

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



3. Orientations d'Aménagement et de Programmation

Sommaire

Préambule.....	3	Le site et les enjeux	20
Définition et portée règlementaire des OAP	3	Déplacements	23
Les OAP de la commune de Fontenay-aux-Roses	4	Développement urbain et économique	23
OAP 1. Le centre-ville et son attractivité commerciale	5	Répondre aux enjeux de développement durable.....	24
Le site et les enjeux	5	OAP thématique patrimoine et Trame Verte et Bleue	27
Déplacements	7	Enjeux associés à l’OAP Patrimoine et Trame Verte et Bleue	28
Développement urbain et économique	8	Protéger les aménités paysagères et écologiques structurantes de Fontenay-aux-Roses, corridors régionaux majeurs.....	30
OAP 2. Ilot Scarron	8	Créer de nouveaux corridors écologiques.....	31
Le site et les enjeux	8	Développer le végétal dans toute la ville	33
Déplacements	10	Protéger le patrimoine bâti et urbain, garant de la qualité urbaine de Fontenay-aux-Roses	38
Développement urbain	11	Protéger les perspectives paysagères et permettre la découverte de la ville.....	41
Répondre aux enjeux de développement durable.....	13		
OAP 3. Les Blagis	14		
Le site et les enjeux	14		
Déplacements	15		
Développement urbain	15		
Répondre aux enjeux de développement durable.....	17		
OAP 4. Le Panorama.....	20		

Préambule

Définition et portée règlementaire des OAP

Parties du dispositif règlementaire du PLU, les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) permettent de préciser les grandes lignes directrices de l'aménagement de certains secteurs ou de décliner des principes spécifiques à certaines thématiques sur l'ensemble du territoire communal.

Etablies dans le respect des orientations définies dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), elles constituent l'un des instruments de la mise en œuvre du projet communal.

Les articles L.151-6 et L.151-7 du Code de l'urbanisme précisent que les OAP comprennent des dispositions portant sur « l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements » et qu'elles peuvent :

« 1° Définir les actions et opérations 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 ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L.151-35 et L.151-36. »

Les OAP sont opposables aux opérations de construction et d'aménagement réalisées, qui doivent être compatibles avec les principes qu'elles définissent.

Les OAP de la commune de Fontenay-aux-Roses

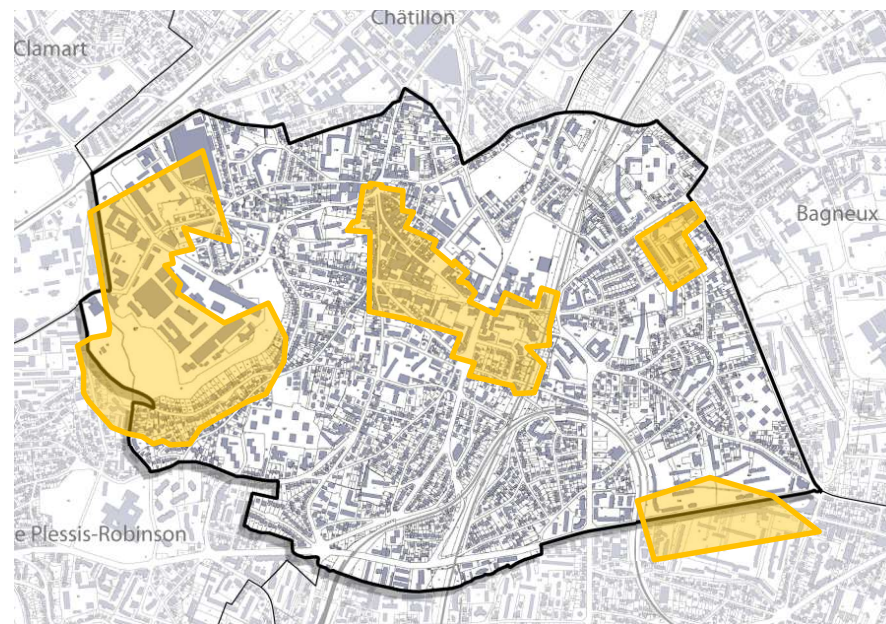
Sur le territoire communal, quatre OAP sectorielles et une OAP thématique ont été réalisées :

- Le centre-ville
- L'Ilot Scarron
- Les Blagis
- Le Panorama
- OAP Patrimoine et Trame Verte et Bleue

Pour chaque OAP sectorielle, les orientations se déclinent selon les thématiques suivantes :

- Les déplacements
- Le développement urbain et économique

La réponse aux objectifs du développement durable est également déclinée dans les différentes OAP.



Localisation des quatre OAP sectorielles

OAP 1. Le centre-ville et son attractivité commerciale

Le site et les enjeux

Cœur historique de la commune situé au nord du territoire, entre la coulée verte et les coteaux du Panorama, le centre-ville de Fontenay-aux-Roses est formé autour de la rue Boucicaut.

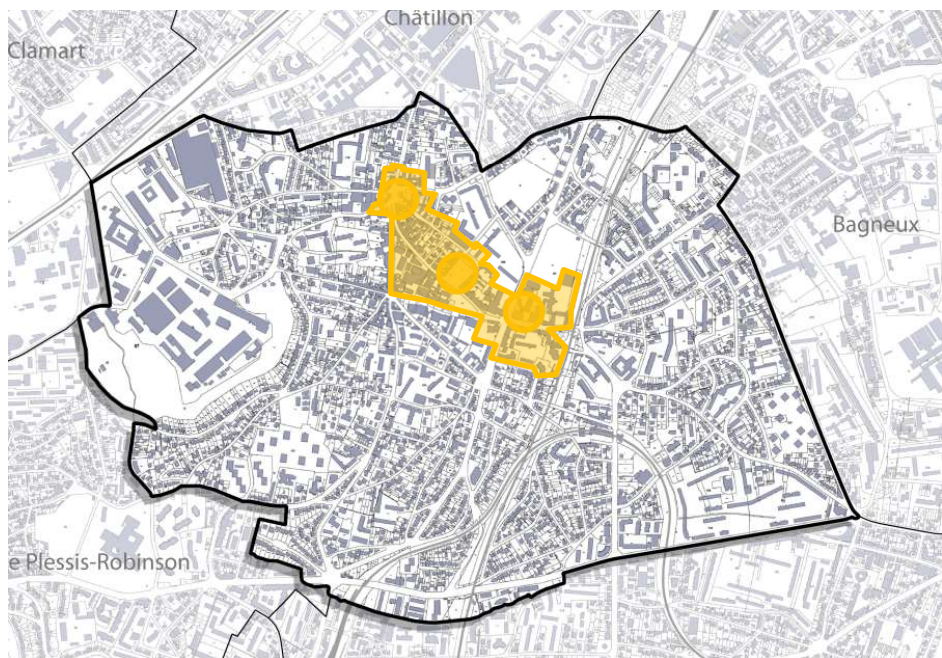
Formé autour d'une rue principale en sens unique, dessinant un espace agréable, le centre est caractérisé par un front bâti continu à l'alignement constitué d'un bâti diversifié (anciennes maisons de bourg, immeubles de rapport...), une faible emprise de la voirie et des espaces publics de qualité. Les hauteurs sont comprises entre R+1 et R+4+C pour la partie la plus ancienne et des hauteurs plus hautes, jusqu'à R+12, pour la partie dite du mail Boucicaut et le secteur de la Place de l'Eglise.

Il présente un tissu urbain mixte à dominante d'habitat, de commerce et d'activité. Il rassemble de nombreux équipements publics du territoire et montre un certain dynamisme commercial à l'échelle de la commune. Cependant, le centre-ville est relativement étendu et présente des limites floues, et malgré la présence d'espaces publics de qualité, un espace public structurant jouant un rôle d'animation urbaine centrale vient à manquer.

Espace stratégique du développement économique et d'attractivité de la commune, le centre-ville présente un intérêt particulier dans la gestion de son aménagement.

Dans le respect des orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du territoire, l'OAP vise à :

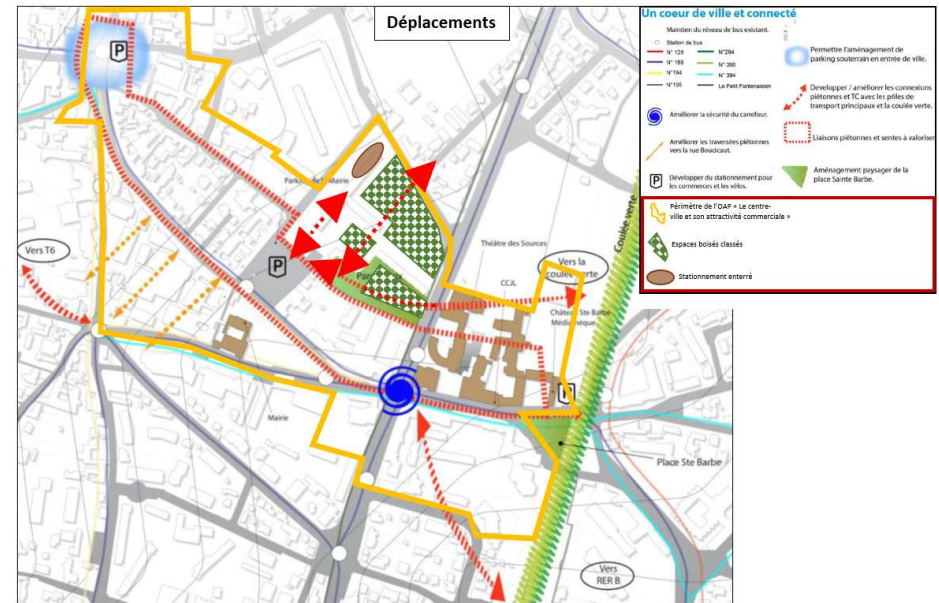
- Définir un réel projet « cœur de ville » ;
- Diversifier et redynamiser le commerce du centre-ville ;
- Retrouver une attractivité et assurer l'accessibilité du centre-ville ;
- Créer un espace public animé, fédérateur de rencontre et de convivialité ;
- Impulser une nouvelle dynamique de construction de logements en cœur de ville ;
- Mettre en valeur le patrimoine architectural ;
- Améliorer l'offre de stationnement ;



Déplacements

Point central du territoire communal, le secteur du centre-ville doit répondre à de nombreux enjeux :

- Améliorer les connexions avec le RER B, le T6, en favorisant notamment la qualité de dessertes des transports collectifs : lignes 194, 294, 394 ;
- Assurer le maintien d'une desserte en transports en commun de qualité (ligne 194, 294, 394, le petit fontenaisien) ;
- Valoriser les liaisons avec la coulée verte et améliorer sa visibilité ;
- Maintenir des trottoirs larges et accessibles au PMR ;
- Affirmer une continuité dans le traitement du haut et du bas de la rue Boucicaut ;
- Favoriser le partage modal de l'espace public par la création de bandes cyclables et de parcours sécurisés et de qualité pour les piétons ;
- Pacifier les axes de circulation à travers la création de franchissements sécurisés au niveau du croisement avec la RD63 et le développement de stationnements pour les vélos ;
- Permettre la création de places de stationnement en entrée de ville, par l'aménagement d'un parking souterrain.



Développement urbain et économique

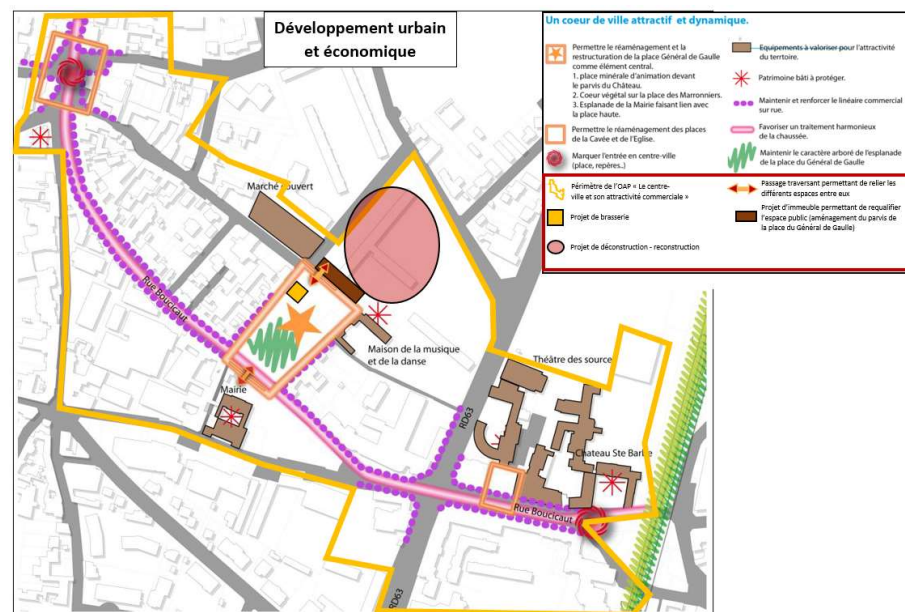
La ville de Fontenay-aux-Roses ambitionne d’y apporter un nouveau souffle à travers une logique de projets structurants, de requalification de l’espace public et de restructuration des linéaires commerciaux autour des "poumons" que sont ses places urbaines.

Cela se traduit par la restructuration ou la requalification de la place de l’Église, la place du Général De Gaulle et le carrefour de la Cavée, l’aménagement d’un jardin public de plus de 3 000 m² et la création de plus de 200 logements en accession à la propriété.

La redynamisation du centre-ville et de son attractivité commerciale doit répondre à différents enjeux :

- Valoriser l’appareil commercial et maintenir les commerces de proximité en rez-de-chaussée, afin soutenir l’esprit de centre-ville de proximité pour l’ensemble des habitants ;
- Œuvrer en faveur de la réalisation des objectifs de construction de logements et de la diversité de l’habitat ;
- Permettre l’harmonisation des hauteurs ;
- Créer une véritable centralité autour de la place du Général de Gaulle, grâce à l’accueil d’une diversité de fonction ;
- Revaloriser le carrefour de la cavée, comme entrée du centre-ville, en créant une place urbaine ;

- Améliorer la visibilité du patrimoine bâti, et revaloriser la place de l’église, comme espace fédérateur de rencontre.



OAP 2. Ilot Scarron

Le site et les enjeux

L’Ilot Scarron correspond à un quartier de logements sociaux qui présente des caractéristiques communes aux autres quartiers de logements sociaux de la commune. En effet, il est organisé en poche et présente peu de lien avec le reste de la ville, le bâti y est déconnecté de la voirie, le réseau viaire offre peu de voies

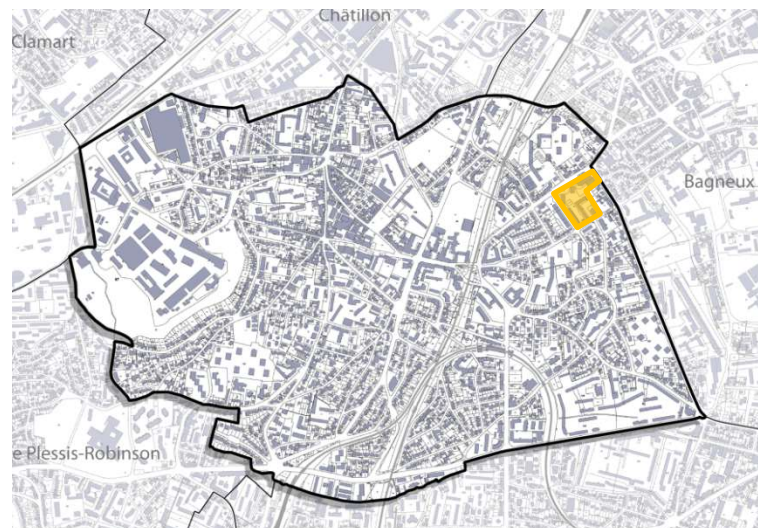
transversales et de connexion avec les quartiers environnants. Les logements collectifs présentent des hauteurs entre R+1 et R+12, les constructions ont une implantation hétérogène par rapport à l'alignement.

Le secteur est composé d'un tissu urbain mixte à dominante d'habitat et de commerce en perte de dynamisme. En outre, le secteur présente des opportunités foncières, et un potentiel de densification identifié.

Construit le long de la rue Marx Dormoy, une des artères principales de la ville, l'îlot 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 10min de la gare de RER B.

Dans le respect des orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du territoire, l'OAP vise à :

- Valoriser un foncier bien situé à proximité du centre et du RER B ;
- Améliorer le cadre de vie en créant des espaces publics et équipements publics ;
- Réduire l'enclavement du site ;
- Développer l'attractivité de la rue Marx Dormoy, et conforter la polarité commerciale ;
- Permettre une harmonisation architecturale entre l'îlot Scarron, et les quartiers environnants ;
- Offrir un espace public de qualité, structurant le secteur ;
- Maintenir la présence d'une mixité fonctionnelle.



Des commerces en perte d'attractivité

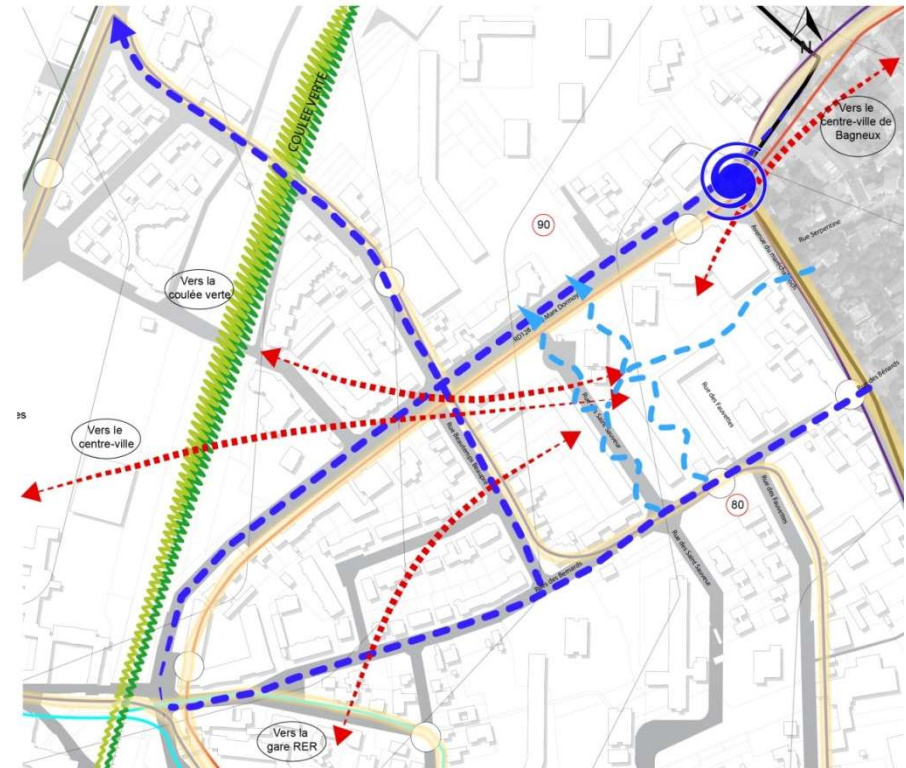


Du foncier à optimiser

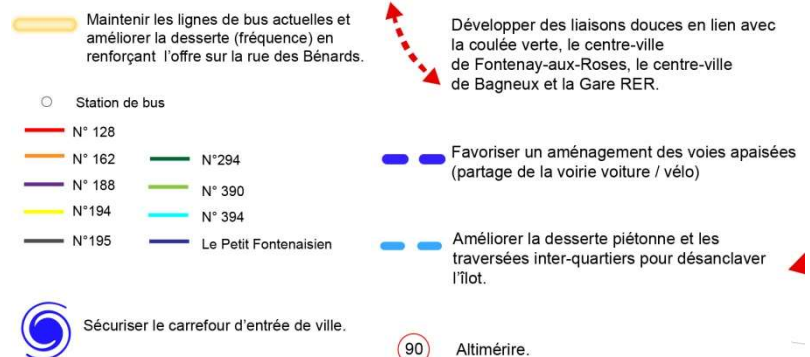
Déplacements

Situé en entrée de ville Est du territoire communal, le désenclavement de l'îlot Scarron doit répondre à de nombreux enjeux :

- Favoriser les liens entre l'îlot Scarron et le centre-ville de Fontenay-aux-Roses, le centre-ville de Bagneux, et la gare RER ;
- Créer une trame viaire visant à structurer l'espace, à faciliter la circulation automobile interne à l'îlot et à multiplier les points d'accès à l'îlot depuis les voies riveraines ;
- Favoriser le partage modal de l'espace public : création de parcours sécurisés et de qualité pour les piétons ;
- Pacifier les axes de circulation à travers l'amélioration et le développement de pistes cyclables, la création de franchissements sécurisés sur la rue Marx Dormoy, des trottoirs larges et le développement de stationnements pour les vélos ;
- Favoriser l'arrêt des bus sur ce secteur en particulier sur la rue des Bénards ;
- Améliorer l'offre de stationnement et la circulation au sein de l'îlot, permettant de relier le cœur de celui-ci aux principaux axes de transport et au quartier des Sorrières situé au Nord.



Aménager pour désenclaver.



Développement urbain

Le désenclavement et la requalification du quartier doit répondre à de nombreux enjeux en matière d'aménagement urbain et paysager, d'habitat, de développement économique et d'équipements publics :

Aménagement urbain et paysager :

- Insuffler une nouvelle image au quartier en requalifiant les espaces publics et le tissu urbain, afin de développer un quartier vivant, multifonctionnel ;
- Offrir un cadre de vie agréable aux habitants et garantir l'attractivité de l'îlot à travers :
 - Une architecture urbaine et paysagère de grande qualité,
 - La définition d'espaces publics (passages, espaces verts, jardins publics, place, ...) innovant, ambitieux et de qualité attestée,
 - La création d'une place publique en cœur d'îlot,
 - La création d'axes de circulation au sein de l'îlot
- Créer des espaces de vie articulés autour d'une centralité urbaine, sous forme de place publique ou de forum, forgeant l'identité du quartier en jouant un rôle de point d'équilibre de l'îlot en termes de vie sociale, d'activités interne à l'îlot et multipliant les points d'accès à l'îlot depuis les voies riveraines ;
- Désenclaver l'îlot à travers la création de connexions depuis le cœur de l'îlot vers les principaux axes de communication, à savoir la rue Marx Dormoy (ascenseur et passage public), la rue des Saints-Sauveur, le rue des Bénards, l'avenue Foch.
- Restructurer le quartier en participant à la réalisation de nouveaux logements ;

- Restructurer la propriété foncière afin d'aménager un espace public de qualité ;
- Améliorer la transition avec le quartier les Sorrières

Habitat :










- Diversifier l'offre de logements sur le site afin d'encourager la mixité sociale (mutabilité).
- Optimiser les potentiels fonciers sur les abords de l'îlot Scarron pour compléter l'opération de renouvellement urbain, notamment en termes d'offre de relogement et de reconstruction de l'offre commerciale. Il a été identifié deux potentiels fonciers qui permettraient de réaliser environ 50 logements 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 libre.

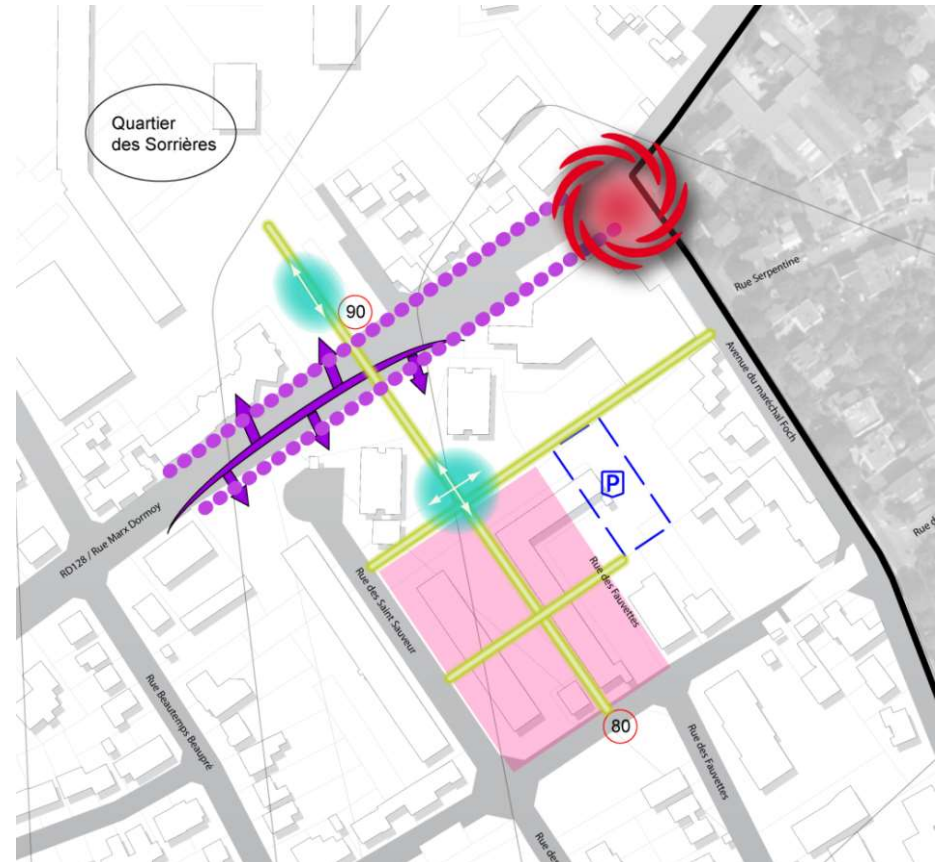
Développement économique :

- Valoriser l'appareil commercial, notamment le long de l'axe Marx Dormoy.

Une étude de commercialité, réalisée par le bailleur social toit et Joie, fait ressortir des difficultés pour les commerces de survivre sur le moyen terme dans la forme actuelle et préconise la création d'un nouveau pôle commerce le long de la rue Marx Dormoy.

Réaménager pour désenclaver le quartier.

-  Marquer l'entrée de ville (place, repères..)
-  Développer des connexions qualitatives avec les îlots voisins. (sécurité et confort d'usage)
-  Permettre la mutation de certains parcelles et un redécoupage en adéquation avec les formes urbaines voisines.
-  Aménager une place centrale visible et accessible depuis la rue Marx Dormoy.
-  Valoriser l'entrée du quartier des Sorrières et lien avec la place du quartier Scarron.
-  Principe de desserte piétonne et les traversées inter-quartiers pour désenclaver l'îlot.
-  Maintenir et renforcer le linéaire commercial sur rue.
-  Reconfigurer le stationnement VL.
-  Altimétrie



Répondre aux enjeux de développement durable

Afin de répondre aux enjeux du développement durable, il s'agit de :

Améliorer la qualité des espaces verts de quartier pour les habitants et renforcer leur intérêt écologique :

- Maintenir des espaces verts suffisants dans le quartier ;
- Réaliser des aménagements propices aux usages dans les espaces extérieurs ;
- Développer des plantations favorables à la biodiversité urbaine ;
- Favoriser l'accès aux habitants à des espaces extérieurs privatifs ou à des jardins partagés ;

Maîtriser les risques et nuisances par :

- La prise en compte des enjeux de mouvement de terrain lié à la présence d'anciennes carrières (arrêté préfectoral valant PPR) et de retrait gonflement des argiles (aléas forts) ;
- La prise en compte des enjeux en matière d'inondation liés aux remontées de nappe ;

Profiter du renouvellement urbain du quartier pour mettre en œuvre un projet porteur de Développement Durable pour :

- Engager la rénovation énergétique du bâti existant ;
- Encourager les constructions à faible empreinte environnementale ;

- Engager une gestion des eaux pluviales permettant de réduire les rejets dans les réseaux d'assainissement et de réutiliser la ressource pour des usages appropriés.
- Tendre vers la définition et l'obtention de labels d'excellences (EcoQuartiers, HQE Aménagement, RFSC, ...)

OAP 3. Les Blagis

Le site et les enjeux

Edifié à la fin des années 1950, le quartier des Blagis est un quartier d'habitat social, situé sur 4 communes (Fontenay-aux-Roses, Bagneux, Sceaux et Bourg la Reine). Identifié dès les années 1990 comme quartier prioritaire, les Blagis ont fait l'objet d'opérations de rénovation urbaine, notamment sur la partie située à Bagneux. En revanche, sur le territoire de Fontenay-aux-Roses, le quartier n'a pas fait l'objet de projets de renouvellement urbain.

Le secteur de l'OAP se situe au Sud-Ouest de la commune et présente les caractéristiques des grands ensembles, sur une superficie totale d'environ 8 hectares. Constitué de barres d'immeubles types grands ensembles, d'une poche de tissu pavillonnaire relativement dense dans sa partie Nord et d'espaces publics peu aménagés.

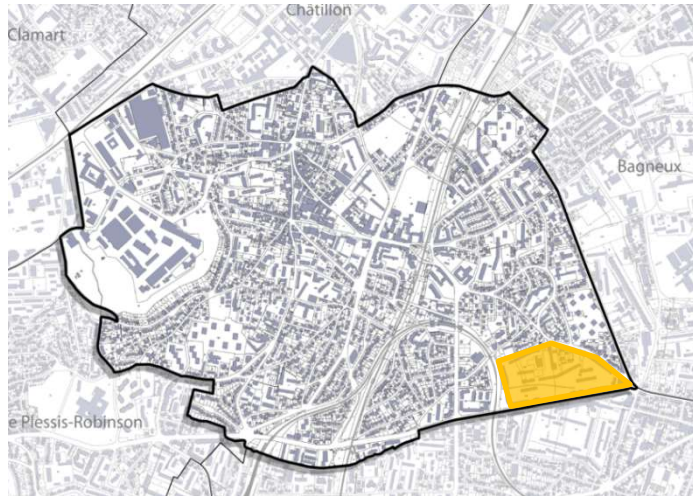
Le bâti date de deux périodes de construction distinctes (1957-1962 et 1990). La topographie des lieux, sa configuration urbaine, la présence du talus du RER à l'ouest et sa délimitation par deux voies à trafic important au Sud et à l'Est (avenue du Maréchal Foch et avenue Jean Perrin) créent les conditions d'un enclavement fort.

Le quartier est marqué par l'absence de mixité sociale et fonctionnelle (peu de commerces et d'équipements, habitat uniquement social), par son enclavement et par l'aménagement insuffisant des espaces publics ...

Dans le respect des orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du territoire, l'OAP vise à :

- Désenclaver le site ;

- Permettre le renouvellement ou la rénovation du bâti ;
- Diversifier l'offre de logements ;
- Garantir le maintien du logement ou le relogement sur le site pour les habitants ;
- Intégrer une mixité fonctionnelle ;
- Améliorer le cadre de vie notamment à travers la revalorisation des espaces publics.



Quartier des Paradis – Identification des constructions

Déplacements

Le désenclavement du quartier des Blagis doit répondre à de nombreux enjeux :

- Valoriser l'entrée de ville ;
- Favoriser les liens avec la gare RER ;
- Optimiser l'offre de stationnement et améliorer son intégration au quartier

- Améliorer l'accessibilité du quartier ;
- Développer les connexions intrinsèques et vers l'extérieur notamment par la définition de :
 - Une trame viaire s'articulant autour d'un axe Nord-sud circulant et l'axe Est-Ouest existant à valoriser
 - Un maillage interne au quartier assurant une meilleure lisibilité et hiérarchisation des voies : les voies de desserte devront être pacifiées et laisser une forte place au végétal, et le stationnement devra être intégré de manière douce, un principe de partage de la voirie par différents modes de déplacements sera privilégié (zone 30 ou moins, circulations douces, piétons, etc.)
 - Transitions avec les quartiers (liaisons inter-quartiers) afin de permettre l'ouverture du quartier avec le reste de la ville de Fontenay-aux-Roses
 - Une trame de circulations piétonnes, notamment ses liaisons avec les polarités du quartier (RER, centre commercial, équipements).

Développement urbain

La rénovation urbaine des Blagis doit répondre à de nombreux enjeux en matière d'aménagement urbain et paysager, d'habitat, de développement économique et d'équipements publics.

Aménagement urbain et paysager :

- Insuffler une nouvelle image au quartier en requalifiant les espaces publics et le tissu urbain, afin de développer un quartier vivant, multifonctionnel ;

- Restructurer la propriété foncière afin de permettre la construction et la création d'espaces publics structurants (espace vert, forum, place, ...) ;
- Permettre une ouverture sur les quartiers environnants et une qualité architecturale ; une attention particulière devra être portée au traitement des franges avec les zones pavillonnaires situées aux abords du projet ;
- Intégrer une mixité au sein du quartier mais aussi à l'échelle des ilots qui devront être composés de plusieurs types de produits (social et accession) ;
- Veiller à l'implantation des constructions au sein de l'îlot afin d'éviter au maximum les vis-à-vis et rechercher le maximum d'orientations doubles ou multiples ;
- Les toitures peuvent être du type terrasses ou combles. Dans les cas des toitures terrasses, il doit être prévu la végétalisation de ces dernières ou l'implantation de dispositifs d'énergies renouvelables ;
- Privilégier, d'une manière générale, une orientation architecturale autour de matériaux nobles et durables et éviter la monotonie d'une architecture « en bloc ».

Habitat :

- Engager une opération de renouvellement urbain et une diversification de l'offre de l'habitat, notamment par une démarche de démolition/reconstruction principalement des 834 logements sociaux, voir quelques réhabilitations si la démarche revêt d'un intérêt particulier. Ces opérations de démolition / reconstruction seront accompagnées de la création nette d'au moins 600 logements destinés à de l'accession à la propriété. Parmi ces logements créés, 40 logements seront prévus dans une offre d'accession sociale à la propriété. Si des opérations de réhabilitations sont proposées dans

l'opération d'aménagement, il est souhaité que la distinction qualitative en bâtiments conservés et bâtiments neufs ne soit plus visible ;

- Il est recommandé d'intégrer des propositions innovantes sur l'habitat (flexibilité/réversibilité, espaces partagés, immeubles intergénérationnels, innovations techniques et innovations en général ;

Développement économique :

- Proposer une nouvelle offre diversifiée à travers la création de locaux dédiés aux commerces, activités culturelles) ;
- Favoriser des propositions innovantes sur l'animation économique du quartier (tiers lieux, locaux dédiés, ...)
- Développer des dispositifs de mutabilité des espaces en rez-de-chaussée entre les différentes activités économiques, associatives ou social et de logement. Les associations présentes sur le quartier devront retrouver des locaux correspondant à leurs besoins.

Equipements publics :

- Maintenir l'offre d'équipements existants et améliorer leur visibilité ;
- Développer d'autres types d'équipements publics permettant de concourir à l'exercice de la vie sociale, au développement de l'intergénérationnel, au développement de services de proximité et, plus généralement, de répondre aux besoins des habitants.

Répondre aux enjeux de développement durable

Afin de répondre aux enjeux du développement durable, il s'agit de :

Profiter du projet pour renforcer la présence de la Trame Verte et Bleue à travers :

- Le développement d'un corridor écologique entre la Coulée verte et les futurs espaces verts des Blagis, passant par les espaces de nature à valoriser que sont le Square des potiers, le Square des Anciens Combattants et le jardin partagé ;
- La mise en valeur de la continuité écologique de la voie ferrée ;
- Le développement de la trame bleue dans le cadre du projet, en lien avec la gestion des eaux pluviales (noues, bassins, ...) ;
- Le traitement des espaces publics s'appuiera sur l'historique du site et les essences végétales locales, les grands arbres existants seront au maximum préservés ;
- Il est souhaité que le projet intègre, par exemple, des jardins partagés ou familiaux ;
- Le traitement de l'espace public affirmera fortement la présence historique de l'eau sur le site à travers des aménagements la valorisant.

Mettre en valeur la dimension patrimoniale du sud-est de Fontenay-aux-Roses par :

- La maîtrise des transitions entre les différentes typologies pavillonnaires et collectives,

- Le développement d'espaces publics et verts de qualité propices à des usages de loisirs et à la biodiversité ;

Maîtriser les risques et nuisances par :

- La prise en compte des enjeux en matière d'inondation liés aux remontées de nappe ;
- L'adaptation du projet aux risques liés à la proximité de la canalisation de gaz au sud du site ;
- La prise en compte des nuisances sonores liées notamment à la proximité de la voie ferrée.

Profiter du renouvellement urbain du quartier pour mettre en œuvre un projet porteur de Développement Durable pour :

- Profiter du projet de renouvellement urbain pour engager la rénovation énergétique du bâti existant ;
- Encourager les constructions à faible empreinte environnementale ;
- Les constructions à vocation d'habitat devront présenter des niveaux de performance énergétique au moins 20 % supérieurs à la réglementation thermique en vigueur, en termes de consommation énergétique (CEP) et d'efficacité bioclimatique (Bbio) ;
- Tendre vers une optimisation de la collecte des déchets (pour les habitants et les collecteurs) ;
- Engager une gestion des eaux pluviales permettant de réduire les rejets dans le réseau d'assainissement et de réutiliser la ressource pour des usages appropriés.

- Développer des dispositifs innovants concourant à la prise en compte du développement durable et à l'exemplarité environnementale, notamment à travers :
 - Une conception paysagère et de vie urbaine à haute qualité d'usages,
 - La favorisation des modes de déplacements actifs sur le site et la pacification des rapports entre les différents modes de circulations,
 - Un objectif de « 0 rejet » des eaux pluviales dans le milieu naturel par la mise en place de techniques alternatives variées des eaux pluviales et adaptés à la nature du sol,
 - La valorisation des eaux grises,
 - La mise à niveaux des réseaux existants, notamment en matière d'assainissement.

Une opération de préfiguration : îlot des Potiers

Face à l'ensemble des constats identifiés sur le quartier des Paradis, tant à l'échelle urbaine qu'à l'échelle du bâti, la ville de Fontenay-aux-Roses et Hauts-de-Seine Habitat ont décidé d'engager un projet de renouvellement urbain sur la totalité du quartier.

Dans cet objectif, une étude urbaine, sous maîtrise d'ouvrage Hauts-de-Seine Habitat en partenariat avec la Ville de Fontenay-aux-Roses, a été engagée en parallèle de l'élaboration du PLU, afin de définir les mutations de ce secteur et

d'élaborer un plan guide d'aménagement comme référence aux constructions neuves dans le périmètre.

D'ores et déjà, l'« îlot Potiers » a été identifié comme première opération, dite de « préfiguration » à la mutation d'ensemble du quartier des Paradis.

En tant que première tranche du programme de renouvellement urbain de la cité des Paradis, l'opération de l'îlot Potiers doit permettre le relogement des locataires concernés par les futures démolitions envisagées.



Îlot Potiers















Le terrain adressé au 26, rue des Potiers comprend aujourd'hui un immeuble datant de la fin des années 1950 composé de 14 studios. Le bâti est de hauteur R+1 et construit sur un niveau de sous-sol. L'opération consiste en la démolition de ce bâti existant et la reconstruction sur site d'environ 35 à 40 logements sociaux neufs.

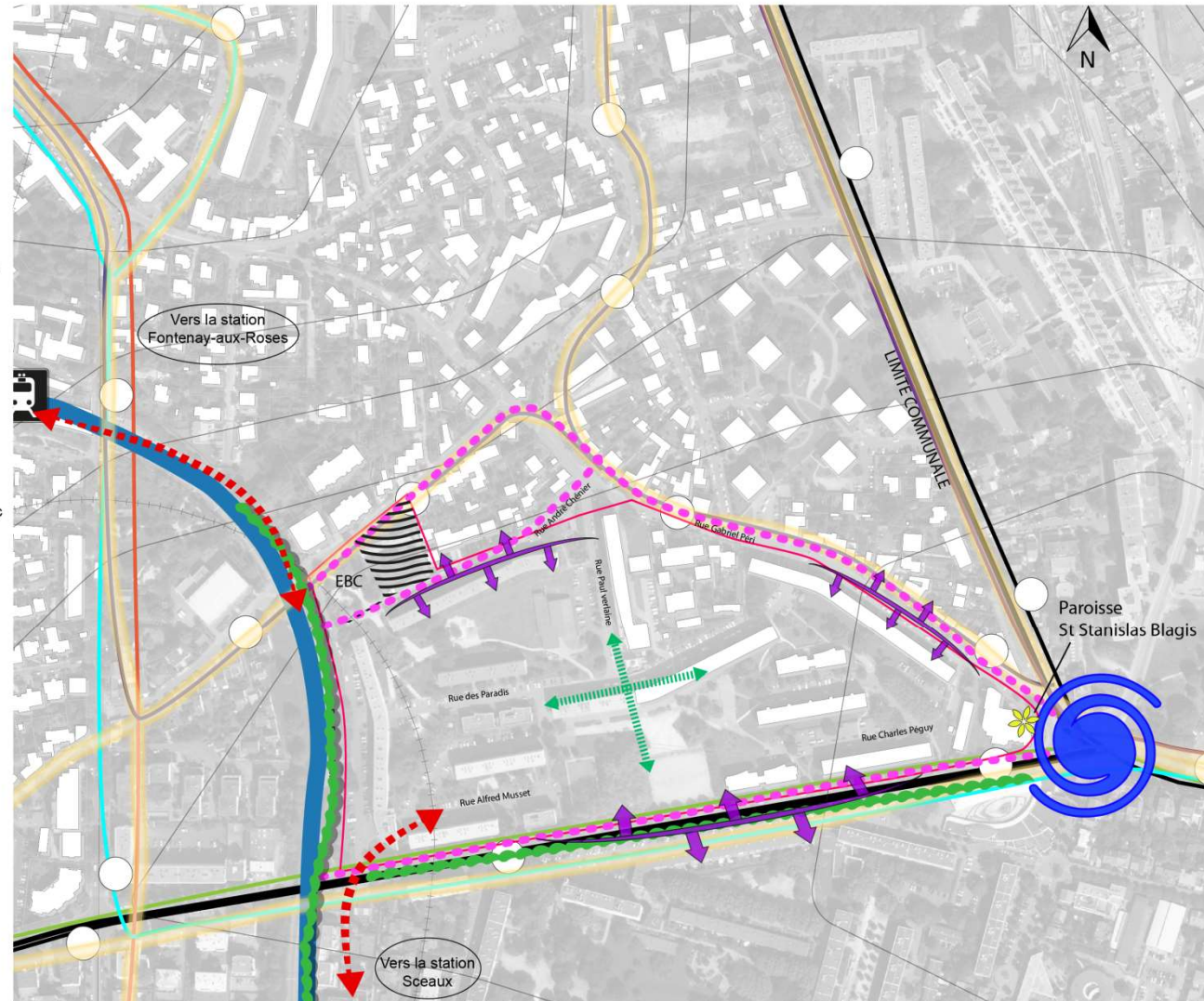
L'emprise foncière de l'opération est partiellement couverte par un Espace Boisé Classé (EBC) recouvrant environ 300 m² sur l'assiette du projet ainsi que le square des Potiers".

OAP du secteur Blagis

PLU Fontenay-aux-Roses - Décembre 2015

Un quartier ouvert et connecté.

-  Périmètre OAP
-  Périmètre Commune
-  Maintenir et développer les dessertes actuelles.
-  Trains
-  Gare RER B
-  Ligne du RER B
-  Développer / améliorer les connexions piétonnes vers les principaux pôles de transports collectifs.
-  Apaiser et sécuriser le carrefour des Blagis.
-  Maintenir un principe de desserte interne partagé et végétalisé.
-  Développer des respirations et perspectives visuelles qualitatives avec les îlots voisins.
-  Permettre un traitement partagé de la voirie.
-  Permettre la réalisation d'un nouveau programme de 40 logements.
-  Maintenir les lieux de cultes.
-  Favoriser le traitement paysager du talus et des abords de la voie ferrée et le maintien des alignements d'arbres de l'av. Jean Perrin.



OAP 4. Le Panorama

Le site et les enjeux

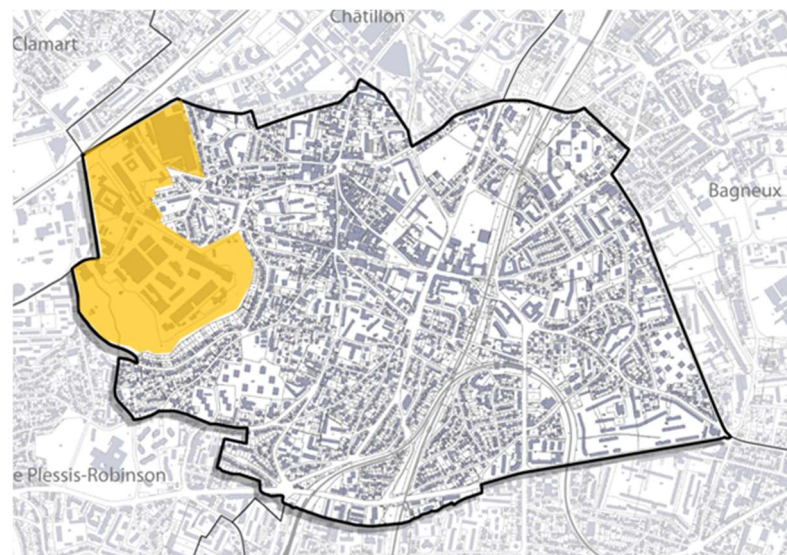
Le site :

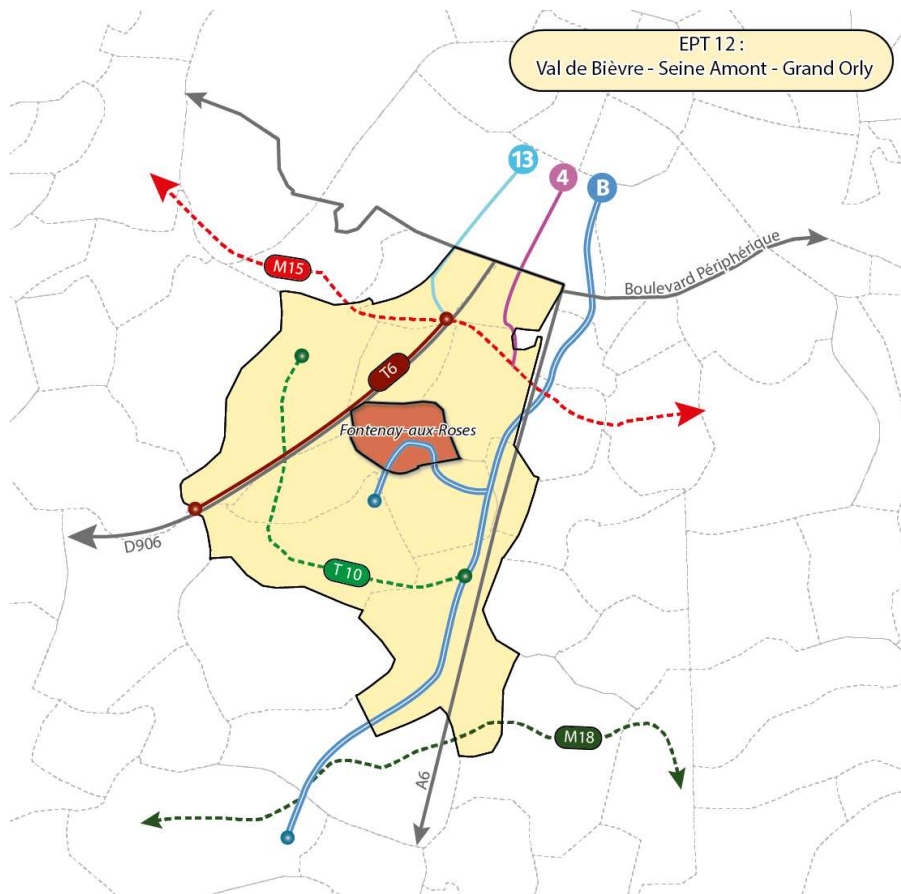
La zone du Panorama est une zone monofonctionnelle marquée par la recherche et le développement autour de la science du vivant et de la technologie. Elle constitue une centralité importante à l'échelle communale et intercommunale.

Sa localisation ainsi que sa desserte sont stratégiques. Situé à 5 km au sud de Paris, le Panorama constitue une entrée de ville pour la commune, desservi par la RD 906 et par le nouveau tramway T6 qui traverse les villes de Châtillon, Fontenay-aux-Roses, Clamart, Meudon et Vélizy. Ce moyen de transport structurant relie désormais le site du Panorama au nord-est à l'interconnexion ligne 13 du métro et future ligne 15 du Grand Paris Express, et au sud-ouest au raccordement avec la ligne N du Transilien.

La partie du site du Panorama, située sur les communes de Clamart et de Fontenay-aux-Roses, est un secteur stratégique pour la construction de logements et la reconversion d'activités économiques et de recherche en voie de relocalisation vers le Grand Site de Saclay. Il a été identifié comme tel dans le Schéma de Développement Territorial de la Vallée Scientifique de la Bièvre, ainsi que dans le Schéma directeur de la région Ile-de-France (SDRIF).

Actuellement, le secteur du Panorama est déconnecté du reste de la ville et dispose de grandes emprises foncières non perméables qui présentent des opportunités foncières à plus ou moins long terme. Il présente également un traitement des espaces publics minimaliste et un réseau viaire offrant peu de transversalités, sources d'inconfort pour les piétons.





Des enjeux inscrits à l'échelle nationale :

Le Comité interministériel dédié au Grand Paris du 15 Octobre 2015 a annoncé le soutien de l'Etat à la création de nouveaux quartiers par la mise en place de Contrats d'intérêt National (CIN) et de nouvelles Opérations d'intérêt national (OIN).

L'ambition partagée du CIN est de répondre aux objectifs forts de l'Etat concernant la création de logements et le développement économique, associés à l'amélioration des dessertes en transports en commun, du cadre de vie, de la mixité sociale et fonctionnelle.

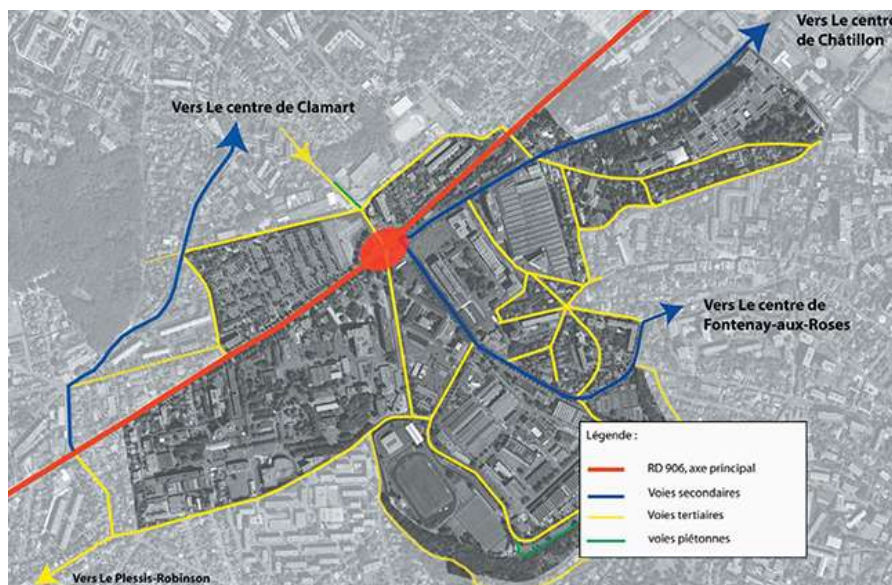
Le Contrat d'Intérêt National est un outil permettant à la Ville de bénéficier de l'accompagnement de l'Etat dans :

- Le développement urbain avec la production de nouveaux logements et la création de nouvelles activités économiques et commerciales, dans le respect des principes du développement durable
- La mise en place d'une démarche concertée menée sur un périmètre intercommunal adapté, permettant de conduire un projet équilibré et cohérent avec les objectifs de chacun des acteurs impliqués
- La facilitation et l'accélération des processus d'aménagement (accompagnement des procédures réglementaires, accompagnement dans l'agrément des logements sociaux et dans les déclarations d'intention de démolir, accompagnement financier à travers les prêts de la Caisse des Dépôts et Consignations, une mobilisation des acteurs concernés).

Le secteur du Panorama a été identifié comme pouvant faire l'objet d'un tel contrat au regard de sa situation stratégique en termes de construction et de reconversion d'activités économiques et de recherches en voie de relocalisation vers le Grand Site de Saclay.

La Ville envisage notamment d'engager la partie fontenaisienne du secteur du Panorama dans une logique de mutation afin d'y développer une programmation urbaine mixte et complémentaire autour des activités liées au monde de la santé accompagnée de la création d'un centre d'excellence.

Il est également proposé d'intégrer dans ce contrat les zones à enjeux de développement de Clamart (secteur desservi par le T6) et de Fontenay-aux-Roses (secteurs en mutation) afin que les projets qu'il est prévu d'y développer puissent bénéficier de l'accompagnement proposé par l'Etat dans le cadre du CIN.



Des enjeux inscrits à l'échelle locale :

Dans le respect des orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du territoire, l'OAP vise à :

- Faire de ce secteur une vitrine économique et un pôle de référence dans le domaine de la santé en lui conférant une identité (structuration d'un cluster, requalification des espaces publics, etc.);
- Valoriser et optimiser le potentiel foncier existant (réorganisation spatiale et densification à la parcelle) pour permettre le développement évolutif de la zone (nouvelles entreprises, espace de travail partagé, incubateur, etc.) ;
- Tendre vers une plus grande mixité, en permettant l'implantation, notamment de logements au nord de la zone du Panorama, en lien avec la desserte offerte par le T6 ;
- Réduire l'enclavement du site et permettre une meilleure connexion avec le reste du territoire ;
- Protéger et mettre en valeur le site naturel du coteau du Panorama dans la TVB régionale ;
- Profiter de cette réserve foncière importante et « vitrine », pour mettre en œuvre un projet empreint de Développement Durable ;
- Maintenir une offre en équipements sportifs ;
- Mettre en œuvre un projet en commun avec la commune de Clamart.

Déplacements

Le développement de ce secteur répond à de nombreux enjeux :

- Valoriser l'entrée de ville et l'accès au T6, à travers un espace public aéré et agréable pour les piétons et vélos ;
- Favoriser et renforcer les liens avec la gare RER et le centre-ville en transport en commun ;
- Traiter l'espace public pour une circulation piétonne apaisée (trottoirs larges et sécurisés, franchissements sécurisés, etc.) ;
- Améliorer l'accessibilité du quartier depuis les quartiers environnants ;
- Favoriser des maillages internes afin de couper les grandes emprises foncières, sauf en cas d'impossibilités techniques et de sécurité ;
- Conforter l'offre de stationnement, notamment par le biais de parking souterrains.
- Faciliter l'accès et la découverte de ce secteur patrimonial à tous les fontenaisiens par le maintien de percées visuelles depuis le coteau vers la vallée de la Bièvre, la mise en valeur de la promenade du belvédère et le maintien de la densité végétale.

Développement urbain et économique

L'aménagement du Panorama doit répondre à de nombreux enjeux :

- Restructurer les propriétés foncières afin d'optimiser le potentiel foncier pour l'implantation d'un projet urbain ;
- Permettre l'implantation de nouvelles fonctions (habitat, services, etc.) et la requalification des espaces publics afin de développer un quartier vivant, multifonctionnel ;
- Engager une requalification de l'espace public pour renforcer l'entrée de la ville et ainsi recréer une porte d'entrée ;
- Maintenir une offre complète d'équipements sportifs (Stade omnisport du Panorama) et améliorer leur visibilité ;
- Permettre la connexion du site du panorama avec les quartiers environnants à travers des espaces de transitions (typologies architecturales de transition, espaces végétalisés tampon, etc.) ;
- Tendre vers une qualité architecturale ;
- Attirer des entreprises innovantes et des PME.

Le Panorama constitue un site à fort potentiel de production de logements et de développement économique. Ce secteur est aujourd'hui constitué de méga-îlots, renfermés sur eux-mêmes, et appartenant à plusieurs propriétaires institutionnels. Historiquement voué à la recherche-développement dans le domaine de l'énergie, il se trouve engagé dans un mouvement évolutif :

- par sa nouvelle desserte (T6) ;
- par le départ à courte échéance des activités R&D d'EDF (EDF-Lab) vers le plateau de Saclay ;
- par la restructuration des activités du CEA ;
- par l'obtention de crédits FEDER pour la création d'un centre d'excellence autour de la santé à proximité des bâtiments du CEA de Fontenay-aux-Roses ;
- par la volonté des villes de Clamart et de Fontenay-aux-Roses d'impulser des projets d'aménagement ambitieux sur ces secteurs.

Pour les terrains d'EDF-Lab, la commune de Clamart a fait part de son souhait de les revaloriser en vue d'y développer une opération d'aménagement destinée à la création d'un nouveau quartier empreint de mixité sociale et fonctionnelle (logements, commerces, services d'intérêt général).

A proximité des terrains du CEA, la commune de Fontenay-aux-Roses a identifié la possibilité d'engager ce secteur de la Ville dans une logique de mutation, pour y développer une programmation urbaine mixte et complémentaire autour des activités liées au monde de la santé.

Les orientations d'aménagement chercheront à développer, à la faveur des mutations foncières, une programmation immobilière pour les créateurs d'entreprises, les TPE/PME, les commerces et services et les équipements sportifs.

Le site du Panorama propose également aujourd'hui de nombreux équipements sportifs. Même si leurs positionnements pourront être modifiés par le projet global, ces terrains seront maintenus. (A titre informatif, une ancienne décharge était historiquement présente sur une partie des terrains de sports).

La zone du Panorama, vouée à accueillir une mixité fonctionnelle, comprend également le centre bus de Fontenay-aux-Roses de la RATP, identifié en potentiel de mutation possible en faveur de la création de nouveaux logements au-dessus du centre bus. Situé sur un axe structurant du secteur, l'avenue Division Leclerc est

caractérisée par la présence d'immeubles de hauteurs importantes (IRSN, immeuble Fahrenheit, Office National d'Etudes et de Recherches Aérospatiales).

Marquant l'entrée de ville Nord avec Clamart, il apparaît judicieux de souligner cette façade urbaine et de proposer un projet implanté à l'alignement. Les morphologies urbaines étant très contrastées de part et d'autre du site RATP, une attention particulière sera portée sur l'intégration de la volumétrie afin d'assurer une transition d'échelle plus cohérente entre le secteur amont de l'IRSN et les quartiers résidentiels et pavillonnaires en aval, notamment avec la rue des Moulins à Vent.

Répondre aux enjeux de développement durable

Afin de répondre aux enjeux du développement durable, il s'agit de :

Profiter du projet pour renforcer la présence de la Trame Verte et Bleue dans le site à travers :

- La préservation du coteau boisé du Panorama, Espace Naturel Sensible du département (ENS) ;
- Le développement des boisements dans le site pour participer à la restauration du corridor régional entre le Bois de Clamart et les boisements des Sablons à Chatillon ;
- Le développement d'un corridor écologique depuis le coteau boisé vers la Coulée verte et passant par l'espace boisé Boris Vildé ;
- Le développement de la trame bleue dans le cadre du projet, en lien avec la gestion des eaux pluviales (noues, bassins, ...) ;

Maîtriser les risques et nuisances par :

- L'intégration des enjeux liés à l'aléa de mouvements de terrain retrait gonflement des argiles (aléa moyen) ;
- La prise en compte des besoins de dépollution pour conditionner l'aménagement des futures constructions ;















Faire de ce quartier vitrine un lieu de bien-être et de sobriété énergétique en :

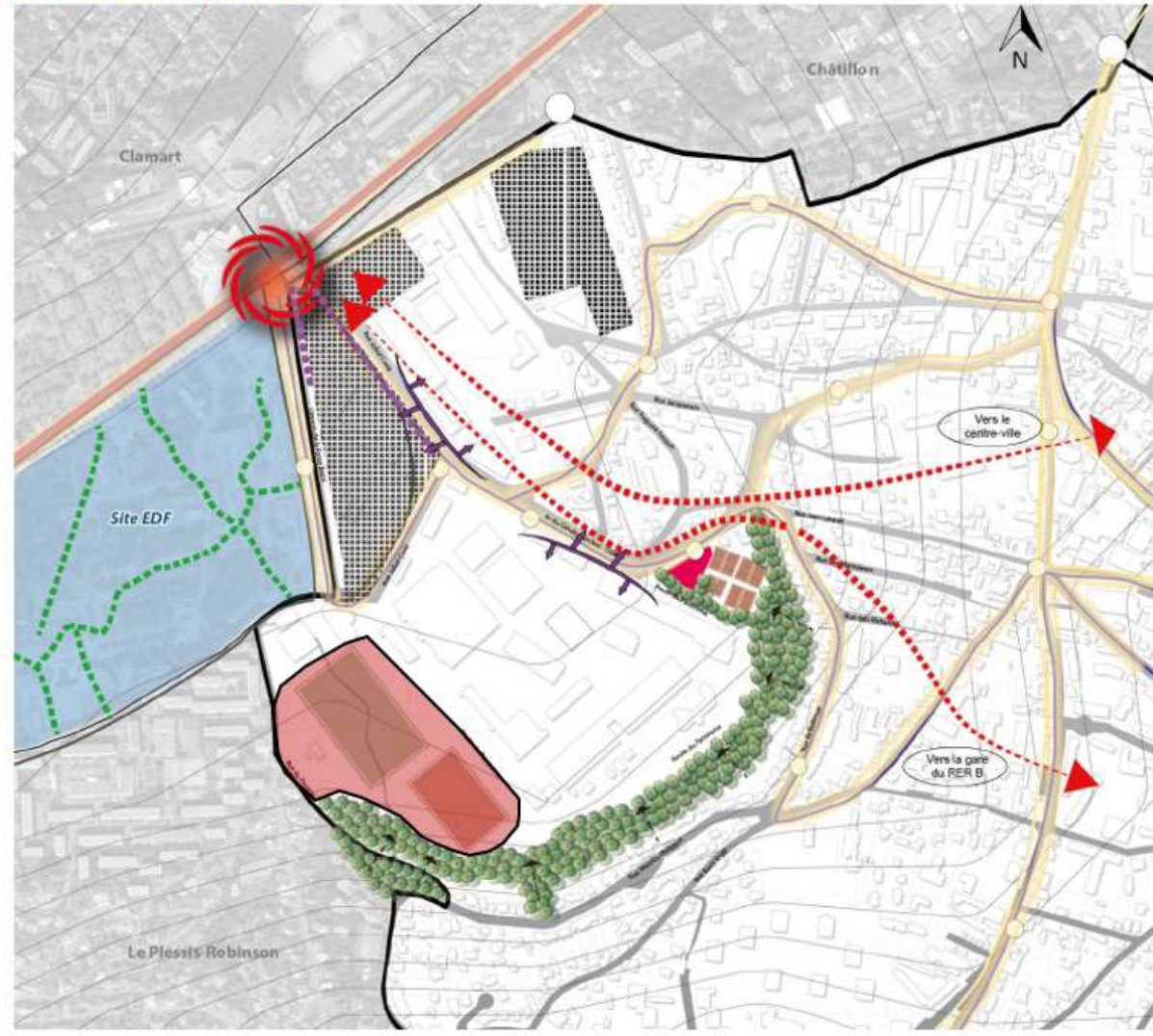
- Dégageant des zones calmes en cœur d'îlot ;
- Encourageant la construction de bâtiments à faible empreinte énergétique/limiter l'impact sur l'environnement à travers des consommations d'énergie réduite ;
- Se rapprochant des niveaux de performance énergétique élevés : îlots à énergie positive, bioclimatisme ;
- Favorisant des espaces publics agréables ;
- Etudiant la végétalisation des constructions (toitures, murs, ...).

OAP Zone du Panorama

PLU Fontenay-aux-Roses - Janvier 2016

Vers un nouveau quartier des coteaux, restructuré et connecté.

-  Maintenir les lignes de bus actuelles.
-  Station de bus
-  Ligne du T8
-  Améliorer et développer les connexions piétonnes vers le centre-ville et la gare RER B.
-  Favoriser des maillages internes
-  Marquer l'entrée de ville (place, repères...)
-  Optimiser le foncier / Secteur d'une possible mutation du bâti.
-  Développer des connexions et une transition qualitative entre les îlots.
-  Permettre le développement commercial et de service en lien avec les nouvelles opérations.
-  Pente : sens montant
-  Permettre la mutation du foncier
-  Site EDF sur la commune voisine de Clamart
-  Liaisons vertes et piétonnes avec la ville de Clamart
-  Rénovation du stade



OAP thématique Patrimoine et Trame Verte et Bleue

Elle définit les grandes orientations visées par la collectivité, de l'action publique ou privée, à mener sur une ou plusieurs thématiques relevées par la collectivité.

Elle peut :

- Décliner les objectifs fixés dans des documents plus généraux, et adaptés à l'échelon local.
- Donner une cohérence à toutes les formes d'aménagements engagés sur le territoire de la collectivité.
- Définir une programmation en définissant des objectifs qualitatifs et/ou quantitatifs (quels que soient les thèmes abordés) et, éventuellement, en donnant des échéances. Elle doit toutefois permettre une traduction d'orientations en termes d'opposabilité aux autorisations du droit des sols. Elle ne saurait donc prendre uniquement la forme d'éléments d'explicitation ou encore de simples recommandations.

Enjeux associés à l'OAP Patrimoine et Trame Verte et Bleue

Fontenay-aux-Roses, située au cœur de corridors régionaux majeurs, est ainsi marquée par la présence du végétal dans toute la ville (parcs publics, jardins privés, ...), formant une ambiance végétale particulière.

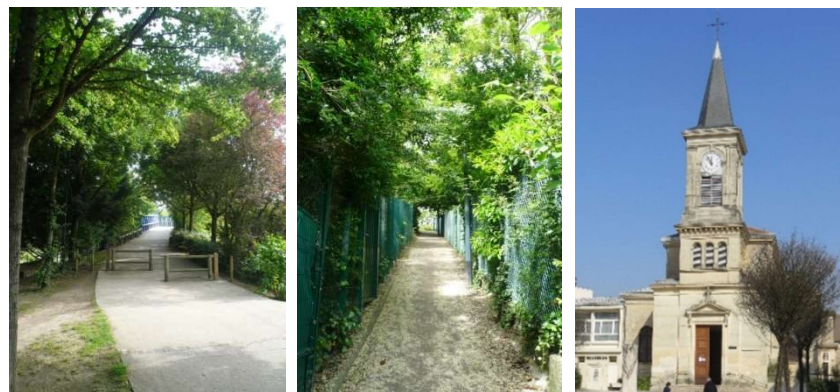
Par ailleurs, la ville présente une richesse patrimoniale remarquable : deux Monuments Historiques inscrits, un bâti pavillonnaire de qualité, un patrimoine religieux et vernaculaire, ainsi qu'un réseau de sentes très particulier à la commune.

La ville se caractérise donc par une richesse paysagère remarquable, entre ambiance végétale, bâti de qualité et vues et perspectives sur la ville.

Enfin, plusieurs projets sont à venir sur le territoire, qui présentent l'opportunité d'intégrer les enjeux de qualité paysagère, de préservation du patrimoine et de végétalisation de la ville.

Dans le respect des orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du territoire, l'OAP Patrimoine et Trame Verte et Bleue vise à :

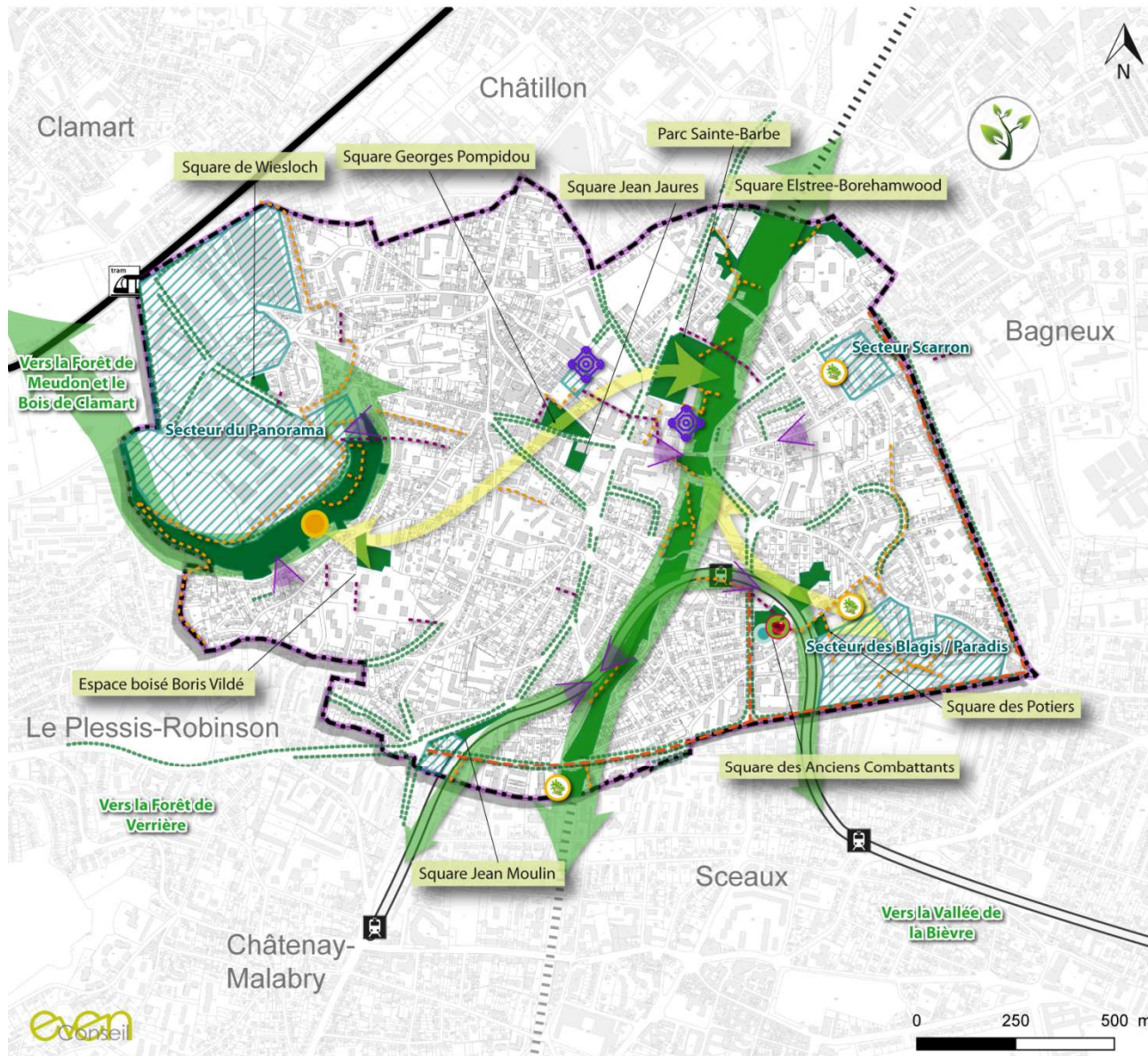
- Préserver et développer la richesse végétale, notamment en lien avec la lutte contre le changement climatique (réduction de l'îlot de chaleur..);
- Préserver et mettre en valeur la richesse patrimoniale.



Ambiance végétale et élément de patrimoine, Fontenay-aux-Roses

OAP Patrimoine et Trame Verte et Bleue

PLU Fontenay-aux-Roses - Janvier 2016



-  Protéger les aménités paysagères et écologiques structurantes, corridors régionaux majeurs
-  Créer de nouveaux corridors écologiques
- Conforter le végétal dans toute la ville**
 -  Maintien et gestion différenciée des espaces vert à usage public
 -  Protection des coeurs d'îlots et espaces extérieurs de logements collectifs
 -  Maintien et développement des alignements d'arbres
 - Maintien et développement de l'offre des jardins partagés, et autres initiatives en faveur de la biodiversité
 -  Verger conservatoire
 -  Jardins partagés
 -  Ruche
 -  Maintien et développement des éléments de trame bleue
 -  Valoriser les liaisons douces comme éléments de la Trame Verte et Bleue
 -  Maintien, et si possible développement des espaces verts en surface dans les projets
- Protéger le patrimoine bâti et urbain**
 -  Protection des monuments historiques, de leur abords et des paysages de qualité associés
 -  Protection et mise en valeur des éléments de patrimoine non classé, et de leurs abords (bâti remarquable, patrimoine vernaculaire...), sur toute la commune
 -  Protection et mise en valeur des sentes
 -  Protéger les perspectives paysagères

Protéger les aménités paysagères et écologiques structurantes de Fontenay-aux-Roses, corridors régionaux majeurs

Le secteur du Panorama

Le secteur du Panorama, réservoir de biodiversité de Fontenay-aux-Roses et corridor régional principal, reliant notamment le bois de Clamart à des espaces plus au nord, **doit être protégé et son emprise maintenue. Une gestion limitée du site est pratiquée afin de permettre l'expression de son aspect naturel et de favoriser la biodiversité présente.**

Les percées visuelles depuis le haut du Panorama, sur la ville et les alentours, **doivent être mises en scène.** Les nouvelles constructions situées dans ces cônes de vue ne devront pas compromettre leur intégrité et leur qualité.

Le secteur du Panorama **est mis en valeur afin de le faire connaître et d'en faire un lieu fédérateur dans la commune**, pour les habitants et les nouveaux arrivants du quartier du Panorama, prochainement ré-ouvert sur la ville.

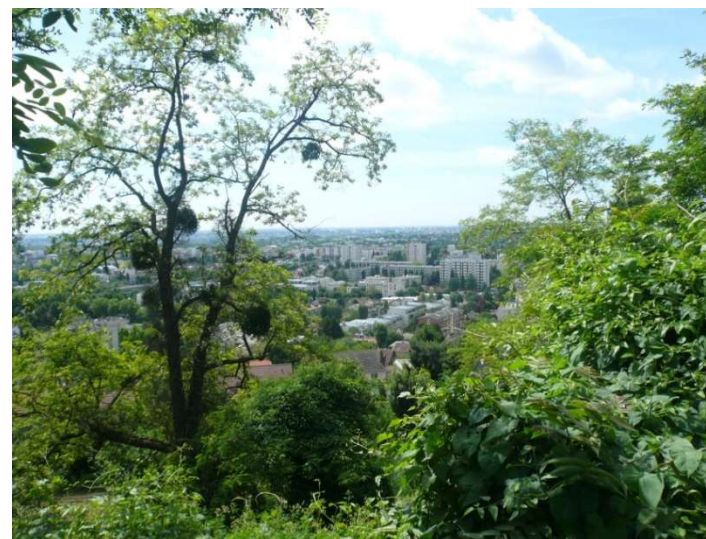
La coulée verte du sud parisien

La coulée verte du sud parisien, réservoir de biodiversité de Fontenay-aux-Roses et corridor régional majeur nord-sud, reconnu pour son intérêt écologique dans le SRCE, **doit être protégé et son emprise maintenue.** Un **aménagement plus écologique** doit être envisagé, en partenariat avec le Conseil Départemental des Hauts de Seine, tout en garantissant l'alternance des séquences loisirs -

déplacements et biodiversité – gestion écologique. Un travail commun **avec les communes voisines** doit également être envisagé, dans la continuité de la coulée.

La voie du RER

Les talus de la voie du RER, corridors d'importance régionale, **doivent être protégés et rester végétalisés.** Une gestion différenciée, favorable à la biodiversité, doit y être appliquée.



Vue du haut des coteaux du Panorama

Créer de nouveaux corridors écologiques

Le corridor panorama – Coulée verte du sud parisien

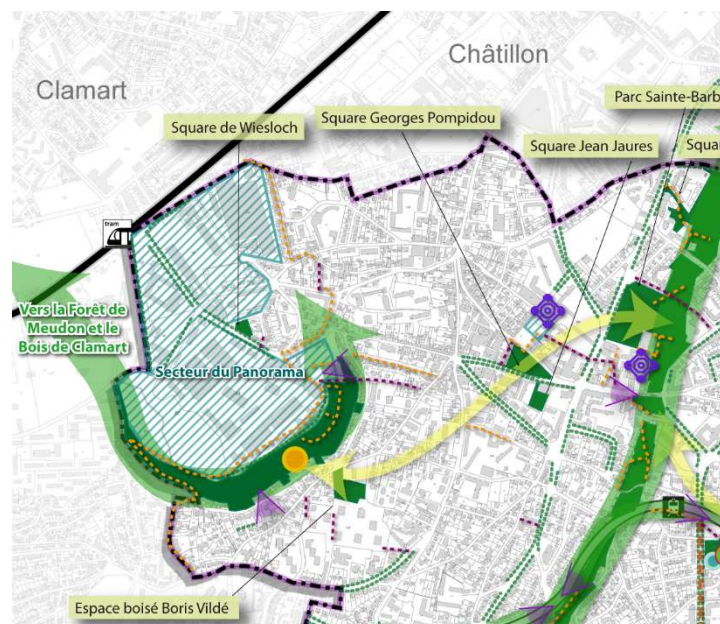
Un corridor écologique, permettant les échanges entre le Panorama et la Coulée verte du sud parisien, doit être créé.

Il s'appuiera sur les **parcs urbains existants** que sont l'espace boisé Boris Vildé, le square Georges Pompidou et le parc Sainte-Barbe. La gestion de ces parcs se fera dans le respect maximum de la diversité écologique, et leur pratique sera favorisée.

Le tracé du corridor sera complété par un **passage dans la trame végétalisée de cœurs d'îlots privés, et espaces extérieurs de logements collectifs** traversant les rues Boris Vildé, Guérard, d'Estienne d'Orves, Boulevard de la République, rue Jean Jaurès, Boucicaut et Antoine Petit. Ces espaces seront protégés et leur traitement devra être végétal au maximum. Les clôtures en limite de voirie seront ajourées (aménagées avec des ouvertures au niveau du sol pour laisser la libre circulation de la petite faune).

L'**aspect écologique des sentes existantes** sur le tracé du corridor (ruelle de la demi-lune et chemin le long du square Georges Pompidou), **par leur végétalisation**. La création de liaisons douces végétalisées sur le passage du corridor est encouragée.

Le projet de requalification prévu sur la place du général de Gaulle, intégrera des espaces de végétation appuyant le corridor, aménagé au sein du parc Laboissière.



Zoom corridor Panorama – Coulée de la Bièvre (en jaune)

Le corridor Coulée Verte - Blagis

Un corridor écologique, permettant les échanges entre la Coulée Verte et le secteur des Blagis, doit être créé.

Il s'appuiera sur le **maillage végétalisé de cœurs d'îlots privés, d'espaces extérieurs de logements collectifs et jardins partagés**, longeant l'avenue Lombart puis traversant les espaces privés jusqu'à la rue des Potiers. Ces espaces seront protégés et leur traitement devra être végétal au maximum. Les clôtures en limite de voirie seront ajourées (aménagées avec des ouvertures au niveau du sol pour laisser la libre circulation de la petite faune).

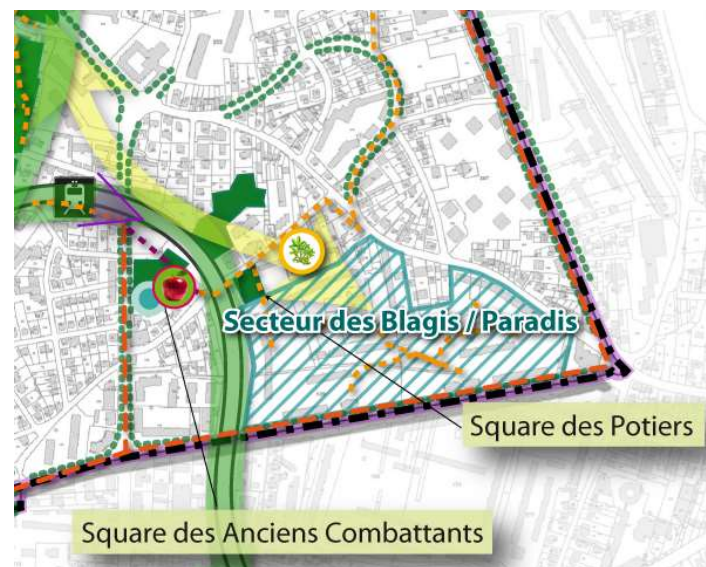
Les **talus de la voie du RER**, jouent un rôle de corridor. Ils participent aux échanges écologiques entre les parcs et les espaces végétalisés. Ils seront préservés et resteront végétalisés. Une gestion différenciée, favorable à la biodiversité, y sera également appliquée.

Au sein du **projet de renouvellement des Blagis**, un **îlot végétal** sera prévu, qui pourra s'inscrire dans la continuité écologique du corridor Coulée Verte – Blagis.

L'aspect écologique du chemin piéton le long du square des Potiers, ainsi que le chemin du parcours buissonnier passant à proximité, doivent être valorisés, **par leur végétalisation**. La création de liaisons douces végétalisées sur le passage du corridor est encouragée.

Un lien avec le square des Anciens Combattants, la mare aux batraciens et le verger conservatoire pourra être envisagé.

La possibilité d'établir une nouvelle Trame Bleue, en lien avec les ressources souterraines existantes, sera étudiée.



Zoom corridor Coulée Verte - Blagis (en jaune)

Développer le végétal dans toute la ville

Tissu urbain existant

Afin de préserver la qualité des ambiances existantes permises par les espaces de respiration boisés, **la surface totale occupée par des espaces boisés dans la ville doit être maintenue, voire augmentée**. Ainsi, toute suppression de surface boisée doit être compensée à hauteur de 1 pour 1 au minimum.

La gestion différenciée des espaces verts publics est à pratiquer, et à accompagner d'un travail de sensibilisation auprès des habitants afin d'expliquer l'intérêt de ce type de démarche. Ce travail de sensibilisation et d'information pourra également être effectué en vue d'encourager les particuliers à pratiquer une gestion des jardins privés favorable à la biodiversité.

Espaces verts publics :

Les espaces verts publics, constituant des corridors en pas japonais dans la ville, **doivent être majoritairement maintenus en espaces perméables de pleine terre et végétalisés**. Cette végétalisation pourra se traduire par une **diversité des milieux** (strates herbacées, arbustives et arborées), et des espèces. Seules les constructions à vocation de valorisation écologique, de loisirs, pédagogique ou relevant de l'intérêt général peuvent s'y développer.



Square Georges Pompidou, Fontenay

Espaces privés :

La préservation des jardins privés, cœurs d'îlots pavillonnaires et collectifs, est demandée afin de maintenir un maillage végétal suffisamment dense pour jouer un rôle de corridor en pas japonais, et de garantir la qualité du cadre de vie à Fontenay-aux-Roses.

Les espaces extérieurs des habitats collectifs sont traités par des aménagements paysagers privilégiant la dominance du végétal. Les secteurs présentant actuellement un déficit de végétal (secteur Scarron, du Panorama et des Blagis) seront plantés et feront l'objet d'une valorisation écologique.

L'instauration de clôtures ajourées en limite de voirie (aménagées avec des ouvertures au niveau du sol pour laisser la libre circulation de la petite faune) devra être réglementée prioritairement dans les secteurs situés en bordure de corridors écologiques et réservoirs de biodiversité et dans les secteurs de cœurs d'îlots verts. En dehors de ces secteurs, toute démarche est bien évidemment favorable à la préservation des continuités écologiques de la ville.



Clôtures végétalisées Allée des Ormeaux (à gauche), et espace privé végétalisé (à droite), Fontenay-aux-Roses



Sentier des Renards, Fontenay-aux-Roses

Alignements d'arbres et arbres remarquables :

Les alignements d'arbres existants, localisés sur l'emprise publique, doivent être protégés. De ce fait, les aménagements qui pourront avoir lieu sur les voies concernées, doivent chercher à maintenir les individus en place et éviter tout fractionnement des alignements. Dans le cas où une suppression de certains individus est rendue obligatoire pour la bonne réalisation d'un projet d'intérêt général, le remplacement de ces éléments au sein de l'emprise du projet est prévu en créant de nouveaux alignements. En cas d'impossibilité, cette suppression est compensée au sein d'un autre alignement d'arbres dans la ville.

Les arbres remarquables, participant à la qualité de l'espace public, sont préservés et des aménagements de mise en valeur peuvent être autorisés à leurs abords.



Alignement d'arbres, Avenues Paul Langevin, Gabriel Péri et boulevard de la République, Fontenay-aux-Roses

Autres espaces :

Tous les toits-terrasses non accessibles seront obligatoirement végétalisés.

L'offre de jardins familiaux (sur la coulée verte et les secteurs Scarron et Blagis), espaces productifs et de liens sociaux, sera maintenue. Ces espaces resteront systématiquement des espaces de pleine terre. Toutefois, la construction d'abris de jardins non pérennes et de petite taille sera autorisée.

Trame Bleue :

Les éléments ponctuels de trame bleue (mare aux batraciens, etc) sont maintenus, toute tentative de comblement y étant interdite, ainsi que toute imperméabilisation de leurs abords. Leurs berges doivent ainsi conserver un profil naturel et la végétation typique qui s'y trouve doit être conservée. **Le développement de nouveaux éléments au gré des opportunités et des projets d'aménagement est favorisé** (notamment via les dispositifs de gestion des eaux pluviales).

La possibilité d'étudier **une relation de Trame Bleue entre la Coulée Verte et le quartier des Blagis** sera envisagée, en lien avec les ressources souterraines existantes.



Mare aux batraciens, Fontenay-aux-Roses

Les tissus en développement et les secteurs de projets

Les nouveaux aménagements paysagers au sein des espaces verts existants et les nouveaux espaces verts conçus dans le cadre des projets, doivent utiliser préférentiellement des **essences végétales locales** (adaptées au climat et au sol et permettant le développement de la biodiversité), non invasives et peu consommatrices d'eau. Ils préservent dans la mesure du possible, les **sujets végétaux existants** et l'accessibilité de ces espaces verts par les habitants et usagers du quartier est favorisée au maximum.

Chaque projet urbain, prévoit la création d'espaces hautement qualitatifs s'intégrant dans la Trame Verte et Bleue de la ville, présentant des aménagements paysagers végétalisés, à dominante de pleine terre. Ces espaces verts sont réalisés en fonction du caractère et de la configuration des espaces libres, de leur vocation et des données techniques liées à l'écologie du milieu. Ces espaces verts ou bleus sont conçus en intégrant les impératifs de **connexion au reste du maillage écologique local et sont prioritairement d'un seul tenant**, afin d'offrir de réels services écologiques, paysagers et sociaux. Il est recommandé que les nouveaux espaces verts intègrent des fonctions nourricières (mise en place de nouveaux jardins partagés par exemple).

Des cœurs d'îlots et jardins privés végétaux, sont créés et préservés, afin de garantir la qualité du cadre de vie à Fontenay-aux-Roses. Leur mise en réseau est recherchée, afin de maintenir un maillage végétal suffisamment dense pour jouer un rôle de corridor en pas japonais.

Les **projets du type « Permis de végétaliser »** sont fortement encouragés.

Par ailleurs, **la végétalisation des toitures est obligatoire. Celle des murs pignons, balcons et loggias, ainsi que des éléments de construction en saillie, est recommandée.** A cet effet, une épaisseur suffisante de terre végétale doit être assurée pour permettre le développement des végétaux dans de bonnes conditions.

Pour certains îlots et/ou lorsque l'implantation des bâtiments se fera en retrait de l'espace public, **la marge de recul sera traitée en espace vert**, permettant de végétaliser les fronts de rues.

Secteur des Blagis

Le secteur des Blagis, intègrera une **part non négligeable d'espaces verts et de liaisons douces**. Toutes les **toitures terrasses seront fonctionnalisées**. Si celles-ci ne présentent pas d'autres fonctions (rétention des eaux pluviales, production d'énergie renouvelables...), elles devront alors bénéficier d'un traitement végétal afin de participer aux enjeux écologiques de la Trame Verte et Bleue de la ville.

La **création de liaisons douces végétalisées, et le développement du végétal**, seront l'occasion de créer des liens avec le reste de la ville, permettant le désenclavement du quartier.

L'offre de jardins familiaux sera maintenue, et développée si possible, s'intégrant dans une trame végétale globale.

Secteur du Panorama

Le secteur du Panorama en projet, intègrera une **part d'espaces verts et de liaisons douces, dans la continuité de l'espace de nature des coteaux et permettant d'augmenter la perméabilité du secteur**. Une **véritable trame verte continue** sera créée, en lien avec la Trame Verte et Bleue de la ville, venant ouvrir et végétaliser ce quartier aujourd'hui très imperméable.

La **valorisation des percées visuelles depuis le haut des coteaux, la création éventuelle de nouvelles percées ainsi que de liaisons douces, permettra d'ouvrir le quartier**, aujourd'hui très enclavé, sur la ville.

Secteur de Scarron

Le secteur de Scarron, intègrera une **part d'espaces verts la plus importante possible, conservant au maximum les sujets existants, et assurant la**

végétalisation du reste des espaces. Des liaisons douces végétalisées traverseront le site. Les espaces verts seront au maximum gérés de manière différenciée.

L'offre de jardins familiaux sera maintenue, et développée si possible, s'intégrant dans une trame végétale globale.

Centre-ville

L'espace vert à côté du château Laboissière sera réaménagé.

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

Patrimoine bâti remarquable

Les éléments de patrimoine bâti remarquable seront conservés et mis en valeur dans la mesure du possible.

Les **Monuments Historiques inscrits** (Collège Sainte-Barbe-des-Champs et château Laboissière), seront conservés et les directives liées à leur statut de protection appliquées.

Le projet d'inscription aux Monuments Historiques de l'église Saint-Stanislas des Blagis, sera poursuivi.

Les **projets urbains en proximité de ces éléments de patrimoine veilleront à ne pas affecter** la qualité paysagère et culturelle liée à la présence de ces-derniers. **Les nouvelles constructions seront intégrées afin de maintenir les cônes de vue** associés aux éléments de patrimoine.



Patrimoine bâti vernaculaire

Les éléments de patrimoine bâti remarquable et non classé à l'heure actuelle, seront conservés et mis en valeur dans la mesure du possible :

- bâti pavillonnaire présentant un intérêt architectural et urbain (notamment dans le quartier de la gare, le secteur de la rue Mordillat et de la rue du Général Leclerc ou le secteur rue du Docteur Soubise, rue de la Fontaine et rue Maurice Philippot),
- patrimoine bâti religieux,
- patrimoine bâti public et institutionnel,
- éléments de patrimoine vernaculaire notamment liés à l'eau (galeries souterraines, etc).

Une attention particulière sera portée aux secteurs présentant une probabilité d'existence de **vestiges hydrauliques souterrains**, et le patrimoine en lien avec ces vestiges sera protégé.

Les **projets urbains en proximité de ces éléments de patrimoine veilleront à ne pas affecter** la qualité paysagère et culturelle liée à la présence de ces-derniers. **Les nouvelles constructions seront intégrées afin de maintenir les cônes de vue** associés aux éléments de patrimoine.



Gare de Fontenay-aux-Roses (à gauche) et pavillon du XX^e siècle (à droite)

Patrimoine urbain et paysager

Les sentes, élément de patrimoine spécifique et remarquable de Fontenay-aux-Roses, sont conservées, et entretenues afin de permettre leur valorisation et leur reconquête. Elles peuvent être végétalisées, en conservant leur esprit d'origine.

Le projet de mise en valeur du centre-ville sera l'occasion de valoriser les sentes, via une **harmonisation des revêtements au sol en accord avec le caractère patrimonial des sentes et un développement de la signalétique et de l'éclairage intime**, permettant de favoriser les usages.

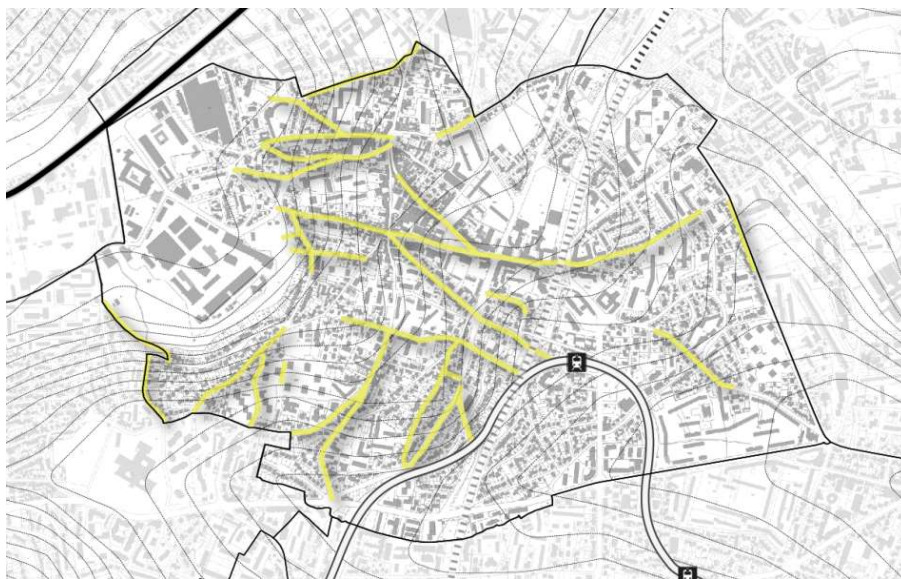


Ruelle de la demi-lune et ruelle des Richardes

Protéger les perspectives paysagères et permettre la découverte de la ville

Topographie

Les projets et futures constructions, tiendront compte du relief en inscrivant l'implantation des bâtiments dans la topographie existante.



Rues et ruelles à forte déclivité, Fontenay-aux-Roses

Vues

Les vues remarquables (depuis les coteaux du Panorama notamment) et perspectives visuelles (le long des rues, le long de la voie ferrée), sont à préserver. Les projets d'aménagement qui pourront concerner ces vues et perspectives devront donc être conçus de manière à les conserver, ainsi que les éléments qui les constituent (alignements d'arbres, reliefs, ouvrages particuliers par exemple...).

Ces vues seront mises en scène, dans la mesure du possible, permettant de valoriser et de rendre plus perméables, les perceptions de la ville et de ses alentours.

Liaisons douces

De nouvelles liaisons douces seront créés, en direction des espaces verts publics notamment afin d'améliorer leur accessibilité pour tous. Ces nouvelles liaisons douces devront être réfléchies en fonction de leur inscription dans le réseau de Trame Verte et Bleue et dans le maillage de liaisons douces existant. Il s'agit notamment de faire en sorte que tous les usagers, actuels et futurs, se situent à une distance minimale d'un espace vert ouvert au public. En plus de leur fonction écologique, ces liaisons douces permettront également d'assurer la perméabilité des îlots bâtis (notamment au sein des grands ensembles), et de se déplacer sans avoir recours aux véhicules motorisés.

Dès que possible, ces liaisons douces devront être associées à des plantations (comportant si possible plusieurs strates de végétation) et/ou à des noues végétalisées, afin de favoriser la biodiversité et de développer le maillage de Trame Verte et Bleue dans la ville.



Liaison douce, Fontenay-aux-Roses (à gauche) et exemple de noue végétalisée en milieu urbain – hors territoire (à droite)