

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de ma commune appelle de ma part un grand nombre de remarques que j'ai regroupées dans les 3 chapitres exposés ci-après.

A la fin de chaque remarque argumentée, je sou mets des requêtes que je vous remercie d'avance de prendre en considération.

1 – REMARQUES SUR LES DISPOSITIONS COMMUNES A TOUTES LES ZONES

Document 4. Règlement / Titre 1 / Chapitre 2. Division du territoire en zones

Le zonage défini dans le POS actuel a été repris globalement dans le PLU. Il y figure quelques transferts, modifications et périmètres de zones.

Au centre ville, j'ai constaté par rapport au POS actuel les modifications de zones suivantes :

- **Zone UD** : réduction de l'emprise de la zone :
 - 3 parcelles (4 pavillons) rue George Bronne sont passées en zone UC (habitat collectif semi dense accueillant des bâtiments relativement hauts) alors que des maisons individuelles sont construites sur ces parcelles.
 - 5 parcelles rue Blanchard, entre la zone UAru et la rue des Pierrelais, sont passées en zone UC
- **Zone UPMA** (Secteur Plan Masse de la Cavée) :
 - Elle passe en zone UAru sans modification du périmètre
- **Place du Général de Gaulle et ses abords immédiats** :
 - Place allant de la rue Boucicaut à la résidence St Prix dans sa longueur est un espace boisé classé dans le POS actuel. Elle passe en zone UAru (zone constructible).
 - Côté pair de la place : en zone UA passe en zone UAru
 - Côté impair de la place : reste en zone UA
 - Immeuble bas de la résidence St Prix : en zone UC passe en zone UAru
 - Château La Boissière (classé M.H.) : zone UC passe en zone UAru
 - Marché couvert : en zone UC passe en zone UA

Ma requête sur ce point est la suivante :

- **Conserver le périmètre de la zone UD défini dans le POS actuel et donc maintenir les 3 parcelles de la rue George Bronne en zone UD.**
- **Conserver la non constructibilité en surface de la place de Général de Gaulle sur le parvis devant l'entrée du Château La Boissière et sur celui situé devant l'entrée de la Mairie.**
- **Définir l'emplacement entre la rue Boucicaut et la place sur le parvis devant l'entrée du Château La Boissière comme espace libre.**

Document 4. Règlement / Titre 1 / Chapitre 10. Définitions

a) Espaces verts

Dans le projet de PLU, 2 types d'espaces verts sont définis :

- espaces verts **de pleine terre** (en dehors de toute construction en surface et en sous-sol)
- espaces verts **complémentaires** affectés d'un coefficient de biotope dépendant de l'intérêt écologique. et comptabilisé généralement de 0,80 pour des espaces verts sur dalle avec une épaisseur minimum de terre de 70 cm.

Sont considérés comme espaces verts complémentaires :

- les toitures terrasse végétalisées (à traiter obligatoirement pour les toitures terrasses inaccessibles).
- mur végétalisé
- les espaces verts sur dalle

Mes observations :

La notion d'espaces verts complémentaires a pour conséquence de réduire la surface de pleine terre et donc par soustraction arithmétique de favoriser l'emprise au sol des constructions.

Or :

- Le coefficient de biotope en fonction du type d'espaces verts complémentaires n'est précisé que pour la zone URUa uniquement (chapitre 5.1).
- Il est noté dans le PADD que « les eaux pluviales doivent être prioritairement infiltrées sur la parcelle »
- Un mur végétalisé peut être supprimé lors d'un futur ravalement ou disparaître faute d'entretien (cf le mur Nord du marché couvert par exemple). Dans ce cas il ne sera pas possible de compenser la suppression de la surface d'espace verts complémentaire pondérée.
- Une toiture terrasse peut être aménagée par des bacs à garde d'eau remplis de substrat d'une dizaine de centimètres d'épaisseur favorisant une végétation avec un lent développement ne nécessitant pas d'entretien.
Ce type de traitement, de plus en plus souvent utilisé pour des raisons économiques et de facilité de mise en œuvre, peut être supprimé très facilement. Dans ce cas il ne sera pas non plus possible de compenser la suppression de la surface d'espace verts complémentaire pondérée.
De plus, le traitement végétalisé des toitures terrasse n'apporte pas de densité verte au niveau de l'espace public.

Ma requête sur ce point est la suivante :

- **Préciser que peuvent être considérés comme des espaces verts complémentaires, uniquement les espaces plantés sur dalle de 70 cm d'épaisseur de terre au niveau du rez de chaussée.**
- **Préciser des règles de maintien de ces espaces verts complémentaires de manière à conserver la surface totale d'espaces verts.**

b) Hauteur des constructions par rapport au terrain (p. 16)

Dans le projet de PLU, la hauteur des constructions projetées est définie par rapport au sol du terrain naturel avant travaux pris au point médian, alors que dans le POS actuel les hauteurs étaient prises en tous points du terrain naturel.

Il est également précisé dans le règlement du PLU que pour les terrains en pente, la hauteur des façades ou des pignons seront pris au point médian de chaque section de 15 m de longueur.

Mes observations :

Le point médian de chaque section de 15 m de longueur n'est pas localisé sur la parcelle et chaque pétitionnaire d'un futur permis de construire pourra interpréter cette définition selon l'avantage qu'il pourra en tirer.

A Fontenay-aux-Roses, certains terrains constructibles sont affectés d'une pente, parfois forte et dans les 2 sens : le long de la voie publique et sur sa profondeur ou/et accessibles par 2 voies dont l'une a un fort décaissement par rapport à l'autre.

Afin d'éviter la construction d'un bâtiment d'une hauteur supérieure à la hauteur maximale autorisée qui pourrait faire l'objet de conflits et de recours, il est utile d'affiner cette règle des hauteurs.

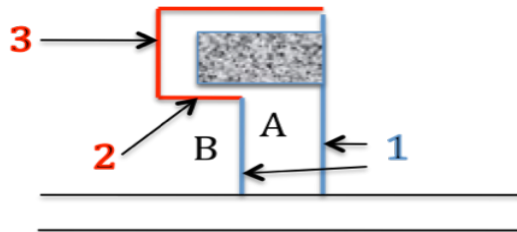
Ma requête sur ce point est la suivante :

- Préciser que la hauteur des bâtiments sera prise au point médian d'une plateforme d'assise de 10 m x 10 m du terrain avant travaux, oui bien conserver la définition définie dans le POS actuel.

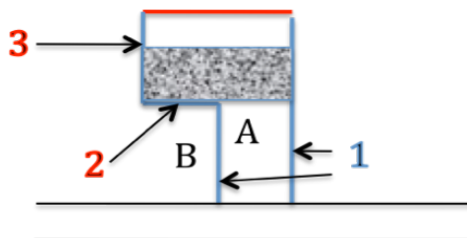
c) Limite séparative d'une parcelle (p. 17 et 18)

Dans le POS actuel, les limites séparatives latérales correspondent aux lignes droites aboutissant à la voie publique ou privée.

En conséquence une construction doit être en retrait de la limite 2 (et de la limite 3 si la profondeur du terrain est supérieur à 25 m par rapport à la voie publique).



Dans le projet de PLU, les limites séparatives latérales correspondent aux limites qui aboutissent directement à la voie publique ou privée, soit en ligne droite, soit en ligne brisée.



Mes observations :

Cette nouvelle définition aura des conséquences non négligeables sur l'implantation des bâtiments puisqu'elle rend désormais possible la construction d'un bâtiment contre :

- la limite séparative 3, puisque les règles d'implantation ne dépendent plus de la largeur de la parcelle (notamment pour les zones UD et UE),

- les limites séparatives 2 et 3 (à l'exception de la zone UE si la construction projetée est implantées à plus de 25 m de la voie publique).

Or la limite 2 correspond à la limite de fond de parcelle du terrain B sur lequel un retrait est exigé suivant une distance définie dans chaque zone.

Afin d'éviter des conflits et des recours entre propriétaires de parcelles mitoyennes, il est utile de reconsidérer la définition de la limite séparative.

Ma requête sur ce point est la suivante :

- **Préciser que les limites séparatives latérales correspondent uniquement à celles qui aboutissent directement à la voie publique ou privée telle qu'elles sont définies dans le POS actuel.**

d) Spécificités réglementaires pour les Constructions et Installations Nécessaires Aux Services d'Intérêts Collectif (CINASPIC) (p. 14)

La définition de CINASPIC précisée dans la loi ALUR est modifiée dans le projet de PLU par ajout en fin de phrase de : « ... *ou d'organismes privés chargés de satisfaire un intérêt collectif.* »

Mes observations :

Les CINASPIC qui n'ont fait l'objet d'aucune information lors des réunions de concertation et publiques, ne sont pas soumis au respect des règles définies dans le PLU.

Ce qui revient à dire qu'il est possible de construire un bâtiment d'intérêt collectif :

- dans n'importe quelle zone de la Commune,
- sans aucune limitation de quelque nature qu'elle soit et sans tenir compte des règles à appliquer pour l'emprise au sol, les hauteurs, les implantations par rapport aux limites parcellaires et aux voies publiques, les surfaces minima d'espaces verts, le nombre de places de stationnement, etc ...

De plus, la notion « d'organismes privés » laisse la porte ouverte à toute société immobilière qui, en accord avec la municipalité, monterait une opération de logements dans laquelle un équipement censé être d'intérêt collectif y serait intégré et ce quelle que soit son importance dans l'opération.

Le projet soumis à l'enquête publique déroge donc très largement au code de l'urbanisme (article R. 151-28) sur l'objet de ces constructions et sur l'absence de zonage des secteurs qui pourraient les recevoir.

Ma requête sur ce point est la suivante :

- **Reprendre la définition des CINASPIC en supprimant « *organismes privés chargés de satisfaire un intérêt collectif* » et ainsi revenir à la stricte définition précisée dans la loi ALUR.**
- **Déterminer avec précision les secteurs susceptibles de recevoir des constructions et installations en précisant leur type envisagé et en y apportant un argumentaire motivé.**
- **Définir la localisation de ces installations, en respectant le PADD et la protection des espaces naturels.**

2 – REMARQUES SUR LES DISPOSITIONS COMMUNES AUX ZONES URBAINES

Document 4. Règlement / Titre 2

Stationnement

Dans le projet de PLU, le calcul du nombre de place de stationnement est identique pour toutes les zones. Il dépend :

- de la localisation de la construction par rapport aux « stations de transport guidé ou d'un transport collectif en site propre », ce qui devrait correspondre au RER B et au tramway T6,
- de la nature du logement : logement collectif et pavillonnaire sans distinction d'une part, et logement locatif financé par l'état d'autre part pour lequel le nombre de place est réduit de moitié.

Il est en outre précisé que :

- les places de parking devront être intégrées dans un volume construit représentant 50% au minimum de la surface totale de stationnement :
 - à partir de 10 places créées pour les logements collectifs,
 - à partir de 4 places créées pour les pavillons,alors que cette précision est généralisée dans le POS actuel sans seuil minimum de places créées.
- pour un bâtiment à usage d'habitation, il ne sera pas exigé de place de stationnement pour une extension d'une surface de plancher inférieure à 40 m² ne créant pas de logement supplémentaire, alors qu'un calcul spécifique est défini dans le POS actuel pour toutes les surfaces d'extension créées suivant la formule : $Nb\ place = ((S\ extension - 25m^2) + \frac{1}{2} S\ existant) / 25\ m^2$.
- le nombre de places de stationnement de 2 roues n'est pas réglementé pour les bâtiments d'hébergement sans qu'il ne soit donné d'explication motivée sur les raisons de cette règle.
- dans le cas des CINASPIC et plus particulièrement « d'organismes privés chargés de satisfaire un intérêt collectif », il n'est pas précisé de règles de stationnement.

Mes observations :

Les règles de calcul du nombre de places de stationnement sont moins contraignantes que celles définies dans le POS actuel. Par voie de conséquence, les véhicules stationnés vont se reporter dans les voies publiques déjà très encombrées dans certains secteurs et dans les aires extérieures des propriétés bâties au détriment des plantations.

Ma requête sur ce point est la suivante :

- Reprendre les règles de calcul du nombre de place de stationnement définies dans le POS actuel avec une place minimum par logement quelque soit son type et suivant la même règle pour les extensions.
- Favoriser le nombre de places de stationnement de 2 roues motorisés et non motorisés pour toutes les destinations.
- Définir des règles pour les constructions CINASPIC.

3 – REMARQUES SUR LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Document 4. Règlement / Titre 3

a) Généralités pour toutes les zones

La loi ALUR impose 2 points déterminants pour le règlement du PLU au chapitre 1.3.4 du document « porter à connaissance » de l'état.

- Suppression du Coefficient d'occupation des Sols (COS)
Ainsi, les droits à construire (des constructions nouvelles et des extensions-surélévations) seront désormais réglementés uniquement par :

- les emprises au sol (et % d'espaces verts)
- les hauteurs
- les implantations par rapport aux limites séparatives
- les marges de recul sur les voies publiques et privées

- Tous les terrains sont constructibles quelle que soit leur superficie.

Nota : Dans le POS actuel, un terrain est constructible si sa superficie est supérieure à :

- 350 m² en zone UD et UE,
- 200 m² en zone UA
- 100 m² pour les parcelles riveraines de la rue Boucicaut

(hormis les parcelles bâties existant avant l'application du POS actuel)

Conséquence :

Désormais, tout terrain peut être divisé en plusieurs lots sur chacun desquels une construction pourra être édifiée dans le respect des règles définies dans le PLU.

A titre d'exemple, sur un terrain de 500m² (25m x 20m) situé en zone UE, il est théoriquement POS actuel possible de construire sur une emprise maximum réglementaire de 40% :

- suivant le POS actuel affecté d'un COS de 0,40 : un bâtiment comptabilisant 200 m² au maximum de plancher développé soit en rez de chaussée, soit en R+1+Combles,
- suivant le projet de PLU : 5 maisons édifiées sur 5 parcelles de 100m² (5m x 20m), avec pour chacune d'elle une emprise de 40m² et une surface de plancher de 100m² en R+1+C, soit un total de 500m² de surface de plancher cumulé.

La densité de construction sur cette parcelle est multipliée par 2,5...

Mes observations :

L'accroissement théorique des droits à construire sur toutes les parcelles de la commune de Fontenay aux roses peut se calculer de la même façon que l'exemple pris ci-avant.

Ainsi, par la simple suppression du COS et par la possibilité qui est désormais donnée de construire sur tous terrains viabilisés quelle que soit leur surface et leur configuration, la densification du territoire de ma commune est considérable, ce qui n'a pas échappé à de nombreux promoteurs qui adressent depuis quelques mois des courriers aux propriétaires les invitant à vendre leur bien...

Cette possibilité de densification va bien au-delà des directives du SDRIF définies dans le document « Porté à connaissance », qui proposent 15% d'ici 2030.

Cet accroissement des droits à construire aurait pu être limité grâce à des définitions plus restrictives et plus précises des autres règles mentionnées dans le projet de PLU.

Or, pour les avoir analysées et comparées à celles définies dans le POS actuel, ces autres règles portant sur les emprises au sol, les hauteurs, les implantations par rapport aux limites séparatives, les emprises minimum d'espaces verts n'ont pas été établies pour atténuer la densification rendue désormais possible.

Je joins, en annexe à mes requêtes mentionnées dans ce document, les comparatifs de ces règles définies dans le POS actuel et dans le projet de PLU pour les zones UA / UArU / UD / UE.

Elles montrent avec évidence qu'elles participent à la densification de ma commune.

Dans les chapitres ci-après, je me permets de souligner les anomalies et les incohérences que j'ai relevées et vous fais part de mes requêtes qui s'y rapportent.

b) Pour les zones UA et UArU

Concernant les hauteurs des constructions :

Mes observations :

Lors de l'enquête publique ouverte en juin 2015 sur la modification du POS ACTUEL n°4, de nombreuses personnes avaient fait part de leur inquiétude sur les hauteurs et les prospects définis dans les 4 ilots de la place de la Cavée.

A l'issue de cette enquête et suivant les recommandations du Commissaire enquêteur, les hauteurs et les prospects avaient été redéfinies tout particulièrement au niveau des parcelles 6/8/10 rue Blanchard, suivant les règles inscrites dans le POS actuel.

Or le PLU fait abstraction des recommandations préalablement notifiées et les hauteurs maximales nouvellement définies dans le projet de PLU sont nettement augmentées permettant de construire des bâtiments de R+5 et 6 sur l'ensemble des 4 ilots au lieu de R+3+C ou +A et R+2+C ou +A.

Ce qui va aussi à l'encontre des principes de transitions définis dans les documents « 1b justificatif des choix » et « objectif 3 de l'axe 1 du PADD ».

Le château La Boissière étant classé à l'inventaire des Monuments Historiques et de ce fait sa hauteur ne pouvant pas être augmentée, la règle de H = 20m n'a pas à figurer sur le plan graphique représentant les hauteurs maximales de la zone UA.

De ce fait, et conformément aux justifications des choix retenus pour établir le PADD, tels qu'ils sont rappelés dans le chapitre 3 du rapport de présentation, la hauteur des bâtiments à proximité immédiate du château La Boissière et principalement du côté pair de la place du général de Gaulle devraient permettre de créer un lien transitionnel sans coupure.

Ce n'est malheureusement pas la règle des hauteurs définie dans le PLU pour cette partie de la place.

Autre point : Un dépassement ponctuel de 3 m supplémentaire est autorisée par rapport aux hauteurs maximales définies sur la représentation graphique afin de permettre « d'organiser une composition harmonieuse du front urbain au moyen d'un épannelage sur le dernier niveau de construction », sans que soient précisés un pourcentage de surface complémentaire autorisée.

L'appréciation d'une composition harmonieuse est subjective et sera, je n'en doute pas, reconnue par les intéressés pour pouvoir profiter de cette possibilité pour augmenter le gabarit autorisé.

Ma requête sur ce point est la suivante :

- **Revenir aux hauteurs définies dans le POS actuel modifié n°4 pour les 4 ilots A/B/C/D de la place de la Cavée**
- **Revenir aux hauteurs définies dans le POS actuel pour les zones UA et UAr.**
- **Limiter par un pourcentage d'emprise ou supprimer le dépassement ponctuel de la hauteur maximale autorisée.**
- **Adapter les hauteurs des bâtiments du côté pair de la place du Général de Gaulle afin de tenir compte de celle du château La Boissière et d'établir un épannelage jusqu'au bâtiment d'angle Art déco situé à l'autre extrémité.**

Concernant les implantations des constructions par rapport aux limites séparatives :

Mes observations :

Les retraits par rapport aux limites séparatives et de fond de parcelle ne tiennent pas compte de la hauteur ni de l'implantation des bâtiments contrairement aux mêmes règles définies dans le POS actuel.

La réglementation des retraits de la zone UA par rapport aux limites de la zone UE est précisée et reprend la règle définie par rapport à la limite de fond de parcelle.

Aucune règle n'est définie par rapport aux limites des autres zones UB/UC et UD notamment.

Ma requête sur ce point est la suivante :

- Revenir aux règles définies dans le POS actuel et particulièrement à la règle des retraits par rapport aux limites séparatives et de fond de parcelle : $L=H/2 \geq 3m$ sans baie d'éclairément et appliquer également cette règle à la zone UAru.
- Généraliser la règle $L=H/2 \geq 3m$ sans baie d'éclairément des retraits par rapport aux limites des zones UA et UAru par rapport aux autres zones UB, UC, UD.
- Préciser les règles des retraits par rapport aux limites séparatives et de fond de parcelle pour la zone UAru.

Concernant les implantations par rapport aux autres constructions sur une même propriété :

Mes observations :

Aucune règle de distance entre 2 bâtiments n'est indiquée dans le projet du PLU alors que des règles sont définies dans le POS actuel.

Cette absence de règle entrainera une emprise confinée des bâtiments sur une même parcelle, ce qui va à l'encontre des principes de vues lointaines et de percées visuelles vers les fonds de parcelles précisées dans le PADD et le rapport de présentation.

Ma requête sur ce point est la suivante :

- Revenir aux règles du POS actuel
 - $L = 8m$ si la façade la plus basse comporte des baies d'éclairément
 - $L = 4m$ si la façade ne comporte pas de baies
 - $L = 2,5m$ entre pavillons et annexes

Concernant le traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions implantations par rapport aux autres constructions :

Mes observations :

En zone UAru, le projet du PLU précise que 25% de la parcelle doit être traité en espace verts sans indiquer le pourcentage d'espaces verts de pleine terre, contrairement à la zone UA.

Aucune précision n'est donnée sur le nombre d'arbre à haute tige à planter en fonction de la surface de l'unité foncière.

Cette absence de précision sur la surface d'espaces verts de pleine terre n'est pas en cohérence avec les indications stipulées dans le paragraphe sur les conditions pour la gestion des eaux pluviales mentionnant que « les eaux pluviales doivent être prioritairement infiltrées sur la parcelle » (p. 27).

Ma requête sur ce point est la suivante :

- Revenir aux règles du POS actuel
- Prévoir un % d'espace verts de pleine terre pour la zone UAru à minima identique à celui de la zone UA.

c) Pour les zones UD et UE

Concernant les implantations des constructions par rapport aux limites séparatives :

Mes observations :

Les retraits par rapport aux limites séparatives et de fond de parcelle ne tiennent pas compte :

- de la hauteur ni de l'implantation des bâtiments à construire sur la parcelle,
- de la largeur de la parcelle au droit de la construction,

contrairement aux mêmes règles définies dans le POS actuel.

Dans les zones UD et UE, la réglementation des retraits d'une zone par rapport à une autre zone n'est pas précisée alors qu'elle est définie pour la zone UA vis à vis de la zone UE.

Ma requête sur ce point est la suivante :

- **Définir les mêmes règles que celles définies pour la zone UA en reprenant les remarques déjà formulées pour les limites séparatives et de fond de parcelle, à savoir :**
 - **Revenir aux règles définies dans le POS actuel et particulièrement à la règle des retraits par rapport aux limites séparatives : $L=H/2 \geq 3m$ et par rapport aux limites de fond de parcelle : $L=H/2 \geq 6m$ (sans baie d'éclairage).**
 - **Généraliser la règle des retraits $L=H/2 \geq 3m$ et $L=H/2 \geq 6m$ (sans baie d'éclairage) à toutes les zones.**

4 – REMARQUES SUR LES ANNEXES AU REGLEMENT

Document 4. Règlement / Titre 4

a) Sur les emplacements réservés (p.109)

Les emplacements réservés reprennent les alignements définis pour certains d'entre eux en 1947 et pour nombre d'entre eux avant l'application du premier P.O.S..

Plusieurs de ces emplacements réservés qui avaient été définis pour permettre un élargissement des voies publiques, n'ont aujourd'hui aucune raison d'être reconduits dans le PLU.

C'est par exemple le cas des emplacements réservés sur la rue d'Estienne d'Orves (n°6 sur la carte) pour laquelle la procédure d'alignement avait été initiée pour permettre un projet d'aménagement aujourd'hui abandonné.

De même, l'alignement du côté impair du haut de la rue Blanchard (n°3 sur la carte) est maintenu alors que la voie départementale a été municipalisée et qu'une étude sur la circulation sur toute la commune vient d'être lancée.

A l'issue de cette étude sur la circulation, il pourrait ressortir le bien fondé d'un sens unique de la rue Blanchard, entre la place de la Cavée et la rue des Pierrelais, comme le proposent des fontenaisiens depuis plusieurs années.

Sur cet alignement n°3, j'ai relevé une incohérence puisqu'on peut lire p 109 que l'élargissement de la voie est porté à 12 m alors qu'elle est portée à 16m à la page suivante n°111.

Ma requête sur ce point est la suivante :

- **Reconsidérer la liste des emplacements réservés en prenant en compte :**
 - **les principes de qualité urbaine et des déplacements définis dans le PADD et le rapport de présentation du PLU**
 - **les conséquences que pourraient avoir l'exécution de telles emplacements réservés sur les propriétés bâties qui bordent ces voies publiques.**

b) Sur les arbres remarquables (p.113)

Sont recensés dans ce paragraphe de nombreux arbres remarquables portant sur leur désignation, leur localisation, leur environnement.

Ma requête sur ce point est la suivante :

- Ajouter à la liste des arbres remarquable à protéger :
 - le magnolia situé dans le jardin arrière de la propriété située 10 rue Blanchard – réf. cadastrale : N8

c) Sur les éléments de patrimoine à protéger (p.121)

Sont recensés dans ce paragraphe plusieurs bâtiments repérés et identifiés comme « éléments de patrimoine bâti remarquable ». Ils sont regroupés par type d'affectation et par intérêt suivant les rangs 1 et 2.

L'intérêt que l'on peut porter sur un bâtiment est sans aucun doute d'ordre subjectif.

Ce qui m'amène à me demander les raisons qui ont amené les rédacteurs du PLU :

- à recenser la maison du musicien Etienne Lorin au 19 rue Léon Blum (p.135) qui ,outre la renommée de son défunt propriétaire, ne présente aucun intérêt architectural, et la maison de retraie au 128 rue Boucicaut édifée il y a une vingtaine d'années (p.136)...
- à ne pas recenser le groupe des 3 maisons de ville situées 6/8/10 rue Blanchard.

Pour ce groupe de 3 maisons de ville, je me permets de vous signaler qu'elles sont incluses dans le périmètre de la zone UAru de la place de la Cavée, périmètre qui a remplacé celui de la zone UPMA du secteur plan masse de la Cavée du POS actuel modifié n°4 pour lequel un recours contentieux a été déposé le 23/03/2016 auprès du Tribunal Administratif de Cergy Pontoise.

Ces 3 maisons étaient recensées comme devant être préservées dans le POS actuel approuvé de 1997 et avaient été prises comme référence du bâtiment ancien dans l'opération d'amélioration de l'Habitat autour de la rue Boucicaut (OPAH) lancée en 2005.



Ma requête sur ce point est la suivante :

- Ajouter à la liste des immeubles /maisons /villas à protéger l'ensemble des 3 maisons de ville situées 6/8/10 rue Blanchard, édifées en 1890 et en bon état, représentant indéniablement une référence historique du patrimoine bâti pavillonnaire de Fontenay aux roses dont sa préservation est stipulée dans le PADD et dans le rapport de présentation (Chapitre 2 – Patrimoine et paysage bâti / p 101) du PLU.

Sont également recensées dans ce paragraphe suivant le rang 3 plusieurs ambiances urbaines et paysagères repérées et identifiées comme « éléments de patrimoine bâti remarquable ».

Tout comme pour un bâtiment, l'intérêt que l'on peut porter sur une ambiance urbaine et paysagère est également d'ordre subjectif.

Plusieurs rues de la commune ont à mon avis un intérêt à priori au moins égal à celui de la rue Jean Lavaud et de la rue Joseph LE Guay (p.139).

Ma requête sur ce point est la suivante :

- **Ajouter à la liste des ambiances urbaines et paysagères à protéger la rue La Boissière, dont le réaménagement réalisé en concertation avec les riverains a permis de redessiner le profil incurvé de sa partie haute et d'y implanter des jardinières sur ses 2 côtés et qui constitue une liaison douce très empruntée, entre les places de la Cavée et du Général de Gaulle**

Monsieur le Commissaire Enquêteur, je vous remercie de prendre le temps d'analyser ce long courrier et de prendre en compte mes nombreuses requêtes qui n'ont pour seule finalité que celle d'améliorer le projet de PLU afin que les objectifs mentionnés dans le PADD soient en cohérence avec la qualité environnementale et de vie de ma commune.

Je reste à votre disposition pour vous apporter certains éclaircissements avant la rédaction de votre rapport si vous le désirez.

Bernard WELTER
5 rue La Boissière
92260 – Fontenay aux roses
bwelter.archi@bbox.fr

ANNEXE - COMPARAISON DES REGLES DEFINISSANT LES DROITS A CONSTRUIRE

ZONE UA (Secteur CENTRE VILLE)

ZONE UAru (Secteur Renouvellement Urbain : Place de la Cavée et Place du Général de Gaulle) remplaçant le secteur plan masse UPMA du POS actuel

CARACTERISTIQUES DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES :

POS ACTUEL

UA :

- rue Boucicaut : $S \geq 100 \text{ m}^2$
- autres emplacements : $S \geq 250 \text{ m}^2$

UPMA :

- surface minimum selon les lots

PLU

UA :

- toute unité foncière

UAru :

- toute unité foncière

Emprise au sol

POS ACTUEL

UA : $S \leq 60\%$ du terrain

UPMA : $S \leq 71\%$ de la zone d'implantation

$S \leq 75\%$ si surface commerciale à RdC $> 40\%$ du terrain

PLU

UA : $S \leq 60\%$ du terrain

UAru : $S \leq 60\%$ du terrain et

Hauteur des constructions

Côté pair rue Boucicaut à l'alignement

POS ACTUEL

UA : $H = 15 \text{ m}$ au faitage

$H = 9 \text{ m}$ à l'égout

PLU

UA : $H = 15 \text{ m}$ (soit R+4)

Rue Boucicaut (fond de parcelle avec UD) et place du G. de Gaulle

POS ACTUEL

UA : $H = 12 \text{ m}$ au faitage

$H = 9 \text{ m}$ à l'égout

PLU

UA : $H = 9 \text{ m}$ (soit R+2)

Les 4 ilots A, B, C, D de la place de la Cavée

POS ACTUEL

UPMA : $H = 17 \text{ m}$ au faitage ,

$H = 12 \text{ m}$ à l'égout (soit R+3+C)

$H = 12 \text{ m}$ acrotère + 3m attique

PLU

UAru : $H = 18 \text{ m}$ (+ 3 m pour composition harmonieuse, soit R + 5 et 6)

Les parcelles 6/8/10 rue Blanchard

POS ACTUEL

UPMA : H = 14m au faitage

H = 9m à l'égout (soit R+2+C)

H = 9m acrotère + 3m attique (soit R+2+A)

PLU

UAru : H = 18m (+ 3 m pour composition harmonieuse, soit R + 5 et 6)

Place du Général de Gaulle : zones qui passent en UAru

Côté pair de la place

POS ACTUEL

UPMA : H = 15m au faitage

H = 12m à l'égout (soit R+3+C)

PLU

UAru: H = 20m (+ 3 m pour composition harmonieuse, soit R + 6 et 7)

Château La Boissière : bâtiment classé rang 1

POS ACTUEL

UPMA : H = 15m au faitage

PLU

UAru: H = 20m (+ 3 m pour composition harmonieuse, soit R + 6 et 7)

Côté impair de la place

POS ACTUEL

UPMA : H = 15m au faitage

H = 12m à l'égout (soit R+3+C)

PLU

UAru : H = 15m (+ 3 m pour composition harmonieuse, soit R + 4 et 5)

Fond de la place devant le château La Boissière

POS ACTUEL

UPMA : zone EBC non constructible

PLU

UAru : H = 9m soit R + 2

Fond de place sur emprise de la résidence St Prix

POS ACTUEL

UC : H = 15m au faitage

PLU

UAru : H = 15m (+ 3 m pour composition harmonieuse, soit R + 4 et 5)

Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sans changement entre POS actuel et PLU

Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

Rue Boucicaut côté pair sur 12m de profondeur

POS ACTUEL

UA : sur limites séparatives

au-delà de 12m de profondeur

POS ACTUEL

UA : sur limites séparatives
ou en retrait :

$L \geq 8\text{m}$ si baie d'éclairément

$L \geq 6\text{m}$ et $\geq \frac{3}{4} h$ si façade non parallèle
à la limite séparative

$L = H/2 \geq 3\text{m}$ sans baie d'éclairément

PLU

UA : sur limites séparatives

PLU

UA : sur limites séparatives
ou en retrait :

$L \geq 8\text{m}$ si baie
d'éclairément

$L \geq 3\text{m}$ sans baie
d'éclairément

Sur le reste de la zone UA

POS ACTUEL

UA : sur limites séparatives
ou en retrait :

$L \geq 8\text{m}$ si baie d'éclairément
parallèle à la limite séparative

$L = H/2 \geq 3\text{m}$ sans baie d'éclairément

PLU

UA : sur limites séparatives
ou en retrait :

$L \geq 8\text{m}$ si baie non
d'éclairément

$L \geq 6\text{m}$ et $\geq \frac{3}{4} h$ si
façade

$L \geq 3\text{m}$ sans baie
d'éclairément

Implantations par rapport aux limites de fond de parcelle

POS ACTUEL

UA : sur limites séparatives
ou en retrait :

$L \geq 8\text{m}$ si baie d'éclairément

$L \geq 6\text{m}$ et $\geq \frac{3}{4} h$ si façade non parallèle
à la limite séparative

$L = H/2 \geq 3\text{m}$ sans baie d'éclairément

UPMa : idem aux limites séparatives

PLU

UA : sur limites séparatives
ou en retrait :

$L = H/2 \geq 6\text{m}$

(excepté adossement à
un pignon mitoyen
existant)

UAru : pas de règles précisées

Implantations par rapport aux limites de la zone UE

POS ACTUEL

UA : pas de règles

$L \geq 8\text{m}$ si baie d'éclairément

$L \geq 3\text{m}$ sans baie d'éclairément

PLU

UA : en retrait

Implantations par rapport aux autres constructions sur une même propriété

POS ACTUEL

UA et UPMa :

L = 8m si la façade la plus basse comporte des baies d'éclairage

L = 4m si la façade ne comporte pas de baies

L = 2,5m entre pavillons et annexes

PLU

UA et UAru : non réglementé

TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Traitement des espaces libres

POS ACTUEL

UA : S $\geq$ 40% surface de la parcelle
dont : 40% pleine terre

UPMa : pas de surface minimum

UA et UPMa : 1 arbre à haute tige pour 200m²
d'unité foncière

PLU

UA : S $\geq$ 40% surface de la
parcelle
dont : 16% mini de pleine
terre
24% mini d'espaces verts
complémentaires avec
coefficient de 0,80

UAru : S $\geq$ 25% surface de la
parcelle
sans précision de % de
pleine terre

UA : 1 arbre à haute tige pour 200m²
d'unité foncière

UAru : pas de précision

COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

POS ACTUEL

- UAa = 2,00
- UAb = 1,60
- UAc = 1,50
- **UAe = 1,00**
avec 40% supplémentaires pour activités
commerciales
- UPMa : pas de COS

PLU

COS supprimé

ZONE UD (Secteur CENTRE VILLE)

VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

CARACTERISTIQUES DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

POS ACTUEL

$S \geq 350m^2$ (après la publication du POS actuel)

PLU

toute unité foncière quelle que soit sa superficie

Emprise au sol

POS ACTUEL

$S \geq 40\%$ de la parcelle avec un minimum de $80m^2$

PLU

sans changement

Hauteur des constructions

dans la bande de 25m / à l'alignement

POS ACTUEL

* pour terrain $< 1600m^2$

- 9m à l'acrotère
- 8m à l'égout
- 10m au faîtage

PLU

* quel que soit la superficie du terrain :

- 9m à l'acrotère
- 8m à l'égout
- 10m au faîtage

* pour terrain $> 1600m^2$

- 12m à l'acrotère
- 9m à l'égout
- 12m au faîtage

dans la bande au-delà de 25m / à l'alignement

POS ACTUEL

* pour terrain $< 1600m^2$

- 6m à l'acrotère
- 5m à l'égout
- 7m au faîtage

PLU

* quel que soit la superficie du terrain

- 6m à l'acrotère
- 5m à l'égout
- 7m au faîtage

* pour terrain $> 1600m^2$

- 9m à l'acrotère
- 8m à l'égout
- 10m au faîtage

Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

POS ACTUEL

- Retrait $\geq 4m$
- Saillie autorisée $\leq 0,80m$ si $h > 3,50m$
si $h > 3,50m$

PLU

- Retrait $\geq 4m$
- Saillie autorisée $\leq 1,50m$

Implantations des constructions par rapport aux limites séparative

Dans une bande de 25 m de profondeur à compter de l'alignement et au-delà de la bande de 25m, sur les limites ou en retrait

POS ACTUEL

Largeur du terrain $\leq 15\text{m}$

- $L \geq H \geq 8\text{m}$ avec baie d'éclairément

- $L \geq 3/4H \geq 6\text{m}$ si façade avec baie non parallèle à la limite

- $L \geq 3\text{m}$ sans baie d'éclairément

Largeur du terrain $15\text{m} < L < 30\text{m}$

Règles identiques

PLU

Quelle que soit la largeur du terrain

- $L \geq H \geq 8\text{m}$ avec baie d'éclairément

- $L \geq 3\text{m}$ sans baie d'éclairément excepté construction annexe $< 18\text{m}^2$ et $2,60\text{m}$ de hauteur

par rapport au fond de parcelle

Règles identiques

Règles identiques

par rapport à la zone UE

Non défini

Règles identiques

Implantations par rapport aux autres constructions sur une même propriété

POS ACTUEL

1 bâtiment par tranche de 300m^2

- $L \geq H \geq 8\text{m}$ si baie d'éclairément

- $L \geq H \geq 4\text{m}$ sans baie d'éclairément

- $L \geq 2,50\text{m}$ entre un pavillon et une annexe

* Sur un terrain $> 1600\text{m}^2$: surface de plancher plafonné à 1.200m^2 si $\cos = 0,7$

* Sur un terrain $< 1600\text{m}^2$: surface de plancher $< 420\text{m}^2$

* Sur terrains avec $\cos = 0,4$: surface de plancher $< 280\text{m}^2$

PLU

- sans limitation de surface pas de changement

TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1.1 Traitement des espaces libres

POS ACTUEL

- $S > 50\%$ si terrain $> 500\text{m}^2$

- $S > 40\%$ si terrain $< 500\text{m}^2$

○

1 arbre à haute tige pour 200m^2 de terrain

PLU

$S > 50\%$ de la parcelle décomposée :

- $S > 30\%$ en pleine terre

- $S > 20\%$ en espaces verts compl. avec 1 coefficient de $0,80$

inchangé

COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

POS ACTUEL

- UD_a = 0,85
- UD_b = 0,75
- **UD_c = 0,70**
- UD_d = 0,60
- **UD_e = 0,40**

PLU

COS supprimé

ZONE UE (zone pavillonnaire)

VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

CARACTERISTIQUES DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

POS ACTUEL

S $\geq$ 350m² (après la publication du POS actuel)

PLU

toute unité foncière quelle que soit sa superficie

Emprise au sol

POS ACTUEL

S $\geq$ 40% de la parcelle avec un minimum de 80m²

PLU

sans changement

Hauteur des constructions

dans la bande de 25m / à l'alignement

POS ACTUEL

* pour terrain < 1600m²

- 9m à l'acrotère
- 8m à l'égout
- 10m au faîtage

* pour terrain > 1600m²

- 12m à l'acrotère
- 9m à l'égout
- 12m au faîtage

PLU

* pour tous les terrains :

- 9m à l'acrotère
- 8m à l'égout
- 10m au faîtage

dans la bande au-delà de 25m / à l'alignement

POS ACTUEL

* pour terrain < 1600m²
terrain

- 6m à l'acrotère
- 5m à l'égout
- 7m au faîtage

* pour terrain > 1600m²

- 9m à l'acrotère
- 8m à l'égout
- 10m au faîtage

PLU

* quel que soit la superficie du

- 6m à l'acrotère
- 5m à l'égout
- 7m au faîtage

Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

POS ACTUEL

- Retrait $\geq$ 4m
- Saillie autorisée $\leq$ 0,80m si h > 3,50m
si h > 3,50m

PLU

- Retrait $\geq$ 4m
- Saillie autorisée $\leq$ 1,50m

Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

POS ACTUEL

Largeur du terrain $\leq 15\text{m}$

- $L \geq H \geq 8\text{m}$ avec baie d'éclairément

- $L \geq 3/4H \geq 6\text{m}$ si façade avec baie non parallèle à la limite

- $L > H/2 = 3\text{m}$ sans baie d'éclairément

Largeur du terrain $15\text{m} < L < 20\text{m}$

En retrait obligatoire d'une des 2 limites avec $L > H/2 = 3\text{m}$ sans baie d'éclairément

Largeur du terrain $> 20\text{m}$

En retrait obligatoire des 2 limites avec $L > H/2 = 3\text{m}$ sans baie d'éclairément

PLU

Quelle que soit la largeur du terrain

- $L \geq H \geq 8\text{m}$ avec baie d'éclairément

- $L \geq 3\text{m}$ sans baie d'éclairément excepté construction annexe $< 18\text{m}^2$ et $2,60\text{m}$ de hauteur

Implantations par rapport aux autres constructions sur une même propriété

POS ACTUEL

1 bâtiment par tranche de 300m^2

- $L \geq H \geq 8\text{m}$ si baie d'éclairément

- $L \geq H \geq 6\text{m}$ sans baie d'éclairément

- $L \geq 2,50\text{m}$ entre un pavillon et une annexe

PLU

- sans limitation de surface pas de changement

TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Traitement des espaces libres

POS ACTUEL

- $S > 50\%$ de la parcelle avec 80% minimum de pleine terre

○

1 arbre à haute tige pour 100m^2 de terrain

PLU

$S > 50\%$ de la parcelle décomposée :

- $S > 40\%$ en pleine terre

- $S > 10\%$ en espaces verts compl. avec 1 coefficient de $0,80$

inchangé

COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

POS ACTUEL

- $\text{COS} = 0,40$

- $\text{COS} = 0,70$ pour les terrains $< 350\text{m}^2$ jusqu'à 140m^2 maxi de plancher

PLU

COS supprimé