

Février 2013

Suresnes arrête son projet de PLU

Le Conseil municipal de Suresnes a approuvé, jeudi 14 février, l'arrêt du projet du Plan local d'urbanisme. Le document va désormais être soumis aux personnes publiques associées avant le lancement de l'enquête publique.



Le Conseil municipal de Suresnes a approuvé en séance du jeudi 14 février 2013 l'arrêt du projet du Plan local d'urbanisme (PLU). Ce document, qui remplacera le Plan d'Occupation des Sols (POS), donne des lignes directrices pour l'évolution de la ville pour les 10 ou 15 prochaines années et définit un « projet de ville » répondant aux besoins des populations actuelles et futures.

Après l'adoption en octobre dernier du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) qui définissait la stratégie de développement à long terme et les priorités en termes de projets urbains et d'actions publiques, le projet de PLU s'est appuyé sur la concertation menée dans la ville pour traduire ces orientations dans les règlements et documents graphiques sur lesquels se fonderont les décisions en matière d'urbanisme.

« Il est ressorti de la concertation une volonté profonde des Suresnois de voir préservée l'identité de leur ville et de ses quartiers en confortant la diversité de son tissu urbain et social, souligne Christian Dupuy, Maire de Suresnes. Ce PLU doit permettre de positionner la ville dans les enjeux territoriaux supra communaux (Loi sur le Grand Paris, Schéma directeur de la région Ile-de-France) et de répondre aux enjeux de la création de logements et de l'amélioration des transports tout en favorisant la meilleure insertion urbaine possible des projets portés. Enfin il nous permettra de conforter des orientations qui n'apparaissaient pas ou trop timidement, dans le POS : les déplacements, la préoccupation forte du développement durable, et la mixité sociale et urbaine, composante majeure de l'identité suresnoise, dans le respect des équilibres habitat/bureaux, logements individuels/collectifs. »

Située en bordure de Seine, face au Bois de Boulogne et adossée au Mont-Valérien, la ville de Suresnes est découpée en six quartiers distincts aux identités spécifiques. Elle est marquée par une topographie en pente qui amorce des paysages différenciés -coteaux et plateau-, crée des perspectives remarquables et différencie deux entités marquées, une ville haute et une ville basse.

Elle se caractérise par un territoire fortement urbanisé, des opportunités foncières rares, et un renouvellement urbain enclenché depuis plus de 30 ans. Tout en maintenant les grands équilibres démographiques, économiques et sociaux, la ville souhaite également rester en mouvement et relever les nouveaux défis de la ville de demain.

Le projet de PLU s'articule donc autour de quatre axes qui répondent aux grands objectifs définis par le PADD :

Préserver l'identité suresnoise

Ancrer la ville de Suresnes dans les nouvelles dynamiques territoriales

Conforter Suresnes dans ses fonctions : habiter, vivre et travailler

Faire de Suresnes une ville éco-exemplaire

« L'enjeu, résume Christian Dupuy, c'est de préserver le cadre de vie des habitants tout en satisfaisant les besoins de création de logement, en répondant aux projets portés par l'Etat et la Région et en continuant de favoriser le développement durable sur notre territoire. C'est donc un projet ambitieux marqué par la recherche d'une évolution urbaine maîtrisée et équilibrée. »

Nouvelles règles : les PLUS du PLU



En s'appuyant sur le diagnostic mené dans la ville, mais aussi en intégrant les demandes des habitants exprimées dans la concertation, le projet de PLU engage diverses modifications réglementaires dans des domaines variés. Communes à toutes les zones ou spécifiques à certains îlots, elles ont en commun de conforter des éléments clés de l'identité suresnoise : mixité de la population, patrimoine architectural et paysager, engagement pour le développement durable. Exemples.

Conforter les mixités

Dans la continuité du POS, le PLU **conforte la mixité sociale** déjà importante à Suresnes qui compte 37,4% de logements sociaux. Pour maintenir une réelle mixité sociale à l'échelle de la ville, le projet de PLU fixe **un objectif global de construction de 20% de logements locatifs sociaux** dans les futures constructions. Il prévoit également d'augmenter l'offre de grands logements en imposant **au moins 50% de logements de trois pièces et plus** dans les opérations neuves. Cette règle vise à répondre à l'augmentation régulière de la population suresnoise et à la part croissante des familles. Dans certains secteurs il instaure une **majoration de la constructibilité** pour les logements sociaux (Ilot Emile Duclaux) ou une **obligation de construction** de logements sociaux (Centre secondaire, Liberté).

De nouvelles règles viennent également conforter la mixité d'usage des bâtiments et notamment à **favoriser le maintien du commerce de proximité**. Dans deux secteurs (Centre ville et Vaillant-Jaurès) le projet prévoit **l'instauration de linéaires commerciaux** qui préserveront les commerces identifiés et empêcheront leur remplacement par d'autres fonctions. Dans certaines zones par ailleurs, l'instauration de **majorations de hauteur** en rez-de-chaussée permettra de prendre en compte les impératifs techniques des locaux commerciaux ou artisanaux.

Enfin **l'ensemble des secteurs de la ville est ouvert à la mixité des usages** notamment les zones UBC qui étaient jusqu'à présent à vocation uniquement tertiaires. Ces évolutions visent à prévenir les risques de mono fonctionnalité et participent au renforcement du développement durable.

Préserver les paysages



C'est une **des demandes fortes exprimées dans les réunions publiques** sur le PLU. Les habitants ont souligné que la coexistence d'immeubles jouxtant les pavillons crée des **ruptures d'échelles problématiques** par rapport à la perception du paysage urbain et confirmé le **besoin zones de transitions douces**. Suresnes, par sa position à flancs de Mont-Valérien, face à la Seine, au Bois de Boulogne et à Paris, se distingue par la **qualité remarquable de ses perspectives**. Le projet de PLU intègre donc une prise en compte du paysage et veut **renforcer les percées visuelles**.

Tel est notamment le cas sur le boulevard du Marechal de Lattre de Tassigny et les rues perpendiculaires le projet crée **un retrait de bâtiment** plus large qui dégagera des visées élargies vers Paris et vers le Mont-Valérien. Autre exemple rue Worth où un terrain offrant un point de vue remarquable fera l'objet de règles de constructibilité particulières (limitation des hauteurs et de la continuité du bâti) pour maintenir ces **percées visuelles**.

La création d'une **Aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP)** remplaçant la Zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP) renforcera cette protection.

Nouvelles règles : les PLUS du PLU

Protéger le patrimoine



Le projet de PLU crée une **liste de 24 bâtiments remarquables** à protéger (comme notamment le lycée Jean Macé, ou la maison des Bénédictines rue de la Tuilerie où habitait la famille de la princesse et résistante Noor Inayat Khan). Hors du secteur AVAP ceux-ci se distinguent cependant par la **qualité architecturale et le soin apporté à leur construction**.

Favoriser le développement durable

Plusieurs règles contribuent à faire de Suresnes une ville éco-exemplaire. A commencer par l'instauration pour les constructions de plus de 1000 m² d'un **objectif de performance énergétique** qui va au-delà de la réglementation thermique actuelle RT2012 (généralisée en janvier 2013). Suresnes entend **impulser une politique volontariste en matière de performance énergétique du bâti**, en étant exemplaire dans la réalisation des équipements publics et en favorisant la bio-conception des bâtiments nouveaux, l'isolation des constructions.

Le projet de PLU veut aussi -entre autres- permettre **une gestion économe des ressources** en favorisant l'infiltration à la parcelle (lorsque cela est possible), ou en imposant la réalisation de locaux dédiés au tri des déchets, adaptés et accessibles ou de conteneurs enterrés. Enfin il entend développer les pistes cyclables, les zones de rencontre, et généraliser les zones 30 et affiche sa volonté d'aménager des voies de bus dédiées (Bd Henri Sellier).

Le souci de la concertation

La concertation organisée dans le cadre de la préparation du PLU a permis d'apporter des réponses à des situations particulières problématiques pour des habitants.

Exemple rue Clavel où un pavillon s'était, au fil de l'évolution urbaine, retrouvé entouré d'immeubles collectifs, à l'ombre de deux murs aveugles sur chaque côté et d'un bâtiment en face. Il demeurerait pourtant seul maintenu en zone pavillonnaire. Prenant en compte la spécificité de cette situation son passage en zone UB peut permettre à son propriétaire d'effectuer une vente lui permettant de s'installer dans des conditions identiques.

Dans la zone UPM4 (au quartier République) le plan-masse figé d'un îlot de bâti secondaire avec un cœur d'îlot vert ne permettait aucune construction hors d'une bande limitée. Les habitants ont approuvé la proposition d'autoriser la constructibilité sur les bâtiments principaux dans une limitation de 20 m² et sur un niveau. Ils ont toutefois souhaité le maintien d'une bande de constructibilité qui évitera toute construction dans le cœur vert de l'îlot.

Autre cas de concertation spécifique autour du terrain d'une ancienne maison de retraite rue Forest où les riverains se sont montrés favorables à l'accueil de logements et d'équipements, à condition qu'ils s'insèrent par la hauteur et les caractéristiques dans l'identité architecturale du quartier et que soit pris en compte la problématique du stationnement riverain.

Nouvelles règles : les PLUS du PLU

Maintenir et connecter les espaces verts



Le projet de PLU maintient le classement, présent dans le POS, de 85 arbres remarquables et de 15 espaces paysagers protégés. Il entend **connecter les différents espaces verts de la ville** en constituant des éléments de relais qui viennent compléter la trame verte entre le Mont Valérien, le bois de Boulogne et le Bois de Saint-Cucufa. Il conforte ainsi **préservation des cœurs d'îlot verts** en facilitant l'implantation des constructions sur la rue pour bénéficier d'espaces de jardins qui seront protégés à l'intérieur des îlots.

Enfin le projet impose désormais la **végétalisation des toitures terrasses** dès que celle-ci est techniquement possible.

S'adapter aux évolutions réglementaires

La réforme pouvait impacter les possibilités d'extension en zone pavillonnaire. Depuis le 1er mars 2012, la *Surface Hors Œuvre Nette (SHON)* qui permettait de déterminer le potentiel de constructibilité, a été remplacée par la *Surface de Plancher*. Les sous-sols étant désormais pris en compte dans le calcul de la surface de plancher les possibilités d'extension s'en trouvaient de fait diminuées voire dépassées. Pour les préserver, le PLU propose donc la suppression du Coefficient d'occupation des sols (COS) et l'adoption d'un « *gabarit pavillonnaire* » (Principe de recul de 4m par rapport à la voie, implantation privilégiée dans une bande de 20 m, emprise bâtie maximale : 40%, hauteurs maximales (7m gouttière / 10 m faitage).

Les étapes de la procédure

Trois phases ont déjà eu lieu dans le cadre de l'élaboration du PLU que le Conseil municipal avait engagé fin 2011 afin de remplacer le POS actuellement en vigueur dans son territoire. D'avril à juin 2012 un cabinet de conseil en urbanisme a établi un diagnostic du territoire suresnois qui en a fait apparaître les caractéristiques, les atouts, les faiblesses et le potentiel.

La connaissance de ces besoins a permis à la Ville, de juillet à octobre 2012, de définir une stratégie de développement à long terme, des priorités en termes de projets urbains et d'actions publiques dans un Projet d'aménagement et de développement durable (PADD). D'octobre à fin décembre 2012 a eu lieu une phase de concertation et de traduction du projet en règlement et documents graphiques avant l'examen de l'arrêt du projet jeudi. Des réunions publiques ont permis de partager le diagnostic de la commune avec la population. Les évolutions réglementaires envisagées ont également été présentées lors de réunions de quartiers.

Le 24 octobre le Conseil municipal a débattu des grandes orientations du PADD. Jusqu'à juin 2013 l'élaboration du projet définitif de PLU va se poursuivre avec sa transmission pour avis aux Personnes publiques associées (l'Etat, la Région Ile-de-France, le Département des Hauts-de-Seine, le Syndicat des Transports d'Ile-de-France et les Chambres consulaires) qui rendront un avis sous trois mois joint au dossier de l'enquête publique. Lors de celle-ci, chacun pourra consulter le dossier et donner son avis sur le projet. Au vu du dossier et des remarques émises lors de l'enquête publique le Commissaire enquêteur (désigné par le Tribunal administratif) rendra un rapport sur le projet qui sera ensuite soumis, en septembre, pour approbation au Conseil Municipal.