



PLU de FAR
CIVIFAR 23/02/2017

Rapport du Commissaire
enquêteur
du 13/01/2017

LE RAPPORT

- Contexte**
- Déroulement de l'enquête**
- Avis avant enquête**
- Analyse par thème des avis**
- CONCLUSIONS**

LE CONTEXTE

- > 1800 PERSONNES se sont exprimées
- 457 CONTRIBUTIONS
- dont 405 écrites

- 1 réunion publique organisée à l'initiative du Commissaire enquêteur (200/300 personnes)

L'élaboration du rapport

- PROCÈS VERBAL DE SYNTHÈSE DE L'ENQUÊTE :
présenté au maire et maire adjoint le **21/12/2016**
- OBSERVATIONS du Pt du Territoire le **04/01/2017**
 - points d'inflexion (MODIFICATIONS PLU)
 - points à discuter ,
 - points non négociables

⇒ RAPPORT DÉFINITIF

du Commissaire Enquêteur le **13/01/2017**

LE RAPPORT du Commissaire Enquêteur (CE)

- Partie I : présentation générale, contexte, cadre juridique
- Partie II (point 4) : l'enquête publique avec PV de synthèse
- Partie III (point 6) : avis PPA avec réponse EPT
- Partie IV (point 7) : par thèmes remarques , réponses apportées par EPT et analyse du CE
- CONCLUSIONS MOTIVÉES DU CE (p98 à 112)
- Annexes

2 seules réserves de fond émises

- concertation tronquée
- non consultation de la conférence intercommunale

rejetées par l'EPT
et non reprises par le CE

Les principales réponses aux PPA

RÉPONSES NÉGATIVES DU TERRITOIRE SUR:

- - production logements diversifiés
- - CCI : prod° logts intermédiaires pour diversifier offre
- - CMA 92 : aménagement centre commercial Scarron
- - CMA 92 : places de stationnement
- - État : production de logements intermédiaires
- - Etat: réglementation énergétique trop contraignante

CONCLUSIONS du CE

- Peu critiques
- 2 RÉSERVES : à lever, sauf avis motivé
 - stratégie et objectifs du PLU (logements)
 - emplacements réservés et alignements
- Une vingtaine de recommandations selon 10 thèmes (non contraignantes)

☰ 1 réserve déjà émise par l'ÉTAT

Présentation des observations

Compte tenu de la réception du nouveau projet de PLU le 21/02 qui sera présenté au conseil municipal du 27/02 et soumis au vote du territoire le 7/03, dans la présentation figurent:

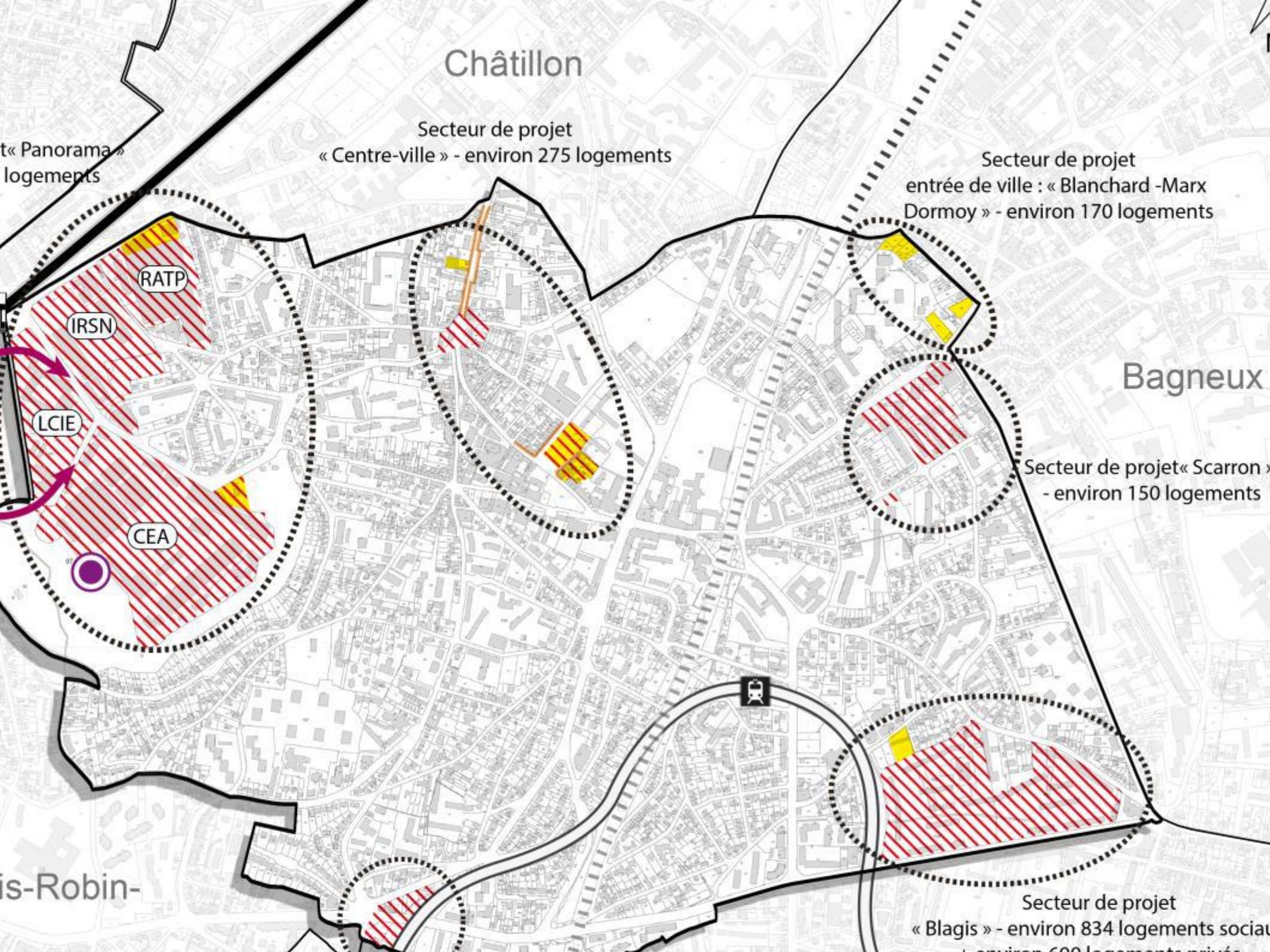
- **En vert** les modifications acceptées
- **En rouge** celles non prises en compte
- En noir celles qui n'ont pas reçu de réponse

LES 2 RÉSERVES :

La 1ère formulée par l'ÉTAT

- Analyse des capacités de densification toute zone (cf carte qui ne répond pas à la demande)
- avec fixation par OAP des objectifs de logements
- Assortie d'un dispositif de suivi avec indicateurs de densification

(crainte d'une densification du tissu pavillonnaire)



Châtillon

Secteur de projet
« Centre-ville » - environ 275 logements

Secteur de projet
entrée de ville : « Blanchard -Marx
Dormoy » - environ 170 logements

Bagneux

Secteur de projet « Scarron »
- environ 150 logements

Secteur de projet
« Blagis » - environ 834 logements sociaux
environ 600 logements privés

« Panorama »
logements

RATP

IRSN

LCIE

CEA

is-Robin-

LES 2 RÉSERVES :

La 2ème sur les emplacements réservés et alignements

- Supprimer celui d'Estienne d'Orves
Avec réflexion sur impératif de sécurité
- Actualiser infos sur les emplacements réservés et sur les plans d'alignement (peu contraignant)

NB: Emplacements réservés maintenus : Cavée, Blanchard, Boucicaut, Marchand, Potiers

LES RECOMMANDATIONS

10 thématiques dont principalement :

- Réajustement du règlement pour construction (yc OAP) avec dispositif de suivi du PLU
- Révision de certains zonages (entrées de ville, transition)
- Expliciter les projets sur PANORAMA et Centre ville
- Ex-CINASPIC
- Environnement et EBC
- Mixité sociale

RECOMMANDATION : réajustement réglementaire PLU

MODIFIER le PLU à terme : réajuster le contenu réglementaire sur les secteurs de renouvellement urbain après concertation

- Reprendre les différents **scenarii** dans le PLU
 - **Préciser l'objectif de construction dans PADD REFUS**
 - Renforcer le dispositif **de suivi** (bilan /an+ comité)
- + Evolution de la densification des zones pavillonnaires (suppression COS)

RECOMMANDATIONS : zonages

- Réponse motivée pour passage UB en UE (ou UD)
- Quartier rue de l'ILE –UE(mais Boucicaut tjs en UB)
- Quartier rues de l'Avenir – G. Bailly – Motties -UD
- Quartier des Ormeaux – rues Bronne - Blanchard UE
- P. Brossolette (UE)
- Extension zone N au Nord de la coulée verte
- Mouilleboeufs : pourquoi renoncer à la modulation des hauteurs
- Respecter zones de transition (10m UA,UB,URU=>E)

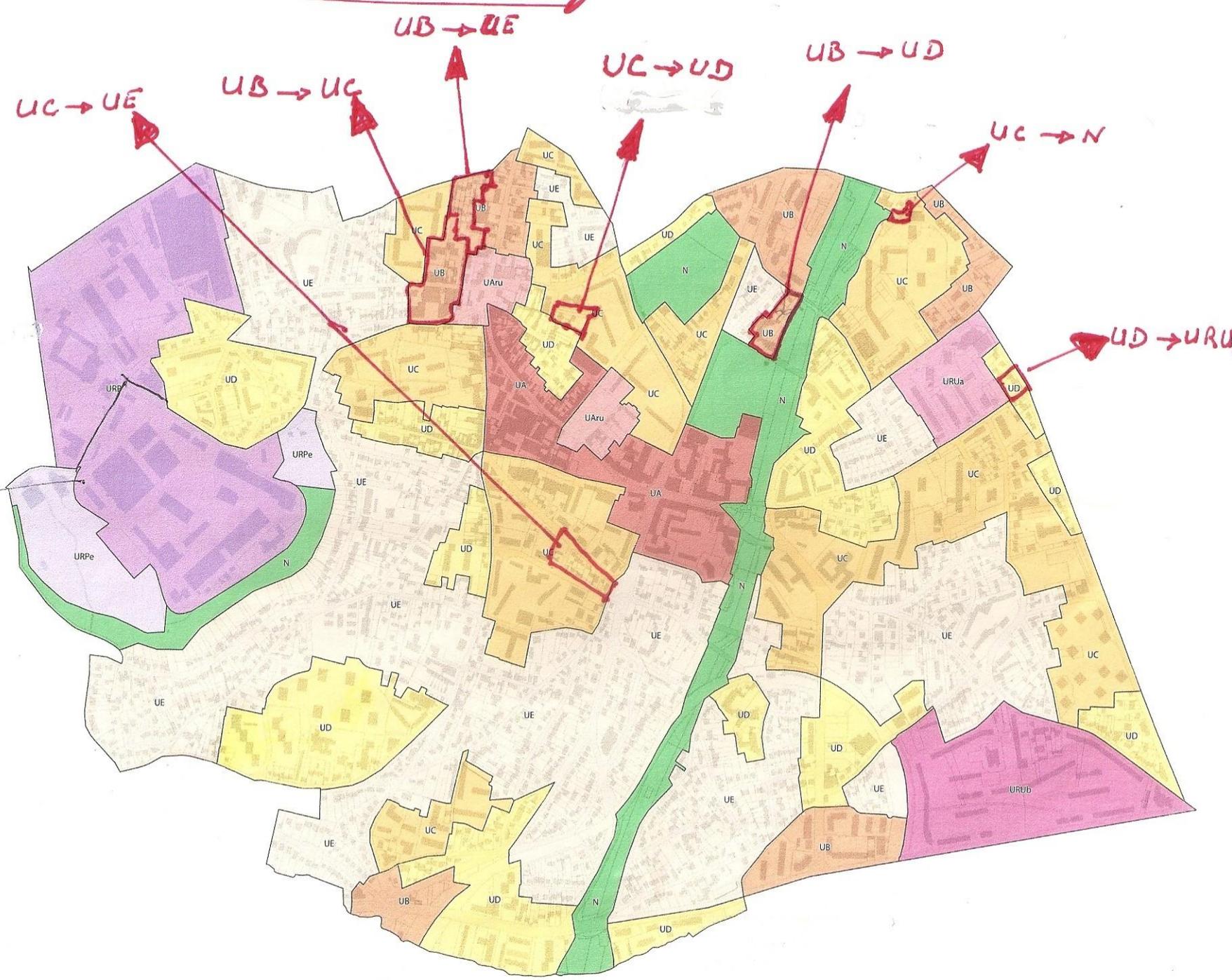
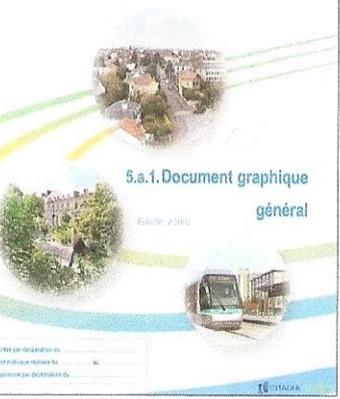
Projet de Zonage du PLU au 12 juillet 2016





Modifications du zonage proposées à l'approbation du Territoire

- Carte modifiée -



ende

Limites de zone

et secteurs

- UA
- UArU
- UB
- UC
- URUa
- URUB
- UD
- UE
- URP
- URPe
- N

100 200 m

RECOMMANDATIONS Centre-ville

- Maintenir le caractère arboré de la place de Gaule (*favorise un caractère arboré?*)
- Clarifier le projet d'OAP (parking sout., jardin de 4000m² hors place?, 200 logements...)
- Garantir liaison piétonne marché – place de Gaule
- Maintenir la visibilité du Château Laboissière depuis le marché
- Prendre acte de la concertation sur le traitement de la rue Boucicaud

RECOMMANDATIONS PANORAMA

- Informer sur l'OAP : site RATP, cluster, immeuble d'habitation,...
- Préciser l'enchaînement des opérations
- Expliciter la suppression de l'ex zone UL et son incidence sur les équipements sportifs
- Rappeler l'ICPE accordé à l'IRSN
- Rappeler l'encadrement réglementaire des recherches biologiques du CEA
- Prendre acte de la mention de l'ancienne décharge sur le terrain de sport

RECOMMANDATION : ex CINASPIC

- Intégrer la réflexion engagée en particulier sur les règles de hauteur en zones peu denses dans le PLU (<+3m, pas de règle d'emprise)
- A noter que le CE
 - ne reprend pas la réserve de l'État sur l'implantation en zone N (accord emprise <5% en zone N)
 - prend acte du refus d'exclure les équipements privés
 - prend acte du refus d'exclure les CINASPIC des zones peu denses (UE et UD)
 - Ne fait pas de proposition quant aux diverses destinations en fonction des zones considérées

RECOMMANDATIONS

environnement -1-

- Décrire la méthode d'identification des EBC
- Décrire l'évolution des EBC par rapport au POS

NB: confirmation de la suppression EBC aux Blagis

- Limiter les nouveaux EBC aux obligations d'espaces verts de la zone
- Maintenir le caractère arboré de la place de Gaulle ??
- Etendre la zone N au nord de la coulée verte
- Prendre acte que les espaces verts complémentaires >70cm de terre sont **au sol**

RECOMMANDATIONS

environnement 2

- Protection des cônes de vues remarquables
- Mais n'a pas repris les observations du Préfet sur la réglementation thermique qui juge inapplicable de renforcer la norme RT2012 de 20% notamment dans les OAP Blagis et Scarron (pour logements sociaux)

RECOMMANDATIONS DIVERSES 1

- MIXITE SOCIALE
 - Préciser la mixité sociale dans les 4 OAP: dans les OAP Blagis et Scarron mixité par logts privés
 - **Maintenir les habitants dans les logements sociaux dans OAP Scarron (pas de reconstruction)**
 - Prendre acte qu'il n'y aura pas de % de logements sociaux dans nouvelles opérations
 - Le critère de 30% de T4 n'est pas opposable

RECOMMANDATIONS DIVERSES 2

- Limiter le dépassement de 3m pour épannelage selon un % des toitures (et pas seulement pour la qualité architecturale) accord pour limiter à 40% des surfaces
- Apporter une réponse à la CMA 92 sur les obligations de places de stationnement (parking souterrain en centre-ville + analyses par zone)

DES ENGAGEMENTS PRIS

- CEMUA associée à toute démarche sur PLU (?) et intégrée au comité de suivi (?) ou l'inverse?

NB: membres du comité de suivi désignés par le maire (comment?)

- Ouvert à réajustement de la réglementation dans secteur de renouvellement urbain compte tenu de sa « souplesse actuelle »...

Et maintenant...

SANS REUNION PUBLIQUE POUR FAIRE VIVRE UNE VRAIE DEMOCRATIE

- Le PLU est rédigé définitivement
- Examiné par le conseil municipal le 27/02/2017
- Sera adopté par le Territoire le 7/03 à la quasi unanimité
- Sera adressé au Préfet pour approbation

Que reste-il aux fontenaisiens

- Participer, si cela est possible, au comité mis en place pour le suivi ... si le délai d'analyse et de proposition de modifications réglementaires n'est pas à échéance de 9 ans...
- Des recours sur les permis....
- Demander une modification plus rapide du PLU, point particulier par point particulier...



Je vous remercie de votre attention