

PLU

Plan Local
d'Urbanisme

Fontenay-aux-Roses



Réunion d'information sur la Modification n°1 du P.L.U.

Vendredi 11 Février 2022

1^{ère} partie : Présentation des modifications (env. 30 min)

quels modifications, sur quelles zones ?

quels objectifs, quels impacts attendus ?

2^{ème} partie : Déroulé de l'enquête publique (env. 10 min) :

les dates d'enquête et comment participer ?

l'adresse du site internet dédié ?

les dates de permanences du commissaires-enquêteur ?

1. *La révision / l'Elaboration*

-> Approbation de la révision du PLU de Fontenay-aux-Roses le 7 mars 2017 par le Conseil Territorial

-> Elaboration en cours du PLU Intercommunal -> Rendez-vous à la réunion publique du 8 mars 2022 à la Salle Pierre Bonnard

2. *La révision simplifiée*

3. *La modification*

4. *La modification simplifiée*

5. *Les mises en compatibilités*

6. *Les mises à jour :*

-> 25 janvier 2018 (mise à jour des servitudes d'utilités publiques)

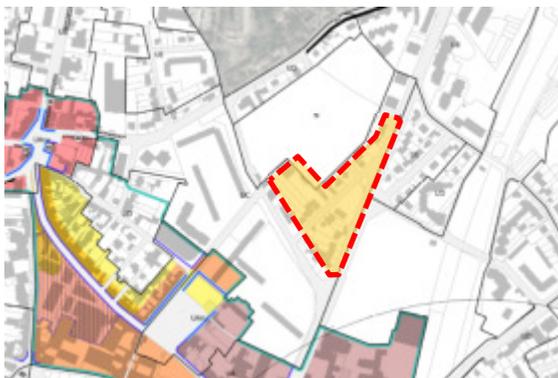
-> 16 décembre 2019 (mise à jour des servitudes d'utilités publiques et création d'un Secteur d'information sur les sols)

-> 12 mars 2020 (adoption du règlement local de publicité intercommunal)

La modification présentée porte sur des points relevant des procédures 3, 4 et 6

- 1. Diminuer la hauteur des constructions en zone UC dans le secteur Paoli*
- 2. Réduire la règle de l'épannelage*
- 3. Limiter l'emprise au sol dans la zone UE*
- 4. Modifier les règles de stationnement des deux-roues non motorisés au sein des établissements scolaires*
- 5. Passer une partie de la zone UB en zone UC sur le secteur Marx Dormoy*
- 6. Modifier de l'emplacement réservé n°01*
- 7. Classer de nouveaux immeubles en patrimoine bâti et paysager*
- 8. Corriger des erreurs matérielles*
- 9. Modifier de l'OAP Centre-Ville*
- 10. Modifier de l'OAP Panorama*
- 11. Compléter le rapport de présentation*
- 12. Modifier les annexes*

Objectif : Mieux prendre en compte les volumétries propres à ce secteur



- ✓ *Ilot urbain compris entre la rue des Pierrelais, l'avenue Jeanne et Maurice Dolivet, Chemin de la Porte à Marie-Madeleine et le cimetière*
- ✓ *Le secteur reste classé en zone UC*
- ✓ *Diminution de la hauteur autorisée de 15 m à 12 m*



➤ *Modification du Règlement (zone UC) et du Plan de Zonage*

Objectif : Renforcer la qualité architecturale des projets



Projet refusé par la commission des permis de construire



Projet accepté sur le même terrain

- ✓ Dans l'ensemble des zones UA, UB, UC (zones "denses et semi-denses")
- ✓ Le pourcentage de surface de toiture avec un dépassement de hauteur autorisé pour « épannelage architectural » passe de 40 % à 25 %



➤ **Modification du Règlement (zones UA, UB et UC)**

Objectif : Limiter le mitage des grands terrains et favoriser la pleine terre

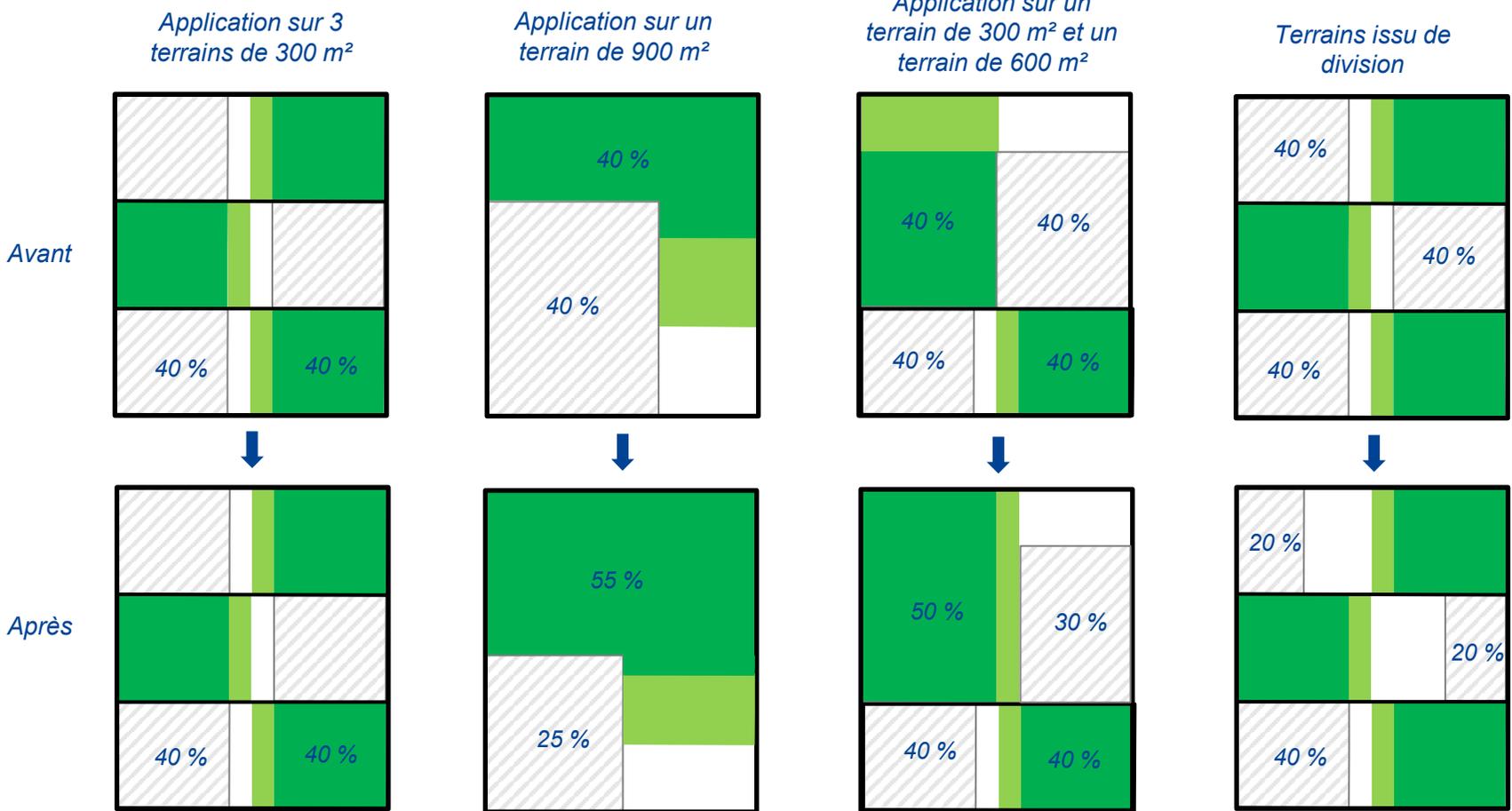
- ✓ Dans l'ensemble de la zone UE (zone "pavillonnaire")
- ✓ En fonction de la taille des terrains, diminution progressive de l'emprise au sol autorisée (actuellement de 40 % pour tous les terrains)
- ✓ En fonction de la taille des terrains, augmentation progressive du minimum de pleine terre (actuellement de 40 % pour tous les terrains)
- ✓ Les terrains issus de division auront une emprise au sol maximum de 20 %
- ✓ Les constructions d'un seul tenant ne pourront pas dépasser 200 m² d'emprise au sol

Emprise au sol - CBS				
Terrain (par superficie)	% TOTAL du maximum d'emprise au sol	% TOTAL du minimum de CBS	% en pleine terre	% en EVC
0-300m ²	40%	50%	40%	10%
301-600m ²	30%	60%	50%	10%
+ de 601m ²	25%	65%	55%	10%

➤ *Modification du Règlement (zone UE)*

3. Emprise au sol dans la zone UE

Exemples d'applications sur des îlots de 900 m²:



Objectif : Favoriser l'usage des modes doux

- ✓ Actuellement non définis (en fonction des besoins créés par l'équipement)
- ✓ 1 pour 8 à 12 élèves dans les écoles primaires



- ✓ 1 place pour 3 à 5 élèves dans les collèges, lycées et établissements d'enseignement supérieur



➤ *Modification du Règlement (règles communes à toutes les zones)*

Objectif : Préserver le caractère du quartier

- ✓ Sur 5 parcelles à l'angle de Marx Dormoy / Allée des Lilas
- ✓ Actuellement en zone UB
- ✓ Passage en zone UC pour réduire la hauteur et l'emprise autorisée



➤ *Modification du Plan de Zonage*

Objectif : Créer les possibilités d'un nouvel espace vert dans le quartier des Sorrières



Situation actuelle



Esquisse pour premiers scénarios

- ✓ Extension de l'emplacement réservé pour création d'un espace vert
- ✓ Sur 7 parcelles appartenant à des propriétaires institutionnels



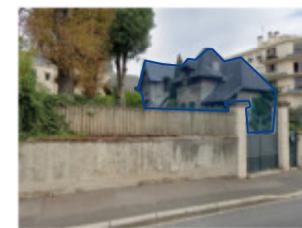
➤ *Modification du Règlement et du Plan de Zonage*

Objectif : Protéger et préserver des bâtiments et ambiances paysagères remarquables

- ✓ Sur 6 bâtiments de la place du Général de Gaulle et 1 bâtiment au 9 rue Marx Dormoy
- ✓ Classement en patrimoine bâti remarquable de rang 1 ou 2



*Ajouts aux bâtiments de
rang 1*



*Ajouts aux bâtiments de
rang 2*

➤ *Modification du Règlement et du Plan de Qualité Urbaine*

Objectif : Clarifier les documents

- ✓ Correction de fautes de frappe
- ✓ Correction de ponctuation
- ✓ Correction de référence d'articles du code de l'urbanisme

Légende	
	Limites de zone
Mixité fonctionnelle	
	Linéaire commercial de proximité à préserver (article L.151-16 du Code de l'urbanisme)
	Linéaire commercial de proximité à préserver où les activités de service sont limitées (article R.151-30 du Code de l'urbanisme)
	Secteur commercial de proximité à préserver (article L.151-16 du Code de l'urbanisme)
Volumétrie et implantation des constructions	
	Périmètre de hauteur spécifique : 30m de hauteur maximum à l'égout ou à l'acrotère (article L.151-17 du Code de l'urbanisme)
	Périmètre de hauteur spécifique : 20m de hauteur maximum à l'égout ou à l'acrotère (article L.151-17 du Code de l'urbanisme)
	Périmètre de hauteur spécifique : 18m de hauteur maximum à l'égout ou à l'acrotère (article L.151-17 du Code de l'urbanisme)
	Périmètre de hauteur spécifique : 15m de hauteur maximum à l'égout ou à l'acrotère (article L.151-17 du Code de l'urbanisme)
	Périmètre de hauteur spécifique : 12m de hauteur maximum à l'égout ou à l'acrotère (article L.151-17 du Code de l'urbanisme)
	Périmètre de hauteur spécifique : 9m de hauteur maximum à l'égout ou à l'acrotère (article L.151-17 du Code de l'urbanisme)

Avant



Légende	
	Limites de zone
Mixité fonctionnelle	
	Linéaire commercial de proximité à préserver (article L.151-16 du Code de l'urbanisme)
	Linéaire commercial de proximité à préserver où les activités de service sont limitées (article R.151-30 du Code de l'urbanisme)
	Secteur commercial de proximité à préserver (article L.151-16 du Code de l'urbanisme)
Volumétrie et implantation des constructions	
	Périmètre de hauteur spécifique : 30m de hauteur maximum à l'égout ou à l'acrotère (article L.151-18 du Code de l'urbanisme)
	Périmètre de hauteur spécifique : 20m de hauteur maximum à l'égout ou à l'acrotère (article L.151-18 du Code de l'urbanisme)
	Périmètre de hauteur spécifique : 18m de hauteur maximum à l'égout ou à l'acrotère (article L.151-18 du Code de l'urbanisme)
	Périmètre de hauteur spécifique : 15m de hauteur maximum à l'égout ou à l'acrotère (article L.151-18 du Code de l'urbanisme)
	Périmètre de hauteur spécifique : 12m de hauteur maximum à l'égout ou à l'acrotère (article L.151-18 du Code de l'urbanisme)
	Périmètre de hauteur spécifique : 9m de hauteur maximum à l'égout ou à l'acrotère (article L.151-18 du Code de l'urbanisme)

Après

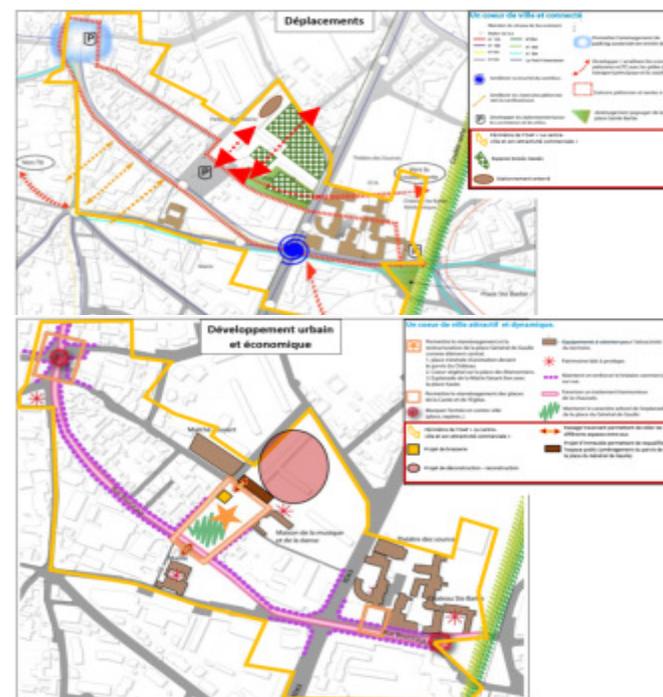
➤ *Modification du Règlement et du Plan de Zonage*

Objectif : Mettre à jour les Orientations d'Aménagement et de Programmation en fonction de l'avancement des projets

- ✓ *Intégration du secteur « Saint-Prix »*
- ✓ *Précisions sur le secteur « Mail Boucicaut »*



Avant

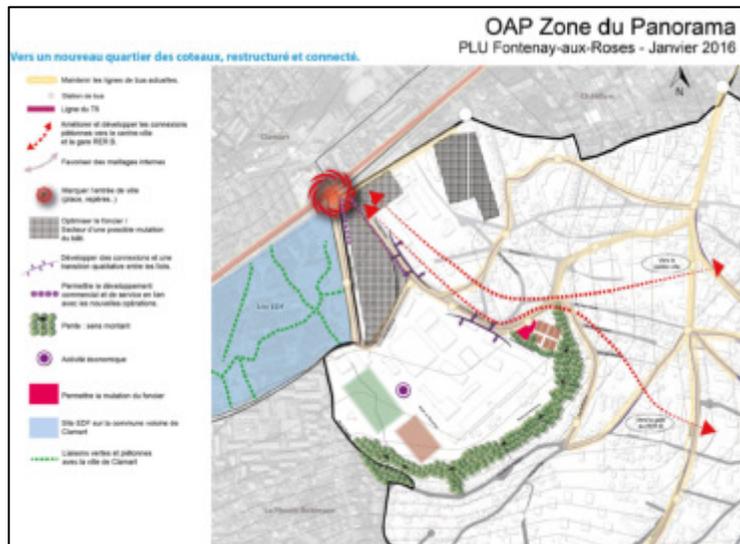


Après

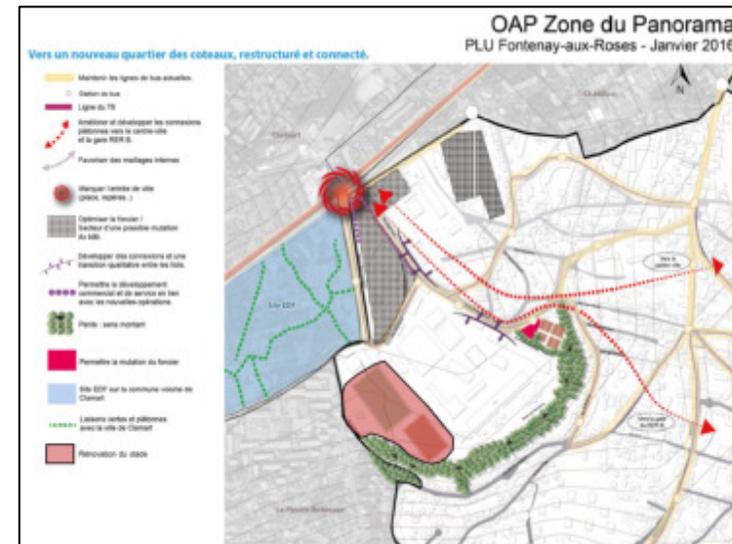
➤ **Modification des Orientations d'Aménagement et de Programmation**

Objectif : Mettre à jour les Orientations d'Aménagement et de Programmation en fonction de l'avancement des projets

✓ *Intégration la rénovation du Stade du Panorama*



Avant



Après

➤ **Modification des Orientations d'Aménagement et de Programmation**

Objectif : Compléter le rapport de présentation par les premiers éléments de diagnostic du PLUi

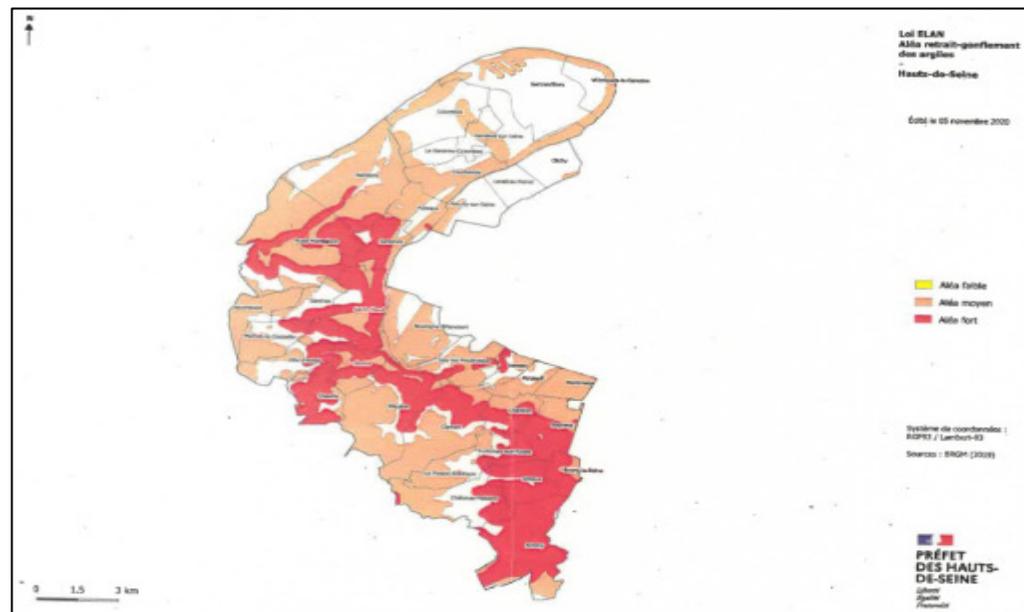
✓ Complément suite au travail de l'Institut Paris Région sur les capacités de densification et de mutation



➤ **Modification du Rapport de Présentation**

Objectif : Apporter l'information la plus à jour possible

- ✓ *Suppression des plans d'alignement du Département*
- ✓ *Cartes du risques de retrait-gonflement argileux*
- ✓ *Actualisation de la taxe d'aménagement*



➤ *Modification des annexes*

Consulter le dossier et participer à l'enquête publique :

Du lundi 7 mars 2022 à 9h

au vendredi 8 avril 2022 à 17h30

- *A l'accueil du Service Urbanisme – 8 place du Château Sainte-Barbe aux horaires d'ouverture du service*
- *Sur le site : <http://modification1-plu-fontenay-aux-roses.enquetepublique.net>*

S'exprimer sur le projet de modification:

Pendant la durée de l'enquête :

- *Sur le registre d'enquête mis à disposition au service de l'urbanisme,*
- *Sur le registre dématérialisé disponible sur le site Internet dédié,*
- *Par mail : modification1-plu-fontenay-aux-roses@enquetepublique.net*

➤ *Par courrier :*

Monsieur le Commissaire-Enquêteur - Modification n°1 du PLU

Direction des Services Techniques Municipaux

8 place du Château Sainte-Barbe

92 260 Fontenay-aux-Roses

Les permanences du Commissaire-Enquêteur :

Service Urbanisme – 8 place du Château Sainte-Barbe

- *Mercredi 9 mars de 14h00 à 17h30*
- *Vendredi 18 mars de 14h00 à 17h30*
- *Lundi 28 mars de 9h00 à 12h00*
- *Vendredi 8 avril de 14h00 à 17h30*