

CONCLUSIONS MOTIVEES

de l'enquête publique effectuée du 8 novembre 2016 au 13 décembre 2016, relative à la révision du plan d'occupation des sols valant élaboration du plan local d'urbanisme de Fontenay aux-Roses

Préambule

Le plan d'occupation des sols (POS) de la commune de Fontenay-aux-Roses approuvé le 24 juin 1997 et modifié à plusieurs reprises fait l'objet d'une procédure de révision valant élaboration du plan local d'urbanisme (PLU) engagée par le conseil municipal le 14 novembre 2014. Le projet de PLU soumis à l'enquête a été arrêté par délibération du conseil de territoire en date du 12 juillet 2016, la compétence d'urbanisme ayant été transférée le 1^{er} janvier 2016 de la commune à l'établissement public du territoire Vallée-Sud-Grand-Paris, au sein de la métropole du Grand Paris et le conseil territorial ayant décidé le 16 février 2016 d'achever, avec l'accord des communes, les procédures engagées de révision de PLU communaux.

Le projet de PLU de Fontenay-aux-Roses, le cas échéant modifié, sera soumis à la délibération du conseil territorial de Vallée-Sud-Grand-Paris.

L'autorité organisatrice de l'enquête publique est M le président de l'établissement public du territoire Vallée Sud-Grand Paris qui a demandé à Mme la présidente du tribunal administratif de Cergy-Pontoise la désignation d'un commissaire enquêteur. En application de l'arrêté territorial du 11 octobre 2016, l'enquête publique a été ouverte à la direction des Services Techniques municipaux (DSTM) de Fontenay-aux-Roses) du mardi 8 novembre 2016 au mardi 13 décembre 2016 inclus. Les permanences ont eu lieu, aux lieux, jours et horaires fixés par l'arrêté territorial. Les conditions matérielles de l'accueil du public ont été satisfaisantes. Outre le registre d'enquête au siège de l'enquête, une adresse Internet dédiée a été mise à la disposition du public pour y consigner ses observations.

Le commissaire enquêteur a décidé en cours d'enquête l'organisation d'une réunion publique qui s'est tenue le 6 décembre 2016 à 19h et a réuni de l'ordre de 200 personnes. Un procès-verbal en a été dressé et transmis au président du Territoire le 14 décembre.

Le commissaire n'a pas donné suite aux demandes de prolongation de l'enquête ou de nouvelle réunion publique. Il a indiqué oralement aux demandeurs les raisons de ces décisions.

Le commissaire a été saisi de deux demandes d'entretien en dehors des permanences. Il y a répondu favorablement : un entretien téléphonique s'est tenu dans ce cadre.

L'enquête et la réunion publique se sont déroulées dans des conditions matérielles satisfaisantes malgré une forte fréquentation, grâce à la disponibilité des personnels du service de l'urbanisme.

Un incident est survenu le mardi 13 décembre après la clôture de l'enquête²⁶. Deux courriers à l'attention du commissaire enquêteur ont été réceptionnés à la DSTM le 16 décembre 2016, après la clôture de l'enquête et n'ont pas été versés au dossier.

Le registre d'enquête ouvert en mairie, comportant seize volumes a été clos le 13 décembre 2016 avec 405 contributions écrites, y compris les contributions adressées par Internet au commissaire enquêteur et qui ont été intégralement recopiées sur ce registre au fur et à mesure de leur réception ainsi que les courriers et notes reçues à la DSTM par le commissaire enquêteur. De plus, 52 contributions orales ont été recueillies par le commissaire enquêteur. Plusieurs de ces 457 contributions écrites ou orales émanent d'une même personne physique ou morale. Plusieurs contributions collectives ont été apportées par des associations ou des, certaines sous forme de pétitions.

Toutes les contributions ont été examinées par le commissaire enquêteur et leur contenu classé selon 10 thèmes dans le procès-verbal de synthèse de l'enquête publique qui a été remis à la représentant de M le président de l'établissement public du territoire Vallée-Sud-Grand-Paris, lors d'une réunion tenue à la DSTM , en présence de M le maire adjoint chargé de l'urbanisme, le 21 décembre 2016.

Les observations formulées par M le président de l'établissement public du territoire Vallée Sud-Grand Paris en accord avec M le maire de Fontenay-aux-Roses , en réponse aux questions soulevées dans le procès-verbal de synthèse, ont été adressées le 4 janvier 2017 au commissaire enquêteur et ont fait, après analyse, l'objet de remarques de ce dernier dans son rapport d'enquête arrêté le 13 janvier 2017 et adressé à Mme la présidente du tribunal administratif et à M le président de l'établissement public du territoire Vallée-Sud-Grand-Paris.

Dans ses observations, M le président de l'établissement public du territoire Vallée Sud-Grand Paris indique qu'au vu des avis de l'Etat et des personnes publiques associés ainsi que des observations du public formulées lors de l'enquête, il sera apporté plusieurs modifications au projet de PLU qui sera soumis à l'approbation du conseil territorial.

²⁶ Deux personnes se sont présentées à 17h05 après la fermeture des portes extérieures donnant accès au lieu de l'enquête, et se sont manifestées bruyamment, suscitant l'intervention de la police municipale. Ces personnes avaient l'intention de remettre des documents au commissaire enquêteur. Le commissaire enquêteur leur a indiqué que l'enquête étant close à 17h ainsi que l'indiquait l'affiche placardée à l'entrée des locaux, il ne pouvait plus accepter de recevoir ces documents. Ces personnes se sont alors retirées.

Conclusions motivées et avis sur le projet de PLU

Le processus de révision du POS de Fontenay-aux-Roses a été engagé en 2014. Le bilan de la concertation fait état d'un effort important de la commune pour susciter la participation du public aux différentes étapes de l'élaboration du PLU. Néanmoins, lors de l'enquête, plusieurs personnes ont regretté de ne pas avoir été suffisamment informées ou écoutées lors de cette concertation. Elles ont pu développer leurs observations et présenter leurs contre-propositions dans le cadre de l'enquête publique et pour trois thématiques lors de la réunion publique d'information et d'échanges.

Faisant suite à une suggestion formulée lors de l'enquête, la Commission Extra-Municipale d'Urbanisme et d'Aménagement (CEMUA) continuera à être associée à toutes les démarches sur le PLU et la CEMUA devrait être intégrée dans un comité de suivi de mise en œuvre du PLU. (Cf rapport § 7.1.4)

La stratégie développée dans le PADD me paraît clairement exprimée, rationnelle, globalement traduite de manière cohérente dans les OAP, le plan de zonage et le règlement.

Une grande souplesse est laissée dans la réglementation des zones de renouvellement urbain (Blagis, Scarron, Panorama) en indiquant les intentions des projets dans les OAP dédiées. Je prends note « qu'une fois les projets définis en concertation avec les habitants, il n'est pas exclu que la Commune puisse réajuster sa traduction réglementaire – dans le règlement du PLU - pour un meilleur encadrement de son développement urbain ». (Cf rapport, § 7.2.1.3)

La réponse du territoire aux observations faites sur ces les secteurs de projet de l'ilot Scarron et des Blagis renvoie la prise en compte de ces observations aux études urbaines en cours et au processus concerté de construction du projet, (cf rapport § 7.3.2 et 7.3.3)

Je recommande d'adopter la démarche envisagée de réajustement du contenu réglementaire du PLU pour consolider les choix concertés pour les secteurs de renouvellement (Blagis, Scarron, Panorama), à l'occasion d'une modification du PLU qui offre une possibilité au public de s'exprimer sur ces choix.

La compatibilité du projet de PLU avec les documents de planification de rang supérieur, et notamment avec le SDRIF, peut être notamment appréhendée dans les avis exprimés par l'Etat et par la Région. (cf rapport § 7.2.1et 7.2.2))

L'avis favorable de l'Etat est assorti de réserves sur la prise en compte d'observations, dont l'une porte sur l'atteinte de l'objectif de logements. « *L'augmentation de la production de logements est l'un des enjeux prioritaires rappelés dans la lettre d'enjeux du 4 mai 2015 : le PLU permet de répondre en partie à cet enjeu, en faisant notamment apparaître quatre grands secteurs de projet identifiés dans les OAP. L'effort en termes de production de logements sera largement réalisé dans la cadre du Contrat d'Intérêt National (CIN). Les opérations du CIN trouvent leurs orientations dans les OAP qui devront s'inscrire dans une vision intercommunale (..) notamment avec Clamart* » mais « *Ces OAP auraient gagné à être plus explicites en termes de production de logements.* » et « *une analyse fine des capacités de densification et de mutation de l'ensemble des secteurs bâtis de la commune (obligatoire dans le rapport de présentation – article L. 151-4 CU) aurait permis de dégager d'éventuelles autres opportunités pour la construction de nouveaux logements.* » L'annexe de l'avis souligne la volonté affirmée dans le PADD (objectif 4 de l'axe 1) de répondre aux objectifs de

construction de logements fixés par le PLH : « Avec une production de 210 logements par an sur la période 2015 à 2020, le scénario retenu est compatible avec l'objectif de densité du SDRIF. »

L'annexe de l'avis de la Région va dans le même sens : « Bien que l'objectif de 2 690 nouveaux logements à l'horizon 2030 (soit un rythme annuel huit fois supérieur à celui observé entre 1999 et 2012 de 19 logements/an ne moyenne) permette vraisemblablement d'accroître la densité humaine des 15% préconisés par le SDRIF, aucun élément présenté dans le PLU ne permet d'apprécier la capacité des espaces d'habitat à s'intensifier. »

Le rapport de présentation n'explicite pas les données et hypothèses retenues d'évolution du tissu urbain qui permettraient de conforter l'adéquation entre l'objectif du PADD de 210 logements neufs par an entre 2015 et 2020 (repris du PLH)²⁷ et les autres dispositions du PLU. Même si certains de ces éléments figurent dans le PLH, je recommande de les reproduire dans le rapport de présentation du PLU.

L'examen d'ensemble du projet, des avis et des observations formulées me conduit à penser que la compatibilité du projet de PLU avec le SDRIF est très vraisemblablement assurée par ce projet de PLU, essentiellement par les 4 secteurs qui font l'objet des OAP sectorielles. Mais cette appréciation n'est pas étayée par des éléments quantitatifs qui sont absents tant du rapport de présentation que des OAP. A contrario, je ne peux écarter, faute d'analyse de l'évolution probable du tissu urbain diffus, une densification de la zone pavillonnaire plus importante que voulue par le PADD, sous l'effet notamment de la suppression du POS, non compensé par des règles du PLU significativement plus restrictives que les autres règles du POS.

Ceci me conduit à assortir mon avis d'une réserve portant :

- sur la présentation dans le PLU approuvé d'une analyse des capacités de densification et de mutation de l'ensemble des secteurs bâtis de la commune, venant compléter la carte de réceptivité figurant dans le rapport de présentation qui ne suffit pas à répondre à cette attente,
- sur la fixation d'objectifs de logements dans chacune des 4 OAP sectorielles,
- sur le renforcement du dispositif de suivi du PLU intégrant les deux indicateurs de densité du SDRIF, avec le calcul d'un état zéro de ces indicateurs (a priori en 2012 ou 2013).

Je recommande de plus :

- que, pour une bonne appréciation du scénario retenu, les scénarios non retenus fasse l'objet d'une description plus détaillée.
- que soit clarifié dans le PADD le fait que l'objectif de construction de 210 logements par an jusqu'en 2020, compatible avec le PLH, porte sur des logements neufs,

En matière de mixité sociale (Cf rapport §7.2.3), un objectif affirmé est le maintien du nombre_total de logements sociaux sur la commune (objectif d'un parc de logements sociaux fixé entre 31 et 40 % des logements de la commune). L'un des objectifs du PADD est de « respecter un équilibre harmonieux, assurant notamment la stabilité des finances de la ville, entre les logements privés et le parc social (taux compris entre 31 et 40 %) », fourchette large, alors qu'il est actuellement de 43,8 %.

²⁷ Au-delà de 2020, le PADD ne fixe pas d'objectif quantifié : le scénario de référence est bâti sur une production de 90 logements neufs par an.

Il se traduit dans le règlement par une recommandation (et non une obligation) de 30% de logements T4 ou plus dans les opérations nouvelles des zones UA et UC. Le relogement sur place des habitants de la cité des Blagis est l'une des orientations de l'OAP de ce secteur, cohérente avec le maintien du nombre de logement sociaux sur la commune. Je constate que ce choix est motivé et qu'il est compatible avec les obligations de la loi SRU en matière de logements sociaux.

Dans sa réponse aux avis et observations, le territoire rappelle l'objectif explicité dans le PADD, de maintien du nombre de logements sociaux sur la commune et ne donne donc pas suite à la suggestion faite par une contribution d'en maintenir le pourcentage (43,8%), ni à celle d'imposer un pourcentage minimal de logements sociaux dans les nouvelles opérations. Il indique que la mixité sociale sera intégrée dans les deux quartiers faisant l'objet de renouvellement urbain (Scarron et Blagis) et que les OAP qui leur sont dédiées préciseront ces intentions. Une telle intention n'est toutefois pas exprimée pour les autres OAP sectorielles : Centre-Ville et Panorama. Elle n'apporte pas de réponse à la suggestion d'une intégration dans l'OAP Scarron, à l'instar de l'OAP des Blagis, d'un maintien.

Enfin la réponse précise la motivation de l'objectif de développement de grands logements et de sa traduction volontaire par une recommandation et non par une obligation dans le règlement des zones concernées. Je constate qu'ainsi formulée cette disposition n'est pas opposable aux porteurs de projet

Je recommande que soient précisés les objectifs de mixité sociale dans les 4 OAP sectorielles et que l'orientation de maintien sur place des habitants des logements sociaux soit insérée dans l'OAP Scarron.

Ceci me conduit à recommander un renforcement du dispositif de suivi (indicateurs du SDRIF, indication des cibles, fréquence accrue de publication des indicateurs tel qu'il est décrit dans la pièce 1.b du rapport de présentation, pour permettre de réagir et au besoin d'adapter le PLU, si la trajectoire observée s'éloigne de celle prévue (cf § 2.2.2.6 du rapport). Cette recommandation est certes à situer dans un contexte où l'établissement public territorial doit élaborer un PLU intercommunal appelé à se substituer au PLU de Fontenay-aux-Roses. Un dispositif renforcé de suivi du PLU permettra de mieux asseoir le diagnostic à réaliser pour élaborer le PLUI.

Le projet de PLU me paraît prendre en compte de manière équilibrée les enjeux environnementaux mis en évidence dans le rapport de présentation. L'effort de densification sur Fontenay-aux-Roses contribue à freiner l'étalement urbain de l'agglomération parisienne. A contrario il expose à la pollution de l'air et dans une moindre mesure au bruit, une population plus nombreuse. Le PLU, dans son PADD et ses OAP, contribuera à réduire les besoins de déplacements automobiles en s'appuyant sur l'arrivée du tram et en développant, malgré le handicap des pentes, un réseau de circulation pour les piétons et les cyclistes articulé avec la coulée verte. Avec des exigences particulières sur les performances énergétiques des nouvelles constructions des zones URb et URP (Blagis et Panorama), il contribuera à réduire globalement les émissions de gaz à effet de serre. Pour réduire l'imperméabilisation des sols et la perte de biodiversité générée par la densification des constructions, il impose de conserver des proportions minimales d'espaces verts en pleine terre et d'« espaces vert complémentaires » (dans la plupart des zones, il s'agit de jardins sur dalle avec au moins 70 cm de terre végétale) et rend inconstructibles par un classement en EBC des espaces non

bâtis identifiés comme nécessaires au maintien des continuités écologiques en pas japonais . Enfin il développe une OAP thématique consacrée à la trame verte et bleue.

Les autres sujets évoqués lors de l'enquête avaient, pour certains, déjà été débattus dans le cadre de la concertation. Ils dépassent souvent le strict cadre opérationnel du PLU (plan de zonage, règlement) qui encadre la réalisation de projets sur l'espace privé et ne traite qu'à la marge de l'espace public (PADD, emplacements réservés, ...). Le public formule ainsi des observations sur les politiques publiques conduites sur le territoire communal, notamment en matière de déplacements.

Je développe ci-après les sujets ayant donné lieu au plus grand nombre d'observations lors de l'enquête :

Les plans d'alignement et les emplacements réservés et notamment celui de la rue d'Estienne d'Orves (cf rapport § 7. 5)

Le conseil général de la Seine a instauré entre 1945 et 1949 des servitudes d'alignement sur plusieurs chemins départementaux traversant Fontenay-aux-Roses, pour porter le plus souvent à 16 m l'emprise de ces voies.

La « réapparition » en 2016 de certaines de ces servitudes sur le plan du PLU, ceci sans explication particulière, a suscité de nombreuses questions et observations lors de l'enquête.

Par ailleurs le PLU crée 2 nouvelles réserves pour équipements et semblait reconduire à l'identique 7 réserves pour équipement au bénéfice de la commune parmi celles qui figuraient au POS avec pour seule justification : « *par rapport au POS, la liste des emplacements réservés a été mise à jour en fonction des mutations foncières et des nouveaux besoins identifiés* »

La ville avait pris l'initiative, louable car nullement obligatoire, d'informer par écrit chacun des propriétaires des parcelles concernées soit par un emplacement réservé, soit par un espace boisé classé, soit par un arbre ou un élément de patrimoine protégé par le PLU.

L'enquête a rapidement mis en évidence que la localisation de l'emplacement réservé n°6, rue d'Estienne d'Orves (élargissement à 16 m) était modifiée par rapport au POS, notamment vers la place Carnot où l'emplacement portait désormais sur l'autre côté de la voie.

Ce constat a suscité de très nombreuses observations du public sur la justification en 2016 d'emplacements réservés, qui plus est déplacé pour l'un d'entre eux dont la conception initiale remonte à la fin des années 1950.

Les informations orales données au commissaire enquêteur sur les besoins identifiés justifiant la localisation de l'emplacement réservé rue d'Estienne d'Orves (élargissement des trottoirs) ne figurant pas dans le dossier mis à l'enquête et lui paraissant en décalage avec l'objectif écrit d'élargissement à 16 m de la voie, il a décidé en concertation avec le Territoire et la Ville de tenir une réunion d'information et d'échanges le 6 décembre. La réunion a permis notamment de préciser que l'intention de la Ville n'est pas d'augmenter la largeur de la voie empruntée rue d'Estienne d'Orves par la circulation automobile mais uniquement d'élargir localement les trottoirs pour améliorer la sécurité des piétons dans une voie empruntée dans les deux sens par la ligne 194 de la RATP et desservant le collège des Ormeaux.

Pour les plans d'alignement, la réponse du territoire aux observations formulées indique que les informations les plus récentes recueillies auprès du conseil départemental sur la procédure d'abandon de ces servitudes seront reprises dans le rapport de présentation du PLU.

Vu la sensibilité du sujet, j'en fais une recommandation

La réponse précise que les informations techniques sur les emplacements réservés et alignements seront actualisées dans le rapport de présentation et que dans le règlement, la justification les caractéristiques de chaque emplacement réservé seront détaillées.

Cette démarche est, à mon sens indispensable pour répondre aux très nombreuses observations formulées lors de l'enquête et notamment lors de la réunion publique du 6 décembre et je fais de l'intégration dans le PLU de ses résultats une réserve à mon avis sur le PLU.

L'emplacement réservé sur la rue d'Estienne d'Orves a suscité la plupart de ces observations formulées lors de l'enquête, la très grande majorité négatives, certaines affirmant toutefois que les enjeux de sécurité pour les piétons sont réels sur cette voie.

La réponse du territoire fait part de la décision prise, sans attendre cet examen d'ensemble, de proposer dans le PLU soumis à l'approbation du conseil de territoire, la suppression de l'emplacement réservé prévu sur la rue d'Estienne d'Orves, afin d'engager une réflexion concertée sur l'aménagement général de cette rue en prenant en compte les impératifs de sécurité, notamment pour les collégiens, et de déplacements piétons. Cette décision traduit pour moi, une volonté communale de mettre en œuvre rapidement les aménagements correspondants, ne nécessitant plus, de ce fait, un emplacement réservé dans le PLU. Elle me paraît de nature à satisfaire l'ensemble des observations formulées lors de l'enquête.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif « CINASPIC »
(cf § 7.6 du rapport)

Les nombreuses observations reçues critiquent la définition des CINASPIC adoptée dans le PLU, (plusieurs demandant d'en exclure tout équipement privé) ; elles considèrent que le règlement du PLU n'encadre pas suffisamment les CINASPIC en les autorisant dans toutes les zones, alors qu'elles devraient être exclues des zones UE et UD, et en les affranchissant du respect des règles imposées aux autres constructions dans la zone, notamment d'emprise au sol, de hauteur et de places de stationnement.

La réponse aux observations annonce l'adoption de l'appellation réglementaire d'« *équipements d'intérêt collectif et services publics* » à la place de CINASPIC et le rappel dans le PLU de la définition donnée à cette destination par l'article 4 de le récent arrêté du 10 novembre 2016 qui précise les différentes destinations et sous destinations qui peuvent être traitées de manière différentes dans une même zone d'un PLU. Une réponse négative est apportée aux observations visant l'exclusion systématique d'équipements privés ou l'exclusion de tout « *équipements d'intérêt collectif et services publics* » des zones pavillonnaires.

La réponse annonce l'engagement d'une réflexion sur la réglementation applicable aux équipements d'intérêt collectif, notamment sur les règles de hauteurs, afin d'encadrer plus fortement ce type de construction, notamment dans les zones peu denses.

Je recommande que les résultats de cette réflexion soient intégrées au projet de PLU soumis à l'approbation.

Les espaces boisés classés – les corridors écologiques (cf § 7.7.1 du rapport)

Le PLU reconduit l'utilisation par le POS d'espaces boisés classés (EBC) pour répondre aux objectifs en matière de Trame verte et bleue développés dans le PADD (axe 2 objectif 1), alors que l'Etat dans son avis préconise l'utilisation d'une mesure de protection plus adaptée. Les périmètres d'EBC concernent notamment les espaces verts (espaces verts de cœurs d'îlots, espaces d'agréments boisés de pieds d'immeubles et squares) inscrits dans le passage des projets de corridors écologiques affichés dans le PADD et dans l'OAP Patrimoine et Trame Verte et Bleue pour permettre la protection ou la restauration des échanges écologiques à l'intérieur de la ville, entre les grands réservoirs de biodiversité, d'une part entre le talus boisé du Panorama et la Coulée verte et d'autre part entre la Coulée verte et le secteur des Blagis, afin de conserver durablement deux corridors écologiques en pas japonais fonctionnels pour la trame verte.

La protection par des EBC de cœurs d'îlots a suscité plusieurs observations lors de l'enquête, certaines favorables, d'autres négatives émanant de propriétaires concernés et confirmées lors de la réunion publique, portant sur :

- la contradiction entre cette nouvelle mesure de protection portant sur des propriétés privées alors que le PLU décline plusieurs espaces publics par rapport au POS,
- l'absence de justification de ce classement eu égard à la contrainte qu'il fait supporter à certains propriétaires, de manière arbitraire et discriminatoire par rapport aux autres propriétaires de la zone, allant jusqu'à interdire toute construction alors que l'entretien de l'espace demeure à leur charge
- le fait que ce classement porte sur une partie délimitée de leur propriété allant largement au-delà du % d'espaces verts de pleine terre imposé dans chaque zone par l'article 5 du règlement

Lors de la réunion publique du 6 décembre, des précisions ont été apportées sur la méthode utilisée pour identifier les cœurs d'îlot ainsi classés en EBC, basée sur une identification par photo-interprétation, puis la sélection des îlots identifiés comme les plus étendus et présentant la plus grande densité de boisement.

Les observations du public sur les levées d'EBC dans le PLU par rapport au POS ont porté sur la place du général de Gaulle (OAP Centre-ville), sur la haie entre le stade et le parking, rue du Panorama (OAP Panorama et dans le quartier des Blagis (OAP des Blagis). Des propositions sont par ailleurs faites pour modifier la délimitation de l'EBC rue des Potiers.

En préambule de ce point particulier, la réponse aux observations prend note du besoin de clarification et d'aide à l'identification des éléments inscrits dans le PLU au titre de la trame verte et bleue et annonce :

- l'ajout d'un chapitre spécifique dans la justification des choix retenus (document 1.b) précisant la méthode d'identification des îlots proposés au classement en E.B.C.
- l'ajout d'un chapitre spécifique au sein de la justification des choix retenus (document 1.b) sur l'évolution des E.B.C. par rapport au POS.
- l'insertion d'un tableau de synthèse des espaces boisés classés prévus au P.L.U. avec leur surface respective au sein du rapport de présentation.
- l'ajout en annexe du PLU d'une « fiche » rappelant les droits, responsabilités et obligations des propriétaires concernés par un espace boisé classé ou un arbre remarquable
- l'insertion d'un plan ou d'un document permettant la localisation des arbres remarquables.

Ces mesures me paraissent aller dans le sens d'une meilleure présentation de ces dispositions du PLU.

La réponse du territoire précise qu'un examen au cas par cas des demandes de réduction, voire de suppression, des espaces boisés privés sera engagé et qu'il pourrait être envisagé qu'en dehors des propriétaires institutionnels ou bailleurs et espaces boisés classés existants, un propriétaire ne pourrait pas être concerné par un nouvel espace boisé classé dans une proportion supérieure aux obligations d'espaces verts qui lui sont imposées par l'article 5 de la zone qui le concerne. De cette façon, la collectivité garantirait la continuité du cœur d'îlot sans impacter directement la constructibilité de la parcelle.

La délimitation et la protection d'espaces nécessaires au maintien des 2 continuités écologiques en pas japonais éléments de la trame verte et bleue identifiés dans le cadre du PLU, me paraît justifiée dans son principe.

La méthode retenue, par photo interprétation, me paraît techniquement pertinente, pour identifier ces espaces, indépendamment des limites de propriété. La méthode d'identification des cœurs d'îlots et les linéaires ayant été précisée lors de la réunion publique, je recommande de compléter en conséquence le rapport de présentation du PLU, ainsi qu'annoncé dans la réponse du territoire.

Le critère complémentaire envisagé par le territoire pour la délimitation dans chaque propriété, concernée me paraît effectivement de nature à garantir la continuité du cœur d'îlot sans impacter de manière discriminatoire la constructibilité de la propriété par rapport aux autres propriétés de la zone.

Comme il est probable que d'autres terrains se trouvent dans des situations similaires à celles des terrains pour lesquels des observations ont été faites lors de l'enquête, je recommande de procéder à un examen attentif, selon le critère ainsi défini, de l'ensemble des terrains concernés par un nouvel EBC.

Les autres éléments de la trame verte et bleue et du patrimoine (cf § 7.7.2 du rapport)

Je prends acte de l'examen engagé des propositions de classement ou de déclassement d'arbres remarquables et de patrimoine bâti et de la précision qui sera apportée au règlement : les espaces verts complémentaires d'une épaisseur de terre végétale d'au moins 70 cm doivent être au sol.

Je recommande d'inscrire dans le PLU soumis à approbation l'extension de la zone N aux accès de la Coulée verte et un encadrement de l'emprise au sol des constructions autorisées dans cette zone

Je recommande de réexaminer l'intérêt d'introduire une protection des cônes de vues remarquables dans le règlement (carte et texte) pour conforter l'orientation de l'OAP Trame verte et bleue.

Les entrées de ville – Les zones UB (cf § 7.3.5 du rapport)

Le POS comportait une zone UB, zone mixte d'habitat et d'activité où les activités bénéficiaient d'un COS préférentiel (1 contre 0,7), composé de 3 secteurs en limite de Châtillon.

Le PLU comporte une zone UB, correspondant aux principales entrées de ville, zones à caractère d'habitat collectif demi dense où des bâtiments relativement hauts sont construits en ordre continu ou discontinu. Les hauteurs admises passent de 15 m à 18 m, plus un étage si épannelage.

Le PLU étend la nouvelle zone UB notamment le long de la Coulée verte, rue de Bailly et rue de l'Avenir (antérieurement en UE).

Plusieurs contributions dont une pétition, contestent le caractère d'entrée de ville de la rue Boucicaut vers Châtillon et soulignent le caractère pavillonnaire de l'ilot entre les rues Boucicaut, de l'Île et des Champarts. Le zonage retenu conduirait à des hauteurs excessives. Les contributions demandent un reclassement en UD ou UE adapté au tissu urbain et le rétablissement des règles de retrait par rapport aux limites séparatives du POS. Une sous zone pourrait traiter le front bâti de la rue Boucicaut sur une profondeur de 25 m et une hauteur de 15m (gabarit initial du POS)

Plusieurs contributions notamment associatives contestent le classement en zone UB des terrains à l'ouest de la Coulée Verte, actuellement en UE intégrant le centre de loisirs Pierre Bonnard sur la rue de l'Avenir quartier résidentiel correspondant à la définition de la zone UE. Ce secteur ne saurait être qualifié d'entrée de ville. Le reclassement en UE est donc demandé.

La réponse du territoire propose de conserver l'entrée de ville en continuité de Châtillon sur l'axe Boucicaut et de reclasser le quartier de la rue de l'Île en une zone d'habitat de faible densité en cohérence avec le quartier environnant et de déclasser de la zone d'entrée de ville (UB) le quartier délimité par les rues Motties, Georges Bailly, de l'Avenir pour le reclasser en une zone d'habitat de faible densité.

Je recommande la traduction de cette proposition dans le PLU soumis à approbation.

L'entrée de ville du carrefour des Mouilleboeufs en limite de Sceaux bénéficiait depuis la modification du POS de 2015, d'un plan masse avec 5 îlots de hauteur maximale variant de R+1 soit 7m, à R+2 et R+4 soit 15m compte tenu la déclivité du terrain. En réponse aux observations souhaitant un maintien de ces dispositions, le mémoire en réponse propose de maintenir le

classement en UB (hauteur 18 m plus épannelage éventuel de 3m) afin de maintenir une cohérence avec les règles du PLU de la commune de Sceaux (hauteur maximale jusqu'à 21 m).

Je recommande de préciser en quoi l'harmonisation poursuivie à juste titre avec la commune de Sceaux dans le traitement de ce carrefour implique de renoncer une modulation des hauteurs par rapport au terrain naturel qui me semblait de nature à assurer un niveau supérieur homogène des bâtiments autour de la place.

Le centre- ville- la place du général de Gaulle (cf § 7.3.1.6)

De nombreuses observations ont porté sur l'évolution de la place du général de Gaulle esquissée dans l'OAP du Centre-ville et le règlement, manifestant notamment un fort attachement aux alignements de marronniers et à l'ambiance de village de cette place

La collectivité s'engage à clarifier dans l'OAP centre-ville et le règlement de la zone UA, les objectifs du projet (création d'un véritable cœur de ville qui s'articulerait principalement autour de la place du Général de Gaulle et de l'axe majeur de la rue Boucicaut) et à « garantir une liaison piétonne entre le marché aux comestibles et la place de Gaulle, pour prendre en compte la perception visuelle du château La Boissière. » Le château La Boissière demeurera donc visible et accessible à pied à partir du marché.

Je recommande de préciser dans l'OAP du Centre-ville, comme la collectivité s'y est engagée, le maintien le caractère arboré de l'esplanade de la place du Général de Gaulle, alors que L'EBC sur la place de Gaulle figurant dans le POS a été supprimé afin de permettre ce projet global de centre-ville,

Je prends acte de la volonté de la Ville de mener une concertation sur le traitement futur de la rue Boucicaut.

Le secteur du Panorama

L'évolution de ce secteur marqué par de grandes emprises publiques (CEA, IRSN, RATP) est l'un des enjeux stratégique à long terme du PLU de Fontenay-aux-Roses comme de celui voisin de Clamart (site EDF).

Les observations ont surtout porté sur les risques induits par le démantèlement des INB du CEA et par les activités de recherche biologiques du CEA, sur la préservation des espaces verts et des installations sportives et le traitement des transitions avec les rues pavillonnaires proches du CEA ou jouxtant la RATP.

Je prends acte de l'intégration dans le rapport de présentation du PLU et dans l'OAP Panorama des éléments d'information complémentaires sur le site du Panorama, en lien notamment avec le site d'EDF à Clamart, afin de mettre en cohérence une politique commune d'aménagement du site, (traduite au sein d'un CIN conclu entre l'Etat et les 2 communes).

Il est indiqué dans la réponse du territoire que l'échéance du projet de démantèlement des INB (2034) a été prise en compte « dans une logique d'évolution progressive et temporalisée de ce secteur. »

Je recommande que les éléments d'information complémentaires annoncés précisent l'enchaînement envisagé des opérations et les échéances prévisibles dans l'évolution du site du Panorama d'ici 2034. Je recommande notamment que des informations soient apportées dans l'OAP sur les projets à court ou moyen terme : immeuble sur le site de la RATP, cluster d'entreprise (subventionné par le FEDER), autre immeuble d'habitation, que les raisons des deux changements de limite de l'ancienne zone UL soient présentées avec leurs incidences éventuelles sur les équipements sportifs.

Je prends acte de la possibilité de faire mention à titre d'information dans l'OAP du Panorama de l'historique d'une ancienne décharge sur une partie des terrains de sports du Panorama.

Je recommande de faire état dans le rapport de présentation de l'autorisation ICPE délivrée en juillet 2015 à l'IRSN pour la gestion de déchets radioactifs.

Je prends note de l'encadrement réglementaire assurant la sécurité des activités de recherche biologique du CEA, et considère que le rapport de présentation pourrait utilement rappeler cet encadrement réglementaire (notamment pour les laboratoires L3).

Points divers :

Ilot des potiers : la réponse apportée pour l'aménagement de cet ilot qui constitue la première phase du renouvellement du quartier des Blagis (immeuble relais) me paraît de nature à bien insérer ce projet dans son environnement, tout en assurant la transition – objectif général du PADD - entre la cité des Blagis et le quartier pavillonnaire de la rue des Potiers (cf rapport § 7.3.3.5)

Points particuliers de zonage – rue Bronne – rue Blanchard- quartier des Ormeaux (rapport § 7.4.3)

Les parcelles situées 8 au 10 Rue Georges Bronne seront reclassées en UD (et non en UC).

Immeuble rue Pierre Brossolette : Le classement en zone UE sera maintenu sur ce secteur, qui était déjà classé en UE au POS

Les autres demandes doivent faire l'objet d'un examen au cas par cas, avec la volonté d'avoir une cohérence au niveau de l'ilot du zonage (la présence ponctuelle d'un collectif ou d'un ensemble de pavillon n'est pas suffisante pour justifier d'une évolution du zonage : éviter le micro-zoning).

Je recommande qu'une réponse motivée soit apportée à ces différentes demandes.

Transition entre zones de hauteurs contrastées (rapport § 7.8.2)

Pour mieux prendre en compte la transition entre zones contrastées promue par le PADD, une réglementation spécifique est envisagée pour les terrains situés soit à cheval, soit en limite de zone ayant des hauteurs de constructions maximales fortement différentes, notamment entre la zone UE de la rue des Moulins à Vent et la zone URP du site de la RATP (cf site du Panorama).

Je recommande que la réglementation en limite de zones de hauteurs contrastées résultant de cette étude soit intégrée au projet de PLU soumis à approbation.

Adaptations du règlement - Hauteurs maximales et épandage (rapport § 7.8.2)

Je prends acte de l'examen engagé des possibilités d'amélioration des règles pouvant, soit porter à confusion, soit apparaître imprécises ou subjectives,

La règle de dépassement ponctuel des hauteurs maximales avec la possibilité de 3 m de hauteur supplémentaire pour épannelage pourrait être limitée selon un pourcentage de la surface de la toiture du projet, une obligation étant maintenue d'intégration et d'harmonie dans le front urbain.

Je recommande qu'un encadrement du dépassement possible de 3 m de la hauteur maximale pour épannelage soit intégré au projet de PLU soumis à approbation.

Déplacement - stationnement (rapport § 7.10.3)

Je recommande d'apporter une réponse à une suggestion de la CMA 92 sur les obligations de places de stationnement pour les locaux d'activité (Cf § 6.3 point 29 du rapport)

Le mémoire en réponse indique que la ville va lancer une étude sur la circulation et le stationnement, avec un état des lieux et une identification des enjeux, l'élaboration de scénarii, la proposition d'un plan d'actions et l'élaboration d'un plan de stationnement. Dans ce cadre, l'option de piétonisation ou de mise en sens unique de voies pourra être étudiée. Cette étude évaluera la politique de stationnement de la Ville dans une logique d'optimisation.

Compte tenu :

- De la cohérence et de la qualité de présentation du document mis à l'enquête,
- Des conditions satisfaisantes du déroulement de l'enquête, malgré le nombre important de participants
- Du respect probable par le projet de PLU des objectifs fixés par le SDRIF, mais de l'insuffisance d'éléments quantitatifs à l'appui de ce jugement,
- De la prise en compte équilibrée des enjeux environnementaux par le projet,
- Des réponses apportées aux observations du public, notamment sur la justification des emplacements réservés,
- Des engagements pris qui contribueront à améliorer le projet, et dont, pour plusieurs la concrétisation est en cours dans la perspective d'une approbation du PLU le 7 mars 2017

Après avoir formulé les **recommandations** suivantes sur 10 sujets :

La stratégie développée dans le PADD La compatibilité du projet de PLU avec les documents de planification de rang supérieur

- adopter une démarche de réajustement du contenu réglementaire du PLU pour consolider les choix concertés pour les secteurs de renouvellement (Blagis, Scarron, Panorama), la modification du PLU permettant au public de s'exprimer sur ces choix.
- pour une bonne appréciation du scénario retenu, décrire de manière plus détaillée les scénarios non retenus.
- préciser dans le PADD que l'objectif de construction de 210 logements par an jusqu'en 2020, compatible avec le PLH, porte sur des logements neufs,

La mixité sociale

- préciser les objectifs de mixité sociale dans les 4 OAP sectorielles,

- insérer dans l'OAP Scarron. l'orientation de maintien sur place des habitants des logements sociaux.

Le dispositif de suivi

- renforcer le dispositif de suivi du PLU (indicateurs du SDRIF, cibles chiffrées pour 2030, fréquence accrue de publication des indicateurs, ...) pour permettre au besoin d'adapter le PLU, si la trajectoire observée s'éloigne de celle prévue, notamment en terme de population et de logements.

Les plans d'alignement et les emplacements réservés

- reprendre dans le rapport de présentation du PLU les informations les plus récentes recueillies auprès du conseil départemental sur la procédure d'abandon des plans d'alignement,

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif « CINASPIC »

- intégrer au PLU les résultats de la réflexion engagée sur la réglementation applicable aux équipements d'intérêt collectif, notamment les règles de hauteurs, afin d'encadrer plus fortement ce type de construction, notamment dans les zones peu denses.

Les espaces boisés classés – les corridors écologiques - Les éléments de la trame verte et bleue et du patrimoine

- décrire dans le rapport de présentation la méthode d'identification des espaces boisés protégés de cœurs d'îlots nécessaires pour conforter les continuités en pas japonais
- procéder à un examen attentif, selon le critère proposé (la surface d'une propriété classée en EBC n'excède pas les obligations d'espaces verts imposées par l'article 5 de la zone), de l'ensemble des terrains concernés par un nouvel EBC.
- étendre la zone N sur les accès de la Coulée verte et encadrer l'emprise au sol des constructions autorisées dans cette zone
- réexaminer l'intérêt d'introduire une protection des cônes de vues remarquables dans le règlement (carte et texte) pour conforter l'orientation de l'OAP Trame verte et bleue.

Les entrées de ville – Les zones UB

- classer en zone UD ou UE (et non pas zone UB - entrée de ville) le quartier de la rue de l'Île et le quartier délimité par les rues Motties, Georges Bailly, de l'Avenir
- préciser en quoi l'harmonisation du traitement du carrefour des Mouilleboeufs avec la commune de Sceaux implique de renoncer à une modulation des hauteurs par rapport au terrain naturel telle qu'elle figure dans le POS modifié sur ce point en 2015.

Le centre- ville- la place du général de Gaulle

- préciser dans l'OAP du Centre-ville le maintien du caractère arboré de l'esplanade de la place du Général de Gaulle,

Le secteur du Panorama

- préciser, dans les éléments d'information complémentaires annoncés pour l'OAP du Panorama, l'enchaînement envisagé des opérations et les échéances prévisibles dans l'évolution du site d'ici 2034.
- apporter des informations sur les projets à court ou moyen terme au sein de l'OAP : immeuble sur le site de la RATP, cluster d'entreprise autre immeuble d'habitation, ...

- présenter la justification des deux changements de limite de l'ancienne zone UL et indiquer leurs incidences éventuelles sur les équipements sportifs.
- faire mention à titre d'information dans l'OAP du Panorama de l'historique d'une ancienne décharge sur une partie des terrains de sport.
- faire état dans le rapport de présentation de l'autorisation ICPE délivrée en juillet 2015 à l'IRSN pour la gestion de déchets radioactifs et rappeler l'encadrement réglementaire des activités de recherche biologique du CEA (notamment pour les laboratoires L3).

Points particuliers du règlement

- apporter une réponse motivée aux différentes demandes de modification locales de zonage encore en cours d'examen.
- Intégrer au PLU la réglementation en limite de zones de hauteurs contrastées, résultant de l'étude engagée pour traduire le principe de transition du PADD, notamment en limite de la zone URP.
- Limiter la faculté de dépassement de 3 m pour épannelage de la hauteur maximale, par exemple selon un % de la surface de toiture du projet.
- Apporter une réponse à la suggestion de la CMA 92 sur les obligations de places de stationnement pour les locaux d'activité.

Je donne un **avis favorable** à l'adoption du projet de plan local d'urbanisme de la commune de Fontenay-aux-Roses, assorti des **réserves** suivantes :

Sur la stratégie et les objectifs du PLU :

- analyser dans le rapport de présentation les capacités de densification et de mutation de l'ensemble des secteurs bâtis de la commune, la carte de réceptivité figurant dans le rapport ne suffisant pas à répondre à cette attente,
- fixer des objectifs de logements dans chacune des 4 OAP sectorielles,
- intégrer dans le dispositif de suivi du PLU les deux indicateurs de densité du SDRIF, avec le calcul d'un état zéro de ces indicateurs sur la commune (a priori en 2012 ou 2013).

Sur les alignements et les emplacements réservés :

- actualiser les informations techniques sur les emplacements réservés et alignements et justifier les caractéristiques de chaque emplacement réservé conservé.
- Transcrire dans le PLU la décision prise de supprimer l'emplacement réservé prévu sur la rue d'Estienne d'Orves, afin d'engager une réflexion concertée sur l'aménagement général de cette rue en prenant en compte les impératifs de sécurité, notamment pour les collégiens, et de déplacements piétons.

Arrêté le 13 janvier 2017



Jean Jacques LAFITTE