



01 45 34 33 39
34bis av du Château
92190 Meudon
www.jrol-architecture.fr
agence@jrol-architecture.fr

HAUTMONT - M13

ANALYSE DU PLUi AGGLO 2030 version du 07/02/2019

DANS LE CADRE DE L'ENQUETE PUBLIQUE DU 5/09 au 7/10/2019

DOCUMENTS ETUDIES

Dispositions Générales
Plan de zonage
Règlement des Communes Urbaines
OAP économique / Hautmont – Village des Marques

OBSERVATIONS

A la lecture des documents, au regard de la compatibilité avec le projet global de JMP Expansion, dont le PC a été obtenu pour une partie du site, nous indiquons nos remarques ci-dessous :

Globalement, très peu de modifications ont été apportées par rapport à la précédente version du PLUi étudiée en février 2019.

PLAN DE ZONAGE

Le site du projet rentre dans un périmètre d'Orientation d'Aménagement et de Programmation sectorielle (OAP Economique /// Hautmont - Village de Marques)

Le site est situé sur deux zones (destination des sols) :

- AUE : zone à urbaniser à vocation économique -> Village de Marques / RetailPark / Parking Silo / Lotissement
- AUEa : zone à urbaniser à vocation économique soumise à des dispositions particulières -> partie de terrain la plus à gauche, sur laquelle une étude d'implantation d'un pôle loisirs a été réalisée par notre agence.

Le site est situé dans un périmètre qualifié de « site commercial majeur ».

OAP ECONOMIQUE /// Hautmont – Village de Marques

« L'espace vert à maintenir » et « le boisement à conserver » ont été supprimés, ce qui est une bonne chose car il est désormais possible d'aménager et construire sur la zone située à gauche du parking Silo.

« Le traitement des carrefour devra être sécurisé »

REGLEMENT DE LA ZONE AUE

THEME 1 :

Sur l'ensemble du site, situé en zone AUE les destinations suivantes sont autorisées « sous conditions » :

- Artisanat et commerce de détail
- Restauration (admis hors secteur AUEa)
- Commerce de gros
- Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle (admis hors secteur AUEa)
- Cinéma (admis hors secteur AUEa)

Sites commercial majeur :

- les commerces de détail et gros d'une surface minimale de 300m² de surface plancher sont imposés.
- Les commerces de détail et de gros doivent bénéficier d'un point d'accès en transport en commun à moins de 300m du bâtiment ou de l'ensemble commercial

THEME 2 :

Coefficient de Biotope de Surface de 0.3 (remplace la surface d'espace vert/pleine terre)

Concernant le Villages des Marques :

p.75 : Le site étant référencé comme « site commercial majeur », les commerces de détail et de gros d'une surface minimale de 300m² de surface plancher sont imposés.

Dans le cadre de la commercialisation le plan sera probablement encore modifié. Il faudra être vigilants aux modifications apportées.

p.79 : « les toitures seront horizontales ou à faible pente, dissimulées par des acrotères ».

Incompatibilité avec d'éventuelles modifications de volumétries du Village de Marques.

Ces deux points vont poser problème pour un prochain PC modificatif du Village des Marques.

En effet, toute les modifications du projet, par rapport au PC modificatif , au niveau des toitures ainsi que des cellules sont incompatibles avec le PLUi.

Concernant le Lotissement :

- La zone boisée à conserver à été supprimée, ce qui est une bonne chose car il est désormais possible d'aménager et construire
- Les deux règles ci-dessus s'appliquent (toitures horizontales et commerces d'une surface minimum de 300m²)
- Recul de 10m par rapport à l'emprise publique, et 4m par rapport aux limites séparatives
- Stationnement :
 - o Le stationnement du personnel, des clients et des livraisons doit être sur l'unité foncière du projet
 - o Il est exigé la réalisation d'au moins 1 place de stationnement par tranche de 40 m² de surface de plancher.
 - o Il est exigé la réalisation d'au moins 1 place de stationnement 2 roues par tranche de 70 m² de surface de plancher dont la moitié non motorisés.
 - o Il est exigé la réalisation d'au moins 1 place de stationnement pour 10 m² de salle pour les restaurants.*
- Coefficient de Biotope de Surface de 0.3 à appliquer (espaces verts/pleine terre)

Concernant le pôle Loisirs :

Le site est en zone AUEa.

Le site est qualifié dans l'OAP Economique de : « site de développement d'activités d'hôtellerie à long terme ».

Il est exclu du périmètre de « site commercial majeur »

Le règlement précise que sur ce terrain, « les activités où s'effectue l'accueil de clientèle, les cinémas et la restauration sont interdites » (p74 du PLUi – Communes Urbaines), donc non compatible avec le programme envisagé par JMP Expansion.