

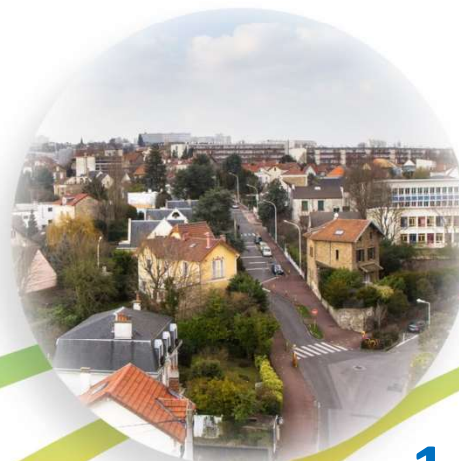
**Dossier d'enquête publique**

PLU prescrit par délibération du Conseil Municipal : 14 novembre 2014

PLU arrêté par délibération du Conseil Territorial : 12 juillet 2016

Enquête publique réalisée du 8 novembre 2016 au 13 décembre 2016

PLU approuvé par délibération du Conseil Territorial : 7 mars 2017



## 1. Rapport de Présentation

### 1.b Justification des choix retenus





# Sommaire

PREAMBULE .....	5	5	Les prescriptions graphiques : limites et règles associées.....	55
SCENARIO DE DEVELOPPEMENT.....	7	6	Les grands principes d'élaboration du règlement.....	69
JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD .....	20	7	La complémentarité des OAP et du zonage/règlement .....	79
JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LES OAP.....	29		EXPOSE DES MOTIFS DE CHANGEMENTS APPORTES AUX REGLES D'URBANISME ANTERIEURES.....	84
OAP 1. Le centre-ville .....	31	1	Une nouvelle donne réglementaire .....	85
OAP 2. Ilot Scarron .....	33	2	Une volonté d'adapter le territoire à de nouveaux besoins locaux, métropolitains et globaux.....	86
OAP 3. Blagis .....	35	3	Une clarification, simplification et optimisation des règles .....	86
OAP 4 : Panorama .....	37	4	Synthèse des changements .....	87
OAP 5 : Patrimoine et Trame Verte et Bleue .....	39		ARTICULATION AVEC LES DOCUMENTS SUPRA COMMUNAUX .....	97
JUSTIFICATION DES REGLES ET DES ZONES DU PLU .....	43		INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT .....	109
1 Les grands principes d'élaboration du zonage .....	44	1	Trame verte et bleue.....	110
2 Tableau de superficies des zones.....	45	2	Patrimoine et paysage bâti.....	112
3 Les zones urbaines.....	46	3	Gestion de l'eau .....	115
3.1 La zone UA .....	46	4	Air, climat et énergie .....	116
3.2 La zone UB .....	47	5	Les risques naturels, industriels et technologiques.....	119
3.3 La zone URU.....	48	6	La prise en compte des nuisances sonores .....	121
3.4 La zone URP .....	49	7	Gestion des déchets .....	122
3.5 La zone UC .....	50		INDICATEURS DE SUIVI.....	123
3.6 La zone UD.....	51			
3.7 La zone UE .....	52			
4 La zone naturelle .....	54			



# PREAMBULE

# 1 Le contenu du rapport de présentation

Les articles R.151-1 à R.151-5 explicitent le contenu du rapport de présentation. En plus du diagnostic et de l'état initial de l'environnement (document 1.a du présent PLU), il comporte des justifications permettant de montrer :

- la cohérence entre les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et le projet d'aménagement et de développement durables (PADD),
- la traduction dans le zonage et le règlement des objectifs du PADD,
- la complémentarité du zonage et du règlement avec les OAP,
- les choix de délimitation des zones et secteurs retenus,
- l'intérêt de toute autre disposition pour laquelle une obligation de justification particulière est exigée.

Par ailleurs, le rapport de présentation identifie les indicateurs nécessaires à l'analyse des résultats de l'application du PLU et est complété par l'exposé des motifs des changements apportés.

# 2 Les objectifs de l'élaboration du PLU de Fontenay-aux-Roses

La ville de Fontenay-aux-Roses disposait d'un Plan d'Occupation des Sols (POS) approuvé le 24 juin 1997. Ce document a fait l'objet de plusieurs modifications en 2000, 2003, 2009 et dernièrement en 2015.

Depuis l'approbation de ce document d'urbanisme, le contexte législatif et réglementaire a 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).

# SCENARIO DE DEVELOPPEMENT RETENU

# 1 Scénarios de développement

L'élaboration du projet de ville, principalement guidé par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), repose en partie sur une anticipation et une réponse aux besoins de développement, basée sur les constats du diagnostic territorial.

Fontenay-aux-Roses se situe au cœur des dynamiques métropolitaines du Sud francilien. Du fait des projets de développement des transports en commun, du développement de la Vallée scientifique de la Bièvre, et des ambitions de rénovation urbaine, la commune est concernée par des objectifs de construction importants fixés les documents supra-communaux. L'objectif pour la région Ile de France est la réalisation de 70 000 logements par an. Cette ambition est déclinée à l'échelle communale à travers les documents suivant :

- Le PLH de la Communauté d'Agglomération de Sud de Seine 2015-2020 définit ainsi l'objectif global de construction de 1 110 logements par an. Cet objectif est décliné à l'échelle de Fontenay-aux-Roses par la construction de 210 logements/an pour cette même période.
- Le SDRIF estime que 90% de la commune est située en « quartier à densifier autour d'une gare », et de ce fait doit favoriser la densification et permettre une augmentation minimale de 15% de la densité humaine et de la densité moyenne des espaces d'habitat.

**Fontenay-aux-Roses a l'ambition de répondre à ces objectifs de construction. Toutefois celle-ci souhaite réfléchir à travers une logique de projets, qui eux-mêmes permettront de répondre aux objectifs chiffrés de construction.**

En effet, comme présenté dans le diagnostic territorial (1a), le développement du territoire, pour répondre aux besoins en logements et en équipements, se fait au travers des projets de restructuration/rénovation, ainsi qu'au travers de l'évolution mesurée de son tissu urbain. Aujourd'hui, 4 grands secteurs de projets, identifiés dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation, permettent de répondre en quasi-totalité aux besoins en logements : le secteur du Panorama, le centre-ville et les secteurs de renouvellement urbain des quartiers Scarron et Blagis.



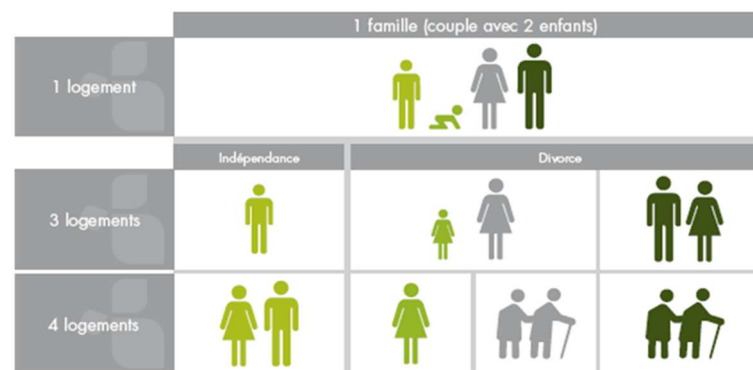
Afin de comprendre l'impact du développement urbain envisagé, la ville de Fontenay-aux-Roses a décliné 3 scénarios de développement :

### Scénario 1 : le point mort prospectif :

La diminution de la taille des ménages (décohabitation des jeunes, séparations, vieillissement de la population, etc.), le renouvellement du parc de logements (démolitions, changements de destination) et la variation de la vacance induisent des besoins en constructions neuves sans pour autant augmenter la population.

En effet, l'estimation des besoins en logements neufs nécessaires au maintien de la population actuelle à l'horizon 2025, dit le « point mort », est réalisée à partir d'hypothèses relatives aux différents phénomènes suivants, qui contribuent à la consommation de nouveaux logements mis sur le marché :

- Le renouvellement du parc : parallèlement à la construction de nouveaux logements, certains sont démolis, abandonnés ou affectés à une autre destination (commerces, bureaux). A l'inverse, des locaux d'activités peuvent être transformés en logements. Le nombre de logements consommés par le phénomène de renouvellement du parc peut être évalué en calculant la différence entre le nombre de logements construits et la variation totale du parc de logements au cours d'une même période.
- Le desserrement des ménages : à l'échelle communale comme à l'échelle nationale, le nombre moyen de personnes par ménage est en baisse. Ce phénomène de desserrement des ménages s'explique par l'émergence de nouveaux comportements sociaux (augmentation du nombre de divorces, de célibataires, de familles monoparentales, de décohabitations, de vieillissement de la population...).



*Phénomène de desserrement des ménages*

- La variation du parc de logements vacants, du parc de résidences secondaires et de logements occasionnels : l'existence d'un parc de logements vacants est indispensable pour assurer une fluidité du marché et proposer aux habitants un véritable parcours résidentiel. Un taux inférieur à 5% signifie que le marché est tendu.

### **Hypothèses retenues sur la période 2012-2030 pour établir les différents scénarios :**

- **Le renouvellement du parc** : 0,60% par an afin de prendre en compte les démolitions
- **Taille des ménages** : 2,16 (contre 2,20 en 2011)
- **Logements vacants et résidences secondaires** : 1% du parc de logements (1,62 en 2011)
- **Logements vacants** : à 5,22% du parc de logements (5,44 en 2011)

Le scénario point mort prospectif peut se décliné sous deux conditions :

- Si le taux de renouvellement annuel est de 0,20% (Taux observé sur la dernière période), pour maintenir la population actuelle en place, la ville

devrait construire 502 logements entre 2012 et 2015, soit 36 logements par an.

*Détail des évolutions projetées avec le scénario point mort prospectif incluant un taux de renouvellement de 0,2% :*

Population des ménages projetée en 2025	Population totale projetée en 2025	Total des logements construits projeté entre 2012 et 2025	Logements construits/an entre 2012 et 2025
22 573	23 288	502	36

- Si le taux de renouvellement annuel est de 0,60% (afin de prendre en compte les projets de renouvellement importants), la commune devrait construire 1 119 logements sur la période 2012-2030.

*Détail des évolutions projetées avec le scénario point mort prospectif incluant un taux de renouvellement de 0,6% :*

Population des ménages projetée en 2025	Population totale projetée en 2025	Total des logements construits projeté entre 2012 et 2025	Logements construits/an entre 2012 et 2025
22 573	23 288	1 119	80

Ce scénario n'est pas retenu puisque la commune ne souhaite pas uniquement maintenir sa population accueillie mais souhaite réellement insuffler une dynamique d'accueil de population nouvelle.

### Scénario 2 : Poursuite des objectifs du PLH jusqu'en 2030

Ce scénario vise la construction de 210 logements par an jusqu'en 2030. Cet objectif va bien au-delà des objectifs fixés par le PLH (échéance à 2020). Au total, 3 794 logements seraient construits dont environ 2 600 permettraient l'accueil d'une population nouvelle sur le territoire.

La population de Fontenay-aux-Roses serait alors augmentée de 21% d'ici 2030 pour atteindre une population totale de 28 300 habitants.

Population totale projetée en 2030	Total des logements produits (construction et rénovation) projeté entre 2012 et 2030	Logements produits/an entre 2012 et 2030
28 300	3794	210

Ce scénario n'est pas retenu puisque la commune ne souhaite pas augmenter autant sa population au vu des équipements disponibles et de l'impact d'une telle augmentation sur le cadre de vie. Un effort de construction correspondant aux objectifs fixés dans le PLH sera bien mené, mais un ralentissement de la croissance sera recherché après la période du PLH.

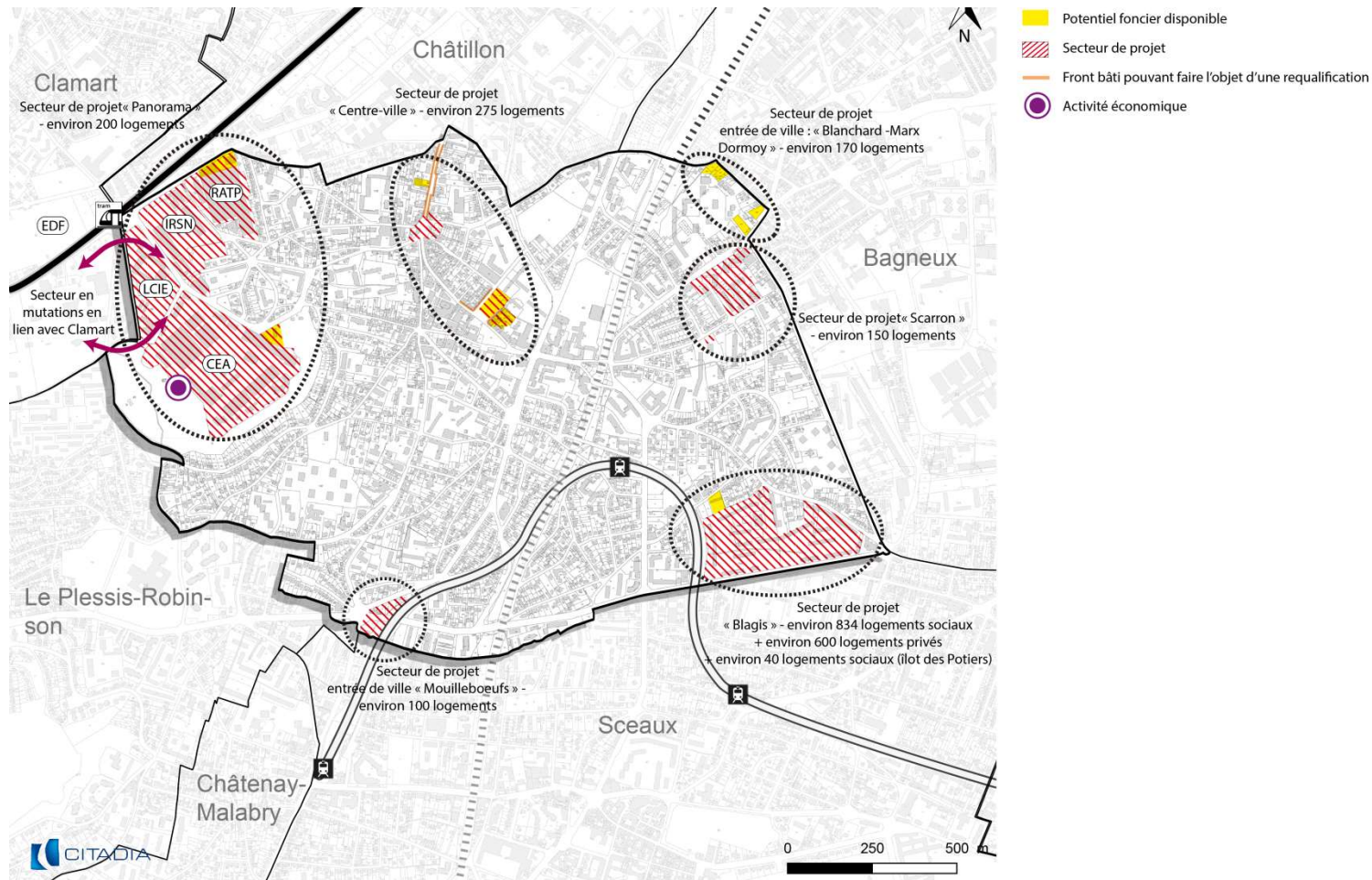
### Scénario 3 (Scénario choisi) : Objectifs du PLH puis ralentissement

Ce scénario alternatif semble le plus approprié pour le développement de Fontenay-aux-Roses. Il prend en compte un objectif de construction de logements de 210 logements/an sur la période 2012-2020, puis un ralentissement avec la construction de 90 logements/an sur la période 2021-2030. Le taux de renouvellement urbain est également baissé sur la deuxième période, afin de prendre en compte la fin des constructions/démolitions prévues dans les secteurs de projets.

En effet, ce scénario a été choisi car il permet de prendre en compte une évolution de 15% de la densité humaine ainsi que la construction de 2 690 logements au total sur la période 2012-2030, dont environ 1 200 consommés par le renouvellement et 1 500 logements pour des logements neufs à construire.

Population totale projetée en 2020	Population totale projetée en 2030	Total des logements produits (construction et rénovation) projeté entre 2012 et 2030	Logements produits/an entre 2012 et 2020	Logements produits/an entre 2021 et 2030
25 700	26 780	2690	210	90

## 2 Capacités de densification et de mutation de l'ensemble des secteurs bâtis de la commune



Dans la lignée du PLH, les perspectives d'évolution portées par le PLU se feront principalement sur les secteurs stratégiques de développement et les entrées de ville.

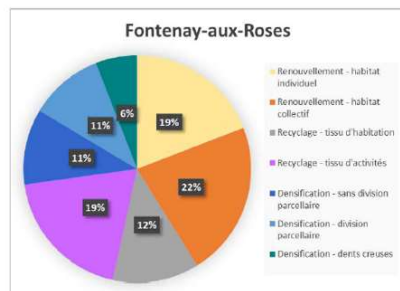
L'étude réalisée par l'Institut Paris Région (IPR) portant projection des possibilités de constructions en densification, dans le diffus ou dans le cadre d'opérations, est intégrée ci-dessous d'affiner la définition des capacités d'urbanisation sur la commune. Cette étude permet d'appuyer le choix des secteurs de projets identifiés pour construire de nouveaux logements.

## Construction de logements par secteur : Fontenay-aux-Roses

### 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

**Objectifs du PLH :** 210 logements par an : 2015/2020



Part de la construction de logements en diffus en fonction des processus (2000-2013)

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	-
<b>TOTAL</b>	<b>346</b>	<b>122</b>	<b>32</b>	<b>137</b>	<b>307</b>	<b>1450</b>	<b>2261 (1427)</b>
<b>Construction annuelle</b>	<b>26</b>	<b>10</b>	<b>8</b>	<b>30</b>	<b>77</b>	<b>130</b>	<b>205 (130)</b>

Source : Institut Paris Région

## 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 : 80m<sup>2</sup>

### 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

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

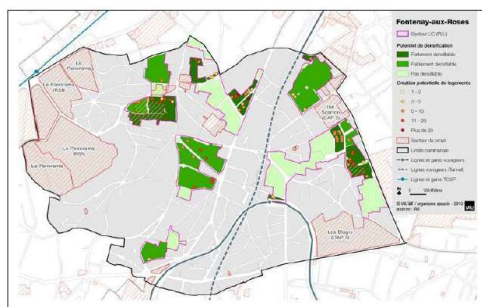
Secteur d'habitat collectif semi-dense.

### 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 – secteurs UB

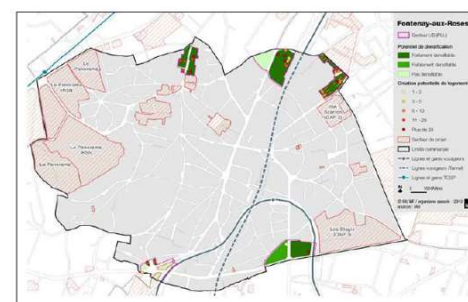
Secteur mixte d'entrée de ville

### Objectifs du PADD :

- Garantir la mixité fonctionnelle et permettre une évolution raisonnée du tissu urbain afin de poursuivre les objectifs de production de logements

### Règles du PLU :

- CES : 0,5 / Hauteur : 18m (R+5)



### Potentiel de construction 2019 - 2030 :

- environ 500 nouveaux logements en diffus (estimation du potentiel)
- environ 200 programmés



Exemple d'une parcelle où 30 logements pourraient être construits – Rue Boucicaut

### Analyse du potentiel :

- Construction passées de logements très faible,
- Mutation très récente de ce secteur. Le nombre de PC logements déposé depuis 2 ans est très important alors qu'il était nul avant (modification du règlement/zonage ?)
- Le potentiel de construction est très important. Possibilité de réaliser des opérations d'environ 30 logements sur des parcelles de grandes maisons.

Source : Institut Paris Région

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

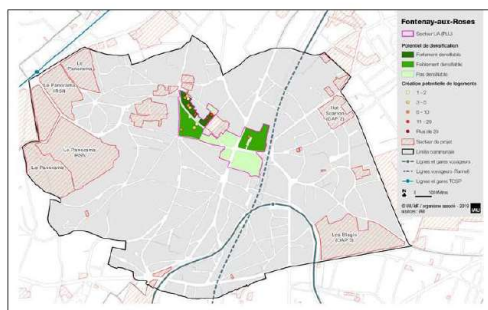
### Secteur du centre-ville

#### 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

### 1. Des secteurs de projets identifiés :

Comme expliqué dans le diagnostic (1a), quatre grands secteurs de projets sont identifiés sur Fontenay-aux-Roses :

- **le secteur de renouvellement des Blagis** : inclus dans la vaste opération de renouvellement des Paradis, il s'agit principalement d'une démarche de démolition/reconstruction de 834 logements sociaux, voire quelques réhabilitations.

Ces opérations seront accompagnées de la création nette d'au moins 600 logements destinés à de l'accession à la propriété.

Une première opération dite de « préfiguration » à la mutation d'ensemble du quartier des Paradis, « l'îlot Potiers » permettra la démolition du bâti existant pour la reconstruction sur site d'environ 35 à 40 logements sociaux neufs.

- **le secteur de renouvellement de Scarron** : cette opération de renouvellement urbain permettra de diversifier le logement sur le site afin d'encourager la mixité sociale autour d'une fourchette estimée à 100 logements.

En anticipation au projet de renouvellement, sont d'ores et déjà identifiés des opérations de constructions aux abords de l'îlot permettant la création d'une vingtaine de logements en accession sociale à la propriété et des cellules commerciales ainsi que de 25 logements en accession.

- **le centre-ville** : à travers une logique de projets structurants de requalification de l'espace public et de restauration des linéaires commerciaux, la redynamisation du centre-ville engagée sur la place de l'Eglise, la place du Général de Gaulle et le carrefour de la Cavée permettra l'aménagement d'un jardin public de plus de 3 000m² et la création de plus de 200 logements en accession à la propriété.

- **le Panorama** : ce secteur aux enjeux d'échelle internationale constitue un site à fort potentiel de production de logements et de développement économique. En lien avec les communes limitrophes, une logique de mutation pour y développer une programmation urbaine mixte et complémentaire autour des activités liées à la santé est prévue.

Sera ainsi développée une programmation pour la création et le développement d'entreprise, de commerces, services et équipements sportifs. Un premier projet y prévoit la construction d'un ensemble immobilier d'environ 2 000m² d'activités. En tant que secteur de mixité fonctionnelle, des projets de création de logements seront développés. Le site de la RATP est d'ailleurs identifié pour la création d'environ 100 nouveaux logements au-dessus du centre bus.

Ces projets d'envergures sont à mettre en œuvre pour impulser la dynamique de renouvellement urbain de Fontenay-aux-Roses.

### 3. Un règlement qui permet la densification de manière ciblée

#### - En zone du centre-ville : UA

Des hauteurs plus importantes que dans le POS ont été inscrites pour les sites de projets du centre-ville : place de la Cavée et Place du Général de Gaulle. Sur le reste de la zone les hauteurs sont règlementées en fonction du tissu existant et respectant les hauteurs plus faibles observées dans la partie haute de la rue Boucicaut.

Si au POS l'implantation des constructions par rapport à l'emprise publique était fonction de chaque rue, le PLU impose une uniformisation permettant une densification par l'implantation à l'alignement des constructions sur toute la zone.

L'emprise au sol n'est pas augmentée en centre-ville, sauf en cas de surfaces dédiées aux commerces et à l'artisanat pour favoriser leur maintien et/ou développement.

Bien que l'ensemble de l'évolution des règles sur la zone du centre-ville permette une structuration plus dense (à l'image des bourgs anciens), l'importance de la qualité paysagère est maintenue à travers un pourcentage de pleine terre renforcé.



- en zone de renouvellement urbain : URU (Secteur Scarron et Blagis). Le règlement permet de mettre en œuvre ces projets avec des règles plus souples.

Celles-ci complètent les OAP Blagis et Scarron pour définir les règles suivantes :

- Hauteur max :
  - Blagis : 27m (hauteur existante)
  - Scarron : 18m (R+4+c)

Les hauteurs sont augmentées afin de prendre en compte l'existant et de laisser des possibilités architecturales pour les projets de renouvellement.

- Implantation des constructions à l'alignement par rapport à la voirie ou en retrait de 4m ou 2m (Blagis) alors que la règle générale au POS était un retrait 4m.

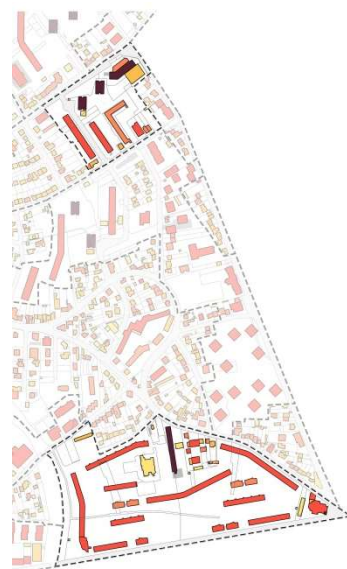


- 40% d’emprise au sol ; non règlementée pour le projet des Blagis

Le parti-pris est effectivement d’augmenter la densité possible avec une libération de l’emprise au sol sur les secteurs de renouvellement et laisser libre les projets.

- Dans le sous-secteur URUa (Scarron), 20% minimum d’espaces verts de pleine terre + 20% à 30% d’espaces verts complémentaires, correspondant à une augmentation des obligations en matière de pleine terre incitant à préserver le caractère paysager et limiter l’imperméabilisation des sols.

Ces règles sont aujourd’hui assez souples pour laisser la possibilité de développer des projets cohérents et qualitatifs permettant d’accueillir les logements nécessaires. Toutefois, le règlement de ces zones de projet pourra évoluer dans un second temps avec l’avancement du projet.



Hauteur du bâti actuel – source :  
BDtopo de l’IGN2016

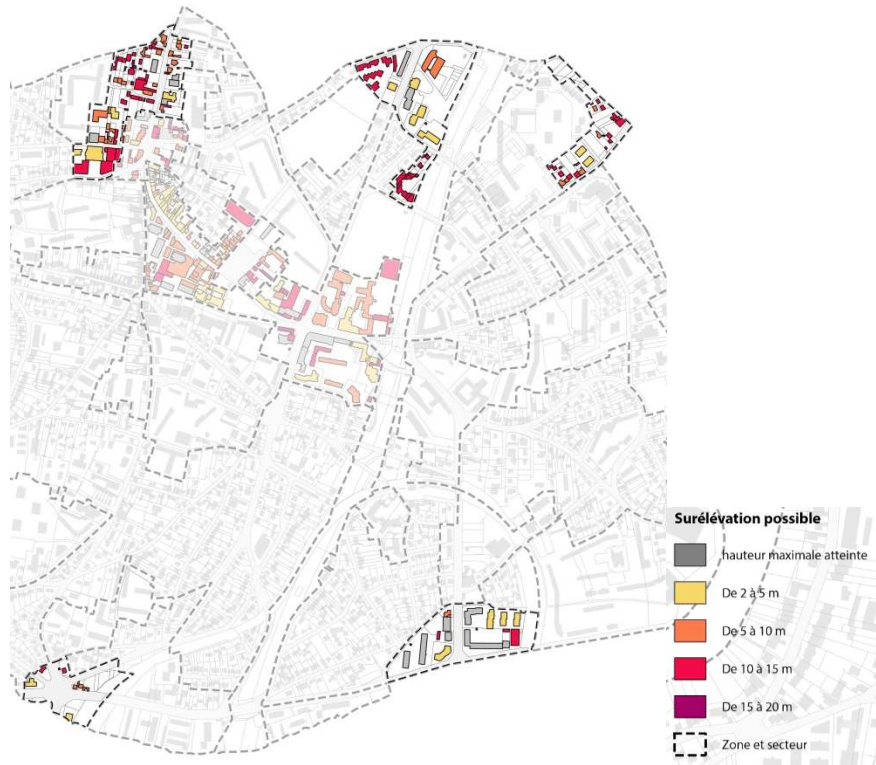
#### - des entrées de ville en mouvement : UB

Cette zone à vocation à encadrer les entrées de territoire à travers un paysage urbain structuré, permettant d’accueillir des projets mixtes. Les principales règles qui encadrent l’évolution de ces zones sont les suivantes :

- Implantation des constructions à l’alignement par rapport à la voirie ou en retrait de 4m
- 50 % d’emprise au sol
- Hauteur max : 18m max (R+5) avec possibilité de monter un étage en cas d’épannelage des hauteurs
- 20% minimum d’espaces verts de pleine terre + 20% à 30% d’espaces verts complémentaires

Alors que la règle d’emprise au sol reste la même, de la souplesse est apportée concernant l’implantation des bâtiments et l’autorisation de hauteurs plus importantes (passe de 15m maximum à 18m+3m maximum). Au-delà de la recherche d’une densité plus importante, ces évolutions visent davantage la réalisation de projets qualitatifs qui permettront de structurer les principaux axes de la ville.

Concernant le secteur d’entrée de ville du carrefour des Mouilleboeufs, la modulation des hauteurs affichée au POS (objet de la modification de 2015) disparaît au projet d’une règle commune à l’ensemble des zones UB sur les hauteurs maximales. Il apparaît souhaitable de traiter ce secteur à la même image que les autres entrées de ville et de prendre ainsi en compte la modification du règlement du PLU de Sceaux (commune limitrophe au sud) pour une meilleure cohérence.



### - un projet d'ampleur nationale sur le Panorama : URP

Sur cette zone de projet, le PLU n'apporte pas beaucoup de modification sur la réglementation des constructions. Une certaine souplesse est maintenue pour le secteur du Panorama, faisant l'objet d'un projet de renouvellement en cours de définition.

En effet, il n'est pas noté de modification pour les anciennes zones « UF » du POS concernant les hauteurs qui restent entre 15 et 30m, et qui permettent la prise en compte des hauteurs réelles pour le projet du site de la RATP.

Par ailleurs, cette zone n'avait pas de contrainte d'emprise au sol, le PLU maintien cette souplesse. Enfin, il n'y a pas de modification concernant l'obligation de réalisation d'espaces verts.

### Hauteur du bâti



Hauteur du bâti actuel – source : BDtopo de l'IGN2016

#### **4. Des zones pavillonnaires encore préservées :**

Au-delà des zones stratégiques d'évolution de la commune, un des principaux points du projet politique du PLU de Fontenay-aux-Roses est le maintien du tissu pavillonnaire. La suppression du COS imposé par la loi ALUR pose alors la question de l'évolution de ces zones à préserver.

Dans la réalité des projets, le COS est alors remplacé par un certain nombre de mesures prescriptives qui paramètrent très précisément la densité, parcelle par parcelle. En effet, les règles d'alignement, de mitoyenneté et de hauteur déterminent un « gabarit enveloppe » qui induit lui-même une densité. Le COS est alors réputé « de fait ». Une évolution du tissu est alors possible, sans pour autant venir bouleverser les paysages.

Afin d'accompagner cette évolution et mesurer l'impact réel sur toutes les parcelles du territoire de la suppression du COS, il a été jugé pertinent pour la ville de créer une instance de suivi du PLU afin de faire un bilan annuel des constructions enregistrées sur la commune.

## JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD

Les enjeux issus du diagnostic et de l'état initial de l'environnement, ainsi que l'examen des différents scénarii de développement ont conduit la commune de Fontenay-aux-Roses à faire le choix d'une évolution équilibrée.

Le projet d'aménagement et de développement durables de Fontenay-aux-Roses est structuré autour d'un grand principe : **intégrer les logiques métropolitaines du Grand Paris tout en évitant le bouleversement des grands équilibres fontenaisiens**. Il se décline en 3 axes :

- Un territoire équilibré, au service de ses habitants,
- Une richesse paysagère constitutive d'une qualité de vie privilégiée,
- Un projet porteur de modernité.

## Axe 1 : Un territoire équilibré, au service de ses habitants

### Objectif 1 : Conforter une organisation urbaine autour d'un centre attractif et des dynamiques de quartiers

Identifié dans le diagnostic territorial comme un secteur multifonctionnel et attractif qui représente le principal pôle commercial de la commune, le centre-ville constitue un secteur stratégique du développement communal, aussi occupe-t-il une place spécifique et forte dans le PADD. Celui-ci vise à accroître la centralité du centre-ville en agissant sur son accessibilité et en requalifiant l'espace public.

Malgré un espace public déjà agréable, et les projets de rénovation de la place de l'Eglise, de la place du Général de Gaulle et du carrefour de la Cavée permettant de renforcer cette centralité, le diagnostic territorial met en évidence un manque de visibilité et d'animation urbaine.

Un travail sur l'espace public et sur les liaisons douces et la circulation permettront de faire du centre-ville une centralité forte, un lieu de rencontre et d'échanges pour tous. L'affirmation de la centralité du cœur de ville passera également par un engagement en faveur du dynamisme commercial afin de maintenir l'offre de proximité et de préserver son identité citadine.

Outre le renforcement du centre-ville, le PADD affirme la nécessité de préserver les centralités de proximité du territoire fontenaisien. La dimension de proximité est essentielle à la qualité de vie des Fontenaisiens. Cette dimension de proximité doit s'appliquer sur l'ensemble du territoire. Elle représente l'opportunité de

développer des lieux de rencontre du quotidien qui participent au cadre de vie des habitants des différents quartiers, proposant l'ensemble des services urbains.

## **Objectif 2 : Préserver le caractère pavillonnaire porteur de l'identité communale**

Le diagnostic a mis en lumière les caractéristiques des formes urbaines et architecturales des différents secteurs de la commune. Le tissu pavillonnaire, qui occupe une portion importante du territoire communal, présente une diversité d'époques et de formes architecturales. L'implantation des constructions souvent en avant ou au centre de la parcelle, permet la plupart du temps de libérer de l'espace pour des jardins privés. Le caractère pavillonnaire crée vraiment l'identité du territoire communal, offrant des quartiers calmes d'ambiance de petite ville à la campagne.

Dans une logique d'équilibre entre territoire de projets et préservation de la qualité du cadre de vie, le PADD engage la commune à préserver les quartiers pavillonnaires, porteurs de l'identité communale. Ainsi, le règlement permettra une évolutivité maîtrisée des tissus, en préservant les formes urbaines et les caractéristiques de chaque quartier notamment les espaces de respiration qui leur confèrent cette ambiance apaisée.

## **Objectif 3 : Atténuer les coupures, créer du lien entre les quartiers**

Comme indiqué précédemment, le diagnostic a permis de mettre en évidence l'organisation urbaine fragmentée du territoire fontenaisien, due notamment à la présence d'une mosaïque de formes urbaines. Il a ainsi mis en exergue les différentes ruptures urbaines qui marquent la ville, et plus particulièrement les ruptures entre les quartiers pavillonnaires et les quartiers de grands ensembles. En effet, les grands ensembles forment ponctuellement des barrières visuelles et physiques importantes.

Le PADD propose de gommer ou d'estomper ces ruptures via des projets d'aménagement et de paysage entre les secteurs pavillonnaires et les grands ensembles qui permettraient de développer des formes urbaines de transition (type petits collectifs ou maisons de ville) et d'aménager des espaces végétalisés garants de la qualité du cadre de vie.

Dans l'esprit du Plan de Déplacements Urbains de l'Ile-de-France (PDUIF), le PADD affirme le renforcement des modes doux dans les déplacements, dans une logique de développement des modes alternatifs à la voiture et pour permettre de renforcer les liens entre les quartiers.

## **Objectif 4 : Répondre aux objectifs de construction de logements**

Le diagnostic fait état d'une baisse récente de la population. En effet, alors qu'entre 1990 et 2006, la population enregistrait une hausse timide (2,6%), entre 2006 et 2012, elle a chuté de 2%, avec un solde migratoire de -1,3%.

Dans ce contexte, le PADD prévoit de renforcer l'attractivité territoriale pour relancer une croissance démographique. Cette orientation n'a de sens que dans une logique globale de relance de l'attractivité du territoire qui s'appuie notamment sur les actions envisagées concernant l'économie, les équipements et le commerce déclinées dans les différents axes du PADD.

Conformément aux objectifs de densification du territoire communal imposés par le SDRIF, et les objectifs de construction de logements et de rénovation fixés par le PLH pour la période 2015-2020 (210 logements par an), le PADD engage la commune à proposer une offre de logements diversifiée et attractive. Les objectifs fixés en matière de construction de logements permettront à la fois de répondre aux besoins des Fontenaisiens, mais également d'accueillir de nouvelles populations.

En cohérence avec les orientations du SDRIF, qui identifie un secteur à « fort potentiel de densification » au Nord-Ouest du territoire et 90% de la commune comme « quartier à densifier autour d'une gare », la commune affirme la volonté d'encourager la mixité sociale et de permettre le renouvellement et la densification des tissus urbains. Par ailleurs, le PADD confirme les dynamiques de renouvellement urbain déjà engagées sur les quartiers de grands ensembles Scarron et Blagis.

## **Objectif 5 : Maintenir une diversité d'habitat**

Malgré un indice de jeunesse de 1,22 et une diversité générationnelle qui persiste, Fontenay-aux-Roses n'échappe pas au phénomène de vieillissement de la population. De plus, à l'instar du territoire national, un desserrement progressif des ménages est observé. Ces phénomènes engendrent de nouveaux besoins en logements auxquels le PADD souhaite répondre afin d'assurer un parcours

résidentiel complet à l'ensemble des habitants, et leur permettre de rester sur le territoire communal, tout en attirant de nouvelles populations.

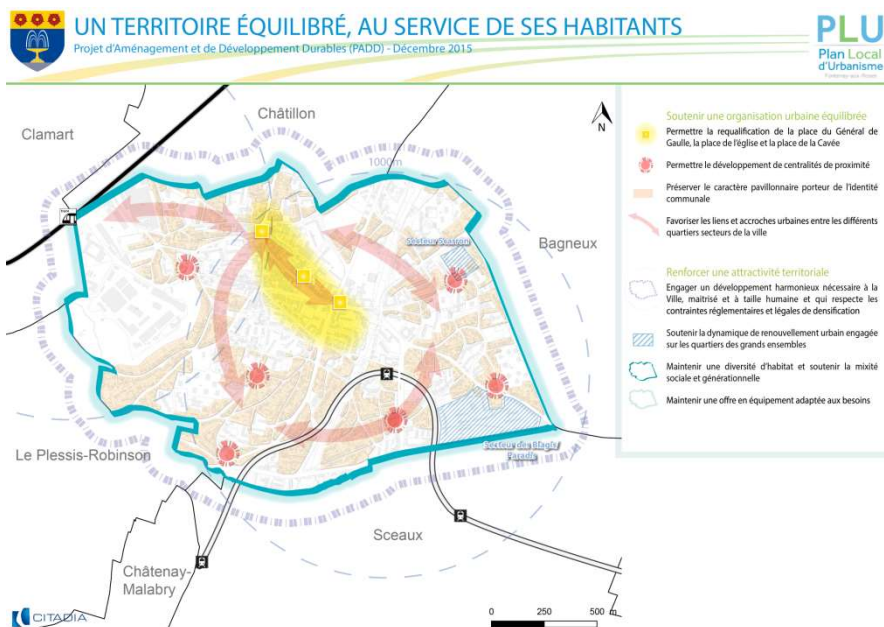
Fontenay-aux-Roses présente une proportion de logements sociaux élevée (43.79% en 2015). Le projet de ville doit permettre de continuer à répondre aux besoins de populations modestes, en assurant le renouvellement de l'offre de logements sociaux, tout en visant également une production neuve plus diversifiée.

## **Objectif 6 : Maintenir une offre en équipements adaptée aux besoins et organiser l'offre de stationnement**

Le diagnostic a mis en lumière une offre en équipements globalement riche et diversifiée à Fontenay-aux-Roses, répartie de façon équilibrée sur le territoire. Conformément aux orientations du SDRIF visant à garantir l'accès des équipements et services publics de qualité, le PADD prévoit le maintien et l'optimisation de l'offre fontenaisienne. La requalification des équipements existants est privilégiée : amélioration du fonctionnement, renforcement de la visibilité et de l'accessibilité, mise en valeur.

L'accès aux réseaux de communication numérique, objectif fort de la loi Grenelle II, est également affirmé dans le PADD comme élément de l'attractivité résidentielle et économique de la commune.

De façon générale, la gestion des stationnements et des espaces publics joue également un rôle dans l'équilibre du territoire, au service des habitants. En effet, les stationnements présentent aujourd'hui une saturation, alors que le taux de motorisation est encore élevé (74,7% en 2011), et si la commune dispose d'espaces publics de qualité, il manque cependant des lieux de rencontre fédérateurs.



## Axe 2 : Une richesse paysagère constitutive d'une qualité de vie privilégiée

### Objectif 1 : Conserver les réservoirs de biodiversité majeurs et renforcer les continuités « naturelles »

Le diagnostic identifie les coteaux du Panorama et la Coulée Verte comme réservoirs de biodiversité dans la ville, entités d'un maillage écologique à plus large échelle. A ces réservoirs viennent s'associer des espaces relais de la Trame Verte et Bleue : parcs et jardins publics, alignements d'arbres, jardins pavillonnaires, espace verts privés, espaces en eau, ... Dans la continuité des objectifs du SRCE de préservation et de valorisation de la biodiversité, le PADD affiche la volonté de la ville de protéger ces éléments, supports essentiels pour la biodiversité via la Trame Verte et Bleue fontenaisienne. Il affirme également la nécessité de créer de nouveaux espaces végétalisés supports de biodiversité dans la ville (espaces verts de pleine terre, toits-terrasses,), notamment dans les projets à venir.

Parallèlement, le PADD traduit la volonté d'une démarche engagée en faveur de la biodiversité, par tous, notamment par la gestion écologique adaptée des espaces verts de la ville, et par une association de la population aux enjeux de protection de la biodiversité.



## Objectif 2 : Garantir le cadre de vie fontenaisien

Comme identifié dans le diagnostic, Fontenay-aux-Roses présente un cadre de vie remarquable, notamment grâce à une topographie particulière permettant des vues et perspectives sur le paysage, un patrimoine bâti remarquable ainsi qu'une forte présence de la végétation dans toute la ville et sous diverses formes (jardins publics, privés...). 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.

Si les entrées de ville, routières et ferroviaires, sont plutôt qualitatives à Fontenay-aux-Roses, le PADD précise cependant la nécessité de les mettre en valeur, afin de participer à la qualité générale du cadre de vie de la ville.

## Objectif 3 : Encourager la mise en valeur du patrimoine bâti

Fontenay-aux-Roses se distingue par la richesse particulière de son patrimoine bâti : patrimoine inscrit et classé (Collège Sainte-Barbe-des-Champs et propriété dite Château Laboissière), patrimoine vernaculaire (églises, hôtel de ville, gare RER, ...), ruelles et sentes, éléments pavillonnaires d'intérêt, ... Le PADD se positionne en faveur de la protection de ces éléments de patrimoine caractéristiques de la ville, ainsi que de leur mise en valeur, notamment par le soutien et l'encadrement de leur restauration.

Une attention particulière est également portée au patrimoine arboré de la ville, qui accompagne et met en valeur les éléments de patrimoine bâti.

## Objectif 4 : Promouvoir un urbanisme aux impacts maîtrisés sur l'environnement

Une part relativement importante du bâti résidentiel (notamment pavillonnaire) est ancienne, entraînant des déperditions de chaleur importantes pour la commune.

Dans la continuité des objectifs du Grenelle de l'Environnement, du Bilan Carbone « patrimoine et compétence » réalisé sur la commune en 2009 et du Plan Climat Energie Territorial en cours d'élaboration, le projet de ville s'engage dans la transition énergétique : réduction de la demande en énergie des logements, recherche de l'efficacité énergétique lors des nouveaux projets et promotion de l'utilisation de matériaux à faible impact environnemental dans la construction.

L'eau potable à Fontenay-aux-Roses est d'une qualité remarquablement bonne, et sa consommation est inférieure aux chiffres d'Île-de-France. La ville souhaite poursuivre cette dynamique en faveur de l'eau potable, et réduire sa consommation.

La commune est équipée d'un réseau d'assainissement collectif, cependant non séparatif sur toute la commune. Dans le projet de ville, l'assainissement sera amélioré, notamment par la poursuite des travaux dans ce sens, l'incitation à une gestion alternative des eaux pluviales, le respect d'un débit de fuite dans les réseaux, etc.

Comme identifié dans le diagnostic, la production de déchets de la ville tend à diminuer, cependant les efforts en faveur du recyclage sont à poursuivre. Le PADD s'engage dans ce sens, afin de rechercher l'exemplarité dans le traitement des

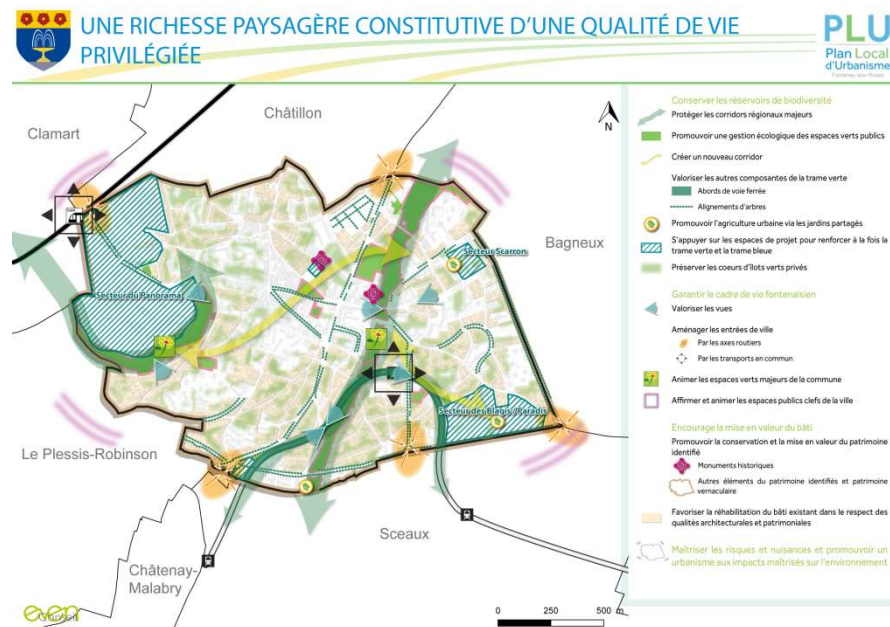
déchets : poursuite de la mise en place d'une collecte performante, recyclage des déchets verts, soutien à la création d'une déchetterie à l'échelle intercommunale.

## Objectif 5 : Maîtriser les risques et nuisances

Des risques de mouvements de terrain sont identifiés sur la commune, avec notamment des aléas forts et moyens dans la partie Est. Par ailleurs, les anciennes exploitations de carrières au nord de la commune ont créé des cavités présentant des risques d'effondrement. Enfin, un risque d'inondation par remontée de nappe est repéré au sud et à l'est de la Fontenay-aux-Roses. A ces risques, s'ajoutent peu de risques industriels : un risque nucléaire en cours de traitement, un risque lié au Transport de Matières Dangereuses (TMD), une seule ICPE et quelques sites recensés pouvant présenter une pollution des sols. Face à cela, le PADD s'engage pour la réduction de la vulnérabilité des biens et des personnes, en faveur d'une qualité de vie à Fontenay-aux-Roses, notamment en informant les populations des risques de mouvements de terrain, en s'assurant de la dépollution des sols et en prévenant les risques d'inondation.

La commune est aujourd'hui peu touchée par les nuisances sonores et le projet de ville souhaite préserver cette caractéristique, dans la continuité du Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement, en maintenant des zones de calme et en favorisant des aménagements urbains qui limitent l'exposition au bruit.

De par son contexte francilien et les émissions liées aux logements, aux transports et aux chantiers, la ville présente une qualité de l'air sensible. Le projet de ville souhaite participer à l'amélioration de la qualité de l'air et à la lutte contre le changement climatique, notamment en favorisant la mutation des modes de déplacements afin de diminuer les impacts de l'automobile.



## Axe 3 : Un projet porteur de modernité

### Objectif 1 : Accompagner les projets de transport

Le diagnostic a permis de démontrer que Fontenay-aux-Roses bénéficie d'un réseau de transports en commun dense et performant adapté à la demande. L'offre a récemment été renforcée grâce à la mise en service du tramway T6 au Nord-Ouest de la commune. De plus, la future ligne 15 du Grand Paris Express Chatillon-Montrouge sera rapidement accessible pour les Fontenaisiens, permettant ainsi de conforter l'attractivité de la commune.

Dans l'esprit du PDUIF, le PADD réaffirme le renforcement des transports collectifs et des modes doux dans les déplacements, éléments nécessaires à l'unification du territoire et à son intégration francilienne. La mise en réseau des centralités du territoire notamment à travers l'interconnexion des différents modes de transports en commun permettra de mettre en place le territoire de proximité et de garantir une accessibilité pour tous.

En outre, et toujours dans la continuité des objectifs du PDUIF visant à réduire la place de la voiture dans les déplacements, le PADD assure le développement des liaisons douces et des modes de transports innovants.

Enfin, concernant la question du stationnement, le PADD soutient les orientations du PDUIF visant à adapter les places de stationnement en fonction de la desserte en transports en commun.

### Objectif 2 : Redynamiser le commerce

Concernant l'armature commerciale, le diagnostic a mis en évidence une offre concentrée, dans le centre ancien et principalement le long de la rue Boucicaut, ainsi que dans le centre élargi. L'offre est présente malgré une perte de dynamisme observée, notamment en ce qui concerne les commerces de proximité. Le PADD prône l'affirmation du centre-ville comme polarité commerciale, à travers des actions de requalification. Le PADD rappelle également la volonté de développer les commerces de proximité dans chacun des quartiers afin de répondre aux besoins des habitants, sur l'ensemble du territoire. De plus, la redynamisation commerciale sera possible grâce à une politique volontariste et engagée que la Ville devra mener.

### Objectif 3 : Soutenir le développement économique

Afin d'affirmer l'attractivité économique de la ville de Fontenay-aux-Roses, et en cohérence avec l'objectif du SDRIF d'amélioration de l'équilibre habitat/emploi à l'échelle de la Région, le PADD affiche la volonté de la commune de faciliter l'implantation de nouvelles activités sur l'ensemble du territoire, et plus particulièrement de renforcer le site du Panorama par le développement d'un réseau de création et d'innovation. Plus largement, il s'agira d'étudier l'opportunité de renforcer la présence de petites et moyennes entreprises. Commune à caractère essentiellement résidentiel, Fontenay-aux-Roses privilégie un développement économique maîtrisé en favorisant l'installation d'activités compatibles avec les enjeux du maintien de la qualité du cadre de vie, tout en visant un objectif de mixité fonctionnelle sur l'ensemble du territoire.

Le PADD rappelle qu'il s'agit de permettre le développement numérique sur l'ensemble du territoire, tout particulièrement pour permettre l'implantation d'entreprises tertiaires.

## Objectif 4 : Permettre la mise en œuvre des grands projets du territoire

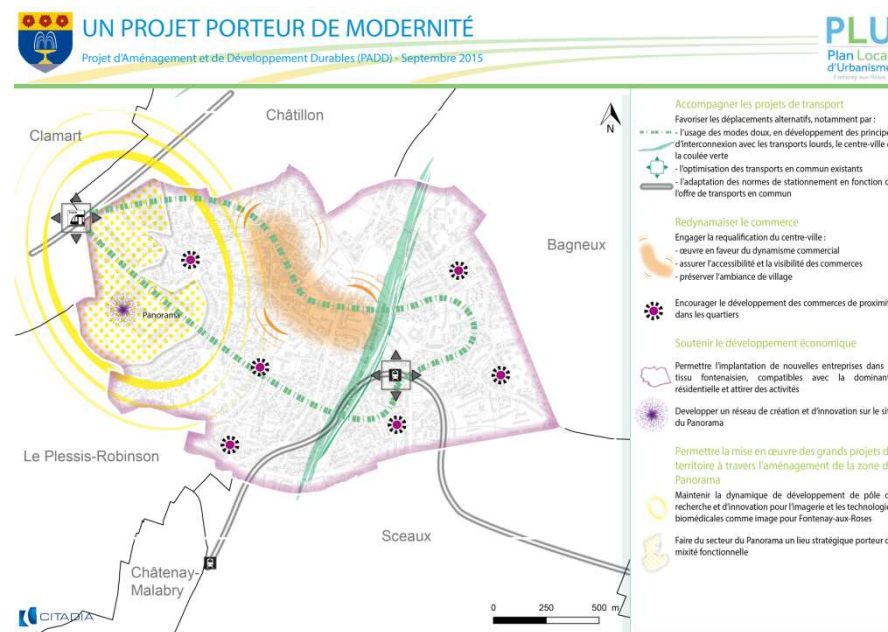
La commune est incluse dans le CDT « Campus Sciences et Santé », qui l'intègre au sein de la Vallée Scientifique de la Bièvre, pour l'émergence d'un pôle d'excellence consacré aux activités de haute technologie et de recherche scientifique. La présence du CEA (Commissariat à l'énergie atomique et aux énergies alternatives) et de l'IRSN (Institut de Radioprotection et de Sécurité Nucléaire) justifient l'intégration de la commune à la VSB. Le PADD porte la volonté d'asseoir la stratégie de développement économique dans le secteur de la recherche et de l'innovation pour l'imagerie et les technologies biomédicales.

La commune est située au cœur des dynamiques de développement de la Métropole, tout particulièrement sur la frange nord-ouest de son territoire, dans le secteur du Panorama, grâce à la mise en service du tramway T6, facilitant, d'ici 2030 l'interconnexion avec la ligne 15 du GPE. A ce titre, la dynamique de développement économique dans le secteur du Panorama sera encouragée.

Par ailleurs, dans un contexte de rareté du foncier disponible, l'articulation entre accessibilité métropolitaine, corridors de déplacement et attractivité économique, est recherchée. En ce sens le Panorama représente un lieu stratégique, de par son positionnement et les opportunités foncières dont il dispose. Le PADD réaffirme ainsi le positionnement stratégique de ce secteur, vitrine du territoire et porteur de son excellence. Le PADD prévoit l'évolution du quartier par un projet d'aménagement d'ensemble, une attention particulière devra être portée à la qualité du cadre de vie et de travail.

L'excellence technologique et l'innovation scientifique doit également être recherchée sur l'ensemble du territoire communal, et pas seulement comme filière

économique. Ainsi le PADD rappelle le nécessaire développement de l'équipement numérique dans tous les quartiers et la recherche d'une ville intelligente au service de ses habitants, dans les usages quotidiens.



# JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LES OAP

Régies par les articles L.151-6, L.151-7 et R151-6, R151-7, R151-8 du Code de l'urbanisme, les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) doivent être cohérentes avec le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) et constituent l'un des instruments permettant sa mise en œuvre. Elles comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. Elles peuvent :

« 1° Définir les actions et orientations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la Commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

(...) »

A Fontenay-aux-Roses, cinq OAP ont été élaborées dans le présent PLU, quatre sectorielles et une thématique. Les OAP sectorielles portent sur le Centre-Ville, l'Ilot Scarron, les Blagis et le Panorama ; l'OAP thématique porte sur le Patrimoine et la Trame Verte et Bleue.

Les OAP sont opposables aux autorisations d'urbanisme ; les opérations de constructions et d'aménagements réalisées dans ces secteurs devront être compatibles avec leurs principes.

# OAP 1. Le centre-ville

## 1.1 Le périmètre de l'OAP et les enjeux

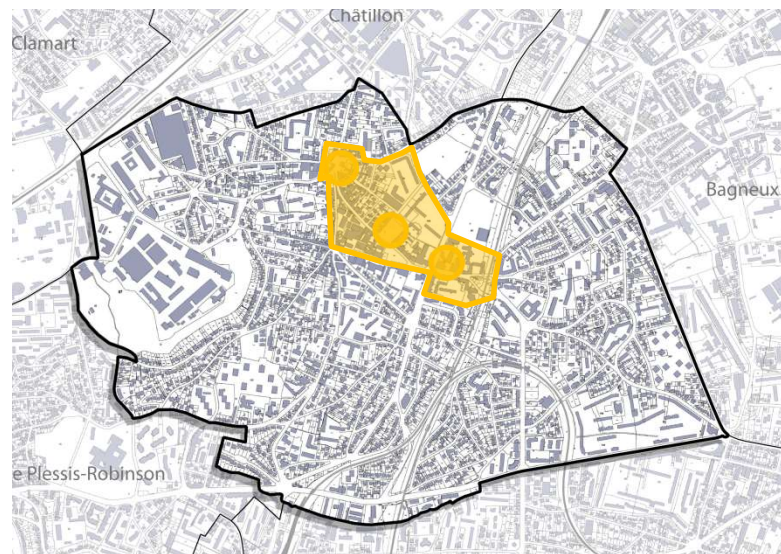
Le secteur de l'OAP se situe au nord du territoire communal, malgré une mixité fonctionnelle, la présence d'espaces publics structurants et un certain dynamisme commercial, l'absence d'un espace public structurant support de l'animation urbaine est à noter.

Le secteur du centre-ville a été identifié comme espace stratégique de développement commercial et d'attractivité de la commune. Secteur déjà très dense, il subsiste toutefois quelques opportunités de développement qui permettent de répondre aux objectifs de construction de logements sur le territoire.

L'OAP « Centre-ville », dans la continuité des orientations fixées par le Projet d'aménagement et de développement durables (PADD), vise à

- Accroître la visibilité du centre-ville en optimisant sa fonctionnalité (axe 1, objectif 1) ;
- Requalifier le centre-ville pour le positionner comme une centralité dynamique et attractive (axe 3, objectif 2).

Les orientations de cette OAP s'inscrivent plus largement dans la volonté de rendre plus attractif la ville et de redynamiser son centre-ville.



## 1.2 Les principes d'aménagement

### 1.2.1. Les déplacements

La redynamisation du centre-ville passera nécessairement par une série d'actions portant sur une requalification de ses espaces publics et de son accessibilité. Un cœur de ville fort et fédérateur doit être accessible à tous, les modes actifs doivent y être présents, les liaisons douces devant permettre de relier le site au reste du territoire. L'orientation prévoit, en ce sens, d'assurer le maintien d'une desserte en transports en commun de qualité dans le secteur du centre-ville.

Les liaisons piétonnes seront rendues plus accessibles, des parcours sécurisés seront réalisés et les modes de transports de doux et collectifs favorisés. La commune porte une attention particulière à l'accessibilité du territoire aux personnes à mobilité réduite, aussi l'OAP permet-elle d'en tenir compte.

Les principes de l'OAP répondent aux orientations suivantes du PADD :

- Améliorer les cheminements piétons vers le centre-ville (axe 1, objectif 1);
- Adapter la politique de stationnement en fonction des besoins des secteurs (axe 1, objectif 6) ;
- Améliorer l'accessibilité des espaces publics pour les personnes à mobilité réduite (axe 1, objectif 6) ;
- Mettre en valeur les entrées de ville routière et ferroviaires (axe 2, objectif 2) ;
- Améliorer le système de transport pour favoriser une utilisation plus aisée aux modes de transports doux et collectifs (axe 3, objectif 1).
- Continuer les aménagements déjà engagés pour améliorer la circulation piétonne (axe 3, objectif 1) ;
- Permettre l'adaptation des places de stationnement en fonction de la desserte en transports collectifs (axe 3, objectif 1).

### **1.2.2. Le développement urbain et économique**

L'aménagement du secteur doit permettre de participer aux objectifs de construction de logements prévus sur la commune.

La redynamisation du centre-ville passera notamment par une valorisation de l'appareil commercial et par un maintien des commerces de proximité en rez-de-chaussée.

Le développement d'îlots structurés et cohérents sera encouragé. La recherche d'une ville optimale, ville des proximités, sera engagée au moyen d'une

densification par surélévation des constructions existantes. La structuration de l'espace public se fera grâce à une implantation des constructions à l'alignement (rue Boucicaut) et des hauteurs cohérentes avec le tissu existant.

Enfin, l'ensemble du projet d'évolution du site devra se faire autour de la place du Général de Gaulle, élément central et fédérateur.

Les principes de l'OAP répondent aux orientations suivantes du PADD :

- Engager la requalification du centre-ville pour le positionner comme une centralité dynamique et attractive (axe 3, objectif 2) ;
- Requalifier les places du centre-ville (axe 1, objectif 1) ;
- Répondre aux objectifs en termes d'habitat afin de proposer une offre de logements attractive (axe 1, objectif 4) ;
- Maintenir une diversité d'habitat (axe 1, objectif 5) ;
- Encourager la mise en valeur du patrimoine bâti (axe 2, objectif 3) ;
- Faire des espaces publics des vecteurs d'animations urbaine et sociale (axe 1, objectif 6).



## OAP 2. Ilot Scarron

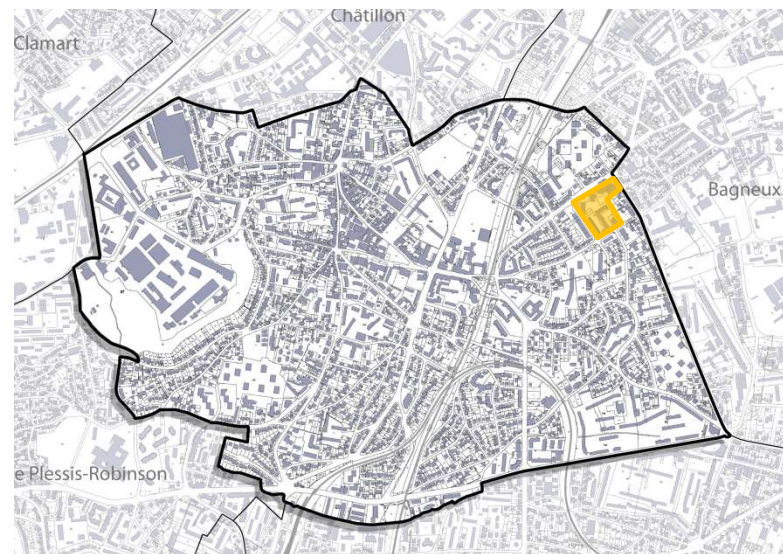
### 2.1 Le périmètre de l'OAP et les enjeux

Quartier de grands ensembles construit le long de la rue Max Dormoy, une des artères principales de la ville, l'Ilot Scarron bénéficie d'une localisation stratégique en entrée de ville : à proximité du centre-ville de Fontenay-aux-Roses, et du centre-ville de Bagneux, et à 10 min de la gare de RER B.

Le secteur a été identifié comme espace stratégique de renouvellement urbain permettant de répondre aux objectifs de construction de logements sur le territoire et de valoriser le potentiel foncier.

L'OAP « Ilot Scarron », dans la continuité des orientations fixées par le Projet d'aménagement et de développement durables (PADD), vise à :

- Répondre aux objectifs de construction de logements (axe 1, objectif 4).
- Maintenir une diversité d'habitat (axe 1, objectif 6).



### 2.2 Les principes d'aménagement

#### 2.2.1. Les déplacements

L'aménagement et le désenclavement de l'îlot Scarron passera nécessairement par une réorganisation des déplacements. Des liaisons avec les autres quartiers seront favorisés afin d'ouvrir le secteur et de le connecter notamment au centre-ville, à la gare RER.

Dans l'optique d'encourager les modes actifs, le partage modal devra être avantagé : des bandes cyclables et des parcours sécurisés seront réalisés, ainsi que des places de stationnement. Par ailleurs, une accessibilité renforcée, pour tous, passera par une amélioration des transports en commun et des aménagements facilitant les circulations piétonnes et leur sécurisation.

Les principes de l'OAP répondent aux orientations suivantes du PADD :

- Permettre davantage de mixité et de porosité au sein des emprises foncières aujourd'hui « enclavées » et conforter les liens et accroches urbaines entre les différents secteurs de la ville (axe 1, objectif 3), notamment à travers l'intégration de liaisons douces ;
- Favoriser la réalisation de transitions douces notamment entre les secteurs pavillonnaires et les grands ensembles (axe 1, objectif 3) ;
- Améliorer l'accessibilité des espaces publics pour les personnes à mobilité réduite (axe 1, objectif 6) ;
- Améliorer le système de transport pour favoriser une utilisation plus aisée aux modes de transports doux et collectifs (axe 3, objectif 1) ;
- Adapter la politique de stationnement en fonction des besoins des secteurs (axe 1, objectif 6) ;

### 2.2.2. Le développement urbain

Le renouvellement urbain du quartier doit permettre de répondre aux objectifs de construction de logements prévus sur la commune, à travers la création de nouveaux logements.

La redynamisation du quartier passera notamment par une valorisation de l'appareil commercial, notamment le long de l'axe Max Dormoy. Le développement d'un quartier dynamique et qualitatif sera possible grâce à une optimisation des potentiels fonciers et par un travail sur les espaces publics, lieux de rencontre et d'animation urbaine.

Les principes de l'OAP répondent aux orientations suivantes du PADD :

- Tendre vers une amélioration visuelle dans la délimitation des grands ensembles et la définition des espaces (axe 1, objectif 3) ;
- Favoriser la réalisation de transitions douces notamment entre les secteurs pavillonnaires et les grands ensembles (axe 1, objectif 3) notamment par la production de formes urbaines intermédiaires ;
- Soutenir la dynamique de renouvellement urbain engagée sur les quartiers de grands ensembles notamment sociaux (axe 1, objectif 4) ;
- Maintenir une diversité d'habitat (axe 1, objectif 5) ;
- Maintenir l'offre en équipements et services publics (axe 1, objectif 6) ;
- Faire des espaces publics des vecteurs d'animations urbaine et sociale (axe 1, objectif 6) ;
- Encourager le développement des commerces de proximité dans chacun des quartiers et mettre en œuvre une politique d'attractivité commerciale volontariste (axe 3, objectif 2).

### 2.2.3. Le développement durable

Le renouvellement du quartier devra prendre en compte les objectifs du développement durable dans l'objectif général d'améliorer le cadre de vie des habitants.

En ce sens, les principes de l'OAP répondent aux orientations suivantes du PADD :

- Favoriser la réalisation de transitions douces notamment entre les secteurs pavillonnaires et les grands ensembles (axe 1, objectif 3) notamment par la mise en place d'emprises végétalisés ;
- Conserver les réservoirs de biodiversité majeurs et renforcer les continuités (axe 2, objectif 1) ;

- Garantir le cadre de vie fontenaisien (axe 2, objectif 2) ;
- Maîtriser les risques et les nuisances (axe 2, objectif 5) ;
- Promouvoir un urbanisme aux impacts maîtrisés sur l'environnement (axe 2, objectif 4) ;

## OAP 3. Blagis

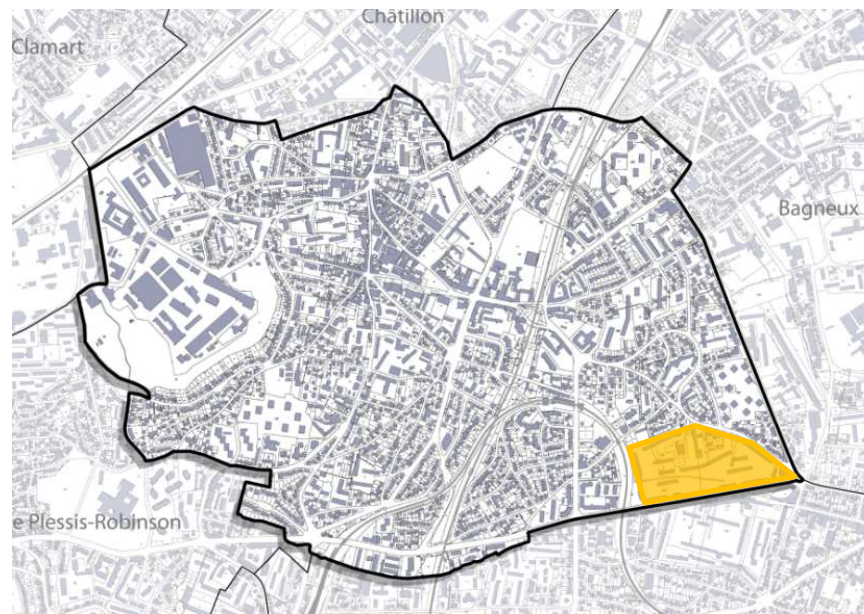
### 3.1. Le périmètre de l'OAP et les enjeux

Quartier d'habitat social, le secteur de l'OAP se situe au Sud-Ouest de la commune, sur une superficie totale d'environ 8 hectares.

Le secteur a été identifié comme espace stratégique de renouvellement urbain permettant de répondre aux objectifs de construction de logements sur le territoire et de valoriser le potentiel foncier.

L'OAP «Blagis», dans la continuité des orientations fixées par le Projet d'aménagement et de développement durables (PADD), vise à :

- Répondre aux objectifs de construction de logements (axe 1, objectif 4).
- Maintenir une diversité d'habitat (axe 1, objectif 6).



### 3.2. Les principes d'aménagement

#### 3.2.1. Les Déplacements

L'aménagement et le désenclavement du quartier des Blagis passeront nécessairement par une optimisation des déplacements. Des liaisons avec les autres quartiers seront favorisées afin d'ouvrir le secteur et le connecter à la gare RER.

Par ailleurs, une accessibilité renforcée pour tous passera par une amélioration des transports en commun et des aménagements facilitant les circulations piétonnes et leur sécurisation.

Ainsi, les principes d'aménagement de l'OAP répondent aux orientations suivantes du PADD :

- Permettre davantage de mixité et de porosité au sein des emprises foncières aujourd'hui « enclavées » et conforter les liens et accroches urbaines entre les différents secteurs de la ville (axe 1, objectif 3), notamment à travers l'intégration de liaisons douces ;
- Favoriser la réalisation de transitions douces notamment entre les secteurs pavillonnaires et les grands ensembles (axe 1, objectif 3) ;
- Améliorer l'accessibilité des espaces publics pour les personnes à mobilité réduite (axe 1, objectif 6) ;
- Améliorer le système de transport pour favoriser une utilisation plus aisée aux modes de transports doux et collectifs (axe 3, objectif 1) ;
- Adapter la politique de stationnement en fonction des besoins des secteurs (axe 1, objectif 6) ;

### 3.2.2. *Le développement urbain*

Le renouvellement urbain du quartier doit permettre de répondre aux objectifs de construction de logements prévus sur la commune, à travers la réhabilitation et la construction d'au moins 1400 logements.

La redynamisation du quartier passera notamment par des aménagements permettant de lui donner un caractère multifonctionnel, vivant et attractif, notamment à travers la diversification de l'appareil commercial, le maintien et le développement d'équipements, la construction de logements,...

Les principes de l'OAP répondent aux orientations suivantes du PADD :

- Tendre vers une amélioration visuelle dans la délimitation des grands ensembles et la définition des espaces (axe 1, objectif 3) ;
- Favoriser la réalisation de transitions douces notamment entre les secteurs pavillonnaires et les grands ensembles (axe 1, objectif 3) notamment par la production de formes urbaines intermédiaires ;
- Soutenir la dynamique de renouvellement urbain engagée sur les quartiers de grands ensembles notamment sociaux (axe 1, objectif 4) ;
- Maintenir une diversité d'habitat (axe 1, objectif 5) ;
- Maintenir l'offre en équipements et services publics (axe 1, objectif 6) ;
- Faire des espaces publics des vecteurs d'animations urbaine et sociale (axe 1, objectif 6) ;
- Encourager le développement des commerces de proximité dans chacun des quartiers et mettre en œuvre une politique d'attractivité commerciale volontariste (axe 3, objectif 2).

### 3.2.3. *Le Développement durable*

Le renouvellement du quartier devra prendre en compte les objectifs du développement durable dans l'objectif général d'améliorer le cadre de vie des habitants.

En ce sens, les principes de l'OAP répondent aux orientations suivantes du PADD :

- Favoriser la réalisation de transitions douces notamment entre les secteurs pavillonnaires et les grands ensembles (axe 1, objectif 3) notamment par la mise en place d'emprises végétalisés ;
- Conserver les réservoirs de biodiversité majeurs et renforcer les continuités (axe 2, objectif 1) ;

- Garantir le cadre de vie fontenaisien (axe 2, objectif 2) ;
- Maîtriser les risques et les nuisances (axe 2, objectif 5) ;
- Promouvoir un urbanisme aux impacts maîtrisés sur l'environnement (axe 2, objectif 4).

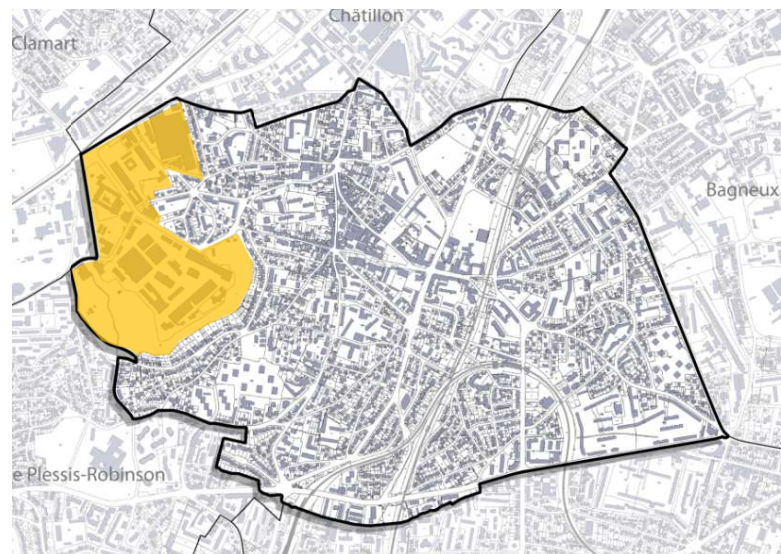
## OAP 4 : Panorama

### 4.1 Le périmètre de l'OAP et les enjeux

Cette portion de la commune située au Nord-Ouest du territoire est identifiée au SDRIF comme secteur « à fort potentiel de densification », en lien avec l'implantation du Tramway T6. Zone économique monofonctionnelle, le PADD y prévoit le développement d'un projet d'aménagement d'ensemble, soutenant une mixité fonctionnelle.

L'OAP « Panorama », dans la continuité des orientations fixées par le Projet d'aménagement et de développement durables (PADD), vise à :

- Accompagner les projets de transport (axe 3, objectif 1) ;
- Soutenir le développement économique (axe 3, objectif 3) ;
- Permettre la mise en œuvre des grands projets du territoire (axe 3, objectif 4).



### 4.2 Les principes d'aménagement

#### 4.2.1 Les déplacements

L'aménagement du secteur, entrée de ville majeure du territoire, desservie par le Tramway T6, passe par une réflexion poussée autour de l'organisation des déplacements. L'OAP prévoit de reconnecter le site au reste du territoire communal et d'optimiser les liaisons internes afin de le rendre agréable à vivre et de l'ouvrir aux habitants et usagers.

Les principes de l'OAP répondent aux orientations suivantes du PADD :

- Permettre davantage de mixité et de porosité au sein des emprises foncières aujourd'hui « enclavées » et conforter les liens et accroches urbaines entre les différents secteurs de la ville (axe 1, objectif 3), notamment à travers l'intégration de liaisons douces entre les quartiers du Panorama et le reste de la ville ;
- Adapter la politique de stationnement en fonction des besoins des secteurs (axe 1, objectif 6) ;
- Améliorer l'accessibilité des espaces publics pour les personnes à mobilité réduite (axe 1, objectif 6) ;
- Mettre en valeur les entrées de ville routière et ferroviaires (axe 2, objectif 2) ;
- Favoriser la cohabitation entre préservation de la biodiversité et découverte du site du Panorama (axe 2, objectif 2) ;
- Optimiser les transports collectifs et assurer une connexion privilégiée entre les grandes centralités (axe 3, objectif 1), notamment en améliorant l'interconnexion entre les différents modes de transports collectifs ;
- Continuer les aménagements déjà engagés pour améliorer la circulation piétonne (axe 3, objectif 1) ;
- Permettre l'adaptation des places de stationnement en fonction de la desserte en transport collectif (axe 3, objectif 1).

#### **4.2.2 Le développement urbain et économique**

Dans une logique d'intégration à une dynamique de projet affirmée à l'échelle métropolitaine, le réaménagement du secteur de l'OAP vise à consolider une entrée de ville vivante et multifonctionnelle. Les principes de développement urbain et économique veilleront à améliorer le cadre de vie urbain et affirmer le rôle central du secteur.

Les principes de l'OAP répondent aux orientations suivantes du PADD :

- Tirer parti de la nouvelle desserte apportée par le tramway T6 pour le développement d'un nouveau quartier multifonctionnel (habitat/activité) en liaison avec le reste du territoire (axe 1, objectif 4) ;
- Favoriser la réalisation de transitions douces (axe 1, objectif 3), en favorisant la construction de typologies architecturales douces et en aménageant des espaces végétalisés tampons ;
- Maintenir une diversité d'habitat (axe 1, objectif 5) ;
- Maintenir l'offre en équipements et services publics (axe 1, objectif 6) ;
- Faire des espaces publics des vecteurs d'animations urbaine et sociale (axe 1, objectif 6) ;
- Soutenir et encadrer les travaux de restructuration par une mise en valeur des qualités architecturales du bâti, en recherchant une cohérence dans les gabarits architecturaux (axe 2, objectif 3) ;
- Soutenir le développement économique (axe 3, objectif 2) ;
- Profiter des objectifs globaux de développement économique fixés par le CDT Campus Sciences et Santé pour valoriser l'image de l'activité de Fontenay-aux-Roses à travers l'évolution du secteur du Panorama (axe 3, objectif 4).

### 4.2.3 *Le Développement durable*

Le renouvellement du quartier devra prendre en compte les objectifs du développement durable dans l'objectif général d'améliorer le cadre de vie des habitants.

En ce sens, les principes de l'OAP répondent aux orientations suivantes du PADD :

- Favoriser la réalisation de transitions douces notamment entre les secteurs pavillonnaires et les grands ensembles (axe 1, objectif 3) notamment par la mise en place d'emprises végétalisés ;
- Conserver les réservoirs de biodiversité majeurs et renforcer les continuités (axe 2, objectif 1) ;
- Garantir le cadre de vie fontenaisien (axe 2, objectif 2) ;
- Maîtriser les risques et les nuisances (axe 2, objectif 5) ;
- Promouvoir un urbanisme aux impacts maîtrisés sur l'environnement (axe 2, objectif 4).

## OAP 5 : Patrimoine et Trame Verte et Bleue

### 5.1 Le périmètre de l'OAP et les enjeux

Cette OAP thématique « Patrimoine et Trame Verte et Bleue » est appliquée à l'ensemble du territoire communal contrairement aux OAP précédentes, dites sectorielles, qui concernent des zones précises dans la ville. Le PADD prévoit la protection des espaces naturels et forestiers ainsi que la préservation et/ou la remise en bon état des continuités écologiques sur la commune de Fontenay-aux-Roses. Il affirme également le souhait de protéger ses éléments de patrimoine caractéristiques et leur mise en valeur.

L'OAP « Patrimoine et Trame Verte et Bleue », dans la continuité des orientations fixées par le Projet de Développement et d'Aménagement Durables, vise à :

- Conserver les réservoirs de biodiversité majeurs et renforcer les continuités « naturelles » (axe 2, objectif 1)
- Garantir le cadre de vie Fontenaisien (axe 2, objectif 2)
- Encourager la mise en valeur du patrimoine bâti (axe 2, objectif 3)

### 5.2 Les principes d'aménagement

#### *5.2.1 Protéger les corridors et les aménités paysagères et écologiques structurantes de Fontenay-aux-Roses, corridors majeurs*

La ville de Fontenay-aux-Roses est structurée par son patrimoine écologique et paysager. Celui-ci est très largement représenté par les aménités déjà en place comme la Coulée verte du sud de Paris qui traverse la ville du nord au sud, les coteaux boisés du Panorama et les talus de la voie du RER. De plus, ces entités paysagères constituent des réservoirs de biodiversités majeurs à très fort intérêt écologique. Comme indiqué dans le diagnostic et l'état initial de l'environnement il est important de rappeler que le secteur du panorama est un réservoir de biodiversité et corridor linéaire régional principal, inscrit dans le SDRIF 2030, à préserver qui relie notamment le Bois de Clamart. La Coulée verte du sud Parisien est un réservoir de biodiversité et corridor régional majeur nord-sud reconnu pour son intérêt écologique dans le SRCE. Et enfin les talus de la voie du RER (espaces enherbés et arborés continus de part et d'autre de la voie ferrée qui viennent compléter la coulée verte) sont, eux aussi, des corridors d'importance régionale. Cette OAP vise, dans un premier temps, à assurer et améliorer la préservation des réservoirs de biodiversité et corridors locaux et leur potentiel écologique tout en les intégrant aux futurs projets dictés dans les OAP sectorielles (Panorama, Blagis...etc...).

Les principes de l'OAP répondent aux orientations suivantes du PADD :

- Assurer la protection du Panorama et de la Coulée verte qui sont des espaces de biodiversité majeurs aux échelons communal et régional (axe 2, objectif 1).
- Une mise en valeur des éléments de continuités écologiques qui garantissent la présence d'espaces naturels en zone urbaine en préservant la superficie des espaces verts publics, les cœurs d'îlots verts privés et les éléments linéaires de végétaux (axe 2, objectif 1).
- Sauvegarder la Coulée verte au cœur de la ville et poursuivre sa valorisation en tant que lieu d'usages, de loisirs, de rencontres, de détente... (axe 2, objectif 2).
- Associer la population aux enjeux de protection de la biodiversité à Fontenay-aux-Roses (axe 2, objectif 1)

- Protéger les espaces arborés qui valorisent le tissu urbain (axe 2, objectif 2)
- Favoriser autant que possible la protection du patrimoine arboré (alignements d'arbres, arbres remarquables, Espaces Boisés Classés) (axe 2, objectif 3).

### 5.2.2 Créer de nouveaux corridors écologiques

Les deux pôles principaux abritant les réservoirs de biodiversité et les corridors les plus importants étant situés respectivement à l'est (talus du panorama, espace boisé Boris Vildé) et à l'ouest (la Coulée verte et les talus du RER B principalement) il serait intéressant de renforcer les connexions entre ces deux pôles à travers la protection des espaces verts privés diffus constituant les corridors en pas japonais, les alignements d'arbres voire la création de nouveaux espaces verts publics. L'OAP, dans la continuité du PADD, prévoit de créer deux nouveaux corridors écologiques. La première entre le corridor panorama et la Coulée verte du sud Parisien en s'appuyant sur les parcs urbains existants (espace boisé Boris Vildé, square Georges Pompidou...), la trame végétalisée de cœurs d'îlots et espaces extérieurs de logements collectifs...Une seconde qui permettra de relier la Coulée verte au secteur Blagis par le biais du projet de renouvellement des Blagis (un îlot végétal est prévu), des talus de la voie du RER B, du maillage végétalisé des cœurs d'îlots privés....

Les principes de l'OAP répondent aux orientations suivantes du PADD :

- Affirmer l'intérêt de la ville pour l'écologie urbaine et la biodiversité en encourageant la mise en œuvre d'aménagement favorable pour la biodiversité dans les espaces publics et privés (maintien d'espaces pleine



terre, ...) et en complétant les aménagements par une gestion écologique adaptée (gestion différenciée, lutte contre les espèces végétales invasives, ...) (axe 2, objectif 2).

- Privilégier la plantation de nouveaux linéaires végétalisés ainsi que la valorisation écologique des abords des voies ferrées (axe 2, objectif 1).
- Protéger un cheminement favorable à la biodiversité qui permet de relier le Panorama à la Coulée verte (en pas japonais...par exemple).

### 5.2.3 Développer le végétal dans la ville

La commune de Fontenay-aux-Roses bénéficie d'un cadre paysager et végétal de qualité. Il est important et développer la qualité des ambiances existantes dans le but de conforter la trame verte et les espaces verts publics et privés du tissu urbain existant. L'OAP affiche une orientation prenant en compte toutes les formes que le végétal adopte dans le but de le développer dans la ville. L'OAP traite des espaces verts publics (qui doivent être maintenus en espaces perméables de pleine terre et végétalisés), des espaces privés (préservation des jardins privés et cœur d'îlots pavillonnaires et collectifs), des alignements d'arbres (qui devront être protégés lorsqu'ils sont localisés sur l'emprise publique), des arbres remarquables (conservés si ils participent à la qualité de l'espace public), de la Trame Bleue (éléments ponctuels de trame bleue maintenus et de nouveaux éléments développés au gré des opportunités et des projets d'aménagements) et des secteurs de projets : secteur des Blagis, secteur du Panorama, secteur de Scarron et le Centre-ville (chaque projet urbain, prévoit la création d'espaces hautement qualitatifs s'intégrant dans la Trame Verte et Bleue de la ville).

Les principes de l'OAP répondent aux orientations suivantes du PADD :

- Valoriser le patrimoine végétal par des jeux de lumière (axe 2, objectif 2).
- Créer de nouveaux espaces verts de proximité ouverts à tous. (axe 2, objectif 1).

- Encourager le développement de nouvelles surfaces végétalisées en lien avec la construction en maintenant et en créant des espaces verts de pleine terre, toitures végétalisées, revêtements de sol favorables... (axe 2, objectif 1).
- Favoriser l'aménagement végétal des espaces aux abords des immeubles et créer de nouveaux espaces verts lors de réaménagements urbains (axe 2, objectif 2).
- Prendre en compte les éléments ponctuels de trame bleue existants et favoriser l'apparition de nouveaux éléments au gré des opportunités et des projets d'aménagement, en s'appuyant notamment sur la gestion des eaux pluviales.

### 5.2.4 Protéger le patrimoine urbain et bâti, garant de la qualité urbaine de Fontenay-aux-Roses

La ville de Fontenay-aux-Roses possède un patrimoine bâti et urbain, classé ou non, remarquable et à préserver. L'OAP vise donc à conserver et mettre en valeur, dans la mesure du possible, les éléments de patrimoine bâti remarquable : les Monuments Historiques inscrits (Collège Sainte-Barbe-des-Champs et château Laboissière), le patrimoine bâti vernaculaire (non classé) et le patrimoine urbain et paysager (valorisation des sentes).

Les principes de l'OAP répondent aux orientations suivantes du PADD :

- Mettre en valeur et aménager les espaces publics garants de l'image de la ville en utilisant un mobilier urbain adapté, une végétalisation harmonieuse et en symbiose avec son environnement urbain... (axe 2, objectif 2).
- Favoriser autant que possible la conservation et la mise en valeur du patrimoine bâti qui participe fortement à l'identité du territoire et

concourt à son attractivité (le patrimoine historique inscrit et classé, le patrimoine vernaculaire remarquable lié à l'eau, les ruelles et sentes et murets associés, les éléments pavillonnaires présentant un intérêt architectural et urbain (axe 2, objectif 3).

- Soutenir et encadrer les travaux de restauration en mettant en valeur les qualités architecturales du bâti et ce, dans le respect du paysage bâti environnant, notamment en recherchant une cohérence dans les gabarits architecturaux lors de futures constructions de rénovation : hauteurs, alignements... (axe 2, objectif 2).

### ***5.2.5 Protéger les perspectives paysagères et permettre la découverte de la ville***

La commune est composée de perspectives, notamment grâce à sa topographie importante, qui offrent une mise en scène remarquable du paysage fontenaisien. Il serait donc également important de travailler sur la découverte de celui-ci. L'OAP prévoit de préserver les perspectives paysagères (les projets et futures constructions tiendront compte du relief existant et devront être conçus de manière à ne pas obstruer les vues...) et de faire découvrir la ville par le biais des nouvelles liaisons douces qui seront créés (inscription dans le réseau de Trame Verte et Bleue et dans le maillage des liaisons douces existantes, associées à des plantations et/ou à des noues végétalisées).

Les principes de l'OAP répondent aux orientations suivantes du PADD :

- Favoriser les perspectives visuelles sur les jardins et espaces privés par l'intermédiaire de clôtures ajourées. (axe 2, objectif 2)
- Avantager la cohabitation entre la préservation de la biodiversité et la découverte du site Panorama en valorisant la topographie et les effets de plateaux (vues, ...) (axe 2, objectif 2)
- Favoriser la découverte de la ville par les perspectives paysagères qui se dégagent au sein du tissu urbain en préservant l'insertion

paysagère des nouvelles constructions au sein du paysage bâti, notamment à l'occasion des opérations d'aménagement urbain. (axe 2, objectif 2).

# JUSTIFICATION DES REGLES ET DES ZONES DU PLU

Pour traduire le PADD, l'élaboration du PLU conduit à :

- Des évolutions de zonage
- La mise en œuvre d'outils complémentaires pour la mixité fonctionnelle, la mixité sociale, la préservation des éléments de patrimoine et de paysage ainsi que l'adaptation d'outils existant tels que les emplacements réservés
- L'adaptation des dispositions réglementaires traduisant les objectifs poursuivis dans chaque secteur de la ville.

# 1 Les grands principes d'élaboration du zonage

Le PLU découpe le territoire communal en deux types de zones distinctes :

- les zones urbaines (U),
- les zones naturelles (N).

Au sein de ces zones, les spécificités des quartiers de la Commune sont restituées par la déclinaison de ces catégories en différentes zones : zones urbaines UA, UB, UC, ... et en secteurs : URUb, URPe,...

Se superpose aux zones et secteurs un certain nombre de mesures complémentaires permettant d'assurer, par exemple, la production d'une offre de logements mixte ou la préservation de la trame verte.

Le zonage et le règlement sont conçus comme un dispositif de pilotage de l'évolution urbaine et un outil de mise en œuvre du PADD.

Largement basé sur le zonage du POS, le zonage du PLU de Fontenay-aux-Roses s'attache à préserver les espaces pavillonnaires (UE et UD) et les cœurs d'îlots verts qui participent à l'identité de la ville, une ville préservée et au cadre de vie privilégié aux portes de Paris.

Les grandes caractéristiques urbaines et morphologiques sont traduites à travers le découpage des différentes zones du PLU, et permettent d'avoir un traitement cohérent de chaque secteur du territoire.

De nouvelles zones UB, URU, URP, permettent d'afficher la volonté de prise en compte des projets et de mise en œuvre d'outils pour permettre une évolution

urbaine, en réponse aux besoins de construction de logements et de recherche de mixité fonctionnelle et sociale.

L'évolution urbaine se concentre ainsi sur le secteur du centre-ville (UA), les zones d'entrée de ville (UB), les secteurs de renouvellement urbain (URU) et le développement du site du Panorama (URP).

Bien que la plupart du territoire soit concernée par des zones urbaines, le territoire de Fontenay-aux-Roses comprend également une zone naturelle qui correspond aux terrains dédiés aux coteaux du Panorama, à la coulée verte ainsi qu'au cimetière.

## 2 Tableau de superficies des zones

Zones et secteurs	Surfaces (en ha)	
UA	10,1	13,1
UAru	3	
UB	11,8	
URUa	3,2	17,1
URUb	10,1	
URP	23,8	
URPe	5,8	
UC	45,1	
UD	38,1	
UE	84,2	
N	17,4	
<b>TOTAL</b>	<b>253ha</b>	

# 3 Les zones urbaines

## 3.1 La zone UA

### 3.1.1 Caractéristiques générales

Cette zone comprend l'ensemble des caractéristiques constitutives d'un centre-ville animé. Elle a pour vocation d'accueillir toutes les activités de commerces, de bureaux, d'activités artisanales et de services en compatibilité avec l'habitat.

Ce tissu, principalement organisé autour de la rue Boucicaut est dense et la morphologie urbaine se caractérise par l'implantation des constructions à l'alignement des voies et emprises publiques.

Cette zone comprend deux sous-secteurs classés en UAru, concernant le carrefour de la Cavée et la place du Général de Gaulle, faisant l'objet de projets de renouvellement urbain.



### 3.1.2 Comparaison avec le POS

La zone UA existait au POS précédent en tant que zone mixte spécifique au centre-ville, autour de la rue Boucicaut.

La zone UA du POS était divisée en quatre sous-secteurs définis par des COS différents. Cette subdivision de zone n'est pas reprise dans le zonage du PLU, en revanche des dispositions graphiques spécifiques ont été rendues nécessaires pour définir des règles de hauteurs sur ce centre-ville aux morphologies très diversifiées.

Dans le PLU, le périmètre du centre-ville est légèrement élargi afin d'intégrer aux dynamiques du centre-ville les projets en cours sur la place du Général de Gaulle et le carrefour de la Cavée.

### 3.1.3 Objectifs de la zone UA dans le cadre du présent PLU

La zone UA répond aux orientations du PADD en faveur du renforcement de la dynamique du centre-ville tant concernant les fonctions urbaines qu'il permet d'offrir aux habitants et autres usagers de la ville que ses spécificités morphologiques et architecturales. Elle permet notamment de préserver les linéaires commerciaux, d'œuvrer en faveur du maintien de la diversité commerciale et de préserver l'identité architecturale du noyau historique liée à la rue Boucicaud (constructions majoritairement à l'alignement des voies et emprises publiques, présence d'éléments de patrimoine architectural local...).

Le secteur UA permet de 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. L'évolution de ce secteur offre une réponse aux objectifs de production de logements définis par les documents supra-communaux.

Ce secteur multifonctionnel accueillant des logements, des équipements et des commerces, fera l'objet d'une légère densification pour accueillir les logements et emplois prévus. Il permettra de renforcer la centralité permettant de satisfaire aux besoins de la population actuelle et de la population future engendrée par le développement des transports collectifs à l'intérieur, ou à proximité, du territoire communal.

- *Engager la requalification du centre-ville pour le positionner comme une centralité dynamique et attractive ;*
- *Maintenir les dynamiques des actions menées pour le renouvellement de l'activité commerciale ;*
- *Assurer l'accessibilité et la visibilité des commerces du centre-ville ;*

- *Permettre le renouvellement du centre-ville et en particulier la création d'une place à la Cavée, la requalification de la Place du Général de Gaulle et la rénovation de la place de l'Eglise ;*
- *Préserver les linéaires commerciaux et retrouver une diversité commerciale attractive ;*
- *Maintenir un périmètre de sauvegarde des commerces de proximité en centre-ville en préservant les pieds d'immeubles en locaux commerciaux ;*
- *Assurer le traitement qualitatif de l'espace public.*

## 3.2 La zone UB

### 3.2.1 Caractéristiques générales

La zone UB correspond aux secteurs d'entrées de ville. Il s'agit d'une zone mixte regroupant habitat, activités, commerces et équipements.

Cette zone concerne ainsi cinq grands secteurs du territoire :

Le secteur d'entrée de ville autour de la rue Boucicaud à la limite de Châtillon, le secteur rue Jeanne et Maurice Dolivet à proximité de la coulée verte au Nord du territoire, le secteur autour de la rue Marx Dormoy côté Bagneux, et le secteur du carrefour des Mouilleboeufs en limite du Plessis-Robinson et Sceaux.



### 3.2.2 Comparaison avec le POS

Cette zone au POS correspondait déjà à une zone mixte d'habitat et d'activité, mais essentiellement localisée au Nord de la commune. Cette zone était concernée par un COS préférentiel pour de l'activité.

Dans le zonage du POS, la zone UB est étendue aux principales entrées de ville de Fontenay-aux-Roses et englobe des espaces plus larges au Nord du territoire afin d'avoir une urbanisation homogène permettant l'émergence d'une zone mixte, encadrée par une emprise au sol maximum de 50% de l'unité foncière, comme au POS.

### 3.2.3 Objectifs de la zone UB dans le cadre du présent PLU

La zone UB permet d'adapter le tissu dans les secteurs stratégiques d'entrée de ville à proximité de zone dense (centre-ville) ou de zones de renouvellement (Scarron et Blagis). Elle garantit la mixité fonctionnelle et peut être mobilisée en tant que potentiel de renouvellement urbain en permettant une évolution raisonnée du tissu urbain afin de poursuivre les objectifs de production de logements.

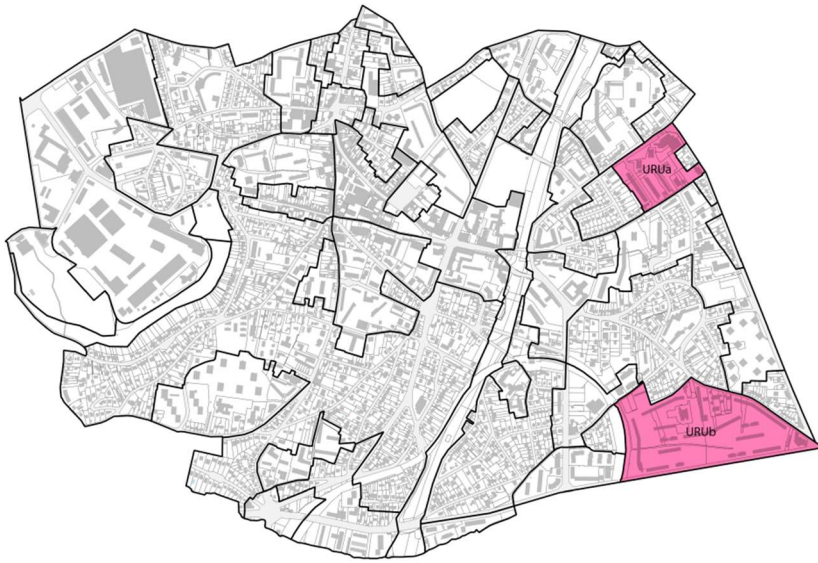
## 3.3 La zone URU

### 3.3.1 Caractéristiques générales

La zone URU correspond aux sites de renouvellement urbain des quartiers Scarron et Blagis qui font l'objet d'études préalables en cours de projets. Ces deux secteurs sont voués à accueillir une mixité fonctionnelle et sociale et à permettre une valorisation architecturale de ces quartiers de grands ensembles.

La réglementation de cette zone est assez souple afin de laisser de la liberté dans la définition des projets.





### 3.3.2 Comparaison avec le POS

La zone URU n'existait pas au POS. Les deux secteurs en zone URU, anciennement classés en zone UC d'habitat collectif, sont identifiés comme zone de projet de renouvellement urbain pour le PLU.

### 3.3.3 Objectifs de la zone URU dans le cadre du présent PLU

Il s'agit de montrer sur le plan de zonage du PLU la dynamique de projet et de renouvellement urbain engagée sur le territoire de Fontenay-aux-Roses.

- *Soutenir la dynamique de renouvellement urbain engagée sur les quartiers de grands ensembles notamment sociaux (Scarron et Blagis)*

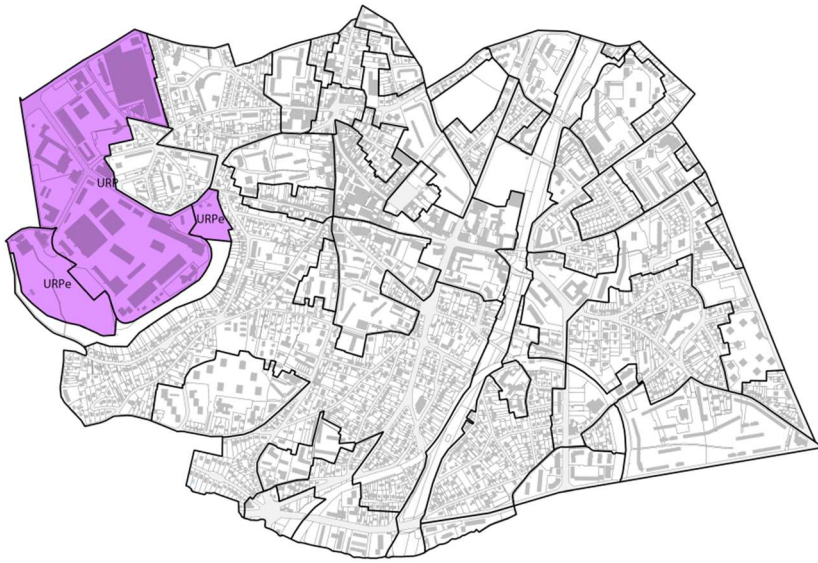
## 3.4 La zone URP

### 3.4.1 Caractéristiques générales

La zone URP, concerne la zone urbaine de redynamisation du Panorama. Elle correspond aux secteurs d'activités occupés par les entreprises CEA, LCIE, IRNS et la RATP, ainsi que les sites d'équipements sportifs situés dans le quartier du Panorama.

Il s'agit de grandes emprises foncières, délimitées par le talus boisé du Panorama, et plus ou moins déconnectés du reste de la ville.

Cette zone comporte un sous-secteur URPe qui correspond aux sites accueillant des équipements.



### 3.4.2 Comparaison avec le POS

La zone URP correspond aux zones UF du POS qui étaient spécifiquement dédiées à l'accueil d'activité. Les terrains de sport, identifiés au POS en zone UL spécifique aux loisirs, sont également inclus dans le sous-secteur URPe.

### 3.4.3 Objectifs de la zone URP dans le cadre du présent PLU

La définition d'une nouvelle zone de renouvellement du Panorama, incluant les terrains de sport, permet d'avoir une évolution globale du secteur, vers une mixité fonctionnelle.

*Profiter des objectifs globaux de développement économique fixés par le CDT Campus Sciences et Santé pour valoriser l'image de l'activité de Fontenay-aux-Roses à travers l'évolution du secteur du Panorama.*

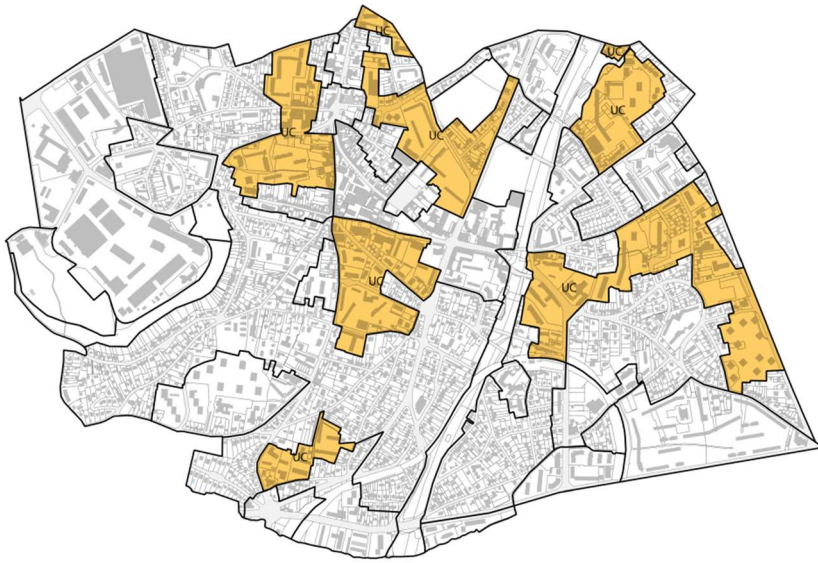
- *Encourager l'implantation d'activités innovantes au Panorama*
- *Faire du secteur du Panorama un lieu économique stratégique porteur d'une identité fonctionnelle*
- *Favoriser la mise en œuvre des éléments constitutifs d'une ville connectée*

## 3.5 La zone UC

### 3.5.1 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.

Située principalement autour du centre-ville et englobant également des grandes résidences sur le reste de la commune, cette zone correspond à des grandes copropriétés implantées sur des grandes parcelles.



### 3.5.2 Comparaison avec le POS

La zone UC existait également dans le POS et correspondait aux mêmes grandes emprises foncières d'habitat collectif. Une simplification a toutefois été menée car huit sous-secteurs étaient définis en fonction de COS plus ou moins importants compris entre 0.7 et 1.2. Ces sous-secteurs sont supprimés avec la suppression du COS.

Deux secteurs UC existants au POS sont basculés en zone URU : les secteurs Scarron et Blagis qui font l'objet de renouvellement.

Par ailleurs, un nouveau secteur UC est défini le long de la rue Maurice Dolivet, compris entre une zone UB d'entrée de ville et la zone UA du Centre-ville. Ce secteur, anciennement classé en zone UD, de petit collectif et habitat individuel,

est voué à pouvoir évoluer progressivement, dans la continuité du centre-ville, et sur cet axe structurant de Fontenay-aux-Roses.

### 3.5.3 Objectifs de la zone UC dans le cadre du présent PLU

La zone UC permet le maintien des secteurs d'habitat collectif, privilégiant des hauteurs plus hautes et préservant ainsi les secteurs pavillonnaires alentours. En effet, les différences d'implantations, de hauteurs, d'emprises au sol sur ces secteurs laissent des possibilités d'évolution qui permettront la recherche d'une plus grande qualité architecturale. Il s'agit sur l'ensemble de la zone de maintenir et valoriser la présence de la trame verte ainsi que la qualité des espaces publics.

## 3.6 La zone UD

### 3.6.1 Caractéristiques générales

La zone UD est une zone résidentielle accueillant de l'habitat individuel et petits collectifs. Cette zone permet notamment de créer des espaces de transition entre les zones d'habitat collectifs (URU, UB, UC) et les zones de petits parcellaires (UE).

La trame verte est fortement développée (jardins de fond de parcelle, cœurs d'îlot verts, haies végétales, arbres et arbustes, etc.), ce qui octroie à ces quartiers une dimension de « poumons verts », aux portes de Paris.



### 3.6.2 Comparaison avec le POS

La zone UD existait déjà au POS. Elle est quasiment inchangée. Une seule zone UD, le long de la rue Maurice Dolivet au nord de Fontenay-aux-Roses, à proximité du centre-ville, qui est transformée en zone UC, étant vouée à évoluer.

### 3.6.3 Objectifs de la zone UD dans le cadre du présent PLU

Le maintien de cette zone UD est l'occasion de préserver un tissu urbain peu dense, de liaison entre les secteurs de grandes hauteurs et le tissu principalement pavillonnaire. Il s'agit également de maintenir la qualité paysagère ainsi que les ambiances apaisées caractéristiques du tissu pavillonnaire tout en permettant une

évolution maîtrisée des constructions, notamment pour répondre aux besoins des habitants (extension mesurée, annexes...).

- Favoriser la réalisation de transitions douces notamment entre les secteurs pavillonnaires et les grands ensembles (cheminement piétonnier, production de forme urbaine intermédiaire, emprises végétalisées).
- Permettre la construction de logements de type « petits collectifs » ou « maisons de ville » pour atténuer les coupures visuelles liées à la typologie d'habitat

## 3.7 La zone UE

### 3.7.1 Caractéristiques générales

La zone UE, essentiellement résidentielle, correspond au tissu pavillonnaire, de faible densité et de petits parcelles. Tout comme dans la zone UD, la trame verte est fortement développée (jardins de fond de parcelle, cœurs d'îlot verts, haies végétales, arbres et arbustes, etc.), et offre des ensembles de grande qualité paysagère.

La qualité paysagère et patrimoniale de ce secteur en fait une réserve à préserver où l'ambiance est apaisée.



### 3.7.2 Comparaison avec le POS

La zone UE existait déjà au POS. Elle est quasiment inchangée. Les évolutions concernent un îlot le long de la coulée verte au Nord de la commune, qui est intégrée à la zone UB afin de pouvoir anticiper les potentiels projets et renouveler les équipements existants sur ce site, ainsi qu'une petite frange parcellaire le long de la rue Boucicaut, au nord du territoire, devenu zone UB afin de rechercher une cohérence de traitement de part et d'autre de la rue principale d'entrée de ville.

### 3.7.3 Objectifs de la zone UE dans le cadre du présent PLU

Il s'agit sur l'ensemble de la zone de maintenir la qualité patrimoniale et de valoriser la présence de la trame verte particulièrement dense.

***Maîtriser l'évolution urbaine, tout particulièrement dans les secteurs pavillonnaires afin de préserver le cadre de vie communal et l'identité de la ville***

- *Maintenir l'équilibre des espaces pavillonnaires parmi les espaces urbanisés*
  - *Préserver les équilibres entre les espaces verts et bâtis.*
- *Maintenir des formes architecturales en cohérence avec le tissu pavillonnaire fontenaisien*
  - *Définir une traduction réglementaire adaptée permettant une évolution maîtrisée tout en respectant la cohérence architecturale du tissu pavillonnaire et les caractéristiques intrinsèques de quartier.*
- *Préserver les cœurs d'îlots verts*
  - *Favoriser les espaces de vie et de respiration.*

# 4 La zone naturelle

## 4.1.1 Caractéristiques générales

La zone N correspond aux deux secteurs de corridors écologiques régionaux que sont la Coulée Verte du Sud Parisien qui traverse la commune de Fontenay-aux-Roses du nord au sud et le talus du Panorama qui se prolonge vers la forêt de Clamart. Elle intègre par ailleurs le Parc Sainte-Barbe contigu à la Coulée Verte et à fort intérêt écologique, ainsi que le cimetière, historiquement associé à cette zone naturelle dans le Plan d'Occupation des Sols, et représentant un secteur d'intérêt paysager en milieu urbain à proximité de la Coulée Verte également (alignements d'arbres, arbres remarquables, ...).



## 4.1.2 Comparaison avec le POS

Pour le secteur de la Coulée Verte, la zone naturelle a très peu évolué par rapport à celle qui figurait dans le Plan d'Occupation des Sols et qui a permis de conserver l'intérêt écologique et paysager fort de ce secteur jusqu'à présent. A noter simplement que le terrain de sport situé au sud de la rue Blanchard (classé en zone UL dans le POS), dans la partie nord de la ville, a été intégré à la zone naturelle dans la mesure où il participe à la continuité verte structurante de Fontenay-aux-Roses, et qu'il n'est pas prévu de construction particulière dans ce secteur, autre que des évolutions éventuellement nécessaires aux usages de loisirs et sports compatibles avec la conservation de l'intérêt paysager de la Coulée Verte.

Le secteur du talus du Panorama était intégré en zone urbaine dans le POS. Au vu de son importance à l'échelle régionale et pour la continuité de la trame verte locale de la ville de Fontenay-aux-Roses, il est plus opportun de l'intégrer à la zone naturelle afin d'envisager une protection optimale à long terme.

## 4.1.3 Objectifs de la zone N dans le cadre du présent PLU

L'objectif de cette zone est de répondre aux objectifs de protection/restauration des réservoirs de biodiversité et corridors écologiques régionaux que sont :

- la Coulée Verte du Sud Parisien qui traverse Fontenay-aux-Roses, tout en permettant des usages de loisirs et sports tels qu'ils existent actuellement, et compatibles avec la conservation de son intérêt écologique et paysager ;
- le talus boisé du Panorama pour la densité de ses boisements et son caractère préservé dans un secteur paysager stratégique de la TVB régionale.

# 5 Les prescriptions graphiques : limites et règles associées

Outre les limites des différentes zones, les documents graphiques du PLU comportent un certain nombre d'inscriptions graphiques instaurées en application de différents articles du Code de l'Urbanisme. Ces inscriptions graphiques, récapitulées ci-après, se traduisent par des règles spécifiques.

## 5.1 Les prescriptions graphiques liées à la destination des constructions, les usages des sols et les natures d'activités

### 5.1.1 Linéaires commerciaux, au titre de l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme

Des axes commerciaux ont été repérés sur le document graphique.

Afin de soutenir et conforter l'attractivité commerciale du centre-ville de Fontenay-aux-Roses en cohérence avec l'objectif 2 de l'axe 3 du PADD, qui précise qu'il s'agit de « *Préserver les linéaires commerciaux et retrouver une diversité commerciale attractive ; Maintenir un périmètre de sauvegarde des commerces de proximité en centre-ville en préservant les pieds d'immeubles en locaux commerciaux* ».

En rez-de-chaussée des constructions implantées au sein du « secteur commercial de proximité à préserver » et des constructions implantées à l'alignement des voies bordées par un « linéaire commercial de proximité à préserver », les changements de destination ou la création de locaux autres que les commerces et activités de services et les activités artisanales sont interdits.

Dans le cas d'une démolition d'un bâtiment accueillant un local commercial, ou un local artisanal à l'intérieur duquel l'activité de vente est exercée, la nouvelle construction devra se conformer aux dispositions générales sur les linéaires et secteurs identifiés dans le document graphique.

Ces dispositions doivent garantir le maintien et le développement de l'activité commerciale, notamment dans le centre-ville (le long de la rue Boucicaut) mais aussi sur les axes et secteurs commerciaux existants qui présentent une offre commerciale de proximité qu'il convient de préserver afin de répondre aux besoins des habitants et pérenniser la dynamique économique.

Distance couverte par les linéaires de commerce de proximité :	2 412m
Surface couverte par le secteur de commerce :	0,89ha
Distance couverte par les linéaires de commerce de proximité où les activités de service sont limitées :	473,9m

De plus, des axes commerciaux, où les activités de services sont limitées au titre de l'article R-151-30 du Code de l'urbanisme, ont été définis. Ces axes sont concentrés autour des trois places du centre-ville faisant l'objet de projet de requalification : la place de la Cavée, la place du Général de Gaulle et la place de l'Eglise, afin de préserver une diversité commerciale et dynamiser le cœur de ville.

### 5.1.2 Les risques liés aux cavités souterraines

La ville de Fontenay-aux-Roses est impactée par la présence d'anciennes carrières qui peuvent occasionner un risque de mouvement de terrain important pour lequel un arrêté préfectoral a été pris le 7 août 1985, valant Plan de Prévention des Risques. Pour faciliter l'information des pétitionnaires, la ville a souhaité inscrire au document graphique 5c. le périmètre concerné par ce risque conformément aux articles R.151-42.1° et R.151-31-2° du Code de l'Urbanisme. Il est également rappelé dans le règlement qu'au sein de cette zone, les projets de construction doivent faire l'objet d'un avis de l'Inspection Générale des Carrières. Les autorisations d'urbanisme peuvent être soumises à l'observation de règles techniques spéciales ou être refusées en application des dispositions de l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme.

### **5.1.3 Les risques liés au retrait gonflement des argiles**

Du fait de l'importance de l'aléa retrait gonflement des argiles dans certains secteurs de la ville, et de nombreux désordres enregistrés sur des constructions par le passé, la ville a souhaité afficher au document graphique 5c., le périmètre concerné par un aléa fort et y associer des prescriptions conformément à l'article R.151-42-1° du Code de l'Urbanisme (obligations en matière de performance environnementale). Ainsi, dans ces secteurs, il est prévu que les nouvelles constructions, extensions et réhabilitations des constructions existantes tiennent compte de l'aléa et prévoient des modalités de construction adaptées pour limiter l'exposition au risque. Le rejet des eaux pluviales au réseau public de collecte doit être préféré à l'infiltration à la parcelle dans ce périmètre, afin de limiter de nouveaux désordres géologiques.

## **5.2 Les prescriptions liées aux caractéristiques urbaines,**

## **architecturales, environnementales et paysagères**

### **5.2.1 Patrimoine bâti à protéger, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme**

Déjà protégés dans l'ancien POS, la préservation des éléments de patrimoine a été renforcée dans le cadre du PLU. 61 éléments singuliers ont été retenus au titre de l'article L.151-19, en fonction de différentes catégories remarquables de patrimoine bâti sur le territoire. 9 linéaires de rue ou ruelle ont été également repérés pour la préservation de leur ambiance paysagère et/ou des caractéristiques architecturales.

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 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.

Par ailleurs, une disposition réglementaire a été instaurée pour inciter à la préservation des ouvrages hydrauliques repérés au document graphique. Cette règle préconise que les nouvelles constructions, extensions et réhabilitations des constructions existantes doivent si possible veiller à ne pas affecter l'intégrité de ces vestiges et de leur qualité patrimoniale.



## 5.2.2 Espaces boisés classés au titre des articles L.113-2 et L.421-4 du Code de l'urbanisme

Pour répondre aux objectifs en matière de Trame Verte et Bleue développés dans le PADD au sein de l'axe 2 « Une richesse paysagère constitutive d'une qualité de vie privilégiée », objectif 1 « Conserver les réservoirs de biodiversité majeurs et renforcer les continuités » et protéger les espaces boisés qui jouent un rôle majeur dans le déplacement, le nourrissage et la nidification des espèces d'avifaune caractéristiques de la nature en ville, l'outil offert par l'article L.113.2 du Code de l'Urbanisme, dit de protection des « Espaces Boisés Classés » (EBC) a été reconduit dans le cadre de l'élaboration du PLU.

Il vise à conserver le caractère boisé d'un site, et vient compléter les autres dispositifs de protection des espaces verts et naturels dont le classement en zone N par exemple.

Le classement au titre des espaces boisés classés interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres I et II du titre Ier du livre III du Code forestier. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable. Les implications d'un classement en Espace Boisé Classé sont rappelées dans les annexes du PLU.

La protection EBC vise également à garantir aux Fontenaisiens la préservation des éléments de nature boisés qui contribuent à la qualité de leur cadre de vie. Les parcs concernés par les inscriptions EBC sont des lieux majeurs de convivialité, loisirs, promenade ou repos, au fondement de la qualité paysagère communale, que le PLU maintiendra lors des évolutions futures du territoire.

Au total, près de 14,2 ha ont été classés en Espaces Boisés Classés à Fontenay-aux-Roses, soit une augmentation de 7% par rapport au POS, qui recensait 13,3 ha d'EBC qui concerne les secteurs de projets de corridors écologiques. Les espaces boisés classés ayant disparu ont été supprimés du zonage.

Secteur	% EBC créés	Surface en m <sup>2</sup>				
		POS	PLU	Conservé	Créé	Supprimé
1 Panorama	1,3%	63 435	64 275	59 126	5 149	4 309
2 Entre le Panorama et la Coulée Verte	30,4%	40 688	53 041	35 487	17 554	5 201
3 Jean Moulin - Talus RER	-	3 250	3 250	3 250		
4 Entre la Coulée Verte et le secteur des Blagis	9,6%	19 298	21 151	18 178	2 973	1 120
5 Blagis en cours de renouvellement (cf OAP)	-	5 929	-			5 929
<b>Total</b>	<b>6,9%</b>	<b>132 600</b>	<b>141 717</b>	<b>116 041</b>	<b>25 676</b>	<b>16 559</b>

Les périmètres d'EBC concernent :

- **Le talus boisé du Panorama(1)**, qui, au même titre que la Coulée Verte du Sud Parisien représente un réservoir de biodiversité majeur à l'échelle régional et doit faire l'objet d'une protection stricte, foncière et des boisements en présence ;
- **Les espaces verts publics majeurs et boisés** qui constituent des réservoirs de biodiversité à l'échelle communale repérés dans le PADD ou encore dans l'OAP paysage et Trame Verte et Bleue, c'est-à-dire l'Espace boisé Boris Vildé (1), le Parc Sainte-Barbe (2), le Square Jean Jaurès (2), le Square Elstree Borehamwood (2), le Square Georges Pompidou (2), le Square de Wiesloch (1), le Square Jean Moulin (3), le talus sud du RER (3), le Square des Anciens Combattants (4),;
- **Les espaces verts inscrits dans le passage des projets de corridors écologiques** souhaités par la ville de Fontenay-aux-Roses et affichés dans le PADD et l'OAP Patrimoine et Trame Verte et Bleue pour permettre la

protection/restauration des échanges écologiques à l'intérieur de la ville, entre les grands réservoirs de biodiversité :

- **Entre le talus boisé du Panorama et la Coulée verte(2),** les espaces verts de cœurs d'îlots, espaces d'agréments boisés de pieds d'immeubles et squares sont protégés en tant qu'EBC afin de conserver durablement un corridor écologique en pas japonais fonctionnel pour la trame verte ;
  - **Entre la Coulée verte et le secteur des Blagis(4),** dont le réaménagement va permettre de développer un espace vert réservoir de biodiversité communal dans la partie sud-est de la ville, d'autres espaces verts d'agréments et jardins ont été repérés et protégés en tant qu'EBC pour conserver un deuxième corridor écologique en pas japonais dans ce secteur et faciliter les échanges écologiques.
- **Quelques secteurs de la ville qui se démarquent pour la densité des boisements en présence ont également été classés dans un souci de protection de la nature en ville, objectif fort porté par la Municipalité.**

Identifiés comme secteurs de connexion potentielle diffuse dans la Trame Verte à l'échelle de la Communauté d'Agglomération (cf Diagnostic et Etat initial de l'environnement, chapitre 2.2.1), leur identification a été affinée, dans un premier temps par photointerprétation puis par sélection des îlots identifiés les plus grands et présentant la plus grande densité de boisement. Cela concerne les boisements de la résidence située à proximité du talus du Panorama, encadrée par les rues Jean Lavaud, Ledru Rolin et l'avenue du Général Leclerc par exemple (extrait-ci-dessous) ou encore des abords les plus boisés de la voie ferrée du RER (extrait-ci-après), en complément de l'outil de protection instauré dans le PLU spécifiquement dédié au corridor écologique de la voie ferrée.

La surface de ces Espaces Boisés Classés créés a été ajustée, après l'enquête publique, au pourcentage d'espaces vert minimal exigé sur les zones concernées à savoir 50% de la surface de l'unité foncière. Cette démarche permet de ne pas

restreindre la constructibilité des parcelles concernées tout en garantissant la surface en espace vert minimal exigé.

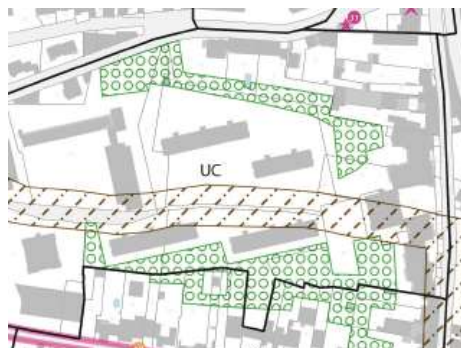


Classement d’Espaces Boisés pour la protection/restauration des corridors écologiques projetés par la ville et affichés dans le PADD et l’OAP patrimoine/TVB, entre le talus du Panorama et la Coulée Verte, et entre la Coulée Verte et le poumon vert des Blagis en cours de réflexion.






Exemple d'espace boisé protégé en tant qu'EBC dans le tissu résidentiel

 Espace Boisé Classé à protéger (L113.2 du Code de l'Urbanisme)



Exemple d'espace boisé protégé en tant qu'EBC en bordure de voie ferrée



-  Corridor écologique de la voie ferrée à valoriser (L151.23 du Code de l'Urbanisme)
-  Espace Boisé Classé à protéger (L113.2 du Code de l'Urbanisme)
-  Alignement d'arbres à préserver (L151.23 du Code de l'Urbanisme)

### Détail des surfaces d'EBC par parcelles

Num EBC carte	Num parcelle	Evolution par rapport au POS	Surf en m <sup>2</sup>
22	000AE0085	conservé	213,7
22	000AE0417	conservé	417,2
22	000AE0084	conservé	187,0
22	000AE0368	conservé	98,9
14	000AC0235	conservé	1792,5
14	000AC0258	conservé	0,0
05	0000G0171	conservé	4855,0
05	0000G0170	conservé	965,6
05	0000G0178	conservé	248,8
05	0000G0122	conservé	174,9
06	0000G0084	conservé	287,6
06	0000G0085	conservé	305,9
06	0000G0016	conservé	0,0
06	0000G0086	conservé	837,5
06	0000G0087	conservé	790,8
06	0000G0088	conservé	638,0
06	0000G0092	conservé	735,5
06	0000G0093	conservé	750,2
06	0000G0094	conservé	324,0
06	0000G0164	conservé	135,0
06	0000G0166	conservé	216,6
06	0000G0168	conservé	211,0
33	0000G0161	nouveau	47,4
33	0000G0002	nouveau	52,5
06	0000G0095	conservé	241,7

Num EBC carte	Num parcelle	Evolution par rapport au POS	Surf en m <sup>2</sup>
06	0000G0145	conservé	302,8
06	0000G0147	conservé	298,0
06	0000G0169	conservé	80,6
06	0000G0175	conservé	51,0
33	0000G0149	nouveau	82,3
06	0000G0148	conservé	0,0
06	0000G0101	conservé	26,5
06	0000H0229	conservé	1086,1
06	0000H0207	conservé	161,7
06	0000H0337	conservé	464,8
06	0000H0211	conservé	335,8
06	0000H0346	conservé	314,3
06	0000H0345	conservé	388,9
06	0000H0218	conservé	448,1
06	0000H0383	conservé	147,4
06	0000H0384	conservé	206,9
06	0000H0221	conservé	334,4
06	0000H0222	conservé	380,8
06	0000H0223	conservé	431,5
06	0000H0224	conservé	264,0
06	0000H0225	conservé	626,2
06	0000H0226	conservé	606,5
06	0000H0227	conservé	488,0
06	0000H0368	conservé	186,1
06	0000H0228	conservé	518,5
12	0000C0074	conservé	1677,3

Num EBC carte	Num parcelle	Evolution par rapport au POS	Surf en m <sup>2</sup>
12	0000C0073	conservé	1704,6
12	0000C0105	conservé	83,5
36	000AB0329	conservé	35,0
36	000AB0346	conservé	1549,4
36	000AB0162	conservé	181,7
36	000AB0291	conservé	2,1
36	000AB0289	conservé	2347,3
36	000AB0290	conservé	179,2
36	000AB0312	conservé	295,9
36	000AB0310	conservé	397,5
36	000AB0345	conservé	22,5
36	000AB0311	conservé	396,5
36	000AB0023	conservé	300,2
36	000AB0127	conservé	49,5
13	0000N0198	conservé	1827,1
01	0000U0003	conservé	1832,4
01	0000U0002	conservé	260,8
02	0000U0078	conservé	96,8
11	0000V0118	conservé	460,4
11	0000V0109	conservé	718,6
11	0000V0110	conservé	278,1
11	0000V0213	conservé	702,8
11	0000V0163	conservé	51,9
11	0000V0136	conservé	0,0
37	0000Y0156	nouveau	300,4
37	0000Y0156	conservé	0,0

Num EBC carte	Num parcelle	Evolution par rapport au POS	Surf en m <sup>2</sup>
10	0000Y0164	conservé	1624,1
10	0000Y0002	conservé	605,4
10	0000Y0003	conservé	1198,0
37	0000Y0147	conservé	762,1
37	0000Y0124	conservé	656,9
10	0000Y0165	conservé	22,8
10	0000Y0134	conservé	33,9
02	0000J0024	conservé	272,7
02	0000J0087	conservé	472,2
02	0000J0023	conservé	43,9
02	0000J0086	conservé	167,8
02	0000J0025	conservé	99,4
28	0000L0085	nouveau	527,4
28	0000L0186	nouveau	721,2
21	0000L0181	conservé	1966,2
21	0000L0181	nouveau	0,0
21	0000L0016	conservé	0,0
20	0000L0016	nouveau	415,5
20	0000L0013	nouveau	0,0
20	0000L0182	nouveau	409,1
21	0000L0173	conservé	0,0
21	0000L0173	nouveau	803,7
20	0000L0021	nouveau	0,0
20	0000L0021	nouveau	32,9
20	0000L0017	nouveau	190,3
28	0000L0039	nouveau	0,0

Num EBC carte	Num parcelle	Evolution par rapport au POS	Surf en m <sup>2</sup>
28	0000L0112	nouveau	0,0
20	0000L0020	nouveau	106,3
30	0000E0295	nouveau	462,7
30	0000E0232	nouveau	684,2
29	0000E0280	nouveau	1116,5
29	0000E0306	nouveau	1461,5
29	0000E0151	nouveau	497,0
29	0000E0133	nouveau	10,0
29	0000E0133	nouveau	33,3
29	0000E0086	nouveau	137,5
29	0000E0102	nouveau	221,7
29	0000E0085	nouveau	118,8
30	0000E0172	nouveau	133,9
29	0000E0101	nouveau	170,6
29	0000E0088	nouveau	83,7
29	0000E0145	nouveau	62,4
29	0000E0104	nouveau	284,2
29	0000E0082	nouveau	76,8
29	0000E0136	nouveau	218,2
29	0000E0314	nouveau	219,1
30	0000E0293	nouveau	118,8
30	0000E0047	nouveau	331,9
30	0000E0296	nouveau	675,1
29	0000E0330	nouveau	0,0
29	0000E0331	nouveau	0,1
29	0000E0074	nouveau	31,2

Num EBC carte	Num parcelle	Evolution par rapport au POS	Surf en m <sup>2</sup>
29	0000E0302	nouveau	92,0
29	0000E0320	nouveau	259,3
29	0000E0147	nouveau	84,2
30	0000E0049	nouveau	318,9
30	0000E0048	nouveau	115,0
35	0000F0221	nouveau	925,8
27	0000F0331	nouveau	349,8
33	0000F0296	nouveau	380,1
06	0000F0319	conservé	152,1
34	0000F0105	nouveau	319,6
34	0000F0086	nouveau	213,3
34	0000F0085	nouveau	168,4
34	0000F0106	nouveau	122,9
34	0000F0299	nouveau	162,6
34	0000F0193	nouveau	289,4
33	0000F0305	nouveau	152,2
33	0000F0304	nouveau	277,2
27	0000F0121	nouveau	191,1
27	0000F0222	nouveau	499,0
27	0000F0119	nouveau	0,0
27	0000F0135	nouveau	213,7
27	0000F0136	nouveau	168,9
27	0000F0138	nouveau	50,0
33	0000F0330	nouveau	73,0
06	0000F0199	conservé	26,0
33	0000F0297	nouveau	197,3

Num EBC carte	Num parcelle	Evolution par rapport au POS	Surf en m <sup>2</sup>
33	0000F0298	nouveau	64,2
06	0000F0271	conservé	125,2
06	0000F0183	conservé	106,6
06	0000F0317	conservé	230,5
33	0000F0308	nouveau	106,8
33	0000F0307	nouveau	135,6
06	0000F0333	conservé	437,7
33	0000F0166	nouveau	32,4
27	0000F0223	nouveau	85,9
06	0000F0287	conservé	151,8
06	0000F0301	conservé	481,0
06	0000F0189	conservé	651,2
06	0000F0227	conservé	0,0
27	0000F0122	nouveau	164,9
27	0000F0134	nouveau	228,7
27	0000F0282	nouveau	113,2
06	0000A0067	conservé	23488,4
06	0000A0067	nouveau	2714,5
06	0000A0067	nouveau	1351,0
06	0000A0055	conservé	77,5
06	0000A0043	conservé	4633,6
06	0000A0024	conservé	25,5
06	0000A0064	conservé	15,0
06	0000A0065	conservé	2,9
06	0000A0070	conservé	79,2
06	0000A0071	conservé	41,6

Num EBC carte	Num parcelle	Evolution par rapport au POS	Surf en m <sup>2</sup>
06	0000A0068	conservé	16,8
06	0000A0063	conservé	3,8
06	0000A0069	conservé	19,0
06	0000A0025	conservé	255,0
06	0000A0026	conservé	256,5
06	0000A0030	conservé	114,6
06	0000A0032	conservé	262,2
06	0000A0028	conservé	237,3
06	0000A0029	conservé	189,0
06	0000A0027	conservé	193,5
06	0000A0031	conservé	233,8
09	0000R0042	conservé	17438,4
15	0000M0368	conservé	562,8
17	0000M0368	conservé	5213,2
18	0000M0368	conservé	2369,6
17	0000M0371	conservé	0,0
15	0000M0369	conservé	80,8
19	0000M0346	conservé	2900,3
15	0000M0258	conservé	97,7
18	0000M0387	conservé	0,0
19	0000M0091	conservé	379,8
16	0000P0220	conservé	2528,1
16	0000P0084	conservé	70,7
04	0000I0127	conservé	408,6
05	0000I0127	conservé	444,3
05	0000I0127	conservé	449,6



Num EBC carte	Num parcelle	Evolution par rapport au POS	Surf en m <sup>2</sup>
05	0000I0127	nouveau	610,9
04	0000I0119	conservé	416,8
04	0000I0120	conservé	203,8
07	0000B0116	conservé	1197,5
32	0000S0149	nouveau	1106,3
08	0000S0231	conservé	1718,6
08	0000S0231	nouveau	986,1
08	0000S0232	conservé	763,4
08	0000S0232	nouveau	293,0
08	0000S0109	nouveau	184,0
08	0000S0108	nouveau	100,9

### ***5.2.3 Alignements d'arbres à préserver au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme***

Un inventaire précis de l'ensemble des linéaires végétalisés a été effectué pour mettre à jour et compléter la base de données du POS pour les alignements d'arbres à Fontenay-aux-Roses, dans le but de prolonger et d'amplifier la préservation, au sein du PLU, de cette trame végétale qui représente des continuités écologiques pour l'avifaune et assure une qualité et une structuration de l'espace public.

Ces alignements concernent par exemple la rue Jean Jaurès, le Boulevard de la République, la rue des Roses, etc.

Au total, 13 387,3m linéaires ont été délimités sur le plan graphique du règlement, auxquels ont été associées des prescriptions qui figurent dans le règlement en faveur de leur préservation. A noter que l'abattage d'un arbre situé dans un alignement est autorisé de façon exceptionnelle pour raison phytosanitaire ou pour répondre à des besoins d'entretien favorable à l'intérêt écologique global de l'alignement. Toutefois, dans le cas, il est recommandé dans le règlement la compensation de l'abattage par la plantation d'un arbre au sein du même alignement ou d'un autre alignement repéré sur le plan.

### ***5.2.4 Arbres remarquables à protéger L.113-2 du Code de l'urbanisme***

Cette identification annexée au règlement, permet la préservation des arbres les plus emblématiques de la ville, qui constituent des composantes paysagères et patrimoniales fortes, en plus de leur rôle pour la biodiversité et de leur qualité intrinsèque. Il s'agit de proscrire l'abattage de ces arbres et d'encadrer fortement leur entretien, dans la mesure où ils sont soumis à la même réglementation que les Espaces Boisés Classés.

Dans le POS, cette protection existait déjà mais l'élaboration du PLU a été l'occasion de clarifier la règle appliquée aux arbres remarquables, et de compléter / actualiser la liste des sujets d'intérêt. A noter que, soucieuse d'associer au mieux le public à la mise en valeur du cadre de vie des fontenaisiens, la ville a intégré cette thématique lors des ateliers de concertation organisés avec la population, en prenant en compte l'inventaire réalisé au préalable par le Conseil Départemental des Hauts-de-Seine, au sein du « cadastre vert ».

### ***5.2.5 Lisière de la Coulée Verte à protéger L.151-23 du Code de l'urbanisme***

La protection des lisières des réservoirs de biodiversité, notamment les réservoirs boisés, représente un intérêt à plusieurs titres. Il s'agit d'une part d'assurer la sécurisation des habitants vis-à-vis des chutes d'arbres, à proximité de boisements denses, mais également de conserver des espaces non bâtis en proximité, plus favorable au développement racinaire, et au déplacement des petits mammifères associés à la sous-trame boisée (hérissons, etc.).

Aussi, dans le prolongement de la protection du POS attribuée aux abords de la Coulée Verte, l'élaboration du PLU a permis de protéger ces espaces stratégiques tampons entre la zone naturelle et les habitations qui jouxtent la Coulée Verte. Les prescriptions associées à ce secteur ont été clarifiées, elles figurent dorénavant dans le règlement du PLU et le périmètre est précisément délimité sur le plan de zonage. Dans ce secteur utile pour le maintien et la restauration des continuités écologiques, s'applique donc une inconstructibilité (zone non aedificandi) et il est donc demandé une végétalisation des espaces libres, ainsi qu'un traitement multi-strates permettant de renforcer l'intérêt écologique de la zone : trame arborée, trame arbustive et trame herbacée et vivace.

### ***5.2.6 Corridor écologique de la voie ferrée à valoriser L.151-23-2 du Code de l'urbanisme***

L'état initial de l'environnement a noté l'importance des abords de la voie ferrée pour la biodiversité en milieu urbain. Aussi, la ville a fait de sa protection un objectif fort du PADD qui se traduit dans le règlement par l'instauration d'un outil de préservation dédié, des habitats naturels en présence, au titre de l'article L.151-23-2 du Code de l'Urbanisme qui permet de protéger les espaces nécessaires aux continuités écologiques.

Le règlement du PLU prévoit que l'intégrité du corridor écologique de la voie ferrée soit donc préservée. Ainsi, dans le périmètre délimité sur le document graphique du règlement, l'occupation du sol végétalisée doit être maintenue, et un traitement multi-strates permettant de renforcer son intérêt écologique est recommandé : trame arborée, trame arbustive et trame herbacée et vivace.

## 5.3 Les autres prescriptions graphiques

### 5.3.1 Emplacements réservés au titre de l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme

Par rapport au POS, la liste des emplacements réservés a été mise à jour en fonction des mutations foncières et des nouveaux besoins identifiés.

Les emplacements réservés sont repérables sur le document graphique par une trame quadrillée rouge et le numéro affecté à chacun d'eux renvoie à la liste qui figure dans le tableau, en légende du zonage, indiquant la localisation de l'emplacement réservé, l'entité bénéficiaire de la réserve, sa destination et la surface concernée.

L'inscription d'un emplacement réservé rend inconstructible les terrains concernés pour toute autre utilisation que celle prévue dans la liste. En contrepartie, le

propriétaire d'un terrain réservé peut mettre la collectivité bénéficiaire de la réserve en demeure d'acquiescer son bien.

Ils visent les objectifs suivants :

- Elargissement et ou aménagement de voirie (ER n° 2, 3, 4, 5, 6, 7)
- Aménagement d'espaces verts et récréatifs (ER n°1)

N° carte	Superficie (m <sup>2</sup> )	Localisation	Affectation
2	662,58	Carrefour de la Cavée	Agrandissement et réaménagement du carrefour de la Cavée en vue de créer une place urbaine
3	263,12	Rue Blanchard	Élargissement pour sécurisation des trottoirs
4	292,19	Rue Boucicaut	Élargissement pour sécurisation des trottoirs
5	1096,10	Place Carnot	Réaménagement du carrefour
6	159,1	Rue Robert Marchand	Sécurisation des trottoirs
7	69,9	Rue des Potiers	Agrandissement et sécurisation des trottoirs

### 5.3.2 Plan d'Alignement Approuvé au titre de l'article R. 126-1 du Code de l'urbanisme

A caractère informatif, le plan de zonage répertorie les servitudes d'alignements approuvées par le département.

Le plan d'alignement permet de modifier l'assiette des voies publiques par déplacement des limites préexistantes et constitue de ce fait un moyen juridique d'élargissement et de modernisation des voies publiques.

Cinq alignements sont approuvés sur le territoire de Fontenay-aux-Roses : rue Blanchard (D 68A), avenue Raymond Croland (ex D128), rue Jean Jaurès (ex D128), avenue du Général Leclerc (ex D129), rue Marx Dormoy (D128), permettant des largeurs de voirie de 16m.

Bien que ces plans d'alignement restent une servitude d'utilité publique qui s'impose à la ville de Fontenay-aux-Roses, il a été indiqué par le Conseil Départemental qu'une procédure d'abandon des plans d'alignements du Département est en cours.

### ***5.3.3 Périmètre de hauteurs spécifiques de l'article L.151-17 du Code de l'urbanisme***

Des périmètres de hauteurs spécifiques sont définis au document graphique général. Ils fixent des plafonds de hauteurs inférieures aux règles communément définies au sein de la zone concernée. Ces périmètres permettent de tenir compte des hauteurs existantes ou projetées sans remettre en cause la cohérence globale du zonage.

L'inscription de périmètres de hauteurs spécifiques a été nécessaire pour le traitement de la zone du centre-ville. En effet, il n'est pas possible d'instaurer une règle générale de hauteur maximale sur ce secteur qui présente des îlots aux gabarits très différents, de R+1+c à R+10 de part et d'autres de la rue Boucicaut. Une déclinaison de la règle à travers des périmètres graphiques a donc été inscrite.

Des inscriptions graphiques de hauteurs ont été inscrit également pour la zone du panorama (URP), permettant de distinguer trois secteurs : une hauteur à 15m pour le site actuellement occupé par l'emprise du CEA, 30m pour les secteurs en entrée de ville à proximité du T6 pour laisser libre les constructions et projets en cours de définition, et sans règle pour les sous-secteurs URPe accueillant les équipements publics, de loirs et sportifs.

Ce choix a également été fait dans le quartier des Blagis (classé en URUb) pour distinguer deux îlots qui présentent des caractéristiques urbaines différentes et au gabarit moins dense.

# 6 Les grands principes d'élaboration du règlement

## 6.1 Destination des constructions, usages des sols et nature d'activités

La plupart des zones du règlement sont des zones mixtes ayant une dominante résidentielle.

Dans l'esprit du POS en vigueur et de la loi SRU de 2000, renforcée par les lois Grenelles et ALUR, la logique de ces zones est d'accueillir un grand nombre d'occupations différentes, dans la limite des conflits d'usages et de fonctionnement (en particulier entre la fonction résidentielle et les activités économiques).

### ***6.1.1 Article 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités***

#### **Zones urbaines**

Dans la mesure où toutes les zones urbaines présentent une vocation résidentielle affirmée, avec un tissu plus ou moins dense, les articles 1 et 2 interdisent les constructions qui seraient incompatibles avec la sécurité ou la salubrité publique, pouvant gêner le caractère résidentiel et calme, ainsi que les entrepôts, dépôts de véhicules, décharges et dépôts à l'air libre.

Les activités commerciales et les bureaux sont autorisés car ils sont compatibles avec l'habitat. Ainsi, principalement dans la zone UA, correspondant au centre-ville, est interdit le changement de destination des locaux commerciaux ou locaux artisanaux, le long des voies classées comme « axe commercial » sur le document graphique.

Par ailleurs, les constructions à vocation d'industrie sont interdites dans la majorité des zones urbaines à l'exception de la zone URP car elle représente des activités incompatibles avec la vocation principale résidentielle de Fontenay-aux-Roses.

Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées, à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et autres usagers de la zone et qu'il n'en résulte pas de nuisance.

L'implantation d'antennes-relais de téléphonie mobile dans les périmètres sensibles définis sur le plan des servitudes annexé au PLU, sont autorisées en fonction de degrés d'intensité maximale du champ électrique dans un rayon de 100 m autour des établissements publics et ceux recevant des enfants.

Globalement, les dispositions relatives aux occupations et utilisations du sol, soumises à condition, visent à permettre aux habitants de bénéficier d'un certain niveau de services, d'équipements et de qualité du cadre de vie tout en les protégeant des nuisances, étant donnée la vocation résidentielle dominante des zones urbaines.

#### **Zone naturelle**

Dans la continuité de la réglementation du Plan d'Occupation des Sols, le règlement du PLU ne prévoit pas de nouvelles constructions possibles dans la zone naturelle, autres que celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif liées au sport et aux loisirs, afin de permettre le maintien des usages et de la fréquentation de la Coulée Verte. Il est néanmoins précisé que ces constructions ne doivent pas porter atteinte à la qualité paysagère de la zone, qui concerne les

réservoirs et corridors écologiques régionaux. Les prescriptions associées aux autres articles du règlement permettent d'assurer cette bonne intégration dans le paysage, en plus des protections de types EBC qui s'appliquent aux coteaux du Panorama et permettent d'empêcher toute construction dans ce secteur.

### 6.1.2 Article 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

#### Mixité fonctionnelle

Afin de préserver le dynamisme commercial, une réglementation spécifique s'applique aux linéaires commerciaux et secteurs identifiés sur le document graphique général dans les zones UA, UB, URU, UE au titre du L151-16 du Code de l'urbanisme.

#### Mixité de taille de logement

Dans les zones UA, UB et UC, pouvant accueillir un habitat de type collectif, sur la base de l'article L151-14 du Code de l'urbanisme, le règlement recommande que pour chaque opération d'aménagement ou de construction entraînant la réalisation d'au moins 1 000m<sup>2</sup> de surface de plancher ou la création de plus de 15 logements, au moins 30% de la surface de plancher soit dessinées à des logements de type T4 et plus, afin de favoriser la réalisation de grand logement pour répondre à la demande sociale.

## 6.2 Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

### 6.2.1 Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions

#### Emprise au sol

Zones	Emprises au sol maximum autorisées	Justifications
UA	60%	La zone UA correspond au centre-ville de Fontenay-aux-Roses. Une constructibilité renforcée y est autorisée afin d'affirmer un réel cœur de ville attractif et diversifié.  Dans le sous-secteur UAru, une emprise au sol plus importante est autorisée pour les constructions à destination de commerces et d'artisanat est instaurée afin de privilégier l'implantation de commerces en centre-ville, et plus précisément autour des futures places en cours de requalification (place de la Cavée et place du Général de Gaulle).
UAru	75% si plus de 40% de la surface de plancher du rez-de-chaussée est à destination de commerces et d'artisanat  Non réglementée pour les équipements d'intérêt	

	collectif et de services publics	
UB	50% Non réglementée pour les équipements d'intérêt collectif et de services publics	La zone UB correspond aux tissus urbains d'entrée de ville de Fontenay-aux-Roses. Une constructibilité importante y est autorisée afin d'affirmer les portes d'entrée de la ville et permettre la mise en œuvre des projets à cet effet.
URU	URUa et URUb : non réglementée	La zone URU correspond aux zones de renouvellement de Fontenay-aux-Roses.  L'emprise au sol est non règlementée afin de permettre la mise en œuvre des futurs projets en cours de définition.
URP	Non réglementée	La zone URP correspond au secteur du Panorama, voué à évoluer. L'emprise au sol est non règlementée afin de permettre une évolution facilitée et la mise en œuvre des futurs projets qui feront l'objet d'études préalables.
UC	UC : 40% Non réglementée pour les équipements	La zone UC correspond au tissu d'habitat collectif. Les hauteurs y sont plus importantes que pour le tissu pavillonnaire. Toutefois l'emprise au sol reste cohérente pour privilégier des larges espaces de

	d'intérêt collectif et de services publics	respiration entre les immeubles et à proximité du tissu pavillonnaire environnant.
UD et UE	40% Non réglementée pour les équipements d'intérêt collectif et de services publics	Les zones UD et UE correspondent au tissu pavillonnaire de Fontenay-aux-Roses. Une emprise au sol de 40% est autorisée afin de permettre une évolution du bâti tout en préservant la richesse des jardins présents sur ce tissu dominant.
N	5%	Bien qu'elle ne concerne que les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans le but de pouvoir faire évoluer les équipements existants en fonction des besoins nécessaires, l'emprise au sol de la zone N est réglementée. Cette prescription complétant celles des espaces boisés classés contribue à faire respecter les caractéristiques naturelles de la zone ainsi que l'intérêt pour la biodiversité et le cadre de vie.

### Hauteur

La hauteur maximale des constructions est un article à fort enjeu au regard du profil urbain futur de la ville et des formes urbaines amenées à se développer dans le tissu urbain existant mais aussi dans les projets d'extension.

En fonction de la morphologie existante, de la densité recherchée et de la destination de la zone, la réglementation des hauteurs varie.

Zones	Hauteurs maximum autorisées	Justifications
UA	En fonction des dispositions graphiques + 1 étage possible sur 40% de la surface de la toiture si épannelage/qualité architecturale	<p>Sur le secteur du centre-ville des prescriptions graphiques ont été instaurées afin de régler des hauteurs comprises entre 9m et 20m en fonction des différents îlots. En effet, une règle générale sur ce secteur n'est pas possible du fait des différences de gabarit existant de part et d'autres de la rue Boucicaud. La règle autorise par ailleurs un étage supplémentaire possible sur une partie de la toiture si la construction présente un travail sur les hauteurs pour la recherche d'une qualité architecturale.</p> <p>De plus, une bande de transition de hauteurs d'une profondeur de 10m est défini en limite de zone UE afin de régler des hauteurs plus faibles correspondantes à celles de la zone pavillonnaire.</p>
UB	18 mètres de hauteur totale + 1 étage possible sur 40% de la surface de la toiture si	En zone UB, 18m de hauteur totale sont autorisés afin de privilégier une structuration et une densification maîtrisée des secteurs d'entrée de ville. La règle autorise par ailleurs un étage supplémentaire possible sur une partie de la toiture si la construction présente

	épannelage/qualité architecturale	<p>un travail sur les hauteurs pour la recherche d'une qualité architecturale.</p> <p>De plus, une bande de transition de hauteurs d'une profondeur de 10m est défini en limite de zone UE afin de régler des hauteurs plus faibles correspondantes à celles de la zone pavillonnaire.</p>
URU	<p>URUa : 27 mètres</p> <p>URUb : 18 mètres</p> <p>+ 1 étage possible sur 40% de la surface de la toiture si épannelage/qualité architecturale</p>	<p>En secteurs URUa, secteur Scarron, 18m de hauteur totale sont autorisés pour permettre la rénovation du secteur et l'implantation de constructions de même gabarit que l'existant.</p> <p>En secteur URUb, secteur des Blagis, 27m sont autorisés, correspondant aux hauteurs maximales actuelles, afin de laisser libre les possibilités de constructions et de jeu de hauteurs sur le projet de rénovation.</p> <p>La règle autorise par ailleurs un étage supplémentaire possible sur une partie de la toiture sur l'ensemble de la zone URU si la construction présente un travail sur les hauteurs pour la recherche d'une qualité architecturale.</p> <p>De plus, une bande de transition de hauteurs d'une profondeur de 10m est défini en limite de zone UE afin de régler des hauteurs plus faibles correspondantes à celles de la zone pavillonnaire.</p>



URP	En fonction des dispositions graphiques + 1 étage possible sur 40% de la surface de la toiture si épannelage/qualité architecturale	<p>Sur le secteur du Panorama des prescriptions graphiques ont été instaurées afin de régler des hauteurs comprises entre 15m et 30m en fonction des différents ilots.</p> <p>Ces prescriptions graphiques permettent de distinguer 3 secteurs : une hauteur à 15m pour le site actuellement occupé par l'emprise du CEA, 30m pour les secteurs en entrée de ville à proximité du T6 pour laisser libre les constructions et projets en cours de définition, et pas règle pour les sous-secteurs URPe concernant les équipements publics.</p> <p>La règle autorise par ailleurs un étage supplémentaire possible sur une partie de la toiture sur l'ensemble de la zone URP si la construction présente un travail sur les hauteurs pour la recherche d'une qualité architecturale.</p> <p>De plus, une bande de transition de hauteurs d'une profondeur de 20m est défini en limite de zone UE afin de régler des hauteurs dégressives pour correspondre à celles de la zone pavillonnaire.</p>
UC	15 mètres + 1 étage possible sur 40% de la surface de la toiture si épannelage/qualité architecturale	<p>En zone UC, 15m de hauteur totale sont autorisés pour faciliter l'implantation d'immeuble de hauteur moyenne.</p> <p>La règle autorise par ailleurs un étage supplémentaire possible sur une partie de la</p>

		toiture si la construction présente un travail sur les hauteurs pour la recherche d'une qualité architecturale.
UD et UE	<p>Dans une bande de 25 mètres à partir de l'alignement : 9m à l'acrotère en cas de toiture terrasse. 8m à l'égout du toit, 10 m au faîtage.</p> <p>Au-delà : 6m à l'acrotère en cas de toiture terrasse. 5m à l'égout, 7m au faîtage.</p>	<p>La hauteur en zone UD et UE a été définie en tenant compte de celle du bâti existant, correspondant au tissu pavillonnaire.</p> <p>L'établissement de hauteurs moins importantes en fond de parcelle permet la réalisation de construction tout en gardant des espaces de respiration en cœur d'îlot.</p>
N	9m à l'acrotère et 8m à l'égout du toit, 10m au faîtage	Comme pour l'emprise au sol, afin de maîtriser l'implantation des nouvelles constructions dans la zone, et d'assurer leur intégration paysagère optimale, il a été intégré au règlement de la zone naturelle, une prescription relative à la hauteur maximale autorisée des constructions permises dans cette zone, liées aux usages de sport et loisirs. Ce choix permet d'autoriser des hauteurs équivalentes à celles permises dans la zone UE à dominante pavillonnaire, les plus

		basses et les moins impactantes pour le paysage.
--	--	--

## **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

### Zones urbaines

Dans les zones urbaines, l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques participe à la définition de la forme urbaine. Les règles sont adaptées à la diversité des tissus existants et/ou répondent à un objectif de maintien des fronts bâtis constitués (UA, rue Boucicaut), et de préservation du cadre paysager dans les secteurs résidentiels.

Dans les zones semi denses (UB, UC) ou les zones en évolution (URU, URP), une souplesse est accordée afin d'optimiser l'espace et de permettre une implantation en cohérence avec le tissu existant.

Dans les zones pavillonnaires (UD, UE), une implantation des constructions en retrait de la voirie est imposée afin de préserver les espaces paysagers devant les constructions et l'intimité des habitants de ces zones.

### Zone naturelle

L'implantation des constructions en retrait des voies et emprises publiques permet de disposer d'un espace suffisant pour une bonne intégration paysagère et préserver le caractère naturel de la zone.

## **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

### Zones urbaines

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives participe à la définition de la forme urbaine. Les règles sont adaptées à la diversité des tissus existants.

Dans les zones urbaines, la règle a été élaborée afin de favoriser les opérations à l'avant du terrain, dans une bande de constructibilité préférentielle. Au-delà les reculs minimums sont plus importants. L'objectif est de ménager des espaces de respiration en cœurs d'îlots et de limiter l'impact des nouveaux bâtis sur les constructions voisines, notamment en termes d'éclairage.

Afin de préserver des espaces de respiration, des règles différentes ont été instaurées pour un retrait des constructions en limite de fond de parcelle et en limite avec la zone pavillonnaire (UE).

### Zone naturelle

L'implantation des constructions en retrait des limites des constructions permet de disposer d'un espace suffisant pour une bonne intégration paysagère et préserver le caractère naturel de la zone.

## **Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété**

### Zones urbaines

En zone UB, UC, UD, UE, l'implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété est réglementée pour les bâtiments non contiguës afin de permettre l'ensoleillement de chacune des constructions et de préserver l'intimité des habitants. Les reculs sont fixés en fonction de la morphologie du tissu bâti existant et des volontés de densification.

### Zone naturelle

Sans intérêt particulier pour la zone naturelle, où les parcelles sont découpées de façon plus aléatoire et dans une zone où la constructibilité est très limitée, cet

article n'a pas été règlementé. Les règles de gabarits et d'insertion urbaine et paysagère, suffisent pour assurer la bonne intégration des constructions.

## **6.2.2 Article 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### **Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures**

#### Zones urbaines

La ville de Fontenay-aux-Roses a décidé d'accorder une attention particulière à l'aspect extérieur des constructions par le biais de prescriptions visant les constructions existantes et les constructions neuves.

Les règles définies quant au gabarit, au traitement de la façade, de la toiture ou de la clôture, favorisent l'homogénéité des constructions avec leur contexte d'implantation. Elles visent à éviter les contrastes avec les paysages environnants ou les constructions existantes.

### **Obligation de performances énergétiques et environnementales**

Au sein de l'axe II du PADD « Une richesse paysagère constitutive d'une qualité de vie privilégiée », à l'objectif 4 « Promouvoir un urbanisme aux impacts maîtrisés sur l'environnement », la ville a souhaité développer des orientations fortes en faveur de l'inscription du territoire dans la transition énergétique. Cela concerne notamment la réduction des besoins en énergie des logements, particulièrement dans les nouveaux projets de construction et de rénovation qui sont potentiellement de futurs consommateurs d'énergie important, en raison du nombre de constructions programmées.

Dans cette logique, la performance énergétique des constructions a été règlementée, et pour chacune des zones, il est prévu que les constructions d'envergure (<1 000m<sup>2</sup> de SDP) prévoient des systèmes de production de chaleur collectif. Cette échelle de projet permet d'assurer la faisabilité économique et technique de la règle, les systèmes collectifs permettant d'optimiser la chaleur

produite et donc de limiter les déperditions qui sont des pressions supplémentaires sur les ressources naturelles.

En outre, pour inciter à la rénovation thermique des logements et à l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable, le règlement prévoit la possibilité d'intégrer l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure à l'intérieur des marges de recul et de retrait imposées le cas échéant par rapport aux emprises publiques, voies et limites séparatives, à la condition qu'ils n'excèdent pas 30 cm de profondeur par rapport au nu de la façade, et l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable au-delà de la hauteur maximale autorisée dans la zone, à la condition qu'ils n'excèdent pas 1m.

Dans les secteurs de grands ensembles de renouvellement urbain (Panorama et Blagis), une règle supplémentaire permet de répondre aux objectifs du PADD, et traduit la volonté de mettre en œuvre des projets exemplaires et vitrines pour Fontenay-aux-Roses, et incite les porteurs de projet à s'inspirer de ces démarches dans le reste de la ville. Ainsi, pour les constructions à vocation d'habitation dans ces zones, il est demandé des niveaux de performance 20% supérieurs à ceux imposés par la Règlementation Thermique en vigueur (Bbio max et CEP max), sans obligation supérieure à la réglementation, dans le cas de normes équivalentes aux constructions passives.

Dans un contexte de rareté du foncier, et notamment celui dédié aux espaces verts en première couronne d'Ile-de-France, le PLU prévoit par ailleurs la valorisation de la façade des constructions, en imposant, dans le cas de toitures terrasses, la végétalisation de ces dernières ou l'implantation de dispositifs de production d'énergie renouvelable.

### **6.2.3 Article 5 : Traitement environnementale et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

Dans le prolongement de la réglementation prévue au POS pour les espaces libres, cet article a été règlementé dans le cadre de l'élaboration du PLU de Fontenay-aux-Roses. Il permet de garantir le maintien d'espaces végétalisés qualitatifs et utiles pour la biodiversité dans chacune des zones, dans la logique des engagements formulés au travers du PADD en faveur de la Trame Verte et Bleue, et de façon complémentaire aux inscriptions graphiques qui ciblent des secteurs stratégiques particuliers (EBC, corridor de la voie ferrée, etc.).

Dans toutes les zones, hors zone N pour lesquels les espaces verts de pleine terre sont dominants, il est demandé de privilégier le maintien et la réalisation d'espaces verts d'un seul tenant, plus favorables pour la biodiversité, et susceptibles de constituer de véritables zones refuges pour la Trame Verte et Bleue en pas japonais.

L'élaboration du PLU a également été l'occasion d'intégrer une nouvelle possibilité offerte depuis l'entrée en vigueur de la loi ALUR, le coefficient de biotope qui consiste, en zone urbaine, à pondérer la superficie minimum d'espaces verts à créer, en fonction de l'intérêt écologique et hydraulique du substrat. Cette mesure garantit le renforcement de l'intérêt de la zone urbaine pour la biodiversité, et permet de limiter les impacts de l'urbanisation sur le ruissellement des eaux pluviales. En plus des surfaces de pleine terre imposées, un coefficient de biotope est attribué aux surfaces d'espaces verts complémentaires obligatoires. Pour la majorité des zones urbaines (UA, UB, UC, UD et UE), les espaces verts de pleine terre sont la référence, et se voient attribuer un coefficient égal à 1. Les espaces verts sur dalle avec une épaisseur de terre végétale supérieure à 70cm, hors pleine terre, sont considérés avec une légère pondération, et se voient attribuer un coefficient de 0,8.

Une distinction de ces règles d'application est proposée pour les zones de renouvellement urbain et de redynamisation (URU et URP) en vue de favoriser la réalisation de projets innovants au sein de ces grands ensembles. Les OAP sectorielles illustrent en parallèle les intentions de maintenir les espaces naturels dans ces secteurs dédiés au développement de projets urbains.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en zone N du fait de la végétalisation majoritaire de la zone.

Zones	% d'espaces verts	% d'espaces verts de pleine terre	% d'espaces verts complémentaires
UA hors UARu	40% minimum	16%	24%
UB	40% minimum	20%	20%
URU	De 20 à 50% minimum	20%	30% en URUa
URP hors URPe	30% minimum	-	-
UC	50% minimum	20%	30%
UD	50% minimum	30%	20%
UE	50% minimum	40%	10%

Deux coefficients dégressifs sont accordés dans les zones UA, UB, UC, UD et UE afin de favoriser le maintien des espaces verts privatifs au sol et préserver la

biodiversité sur l'ensemble du territoire. Il est par ailleurs imposé une densité arborée importante, équivalente à 1 arbre pour 200 m<sup>2</sup> d'unité foncière.

Dans les secteurs de grands projets (URU et URP), une souplesse est accordée dans l'application de ces dispositions, pour tenir compte également de leur caractère très stratégique ou opérationnel.

Cela répond à l'objectif de la ville de réserver une place importante à l'arbre dans la ville, pour ses fonctions paysagères et écologiques. Les espaces libres doivent également être aménagés en faveur du développement durable, un traitement perméable des voiries et dessertes doit être privilégié (sablage, dallage, paysage, ...) aux bitumes et enrobés.

En zone N, la réglementation des espaces libres permet de garantir la prise en compte optimale de l'environnement paysager et écologique d'intérêt de la zone concernée, principalement en prévision de l'accueil d'éventuelles constructions liées aux services publics ou d'intérêt collectif liées au sport et loisirs au niveau de la Coulée Verte, le secteur du Panorama étant en grande majorité protégé par des EBC. Ainsi, afin que d'éventuels projets ne viennent pas perturber les ambiances paysagères et le fonctionnement écologique global de la zone, il est imposé autant que possible, la préservation des plantations existantes, ou encore la non modification de la topographie.

### 6.2.4 Article 6 : Stationnement

Il a été recherché un juste équilibre entre la réduction de la place du stationnement sur les voies publiques et la limitation des incitations à l'usage de la voiture par un stationnement qui serait trop présent dans la conception des nouvelles constructions.

Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette du projet et les normes à respecter ont été définies en fonction de la destination des constructions, de leur surface de plancher ou de la taille des logements, permettant ainsi une adaptation aux usages.

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.

## 6.3 Equipement et réseaux

### 6.3.1 Article 7 : Desserte par les voies publiques ou privées

Les règles de l'article 7 sont définies en prenant en compte les principes relatifs aux exigences de sécurité publique, de défense contre l'incendie et de protection civile. Elles subordonnent la constructibilité d'un terrain à son accessibilité selon ces exigences, pour les usagers des accès comme pour ceux des voies sur lesquelles ces accès débouchent.

### 6.3.2 Article 8 : Desserte par les réseaux

Cet article rappelle certains principes déjà inscrits dans la législation et réglementation en vigueur, pour garantir la qualité sanitaire des constructions et limiter leur impact sur les services environnementaux et les milieux naturels.

Ainsi, le raccordement au réseau d'alimentation en eau potable est obligatoire, ainsi que le raccordement au réseau d'assainissement collectif. Cela permet d'optimiser les équipements existants, tout en évitant des pressions potentielles liées à l'aménagement d'assainissement autonomes.

En ce qui concerne la gestion des eaux pluviales, hors secteur soumis au risque lié à la présence d'anciennes carrières, et zone soumise à un aléa fort de retrait-gonflement des argiles, les eaux pluviales doivent être prioritairement infiltrées sur la parcelle si le sous-sol le permet. Cela permet de limiter les coûts de gestion de ces eaux, dans le cas d'une redirection vers la station d'épuration, notamment dans un contexte de saturation de Seine Aval.

En cas de rejet partiel ou total des eaux pluviales dans le réseau public de collecte, les dispositifs réalisés doivent être tels qu'ils :

- Garantissent l'évacuation de ces eaux dans le réseau conformément au règlement d'assainissement ;
- Assurent le respect des normes de rejet fixées par l'autorité compétente (2l/ha/s).

Ces dispositions permettent de limiter la pression sur les réseaux, par des aménagements de rétention par exemple.

# 7 La complémentarité des OAP et du zonage/règlement

Le PLU de Fontenay-aux-Roses comporte 4 OAP sectorielles et 1 OAP thématique. Leurs dispositions sont complémentaires avec le plan de zonage et le règlement selon trois types de lien :

- les OAP précisent les dispositions du zonage et du règlement par une localisation ou une règle plus détaillée,
- les OAP réglementent en apportant une prescription qui ne relève pas du zonage et du règlement,
- les OAP reprennent strictement les règles du zonage et du règlement.

## 7.1 OAP 1 : le centre-ville

Dispositions des OAP	Traduction dans le zonage et le règlement	Rapport de complémentarité
<p><b>Enjeux en termes de déplacement :</b></p> <p>Améliorer les connexions avec le RER B et le T6, notamment en transports collectifs</p> <p>Maintenir une desserte en transports en commun de qualité</p> <p>Valoriser les liaisons avec la coulée verte et améliorer sa visibilité</p> <p>Maintenir des trottoirs larges et accessibles au PMR</p> <p>Affirmer une continuité dans le traitement du haut et du bas de la rue Boucicaut</p> <p>Favoriser le partage modal de l'espace public</p> <p>Pacifier les axes de circulations : franchissements sécurisés au croisement de la RD63 et stationnements vélos</p> <p>Permettre la création de places de stationnement en entrée de ville, par l'aménagement d'un parking souterrain</p>	<p>Emplacements réservés pour le réaménagement place de la cavée</p> <p>Art.6 sur le stationnement</p>	<p>L'OAP Précise</p>

<p><b>Enjeux en termes de développement urbain :</b></p> <p>Valoriser l'appareil commercial et maintenir les commerces en rez-de-chaussée</p> <p>Remplir les objectifs de construction de logements</p> <p>Harmoniser les hauteurs</p> <p>Créer une centralité autour de la place du Général de Gaulle</p> <p>Faire du carrefour de la cavée une place urbaine</p> <p>Améliorer la visibilité du patrimoine bâti et revaloriser la place de l'église</p>	<p>Art. 2</p> <p>Linaires et secteurs de maintien du commerce en zone UA</p> <p>Zonage, art1 et 3 (emprise au sol différenciée, hauteur différenciée, implantation des constructions permettant une optimisation de l'espace),</p> <p>Art4 et 5 (Disposition réglementaire pour la protection du patrimoine, de l'architecture, du maintien des espaces verts)</p>	<p>L'OAP Précise</p>
--	--	----------------------

<p>Favoriser le partage modal de l'espace public</p> <p>Pacifier les axes de circulation avec des pistes cyclables, des trottoirs larges, des franchissements sécurisés, des stationnements pour les vélos</p> <p>Favoriser l'arrêt des bus dans le secteur</p> <p>Améliorer l'offre de stationnement</p>		
<p><b>Enjeux en termes de développement urbain</b></p> <p>Insuffler une nouvelle image au quartier</p> <p>Offrir un cadre de vie agréable aux habitants et garantir l'attractivité de l'îlot</p> <p>Créer des espaces de vie</p> <p>Désenclaver l'îlot à travers la création de connexions</p> <p>Restructurer le quartier en réalisant de nouveaux logements</p> <p>Valoriser l'appareil commercial, notamment le long de l'axe Max Dormoy</p>	<p>Art. 2</p> <p>Linaires et secteurs de maintien du commerce</p> <p>Zonage, art1 et 3 (emprise au sol et hauteur adaptée, implantation des constructions permettant une optimisation de l'espace),</p>	<p>L'OAP Précise</p>

## 7.2 OAP 2 : Îlot Scarron

Dispositions des OAP	Traduction dans le zonage et le règlement	Rapport de complémentarité
<p><b>Enjeux en termes de déplacement :</b></p> <p>Favoriser les liens entre l'îlot Scarron et le centre-ville de Fontenay-aux-Roses, celui de Bagneux et la gare RER</p>	<p>Plan d'alignement</p> <p>Art.6 sur le stationnement</p>	<p>L'OAP Précise</p>



<p>Restructurer la propriété foncière pour aménager un espace public de qualité</p> <p>Améliorer la transition avec le quartier les Sorrières</p> <p>Diversifier l'offre de logements et encourager la mixité sociale</p>		
<p><b>Enjeux en termes de développement durable :</b></p> <p>Améliorer la qualité des espaces verts de quartier pour les habitants et renforcer leur intérêt écologique</p> <p>Maîtriser les risques et nuisances</p> <p>Profiter du renouvellement urbain du quartier pour mettre en œuvre un projet porteur de Développement Durable</p>	<p>Art4 et 5 (Disposition réglementaire pour le traitement architectural et paysager, objectifs en matière de performances énergétiques, dispositions pour le maintien des espaces verts)</p>	<p>L'OAP Précise</p>

## 7.3 OAP 3 : Blagis

Dispositions des OAP	Traduction dans le zonage et le règlement	Rapport de complémentarité
<p><b>Enjeux en termes de déplacement :</b></p> <p>Valoriser l'entrée de ville</p> <p>Favoriser les liens avec la gare RER</p> <p>Améliorer l'offre de stationnement, notamment par le biais de parkings souterrains</p> <p>Améliorer l'accessibilité du quartier</p> <p>Développer les connexions intrinsèques et vers l'extérieur</p>	<p>Art.6 sur le stationnement</p>	<p>L'OAP Précise</p>
<p><b>Enjeux en termes de développement urbain :</b></p> <p>Donner une nouvelle image au quartier en requalifiant les espaces publics et le tissu urbain</p> <p>Restructurer la propriété foncière pour favoriser la construction des parcelles non bâties</p> <p>Engager un projet qui s'articule autour d'un espace public structurant. Développer des volumes de construction variés et définir un nombre de niveau maximum de R+8.</p>	<p>Zonage, art1 et 3 (emprise au sol et hauteur adaptée, implantation des constructions permettant une optimisation de l'espace),</p>	<p>L'OAP Précise</p>

<p>Permettre une ouverture sur les quartiers environnants et une qualité architecturale</p> <p>Engager une opération de renouvellement urbain et diversifier l'offre de l'habitat</p> <p>Proposer une nouvelle offre diversifiée à travers la création de locaux dédiés aux commerces, activités culturelles, etc.</p> <p>Maintenir les équipements existants et améliorer leur visibilité</p> <p>Développer d'autres types d'équipements publics permettant de concourir à l'exercice de la vie sociale, et de répondre aux besoins des habitants</p>		
<p><b>Enjeux en termes de développement durable :</b></p> <p>Renforcer la présence de la Trame verte et bleue</p> <p>Mettre en valeur la dimension patrimoniale du sud-est de Fontenay-aux-Roses</p> <p>Maîtriser les risques et nuisances</p> <p>Mettre en œuvre un projet porteur de développement durable</p>	<p>Art4 et 5 (Disposition réglementaire pour le traitement architectural et paysager, objectifs en matières de performances énergétiques, dispositions pour le maintien des espaces verts)</p>	<p>L'OAP Précise</p>

## 7.4 OAP 4 : Panorama

Dispositions des OAP	Traduction dans le zonage et le règlement	Rapport de complémentarité
<p><b>Enjeux en termes de déplacement :</b></p> <p>Valoriser l'entrée de ville et l'accès au T6</p> <p>Favoriser et renforcer les liens avec la gare RER et le centre-ville en transports en commun</p> <p>Traiter l'espace public pour une circulation piétonne apaisée</p> <p>Améliorer l'accessibilité du quartier depuis les quartiers environnants</p> <p>Favoriser des maillages internes afin de couper les grandes emprises foncières, sauf en cas d'impossibilités techniques et de sécurité</p> <p>Conforter l'offre de stationnement, notamment par le biais de parkings souterrains</p> <p>Faciliter l'accès et la découverte de ce secteur par le maintien de percées visuelles depuis le coteau vers la vallée de la Bièvres</p>		<p>L'OAP Précise</p>
<p><b>Enjeux en termes de développement urbain :</b></p>	<p>Zonage, art1 et 3 (emprise au sol et hauteur adaptée,</p>	<p>L'OAP Précise</p>

<p>Restructurer les propriétés foncières</p> <p>Permettre l'implantation de nouvelles fonctions et la requalification de l'espace public</p> <p>Requalifier l'espace public pour renforcer l'entrée de ville</p> <p>Maintenir une offre complète d'équipements sportifs</p> <p>Permettre la connexion du site avec les quartiers environnants</p> <p>Tendre vers une qualité architecturale</p> <p>Attirer des entreprises innovantes et des PME</p>	<p>implantation des constructions permettant une optimisation de l'espace),</p>	
<p><b>Enjeux en termes de développement durable :</b></p> <p>Renforcer la présence de la Trame Verte et Bleue</p> <p>Maîtriser les risques et nuisances</p> <p>Faire de ce quartier vitrine un lieu de bien-être et de sobriété</p>	<p>Art4 et 5 (Disposition réglementaire pour le traitement architectural et paysager, objectifs en matière de performances énergétiques, dispositions pour le maintien des espaces verts)</p>	<p>L'OAP Précise</p>

# **EXPOSE DES MOTIFS DE CHANGEMENTS APPORTES AUX REGLES D'URBANISME ANTERIEURES**

La Commune de Fontenay-aux-Roses a décidé de lancer la révision du Plan d'Occupation des Sols, approuvé par délibération du Conseil Municipal le 24 juin 1997, valant élaboration du Plan Local d'Urbanisme.

Les changements apportés aux règles antérieures par ce PLU sont induits par plusieurs types de motifs :

# 1 Une nouvelle donne réglementaire

## 1.1 Caractéristiques générales

Le contexte législatif et réglementaire qui régit les documents d'urbanisme a été largement modifié depuis l'approbation du POS. Par conséquent, les règles du présent PLU ont apporté des changements par rapport au document antérieur pour pouvoir mettre en œuvre plusieurs lois.

La loi Grenelle II du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement a permis de recentrer les considérations environnementales au cœur des projets de territoire, en incitant tout particulièrement à la mise en œuvre d'une consommation raisonnée du sol.

La loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) du 24 mars 2014 vient renforcer les objectifs de limitation de la consommation de l'espace dans la continuité de la loi Grenelle, tout en incitant à la production de logements dans les secteurs d'enjeux afin de répondre aux besoins sans cesse croissants.

Les évolutions principales concernant le POS/PLU, en application des lois Grenelle et ALUR, portent notamment sur :

- l'obligation de réaliser une analyse rétrospective sur 10 années de la consommation des espaces par l'urbanisation et la nécessité de définir des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace ;
- une analyse de la capacité de densification et de mutation des espaces bâtis (diagnostic foncier) ;
- un inventaire des capacités de stationnement pour tous les modes de locomotion ;
- l'identification des principaux éléments constitutifs de la Trame verte et bleue ;
- une évaluation de la place des espaces végétalisés présents dans les zones urbaines.

La loi portant sur le Grand Paris du 3 juin 2010 renforce les objectifs de création de logements en Ile-de-France (70 000 logements par an).

Les évolutions apportées par rapport aux documents d'urbanisme antérieurs ont également pour fondement la mise en compatibilité avec le Schéma directeur de la Région Ile-de-France approuvé en décembre 2013 et le Plan de déplacements urbains d'Ile-de-France approuvé en juin 2014.

## 2 Une volonté d'adapter le territoire à de nouveaux besoins locaux, métropolitains et globaux

Les changements apportés aux règles sont également induits par la nécessité d'adapter le territoire à de nouveaux besoins, exigences et projets :

- Un territoire régional en pleine évolution (Région, Métropole du Grand Paris...);
- De nouvelles exigences environnementales, des impacts négatifs sur l'environnement à limiter, une adaptation aux évolutions climatiques et énergétiques en cours ;
- Des besoins en termes d'équipements, pour répondre aux évolutions de la population et des modes de vie ;
- La nécessité d'élaborer un cadre stratégique pour organiser le développement urbain, mettre en œuvre et articuler les projets ;
- Anticiper la possible libération des emprises situées sur le secteur du Panorama et organiser le renouvellement urbain des secteurs Scarron et Paradis ;
- Engager un processus de redynamisation du centre-ville et développer son attractivité commerciale

- Une prise en compte des risques renforcée ;
- Une volonté forte de mettre en valeur et protéger le patrimoine architectural, urbain et paysager.

## 3 Une clarification, simplification et optimisation des règles

En sus des objectifs généraux énoncés précédemment, les principaux changements apportés par rapport aux règles antérieures sont également portés par une volonté globale de clarification et de simplification. Il s'agit d'aboutir à un règlement littéral allégé et d'utiliser au maximum les possibilités graphiques qu'offre le Code de l'urbanisme pour traduire les objectifs de la collectivité.

# 4 Synthèse des changements

## 1.2 Les zones et secteurs

POS	PLU
<p><b>UA</b> : zone dense d'imbrication de l'habitat, de services, de commerces et d'activités</p> <p>4 secteurs : UAa, UAb, UAc, UAd</p>	<p><b>UA</b> : zone dense d'imbrication de l'habitat, de services, de commerces et d'activités correspondant au centre-ville</p> <p>1 secteur : UAru correspondant au secteur de renouvellement urbain du centre-ville</p>
<p><b>UB</b> : zone d'habitat et d'activité</p>	<p><b>UB</b> : zone mixte d'entrées de ville à caractère d'habitat collectif semi-dense</p>
<p><b>UF</b> : zones d'activités à vocation d'industrie, d'entrepôts et d'activités tertiaires</p> <p>2 secteurs : UFa, UFb</p>	<p><b>URP</b> : zone mixte du Panorama vouée à évoluer et à accueillir une mixité fonctionnelle</p> <p>1 secteur : URPe correspondant à une zone d'équipements collectifs, sportifs et de loisirs</p>

<p><b>UC</b> : zone à caractère d'habitat collectif semi-dense où des bâtiments sont relativement hauts</p> <p>8 secteurs : UCa, UCb, UCc, UCd, UCe, UCf, UCg, UCh</p>	<p><b>UC</b> : zone à caractère d'habitat collectif semi-dense où des bâtiments sont relativement hauts</p> <p><b>URU</b> : zone de renouvellement urbain</p> <p>2 secteurs : <b>URUa (Scarron) et URUb (Blagis)</b></p>
<p><b>UD</b> : zone d'habitat peu dense de petit parcellaire de constructions individuelles réalisées en ordre discontinu</p> <p>5 secteurs : UDa, UDb, UDC, UDD, UDe</p>	<p><b>UD</b> : zone d'habitat peu dense de petit parcellaire de constructions individuelles réalisées en ordre discontinu</p>
<p><b>UE</b> : zone à dominante d'habitat de type individuel et qui comporte également quelques petits bâtiments de type collectif</p>	<p><b>UE</b> : zone d'habitat à dominante résidentielle sous forme majoritairement individuel, de type pavillonnaire</p>
<p><b>UL</b> : zone ayant vocation à accueillir des aménagements et des équipements d'intérêt collectif principalement liés aux activités de sport et de loisirs</p>	<p><b>Intégrées URPe et N</b></p>
<p><b>UM</b> : Zone d'activités spécialisées réservée au service public ferroviaire</p>	<p><b>supprimée</b></p>

UPMa : ensemble de terrains situés aux abords de la place de la Cavée,  UPMb : ensemble de terrains situés aux abords du carrefour des Mouilleboeufs	<b>Intégrées en UAru et UB</b>
ND : zone qui concerne le cimetière communal, la Coulée verte à partir de la rue Georges Bailly jusqu'en limite de SCEAUX et le Parc Sainte Barbe	<b>N</b> : zone qui concerne le cimetière communal, la Coulée verte et le talus du Panorama.

Zones	POS	PLU
Zones urbaines	240,64ha	235,6Ha
Zones naturelles	11,36ha	17,4Ha
Total	252ha	253ha

La différence de surface totale s'explique en raison de la numérisation des données.

### 1.3 Les prescriptions graphiques

POS	PLU
Zones non aedificandi	Linéaire commercial de proximité à préserver

Zones altius tollendi	Linéaire commercial de proximité à préserver où les activités de services sont limitées
Emplacements réservés	Secteur commercial de proximité à préserver
Zones de carrière	Périmètre de hauteurs spécifiques
Arbres classés	Périmètre de 500m autour des gares
Espaces Boisés Classés	Emplacements réservés
Bande d'Espaces Boisés Classés de 3m de large	Secteurs d'Orientation d'Aménagement et de Programmation
	Espaces Boisés Classés
	Corridor écologique de la voie ferrée à valoriser
	Lisière de la coulée verte à valoriser
	Alignements d'arbres à préserver
	Arbres remarquables à protéger
	Secteurs où la présence de vestiges hydraulique souterrains est probable
	Eléments de patrimoine bâti remarquable



	Zones de risque lié à la présence d'anciennes carrières
	Zones soumises à un aléa fort retrait-gonflement des argiles

Zones et secteurs du PLU en projet / (Zones du POS de 2015)	Règles	Principales caractéristiques du POS	Principales caractéristiques du PLU	Principales évolutions
UA Centre Ville et UAru / (UAa, UAb, UAc, UAd, UPMa)	Hauteur	<p>UA et secteurs : 15 mètres</p> <p>12 mètres (R+3) dans la partie de la zone UA où figure une zone non altius tollendi au plan</p> <p>16 mètres à l'égout, 20 mètres au faitage dans la partie de la zone UA où est appliqué le C.O.S. 2.00</p> <p>UPMa : 17 mètres au faitage, 12 mètres à l'égout (R+3+C)</p> <p>Pour les maisons de ville : 10 mètres au faitage, 6 mètres à l'égout du toit (R+1+C)</p>	En fonction des dispositions graphiques	<p>Clarification et simplification de la règle pour une meilleure compréhension.</p> <p>Possibilité de constructibilité renforcée notamment sur les secteurs de projets UAru.</p>
	Implantation	<p>UA et secteurs : A l'alignement sauf si un reculement est indiqué sur le plan.</p> <p>UPMa : A l'alignement ou en retrait selon les îlots</p>	Implantation à l'alignement	Obligation d'implantation à l'alignement pour préserver les formes urbaines du centre-ville historique et maintenir un front bâti le long de la rue Boucicaud.
	Emprise au sol	<p>UA et secteurs : 60%</p> <p>UPMa : de 23 à 71% selon les îlots</p>	<p>60% sur toute la zone</p> <p>75% si plus de 40% de la surface de plancher du rez-de-chaussée est à destination de commerces et d'artisanat</p>	<p>Pas de modification de la règle générale d'emprise au sol.</p> <p>Une constructibilité renforcée pour favoriser l'implantation de commerces de l'artisanat en centre-ville.</p>

			Pas de règle pour les équipements d'intérêt collectif et de services publics	
	Espaces verts	<p>UA et secteurs : 40% de la superficie 1 arbre par 200m<sup>2</sup> de terrain</p> <p>UPMa : 1 arbre par 200m<sup>2</sup> de terrain</p>	16% minimum d'espaces verts de pleine terre + 24% minimum de la surface de l'unité foncière en espaces verts complémentaires, à l'exception du projet du projet global de la place du Général de Gaulle en UAru, encadré par l'OAP qui favorise un traitement arboré de la place.	Allègement de la règle concernant la plantation d'arbre. En revanche renforcement du pourcentage destiné à de la pleine terre.
<p>UB/(UB, UPMb)</p> <p>Zone mixte d'entrée de ville</p>	Hauteur	<p>UB et secteurs : 15 mètres</p> <p>UPMb : R+2 à R+4</p>	UB : 18 mètres + 1 étage sur 40% de la toiture si épandage/qualité architecturale	Renforcement des possibilités de construction pour structurer les entrées de ville. Plus de souplesse dans la règle pour la prise en compte d'une qualité architecturale.
	Implantation	<p>UB et secteurs : A l'alignement sauf si un reculement est indiqué sur le plan</p> <p>UPMb : respect du plan masse</p>	A l'alignement ou retrait de 4 mètres minimum.	Plus de souplesse pour prise en compte des éléments existants.
	Emprise au sol	<p>UB et secteurs : 50% max</p> <p>UMPb : 50%</p>	<p>UB : 50%</p> <p>Pas de règle pour les équipements d'intérêt collectif et de services publics</p>	Pas de modification
	Espaces verts	UB et secteurs : 40% de la superficie		

		1 arbre par 200m <sup>2</sup> de terrain UPMb :1 arbre par 200m <sup>2</sup> de terrain	UB : 20 % pleine terre +20% espaces verts complémentaires	Pas de modification Renforcement du pourcentage destiné à de la pleine terre.
URU / (UC) Zones de renouvellement URUa (Scarron) URUb (Blagis)	Hauteur	UC : 15 mètres  UL : Non réglementée	URUa : 18 mètres  URUb : 27 mètres En zone URU : + 1 étage sur 40% de la toiture si épannelage/qualité architecturale	Renforcement des possibilités de construction pour structurer les entrées de ville. Plus de souplesse dans la règle pour la prise en compte d'une qualité architecturale.
	Implantation	UC : Recul de 4 mètres sauf certaines rues à l'alignement.	URUa : A l'alignement ou retrait de 4m URUb : A l'alignement ou retrait de 2m	Plus de souplesse dans l'implantation des constructions sur le secteur des Blagis, faisant l'objet d'un projet de renouvellement en cours de définition.
	Emprise au sol	UC : 40% sauf équipements publics (55%)	Non réglementée	Plus de souplesse dans l'implantation des constructions sur les secteurs des Blagis et Scarron, faisant l'objet de projets de renouvellement en cours de définition.
	Espaces verts	UC : 50% de la superficie 1 arbre par 200m <sup>2</sup> de terrain	URUa : 20 % pleine terre +30% espaces verts complémentaires  URUb : 20 % pleine terre	Pas de modification Renforcement du pourcentage destiné à de la pleine terre en zone URU. Plus de souplesse pour le secteur des Blagis, faisant l'objet d'un projet de renouvellement en cours de définition.
URP / (UF, UL)	Hauteur	UFa : 15 mètres UFb : 30 mètres	URP : En fonction des dispositions graphiques URPe : non réglementé	Pas de modification pour les anciennes zones UF. Prise en compte des hauteurs réelles pour le site de la RATP.

Zones de redynamisation du Panorama  URPe (sites d'équipements de loisirs et sportifs)			+ 1 étage sur 40% de la toiture si épandage/qualité architecturale	Souplesse pour les zones d'équipements.
	Implantation	A l'alignement ou en retrait.	URP : En alignement ou en retrait. URPe : Recul de 4 mètres minimum de l'alignement	Pas de modification
	Emprise au sol	UF : Néant	Non réglementé	Pas de modification
	Espaces verts	UF : 30%, 1 arbre pour 500m <sup>2</sup>	30% minimum de la surface de l'unité foncière doivent être traités en espaces verts.	Pas de modification du pourcentage d'espace verts Plus de souplesse pour le secteur du Panorama, faisant l'objet d'un projet de renouvellement en cours de définition.
UC / (UC)  Collectifs	Hauteur	UC : 15 mètres UB : 15 mètres UL : Non réglementée	15 mètres + 1 étage sur 40% de la toiture si épandage/qualité architecturale	Renforcement des possibilités de construction pour structurer les entrées de ville. Plus de souplesse dans la règle pour la prise en compte d'une qualité architecturale.
	Implantation	UC : Recul de 4 mètres sauf certaines rues à l'alignement. UB : A l'alignement sauf si un reculement est indiqué sur le plan UL : Recul de 4 mètres	A l'alignement ou retrait de 4m	Pas de modification
	Emprise au sol	UC : 40% sauf équipements publics (55%) UB : 50% max UL : Non réglementée	UC : 40% (Pas de règle pour les équipements d'intérêt collectif et de services publics)	Pas de modification

	Espaces verts	UC : 50% de la superficie 1 arbre par 200m <sup>2</sup> de terrain UB : 40% de la superficie 1 arbre par 200m <sup>2</sup> de terrain UL : Traiter les espaces libres de manière qualitative	UC : 20 % pleine terre +30% espaces verts complémentaires	Pas de modification Renforcement du pourcentage destiné à de la pleine terre.
UD  Petit parcellaire / (UD)	Hauteur	15 mètres	Dans une bande de 25 mètres à partir de l'alignement : 9m à l'acrotère en cas de toiture terrasse. 8m à l'égout du toit, 10 m au faîtage.	Simplification de la règle mais maintien des mêmes gabarits.
		Pour les constructions avec terrasse : 9 mètres à l'acrotère pour les terrains <1 600m <sup>2</sup> ; 12 mètres pour les terrains >1 600m <sup>2</sup>  Pour les constructions avec toiture à pente : 8 mètres à l'égout, 10 mètres au faîtage pour les terrains <1 600 m <sup>2</sup> ; 9 mètres à l'égout, 12 mètres au faîtage pour les terrains >1 600m <sup>2</sup>	Au-delà : 6m à l'acrotère en cas de toiture terrasse. 5m à l'égout, 7m au faîtage.	
	Implantation	Recul d'au moins 4 m par rapport à la voie	Recul de 4 mètres minimum de l'alignement	Pas de modification
	Emprise au sol	40% avec 80m <sup>2</sup> minimum autorisés.	40% (Pas de règle pour les équipements d'intérêt collectif et de services publics )	Pas de modification sur l'emprise au sol. Suppression de la règle des 80m <sup>2</sup> minimum autorisés.
	Espaces verts	1 arbre par 200m <sup>2</sup> de terrain  50% de la superficie pour les terrains >500m <sup>2</sup>  40% de la superficie pour les terrains <500m <sup>2</sup>	UD : 30 % pleine terre +20% espaces verts complémentaires	Pas de modification Renforcement du pourcentage destiné à de la pleine terre.

UE – Habitat individuel / (UE, UB, UM)	Hauteur	UE : Pour les constructions avec terrasse : 9 mètres à l'acrotère pour les terrains <1 600m <sup>2</sup> ; 12 mètres pour les terrains >1 600m <sup>2</sup> Pour les constructions avec toiture à pente : 8 mètres à l'égout, 10 mètres au faîtage UB : 15 mètres UM : 15 mètres	Dans une bande de 25 mètres à partir de l'alignement : 9m à l'acrotère en cas de toiture terrasse. 8m à l'égout du toit, 10 m au faîtage. Au-delà : 6m à l'acrotère en cas de toiture terrasse. 5m à l'égout, 7m au faîtage.	Simplification de la règle mais maintien des mêmes gabarits.
	Implantation	UE : Recul de 4 mètres minimum UB : l'alignement sauf si un reculement est indiqué sur le plan UM : Recul de 6 mètres	Recul de 4 mètres au minimum.	Pas de modification
	Emprise au sol	UE : 40% avec 80m <sup>2</sup> minimum autorisés. UB : 50% max UM : Néant	40% avec 80m <sup>2</sup> minimum autorisés.	Pas de modification
	Espaces verts	UE : 1 arbre par 200m <sup>2</sup> de terrain 50% de la superficie UB : 40% de la superficie 1 arbre par 200m <sup>2</sup> de terrain UM : Espaces libres à traiter en espaces verts	40 % pleine terre +10% espaces verts complémentaires	Pas de modification Renforcement du pourcentage destiné à de la pleine terre.
N / (ND) Zones Naturelles	Hauteur	Non réglementée	9m à l'acrotère en cas de toiture terrasse, 8m à l'égout du toit, 10m au faîtage	Indication d'une règle de hauteur afin d'encadrer les constructions en lien avec les équipements sportifs et de loisir.
Coulée verte : Sport et loisir	Implantation	Recul de 6 mètres	Non réglementée	Simplification de la règle pour permettre la réalisation de construction en lien avec les équipements sportifs et de loisir.

	Emprise au sol	Non réglementée	Non réglementée	Ne concerne que les équipements d'intérêt collectif et de services publics ou constructions en lien avec les équipements sportifs et de loisirs.
	Espaces verts	1 arbre pour 100m <sup>2</sup>	1 arbre pour 100m <sup>2</sup>	Pas de modification




# ARTICULATION AVEC LES DOCUMENTS SUPRA COMMUNAUX

Le Plan local d'urbanisme s'inscrit dans un cadre règlementaire global et doit être compatible avec des documents de rang supérieur. Le PLU de Fontenay-aux-Roses est concerné dans un rapport de compatibilité par le Schéma directeur de la région Ile-de-France (SDRIF), le Plan des déplacements urbains d'Ile-de-France (PDUIF) et le Plan Local de l'Habitat (PLH) de la Communauté d'Agglomération Sud de Seine.

Il doit en outre prendre en compte le Plan de Déplacements d'Ile-de-France, Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) Ile-de-France, le Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique.

Documents supra-communaux	Etat d'avancement et objet à la date d'arrêt du PLU	Déclinaison des orientations et objectifs supra-communaux au sein du PLU de Fontenay-aux-Roses
<p>Le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF)</p>	<p>Le SDRIF a été approuvé le 18 octobre 2013, il définit le projet d'aménagement et de développement de l'espace francilien à l'horizon 2030.</p> <p>Les principales orientations à Fontenay-aux-Roses sont les suivantes :</p> <p><i>Carte des orientations générales du SDRIF 2030</i></p>	<p><u>PADD</u></p> <p>Le PLU de Fontenay-aux-Roses s'inscrit dans les objectifs du SDRIF. Il affirme la nécessaire inscription de la Commune dans les logiques métropolitaines tout en assurant la préservation des grands équilibres fontenaisiens et la qualité du cadre de vie.</p> <p>Le PADD prévoit de répondre aux besoins de logements inscrits dans le PLH (axe 1, objectif 4) à la fois en favorisant la rénovation des logements existants mais aussi en urbanisant les dents creuses et renforçant la constructibilité le long des principaux axes.</p> <p>Le PADD insiste également sur la nécessité d'assurer une diversification du parc de logements, en maintenant notamment la part des logements sociaux à son niveau actuel tout en assurant leur meilleure répartition territoriale (axe 1 objectif 5). La construction de formes urbaines intermédiaires doit également permettre d'assurer une meilleure transition entre les ensembles collectifs et l'habitat individuel (axe 1 objectif 3).</p>

Documents supra-communaux	Etat d'avancement et objet à la date d'arrêt du PLU	Déclinaison des orientations et objectifs supra-communaux au sein du PLU de Fontenay-aux-Roses
	 <p><u>Renouvellement urbain</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Augmenter la densité humaine et la densité moyenne des espaces d'habitat de 15% minimum dans les « espaces urbanisés à optimiser », qui concernent quasiment l'ensemble de la Commune</li> <li>- Prévoir la densification renforcée d'un secteur, identifié comme « secteur à fort potentiel de densification », pour répondre aux besoins locaux et régionaux : situé au Nord-Ouest du territoire communal, en lien avec l'implantation du Tramway T6 entre Chatillon et Viroflay ;</li> </ul> <p><u>Habitat</u></p>	<p>Les nouveaux logements doivent participer à la transition écologique avec une efficacité énergétique performante (axe 2, objectif 4).</p> <p>Le PADD fixe comme objectif de redynamiser les commerces en centre-ville et d'assurer le maintien d'une centralité commerciale dans chacun des quartiers (axe 3, objectif 2).</p> <p>Le PADD affirme l'ambition de soutenir le développement économique en favorisant l'implantation de nouvelles entreprises et de créer un pôle tertiaire (axe 3, objectif 3). Le secteur du Panorama est l'objet d'un grand projet et doit devenir un lieu économique stratégique (axe 3, objectif 4).</p> <p>Le PADD souligne la nécessité de maintenir l'offre en équipements et services publics (axe 1, objectif 6). Il s'agit à la fois d'assurer le bon fonctionnement des équipements existants, de permettre leur accès par les modes doux, de valoriser leurs abords et d'envisager la création de nouveaux équipements.</p> <p>Le PADD prévoit le renforcement des modes de déplacement alternatifs à la voiture (notamment dans l'axe 3, objectif 1). Le PADD affirme également l'importance de développer le réseau de cheminements doux entre les quartiers (axe 1, objectif 3) et l'accessibilité piétonne en centre-ville (axe 1, objectif 1). La question du stationnement est également présente afin d'optimiser l'offre (axe 1, objectif 6).</p>

Documents supra-communaux	Etat d'avancement et objet à la date d'arrêt du PLU	Déclinaison des orientations et objectifs supra-communaux au sein du PLU de Fontenay-aux-Roses
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Augmenter la densité humaine et la densité moyenne des espaces d'habitat de 15% minimum dans les espaces urbanisés à optimiser.</li> <li>- Réaliser un effort de construction sans précédent : construire 70 000 logements par an à l'échelle de l'Ile-de-France.</li> <li>- Viser 30% de logements locatifs sociaux en Ile-de-France pour accroître l'offre de logements abordables et la mixité sociale.</li> </ul> <p><u>Commerce</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Renforcer les centres villes existants et leur armature commerciale.</li> <li>- Créer des emplacements réservés destinés aux commerces de proximité dans les espaces résidentiels, les zones d'emplois et dans les lieux de transit des populations.</li> <li>- Eviter les nouvelles implantations commerciales diffuses.</li> <li>- Orienter la création de nouveaux commerces dans des zones existantes, déjà dédiées aux commerces.</li> </ul> <p><u>Economie</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Créer 28 000 emplois par an à l'échelle régionale.</li> <li>- Permettre un équilibre habitat-emploi en Ile-de-France.</li> </ul>	<p>Le PLU prévoit aussi des dispositions en faveur de la préservation et du renforcement de la Trame Verte et Bleue communale. Il s'agit notamment de préserver et valoriser les réservoirs de biodiversité locaux (axe 2, objectif 1) et de maintenir l'équilibre entre les espaces verts et les espaces bâtis (axe 1, objectif 2).</p> <p>Le PADD affiche la volonté de préserver l'insertion paysagères des nouvelles constructions au sein du paysage bâti et de mettre en valeur les espaces clé comme les entrées de ville, routières et ferroviaires (axe 2, objectif 2).</p> <p>Le PADD exprime, par ailleurs, dans l'axe 2 la volonté de la collectivité de protéger ses habitants face aux risques et aux nuisances auxquels ils peuvent être exposés, parmi lesquels les inondations, les mouvements de terrain, le bruit et la pollution des sols.</p> <p>Le PADD affirme également la volonté de protéger la ressource en eau et rechercher l'exemplarité dans le traitement des déchets (axe 2, objectif 4).</p> <p><u>OAP</u></p> <p>Le PLU de Fontenay-aux-Roses comporte quatre orientations d'aménagement et de programmation sectorielles.</p> <p>Quatre OAP sectorielles ont été définies sur les secteurs privilégiés de renouvellement urbain de la Commune : le centre-</p>

Documents supra-communaux	Etat d'avancement et objet à la date d'arrêt du PLU	Déclinaison des orientations et objectifs supra-communaux au sein du PLU de Fontenay-aux-Roses
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Guider la localisation des espaces de construction de bureaux par la recherche d'une accessibilité optimale et en lien avec le principe de mixité fonctionnelle et sociale.</li> <li>- Structurer et renforcer les polarités économiques.</li> <li>- Renforcer la diversité économique et favoriser la conversion écologique et sociale de l'économie.</li> <li>- Un secteur à fort potentiel de densification, qui doit répondre aux besoins locaux et régionaux, notamment en termes de développement économique, est identifié :</li> </ul> <p><u>Equipements</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Favoriser l'accès aux équipements par les nouveaux itinéraires modes actifs.</li> <li>- Planifier les nouveaux espaces d'urbanisation en lien avec l'offre en équipements.</li> <li>- Privilégier la requalification des équipements à la réalisation d'une opération nouvelle.</li> <li>- Assurer l'intégration environnementale des grands équipements.</li> </ul> <p><u>Transports</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Des orientations en faveur des modes alternatifs à la voiture individuelle :</li> </ul>	<p>ville, l'Ilot Scarron, le secteur des Blagis et le secteur du Panorama.</p> <p>En compatibilité avec le SDRIF :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- des orientations en faveur de la création de liaisons douces sont définies,</li> <li>- des orientations prônant la mixité fonctionnelle sont proposées, garantissant ainsi un certain équilibre à l'échelle du territoire communal,</li> <li>- des orientations en faveur du cadre de vie et de l'affirmation de la trame verte sont exigées.</li> <li>- enfin, des orientations en vue de la maîtrise des risques et des nuisances.</li> </ul> <p>L'OAP sectorielle portant sur le secteur du Panorama doit également favoriser l'implantation de nouvelles entreprises et valoriser l'accès du site via les transports en commun (gare RER, station du T6).</p> <p>L'OAP thématique relative au paysage et à la Trame Verte et Bleue permet en outre de décliner les grandes orientations du PADD de façon plus précise, et de protéger de façon cohérente l'ensemble des composantes patrimoniale qui font la qualité du cadre de vie à Fontenay-aux-Roses.</p>

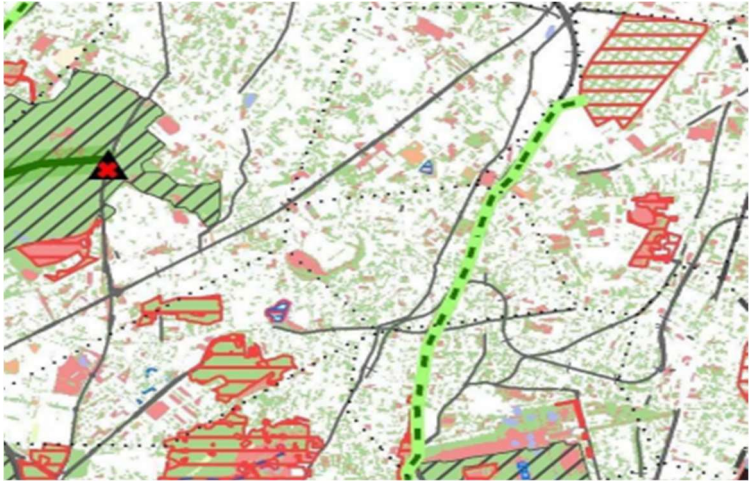
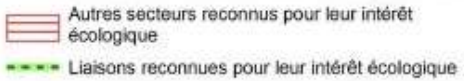
Documents supra-communaux	Etat d'avancement et objet à la date d'arrêt du PLU	Déclinaison des orientations et objectifs supra-communaux au sein du PLU de Fontenay-aux-Roses
	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Permettre la mobilité quotidienne des personnes, fondée sur un développement massif du recours aux transports collectifs et aux modes actifs,</li> <li>○ Renforcer le réseau de transports collectifs par, notamment, la fiabilisation et la modernisation des RER et du réseau ferré existant, l'optimisation du réseau de métro et la réalisation du métro automatique du Grand Paris Express ou encore le développement d'un ensemble de lignes de tramway,</li> <li>○ Favoriser le développement du travail à distance par le développement des réseaux numériques et le déploiement du très haut débit,</li> <li>○ Permettre la mutualisation d'espaces de stationnement.</li> </ul> <p><u>Trame Verte et Bleue / paysage :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Préserver le caractère multifonctionnel des continuités écologiques</li> <li>- Pérenniser la vocation des espaces verts publics, valoriser les espaces ouverts privés insérés dans la ville dense et optimiser l'ensemble des fonctions de ces espaces</li> <li>- Réserver des emprises foncières dans les zones carencées en espaces verts, notamment dans les opérations de renouvellement urbain</li> </ul> <p><u>Risques et nuisances :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Réduire la vulnérabilité de la ville aux risques, aux pollutions et aux nuisances</li> <li>- Lutter contre l'imperméabilisation des sols</li> </ul>	<p>Il est à noter que le corridor écologique du SDRIF présent au niveau de la zone du Panorama est relayé dans l'OAP qui concerne ce secteur, et trouve traduction dans le règlement grâce à une zone naturelle complétée d'une trame d'Espaces Boisés Classés.</p> <p><u>Règlement</u></p> <p>Le règlement du PLU de Fontenay-aux-Roses encourage la mixité des fonctions urbaines sur le territoire et dans la plupart des zones urbaines, en cohérence avec les objectifs du SDRIF de rapprochement des emplois et des actifs et de rapprochement des services et des habitants.</p> <p>Plusieurs outils réglementaires sont utilisés afin de répondre aux exigences d'augmentation des densités du SDRIF :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Des secteurs de renouvellement privilégiés sont identifiés (URU, URP, UAru centre-ville) et dotés de règles souples, permettant une constructibilité renforcée : emprise au sol non réglementée, hauteurs maximales de 27m, pourcentage de pleine terre de 20%...</li> <li>- Dans le reste du territoire, le renouvellement de la ville sur elle-même est possible, notamment dans les zones urbaines mixtes à dominante résidentielle UB, UC, UD, UE, ou les emprises au sol fixées permettent des évolutions des tissus existants, tout en préservant les qualités paysagères de chaque tissu notamment grâce au pourcentage d'espaces verts imposés.</li> </ul>

Documents supra-communaux	Etat d'avancement et objet à la date d'arrêt du PLU	Déclinaison des orientations et objectifs supra-communaux au sein du PLU de Fontenay-aux-Roses
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Rechercher une utilisation raisonnée des sites pollués</li> <li>- Proscrire la localisation de nouvelles activités à risque important pour la population</li> <li>- Privilégier un cycle de l'eau plus naturel en favorisant l'infiltration des eaux pluviales</li> </ul> <p><u>Energie- Climat :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Atteindre le facteur 4 à l'horizon 2050 et la transition énergétique</li> <li>- Réduire la vulnérabilité de la région</li> <li>- Structurer des bassins de déplacements moins dépendants de la voiture individuelle</li> <li>- Privilégier des espaces bâtis économes en ressources</li> <li>- Augmenter la densité humaine et la densité moyenne des espaces d'habitat de 15% minimum dans les espaces à densifier à proximité des gares</li> </ul> <p><u>Gestion de l'eau :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Assurer un accès équitable et durable aux ressources en eau</li> <li>- Garantir les grands équipements techniques essentiels au fonctionnement de la région métropolitaine</li> </ul>	<p>La Trame Verte fait l'objet de prescriptions complètes permettant d'assurer la compatibilité du PLU avec le SDRIF sur ce point :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>le développement de la zone naturelle</b> (secteur de la Coulée Verte et talus du Panorama)</li> <li>• <b>le panel d'Espaces Boisés Classés complémentaires à la zone naturelle qui permettent de protéger strictement le réservoir de biodiversité régional qu'est le talus du Panorama, et les réservoirs plus locaux</b> que sont les parcs et squares qui structurent la TVB communale ;</li> <li>• <b>les Espaces Boisés Classés instaurés par l'élaboration du PLU au niveau des deux secteurs de corridors écologiques</b> reliant les réservoirs de biodiversité majeurs, qui prennent appui sur les jardins et espaces d'agrément boisés du tissu résidentiel ;</li> <li>• <b>les autres inscriptions graphiques spécifiques, adaptées au paysage fontenaisien et aux composantes de la TVB locale</b>, tels que la continuité écologique de la voie ferrée à maintenir végétalisée, la frange de la Coulée Verte à préserver, les alignements d'arbres à préserver ou encore les arbres remarquables à protéger ;</li> <li>• <b>l'article du règlement dédié au traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis</b> qui permet de garantir le maintien d'espaces végétalisés qualitatifs et utiles pour la biodiversité dans chacune des zones, dans la logique des engagements formulés au travers du PADD.</li> </ul>

Documents supra-communaux	Etat d'avancement et objet à la date d'arrêt du PLU	Déclinaison des orientations et objectifs supra-communaux au sein du PLU de Fontenay-aux-Roses
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Diminuer les pollutions ponctuelles des milieux par les polluants classiques, notamment liées à l'assainissement</li> </ul> <p><u>Gestion des déchets :</u></p> <p>Améliorer la valorisation des déchets</p>	<p>Le paysage est également pris en compte avec la définition d'un ensemble de règles relatives à l'implantation des constructions, à l'emprise au sol, à la hauteur et à l'aspect des constructions, permettant d'assurer une harmonie des formes urbaines.</p> <p>Diverses règles assurent également la performance énergétique du territoire (article 4). Enfin, le règlement se positionne en faveur de la performance environnementale (article 4), en prévoyant des niveaux de performances énergétiques pour les constructions dans certaines zones.</p>
PDUIF	<p>Le Plan de Déplacements Urbains d'Ile-de-France (PDUIF) a été révisé et actualisé pour fixer des objectifs et un cadre aux politiques de déplacements à l'horizon 2020.</p> <p>L'échelon régional du document vise une coordination des politiques des acteurs de la mobilité pour tous les modes de déplacements.</p> <p>Avec une estimation de la croissance globale des déplacements de 7% d'ici 2020, le PDUIF vise :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Une croissance de 20% des déplacements en transports collectifs,</li> <li>○ Une croissance de 10% des déplacements en mode actif (marche, vélo),</li> <li>○ Une diminution de 2% des déplacements en voiture et deux-roues motorisées.</li> </ul> <p>Deux recommandations sont obligatoires pour Fontenay-aux-Roses :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Inclure dans le règlement du PLU des normes de stationnement vélo,</li> </ul>	<p><u>PADD</u></p> <p>Le PLU de Fontenay-aux-Roses relève les défis du PDUIF dans la mesure où il œuvre en faveur d'une meilleure performance du réseau de transports en commun, de la réduction de l'automobile au profit des modes doux, d'une requalification des axes principaux de circulations et de l'amélioration des déplacements cyclistes et piétons.</p> <p>Ainsi, le PADD rappelle les défis du PDUIF à relever notamment au sein de l'objectif 4 de l'axe 3.</p> <p><u>OAP</u></p> <p>L'ensemble des OAP du PLU intègre les enjeux et les défis du PDUIF, notamment concernant les transports collectifs et les déplacements doux.</p>



Documents supra-communaux	Etat d'avancement et objet à la date d'arrêt du PLU	Déclinaison des orientations et objectifs supra-communaux au sein du PLU de Fontenay-aux-Roses
	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Inclure dans le règlement du PLU des normes de stationnement pour les véhicules motorisés pour les opérations de bureaux.</li> <li>○ A Fontenay-aux-Roses, dans le respect du zonage d'application du PDUIF, il ne pourra être construit plus d'une place pour 60 m<sup>2</sup> de SdP à moins de 500 m d'un point de desserte TC structurante</li> </ul>	<p><u>Règlement</u></p> <p>Les dispositions de l'article 6 du règlement reprennent les normes recommandées par le PDUIF.</p>
<p>PLH de la communauté d'agglomération Sud de Seine</p>	<p>Afin de participer à l'effort de toute la région de construire 70 000 logements par an pour répondre à la crise du logement, la CA Sud de Seine a fixé dans son PLH les objectifs suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 1 110 logements/an pour les 4 communes de la CA Sud de Seine</li> <li>• 210 logements/an pour Fontenay-aux-Roses avec le maintien d'une part équivalente de logements sociaux (40% en 2015)</li> </ul>	<p><u>PADD</u></p> <p>Le PADD énonce les objectifs de construction de logements du PLH dans l'objectif 4 de l'axe I.</p> <p><u>OAP</u></p> <p>Trois des OAP sectorielles mettent en avant des possibilités de densification ou de rénovation de logements afin d'atteindre les objectifs de production de logements.</p> <p><u>Le Règlement</u></p> <p>Dans les zones identifiées pour être densifiées, les règles ont été assouplies afin d'atteindre les objectifs de construction de logements. Ainsi dans les zones UB d'entrées de ville, des hauteurs plus importantes sont autorisées. Dans la zone du Panorama URP et les secteurs de renouvellement urbain URU, correspondant à l'Ilot Scarron, et le secteur des Blagis, l'emprise au sol n'est pas réglementée. Sur les zones URU et URP les règles de hauteur et d'implantation des constructions sont également souples pour la mise en œuvre de projet en cours de définition</p>

Documents supra-communaux	Etat d'avancement et objet à la date d'arrêt du PLU	Déclinaison des orientations et objectifs supra-communaux au sein du PLU de Fontenay-aux-Roses
		et permettre une optimisation maximum du foncier pour répondre aux objectifs de construction.
<p><b>Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) de la région Île-de-France</b></p>	<p>Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) d'Île-de-France a été adopté le 21 octobre 2013. Il identifie les composantes de la Trame Verte et Bleue régionale et les enjeux de préservation des continuités écologiques. Le schéma définit ensuite les priorités régionales à travers un plan stratégique et propose les outils adaptés pour la mise en œuvre de ce plan d'action pour la préservation et la restauration des continuités écologiques.</p>  <p><i>Fontenay-aux-Roses dan le SRCE</i> Source : DRIEE île de france</p> <p>  </p>	<p>La Coulée Verte du Sud Parisien, le Parc Sainte-Barbe et le talus du Panorama font l'objet d'une protection forte grâce à un zonage naturel, et des prescriptions fortes de protection de ces espaces d'intérêt écologique régional. Seules des constructions liées aux services publics ou d'intérêt collectif pour le sport et les loisirs sont autorisées dans des gabarits limités.</p> <p>En outre, les espaces verts résidentiels sont préservés grâce au maintien des espaces vers verts et de pleine terre présents dans toutes les zones.</p>

Documents supra-communaux	Etat d'avancement et objet à la date d'arrêt du PLU	Déclinaison des orientations et objectifs supra-communaux au sein du PLU de Fontenay-aux-Roses
	A Fontenay-aux-Roses, sont principalement la Coulée Verte du Sud Parisien, le Parc Sainte-Barbe et le talus du Panorama, ainsi que l'ensemble des espaces verts privés qui sont présents dans le tissu résidentiel.	
<p><b>Schéma Directeur d'Aménagement et de gestion des Eaux (SDAGE) Seine-Normandie</b> Arrêté le 20 décembre 2015, applicable à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2016</p>	<p>Élaboré puis adopté par le Comité de Bassin Seine Normandie, le SDAGE 2016-2021 a été arrêté le 1er décembre 2015. Il fixe les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et des objectifs de qualité et de quantité des eaux, déclinés autour d'objectifs qui concernent à la fois la gestion des risques liés à l'eau, et la préservation de la biodiversité :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Diminuer les pollutions ponctuelles des milieux par les polluants classiques</li> <li>• Diminuer les pollutions diffuses des milieux aquatiques</li> <li>• Réduire les pollutions des milieux aquatiques par les micropolluants</li> <li>• Protéger et restaurer la mer et le littoral</li> <li>• Protéger les captages d'eau pour l'alimentation en eau potable actuelle et future</li> <li>• Protéger et restaurer les milieux aquatiques humides</li> <li>• Gérer la rareté de la ressource en eau</li> <li>• Limiter et prévenir le risque d'inondation</li> </ul>	<p>Le PADD s'engage en faveur d'un urbanisme aux impacts maîtrisés sur l'environnement, et notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Souhaite favoriser la réduction de la consommation d'eau potable et poursuivre la bonne dynamique en matière d'approvisionnement ;</li> <li>• Et améliorer la gestion de l'assainissement par la poursuite de travaux engagés, l'incitation à la gestion alternative des eaux pluviales, la dépollution des eaux usées et le respect d'un débit de fuite maximal.</li> </ul> <p>Ces orientations résonnent comme des engagements susceptibles de limiter les incidences négatives potentielles du développement urbain planifié sur l'environnement.</p> <p>En outre, le PADD entend également restreindre, dans la mesure du possible, l'imperméabilisation des sols lors des constructions nouvelles notamment en conservant des espaces de pleine terre suffisants. Il prévoit aussi de préserver des cœurs d'îlots verts et d'encourager le développement de nouvelles surfaces végétalisées (toits-terrasses).</p>

Documents supra-communaux	Etat d'avancement et objet à la date d'arrêt du PLU	Déclinaison des orientations et objectifs supra-communaux au sein du PLU de Fontenay-aux-Roses
		<p>Enfin, il envisage de prendre en compte les éléments ponctuels de la trame bleue et de favoriser l'apparition de nouveaux éléments en s'appuyant sur la gestion des eaux pluviales.</p> <p>Les prescriptions du règlement permettent de décliner ces orientations, notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Une réduction et un contrôle de l'imperméabilisation des sols</b> illustrés par l'article 5. Il impose des surfaces d'espaces verts (pleine terre et complémentaires) dans les espaces libres qui favorisent l'infiltration des eaux pluviales limitant, ainsi, le ruissellement. De plus, l'ensemble des inscriptions graphiques de protection de la Trame Verte et Bleue contribueront à faciliter la gestion des eaux pluviales par infiltration directe.</li> <li>• <b>Le raccordement des nouvelles constructions au réseau déjà existant.</b> Le règlement maintient les prescriptions de raccordement aux réseaux eau potable/eaux usées déjà existantes, ainsi que l'obligation de privilégier en priorité une gestion des eaux pluviales à la parcelle.</li> </ul> <p><b>L'application des règles déclinées au sein du règlement d'assainissement départemental</b> qui sont transcrites et mises à jour, notamment en ce qui concerne le débit maximal de fuite autorisé (2l/s/ha).</p>

# INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

Conformément au Code de l'Urbanisme, le rapport de présentation « évalue les incidences des orientations du plan sur l'environnement et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur ».

Cette évaluation vise à garantir le respect des exigences de préservation de l'environnement, dans le cadre d'un développement durable qui réponde aux besoins du présent sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs.

# 1 Trame verte et bleue

## 1.1 Rappel des enjeux en matière de Trame Verte et Bleue

L'état initial de l'environnement a permis d'identifier les enjeux suivants, prioritaires à Fontenay-aux-Roses :

- Assurer et améliorer la préservation des réservoirs de biodiversité et corridors locaux et leur potentiel écologique : Talus du Panorama, Coulée Verte, Espace Boris Vildé, Talus du RER B, espaces verts communaux
- Etudier les opportunités de renforcer la présence de la Trame Verte et Bleue dans la ville afin d'assurer les liens entre les réservoirs de biodiversité
- Protéger une trame de jardins et d'espaces verts privés suffisamment fournie pour son intérêt écologique (corridor en pas japonais) et la qualité du cadre de vie
- Développer l'offre d'espaces verts dans les grands projets (site du Panorama, Quartier des Blagis...) en cohérence avec le réseau écologique global et maîtriser l'évolution envisagée des espaces participant à la TVB

- Optimiser les espaces verts publics pour rechercher leur multifonctionnalité : zones d'infiltration et de rétention des eaux pluviales, usages diversifiés, etc...

## 1.2 Incidences négatives potentielles

Bien que le développement urbain de la ville s'effectue principalement en renouvellement urbain, les besoins de construction pourraient entraîner de nouvelles imperméabilisations sur des sites aujourd'hui pour partie à l'état naturel (espace d'agrément, etc.).

Cet enjeu est particulièrement prégnant dans le secteur du Panorama où la construction d'un programme mixte d'activités et de logements est prévue. Il vise la valorisation et l'optimisation du potentiel foncier existant en lien avec la nouvelle desserte du Tramway 6. Cette intensification urbaine pourrait constituer une menace pour la conservation du réservoir de biodiversité du coteau du Panorama à proximité immédiate. Classé en ENS et repéré au SDRIF, il présente un intérêt écologique fort de par sa surface importante (1,9 ha) et sa gestion écologique.

De même, le comblement de certaines dents creuses ou l'urbanisation encouragée le long des grands axes dans le PADD pourraient entraîner de nouvelles imperméabilisations dans des sites aujourd'hui à l'état « naturel » ou non artificialisés (jardins, friches, cœurs d'îlots végétalisés...). Cela pourrait également fragmenter les corridors en pas japonais.

Enfin, en phase chantier, les travaux pourraient entraîner des perturbations pour la faune.

## 1.3 Incidences positives

### 1.3.1 PADD

Le PLU prévoit des dispositions en faveur de la préservation et du renforcement de la Trame Verte et Bleue communale qui permettront une réelle plus-value en matière de Trame Verte et Bleue.

Les objectifs du PADD visent à :

- Protéger le secteur du Panorama et la coulée verte, espaces de biodiversité majeurs aux échelons communal et régional en maintenant les liens avec le Bois de Clamart
- Mettre en valeur les éléments de continuités écologiques qui garantissent la présence d'espaces naturels en zone urbaine
- Affirmer l'intérêt de la ville pour l'écologie urbaine et la biodiversité
- Protéger les espaces arborés qui valorisent le tissu urbain

Le PADD entend préserver la superficie des espaces verts publics et des cœurs d'îlots privés tout en créant de nouveaux espaces verts accessibles à tous, notamment lors de réaménagements urbains. Les éléments linéaires végétaux seront également préservés via la volonté de protection des alignements d'arbres existants, et de plantation de nouveaux linéaires végétalisés et grâce à la valorisation écologique des abords de voie ferrée.

Le PADD prévoit également d'encourager la mise en œuvre d'aménagements favorables pour la biodiversité au sein des espaces publics et privés comme le maintien et la création des espaces de pleine terre, la mise en place de revêtements de sol favorables et d'une gestion des eaux pluviales, la mise en place d'espaces végétalisés aux abords des immeubles.

Il envisage aussi de compléter les aménagements par une gestion écologique adaptée (gestion différenciée, lutte contre les espèces végétales invasives).

De manière générale, le recours au renouvellement urbain et à l'intensification du tissu existant, permettent de limiter la consommation d'espaces et de préserver les éléments de trame verte du territoire. De plus, il est prévu d'optimiser l'offre de stationnement afin de limiter son emprise sur le foncier communal.

### 1.3.2 Traduction règlementaire (règlement / OAP)

Les prescriptions du règlement permettent de décliner ces orientations, notamment :

- **le développement de la zone naturelle** afin de protéger durablement le secteur de la Coulée Verte, véritable poumon vert et réservoir de biodiversité régional, qui structure le paysage et traverse la commune de Fontenay-aux-Roses du nord vers le sud et le talus du Panorama. Le règlement de la zone garantit une prise en compte de ces réservoirs/continuités écologiques : obligation de réaliser des clôtures favorables au déplacement de la petite faune, bonne intégration dans le paysage des seules constructions liées au loisirs et sports autorisées, etc.
- **le panel d'Espaces Boisés Classés complémentaires à la zone naturelle qui permettent de protéger strictement le réservoir de biodiversité régional qu'est le talus du Panorama, et les réservoirs plus locaux** que sont les parcs et squares qui structurent la TVB communale ;
- **les Espaces Boisés Classés instaurés par l'élaboration du PLU au niveau des deux secteurs de corridors écologiques** reliant les réservoirs de biodiversité majeurs, qui prennent appui sur les jardins et espaces d'agrément boisés du tissu résidentiel ;
- **les autres inscriptions graphiques spécifiques, adaptées au paysage fontenaisien et aux composantes de la TVB locale**, tels que la continuité écologique de la voie ferrée à maintenir végétalisée, la frange de la Coulée

Verte à préserver, les alignements d'arbres à préserver ou encore les arbres remarquables à protéger ;

- **l'article du règlement dédié au traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis** qui permet de garantir le maintien d'espaces végétalisés qualitatifs et utiles pour la biodiversité dans chacune des zones, dans la logique des engagements formulés au travers du PADD. Hors zone naturelle, pour laquelle les espaces verts de pleine terre sont dominants, il est demandé de privilégier le maintien et la réalisation d'espaces verts d'un seul tenant. En plus des surfaces de pleine terre imposées, une pondération est attribuée aux surfaces d'espaces verts complémentaires obligatoires, ce qui renforce d'autant plus le recouvrement des sols en espaces verts. Sauf dans les zones de renouvellement, il est par ailleurs imposé une densité arborée importante, équivalente à 1 arbre pour 200m<sup>2</sup> d'unité foncière.

L'OAP thématique « Patrimoine, Trame Verte et Bleue » prévoit d'appliquer, à l'échelle de la ville, des orientations qui vont, dans un premier temps, permettre de préserver et densifier les corridors écologiques et réservoirs de biodiversité existants (Coulée verte et talus boisés du Panorama). Ceux-ci constituent des aménités paysagères et écologiques structurantes ainsi que des corridors régionaux majeurs. Afin de répondre au souhait de la commune d'augmenter l'emprise de la Trame Verte et Bleue dans la ville, l'OAP prévoit la création de nouveaux corridors écologiques (Panorama/Coulée verte et Coulée verte/Secteur des Blagis) ainsi que le développement du végétal dans toute la ville (maintien et développement des alignements d'arbres, des cœurs d'îlots...). Et enfin l'OAP prend en compte la protection du patrimoine bâti et urbain qui font l'identité fontenaisienne en assurant, par exemple, la protection des monuments historiques, de leurs abords et des paysages de qualité associés.

Les OAP sectorisées, notamment celle des Blagis et celle du Panorama permettent, par une prise en compte importante du développement durable, de maîtriser les effets des projets pressentis sur l'armature naturelle de la ville : développement de la Trame Bleue, protection des boisements et corridors, etc.

## 1.4 Conclusions

Les dispositions prévues par le PLU assureront une protection des espaces semi-naturels existants en parallèle du développement urbain. Les différents outils réglementaires mobilisés : zonage N, OAP Patrimoine, Trame Verte et Bleue, surfaces d'espaces verts imposées, inscriptions graphiques pour les différentes composantes écologiques de la ville, seront des moyens efficaces de préservation des milieux semi-naturels et de la biodiversité associée, ce qui constitue une réelle plus-value par rapport au POS.

# 2 Patrimoine et paysage bâti

## 2.1 Rappel des enjeux en matière de patrimoine et paysage bâti

L'état initial de l'environnement a permis d'identifier les enjeux suivants, prioritaires à la commune :

- Valoriser et préserver les vues remarquables dans la ville et en particulier depuis le coteau
- Préserver et valoriser les deux espaces de nature clés de Fontenay-aux-Roses que sont la Coulée verte et les coteaux
- Préserver les jardins privés qui participent fortement au patrimoine végétal de la ville
- Préserver les éléments participant encore à l'ambiance apaisée et de « village », du centre-ville (ruelles piétonnes, murs, etc...)
- Préserver les éléments de patrimoine architectural et les faire connaître (signalétique, circuits, etc...)



- Maintenir les caractéristiques urbaines des quartiers pavillonnaires qui participent à la qualité du cadre de vie
- Profiter des projets pour améliorer la qualité paysagère de Panorama et des Blagis : mise en valeur d'entrées de ville et renforcement du caractère végétal de ces quartiers

## 2.2 Incidences négatives potentielles

Le renouvellement urbain entraîne de nouvelles constructions dont la localisation, la qualité de l'architecture, pourraient potentiellement réduire la qualité paysagère globale de la ville et être en contradiction.

L'intensification urbaine dans les secteurs Scarron et Blagis pourrait accentuer les coupures visuelles déjà présentes et la construction de nouveaux logements pourrait aboutir à une banalisation des formes architecturales et donc du paysage urbain de Fontenay-aux-Roses. L'arrivée de nouveaux bâtiments dans le cadre des projets pourrait comporter un risque de non intégration au patrimoine bâti existant et dégrader la qualité paysagère de la commune. Ces opérations pourraient aussi contribuer à renforcer la minéralité déjà importante du paysage sur ces sites.

Le PADD prévoit de faire du secteur Panorama un lieu stratégique porteur de mixité fonctionnelle, en encourageant notamment l'implantation d'activités innovantes. Cette volonté de la Ville suppose la construction de nouveaux logements, mais surtout de nouveaux bâtiments d'activités. Or, l'insertion paysagère de ces derniers est plus difficile que pour les constructions et pourrait contribuer à affecter la qualité paysagère de ce secteur. Se posera aussi la question de faire cohabiter de façon harmonieuse bâtiments d'activités et immeubles d'habitations. Globalement, l'urbanisation du Panorama pourrait entraîner l'obstruction de certaines vues sur le grand paysage offerte depuis ce lieu.

La valorisation de certaines dents creuses encouragées dans le PADD pourrait introduire une densification trop importante des quartiers à dominante

résidentielle existants à Fontenay-aux-Roses et porteurs d'une grande richesse patrimoniale.

## 2.3 Incidences positives

### 2.3.1. PADD

Le PLU assure la valorisation du paysage et du cadre de vie de la commune, ainsi que son identité. Il fixe entre autres au travers du PADD les orientations suivantes :

- Atténuer les coupures, créer du lien entre les quartiers
- La maîtrise de l'évolution urbaine afin de préserver le cadre de vie communal et l'identité de la ville
- La mise en place des liens et accroches urbaines entre les différents secteurs de la ville
- La conservation et la mise en valeur du patrimoine bâti qui participe fortement à l'identité du territoire et concourt à son attractivité

Le PADD prévoit également un maintien des formes architecturales en cohérence avec le tissu pavillonnaire fontenaisien. Pour cela il souhaite définir une traduction réglementaire adaptée permettant une évolution maîtrisée tout en respectant la cohérence architecturale du tissu pavillonnaire et les caractéristiques intrinsèques des quartiers.

Le PADD entend également tendre vers une amélioration visuelle dans la délimitation des grands ensembles et la définition des espaces notamment par des aménagements qui assurent les perspectives visuelles. Il souhaite aussi améliorer l'insertion paysagère des nouvelles constructions au sein du paysage bâti notamment à l'occasion des opérations d'aménagement urbain.

Il est également prévu de mettre en valeur les entrées de ville ferrées et routières : Blagis, Panorama....

### 2.3.2. Traduction règlementaire (règlement / OAP)

Les prescriptions du règlement permettent de décliner ces orientations, notamment :

- **La protection du patrimoine bâti** (au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme) dans les secteurs où il existe une probabilité de présence d'ouvrages hydrauliques repérés sur le document graphique du règlement, les nouvelles constructions, extensions et réhabilitations des constructions existantes doivent, si possible, veiller à ne pas affecter l'intégrité de ces vestiges et leur qualité patrimoniale.  
De même que le règlement a identifié et localisé les éléments de paysage à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et a défini des prescriptions de nature à assurer leur préservation.
- **La valorisation et la préservation du paysage urbain du centre-ville**, figure de l'identité fontenaisienne, par le biais de dispositions particulières, par exemple appliquées à la section de la rue Boucicaud qui est l'axe principal autour duquel le centre-ville est formé.
- **L'intégration du bâti (existant ou nouveau) dans son environnement** dans un souci de protection du paysage urbain de la commune. Le règlement indique que les bâtiments et ouvrages à édifier ou à modifier ne devront pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants.
- **La valorisation du paysage à travers un traitement qualitatif des espaces libres**. En effet l'article sur le « traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions » est constitué de nombreuses règles. Par exemple, les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera les

espaces verts d'un seul tenant, en contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins, et la végétalisation des fonds de parcelles.

- **La déclinaison de nombreuses prescriptions, concernant les espaces extérieurs**, afin de garantir leur végétalisation : règles de plantation, de maintien d'une part de terrain en pleine terre et en espaces verts complémentaires, ont ainsi été prévus au règlement. Toujours dans cette optique, de nombreuses inscriptions graphiques ont été mises en place afin de protéger la nature en ville dans toutes ses variétés : alignements d'arbres, arbres remarquables, Espaces Boisés Classé...
- **La préservation, en très grande majorité, des espaces naturels**. Ils sont dotés de règles de constructibilité très limitées, ce qui permettra de préserver le paysage caractéristique de la commune et ses perspectives sur les milieux ouverts.

L'OAP thématique « Patrimoine, Trame Verte et Bleue » prévoit des orientations fortes en faveur de toutes les composantes paysagères de la ville de Fontenay-aux-Roses, du patrimoine naturel au éléments architecturaux remarquables ou plus ordinaires : sentes, vestiges hydrauliques, etc.

En outre, les OAP sectorisées permettent de planifier la requalification de secteurs aujourd'hui enclavés, afin d'optimiser la qualité du paysage urbain fontenaisien : Panorama, Blagis, Scarron. Celle qui concerne le centre-ville prolonge les ambitions affichées dans le PADD en faveur de la redynamisation de ce secteur à fort enjeu paysager et patrimonial pour Fontenay-aux-Roses. Des orientations en faveur du traitement paysager des axes et espaces libres sont formulées au travers des OAP et permettent d'intégrer au mieux cette problématique.

## 2.4 Conclusions

Grâce aux outils de protection que comporte le projet ainsi qu'à l'application des règles édictées, les paysages et le patrimoine architectural de Fontenay-aux-Roses

seront préservés des impacts négatifs potentiels que pourrait engendrer l'intensification de l'urbanisation.

## 3 Gestion de l'eau

### 3.1 Rappel des enjeux en matière de gestion de l'eau

L'état initial de l'environnement a permis d'identifier les enjeux suivants, prioritaires à Fontenay-aux-Roses :

- Assurer une bonne desserte de l'ensemble des habitants et usagers en eau potable ;
- Poursuivre la dynamique de réduction de la consommation d'eau potable ;
- Poursuivre les efforts de structuration et d'optimisation de l'assainissement ;
- Anticiper les nouveaux besoins en matière d'assainissement liés aux projets ;
- Décliner les orientations du Règlement d'assainissement de Sud de Seine dans le PLU.

### 3.2 Incidences négatives potentielles

L'augmentation du nombre d'habitants et d'usagers du territoire entraînera une augmentation de la consommation d'eau potable.

L'accueil de nouveaux équipements et de nouvelles activités économiques qui peuvent être de gros consommateurs d'eau, participera à alourdir le bilan. Ceci concerne le secteur du Panorama où le projet de constitution d'un nouveau pôle d'activités combiné avec un projet de construction d'habitat autour du Tramway 6 soulèvera de tels enjeux.

La station d'épuration Seine Aval étant déjà saturée elle ne peut prendre en charge les besoins futurs de la commune dans de bonnes conditions. L'arrivée de nouveaux projets dans ce contexte implique des risques de rejets de polluants dans les milieux naturels.

Les divers projets d'aménagement prévus dans la commune pourraient augmenter la surface des sols imperméabilisés et donc des volumes d'eau pluviale.

### 3.3 Incidences positives

#### 3.3.1. PADD

Le PADD s'engage en faveur d'un urbanisme aux impacts maîtrisés sur l'environnement, et notamment :

- Souhaite favoriser la réduction de la consommation d'eau potable et poursuivre la bonne dynamique en matière d'approvisionnement ;
- Et améliorer la gestion de l'assainissement par la poursuite de travaux engagés, l'incitation à la gestion alternative des eaux pluviales, la dépollution des eaux usées et le respect d'un débit de fuite maximal.

Ces orientations résonnent comme des engagements susceptibles de limiter les incidences négatives potentielles du développement urbain planifié sur l'environnement.

En outre, le PADD entend également restreindre, dans la mesure du possible, l'imperméabilisation des sols lors des constructions nouvelles notamment en

conservant des espaces de pleine terre suffisant. Il prévoit aussi de préserver des cœurs d'îlots verts et d'encourager le développement de nouvelles surfaces végétalisées.

Enfin, il envisage de prendre en compte les éléments ponctuels de la trame bleue et de favoriser l'apparition de nouveaux éléments en s'appuyant sur la gestion des eaux pluviales.

### 3.3.2. Traduction règlementaire (règlement / OAP)

Les prescriptions du règlement permettent de décliner ces orientations, notamment :

- **Une réduction et un contrôle de l'imperméabilisation des sols** illustrés par l'article 5. Il impose des coefficients d'espaces verts (pleine terre et complémentaires) dans les espaces libres qui favorisent l'infiltration des eaux pluviales limitant, ainsi, le ruissellement. De plus, l'ensemble des inscriptions graphiques de protection de la Trame Verte et Bleue contribueront à faciliter la gestion des eaux pluviales par infiltration directe.
- **Le raccordement des nouvelles constructions au réseau déjà existant.** Le règlement maintient les prescriptions de raccordement aux réseaux eau potable/eaux usées déjà existantes, ainsi que l'obligation de privilégier en priorité une gestion des eaux pluviales à la parcelle.
- **L'application des règles déclinées au sein du règlement d'assainissement départemental** qui sont transcrites et mises à jour, notamment en ce qui concerne le débit maximal de fuite autorisé (2l/s/ha).

## 3.4 Conclusions

Le développement de la commune entraînera nécessairement des pressions supplémentaires sur la ressource en eau et donc impose que soient mises en œuvre des contraintes adaptées en termes de gestion de l'eau. Néanmoins, le PLU comporte des dispositions règlementaires qui permettront de maîtriser ces impacts négatifs.

## 4 Air, climat et énergie

### 4.1 Rappel des enjeux

L'état initial de l'environnement a permis d'identifier les enjeux suivants, prioritaires à Fontenay-aux-Roses :

- Promouvoir l'utilisation des modes doux auprès des habitants et des usagers du territoire
- Améliorer la performance énergétique du bâti existant de la commune ;
- Maîtriser les consommations d'énergie du territoire en réduisant les besoins énergétiques des nouvelles constructions
- Participer à la transition énergétique en favorisant le développement des énergies renouvelables

### 4.2 Incidences négatives potentielles

Le renforcement de l'attractivité de Fontenay-aux-Roses, entraînant l'augmentation du nombre d'habitants et d'usagers, aura pour conséquence une augmentation des flux de déplacements, dont des déplacements motorisés, qui pourraient potentiellement être à l'origine d'émissions atmosphériques liées au trafic.

Les nouvelles constructions participeront à l'augmentation de la demande en énergie du territoire. Le bâti résidentiel ancien de Fontenay-aux-Roses étant déjà énergivore.

## 4.3 Incidences positives

### 5.3.4. PADD

Le PADD définit les objectifs en faveur de la réduction des émissions de gaz à effet de serre et de l'amélioration du système des transports :

- Accroître la visibilité des centralités existantes tout en optimisant leur fonctionnalité, notamment pour les déplacements en mode doux ;
- Améliorer le système de transport pour favoriser une utilisation plus aisée aux modes de transports doux et collectifs, avec notamment comme sous-objectifs, l'optimisation des transports en commun (RER, Bus, Tramway, le petit fontenaisien), et le développement des transports innovants.

Pour les modes doux, cela passe notamment par des engagements favorables au développement de continuités piétonnes et deux roues non-motorisés entre les quartiers du Panorama et le reste de la ville et entre les quartiers Scarron et Blagis. Il est également souhaité de poursuivre les dynamiques déjà engagées pour améliorer la circulation piétonne en général : élargissement des trottoirs, amélioration des cheminements piétons dans le centre-ville et réalisation de voies partagées entre les différents modes de déplacements.

Le renforcement de l'urbanisation prévu le long de certains axes et le comblement de certaines dents creuses va permettre d'intensifier la ville dans certains secteurs stratégiques, afin de valoriser la présence des transports collectifs, et ainsi réduire l'impact du développement sur les besoins énergétiques et les émissions de GES.

Le PADD s'engage dans la transition énergétique et dans l'accompagnement des fontenaisiens dans la lutte contre la précarité énergétique. Pour cela plusieurs orientations sont poursuivies comme :

- La réduction de la demande en énergie des logements en sensibilisant et incitant aux travaux d'isolation ;
- La recherche de l'efficacité énergétique lors des nouveaux projets de construction et de rénovation grâce à : l'anticipation des futures réglementations thermiques, l'incitation à la mise en œuvre de projets bioclimatiques, la promotion de l'utilisation de matériaux de faible impact environnemental dans la construction.

En outre la ville souhaite que soit valorisé le potentiel d'énergie renouvelable local, et propose d'engager des réflexions au sujet d'un potentiel raccordement aux réseaux de chaleur des communes voisines, dans le cas d'éventuels projets d'envergure suffisante pour assurer la faisabilité d'un tel investissement.

Consciente des enjeux en matière de lutte contre le changement climatique, la ville affiche donc des objectifs volontaristes et suffisants pour maîtriser les impacts prévisibles du développement urbain au travers de son PLU.

### 5.3.5. Traduction règlementaire (règlement / OAP)

Les prescriptions du règlement permettent de décliner ces orientations, notamment :

- **Une réglementation renforcée concernant le stationnement automobile** (un coefficient maximal est appliqué en fonction de la destination des bâtiments) dans un périmètre de 500m autour d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre (TCSP). Le stationnement de deux roues non motorisé est, lui aussi, règlementé avec l'application d'une part minimale de ceux-ci qui diffère en fonction des destinations des immeubles toujours dans un périmètre de 500m autour d'un transport en commun. Ainsi, ces dispositions de l'article 6 encouragent la mobilité alternative à la voiture ce qui aura un impact sur les émissions de GES et donc, de la qualité de l'air.
- **La protection des diverses formes d'espaces verts sur l'ensemble du territoire communal.** La zone N comme la Coulée vert du sud Parisien permettra la préservation d'un espace végétal très prisé des fontenaisiens pour l'usage des modes doux. Et enfin, les inscriptions graphiques (EBC, cœur d'ilot, alignements d'arbres...) contribueront eux aussi au maintien de la qualité de l'air.
- **Permettre et favoriser la réhabilitation thermique par l'extérieur.** Pour la plupart des zones urbanisées (UA, UB, UC, URU, UD, UE,...) les travaux de réhabilitation des constructions existantes doivent permettre une amélioration significative des performances énergétiques des bâtiments, et une souplesse de dépassement des règles d'alignement (30 cm) a été introduite en cas de travaux d'isolation thermique par l'extérieur.
- **Autoriser l'installation des dispositifs de production d'énergies renouvelables** pour les nouvelles constructions et les constructions

existantes, au-delà de la hauteur maximale autorisée dans la zone, à condition qu'ils n'excèdent pas 1 mètre.

- **Renforcer le volet performance énergétique** dans le règlement pour les zones, destinées à accueillir de nouvelles constructions à vocation d'habitation, dans le but d'adopter un urbanisme durable pour les futurs grands projets urbains. Les zones URUB et URP respectivement secteurs Blagis et Panorama et font l'objet d'une OAP bénéficiant de dispositions supplémentaires en termes d'énergies dans le règlement. Sur ces deux zones, les nouvelles constructions, à vocation d'habitation uniquement, doivent présenter des niveaux de performance énergétique supérieurs à la réglementation thermique (RT) en vigueur, en termes de consommation énergétique (CEP) et d'efficacité bioclimatique (Bbio). Toutefois, si la RT en vigueur impose une performance correspondant aux critères de constructions passives ou à énergie positive, il n'est pas demandé d'aller au-delà de cette norme.
- **Prévoir l'implantation de dispositifs de production d'énergies renouvelables** ou la végétalisation de ces dernières pour les nouvelles constructions présentant une toiture ou portion de toiture terrasse.

### 5.3.6. OAP

Les OAP sectorisées ont fait l'objet d'études particulières en faveur de l'incitation des déplacements alternatifs à l'automobile. Ainsi des principes allant dans le sens des déplacements doux et permettant de faciliter l'accès aux transports en commun sont édictés, notamment dans le secteur des Blagis et la zone du Panorama, dont l'intensification répond notamment à un enjeu fort pour Fontenay-aux-Roses, de valorisation de la présence du T6 dans le nord de la ville.

## 4.4 Conclusions

L'augmentation de la consommation énergétique de Fontenay-aux-Roses est susceptible d'être limitée par l'engagement de la commune dans l'amélioration des performances énergétiques de son parc bâti. De plus, le PLU incite à l'optimisation des modes de transport alternatifs à l'automobile, notamment le T6, la gare RER, et le développement des modes actifs.

# 5 Les risques naturels, industriels et technologiques

## 5.1 Rappel des enjeux en matière de risques naturels, industriels, technologiques et des nuisances sonores

L'état initial de l'environnement a permis d'identifier les enjeux suivants, prioritaires à Fontenay-aux-Roses :

- Maîtriser les risques liés aux carrières en respectant les prescriptions du périmètre de risque ayant valeur de Plan de Prévention des Risques ;
- Adapter les modalités de construction dans les zones soumises à un aléa de retrait-gonflement des argiles et à l'inondation par remontée de nappe ;

- Prévenir le risque d'inondation en adaptant les constructions en zone de remontées de nappes ;
- Réduire le risque d'inondation pluviale en maîtrisant le ruissellement urbain ;
- Adapter les choix urbains à proximité des canalisations de gaz à haute pression ;
- Poursuivre les opérations de démantèlement et d'assainissement des anciennes installations nucléaires du CEA ;
- Maîtriser la pollution des sols ;

## 5.2 Incidences négatives potentielles

Les objectifs de développement urbain pourraient entraîner une exposition aux risques et nuisances d'un nombre plus élevé de personnes et de biens : risque ruissellement, cavités, retrait gonflement des argiles, ... Les nouvelles imperméabilisations pourraient donc conduire à l'augmentation des phénomènes d'inondations.

En outre, l'ensemble des projets est concerné par des risques qui pourraient s'accroître suite à la densification à la fois de l'urbanisation mais aussi de la population installée :

- Dans le secteur du centre-ville : risque de glissement de terrain par effondrement/affaissement dû à la présence d'anciennes carrières, risque technologique et nuisances liés à la présence d'un ICPE situé à proximité, de sites BASIAS identifiés comme potentiellement pollués autour du site ;
- Sur le secteur Scarron : risque d'inondation par ruissellement et remontée de nappe moyen, risque de retrait/gonflement des argiles fort, risque de glissement de terrain par effondrement/affaissement dû à la présence d'anciennes carrières, risque technologique et nuisances liés à la présence de sites BASIAS identifiés comme potentiellement pollués

centrés autour du site et à la présence d'une canalisation de gaz située en périphérie du site.

- Sur le secteur Blagis : risque d'inondation par ruissellement et remontée de nappe très élevé, risque de retrait/gonflement des argiles moyen, risque technologique et nuisances liés à la présence de sites BASIAS identifiés comme potentiellement pollués centrés autour du site et à la présence d'une canalisation de gaz située en périphérie du site.
- Sur le secteur du Panorama : risque de retrait/gonflement des argiles moyen, risque technologique et nuisances liés à la présence de sites BASIAS identifiés comme potentiellement pollués à l'intérieur du site, risque lié au démantèlement et à l'assainissement d'anciennes installations nucléaires de base, risque lié au transport de matières dangereuses radioactives lors de la phase de démantèlement.

## 5.3 Incidences positives

### 5.3.1. PADD

Le PADD s'engage à limiter la vulnérabilité des constructions nouvelles en informant la population sur les risques de mouvement de terrain (argiles et anciennes carrières) et sur les modalités de construction adaptées. Il affiche également la volonté de s'assurer de la dépollution des sols avant toute urbanisation d'anciens sites industriels, cela vaut également pour le site du CEA. Le PADD veut aussi prévenir les risques d'inondation en restreignant dans la mesure du possible l'imperméabilisation des sols et en conservant des espaces de pleine terre suffisants.

Participer à l'amélioration de la qualité de l'air et à la lutte contre le changement climatique est également un des objectifs du PADD notamment en favorisant la mutation des modes de déplacements pour réduire les impacts de la circulation automobile et en prenant en compte le risque de matières dangereuses autour des canalisations de gaz.

### 5.3.2. Traduction règlementaire (règlement / OAP)

Les prescriptions du règlement permettent de décliner ces orientations, notamment :

- **La prise en compte des risques naturels présents sur la commune.** En effet, à l'intérieur de la zone de risque liée à la présence d'anciennes carrières (arrêté préfectoral du 7 août 1985 valant Plan de Prévention des Risques) délimitée sur le document graphique du règlement, les projets de constructions doivent faire l'objet d'un avis de l'Inspection Générale des Carrières. Les autorisations d'urbanisme peuvent être soumises à l'observation des règles techniques spéciales ou être refusées en application des dispositions de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme. De plus, il est précisé qu'à l'intérieur de la zone soumise à un aléa fort de retrait-gonflement des argiles figurant sur le document graphique du règlement, les nouvelles constructions, extensions et réhabilitations des constructions existantes doivent en tenir compte et prévoir des modalités de construction adaptées pour limiter l'exposition au risque. Dans ces secteurs le rejet des eaux pluviales au réseau public de collecte doit être préféré à l'infiltration à la parcelle.
- **Une perméabilisation des sols pour limiter le risque d'inondation par ruissellement.** En effet, l'article 5 prévoit une obligation de création d'espaces verts pour les nouvelles constructions, il est ainsi prévu une part minimale d'espaces verts pour chaque zone, composée majoritairement d'espaces de pleine terre. Ces mesures permettent de garantir la présence d'espaces d'infiltration pour les eaux de pluie qui limitent le risque d'inondation par ruissellement. Elle permet également de limiter les descentes de charges sur les sols argileux, et ainsi réduire la sensibilité au risque de retrait/gonflement des argiles.



## 5.4 Conclusions

La prise en compte des risques est assurée dans le PLU par les différentes règles et orientations qu'il édicte. Ces règles assurent la limitation de l'exposition de la population face aux risques.

# 6 La prise en compte des nuisances sonores

## 6.1 Rappel de l'enjeu lié à la prise en compte des nuisances sonores

L'état initial de l'environnement a permis d'identifier l'enjeu suivant, prioritaire à la commune :

- Limiter l'exposition des personnes aux nuisances sonores en adaptant les possibilités de constructions et la conception urbaine dans les secteurs impactés.

## 6.2 Incidences négatives

L'augmentation des flux de déplacements induite par l'arrivée de nouveaux habitants et de nouvelles activités, pourrait participer à l'augmentation des nuisances sonores liées au trafic routier, voire à la création de nouvelles zones de nuisances. De plus, en phase chantier les projets peuvent engendrer des nuisances sonores pour les riverains.

## 6.3 Incidences positives

### 7.3.4. PADD

Le PADD envisage d'assurer la tranquillité de tous notamment vis-à-vis des nuisances sonores à travers le maintien des zones de calme et d'aménagements urbains limitant l'exposition du bruit (orientation et isolation des nouveaux bâtiments).

### 7.3.5. Traduction réglementaire (règlement / OAP)

Les prescriptions du règlement permettent de décliner ces orientations, notamment :

- La préservation des espaces naturels (Coulée verte du sud Parisien et talus boisés du Panorama), ainsi que des espaces verts en milieu urbain par le biais des inscriptions graphiques, ce qui permettra de **maintenir des zones de calme** importantes sur le territoire.
- **L'incitation importante à l'utilisation des modes de transport alternatifs** à l'automobile permet en outre d'imaginer un report de trafic potentiel de la voiture individuelle vers les modes doux et transport en commun : règles de stationnement incitative, optimisation de la zone du Panorama desservie par le T6, développement des accès modes doux dans les secteurs d'OAP, etc.

## 6.4 Conclusions

Bien que le projet de développement urbain puisse entraîner une augmentation des nuisances sonores, il intègre la prise en compte de ce paramètre en amont de sa réalisation.

# 7 Gestion des déchets

## 7.1 Rappel des enjeux en matière de gestion des déchets

L'état initial de l'environnement a permis d'identifier les enjeux suivants, prioritaires à Fontenay-aux-Roses :

- Maintenir la bonne performance de gestion des déchets et la réduction de la production à la source
- Perfectionner l'offre d'accueil en déchetterie

## 7.2 Incidences négatives potentielles

Le développement démographique induira une augmentation proportionnelle de la production de déchets.

Enfin, la mise en œuvre des projets engendrera une production de déchets de chantiers qui seront à gérer.

## 7.3 Incidences positives

### 7.3.1. PADD

L'engagement en faveur d'une gestion optimale et durable des déchets est un des objectifs du PADD. Il prévoit de poursuivre la mise en place d'une collecte performante, notamment en adaptant les règles de construction et d'aménagement de voirie aux besoins de la collecte sélective. Il envisage

également d'inciter au recyclage des déchets verts et de soutenir le projet d'une déchetterie à l'échelle intercommunale.

### 7.3.2. Traduction réglementaire (règlement / OAP)

Les prescriptions du règlement permettent de décliner ces orientations, notamment la **mise en œuvre de la bonne desserte des terrains par les services publics des déchets** prévue dans l'article 7 du règlement. Il impose que toute construction supérieure à 200 m<sup>2</sup> de plancher doit être pourvue d'un local spécialisé, clos, ventilé avec un sol et des parois revêtus de matériaux imperméables et imputrescibles, destiné au stockage des déchets. Et enfin, tout projet comportant plusieurs bâtiments sur une même unité foncière, peut prévoir un local commun à ces bâtiments.

## 7.4 Conclusions

Le développement urbain s'accompagnera d'une augmentation des volumes de déchets à gérer. Bien que la commune ne détienne pas directement cette compétence, elle prévoit dans son PLU des dispositions en vue de maintenir une gestion efficace des déchets.

# INDICATEURS DE SUIVI

Conformément aux dispositions de l'article L.153-27 du Code de l'urbanisme, le PLU fera l'objet d'une analyse des résultats de son application, au plus tard à l'expiration d'un délai de 9 ans à compter de son approbation. A l'issue de cette analyse, un débat sera organisé au sein de l'organe délibérant sur l'opportunité d'envisager une évolution du PLU.

En parallèle, un comité de suivi de mise en œuvre du PLU, piloté par la Ville, sera proposé au sein de la Commission Extra-Municipale d'Urbanisme et d'Aménagement. Il s'agit d'une assemblée consultative constituée d'acteurs de l'urbanisme de la ville et créée par M. le Maire, et ayant été associée au projet de PLU pendant toute la procédure d'élaboration. Ce dispositif permettra de suivre l'évolution du PLU dans une démarche concertée. Le dispositif de suivi sera intégré au sein d'un observatoire dans le but d'établir un bilan annuel de la tendance observée.

Dans cette perspective, le rapport de présentation identifie les indicateurs nécessaires à cette analyse (article R.151-4 du code de l'urbanisme), en s'appuyant

sur les orientations définies dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Le dispositif de suivi est constitué d'un nombre restreint d'indicateurs qui devront être mis en place, au fur et à mesure, par la collectivité. Pour chacun d'entre eux, sont précisés :

- la source : organisme ou la structure auprès desquels la donnée est disponible,
- la périodicité de mise à jour possible, au regard de la fréquence d'actualisation de la donnée par l'organisme source, à la date d'approbation du PLU, sachant que l'obligation d'évaluation est applicable tous les 9 ans à compter de l'approbation du PLU,
- l'état 0 : donnée fournie si elle est disponible à la date d'approbation du PLU ; dans certains cas, l'état 0 n'est pas disponible lors de l'approbation du PLU mais pourra être renseigné ultérieurement.

PADD	Indicateurs	Source	Périodicité	Etat 0
Axe 1. Un territoire équilibré, au service de ses habitants				
Objectif 1. Conforter une organisation urbaine autour d'un centre attractif et des dynamiques de quartiers	Etudes qualitatives Linéaires commerciaux Suivi de projets	CCI	9 ans	2412,9 m de linéaires commerciaux à préserver inscrit au PLU

PADD	Indicateurs	Source	Périodicité	Etat O
Objectif 2. Préserver le caractère pavillonnaire porteur de l'identité communale	Variation de la typologie du parc de logements :  - Logements individuels, groupés ou collectifs  - T1 / T2 / T3 / T4 et +	Ville, SITADEL, INSEE, Filocom	Annuelle et 9 ans	En 2011, 79.8% de logements collectifs et 16.2% de logements individuels  En 2011, T1 : 14% / T2 : 15% / T3 : 30% / T4 : 22% / T5 et + : 19%
Objectif 3. Atténuer les coupures, créer du lien entre les quartiers	Etudes, enquêtes qualitatives  Suivi des projets urbains et architecturaux  Suivi des projets de transport  Linéaire de liaisons douces  Part modale des transports en commun pour les déplacements domicile-travail  Part modale de la marche à pied pour les déplacements domicile-travail  Modes de rabattement vers les gares	Ville/habitants	9 ans et annuelle	En 2010, 47.7% des déplacements domicile-travail réalisés en mode « durable »
Objectif 4. Répondre aux objectifs de construction de logements	Evolution de la population  Taux de migration	Ville, SITADEL, INSEE, Filocom	Annuelle et 9 ans	En 2012, 22 866 habitants.

PADD	Indicateurs	Source	Périodicité	Etat O
	<p>Evolution de la taille moyenne des ménages</p> <p>Nombre de logements livrés neufs par type et par an (logements individuels, résidences, logements collectifs)</p> <p>Variation de la typologie du parc de logements :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Logements individuels, groupés ou collectifs</li> <li>- T1 / T2 / T3 / T4 et +</li> </ul> <p>Part des logements sociaux dans les logements construits</p> <p>Evolution de la vacance</p> <p>Densité humaine</p>	SDRIF	Annuelle	<p>Solde migratoire : -1.3% entre 2006 et 2011</p> <p>Taille des ménages en 2011 : 2.2</p> <p>En 2011, 79.8% de logements collectifs et 16.2% de logements individuels</p> <p>En 2011, T1 : 14% / T2 : 15% / T3 : 30% / T4 : 22% / T5 et + : 19%</p> <p>Logements vacants : 5.4% en 2011</p>
	Densité de l'habitat	SDRIF	Annuelle	<p>Estimation de la densité humaine des espaces urbanisés au sens strict en 2012, en habitants + emplois par hectare : 140</p> <p>Objectif +15% = 161</p> <p>Densité des espaces d'habitat en 2012, en</p>

PADD	Indicateurs	Source	Périodicité	Etat O
				logements par hectare : 68,5  Objectif +15% = 78,8
Objectif 5. Maintenir une diversité d'habitat	<p>Nombre de logements sociaux</p> <p>Taux communal de logements sociaux</p> <p>Répartition territoriale des logements sociaux</p> <p>Production annuelle de logements</p>	<p>RPLS</p> <p>FILOCOM</p> <p>Suivi des permis de construire / déclarations d'ouverture de chantier / SITADEL</p>	Annuelle et 8 ans	<p>4 230 logements</p> <p>43.79% de logements sociaux au 1er janvier 2015</p>
Objectif 6. Maintenir une offre en équipements adaptée aux besoins et organiser l'offre en stationnement	<p>Nombre de places de stationnement</p> <p>Nombre d'équipements livrés à l'échelle communale</p> <p>Accès en transports en commun et liaisons douces des équipements</p>	Ville, INSEE, études	Annuelle et 9 ans	En 2015, 3 697 places de stationnement
Axe 2. Une richesse paysagère constitutive d'une qualité de vie privilégiée				

PADD	Indicateurs	Source	Périodicité	Etat O
Objectif 1. Conserver les réservoirs de biodiversité majeurs et renforcer les continuités « naturelles »	Linéaires d'alignements d'arbres Surface en espaces boisés classés	Ville	Annuelle et 9 ans	13442,1m de linéaires d'alignements d'arbres  14,4 ha d'EBC
Objectif 2 : Garantir le cadre de vie fontenaisien	Linéaire de voirie requalifiée  Evolution des espaces verts publics (ER)	Ville	8 ans	8 ER pour élargissement et aménagement de voirie  1 ER pour la création d'un espace vert
Objectif 3. Encourager la mise en valeur du patrimoine bâti	Nombre de monuments historiques  Nombre de bâtis ponctuels identifiés au PLU	Base Mérimée  Service de l'Etat  Ville	9 ans	2 Monuments historiques   62 éléments singuliers identifiés au PLU
Objectif 4. Promouvoir un urbanisme aux impacts maîtrisés sur l'environnement	Qualité de l'air  Qualité de l'eau potable distribuée  Volumes d'eau potable consommés par habitant  Déchets ménagers et assimilés produits/hab  Taux de refus de tri	AIR PARIF  ARS  SEDIF  CAHVM  CAHVM	Annuelle et 9 ans	289 jours de bonne qualité de l'air (pollution faible) en 2014  Taux de conformité de l'eau distribuée par le SEDIF de 100% en 2013  consommation d'eau potable à 141L/j/hab  Quantité de déchets ménagers produits par



PADD	Indicateurs	Source	Périodicité	Etat O
				habitant dans la CA Sud de Seine en 2013 : 273Kg/hab  12,66% de déchets non recyclables jetés dans les poubelles de tri en 2013
Objectif 5. Maîtriser les risques et nuisances	Nombre d'arrêtés de catastrophe naturelle  Nombre d'ICPE	Prim.net  Préfecture	9 ans	10 arrêtés depuis 1989  1 ICPE
Axe 3 : Un projet porteur de modernité				
Objectif 1. Accompagner les projets de transport	Evolution du réseau de transport  Nombre de places de stationnement	Ville	Annuelle et 9 ans	En 2015, 3 697 places de stationnement
Objectif 2. Redynamiser le commerce	Nombre de cellules commerciales, notamment sur les linéaires commerciaux identifiés au document graphique	CCI	9 ans	Densité commerciale : 7.4 commerces pour 1000 habitants
Objectif 3. Soutenir le développement économique	Taux d'emploi (nombre d'actifs / nombre d'emplois)  Concentration des emplois	INSEE CLAP, Ville, CCI	9 ans	En 2011, taux d'emploi de 0.66

PADD	Indicateurs	Source	Périodicité	Etat O
	Déplacements domicile/travail Suivi des projets dans les zones UF Nombre de cellules commerciales, notamment sur les linéaires commerciaux identifiés au document graphique			
Objectif 4. Permettre la mise en œuvre des grands projets du territoire	Nombre de logements livrés M <sup>2</sup> de SDP activités livrés (commerces, bureaux) Equipements livrés Espaces Publics créés	Ville	Annuelle et 9 ans	