

Commune de Fontenay-sous-Bois

Plan Local d'Urbanisme

6.2 / Annexe au bilan de la concertation



Dossier arrêté en Conseil municipal
le :

18 juin 2015

Mise à l'Enquête publique :

Du 26 septembre 2015 au 26
octobre 2015

Dossier approuvé en Conseil
municipal le :



TRAME
Urbanisme Patrimoine
Paysage



aikos



Table des matières

REMARQUES DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES	4
REMARQUES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR.....	23
REMARQUES DE LA VILLE DE FONTENAY-SOUS-BOIS : POINTS MODIFIES POUR LE DOSSIER D'APPROBATION DU PLU	26

REMARQUES DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

	REMARQUES DE LA DDT	PRISE EN COMPTE
REMARQUES GENERALES	Les objectifs de construction de logements affichés dans le PADD doivent être réévalués. Ils sont en effet trop éloignés de ceux attendus par l'Etat en déclinaison des objectifs régionaux et non compatibles avec le PLH, alors que le règlement du PLU permet bien une densification réelle des tissus et de donc de répondre auxdits objectifs.	Ce point n'a pas été modifié : les objectifs de construction de logements affichés dans le PADD constituent un engagement politique. Leur modification aboutirait à modifier l'équilibre du document.
	La partie justifiant les possibilités de construction dans le diffus, exigée par l'article L123-1-2 du Code de l'urbanisme, doit être complétée, en indiquant comment les nouvelles règles du PLU permettent de répondre aux objectifs de densification.	Ce point a été complété dans le volet 3 du rapport de présentation par l'ajout d'une sous-partie spécifique « L'évolution des dispositions réglementaires favorisant la densification », et reprenant l'ensemble des évolutions réglementaires, article par article, qui permet une densification maîtrisée des espaces bâtis de Fontenay-sous-Bois.
	L'article 12 du règlement en matière de stationnement doit être reformulé pour mieux correspondre aux orientations du PDUIF.	Les demandes de correction de l'article 12, détaillées plus loin dans le présent document, ont été prises en compte. Elles relèvent d'ajustement matériel et ne remettent pas en cause les principes fixés par l'article 12.
	Le PLU doit comporter une zone pouvant recevoir des caravanes.	Le PLU compte déjà une zone spécifique destinée à l'aménagement d'une aire d'accueil des gens du voyage. Il s'agit d'un secteur situé en zone UFc (offrant de larges possibilités d'aménagement et de construction), maîtrisé par un Emplacement réservé (n°18 – Terrain Faidherbe – délaissé du prolongement du T1).

		La destination de cet emplacement réservé a été explicitée pour lever l'ambiguïté.
RAPPORT DE PRESENTATION	Densification et orientations du SDRIF L'interprétation du document « Orientation réglementaire » du SDRIF met en évidence que c'est l'ensemble de la commune de Fontenay-sous-Bois qui est soumis à un objectif de densification de 15% de la densité humaine et de la densité des espaces d'habitat.	Ce point a été précisé dans le rapport de présentation, au point 1.1.1.
	Biodiversité et environnement <ul style="list-style-type: none"> - La liaison « reconnue pour son intérêt écologique en contexte urbain » reliant le Bois de Vincennes au Parc des Beaumonts devrait apparaître au PADD comme une continuité écologique à renforcer. - La DRIEE identifie une enveloppe d'alerte potentiellement humide de classe 3, qu'il est nécessaire d'indiquer dans le rapport de présentation (p.31). 	<ul style="list-style-type: none"> - La continuité écologique a été ajoutée dans le PADD (p.17, Orientation « Préserver et affirmer les continuités écologiques du territoire ») et sur la carte du PADD (figuré Flèche verte). Cet ajout ne modifie pas les orientations du PADD mais vient au contraire les renforcer. - L'enveloppe d'alerte potentiellement humide a été ajoutée au rapport de présentation.
	Le stationnement Une disposition spécifique à la mutualisation des espaces de stationnement dans le cas de vastes projets d'urbanisation (écoquartiers et nouveaux quartiers urbains) pourrait être ajoutée au règlement.	La rédaction précise encadrant les modalités de mutualisation du stationnement n'est pas fixée. Ce point nécessite une réflexion plus approfondie et sera intégré en cas de modification / révision du PLU.
	Le patrimoine urbain <ul style="list-style-type: none"> - Ajouter la mention du site inscrit des Franges du Bois de Vincennes ; - Ajouter des informations portant sur le jardin d'agronomie tropicale du Parc Floral ; - Ajouter la mention de la ZNIEFF du Bois de Vincennes, limitrophe de la commune. 	Le site inscrit des franges du Bois de Vincennes est déjà indiqué dans le rapport de présentation, dans la partie spécifique « 7.1.1 Monuments historiques et sites inscrits ». La ZNIEFF du Bois de Vincennes, limitrophe de la commune, est déjà mentionnée dans le rapport de présentation, en partie « 2.4 Les ZNIEFF ». Une

		<p>mention est également ajoutée dans la partie « Patrimoine urbain ».</p> <p>La mention du jardin d'agronomie du parc floral a été ajoutée dans le rapport de présentation.</p>
	<p>Indicateurs du rapport de présentation Ajouter la densité humaine et la densité des espaces d'habitat tels que définis par le SDRIF comme indicateurs de suivi du PLU.</p>	<p>Ces indicateurs spécifiques ont été ajoutés (p.397 du rapport de présentation).</p>
	<p>Réseaux de chaleur Ajouter une disposition dans l'article 3 du règlement exigeant le raccordement au réseau de chaleur, s'il existe à proximité, conformément à l'article L123-1-5.III.6° du CU.</p> <p>Cette obligation pourrait être renforcée par le classement du réseau de chaleur, prévu par les articles L.712-1 et suivants du Code de l'Énergie.</p>	<p>L'article 4 des dispositions communes applicables à toutes les zones urbaines a été complété par la phrase suivante :</p> <p>« Réseau de chaleur urbain <i>Sauf contraintes techniques avérées, les constructions neuves situées dans le périmètre d'action du réseau de chaleur urbain défini à l'annexe 5.6 du PLU « Plan du réseau de chauffage urbain » devront obligatoirement être raccordées audit réseau. »</i></p> <p>Concernant le deuxième point, le classement du réseau de chaleur ne relève pas de l'application du PLU.</p>
	<p>Potentialités archéologiques Ajouter les informations portant sur les potentialités archéologiques présentes sur le site de la commune, comme indiquées dans le Porté à Connaissance de janvier 2015 (p.36 du PAC)</p>	<p>Les informations relatives à ces potentialités archéologiques ne sont pas disponibles sur les sites gouvernementaux.</p> <p>Par ailleurs, la ville consulte systématiquement le Service Régional de l'Archéologie en cas de projet.</p>
	<p>Pistes cyclables Une carte du rapport de présentation fait figurer en rouge un réseau principal « Réseau vélo à développer ». L'article L.123-1-5.IV.1° du CU permet d'apporter</p>	<p>L'objectif du PLU est de permettre le développement du réseau viaire cyclable de la ville, dans le cadre de l'intervention des services techniques municipaux. Ces derniers sont les</p>

	<p>plus de précisions sur les caractéristiques de ces voies (dédiées ou non) et de prévoir les futurs équipements nécessaires.</p>	<p>référents pour déterminer les caractéristiques des voies et l'identification des futurs équipements nécessaires.</p> <p>Lorsque des besoins particuliers étaient déjà identifiés, des outils spécifiques ont été mis en place dans le PLU (emplacements réservés pour création de piste cyclable).</p> <p>Le PLU ne sera donc pas complété sur ce point.</p>
	<p>Remarques sur la forme et erreurs matérielles</p> <ul style="list-style-type: none"> - La représentation cartographique (p.161) du site inscrit des Franges du Bois de Vincennes est en partie marquée par le secteur de la ZPPAUP. Il serait préférable de corriger cette carte afin d'afficher clairement le secteur concerné par le site inscrit. - Une erreur de forme rend illisible l'encadré récapitulatif de la page 226. - Page 235, il s'agit de Valophis Habitat et non de Vadolphis. - La carte qui illustre la page 283 pourrait être décalée à la page 282 qui est une page vierge. - La fiche îlot Charles Bassée (pp. 341 et 342) contient une coquille (zone « UAb » au lieu de zone « UBb »). 	<p>L'ensemble de ces points a été corrigé dans le rapport de présentation.</p>

PADD	<p>Logements locatifs sociaux Le PADD indique (p.8) la volonté de maintenir le taux de logements locatifs sociaux existant (32,58% au 1^{er} janvier 2014) en exigeant « 50% de logements locatifs sociaux en moyenne par opération ».</p> <p>Toutefois, dans le périmètre de mixité sociale inscrit au plan de zonage, le PLU exige que « pour tout programme de logements comportant plus de 30 logements ou plus de 2000 m² de SDP, 33% des logements réalisés doivent être affectés à des logements locatifs bénéficiant du concours de l'État ».</p> <p>Cette exigence ne correspond pas au taux indiqué par le PADD.</p>	<p>La citation de la p.8 est tronquée. La citation complète est la suivante : « <i>Un fort taux de logements sociaux sera maintenu dans les opérations portées par la ville (50% de logements locatifs sociaux en moyenne par opération)</i> ».</p> <p>La ville s'engage donc à réaliser en moyenne 50% de logements sociaux dans les opérations qu'elle porte.</p> <p>Les exigences fixées au sein des périmètres de mixité sociale <u>s'appliquent elles pour tous, acteurs publics comme privés</u>, donc y compris pour les opérations non portées par la ville.</p> <p>Il n'y a donc pas d'incohérence entre les deux exigences, qui sont au contraire complémentaires.</p>
	<p>Développement des communications numériques L'article L. 123-1-3 précise que le PADD arrête les orientations générales concernant le développement des communications numériques : il faut donc compléter le PADD sur ce point.</p>	<p>Un objectif spécifique a été ajouté dans la partie 5 du PADD « Maintenir et affirmer une qualité de vie quotidienne ».</p> <ul style="list-style-type: none"> - Colonne OBJECTIFS : « Maintenir la qualité de service des connexions numériques » - Colonne ACTIONS : « Accompagner la mise en œuvre du Très Haut Débit sur l'ensemble du territoire fontenaysien à l'horizon 2020. » <p>Cet ajout, correspondant au contenu normatif légal du PADD, ne modifie pas l'équilibre du projet de ville.</p>
	<p>Remarques sur la forme et erreurs matérielles</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le PADD doit contenir des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. Le PLU ne définissant aucune zone à urbaniser, il convient d'indiquer le gain en superficie en hectares du zonage N sur la zone urbaine. 	<p>L'objectif « Développer la présence et la qualité de la nature urbaine » est complété par le tiret suivant :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Colonne ACTIONS (en complément des mesures déjà proposées) : « <i>En augmentant la superficie des zones naturelles N délimitées au document graphique réglementaire du PLU d'environ 1 ha, notamment en étendant l'éco-parc des Carrières au sud. Cette</i>

	<ul style="list-style-type: none"> - Les règles applicables à la réalisation de la liaison « reconnue pour son intérêt écologique en contexte urbain » entre le Bois de Vincennes et le parc des Beaumonts devraient être plus explicites. Cette liaison doit par ailleurs figurer au PADD. 	<p><i>action s'inscrit dans un objectif de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain ».</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - La continuité écologique a été ajoutée dans le PADD (p.17, Orientation « Préserver et affirmer les continuités écologiques du territoire ») et sur la carte du PADD (figuré Flèche verte). - La réalisation de cette liaison s'appuie spécifiquement sur les exigences fortes portées en matière de végétalisation des espaces libres (art. 13 des règlements de zone), ainsi que sur l'OAP spécifique à la trame verte et aux circulations douces. Ce point ne sera pas développé.
<p>REGLEMENT</p>	<p>Remarques générales</p> <p>Articles 6, 7 et 11 toutes zones urbaines</p> <p>Dans les articles 6, 7 et 11 des différentes zones sont indiquées des dispositions différentes à la règle générale qui pourront être appliquées dans certains cas, sans préciser quelles seraient les nouvelles dispositions alors applicables.</p> <p>Ces dispositions ne fixent pas le cadre normatif minimum que tout PLU doit comporter.</p>	<p>Le règlement a été modifié <u>comme suit</u> :</p> <p>Pour les articles UA6, UB6 et UC6 :</p> <p>« <i>Des dispositions différentes peuvent être imposées ou autorisées dans les cas suivants :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Liste des cas</i> <p><u><i>Dans ces cas, la construction pourra s'implanter à l'alignement ou selon un retrait d'au moins 1 m. »</i></u></p> <p>Le problème ne se pose pas pour les articles UD6, UE6, UF6, UG6 et N (pas d'exception à la règle).</p> <p>Pour l'article 7 de toutes les zones :</p> <p>« <i>Des dispositions différentes peuvent être imposées ou autorisées dans les cas suivants :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Liste des cas</i> <p><u><i>Dans ces cas, les constructions pourront s'implanter en limite séparative, ou selon un retrait d'au moins 1 mètre. »</i></u></p>

	<p>Article 10 Il faudrait identifier les villas pour lesquelles s'appliquent les dispositions spécifiques en matière de hauteur sur le plan de zonage du PLU.</p> <p>Article 11 Il faudrait préciser que les clôtures situées dans le secteur du Bois de Vincennes (zone UCd) doivent respecter les prescriptions du cahier des charges du Bois de Vincennes, et annexer ce cahier des charges au PLU.</p> <p>Article 12</p> <ul style="list-style-type: none"> - La destination « Foyer de jeunes travailleurs » ne correspond pas à une des 9 destinations fixées par le CU. Il est nécessaire de modifier l'article UD12. - Le règlement (p.19) exige 1 place par tranche de 100 m² de SDP. Or, le PDUIF fixe une exigence de « <i>a minima une place pour dix employés</i> ». La rédaction du règlement devra être modifiée pour être en compatibilité avec le PDUIF. - Il est nécessaire de reformuler l'article UA12 pour préciser que les dispositions de l'article L123-1-13 du CU (le règlement ne peut exiger plus de 0,5 place par logement pour les logements sociaux situés à moins de 500 m d'une gare) s'appliquent à la place des dispositions communes fixées par le règlement (qui exigent 0,75 place par logement). 	<p>L'article 11 ne fait pas partie des articles à renseigner obligatoirement. Il n'est donc pas prévu de compléter l'application des dispositions particulières.</p> <p>Les villas concernées par cette règle ont été identifiées sur le document graphique réglementaire. La liste de ces villas est également détaillée dans l'annexe du règlement (pièce 4.6 du PLU).</p> <p>Les prescriptions à respecter en matière de clôture ont ajoutées à l'annexe du règlement. Le règlement de l'article UC11 y renvoie spécifiquement.</p> <ul style="list-style-type: none"> - La destination « Foyer de jeunes travailleurs » est supprimée. Les dispositions communes s'appliqueront. - Le règlement sera modifié en ce sens. - Le règlement sera modifié en ce sens.
--	---	---

	<ul style="list-style-type: none"> - L'article 12 pourrait être complété par des dispositions relatives à la mise en place de bornes de recharge pour les véhicules électriques ou hybrides comme exigé par les articles R.111-14-2 et 3 du CCH. 	<ul style="list-style-type: none"> - Le paragraphe suivant a été ajouté dans les dispositions communes de l'article 12 : « <i>Les dispositions fixées par l'article R.111-14-2 et 3 du Code de la Construction et de l'Habitation visant à la mise en place de bornes de recharge pour les véhicules électriques ou hybrides devront être respectées.</i> »
	<p>Remarques sur la forme et erreurs matérielles</p> <p><i>Périmètres de 500 mètres autour des gares</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Il serait utile d'indiquer (p.17) qu'une annexe au règlement précise les périmètres de 500 m autour des gares. <p><i>Faune</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Une disposition incitant à la perméabilité des clôtures pourrait figurer au sein de l'article 11 du règlement. <p><i>Energies renouvelables et rénovation thermique</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Les dispositions permettant des possibilités de dépassement de l'emprise au sol en cas d'ITE par l'extérieur pourraient être élargies aux articles 6 à 8 du règlement, afin de permettre l'isolation thermique au-delà du retrait ou de l'alignement, et sur accord du gestionnaire de la voirie dans ce cas. 	<ul style="list-style-type: none"> - Cette précision a été ajoutée. - Cette disposition est déjà <u>exigée</u> au sein des Espaces Paysagers Protégés. Il n'est toutefois pas envisageable de l'exiger sur l'ensemble du territoire. Le choix est par ailleurs fait de ne faire figurer au règlement que des prescriptions et aucune recommandation. - L'article 6 des zones UC, UD, UE, UF, UG et N est complété ainsi : <p><u>« Travaux d'isolation thermique des constructions existantes</u></p> <p><i>Pour les bâtiments existants devant faire l'objet d'une isolation thermique par l'extérieur, l'implantation des matériaux d'isolation, finition extérieure comprise, dans les marges de reculement sera acceptée, et ce dans une limite de 25 cm d'épaisseur supplémentaire.</i></p> <p><i>Cette règle ne s'applique pas en cas d'interdiction d'isolation thermique par</i></p>

		<p><i>l'extérieur portée par l'AVAP.</i></p> <p><i>Les travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades pourront toutefois être interdits lorsqu'ils aboutissent à un débordement de la façade sur l'espace public venant contraindre la circulation sur les trottoirs pour tous les usagers. »</i></p> <p>L'article 8 des zones UC, UD, UF et UG est complété ainsi (l'article 8 des zones UE et N se sont pas réglementés) :</p> <p><u>« Travaux d'isolation thermique des constructions existantes</u></p> <p><i>Pour les bâtiments existants devant faire l'objet d'une isolation thermique par l'extérieur, l'implantation des matériaux d'isolation, finition extérieure comprise, dans les marges de reculement sera acceptée, et ce dans une limite de 25 cm d'épaisseur supplémentaire.</i></p> <p><i>Cette règle ne s'applique pas en cas d'interdiction d'isolation thermique par l'extérieur portée par l'AVAP. »</i></p> <p>Cette règle n'est pas appliquée pour les zones UA et B, ainsi que pour l'article 7 de l'ensemble des zones. En effet, les caractéristiques des tissus urbains et les problématiques d'ensoleillement et de conflits de voisinage ne permettent pas de prévoir cette disposition particulière.</p>
DOCUMENT GRAPHIQUE	<p>Extension de l'Eco-parc Il serait préférable de créer deux ER distincts au niveau de l'éco-parc des Carrières : l'un à destination d'extension du parc, l'autre à destination d'un programme de logements dans un objectif de mixité sociale.</p>	<p>Le détail des projets n'est pas suffisamment abouti pour délimiter de façon précise deux ER distincts.</p>
	<p>Emplacements réservés Les emplacements réservés n°2, 3, 4 et 6 devraient être divisés afin que chaque ER n'ait qu'une destination.</p>	<p>Le détail des projets n'est pas suffisamment abouti pour délimiter de façon précise l'ensemble des ER en fonction d'une destination unique.</p>

	Le plan de zonage figure un ER sur le tracé du RER à l'est, qui n'est pas numéroté et ne figure pas sur la liste des ER. Il est donc nécessaire de l'intégrer à la liste.	Il ne s'agit pas d'un ER mais de la zone ferroviaire « Servitudes relatives au chemin de fer ». Le figuré a été adapté pour supprimer l'ambiguïté.
	Péripôle – Périmètre d'études Annexe n°9 PLU approuvé Dans le cas où le périmètre d'étude existant dans le PLU approuvé en 2007 sur le secteur Péripôle est maintenu, il convient d'ajouter une mention spécifique de ce dernier dans le PLU.	Ce périmètre d'étude n'est pas maintenu.
ANNEXES	Périmètre des secteurs relatifs aux taux de la taxe d'aménagement Il est nécessaire de joindre, conformément à l'article R.123-13 alinéa 19°, le périmètre des secteurs relatifs au taux de la taxe d'aménagement.	Ce périmètre a été ajouté au PLU.
	Périmètre des secteurs de mixité sociale La légende de la carte des périmètres de mixité sociale est illisible.	La légende a été modifiée pour gagner en lisibilité.
	Taux d'espaces verts de pleine terre Le taux minimal d'espaces verts de pleine terre exigé dans la majorité des zones semble trop faible pour permettre le traitement des eaux pluviales à la parcelle, comme indiqué au règlement. Le coefficient de biotope indiqué au sein de l'annexe du règlement devrait être évoqué au sein de l'article 13 du règlement.	L'augmentation de ce taux viendra fortement contraindre la réalisation de programmes de logement, ne permettant pas alors la réalisation des objectifs fixés par le SDRIF en matière de densification. Le taux minimal d'espaces verts de pleine terre ne sera donc pas modifié. Cette indication a été ajoutée au règlement.
	Plan Masse Il conviendrait de coter plus précisément les plans-masse annexés au règlement : les aplats de couleurs ne permettent pas une identification immédiate.	Les plans-masse ont été modifiés pour que n'y figurent que les informations exigées par la réglementation : hauteur cotée, implantations et emprises au sol des constructions.

REMARQUES DU CONSEIL DEPARTEMENTAL	PRISE EN COMPTE
<p>Il est nécessaire de confirmer que le projet d'agrandissement de la demi-pension du projet Victor Duruy pourra entrer dans le cadre de la disposition prévue à l'article 13 des règles communes qui limite les exigences en la matière : « en cas d'amélioration des constructions existantes [...] le pourcentage des espaces végétalisés existants doit être maintenu. »</p>	<p>Définition de « Amélioration des constructions existantes » : <i>« Agrandissements de constructions existantes depuis plus de cinq ans, sous réserve que les Surfaces de Plancher créées soient inférieures ou égales à la moitié des Surfaces de Plancher des constructions avant agrandissement. Au-delà de cette limite, les constructions ainsi réalisées sont considérées comme neuves. »</i></p> <p>(Extrait du glossaire situé en annexe du règlement).</p> <p>Ce sera le cas, à condition que la superficie créée dans le cadre de l'agrandissement de la demi-pension du collège ne représente pas plus de la moitié de la superficie totale du collège.</p>
<p>Les quartiers des Larris et de La Redoute ont été retenus avec le soutien du Département comme sites d'Intérêt régional du Nouveau Programme National du Renouveau Urbain. Il est opportun de les mentionner en tant que tels dans le projet de révision du PLU.</p>	<p>Ce point a été mentionné dans le rapport de présentation.</p>
<p>Proposition d'inscription de deux alignements :</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'un sur l'Avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny, côté impair, depuis la rue Carnot jusqu'à la limite communale avec Le Perreux sur Marne, pour une emprise de 28 m ; - Le second le long de la rue Carnot, entre l'avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny et la rue Louison Bobet, côté pair, pour une emprise de 26 m. 	<p>Ces emprises seront réservées, mais sous la forme d'emplacements réservés :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le premier sera créé, pour une emprise totale de 28 m ; - Le second sera ajusté, pour correspondre à une emprise totale de 26 m.

REMARQUES DE L'EPFIF	PRISE EN COMPTE
<p>Découpage parcellaire du plan masse 30-32 rue de la Fontaine du Vaisseau Le découpage parcellaire programmé ne correspond pas tout à fait au découpage foncier indiqué dans le projet de PLU arrêté, tant dans le plan-masse que dans les superficies indiquées dans le texte</p>	<p>Le projet porte sur une seule unité foncière. Il n'y a donc pas de nécessité de prendre en compte le découpage parcellaire du site de l'opération, qui n'apparaît pas sur le plan masse.</p>
<p>Emprise maximale des constructions du plan masse 30-32 rue de la Fontaine du Vaisseau L'emprise maximale des constructions pour les lots n°2 et 3 ne correspond pas aux projets envisagés (constructions par ailleurs déjà existantes).</p>	<p>Les emprises maximales seront modifiées sur la base du plan masse présent dans le permis de construire.</p> <p>Les marges constructibles ont été ajustées à la marge (diminution pour l'une, augmentation pour l'autre).</p>
<p>Hauteur maximale des constructions du plan masse 30-32 rue de la Fontaine du Vaisseau La hauteur des constructions pour les lots 2 et 3 n'est pas suffisante. Une hauteur de 11,5m permettrait de prendre en compte les édifices et aménagements probables en terrasse.</p>	<p>Les hauteurs ont déjà été légèrement surélevées (à 9,5 m contre 9 m dans la première version du plan masse) : cette erreur matérielle a été corrigée avant le lancement de l'enquête publique, et le plan-masse corrigé était annexé au dossier d'enquête publique.</p> <p>Par ailleurs, le règlement du PLU précise spécifiquement que les installations techniques en toiture sont autorisées dans la limite de 3 m supplémentaires, et à condition d'être reculées des façades d'une distance au moins égale à leur hauteur.</p> <p>Les hauteurs maximales des constructions figurées sur le plan masse ne seront donc pas modifiées.</p>
<p>Stationnement Il est demandé de modifier le plan masse pour supprimer l'organisation spatiale proposée pour les stationnements.</p>	<p>La nouvelle version du plan masse annexée à l'enquête publique prend déjà en compte ces demandes. Les éléments figurés au plan masse correspondent</p>

<p>Accès aux parcelles Il serait préférable que le plan masse ne soit pas trop précis sur ce sujet.</p> <p>Localisation des espaces verts Il serait préférable que le plan masse ne soit pas trop précis sur ce sujet.</p>	<p>strictement au cadre prévu par le Code de l'urbanisme : hauteur cotée, implantations et emprises au sol des constructions.</p>
<p>Programmation du bâtiment en front de rue La mention de la programmation « Halte Fontenaysienne » doit être retirée, au profit d'une programmation « Equipement et logement ».</p>	<p>Ce point a été modifié dans le plan masse.</p>

REMARQUES DE LA RATP	PRISE EN COMPTE
<p>Sur le PAPAG n°2 Demande de retrait des parcelles section AK n°327, 330, 331, 333, 352 et 361, et mise en place d'un groupe de travail.</p>	<p>Maintien du PAPAG (par ailleurs demandé par le STIF en janvier 2015) et mise en place d'un groupe de travail.</p>
<p>Sur les règles du PLU Maintien des règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de l'ancien PLU.</p>	<p>Pas de modification du projet de règlement.</p>

REMARQUES DE LA SNCF	PRISE EN COMPTE
<p>Sur les servitudes d'utilité publique L'identification et les coordonnées des deux gestionnaires des servitudes liées à la présence du chemin de fer doivent être mises à jour :</p> <p>SNCF – Direction immobilière Ile-de-France, 5/7 rue du Delta, 75009 PARIS SNCF Réseau – Direction de l'aménagement et de l'immobilier Ile-de-France, 174 Avenue de France – 75013 PARIS.</p>	<p>Les deux gestionnaires ne sont pas directement mentionnés dans les documents liés à la servitude.</p> <p>La seule occurrence de « RFF » a été corrigée en « SNCF Réseau ».</p>

REMARQUES DU SEDIF	PRISE EN COMPTE
<p data-bbox="190 368 1323 507">Demande de modification de certaines parties du rapport de présentation (compléments et mise à jour d'informations, du plan du réseau d'eau potable, ainsi que la note relative à la situation générale de l'alimentation en eau potable de la commune dans les annexes par des documents joints.</p>	<p data-bbox="1323 424 1675 453">Ces points ont été modifiés.</p>

REMARQUES DE GrDF	PRISE EN COMPTE
<p>Proposition de modification du PADD : Modifier la formulation suivante :</p> <ul style="list-style-type: none"> - « En adaptant les aires de stationnement aux véhicules électriques et aux vélos » <p>Par</p> <ul style="list-style-type: none"> - « En adaptant les aires de stationnement aux véhicules <u>propres</u> et aux vélos ». 	<p>Ce point a été modifié.</p>
<p>Proposition de modification du règlement Modifier la formulation suivante :</p> <ul style="list-style-type: none"> - « Il sera créé, à l’occasion de toute construction nouvelle et de tout projet d’aménagement de bâtiments existants, des locaux ou emplacements destinés à recevoir des déchets, dont les caractéristiques sont définies selon les règles en vigueur. » <p>Par</p> <p>« Il sera créé, à l’occasion de toute construction nouvelle et de tout projet d’aménagement de bâtiments existants, des locaux ou emplacements destinés à recevoir des déchets, dont les caractéristiques sont définies selon les règles en vigueur, <u>ceci afin de permettre le tri des déchets fermentescibles</u> ».</p>	<p>Ce point a été modifié.</p>

REMARQUES DE LA COMMUNE DU PERREUX-SUR-MARNE	PRISE EN COMPTE
<p>Remarques relatives aux hauteurs en zone UFc Volonté de voir intégrer une obligation d'épannelage des hauteurs pour les projets limitrophes du Perreux-sur-Marne.</p>	<p>Les débats menés au cours de l'élaboration du PLU ont conclu à la nécessité de distinguer en zone UFc deux hauteurs maximales différentes pour l'habitat (22 m au faîtage) et le bureau (35 m au faîtage).</p> <p>Ce point a notamment été présenté à la population en réunion publique de synthèse le 6 mai 2014 (voir le bilan de la concertation, pièce 6. du PLU)</p> <p>Toutefois, du fait d'une erreur matérielle, cette distinction n'a pas été précisée dans le règlement du PLU arrêté le 18 juin 2015, qui fixait une limite maximale de hauteur de 35 m au faîtage, sans distinction entre habitat et les autres constructions.</p> <p>Cette erreur matérielle a donc été corrigée dans le présent dossier d'approbation. En secteur UFc, l'article 10 fixe ainsi une hauteur maximale au faîtage ou à l'acrotère de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 22 m pour les constructions à destination d'habitat ; - 35 m pour les autres constructions. <p>Cette correction répond donc à la volonté de la ville du Perreux-sur-Marne de voir une attention particulière portée à la cohérence du paysage entre les deux communes.</p>

REMARQUES DE LA CCI	PRISE EN COMPTE
<p>Pas de remarques particulières.</p>	<p>Sans objet.</p>

REMARQUES DE L'IGC	PRISE EN COMPTE
<p>Pas de remarques particulières.</p>	<p>Sans objet.</p>

REMARQUES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

RESERVES FORMULEES	PRISE EN COMPTE
<p>Procéder à l'ensemble des modifications et corrections d'erreurs souhaitées par la ville et exposé au Commissaire enquêteur.</p>	<p>Ces modifications ont été effectuées. Le détail est proposé ci-après.</p>
<p>L'aménagement du quartier Est dit des Alouettes comprenant entre autre :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La zone commerciale, la zone d'attente des transports en commun, la zone d'artisanat de la Pointe, <p>doit être décidé après une concertation approfondie avec tous les intervenants et que, s'il y a un Périmètre d'Attente d'Aménagement Global, que celui-ci soit le plus court possible.</p>	<p>Le PLU a déjà été l'occasion de réaliser une concertation approfondie avec les habitants du quartier des Alouettes.</p> <p>Par ailleurs, une étude de programmation et de faisabilité est actuellement en cours sur le secteur de La Pointe et des abords de l'ancienne ZAC Pierre Demont. Une nouvelle concertation devrait être menée en 2016 dans ce cadre.</p> <p>Enfin, la définition des PAPAG dans ce secteur a été définie en concertation avec les différents partenaires institutionnels qui sont partie prenante dans l'aménagement de la future gare du Grand Paris. Le tracé de ces PAPAG répond à une logique d'aménagement d'ensemble, dans un souci de cohérence globale qui ne vient par ailleurs pas contraindre l'évolution du quartier.</p>

<p>Autres remarques issues de l'enquête publique : demande d'ajout d'un article 15 réglementant les performances thermiques des constructions et d'un article 16 sur les connexions numériques et les réseaux.</p>	<p>Un article 15 a été ajouté en dispositions communes à toutes les zones urbaines, rédigé comme suit :</p> <p>Article 15 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales</p> <p>Les projets participeront par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs de haute qualité environnementale : orientation des façades et des surfaces extérieures, dimensions et performance thermique des ouvertures et occultations, isolation par l'extérieur, capteurs solaire, etc.</p> <p>Dans les cas où l'AVAP ne l'interdit pas, l'isolation par l'extérieur sera favorisée tout en privilégiant l'animation des façades, par un choix pertinent des matériaux et des éléments de décor. Ces choix se feront dans le respect des prescriptions de l'AVAP.</p> <p>Constructions à destination d'habitat</p> <p>Tout programme de logements, soumis à la Réglementation Thermique 2012 (RT2012), comportant plus de 15 logements ou plus de 1000 m² de surface de plancher devra justifier d'une consommation maximale en énergie primaire annuelle/m² (Cep) τ liée aux 5 usages suivants : chauffage, climatisation si besoin, eau chaude sanitaire, et auxiliaires (pompes à chaleur et ventilateurs) inférieure de 10% à celle exigée par la RT2012.</p> <p>Constructions à destination de bureaux</p> <p>Les constructions à destination de bureaux soumises à la Réglementation Thermique 2012 (RT2012) devront respecter une consommation maximale en énergie primaire annuelle/m² (Cep) τ liée aux 5 usages suivants : chauffage, climatisation si besoin, eau chaude sanitaire, et auxiliaires (pompes à chaleur et ventilateurs) inférieure de 20% à celle exigée par la RT2012.</p>
<p>Autres remarques issues de l'enquête publique : demande d'extension du PAPAG n°5 (Centre commercial Val de Fontenay) vers l'est par souci de cohérence.</p>	<p>La pertinence de cette demande a été validée par la ville et par le Commissaire enquêteur. La modification a donc été effectuée.</p>

<p>Autres remarques issues de l'enquête publique : correction d'une erreur matérielle : modification du périmètre de la zone N située au lieu dit « Les Vergers de l'îlot » - Incohérence entre le tracé de la zone et la délimitation des zones urbaines le long de la rue de Rosny, au niveau des 48 bis, ter et quater Rue de Rosny.</p>	<p>La pertinence de cette demande a été validée par la ville et par le Commissaire enquêteur. La modification a donc été effectuée.</p>
---	---

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

Rapport de présentation (pièce 1.)

PAS DE REMARQUES PARTICULIERES

Projet d'Aménagement et de Développement Durables (pièces 2.1 et 2.2.)

PAS DE REMARQUES PARTICULIERES

Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) (pièce 3.0)

Deux erreurs de calcul de superficie ont été repérées et ont été modifiées dans la légende de l'OAP Site Péripôle Nord et Est Tassigny (p. 24) :

- Sous le titre « Programmation Est-Tassigny », le paragraphe « *Espaces verts, Surfaces végétalisées : environ 9000 m² ; Espace de pleine terre : environ 4700 m²* » devient :
« *Espaces verts, Surfaces végétalisées : environ 4200 m² ; Espace de pleine terre : environ 2350 m²* » ;
- Sous le titre « Programmation Est-Tassigny », le paragraphe « *Commerces – SDP : environ 4500 m²* » devient :
« *Commerces – SDP : environ 3000 m²* ».

- Sous le titre « Programmation Secteur Péripôle », le paragraphe « *Bureaux SDP : entre 210 000 et 250 000 m²* » devient :
« *Bureaux SDP : entre 175 000 et 210 000 m²* » ;

Documents réglementaires (pièces 4. et suivantes)

- Plan de zonage (pièce 4.1) :
 - Le fond de plan a été mis à jour avec les fonds cadastraux reçus à l'été 2015.
 - Dans le cadre des projets du Conseil général portant sur le développement des transports en commun, il a été nécessaire de modifier ou d'ajouter des emplacements réservés dans le quartier des Alouettes, au niveau du secteur de La Pointe :
 - Elargissement de 5 m vers le sud de l'emplacement réservé n°17 ;
 - Création d'un emplacement réservé le long de l'Avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny, de la rue Carnot au nord à la limite communale au sud (au niveau du Perreux-sur-Marne), afin de permettre le réaménagement de l'avenue en

- boulevard urbain, dans la continuité des aménagements du tramway T1. Cet emplacement réservé prendrait place sur la rive ouest de l'avenue, et permettrait de porter le gabarit total de la voie à 28 m.
- Tracé des Périmètres d'Attente d'un Projet d'Aménagement Global (PAPAG) : Le périmètre couvrant le centre commercial Val de Fontenay (PAPAG n°5) a été étendu vers l'Est, au niveau de l'Avenue du Val de Fontenay, dans un souci de cohérence entre l'OAP Grand Ensemble (qui couvre cette zone) et le PAPAG, et afin d'inclure le secteur de la gare de Val-de-Fontenay, secteur d'enjeu essentiel pour relier l'Est et l'Ouest de la ville.
 - La lisibilité des noms de voie a été améliorée :
 - Certains noms de voie étaient illisibles car situés sous des limites de zone ;
 - Le nom des voies se superposait parfois. Pour gagner en lisibilité, certains termes ont parfois été réduits : « Bd » pour « boulevard », « Av » pour « Avenue ».
 - Certains noms sont placés en-dehors de la voie et doivent être repositionnés (ex : rue Marcel et Jacques Gaucher) ;
 - Certains noms étaient manquants, notamment lorsque les rues sont courbes (ex : Rue Dalayrac ou rue Roublot). Les noms de voie manquaient également au sud de la rue des Rieux. Par ailleurs, entre deux carrefours, si la longueur de la voie est supérieure ou égale au nom de la voie, ce dernier doit être dupliqué sur cette section.
 - Le nom de l'autoroute (A86) a été ajouté.
 - Certains noms de voie ne suivaient pas la courbe des voies. (Ex : Avenue Charles Garcia) ;
 - L'emprise des cimetières est matérialisée par des croix ;
 - Les étiquettes des numéros de parcelles ont été retirées par souci de lisibilité.
 - Les limites de l'AVAP ont été ajoutées, par souci de lisibilité pour le pétitionnaire.
 - La lisibilité des linéaires commerciaux a été améliorée.
 - Les Espaces Paysagés Protégés manquent de lisibilité. Un atlas au 500^e a été réalisé : il figure les limites de voie, offrant un zoom sur ces espaces, afin d'affiner la lisibilité de leur tracé.
 - D'autres remarques portent sur la mise en page :
 - Le logo de la ville a été ajouté.
 - Le terme « source » dans le cartouche a été supprimé.
 - Règlement (pièce 4.2) :
 - Article 12 des dispositions communes :
 - Page 17, le paragraphe « **Changement de destination des constructions existantes** » doit être modifié. Le paragraphe « *En cas de changement de destination partiel ou total en vue de la création de logements, le nombre de places* »

de stationnement exigées correspondra aux places supplémentaires générées par le projet. »

devient :

*« En cas de changement de destination partiel ou total en vue de la création **d'1 logement, il ne sera pas exigé de place de stationnement.** En cas de changement de destination partiel ou total en vue de la création de **plusieurs** logements, le nombre de places de stationnement exigées correspondra aux places supplémentaires générées par le projet. »*

- Par ailleurs, le tableau fixant les dimensions à respecter pour les places de stationnement automobile est supprimé. La mention « *Les places de stationnement doivent être réalisées dans le respect des règlements et normes en vigueur* » est maintenue.
- Article 13 des dispositions communes :
 - Page 20, le paragraphe « **Plantations** » définit des ratios en fonction du type de développement de l'arbre (grand développement, moyen développement, petit développement, massif arbustif). Pour limiter les biais d'interprétation, les définitions des distinctions « grand », « moyen » et « petit » sont ajoutées dans le glossaire présenté en annexe du règlement (pièce 4.6). Ce dernier contient par ailleurs une liste d'arbres classés en fonction de leur taille. Cette liste a

valeur d'exemple : elle est non exhaustive et non exclusive.

- Page 21, le paragraphe « **Plantations des aires de stationnement** » précise que « *pour les parcs de stationnement supérieurs à 20 places, chaque espace planté devra disposer d'une superficie supérieure à 20 m² de pleine terre dégagée de toute imperméabilisation* ». Ce point a été précisé et assoupli dans son application, afin d'éviter la concentration de l'ensemble des plantations des parcs de stationnement en un nombre limité d'espaces verts : la superficie de 20 m² est ainsi ramenée à 10 m².
- Article 8 de l'ensemble des zones : afin de permettre des implantations en quinconce (qui ne posent pas de problèmes d'ensoleillement), la rédaction « *L'implantation des constructions sur un même terrain (bâtiments annexes exclus) doit respecter une distance entre deux bâtiments non contigus au moins égale...* »

devient :

*« L'implantation des constructions sur un même terrain (bâtiments annexes exclus) doit respecter une distance **de façade à façade** entre deux bâtiments non contigus au moins égale... »*. Un schéma explicatif est ajouté dans le glossaire du règlement au niveau de la définition « *Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété* ».

- Article 7 de l'ensemble des zones : le titre « *Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives aboutissant aux voies* » exclut de la règle les limites de fond de parcelle. Le titre a été corrigé en « *Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives* ».
- L'article UB7 ne précise pas le détail des dispositions prévues pour la zone UBc. Ce point a été explicité : l'application de l'article UB7 est identique pour la zone UBb et la zone UBc.
- La rédaction de l'article UC9 prête à confusion. Le paragraphe « *Au-delà de 300 m² de superficie s'applique un bonus de 10% de la superficie restante (soit taille totale de la parcelle – 300 m²)* » devient :
 - « - *De 0 à 300m² de superficie de terrain, le coefficient d'emprise au sol maximale est fixé à 40% ;*
 - *Au-delà de 300 m² de superficie de terrain, un coefficient d'emprise au sol maximale de 10% s'applique sur la superficie restante (soit taille totale de l'unité foncière – 300m²)*
 - *En secteur UCd, le coefficient d'emprise au sol maximale est fixé à 30% de la superficie du terrain. »*
- Article 10 de la zone UAa : 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 le PLU, et dans une limite stricte de 15 m au faîtage.
- Article 10 de la zone UF : la hauteur en zone UFc est fixée à 35 m au faîtage, sans distinction entre babitat et bureaux. Or, les débats du PLU ainsi que la démarche de concertation ont abouti à la validation d'une hauteur maximale de 22 m au faîtage pour l'habitat en secteur UFc (hauteur identique à la hauteur maximale en zone Uba1, située de l'autre coté de l'Avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny). Cette erreur matérielle a donc été corrigée.
- Plan des cônes de vue (pièce 4.3) :
 - Il existe une différence dans le repérage des cônes de vue entre le plan de zonage (pièce 4.1) et le plan des cônes de vue (pièce 4.3). Le document correct est le plan de zonage (pièce 4.1) : en conséquence, le cône de vue n°10 figurant au plan des cônes de vue (pièce 4.3) a été supprimé.
 - Les fiches des différents cônes de vue ont été numérotées, par souci de lisibilité.
 - Le fond cadastral utilisé pour le plan (ainsi que pour les fiches traitant de chaque cône de vue) n'est pas à jour. Le fond de plan a été remplacé par la version 2015.
 - Le logo de la ville a été ajouté.

- Annexe Plans masse (pièce 4.5) :
 - La représentation graphique des plans masses est simplifiée pour ne reprendre que le cadre législatif obligatoire fixé par le Code de l'urbanisme : emprise des constructions, marges constructibles, hauteurs maximales.

- Annexes du règlement (pièce 4.6) :
 - Dans le glossaire, la définition « Espaces verts de pleine terre » doit être modifiée. La phrase « *Un espace est considéré comme de pleine terre lorsque l'épaisseur de la surface végétalisée est supérieure à 0,80 m* » devient :
« *...lorsque l'épaisseur de la surface végétalisée est supérieure à 0,90 m* ».
 - En conséquence, le tableau des coefficients de biotope présenté dans la définition « Espaces végétalisés » est modifié comme suit (voir page suivante) :

Annexes (pièces 5. et suivantes)

- La délibération du Droit de Préemption urbain renforcé annexée au dossier d'arrêt n'est pas la plus récente. Elle a été remplacée par la dernière en date.

Tableau du coefficient de biotope

EV =	JARDIN EN PLEINE TERRE	JARDIN SUR DALLE OU TOITURE VEGETALISEE				MUR VEGETALISE	CLOTURE VEGETALE
Epaisseur de terre naturelle		> à 80 cm	> à 60 cm et < ou = à 80 cm	> à 30 cm et < ou = à 60 cm	> à 15 cm et < ou = à 30 cm		
Coefficient de Biotope	1	1 0,9	0,8	0,6	0,25	0,25	0,25