

Plan Local d'Urbanisme (PLU)

projet d'aménagement et règles d'urbanisme

différent du Plan d'Occupation des Sols (POS) qui est surtout règles d'urbanisme

Il comprend principalement:

- **Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)** qui définit les grandes orientations de l'aménagement de la Ville à l'horizon 2030. Il indique les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) de secteurs et thématiques. Il n'est pas juridiquement opposable
- **Le règlement avec les documents et cartes annexes qui découle du PADD: les règles d'urbanisme.** Il est juridiquement opposable

Un plan local d'urbanisme doit être compatible avec tous les documents supérieurs: SDRIF, lois SRU, ALUR, PLH etc...

Les principaux acteurs du PLU sont:

- La Région
- L'Etat
- La Ville (par délégation du Territoire)

La Région:

à travers le Plan de déplacements Urbains d'Ile de France (PDUIF) et le Schéma Directeur de la Région Ile de France (SDRIF de 2013) : **Obligation de densifier de 15% en 15 ans soit 3500 habitants de plus et 1500 logements de plus**

L'Etat:

à travers notamment les lois SRU (2000) :Obligation d'avoir au minimum 25% de logements sociaux et ALUR (ou loi Duflot de 2014) : **Obligation de passer en PLU, suppression des surfaces minimales et suppression des Coefficients d'Occupation des Sols (COS)**

La Ville :

elle établit le PADD et le règlement du PLU :

Pour chaque parcelle **elle fixe le zonage, l'emprise au sol maximale les surfaces minimales en espaces verts, les hauteurs maximales, les prospects: les distances entre bâtiments, le stationnement, etc...**

Elle définit les espaces verts, les CINASPIC (Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics d'Intérêt Collectif) qui dérogent à toutes les règles...

Elle inscrit les Espaces Boisés Classés (EBC), les OAP (Orientations d'Aménagement Urbain) les alignements, les espaces réservés, etc...

Le Règlement du PLU doit être en accord avec le PADD

Les 3 axes du PADD:

1- UN EQUILIBRE A PRESERVER ET UNE QUALITE DE VIE A CONFORTER

- Fontenay–aux-Roses, un paysage de caractère porteur de l'identité de la ville.
- une trame verte en milieu urbain pour laquelle les espaces publics et privés jouent un rôle majeur.
- une diversité de formes urbaines à préserver

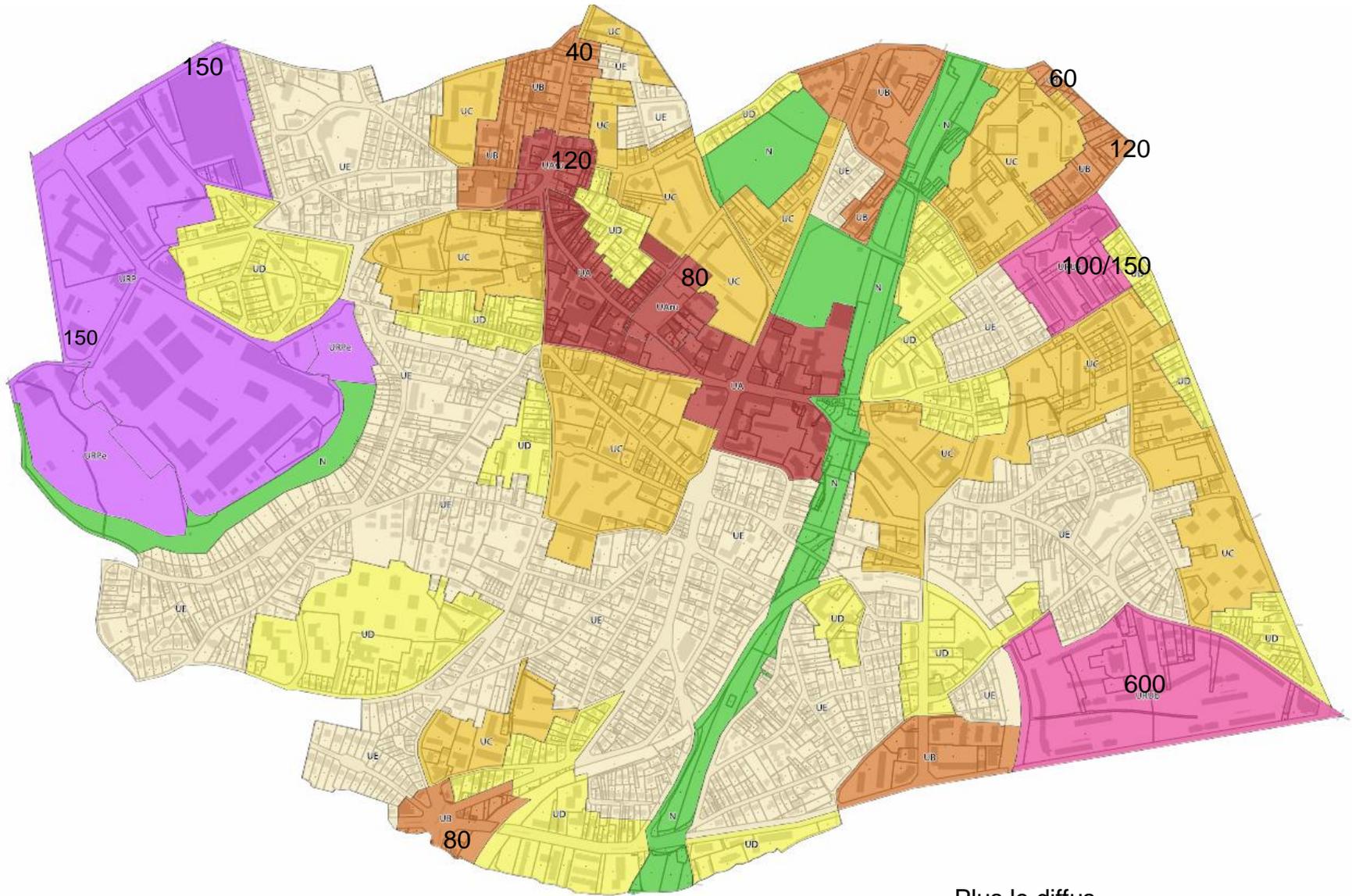
2- DES DYNAMIQUES URBAINES A SOUTENIR

- Un fonctionnement entre centralités et ruptures urbaines
- Des perspectives d'évolution à encadrer

3 – UNE ATTRACTIVITE A CONFORTER

- démographie et habitat : des objectifs ambitieux
- une dynamique économique à soutenir
- équipements et services, un atout à confirmer

Le ZONAGE et les prévisions de constructions (mise à jour novembre 2016)



Plus le diffus ...

Les zones:

-  **UA** : Le centre-ville
-  **UAru** : sous-secteurs de renouvellement urbain du centre-ville
-  **UB** : Entrées de ville
-  **UC** : Secteur d'habitat collectif
-  **UD** : Secteur d'habitat individuel et petits collectifs
-  **UE** : Tissu pavillonnaire de faible densité
-  **URUa** : Secteur de renouvellement urbain du quartier des Scarron
-  **URUb** : Secteur de renouvellement urbain du quartier des Blagis
-  **URP** : Zone de Redynamisation du Panorama
-  **URPe** : Les équipements sur le site du Panorama
-  **N** : Zone naturelle

Les OAP:

De secteur: **Blagis, Scarron, Panorama**

Thématique: **Trame verte et bleue et Patrimoine**

| ZONES | HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS | EMPRISE AU SOL MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS | PART DES ESPACES VERTS SUR LES TERRAINS |
|------------------------|--|--|--|
| UA & UAru | <ul style="list-style-type: none"> › 9 à 20 mètres en fonction des dispositions graphiques + 1 étage supplémentaire en cas d'épannelage ou de qualité architecturale | <ul style="list-style-type: none"> › UA : 60% de la parcelle › UAru : 75% de la parcelle en si 40% du rez-de-chaussée est dédié au commerce ou à l'artisanat | <ul style="list-style-type: none"> › UA : au moins 40% du terrain doivent être traités en espaces verts dont 16% minimum en espaces verts de pleine terre › UAru : 25% du terrain doivent être traités en espaces verts |
| UB | <ul style="list-style-type: none"> › 18 mètres en fonction des dispositions graphiques + 1 étage supplémentaire en cas d'épannelage ou de qualité architecturale | <ul style="list-style-type: none"> › 50% de parcelle | <ul style="list-style-type: none"> › Au moins 40% du terrain doivent être traités en espaces verts dont 20% minimum en espaces verts de pleine terre |
| URUa & URUb | <ul style="list-style-type: none"> › URUa : 27 mètres › URUb: 18 mètres + 1 étage supplémentaire en cas d'épannelage ou de qualité architecturale pour les deux cas | <ul style="list-style-type: none"> › Non réglementée | <ul style="list-style-type: none"> › URUa : Au moins 50% du terrain doivent être traités en espaces verts dont 20% minimum en espaces verts de pleine terre › URUb : Au moins 20% du terrain doivent être traités en espaces verts de pleine terre |
| URP & URPe | <ul style="list-style-type: none"> › 15 à 30 mètres en fonction des dispositions graphiques + 1 étage supplémentaire en cas d'épannelage ou de qualité architecturale | <ul style="list-style-type: none"> › Non réglementée | <ul style="list-style-type: none"> › Au moins 30% du terrain doivent être traités en espaces verts hors secteur URPe |
| UC | <ul style="list-style-type: none"> › 15 mètres en fonction des dispositions graphiques + 1 étage supplémentaire en cas d'épannelage ou de qualité architecturale | <ul style="list-style-type: none"> › 40% de parcelle | <ul style="list-style-type: none"> › Au moins 50% du terrain doivent être traités en espaces verts dont 20% minimum en espaces verts de pleine terre |
| UD | <ul style="list-style-type: none"> › Dans une bande de 25 mètres à partir de l'alignement : 9 mètres à l'acrotère en cas de toiture terrasse, 8 mètres à l'égout du toit, 10 mètres au faîtage › 6 mètres à l'acrotère en cas de toiture terrasse, 5 mètres à l'égout du toit, 7 mètres au faîtage au-delà | <ul style="list-style-type: none"> › 40% de parcelle | <ul style="list-style-type: none"> › Au moins 50% du terrain doivent être traités en espaces verts dont 30% minimum en espaces verts de pleine terre |
| UE | <ul style="list-style-type: none"> › Dans une bande de 25 mètres à partir de l'alignement : 9 mètres à l'acrotère en cas de toiture terrasse, 8 mètres à l'égout du toit, 10 mètres au faîtage › 6 mètres à l'acrotère en cas de toiture terrasse, 5 mètres à l'égout du toit, 7 mètres au faîtage au-delà | <ul style="list-style-type: none"> › 40% de parcelle | <ul style="list-style-type: none"> › Au moins 50% du terrain doivent être traités en espaces verts dont 40% minimum en espaces verts de pleine terre |

Espaces verts:

Zones UA,UB,UC,UD,UE: pleine terre (coefficient 1)
espace vert d'épaisseur de terre végétale supérieure à
70 cm (coefficient 0,8) Exemple 25 m² ne compte que pour 20 m²

Zones URU
pleine terre (coefficient 1)
espace vert d'épaisseur de terre végétale
supérieure à 70 cm hors pleine terre (coefficient 0,8) Exemple 25 m² ne
compte que pour 20 m²

liaisons douces perméables (coefficient 0,5)
places de stationnement perméables (
coefficient 0,5)

toitures végétalisées (coefficient 0,3)
murs végétaux (coefficient 0,2)



Légende

 Limites de zone

Trame Verte et Bleue

 Espace (Buisse) (Bosq) à protéger
(article L.113.2 du Code de l'urbanisme)

 Corridor écologique de la voie ferrée à valoriser
(article L.151.23 du Code de l'urbanisme)

 Unité de la ceinture verte à valoriser
(article L.131.ED du Code de l'urbanisme)

 Alignements d'arbres à préserver
(article L.151.23 du Code de l'urbanisme)

 Secteur où la présence de vestiges hydrauliques souterrains est probable

Protection du patrimoine bâti

 Bâtiment de patrimoine bâti remarquable de Rang 1
(article L.151-18 du Code de l'urbanisme)

 Bâtiment de patrimoine bâti remarquable de Rang 2
(article L.151-18 du Code de l'urbanisme)

 Bâtiments de patrimoine bâti remarquable de Rang 3
(article L.151-18 du Code de l'urbanisme)

Autres points importants

Implantations par rapport :

- aux voies et emprises publiques,
- aux limites séparatives
- aux limites de fond de parcelles
- aux limites de la zone UE
- aux autres constructions sur une même propriété

Le Stationnement

Ces deux points différent suivant les zones et les caractéristiques des constructions.

**Les Principaux points
d'achoppements
qui apparaissent après 3 semaines
d'enquête publique.**

•Zonages

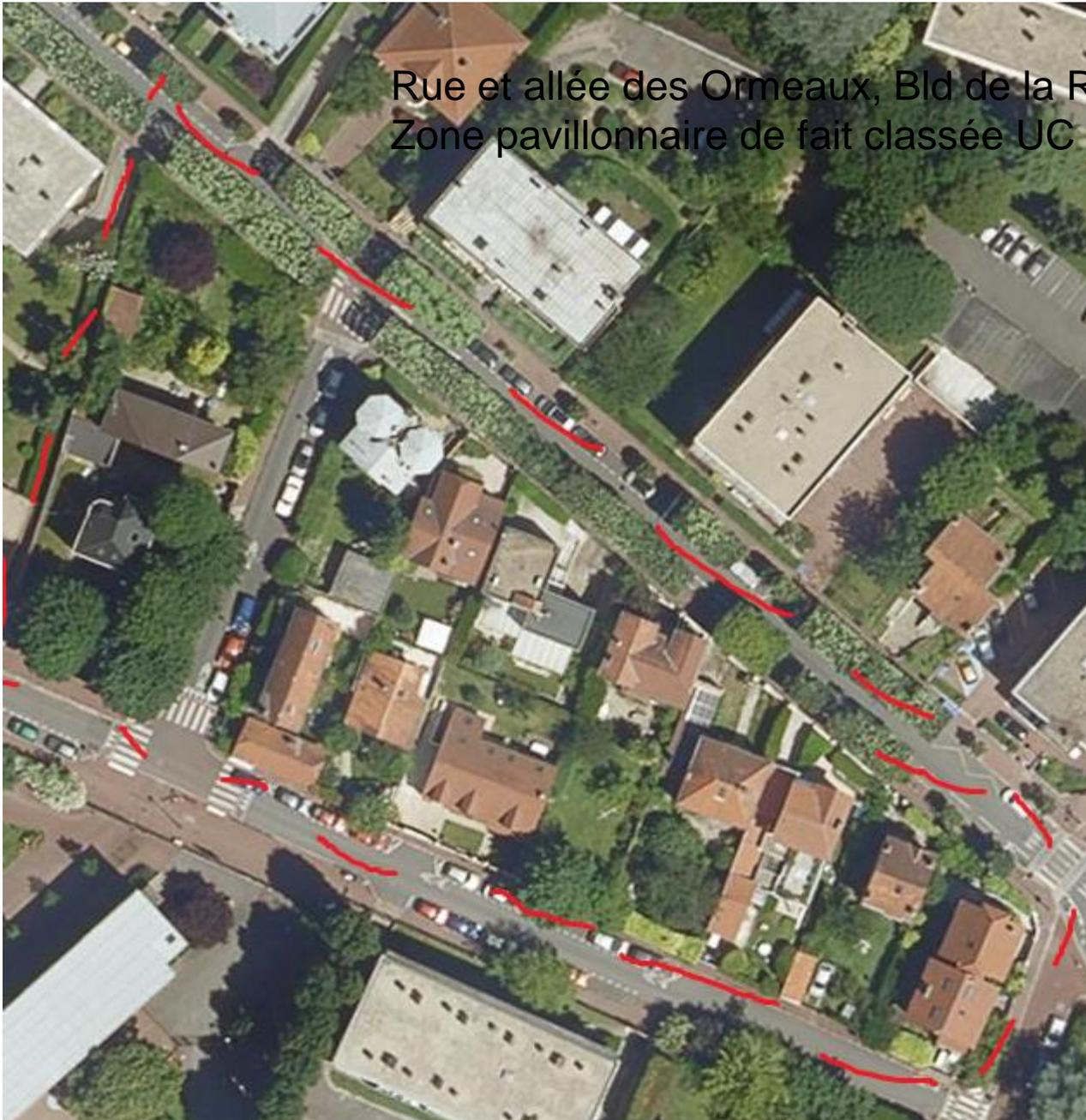
- zones peu denses de droit (Zonage UE et UD au POS), ou de fait: zones ne comprenant pratiquement que des pavillons, transformées en futures zones denses : zonages UB ou UC , malgré l'engagement pris par le Maire en 2014 de conserver les zones pavillonnaires
- Exemples :- rue Georges Bailly, rue de l'avenir
- - rue de l'Ile, ruelle de Champarts,
- -allée et rue des Ormeaux...

Ile , champarts , boucicaut:
Zone pavillonnaire de fait classée en UB



RECENTRER SUR LE PRO

Rue et allée des Ormeaux, Bld de la République
Zone pavillonnaire de fait classée UC



Bailly, Avenir, Motties, centre Pierre Bonnard:
Zone pavillonnaire passant de UE à UB.



• Devenir d'espaces sportifs et ludiques

- les terrains tennis avenue Général Leclerc,
- les terrains de sports et la piste d'athlétisme du Panorama,





RECENTRER SUR LE PRO

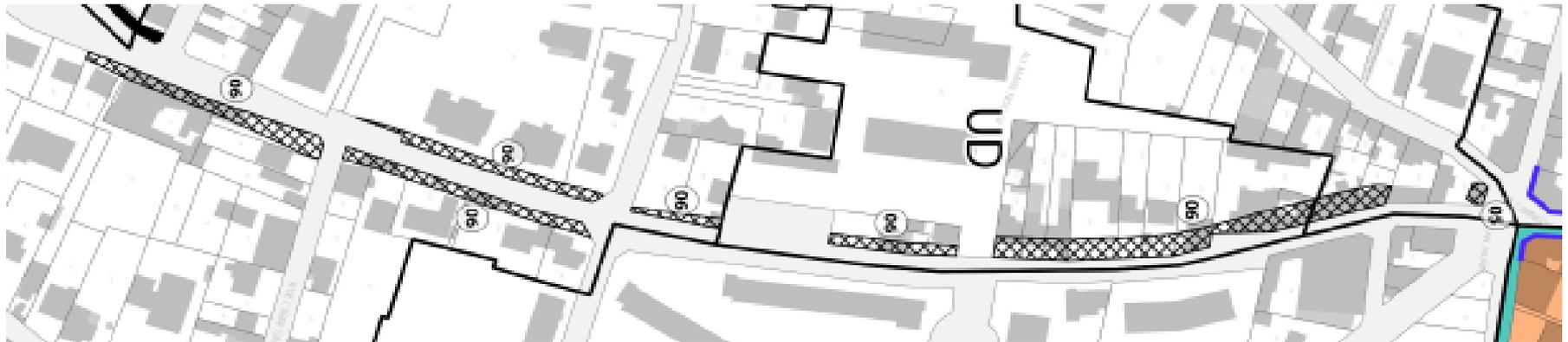
•Zones de transition entre zones pavillonnaires et zones denses :

- Pas de grands immeubles contre des pavillons
Exemples rue des Moulins à vent, rue des Motties, rue de l'Île...



•Alignements et Espaces Réservés :

- rue d'Estienne d'Orves,
- parc des Anciens combattants,...



Quasi absences de règles pour les zones de renouvellement Urbain et la zone du Panorama

zones URU, URP: quartiers Scarron, Blagis, Panorama

Espaces verts, zones naturelles, arbres remarquables , maisons classées, espaces boisés classés :

Trame verte et bleue

leurs définitions, leurs délimitations (EBC des potiers) les protections, Place De Gaulle...

Espaces verts, zones naturelles, arbres remarquables , maisons classées, espaces boisés classés, trame verte et bleue :

leurs définitions, les protections, Place De Gaulle,...





Mini coulée verte Lombart Potiers et EBC des Potiers



Les CINASPIC: Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics d'Intérêt Collectif

Définition du PLU de Fontenay:

Ils sont destinés à accueillir des fonctions d'intérêt général, notamment dans les domaines administratif, hospitalier, sanitaire, social, de l'enseignement et des services annexes, culturel, cultuel, sportif, de la défense et de la sécurité, qu'ils s'agisse d'équipements répondant aux besoins d'un service public **ou d'organismes privés chargés de satisfaire un intérêt collectif.**

Pratiquement ils interviennent dans la quasi-totalité des zones, y compris sur le stade du panorama: pour eux aucune règle de hauteur, d'emprise au sol, d'espaces verts, etc... et leur très large définition permet de faire pratiquement n'importe quoi dans n'importe quelle zone!

Voir les articles: 1-1, 2-1, 3-1-2, 4-1, 5-1-2 et 6

Comment intervenir efficacement lors de l'enquête publique

(fin de l'enquête publique mardi 13 décembre à 17 h) :

1-Des propositions d'observation

concernant entre autres :

- le zonage,
- les définitions,
- les points du règlement: en particulier:
 - les hauteurs,
 - les distances séparatives,
 - le stationnement,
 - les arbres et bâtiments remarquables,
 - les EBC (Espaces Boisés Classés),
 - les Zones naturelles et sportives,
 - les nuisances et les pollutions de toutes sortes,
 - la prise en compte des risques naturels et industriels,
 - les Zones d'OAP (Orientations d'Aménagement Urbain) etc...

2- Comment porter ces observations à l'enquête publique

- Il faut motiver sa demande

par exemple : inadéquation entre le PPAD : (Projet d'Aménagement et de Développement Durables) et un point du règlement du PLU ,

-Comment les exprimer: par courrier (papier ou mail) par inscription sur le registre d'enquête on peut mettre des photos et faire des schémas. Il faut signer son courrier.

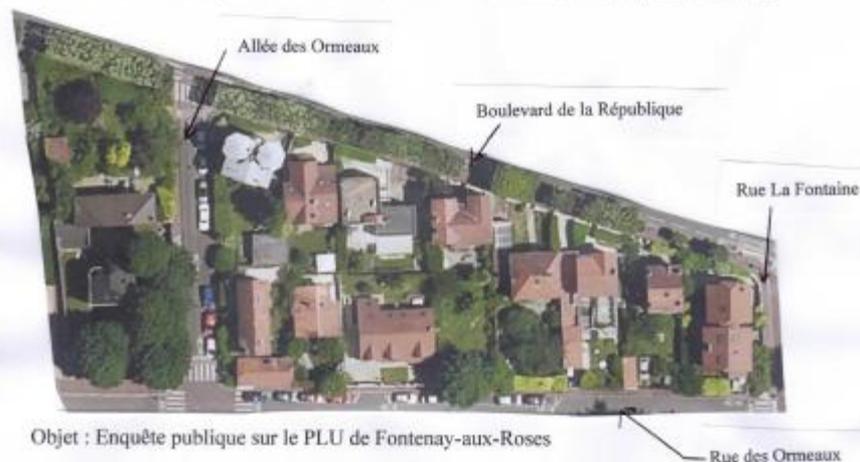
- On peut aussi rencontrer le commissaire enquêteur.

- On peut proposer une alternative

-autres moyens d'interventions : pétitions, collectifs, créer une association...

-On peut aussi s'appuyer sur les avis des personnes publiques associées

Collectif des habitants du quartier pavillonnaire des Ormeaux rue des Ormeaux, allée des Ormeaux, boulevard de la République, rue La Fontaine



Objet : Enquête publique sur le PLU de Fontenay-aux-Roses

Monsieur le Commissaire enquêteur,

Nous souhaitons attirer votre attention sur la contradiction entre le classement de notre quartier en zone UC : zone à caractère d'habitat collectif semi-dense où des bâtiments relativement hauts (jusqu'à 18m soit R+5) sont construits en ordre continu ou discontinu et la **réalité de notre quartier**, voir photo ci-dessus, **qui est une zone d'habitat résidentiel, sous forme majoritairement individuel, de type pavillonnaire, ce qui correspond à la définition de la zone UE.** (Aucun bâtiment ne dépasse les 10 m de hauteur, les plus hauts étant R+2).

Un des enjeux du PADD est « **Maintenir les caractéristiques des quartiers pavillonnaires qui participent à la qualité du cadre de vie** » (page 24 du PADD)

De plus **les rues La Fontaine et des Ormeaux sont en impasse** et ne peuvent pas pratiquement desservir une zone d'immeubles.

Aussi nous vous demandons le classement de notre quartier, délimité par la carte ci-dessus, en zone UE, afin de ne pas dégrader l'environnement de ce quartier et la qualité de vie de ses habitants et de répondre ainsi à un des enjeux du PADD pour l'une de ses 3 composantes : **un équilibre à préserver et une qualité de vie à conforter.**

En souhaitant que notre demande soit prise en compte, nous restons à votre disposition.

Les signataires

| Nom | Adresse | Signature |
|-----|---------|-----------|
| | | |

Tournez SVP