de PLU concernant un projet qui n'a été présenté que très partiellement, en catimini sur 2 ou 3 panneaux sous une tente il y a plusieurs années en pleine période estivale place de l'Eglise et dont l'une des rares réunions publiques portant sur la modification n°1 du PLU minimisait à tort les effets (cf. jugement en ce sens rétablissant la hauteur maximale des toits, qu'ils soient à pente ou plats) ?

Seule une large concertation permettrait (en cas d'approbation massive) de légitimer un tel chantier. En lieu et place de concertation, il y a eu un pseudo sondage sur une plateforme dite participative et dont le résultat avait conduit à un rejet massif des personnes qui s'y étaient exprimées (comme, selon l'auteur, celles et ceux qui se sont exprimé dans le cadre de cette enquête).

Le manque de transparence du projet de centre-ville est également pointé par de nombreuses autres observations par exemple :

« Il semble - à travers la présentation qu'en fait la mairie - que l'objectif principal de la modification N°2 du PLU est destinée à " favoriser la mise en œuvre de l'OAP centre-ville ".

La question que l'on se pose en tant qu'habitant est : de quel projet d'aménagement s'agit-il ? Il semble qu'il y en ait un, et dans ce cas pourquoi une enquête publique qui concerne un projet que l'on ne connaît pas, qui ne nous a pas été présenté. Ainsi comment se prononcer si l'objet est inconnu ? Cette enquête ne peut avoir lieu sans une réunion publique de présentation des " orientations d'aménagement et de programmation ". »

- « Il est vraiment regrettable que la démarche adoptée soit faite à l'envers par rapport à ce que l'on serait en droit d'attendre d'un véritable débat démocratique de qualité.

En effet, l'enjeu essentiel est bien le projet d'aménagement de la ville et particulièrement du centre-ville, porté par la mairie.

Mais que savent les habitants du projet en question ? En fait, très peu de choses, rien de précis.

Autrement dit, le processus d'enquête publique doit absolument être stoppé et une démarche d'information véritable et non biaisée sur le projet d'aménagement doit être menée au plus vite par la mairie (démocratie et rigueur intellectuelle obligent) : réunions publiques, maquettes... »

- Pour un autre habitant, la présentation de l'objet de l'enquête et de son incidence limitée sur l'environnement est jugée fallacieuse au regard des constructions déjà réalisées depuis la création des PLU et du projet « Cœur de ville » présenté par la mairie en 2020. Les projets sur les sites n°2 et n°4 ne sont qu'évoqués et les habitants ne pourront se prononcer que sur la base de la présentation de projets précis.

- Une observation s'étonne de l'absence d'évaluation environnementale. Toutefois, la décision de l'autorité environnementale dispensant de cette évaluation figure au dossier.

Questions du CE : pour quelle raison le projet de centre-ville n'est-il pas présenté dans le dossier ? Sa mise en œuvre relève-t-elle seulement du présent modificatif ou celui-ci ne constitue-t-il qu'une étape autorisant d'envisager certains projets architecturaux ? Au-delà du présent modificatif, qu'est-il prévu en matière de présentation et de concertation sur ce projet et quel sera son mécanisme d'approbation ?

Réponse de GPSO :

Une large concertation a déjà été menée sur le projet de centre-ville dans le cadre des études de faisabilité et de programmation (cf. détails en annexe de la réponse GPSO au procès-verbal).

Il est tout d'abord nécessaire de faire un rappel concernant la genèse du projet Cœur de Ville.

Initié en 2018, le projet Cœur de Ville vise à préparer Ville d'Avray aux enjeux d'avenir pour accompagner l'évolution des modes de vie, de travail et des structures familiales, répondre aux défis en matière de transition écologique et de favoriser les liens sociaux. Il s'agit de développer un cœur de ville dynamique répondant aux besoins de chacun en matière de commerces, de services à la population (santé, petite enfance, seniors, ...), de logements, ... tout en veillant à la préservation du patrimoine à la fois bâti, architectural et paysager en faveur de **l'amélioration du cadre de vie des dagovéraniens. Ce projet a été construit depuis 2018 pour les citoyens et avec eux autour d'un processus de concertation diversifié (ateliers, rencontres, balade, plateforme citoyenne, etc.)**.

Plutôt que de faire un concours classique, Ville d'Avray a fait le choix de répondre, le 23 mai 2018, au deuxième appel à projets de la Métropole du Grand Paris « Inventons la Métropole du Grand Paris » n°2 (IMGP2). Cela permettait au projet de centre-ville de bénéficier d'une meilleure visibilité auprès des grands acteurs de l'aménagement et de profiter d'une émulation entre les équipes candidates au service des dagovéraniens.

Les lauréats de cet appel à projets ont été désignés le 19 juin 2019 pour le *PROJET CŒUR DE VILLE*. Il s'agit du groupement *Demathieu et Bard Immobilier (Promoteur), Interconstruction (Promoteur), Pietri (Architecte), Itar (Architecte) et Traitclair (concertation)*.

La **présentation de la version initiale du projet** de centre-ville au conseil municipal s'est faite le 14 octobre 2019 (mandat 2014/2020).

Une **réunion publique d'information** a été organisée le 12 novembre 2019 suivie d'une **marche exploratoire** avec les habitants le 23 novembre et des **ateliers ouverts au public** portant sur les thématiques suivantes :

- Atelier n°1 - Services et Commerces le 26 novembre 2019
- Atelier n°2 - Mobilité et développement durable le 3 décembre 2019
- Atelier n°3 - Habitat et logement le 10 décembre 2019

Une **réunion publique de restitution** a eu lieu le 19 décembre 2019.

Les élections municipales ont eu lieu le 15 mars 2020 suivie du confinement lié à la crise sanitaire provoquée par la Covid-19 du 17 mars 2020 au 10 mai 2020.

La concertation avec les habitants a ensuite repris dans le cadre du nouveau mandat 2020/2026 de décembre 2020 à avril 2021.

Malgré les restrictions imposées par la crise sanitaire en la matière, la concertation sur le projet centre-ville s'est poursuivie sur la **plateforme demainvilledavray.fr** notamment sous forme de **questionnaire** entre décembre 2020 et mars 2021 : <https://demain.villedavray.fr/fr-FR/projects/les-4-parcelles/5>

Les réponses apportées au questionnaire ont donné lieu à une restitution jointe en annexe (*Note du commissaire-enquêteur : en annexe à la réponse au PV, et en PJ au rapport*).

Il y a par ailleurs eu au cours de l'année 2021, plusieurs **réunions sur la plateforme zoom**, intitulées Zoom du Maire, au cours desquelles le sujet du centre-ville a été régulièrement abordé par Madame la Maire, Madame de Marcillac et l'adjointe au Maire déléguée à l'urbanisme, Madame de Préaumont. Le sujet a également été abordé lors des **rencontres mensuelles** avec les habitants le dimanche matin dans le cadre du dispositif VDAgora.

A l'issue de cette concertation, le programme consistant à réaliser une maison de santé, une résidence senior intergénérationnelle, une crèche, un relais d'assistantes maternelles et quelques commerces a été plébiscité. La parcelle de la Poste n'a pas fait l'objet de critique, y compris sur son organisation spatiale présentée en 2019. **La décision a alors été prise de réaliser ce programme sur les parcelles de la Poste et de Versailles, et ainsi de recentrer le projet non plus sur quatre sites mais bien uniquement au niveau de ces deux parcelles.**

Ce recentrage du projet Cœur de ville sur 2 parcelles (La Poste et Versailles) a été annoncé lors du **conseil municipal du 4 octobre 2021** et par une **tribune de la majorité** dans le journal municipal d'octobre et dans un **article** paru dans le journal municipal de novembre 2021.

Des détails précis sur le programme du projet centre-ville ont été donnés lors du **Conseil municipal du 27 juin 2022**. Le sujet a également été abordé lors de **vidéos** de Madame la Maire à l'occasion des vœux 2022 et à l'été 2022.

L'ensemble de la concertation mené a bien eu pour objectif d'adapter le programme en étant à l'écoute des attentes des habitants et en construisant ainsi ensemble ce projet de centre-ville.

La modification n°2 du PLU s'inscrit dans la continuité logique de la concertation pour permettre la réalisation du projet telle que souhaitée par les habitants, et ainsi assurer la déclinaison du programme en un projet concret, architecturalement respectueux de l'identité de la ville en matière de patrimoine et d'environnement et également viable sur le plan technique et économique dans le respect de son insertion urbaine.

Pour cette modification n°2 du PLU, le choix a été fait de ne pas modifier de façon substantielle l'OAP centre-ville, et de laisser par conséquent les références aux sites de Malglaive (site n° 1) et Maningue (site n°3), bien que ces sites aient été écartés pour répondre aux souhaits exprimés par la population. **Une mise à jour de l'OAP centre-ville sera faite dans ce sens dans le cadre de l'élaboration du PLUi par Grand Paris Seine Ouest.**

La procédure

Il est nécessaire de bien distinguer ce qui relève de la procédure d'évolution du document d'urbanisme (la présente procédure de modification n°2 du PLU) de ce qui relève de la procédure propre à la réalisation du projet de constructions pour l'aménagement du centre-ville.

La procédure de modification du PLU a pour objet de modifier les règles de constructibilité d'un secteur donné. Elle doit présenter l'évolution de ces règles, les raisons pour lesquelles ces évolutions sont nécessaires et leurs incidences éventuelles mais elle n'a pas vocation à présenter les projets dans le détail. D'autant plus que le niveau d'avancement du projet (phase faisabilité suite au programme défini en concertation avec les habitants) ne permet pas à ce stade d'aller au-delà du processus de concertation déjà engagé.

Par ailleurs, la concertation préalable du public n'est pas obligatoire pour les modifications de PLU dispensées d'évaluation environnementale. Toutefois, avec l'enquête publique qui s'est déroulée du 5 septembre au 5 octobre 2022 inclus on peut considérer qu'une consultation du public a été largement mise en œuvre sur cette procédure au vu du nombre d'observations émises au cours de l'enquête et du nombre de consultations du dossier électronique (1822 consultations du dossier et 64 téléchargements du rapport contenant l'exposé des motifs de la modification). Le code de l'environnement imposait une durée minimale d'enquête de 15 jours. Le choix a été fait de mener l'enquête sur une durée beaucoup plus longue (31 jours) afin que le public ait le temps de prendre connaissance du dossier.

L'évolution des règles du PLU est un préalable nécessaire à la réalisation du projet de centre-ville porté la ville de Ville d'Avray qui suit une procédure qui lui est propre.

La concertation à venir sur le projet de centre-ville

Suite à la modification n°2 du PLU, les études de maîtrise d'œuvre vont pouvoir débiter en lien avec le programme défini et dans la continuité des études de faisabilité. **A ce moment-là, dès 2023 la concertation engagée depuis 2018 se poursuivra sur le projet de centre-ville avec plusieurs temps dédiés.**

Lors du premier semestre 2023, une **réunion d'échanges avec la population** sera organisée afin de présenter le projet sur les parcelles La Poste (site n°4) et Versailles (site n°2) avant tout dépôt de permis de construire.

Les projets sur ces deux parcelles étant situés en secteurs protégés, ils seront soumis à **l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France** qui suit d'ores et déjà le projet et qui veillera à leur bonne intégration dans le paysage urbain et à la qualité architecturale des constructions.

Une **réunion publique avant le démarrage des travaux** sera également organisée afin d'expliquer l'organisation des travaux et les mesures transitoires qui seront prises. D'autres **réunions plus spécifiques** seront également tenues avec les différents publics concernés par ce projet (riverains, parents d'enfants utilisant la crèche...).

Commentaire du CE : les observations apportent un ressenti utile sur la perception par les habitants de la politique d'urbanisme municipale et mettent en évidence une demande forte d'information sur le projet centre-ville et son évolution.

La réponse démontre qu'une concertation en amont a bien eu lieu, qu'il en a été tenu compte dans la poursuite de l'élaboration du projet et qu'une étape supplémentaire de concertation est prévue avant tout dépôt de permis de construire.

La procédure suivie apparaît conforme avec le code de l'urbanisme et n'appelle pas davantage de remarques, ce qui a conduit au rejet de la demande de réunion publique (cf. § CI p. 9).

E.3.2 Projet d'ensemble, objectifs et impacts

De nombreux intervenants formulent sur ce thème des observations parfois très générales, articulées ci-après en plusieurs sous-thèmes.

Présentation et périmètre du modificatif

L'association DAGOVERANA pointe une présentation jugée exagérément favorable des objectifs et impacts. Ainsi, l'apport des toitures végétalisées à la fraîcheur lui paraît plus contestable que celui des grands arbres dont elle demande si le modificatif renforce ou non la présence. De même, aucune précision ne vient étayer la revendication de limitation du phénomène d'albedo, empêchant la réaction éclairée du public. La revendication du développement d'une identité de ville nature semble contradictoire avec l'affirmation que la procédure n'entraîne aucune évolution majeure du paysage urbain et gagnerait à être étayée (m² d'espaces verts visibles créés, solde net d'arbres de haute tige abattus et plantés, mesures éventuelles de compensation prévues en zone urbaine). La prise en compte pour 50% de la superficie des toitures végétalisées réduit les espaces verts au sol, les éloigne vers le ciel et les rend invisibles, avec peu de garanties sur la nature des végétaux permis par 30cm de terre et leur pérennité (arrosage automatique). Ne faudrait-il pas imposer des obligations réelles environnementales (ORE, cf. article L 132,3 CE) ? La seule "préservation d'un espace vert naturel rue de Versailles" n'est pas son développement. *[sur les toitures végétalisées, cf. § dédié ci-après].*

Le public manque donc d'éléments pour se prononcer sur l'apport de la modification à l'identité de ville nature. Ne s'agirait-il pas plutôt de densifier, comme indiqué lors de la précédente enquête sur le modificatif n°1, en laissant supposément plus de place à la nature grâce à de petits ajustements apportés par le nouveau modificatif ?

Au-delà du modificatif proposé, l'association DAGOVERANA regrette que celui-ci n'ait pas permis la prise en compte de suggestions pour la plupart exprimées lors de la précédente enquête fin 2020 :

- Mise en place sur les parcelles du centre-ville d'une obligation de pleine terre (sans laquelle pas de vrais arbres) pour tous les nouveaux projets, allant dans le sens de la recommandation européenne sur la désimperméabilisation des sols,
- Meilleure protection des arbres remarquables (périmètre de 5 mètres au collet insuffisant),
- Application scrupuleuse des règles concernant le remplacement des arbres de haute tige en cas d'abattage,
- Introduction d'un barème de l'arbre,
- Plan de développement (en solde net) des arbres de haute tige seuls capables de contribuer à créer des îlots de fraîcheur,

- Correction des errements relatifs aux dalles alvéolées comptabilisées pour 70% d'espaces verts alors que les études évaluent leur apport équivalent à 20% (les dalles réclament un arrosage quasi quotidien et supportent mal longs stationnements et rotations intensives),
- Correction de l'article UE 13 qui prévoit que 50% de la superficie des toits terrasses sont comptabilisés au titre des espaces verts de pleine terre,
- Correction de certaines annexes du PLU dont les informations sont jugées erronées quant aux lisières de forêt (la mairie avait déjà répondu que le problème n'avait été signalé ni par les services de l'Etat ni par l'ONF, le signalement a maintenant été effectué par DAGOVERANA et par le directeur de l'agence Ile de France Ouest de l'ONF),
- Recherche de solutions au problème de rupture de continuité écologique évoqué p.7 de la note de présentation « milieux naturels et biodiversité : un obstacle identifié avec un impact important », ce qui semble logique pour quiconque souhaite forger une identité de « ville nature ».

Question du CE : ces suggestions ont-elles été analysées lors de l'élaboration du modificatif n°2 ? Pourraient-elles y prendre place ?

Réponse de GPSO :

Un projet de modification de PLU doit rester circonscrit à un nombre de sujets qui ne viennent pas bouleverser l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durables. La modification n°2 porte ainsi sur les sujets principaux suivants :

- Modification de différentes règles afin de favoriser la mise en œuvre de l'OAP centre-ville ;
- Clarification générale des règles et définitions identifiées comme étant régulièrement sujettes à interprétation lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme ;
- Modification et précision des règles relatives au stationnement, aux extensions, du périmètre d'implantation à l'alignement rue de Sèvres ;
- Traduction en format RAL Design du référencement des palettes de couleurs mentionnées dans l'annexe « Recommandations portant sur le nuancier de couleur » ;
- Rectification des erreurs matérielles ;
- Intégration des modifications relatives aux applications des jugements suivants :
 - o Jugement n°18VE00512 du 21 novembre 2019 rendu par la Cour d'appel de Versailles concernant l'annulation du classement de la parcelle AD250 en tant qu'« espace vert protégé » ;
 - o Jugement n°2008190 du 28 février 2022 du Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise qui annule partiellement la délibération du conseil territorial de Grand Paris Seine Ouest du 18 décembre 2019 en tant qu'elle fixe la hauteur maximale à l'acrotère des constructions à toiture plate.

La demande relative aux lisières de forêt n'est pas clairement exprimée. Le document OAP évoqué à ce sujet lors de la précédente enquête ne fait pas a priori pas l'objet d'erreur graphique

particulière. La prise en compte du voisinage forestier s'applique à tous les projets mitoyens de la zone N comme évoqué dans la partie écrite de l'OAP n°2 afin de préserver le cadre naturel.

Le sujet des lisières de forêt sera, dans tous les cas, traité de manière approfondie sur l'ensemble des communes du territoire dans le cadre de l'élaboration du PLUi de GPSO. Les éventuelles prescriptions réglementaires relatives à ce sujet seront obligatoirement intégrées dans ce document. **Les remarques formulées ci-dessus seront étudiées dans le cadre de l'élaboration du PLUi. A noter que le patrimoine arboré qu'il soit sous la gestion de GPSO ou celle du département fait déjà l'objet d'un suivi attentif eu égard à sa valeur. Les arbres dits remarquables ou encore dits repères ont fait l'objet d'une étude spécifique en 2022 dans le cadre du PLUi, tout comme le patrimoine bâti dans l'objectif de préserver ce patrimoine paysager, architectural et bâti en lien étroit avec l'Architecte des Bâtiments de France.**

L'élaboration du PLUi :

En effet, par délibération du conseil de territoire du 9 février 2022 votée à l'unanimité, et à l'initiative des maires des 8 communes du territoire, Grand Paris Seine Ouest s'est lancé dans l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi), dont l'arrêt est prévu fin 2023 et son approbation début 2025, après enquête publique en 2024.

En phase avec les attentes exprimées par les citoyens dans le cadre d'un processus de consultation citoyenne reposant sur une enquête audiovisuelle d'un panel représentatif de 85 citoyens du territoire (dont 7 personnes à Ville d'Avray) et d'une enquête quantitative (par le biais d'un questionnaire adressé dans toutes les boîtes aux lettres), les objectifs poursuivis par le PLUi sont les suivants :

- **Un territoire qui préserve la qualité de son cadre de vie** : son patrimoine urbain, architectural et paysager, ses formes urbaines, l'accès aux berges de Seine et aux forêts, ...
- **Un territoire durable et résilient**, qui s'adapte aux conséquences du changement climatique : promotion de la nature en ville, réduction des gaz à effet de serre, gestion des risques naturels, ...
- **Un territoire attractif et accueillant** qui favorise la diversification du tissu économique tout en développant une offre de logements adaptée à la diversité des ménages, facilite les mobilités, et contribue au maintien des commerces de proximité, ...

Depuis cette délibération, un dispositif de concertation ambitieux a été mis en place pour impliquer chaque acteur dans l'élaboration du PLUi et ainsi **imaginer ensemble le territoire de demain**. Cette concertation prend des formes diversifiées pour amplifier la participation afin de **constituer le projet de territoire pour les 10 à 15 prochaines années** : balades urbaines, ateliers thématiques, micro-trottoir, réunions des 304 élus du territoire, mise en place d'une instance spécifique : le comité consultatif territorial composé de représentants des instances communales et de citoyens volontaires issus de l'enquête audiovisuelle, réunions publiques, etc.

L'élaboration du PLUi s'effectue en lien étroit avec les 8 villes du territoire, et notamment Ville d'Avray afin de préserver et affirmer ses spécificités tout en ayant la faculté d'agir avec l'ensemble des 7 autres communes afin d'affirmer son positionnement vis-à-vis de la métropole, de la région et de l'Etat.

L'un des enjeux majeurs vise notamment à questionner les objectifs de densification imposés par la loi du Grand Paris de 2010 puis par le Schéma Directeur de la Région Ile de France de 2013 et le Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement qui fixe à 2 000 logements/an la création de logements, alors que ces 10 dernières années la moyenne est de 1 650 logements/an.

Cet objectif est à réinterroger face aux attentes des citoyens pour préserver la qualité du cadre de vie, à la rareté du foncier, une régénération urbaine de la ville sur la ville déjà largement engagée, une densité des espaces urbanisés la plus forte de la métropole après Paris, l'un des territoires les plus verts de la métropole et un territoire couvert par des dispositifs de protection (code de l'environnement et du patrimoine) à hauteur de 84%.

Pour autant, réinterroger les objectifs de densification ne signifie pas ne plus créer de logements. En effet, le dynamisme des villes en matière de commerces, de services à la population, d'emplois, de liens intergénérationnels, ... repose sur l'offre de logements afin de maintenir au minimum le niveau de population actuelle. Ainsi, à l'échelle du territoire, pour maintenir la population il est nécessaire de produire environ 650 logements/an.

Par ailleurs, ce dynamisme repose sur la mixité sociale et donc en partie sur la production de logements sociaux pour laquelle la ville est actuellement carencée au titre de la loi SRU (12.7% au 1^{er} janvier 2021). Elle paie pour cela chaque année une amende s'élevant à **379 000€**.

Par conséquent eu égard à l'identité du territoire et aux spécificités de chaque ville, dont celle de Ville d'Avray en matière d'environnement et de préservation de son patrimoine, le projet de Cœur de Ville entre en cohérence avec cet objectif de dynamisation de la ville et ainsi trouver le meilleur équilibre possible pour répondre aux attentes de chacun : logement, déplacement, emploi, commerces, services, etc.

Toutes les informations sur l'élaboration du PLUi sont à retrouver sur le site de GPSO : seinouest.fr/plui

Face aux observations faites dans le cadre de l'enquête publique de la modification n°2 et aux propos majoritairement négatifs des participants à l'enquête publique, il convient de rappeler plusieurs éléments, en dehors des attentes exprimées par les participants à la concertation du projet Cœur de Ville et qui se veulent constructives.

En effet, l'enquête quantitative réalisée en novembre et décembre 2021 pour déterminer la vision qu'ont les citoyens de leur ville et du territoire, ainsi que les attentes qu'ils expriment pour l'avenir, se veut positive.

Avec près de 14 000 répondants à l'échelle du territoire (dont 5% habitent Ville d'Avray alors que sa population représente 3.5% de la population du territoire), 91% des répondants sont satisfaits de la qualité de leur cadre de vie. Pour Ville d'Avray, ce taux de satisfaction est même supérieur avec 93%. Cette satisfaction concerne tous les domaines confondus et notamment ceux faisant l'objet des observations lors de la présente enquête publique, avec pour Ville d'Avray : 85% de satisfaction pour les espaces verts et de nature, 74% de satisfaction pour les équipements culturels, 71% de satisfaction pour les équipements sportifs, 71% pour les équipements de santé, 66% pour les commerces, 50% pour l'accès au logement et enfin 45% pour les déplacements. L'une des priorités étant en effet les déplacements avec une volonté à l'avenir d'utiliser les transports en commun pour 63% des répondants et en veillant à un usage raisonné de la voiture.

Commentaire du CE : La réponse précise utilement ce qui relève du présent modificatif et ce qui pourra être analysé dans le cadre de l'élaboration du futur PLUI.

L'accent mis sur la priorité aux déplacements et le besoin de transports en commun, qui ressort de l'enquête d'opinion, rejoint un thème important de cette enquête, développé plus loin.

Pour le reste, il n'est pas inhabituel que les opposants aux projets soient parmi les plus mobilisés pour participer aux enquêtes publiques.

De nombreux dagovéranais formulent des suggestions quant à la politique d'urbanisme souhaitable.

Maison médicale

Les avis divergent sur son opportunité, la plupart considérant que le nécessaire existe déjà sur place ou dans les localités immédiatement avoisinantes ; exemples des deux positions :

- « nécessité d'une maison regroupant les services médicaux (médecins, infirmiers, secrétariats, masseurs...) »
- « La question de la mise en lien de cette modification du PLU sur la commune de Ville d'Avray pour y permettre la construction d'un complexe médical, sur la parcelle de la poste notamment, avec la fermeture programmée de l'hôpital Raymond Poincaré, géographiquement très proche, est à souligner. Dans ce contexte, il paraît important de s'interroger sur l'utilité d'un tel projet, et sur l'optimisation des services de soins dans le département des Hauts de Seine. Par ailleurs, l'attractivité de ces complexes médicaux reste à démontrer, et cela ne semble pas relever d'une demande particulière des médecins de la commune. »

Commerces

L'opportunité de créer de nouveaux commerces est discutée, par exemple :

- " Faciliter l'implantation de commerces ", c'est aussi un vœu pieux. Il n'y a ni le foncier et donc la possibilité de locaux, ni la chalandise suffisante pour créer des commerces importants. Il existe d'ailleurs un commerce vide de commerçants, sur la rue de Versailles, depuis au moins 4 ans. Maintenir en fonctionnement les commerces existants apparaît déjà comme un challenge conséquent.
- constat que rue de St Cloud, 7 boutiques sont fermées, quelle politique de la part de la mairie pour éviter ce marasme ?
- Pour ce qui est des commerces, facilitons donc les achats des habitants du bout de la rue de Versailles, en offrant des facilités de paiement au commerçant qui souhaiterait exploiter le local existant, jamais occupé depuis 2 ans. Certaines mairies offrent les premiers mois de location afin d'en faciliter le démarrage. Ceci induirait moins de circulation de véhicules pour joindre le centre-ville, unique point d'approvisionnement très éloigné pour les résidents de ce point extrême de notre ville.
- Renforcer l'offre de commerces ? : OK, mais actuellement au moins 4 locaux commerciaux du centre-ville sont vides. Pourquoi ne pas reconvertir certains en centre de santé ?
- Comment faire croire qu'il faut créer de nouveaux locaux commerciaux alors que le commerce se meurt et que 7 enseignes sont fermées !
- Ce n'est pas en modifiant le bâti du centre-ville qu'on va résoudre le problème de la revitalisation des commerces.

– L'apport des commerces à la ville est incertain.

Un local commercial au 200 rue de Versailles est vacant depuis 4 ans alors qu'il devait avec l'immeuble qui le porte contribuer à embellir l'entrée de ville. La prospérité d'un commerce requiert une clientèle, un espace de stockage suffisant et un parking. Faute d'éléments précis, difficile de juger si faciliter l'implantation de commerce contribuera à l'attractivité et à l'embellissement de la ville.

Entreprises

L'accueil d'entreprises sur Ville d'Avray devraient par contre être un vrai sujet en réhabilitant des locaux déjà existants. Nous constatons également que la densification d'habitations sur Ville d'Avray ne profite pas aux commerces locaux ??? Juste une urgence !!!

Autres infrastructures

- Problème au niveau des infrastructures sportives. Le seul stade de la commune est saturé. Il suffit d'essayer d'aller jouer au foot un week-end pour comprendre le problème.

- L'aménagement de lieux de rencontres permettrait de remettre en place une ville plus adaptée avec l'arrivée des nouveaux habitants et l'occupation des jeunes.

Question du CE : Ces suggestions relèvent-elles de l'instruction du modificatif n°2 ou d'une refonte plus globale, telle que celle entreprise pour l'élaboration du PLUi ?

Réponse de GPSO :

Ces remarques ne relèvent pas du projet de modification n°2 du PLU, et sont traitées pour certaines dans le cadre de l'élaboration du PLUi.

Commerces :

En revanche, il peut être nécessaire de préciser que **les commerces** subissent aujourd'hui les conséquences du choc de la pandémie de la COVID-19 et des confinements successifs. Néanmoins quelques baux sont en cours de cession comme pour le commerce au n°200 rue de Versailles, et au n°2 rue de Saint-Cloud. Plus généralement le maintien des commerces de proximité est directement lié au dynamisme du centre-ville avec l'accueil de familles, de jeunes, de séniors, ..., dynamisme nécessaire auquel contribue le projet Cœur de Ville.

Maison médicale :

Sur le plan de **la santé**, la commune de Ville-d'Avray dispose de 5 médecins généralistes soit un taux de 45,2 médecins généralistes pour 100 000 habitants bien inférieur à la moyenne départementale (68,1 pour 100 000 habitants), à la moyenne de la Métropole du Grand Paris (80,3 pour 100 000 habitants en 2021) et à la moyenne régionale enregistrée par l'observatoire des territoires de l'ANCT (75,3 pour 100 000 habitants). De plus, la commune limitrophe de Marnes-la-Coquette ne possède aucun médecin et la commune de Sèvres a un taux tout juste supérieur à la moyenne départementale.

En matière de médecine spécialisée, la commune de Ville-d'Avray a un taux de spécialistes et autres professionnels de médecine (hors ambulanciers et pharmaciens) qui se situe à 416 médecins spécialisés pour 100 000 habitants en dessous de la moyenne départementale (446 médecins spécialisés pour 100 000 habitants). Deux études ont été menées pour l'analyse des besoins sociaux de GPSO et par le cabinet Hippocrate Développement afin de recenser les besoins en termes de santé.

Le projet de **maison médicale** est proposé en raison du départ prochain à la retraite de 3 médecins de la commune diagnostiqué par l'ARS.

De plus, avec seulement 13 centres de santé et 1 maison de santé pluridisciplinaire, le territoire de GPSO est l'établissement public territorial le moins bien pourvu du département. Le taux de ces équipements est de 4,1 pour 100 000 habitants sur le territoire quand il s'élève à 5 sur le département et 5,7 sur Paris Ouest La Défense.

Il est donc tout à fait justifié d'envisager la création de ce type d'équipement, notamment sur les communes en déficit de médecins généralistes. Il est par ailleurs nécessaire de rappeler que le choix de cet équipement est issu de la concertation engagée.

Entreprises :

Pour s'implanter dans une commune, une entreprise choisira un environnement qui lui est favorable ce qui suppose, outre des **locaux de bureaux** adaptés, une très bonne desserte en transports en commun lourds (réseau ferré, métro, RER, tramway) afin de faciliter les déplacements de ses salariés et une offre de commerces et de services qui réponde à leurs besoins quotidiens. C'est pourquoi, sur le territoire de GPSO, ce sont les communes de Boulogne-Billancourt et Issy-les-Moulineaux qui concentrent 84% des locaux tertiaires. La commune de Ville d'Avray ne dispose pas d'une desserte suffisante pour être attractive, ce qui n'empêche pas pour autant le développement d'autres activités comme l'artisanat, l'économie sociale et solidaire, ...

Il est à noter que dans le cadre du projet centre-ville, sur le site Maningue (site n°3), il avait été envisagé la réalisation de locaux de co-working afin d'accompagner les nouvelles formes de travail. Conformément aux attentes exprimées par les habitants lors de la concertation de décembre 2020 à mars 2021, cet élément programmatique a été retiré.

Autres infrastructures :

Confirmé par la satisfaction des habitants concernant les équipements sportifs suite à l'enquête de novembre/décembre 2021, Ville d'Avray peut se satisfaire de bénéficier d'équipements sportifs de qualité directement accessible en centre-ville, alors que bien souvent ces équipements se retrouvent à la périphérie des villes. Les équipements sportifs à l'échelle du territoire viennent compléter cette offre (complexe sportif Marcel Bec à Meudon, patinoire de Meudon et Boulogne-Billancourt, ...).

Enfin le développement des animations notamment pour les plus jeunes fait partie des objectifs poursuivis par le PLUi à l'issue de la concertation.

Commentaire du CE : le commissaire enquêteur prend acte de ces réponses qui contribueront utilement à éclairer le public sur la ligne de partage entre le présent modificatif n°2 et le futur PLUI ainsi que sur les motivations de la politique d'urbanisme.

Logements et densification

Quelques intervenants soulignent la nécessité de logements sociaux, mais la plupart regrettent la perspective de nouvelles constructions qui va densifier Ville d'Avray et nuire à son charme. Exemples à l'appui de ces positions opposées, la seconde beaucoup plus fréquemment exprimée :

- « besoin de plus d'habitats aidés en particulier pour les jeunes couples »

- De nombreux immeubles d'habitation ont été ou sont en construction à VDA... certains appartements restent vides. N'y a-t-il pas là matière à amélioration, sans pour cela densifier le centre-ville ?

- Je suis opposé à cette modification du PLU qui doit être totalement repensé avec entre autres la mise sur liste hors loi SRU du fait des 63% de forêt et l'établissement de chartes à imposer aux promoteurs.

- En l'état, la modification du PLU n°2 n'est pas souhaitable dans la mesure où elle vient densifier un centre-ville déjà considérablement alourdi par les travaux effectués sur la parcelle du Collège de la Fontaine du Roy, les travaux de la rue de la Ronce et les différents projets immobiliers.

De plus, un nouvel accroissement de la population de la commune viendrait s'ajouter à l'accroissement constaté entre 2008 et 2018 de 1,7% et à l'accroissement résultant mathématiquement de la demi-douzaine de projets immobiliers finalisés ou en cours de finalisation sur Ville d'Avray. En prenant une moyenne basse, l'augmentation serait donc de 4% depuis 2008 alors que les infrastructures sportives, les solutions de stationnement et les voies de circulation n'ont pas évolué et que la mobilité douce ne peut venir remplacer le transport par voiture qui a une place dans notre région.

- L'emprise du bâti actuel est largement suffisante. Un simple rafraichissement de la poste serait une bonne chose, certainement moins coûteuse pour la commune et pour l'écologie à laquelle la municipalité semble tellement tenir.

- S'il est normal de répondre aux besoins nouveaux et de prévoir des évolutions (certaines rendues obligatoires par la loi ALUR) tout en évaluant l'impact environnemental de ces transformations, il est absolument nécessaire de s'assurer également d'un réel suivi et de la maîtrise des chantiers qui seront lancés par nos élus (permis de construire, accords aux investisseurs et suivi des réalisations, etc..). Et des objectifs finaux.

- Quant à la loi SRU souvent évoquée comme excuse pour densifier, elle n'est plus aujourd'hui un motif valable. D'abord parce qu'elle existe depuis plus de 20 ans maintenant, ensuite parce qu'elle a été significativement assouplie sur plusieurs points (extension des exemptions et quotas revus à la baisse, calendrier 2025 passé en calendrier glissant face à l'impossibilité pour 1/3 des communes concernées d'atteindre l'objectif de 25% en 2025, étude de la comptabilisation de logements dits intermédiaires, meilleure prise en compte des spécificités locales comme la rareté du foncier -comme à VDA avec 2/3 de la surface en forêt- ou encore la part de zones inconstructibles...) en 2022 suite à un rapport de la Cour des Comptes en 2021.

- Les lois Duflot et Allure et la loi Gayssot nous conduisent à des diktats totalitaires inacceptables et inapplicables dans une petite ville comme VA. Ce n'est pas une raison pour densifier à outrance notre centre-ville. Malglaive et la Poste doivent être revus. Aucune vraie modification par rapport au premier projet.

- L'obligation de construire des logements sociaux à hauteur de 30% aurait dû être mutualisée au niveau de GPSO et écartée à Ville d'Avray qui possède la plus petite surface urbaine de GPSO (1,65km²). Initialement peuplée de maisons et de jardins, la ville possède très peu de terrains constructibles. Les grands ensembles construits après 1945 bénéficiaient de vastes étendues arborées pour les rendre vivables. Faut-il construire dans les jardins des villas et les espaces verts des résidences locatives, ou en bordure d'espaces naturels sans zones de transition, ou en abattant des arbres ou en détruisant des maisons classées remarquables ? C'est pourtant ce qui a été fait très récemment.

Question du CE : commentaire sur le fond des observations sur les thèmes précédents ? Dans quelle mesure les obligations légales en matière de logements sociaux impactent-elles le modificatif n°2 ?

Réponse de GPSO :

Le taux de logements locatifs sociaux de la commune de Ville-d'Avray était de 12,7 % au 1^{er} janvier 2021 alors que le taux imposé par la loi est de 25%. A l'échelle de GPSO ce taux est de 20,83% inférieur aux obligations légales. Une mutualisation au niveau du territoire ne dispenserait donc pas la commune de poursuivre ses efforts de production des logements sociaux.

Du fait de sa faible production en logements sociaux, la commune est placée en état de carence pour non-respect de l'objectif triennal de production de logements sociaux. D'une part, elle est soumise à une amende de 379 000 € par an qui perdurera tant qu'elle n'aura pas atteint un volume annuel de production en logements sociaux suffisant. D'autre part, tant que l'état de carence n'est pas levé, les nouveaux programmes de construction d'immeubles collectifs de plus de douze logements ou de plus de 800 mètres carrés de surface de plancher doivent comprendre au moins 30 % de logements locatifs sociaux.

Contrairement à ce qui est affirmé, le critère de la couverture forestière importante de la commune ne fait pas partie des critères d'exemption des obligations d'atteinte du taux de 25% de logements locatifs sociaux définis par l'article L.302-5 du Code de la construction et de l'habitation.

Afin de rattraper ce retard, il est nécessaire pour la commune de concentrer ses efforts sur des sites stratégiques comme ceux du centre-ville par l'intermédiaire de projets structurants et ce afin de proposer une meilleure mixité sociale.

Le projet de centre-ville s'inscrit pleinement dans cet objectif.

A l'heure actuelle, le projet Cœur de Ville prévoit la création d'une centaine de logements répartis de la façon suivante sur le site de la Poste (site n°4 de l'OAP) pour une dizaine de logements et sur le site de Versailles (site n°2) pour une trentaine de logements accompagnés d'une résidence intergénérationnelle comprenant une soixante de logements et qui seront comptés au titre des logements sociaux.

Ce projet permettra d'accueillir des publics cibles (seniors, étudiants ou jeunes actifs) pour qui l'accès au logement est une problématique centrale. Il est donc essentiel que la commune de Ville-d'Avray permette d'étoffer l'offre de ce type de logements afin de contribuer au dynamisme de son centre-ville dans le respect de son identité.

Commentaire du CE : la réponse précise bien les obligations incombant à la commune et leur incidence sur le projet de centre-ville.

Mobilité, voirie, stationnement

C'est un autre thème majeur, présent dans de nombreuses observations.

- Selon l'association DAGOVERANA, la réduction des places de stationnement ne suffit pas à promouvoir l'usage des transports en commun. La topographie de la commune s'y prête mal et l'offre de transports est jugée inadaptée aux déplacements pour travailler dans une autre commune. Le projet de centre-ville se traduirait donc plutôt par des difficultés de circulation accrues sur le goulot d'étranglement rue de Sèvres. Une étude d'impact du projet cumulé avec les autres projets récents serait souhaitable à cet égard.

Pour d'autres intervenants :

- Il y aura plus de bouchons, moins de places pour se garer

- La densification du centre-ville avec plus de circulation, + nécessite de parking / Dernièrement, la circulation centre-ville est déjà très dense.

- Les parkings ne sont quasiment jamais pleins durant la journée, alors pourquoi en rajouter ? Pour le marché du dimanche ?

- Certains voudraient faire de Ville d'Avray un mini Issy-les-Moulineaux bis. Mais il n'y aura jamais à Ville d'Avray ni tram, ni ligne de métro, ni réseau de lignes de bus comparables à fréquences de passage rapprochées pour notre commune qui est et restera enclavée.

- Oui le vélo doit être développé mais pas au détriment de la voiture. Tout le monde ne travaille pas à Paris ou proche d'un métro (je fais 60km par jour, impossible à vélo ou en transport en commun).

Il manque également des places de parking pour les équipes adverses des différents sports. Le problème ne sera pas résolu.

Vous dites que le déplacement dans la commune est essentiellement par voiture et par ailleurs les parkings sont obligatoires à partir de 80m², c'est un peu aberrant.

- Densification veut dire surtout plus d'embouteillages donc plus de pollution, plus d'incivilités et de violence car plus on est nombreux plus il est difficile de trouver un terrain d'entente, plus de pollution sonore et visuelle (notons que depuis que l'entretien des rues a été confié à GPSO, jamais nos rues ont été aussi sales).

Il n'y aura pas suffisamment de places de stationnement (la ville est construite sur un dédale de rues, il n'est donc pas envisageable de construire en souterrain), la conséquence sera des véhicules endommagés car quand il pleuvra des cordes nous n'aurons pas envie de prendre le vélo. Le 100% vélo est une utopie.

- Concernant les transports, nous avons tous vu disparaître certaines lignes de bus, et tout particulièrement celle qui menait de la rue de Versailles au Pont de Sèvres. Maintenant, il faut 2 bus, en changeant Place de l'Eglise quand on veut rejoindre le métro.

Attention également à ne pas supprimer les seules places de parking disponibles dans des lieux où rien n'est prévu pour les habitants.

- Il est question de densification d'une part, de limitation de l'usage de la voiture d'autre part.

Or densification supposera forcément plus de voitures, étant donnée l'insuffisance de l'offre de transports en commun : les activités des habitants se trouvent soit à Paris, soit dans d'autres communes que la nôtre (ces activités ne se trouveront sans doute pas à Ville d'Avray), le métro n'arrivera pas à Ville d'Avray (certains autobus qui y menaient ont d'ailleurs été supprimés), et de plus l'accès vers Paris est déjà très difficile aux heures de pointe, et pas que. Cela se soldera également par un supplément de nuisances en termes de CO2 et de bruit.

- Les parkings ne sont quasiment jamais pleins durant la journée, alors pourquoi en rajouter ? pour le marché du dimanche ?

- Ne serait-il pas judicieux de développer les transports (bus 471 qui passe peu fréquemment et s'arrête à 20h, ne parlons pas du dimanche). Trouver un moyen de rendre le 426 plus rapide que les voitures qui bouchonnent le matin pourrait inciter les gens à quitter leur voiture.

- Le plan de circulation de Ville d'Avray ne permet pas de recevoir autant de voitures que d'autres villes ? sujet qui va s'intensifier avec les 600 personnes arrivant avec le projet Gecina rue de la Ronce.

D'un point écologique, énergétique, mobilité et stationnement le projet cœur de Ville ne tient pas la route, n'est pas cohérent et viable et je suis contre.

- À l'heure du télétravail, de la mobilité douce, du futur de la voiture électrique quels sont les projets d'urbanisme de la ville ? toujours aussi peu de pistes cyclables protégées permettant de se déplacer avec ses enfants en toute sécurité.

- 10 ans après l'adoption du PLU de 2013, je constate qu'il n'est pas prévu d'agrandissement de la taille minimale des locaux pour vélos dans les constructions collectives alors que l'augmentation de l'usage de ce moyen de transport par les habitants de Ville d'Avray ne fait aucun doute.

Questions du CE : commentaire sur ces observations dans le cadre du modificatif n°2 et des nouvelles exigences qui s'imposent au PLU en matière de parkings. Eclairage succinct sur les perspectives : évolution des transports en communs, des places de parking, des pistes cyclables en regard du nombre de logements qu'il est envisagé de construire.

Réponse de GPSO :

Les normes de stationnement modifiées dans le cadre de cette procédure sont en conformité avec le Plan de Déplacement Urbain d'Ile-de-France (PDUiF) qui recommande une réglementation ciblée selon chaque commune et le taux de motorisation de la population. Ces modifications ont également pour but de limiter l'imperméabilisation des sols et d'encourager le recours aux transports en commun.

Par ailleurs, la thématique « mobilité » du PLU sera retravaillée dans le cadre de l'élaboration du PLUi. Un travail sera réalisé pour reprendre les normes de stationnement (nombre de place à créer, seuils de surface) selon le type de véhicule (voiture, vélo, etc.) et la destination de la construction concernée (habitat, commerce, etc.) afin d'intégrer l'évolution des comportements en matière de mobilité engagée depuis plusieurs années et confortée par la crise sanitaire et les effets du changement climatique avec un recours accru aux mobilités actives comme le vélo au détriment de la voiture individuelle.

L'aménagement de pistes cyclables n'est pas du ressort direct du PLU et ne peut donc être défini précisément dans ce document. En revanche, Grand Paris Seine Ouest a mené une réflexion à ce sujet qui s'est traduite dans le « Plan Vélo » adopté en conseil de territoire le 22 juin 2022.

Le plan vélo est une des actions déclinées au sein du plan climat-air-énergie territorial (PCAET) 2020-2025, approuvé par le Conseil de territoire de GPSO du 31 mars 2021.

Le plan vélo est le fruit d'une démarche concertée et de co-construction avec l'ensemble des partenaires, au premier rang desquels figurent les partenaires institutionnels comme les communes et le Département des Hauts-de-Seine (dont le schéma directeur cyclable a fait l'objet d'une articulation fine avec celui de GPSO), ainsi que les partenaires financeurs (Etat, Région, Métropole du Grand Paris et Île-de-France Mobilités). La société civile a également été associée en 2019 lors d'une concertation avec des associations, des représentants du monde économique et les instances de participation locale pour recueillir leurs attentes et leurs propositions pour la politique vélo de GPSO.

Le plan vélo constitue un document de programmation des aménagements à réaliser sur le territoire et aborde plus généralement la question du partage de l'espace public entre tous les usagers. Ce document marque par ailleurs l'engagement de GPSO sur l'accompagnement à la pratique du vélo par une offre de services complète.

Plusieurs objectifs à horizon 2025-2026 sont ainsi définis :

- Pérenniser, aménager ou programmer des aménagements pour un réseau structurant vélo qui maille le territoire ;
- Multiplier par 2 le nombre de places de stationnement pour les vélos dans l'espace public par rapport à 2020 ;
- Multiplier par 3 la fréquentation cyclable mesurée au niveau des compteurs permanents du département par rapport à 2020 ;
- Réaliser en moyenne 65 ateliers par an à destination du public sur tout le territoire autour de la sensibilisation, formation, réparation de vélos.

Par ailleurs, dans le cadre du diagnostic réalisé pour le PLUi, la commune de Ville d'Avray a été identifiée comme une zone dont la desserte en transports en commun devait être améliorée. Des réflexions sont en cours à ce sujet portées par la Direction des Mobilité de Grand Paris Seine Ouest.

Commentaire du CE : la réponse rappelle bien la conformité de la politique municipale avec les orientations régionales et territoriales et souligne les réflexions en cours pour l'amélioration des transports en commun, dont la nécessité est reconnue.

Maintien du cadre de vie et de l'identité de la ville

Ce thème est central pour la plupart des intervenants. Quelques extraits :

- En qualité de Dagovéranien depuis plus de 30 ans, la modification N°2 du PLU n'apporte pas les améliorations souhaitées. La priorité est de conserver l'esprit et la qualité environnementale de Ville d'Avray. Or, nous constatons une densification importante et une dégradation significative des espaces verts (cf. notamment construction Gecina rue de la Ronce qui est une aberration

architecturale et écologique). La densification ne peut avoir que des effets néfastes sur l'environnement, sur la pollution générée par la circulation. Il suffit de se déplacer chaque matin pour aller travailler pour s'en rendre compte. Qu'est-il prévu en termes de crèches, de transport en commun, d'infrastructures ? Encore des constructions, de stationnement ?

- Les derniers chantiers montrent non seulement une dégradation architecturale de la ville, une densification de véhicules qui continue de dégrader le trafic notamment aux abords des écoles le matin et pour ceux qui ont besoin d'un véhicule pour aller travailler quand les transports n'accèdent pas à leur zone de travail et oui il y en a encore !

La ville devient de moins en moins attractive. Nous avons des lieux exceptionnels que nous ne valorisons pas notamment les abords des Etangs de Corot. En tant que ville proche de Versailles, nous ne respectons plus les chartes de construction qui sont maintenues notamment sur Marnes la Coquette. Impossible alors d'envisager de créer un parcours touristique et de faire le lien avec le passé qui a contribué à faire venir de nombreux visiteurs.

En conclusion, nous créons une ville dortoir à l'identique de Chatou, de Garches, de Rueil, ... la sécurité de la ville est déjà mise à mal avec une surveillance de plus en plus difficile. J'ai du mal à croire qu'en empilant les habitants les uns sur les autres, cet aspect qui devient un sujet national, n'augmentera pas cette problématique. Nos jeunes ont besoin de travail, mettez sur des aménagements d'entreprise !!

- Cette modification du PLU est un déni du caractère très particulier de Ville d'Avray. Les récents travaux, colline de béton à la Ronce, désastre des étangs, oubli de la définition de Pleine Terre dans la promotion immobilière, ne font que renforcer ce constat désolant.

- Habitant à Ville d'Avray depuis 40 ans je déplore le grignotage progressif du cadre historique fait de maisons entourées de jardins. Je vis le projet Gecina en cours de finition comme une agression totale et scandaleuse de notre environnement. De même tous les projets d'immeubles pour cadres moyens-supérieurs Rue de Sèvres et sur la route allant à Versailles ont contribué à détruire notre cadre de vie.

- Je suis totalement opposé au projet de modification n°2 du PLU objet de cette consultation car je considère que la restructuration du centre-ville n'est pas souhaitable, que la construction massive des bâtiments du collège a déjà en partie détruit le charme vieillot du centre-ville. La seule solution valable pour moi est une restauration à minimum des bâtiments existants (notamment la poste), en gardant leur aspect extérieur et leurs volumes.

- Je souhaite que la mairie s'inspire de l'exemple de Marnes-La-Coquette qui a su préserver son cachet et mette l'accent sur la préservation du cadre de vie des résidents actuels qui l'on mandatée pour cela et ne se lance pas dans des projets correspondant à une vision du progrès totalement dépassée.

- Il me semble que notre identité Ville Nature est déjà magnifique et qu'il est plus urgent de conserver notre environnement que de le modifier avec des moyens artificiels. Bétonner des chemins existants que des arbres embellissent depuis longtemps, ne peut pas être sérieux. Densifier, c'est un projet à étudier avec prudence, et ceci doit se faire avec le souci de ne rien détruire du végétal existant.

- Pour moi qui travaille pour les collectivités la notion de Cœur de ville, notion métier portée par l'état qui fait l'objet de financements et d'une véritable vision stratégique, est un abus de langage dans le cas du PLU. Il vise tout au plus à justifier la densification du centre-ville déjà trop engorgé.

Ville d'Avray a une identité de village, une véritable valeur patrimoniale, historique qu'il faut défendre et prendre en compte quitte à s'inscrire contre les orientations territoriales de GPSO. Il conviendrait de s'appuyer plus sur l'identité de Ville d'Avray plutôt que de vouloir en faire un clone des villes avoisinantes.

- Pourquoi plusieurs chantiers récents posent-ils si souvent problèmes dans notre commune :

Tout particulièrement celui des Etangs de Ville d'Avray : dégradation d'un environnement historique pour une éventuelle crue tricentenaire, conflit avec Gecina La Ronce sur l'empiètement de leur terrain non négocié préalablement, par exemple, mais également celui des immeubles à destination sociale construits récemment dans la rue de Sèvres près des commerces Cœur de ville : les logements terminés depuis plusieurs mois sont encore inhabités, le trottoir longeant l'immeuble est très étroit et dangereux donc en cœur de ville, et encore travaux rue de Saint Cloud : mal effectués et repris, qui du fait de leur durée ont porté gravement préjudice aux commerces (dont plusieurs fermetures), façade du collège initialement prévue dans un matériaux non approprié compte tenu des éblouissements susceptibles d'en résulter les jours de soleil, dans un carrefour très fréquenté. Heureusement modifié.

L'amélioration de notre cadre de vie doit être réelle, notre commune ne doit pas voir des constructions se densifier au profit des seules sociétés immobilières et financières dont on peut imaginer que leur souci principal est leur seul profit et qui imposeront donc leur quota de rentabilité et leurs normes.

Il faut veiller et s'assurer de développer un habitat à faible empreinte écologique, respectueux du cadre de vie futur mais existant également, et ne pas créer des portes ouvertes à tous les excès. Les nuisances tant visuelles que sonores sont à proscrire, les lieux actuels de convivialité à préserver, notamment la place Charles de Gaulle (le marché, les différentes manifestations qui s'y tiennent dans l'année et la dépose facile des enfants à leurs activités).

- Je suis venu à Ville d'Avray pour sa quiétude, ses espaces verts, ses étangs, sa forêt et son bâti naturel et architectural préservé. L'enclavement reste et perdurera (mais ceux qui sont venus y vivre l'ont fait en toute connaissance de cause) mais pour le reste...l'esprit village dont se gargarisent certains en a pris un sérieux coup dans l'aile avec tous les projets immobiliers sortis de terre ces dernières années. Notre ville a été largement densifiée ces dernières années mais il est possible de construire autrement et notamment des logements (sociaux ou non) plus respectueux de leur environnement et s'intégrant mieux dans leur périmètre sans qu'il soit besoin de ratiboiser tous les arbres d'un pâté de maison.

- Le PLU devrait être beaucoup plus ambitieux dans la protection patrimoniale du site Ville d'Avray, en s'inspirant de ce que font des communes voisines comme Versailles ou Marnes-la-Coquette. Il y a un esprit à Ville d'Avray et si cet esprit doit demeurer alors il faut une volonté de persévérer dans son être.

Les verrues immobilières récemment construites sans qualité architecturale ni qualité environnementale sont le symbole d'une dérive d'un navire sans commandant ni vision. Une croissance maîtrisée existe sans pour autant créer des monstres dont l'entretien et la durabilité sont plus qu'incertains.

- Locaux commerciaux vacants, offre de logements sans rapport avec infrastructures (sécurité, stationnement). Achever les projets en cours en réduisant le désastre écologique avant tout autre projet. Seul le projet de La Poste contribue au développement harmonieux de Ville d'Avray.

- Ajoutons à cela que nombre de locaux commerciaux sont vides, certains depuis plusieurs années et avant le COVID (ex au 200 rue de Versailles et au niveau du 40 rue de Versailles) et qu'il conviendrait de recenser les besoins existants avant d'imaginer construire quoi que ce soit, et pas seulement pour un projet de maison médicalisée. Sans parler d'immeubles déjà livrés -certains depuis près d'un an- dont une partie importante n'est ou ne peut être habitée pour des raisons diverses (17 rue de Sèvres, 41/45 rue de Sèvres, 103 rue de Versailles...).

Quant au prétexte qu'il serait moins coûteux de détruire pour reconstruire à neuf plutôt que de réhabiliter (parcelle Pradier notamment), nous attendons toujours des études comparatives récentes, argumentées et chiffrées qui le démontreraient...

- Nous sommes venus vivre à Ville d'Avray pour son cadre verdoyant et sa tranquillité. Il doit y avoir des évolutions mais toujours dans le respect du cadre existant. De grâce arrêtez de nous supprimer notre verdure tant appréciée. Tous les habitants du 92 (Rueil, Sèvres, Sceaux.) se mobilisent pour l'arrêt de la destruction des arbres. Non un arbre en pot ne se sera jamais comme un arbre en terre. Connaissez-vous un arbre "remarquable en pot ?" Non aucun. L'arbre doit pouvoir vivre sans la main de l'homme, ce qu'ils ont fait jusqu'à présent.

Arrêtez de faire des immeubles qui ne s'intègrent pas du tout dans le cadre de vie actuel (ex : les blockhaus de Gecina à la Foncé VA) jusqu'à présent entre les constructions et les trottoirs il y avait une bande d'arbres qui apportaient de l'ombre, de la fraîcheur et respectaient la vie privée. Pourquoi les nouvelles constructions (rue de Sèvres à VA) sont-elles collées au trottoir ? Il en ressort un sentiment d'étouffement, et c'est inhabitable (les appartements du RDC sont tjrs en vente dans la rue de Sèvres.

Dans les années 70, nous avons défiguré des villes entières avec une urbanisation à outrance et nous essayons de revenir aujourd'hui sur ce qui a été construit. Ville d'Avray avait gardé cet équilibre entre verdure (oh combien nécessaire en temps de canicule) et construction. Gardons en mémoire nos erreurs et ne les recommençons pas. Je suis pour une urbanisation modérée, avec de la verdure (supprimez moi ces horribles brumisateurs en métal dans les parcs) des logements en accord avec les infrastructures (routes...).

- Les chantiers de bétonnisation défigurent ville d'AVRAY. La Ronce, les Etangs, la résidence rue de Sèvres ne font qu'enlaidir cette commune qui se transforme en un Sèvres bis avec ses HLM. Le centre-ville se meurt et la paupérisation s'installe.

- Projet pharaonique qui défigure complètement notre ville / opposé à ce projet qui, comme les précédents, contribue à rendre Ville d'Avray moins facile à vivre et tellement moins agréable et défigure l'endroit (côté village qui faisait le charme) souhaite vivre à Ville d'AVRAY et non dans une composante indistincte du GRAND PARIS SEINE OUEST !

- Projets qui dénaturent les anciennes constructions, densité des nouveaux projets et circulation amplifiée. Arbres anciens qui disparaissent, pollution, projets pour l'environnement, l'énergie, l'enfance inexistantes (RAM, Petit Dôme...)

- Le style sélectionné ne correspond pas du tout à nos attentes. Depuis quelques temps déjà, des bâtiments moches poussent comme des champignons et dénaturent notre, jadis, si joli village. Les appartements mettent un temps infini à se vendre, preuve du manque d'engouement pour ces bâtiments laids. Le nouveau collège est absolument hideux et que dire de la nouvelle zone en face de la prairie ? Des blocs, des blocs et toujours des blocs.... Quelle imagination. Extrêmement déçus, cela influe réellement sur notre plaisir à vivre à Ville d'Avray.

- Refaire à neuf est une bonne idée, mais après deux ans de travaux au centre-ville il est temps de faire une pause et de réfléchir aux impacts des changements. Et non organiser des consultations à la sauvette pour dire que c'est une voie démocratique qui a permis la dénaturation du centre-ville. Peut-être ne pas changer le plu serait une bonne chose et que vous composiez avec ce qui est en place. Aller vers une réhabilitation de l'existant sans forcément vouloir tout modifier en termes d'emprise spatiale et imaginer un Ville d'Avray tout neuf, vitré et bétonné pour la fin de la mandature. Laissez votre marque plus posément et discrètement peut-être qu'elle durera plus longtemps.

- Habitant Ville d'Avray depuis 1 ans, je suis fermement contre le nouveau projet "Cœur Ville" en centre-ville. J'aime Ville d'Avray pour son cadre de vie atypique, préservé et unique en Ile-de-France, et les nouvelles constructions en cours (je pense tout particulièrement à l'immense immeuble en construction dans le quartier de la Ronce et en totale dysharmonie avec son environnement), m'attristent et défigurent cette petite ville. Si le projet "Cœur de Ville n°2 " voyait le jour, je quitterais cette ville définitivement. Il est important qu'il reste en Ile-de-France, des villes non-uniformisées à ce que l'on trouve partout ailleurs, avec de nouvelles constructions sans âmes, et les problèmes environnementaux qui s'intensifient sur notre petite planète, devraient nous alarmer et nous forcer à penser différemment nos façons de vivre et de construire. Si le bétonnage est notre avenir, alors nous n'aurons tout simplement pas d'avenir. Les pénuries actuelles sont les prémices de grands bouleversements à venir, et dans une vingtaine d'années nous aurons du mal à nous nourrir et à nous hydrater - même en France. Pensez-y, et ayez conscience que vos décisions et vos politiques locales auront des conséquences sur nos chances de survie sur cette planète. Si de petites villes vertes comme Ville d'Avray disparaissent sous le béton, que nous restera-t-il pour rêver ?

- Contre ce projet qui va encore défigurer notre village. Stop au béton et créons plutôt des espaces verts pour contrer la canicule. Les bâtiments de la Ronce, ceux de rue de Versailles, les étangs de Corot : arrêtons de détruire cette belle ville

- Les nuisances sont incessantes depuis deux ans avec les travaux du collège et du gymnase. Le résultat très mitigé ou plutôt très minéral. Comme l'"écoquartier". Raser la poste pour rebâtir, coincer un immeuble à l'angle du rond-point central, tout ça serait un désastre de ciment amenant à couper des arbres anciens pour ensuite faire des parkings et au final saupoudrer quelques végétaux dans des sols peu profonds qui vont alors mourir aux premières canicules afin que cela ressemble aux esquisses d'un architecte...cela ne remplacera pas 70ans d'enracinement dans des sols qui plus est sont soumis aux aléas de gonflement et retrait, nécessitant des techniques de mise en œuvre coûteuse et à fort impact environnemental. Les projets du centre sont titanesques et il y en a plus qu'assez de tout transformer pour au final perdre l'authenticité de Ville d'Avray et la faire ressembler au Grand Paris.

- Tout simplement opposé au changement de plu

Faire un écoquartier tout gris en rasant une forêt c'est un peu contribuer à augmenter les températures par rayonnement.

- Faire évoluer la commune est normal, créer plus d'emprise en sol l'est moins. Cela rendrait l'espace du centre-ville étouffant. Je suis opposé aux nouvelles constructions et aux modifications qui changeraient l'emprise des bâtiments actuels.

- Difficile de se projeter sur la base d'un PLU de 2013, modifié en 2019 se basant sur des analyses, tableaux chiffres de 2008, 2010 !

- Il faut stopper d'urgence l'urbanisation et la densification immobilière à outrance à Ville d'Avray qui se fait au mépris du bien-être de sa population, au mépris de la nature déjà largement défigurée

et empiétée, au mépris de la fluidité des transports, au mépris d'un équilibre immeubles/maisons, au mépris de l'écologie tout simplement alors que ceux qui promeuvent ces projets sont les mêmes qui se disent être des grands défenseurs de l'écologie. Arrêtons l'hypocrisie !

En conséquence, contre la modification du PLU n°2.

- Nous sommes venus vivre à Ville d'Avray pour son cadre verdoyant et sa tranquillité. Il doit y avoir des évolutions mais toujours dans le respect du cadre existant. De grâce arrêtez de nous supprimer notre verdure tant appréciée. Tous les habitants du 92 (Rueil, Sèvres, Sceaux...) se mobilisent pour l'arrêt de la destruction des arbres. Non un arbre en pot ne se sera jamais comme un arbre en terre. Connaissez-vous un arbre "remarquable en pot ?" Non aucun. L'arbre doit pour voir vivre sans la main de l'homme, ce qu'ils ont fait jusqu'à présent.

Arrêtez de faire des immeubles qui ne s'intègrent pas du tout dans le cadre de vie actuel (ex : les blockhaus de Gecina à la Foncé VA) jusqu'à présent entre les constructions et les trottoirs il y avait une bande d'arbres qui apportaient de l'ombre, de la fraîcheur et respectaient la vie privée. Pourquoi les nouvelles constructions (rue de Sèvres à VA) sont-elles collées au trottoir ? Il en ressort un sentiment d'étouffement, et c'est inhabitable (les appartements du RDC sont tjrs en vente dans la rue de Sèvres).

Dans les années 70, nous avons défiguré des villes entières avec une urbanisation à outrance et nous essayons de revenir aujourd'hui sur ce qui a été construit. Ville d'Avray avait gardé cet équilibre entre verdure (oh combien nécessaire en temps de canicule) et construction. Je suis pour une urbanisation modérée, avec de la verdure (supprimez moi ces horribles brumisateurs en métal dans les parcs) des logements en accord avec les infrastructures (routes...).

- Non à la densification du centre-ville ! pas de modification du PLU !

- Pourquoi modifier le PLU ? Pour faciliter l'accès à des promoteurs qui n'ont aucun sentiment pour notre ville et qui n'y voit que leur propre intérêt.

Pourquoi vouloir encore accroître la population de notre ville, accroissement concentré, comme si l'on voulait étouffer le centre-ville.

Cet accroissement de population aura des conséquences sur les besoins au niveau de débit en matière d'égoûts, de circulation ; on ne peut pas élargir les routes et autres...

Réduction de la place de la voiture, une erreur pour nos commerçants, incitant la population à faire ses courses ailleurs, pour se lamenter ensuite de la fermeture de nos commerces ?

- Certaines familles ont choisi de venir s'installer parce que notre ville était considérée comme une zone verte, penser plutôt à entretenir ce qui existe déjà (voir la place de l'Eglise et ailleurs) au lieu de vouloir suivre une mode et créer des constructions avec une végétalisation sur les toits qui au fil du temps sont sources de problèmes.

Il faut évoluer certes mais d'autres choix peuvent être étudiés et pour moi cet aménagement ne va pas dans le bon sens et n'est pas du tout bénéfique pour notre ville.

- Difficilement compréhensible, on nous parle d'écologie, et on bétonne partout ?

- Je souhaite que la commune protège les espaces verts et le patrimoine urbain. Je suis contre le développement immobilier tous azimuts comme on a pu le constater ces 3 dernières années, avec des projets pharaoniques qui ne respectent pas le caractère de la ville. Je pense au nouveau projet à La Ronce. Les élus se doivent d'être responsables et de protéger le bien vivre ! Les administrés doivent être mis au courant des projets EN TOUTE TRANSPARENCE !

- Je suis contre une modification du PLU et contre les différents projets du centre-ville. Comme mentionné par mes concitoyens, ces projets auront un effet néfaste pour l'environnement.

- Je suis opposé au projet de modification N°2 du PLU car il concourt à densifier le centre-ville et favoriser un nouvel accroissement de la population de la commune venant s'ajouter à l'accroissement constaté entre 2008 et 2018 de 1,7% et à l'accroissement résultant mathématiquement de la demi-douzaine de projets immobiliers finalisés ou en cours de finalisation sur Ville d'Avray. En prenant une moyenne basse, l'augmentation serait donc de 4% depuis 2008 alors que les infrastructures sportives, les solutions de stationnement et les voies de circulation n'ont pas évolué et que la mobilité douce ne peut venir remplacer le transport par voiture.

- le développement de la ville est-il nécessaire quand sa superficie limite son expansion ? Les habitants n'ont-ils pas tous les équipements nécessaires, sur place ou dans les communes immédiatement voisines ? Faut-il vraiment dans un environnement urbain dense et interconnecté que chaque commune dispose de tout dans tous les domaines ?

- Je suis CONTRE la modification du PLU.

Ce que je veux c'est garder nos arbres et que l'on réhabilite les bâtiments existants. Je suis venue habiter à Ville d'Avray il y a des années dans ce village que j'aime tant. J'ai habité à Issy Les Moulineaux et y retourne parfois, j'ai donc une vision très claire des dégâts occasionnés par la bétonisation.

Je vois Ville d'Avray se transformer peu à peu en ville de banlieue triste et cela m'inquiète vraiment.

- Cela a commencé par une piste cyclable rue de Versailles (personne n'y roule), abattage en règle des grands chênes plusieurs fois centenaires. Bétonisation de la rue et qui continue (divers programmes immobiliers qui ont, vont défigurer cet endroit).

- La forêt de Fausses-Reposes : un carnage à ce stade opéré par l'ONF.

- La Ronce : je ne comprends même pas comment ce promoteur immobilier a eu un permis pour construire cet ensemble à la place du petit centre commercial

- Les travaux des étangs : passage d'un site sauvage à un site nettoyé de toute son âme, Disneyland, à quand le ticket d'entrée ?

Vous avez une responsabilité comme je l'ai aussi, de laisser aux générations futures un legs qui permette à d'autres de vivre au mieux.

Alors j'en ai assez que l'on me bassine avec des programmes qui s'apparentent plus à du greenwashing qu'à autre chose. Prenez vos responsabilités. Il faut continuer à questionner les projets dans une vision qui ait du sens.

- La densification de Ville d'Avray déjà largement amorcée (projets géants, nouveaux immeubles) semble à nouveau confortée par ce nouveau PLU. Un nouvel exemple est annoncé rue de Versailles et c'est regrettable, sans la moindre étude d'impact (sur circulation, écoles, commerces). Combien faudra-t-il de PLU pour voir Ville d'Avray rejoindre les communes de la grande couronne ?

- Comment faire fi de la charte architecturale qui avait été indexée au PLU de 2013 mais qui n'a aucune valeur juridique !

Ou comment vendre de la verdure sur un toit terrasse qui serait assimilable pour moitié à de la pleine terre : on ne fait pas à moitié pousser des arbres !

Ou comment faire croire que notre commune est desservie par le métro et que prendre la voiture ce sera NON tant tout est fait pour ne pas pouvoir l'utiliser et qu'il n'y aura jamais de pistes cyclables sur nos axes principaux dignes d'une vraie sécurité hormis un tronçon rue de Versailles !

Ou comment faire croire à la population qu'en bétonnant toujours plus et moche car ce qui sort actuellement de terre pour la plupart des projets est laid, les dagovériens seront plus heureux et épanouis !

Ou comment faire croire qu'il suffit de monter des murs pour que les médecins surgissent alors que l'offre de soins est catastrophique en France et qu'il vaut mieux ne pas densifier : une des causes majeures de la pollution et donc des pathologies qui en découlent !

Chaque dagovérien est venu chercher à Ville d'Avray une qualité de vie absente ailleurs liée à son exceptionnel environnement acceptant par ailleurs les contraintes d'une telle situation : cette modification va permettre la défiguration à jamais de notre cité !

- Compte tenu de la configuration particulière de notre petite ville, je ne comprends pas pourquoi cette volonté de densifier l'habitat et d'essayer d'occuper par de nouvelles constructions les espaces libres conçus pour aérer la ville dès le départ. Nous ne sommes pas Issy-les-Moulineaux ou Boulogne. Retrouver ce qui existe déjà me semblerait plus pertinent, sans compter que plus on densifie l'habitat, plus la circulation se densifie. Peu d'axes routiers principaux sur VA, pourquoi les engorger ? A chaque ville ses particularités, pourquoi toujours se conformer à du général ?

- Trop grande densification par rapport à l'espace en particulier celui de la Poste.
- Trop de densification, VA n'est pas Issy ou Boulogne.

- Ce PLU ne doit pas être modifié pour l'adapter aux satisfactions des promoteurs. Ville d'Avray a une configuration routière en croix limitée par la forêt et les constructions déjà existantes. De plus VDA a un fort dénivelé ce qui limite le choix des transports pour le déplacement de nombreuses personnes contraintes d'utiliser une voiture.

Merci de faire respecter l'esthétique historique architecturale et l'âme de ville d'Avray. Faire respecter dans le PLU les Habitants de Ville d'Avray, la faune et la flore. Tout en interdisant la construction d'immeubles en limite d'espaces Verts Protégés, de la forêt ou sur des sources.

Adapter les hauteurs et l'aspect extérieur d'une construction, aux constructions existantes sur les parcelles bordantes directement le terrain de la parcelle concernée

Questions du CE : rappeler si possible à quand remontent les décisions relatives aux principales constructions, existantes ou en cours, contestées et sur la base de quel document d'urbanisme elles ont été prises ; quant aux suggestions nouvelles, expliquer ce qui pourrait relever d'un modificatif au PLU (et, le cas échéant, pourquoi cela n'a pas été retenu) et ce qui nécessiterait une refonte par exemple dans le cadre de l'élaboration du PLUI.

Réponse de GPSO :

Les projets de constructions sortis de terre dans le mandat de 2014/2020 ou en cours de réalisation ou récemment achevés (comme le programme rue de La Ronce, le programme au 37 rue de Marnes ou le programme au 41-45 rue de Sèvres), ont été instruits sur le PLU approuvé en 2013. Tous ces permis ont fait l'objet de recours dont les instructions ont repoussé la mise en œuvre. Cela a engendré des chantiers qui ont presque tous vu le jour au même moment.

En ce qui concerne la vacance des logements, ceci n'est pas une problématique identifiée en région francilienne. D'après les données de l'INSEE, le taux de vacance des logements de la commune de Ville d'Avray est très faible : 6% en 2019. Ce taux tombe à moins de 1% pour les logements vacants depuis 2 ans et plus.

Concernant le cadre de vie et la préservation de l'identité et du patrimoine de la ville, GPSO, à la demande de chacun des Maires concernés, mène sur l'ensemble des communes de son territoire des études patrimoniales. Ces dernières ont permis de produire un diagnostic et de définir les enjeux de préservation du patrimoine architectural, urbain et paysager des communes. Ces éléments seront intégrés dans le cadre de l'élaboration du PLUi par l'intermédiaire du diagnostic et de sa traduction réglementaire en protégeant aussi bien les bâtiments à forte valeur patrimoniale que les arbres et les espaces paysagers des communes. Cette étude, tout comme le projet de centre-ville, est menée en étroite collaboration avec l'Architecte des Bâtiments de France.

Justifier le choix de ne pas réhabiliter les constructions existantes pour le projet de centre-ville.

Réponse de GPSO :

Les bâtiments existants concernés dans le projet sur les sites de la Poste (site n°4) et de Versailles (site n°2) n'ont pas de valeur patrimoniale particulière qui aurait pu justifier la nécessité de les réhabiliter. Ils n'ont été signalés ni par l'Architecte des Bâtiments de France ni dans le cadre du diagnostic patrimonial réalisé par un bureau d'études spécialisé mandaté par GPSO sur la commune.

La trame structurelle existante des bâtiments ne correspond pas aux besoins du futur projet en termes de taille et de capacité d'accueil. Ils sont vieillissants, énergivores et ne respectent plus les normes PMR.

Cette hypothèse a été étudiée dans le cadre des études de faisabilité, au même titre que la réalisation de construction avec les règles actuelles du PLU, sans que ces hypothèses ne puissent répondre à la programmation définie lors de la concertation. Il n'aurait ainsi pas été possible de produire des projets pouvant répondre aux enjeux de création de logements et d'implantation de nouveaux services et commerces en conservant ces bâtiments. De plus, la construction de nouveaux bâtiments va faciliter la prise en compte de nouvelles exigences réglementaires (performance énergétiques, accessibilité aux personnes à mobilité réduite, etc.).

*Le rejet du projet urbain n'est-il pas lié au manque de communication sur le projet de centre-ville ?
Que prévoit-on pour y remédier ?*

Réponse de GPSO : sur la concertation passée et à venir, voir réponse en page 14 et en annexe à la réponse GPSO.

Commentaire du CE : le commissaire enquêteur prend acte des réponses de GPSO sur l'ensemble de ce sous-thème.

Le ressenti des habitants correspond à l'ensemble des réalisations intervenues dans les années récentes, indépendamment de leurs causes et de leur échéancier de décision qu'il était utile de mettre en lumière.

La réutilisation des bâtiments existants a bien été étudiée avant de l'écarter pour des motifs fonctionnels.

Le sujet de la concertation a été traité dans un paragraphe précédent.

E.3.3 Environnement

C'est un autre thème majeur.

Un certain nombre d'observations se préoccupent des **risques naturels** résultant de la situation de Ville d'Avray :

- Prise en compte des risques naturels

Une « étude d'incidence » a été jointe à l'Enquête publique de février 2022 :

MAITRISE D'ŒUVRE POUR LES TRAVAUX DE CONFORTEMENT DES DEUX BARRAGES DES ETANGS DE COROT A VILLE-D'AVRAY, ETUDE DE L'INCIDENCE DES TRAVAUX DE CONFORTEMENT SUR LA ZONE AVAL (ARTELIA / DECEMBRE 2021 / 842 0533)

Elle se déclare limitée au domaine de la Ronce.

Elle montre cependant qu'à partir d'une occurrence de 50 ans (ce peut être demain !), il y aura un débordement sur la rue de la Ronce qui traversera le groupe scolaire et dévalera dans certaines résidences et rues de Ville d'Avray (voir ligne « débit école » du tableau N°1 & 3.5 pages 25/60)

Cette étude précise par ailleurs que, contrairement à certaines annonces publiques, il sera difficile d'anticiper car « les temps de montée des hydrogrammes sont de l'ordre de 1h10 pour le bassin versant amont et de 20 minutes pour le bassin versant aval. Ces temps sont très courts et admettent un temps de réaction très faible en cas de manœuvres nécessaires au droit des ouvrages » (voir §2.1.3).

Ces débordements seront de hauteur souvent faible mais avec des vitesses pouvant être très élevées les rendant impraticables, même avec un véhicule (extension sur Ville d'Avray de ce qui est dit pour le Domaine de la Ronce au & 4.4.1).

Ces avertissements ne doivent-ils pas conduire à quelques dispositions dans le PLU de Ville d'Avray (et jusqu'à la Seine ?) ?

- Comment ne pas évoquer non plus la densité, la complexité mais aussi la fragilité du réseau hydrographique qui traverse en souterrain Ville d'Avray notamment sous la Place de l'Eglise où sont prévues 2 des 4 parcelles du projet (cf. notamment travaux de consolidation de l'aqueduc récemment à cet emplacement). Quid de l'étude BRGM lancée pour l'inondation des parkings du 17 rue de Sèvres inhabité et dont le chantier est depuis de longs mois stoppé ?

- Le secteur du centre-ville n'est pas seulement soumis à aléa fort de retrait-gonflement des argiles. Il reçoit toutes les eaux de ruissellement de Ville d'Avray issues de plusieurs bassins versants qui convergent vers la rue de Sèvres. La construction de parkings souterrains a été très difficile à grand renfort de béton.
- On parle d'hydrographie sans en tenir compte, exemple de la rivière Anglaise qui n'a pas été gérée lors de la dernière construction rue de Sèvres et leur parking inondé.

Beaucoup s'intéressent aux espaces naturels et aux impacts climatiques :

- Faire un écoquartier tout gris en rasant une forêt c'est un peu contribuer à augmenter les températures par rayonnement.
- Il est important de comprendre l'impact carbone de ce projet et comment il répond aux enjeux de demain et des dagovéranais et renforce l'attrait de Ville d'Avray.
- Préserver impérativement les beaux arbres adultes existants (tulipier de Virginie du carrefour de la poste (malheureusement abimé par une tranchée lors des travaux du collège), cèdre de la poste préservé depuis les années 60, grand pin à côté de la poste). Prévoir tout de suite des plantations d'arbres de haute tige et de belles essences pour remplacer à terme le vide qui sera laissé par le hêtre pourpre moribond devant le Colombier ; Préserver les 2 tilleuls adultes du square Maningue. Pourquoi ne pas en faire un vrai « square » ombragé, en sol naturel ? avec bancs et petite fontaine ? Rue de Marnes : dommage que l'extension du collège n'ait pas mieux respecté les arbres existants : 8 arbres adultes (ifs, platanes, gingko, cyprès) qui offraient de l'ombre sur le trottoir ont été abattus, Rue de Marnes côté impair : 20 arbres étaient présents à l'origine, jusqu'aux travaux de voirie et d'assainissement. Seulement 8 ont été « renouvelés ». La désartificialisation des sols doit être amorcée : place CDG, square Maningue en priorité. La place CDG devrait être beaucoup plus arborée. Parking du Trou pouilleux : un rideau d'arbres le long de rue de Versailles serait bienvenu (voitures trop visibles).
- le déclassement d'un espace vert privé en application d'un jugement contredit l'affirmation de préservation des espaces verts.
- Problème climatique. Nous avons la chance d'avoir en centre-ville de magnifiques arbres apportant une relative douceur de température en été. Il est urgent de les conserver. Les brumisateurs n'apportent franchement rien de comparable.
- On nous dit aussi que " la modification devrait permettre le développement d'une identité ville nature " : va-t-on créer des " espaces verts " supplémentaires ? ou au contraire bétonner des terrains de pleine terre existants, ce qui se produira obligatoirement si l'on densifie la ville ?
- Comment préjuger de l'imperméabilisation des sols qui résultera d'une possible densification immobilière à outrance au détriment d'espaces verts de pleine terre ? Comment évaluer les conséquences en matière d'environnement urbain d'une petite ville comme Ville d'Avray ?

Une observation poste sur les perspectives photovoltaïques :

- Le potentiel photovoltaïque est très joli, mais ne tient pas compte de l'orientation des bâtiments, de leur implantation (contre une corniche) ni de leur structure de toit. Lors d'une étude pour la résidence La Prairie il est apparu que les casquettes empêchent l'implantation. D'autre part pour être efficace il faudrait mettre des panneaux orientables.

Toitures végétalisées et auvents

De nombreuses observations se rapportent plus spécifiquement à la nature et à mesure de l'évolution de l'espace naturel. Quelques extraits résumés :

- Il faudrait préserver au maximum le cadre actuel, faire plus de plantations en pleine terre, sans remplacer la surface réservée aux espaces verts par de simples surfaces végétalisées
- Les toits terrasse ne sont pas des espaces verts, à quelque pourcentage qu'on veuille les compter. Ce sont des éléments décoratifs mais pas des réserves de biodiversité ni des puits de CO2. De plus ils posent à terme des problèmes de maintenance qui vont alourdir les frais de fonctionnement des bâtiments publics ou privés.
- L'apport des toitures végétalisées à la fraîcheur paraît plus contestable que celui des grands arbres dont l'auteur demande si le modificatif renforce ou non la présence. De même, aucune précision ne vient étayer la revendication de limitation du phénomène d'albedo, empêchant la réaction éclairée du public. La revendication du développement d'une identité de ville nature semble contradictoire avec l'affirmation que la procédure n'entraîne aucune évolution majeure du paysage urbain et gagnerait à être étayée (m² d'espaces verts visibles créés, solde net d'arbres de haute tige abattus et plantés, mesures éventuelles de compensation prévues en zone urbaine). La prise en compte pour 50% de la superficie des toitures végétalisées réduit les espaces verts au sol, les éloigne vers le ciel et les rend invisibles, avec peu de garanties sur la nature des végétaux permis par 30cm de terre et leur pérennité (arrosage automatique). Ne faudrait-il pas imposer des obligations réelles environnementales (ORE, cf. article L 132,3 CE) ? La seule "préservation d'un espace vert naturel rue de Versailles" n'est pas son développement.
- couper des arbres anciens pour ensuite faire des parkings et au final saupoudrer quelques végétaux dans des sols peu profonds qui vont alors mourir aux premières canicules afin que cela ressemble aux esquisses d'un architecte...cela ne remplacera pas 70ans d'enracinement dans des sols qui plus est sont soumis aux aléas de gonflement et retrait, nécessitant des techniques de mise en œuvre coûteuse et à fort impact environnemental.

Il en est de même pour la végétalisation des toits terrasse. Les critères requis sont inadaptés et le coût de mise en œuvre et d'entretien - très important - a été omis. Il suffit d'observer ce qu'il en est de la plupart des toits-terrasse parisiens (grillés pour la plupart).

- Les toits terrasse ne sont pas des espaces verts, à quelque pourcentage qu'on veuille les compter. Ce sont des éléments décoratifs mais pas des réserves de biodiversité ni des puits de CO2. De plus ils posent à terme des problèmes de maintenance qui vont alourdir les frais de fonctionnement des bâtiments publics ou privés.
- La notion de pleine terre ne doit être en aucun cas transformée par de la terre sur du béton car ce n'est plus de la pleine terre. Les sols bétonnés deviennent artificiels c'est l'imperméabilisation des sols. Quant aux toitures terrasses recouvertes de terre pour leur donner la notion ou l'appellation de pleine c'est une aberration car cela incombe de l'entretien et des fuites à court terme et donc entraîneraient des charges énormes de copropriété. Ces toits « végétalisés » finiront forcément en affreuses dalles de béton.
- Dire que la végétation pleine terre se fait dans des bacs ou dans 30cm de terre sur un toit en béton c'est de la sottise. Il reste quelques arbres au centre qui résistent aux assauts des promoteurs vous allez certainement continuer dans votre vision écologique de la ville, n'est-ce pas ?

- De plus les auvents eux aussi ne doivent pas être comptabilisés pour l'emprise au sol car ils imperméabilisent les sols.

- L'urbanisme de Ville d'Avray doit être beaucoup plus clair sur les règles de base. Modifier les règles d'urbanisme comme ci-dessous :

EMPRISE au SOL = 30 % maximum sur tout le territoire

ESPACES VERTS = 40 % minimum sur tout le territoire

TERRASSES PLANTEES : non comptabilisées dans les Espaces verts

PARKINGS de surface en dur ou en Evergreen : non comptabilisés en espaces verts

PLEINE TERRE = 20 % minimum sur tout le territoire

ALIGNEMENT des nouvelles constructions : minimum 4 m de la voirie pour permettre la plantation d'arbres en pleine terre en façade.

- Je ne suis pas favorable à la prise en compte des toitures végétalisées pour modifier à la baisse le calcul de l'emprise réelle au sol.

Les pourcentages d'emprise au sol ont pour objet de contraindre le volume des constructions, et c'est évidemment une bonne chose.

Cela créerait un précédent très préjudiciable : certaines zones prévoient déjà une emprise au sol de 70% (zone UBa notamment, secteur rivière anglaise), alors que des caractéristiques environnementales incontestables justifient au contraire une réduction drastique du pourcentage d'emprise au sol sur cette zone qui n'est pas envisagée dans cette modification n°2 du PLU. Elle devrait pourtant l'être à l'identique de la zone UDd (25% d'emprise au sol) qui ne présente aucune caractéristique environnementale particulière ("UDd : les quartiers où dominent les grands terrains, largement plantés et arborés", mais c'était aussi le cas des terrains sur lesquels des immeubles ont été récemment construits).

- Végétaliser les toitures n'apportera pas la fraîcheur supposée et n'apportera rien au piéton non plus puisqu'il ne les verra pas. C'est donc un joli détail qui n'améliorera en rien la vie des habitants de Ville d'Avray. Comptabiliser ces terrasses comme des espaces verts est un leurre.

- Faire passer les espaces sous auvent comme des espaces de pleine terre, puisqu'ils sont appelés à ne pas compter dans l'emprise construite, est trompeur puisqu'il n'y poussera rien.

Questions du CE : justifier les choix retenus au regard des observations formulées.

Réponse de GPSO :

Travaux de confortement des barrages des étangs de Corot – Etude d'incidence sur le domaine de la Ronce

Ces travaux étaient totalement indépendants de la modification n°2 du PLU. Ils avaient pour but de sécuriser les ouvrages de retenue des eaux des deux étangs de Corot.

Le CMN (Centre des Monuments Nationaux) est gestionnaire des étangs de Corot, deux étangs en série situés sur la commune de Ville d'Avray. Outre leur aspect esthétique et environnemental, ces étangs permettent d'alimenter une partie des réseaux hydrauliques gravitaires du domaine de Saint-Cloud et servent également de retenue d'eau pluviale.

Les études menées par des bureaux d'études spécialisés à la demande du Centre des monuments nationaux a mis à jour un risque avéré de rupture, brutale et soudaine, des barrages existants retenant les deux étangs, qui donnerait lieu à la création d'une vague de submersion s'écoulant sur une zone densément urbanisée et mettrait en péril la sécurité de 3 000 à 30 000 personnes des communes de Sèvres et Ville-d'Avray au premier rang desquels les habitants de la Résidence de la Ronce.

Dès lors des travaux urgents de sécurisation des ouvrages étaient nécessaires. Compte-tenu de la topographie des lieux et du fonctionnement du réseau hydraulique une partie des travaux devait se faire dans la résidence de la Ronce, propriété de Gécina. Cela concernait la réalisation du pied de talus du barrage garantissant la stabilité de ce dernier et le coursier du déversoir de sécurité permettant d'évacuer de manière progressive et contrôlée le trop plein lors d'épisodes d'intempéries exceptionnels. La surface impactée se limitait à 502 m² soit 0,4% de la superficie de la parcelle.

Ces travaux nécessitaient l'expropriation de la société Gecina, ce qui a donné lieu à une enquête publique tenue du 14 février 2022 au lundi 28 février 2022 et qui a reçu une centaine de contributions.

Le dossier soumis à enquête publique exposait très clairement le contexte qui a permis d'identifier la nécessité d'entreprendre ces travaux de sécurisation des barrages des étangs de Ville d'Avray et le caractère d'intérêt général et d'urgence que revêtaient ces travaux. Il comportait une étude de danger et une étude d'incidence sur la résidence de la Ronce objet de l'expropriation. L'étude d'incidence a permis de déterminer que les travaux de sécurisation entrepris par le CMN permettent « aux barrages de soutenir le passage d'une crue extrême jusqu'à une période de retour 300 ans, de façon contrôlée, sans dommages et sans rupture soudaine. Les calculs relatifs à une crue extrême de période de retour de 300 ans montrent des inondations dans la zone aval, mais qui sont nettement moins étendues que dans la situation avant travaux de confortement des barrages. »

On peut noter par ailleurs que par décision n° DRIEE-SDDTE-2018-070 en date du 13 avril 2018, les travaux ont été dispensés de la réalisation d'une étude d'impact en considération du fait que le projet n'était pas susceptible d'avoir des impacts notables sur l'environnement et la santé. Les travaux devant avoir lieu dans un site classé, un site inscrit et dans le périmètre de protection des domaines classés de Versailles et du Trianon, ils ont fait l'objet d'une étude d'intégration paysagère des ouvrages et de valorisation des éléments remarquables ainsi que d'un accord ministériel au titre du site classé après avis de la commission départementale des sites.

Le Commissaire enquêteur en charge de l'enquête a émis un avis favorable sans réserve à la demande de déclaration d'utilité publique sur le projet de construction de ce déversoir.

Réseau hydrographique souterrain (aqueduc)

La commune de Ville d'Avray est traversée par un réseau hydraulique souterrain qui avait pour but d'alimenter les **bassins du** parc de Saint-Cloud depuis les étangs de Corot. L'aqueduc est un ouvrage classé datant du 17^e siècle.

Préservation du patrimoine végétal

Voir réponse p 36 pour la question du patrimoine arboré.

La préservation du patrimoine arboré est un objectif important de la commune et de GPSO. Une vingtaine d'arbres et des alignements d'arbres sont d'ores et déjà protégés au PLU. Dans le cadre du diagnostic architectural, urbain et paysager entrepris par GPSO sur la commune, un recensement plus complet a été réalisé afin d'augmenter significativement le nombre de sujets protégés au PLU.

En plus des sujets isolés, les espaces verts qui le méritent seront aussi protégés comme c'est déjà le cas dans le PLU actuel. Le jugement n°18VE00512 du 21 novembre 2019 rendu par la Cour d'appel de Versailles concernant l'annulation de la décision de classement de la parcelle AD250 en tant que « espace vert protégé » est intervenu contre la volonté de la commune et sa politique de protection du patrimoine végétal facteur de qualité du cadre de vie et ayant une action de lutte contre le réchauffement climatique et favorisant la préservation de la biodiversité.

Energie solaire – panneaux photovoltaïques

L'étude de l'efficacité d'une installation de panneaux photovoltaïques incombe au porteur de projet. Il est en effet important de bien prendre en compte l'ensemble des paramètres propres à l'environnement du projet pour s'assurer de l'efficacité du dispositif. Ces installations sont par ailleurs soumises à déclaration de travaux et autorisation de l'ABF dès lors que l'habitation concernée est située dans un périmètre de protection.

En déclinaison de son Plan Climat Aire Energie Territorial, GPSO établi actuellement un schéma directeur de l'énergie afin de définir les énergies locales et renouvelables sur le territoire dans un objectif de sobriété et de transition énergétique (réduction de la dépendance aux énergies fossiles). Il est à noter que le potentiel d'énergie renouvelable le plus important est offert par la géothermie. Enfin, GPSO au travers du guichet unique Seine Ouest Rénov' aide les habitants à financer leurs travaux de rénovation énergétique pour limiter leur consommation énergétique, enjeu important eu égard au contexte actuel de hausse du coût du prix de l'énergie et de transition écologique afin de limiter les effets du changement climatique.

Toitures végétalisées

La mesure consistant à prendre en compte 50% des toitures végétalisées dans le calcul des espaces verts concerne déjà la zone UE du PLU. La modification n°2 du PLU permet de conditionner cette possibilité à la condition que l'épaisseur de terre soit de 30 cm minimum.

Par ailleurs, cette mesure est étendue au seul site de la Poste (site n°4) situé en zone UA afin de faciliter l'émergence d'un projet répondant aux besoins des habitants (logements, commerces, maison médicale...) sur un site techniquement très contraint ne représentant que 0.2% de la surface des zones urbaines de la commune.

Cet ajustement ne remet pas en cause les objectifs de préservation de la pleine terre qui sont présents dans le PLU de la commune et qui seront également présent dans le PLU.

Outre l'accueil de certains insectes pollinisateurs et donc d'une biodiversité qui ne peut être considérée comme nulle au niveau d'espaces non fréquentés par l'Homme, les toitures végétalisées contribuent également à améliorer l'isolation thermique des constructions.

Auvents

Sur la question des auvents, la modification de la règle pour le calcul de l'emprise au sol consiste seulement à clarifier le règlement et faciliter l'instruction des demandes d'autorisations d'urbanisme. Cette règle ne se destine pas à maximiser les surfaces construites qui empêcheraient l'écoulement des eaux de pluie notamment. **Ainsi, afin de préciser encore plus la règle, il est proposé pour l'approbation de la modification n°2 d'ajuster la règle de la manière suivante** (ajout de la partie soulignée) :

« L'emprise au sol des constructions, y compris des constructions annexes, correspond à leur projection verticale au sol, exception faite des éléments de modénature, des éléments architecturaux, des débords de toiture, des auvents, des éléments d'isolation par l'extérieur des constructions existantes (de 0,50mètre d'épaisseur maximum), des oriels et des balcons en saillie. Un auvent est entendu ici comme un 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. »

Commentaire du CE : les réponses font apparaître, sur ces thèmes qui ne relèvent pas tous du modificatif n°2, que les enjeux sont bien appréhendés et pris en compte.

S'agissant des étangs de Corot, la logique de décision explicitée n'appelle aucune remarque.

S'agissant des toitures végétalisées, la surface concernée apparaît marginale. Le sujet des grands arbres et de leur préservation ou de leur remplacement sera repris au paragraphe suivant.

S'agissant des auvents, le commissaire enquêteur prend acte de la proposition de rédaction qui précise la règle et écarte le cas soulevé comme le plus problématique.

E.3.4 OAP n°3 (Centre-ville)

Cette OAP suscite elle aussi de nombreuses interventions. Les observations de trois associations : DAGOVERANA, ADDIVA et GVDA (par ordre d'apparition au registre) regroupent une grande partie des commentaires, critiques et suggestions que l'on retrouve dans les autres observations. Pour cette raison, les éléments issus de ces associations et relatifs à ce thème sont présentés ici en premier lieu (certains d'entre eux sont déjà apparus dans les thématiques générales déjà traitées).

– L'association **DAGOVERANA** regrette le manque d'illustrations visuelles permettant d'apprécier l'impact des nouvelles dispositions, par exemple en ce qui concerne la mise en valeur des espaces publics ou celle de la place Charles de Gaulle, ou encore les impacts des projets sites n°1 et 2 sur la villa Malglaive ou la maison Pradier.

De même, la règle spécifique autorisant un alignement partiel sur l'emprise public en respectant un alignement minimum pour les rez-de-chaussée est jugée incompréhensible faute d'illustrations. Par ailleurs, la précision rédactionnelle de cette règle laisse supposer l'existence d'un projet suffisamment abouti pour être présenté au public. Ce projet respecte-t-il la Charte Architecturale et Paysagère comme la ville s'est engagée à le faire dans plusieurs documents y compris ceux du PLU ? La strate entre l'espace public et le bâti sera-t-elle sérieusement arborée ?

Réponse de GPSO : Les modifications portant sur le site de la Poste (site n°4) visent à permettre la réalisation d'un projet déjà présenté aux habitants lors de la concertation sur le projet de centre-ville et dont les principes d'implantation demeurent d'actualité.

Le schéma ci-après l'illustre.



– DAGOVERANA juge les termes trompeurs quant à l'imperméabilisation des sols. Comment une réduction est-elle compatible avec un accroissement de l'emprise au sol ? L'avis du département constate que le modificatif permet d'augmenter l'emprise au sol sur la parcelle n°4, apprécie la prise en compte des terrasses végétalisées en l'absence de surface de pleine terre. La modification n'évoque heureusement en rien un équivalent pleine terre pour ces toitures végétalisées contrairement à ce que laisse entendre cet avis.

Réponse de GPSO : Sur l'avis du Département se reporter à la page 72.

L'association doute de l'effet de la réduction des places de parking sur la réduction de l'emprise au sol, faute de précisions et compte tenu d'exemples de constructions récentes.

Réponse de GPSO : Sur le stationnement se reporter à la page 27.

Par ailleurs, elle conteste la soustraction des auvents dans le calcul de l'emprise au sol car ces auvents empêchent l'eau de pluie de parvenir au sol et si, de surcroît, leur sol est pourvu de dalles alvéolées, il est prévu de les prendre en compte à 70% comme espaces verts, contre une estimation de 20% selon des études indépendantes [non référencées]. Or l'emprise au sol est déjà minorée du fait de la disposition antérieure (et non contestée) concernant les balcons en saillie.

Réponse de GPSO : Sur les auvents se reporter à la page 43.

DAGOVERANA souhaiterait voir indiquées les surfaces imperméabilisées avant et après projet ainsi que le solde net pour le centre-ville. Elle demande si l'appréciation « amélioration du cadre de vie sans remettre en cause l'imperméabilisation des sols » prend en compte l'imperméabilisation cumulée des projets récents (rue de la Ronce, rue de Versailles, avenue Thierry, rue de Marnes, rue Grange-Fontenelle, etc.).

Réponse de GPSO : Les surfaces imperméabilisées avant et après projet seront indiquées dans le dossier de permis de construire.

A noter que les efforts en matière de désimperméabilisation sont à analyser à l'échelle plus large du centre-ville. Des efforts ont notamment déjà été réalisés à l'échelle du centre-ville avec par exemple le parvis de l'église (pavés à joints engazonnés, continuité des sols au niveau des alignements d'arbres, ...). Ces efforts doivent se poursuivre concernant la place Charles de Gaulle notamment.

– Les objectifs de réduction des gaz à effet de serre sont jugés irréalistes car la réduction des places de stationnement ne suffit pas à promouvoir l'usage des transports en commun. La topographie de la commune s'y prête mal et l'offre de transports est jugée inadaptée aux déplacements pour travailler dans une autre commune. Le projet de centre-ville se traduirait donc plutôt par des difficultés de circulation accrues sur le goulot d'étranglement rue de Sèvres. Une étude d'impact du projet cumulé avec les autres projets récents serait souhaitable à cet égard.

Réponse de GPSO : Sur les mobilités se reporter à la page 27.

Le projet implique également une forte émission de gaz à effet de serre durant la construction qui engendre selon le maire de Versailles 60 à 90% des gaz à effets de serre émis sur 50 ans par un bâtiment.

– Les nuisances sonores sont également minorées par la mention « le secteur du centre-ville est légèrement impacté par les nuisances sonores. La rue de Sèvres est déjà classée en catégorie 3 (voies bruyantes) et on procède déjà au remplacement des fenêtres au 41/45 rue de Sèvres du fait d'un bruit de circulation insupportable.

Il est indiqué que plusieurs modifications du PLU réduiront les nuisances sonores en incitant à limiter l'usage de la voiture, ce qui est jugé optimiste car construire des logements devrait amener davantage de voitures même avec un taux de parking réduit et les immeubles sans recul et sans écran végétal face à la voirie seront davantage soumis à la réverbération, tout ceci sans parler des nuisances sonores dues aux travaux.

Réponse de GPSO : Les mesures d'isolation acoustique des bâtiments sont définies par le code de la construction.

– Les réponses aux risques identifiés sont jugées peu convaincantes.

Ainsi le secteur du centre-ville est indiqué comme situé en partie sur un secteur d'alea fort justifiant le recours à des « techniques adaptées » sans aucune précision quant à ces techniques. Or les derniers projets sur le même secteur, bénéficiant probablement des techniques les plus récentes, ont provoqué des dégâts significatifs sur une maison remarquable et la pollution de la « rivière anglaise », justifiant le lancement d'une étude sur le parcours des eaux souterraines dont les conclusions n'ont pas été rendues publiques.

Le citoyen peut difficilement se prononcer sur le projet centre-ville dans l'ignorance du cheminement des eaux et des techniques envisagées pour les constructions.

L'association souhaite une réunion publique sur l'avancement du projet de centre-ville avant de relancer une enquête sur des bases plus objectives.

Réponse de GPSO : Sur la concertation à venir se reporter à la page 16.

Dès que le phénomène de turbidité de l'eau a été constaté, des investigations ont été menées. Il apparaît que les chantiers en amont du parc n'étaient pas la cause du problème, mais une obstruction de la partie canalisée de la rivière conjuguée à l'acidité de fortes pluies au même moment, entraînant un phénomène d'eutrophisation de l'eau. Le sujet avait été évoqué lors du conseil municipal du 7 février 2022.

- **L'association ADDIVA** formule également de nombreuses observations sur l'OAP du centre-ville.

- **SITE N°1** : 12 rue de Sèvres

On constate que le site désigné 1 est très large, il comprend l'église, la place Charles de Gaulle, les équipements culturels et sportifs de la ville et totalise plus de 23 000 m². Cette immense surface est classée sans aucune précaution en zone UA et UE. Aucun principe de conservation des surfaces non construites (place de l'Église, place Charles de Gaulle) n'est imposé et bien pire, l'espace libre ne comporte aucune règle d'emprise au sol maximale, sauf au-delà des 20 m et dans une proportion beaucoup trop élevée (50%), selon les règles de la Zone UA. Il est indispensable de figer l'occupation au sol actuelle des bâtiments du site n°1. De plus le pourcentage d'espaces verts à 20 % est très faible, et des assimilés peuvent à tort être classés en espaces verts. Il n'y a aucune règle de pleine terre.

Remarque de GPSO : Le site numéro 1 de l'OAP (hors champ de la présente enquête et où aucun projet n'est prévu actuellement), comme indiqué graphiquement sur le schéma de l'OAP, ne comprend que la partie haute de la parcelle AH 227 sur une surface d'environ 3 000 m² soit environ 12% de la parcelle totale mais le document écrit se doit de reprendre la surface totale de la parcelle.

Demande n° 1 : Créer un espace SPR sur le site (SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE) afin d'assurer la conservation esthétique et ne pas augmenter les constructions sur cette emprise. A cette occasion déclasser règlementairement de la zone UA en Zone NA ou servitude de non-aedificandi sur les espaces non construits. La place Charles de Gaulle est recouverte par un parking qui interrompt le mail piétonnier dont le parcours débute au bord des étangs.

Réponse de GPSO : L'élaboration d'un site patrimonial remarquable (SPR) est une procédure spécifique et distincte du PLU. Cette procédure doit par ailleurs se lancer avec l'accord des services de l'Etat (DRAC, ABF). Lors du diagnostic du patrimoine architectural, urbain et paysager de la commune dont la réalisation a été suivie de près par l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) cette possibilité n'a pas été retenue le PLU offrant des outils efficaces pour protéger le patrimoine bâti comme naturel.

Demande n° 2 : Prolonger le mail piétonnier depuis le site du manège jusqu'à la rue de Saint Cloud, c'est-à-dire permettre aux piétons de traverser sans risque la place Charles de Gaulle en diagonale ainsi que la place de l'Eglise Le document graphique traduisant le site n°1 est différent de la surface exprimée dans la description écrite.

Réponse de GPSO : Aucun projet n'est actuellement prévu sur ce site suite à la limitation du projet Cœur de ville aux sites n°2 et n°4.

Demande n° 3 : Corriger la pièce écrite et ne prendre en compte pour les projets de l'OAP que la surface identifiée graphiquement rue de Sèvres.

Réponse de GPSO : Comme indiqué ci-dessus, le site n°1 se situe sur une surface d'environ 3 000 m² sur la partie haute de la parcelle conformément au document graphique soit environ 12% de la parcelle totale. Cependant il est nécessaire de mentionner la surface globale de la parcelle concernée, bien que seule sa partie haute fasse l'objet du site n°1.

- SITE n°2 : 9 rue de Versailles.

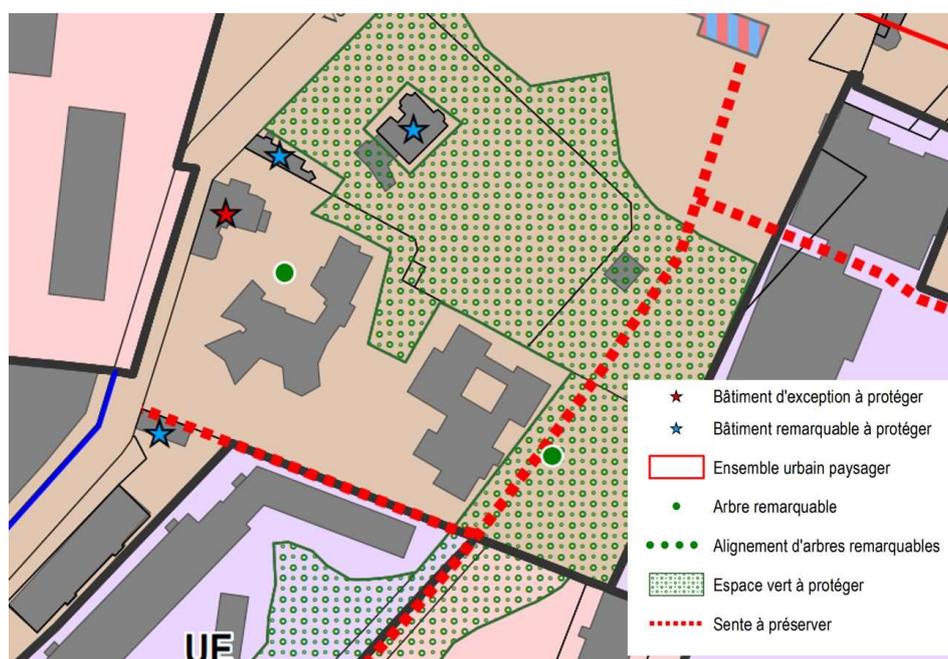
Ce site possède 2 équipements majeurs : une école et une crèche, dans un parc arboré de grande qualité donnant sur le mail. Il est particulièrement choquant d'envisager la démolition de ces bâtiments qui devraient être rénovés et continuer de servir pour leur utilité. Un projet tel qu'il est envisagé va entraîner l'abattage de tous les arbres présents sur le terrain, et une excavation de parking. Aucune solution de relogement préalable de la crèche n'est proposée.

Demande n°4 : Tout projet de construction entraînant la démolition de la crèche PRADIER doit prévoir le relogement préalable de la crèche pour la même surface d'accueil et d'espaces verts. La démolition du site actuel ne peut intervenir qu'à l'issue de l'achèvement de l'immeuble comprenant son remplacement, aucune solution temporaire de relogement n'est acceptable.

Réponse de GPSO : Une solution sera mise en œuvre pour garantir pendant et après les travaux un maintien du service public de crèche, condition nécessaire à la réalisation du projet.

Demande n°5 : L'abattage des grands arbres de la parcelle concernée doit donner lieu à la plantation du même nombre minimum d'arbres de haute tige dans les espaces verts du projet en supplément des obligations réglementaires en termes de plantations.

Réponse de GPSO : Il y aura sur le site n°2 plus d'arbres replantés que d'arbres retirés, le nombre d'arbres sera donc excédentaire par rapport à aujourd'hui. Par ailleurs, l'arbre remarquable situé entre la crèche et la maison Pradier sera préservé tout comme l'espace vert protégé au titre du PLU le restera (voir extrait du règlement graphique du PLU ci-dessous). Ce projet s'est inscrit initialement dans le cadre du programme « Imaginons la Métropole de Grand Paris (IMGP) qui concerne seulement des projets exemplaires en termes d'exemplarité environnementale.



- SITE n°3 : angle rue de Sèvres/rue de Saint Cloud.

Ce petit site était au début du 20^{ème} siècle un ravissant square, orienté plein sud, qui permettait aux habitants de s'y reposer entre la place de l'Eglise et la rue commerçante « rue de Saint-Cloud ». Le petit nombre de places de parkings payantes dévaste le décor, empêche la liaison piétonne entre les 2 quartiers, le sol est imperméabilisé et le lieu est très sale, accidenté. La présence en sous-sol de l'aqueduc rend encore plus absurde un projet de construction. Ce site doit retrouver son rôle de liaison pour les passants, entre les 2 centres de la ville.

Demande n°6 : Transformer le site en espace paysagé concrétisant un mail piétonnier en continuité de celui qui s'arrête sur la place Charles de Gaulle vers la rue de Saint-Cloud, et en incluant au minimum l'entrée de la mairie. Seule une terrasse de restaurant ou de café peut être autorisée sans entamer l'espace de passage.

Réponse de GPSO : Suite à la concertation menée sur le projet Cœur de Ville, le site n°3 (tout comme le site n°1), a été retiré du projet. Aucune modification du site n'est prévue à ce jour.

- SITE n°4 : Angle rue de Marnes/rue de Versailles.

Ce site est particulièrement touché par la volonté de densification et la proposition de modification va permettre une emprise du terrain à 100%, totalement déplafonné, ce qui n'est pas acceptable, et un déplafonnement également de la comptabilisation des espaces assimilées à des terrasses à 50% avec seulement 30 cm de terre végétale, ce qui n'est pas acceptable. On ne peut pas dans le cadre d'une modification de PLU détourner le règlement de la Zone, même si c'est en OAP. En outre, aucune nouvelle sente piétonne n'est prévue alors qu'il devrait être prolongé au moins jusqu'à la mairie. Les trottoirs doivent être élargis.

Demande n°7 : Assurer un élargissement des trottoirs en recul de l'alignement pour maintenir la circulation piétonne existante. Conserver l'arbre remarquable (cèdre) situé au milieu du bâtiment existant. Limiter une emprise de 50 % maximum sur les 2 parcelles du site et en totalité en pleine terre. Ne pas comptabiliser en espaces verts les terrasses de la construction, fussent-elles végétalisées.

En conclusion, ces remarques sur l'OAP du centre-ville révèlent, contrairement aux intentions affichées une volonté de modifier Ville d'Avray en profondeur et de céder à la pression urbaine alentour alors qu'il est question de conserver son caractère, son authenticité et ses espaces verts.

Réponse de GPSO : La circulation piétonne existante sera maintenue et sera même facilitée par l'ouverture du site n°4 via l'implantation des bâtiments et la mise en place d'une venelle intérieure (cf. schéma page 55). Le cèdre au milieu du bâtiment existant n'est pas un arbre remarquable au titre du PLU et ne pourra être maintenu afin d'organiser de façon cohérente les constructions. La règle sur l'emprise au sol des constructions a pour but de faciliter une implantation cohérente des bâtiments, compte-tenu de la configuration du terrain (forme triangulaire, dénivelé) avec une majorité des constructions implantées en fond de parcelle contre le talus plutôt qu'en front de rue pour dégager des espaces ouverts au public en front de rue.

La parcelle ne pourra pas être totalement construite, car la règle qui impose au moins 20% d'espaces verts perdure.

Demande n°8 : L'urbanisme de Ville d'Avray doit être beaucoup plus clair sur les règles de base. Modifier les règles d'urbanisme comme ci-dessous :

- EMPRISE au SOL = 30 % maximum sur tout le territoire
- ESPACES VERTS = 40 % minimum sur tout le territoire
- TERRASSES PLANTEES : non comptabilisées dans les Espaces verts
- PARKINGS de surface en dur ou en Evergreen : non comptabilisés en espaces verts
- PLEINE TERRE = 20 % minimum sur tout le territoire
- ALIGNEMENT des nouvelles constructions : minimum 4 m de la voirie pour permettre la plantation d'arbres en pleine terre en façade.

Réponse de GPSO : Les règles doivent être adaptées selon les secteurs en fonction des spécificités de chaque quartier de la commune, des secteurs propices à l'accueil de projets structurants, etc. Il n'apparaît donc pas cohérent d'établir des règles générales de ce type. Par ailleurs le projet de modification ne doit pas remettre en cause l'équilibre général du plan local d'urbanisme. Une réflexion plus générale sur l'évolution des règles d'urbanisme de la commune qui pourrait être souhaitée sera menée dans le cadre de l'élaboration du PLUi.

L'**association GVDA** formule également de nombreuses observations :

- Le cœur de la modification n°2 se concentre sur les OAP (orientations aménagements et programmation) et concerne principalement les sites stratégiques 1 (parking Malglaive), 2 (Pradier), 3 (Square Maningue) et 4 (La Poste) afin de faciliter la conduite d'une refonte du centre-ville, à l'instar du projet Cœur de Ville mis de côté par la majorité en octobre 2021. Les évolutions du PLU évoquées dans la documentation à disposition se traduiraient, selon l'avis des auteurs, par une légère amélioration de la situation urbanistique et écologique du centre-ville.

Remarque de GPSO : A l'issue de cette concertation menée en 2020 et 2021, le programme consistant à réaliser une maison de santé, une résidence senior intergénérationnelle, une crèche, un relais d'assistantes maternelles et quelques commerces a été plébiscité. La parcelle de la Poste n'a pas fait l'objet de critique, y compris sur son organisation spatiale présentée en 2019. **La décision a alors été prise de réaliser ce programme non plus sur 4 sites mais les deux parcelles de la Poste et de Versailles.**

Il s'agissait de recentrer le projet Cœur de ville sur 2 parcelles (La Poste et Versailles) et non de « mettre de côté » le projet de Centre-ville. Ce recentrage a été annoncé lors du **conseil municipal** du 4 octobre 2021 et par une tribune de la majorité dans le journal municipal d'octobre et dans un article paru dans le journal municipal de novembre 2021.

En réalité, les avantages évoqués découlent notamment :

- D'une réduction de la place de la voiture dans l'espace public résultant du rehaussement du seuil entraînant la création de places de stationnement supplémentaire. Les places sont réduites, pas le nombre de voitures du fait de l'enclavement de Ville d'Avray donc le problème demeure ;

Réponse de GPSO : Les normes de stationnement modifiées dans le cadre de cette procédure sont en conformité avec le Plan de Déplacement Urbain d'Ile-de-France (PDUIF) qui recommande une réglementation ciblée selon chaque commune et le taux de motorisation de la population. Ces modifications ont pour également pour but de limiter l'imperméabilisation des sols et d'encourager le recours aux transports en commun.

Par ailleurs, dans le cadre du diagnostic réalisé pour le PLUi, la commune de Ville d'Avray a été identifiée comme une zone dont la desserte en transports en commun devait être améliorée. Des réflexions sont en cours à ce sujet portées par la Direction des Mobilité de Grand Paris Seine Ouest.

- D'une végétalisation des toits terrasses. Ainsi, il est indiqué que : "Pour le site n°4 identifié par l'OAP centre-ville [site de la Poste], les toitures terrasses végétalisées peuvent être comptées à hauteur de 50% de leur superficie au titre des espaces verts. Pour être comptabilisés, les espaces verts sur dalle ou toiture doivent avoir une épaisseur minimale de terre végétale de 30 cm pour la plantation de végétaux."). Inutile d'argumenter davantage tant l'équation est vide de sens. L'amélioration apparaît donc artificielle et les externalités négatives mineures s'accumulent. Premièrement, le projet est situé en partie sur un secteur d'aléa fort retraits en ce qui concerne le gonflement des argiles (en résulte l'obligation d'employer des techniques de construction adaptées, donc coûteuses).

Réponse GPSO : La mesure consistant à prendre en compte 50% des toitures végétalisées dans le calcul des espaces verts concerne déjà la zone UE du PLU. La modification n°2 du PLU permet de conditionner cette possibilité à la condition que l'épaisseur de terre soit de 30 cm minimum.

Par ailleurs, cette mesure est étendue au seul site de la Poste (site n°4) situé en zone UA afin de faciliter l'émergence d'un projet répondant aux besoins des habitants (logements, commerces, maison médicale...) sur un site techniquement très contraint ne représentant que 0.2% de la surface des zones urbaines de la commune.

Cet ajustement ne remet pas en cause les objectifs de préservation de la pleine terre qui sont présents dans le PLU de la commune et qui seront également présent dans le PLUi.

Outre l'accueil de certains insectes pollinisateurs et donc d'une biodiversité qui ne peut être considérée comme nulle au niveau d'espaces non fréquentés par l'Homme, les toitures végétalisées contribuent également à améliorer l'isolation thermique des constructions.

Deuxièmement, l'augmentation de la constructibilité sur les parcelles concernées (5% d'augmentation alors que la tendance va à la non-artificialisation des sols, notamment en centre-ville).

Réponse de GPSO : L'objectif recherché par la modification, en ne règlementant plus l'emprise au sol autorisée au-delà de la bande des 20 mètres est de permettre une implantation optimisée du bâti en fond de parcelle, contre le talus, plutôt qu'en front de rue afin de dégager des espaces accessibles au public devant les futures constructions (et les futurs commerces implantés en rez-de-chaussée). La parcelle ne sera pas construite en totalité car la règle de l'article UA13 imposant 20% d'espaces végétalisés s'applique.

Du fait de la géométrie en triangle du site concerné, cette mesure entraîne une augmentation très limitée de la constructibilité, générant de fait une augmentation inférieure à 5% de la surface d'emprise au sol autorisée soit moins de 140 m² représentant 0.01% des zones urbaines de la commune.

Actuellement, les 2 parcelles concernées par cette modification sont déjà imperméabilisées. Elles présentent par ailleurs un intérêt faible voire nul pour la biodiversité. Ainsi l'intensification urbaine (très limitée) liée à 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.

Troisièmement, la modification vient faciliter le développement urbain et aura donc pour conséquence d'augmenter les besoins en eau potable et en assainissement liés à l'augmentation de la capacité d'accueil de la zone (habitants et usagers).

Réponse de GPSO : Les capacités du territoire en termes d'assainissement et d'accès à l'eau potable sont suffisantes pour répondre à ses besoins.

Nul besoin de lire entre les lignes : le projet Cœur de Ville fait son grand retour afin "d'assurer le développement de la population de la commune". L'argumentaire consistant à énoncer que la modification devrait permettre le développement d'une identité de "Ville nature" n'opère qu'auprès de ceux qui veulent y croire. Pour rappel, en pièce-jointe "Cœur de Ville", le projet envisagé n'allait pas dans le sens d'une absence de remise en cause de la qualité des paysages comme cela est indiqué dans la documentation du PLU modification n°2. En parallèle, nous devons garder à l'esprit que les schémas de secteurs mis à disposition n'intègrent pas les modifications relatives au Collège de la Fontaine du Roy (Voir PJ, schéma de secteur - collège) et ne reflète pas la densification déjà opérée sur cette parcelle (Voir PJ, Collège de VDA 1 et 2). En l'état, la modification du PLU n°2 n'est pas souhaitable dans la mesure où elle vient densifier un centre-ville déjà considérablement alourdi par les travaux effectués sur la parcelle du Collège de la Fontaine du Roy. De plus, un nouvel accroissement de la population de la commune viendrait s'ajouter à l'accroissement constaté entre 2008 et 2018 de 1,7% et à l'accroissement résultant mathématiquement de la demi-douzaine de projets immobiliers finalisés ou en cours de finalisation sur Ville d'Avray. En prenant une moyenne basse, l'augmentation serait donc de 4% depuis 2008 alors que les infrastructures sportives, les solutions de stationnement et les voies de circulation n'ont pas évolué et que la mobilité douce ne peut venir remplacer le transport par voiture.

Réponse de GPSO : La taille des ménages a tendance à diminuer passant de 2,37 personnes en moyenne en 2008 à 2,32 personnes en moyenne en 2019. Il s'agit du phénomène de « desserrement » lié à l'augmentation du nombre de familles monoparentales, au vieillissement de la population à la décohabitation des jeunes quittant le foyer familial, de sorte que pour loger le même nombre d'habitants, il faut plus de logements. Pour ne pas perdre de la population et continuer à faire vivre le commerce de proximité, les services publics, la commune doit donc produire un minimum de logements chaque année. De plus, la commune est largement déficitaire en nombre de logements locatifs sociaux et doit donc en produire pour répondre au besoin de logement des ménages modestes.

De plus, la commune a connu une baisse de sa population entre 2013 et 2018 passant de 11 266 à 11 050 habitants (population municipale) soit une baisse de -0,4% par an en moyenne due à un solde migratoire fortement négatif (-0,72%/an en moyenne) alors que le solde naturel est resté positif (+0,34%/an en moyenne).

L'enjeu n'est donc pas seulement de maintenir la population en place mais de faire venir de nouveaux habitants afin que la ville ne périclète pas. Depuis cette période, la population a recommencé à augmenter avec 11 225 habitants en 2019, grâce notamment à l'apport de population qui s'est installée dans les nouveaux programmes immobiliers, il s'agit d'accompagner ce mouvement. On peut noter que la population en 2019 est inférieure au niveau de population qu'a connu la commune entre 1975 (11 698 habitants) et 2006 (11 255 habitants).

La ville n'a pas de problèmes de capacités en termes d'infrastructures sportives. Par ailleurs, le gymnase de la ville en tant qu'équipement structurant fait l'objet d'une rénovation en cours, et un projet de rénovation à court terme est prévu pour la piscine.

Concernant les normes de stationnement et la desserte de la commune en transports en commun, se référer à la réponse apportée plus haut.

Questions du CE : répondre point par point (quitte à renvoyer aux réponses formulées précédemment aux questions sur les thématiques générales) aux observations très détaillées de ces associations, en s'attachant à leur applicabilité au modificatif n°2.

Les réponses de GPSO sont insérées dans le texte ci-dessus.

A noter que l'association GVDA n'a pas joint à son observation déposée sur le registre électronique l'annexe annoncée.

Les autres observations sur ce thème rejoignent, comme mentionné précédemment, pour beaucoup celles des associations, et certaines d'entre elles s'y réfèrent expressément, par exemple :

- nous reprenons certaines demandes émises par l'association ADDIVA le 27 septembre

Site 1: demandes 1 et 3 d'Addiva

Site 2: il faut garder les bâtiments existants de la crèche et de l'école en les adaptant, et non les démolir. Sauver aussi les grands arbres.

Demande 5 d'Addiva

Site 4: voir la demande 7 d'Addiva

Beaucoup d'observations s'opposent au projet de centre-ville qui est considéré comme dégradant l'environnement naturel ou visuel, ainsi :

- Après lecture, opposé aux projets sur parcelles Pradier, Maningue et Malglaive sans fondement économique, qui dénaturent l'environnement visuel. Seul le projet de La Poste contribue au développement harmonieux de Ville d'Avray.

Réponse de GPSO : Le projet centre-ville se concentre désormais sur les parcelles La Poste (site n°4) et Versailles (site n°2) et non plus sur les deux autres sites.

- Cœur de ville horrible, imposant, densité d'immeubles qui seront sources d'intensité de circulation. Il y aura plus de bouchons, moins de places pour se garer. Des arbres anciens en moins pour recevoir toutes ces nouvelles populations ne va pas arranger les choses avec ses projets. Ecoles pas assez grandes, relais assistantes maternelles (Petit Dôme) non prévu dans les projets.

Réponse de GPSO : Les nouvelles constructions seront soumises aux obligations de création de places de stationnement prévues au PLU. Les arbres qui devront être abattus pour permettre la réalisation du projet seront remplacés par un nombre de sujets au moins égal. Le projet prévoit bien la création d'une crèche sur le site de la crèche actuelle.

- La densification du centre-ville avec plus de circulation, + nécessite de parking, + de problématique pour les écoles et SURTOUT un changement de la nature même de notre "village" près de Paris est inutile, et pas souhaité. Dans un autre registre, les interventions sur les fameux Etangs de Ville d'Avray démontre qu'on (les "experts, etc.) ne sait pas comment et pourquoi, avant que ce soit trop tard. Les sols autour du centre-ville sont fragiles. Ne touchez donc pas...vous ne saviez pas remettre les étangs en état ! En plus le trop grand nombre de bâtiments sur la Ronce devrait suffire pour "vouloir grandir" Ville d'Avray, sans toucher au caractère de la ville. Dernièrement, la circulation centre-ville est déjà très dense.

Réponse de GPSO : Sur le sujet des étangs de Corot se reporter à la réponse en page 40.

Les ménages ayant de moins en moins de voitures, le taux de motorisation par ménage va en diminuant (35,5% des dagovériens avaient 2 voitures ou plus en 2008 contre 30,8% en 2019) et les normes de stationnement proposées dans la modification n°2 du PLU respectent les recommandations du Plan de Déplacement Urbain d'Ile-de-France (PDUIF).

- Raser la poste pour rebâtir, coincer un immeuble à l'angle du rond-point central, tout ça serait un désastre de ciment amenant à couper des arbres anciens pour ensuite faire des parkings et au final saupoudrer quelques végétaux dans des sols peu profonds qui vont alors mourir aux premières canicules afin que cela ressemble aux esquisses d'un architecte...cela ne remplacera pas 70 ans d'enracinement dans des sols qui plus est sont soumis aux aléas de gonflement et retrait, nécessitant des techniques de mise en œuvre coûteuse et à fort impact environnemental. Les projets du centre sont titanesques et il y en a plus qu'assez de tout transformer pour au final perdre l'authenticité de Ville d'Avray et la faire ressembler au Grand Paris

Réponse de GPSO : Les règles du PLU avant modification auraient imposé une implantation des constructions à l'alignement ; c'est-à-dire en front de rue sur le site de la Poste ; ce qui aurait laissé peu de place aux espaces ouverts au public et ne permettait pas de créer une sente piétonne à travers le site entre la rue de Marnes et la rue de Versailles. La modification n°2 a précisément pour objet de concentrer les constructions en fond de parcelle afin de dégager l'espace en front de rue et de permettre la réalisation de cette sente qui desservira les futurs commerces comme indiqué dans le plan masse du projet porté à la connaissance du public en 2019 dont les principes sont toujours d'actualité.



- rêve d'une harmonie en termes d'architecture, de façade, d'urbanisme. Il faut svp mettre en place une charte. Regardez les quartiers haussmanniens de Paris défigurés car à côté se trouvent des bâtiments de glaces des années 70 ou 80 qui ont mal vieilli.

[Réponse de GPSO](#) : La commune dispose d'une charte architecturale et paysagère annexée au PLU.

Il n'est plus possible de continuer à n'avoir aucune homogénéité entre les constructions rue de Sèvres c'est horrible, la rue de marnes se fond bien avec la nature, rue de Versailles bien réussi, mais aucune homogénéité : du blanc, du beige, du marron... dommage

On ne peut laisser chaque architecte faire sa création sans se soucier de ce qui a été fait par le voisin sinon on défigure la ville notre patrimoine

Les projets de modernisation je les trouve intéressants pour le centre-ville et nécessaires car les bâtiments sont vétustes. Par contre gardez de la verdure

- Modifier l'aspect du centre avec uniquement des bâtiments ultra modernes de verre et de pierres ne fera que dénaturer ce qui reste d'un aspect un peu villageois.

[Réponse de GPSO](#) : La quasi-totalité de la commune est couverte par des périmètres de protection. De ce fait, l'Architecte des Bâtiments de France donne son avis sur les demandes d'autorisation d'urbanisme et peut émettre des prescriptions et des recommandations dans le but de promouvoir une architecture et une urbanisation de qualité en tenant compte du contexte dans lequel les constructions doivent s'intégrer harmonieusement.

- « Opposé aux projets actuels dans la modification n°2 du PLU en ce qui concerne les sites La Poste, Square Meringue [NdCE Maningue ?], Premier [NdCE : Pradier ?], ».

- .../...Je m'inquiète de l'avenir de notre chère Ville. Si le projet du centre devient comme nos Etangs , ce sera un vrai marécage.../...

- Le carrefour central de Ville d'Avray n'a pas vocation à être densifié. La rénovation du collège a déjà ajouté une masse visuelle.

- La modification du PLU n°2 n'est pas souhaitable dans la mesure où elle vient densifier un centre-ville déjà considérablement alourdi par les travaux effectués sur la parcelle du Collège de la Fontaine du Roy. De plus, un nouvel accroissement de la population de la commune viendrait s'ajouter à l'accroissement résultant mathématiquement de la demi-douzaine de projets immobiliers finalisés ou en cours de finalisation sur Ville d'Avray. Et ce alors que les infrastructures sportives, les solutions de stationnement et les voies de circulation n'ont pas évolué et que la mobilité douce ne peut venir remplacer le transport par voiture.

[Réponse de GPSO](#) : Voir réponse formulée plus haut

- Il y a un an, la majorité municipale semblait renoncer à son projet de centre-ville, au grand soulagement de TRES NOMBREUX CONCITOYENS. Il semble qu'aujourd'hui on se prépare à resservir le même projet. La population de Ville d'Avray est hostile à la densification qui est soutenue ici.

[Réponse de GPSO](#) : Sur « l'abandon » du projet centre-ville, voir réponse en page 14.

Ville d'Avray dispose d'une petite surface susceptible d'être bâtie, il faut tenir compte de cette réalité. Demander à des citoyens de lire 400 pages pour répondre à une consultation, est-ce un procédé démocratique ??? Il y a déjà une inégalité foncière entre ceux qui ont le temps de le faire et la masse des autres !

Réponse de GPSO : La composition du dossier d'enquête publique est définie par le code de l'environnement.

Il comprend une « note de présentation » de 12 pages et « l'exposé des motifs des changements apportés par la modification n°2 » de 46 pages qui permettent d'avoir une vue complète et précise de l'objet de la modification sans avoir à lire l'ensemble des pièces. Le reste du dossier comprend essentiellement les pièces du PLU modifiées par la procédure, les avis émis et les mesures de publicité.

Etant donné les rues souvent très pentues, la réduction des places de parking va handicaper les personnes âgées dans leurs courses, le commerce local va s'en ressentir.

Réponse de GPSO : Sur la réduction des places de stationnement, voir les réponses apportées ci-avant sur ce sujet. Concernant le commerce, le projet a précisément pour objet de le dynamiser.

Enfin retrouvons l'esprit d'Economie, à un moment où la France est déjà si endettée, ne démolissons pas ce qui est bien construit, je parle de la crèche Pradier et de l'école Chantecler.

Réponse de GPSO : Sur la conservation des bâtiments existants, se reporter à la réponse en page 36.

Certaines observations sont plus précises :

- Si le square Maningue est construit et la poste remplacée par n'importe quel bâtiment plus imposant, la physionomie sera complètement modifiée et le centre de Ville d'Avray "étouffé". Donc NON pour la disposition 6 de l'article UA6.

Réponse de GPSO : Le projet de centre-ville ne porte plus sur le square Maningue (site n°3).

- Je m'oppose à toutes transformations du centre-ville excepté la rénovation de la poste, pour y installer une maison médicalisée, en respectant l'environnement de ce secteur, notre ville ayant déjà été suffisamment défigurée ces derniers temps, sans aucun respect du patrimoine de Ville d'Avray.

Réponse GPSO : Le projet de centre-ville ne porte plus sur le square Maningue (site n°3) ni sur le parking Malglaive (site n°1).

- [En se référant à l'exposé des motifs des changements apportés par la modification N°2] :

Site n° 1 Les 23688m² ne correspondent pas au schéma.

Réponse de GPSO : Se reporter à la réponse en page 46.

Poursuivre le mail piétonnier depuis le site du manège jusqu'à la rue de St Cloud, afin que les piétons puissent traverser en toute tranquillité le parking de la place de l'église.

Site n° 2 : Pourquoi envisager de démolir une école, alors que la construction de logements nécessitera sans doute l'ouverture de classes et peut-être la réouverture d'une école ?

Réponse GPSO : La commune ne connaît pas de saturation en matière de capacité d'accueil d'élèves. Les groupes scolaires actuels permettent de répondre au besoin.

Où transférer la crèche pendant les travaux ?

Réponse de GPSO : Se reporter à la réponse en page 47.

Y prévoir soit de ne pas abattre les arbres de haute tige, soit à en planter au moins autant en pleine terre et sur une surface assez grande.

Réponse de GPSO : Se reporter à la réponse en page 48.

Site n°4: Où ira la Poste pendant les travaux?

Réponse GPSO : La politique du groupe La Poste s'oriente aujourd'hui à mutualiser ses services dans différents points de commerces de la commune.

Modification de l'article 12

Page 12 : En cas d'impossibilité de réaliser des aires de stationnement, le bénéficiaire ne doit pas être tenu quitte de ses obligations en obtenant la concession ou l'acquisition de places existantes. Il doit absolument construire des aires de stationnement, afin de ne pas diminuer les aires de stationnement déjà existantes pour les habitants.

Réponse de GPSO : Cette faculté est prévue par l'article L. 151-33 du code de l'urbanisme qui prévoit :

Article L151-33

Création ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat. Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions. Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux articles L. 151-30 et L. 151-32, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Cet article s'applique quelles que soient les dispositions du PLU en la matière.

Page 14 : Résidences universitaires : Ne pas faire passer le nombre de place de stationnement de 1 place par logement à 1 place pour 4 logements, mais 1 place pour 2 logements. Idem si le logement est à moins de 500m d'une gare ou station de transport public en site propre.

Réponse de GPSO : La création de 1 place pour 4 logements paraît suffisante, les étudiants, en particulier en région parisienne, étant peu motorisés.

Page 14 : Pourquoi traiter différemment les logements sociaux des autres logements pour le nombre de place de stationnement ! Il est parfois nécessaire d'avoir un véhicule pour aller travailler.

Réponse de GPSO : Le code de l'urbanisme encadre le nombre de places de stationnement exigibles par logement selon la nature de celui-ci.

- **Article L151-34**

Modifié par LOI n°2018-1021 du 23 novembre 2018 - art. 148

Le règlement peut ne pas imposer la réalisation d'aires de stationnement lors de la construction :

1° De logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat ;

1° bis De logements locatifs intermédiaires mentionnés à l'article L. 302-16 du code de la construction et de l'habitation ;

2° Des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles ;

3° Des résidences universitaires mentionnées à l'article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation.

- **Article L151-35**

Création ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

Il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé pour les constructions destinées à l'habitation mentionnées aux 1° à 3° de l'article L. 151-34 la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.

Toutefois, lorsque les logements mentionnés aux 1° à 3° de l'article L. 151-34 sont situés à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et que la qualité de la desserte le permet, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus de 0,5 aire de stationnement par logement.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.

Pour la mise en œuvre des plafonds mentionnés aux premier et deuxième alinéas, la définition des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires mentionnés aux 2° et 3° de l'article L. 151-34 est précisée par décret en Conseil d'Etat.

- **Article L151-36**

Création ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

Pour les constructions destinées à l'habitation, autres que celles mentionnées aux 1° à 3° de l'article L. 151-34, situées à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et dès lors que la qualité de la desserte le permet, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.

Page 15 : Pour moins de 1000m² de surface de vente, il faudrait exiger des aires de stationnement.

Réponse de GPSO : Dans le cadre de la modification n°2 du PLU, le seuil en dessous duquel aucune place de stationnement n'est exigée pour les constructions à destination de commerces ou d'artisanat est relevé de 500 m² à 1 000 m². L'objectif de cette évolution et d'assouplir la règle de stationnement afin de favoriser l'installation de commerces de proximité, notamment en centre-ville, le seuil de 500 m² était jugé trop bas.

Page 28 : Pour le site n°4, l'emprise au sol n'est pas réglementée ! Les bénéficiaires peuvent faire n'importe quoi ! Ou presque !

Réponse de GPSO : Se reporter à la réponse en page 51.

Page 29 : Pour le site n°4, ne pas compter les toitures terrasses végétalisées pour 50% au titre d'espace verts.

Réponse de GPSO : Se reporter à la réponse en page 73.

- angle rue de Sèvres /rue de Saint Cloud : Transformer le site en espace paysagé concrétisant un mail piétonnier en continuité de celui qui s'arrête sur la place Charles de Gaulle vers la rue de Saint-Cloud, et en incluant au minimum l'entrée de la mairie. Seule une terrasse de restaurant ou café peut être autorisée sans entamer l'espace de passage.

Réponse de GPSO : Se reporter à la réponse en page 50.

- Le cœur de la modification n°2 se concentre sur les OAP (orientations aménagements et programmation) et concerne principalement les sites stratégiques 1 (parking Malglaive), 2 (Pradier), 3 (Square Maningue) et 4 (La Poste) afin de faciliter la conduite d'une refonte du centre-ville, à l'instar du projet Cœur de Ville mis de côté par la Mairie en octobre 2021.

Remarque de GPSO : Comme indiqué plus haut, à l'issue de la concertation menée en 2020 et 2021, la décision a été prise de réaliser le programme de maison de santé, résidence senior intergénérationnelle, crèche, relais d'assistantes maternelles et quelques commerces sur les parcelles de la Poste et de Versailles.

Il s'agissait de recentrer le projet Cœur de ville sur 2 parcelles (La Poste et Versailles) et non de « mettre de côté » le projet de Centre-ville. Ce recentrage du projet a été annoncé lors du conseil municipal du 4 octobre 2021 et par une tribune de la majorité dans le journal municipal d'octobre et dans un article paru dans le journal municipal de novembre 2021.

Les évolutions du PLU évoquées dans la documentation se traduiraient, selon l'avis des auteurs, par une légère amélioration de la situation urbanistique et écologique du centre-ville. En réalité, les avantages évoqués découlent notamment :

. D'une réduction de la place de la voiture dans l'espace public résultant du rehaussement du seuil entraînant la création de places de stationnement supplémentaire. Les places sont réduites, pas le nombre de voitures du fait de l'enclavement de Ville d'Avray donc le problème demeure ;

. D'une végétalisation des toits terrasses. Ainsi, il est indiqué que : "Pour le site n°4 identifié par l'OAP centre-ville [site de la Poste], les toitures terrasses végétalisées peuvent être comptées à hauteur de 50% de leur superficie au titre des espaces verts. Pour être comptabilisés, les espaces verts sur dalle ou toiture doivent avoir une épaisseur minimale de terre végétale de 30 cm pour la plantation de végétaux. L'équation est vide de sens.

L'amélioration apparaît artificielle et les externalités négatives mineures s'accumulent.

Premièrement, le projet est situé en partie sur un secteur d'aléa fort retraits en ce qui concerne le gonflement des argiles (en résulte l'obligation d'employer des techniques de construction adaptées, donc coûteuses).

Deuxièmement, l'augmentation de la constructibilité sur les parcelles concernées (5% d'augmentation alors que la tendance va à la non-artificialisation des sols, notamment en centre-ville).

Troisièmement, la modification vient faciliter le développement urbain et aura donc pour conséquence d'augmenter les besoins en eau potable et en assainissement liés à l'augmentation de la capacité d'accueil de la zone (habitants et usagers).

Je pense que le projet Cœur de Ville fait son grand retour afin "d'assurer le développement de la population de la commune". Le projet envisagé ne va pas dans le sens d'une absence de remise en cause de la qualité des paysages comme cela est indiqué dans la documentation du PLU modification n°2.

Les schémas de secteurs n'intègrent pas les modifications relatives au Collège de la Fontaine du Roy et ne reflètent pas la densification déjà opérée sur cette parcelle.

- la mise en œuvre du projet conduirait à supprimer deux parkings tout en créant d'autres parkings nécessaires aux nouveaux logements, commerces et services.

Réponse de GPSO : Le projet centre-ville ne concerne plus les sites accueillant aujourd'hui des parkings publics : site Malglaive (site n°1) et Maningue (site n°3).

- le modificatif vise à permettre un nouveau projet de centre-ville concentré sur les sites n°2 et n°4 ciblant les sites de La poste, de la crèche Pradier, de l'espace vert adjacent et du RAM-RAP.
- la rédaction censée s'améliorer est jugée moins lisible (passages confus, utilisation des autres sites non définie, plans peu clairs).
- les toitures végétalisées ne constituent pas de la pleine terre même à 50%.

Réponse de GPSO : Sur les toitures végétalisées se reporter à la page 73.

- la modification d'alignement rue de Sèvres est trop tardive, les canopées de 4 grands arbres collés contre la façade du n°45 ont été coupés et une maison remarquable en partie cachée.

- Ce nouveau PLU ne tient aucun compte des observations sur le projet « Cœur de Ville », qui rejetaient la densification excessive du centre-ville, bien au contraire, il formalise les conditions de son grand retour. Nous parlons maintenant de « OAP centre-ville » en langage Urbanisme et de « Ville Nature » et je ne vois pas où est la nature dans ce projet.

1. Une toiture végétalisée ne peut en aucun cas être comparée, ni à 50% ni à moins, à de la pleine terre, en termes de développement durable. Des végétaux, arbustes ou gazon en terrasses, ne remplaceront jamais un arbre supprimé.

Réponse de GPSO : Sur les toitures végétalisées se reporter à la page 73.

2. Je trouve dommageable de continuer à imposer une construction en alignement sur rue en centre-ville. Cela bloque toute possibilité d'élargir un trottoir, ou de créer par exemple une piste cyclable, ce qui va à l'encontre des « déplacements doux » apparemment souhaités dans cette modification de PLU. Cela autorise aussi l'abattage d'arbres en front de parcelles, autrement plus efficaces qu'une toiture végétalisée.

Les opérations immobilières de la rue de Sèvres nous montrent exactement ce que va devenir notre centre-ville.

Réponse de GPSO : L'implantation à l'alignement en zone UA n'est imposée que le long de la rue de Saint-Cloud, le long de l'ensemble urbain paysager de la rue de Sèvres et le long des linéaires commerciaux repérés sur le plan de zonage afin de préserver un tissu urbain existant déjà implanté à l'alignement.

Cette règle d'implantation n'autorise en aucun cas l'abattage d'arbres en fond de parcelle, au contraire l'implantation à l'alignement va dans le sens d'une préservation des fonds de parcelle végétalisés.

3. Concernant la nouvelle définition d'une extension : on passe de 30% autorisé en plus du volume existant à 30% de la SDP, ce qui ne change pas grand-chose à l'affaire. Dans les rues adjacentes au centre-ville, il sera toujours plus facile à un promoteur de construire un immeuble qu'à un particulier d'augmenter sa surface habitable, même si la surface de sa parcelle est conséquente.

Réponse de GPSO : La nouvelle définition de l'extension a seulement pour but de faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme. La détermination du volume de la construction était peu aisée. L'emprise au sol et la surface de plancher des constructions sont plus faciles à déterminer. Cela permet de mieux concevoir les possibilités d'extension, notamment vis-à-vis des schémas proposés.

- Le projet cœur de ville a été désavoué, il réapparaît: très nombreuses démolitions totales, dont la Poste abandonnée aux trois quarts depuis des années et en même temps œuvre architecturale digne

de compléter le très riche patrimoine architectural de VdA (une maison Le Corbusier a été rasée déjà, à quoi s'attendre?), aucune réhabilitation des autres bâtiments communaux (après la vente des biens montagne et mer des écoliers), bétonisation des sols, oubli de l'existence de rus souterrains (cf. la rivière anglaise et les inondations de parkings), tripotage des quotients sur les terres végétales, greenwashing insensé, autant de points qui vont à l'encontre des démarches éthiques plébiscitées aujourd'hui.

Réponse de GPSO : Il a déjà été répondu précédemment à l'ensemble de ces points.

- les incidences vis-à-vis des monuments historiques et sites classés ou inscrits sont minimisées alors que les 4 sites visés sont à proximité de maisons remarquables figurant au patrimoine bâti réglementé du PLU, de paysages naturels et de grands arbres ainsi que d'un monument historique, l'église Saint Nicolas Saint Marc. La construction d'édifices monumentaux défigurera à jamais le site.

Réponse de GPSO : Sur le sujet de la proximité des sites de l'OAP avec des sites classés ou inscrits et des monuments historiques, il est nécessaire de rappeler que l'architecte des bâtiments de France (ABF) rendra un avis sur le projet lors de l'instruction du dossier. Avant cela, il sera consulté en amont par la commune lors de la mise en forme architecturale du projet, comme il l'a été depuis la naissance du projet Cœur de Ville. Il sera donc un interlocuteur privilégié garant du respect du projet vis-à-vis du patrimoine classé et inscrit de la commune.

Par ailleurs, les futurs bâtiments n'auront rien de monumental, la hauteur maximale des constructions est inchangée et l'augmentation d'emprise au sol sera très limitée comme explicitée ci-avant.

- le secteur du centre-ville n'est pas seulement soumis à aléa fort de retrait-gonflement des argiles. Il reçoit toutes les eaux de ruissellement de Ville d'Avray issues de plusieurs bassins versants qui convergent vers la rue de Sèvres. La construction de parkings souterrains a été très difficile à grand renfort de béton.

- la construction d'une identité de ville nature est contradictoire avec la densification du centre-ville accroissant promiscuité et encombrements, d'où dépenses inutiles sans plus d'animation.

- la limitation de la consommation d'espace naturel déjà mise en avant dans les PLU précédents n'a pas empêché l'assèchement des étangs et ses impacts sur la faune et la flore ainsi que la construction d'immeubles imposants en bordure immédiate de zones naturelles sensibles. De nouvelles constructions plus hautes que leur environnement ne peuvent qu'augmenter la consommation d'espace.

Réponse de GPSO : L'assèchement des étangs n'était que provisoire et rendu nécessaire par la réalisation des travaux de confortement des barrages répondant à un impératif de sécurité publique.

Il est rappelé que la hauteur maximale des constructions est inchangée.

- La modification n°2 du PLU est présentée comme une évolution a priori mineure qui ne porte pas d'incidences significatives sur l'environnement, si ce ne sont des effets positifs en cherchant à réduire la place de la voiture dans l'espace public et la modification de la réglementation à la marge en recherchant l'amélioration du cadre urbain, architectural et paysager.

Or, en l'état, la modification du PLU n°2 n'est pas souhaitable dans la mesure où elle vient densifier un centre-ville déjà considérablement alourdi par les travaux effectués.

Quant à la création de places de stationnement supplémentaires, les places sont réduites, pas le nombre de voitures du fait de l'enclavement de Ville d'Avray donc le problème demeure.

Sur la végétalisation des toits terrasses qui peuvent être comptés à hauteur de 50% de leur superficie au titre des espaces verts, c'est une ineptie de la considérer comme une amélioration du cadre paysager de Ville d'Avray.

Il semblerait par conséquent que le projet Cœur de Ville écarté il y a un an est de retour, ainsi on s'éloigne du développement d'une identité de "Ville nature", le projet envisagé n'allant pas dans le sens d'une absence de remise en cause de la qualité des paysages comme cela est indiqué dans la documentation du PLU modification n°2.

- Modifier l'aspect du centre avec uniquement des bâtiments ultra modernes de verre et de pierres ne fera que dénaturer ce qui reste d'un aspect un peu villageois.

Questions du CE : répondre aux points non encore abordés par les observations des associations.

[Réponse de GPSO : Il a déjà été répondu précédemment à l'ensemble de ces points.](#)

Site n°4 « La Poste »

- La poste a la moitié de son bâtiment inoccupé alors pourquoi ne pas simplement la rénover et l'occuper ?

- Un simple rafraichissement de la poste serait une bonne chose, certainement moins coûteuse pour la commune et pour l'écologie à laquelle la municipalité semble tellement tenir. Tout simplement opposé au changement de plu

- Ne surhaussez pas la poste, n'y ajoutez ni toit, ni étage et ni panneaux solaires ou sinon on va vous faire une Zone A Défendre/ZAD dans le petit jardin d'à côté. On va ramener des tentes, nos chiens et tout le bazar. Vous allez faire la une des journaux pendant longtemps ! Nous défendons notre territoire et notre tranquillité et qualité de vie dans la ville !

- L'emblématique de la poste et son îlot de verdure, sont donc voués à être rasés, pour laisser place à un complexe médical dont la viabilité économique ne sera possible que par la construction de logements ?

- .../...la Poste abandonnée aux trois quarts depuis des années et en même temps œuvre architecturale digne de compléter le très riche patrimoine architectural de VdA.../...

- Un projet pour la Poste légère, sans abandonner les services de la Poste sera éventuellement souhaitable, mais pas en hauteur, car problématique pour la Résidence du Parc de Saint Cloud. (et illégal ?) Sauvons donc le caractère de notre village

- Seul le projet de La Poste contribue au développement harmonieux de Ville d'Avray.

- Pour les studios du bâtiment 9A de la résidence de Saint Cloud, qui ont une vue sur le square avoisinant la Poste, vis-à-vis de l'Entracte, le parking souterrain prévu risque de compromettre tout apport de lumière.

Prendre en compte également la zone située à côté du distributeur de billets de la Poste et de la boîte aux lettres, endroit de squat souvent sale et plein d'ordures. Il faudrait repenser l'endroit, le munir de poubelles ou mieux, de caméras. Enlever la portion en ciment qui fait figure de "toit" pourrait aussi écarter les squatteurs.

- Habitant 1 rue de Marnes, résidence de Saint-Cloud, s'exprime sur la transformation de la Poste et souhaite que l'implantation du bâtiment actuel ne soit pas modifiée :

- dans la hauteur du bâtiment,
- dans sa distance par rapport à l'existant.

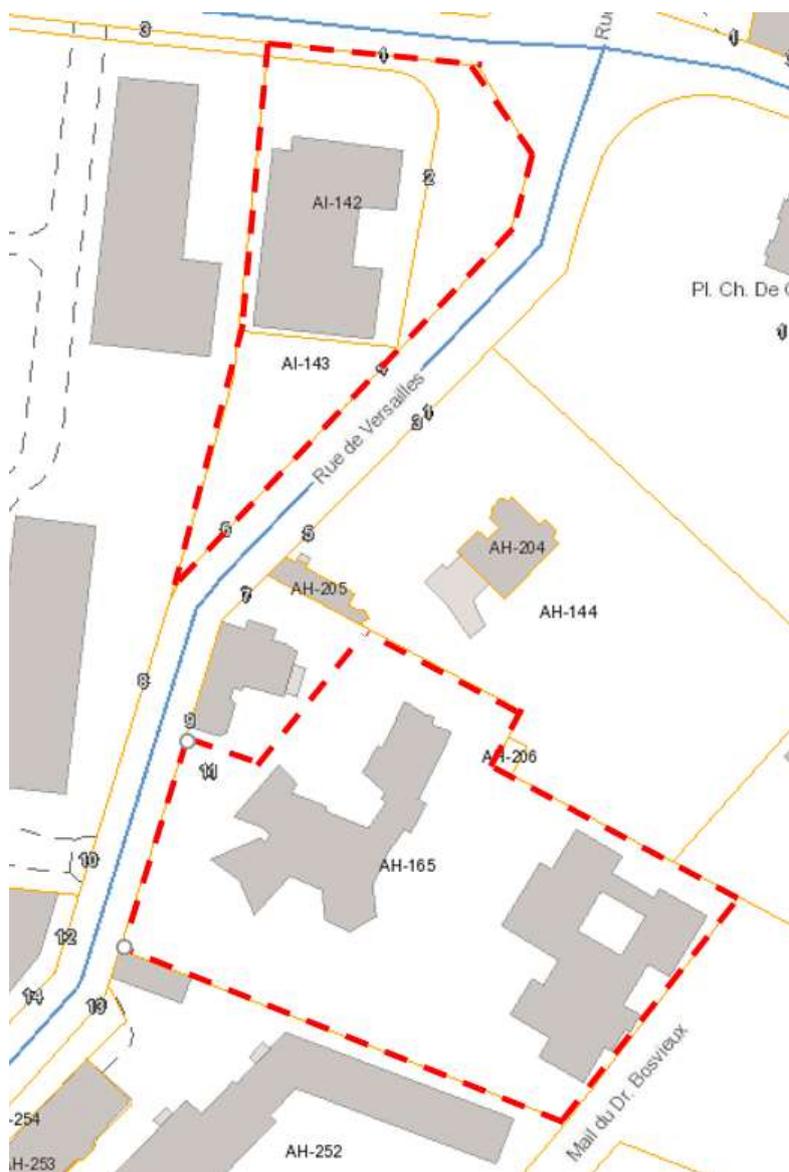
Et que les arbres ne soient aucunement impactés.

Questions du CE : comme déjà demandé plus haut, justifier le choix de réaménagement du site plutôt que de réutilisation du bâtiment existant (renvoyer à la réponse précédente quitte à la préciser). Expliciter par des schémas ce que le modificatif n°2 prévoit de permettre en termes de hauteurs et d'implantation.

Réponse de GPSO : Cf réponse p36 pour le choix de réaménagement.

Afin de permettre une meilleure compréhension de la modification n°2 du PLU et des règles de constructibilité qu'elle permet, les schémas suivants sont proposés. Ils explicitent en particulier les problématiques d'implantations des futures constructions sur les sites n°2 et n°4 de l'OAP, ainsi que les ajustements au sujet de l'article 10.

Ce premier croquis (*page suivante*) permet de distinguer clairement les deux sites n°2 et n°4 faisant l'objet de la présente modification et qui sont à l'heure actuelle les seuls secteurs du projet Cœur de Ville.

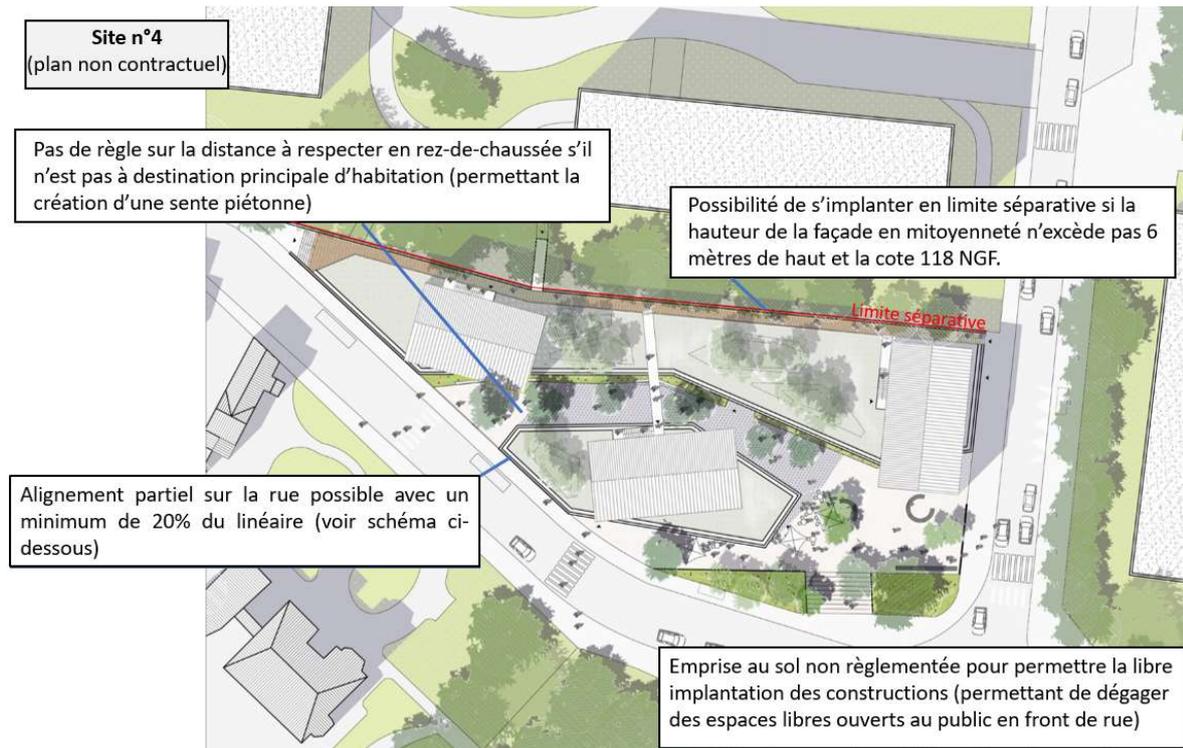




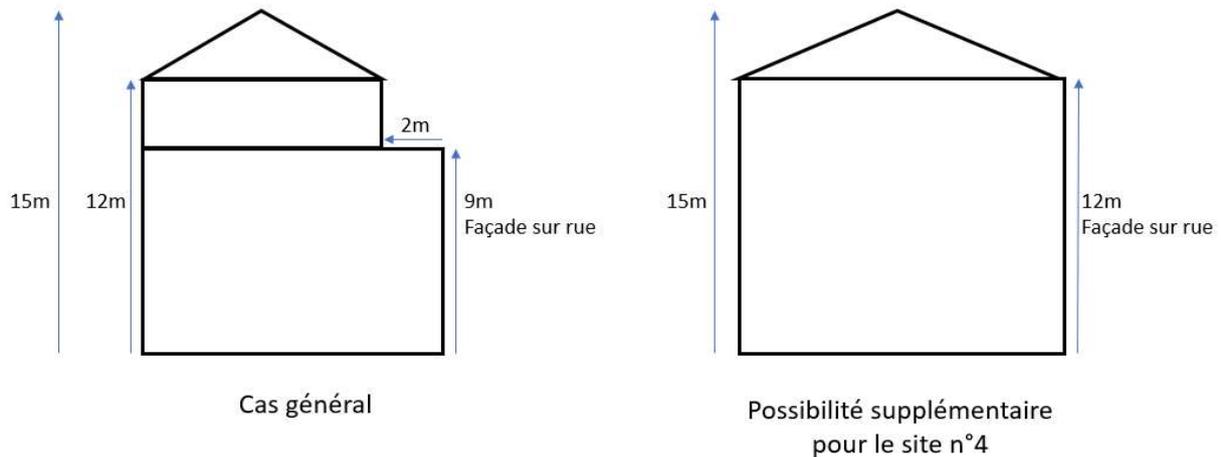
Les croquis suivants explicitent visuellement les modifications apportées au règlement en termes d’implantation pour le site n°4 de l’OAP. Les constructions pourront s’implanter sur la limite séparative située au fond de la parcelle afin d’ouvrir la parcelle et de développer des espaces ouverts au public. Dans ce cas, la hauteur des façades en mitoyenneté est limitée à 6 mètres maximum pour limiter l’impact visuel vis-à-vis des propriétés voisines et 118 NGF.

Au sujet de l’alignement sur rue au sein du site n°4, les constructions devront assurer un alignement sur au moins 20% du linéaire de l’interface du terrain avec l’emprise publique. Sur le reste du linéaire, aucun recul minimum n’est exigé. Cela permettra de créer une sente piétonne sur le site et un prolongement de l’espace public, facilitant l’accès aux commerces et services dans de bonnes conditions. La réalisation de la sente piétonne sera par ailleurs facilitée par l’absence de règles régissant les distances minimales entre les constructions en rez-de-chaussée sur ce site lorsque ce rez-de-chaussée n’est pas à destination principale d’habitation.

L’emprise au sol des constructions n’est également plus limitée sur ce site, pour faciliter une implantation libre des constructions en vue de permettre un projet mieux adapté à la configuration particulière du site.



Concernant la hauteur des constructions, cette dernière n'est pas modifiée. Cependant, l'attique (retrait de 2 mètres pour les parties de construction au-delà de 9 mètres), n'est plus obligatoire pour permettre une architecture plus ambitieuse.



Pour le site n°2 de l'OAP, la modification consiste à autoriser les constructions à s'implanter en retrait des limites séparatives si l'espace laissé libre par ce retrait constitue une percée visuelle vers un cœur d'îlot paysager. Sans cette modification, les constructions auraient dû être implantées sur l'une ou les deux limites séparatives latérales selon la largeur de la façade sur voie carrossable. Cette souplesse permise a pour but de mettre en valeur le cadre paysager du site.



NB : Le projet du site n°2 étant encore en cours de définition, les différentes implantations sont susceptibles d'être modifiées.

Commentaire du commissaire enquêteur sur l'ensemble de ce thème : les réponses fournies resituent le projet envisagé actuellement dans le prolongement de celui déjà présenté aux habitants, tout en tenant compte des enseignements tirés de la concertation notamment en excluant toute intervention sur les sites n°1 et n°3.

La préservation du caractère arboré des sites semble assurée par les dispositions retenues. La mesure relative à la comptabilisation des toitures végétalisées ne semble pas poser de problème eu égard au caractère marginal des surfaces concernées et au fait que cette disposition existe déjà pour la zone UE.

Les schémas permettent de visualiser la motivation des règles abstraites qui sont destinées à autoriser la réalisation de ceux des projets qui sont maintenus. Il semble utile de faire figurer ces schémas dans la version définitive du PLU modifié, assortis des précautions nécessaires sur le caractère non définitif des projets esquissés.

E.3.5 Zonage, zones naturelles protégées et schémas de secteurs

- L'association des Riverains du Parc de Lesser formule un ensemble de propositions référencées par rapport au rapport de présentation du PLU tel que proposé dans le modificatif et relatives à ce parc et aux propriétés avoisinantes. Elles sont présentées ci-après ainsi qu'au paragraphe « observations issues d'associations ».

1ère partie – Structuration du territoire

3- Organisation et formes urbaines (p. 21-42)

Il nous semble qu'il existe une continuité naturelle, urbanistique et cohérente entre le coteau Sud du quartier Brancas (Sèvres) et les zones UDa, UDc, UDD et UDe du PLU de Ville d'Avray qui ne ressort pas de la description des formes urbaines établie dans le document. Il serait judicieux d'étudier comment inscrire cette continuité et cette forte identité architecturale et d'espaces verts non densifiés dans un cadre plus protecteur voire de considérer un classement des coteaux Sud du Parc de Saint Cloud comme élément remarquable de l'histoire urbaine des Hauts-de-Seine.

5ème partie – Etat initial de l'environnement

2- La biodiversité (p. 109-119)

L'effort de description de la biodiversité de la commune fait l'impasse sur le Parc de Lesser qui n'est pas explicitement cité comme un Espace Vert à Protéger (EVP) dans cette section du PLU.

Il nous semble important de remédier à cette lacune en présentant le cadre exceptionnel que constitue cet espace de biodiversité en milieu urbain et de le considérer explicitement comme un espace naturel à protéger de l'artificialisation et de la promotion immobilière. En effet, étant donné la présence d'arbres à hautes tiges, d'un milieu humide où nichent oiseaux et se développent des batraciens, ce parc constitue un élément unique de biodiversité ouvert à tous les habitants de la commune.

A ce titre, il serait judicieux de porter en annexe du PLU l'étude conduite par la section des Hauts de Seine de la Ligue de Protection des Oiseaux (LPO) qui démontre la diversité des espèces nicheuses et le cadre naturel exceptionnel qui permet leur conservation et leur développement. Il faudrait ainsi rappeler que le héron cendré (protégé par plusieurs conventions internationales et un arrêté ministériel datant du 29 octobre 2009) vient régulièrement nicher dans le Parc et se nourrir dans la rivière anglaise. Il conviendrait ainsi de rappeler dans le PLU le classement du Parc de Lesser comme refuge LPO.

6ème partie – Explications des choix retenus, justification du zonage et des règles d'urbanisme et évaluation des incidences du PLU sur l'environnement

3- Exposé des motifs de la délimitation des zones et des règles applicables (p. 143 et suiv.)

Nous estimons que du fait de la nature homogène des parcelles (taille moyenne 1.000 m²), de la contiguïté de celles-ci avec le Parc de Lesser et de la haute qualité architecturale des constructions présentes (dont plusieurs ont été dessinées par des architectes de renommée internationale), cette zone lotie sur l'ancienne propriété de Lesser devrait bénéficier d'une protection et d'une dénomination particulière au sein du plan de zonage.

A cet effet, nous proposons d'intégrer au PLU le cahier des charges établi à la création du lotissement et respectueux de la volonté des légataires du Parc de Lesser à la commune. L'ensemble des membres de l'association y est favorable, d'autant plus qu'il figure dans leur acte de vente.

Enfin, une raison supplémentaire d'étudier cette option réside dans le caractère de zone humide du Parc de Lesser, qui par la présence de la rivière anglaise, fragiliserait tout projet de construction à l'emprise trop importante, créant infiltrations et déplacement de masses d'eau souterraines. Risques dont des études récemment diligentées ont montré le caractère réel.

4- Justifications de l'insertion de dispositions particulières (p. 173-174)

Espaces Verts à protéger

Nous notons avec satisfaction que le Parc de Lesser a été identifié dans le plan de zonage par une trame particulière, en superposition du zonage. Leur protection au titre de l'article L.123-1-5, 7° désormais codifié (en partie) à l'art. L. 151-23 permet certes de garantir le maintien de cette poche de verdure en milieu urbain mais nous émettons le souhait de porter cette notion de protection spécifique du Parc de Lesser dans la description de la zone UD (page 150).

A la lecture des différents documents, il n'est pas aisé de déterminer si les fonds de parcelles attenantes au Parc de Lesser demeurent grevés d'une servitude non aedificandi. Nous préconisons de le spécifier.

Arbres remarquables

Nous proposons qu'il soit établi un recensement exhaustif des arbres remarquables du Parc de Lesser ainsi que des parcelles attenantes car de nombreuses essences de cèdre, d'épicéa, de hêtres y sont représentées et constituent un ensemble cohérent donnant à la zone UDC le caractère de pleine nature en ville. Le recensement et l'inscription des arbres remarquables des ensembles collectifs semblent en effet avoir eu la préséance.

- M. Cyr, propriétaire parcelle AD 386, demande déclassement en zone naturelle protégée par analogie avec la parcelle AD 250, estimant réunir les mêmes critères, selon jurisprudence jugement TA sur parcelle AD250 (pièces à l'appui : extrait plan cadastral, jugement du TA dont il revendique la jurisprudence). Il fait valoir la présence seulement de jeunes arbres dégradés sans aucun arbre remarquable, souligne que le terrain ne s'inscrit dans aucune perspective visuelle arborée (coupure due à une zone d'habitat collectif), considère qu'il ne constitue ni un cœur d'îlot ni une niche écologique et resterait astreint au maintien de 60% de pleine terre.

- selon deux observations, les schémas de secteurs mis à disposition n'intègrent pas les modifications relatives au Collège de la Fontaine du Roy (Voir PJ, schéma de secteur - collège) et ne reflète pas la densification déjà opérée sur cette parcelle (Voir PJ, Collège de VDA 1 et 2).

Question du CE : commentaire sur ces observations ?

Réponse de GPSO :

Remarques de l'association des Riverains du Parc de Lesser

Il y a dans le cadre de la remarque de l'association des Riverains du Parc de Lesser une confusion qu'il convient de lever. Le dossier d'enquête publique comprenait à la fois une pièce « Exposé des motifs des changements apportés par la modification n°2 » qui reprenait l'ensemble des modifications apportées et leur argumentation, et l'ensemble des pièces du PLU concernées et leur version modifiée.

L'association a porté ses remarques sur la partie « diagnostic » du rapport de présentation du PLU, partie non concernée par la procédure de modification. En effet, seule la partie « justification des choix retenus » est modifiée dans le cadre d'une procédure de modification de PLU. Le diagnostic socio-économique établi lors de l'élaboration d'un PLU n'est mis à jour que dans le cadre des procédures de révision générale du PLU.

Dans le cadre de l'élaboration du PLUi, un nouveau diagnostic et un nouvel état initial de l'environnement sont en cours de réalisation à l'échelle de GPSO. De plus, dans le cadre de la concertation du public sur l'élaboration du PLUi, l'association peut faire part de ses observations sur une registre électronique accessible depuis la page dédiée au PLUi du site de GPSO www.seineouest.fr (un registre papier est également disponible en mairie).

Demande de M. Cyr

Au sujet de la demande de M. Cyr, la commune et GPSO ne sont pas aptes à appliquer des analogies entre un jugement et des situations qui se trouveraient être similaires, alors que le jugement dont il est question porte seulement sur la parcelle AD 250.

Par ailleurs, la suppression de l'EVIP est impossible dans le cadre d'une procédure de modification du PLU, car elle réduirait « une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels » (L. 153-31 du code l'urbanisme) ce qui rentre dans le champ de la révision du PLU. Il est donc règlementairement impossible de procéder à ce changement à l'heure actuelle.

Sur le fond, les protections inscrites dans le PLU de Ville-d'Avray seront réinterrogées dans le cadre de l'élaboration du PLU intercommunal (PLUi) actuellement en cours sur le territoire de GPSO.

Commentaire du commissaire enquêteur : la réponse indique clairement que ces questions devront être réexaminées dans le cadre de l'élaboration du futur PLUi.

E.3.6 Observations hors champ de l'enquête

- L'habitant du 189, rue des Renouillers souhaite savoir si la mairie a des projets concernant cette parcelle et les parcelles adjacente, le n°183 de cette rue ayant été préempté par la mairie et le n° 191 étant en cours de vente.
- Pour les studios du bâtiment 9A de la résidence de Saint Cloud / Il faudrait penser aussi à une isolation thermique et au ravalement de façade obligatoire tous les 10 ans mais non effectué depuis la construction (1965).

- il faut noter le bruit incessant jour et nuit de la VMC des nouveaux immeubles au 41/45 rue de Sèvres

Ce bruit un peu plus fort chaque jour et chaque nuit ne permet plus aux voisins immédiats et lointains (av Balzac) de manger dehors ou dormir la fenêtre ouverte !

Le promoteur a promis de faire quelques choses... Cela donne une idée de la qualité des constructions

- Habitant Ville d'Avray depuis 73 ans, fait les observations suivantes .../..

4/ satisfaction et remerciement aux personnes qui s'occupent des massifs fleuris

5/les trottoirs de la rue de St Cloud sont une catastrophe, nombreuses chutes de personnes heureusement sans gravité.

E.3.7 Avis émis par le Département et réponse de GPSO

Comme demandé par le procès-verbal, GPSO a fourni sur l'avis du département des Hauts de Seine des éléments de réponse qui figurent ci-après.

Au travers de l'adaptation des règles applicables aux site n°4 repérés par l'OAP centre-ville (site de la Poste), il s'agit d'une part de répondre aux enjeux d'intérêt général définis dans l'OAP centre-ville, visant la diversification des fonctions avec la création de logements, le renforcement de l'offre de commerces de proximité et de services de santé, et la mise en valeur des espaces publics du centre-ville de Ville d'Avray ; et d'autre part, de prendre en compte la configuration urbaine spécifique de ce site.



En effet, le site de la Poste s'ouvre sur la Place Charles de Gaulle avec une géométrie spécifique en triangle et en situation de décaissement par rapport aux terrains adjacents situés à l'arrière (voir photo ci-après).

Site n°4, vue de puis la rue de Marnes

Pour les terrains d'angles, les règles actuelles du PLU limitent à 80% l'emprise au sol constructible au-delà de la bande des 20 mètres mesurée à partir de l'alignement.

L'objectif recherché par la modification, en ne règlementant plus l'emprise au sol autorisée au-delà de la bande des 20 mètres est de permettre une implantation optimisée du bâti en fond de parcelle, contre le talus, plutôt qu'en front de rue afin de dégager des espaces accessibles au public devant les futures constructions (et les futurs commerces implantés en rez-de-chaussée). La parcelle ne sera pas construite en totalité car la règle de l'article UA13 imposant 20% d'espaces végétalisés s'applique.

Du fait de la géométrie en triangle du site concerné, cette mesure entraîne une augmentation très limitée de la constructibilité, générant de fait une augmentation inférieure à 5% de la surface d'emprise au sol autorisée soit moins de 140 m² représentant 0.01% des zones urbaines de la commune.

Actuellement, les 2 parcelles concernées par cette modification sont déjà imperméabilisées. Ainsi l'intensification urbaine (très limitée) liée à 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. Les efforts en matière de désimpermeabilisation se portent à l'échelle du centre-ville (parvis de l'Eglise, intention place Charles de Gaulle,...)

Par ailleurs, les règles actuelles du PLU prévoient que des espaces verts doivent être aménagés sur au moins 20 % de la superficie du terrain. La modification du PLU prévoit que la surface des toitures végétalisées (avec un substrat d'une épaisseur minimale de 30 cm) peut être comptabilisée à hauteur de 50 % dans le calcul des espaces verts.

L'obligation de prévoir une épaisseur de 30 cm de terre végétale ou substrat équivalent, permettra d'assurer la croissance et la pérennité des végétaux et de créer un support approprié à la rétention de l'eau pluviale en toiture. Ce dernier point est souligné favorablement par le Département.

Nota : Une annexe portant sur la concertation réalisée par la ville sur le projet de centre-ville est jointe par GPSO aux réponses apportées au présent PV de synthèse.

Commentaire du commissaire enquêteur : cette réponse recoupe les éléments fournis en regard des thèmes soulevés lors de l'enquête publique et n'appelle pas de remarques supplémentaires.

F – LISTE DES PIECES JOINTES ET ANNEXES

PIECES JOINTES

- PJ n°1 - Désignation du commissaire enquêteur
- PJ n°2 - Arrêté d'organisation de l'enquête
- PJ n°3 - Publicité effectuée dans les journaux
(copies d'extraits de presse)
- PJ n°4 - Procès-verbal d'enquête
- PJ n°5 - Réponse de GPSO au procès-verbal d'enquête
(lettre d'envoi, réponse et annexe)

ANNEXES

Documents papier en exemplaire unique, remis à GPSO :

- Annexe n°1 - Registre papier de l'enquête (exemplaire original)
- Annexe n°2 - Dossier d'enquête (exemplaire du commissaire enquêteur)

Achevé à Clamart le 6 novembre 2022

Le commissaire enquêteur
Gérard Bonnevie



**ETABLISSEMENT PUBLIC TERRITORIAL
GRAND PARIS SEINE OUEST**

***ENQUETE PUBLIQUE
RELATIVE A LA***

***MODIFICATION N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME
DE LA VILLE DE VILLE D'AVRAY***

**CONCLUSIONS ET AVIS
DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

Achévé le 6 novembre 2022

SOMMAIRE DES CONCLUSIONS

I – RESUME DU RAPPORT	77
I.1 - Objet	77
I.2 - Organisation	79
I.3 - Déroulement	80
I.4 – Volume, nature et rhématique des observations	81
II – ANALYSE GENERALE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR	82
II.1 – Conformité du dossier avec la réglementation	82
II.2 – Organisation et déroulement de l'enquête	82
II.3 – Analyse des enseignements de l'enquête	82
II.4 – Avis du département	89
II.5 – Analyse des dispositions introduites par le modificatif	90
III – CONCLUSION GENERALE ET AVIS	91

I – RESUME DU RAPPORT

I.1 - OBJET

L'enquête porte sur le projet de modification n°2 du plan local d'urbanisme (PLU) de la ville de Ville d'Avray.

Ce projet vise à modifier certaines règles afin de favoriser la mise en œuvre de l'orientation d'aménagement et de programmation relative au centre-ville (OAP n°3), modifier et préciser des règles relatives au stationnement, intégrer des modifications rendues nécessaires par deux jugements du Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise, enfin clarifier des règles et définitions ainsi que rectifier des erreurs matérielles. L'enquête a été dispensée d'évaluation environnementale par décision n° DKIF-2022-2072 de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE) d'Ile-de-France en date du 24 mai 2022.

L'autorité compétente pour prendre, après enquête publique, la décision d'approbation de la modification n°2 du PLU de la ville de Ville d'Avray est le Conseil de Territoire de l'établissement public territorial (EPT) Grand Paris Seine Ouest (GPSO). La personne responsable du projet est le Président de cet EPT.

Les dispositions principales prévues sont les suivantes :

- Mise en œuvre de l'OAP n°3 : à périmètre inchangé, numérotation des 4 sites et matérialisation sur le document graphique de l'OAP, introduction dans le règlement de nouvelles dispositions afin d'adapter le projet à la configuration particulière des sites en respectant les enjeux et les exigences urbaines et architecturales de l'OAP (notamment variété des logements et des publics visés, développement d'une offre de services d'intérêt général, mise en valeur de la place Charles de Gaulle et des espaces verts à protéger), mutualisation des sites pour le calcul du pourcentage de mixité sociale ;
- Règles relatives au stationnement : prise en compte d'évolutions législatives et réglementaires (loi de finances rectificative du 29 décembre 2014 abrogeant le versement d'indemnités à la commune en cas de non réalisation de places dues, article L151-33 du code de l'urbanisme permettant la réalisation des places sur le terrain ou dans son environnement immédiat, PDUIF fixant l'objectif de 1,7 place par logement pour Ville d'Avray) conduisant à introduire dans l'article 12 du Titre II du règlement de PLU des précisions et des modifications des seuils qui réduisent globalement le nombre imposé de places des stationnement;
- Modifications imposées par deux jugements du Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise : en premier lieu, jugement n°18VE00512 du 21 novembre 2019 annulant la décision de classement de la parcelle AD250 en tant que « espace vert protégé », en second lieu, jugement n°2008190 du 26 février 2022 annulant la délibération du conseil territorial de l'EPT GPSO du 18 décembre 2019 en tant qu'elle fixe à l'acrotère la hauteur maximale des constructions à toiture plate ;

- Clarification des règles et définitions, rectification d'erreurs matérielles ; le projet apporte des précisions sur divers points faisant fréquemment l'objet de problèmes d'interprétation avec les administrés.

Le dossier d'enquête comprend, outre l'arrêté d'ouverture d'enquête et le registre coté et paraphé :

- Une brève **note de présentation**,
- Un **rapport de présentation** exposant les motifs des changements apportés au PLU,
- La totalité des **pièces modifiées du plan local d'urbanisme**, dans lesquelles apparaissent en caractères rouges les éléments nouveaux apportés par le projet et en caractères rouges barrés les éléments de la version antérieure supprimés par le projet,
- Les **avis émis** sur le projet,
- La **décision de l'autorité environnementale** de ne pas soumettre le projet à évaluation environnementale,
- Les **actes administratifs** et la **publicité légale** relatifs à l'enquête publique,
- La mention des **textes régissant l'enquête publique**, son insertion dans la procédure, les décisions pouvant être adoptées à l'issue, l'autorité compétente pour statuer et la concertation.

Deux autorités régionales ; le préfet des Hauts de Seine et Ile de France Mobilités (IDFM), ont émis un avis sur le projet en amont de l'enquête. Ces avis font partie intégrante du dossier.

L'avis préfectoral note que la modification proposée pour la mise en œuvre de l'OAP Centre-Ville modifie l'application du secteur de mixité sociale en permettant une mutualisation de l'objectif de 30% de logements sociaux sur l'ensemble du périmètre de l'OAP, ce qui ne garantit plus la mixité à la même hauteur sur chacun de ces sites et peut favoriser une réduction du nombre de logements sociaux créés. Il émet donc un avis réservé sur cette mesure et demande des garanties quant à l'atteinte de l'objectif de rattrapage de logements sociaux.

GPSO a répondu au préfet par courrier en date du 23 septembre 2022. Cette réponse a été incluse au dossier en cours d'enquête. Elle souligne qu'une opération qui comprendrait moins de 30% de logements sociaux ne sera possible qu'en cas d'excédent au sein des opérations antérieures ou concomitantes. Le projet d'urbanisme objet de l'OAP, primé par la métropole du Grand Paris, s'appuie sur quatre sites exigus très proches les uns des autres de sorte qu'une adaptation des règles est jugée nécessaire sans qu'elle nuise à l'objectif de mixité sociale au sein du quartier du fait de l'extrême proximité des sites. Le courrier de réponse réaffirme l'engagement de la commune et met également en exergue l'ensemble des efforts menés par la commune en direction de publics cibles (personnes âgées ou en situation de handicap, étudiants, jeunes travailleurs, etc.).

L'avis d'IDFM indique que les évolutions proposées sont globalement compatibles avec la recommandation du PDUIF quant aux normes de stationnement.

Par ailleurs, le département des Hauts de Seine, dont l'avis est facultatif, s'est également exprimé par courrier en date du 1^{er} septembre 2022. Cet avis a également été joint au dossier ; en substance, il attire d'abord l'attention sur la modification de l'article UA9 autorisant une emprise au sol non réglementée pour le site n°4 de l'OAP Centre-Ville, ce qui n'est pas favorable à la gestion des eaux pluviales puisque le bâti pourra occuper 100% de l'espace. Il relève ensuite que la modification de l'article UA 13, comptabilisant les toitures végétalisées au titre des surfaces de pleine terre, incitera en revanche les promoteurs à développer de telles toitures, contribuant ainsi favorablement à la gestion des eaux pluviales.

I.2 - ORGANISATION

Le commissaire-enquêteur a été désigné par décision n°E22000026/95 en date du 17 juin 2022 par le Président du tribunal Administratif de Cergy-Pontoise.

L'ouverture d'enquête a fait l'objet de l'arrêté n°A2022/22 du 11 juillet 2022 pris par le Président de l'EPT GPSO qui précise en particulier :

- l'objet de l'enquête publique et son calendrier, du 5 septembre 2022 au 5 octobre 2022 inclus soit 31 jours ;
- l'autorité compétente, le conseil de territoire de l'EPT GPSO, et la personne responsable du projet, le président de cet EPT,
- la désignation du commissaire enquêteur ;
- la décision de l'autorité environnementale de dispenser le projet d'évaluation environnementale,
- les modalités, lieux et horaires de mise à disposition du dossier (sous forme papier, double mise en place dans la commune et à l'EPT, communication individuelle possible sur demande écrite, aux frais du demandeur ; liens vers les sites hébergeant le dossier dématérialisé) ;
- la publicité prévue pour l'enquête.
- les possibilités pour le public de consigner ses observations sur registre papier, par voie électronique ou de les adresser par courrier ;
- les dates et heures des permanences du commissaire enquêteur ;
- les modalités de clôture d'enquête, de présentation du procès-verbal d'enquête en prévoyant la possibilité pour l'EPT et la mairie de Combes de produire des observations en réponse ;
- les modalités de diffusion du rapport final et des conclusions du commissaire enquêteur ;
- les modalités de consultation de ces documents sous forme papier ou dématérialisée, ouvertes pendant un an à compter de la clôture de l'enquête publique ;
- les délais et voies de recours.

Le 31 août 2022 s'est tenue une réunion préparatoire à l'enquête entre les représentants de GPSO, de la commune de Ville d'Avray (dont Mme le Maire) et le commissaire-enquêteur. Elle a permis d'approfondir les grands axes du projet. S'agissant des futures constructions du centre-ville, il a été indiqué en réponse au commissaire enquêteur qu'un premier projet avait été soumis à concertation publique, mais que le projet architectural détaillé était toujours en maturation et donc pas encore à même d'être présenté au public à l'occasion de l'enquête. Une visite des sites concernés par l'OAP n°3 a eu lieu à l'issue de cette réunion.

Les publications légales dans la presse ont été effectuées dans les journaux Le Grand Parisien et les Echos du mercredi 17 août 2022 et du mardi 6 septembre 2022. L'enquête a été en outre annoncée dans le bulletin municipal de Ville d'Avray de septembre 2022. Par ailleurs, l'affichage réglementaire a été effectué en mairie ainsi que sur les panneaux communaux et le commissaire-enquêteur a pu le constater en mairie et près des sites concernés par l'OAP n°3.

I.3 - DEROULEMENT

L'enquête a suscité une mobilisation très importante pour ce type d'enquête, avec comme souvent une très forte accélération en fin d'enquête (plus de la moitié des contributions durant les trois derniers jours).

Les contributions ont été effectuées très majoritairement par voie électronique (92% du total). Les modalités plus traditionnelles d'enquête publique ont eu nettement moins de succès.

Les permanences du commissaire enquêteur, tenues en mairie de Ville d'Avray aux jours et heures prévus, ont accueilli quelques personnes surtout en début d'enquête, principalement pour obtenir des éclaircissements sur le dossier et les modalités de contribution à l'enquête. Aucun rendez-vous téléphonique n'a été sollicité pour la permanence téléphonique sur rendez-vous du jeudi 22 septembre 2022 (en revanche, une personne a demandé par téléphone au commissaire enquêteur des renseignements sur les modalités de l'enquête lors de la première permanence).

Le registre ouvert en mairie de Ville d'Avray a recueilli au total six observations (abstraction faite des simples mentions de passage) dont une seule durant les permanences. Aucun courrier n'a été adressé au commissaire-enquêteur en mairie de Ville d'Avray.

Durant l'enquête, quelques observations ont demandé la tenue d'une réunion publique (la première le 20 /09/2022, les autres en fin d'enquête) en vue de faire préciser les constructions envisagées pour le centre-ville. Cette demande a nécessité une analyse approfondie.

Une concertation publique très importante (réunions publiques + sondage auprès des habitants) ayant eu lieu en amont sur une première version du projet de réalisation prévu au titre de l'OAP n°3, le recentrage du projet ayant été présenté au conseil municipal et dans le journal municipal, le projet architectural définitif n'étant pas assez mûr pour une présentation publique et son approbation ne relevant pas du périmètre de l'enquête, le commissaire enquêteur a jugé qu'une réunion publique en cours d'enquête ne pourrait pas amener d'éléments supplémentaires utiles à la compréhension du dossier soumis à enquête, et en conséquence n'a pas retenu la demande.

L'enquête s'achevant le 5 octobre 2022 à 17h30, le commissaire-enquêteur a recueilli le registre d'enquête papier dont il a ensuite assuré la clôture réglementaire.

Le 12 octobre 2022, le commissaire enquêteur a achevé le procès-verbal, incluant la synthèse des observations et des questions nécessitant un complément ou un approfondissement, et l'a communiqué par voie électronique à la mairie de Ville d'Avray et à l'EPT GPSO, en prévision de la réunion de présentation de ce PV qui s'est tenue le 13 octobre en mairie de Ville d'Avray. La réponse de GPSO a été adressée au commissaire enquêteur par voie électronique le vendredi 28 octobre 2022.

Le commissaire enquêteur n'a décelé en cours d'enquête aucun élément susceptible de mettre en cause la régularité de l'enquête. En particulier, le dossier présenté correspond aux exigences réglementaires en l'espèce, la publicité est allée au-delà de ce qui est imposé et la participation très abondante du public témoigne de la bonne diffusion de l'information relative à l'enquête.

I.4 – VOLUME, NATURE ET RHÉMATIQUE DES OBSERVATIONS

Soixante-dix-sept contributions étaient parvenues à la clôture de l'enquête sous forme papier ou électronique (aucun courrier). Quatre émanent d'associations, les autres de particuliers. Le registre électronique a reçu soixante et onze observations (17 pages pour la plus longue) pour un total de 92 pages. Le registre papier a recueilli six observations, pour en tout une page et demie.

La plupart des interventions abordent des thématiques très générales liées au plan local d'urbanisme, dont le lien avec le modificatif n°2 ne peut pas aisément être établi ou écarté. Un petit nombre d'observations, dont celles émanant d'associations, s'appuient sur une analyse plus détaillée et soulèvent des questions plus précises mais relevant des mêmes thématiques transverses, qui constituent donc le cadre d'analyse retenu.

Les thèmes principaux abordés par les observations sont les suivants ;

- Projet d'ensemble, objectifs et impacts : 71 observations (cf. sous-thèmes au § suivant),
- Environnement : 46 observations,
- OAP n°3 (centre-ville) : 31 observations,
- Zonage, zones naturelles et secteurs protégés : 9 observations,
- Validité de l'enquête : 4 observations,
- Observations sans lien avec le PLU : 3 observations.

Le thème majoritaire (projet, objectifs et impacts) regroupe des considérations relevant de huit sous-thèmes, dont trois largement prédominants :

- Identité et cadre de vie : 42 observations,
- Logements et densification : 38 observations,
- Mobilité, voirie, stationnement : 34 observations,
- Présentation du projet et périmètre : 12 observations,
- Commerces : 12 observations,
- Maison médicale : 7 observations,
- Autres infrastructures (écoles, sport) : 8 observations,
- Entreprises : 3 observations.

II – ANALYSE GENERALE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

II.1 – CONFORMITE DU DOSSIER AVEC LA REGLEMENTATION

Après analyse du dossier et vérification des exigences réglementaires, et après avoir pris connaissance de l'ensemble des observations du public et des réponses de GPSO au procès-verbal d'enquête, le commissaire enquêteur estime que le dossier répond sur la forme aux exigences réglementaires. Le fond sera analysé plus loin au § II.3.

II.2 – ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

La publicité de l'enquête a été effectuée selon les prescriptions légales, avec notamment les parutions réglementaires dans la presse et l'affichage sur les panneaux municipaux, ainsi que dans le bulletin municipal. La participation très abondante du public témoigne de l'efficacité de cette publicité.

Comme déjà évoqué au §I.3, quelques observations ont demandé en cours d'enquête la tenue d'une réunion publique pour préciser le projet actualisé de centre-ville. La teneur des observations sur ce point et les réponses de GPSO sont analysées ci-après au §II.3.1. Eu égard à la concertation amont déjà effectuée et au fait que l'approbation de ce projet, encore provisoire, ne relève pas du périmètre de l'enquête, le commissaire enquêteur a jugé que la tenue de cette réunion ne serait pas à même de faire progresser notablement la compréhension du dossier et n'a pas retenu cette demande.

Au total, le commissaire enquêteur n'a décelé en cours d'enquête aucun élément susceptible de mettre en cause la régularité de l'enquête. En particulier, le dossier présenté correspond aux exigences réglementaires en l'espèce, la publicité est allée au-delà de ce qui est imposé et la participation très abondante du public, ainsi que la teneur des observations et le caractère très détaillé de certaines d'entre elles, témoigne de la bonne diffusion de l'information relative à l'enquête et de la pertinence de celle-ci.

II.3 – ANALYSE DES ENSEIGNEMENTS DE L'ENQUETE

II.3.1 Analyse thématique

Pour chaque thème ou sous-thème, on présentera successivement la synthèse des observations, le résumé de la réponse de GPSO ainsi que, en fin de thème et en italiques, un commentaire du commissaire enquêteur.

II.3.1.1 - Validité de l'enquête

Bien que peu nombreuses, les questions sur ce thème justifient d'être traitées en premier lieu. La principale considérait que le modificatif, lié au projet envisagé pour le centre-ville, était inconnu des habitants, et réclamait sa présentation en réunion publique en cours d'enquête (demande non retenue,

cf. §II.2 supra). Pour la même raison, l'objet du modificatif ne serait pas clairement exprimé (manque de transparence). D'autres estiment qu'un tel projet mériterait un référendum citoyen ou a minima une large concertation.

Questionné par le commissaire enquêteur sur ces différents points, GPSO a tout d'abord souligné qu'une large concertation a déjà été menée sur le projet de centre-ville et a fourni des éléments détaillés à l'appui, dont une annexe à sa réponse dédiée à la concertation. Il a rappelé l'historique de ce projet lancé en 2018 en réponse à un appel à projets de la Métropole du Grand Paris. Présenté au conseil municipal en octobre 2019, il a donné lieu à une réunion publique d'information en novembre 2019 et une réunion publique de restitution en décembre 2019. La concertation s'est poursuivie après les élections municipales de 2020, eu égard à la pandémie, via un questionnaire électronique de décembre 2020 à mars 2021 puis sur la plateforme zoom de la mairie. A l'issue de cette concertation, le programme consistant à réaliser une maison de santé, une résidence senior intergénérationnelle, un relais d'assistantes maternelles et quelques commerces a été retenu en vue d'une implantation sur le site n°4 (La Poste) et sur le site n°2 (Versailles), les deux autres sites initialement envisagés étant écartés. Ce recentrage a été annoncé en conseil municipal puis dans le journal municipal en octobre et novembre 2021.

Le modificatif n°2 du PLU s'inscrit dès lors dans la continuité de cette concertation pour permettre de réaliser le projet réorienté souhaité par les habitants. S'agissant d'un simple modificatif, il a été choisi de modifier a minima la présentation de l'OAP n°3 en continuant d'y mentionner les sites n°1 et n°3 même si aucune construction n'y est plus envisagée. La modification plus complète de l'OAP n°3 est prévue dans le cadre de l'élaboration du PLUI par GPSO.

La procédure relative au modificatif, distincte de celle relative au projet immobilier, a pour seul objet d'autoriser des formes architecturales adaptées à la configuration très particulière des sites (fortes pentes, site triangulaire exigu pour la Poste) telles que celles déjà présentées au public lors de la concertation précédente. La concertation préalable du public n'est pas exigée pour un modificatif au PLU. En revanche, au-delà de cette phase préalable, le projet sera soumis à une procédure distincte incluant une nouvelle phase de concertation qui devrait se poursuivre à partir de 2023, avec réunion d'échanges pour présenter le projet et réunion publique avant le démarrage des travaux.

Si les observations démontrent une forte demande d'informations sur le projet de centre-ville, il ressort de la réponse que la concertation amont a bien eu lieu, qu'il en a été tenu compte tout en maintenant le projet dans la filiation de ce qui a été présenté au public, et qu'une nouvelle étape de concertation aura lieu avant tout dépôt de permis de construire. La démarche retenue apparaît conforme au code de l'urbanisme. Les documents de présentation du modificatif évoquent bien le lien avec l'OAP n°3 et la présence de nombreuses observations relatives à cette OAP permet d'écartier le manque de transparence quant au lien entre le modificatif et cette OAP. Les objections quant à la validité de l'enquête semblent donc infondées.

II.3.1.2 - Projet d'ensemble, objectifs et impacts

En termes de **présentation et périmètre**, l'association DAGOVERANA pointe une présentation jugée trop favorable des impacts sur différents aspects (apport des toitures végétalisées à la fraîcheur, limitation de l'albedo, développement d'une identité de ville-nature peu étayées par des évaluations chiffrées (comparaison avant/après) et demande si l'objectif réel ne serait pas la densification urbaine.

Elle regrette que de nombreuses suggestions effectuées lors d'une enquête précédente fin 2020 n'aient pas été intégrées au modificatif.

En réponse, GPSO rappelle qu'un modificatif est nécessairement limité dans son ampleur car il ne peut pas modifier substantiellement l'économie du PLU. S'agissant des suggestions de DAGOVERANA, elles pourront être analysées dans le cadre de la concertation préalable à l'élaboration prochaine d'un PLUI par GPSO, de même que les interrogations quant aux objectifs éventuels de densification urbaine.

Diverses observations ont trait aux perspectives en matière d'infrastructures : **maison médicale, commerces, entreprises**, voire autres infrastructures. Les avis divergent sur la maison médicale jugée nécessaire par certains alors que d'autres estiment que la question est à traiter dans un contexte plus large (département) voire estiment disposer de tout le nécessaire en s'appuyant sur les localités immédiatement adjacentes. S'agissant des commerces, plusieurs intervenants s'interrogent sur l'opportunité de nouveaux locaux quand des locaux existants sont déjà vacants. Un intervenant estime prioritaire l'accueil d'entreprises, d'autres estiment les infrastructures sportives saturées ou souhaitent la création de lieux d'accueil pour les jeunes.

Questionné sur la pertinence de ces observations vis-à-vis du PLU ou d'un autre cadre (PLUI), GPSO répond que le cadre approprié sera celui du PLUI et fournit toutefois des indications. Pour les commerces, la vacance actuelle de locaux résulte notamment de la pandémie et le besoin de commerces de proximité justifie de renforcer l'attractivité du centre-ville, à travers le projet Cœur de Ville. Le taux de médecins généralistes et spécialistes est déjà plus bas que la moyenne départementale et le projet de maison médicale est envisagé dans la perspective prochaine de départ à la retraite de trois généralistes, d'autant que la situation globale au sein de GPSO est également déficitaire. L'accueil d'entreprises suppose des locaux de bureaux, envisagés initialement dans l'OAP n°3 avant d'être écartés, et est facilité par de bonnes infrastructures de transport comme à Boulogne-Billancourt ou Issy-les-Moulineaux. En matière d'infrastructures sportives en revanche, la commune bénéficie d'équipements en centre-ville et dans les localités immédiatement voisines.

Le sujet des **logements** et de la **densification** suscite un très grand nombre d'observations. Si quelques-unes soulignent la nécessité de logements sociaux, la plupart s'élèvent contre la perspective de nouvelles constructions qui va densifier Ville d'Avray et nuire à son charme. Elles s'élèvent contre le quota imposé de logements sociaux et estiment que la commune aurait dû en être dispensée au regard de sa très petite surface urbaine, le reste étant constitué d'espaces naturels inconstructibles.

En réponse sur ces observations et leur lien ou non avec le modificatif, GPSO souligne que les taux de logements sociaux au 1^{er} janvier 2021 étant de 12,5% à Ville d'Avray et de 20,83% sur l'ensemble de GPSO pour un objectif légal de 25%, une mutualisation sur le territoire ne dispenserait pas la commune de faire des efforts. Son actuel état de carence lui vaut une amende annuelle de 379 000€. Tant que cet état de carence ne sera pas levé, les nouveaux programmes d'immeubles collectifs de plus de 12 logements ou plus de 800m² de surface devront comprendre au moins 30% de logements locatifs sociaux. Le critère de la couverture forestière ne constitue pas un motif de dispense. Dans ce contexte, le projet de centre-ville prévoit la création d'une centaine de logements répartis sur le site de la Poste (site n°4 de l'OAP) pour une dizaine de logements et sur le site de Versailles (site n°2) pour une trentaine de logements accompagnés d'une résidence intergénérationnelle comprenant une soixantaine de logements qui seront comptés au titre des logements sociaux.

En matière de **mobilité, voirie et stationnement**, les intervenants relèvent que le projet va entraîner globalement une réduction de l'offre de stationnement sans possibilité notable de report, que ce soit vers le vélo (fortes pentes) ou vers les transports en commun en raison d'une offre actuellement insuffisante et qu'il est difficile de développer vu la situation géographique de Ville d'Avray (aucune perspective de métro, peu de bus et des lignes ont été récemment supprimées, alors qu'il serait judicieux de développer cette offre). La densification impliquera davantage de voitures, donc davantage de bouchons dans un centre-ville déjà saturé. Certains demandent aussi davantage de locaux vélos ou de pistes cyclables.

Questionné sur la mise en perspective de ces observations avec le modificatif, GPSO indique que les normes de stationnement modifiées sont cohérentes avec le plan de déplacement urbain d'Ile-de-France (PDUIF) et s'attachent également à limiter l'imperméabilisation des sols. La thématique mobilité sera retravaillée dans le cadre de l'élaboration du futur PLUI en tenant compte des nouveaux comportements apparus récemment (pandémie, réchauffement climatique). L'aménagement de pistes cyclables n'est pas du ressort du PLU mais GPSO a mené une réflexion à ce sujet débouchant sur un « Plan vélo » adopté le 22 juin 2022. Enfin, les carences en matière de transports en commun sont identifiées et des réflexions sont en cours au sein de la direction des mobilités de GPSO.

Le **maintien du cadre de vie et de l'identité** de la ville motive plus de la moitié des observations. Les Dagovéranais sont très attachés à l'identité architecturale de leur ville, à son cadre verdoyant et à sa tranquillité. Ils redoutent que la densification ne détruise ce caractère, la transformant en ville dortoir bardée d'immeubles à l'instar de certaines communes voisines. Des réalisations récentes sont pointées du doigt comme induisant des nuisances pour un résultat jugé médiocre. Plusieurs s'étonnent du choix de détruire pour reconstruire plutôt que réhabiliter les bâtiments existants. Beaucoup s'inquiètent du sort des grands arbres. Ces éléments sous-tendent les critiques et les craintes abordées supra et relatives à la densification, jugée infondée au regard des logements actuellement vacants. Quelques suggestions sont formulées quant à ce que devrait contenir le PLU.

Les questions du commissaire enquêteur ont porté sur les décisions et documents d'urbanisme ayant permis les constructions suscitant rejet et sur la pertinence des quelques suggestions vis-à-vis du modificatif ou du futur PLUI. GPSO a indiqué que les projets de ces constructions ont été instruits sur la base du PLU approuvé en 2013 mais que les nombreux recours ont retardé leur mise en œuvre, d'où de nombreux chantiers qui ont émergé tous au même moment. Très peu de logements sont vacants à Ville d'Avray (6%, moins de 1%vacants depuis 2 ans ou plus). Les questions du cadre de vie, de l'identité et du patrimoine ont été instruites par GPSO et seront intégrées dans l'élaboration du futur PLUI. La réhabilitation des bâtiments existants a été étudiée avant d'être écartée pour des raisons techniques (trame inadaptée aux besoins du futur projet) et faute de valeur patrimoniale de l'avis tant du bureau d'études consulté que de l'architecte des bâtiments de France.

II.3.1.3 - Environnement

Plusieurs observations se réfèrent aux travaux effectués sur les étangs de Corot, ressentis comme une atteinte à l'environnement naturel en même temps qu'un avertissement sur les risques forts de ruissellement et s'inquiètent des **risques naturels** résultant de la situation géographique de ville d'Avray. Il est indiqué que le secteur du centre-ville est soumis à aléas forts de retrait-gonflement

des argiles et reçoit les eaux de ruissellement de plusieurs bassins versants qui convergent vers la rue de Sèvres. Les impacts climatiques (bilan carbone des constructions) sont également évoqués. Beaucoup s'inquiètent du devenir des arbres du centre-ville et de l'artificialisation des sols. La question du recours au photovoltaïque est également soulevée. La comptabilisation des **toitures végétalisées** à 50% comme espaces verts et la non prise en compte des **auvents** dans l'emprise au sol des constructions sont enfin très critiquées.

En réponse, GPSO souligne que les travaux sur les étangs de Corot, nécessités par la mise en évidence d'un risque avéré de rupture des barrages, ont été menés par le centre des monuments nationaux, gestionnaire de ces étangs, et n'ont aucun rapport avec le modificatif n°2. La commune est bien traversée par un réseau hydrographique souterrain et un aqueduc classé qui alimente les bassins du parc de Saint-Cloud depuis les étangs de Corot. De l'avis des experts, les travaux de sécurisation des barrages effectués sur 502m² (0,4% de la parcelle) devraient soutenir tout risque de crue de périodicité allant jusqu'à 300 ans. Bien que dispensés d'évaluation environnementale, ils ont bénéficié d'une étude d'intégration paysagère et de valorisation des éléments remarquables. Par ailleurs, GPSO aide les habitants à financer la rénovation énergétique. S'agissant des toitures végétalisées, la mesure contestée consiste simplement à étendre au seul site de la Poste (0,2% de la superficie communale) une mesure qui concerne déjà la zone UE et incite à végétaliser les terrasses. Quant aux auvents, afin de tenir compte de la critique formulée, il est proposé d'en introduire une définition restrictive n'excluant de l'emprise au sol que les auvents non soutenus par des poteaux.

II.3.1.4 - OAP n°3 (centre-ville)

Cette OAP est le point focal pour presque la moitié des intervenants. La plupart des sujets abordés se retrouvent dans les interventions des trois associations : DAGOVERANA, ADDIVA et GVDA. Certains points (stationnement et mobilités, auvents, concertation) traités par ailleurs ne sont pas développés ici.

Pour DAGOVERANA, le manque d'illustrations visuelles permettant d'apprécier l'impact des nouvelles dispositions est regretté, en particulier pour la règle autorisant un alignement partiel sur l'espace public en respectant un alignement minimum pour les rez-de-chaussée. Il est demandé de fournir le bilan des surfaces imperméabilisées avant et après projet. L'impact positif attendu sur les nuisances sonores de la réduction de l'usage de la voiture est contesté, surtout pour des immeubles sans recul et sans écran végétal. Les risques liés à un secteur d'aléas forts sont pointés avec l'exemple récent de la pollution de la « rivière anglaise » en conjonction avec un récent projet sur le même secteur suscitant une étude hydrographique dont les résultats n'ont pas été publiés.

En réponse, GPSO souligne que les modifications portant sur le site n°4 (la Poste) visent à permettre la réalisation d'un projet déjà présenté aux habitants lors de la concertation évoquée supra et fournit de nombreux schémas, dont un illustrant la règle jugée abstruse. Les surfaces imperméabilisées seront indiquées dans le permis de construire et des efforts ont déjà été réalisés (pavés à joints engazonnés notamment) et seront poursuivis autour de la place Charles de Gaulle. Pour les nuisances sonores, les mesures d'isolation acoustique sont fixées par le code de la construction. Les investigations sur la pollution hydrographique constatée ont conclu qu'elle était due à une obstruction d'une canalisation souterraine sans lien avec les travaux menés en surface.

ADDIVA formule huit demandes parmi lesquelles elle s'inquiète du devenir du site n°1 très étendu (23 000 m²) sur lequel aucune règle n'est formulée. Elle demande un classement en Site Patrimonial Remarquable (SPR) sur ce site et le prolongement d'un mail piétonnier. Sur le site n°2 (rue de Versailles) elle demande que la crèche Pradier soit relogée avant tous travaux. L'abattage des grands arbres doit donner lieu à plantation en nombre identique en sus des obligations réglementaires de plantation. Le site n°3 doit devenir un espace paysagé avec mail piétonnier et tout au plus une terrasse de restaurant. Sur le site n°4 ADDIVA demande de conserver l'arbre remarquable (cèdre) et la circulation piétonne existante, de limiter l'emprise à 50% et de ne pas comptabiliser les toits terrasse, même végétalisés. L'association préconise des règles d'urbanisme simplifiées applicables à l'ensemble du territoire.

En réponse, GPSO souligne que le site n°1 en couvre que 3 000 m² soit 12% de la parcelle et qu'aucun projet n'est prévu actuellement sur ce site. Le classement en SPR relèverait d'une procédure spécifique, distincte du PLU, nécessitant l'accord des services de l'Etat (DRAC, ABF) et le PLU permet de protéger suffisamment les espaces bâtis comme les espaces naturels. Le service public de crèche sera garanti pendant et après les travaux. Il y aura plus d'arbres replantés que d'arbres retirés, et l'arbre remarquable existant sera préservé ainsi que l'espace vert protégé au titre du PLU. Plus rien n'est prévu sur le site n°3 suite à la concertation. Sur le site n°4 la circulation piétonne sera maintenue et facilitée par l'ouverture du site avec création d'une venelle. Le cèdre qui n'est pas un arbre remarquable ne pourra pas être maintenu, mais la règle continuera d'imposer au moins 20% d'espaces verts. Les règles d'urbanisme doivent être adaptées aux spécificités de chaque secteur, par ailleurs un modificatif n'a pas vocation à remettre en cause l'équilibre général du PLU.

GVDA conteste les avantages attendus des évolutions sur la situation urbanistique et écologique du centre-ville et la réduction des places de parking, la végétalisation des toits-terrasses, l'artificialisation des sols due à l'augmentation de constructibilité. Elle s'interroge sur les capacités communales à assurer le surcroît d'eau potable et d'assainissement requis. Elle conteste l'objectif de densification tendant à continuer d'augmenter la population communale alors que les infrastructures sportives, les solutions de stationnement et les voies de circulation n'ont pas augmenté et que les mobilités douces ne peuvent remplacer la voiture.

Parkings et végétalisation ont déjà été traités supra. Sur l'artificialisation, GPSO répond que les deux sites n°2 et n°4 sont déjà très artificialisés et que l'augmentation de constructibilité génèrera une augmentation de moins de 5% de l'emprise au sol autorisée, soit 140 m² (0,01% des zones urbaines de la commune). Les capacités communales en matière d'eau et d'assainissement sont largement suffisantes. La population communale a baissé mais la taille des ménages diminue, augmentant le besoin en nombre de logements. De plus, la commune est déficitaire en logements sociaux. Les infrastructures sportives sont suffisantes, la question des mobilités a déjà été traitée dans un paragraphe précédent. Les ménages ont de moins en moins de voitures et le taux de places de stationnement exigible est conforme au PDUIF et limité par la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 ainsi qu'à proximité des gares par l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015.

D'autres observations portent sur des points complémentaires, ainsi la construction en alignement sur rue imposée en centre-ville qui bloque les possibilités d'élargissement de trottoirs ou de création de piste cyclable et conduit à l'abattage d'arbres en front de parcelle. De même, l'intérêt de la nouvelle définition de l'extension autorisée passant de 30% d'augmentation de volume à 30% de la

SDP est contesté. L'incidence de constructions monumentales à proximité de sites classés et de grands arbres situés est jugée minimisée. L'incertitude sur l'implantation future des bâtiments fait craindre aux dagovéranais et surtout aux riverains une dégradation importante de la vue dont ils bénéficient.

En réponse, GPSO souligne que la règle d'alignement sur rue favorise la préservation des fonds de parcelles et n'y autorise pas l'abattage d'arbres. La nouvelle règle relative aux extensions est simplement destinée à faciliter l'instruction des demandes de permis de construire. La présence des sites classés nécessitera systématiquement un avis de l'architecte des bâtiments de France, par ailleurs les bâtiments n'auront rien de monumental puisque la hauteur maximale autorisée reste inchangée et que l'augmentation d'emprise au sol autorisée est très limitée. A la demande du commissaire enquêteur, GPSO a précisé par des schémas détaillés les contours des sites n°2 et n°4 seuls conservés dans le projet de centre-ville suite à la concertation déjà réalisée, ainsi que les possibilités offertes par les nouvelles règles sur ces sites, qui visent essentiellement à autoriser les types de projets de constructions déjà présentés lors de la concertation, contraints par la topographie très particulière des sites et les objectifs visés (notamment site triangulaire exigu de la Poste et cheminement piétonnier). Ces schémas clarifient utilement quels sont les seuls secteurs concernés par le projet de centre-ville et deux règles abstraites, l'alignement partiel sur rue pour le site de la Poste et la suppression de l'obligation de l'attique pour le site de Versailles. Ils auraient tout-à-fait leur place dans la version définitive du modificatif.

II.3.1.5 – Zonage, zones naturelles protégées et schémas de secteurs

L'association des riverains du Parc de Lesser formule un ensemble de propositions sur le PLU relatives à ce par cet aux propriétés avoisinantes destinées à en protéger le caractère ainsi que le cadre naturel. Par ailleurs, M. Cyr, propriétaire de la parcelle AD 386, estimant que sa parcelle reproduit les caractéristiques de la parcelle AD 250, en demande le déclassement de zone naturelle protégée en s'appuyant sur le jugement du tribunal administratif (TA) sur la parcelle AD 250.

En réponse, GPSO indique que les remarques portent sur une partie du PLU non concernée par le modificatif n°2 car ne pouvant être modifiées que dans le cadre des procédures de révision générale du PLU. Ce type de propositions est tout-à-fait recevable dans le cadre de l'élaboration du futur PLUI où l'association peut d'ores et déjà faire part de ses observations sur un registre électronique dont la référence figure dans la réponse et est reprise dans le rapport de la présente enquête. Quant à la demande de M. Cyr, GPSO ne s'estime pas apte à transposer un jugement du TA et un déclassement ne peut être décidé que dans le cadre d'une révision du PLU et non d'un simple modificatif.

II.3.2 Analyse des contre-propositions et variantes

Les observations pouvant éventuellement relever de cette catégorie sont les suivantes :

- Proposition de règles d'urbanisme simplifiées homogènes sur l'ensemble du territoire urbain ; cette proposition apparaît inadaptée à la variété des sites urbains,
- Suppression de la comptabilisation des toitures végétalisées pour 50% parmi les espaces verts : il ne semble pas judicieux de supprimer cette règle, déjà applicable en zone UE, qui a l'intérêt de constituer une incitation à végétaliser les terrasses et dont l'impact réduit en termes de superficie d'espaces verts est à la hauteur de sa contribution modérée à la végétalisation.

- Contestation de la non-intégration des auvents dans l'emprise au sol des constructions : en réponse, GPSO a proposé une définition plus restrictive des auvents qui ne devront pas disposer de piliers spécifiques pour bénéficier de la règle. Cette proposition intéressante gagnerait à être intégrée dans la version définitive du PLU modifié,
- Mise en cause de la règle d'alignement sur façades au centre-ville : l'alignement en façade a des avantages (préservation des espaces naturels en fond de parcelles) qui semblent à même de compenser les inconvénients mis en avant par l'observation,
- Manque de clarté quant à la définition des sites conservés dans le projet de centre-ville : en réponse, GPSO a présenté des schémas pages 65 et 66 du rapport) définissant les contours des sites n°2 et n°4 seuls conservés dans le projet à l'issue de la concertation déjà réalisée, qui gagneraient à être intégrés dans la version définitive du PLU modifié,
- Manque de lisibilité de la règle d'alignement partiel sur façade pour le site de la Poste ; en réponse, GPSO a proposé un schéma explicatif d'implantation qui clarifie utilement la règle et serait particulièrement utile dans la version définitive du PLU modifié,
- Mise en cause du caractère monumental des constructions au centre-ville : GPSO a présenté dans sa réponse un schéma précisant le type de bâtiments autorisés après suppression d'obligation de l'attique, qu'il conviendrait d'intégrer lui aussi au PLU modifié,
- Mise en cause des règles proposées pour les taux de parkings imposés selon le type de construction : les motivations réglementaires du changement ont bien été exposées par GPSO et n'appellent pas d'observations,
- Propositions formulées par l'association des riverains du Parc de Lesser : GPSO a bien indiqué que de telles propositions ne relèvent pas d'un simple modificatif, mais qu'elles pourraient être formulées et étudiées dans le cadre de l'élaboration du futur PLUI,
- Proposition de déclassement de la parcelle AD 386 : il n'appartient pas à GPSO d'étendre une décision de justice et un tel déclassement ne peut être décidé dans le cadre d'un modificatif au PLU.

II.4 – AVIS DU DEPARTEMENT

Comme indiqué au §I.1, le département des Hauts de Seine a formulé son avis (facultatif) par courrier en date du 1^{er} septembre 2022. En substance, il attire d'abord l'attention sur la modification de l'article UA9 autorisant une emprise au sol non réglementée pour le site n°4 de l'OAP Centre-Ville, ce qui n'est pas favorable à la gestion des eaux pluviales puisque le bâti pourra occuper 100% de l'espace. Il relève ensuite que la modification de l'article UA 13, comptabilisant les toitures végétalisées au titre des surfaces de pleine terre, incitera en revanche les promoteurs à développer de telles toitures, contribuant ainsi favorablement à la gestion des eaux pluviales.

En réponse, GPSO souligne que le site n°4 reste soumis à la règle imposant 20% d'espaces végétalisés et que la modification d'emprise au sol n'autorise que la construction de 140 m² supplémentaires (moins de 0.01% de la superficie communale). La modification prévoit aussi de prendre en compte les terrasses végétalisées d'une épaisseur de substrat d'au moins 30 cm comme espaces verts à hauteur de 50%, ce qui contribue à la rétention d'eau et est accueilli favorablement par le département. Les deux parcelles concernées sont déjà imperméabilisées et la modification ne devrait avoir qu'un impact marginal sur la gestion des eaux pluviales.

Le commissaire-enquêteur considère que l'impact devrait effectivement être minime au regard des surfaces concernées.

II.5 – ANALYSE DES DISPOSITIONS INTRODUITES PAR LE MODIFICATIF

Le commissaire-enquêteur a analysé la pertinence de chaque groupe de dispositions proposées dans le projet de modificatif au regard des enseignements de l'enquête, en prenant en compte leurs avantages et inconvénients.

- Règles relatives au stationnement : il s'agit de prendre en compte des évolutions législatives et réglementaires conduisant à introduire dans l'article 12 du Titre II du règlement de PLU des précisions et des modifications des seuils qui induisent globalement une réduction du nombre imposé de places de stationnement.

Il en est attendu une réduction de la place de la voiture en ville et une réduction corrélative de la circulation et de la pollution. La mesure résultant pour l'essentiel de textes réglementaires s'impose au-delà de toute analyse avantages/inconvénients.

L'avantage attendu suppose toutefois que le recours aux mobilités alternatives soit effectif, avec notamment un renforcement de l'offre de transport en commun sur lequel GPSO a d'ailleurs indiqué mener des réflexions.

- Modifications imposées par deux jugements du Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise : en premier lieu, il s'agit de prendre en compte le jugement n°18VE00512 du 21 novembre 2019 annulant la décision de classement de la parcelle AD250 en tant que « espace vert protégé ». En second lieu, le projet tient compte du jugement n°2008190 du 26 février 2022 annulant la délibération du conseil territorial de l'EPT GPSO du 18 décembre 2019 en tant qu'elle fixe à l'acrotère la hauteur maximale des constructions à toiture plate.

La prise en compte de ces mesures s'impose s'agissant d'une décision de justice. L'enquête a fait apparaître la tentation d'au moins un propriétaire de s'appuyer sur la jurisprudence correspondante, ce qui pourrait mettre en cause à terme la préservation des espaces verts, mais l'analyse d'une telle demande n'entre pas dans le cadre du modificatif n°2.

- Clarification des règles et définitions, rectification d'erreurs matérielles ; le projet apporte des précisions sur divers points faisant fréquemment l'objet de problèmes d'interprétation avec les administrés. Par ailleurs, il ajoute au règlement graphique, comme déjà indiqué, des plans précisant le périmètre actuel des secteurs soumis à exigence de mixité sociale ainsi que les périmètres de l'OAP2 – Accompagner un développement urbain maîtrisé rue de Versailles et de l'OAP 3- Le centre-ville.

Les précisions destinées seulement à faciliter l'instruction des permis de construire n'appellent pas d'observations particulières.

La règle relative au calcul de l'emprise au sol apparaissait contestable du fait de la non prise en compte des auvents. La nouvelle proposition de rédaction effectuée par GPSO, incluant une définition restrictive des auvents, semble écarter cette critique en traitant les auvents comme les autres éléments en saillie.

- Mise en œuvre de l'OAP Centre-Ville : numérotation des sites, matérialisation des sites sur le document graphique de l'OAP dans un périmètre maintenu inchangé, introduction de nouvelles dispositions dans le règlement afin d'adapter le projet à la configuration particulière des sites.

La numérotation des sites facilite l'identification des zones concernées par le projet. Il ressort de l'enquête et des réponses de GPSO que deux des quatre sites (n°1 et n°3) ne font plus l'objet de projets de constructions et ne demeurent dans l'OAP que pour ne pas modifier significativement l'économie de cette OAP. La mention de ces sites dans l'OAP ne pourra être supprimée qu'à l'occasion d'une révision du PLU (élaboration du PLUI ?).

La mutualisation sur l'ensemble des sites du calcul du pourcentage de logements sociaux, qu'on peut juger contestable au premier abord, semble relever du pragmatisme vu la configuration des sites dont les dimensions réduites, en particulier pour le site n°4, contraignent fortement les réalisations possibles. Les sites étant immédiatement proches les uns des autres, la mutualisation ne compromet pas la mixité sociale. Si la mutualisation porte sur des opérations quasi concomitantes dans le temps, elle n'a pas d'effet néfaste sur l'objectif de constructions de logements sociaux.

Au vu des schémas figurant dans la réponse de GPSO, les critiques formulées quant à la densification du centre-ville et à ses impacts paraissent excessives. Les implantations envisagées ne semblent pas mettre en cause l'aspect patrimonial du centre-ville ni son caractère arboré, et l'architecte des bâtiments de France aura de toutes façons son avis à donner.

Les dispositions réglementaires introduites spécifiquement sur ces sites pour l'implantation (emprise au sol avec la règle d'alignement partiel en façade et suppression de l'obligation d'un attique pour le site n°4) apparaissent cohérentes avec le projet de constructions exposé lors de la phase de concertation dès lors qu'elles sont éclairées par les schémas explicatifs de la réponse, qui gagneront à figurer dans l'édition définitive du PLU modifié.

III – CONCLUSION GENERALE ET AVIS

- Après avoir étudié le dossier et rencontré les porteurs du projet,
- Après s'être rendu sur les sites du projet soumis à enquête,
- Après avoir pris connaissance des jugements du tribunal administratif (TA) de Cergy-Pontoise n°18VE00512 du 21 novembre 2019 et n°2008190 du 26 février 2022,
- Après avoir vérifié les modalités d'information du public,
- Après s'être tenu à disposition du public lors des permanences,
- Après avoir analysé les registres et l'ensemble des observations formulées,
- Après avoir rencontré les porteurs du projet après la clôture de l'enquête publique,
- Après avoir étudié les éléments de réponse des porteurs du projet, et effectué un examen approfondi de chacune des observations du public au regard du dossier et des éléments de réponses,

- Après avoir étudié toutes les propositions du public,
- Après avoir examiné, par ailleurs, l'avis du département,
- Après avoir analysé les dispositions du projet au regard des enseignements de l'enquête et pesé leurs avantages et inconvénients,

Le commissaire enquêteur :

- Constate que l'enquête publique s'est déroulée dans les conditions réglementaires, notamment en ce qui concerne la publicité, et que la mise à disposition du dossier en mairie et par internet a permis à toutes les personnes intéressées de s'informer et d'émettre un avis, et que la forte participation du public pour ce type d'enquête (77 observations) atteste de l'efficacité de cette publicité ;
- Considère que si un petit nombre d'observations, dont celle d'une association, ont demandé en cours d'enquête la tenue d'une réunion publique pour présenter le projet de constructions au centre-ville, cette réunion n'était pas nécessaire au regard du périmètre du modificatif qui ne porte pas sur ce projet et n'implique nullement son approbation, mais a une portée plus générale incluant seulement quelques dispositions réglementaires destinées à autoriser des réalisations sur les sites n°2 et n°4 telles que celles déjà présentées au public lors de la concertation déjà effectuée en amont sur ce projet qui, une fois actualisé, obéira à une procédure propre incluant la poursuite de la concertation ;
- Estime également que la contestation de la validité de l'enquête, au motif d'un manque de transparence sur le lien avec le projet de centre-ville, n'est pas justifiée dans la mesure où la teneur des observations démontre bien que le public a compris ce lien et a pu s'exprimer sur les règles concernant l'OAP n°3, ce qui a permis de préciser ces règles ;
- Observe que les contributions recueillies en grand nombre témoignent par leur teneur, leur consistance et le caractère très détaillé de certaines d'entre elles de la pertinence de l'enquête du fait que l'avis du public a pleinement pu s'exprimer pendant une durée totale de trente et un jours, tout ceci témoignant de la validité de l'enquête publique ;
- Constate que les questions du commissaire enquêteur ont toutes reçu de GPSO des réponses qui répondent à l'ensemble des interrogations et fournissent, pour certaines, des pistes d'amélioration ;
- Note qu'une partie des mesures proposées par le modificatif relève d'obligations légales (prise en compte de jugements du tribunal administratif) ou réglementaires ;
- Note que l'enquête a permis sur plusieurs points, grâce aux observations, aux questions résultantes et aux réponses de GPSO, de proposer de préciser ou d'améliorer certains éléments du modificatif (contours des sites n°2 et n°4, calcul de l'emprise au sol, alignement partiel sur façade pour le site n°4, hauteur des bâtiments pour le site n°2) ;
- Considère qu'après analyse, aucune des autres observations formulées n'amène à remettre en cause les contours du projet de modificatif et, en particulier, que les variantes proposées sont irréalistes ou apporteraient plus d'inconvénients que d'avantages ;
- Souligne enfin qu'elle a permis à GPSO de formuler des engagements relatifs au projet de centre-ville, quant à la poursuite de la concertation avec notamment la présentation du projet actualisé de réalisations au centre-ville ainsi que la tenue d'une réunion publique avant travaux.

En conséquence de ce qui précède, j'émet sur le dossier soumis à enquête un

AVIS FAVORABLE,
AVEC LES RESERVES SUIVANTES :

- Inclure dans le règlement les schémas explicatifs provenant de la réponse de GPSO et relatifs aux contours des sites n°2 et n°4 (pp. 65 et 66 du rapport) ainsi qu'à la règle d'alignement partiel sur façade et à la suppression de l'obligation d'un attique sur le site n°4 (pp 67 et 68 du rapport),
- Remplacer la règle relative au calcul de l'emprise au sol par la règle modifiée proposée dans la réponse, incluant une définition restrictive des auvents (cf. p. 43 du rapport),

Par ailleurs, tenant compte des observations et des réponses de GPSO, j'estime utiles et souhaitables les recommandations suivantes, qui ne relèvent pas de la présente enquête :

- Supprimer la mention des sites n°1 et n°3 dans la rédaction de l'OAP n°3 (centre-ville) à l'occasion de la prochaine révision du PLU (PLUI), pour éteindre les polémiques relatives à ces sites,
- Prendre en compte d'ores et déjà celles des suggestions des différentes associations, effectuées à l'occasion de la présente enquête et qui sortent du champ du modificatif n°2, dans les réflexions relatives à l'élaboration du futur PLUI.

Achévé de rédiger le 6 novembre 2022

Gérard BONNEVIE,
Commissaire enquêteur

