



AVAP : Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine

4.2 Annexe au bilan de la concertation : modifications apportées au dossier d'arrêt de l'AVAP

DÉCEMBRE 2015



Table des matières

REMARQUES DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES.....	4
REMARQUES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR.....	5
REMARQUES DE LA VILLE DE FONTENAY-SOUS-BOIS : POINTS MODIFIES POUR LE DOSSIER D'APPROBATION DE L'AVAP	6
POINTS SOUMIS AU DEBAT EN COMMISSION LOCALE LE 2 DECEMBRE 2015 – Identifiés dans le rapport du Commissaire enquêteur.....	7

REMARQUES DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

Remarques de la DRIEA UTEA 94 représentée par Monsieur Jean-Luc Maissonave Couterou.

*1. L'enjeu du projet AVAP est de s'intégrer au projet de ville, défini dans le cadre de la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU). La prise en compte des objectifs du Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF) constitue un point d'attention particulier de l'Etat
Sur ce point, le projet d'AVAP constitue un travail ambitieux qui s'intègre bien au PLU. Le résultat est donc positif.*

2. Subsistent toutefois quelques remarques de forme :

- Au sein du diagnostic environnemental, la numérotation de la seconde partie (Diagnostic énergies renouvelables) est irrégulière.*
- A la page 12 du règlement, il est fait mention des ensembles remarquables, qui apparaissent bien au plan de zonage mais pas dans la légende.
A l'inverse, les séquences remarquables indiquées au règlement figurent au plan de zonage, mais la légende reprend la figuration des ensembles remarquables pour les identifier
De même, au sein du règlement et de son annexe, ne sont identifiés que les éléments remarquables et les séquences remarquables : il n'est pas fait mention des ensembles remarquables.*
- A la page 26, sont indiqués les « types de bâtis » concernés par les dispositions du « bâti urbain ». Pourtant, la dénomination de ces « types de bâtis » ne reprend pas exactement celle indiquée dans la légende du plan de zonage.*

L'ensemble de ces points a été modifié.

Réponses des PPA par courrier :

- Chambre d'Agriculture Interdépartementale Ile-de-France.
- DADT/SPOT.
- SEDIF.

Pas de remarque ou d'observation particulière concernant l'AVAP.

REMARQUES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

- *Demande de clarification de l'application du règlement de l'AVAP*
- *Demande de réorganisation des documents suivants :*
 - *Annexe du document graphique réglementaire ;*
 - *Partie C du règlement de l'AVAP.*
- *Demande de correction de deux erreurs matérielles.*

Ces points ont été corrigés. Un schéma d'explication de l'application du règlement a été ajouté au dossier, et l'organisation de l'annexe du document graphique réglementaire et de la partie C du règlement de l'AVAP a été revue. L'organisation du règlement a également été revue, en lien avec le nouveau schéma explicatif.

Les deux erreurs matérielles ont été corrigées.

REMARQUES DE LA VILLE DE FONTENAY-SOUS-BOIS : POINTS MODIFIES POUR LE DOSSIER D'APPROBATION DE L'AVAP

Rapport de présentation (pièce 1.1)

PAS DE MODIFICATION

Document graphique (pièce 2.1)

- Les remarques portent sur la forme du document :
 - Le logo de la ville a été ajouté.
 - Les couleurs des différents aplats sont plus lisibles.
 - Les limites des communes voisines ont été ajoutées.
 - Des noms de voie des communes voisines apparaissent sur le plan, sans que la limite des rues de ces communes apparaisse. Il convient donc de ne pas afficher ces noms de voie.
 - Le placement, la taille et la typographie des noms de voie ont été retravaillés pour gagner en lisibilité.
 - La lisibilité des commentaires en rouge a été améliorée.
 - Le cadastre utilisé a été mis à jour.
- Une erreur matérielle a été corrigée : la villa située au 9 boulevard Henri Ruel, repérée comme patrimoniale dans le dossier d'arrêt, fait l'objet d'un permis de démolir déjà accordé. En conséquence, le repérage patrimonial de cette construction est retiré, et le périmètre de l'ensemble remarquable « Villa Simone » est ajusté.

Règlement (pièce 3.1)

- Dans le chapitre portant sur l'aire AP2, secteur AP2a – l'aire pavillonnaire (p. 90) : une hauteur maximale est fixée pour les villas Belles-Vues, Saint-Germain, et Béranger. Cette hauteur limite ne correspond pas à celle du PLU, qui définit une limite de hauteur pour les constructions situées en bordure des villas, privées ou publiques, fixée à 7 mètres à l'égout et 8 mètres à l'acrotère. **La règle de l'AVAP a donc été adaptée à celle du PLU.**
- Modification de forme : la couleur du triangle repérant les constructions patrimoniales « repérées » n'était pas bonne et a été corrigée.
- Règle de hauteur en secteur AP1a : une dérogation à la hauteur maximale est introduite, uniquement dans le cas d'opérations de démolition/reconstruction de constructions existantes dont la hauteur est supérieure à la hauteur maximale fixée par l'AVAP, et dans une limite stricte de 15 m au faîtage. **Ce point a été débattu et validé en Commission Locale le 2 décembre 2015.**

POINTS SOUMIS AU DEBAT EN COMMISSION LOCALE LE 2 DECEMBRE 2015 – Identifiés dans le rapport du Commissaire enquêteur

Le rapport du Commissaire enquêteur a identifié un certain nombre de points qui ont été soumis aux débats en Commission locale le 2 décembre 2015. La numérotation des observations se réfère au rapport du Commissaire enquêteur, intégré au dossier de l'AVAP (Pièce 4.3).

Les conclusions motivées de la Commission locale sont présentées ci-dessous :

Observation n°5 – Cône de vue 2/Parc de l'hôtel de ville.

La demande porte sur un projet de surélévation d'une construction concernée par la limite de hauteur fixée par le cône de vue 2/Parc de l'hôtel de ville.

Les débats mettent en évidence :

- Que la surélévation de la construction concernée par la demande porterait atteinte à la vue : un tel projet aboutirait à modifier de manière irrémédiable le rapport entre les masses bâties et le paysage. La construction est donc maintenue dans l'emprise du cône de vue.
- Que le cône de vue tel que figuré sur la fiche détaillant les parcelles concernées et les cotes NGF limite n'est pas indiqué à la place adéquate. La représentation graphique de ce cône de vue est donc légèrement modifiée, sans modification du principe réglementaire ni des parcelles concernées.

Courrier n°1 – Contestation du caractère patrimonial de la villa située au 87 Avenue des Charmes

La requête vise à retirer la demeure bourgeoise du 87 avenue des Charmes de la liste des constructions patrimoniales.

En préambule, il est rappelé que l'identification du caractère patrimonial des constructions a fait l'objet d'un travail croisé entre l'Architecte des Bâtiments de France, la ville et les bureaux d'études en charge de l'élaboration de l'AVAP. Par souci de cohérence, ce sont les mêmes critères qui ont été utilisés tout au long du diagnostic.

Par ailleurs, pour ce qui concerne plus spécifiquement la demeure bourgeoise du 87 Avenue des Charmes, un certain nombre de points doivent être soulignés :

- La construction offre un intérêt patrimonial certain, malgré les modifications récentes de son architecture. Ces modifications sont par ailleurs prises en compte par le niveau de repérage patrimonial : niveau 3 « repéré ».
- La construction se situe dans un secteur particulier, le site inscrit des « Franges du Bois de Vincennes ». La zone fait par ailleurs déjà partie de la ZPPAUP.
- Enfin, la construction appartient au lotissement du Bois de Vincennes, dont l'urbanisation au XIXe siècle a été encadrée par un cahier des charges.

Pour ces raisons, le repérage patrimonial de cette construction est maintenu. Toutefois, il est reconnu par la Commission locale que la dépendance située sur la même parcelle n'offre pas de réel intérêt patrimonial. Ce point ne pouvait être jugé depuis l'espace public, au contraire de la villa. La dépendance est donc retirée de la liste des constructions patrimoniales.

Courrier n°2 – Possibilité de surélévation de la maison du 27 Rue Jules Ferry, intégrée à la séquence remarquable du 3-29 rue Jules Ferry

La maison du 27 Rue Jules Ferry est intégrée à une séquence remarquable encadrant les possibilités de surélévation. Le courrier adressé au Commissaire enquêteur met en évidence deux points de débat :

- L'absence de réglementation de la hauteur au faîtage : la règle impose le maintien de la ligne d'égout coté rue, mais ne fixe pas de hauteur normée pour le faîtage ;
- Un questionnement sur la possibilité d'ouvrir des fenêtres coté rue.

Sur ces points, la Commission locale valide les conclusions suivantes :

- Afin de limiter tout biais d'interprétation de la règle, la modification du faîtage doit être encadrée. Par ailleurs, le risque d'une altération irrémédiable de ce paysage urbain par une modification du faîtage doit conduire à une évolution de la rédaction de la règle : il est nécessaire de maintenir la ligne d'égout coté rue, ainsi que la pente des toitures coté rue. La rédaction du règlement de la séquence est donc modifiée en ce sens. Cette rédaction permet de maintenir la ligne de faîtage à son niveau actuel. Les possibilités de surélévation et de modification de la toiture sont donc maintenues à l'arrière des constructions, coté jardin. Ce choix, validé par la Commission locale, se justifie par la grande qualité de la séquence urbaine, et par sa grande vulnérabilité à toute altération des continuités horizontales.
- Par souci de cohérence à l'échelle de la séquence, l'ouverture de fenêtre coté rue n'est pas autorisée. Cette interdiction est précisée à la suite de la règle qui figurait déjà dans le règlement : « *Veille à la cohérence entre l'ensemble des constructions de la séquence : une attention particulière sera portée aux modénatures* ». La phrase suivante est ajoutée : « *Pour cette raison, le percement de nouvelles ouvertures coté rue est interdit* ».

Courrier n°3 – Possibilité de surélévation des maisons intégrées à la séquence remarquable du 16 à 58 rue Eugène Martin

Les problématiques soulevées par ce courrier sont similaires au courrier n°2 portant sur la séquence du 3-29 rue Jules Ferry. Pour ces raisons, la modification de la règle validée par la Commission locale est semblable.

Ce choix se justifie là encore par la qualité des deux parties de la séquence (maisons à l'alignement et maisons à redans), et la vulnérabilité que ferait porter à la séquence une modification de la ligne d'égout et de la ligne de faîtage.

Par ailleurs, deux constructions à redans intégrées à la séquence ont déjà fait l'objet d'une surélévation : la réalisation architecturale marque la façade et vient en altérer la qualité. La reproduction de ce type d'intervention viendrait altérer la qualité d'ensemble de la séquence.