

Jean-Yves Sommier
Conseiller municipal
122 av. du Maréchal Foch
92260 Fontenay-aux-Roses

Fontenay le 2 juillet 2024

Objet : enquête publique du PLUI
Territoire VSGP

Madame la Présidente de la Commission d'enquête,

Je vous prie de trouver ci-dessous quelques observations sur le projet de PLUI du Territoire Vallée-Sud-Grand-Paris soumis à enquête publique. Les observations ne concernent que la partie relative à la commune de Fontenay-aux-Roses.

Le PLUI est très fortement densificateur pour Fontenay-aux-Roses. Certes la demande de l'Etat est d'accentuer cette densification en zone urbaine afin de réduire la consommation d'espaces naturels et agricoles. Mais Fontenay-aux-Roses est déjà une commune des plus denses de France et la disparition de zones naturelles protégées associée à des possibilités de construire toujours plus, et plus haut, est contraire au maintien de la nature en ville. Cette urbanisation à tout prix fait fi du maintien des îlots de fraîcheur et de la lutte contre le réchauffement climatique.

Ceci m'amène à faire un certain nombre de constats et de propositions d'amendements.

1- Des corrections de forme

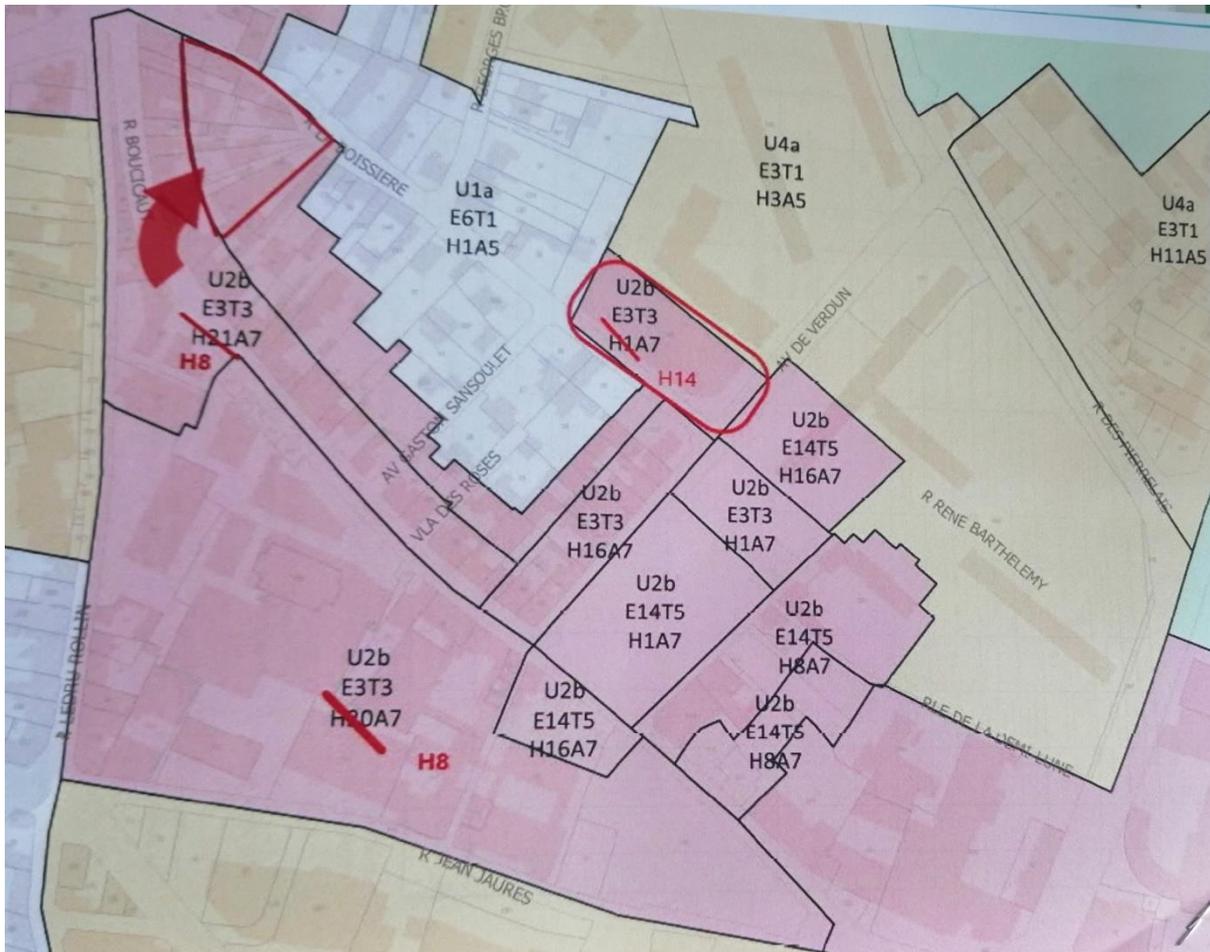
En premier lieu, des paragraphes sont incomplets, avec des croix en rouge qu'il conviendrait de compléter.

Concernant le dossier sur les arbres remarquables et remarqués il est regrettable que les références aux communes ne soient pas systématiques, ce qui faciliterait la lecture de cet imposant dossier.

La fin de l'observation n°9 faite par la mairie, relative aux clôtures, pages 106 et 107 du règlement, est illisible.

2- Des oublis

Le principal résultat de la correction apportée par la mairie de Fontenay-aux-Roses à la cartographie de la zone U2B de centralités. En effet, suite au nouveau découpage effectué, une zone reste orpheline de toutes caractéristiques en limite de la zone U1a (située autour de la rue Laboissière). A défaut des indices, il est difficile de se prononcer sur la pertinence de ce découpage, d'autant plus qu'il jouxte une zone pavillonnaire et que des règles de hauteur maximale et de retrait devraient être proposées.



Par ailleurs, alors que des communes ont retenu des zones UIP, c'est-à-dire pavillonnaires patrimoniales, Fontenay a retenu le choix de ne pas retenir ce classement. Pourtant afin de protéger le caractère patrimonial de certaines rues, ou partie de rues, il eut été judicieux, conformément au PADD, de retenir ce classement. Il s'agit, en particulier, des rues Guérard, des Marinières et des Richardes, de la partie basse de Jean Lavaud, à l'angle Boucicaut/Gl Leclerc/Ledru Rollin,...

Enfin, dans son observation n° 11, la mairie demande la correction du lexique page 15 sans préciser la définition souhaitée.

3- Des contradictions au sein même du PADD qui engendrent celles dans la cartographie des zonages.

En effet, le PLUI ne surmonte pas la contradiction entre les 2 axes du PADD qui ont été retenus, l'axe 1 privilégiant le territoire durable alors que l'axe 2, sous les termes de territoire attractif, ne retient que l'aspect plus de logements et d'entreprises mais peu de bien vivre.

Cette ambiguïté se retrouve dans les documents graphiques 6.8.a et 6.8.b.

A l'exception du Parc Sainte Barbe et de la lisière du Panorama maintenus en espace boisé classé, ainsi que la Coulée verte et le cimetière maintenus en zone naturelle, tous les autres espaces naturels sont classés constructibles si on se réfère au 6.8.a, voire fortement constructibles (U2a et U4a).

Alors que le PADD prône le maintien des espaces naturels et notamment ceux protégés par le qualificatif d'espaces boisés classés, c'est près de 50% de ces espaces qui disparaissent dans le projet de PLUI.

En conséquence, je demande que les autres espaces de respiration soient conservés et apparaissent au sein du document graphique 6.8.a avec un classement N, à savoir les espaces naturels de la place du Général de Gaulle, les parcs Boris Vildé, Laboissière et de Maintenon, les squares des Anciens Combattants, Jean-Jaurès, Pompidou, des Potiers, Wiesloch, Elstree-Borehamwood, du 19 mars 1962 et Jean-Moulin/Rigal ainsi que la Roseraie, avenue Lombard.

Faute de quoi le PADD ne serait pas respecté.

Au-delà du maintien de l'existant, le PADD préconise dans ces lignes de force le confortement des réservoirs de nature et de biodiversité (p7) et le renforcement de l'offre de nature en ville que ce soit dans les espaces publics où privés (p10, 12,13).

Or si on examine les indices E (emprise au sol) et T (pleine terre), la détérioration est constante quelque soit la zone considérée. Le projet de PLUI est donc en complète contradiction avec le PADD

- 4- Les OAP sectorielles ne prennent pas suffisamment en compte le PADD et la rédaction de leurs caractéristiques est souvent contradictoire avec la cartographie retenue. Ainsi pour l' OAP Centre Ville, alors qu'il est préconisé le maintien des espaces verts existants, la cartographie de la page 198 ne retient que le Parc Ste Barbe et le square du Général de Gaulle, mais ne donne aucun critère concernant le secteur de renouvellement urbain, qui pourtant inclut le Château Laboissière, classé et bénéficie actuellement d'un remarquable espace naturel arboré. De même, aucune indication n'est donnée sur le secteur de réflexion au sud. Seuls les indices de la zone montrent le degré de forte constructibilité de ces deux zones situées en U.2.a. Aucune mesure de protection particulière n'apparaît, ni de progressivité suffisante des hauteurs afin de protéger le cône de visibilité du château. Le PLUI doit donc être modifié en conséquence.
- Concernant celle du Panorama, il y a cohérence entre le schéma de la page 208 sur les OAP et la cartographie 6.8.b du règlement, mais incohérent avec le plan de zonage puisque tronqué au nord par une zone U.6.b. Une mise en conformité s'avère donc indispensable.

5- Règlement écrit

5-1 La numérotation des paragraphes, pour des raisons didactiques, aurait dû utiliser des codes alphanumériques. En effet il est difficile de s'y retrouver dans la mesure où paragraphes et sous paragraphes ne se distinguent pas avec la même codification numérique. la recodification doit donc être reprise.

5-2 La division de terrain mentionnée dans les dispositions générales (3), au point d (p 38) des dispositions écrites (3) revient sur les dispositions adoptées dans le PLU modificatif de Fontenay-aux-Roses, limitant les effets des divisions de parcelles. Dans le cadre de la protection des zones pavillonnaires et prenant en compte la nouvelle possibilité offerte par le PLUI de permettre la construction de petits immeubles, la rédaction ancienne doit être reprise.

5-3 Des descriptions graphiques illisibles

En effet dans le cadre des dispositions générales (paragraphe 3), les dispositions graphiques (sous paragraphes 4) sont particulièrement illisibles et ne peuvent pas être rattachées avec précision au plan cadastral des communes. C'est particulièrement vrai pour les cartes des pages 46 à 58. Aussi, la description ne peut être qu'indicative et ne pourra s'opposer en aucun cas à des projets alors que les graphiques l'emportent sur les écrits. Des cartes plus lisibles et reprenant, a minima, la structure viaire des communes, s'imposent. Le PLUI doit donc être modifié en conséquence.

Par ailleurs, le choix de couleurs plus discriminantes favoriserait la lecture.

5-4 Des inexactitudes à corriger

En effet , par exemple page 109, les clôtures sont mentionnées en zone U5 pour Fontenay où aucune zone U5 n'a été retenue. Il conviendrait donc de corriger ce point.

5-5 L'absence de zones de transition entre les zones pavillonnaires et les zones denses ne permet pas de répondre au PADD dans ses ambitions de territoire durable préservant la biodiversité. Alors que Fontenay-aux-Roses est riche de ses espaces pavillonnaires, aucune mesure de protection n'est émise. Cette présence de zones pavillonnaires est également sensible dans d'autres villes du territoire, telles que Clamart, Bagneux, Bourg la Reine ou encore Châtillon. Ces communes ont prévu des zones de transition intelligentes avec des espaces de retrait, plantés, et avec une progressivité des hauteurs. Ceci est d'autant plus vrai lorsque les zones denses insèrent des zones pavillonnaires, telles que par exemple autour de la rue Jean Lavaud, le quartier République-Ormeaux-La Fontaine, où à l'inverse lorsque les zones pavillonnaires sont incluses dans des ensembles denses tels que le haut de l'avenue du Maréchal Foch, autour des rues des Motties et Georges Bailly. Ainsi les solutions adoptées par les communes visées ci-dessus doivent être reprises dans un paragraphe spécifique à Fontenay-aux-Roses à savoir :

- un retrait végétalisé d'une distance au moins égale aux règles de retrait exigées dans la zone pour les limites séparatives latérales, compté à partir de la limite séparative constituant une limite de zone avec une zone U1.,
 - puis hauteur H1 ne dépassant pas les hauteurs autorisées dans la zone U1 limitrophe dans une bande de 10 mètres comptée à partir du retrait de la limite séparative constituant une limite de zone avec une zone U1,
 - puis d'une oblique de pente à 45° jusqu'à la hauteur maximum autorisée dans la zone.
- En l'absence de cette zone de transition, les pavillons perdront leur intérêt, architectural et de continuité écologique : il est donc indispensable de compléter le PLUI dans ce sens.

6- Zonage UP pour Fontenay : UPFar1, UPFar2 et UPFar3

Le PLUI doit être corrigé, comme ci-dessus, avec des zones de transition lorsqu'elles sont contiguës à des zones pavillonnaires.

7- Plan des indices : 6.8.a

Cf point 2 ci-dessus, les corrections apportées par la mairie de Fontenay-aux-Roses laissent un zonage sans indices.

8- Plan des périmètres de mixité sociale : document 6.13

Pour Fontenay, un seul quartier, situé au Panorama, envisage une mixité sociale avec un minimum de 20% de logements sociaux. Même si le pourcentage de logements sociaux est déjà important à Fontenay, ne prévoir qu'une seule zone de mixité sociale apparaît insuffisant eu égard aux besoins exprimés. Cette mixité, dans le cadre de rééquilibrage entre quartiers, doit être prise en compte dans les zones de renouvellement (hors Blagis, puisque la reconstruction des logements sociaux y est déjà prévue avec mixité).

Un amendement au PLUI est nécessaire pour un meilleur vivre ensemble.

Je vous prie, Madame la Présidente, de bien vouloir prendre en compte mes remarques.

Jean-Yves SOMMIER