

PLU approuvé par délibération du Conseil Territorial : 7 mars 2017

Modification n°1 : enquête publique du



1. Notice explicative

Sommaire

1. PRESENTATION DE LA COMMUNE.....	5		
2. CADRE REGLEMENTAIRE ET MODALITES DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION	6		
2.1 Historique des procédures relatives au document d'urbanisme en vigueur	6		
2.2 Cadres règlementaires de la modification de droit commun.....	7		
2.2.1 Champ d'application de la procédure de révision du PLU	7		
2.2.2 Champ d'application de la procédure de modification du PLU.....	8		
2.2.3 Champ d'application de la procédure de modification de droit commun du PLU	8		
2.2.4 Champ d'application de la procédure de modification simplifiée du PLU	8		
2.3 Déroulement de la procédure engagée.....	8		
3. OBJET, JUSTIFICATION ET INCIDENCES DE LA MODIFICATION.....	10		
3.1 Diminuer la hauteur des constructions en zone UC dans le secteur de la rue Capitaine Paoli	11		
3.1.1 <i>Objet de la modification</i>	11		
3.1.2 <i>Justifications de la modification</i>	11		
3.1.3 <i>Incidences de la modification sur le PLU et l'environnement</i>	12		
3.2 Réduire la règle de l'épannelage	13		
3.2.1 <i>Objet de la modification</i>	13		
3.2.2 <i>Justifications de la modification</i>	13		
3.2.3 <i>Incidences de la modification sur le PLU et l'environnement</i>	14		
3.3 Limiter l'emprise au sol dans la zone UE (secteur à dominante pavillonnaire)	15		
3.3.1 <i>Objet de la modification</i>	15		
3.3.2 <i>Justifications de la modification</i>	17		
3.3.3 <i>Incidences de la modification sur le PLU et l'environnement</i>	19		
3.4 Modifier les règles de stationnement des deux-roues non motorisés au sein des établissements scolaires.....	20		
3.4.1 <i>Objet de la modification</i>	20		
3.4.2 <i>Justifications de la modification</i>	20		
3.4.3 <i>Incidences de la modification sur le PLU et l'environnement</i>	21		
3.5 Modification règlementaire – passage de la zone UB en zone UC du secteur Marx Dormoy	22		
3.5.1 <i>Objet de la modification</i>	22		
3.5.2 <i>Justifications de la modification</i>	22		
3.5.3 <i>Incidences de la modification sur le PLU et l'environnement</i>	23		
3.6 Modification de l'emplacement réservé n°01	24		
3.6.1 <i>Objet de la modification</i>	24		
3.6.2 <i>Justifications de la modification</i>	24		
3.6.3 <i>Incidences de la modification sur le PLU et l'environnement</i>	24		
3.7 Modification règlementaire pour améliorer la mise en valeur du patrimoine bâti et paysager	25		

3.7.1	<i>Objet de la modification</i>	25
3.7.2	<i>Justifications de la modification</i>	25
3.7.3	<i>Incidences de la modification sur le PLU et l'environnement</i>	29
3.8	Modifications/ajustements réglementaires et corrections d'erreurs matérielles	30
3.8.2	<i>Justifications de la modification</i>	31
3.8.3	<i>Incidences de la modification sur le PLU et l'environnement</i>	31
3.9	Modification de l'OAP « Le centre-ville et son attractivité commerciale »	32
3.9.1	<i>Objet de la modification</i>	32
3.9.2	<i>Justifications de la modification</i>	32
3.9.3	<i>Incidences de la modification sur le PLU et l'environnement</i>	35
3.10	Modification de l'OAP « Le Panorama »	36
3.10.1	<i>Objet de la modification</i>	36
3.10.2	<i>Justifications de la modification</i>	36
3.10.3	<i>Incidences de la modification sur le PLU et l'environnement</i>	37
3.11	Compléter le rapport de présentation	38
3.11.1	<i>Objet de la modification</i>	38
3.11.2	<i>Justifications de la modification</i>	38
3.11.3	<i>Incidences de la modification sur le PLU et l'environnement</i>	38

3.12	Modifications apportées aux annexes du PLU	39
3.12.1	<i>Objet de la modification</i>	39
3.12.2	<i>Justifications de la modification</i>	39
3.12.3	<i>Incidences de la modification sur le PLU et l'environnement</i>	39

4. FICHES TECHNIQUES MODIFICATIONS DU PLU40

4.1	Modifications apportées au Règlement écrit	40
4.2	Modifications apportées aux documents graphiques	50
4.3	Modifications apportées aux orientations d'aménagement et de programmation	53
4.4	Modifications apportées au rapport de présentation	56
4.5	Modifications apportées aux annexes	61

5. ANNEXE.....69

5.1	Actes administratifs	69
5.1.1	<i>Arrêté du Président de l'Etablissement Public Territorial portant engagement de la procédure de modification n° 1</i>	69
5.1.2	<i>Arrêté du Président de l'Etablissement Public Territorial prescrivant l'enquête publique relative à la modification n° 1</i>	73
5.1.3	<i>Avis d'enquête publique</i>	73
5.2	Liste et avis des personnes publiques associées consultées	73

1 PRESENTATION DE LA COMMUNE

Située dans le sud parisien dans le département des Hauts-de-Seine, la commune de Fontenay-aux-Roses compte **25 578 habitants** au 1er janvier 2021, répartis sur **253 hectares**.

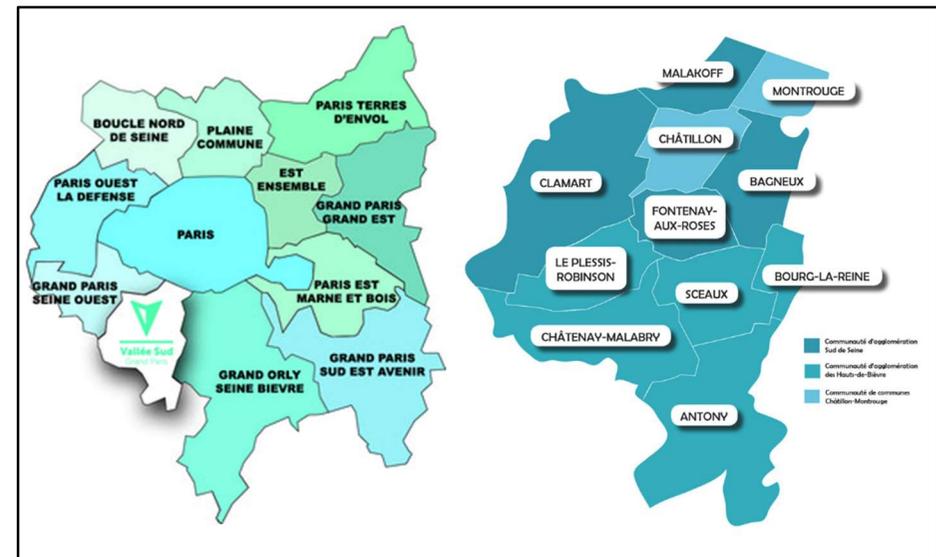
La situation privilégiée de Fontenay-aux-Roses, en première couronne Parisienne, au centre de l'Etablissement Public Territorial (EPT) Vallée Sud - Grand Paris et au cœur de clusters scientifiques, offre une image de ville préservée aux portes de la dynamique métropolitaine du Grand Paris.

La Commune de Fontenay-aux-Roses, à travers sa zone du Panorama qui comprend des entreprises à rayonnement supra communal (CEA, IRSN, RATP), s'inscrit dans des dynamiques liées au CDT Campus Science et Santé, et au développement d'un pôle de recherche et d'innovation de dimension Européenne pour l'imagerie et les technologies biomédicales. Fontenay-aux-Roses se trouve ainsi entre développement, rayonnement intercommunal et préservation d'un cadre de vie agréable qu'a su maintenir la ville jusqu'à présent.

Ce positionnement constitue une opportunité pour le développement de la commune mais en contrepartie génère des pressions urbaines et foncières fortes aux portes de la Capitale. Afin de garantir une évolution équilibrée et maîtrisée de son territoire, en conciliant développement métropolitain et préservation du cadre de vie local, la Ville de Fontenay-aux-Roses a adopté un plan local d'urbanisme.

Fontenay-aux-Roses fait partie du territoire Vallée Sud - Grand Paris, structure intercommunale créée le 1er janvier 2016 dans le cadre de la mise en place de la métropole du Grand Paris. Ce territoire est issu de la fusion des communautés d'agglomération des Hauts-de-Bievre et de Sud-de-Seine, ainsi que de la communauté de communes de Châtillon-Montrouge. D'une superficie de 47 km², il accueille environ 405 4911 habitants et plus de 150 000 emplois.

L'Etablissement Public Territorial Vallée Sud - Grand Paris est compétent pour conduire cette procédure de modification de droit commun.



2 CADRE REGLEMENTAIRE ET MODALITES DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION

2.1 Historique des procédures relatives au document d'urbanisme en vigueur

Le 14 novembre 2014, la Ville a engagé la révision de son POS et l'élaboration du PLU par délibération du Conseil Municipal.

Depuis l'approbation de POS, le contexte législatif et réglementaire avait évolué. La loi Solidarité et renouvellement urbains (SRU) du 13 décembre 2000, la loi portant Engagement National pour l'Environnement (dite Grenelle II) du 12 juillet 2010, l'ordonnance du 5 janvier 2012 portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme ainsi que la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) promulguée le 26 mars 2014, imposent de prendre en compte de nouveaux enjeux et outils dans les documents d'urbanisme, notamment ceux liés à l'environnement et au développement durable.

Afin de prendre en compte l'évolution du contexte législatif et des documents supra-communaux, d'intégrer les actions déjà engagées et de déterminer de nouveaux axes pour l'aménagement du territoire, la ville de Fontenay-aux-Roses a décidé le 14 novembre 2014 de lancer la révision du POS, valant élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Ainsi, la délibération du Conseil Municipal du 25 juin 2014 prescrivant la révision du POS valant élaboration du PLU indique :

« Considérant que, pour tenir compte notamment de l'entrée en vigueur de la loi Accès au Logement et Urbanisme Rénové (ALUR), il s'avère nécessaire d'engager une procédure de révision du Plan d'Occupations des Sols ;

[...]

Article 2 : *fixe notamment les objectifs suivants à l'élaboration de ce Plan Local d'Urbanisme :*

- *Préserver et développer l'environnement naturel et urbain de la Commune de façon à **maintenir le cadre de vie de la commune** et conforter la qualité de vie de ses habitants,*
- ***Prendre en considération les objectifs de la Territorialisation de l'Offre de Logement (TOL)**, notamment dans le cadre de la révision du Programme Local de l'Habitat,*
- ***Renforcer l'attractivité économique de la Ville** afin d'améliorer l'équilibre habitat/emploi et organiser des espaces de développement économique pertinent et performant, notamment en permettant le développement de nouvelles activités et de nouvelles constructions en bordure de la ligne T6,*
- ***Anticiper la possible libération des grandes emprises d'activités situées au Nord-Ouest du ban communal** et réfléchir à des orientations d'aménagement propices à y engendrer des quartiers accueillants, dynamiques et bien reliés aux quartiers périphériques, notamment ceux en cours de développement sur les villes voisines,*
- ***Préserver, mettre en valeur et, si besoin requalifier, le patrimoine historique, culturel ou environnemental** présent sur le ban*

communal, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection,

- **Engager un processus de redynamisation du centre-ville** et notamment de son tissu commercial,
- **Préserver les identités architecturales, urbaines et paysagères** propres à chaque quartier et notamment pérenniser les zones pavillonnaires par l'édition de prescription de natures à encadrer les types de constructions pouvant y être admis,
- Adapter la réglementation des conditions et les possibilités d'affectation et d'occupation des sols sur l'ensemble du territoire communal, et notamment faciliter l'adaptation des logements aux évolutions de la vie de leurs habitants,
- Anticiper et **organiser le renouvellement urbain des secteurs présentant un enjeu** pour le devenir de la commune, notamment le secteur du Panorama, Scarron et le quartier des Paradis,
- Organiser l'évolution des équipements publics, de service public et d'intérêt collectif,
- **Développer les transports en commun et les circulations douces**, inventorier, analyser et optimiser les offres de stationnements cycles et automobiles,
- **Préserver et développer les espaces verts et la biodiversité**, faciliter les continuités écologiques via l'élaboration d'une trame verte et bleue sur le territoire,
- **Prévenir les risques, pollutions et nuisances** de toute nature, notamment les risques technologiques, les risques géologiques du sous-sol comme les mouvements de terrains et les aléas liés aux anciennes carrières, les enjeux de qualité de l'air intérieur et extérieur ou encore les nuisances sonores.

- Actualiser les emplacements réservés en fonction des besoins ou projets locaux,
- Assurer la compatibilité du document d'urbanisme avec le nouveau Schéma Directeur de la Région Ile de France, le Schéma Régional de Cohérence Ecologique, le Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Energie, et l'ensemble des documents rang supérieur

Au terme de 29 mois d'études et de concertation avec la population, le Plan Local d'Urbanisme de Fontenay-aux-Roses a été approuvé par délibération du Conseil de Territoire le 7 mars 2017.

Fontenay-aux-Roses fait partie depuis le 1er janvier 2016 de l'Etablissement Public Territorial (EPT) Vallée Sud - Grand Paris. Cet établissement a été créé par décret n°2015-1655 du 11 décembre 2015 relatif à la Métropole du Grand Paris qui en a fixé le périmètre.

Vallée Sud – Grand Paris exerce depuis le 1er janvier 2016 en lieu et place des communes membres les compétences en matière de PLU.

2.2 Cadres réglementaires de la modification de droit commun

2.2.1 Champ d'application de la procédure de révision du PLU

L'article L153-31 du code de l'urbanisme précise que le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ; soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle

et forestière ; soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

2.2.2 Champ d'application de la procédure de modification du PLU

L'article L.153-36 du code de l'urbanisme précise que le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

2.2.3 Champ d'application de la procédure de modification de droit commun du PLU

L'article L.153-41 du code de l'urbanisme précise que le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ; soit de diminuer ces possibilités de construire ; soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

La procédure engagée ayant pour conséquence notamment la diminution des droits à construire, la procédure de modification de droit commun a été retenue.

2.2.4 Champ d'application de la procédure de modification simplifiée du PLU

L'article L.153-45 du code de l'urbanisme précise que dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L.153-41, la modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée et qu'il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

2.3 Déroulement de la procédure engagée

La procédure de modification est régie par les articles les articles L.153-36 et suivants du code de l'urbanisme.

La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'Etablissement Public Territorial qui établit le projet de modification.

Avant l'enquête publique, le président de l'établissement public de coopération intercommunale notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9. Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification.

Conformément aux dispositions de l'article R.123-8 du code de l'environnement, le dossier d'enquête publique comprend, en l'absence d'évaluation environnementale ou d'examen au cas par cas, **une note de présentation précisant les coordonnées du maître d'ouvrage ou de la personne publique responsable du projet, plan ou programme, l'objet de l'enquête, les caractéristiques les plus importantes du projet, plan ou programme et présentant un résumé des principales raisons pour**

lesquelles, notamment du point de vue de l'environnement, le projet, plan ou programme soumis à enquête a été retenu.

Le **Maître d'ouvrage** est l'Etablissement Public Territorial VALLEE SUD - GRAND PARIS, 28 rue de la Redoute, 92260 FONTENAY-AUX-ROSES.

L'**objet de l'enquête publique** porte sur la Modification n° 1 du PLU de Fontenay-aux-Roses.

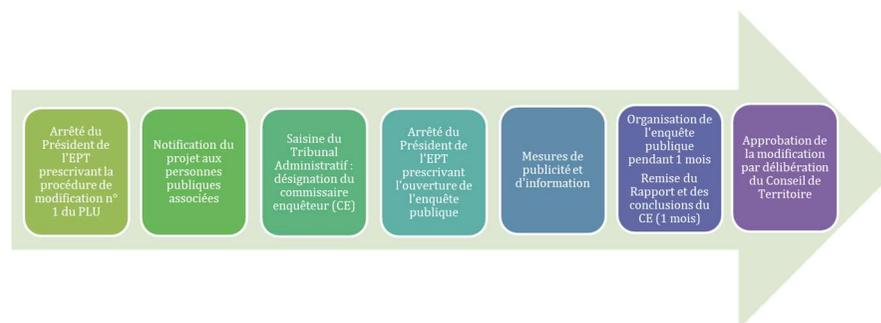
Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 sont mis à disposition du public pendant la durée de l'enquête publique dans des conditions lui permettant de formuler ses observations. Ces observations sont enregistrées et conservées.

Les modalités d'organisation de l'enquête publique sont précisées par l'organe délibérant de l'établissement public compétent et portées à la connaissance du public au moins quinze jours avant le début de l'enquête publique.

A l'issue de l'enquête publique, le président de l'établissement public en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée.

L'acte approuvant une modification devient exécutoire un mois après sa publication et sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'Etat dans les conditions définies aux articles L 5211-3 L. 2131-1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales.

SCHEMA DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION DE DROIT COMMUN



3 OBJET, JUSTIFICATION ET INCIDENCES DE LA MODIFICATION

Préambule

La présente modification du PLU a pour objets :

- Diminuer la hauteur des constructions en zone UC sur le secteur de la rue du Capitaine Paoli par la mise en place d'une prescription graphique afin de mieux maîtriser le développement de ce quartier au regard du patrimoine bâti classé remarquable ;
- Réduire la règle de l'épannelage dans les zones concernées pour privilégier la recherche d'une qualité architecturale ;
- Modifier les règles d'emprise au sol dans la zone UE en fonction de la superficie des terrains pour mieux préserver l'identité des formes urbaines caractéristiques des zones pavillonnaires ;
- Favoriser la pratique du vélo pour les établissements scolaires en augmentant le nombre de places dédiées au stationnement vélo ;
- Modifier le règlement graphique pour passer le secteur Marx Dormoy de la zone UB en zone UC afin de mieux préserver le développement de ce quartier au regard du bâti environnant ;
- Modifier l'emprise de l'emplacement réservé n°01 ;

- Réajuster certaines règles permettant d'améliorer les possibilités de mise en valeur du patrimoine bâti et paysager, qui participe fortement à l'identité du territoire et concourt à son attractivité, notamment sur le bâti autour de la place du Général de Gaulle ;
- Apporter des améliorations diverses, simplifier ou clarifier la rédaction du règlement et rectifier des erreurs matérielles ;
- Apporter des précisions au sein de certaines OAP afin de :
 - OAP « Le centre-ville et son attractivité commerciale » : préciser le projet du mail Boucicaut, notamment sur les cheminements internes, les linéaires de plantations et les projets d'aménagement et d'implantation de bâtiments ainsi que lutter contre l'habitat dégradé ;
 - OAP « Le panorama » : intégrer les éléments du projet de réaménagement du stade et de ces abords.
- Compléter le rapport de présentation du PLU par une analyse plus fine des capacités de densification et de mutation de l'ensemble des secteurs bâtis de la ville ;
- Modifier/compléter certaines annexes du PLU

Modifications réglementaires

3.1 Diminuer la hauteur des constructions en zone UC dans le secteur de la rue Capitaine Paoli

3.1.1 Objet de la modification

La présente modification a pour objet de diminuer la hauteur des constructions maximale dans le secteur de la rue Capitaine Paoli, situé en zone UC du PLU. Deux ajustements relevant de l'article 3 du règlement écrit « *Volumétrie et implantations des constructions* », précisément au 3.2 « *Hauteurs des constructions* », et du règlement graphique « *Plan de zonage* » seront apportés.

3.1.1.1 Diminuer spécifiquement la hauteur maximale des constructions à 12 mètres dans le secteur de la rue Capitaine Paoli en zone UC

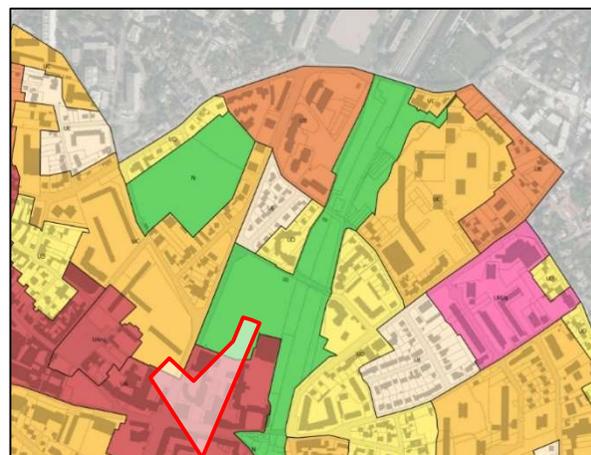
Le règlement actuel prévoit à l'article 3 « *Volumétrie et implantations des constructions* » et plus précisément au 3.2 « *Hauteurs des constructions* » une hauteur maximale pour les constructions de 15m au total. Cependant, il n'existe pas de hauteurs spécifiques en fonction de certains quartiers présentant des particularités en termes de volumétrie.

L'article 3 « *Volumétrie et implantations des constructions* » et plus précisément au 3.2 « *Hauteurs des constructions* » sera modifié pour

limiter les hauteurs dans le secteur rue du Capitaine Paoli à 12m avec la rédaction suivante :

Dans le secteur rue du Capitaine Paoli, dont les limites sont définies au règlement graphique, la hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 12m de hauteur totale.

3.1.1.2 Appliquer un périmètre de hauteur spécifique au titre de l'article L151-18 du Code de l'urbanisme



3.1.2 Justifications de la modification

Le rapport de présentation affirme la volonté de la commune de préserver le caractère pavillonnaire porteur de l'identité communale. De plus, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) fixe comme orientation la préservation du caractère pavillonnaire porteur de l'identité communale en maîtrisant l'évolution urbaine, tout particulièrement dans les secteurs pavillonnaires afin de préserver le cadre de vie communal et l'identité de la ville.

Actuellement, le PLU prévoit donc en zone UC que la hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 15m de hauteur totale.

Cependant, après qu'une analyse a été menée sur la zone UC, il ressort de celle-ci qu'un secteur présente des particularités en termes de volumétrie, notamment sur les hauteurs. Il s'agit du secteur de la rue Capitaine Paoli. Ce secteur présente certaines des caractéristiques de l'habitat pavillonnaire et du petit collectif.

La pression foncière exercée sur la commune de Fontenay-aux-Roses pourrait remettre en question la volonté affichée dans le PADD de maintenir des formes architecturales en cohérence avec le tissu pavillonnaire fontenaisien. En effet, le secteur Paoli n'est pas classé en zone UE ou UD mais présente majoritairement des caractéristiques de hauteurs similaires au bâtiment de cette zone sans toutefois adopter d'autres marqueurs d'identité de ces zones (surface bâtie plus importante, moins de distance entre les bâtiments, etc.) . La volonté de cette modification est donc de préserver cette forme urbaine, porteuse de l'identité communale.

La hauteur actuelle de la zone UC de 15m au total parait donc trop importante au regard des caractéristiques volumétriques du secteur. La collectivité souhaite donc diminuer la hauteur des constructions au sein de ce secteur défini au règlement graphique. La nouvelle hauteur proposée uniquement pour le secteur rue du Capitaine Paoli permettra de correspondre aux caractéristiques particulières en matière de gabarit de construction de ce secteur. Cette nouvelle règle est basée sur une définition de la hauteur intermédiaire située entre les secteurs de transition peu dense (UD) où la hauteur maximale est de 9m dans une bande de 25m comptée à partir de l'alignement par rapport aux emprises

publiques et le secteur d'habitat collectif semi-dense (UC) où la hauteur maximale ne peut excéder 15m.

En outre, ces modifications s'inscrivent pleinement dans les orientations du PADD qui prévoient de « Maintenir des formes architecturales en cohérence avec le tissu pavillonnaire fontenaisien ».

3.1.3 Incidences de la modification sur le PLU et l'environnement

La modification a un impact sur le règlement écrit et sur le règlement graphique.

3.2 Réduire la règle de l'épannelage

3.2.1 Objet de la modification

La présente modification a pour objet de diminuer la règle de l'épannelage dans l'ensemble des zones du règlement concernées par cette règle sauf les zones de renouvellement urbain (UA, UB, et UC). Un ajustement de cette règle sera fait à chaque article 3 « *Volumétrie et implantations des constructions* » et plus précisément au 3.2.3 « *Dispositions générales* » du 3.2 « *Hauteurs des constructions* ». Cet article prévoit que « *la surface autorisée pour réaliser l'épannelage ne pourra dépasser 40% de la surface de la toiture de la construction* ». Le projet de modification a pour objet de passer de 40% à 25% la surface autorisée pour l'épannelage de la surface de la toiture de la construction.

3.2.2 Justifications de la modification

Le rapport de présentation indique que l'épannelage a pour objectif d'autoriser la construction d'un étage supplémentaire au-delà de la hauteur maximale sur une partie de la toiture à condition que la construction présente un travail sur les hauteurs pour la recherche d'une qualité architecturale. Le règlement écrit prévoit, dans l'ensemble des zones concernées par cette règle (UA, UB, URU, URP et UC), que l'épannelage puisse dépasser la hauteur maximale autorisée de 3m supplémentaire sans dépasser 40% de la surface de la toiture de la construction.

Lors du comité de suivi du PLU (bilan à n+2) de la commission extra-municipale d'Urbanisme et d'Aménagement, il a été établi que la règle

actuelle sur l'épannelage n'était pas forcément adaptée au regard des projets de construction proposées dans le secteur diffus ces dernières années. Dans l'analyse des projets de construction déposés pour instruction depuis l'approbation du PLU, il est ressorti que la réflexion de certains d'entre eux utilisaient la règle de l'épannelage sans forcément présenter en contrepartie une véritable qualité architecturale. Il est également ressorti de cette analyse que les projets les plus qualitatifs n'utilisent pas toute la surface pour privilégier des émergences ponctuelles. Ce constat ne s'applique pas aux zones de renouvellement urbain dont les emprises constructibles font l'objet de fiches de lots, permettant de mieux définir les attentes architecturales, dans le cadre des procédures de renouvellement.

L'objectif de cette modification est donc de libérer les projets architecturaux tout en conservant une certaine cohérence architecturale avec le bâti existant environnant et de privilégier la recherche architecturale.

Ainsi, il est proposé que le pourcentage de la surface de la toiture autorisé pour l'épannelage passe donc de 40% à 25% dans l'ensemble des zones concernées par cette règle sauf les zones de renouvellement urbain (UA, UB, et UC) du règlement du PLU. La règle est modifiée comme suit :

- *Un dépassement ponctuel de la hauteur maximale autorisée pourra être permis afin d'organiser une composition harmonieuse du front urbain au moyen d'un épannelage sur le dernier niveau de la construction d'une hauteur maximale de 3m supplémentaires par rapport à la hauteur maximale autorisée. La surface autorisée pour réaliser l'épannelage ne pourra dépasser 25% de la surface de la toiture de la construction.*

3.2.3 Incidences de la modification sur le PLU et l'environnement

La modification a un impact sur le règlement écrit.

3.3 Limiter l'emprise au sol dans la zone UE (secteur à dominante pavillonnaire)

3.3.1 Objet de la modification

L'actuel PLU, à travers son PADD, inscrit des orientations fortes en termes de préservation de l'identité fontenaisienne et de ses paysages, à savoir ses quartiers à dominante pavillonnaire. Pour autant, le territoire est très attractif et, après bientôt quatre ans d'application PLU, il s'avère nécessaire d'apporter des ajustements, des compléments, des précisions, au dispositif réglementaire pour s'assurer de la meilleure mise en œuvre possible des orientations du PADD.

En effet, il y a un enjeu fort sur ces quartiers pavillonnaires qui participent de l'identité du territoire, de la qualité du cadre de vie, mais qui ont aussi une valeur environnementale importante (présence de nature en ville, composante de la trame verte, etc.). Il est donc primordial d'encadrer finement les évolutions possibles au sein de ces quartiers (gabarit des constructions, part du Coefficient de Biotope par Surface (CBS), part de la pleine terre au sein du CBS, etc.).

La présente modification a donc pour objet de limiter l'emprise au sol des constructions dans la zone UE, secteur à dominante pavillonnaire. Trois ajustements relevant de l'article 5 « *Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions* » et plus précisément du 5.1.1 « *Coefficient de biotope par surface* » seront apportés au règlement :

3.3.1.1 Modification de la règle du calcul de l'emprise au sol

En zone UE, à l'article 3 « *Volumétrie et implantation des constructions* » et plus précisément au 3.1 « *Emprise au sol* », le règlement actuel prévoit que l'emprise au sol est définie comme suit :

« 3.1.1. Dispositions générales :

L'emprise au sol des bâtiments ne peut excéder 40% de la superficie de l'unité foncière.

3.1.2. Cas particulier :

Toutefois, une emprise au sol de 80 m² sera toujours autorisée quel que soit la superficie du terrain.

La règle d'emprise au sol ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics lorsque les modalités de fonctionnement de ceux-ci l'imposent. »

Le 3.1 « *Emprise au sol* » sera modifié pour limiter l'emprise au sol des constructions en zone UE selon une progressivité en fonction de la surface des parcelles comme suit :

Emprise au sol	
Terrain (par tranche d'emprise au sol)	% emprise au sol
300m ²	40%
301-600m ²	30%
+ de 601m ²	25%

De plus, la modification va intégrer deux nouvelles règles complémentaires qui prévoient que :

- *Dans tous les cas, après la date d'approbation du présent règlement, chaque construction d'un seul tenant ne devra pas excéder 200 m² d'emprise au sol ;*

- Pour les terrains issus d'une division foncière, après la date d'approbation du présent règlement, l'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 20% de la superficie du terrain.

3.3.1.2 Modification du Coefficient de Biotope par Surface (CBS) afin d'intégrer une progressivité de sa part en fonction de l'emprise au sol

En zone UE, au 5.1.1 « Coefficient de Biotope par Surface », le règlement prévoit qu'il est fixé 50% minimum de la surface de l'unité foncière doivent être traités en espaces verts décomposés comme suit :

- 40% minimum de la surface de l'unité foncière en pleine terre,
- 10% minimum de la surface de l'unité foncière en espaces verts complémentaires*.

* L'étendue de la surface des espaces verts complémentaires sera calculée en fonction de la nature des substrats utilisés, pondérée à l'appui des coefficients de biotope suivants :

- 1 pour les espaces verts de pleine terre,
- 0.8 pour les espaces verts d'une épaisseur de terre végétale supérieure à 70cm, hors pleine terre, au sol.

Le 5.1.1 « Coefficient de Biotope par Surface » sera modifié pour traiter les espaces verts en zone UE non plus selon un pourcentage pour l'ensemble des parcelles de la zone mais selon une progressivité en fonction de la surface des parcelles comme suit :

CBS décomposé		
Terrain (par superficie)	% en pleine terre dédié au CBS	% en espaces verts complémentaires dédié au CBS
0-300m ²	40%	10%
301-600m ²	50%	10%
+ de 601m ²	55%	10%

3.3.1.3 Modification des pourcentages de pleine terre dans le CBS

En zone UE, au 5.1.1 « Coefficient de Biotope par Surface », le règlement prévoit qu'il est fixé 40% minimum de pleine terre dans le pourcentage de la surface de l'unité foncière traitée en espaces verts.

Le 5.1.1 « Coefficient de Biotope par Surface » sera modifié pour traiter la part des espaces de pleine terre en zone UE non plus selon un pourcentage pour l'ensemble des parcelles de la zone mais selon une progressivité en fonction de la surface des parcelles comme suit :

CBS	
Terrain (par superficie)	% emprise au sol dédié au CBS
0-300m ²	50%
301-600m ²	60%
+ de 601m ²	65%

Le pourcentage alloué aux espaces verts complémentaires reste inchangé.

3.3.1.4 Intégration d'une dégressivité de l'emprise au sol en lien avec une progressivité du CBS

En zone UE, deux outils encadrent l'occupation des constructions sur une parcelle, l'emprise au sol pour la construction elle-même et le CBS pour les espaces verts minimum.

Afin de mettre en évidence le rapport entre espace bâti / espace non bâti sur une même parcelle ou sur une unité foncière, la modification propose un ajustement qui porte à la fois sur l'emprise au sol (au 3.1 « *Emprise au sol* », développé ici dans le paragraphe 3.3.1.1 *Modification de la règle du calcul de l'emprise au sol*) et la part de CBS (5.1.1 « *Coefficient de Biotope par Surface* », développé ici dans le paragraphe 3.3.1.2). Cet ajustement consiste d'une part en l'instauration d'une emprise au sol maximale dégressive et d'autre part en l'instauration d'un CBS minimum progressif, tout cela en fonction de la superficie de la parcelle ou l'unité foncière.

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%

3.3.2 Justifications de la modification

Le rapport de présentation indique que l'objectif de la zone UE est de maîtriser l'évolution urbaine, tout particulièrement dans les zones pavillonnaires afin de préserver le cadre de vie communal et l'identité de

la ville. Et le PADD fixe comme orientation la préservation du caractère pavillonnaire porteur de l'identité communale en maîtrisant l'évolution urbaine, tout particulièrement dans les secteurs pavillonnaires afin de préserver le cadre de vie communal et l'identité de la ville.

Actuellement, le PLU prévoit donc en zone UE que l'emprise au sol ne peut excéder 40% de la superficie de l'unité foncière, peu importe la superficie. Un cas particulier est admis. Toute construction ayant une emprise au sol de 80 m² sera toujours autorisée quel que soit la superficie du terrain.

Il prévoit également que le Coefficient de Biotope par Surface devra correspondre à 50% de la surface de l'unité foncière avec une part de 40% en pleine terre et 10% en espaces verts complémentaires.

Cependant, au regard d'une part des évolutions urbaines que connaît la ville de Fontenay-aux-Roses, du fait de la pression foncière qui y est exercée, pression foncière qui pourrait tendre à remettre en question la volonté affichée dans le PADD de préserver le caractère des secteurs pavillonnaire, porteurs de l'identité communale, et d'autre part de la prise de conscience des conséquences du changement climatique sur l'environnement, la ville a décidé de limiter davantage l'emprise au sol des constructions dans toute la zone UE.

L'objectif de cette modification, qui concerne deux articles, est de préserver et promouvoir la place des espaces de jardin, de pleine terre notamment, sur de grands terrains sans pour autant impacter le rapport espace bâti / non bâti actuel sur de plus petits terrains et en suivant une logique liée à la surface de la parcelle.

Pour ce faire, il est instauré à travers cette modification un outil mettant en place une dégressivité de l'emprise au sol en fonction de la taille de la

parcelle. Cela a pour but de maîtriser davantage les taux d'occupation du sol en zone UE, excepté pour les petites surfaces qui verront leur pourcentage d'emprise au sol maintenu par rapport à la version du PLU.

Afin de renforcer cette maîtrise de l'occupation du sol par l'urbanisation en zone UE, il est intégré au PLU via cette modification un outil permettant une progressivité du CBS. La mise en place de cet outil a pour but de maîtriser davantage les taux d'occupation du sol en zone UE en fonction de la superficie de la parcelle. Toujours dans cet objectif de maîtrise de l'occupation du sol par l'urbanisation, la part de pleine terre dans le calcul du CBS est augmentée et est calculée de manière progressive en fonction de la surface de la parcelle.

Ainsi, l'ensemble de ces outils vise à conserver l'identité des zones pavillonnaires, conformément à l'orientation du PADD portant sur la préservation du caractère pavillonnaire porteur de l'identité communale. Ces outils ont pour objectif également de limiter l'imperméabilisation du sol dans les secteurs pavillonnaires afin de conserver des espaces verts privés conformément à ce qui est indiqué dans l'objectif 2 du PADD « *Garantir le cadre de vie fontenaisien* » et dans les justifications des choix retenus « *Le PADD traduit la volonté de la ville de s'inscrire en faveur de la préservation et de la protection de ces espaces, qui font la spécificité et la valeur de la ville, et garantissent un cadre de vie de qualité. En particulier, la Coulée Verte, les espaces arborés, les espaces verts privés et le patrimoine bâti et végétal en général, sont identifiés comme des espaces à préserver. Leur mise en valeur est également recherchée, afin de révéler les richesses de la ville et de garantir la qualité du cadre de vie fontenaisien.* »

Aussi, afin d'anticiper les évolutions parcellaires en fonction des objectifs de la zone UE, il est fixé une emprise au sol maximale des constructions de 20% lorsque ceux-ci sont issus d'une division foncière.

Enfin, il est fixé une emprise au sol maximale pour toute construction d'un seul tenant de 200m². Cette règle a pour objectif de préserver l'identité du secteur pavillonnaire en encadrant le gabarit des futures constructions afin que celles-ci s'insèrent le plus harmonieusement possible dans le paysage urbain existant. En effet, la zone UE se caractérise par la présence d'un habitat individuel avec des rapports entre constructions aux gabarits maîtrisés et d'espaces verts et jardins. Pour respecter cet équilibre, il convient, sur des terrains d'une importante superficie et lorsque l'emprise autorisée est importante, de la répartir en plusieurs constructions « indépendantes » qui s'insèrent harmonieusement au sein de ces quartiers à dominante pavillonnaire plutôt qu'en une construction imposante d'un seul tenant, qui viendrait altérer la qualité du paysage urbain dans ces quartiers.

Pour information, la taille moyenne des parcelles en zone UE est d'environ 440m² :

Tranche	Surface	Nombre de constructions	%	Surface moyenne des parcelles
1	0 – 299 m ²	664	41,8%	173m ²
2	300 – 599 m ²	658	41,4%	416m ²
3	600 m ² et +	267	16,8%	1148m ²
TOTAL		1589	100%	Moyenne zone UE : 440m² (tranche 2)

Ces mesures contribueront à protéger les espaces verts, promouvoir la nature en ville, lutter contre les îlots de chaleur urbain et limiter les risques d'inondation par ruissellement des eaux de pluie.

En outre, ces modifications s'inscrivent pleinement dans les orientations du PADD qui prévoient de « Maintenir l'équilibre des espaces pavillonnaires parmi les espaces urbanisés ».

3.3.3 Incidences de la modification sur le PLU et l'environnement

Les modifications ont des incidences sur le règlement écrit aux articles 9 et 13. Ces nouvelles dispositions auront un effet bénéfique sur l'environnement. En effet, elles permettront de mieux gérer l'infiltration de l'eau dans les sols et de lutter contre les îlots de chaleur urbains. La commune de Fontenay-aux-Roses s'engage ainsi dans une démarche de préservation de la nature en ville.

3.4 Modifier les règles de stationnement des deux-roues non motorisés au sein des établissements scolaires

3.4.1 Objet de la modification

La présente modification a pour objet de compléter le règlement écrit dans ses dispositions communes dans la partie « Stationnement ». Au sein de cette partie des dispositions, il n'est pas prévu, dans le PLU actuellement en vigueur, de dispositions relatives au stationnement des deux-roues non motorisés au sein des établissements scolaires. Il va donc être créé une règle complétant le règlement écrit comme suit :

Equipements d'intérêt collectif et services publics	Le nombre de places de stationnement doit être étudié au cas par cas, en compatibilité avec les recommandations du PDUiF, et en tenant compte : <ul style="list-style-type: none"> • Des besoins créés par l'équipement • De ses jours et heures de fréquentation • Des possibilités de stationnement existantes à proximité 	Pour le stationnement des deux-roues non motorisés au sein des établissements scolaires : <ul style="list-style-type: none"> - <u>Pour les écoles primaires</u> : 1 place pour 8 à 12 élèves ; - <u>Pour les collèges et les lycées</u> : 1 place pour 3 à 5 élèves ; - <u>Pour les universités et autres</u> : 1 place pour 3 à 5 étudiants.
---	---	--

	<ul style="list-style-type: none"> • De la desserte en transports en commun 	Pour les autres sous-destinations : non réglementé
--	--	--

3.4.2 Justifications de la modification

Le rapport de présentation indique que l'élaboration du PLU s'est faite en prenant en compte « les normes de stationnement établies prennent en compte les dispositions du Code de l'urbanisme, concernant notamment les constructions d'hébergement et les logements locatifs sociaux et celles du Plan de Déplacements Urbains d'Ile-de-France, concernant les stationnements véhicules motorisés pour les bureaux et les règles pour cycles non motorisés ».

Le PADD indique dans son objectif 6 le besoin de « permettre l'évolution des équipements existants pour correspondre aux nouveaux besoins et usages ».

La création de cette règle vise donc à déployer des nouveaux espaces de stationnements pour les deux roues non motorisés afin de renforcer le recours au modes doux pour se déplacer, notamment aux vélos, pour les élèves et étudiants.

Cette règle reprend les recommandations du PDUiF concernant le nombre de places à prévoir en fonction du type d'établissement.

Extrait du PDUiF

<p>Il est recommandé aux collectivités de suivre les recommandations visées ci-après pour adapter l'offre de stationnement vélo selon le niveau de l'établissement scolaire concerné :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ecoles primaires : une place pour 8 à 12 élèves, • Collèges et lycées : une place pour 3 à 5 élèves ; • Universités et autres : une place pour 3 à 5 étudiants

Ainsi, il va être intégré au sein des dispositions communes du règlement écrit, dans la partie stationnement, les recommandations du PDUIF dans le tableau définissant le nombre de place à prévoir pour le stationnement de deux-roues.

3.4.3 Incidences de la modification sur le PLU et l'environnement

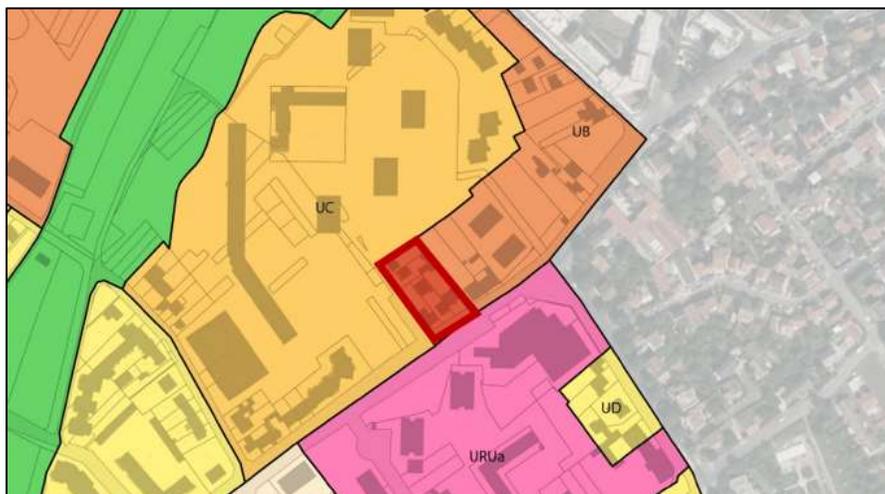
La modification a un impact sur le règlement écrit.

3.5 Modification réglementaire – passage de la zone UB en zone UC du secteur Marx Dormoy

3.5.1 Objet de la modification

La présente modification a pour objet de passer plusieurs parcelles de la zone UB vers la zone UC au secteur rue Marx Dormoy. Les parcelles concernées sont les suivantes :

Parcelle	Contenance	Adresse
Q 0236	385m ²	45 rue Marx Dormoy
Q 0098	357m ²	47 rue Marx Dormoy
Q 0099	395m ²	49 rue Marx Dormoy
Q 0100	337m ²	4 allée des Lilas
Q 0101	322m ²	6 allée des Lilas



3.5.2 Justifications de la modification

Le rapport de présentation définit les zones UB et UC comme suit :

- **Zone UB – caractéristiques générales** : la zone UB correspond aux secteurs d'entrées de ville. Il s'agit d'une zone à caractère d'habitat collectif, semi dense où des bâtiments relativement hauts sont construits en ordre continu ou discontinu.
- **Zone UC – caractéristiques générales** : la zone UC correspond aux secteurs à caractère d'habitat collectif, semi dense où des bâtiments relativement hauts sont construits en ordre discontinu.

Actuellement, ces 5 parcelles sont classées en zone UB dans le règlement écrit. Les constructions, par leur gabarit, et les formes urbaines du site présentent des caractéristiques correspondant davantage aux règles de la zone UC. En effet, on retrouve au sein de ces 5 parcelles des constructions essentiellement à destination d'habitation. Ces constructions ont des niveaux allant du R+0 au R+2 (environ entre 3 mètres et 9 mètres). Certaines de ces constructions disposent de jardins.

Cette modification réduit les possibilités d'emprise au sol et augmente le pourcentage de la part de Coefficient de Biotope par Surface de 40% à 50%, préservant ainsi davantage d'espaces dédiées aux surfaces « vertes ». Elle va aussi réduire la hauteur maximale des constructions d'un étage, passant de 18m à 15m.

Ainsi, le but de cette modification est de préserver le caractère semi-pavillonnaire du site.

3.5.3 Incidences de la modification sur le PLU et l'environnement

La modification a un impact sur le règlement graphique.

3.6 Modification de l'emplacement réservé n°01

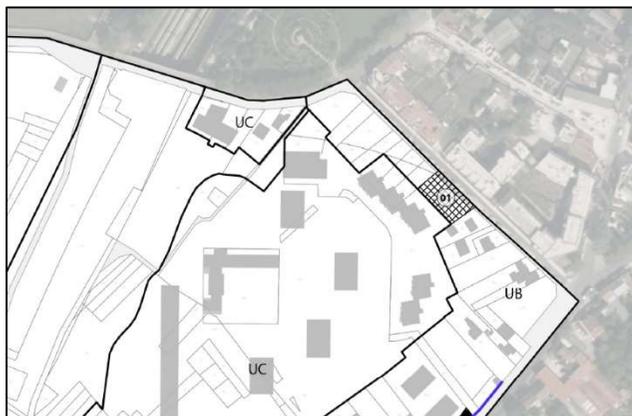
3.6.1 Objet de la modification

La présente modification a pour objet d'agrandir l'emplacement réservé n°01 déjà existant.

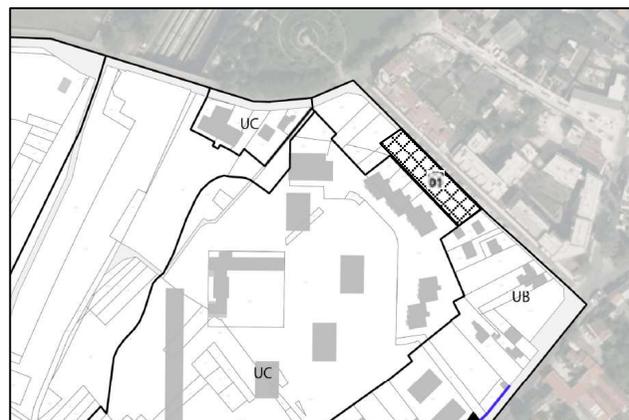
3.6.2 Justifications de la modification

Le volet b du rapport de présentation justifiant les choix retenus indique que l'emplacement réservé n°01 a pour objectif d'aménager un espace vert et récréatif. Cet objectif s'insère complètement dans la volonté de la commune d'améliorer continuellement l'accès aux espaces verts et récréatifs à sa population et répond à l'objectif 2 du PADD « *Garantir le cadre de vie fontenaisien* ». Ainsi, la nouvelle superficie de l'emplacement réservé sera de 1.150m² et va être modifiée comme suit :

AVANT :



APRES :



3.6.3 Incidences de la modification sur le PLU et l'environnement

La modification a un impact sur le Règlement écrit et sur le Règlement graphique.

3.7 Modification réglementaire pour améliorer la mise en valeur du patrimoine bâti et paysager

3.7.1 Objet de la modification

3.7.1.1 Place du Général de Gaulle

La présente modification a pour objet de préserver et protéger certains bâtiments autour de la place du Général de Gaulle.

« Plusieurs types de prescriptions ont été définis en fonction du classement en rang 1, 2 ou 3 permettant une prescription plus ou moins forte. Ces trois catégories permettent une évolution possible de ces éléments tout en respectant des principes de maintien du gabarit, des éléments de façade de l'harmonie globale et du respect des matériaux de constructions.

La majorité des éléments recensés sont classés en rang 1, prescription la plus forte qui permet d'avoir une déclinaison des règles de protection différenciée selon les éléments de bâtis (gabarit, toiture, clôture...). Le rang 2, prescription moins forte, permet une logique de conservation du bâti plus globale. Le rang 3 identifie des linéaires sur lesquels la conservation des ambiances urbaines et paysagères est fortement recommandée. »

Pour ce faire, une partie de ces bâtiments seront protégés par le biais de la prescription de rang 1 et une autre partie de ses bâtiments par le biais de la prescription de rang 3.

3.7.1.2 Propriété du 9 bis avenue Marx Dormoy

La présente modification a pour objet de préserver et protéger une propriété ayant un intérêt patrimonial.

« Plusieurs types de prescriptions ont été définis en fonction du classement en rang 1, 2 ou 3 permettant une prescription plus ou moins forte. Ces trois catégories permettent une évolution possible de ces éléments tout en respectant des principes de maintien du gabarit, des éléments de façade de l'harmonie globale et du respect des matériaux de constructions.

La majorité des éléments recensés sont classés en rang 1, prescription la plus forte qui permet d'avoir une déclinaison des règles de protection différenciée selon les éléments de bâtis (gabarit, toiture, clôture...). Le rang 2, prescription moins forte, permet une logique de conservation du bâti plus globale. Le rang 3 identifie des linéaires sur lesquels la conservation des ambiances urbaines et paysagères est fortement recommandée. »

Pour ce faire, cette construction sera protégée par le biais de la prescription de rang 2.

3.7.2 Justifications de la modification

3.7.2.1 Place du Général de Gaulle

Le rapport de présentation précise la méthodologie utilisée pour encadrer la préservation des éléments de patrimoine :

Actuellement, le PLU prévoit, comme expliqué dans le rapport de présentation, 3 rangs de prescription au règlement graphique « *Plan Qualité Urbaine* » comme suit :

Protection du patrimoine bâti

- ★ Elément de patrimoine bâti remarquable de Rang 1 (article L.151-19 du Code de l'urbanisme)
- ★ Elément de patrimoine bâti remarquable de Rang 2 (article L.151-19 du Code de l'urbanisme)
- Elément de patrimoine bâti remarquable de Rang 3 (article L.151-19 du Code de l'urbanisme)

La volonté de la commune est de mettre en valeur la place du Général de Gaulle dans son ensemble en préservant l'ambiance générale du site. Certains bâtiments existants vont être protégés afin de les conserver et de permettre le renforcement de l'identité de la ville en parallèle des évolutions actuelles et futures. En effet, la volonté de la commune est de faire de cette place un véritable lieu de vie aux usages variés et d'en valoriser son patrimoine, notamment son patrimoine bâti.

Ainsi, plusieurs protections vont être mises en place :

- De nouveaux bâtiments vont être protégés au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme selon les règles établies dans le PLU actuellement en vigueur, à savoir :
- Elément de patrimoine bâti remarquable de Rang 1 (2 bâtiments) :



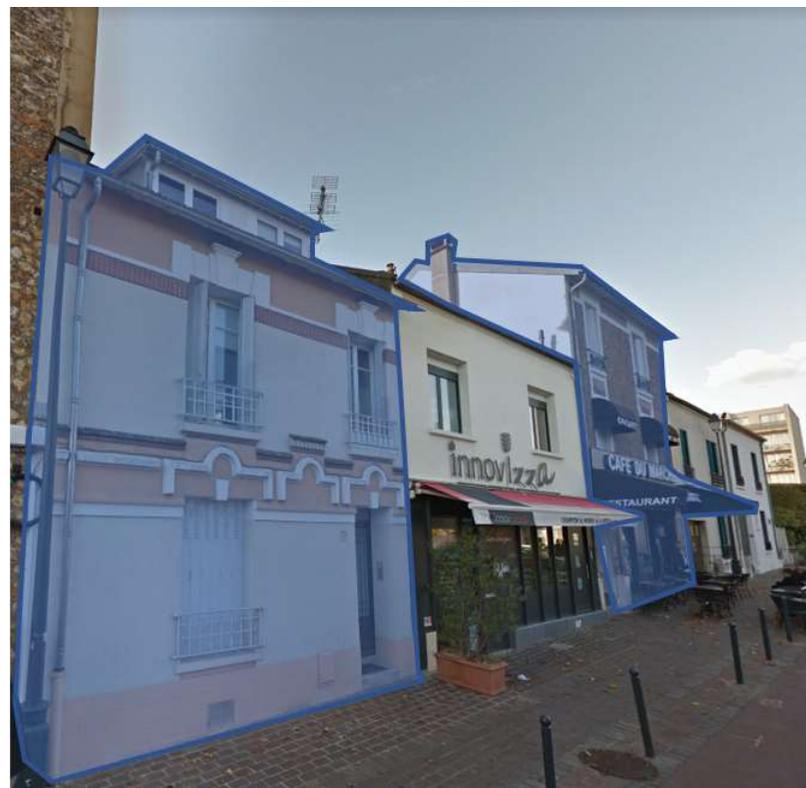
Vu depuis la rue Boucicaut



*Vu depuis la place du
Général de Gaulle*

Le tableau du règlement écrit allant de la page 133 à la page 141 va être complété par ces bâtiments qui présentent une architecture remarquable et contribue à la qualité du site.

- Élément de patrimoine bâti remarquable de Rang 2 (4 bâtiments) :



Le tableau du règlement écrit des pages 146 et 147 va être complété par ces bâtiments qui participent à l'ambiance urbaine d'une partie de la place du Général de Gaulle.

3.7.2.2 Propriété du 9 bis avenue Marx Dormoy

Le rapport de présentation précise la méthodologie utilisée pour encadrer la préservation des éléments de patrimoine :

Actuellement, le PLU prévoit, comme expliqué dans le rapport de présentation, 3 rangs de prescription au règlement graphique « *Plan Qualité Urbaine* » comme suit :

Protection du patrimoine bâti

- ★ Elément de patrimoine bâti remarquable de Rang 1 (article L.151-19 du Code de l'urbanisme)
- ★ Elément de patrimoine bâti remarquable de Rang 2 (article L.151-19 du Code de l'urbanisme)
- Elément de patrimoine bâti remarquable de Rang 3 (article L.151-19 du Code de l'urbanisme)

La volonté de la commune est de préserver les constructions d'intérêt patrimonial qui participe à son identité et à son attractivité. Ainsi, cette propriété sera repérée via cette modification par une étoile rose correspondant à la protection des éléments de patrimoine bâti remarquable de rang 2 au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme.



3.7.3 Incidences de la modification sur le PLU et l'environnement

La modification a un impact sur le Règlement écrit et sur le Règlement graphique.

3.8 Modifications/ajustements réglementaires et corrections d'erreurs matérielles

3.8.1.1 Correction de fautes de frappes

- Règlement écrit : Dans le pied de page de la zone URU, corriger la faute de frappe mentionnant la zone URP par la zone URU.
- Règlement annexe : La superficie de l'emplacement réservé n°05 est indiquée à 1096,10 m² ce qui ne correspond pas au plan et qui sera corrigé en 42,5 m².
- OAP : pages 8 et 10, des corrections de la ponctuation et l'accord du verbe.

3.8.1.2 Correction au règlement graphique « 5.a – Plan de Zonage »

La présente modification a pour objet de corriger une erreur matérielle au règlement graphique « 5a - Plan de Zonage ». La partie « *Volumétrie et implantation des constructions* » définit au règlement graphique des hauteurs spécifiques sur la base de l'article L151-17 du Code de l'urbanisme. L'article mentionné doit être corrigé et remplacé par l'article L151-18 du Code de l'urbanisme.

Ainsi, le cartouche du règlement graphique « 5a - Plan de Zonage » est modifié comme suit :

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.151-17 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)

APRES :

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)

3.8.2 Justifications de la modification

Des prescriptions de hauteurs spécifiques sur certains secteurs du territoire communal ont été fixées conformément à l'article L151-17 du Code de l'urbanisme lors de l'élaboration du PLU.

Néanmoins, c'est l'article L151-18 du Code de l'urbanisme et non le L151-17 qui fixe les possibilités pour prévoir des règles concernant les dimensions des constructions neuves, rénovées ou réhabilitées. L'article L151-17 s'attache lui à permettre que le règlement définisse des règles concernant l'implantation des constructions en fonction des circonstances locales. Ainsi, la modification va corriger cette erreur matérielle.

3.8.3 Incidences de la modification sur le PLU et l'environnement

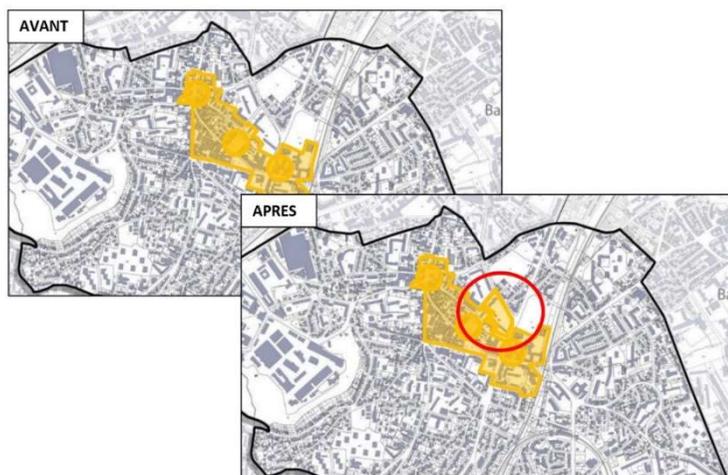
La modification a un impact sur le Règlement graphique.

3.9 Modification de l'OAP « Le centre-ville et son attractivité commerciale »

3.9.1 Objet de la modification

3.9.1.1 Intégration du secteur « Résidence Saint-Prix » dans le périmètre de l'OAP « Le centre-ville et son attractivité commerciale »

Afin d'encadrer la réalisation du projet de renouvellement des bâtiments « Résidence Saint-Prix » et d'avoir un projet d'aménagement d'ensemble avec la place du Général de Gaulle, ce secteur est intégré au périmètre de l'OAP « Le centre-ville et son attractivité commerciale ». Ainsi, le périmètre de l'OAP va être modifié comme suit :



3.9.1.2 Aménagement du mail Boucicaut

Afin de préciser l'aménagement du mail Boucicaut, secteur commercial important du centre-ville et de redynamiser ce secteur, les prescriptions de l'OAP « Le centre-ville et son attractivité commerciale » vont être précisées.

3.9.2 Justifications de la modification

3.9.2.1 Intégration du secteur « Résidence Saint-Prix » dans le périmètre de l'OAP « Le centre-ville et son attractivité commerciale »

L'OAP « Le centre-ville et son attractivité commerciale » est modifiée afin d'intégrer le secteur « Résidence Saint-Prix » au centre-ville via un lien avec la Place du Général de Gaulle, ceci ayant pour objectif de former un ensemble urbain cohérent et interconnecté. L'OAP est également modifiée afin d'adapter les constructions du secteur des « Résidence Saint-Prix » aux attentes actuelles et futures, en matière de confort thermique, acoustique et d'usage, des locataires du parc social.

Ainsi, l'objectif de cette opération est de réaliser un projet de logement, démolition et reconstruction intégrant le patrimoine de 1001 vies ainsi que ses abords et de reconnecter ce patrimoine au reste du centre-ville, notamment la Place du Général de Gaulle, le pôle Théâtre-Ecole du Parc (la maison de la musique et de de la danse ainsi que le théâtre des sources), le parc Sainte-Barbe et à la coulée verte adjacente.

D'une manière générale, elle visera à la création d'espaces publics partagés de qualité.

Parallèlement, la ville souhaite réaliser des travaux de rénovation du parc Saint Barbe. L'objectif de cette rénovation est de réaliser des aménagements paysagers afin de renforcer son usage récréatif actuel.

Enfin, la ville souhaite mener une réflexion pour réaliser un équipement public de type salle des fêtes. Cette réflexion pourrait être intégrée dans ce périmètre d'études afin d'apporter la possibilité au sein de l'OAP de réaliser cet équipement.

Ainsi, afin de prévoir cet aménagement d'ensemble, l'OAP « *Le centre-ville et son attractivité commerciale* » est modifiée.

3.9.2.2 Aménagement du mail Boucicaut

La Ville de Fontenay-aux-Roses souhaite valoriser son centre-ville, notamment en matière de dynamisme commercial. A travers une logique de projets structurants autour des places urbaines, elle s'est engagée dans la restructuration du linéaire de la rue Boucicaut.

Le centre commercial est composé d'une trentaine de commerces qui ne disposent pas tous d'une bonne visibilité. Le manque de visibilité conduit à une obsolescence de l'ensemble (à l'exception de quelques commerces - supermarché, banques notamment - directement accessibles depuis la rue Boucicaut). Cela s'explique notamment par l'imbrication des espaces et la mutualisation des usages. L'accès à la piscine est quant à lui aujourd'hui confidentiel.

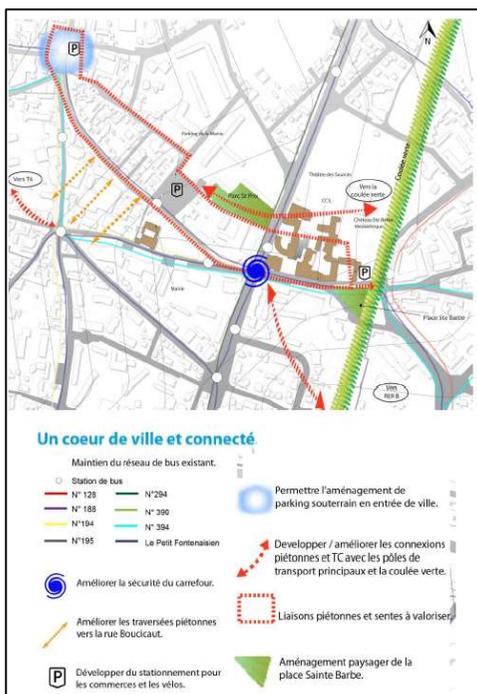
L'objectif du projet de redynamisation du Mail Boucicaut est de l'intégrer dans le projet d'amélioration du centre-ville.

Cela passe par :

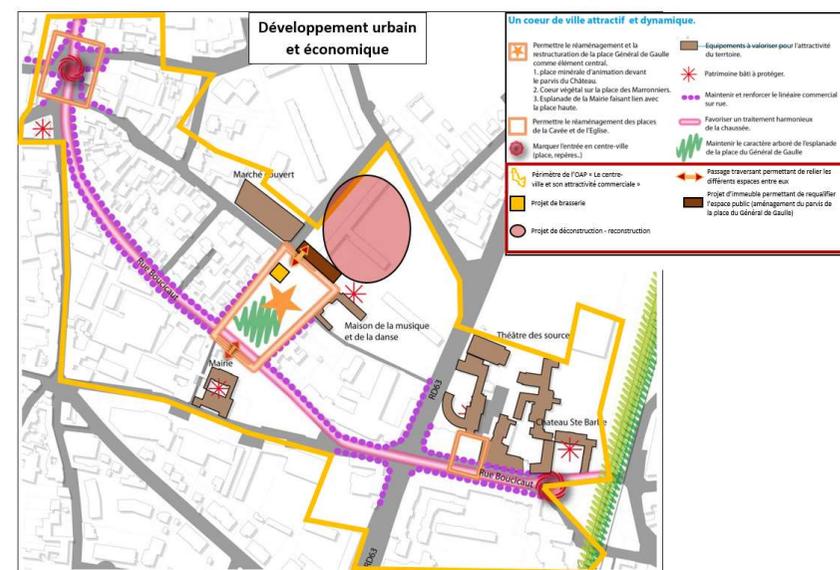
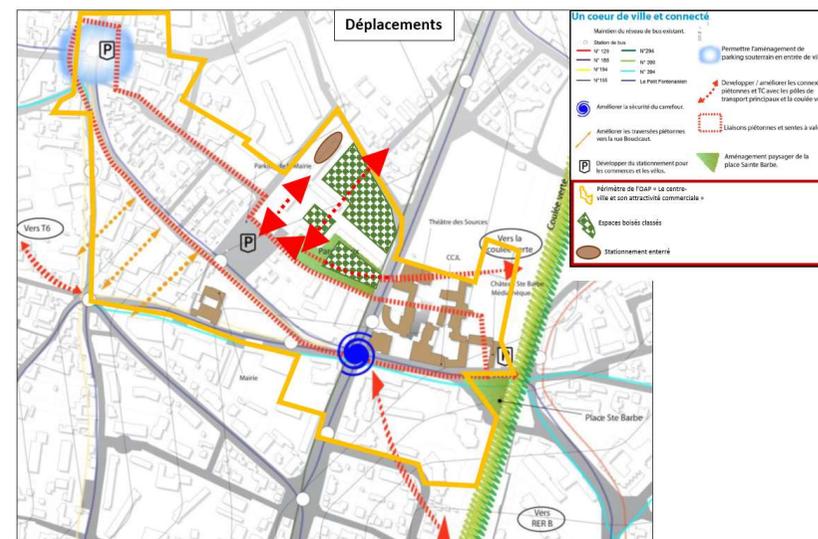
- Des cheminements publics clairement identifiés,
- Des façades commerciales facilement accessibles et visibles.

Ainsi, afin de prévoir cet aménagement d'ensemble, les prescriptions inscrites dans l'OAP « *Le centre-ville et son attractivité commerciale* » sont précisées et enrichies.

AVANT :



APRES :



3.9.3 Incidences de la modification sur le PLU et l'environnement

La modification a un impact sur les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

3.10 Modification de l'OAP « Le Panorama »

3.10.1 Objet de la modification

Le secteur « Le Panorama » est un site stratégique pour le développement de la mixité fonctionnelle et pour répondre à certains besoins de Fontenay-aux-Roses. Afin de s'assurer de la bonne définition des orientations d'aménagement et de programmation au regard des futurs projets prévus sur ce site, il convient d'adapter cette orientation.

3.10.2 Justifications de la modification

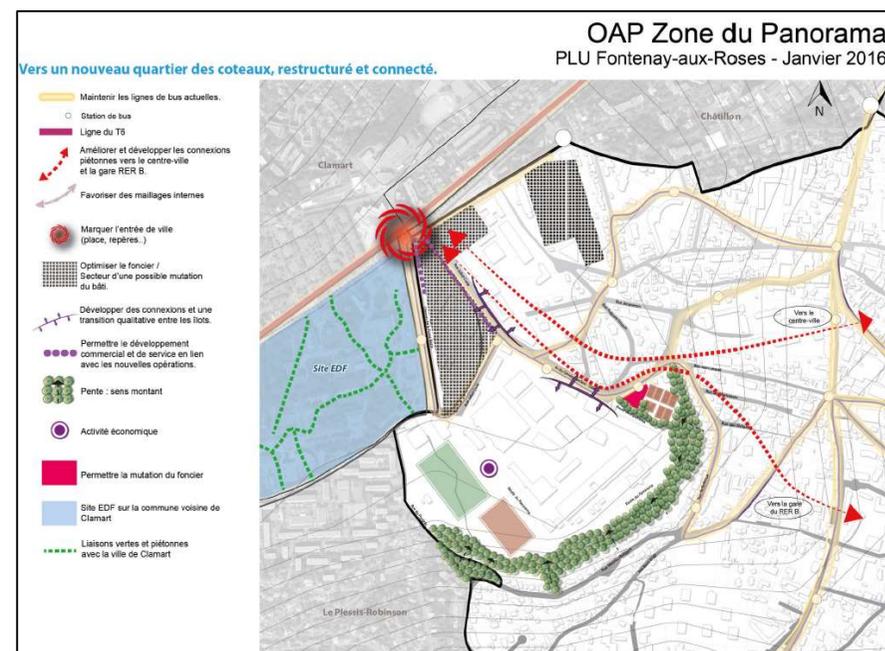
L'OAP « Le Panorama » est modifiée afin d'adapter le site du stade actuel. L'OAP est également modifiée afin de corriger un point.

Le site du Panorama dispose actuellement d'un stade omnisport. Dans sa première version, l'OAP ne prévoyait pas la restauration de ce stade. Aujourd'hui, ce stade ne répond plus complètement aux besoins en matière d'offre sportive et nécessite des travaux de modernisation. Ainsi, afin de prévoir sa restauration, l'OAP est modifiée et va intégrer cette volonté communale.

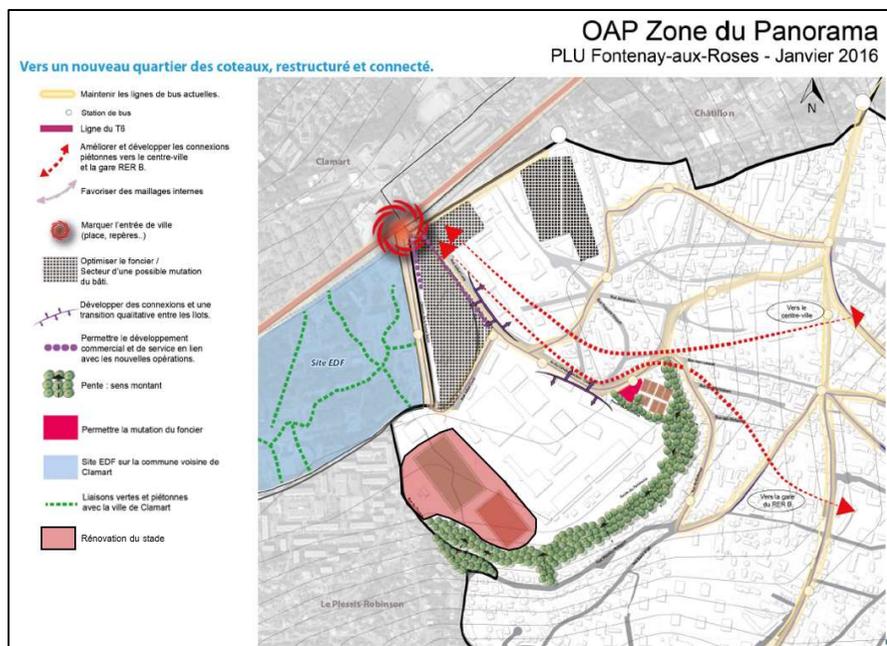
La modification de cette OAP va également être l'occasion d'apporter une correction qui vise à renommer l'orientation « *site EDF sur la commune voisine de Clamart* » par « ZAC du Panorama ». Cette correction permet d'actualiser l'OAP au regard des récentes évolutions de ce site.

Ainsi, afin de prévoir cet aménagement d'ensemble, l'OAP « Le Panorama » est modifiée.

AVANT :



APRES :



3.10.3 Incidences de la modification sur le PLU et l'environnement

La modification a un impact sur les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

3.11 Compléter le rapport de présentation

3.11.1 *Objet de la modification*

La présente modification a pour objet de compléter le rapport de présentation du PLU concernant l'analyse des capacités de densification. Ce complément répond à la demande de l'Etat de compléter le rapport de présentation conformément à l'article L151-4 du Code de l'urbanisme.

Ainsi, un travail a été réalisé avec l'Institut Paris Région (IPR) afin d'apporter de nouveaux éléments dans le rapport de présentation sur la question des capacités de densification et de mutation de l'ensemble des secteurs bâtis de la commune.

La volonté affichée est de concentrer les opérations de constructions nécessaires au titre du SDRIF dans plusieurs endroits repérés :

- La zone UA du centre-ville ;
- Les secteurs de renouvellement urbain (URU) ;
- Les entrées de ville ;
- Le secteur Panorama (URP).

Cette volonté permet de répondre aux besoins en matière de logement, de production de bureaux et de rénovation d'équipements structurants. Et elle permet, en parallèle, de préserver les zones naturelles de toute artificialisation et de protéger les zones pavillonnaires afin de préserver un élément fort de l'identité communale.

3.11.2 *Justifications de la modification*

Le rapport de présentation, dans sa version actuelle, identifie les secteurs de projets où densifier pour permettre la réhabilitation ou la

démolition/reconstruction de logements existants et parallèlement la création nette de logements. Il met aussi en avant la volonté de la commune de préserver les zones pavillonnaires.

Ainsi, le PADD traduit cela dans les objectifs 2, 4 et 5 du premier grand axe « *Un territoire équilibré, au service de ses habitants* ».

Le travail réalisé avec l'IPR va compléter le rapport de présentation en détaillant :

- La part que représente chaque secteur de la zone U du PLU ;
- La part de la construction en « diffus » et en « opérations » sur 3 périodes ;
- Les potentiels de construction de logements en secteurs UD, UC, UB et UA.

Ce complément permet d'explicitier les choix retenus dans le PADD puis traduit règlementairement.

3.11.3 *Incidences de la modification sur le PLU et l'environnement*

La modification a un impact sur le rapport de présentation.

3.12 Modifications apportées aux annexes du PLU

3.12.1 *Objet de la modification*

Ce dernier point de cette modification consiste à :

- Mettre à jour les servitudes d'utilité publique (SUP) ;
- Actualiser le taux de la taxe d'aménagement selon la délibération du Conseil Municipal n°201126_5 en date du 26 novembre 2020

3.12.2 *Justifications de la modification*

L'article R 151-51 du code de l'urbanisme précise que « les annexes du plan local d'urbanisme comprennent, s'il y a lieu, outre les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol [...], les éléments énumérés aux articles R 151-52 et R 151-53 ».

L'article L 151-43 du code de l'urbanisme prévoit que « les plans locaux d'urbanisme comportent en annexe les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol et figurant sur une liste dressée par décret en conseil d'Etat ».

Dans son courrier en date du 07 décembre 2020, Monsieur le Préfet des Hauts-de-Seine a demandé que soit annexée au PLU de Fontenay-aux-Roses la mise à jour des servitudes d'utilité publique de la Ville de Fontenay-aux-Roses portant sur la suppression de l'ensemble des plans d'alignement approuvés au bénéfice du département des Hauts-de-Seine et sur la fiabilisation des données relatives aux monuments historiques, conformément aux articles L 153-60 et R 153-18 du code de l'urbanisme.

Dans son courrier en date du 05 février 2021, Monsieur le Préfet des Hauts-de-Seine a demandé que soit annexée au PLU de Fontenay-aux-Roses la mise à jour des servitudes d'utilité publique de la Ville de Fontenay-aux-Roses visant à intégrer la nouvelle cartographie de l'aléa lié au retrait-gonflement des sols argileux, conformément aux articles L 153-60 et R 153-18 du code de l'urbanisme.

Par délibération n°201126_5 en date du 26 novembre 2020, le Conseil Municipal de Fontenay-aux-Roses a approuvé l'actualisation du taux de la taxe d'aménagement. Cette délibération et le plan délimitant les périmètres de la taxe d'aménagement sont annexés au PLU conformément à cette décision.

Il convient donc, dans le cadre de la présente modification, de modifier les annexes.

3.12.3 *Incidences de la modification sur le PLU et l'environnement*

La mise à jour des servitudes d'utilité publique et de la délibération relative au taux de la taxe d'aménagement n'auront pas d'impact sur le document d'urbanisme ni sur l'environnement.

4 FICHES TECHNIQUES MODIFICATIONS DU PLU

4.1 Modifications apportées au Règlement écrit

Les modifications proposées sont indiquées en rouge et soulignées, dans un souci de clarté.

PLU en vigueur – Zone UC	Projet de modification n° 1 – Zone UC
<p>3.2. Hauteur des constructions</p> <p>3.2.3. <u>Dispositions générales :</u></p> <p>La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder : 15 m de hauteur totale.</p> <p>Dans l'ensemble de la zone UC, un dépassement ponctuel de la hauteur maximale autorisée pourra être permis afin d'organiser une composition harmonieuse du front urbain au moyen d'un épannelage sur le dernier niveau de la construction d'une hauteur maximale de 3 m supplémentaire par rapport à la hauteur maximale autorisée.</p> <p>La surface autorisée pour réaliser l'épannelage ne pourra dépasser 40% de la surface de la toiture de la construction.</p> <p>Dans une bande de transition de hauteurs, d'une profondeur de 10 m mesurée perpendiculairement à la limite de zone avec la zone UE, la hauteur des constructions ne doit pas dépasser 9 m à l'acrotère en cas de toiture terrasse ou 8 m à l'égout du toit et 10 m au faîtage.</p>	<p>3.2. Hauteur des constructions</p> <p>3.2.3. <u>Dispositions générales :</u></p> <p>La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder : 15 m de hauteur totale.</p> <p><u>Dans le secteur rue du Capitaine Paoli, dont les limites sont définies au règlement graphique, la hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 12m de hauteur totale.</u></p> <p>Dans l'ensemble de la zone UC, un dépassement ponctuel de la hauteur maximale autorisée pourra être permis afin d'organiser une composition harmonieuse du front urbain au moyen d'un épannelage sur le dernier niveau de la construction d'une hauteur maximale de 3 m supplémentaire par rapport à la hauteur maximale autorisée.</p> <p>La surface autorisée pour réaliser l'épannelage ne pourra dépasser 40% de la surface de la toiture de la construction.</p> <p>Dans une bande de transition de hauteurs, d'une profondeur de 10 m mesurée perpendiculairement à la limite de zone avec la zone UE, la hauteur des constructions ne doit pas dépasser 9 m à l'acrotère en cas de toiture terrasse ou 8 m à l'égout du toit et 10 m au faîtage.</p>

PLU en vigueur – Zones UA, UB et UC	Projet de modification n° 1 – Zones UA, UB et UC
<p>3.2. Hauteur des constructions</p> <p>3.2.1. <u>Dispositions générales :</u></p> <p>La surface autorisée pour réaliser l'épannelage ne pourra dépasser 40% de la surface de la toiture de la construction.</p>	<p>3.2. Hauteur des constructions</p> <p>3.2.1. <u>Dispositions générales :</u></p> <p>La surface autorisée pour réaliser l'épannelage ne pourra dépasser 40% <u>25%</u> de la surface de la toiture de la construction.</p>

PLU en vigueur – Zone UE	Projet de modification n° 1 – Zone UE										
<p>3.1. Emprise au sol</p> <p>3.1.1. <u>Dispositions générales :</u></p> <p>L'emprise au sol des bâtiments ne peut excéder 40% de la superficie de l'unité foncière.</p>	<p>3.1. Emprise au sol</p> <p>3.1.1. <u>Dispositions générales :</u></p> <p>L'emprise au sol des bâtiments ne peut excéder 40% de la superficie de l'unité foncière.</p> <p>L'emprise au sol est calculée par tranche :</p> <table border="1" data-bbox="1137 512 1966 719"> <thead> <tr> <th colspan="2" data-bbox="1137 512 1966 547">Emprise au sol</th> </tr> <tr> <th data-bbox="1137 547 1720 587">Terrain (par tranche d'emprise au sol)</th> <th data-bbox="1720 547 1966 587">% emprise au sol</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="1137 587 1720 632">300m²</td> <td data-bbox="1720 587 1966 632">40%</td> </tr> <tr> <td data-bbox="1137 632 1720 676">301-600m²</td> <td data-bbox="1720 632 1966 676">30%</td> </tr> <tr> <td data-bbox="1137 676 1720 719">+ de 601m²</td> <td data-bbox="1720 676 1966 719">25%</td> </tr> </tbody> </table> <p>Dans tous les cas, après la date d'approbation du présent règlement, chaque construction d'un seul tenant ne devra pas excéder 200 m² d'emprise au sol.</p> <p>Pour les terrains issus d'une division foncière, après la date d'approbation du présent règlement, l'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 20% de la superficie du terrain.</p>	Emprise au sol		Terrain (par tranche d'emprise au sol)	% emprise au sol	300m ²	40%	301-600m ²	30%	+ de 601m ²	25%
Emprise au sol											
Terrain (par tranche d'emprise au sol)	% emprise au sol										
300m ²	40%										
301-600m ²	30%										
+ de 601m ²	25%										

PLU en vigueur – Zone UE	Projet de modification n° 1 – Zone UE																			
<p>5.1. Traitement des espaces libres</p> <p>5.1.1. <u>Coefficient de biotope par surface</u></p> <p>50% minimum de la surface de l'unité foncière doivent être traités en espaces verts décomposés comme suit :</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 40% minimum de la surface de l'unité foncière en pleine terre, ● 10% minimum de la surface de l'unité foncière en espaces verts complémentaires*. 	<p>5.1. Traitement des espaces libres</p> <p>5.1.1. <u>Coefficient de biotope par surface</u></p> <p>50% minimum de la surface de l'unité foncière doivent être traités en espaces verts décomposés comme suit :</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 40% minimum de la surface de l'unité foncière en pleine terre, ● 10% minimum de la surface de l'unité foncière en espaces verts complémentaires*. <p>Le Coefficient de Biotope par Surface (CBS) est calculé par tranche puis il est décomposé en deux parties, le coefficient de pleine terre et le coefficient d'espaces verts complémentaires. Ses deux éléments sont également calculés par tranche :</p> <table border="1" data-bbox="1131 718 2040 963"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Terrain (par superficie)</th> <th colspan="3">CBS décomposé</th> </tr> <tr> <th>% emprise au sol</th> <th>% en pleine terre</th> <th>% en espaces verts complémentaires</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>0-300m²</td> <td>50%</td> <td>40%</td> <td>10%</td> </tr> <tr> <td>301-600m²</td> <td>60%</td> <td>50%</td> <td>10%</td> </tr> <tr> <td>+ de 601m²</td> <td>65%</td> <td>55%</td> <td>10%</td> </tr> </tbody> </table>	Terrain (par superficie)	CBS décomposé			% emprise au sol	% en pleine terre	% en espaces verts complémentaires	0-300m ²	50%	40%	10%	301-600m ²	60%	50%	10%	+ de 601m ²	65%	55%	10%
Terrain (par superficie)	CBS décomposé																			
	% emprise au sol	% en pleine terre	% en espaces verts complémentaires																	
0-300m ²	50%	40%	10%																	
301-600m ²	60%	50%	10%																	
+ de 601m ²	65%	55%	10%																	

PLU en vigueur – toutes les zones			Projet de modification n° 1 – toutes les zones		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	<p>Le nombre de places de stationnement doit être étudié au cas par cas, en compatibilité avec les recommandations du PDUiF, et en tenant compte :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Des besoins créés par l'équipement • De ses jours et heures de fréquentation • Des possibilités de stationnement existantes à proximité • De la desserte en transports en commun 	Non règlementé	Equipements d'intérêt collectif et services publics	<p>Le nombre de places de stationnement doit être étudié au cas par cas, en compatibilité avec les recommandations du PDUiF, et en tenant compte :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Des besoins créés par l'équipement • De ses jours et heures de fréquentation • Des possibilités de stationnement existantes à proximité • De la desserte en transports en commun 	<p>Non règlementé</p> <p>Pour le stationnement des deux-roues non motorisées au sein des établissements scolaires :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pour les écoles primaires : 1 place pour 8 à 12 élèves ; - Pour les collèges et les lycées : 1 place pour 3 à 5 élèves ; - Pour les universités et autres : 1 place pour 3 à 5 étudiants. <p>Pour les autres sous-destinations : non règlementé</p>

PLU en vigueur – Emplacements réservés					Projet de modification n° 1 – Emplacements réservés				
Emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques (L.151-41 du code de l'urbanisme) :					Emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques (L.151-41 du code de l'urbanisme) :				
N° carte	Superficie (m ²)	Localisation	Affectation	Bénéficiaire	N° carte	Superficie (m ²)	Localisation	Affectation	Bénéficiaire
1	70,03	Rue du Moulin Blanchard	Création d'un espace vert	Commune	1	1150	Rue du Moulin Blanchard	Création d'un espace vert	Commune

PLU en vigueur – Eléments de patrimoine à protéger	Projet de modification n° 1 – Eléments de patrimoine à protéger			
	<p>● Immeubles / maisons /villas de Rang 1 :</p> <table border="1" data-bbox="1144 347 1464 719"> <tr> <td data-bbox="1144 347 1256 719"> <p>Num : 71</p> </td> <td data-bbox="1256 347 1464 719"> <p>A l'angle de la rue Boucicaut et du 2 Place du Général du Gaulle</p> <p><i>Référence cadastrale : M0103</i></p> </td> </tr> </table> 		<p>Num : 71</p>	<p>A l'angle de la rue Boucicaut et du 2 Place du Général du Gaulle</p> <p><i>Référence cadastrale : M0103</i></p>
<p>Num : 71</p>	<p>A l'angle de la rue Boucicaut et du 2 Place du Général du Gaulle</p> <p><i>Référence cadastrale : M0103</i></p>			

PLU en vigueur – Eléments de patrimoine à protéger	Projet de modification n° 1 – Eléments de patrimoine à protéger			
	<p>● Immeubles / maisons /villas de Rang 1 :</p> <table border="1" data-bbox="1144 896 1464 1284"> <tr> <td data-bbox="1144 896 1256 1284"> <p>Num : 72</p> </td> <td data-bbox="1256 896 1464 1284"> <p>A l'angle du 62 rue Boucicaut et de la Place du Général de Gaulle</p> <p><i>Référence cadastrale : M0047</i></p> </td> </tr> </table> 		<p>Num : 72</p>	<p>A l'angle du 62 rue Boucicaut et de la Place du Général de Gaulle</p> <p><i>Référence cadastrale : M0047</i></p>
<p>Num : 72</p>	<p>A l'angle du 62 rue Boucicaut et de la Place du Général de Gaulle</p> <p><i>Référence cadastrale : M0047</i></p>			

PLU en vigueur – Éléments de patrimoine à protéger	Projet de modification n° 1 – Éléments de patrimoine à protéger				
	<p data-bbox="1133 300 1608 323">● Immeubles / maisons /villas de Rang 2 :</p> <table border="1" data-bbox="1133 352 2033 999"> <tr> <td data-bbox="1133 352 1229 999"> <p data-bbox="1144 355 1218 411">Num : 73</p> </td> <td data-bbox="1229 352 1473 999"> <p data-bbox="1240 587 1462 643">9 bis avenue Marx Dormoy</p> <p data-bbox="1240 675 1451 730"><i>Référence cadastrale : Q0187</i></p> </td> <td data-bbox="1473 352 2033 999">  </td> </tr> </table>		<p data-bbox="1144 355 1218 411">Num : 73</p>	<p data-bbox="1240 587 1462 643">9 bis avenue Marx Dormoy</p> <p data-bbox="1240 675 1451 730"><i>Référence cadastrale : Q0187</i></p>	
<p data-bbox="1144 355 1218 411">Num : 73</p>	<p data-bbox="1240 587 1462 643">9 bis avenue Marx Dormoy</p> <p data-bbox="1240 675 1451 730"><i>Référence cadastrale : Q0187</i></p>				

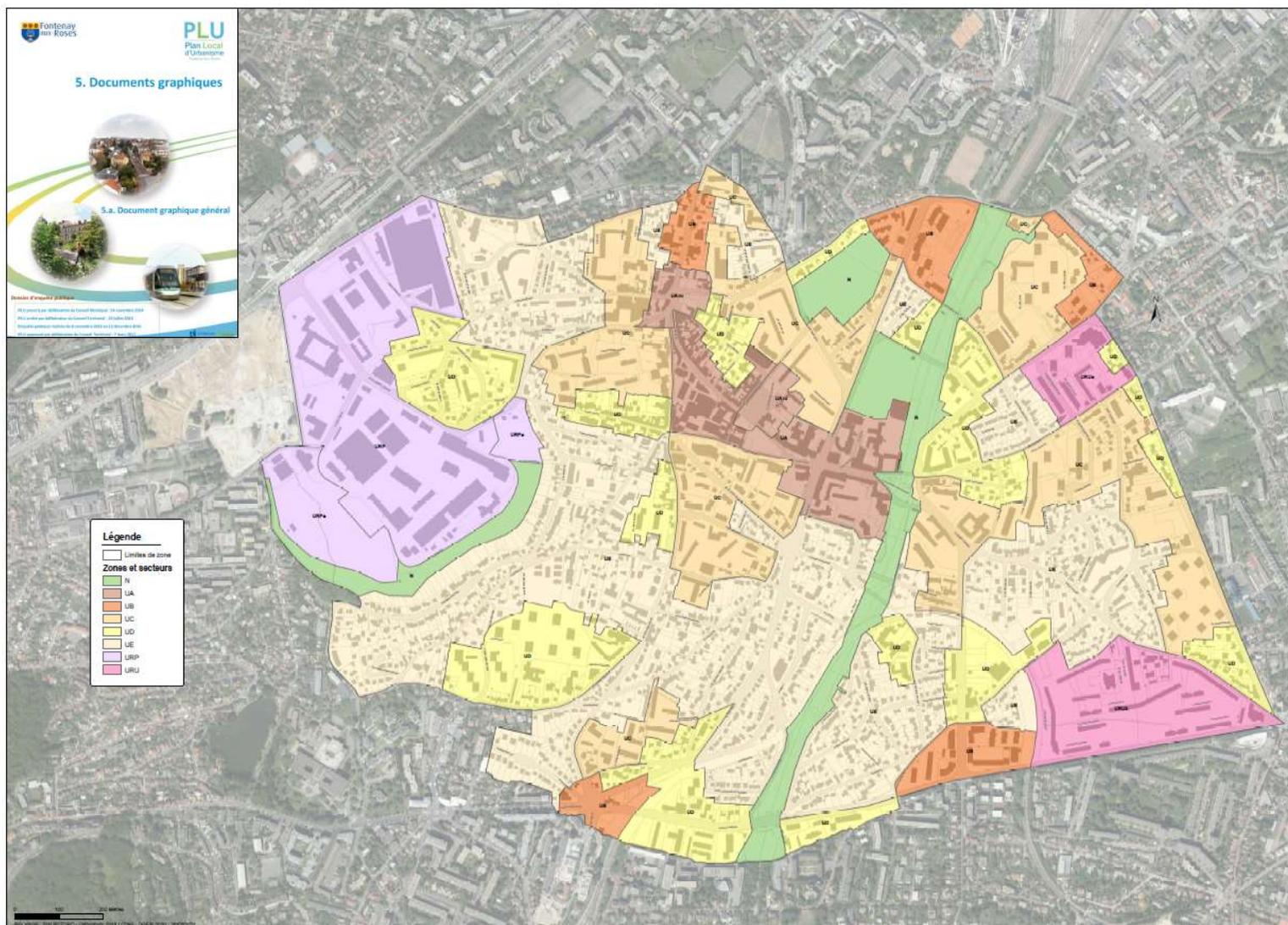
PLU en vigueur – Éléments de patrimoine à protéger	Projet de modification n° 1 – Éléments de patrimoine à protéger				
	<p data-bbox="1144 300 1624 327">● Immeubles / maisons / villas de Rang 2 :</p> <table border="1" data-bbox="1144 343 2051 746"> <tr> <td data-bbox="1144 343 1279 746"> <p data-bbox="1155 347 1267 403">Num : 74 et 75</p> </td> <td data-bbox="1279 343 1503 746"> <p data-bbox="1290 485 1491 576">3 et 5 Place du Général de Gaulle</p> </td> <td data-bbox="1503 343 2051 746">  </td> </tr> </table>		<p data-bbox="1155 347 1267 403">Num : 74 et 75</p>	<p data-bbox="1290 485 1491 576">3 et 5 Place du Général de Gaulle</p>	
<p data-bbox="1155 347 1267 403">Num : 74 et 75</p>	<p data-bbox="1290 485 1491 576">3 et 5 Place du Général de Gaulle</p>				

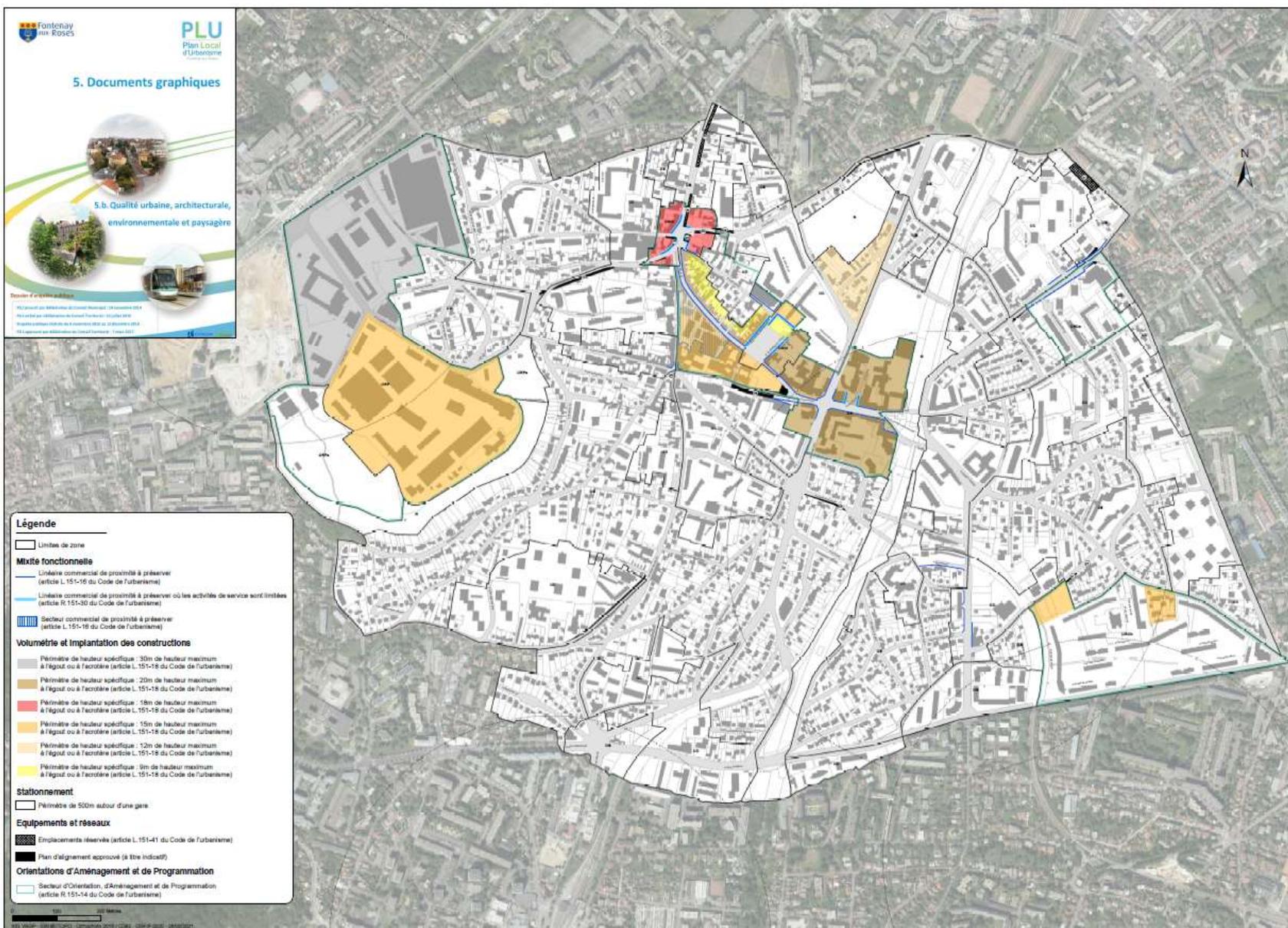
PLU en vigueur – Éléments de patrimoine à protéger	Projet de modification n° 1 – Éléments de patrimoine à protéger				
	<p data-bbox="1144 839 1624 866">● Immeubles / maisons / villas de Rang 2 :</p> <table border="1" data-bbox="1144 882 2051 1289"> <tr> <td data-bbox="1144 882 1279 1289"> <p data-bbox="1155 887 1267 943">Num : 76 et 77</p> </td> <td data-bbox="1279 882 1503 1289"> <p data-bbox="1290 1027 1491 1118">7 et 11 Place du Général de Gaulle</p> </td> <td data-bbox="1503 882 2051 1289">  </td> </tr> </table>		<p data-bbox="1155 887 1267 943">Num : 76 et 77</p>	<p data-bbox="1290 1027 1491 1118">7 et 11 Place du Général de Gaulle</p>	
<p data-bbox="1155 887 1267 943">Num : 76 et 77</p>	<p data-bbox="1290 1027 1491 1118">7 et 11 Place du Général de Gaulle</p>				

PLU en vigueur – Pour tous les pieds de page de la zone URU	Projet de modification n° 1 – Pour tous les pieds de page de la zone URU
<i>PLU de Fontenay-aux-Roses - Règlement-ZONE URP -Dossier d'approbation</i>	<i>PLU de Fontenay-aux-Roses - Règlement-ZONE URP URU -Dossier d'approbation</i>

PLU en vigueur – Emplacements réservés					Projet de modification n° 1 – Emplacements réservés				
Emplacements réservés aux voies et ouvrages public (L 151-41 du Code de l'Urbanisme) :					Emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques (L.151-41 du code de l'urbanisme) :				
N° carte	Superficie (m ²)	Localisation	Affectation	Bénéficiaire	N° carte	Superficie (m ²)	Localisation	Affectation	Bénéficiaire
05	1096,10	Place Carnot	Réaménagement du Carrefour	Commune	1	42,5 m ²	Place Carnot	Réaménagement du Carrefour	Commune

4.2 Modifications apportées aux documents graphiques





4.3 Modifications apportées aux orientations d'aménagement et de programmation

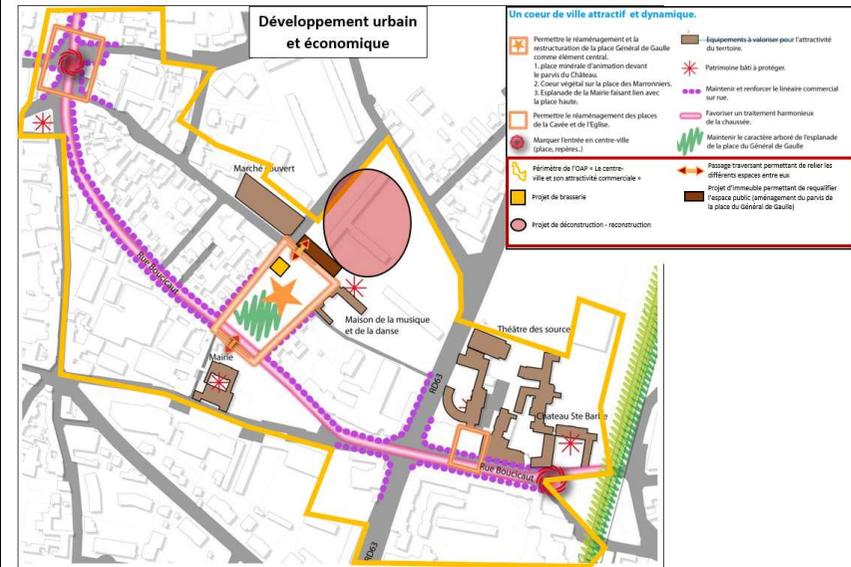
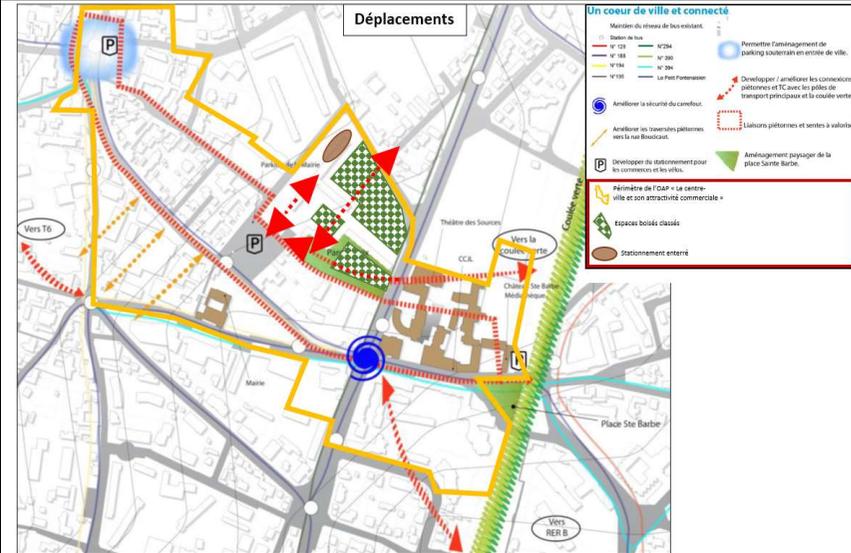
PLU en vigueur – OAP 2. Ilot Scarron - <i>Le site et les enjeux</i>	Projet de modification n° 1 – OAP 2. Ilot Scarron - <i>Le site et les enjeux</i>
Développer l'attractivité de la rue Marx Dormoy, et conforter la polarité commerciale ;	Développer l'attractivité de la rue Marx Dormoy, et conforter la polarité commerciale ;

PLU en vigueur – OAP 2. Ilot Scarron - <i>Développement urbain</i>	Projet de modification n° 1 – OAP 2. Ilot Scarron - <i>Développement urbain</i>
Le désenclavement et la requalification du quartier doit répondre à de nombreux enjeux en matière d'aménagement urbain et paysager, d'habitat, de développement économique et d'équipements publics :	Le désenclavement et la requalification du quartier doit doivent répondre à de nombreux enjeux en matière d'aménagement urbain et paysager, d'habitat, de développement économique et d'équipements publics :

PLU en vigueur – OAP 1. Le centre-ville et son attractivité commerciale



Projet de modification n° 1 – OAP 1. Le centre-ville et son attractivité commerciale

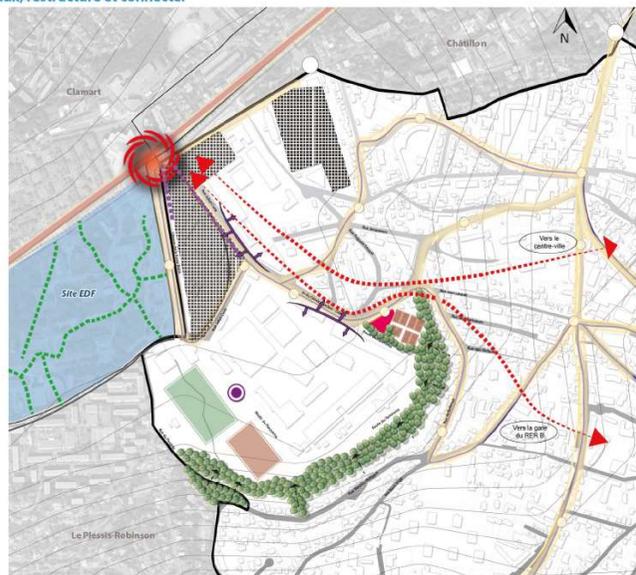


PLU en vigueur – OAP 4. Le Panorama

OAP Zone du Panorama PLU Fontenay-aux-Roses - Janvier 2016

Vers un nouveau quartier des coteaux, restructuré et connecté.

-  Maintenir les lignes de bus actuelles.
-  Station de bus
-  Ligne du T6
-  Améliorer et développer les connexions piétonnes vers le centre-ville et la gare RER B.
-  Favoriser des maillages internes
-  Marquer l'entrée de ville (place, repères...)
-  Optimiser le foncier / Secteur d'une possible mutation du bâti.
-  Développer des connexions et une transition qualitative entre les lots.
-  Permettre le développement commercial et de service en lien avec les nouvelles opérations.
-  Pente : sens montant
-  Activité économique
-  Permettre la mutation du foncier
-  Site EDF sur la commune voisine de Clamart
-  Liaisons vertes et piétonnes avec la ville de Clamart

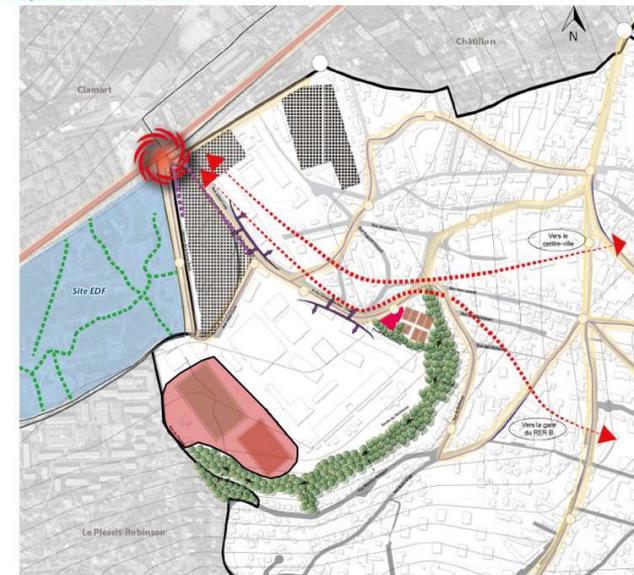


Projet de modification n° 1 – OAP 2. 4. Le Panorama

OAP Zone du Panorama PLU Fontenay-aux-Roses - Janvier 2016

Vers un nouveau quartier des coteaux, restructuré et connecté.

-  Maintenir les lignes de bus actuelles.
-  Station de bus
-  Ligne du T6
-  Améliorer et développer les connexions piétonnes vers le centre-ville et la gare RER B.
-  Favoriser des maillages internes
-  Marquer l'entrée de ville (place, repères...)
-  Optimiser le foncier / Secteur d'une possible mutation du bâti.
-  Développer des connexions et une transition qualitative entre les lots.
-  Permettre le développement commercial et de service en lien avec les nouvelles opérations.
-  Pente : sens montant
-  Permettre la mutation du foncier
-  Site EDF sur la commune voisine de Clamart
-  Liaisons vertes et piétonnes avec la ville de Clamart
-  Rénovation du stade



4.4 Modifications apportées au rapport de présentation

PLU en vigueur – 1b - Justifications des choix retenus	Projet de modification n° 1 – 1b - Justifications des choix retenus																																																																															
	<p>Construction de logements par secteur : Fontenay-aux-Roses</p> <p>7 Secteurs en zone U et une zone N : Secteur UA : Centre-ville Secteur UB : Zone mixte d'entrée de ville Secteur UC : Habitat collectif, zone semi dense Secteur UD : Dominante habitat, individuel et petits collectifs Secteur UE : Dominante habitat, résidentiel et pavillonnaire Secteur URU : Secteurs de rénovation urbaine Secteur URP : Secteur Panorama et équipements</p> <p>Objectifs du PLH : 210 logements par an : 2015/2020</p> <div data-bbox="1624 375 2027 662"> <p>Fontenay-aux-Roses</p> <ul style="list-style-type: none"> Renouvellement - habitat individuel (6%) Renouvellement - habitat collectif (11%) Recyclage - tissu d'habitation (19%) Recyclage - tissu d'activités (22%) Densification - sans division parcellaire (11%) Densification - division parcellaire (19%) Densification - dents creuses (12%) </div> <p>Part de la construction de logements en diffus en fonction des processus (2000-2013)</p> <table border="1" data-bbox="1146 737 2027 1018"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Secteurs</th> <th colspan="2">2000-2013 – logements livrés</th> <th colspan="2">2014-2018 – logements livrés</th> <th colspan="3">Logements 2019-2030</th> </tr> <tr> <th>Diffus</th> <th>Opérations</th> <th>Diffus</th> <th>Opérations</th> <th>Diffus (PC) : 2019-2022</th> <th>Diffus (potentiel au regard du PLU)</th> <th>Opérations</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>UA / UAru</td> <td>122</td> <td>-</td> <td>1</td> <td>19</td> <td>-</td> <td>75</td> <td>210</td> </tr> <tr> <td>UB</td> <td>3</td> <td>-</td> <td>25</td> <td>-</td> <td>225</td> <td>500</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>UC</td> <td>85</td> <td>44</td> <td>-</td> <td>99</td> <td>82</td> <td>300</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>URU</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>1684 (850 création nette)</td> </tr> <tr> <td>URP</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>367</td> </tr> <tr> <td>UD</td> <td>34</td> <td>19</td> <td>2</td> <td>19</td> <td>-</td> <td>75</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>TOTAL</td> <td>346</td> <td>122</td> <td>32</td> <td>137</td> <td>307</td> <td>1450</td> <td>2261 (1427)</td> </tr> <tr> <td>Construction annuelle</td> <td>26</td> <td>10</td> <td>8</td> <td>30</td> <td>77</td> <td>130</td> <td>205 (130)</td> </tr> </tbody> </table> <p>Source : Institut Paris Région</p>	Secteurs	2000-2013 – logements livrés		2014-2018 – logements livrés		Logements 2019-2030			Diffus	Opérations	Diffus	Opérations	Diffus (PC) : 2019-2022	Diffus (potentiel au regard du PLU)	Opérations	UA / UAru	122	-	1	19	-	75	210	UB	3	-	25	-	225	500	-	UC	85	44	-	99	82	300	-	URU	-	-	-	-	-	-	1684 (850 création nette)	URP	-	-	-	-	-	-	367	UD	34	19	2	19	-	75	-	TOTAL	346	122	32	137	307	1450	2261 (1427)	Construction annuelle	26	10	8	30	77	130	205 (130)
Secteurs	2000-2013 – logements livrés		2014-2018 – logements livrés		Logements 2019-2030																																																																											
	Diffus	Opérations	Diffus	Opérations	Diffus (PC) : 2019-2022	Diffus (potentiel au regard du PLU)	Opérations																																																																									
UA / UAru	122	-	1	19	-	75	210																																																																									
UB	3	-	25	-	225	500	-																																																																									
UC	85	44	-	99	82	300	-																																																																									
URU	-	-	-	-	-	-	1684 (850 création nette)																																																																									
URP	-	-	-	-	-	-	367																																																																									
UD	34	19	2	19	-	75	-																																																																									
TOTAL	346	122	32	137	307	1450	2261 (1427)																																																																									
Construction annuelle	26	10	8	30	77	130	205 (130)																																																																									

PLU en vigueur – 1b - Justifications des choix retenus

Projet de modification n° 1 – 1b - Justifications des choix retenus

Potentiel de construction de logements : Fontenay-aux-Roses – secteur UD

Secteur d'habitat individuel et de petits collectifs.

Objectifs du PADD :

- Favoriser la transition entre les secteurs pavillonnaires et les grands ensembles,
- Permettre la construction de logements type "petits collectifs" ou "maisons de ville"
- Mettre en place des emprises végétalisées

Règles du PLU :

- CES : 0,4 / Hauteur : 9m (R+2) / Emprise au sol mini : 80m²

Potentiel de construction 2019 - 2030 :

- environ 75 nouveaux logements en diffus (estimation du potentiel)
- environ 20 programmés



Analyse du potentiel :

- Tissu de logements individuels et de petits collectifs. Composé en grande partie du tissu bas de centre ville avec un parcellaire de petite taille.
- Dynamique passée de construction très faible
- Règlement du PLU est contraignant (limité à R+2, faible emprise au sol) et ne permet pas une forte croissance de la surface de plancher

Source : Institut Paris Région

PLU en vigueur – 1b - Justifications des choix retenus

Projet de modification n° 1 – 1b - Justifications des choix retenus

Potentiel de construction de logements : Fontenay-aux-Roses – secteurs UC

Secteur d'habitat collectif semi-dense.

Objectifs du PADD :

- Maintenir des secteurs d'habitat collectif,

Règles du PLU :

- CES : 0,4 / Hauteur : 15m (R+4)

Potentiel de construction 2019 - 2030 :

- environ 300 nouveaux logements en diffus (estimation du potentiel)
- environ 80 programmés



Exemple de pavillons en secteur UC - Rue des Saints-Sauveurs

Analyse du potentiel :

- Mutation potentielle de parcelles interstitielles d'habitat individuel. Possibilité de renforcer l'habitat collectif,
- Potentiel de construction très important,

Source : Institut Paris Région

Potentiel de construction de logements : Fontenay-aux-Roses – secteur UA

Secteur du centre-ville

Objectifs du PADD :

- Œuvrer en faveur du maintien de la diversité commerciale et de préserver l'identité architecturale du noyau historique
- favoriser le renouvellement dans un secteur stratégique en offrant les possibilités de mise en œuvre des projets de centre ville et d'affirmer les portes d'un cœur de ville. Répondre aux objectifs de production de logements

Règles du PLU :

- CES : 0,6 (UA) ou 0,75 (UARu) / Hauteur de 9m à 20m (plan graphique)



Potentiel de construction 2019 - 2030 :

- environ 75 nouveaux logements en diffus (estimation du potentiel)
- environ 200 programmés



Potentiel de densification en centre-ville - Maison avec un terrain de 500 m² - avenue de Verdun

Analyse du potentiel :

- Tissus urbains hétérogènes : maisons mitoyennes de centre-ville, équipements et collectifs hauts à l'alignement.
- Quelques possibilités de construction de petits collectifs en recyclage de maisons individuelles

Source : Institut Paris Région

4.5 Modifications apportées aux annexes

<p>DEPARTEMENT DES HAUTS-DE-SEINE</p> <p>COMMISSION PERMANENTE</p> <p>SUPPRESSION DES PLANS D'ALIGNEMENT APPROUVÉS DÉPARTEMENTAUX SUR LES COMMUNES DE FONTENAY-AUX-ROSES ET SCEAUX</p> <p>REUNION DU 6 JUILLET 2020</p> <p>DELIBERATION</p> <p>La Commission permanente,</p> <p>Vu le code général des collectivités territoriales, et notamment les articles L. 3211-1, L. 3211-2 et L. 3213-3,</p> <p>Vu le code de la voirie routière et notamment les articles L. 131-4, L. 131-6 et R. 131-3 à R. 131-8,</p> <p>Vu la délibération du Conseil départemental du 25 mai 2020 faisant suite au rapport de M. le Président du Conseil départemental n° 20.10, relative aux délégations d'attribution à la Commission permanente,</p> <p>Vu la délibération de la Commission permanente du 21 janvier 2019, faisant suite au rapport de M. le Président du Conseil départemental n° 19.6 CP, approuvant le projet de suppression des plans d'alignements départementaux et autorisant le lancement des procédures d'enquête publique préalable à leur suppression,</p> <p>Vu la délibération du Conseil municipal de Fontenay-aux-Roses du 20 mai 2019 émettant un avis favorable au projet de suppression des plans d'alignement départementaux à Fontenay-aux-Roses,</p> <p>1</p>
--

DELIBERE

ARTICLE 1 : Est approuvée la suppression de tous les plans d'alignement départementaux sur les Communes de Fontenay-aux-Roses et Sceaux.

ARTICLE 2 : Est demandée à l'Etat (Direction régionale et interdépartementale de l'équipement et de l'aménagement d'Ile-de-France) la mise à jour du plan des servitudes d'utilité publique des Communes de Fontenay-aux-Roses et Sceaux et à l'établissement public territorial Vallée Sud Grand Paris la prise en compte de la suppression de tous les plans d'alignement départementaux dans le plan local d'urbanisme des Communes de Fontenay-aux-Roses et de Sceaux.

*Certifié exécutoire compte tenu de l'affichage le
8 juillet 2020 à l'Hôtel du Département et de la
réception en préfecture le 7 juillet 2020
Identifiant de l'acte :*

092-229200506-20200706-67753-DE-1-1

Le Président du Conseil départemental

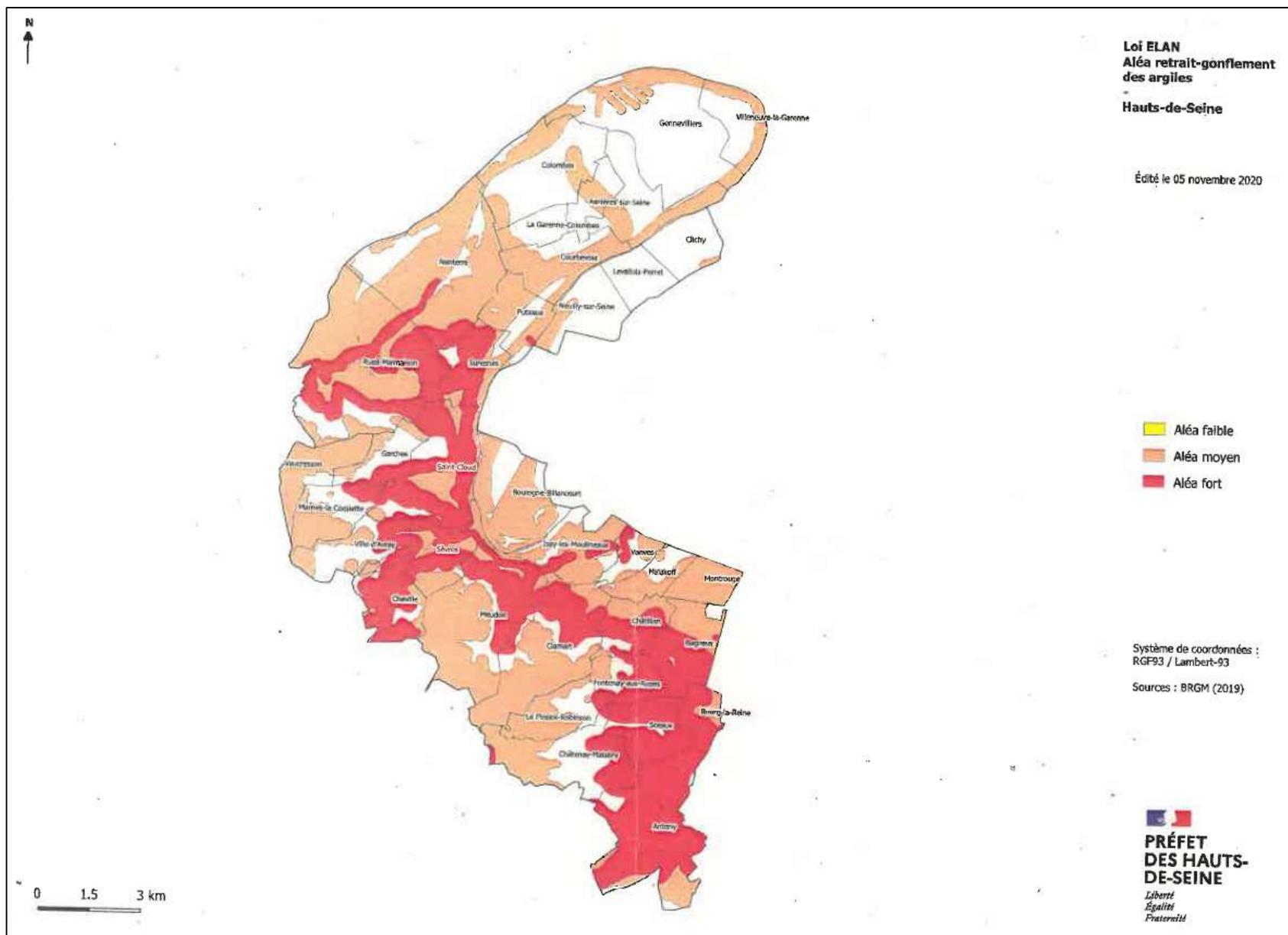
Signé

Georges Siffredi

«La présente délibération peut faire l'objet d'un recours devant le tribunal administratif de Cergy-Pontoise- 2-4, boulevard de l'Hautil, BP 3032- 95027 Cergy-Pontoise cedex – dans un délai de deux mois à compter de sa publication et/ou notification. »

**ANNEXE : Textes réglementaires encadrant le risque
lié au retrait-gonflement des argiles**

TEXTES RÉGLEMENTAIRES	THÉMATIQUES	DATE D'ENTRÉE EN VIGUEUR
Décret n°2019495 du 22 mai 2019 relatif à la prévention des risques de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols argileux	Détermination des modalités de définition : · des zones exposées au phénomène de retrait-gonflement des argiles · du contenu et de la durée de validité des études géotechniques à réaliser · des contrats non soumis à cette réglementation	1 ^{er} janvier 2020
Décret n°20191223 du 25 novembre 2019 relatif aux techniques particulières de construction dans les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols	Définition des techniques particulières de construction à mettre en œuvre dans les zones exposées au retrait-gonflement des argiles	1 ^{er} janvier 2020
Arrêtés n°2019233A et n°2019233Z du 22 juillet 2020 définissant les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols argileux	Définition des zones exposées au retrait-gonflement des argiles	16 août 2020
Arrêté n°2019476A du 22 juillet 2020 définissant le contenu des études géotechniques à réaliser dans ces zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols	Présentation du contenu des études géotechniques préalables et de conception à réaliser dans les zones exposées au retrait-gonflement des argiles	1 ^{er} octobre 2020
Arrêté n°2021179A du 22 juillet 2020 relatif aux techniques particulières de construction à appliquer dans les zones exposées aux phénomènes de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols	Présentation des techniques particulières de construction à mettre en œuvre dans les zones exposées au retrait-gonflement des argiles	1 ^{er} octobre 2020



DEL201126_5

Envoyé en préfecture le 30/11/2020
Reçu en préfecture le 30/11/2020
Affiché le 
ID : 092-219200326-20201126-DEL201126_5-DE

Département des Hauts-de-Seine
VILLE DE FONTENAY-AUX-ROSES

DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL

SEANCE ORDINAIRE DU 26 NOVEMBRE 2020

NOMBRE DE MEMBRES
Composant le Conseil : 35
En exercice : 35
Présents : 31
Représentés : 4
Pour : 35
Contre : 0
Abstentions : 0

OBJET : Actualisation du taux de la Taxe d'Aménagement

L'An deux mille vingt, le vingt-six novembre 2020 à dix-sept heures et trente minutes, le Conseil Municipal de la commune de Fontenay-aux-Roses légalement convoqué le vingt novembre 2020, s'est assemblé au lieu ordinaire de ses séances, sous la présidence de M. L. VASTEL, Maire.

Etalent présents : VASTEL Laurent, REIGADA Gabriela, LAFON Dominique, GALANTE-GUILLEMINOT Muriel, BULLETT Anne, DELERIN Jean-Luc, BEKIARI Despina, CHAMBON Emmanuel, ANTONUCCI Claudine, CONSTANT Pierre-Henri, GAGNARD Françoise, LE ROUZES Estéban, PORCHERON Jean-Claude, ROUSSEL Philippe, MERCADIER Anne-Marie, RADAORISOA Véronique, SAUCY Nathalie, LECUYER Sophie, HOUICINI Mohamed, PORTALIER-JEUSSE Constance, BERTHIER Etienne, COLLET Cécile, KEFIFA Zahira, SOMMIER Jean-Yves, KATHOLA Pierre, MERGY Gilles, GOUJA Sonia, BROBECKER Astrid, MESSIER Maxime, POGGI Léa-Iris, LE FUR Pauline.

lesquels forment la majorité des Membres en exercice et peuvent délibérer valablement en exécution de l'article L 2121-17 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Absent excusé :

RENAUX Michel	pouvoir à	BERTHIER Etienne
LHOSTE Roger	pouvoir à	CHAMBON Emmanuel
BOUCLIER Arnaud	pouvoir à	GALANTE-GUILLEMINOT Muriel
GABRIEL Jacky	pouvoir à	LAFON Dominique

Le Président ayant ouvert la séance, il est procédé, conformément à l'article L 2121-15 du Code précité, à l'élection d'un Secrétaire : M E. LE ROUZES est désigné pour remplir ces fonctions.

Le Conseil,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu les articles L.331-1 et suivants du code de l'urbanisme, en particulier les articles L.331-14 et L. 331-15,

Vu le Plan local d'urbanisme approuvé le 7 mars 2017 par délibération du Conseil de Territoire de Vallée Sud-Grand Paris et mis jour par arrêté le 25 janvier 2018, le 16 décembre 2019 et le 12 mars 2020,

DEL201126_5

Envoyé en préfecture le 30/11/2020
Reçu en préfecture le 30/11/2020
Affiché le 
ID : 092-21920326-20201126-DEL201126_5-DE

Vu la délibération du Conseil Municipal n° DEL111013_13 du 13 octobre 2011 instituant la taxe d'aménagement sur l'ensemble du territoire communal et la délibération en date du 14 novembre 2014 la reconduisant,

Vu la délibération du Conseil Municipal n° DEL161128_17 portant actualisation de la taxe d'aménagement,

Vu la délibération du Conseil Municipal n°DEL171122_6A du 22 novembre 2017 actualisant le taux de la taxe d'aménagement à 5 % sur l'ensemble du territoire communal et fixant un taux majoré de 9% sur les secteurs « Carrefour de la Cavée », « Blagis-Paradis » et « Ilot Scarron »

Considérant les besoins de financement des équipements publics nécessités par le développement urbain,

Considérant la capacité d'accueil des groupes scolaires dont dépend le secteur « Boucicaut Nord »,

Considérant que les travaux suivants seraient rendus nécessaires aux besoins des habitants et usagers de nouvelles constructions sur ce secteur :

- le renforcement et la modification des réseaux (assainissement, eaux pluviales, éclairage public,...) ;
- Le renforcement d'équipements publics (écoles, crèche, équipements sportifs et culturels...)

Considérant que l'article L.331-15 du code de l'urbanisme prévoit que le taux de la part communale de la taxe d'aménagement puisse être augmenté jusqu'à 20 % dans certains secteurs lorsque la réalisation de travaux substantiels de voirie ou de réseaux ou la création d'équipements publics généraux est rendue nécessaire en raison de l'importance des constructions nouvelles édifiées dans ces secteurs,

Après en avoir délibéré,
Sur la proposition du Maire,

DECIDE

Article 1 : de maintenir le taux de la taxe d'aménagement à 5 %, hors secteur majoré, applicable à Fontenay-aux-Roses,

Article 2 : de maintenir la valeur forfaitaire des aires de stationnements non comprises dans la surface imposable de la construction à 5 000 €,

Article 3 : de maintenir le taux majoré de la part communale de la taxe d'aménagement à 9 % sur le secteur « carrefour de la Cavée », « Blagis-Paradis » et « l'ilot Scarron » tels que définis sur le plan joint à la présente délibération,

Article 4 : d'appliquer le taux majoré de la part communale de la taxe d'aménagement à 9 % sur le secteur « Boucicaut Nord », tel que défini sur le plan joint à la présente délibération,

Article 5 : la présente délibération et le plan ci-joint seront annexés au Plan Local d'Urbanisme approuvé le 7 mars 2017, et mis jour par arrêté le 25 janvier 2018, le 16 décembre 2019 et le 12 mars 2020,

Article 6 : ampliation de la présente délibération et du plan ci-joint sera transmise à :

DEL201126_5

Envoyé en préfecture le 30/11/2020
Reçu en préfecture le 30/11/2020
Affiché le 
ID : 092-219200326-20201126-DEL201126_5-DE

- Monsieur le Préfet des Hauts-de-Seine,
- Madame la Trésorière principale,
- Monsieur le Directeur Départemental des Services Fiscaux,
- Monsieur le Président de l'Établissement Public Territorial Vallée Sud - Grand Paris,

Fait et délibéré en séance les jour, mois et an susdits
Et ont signé les membres présents

POUR EXTRAIT CONFORME
Le Maire
Conseiller Départemental

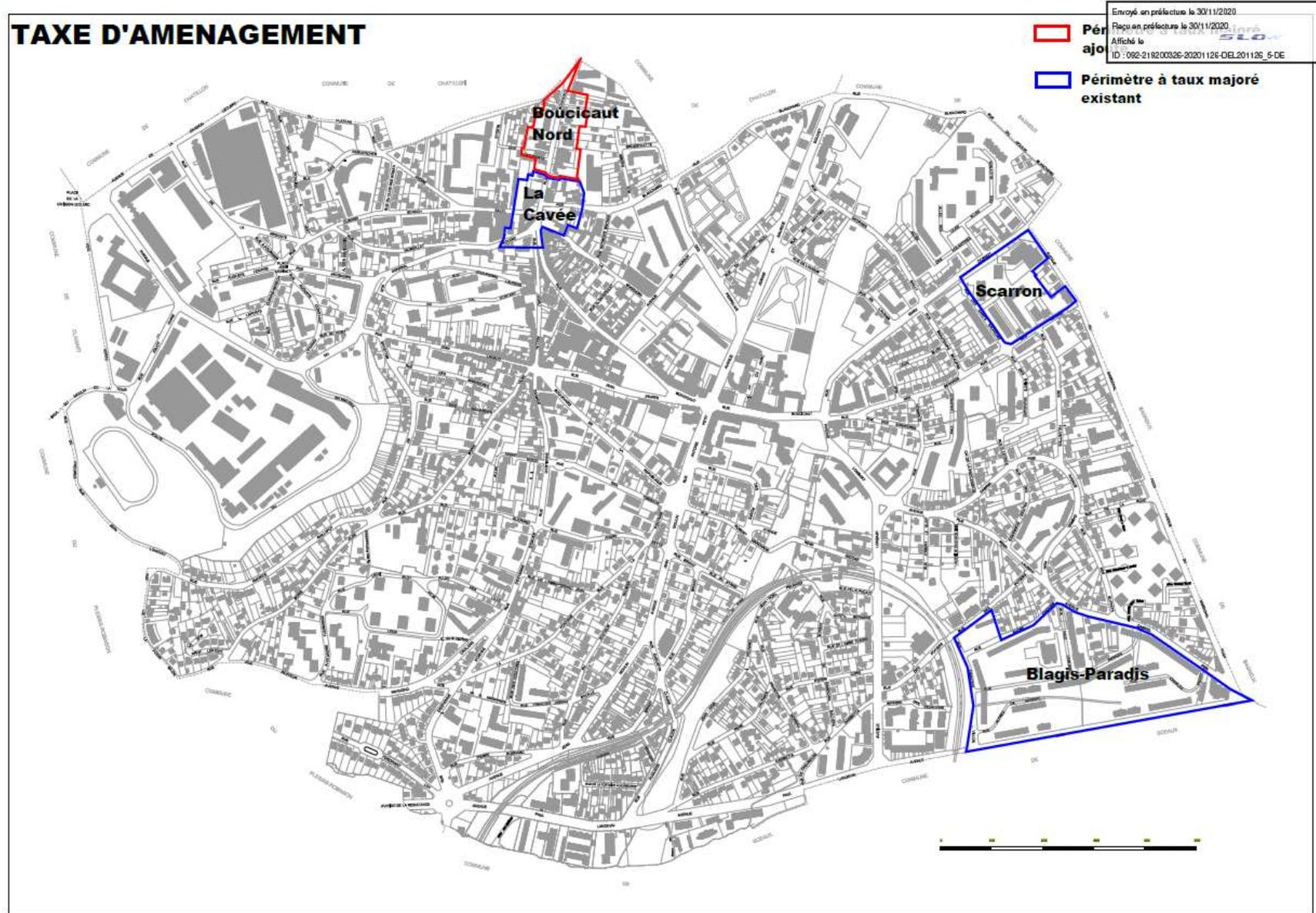


Certifié exécutoire
Compte tenu de la réception
En préfecture le 30/11/2020
Publication/Affichage du 30/11/20 au 30/11/21

Pour le Maire par délégation
Le Directeur Général adjoint des Services

H. MAISON


TAXE D'AMENAGEMENT



5 ANNEXE

5.1 Actes administratifs

5.1.1 Arrêté du Président de l'Etablissement Public Territorial portant engagement de la procédure de modification n° 1

Département
Des Hauts-de-Seine



République Française
LIBERTE – EGALITE – FRATERNITE

VALLEE SUD – GRAND PARIS

ETABLISSEMENT PUBLIC TERRITORIAL

ARRETE N°A 68/2021

Abrogeant l'arrêté n°A 05/2020 du 11 février 2020 et prescrivant l'engagement de la procédure de modification n° 1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Commune de FONTENAY-AUX-ROSES.

Le Président,

VU le code général des collectivités territoriales et notamment l'article L 5219-5 ;

VU le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.153-36 à L.153-44, L.153-60, R.151-51 à R.151-53, R.153-18 et R.153-20 et R.153-21 ;

VU la loi n°2014-58 du 27 janvier 2014 de Modernisation de l'Action Publique Territoriale et d'Affirmation des Métropoles ;

VU la loi n° 2015-991 du 7 août 2015 portant Nouvelle Organisation Territoriale de la République et création, dans le périmètre de la Métropole du Grand Paris, au 1er janvier 2016, des établissements publics de coopération Intercommunale dénommés Etablissements Publics Territoriaux (EPT) et qui prévoit que ces derniers sont compétents en matière de PLU ;

VU l'ordonnance n° 2015-1174 du 23 septembre 2015 relative à la partie législative du livre 1er du code de l'urbanisme ;

VU le décret n° 2015-1763 du 26 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre 1er du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme et notamment son article 12 ;

VU la délibération du 7 mars 2017 du Conseil de territoire de l'EPT Vallée Sud – Grand Paris approuvant le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Fontenay-aux-Roses ;

VU l'arrêté n° A3/2018 du Président de l'EPT Vallée Sud – Grand Paris du 25 janvier 2018 constatant la mise à jour n°1 des annexes du PLU de Fontenay-aux-Roses ;

VU l'arrêté n°35/2019 du Président de l'EPT Vallée Sud – Grand Paris du 16 décembre 2019 constatant la mise à jour n°2 des annexes du PLU de Fontenay-aux-Roses ;

VU l'arrêté n°25/2020 du Président de l'EPT Vallée Sud – Grand Paris du 12 mars 2020 constatant la mise à jour n°3 des annexes du PLU de Fontenay-aux-Roses ;

VU le courrier de Monsieur le Maire de Fontenay-aux-Roses au Président de l'Etablissement Public Territorial Vallée Sud - Grand Paris en date du 23 janvier 2020 lui demandant d'engager une modification du PLU de sa commune ;

VU la délibération du Conseil municipal de Fontenay-aux-Roses du 26 novembre 2020 portant sur l'actualisation du taux de la taxe d'aménagement ;

Accueil de réception en préfecture
010-200057066-20210625-AR2021-AR
Date de télétransmission : 25/06/2021
Date de réception préfecture : 25/06/2021

Page 3/4

VU le courrier du Préfet des Hauts-de-Seine en date du 7 décembre 2020 portant mise à jour des servitudes d'utilité publique ;

VU le courrier du Préfet des Hauts-de-Seine en date du 5 février 2021 portant mise à jour des servitudes d'utilité publique ;

CONSIDERANT la nécessité d'adapter le règlement du PLU pour mieux préserver l'identité des formes urbaines caractéristiques des zones pavillonnaires conformément au Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU qui donne pour objectif de « Préserver le caractère pavillonnaire porteur de l'identité communale » ;

CONSIDERANT que la commune de Fontenay-aux-Roses souhaite s'engager dans une politique de protection de l'environnement en préservant les espaces verts privés conformément au PADD qui donne pour objectifs de « Préserver les cœurs d'îlots verts » et de « Préserver [...] les cœurs d'îlots verts privés » ;

CONSIDERANT la nécessité de réajuster certaines règles du PLU afin de les adapter au mieux à la mise en valeur du patrimoine bâti qui participe fortement à l'identité du territoire et concourt à son attractivité, conformément aux objectifs édictés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables ;

CONSIDERANT la nécessité de préciser les règles de stationnement pour les 2 roues et notamment les vélos au sein des établissements d'enseignement concourant à renforcer l'utilisation de mobilités douces ;

CONSIDERANT la nécessité d'agrandir un emplacement réservé pour créer un nouvel espace vert et récréatif ;

CONSIDERANT la demande du Préfet des Hauts-de-Seine du 23 juin 2017 de compléter l'analyse des capacités de densification et de mutation de l'ensemble des secteurs bâtis ;

CONSIDERANT la nécessité d'adapter réglementairement le secteur Marx Dormoy afin de mieux préserver l'identité des formes urbaines de ce quartier ;

CONSIDERANT la nécessité d'intégrer le secteur « 1001 vies » à l'OAP existante « Le centre-ville et son attractivité commerciale » pour encadrer et apporter une plus grande cohérence urbaine au projet d'aménagement du centre-ville dans sa globalité ;

CONSIDERANT la nécessité de préciser certaines orientations dans l'OAP « Le centre-ville et son attractivité commerciale » permettant d'accentuer davantage la volonté de la commune d'accroître l'attractivité commerciale de cet espace, d'avoir un développement maîtrisé de son territoire et de permettre une meilleure lisibilité d'un équipement public ;

CONSIDERANT la nécessité de préciser certaines orientations dans les OAP « Les Blagis » et « Ilot Scarron » permettant d'accentuer davantage la volonté de la commune d'avoir un développement maîtrisé de son territoire ;

CONSIDERANT la nécessité de préciser certaines orientations de l'OAP « Le Panorama » en perspective des futurs projets d'aménagement ;

CONSIDERANT que l'application du PLU depuis son approbation le 7 mars 2017 a fait apparaître des erreurs matérielles et des imprécisions rédactionnelles qu'il convient de corriger ;

CONSIDERANT la nécessité de mettre à jour les annexes du PLU de la commune de Fontenay-aux-Roses pour intégrer les nouveaux taux de la taxe d'aménagement ;

CONSIDERANT la nécessité de mettre à jour les annexes du PLU de la commune de Fontenay-aux-Roses pour intégrer la mise à jour des servitudes d'utilité publique transmises par la DRIEA et portant sur :

- la suppression de l'ensemble des plans d'alignement approuvés au bénéfice du département des Hauts-de-Seine numérotés :

- 3 (rue Blanchard - RD 68A, approuvé le 05/12/1947),
- 7 (avenue Raymond Croland – ex-RD 128, approuvé le 06/03/1945),
- 9 (rue Jean Jaurès – ex-RD 128, approuvé le 06/03/1945),
- 10 (avenue du Général Leclerc - ex RD129, approuvé le 21/03/1949),
- 11 (rue Marx Dormoy - RD 128, approuvé le 06/03/1945),

Accusé de réception en préfecture
010-200057965-20210625-4682021-AR
Date de télétransmission : 25/06/2021
Date de réception préfecture : 25/06/2021

Page 2/4

- la fiabilisation des données relatives aux monuments historiques,
- l'intégration de la nouvelle cartographie de l'aléa lié au retrait-gonflement des sols argileux.

CONSIDERANT la nécessité de modifier le PLU pour permettre ces adaptations ;

CONSIDERANT que les modifications apportées relèvent de la procédure de modification de droit commun telle que codifiée dans le code de l'urbanisme ;

Arrête

Article 1 : L'arrêté n°A 05/2020 du 11 février 2020 est abrogé.

Article 2 : Il est prescrit une procédure de modification de droit commun n° 1 du PLU de Fontenay-aux-Roses.

Article 3 : La modification n° 1 aura notamment pour objets les points suivants :

- Diminuer la hauteur des constructions en zone UB sur le secteur de la rue du Capitaine Paoli par la mise en place d'une prescription graphique afin de mieux maîtriser le développement de ce quartier au regard du patrimoine bâti classé remarquable ;
- Réduire la règle de l'épannelage pour privilégier la recherche architecturale ;
- Modifier les règles d'emprise au sol dans la zone UE en fonction de la superficie des terrains pour mieux préserver l'identité des formes urbaines caractéristiques des zones pavillonnaires ;
- Favoriser la pratique du vélo pour les établissements scolaires en augmentant le nombre de places dédiées au stationnement vélo ;
- Agrandir la superficie de l'emplacement réservé n°01 afin de permettre la réalisation d'un nouvel espace vert et récréatif répondant aux besoins de la population ;
- Compléter le rapport de présentation du PLU par une analyse plus fine des capacités de densification et de mutation de l'ensemble des secteurs bâtis de la ville ;
- Modifier le règlement graphique pour passer le secteur Marx Dormoy de la zone UC en zone UB afin de mieux préserver le développement de ce quartier au regard du bâti environnant ;
- Réajuster certaines règles permettant d'améliorer les possibilités de mise en valeur du patrimoine bâti, qui participe fortement à l'identité du territoire et concourt à son attractivité, notamment sur le bâti autour de la place du Général de Gaulle ;
- Apporter des améliorations diverses, simplifier ou clarifier la rédaction du règlement et rectifier des erreurs matérielles ;
- Apporter des précisions au sein de certaines OAP afin de :
 - OAP « Le centre-ville et son attractivité commerciale » ; préciser le projet du mail Boucicaut, notamment sur les cheminements internes, les linéaires de plantations et les projets d'aménagement et d'implantation de bâtiments ;
 - OAP « Le panorama » : intégrer les éléments du projet de réaménagement du stade et de ces abords.
- Mettre à jour à la date du présent arrêté de l'annexe 6h_Taxe d'aménagement portant sur les taux de la taxe d'aménagement afin d'actualiser le taux sur le secteur « Boucicaut Nord » ;
- Supprimer les alignements des voies publiques au bénéfice du département des Hauts-de-Seine intégrés à l'annexe 6a_SUP Fontenay-aux-Roses_annexe ;
- Fiabiliser les données relatives aux monuments historiques ;
- Intégrer la nouvelle cartographie de l'aléa lié au retrait-gonflement des sols argileux aux annexes du PLU.

Article 4 : Il est prévu d'organiser une information préalable avec, *a minima*, les modalités suivantes :

- une information et une parution dans le journal municipal et sur le site internet de la commune ;
- une réunion d'information au public présentant les éléments de cette modification avant l'enquête publique adaptée en fonction du contexte sanitaire.

Article 5 : Le projet de modification de droit commun sera notifié pour avis aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L 132-7 et L 132-9 du code de l'urbanisme et sera également notifié à Monsieur le Maire de Fontenay-aux-Roses.

Article 6 : Le projet de modification de droit commun sera soumis à enquête publique pendant un mois conformément aux dispositions du chapitre III du titre II du livre I^{er} du code de l'environnement.

Accusé de réception en préfecture 002-200057065-20210625-4682021-AR Date de télétransmission : 25/06/2021 Date de réception préfecture : 25/06/2021
--

Page 3/4

Article 7 : A l'issue de l'enquête publique, le projet de modification éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui auront été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur, sera approuvé par le Conseil de Territoire de Vallée Sud - Grand Paris.

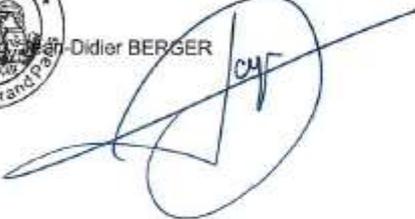
Article 8 : Le présent arrêté sera affiché pendant un mois au siège social de l'Etablissement Public Territorial situé à l'Hôtel de Ville d'Antony (place de l'Hôtel de Ville, 92160) ainsi qu'en Mairie de Fontenay-aux-Roses (75 rue Boucicaut, 92260). Mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

Article 9 : Ampliation du présent arrêté sera adressé :

- à Monsieur le Préfet des Hauts-de-Seine,
- à Monsieur le Maire de Fontenay-aux-Roses.

Article 10 : Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir auprès du Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise dans le délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa publication.

Fait à Antony le, 25 JUIN 2021

 Le Président de l'Etablissement Public Territorial
Vallée Sud - Grand Paris,
Didier BERGER 

Accusé de réception en préfecture
090-200057966-20210625-AR02021-AR
Date de télétransmission : 25/06/2021
Date de réception préfecture : 25/06/2021

Page 4/4

5.1.2 Arrêté du Président de l'Etablissement Public Territorial prescrivant l'enquête publique relative à la modification n° 1

5.1.3 Avis d'enquête publique

5.2 Liste et avis des personnes publiques associées consultées

