

Fontenay aux Roses, le 9 décembre 2016

Monsieur le Commissaire Enquêteur
A l'attention de M. Jean-Jacques LAFITTE
Elaboration du PLU
Service de l'urbanisme
8, place du Château Sainte Barbe
92260 Fontenay-aux-Roses

Objet : Enquête publique sur le projet de PLU

Monsieur le Commissaire enquêteur,

Dans le cadre de l'enquête publique sur le PLU de Fontenay aux Roses, nous souhaitons porter à votre attention :

A/ L'opposition entre le projet de PLU proposé pour la ville de Fontenay aux Roses et le PADD dont il est issu pour les zones UE et UC.

B/ La contradiction qui existe dans le règlement sur un point concernant la zone UD.

C/ La divergence entre les différents documents sur les pourcentages des différents types d'espaces verts sur la zone IUD.

Dans les 3 cas nous voudrions éclairer notre propos par des exemples précis que nous exposons ci-dessous et proposer pour chaque cas une alternative.

A/ L'opposition entre PADD et PLU

A.1/ Cas de la zone UE :

L'objectif 2 du PADD (page 6 du document PADD) est :

« Préserver le caractère pavillonnaire porteur de l'identité communale »,

« Maitriser l'évolution urbaine, tout particulièrement dans les secteurs pavillonnaires afin de préserver le cadre de vie communal et l'identité de la ville ».

Il est complété, entre autres, par l'alinéa 2 :

« Maintenir des formes architecturales en cohérence avec le tissu pavillonnaire fontenaisien. Définir une traduction règlementaire adaptée permettant une évolution maîtrisée tout en respectant la cohérence architecturale du tissu pavillonnaire et les caractéristiques intrinsèques de quartier.»

La zone UE est définie en page 96 du document PLU par la phrase :

« Il s'agit d'une zone d'habitat à dominante résidentielle sous forme majoritairement individuel, de type pavillonnaire ».

A.1.a/ La suppression du COS et la possibilité de construire des pavillons avec une emprise au sol de 40% sur 3 niveaux (type R+2) conduisent à l'augmentation importante des surfaces constructibles dans cette zone UE .

Prenons l'exemple d' un terrain de 400 m², dans la zone des 500 mètres autour d'une gare, là où il ne peut être exigé plus d'un emplacement de parking (soit 0 ou 1 emplacement).

Sous le régime du COS (0,4 en zone UE) il était possible de disposer d'une surface

habitable de 160 m². Avec le projet de PLU, il sera possible de disposer de 3 niveaux (R+2) de 160 m² chacun (grâce à une emprise au sol limitée à 40% de la surface totale) soit donc un total de 480 m².

Ce bâtiment pourrait facilement être divisé en 3 logements.

Il ne pourrait plus alors être réellement qualifié de « pavillon ».

A.1.b/ La suppression de l'obligation de surface minimale de parcelle constructible, et la possibilité de placer les bâtiments en limite de parcelle, permettraient tout au long d'une rue d'accoler une succession de pavillons R+2 construits sur des parcelles petites et étroites.

Ces 2 évolutions autorisées par le projet de PLU, ne permettent plus de « Maitriser l'évolution urbaine, tout particulièrement dans les secteurs pavillonnaires afin de préserver le cadre de vie communal et l'identité de la ville » ni de « Maintenir des formes architecturales en cohérence avec le tissu pavillonnaire fontenaisien. » comme le stipule le PADD.

En ce sens nous considérons qu'il y a incohérence entre le PLU et le PADD.

Pour retrouver la cohérence entre le PLU et le PADD, nous proposons :

1°/ que dans le document le PLU en page 98 le paragraphe 3.2. Hauteur des constructions) soit modifié et remplacé par :

« Quelle que soit la distance par rapport aux emprises publiques :

La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder :

- 6m à l'acrotère en cas de toiture terrasse**
- 5m à l'égout du toit, 7m au faîtage ».**

(C'est donc identique à ce que prévoit le projet de PLU au delà de la bande des 25mètres. On ne fera donc plus de différence entre le « dans » et le « hors » bande des 25 mètres)

La disposition que nous proposons ci dessus permet déjà d'augmenter considérablement la surface habitable par rapport au POS actuel.

2°/ que dans le document PLU en page 96 la définition de la zone UE soit modifiée en supprimant le terme « majoritairement » et en conséquence retenir le nouveau libellé :

« Il s'agit d'une zone d'habitat à dominante résidentielle de type pavillonnaire d'un seul logement ».

A.2/ Cas de la zone UC :

L'objectif 2 du PADD (page 6 du document PADD) précise :

« Préserver le caractère pavillonnaire porteur de l'identité communale »,

« Maitriser l'évolution urbaine, tout particulièrement dans les secteurs pavillonnaires afin de préserver le cadre de vie communal et l'identité de la ville ».

Il est complété, entre autres, par l'alinéa 1 :

« Maintenir l'équilibre des espaces pavillonnaires parmi les espaces urbanisés ».

La zone UC est définie en page 74 du document PLU par la phrase :

« 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 »

A.2.a/ La suppression du COS entraine la possibilité de construire des bâtiments (pavillons ou immeubles) de surfaces habitables au moins 2 fois plus importantes qu'auparavant.

En prenant l'exemple d'un terrain de 600 m², là où sous le régime du COS (1 en zone UC) il était possible de disposer d'une surface habitable de 600 m², il sera avec le PLU possible de disposer de bâtiments de 240 m² par niveau (600 m² avec 40% d'emprise au sol) sur 5 niveaux (R+4) soit 1200 m².

A.2.b/ La suppression de l'obligation de surface minimale constructible, et la possibilité de placer les bâtiments en limite de parcelle, permettrait tout au long d'une rue de d'accoler une succession de ce type de bâtiments.

Ces 2 évolutions laissent toute latitude à la construction de bâtiments R+4 en continu tout au long de la rue.

Dans ce cadre l'objectif du PADD, « Maintenir l'équilibre des espaces pavillonnaires parmi les espaces urbanisés » ne sera plus respecté.

En ce sens nous considérons qu'il y a incohérence entre le PLU et le PADD.

Pour retrouver la cohérence entre le PLU et le PADD, nous proposons que le terme « continu » dans le libellé de la zone UC soit supprimé et en conséquence retenir le nouveau libellé :

« Il s'agit d'une zone à caractère d'habitat collectif semi dense où des bâtiments relativement hauts sont construits en ordre discontinu »

B/ La contradiction dans le règlement sur la zone UD :

La zone UD est définie en page 96 du document PLU par la phrase :

« Il s'agit d'une zone d'habitat peu dense de petit parcellaire de constructions individuelles réalisées en ordre discontinu dans laquelle sont admis sous certaines conditions, de petits immeubles d'habitation collective. »

Or en page 87 il est stipulé dans le paragraphe « 3.1. Emprise au sol »:

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.

Le fait que l'on autorise une emprise au sol de 80 m² quel que soit la superficie du terrain est contradictoire avec le paragraphe 5.1.

En effet on peut lire en page 93 :

- 5.1. Traitement des espaces libres :

- 5.1.1. Coefficient de biotope par surface :

50% minimum de la surface de l'unité foncière doivent être traités en espaces verts décomposés comme suit :

- 30% minimum de la surface de l'unité foncière en pleine terre,
- 20% 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 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.

En prenant pour exemple un terrain de 100 m², on ne peut pas en même temps autoriser une emprise au sol de 80 m² et une surface de biotope de 30 % minimum de la surface en pleine terre (30 m²)

**Pour supprimer cette contradiction, nous proposons de supprimer :
le paragraphe 3.1.2. :**

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

C/ La divergence dans les différents documents sur les pourcentages des différents types d'espaces verts sur la zone UD :

Sur la zone UD, il y a une divergence selon les documents soumis à enquête publique pour les pourcentage d'espaces verts.

En effet page 63 du document 1b "Justification des choix retenus" on peut noter un taux de 30% pour les espaces verts complémentaires qui s'ajoute aux 30% de pleine terre alors qu'il n'est que de 20% à la page 86 du document 4 "Règlement".

Pour supprimer cette divergence, nous proposons d'harmoniser les pourcentages en privilégiant les espaces verts de pleine terre.

Espérant que vous voudrez bien porter une attention bienveillante à nos remarques guidées par l'intérêt des Fontenaisiens, et la cohérence du Plan Local d'Urbanisme avec le Plan d'Aménagement et de Développement Durables qui a été approuvé, nous restons à votre disposition si vous souhaitez de plus amples précisions.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Commissaire Enquêteur, nos salutations distinguées.

Jean François Bresse
27 Bd République

Daniel Marteau
1bis rue Docteur Soubise

Jean Marie Quemper
84 Av Jean Moulin

En pièce jointe vous trouverez le nom des personnes qui ont tenu à co signer cette lettre.

Les adresses et signatures de ces personnes sont à votre disposition en contactant:

danielmarteau@yahoo.fr

Portable 0607678358 Domicile 0143508466