



PREFET DES HAUTS-DE-SEINE

Direction régionale et interdépartementale
de l'Équipement et de l'Aménagement Île-de-France
Unité départementale des Hauts-de-Seine
Service planification et aménagement durables
Pôle urbanisme et planification

Nanterre, le **23 JUIN 2017**

Monsieur le Président,

Par courrier en date du 24 mai 2017, vous avez répondu à ma lettre d'observation en date du 6 avril 2017 qui relevait, dans le cadre du contrôle de légalité du PLU de Fontenay-aux-Roses une fragilité juridique du document en raison de l'absence d'une analyse des capacités de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis en application de l'article L.151-4 du code de l'urbanisme.

Vous indiquez dans ce courrier avoir pris soin d'intégrer au PLU approuvé suite à l'avis de l'État du 24 octobre 2016, un état des lieux des espaces susceptibles de densification et de mutation, un exposé des dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que des précisions sur les objectifs de logements.

Le « diagnostic et l'état initial de l'environnement » ont bien été complétés par les perspectives d'évolution pour l'ensemble du territoire communal, s'appuyant sur la valorisation des dents creuses et les secteurs de projets identifiés. Toutefois cet état des lieux n'est que partiel. Le paragraphe dédié à la valorisation des dents creuses est très général et ne conduit pas à un inventaire des capacités de densification et de mutation. En outre, les capacités de densification et de mutation des secteurs pavillonnaires ne sont pas étudiées.

Monsieur Jean-Didier Berger
Président de l'Établissement Public Territorial Vallée Sud Grand Paris
Vice-président du Conseil Départemental des Hauts-de-Seine
Maire de Clamart
Place de l'Hôtel de Ville
92 160 Antony

Copie : Monsieur le Maire de Fontenay-aux-Roses

Vous mentionnez également que le document intitulé « justification des choix retenus », issu du rapport de présentation, consacre un chapitre aux capacités de densification et de mutation de l'ensemble des secteurs bâtis de la commune en précisant qu'en page 12, le potentiel foncier de densification et de requalification est illustré sur une carte du territoire communal puis complété dans les pages suivantes par une description plus fine par secteurs de projets et zones du PLU. Vous expliquez par ailleurs que ce même document s'attache à présenter l'explication des choix retenus et la justification des règles par zones du PLU (p41).

Si l'analyse des capacités de densification est bien réalisée page 12 pour les secteurs de projets, elle reste à établir dans les autres secteurs de la commune comme cela a été dit plus haut. De même, l'explication des choix retenus et la justification des règles par zones du PLU (p41) ne constituent pas une étude conclusive sur le potentiel de densification des secteurs de la commune.

En conclusion, afin de sécuriser juridiquement le PLU de Fontenay-aux-Roses, il est souhaitable, par une procédure d'évolution du document approuvé, de compléter l'analyse des capacités de densification et de mutation de l'ensemble des secteurs bâtis.

A titre d'exemple, le PLU de Malakoff analyse de manière précise la capacité réelle de densification et de mutation de chacun des secteurs de la commune. Ce PLU élabore des scénarii de densification ou mutation, selon une échelle de mutabilité (forte, modérée, faible) définie en fonction des contraintes matérielles. Il évalue également les conséquences positives et négatives engendrées, notamment en termes d'équilibres des fonctions urbaines et d'impact sur les formes urbaines et architecturales. Ainsi, le PLU de Malakoff, bien que soulignant la faible probabilité de mutation du secteur pavillonnaire, aboutit, entre autres, à un chiffrage théorique de densification de ce secteur.

Le PLU de Boulogne-Billancourt en cours de révision peut également être pris pour exemple. En effet, la révision en cours du PLU de Boulogne-Billancourt a été l'occasion de mener une étude sur les capacités de densification et de mutation des espaces bâtis permettant de conclure à un potentiel foncier mobilisable chiffré en hectares ainsi qu'à une estimation globale et théorique du potentiel de logements induits sur la commune sur une période de dix ans.

Enfin, pour que l'ensemble des points exposés ci-dessus puissent être pris en compte, je vous propose que le service Planification et Aménagement Durables de l'unité départementale de la DRIEA rencontre vos services ainsi que ceux de la commune de Fontenay et leur présente les possibilités d'amélioration du PLU.

Je vous prie de croire, Monsieur le Président, à l'assurance de mes sentiments les meilleurs.

Le Préfet


Pierre SOUBELET