

### **Qu'est-ce qu'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) ? Qu'attend Génération Ville d'Avray de la rédaction de ce document ?**

Le PLUi est un document stratégique qui définit la politique de planification urbaine du territoire sur le long terme. Il n'a pas vocation à être un simple recellement des PLU communaux existants, doit incarner un projet territorial de façon cohérente et harmonisée, mais doit aussi respecter les spécificités de chaque commune membre de GPSO (Meudon, Boulogne-Billancourt, Chaville, Issy-les-Moulineaux, Chaville, Issy-les-Moulineaux, Marnes-la-Coquette, Sèvres, Vanves, Ville d'Avray). Les objectifs du PLUi s'inscrivent dans les objectifs généraux fixés à l'article L101-2 du code de l'urbanisme (qualité urbaine, sécurité, protection des milieux naturels, inclusion des personnes à mobilité réduite, etc...) dont nous ne pouvons que vous recommander la lecture.

Plus particulièrement, le PLUi porté par GPSO :

- Doit être adapté aux nouveaux enjeux des politiques publiques en matière écologique, économique et sociale numérique. Ce travail doit être fait sans être en rupture avec les spécificités dagovéranienne (enclavement, limitation des transports en commun, important pourcentage de forêt, etc...). Le PLUi doit garantir aux habitants de Ville d'Avray un cadre de vie qualitatif, arboré, paisible et sain ;
- Doit être élaboré dans un processus collaboratif avec les villes et les citoyens du territoire dans une logique de co-élaboration. Cette implication des citoyens est d'ores et déjà remise en cause tant le délai donné aux dagovéranien pour répondre au questionnaire adressé par GPSO est court (22 novembre au 15 décembre 2021). Etant précisé qu'en date du 29 novembre 2021, aucun document n'avait été encore distribué.

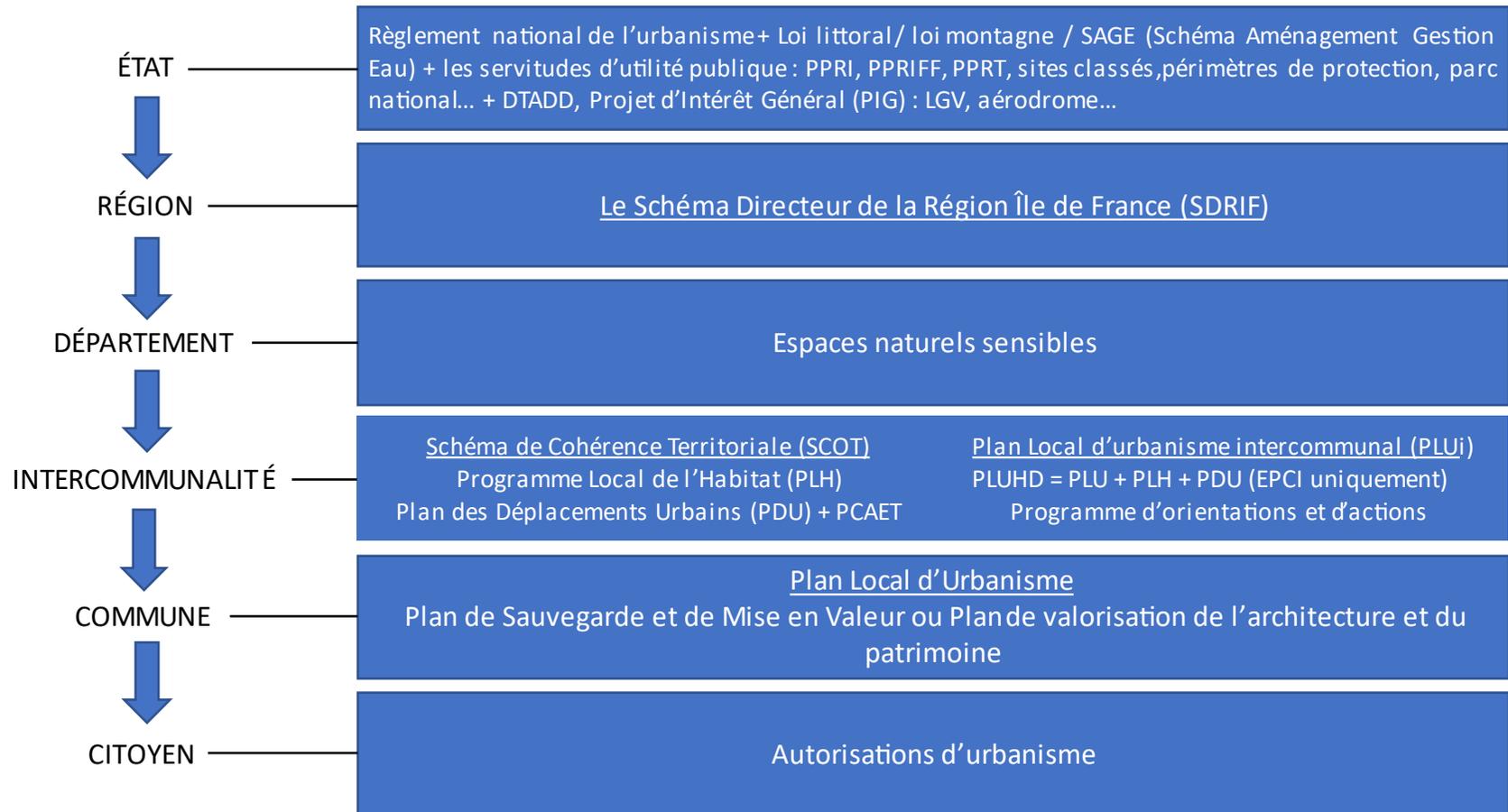
Ce que Génération Ville d'Avray attend du PLUi en cours de rédaction :

- Réduction drastique de l'artificialisation des sols sur l'ensemble des communes de GPSO ;
- Mise en place de toits végétalisés avec une épaisseur de substrat suffisante lors de la construction ou la rénovation majeure de grands bâtiments ;
- Améliorer l'isolation et la ventilation de toutes les constructions afin d'éviter une déperdition thermique énergivore et améliorer le confort estival ;
- Préservation / création d'îlots de fraîcheur avec des arbres à haute tige et / ou à fort développement ;
- Respect du patrimoine remarquable, historique, classé, etc... par une volonté affichée de faciliter la mise en place de Sites Patrimoniaux Remarquables (SPR).

Le calendrier d'élaboration du PLUi est le suivant :

- Octobre 2021 : études des PLU locaux et démarrage du diagnostic par un bureau d'étude ;
- Décembre 2021 : questionnaire PLUi adressés aux habitants de GPSO ;
- Février 2022 : délibération des conseils municipaux prescrivant l'élaboration du PLUi et début de la concertation ;
- Juin 2022 : rendu diagnostic ;
- Octobre 2022 : débat des conseils municipaux sur les orientations du PADD
- Décembre 2022 : débat du conseil de territoire sur les orientations du PADD
- Octobre 2023 : bilan de la concertation et arrêt du projet en Conseil de territoire
- Printemps 2024 : enquête publique
- Décembre 2024 : approbation du projet en Conseil de territoire.

Annexe 1 – Hiérarchie des principaux documents d'urbanisme





## **Annexe 2 – Schéma Directeur de la région Île de France (SDRIF)**

Conçu comme un document prévisionnel de planification pour la région d'Île-de-France, le schéma directeur de la région d'Île-de-France (SDRIF) fixe, tout d'abord, les orientations principales de développement sur les parties de territoire concernées ou de préservation de certains espaces naturels.

Initialement, le schéma directeur de la région d'Île-de-France (SDRIF) demeure une entité juridique mal identifiée : il ne fait l'objet d'aucune définition législative ou réglementaire et le Code de l'urbanisme qui introduit la notion du schéma reste muet sur son contenu.

C'est le conseil d'état qui tranche le débat en précisant que le schéma directeur de la région d'Île-de-France détermine la destination générale de différentes parties du territoire, la localisation des grandes infrastructures de transport et des grands équipements et la localisation préférentielle des extensions urbaines, ainsi que des activités industrielles, artisanales, agricoles, forestières et touristiques. Il s'agit donc, par sa nature et son objet, d'un document d'urbanisme.

Le SDRIF constitue donc le cadre de l'élaboration des documents locaux de planification urbaine, à l'échelon intercommunal pour les schémas de cohérence territoriale (SCoT) et le PLUi ou à l'échelon communal pour les plans locaux d'urbanisme (PLU).

---

LIEN VERS LE SDRIF EN VIGUEUR AU 29 NOVEMBRE 2021 : [https://driaaf.ile-de-france.agriculture.gouv.fr/IMG/pdf/689\\_SDRIF\\_cle0446c9\\_cle8c2af3.pdf](https://driaaf.ile-de-france.agriculture.gouv.fr/IMG/pdf/689_SDRIF_cle0446c9_cle8c2af3.pdf)

---

## **Annexe 3 – Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT)**

Il s'agit d'un document d'urbanisme stratégique qui vise à fixer les orientations à long terme du développement d'un territoire d'une certaine ampleur. Ces orientations touchent à l'urbanisme stricto sensu mais aussi à un certain nombre de domaines connexes, car le SCoT tend également à mettre en cohérence, à l'échelle locale, différentes politiques publiques applicables au territoire.

Le SCoT est une planification urbaine stratégique locale. En cela, il est un acte administratif réglementaire spatialisé se déployant à une échelle infrarégionale et supra-communale, afin de fixer sur le long terme, pour le périmètre couvert, un projet d'urbanisme incluant une mise en cohérence des politiques publiques sectorielles, cette substance étant traduite par des normes en principe générales et non opposables directement aux autorisations d'urbanisme, aux fins d'orienter l'écriture de la planification réglementaire. En effet, les planifications urbaines réglementaires locales, les Plans locaux d'urbanisme devront mettre en œuvre le SCoT en le traduisant en leur sein, par des normes le précisant ou des opérations le matérialisant.

L'un des apports essentiels de la loi SRU est que le SCoT doit nécessairement être porté par un établissement public chargé de l'élaborer, d'en suivre l'application et de le gérer. Il n'est pas possible que le SCoT puisse exister sans un établissement public porteur. Ce qui explique que notre SCoT ne soit plus d'actualité dans notre localité. En effet, le Schéma de Cohérence Territoriale du Syndicat des Coteaux et du Val de Seine est caduc depuis le 1er janvier 2017 à la suite de la dissolution du syndicat des Coteaux et du Val de Seine.

Le SCoT est structuré de la manière suivante :

- Un rapport de présentation qui explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable ainsi que le document d'orientation et d'objectifs en s'appuyant sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements et de services;
- Un projet d'aménagement et de développement durable qui fixe les objectifs des politiques publiques d'urbanisme, du logement, des transports et des déplacements, d'implantation commerciale, d'équipements structurants, de développement économique, touristique et culturel, de développement des communications électroniques, de qualité paysagère, de protection et de mise en valeur des espaces naturels, agricoles et forestiers, de préservation et de mise en valeur des ressources naturelles, de lutte contre l'étalement urbain, de préservation et de remise en bon état des continuités écologiques. En matière de déplacements, ces objectifs intègrent une approche qualitative prenant en compte les temps de déplacement ;
- Un document d'orientation et d'objectifs qui détermine les orientations générales de l'organisation de l'espace et les grands équilibres entre les espaces urbains et à urbaniser et les espaces ruraux, naturels, agricoles et forestiers. Il définit les conditions d'un développement urbain maîtrisé et les principes de restructuration des espaces urbanisés, de revitalisation des centres urbains et ruraux, de mise en valeur des entrées de ville, de valorisation des paysages et de prévention des risques. Enfin, il définit les conditions d'un développement équilibré dans l'espace rural entre l'habitat, l'activité économique et artisanale, et la préservation des sites naturels, agricoles et forestiers. Le document d'orientation et d'objectifs assure la cohérence d'ensemble des orientations arrêtées dans ces différents domaines.

Chacun de ces éléments peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques. On constate que le document d'orientations générales laisse sa place à un document d'orientation et d'objectifs.

A l'échelle du futur SCoT applicable à Ville d'Avray, il est impératif d'être vigilant concernant les éléments suivants :

- La conception des bâtiments collectifs ou publics :
  - Géothermie ;
  - Confort estival (appartements traversants, notamment) ;
  - Toitures végétalisées (à partir de quelle épaisseur de substrat et jusqu'à quelle hauteur du bâti peut-on les prendre en compte ?).
- La lutte contre les îlots de chaleur :
  - Pas de surfaces réfléchissantes ;
  - Programme de replantation d'arbres sur l'espace public et, plus spécifiquement, réintroduction des grands arbres en ville (avantage incomparable en termes de biodiversité).
- La lutte contre l'uniformisation du bâti :
  - ⊖ Les règles actuelles favorisent les toits à la Mansart, indifféremment du contexte architectural.
- La lutte contre la réduction du capital arboré :
  - Pleine terre, condition du développement de grands arbres ;
  - Application stricte du barème de l'arbre, aussi bien sur l'espace public que privé ; Application réelle des pénalités.
  - Obligation de replanter tout arbre de haute tige abattu par un arbre de haute tige d'essence équivalente, en lui réservant un espace libre correspondant à l'envergure de sa ramure à l'âge adulte.

- Obligation de protéger tous les arbres remarquables (pas le cas à VDA), se référer aux recensements départementaux. Obligation de les protéger avec des reculs équivalents à leur hauteur (ou aux 2/3 de leur hauteur en présence d'arbres fastigiés)
- La lutte contre la réduction des espaces verts :
  - Les dalles alvéolées (quelle prise en compte en terme d'« espaces verts » ?).
- Être précis sur les lisières de forêts :
  - Inscrire au DOO / Règlement la protection d'une bande de 50 mètres, tel que prévu par le SDRIF.

#### **Annexe 4 – Plan Local d'Urbanisme**

Le plan local d'urbanisme succède au plan d'occupation des sols (POS) et constitue le document d'urbanisme de base de la planification urbaine. Le PLU comporte les éléments obligatoires énumérés à l'article L. 151-2 du Code de l'urbanisme. Il s'agit des éléments suivants :

- Le Rapport de présentation. Bien que non opposable en cas de litige, il permet d'expliquer au public, dans un langage clair, les choix d'aménagement définis par la commune ou l'intercommunalité et leur justification. Il fait comprendre le contexte local et explique le projet traduit dans le PLU. Sa vertu est donc essentiellement pédagogique ;
- Le Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD). Il détermine les grandes orientations générales du PLU et fixe les objectifs des politiques publiques en matière d'urbanisme, déplacements, habitat, environnement, économie, équipements, foncier et ressources. L'autorité compétente en matière de permis de construire ne peut pas se fonder sur une orientation du PADD pour refuser une demande. Tout comme le rapport de présentation, il n'est donc pas opposable. En revanche, le projet d'aménagement et de développement durable produit indirectement des effets, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement devant être établis dans « en cohérence » avec lui ;
- Le Règlement est la pièce maîtresse du PLU car il est opposable à toute personne publique ou privée en cas de litige. Il fixe les règles générales et les servitudes d'utilisation du sol afin de régir l'utilisation qui est faite du sol, en dehors des productions agricoles, notamment la localisation, la desserte, l'implantation et l'architecture des constructions. Ce règlement est constitué d'une partie écrite et d'une partie graphique, laquelle comporte plusieurs documents faisant apparaître les limites des zones et secteurs identifiés par le PLU ;
- Les Orientations d'aménagement et de programmation (OAP). Elles visent à définir des intentions et orientations d'aménagement qualitatives qui peuvent porter sur un secteur donné du territoire (OAP de secteurs) ou avoir une approche plus globale sur un enjeu spécifique (OAP dites "thématiques"). Leur champ d'application est identique à celle du règlement et ses documents graphiques et sont donc opposables en justice.

---

LIEN VERS LE PLU EN VIGUEUR AU 29 NOVEMBRE 2021 : [https://driaaf.ile-de-france.agriculture.gouv.fr/IMG/pdf/689\\_SDRIF\\_cle0446c9\\_cle8c2af3.pdf](https://driaaf.ile-de-france.agriculture.gouv.fr/IMG/pdf/689_SDRIF_cle0446c9_cle8c2af3.pdf)

---