

# **Département des Hauts-De-Seine**

## **Vallée Sud – Grand Paris**

**ETABLISSEMENT PUBLIC TERRITORIAL**

### **ARRETE N° A 47/2022**

Pris par :

**Monsieur Jean-Didier BERGER, Président**  
**de l'Etablissement Public Territorial Vallée Sud – Grand Paris**  
**le 28 janvier 2022**

**prescrivant l'ouverture de l'enquête publique relative à la**  
**modification numéro 1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la**  
**commune de Fontenay-aux-Roses**

Enquête Publique du lundi 7 mars 2022 à 9 H 00 au vendredi 8 avril 2022 à 17 H 30  
soit pendant 33 jours consécutifs

**Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise**  
**a nommé commissaire enquêteur** Lionel BRACONNIER par sa décision  
du 17/12/2021 N° E21000065/95

## **AVERTISSEMENT**

Un premier livret traitera de l'enquête menée et de l'observation des modifications proposées du PLU de la commune de Fontenay-aux-Roses, du cadre général, des remarques et interrogations du public ainsi que la réponse et les explications données par Monsieur le Président de l'Etablissement Public Territorial. Le commissaire-enquêteur exposera alors son point de vue sur la modification évoquée, sur les interrogations, sur les explications et opinions exprimées.

Un second livret exprimera les motivations du commissaire-enquêteur qui ont conduit à formuler son avis. Il se terminera concrètement par l'avis donné.

Pour une exploitation facilitée de l'ensemble, ces deux fascicules distincts seront présentés sous une même reliure.

Les annexes seront jointes à la fin du document pour une utilisation plus pratique.

# 1<sup>er</sup> livret

---

Ce premier livret traitera de l'enquête menée et de l'observation des modifications proposées du PLU de la commune de Fontenay-aux-Roses, du cadre général, des remarques et interrogations du public ainsi que la réponse et les explications données par Monsieur le Président de l'Etablissement Public Territorial Vallée Sud Grand Paris (EPT) et la Ville de Fontenay-aux-Roses sous la signature de Monsieur le Président de l'EPT. Le commissaire-enquêteur exprimera alors son point de vue sur la modification évoquée, sur les interrogations, sur les explications et opinions exprimées.

## SOMMAIRE

<b>RAPPORT D'ENQUETE PUBLIQUE</b>	<b>Pages</b>
<b>1<sup>er</sup> LIVRET</b>	
<b>1 - CONTEXTE ET GENERALITES</b>	<b>7</b>
11 – La nouvelle organisation territoriale	7
12 - Le contexte	7
13 - Objet de l'enquête publique	8
14 - Composition du dossier	8
<b>2 - ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE</b>	<b>9</b>
21 - Désignation du commissaire enquêteur	9
22 - Modalités d'organisation de l'enquête	9
23 – Avis des Personnes Publiques Associées	11
24 – bilan des observations reçues lors de l'enquête publique par le public	11
25 - Climat de l'enquête publique	12
26 – Procès-verbal de notification	12
27 – Mémoire en réponse de Monsieur le Président de l'Etablissement Public Territorial Vallée-Sud Grand Paris	12
<b>3 - L'ENQUETE PUBLIQUE, OBSERVATIONS, COURRIERS, DOSSIERS RECUEILLIS</b>	<b>12</b>
31 - Présentation méthodologique	12
32 - Registre d'enquête et entretiens oraux	12
33 - Analyse des observations des Personnes Publiques Associées	12
331 – Avis de Monsieur le Préfet – Direction Régionale et Interdépartementale De l'environnement de l'Aménagement et des Transports	13
332 – Avis d'île de France Mobilités	14
333 – Avis du Département Hauts-de-Seine	15
334 – Avis du Syndicat des Eaux d'Île de France	16

<b>335 – Avis Hauts-de-Seine Habitat</b>	<b>17</b>
<b>34 – Analyse des observations du Public</b>	<b>17</b>
<b>341 – Remarques de forme</b>	<b>19</b>
<b>342 – Remarques sur le fonds</b>	<b>21</b>
<b>Signature 1<sup>er</sup> livret</b>	<b>50</b>
<b>2<sup>ème</sup> livret</b>	<b>52</b>



## **1 – CONTEXTE ET GENERALITES**

### **11 – La nouvelle organisation territoriale**

L'enquête publique de la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la ville de Fontenay-aux-Roses a été prescrite par l'arrêté n° A 47/2022 de L'Etablissement Public Territorial Vallée Sud – Grand Paris en date du 28 janvier 2022.

Depuis 2016 la nouvelle organisation territoriale de la Métropole du Grand Paris confie aux Etablissements Publics Territoriaux (EPT) de décider en accord avec la commune concernée, toute procédure d'élaboration ou d'évolution du plan local d'urbanisme.

La Ville de Fontenay-aux-Roses a sollicité l'EPT Vallée Sud – Grand Paris (que nous désignerons dans le rapport par le sigle « EPT ») pour modifier son PLU.

### **12 – Le contexte**

La Ville de Fontenay-aux-Roses a lancé la révision du POS le 14 novembre 2014, valant élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU). Celui-ci a été approuvé par la délibération du Conseil Territorial le 7 mars 2017.

Les lecteurs intéressés pourront utilement se porter au dossier de l'enquête publique qui comporte les développements utiles pour une excellente et fine connaissance de ces sujets.

Le commissaire enquêteur se plaît à souligner la qualité de ces dossiers très complets, pédagogiques et accessibles aux habitants, en toute logique, peu familiers de ces sujets.

Comme tout corpus de règles, les évolutions de la Cité, les besoins et les projets exprimés montrent une nécessaire évolution pour rester dans le cadre souhaité avec la meilleure harmonie possible.

C'est tout naturellement qu'une modification du PLU s'est avéré souhaitable et se présente aujourd'hui en objet de l'enquête publique.

### **13 – Objet de l'enquête publique**

Cette modification décline un ensemble de points que nous résumerons ci-dessous. Le lecteur recherchant des explications plus complètes voudra bien se reporter au dossier.

Les points suivants sont abordés :

- Diminuer la hauteur des constructions en zone UC dans le secteur de la rue Capitaine Paoli. Il s'agit de respecter le caractère pavillonnaire porteur de l'identité de Fontenay-aux-Roses,
- Réduire la règle de l'épannelage,
- Limiter l'emprise au sol dans la zone UE (zone pavillonnaire),
- Modifier les règles de stationnement des deux-roues non motorisés au sein des établissements scolaires,
- Modifier réglementairement le passage Marx Dormoy de la zone UB en zone UC,
- Modifier un emplacement réservé,
- Modifier le règlement pour améliorer la mise en valeur du patrimoine bâti et paysager,
- Modifier l'OAP « le centre-ville et son attractivité commerciale »,
- Modifier l'OAP « le Panorama »,
- Compléter le rapport de présentation,
- Modifier les annexes du PLU.

Dans ces modifications, certaines apparaissent comme très marginales.

### **14 – Composition du dossier**

Le dossier comprend :

- Une chemise intitulée « Avis des Personnes Publiques Associés »,
- La notice explicative,
- Le rapport de Présentation,
- Les orientations d'aménagement et de programmation,
- Le règlement,



- Les documents graphiques,
- Les annexes
  - Une correspondance de Monsieur le Préfet des Hauts-de-Seine ayant trait au retrait-gonflement des sols argileux,
  - La délibération du Conseil Municipal du 26/11/2020 dont l'objet est l'actualisation du taux de la Taxe d'Aménagement,
  - Une lettre de la Direction régionale et interdépartementale de l'équipement et de l'aménagement d'Île-de-France dont l'objet est la mise à jour des servitudes d'utilité publique de la Ville. Cette lettre est complétée par :
    - Deux plans des servitudes d'utilité publique,
    - Des annexes.

Pour une continuité et une meilleure compréhension par rapport au PLU existant, la numérotation des dossiers du PLU d'origine a été conservée.

## **2- ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE**

### **21 – Désignation du commissaire enquêteur**

Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise a désigné, dans sa décision du 17/12/2021 sous le numéro E21000065/95, Lionel BRACONNIER en qualité de commissaire enquêteur.

### **22 – Modalités d'organisation de l'enquête**

L'organisation de l'enquête a prévu :

- Un affichage sur les panneaux municipaux de la Ville de Fontenay-aux-Roses, au siège social et au siège administratif de l'Etablissement Public Territorial Vallée Sud- Grand Paris, situés respectivement :
  - Place de l'Hôtel de Ville à ANTONY (92160) et
  - 28 rue de la Redoute à Fontenay-aux-Roses (92260)
- Un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête publique a été publié dans les journaux locaux et régionaux :

- LE PARISIEN les 17 février et 10 mars 2022
- LES ECHOS les 17 février et 10 mars 2022
  
- L'avis a été mis en ligne sur les sites internet :
  - <http://modification1-plu-fontenay-aux-roses.enquêtopublique.net>,
  - [www.valleesud.fr](http://www.valleesud.fr),
  - <https://www.fontenay-aux-roses.fr>
  
- Un registre d'enquête a été tenu à la disposition du public pour recueillir ses observations,

Le dossier complet a été mis à la disposition du public sous la forme papier et informatique (un poste informatique était mis à disposition), à la Direction des services techniques 8, place du château Sainte Barbe 92260 – Fontenay-aux-Roses.

Le dossier était, bien entendu, également disponible sur les sites internet de :

- <http://modification1-plu-fontenay-aux-roses.enquêtopublique.net>,
- [www.valleesud.fr](http://www.valleesud.fr),
- <https://www.fontenay-aux-roses.fr>

Toutes les observations et propositions ont été consultables pendant toute la durée de l'enquête à la même Direction des services techniques déjà citée.

Un article a été publié dans le journal de la Ville de Mars et un rappel a été effectué dans celui d'Avril.

Une réunion publique s'est tenue à l'initiative de la Mairie dans les locaux de la Mairie le 11 février 2022 à 19 heures.

D'un commun accord, il n'avait été annoncé la présence du commissaire enquêteur. Celui-ci était présent mais n'a pas participé aux débats. Il a été présenté à l'assemblée en fin de réunion en indiquant que chacun pouvait le rencontrer à sa convenance aux permanences prévues à la Direction

technique mais aussi pouvait faire part des remarques et observations sous la forme informatique et/ou par courrier.

Des permanences par le Commissaire enquêteur se sont tenues à la Direction des services techniques déjà citées les :

Mercredi 9 mars de 14 H 00 à 17 H 30  
Vendredi 18 mars de 14 H 00 à 17 H 30  
Lundi 28 mars de 09 H 00 à 12 H 00  
Vendredi 8 avril de 14 H 00 à 17 H 3

afin de recevoir les observations écrites et orales du public et répondre aux demandes d'information .

### **23 – Avis des Personnes Publiques Associées**

Cinq Personnes Publiques Associées se sont exprimées. Des observations sont à prendre en compte et sont reprises ci-après.

### **24 - Bilan des observations reçues lors de l'enquête publique par le public**

Le commissaire enquêteur a répondu au cours de ses permanences aux questions posées.

Plusieurs points ressortent :

#### ***Sur la forme :***

L'information est très bien passée par les instruments de communication utilisés.

#### ***Sur le fonds :***

Un tableau de synthèse a regroupé 58 observations. Il est à remarquer la qualité du travail d'analyse et d'observation très complet effectué par certains habitants.

## **25 – Climat de l'enquête publique**

L'enquête publique s'est déroulée dans un bon climat. Les habitants ont effectué des observations diverses et variées, argumentées, dont certaines ne manqueront pas de venir enrichir la réflexion pour des évolutions ultérieures.

## **26 – Procès-verbal de notification**

Le commissaire enquêteur a transmis au représentant de Monsieur le Président de l'Etablissement Public Territorial son procès-verbal de notification le 15 avril 2022 et après un travail de vérification et de pointage un complément le 28 avril 2022. (annexe 1 et 2 ).

## **27 – Mémoire en réponse de Monsieur le Président de l'Etablissement Public Territorial Vallée Sud – Grand Paris**

Il constitue l'annexe 3

## **3 - L'ENQUÊTE PUBLIQUE, OBSERVATIONS, COURRIERS, DOSSIERS RECUEILLIS**

### **31 – Présentation méthodologique**

Le commissaire-enquêteur a regroupé des observations de manière à ce que les réponses apportées par l'Etablissement Public Territorial et l'opinion du commissaire-enquêteur soient plus pertinentes qu'un simple « catalogue répétitif » dans son découpage ultime. Les observations, réponses et opinions embrasseront toutes les remarques et observations.

### **32 – Registre d'enquête et entretiens oraux**

Les entretiens oraux qui n'ont pas donnés lieu à des annotations dans les registres sont des demandes de renseignement auxquelles le commissaire enquêteur a répondu. Ils ne seront pas repris dans le présent rapport.

### **33 – Analyse des observations des Personnes Publiques Associées**

#### **Pour mémoire un Avis de l'Etat en date du 28/01/2022 a précédé cette enquête publique**

Il a été émis par Monsieur le Préfet – via la DIREAT (Direction Régionale et interdépartementale de l'environnement de l'Aménagement et des transports d'Île de France - Unité départementale des Hauts-de-Seine.

Il était adressé à Monsieur le Président de l'EPT Vallée-sud-Grand Paris.

Il a été souligné le travail d'analyse effectué avec l'Institut Paris Région qui étaye le rapport de présentation du PLU.

L'estimation du potentiel de construction s'élève à environ 3000 logements pour la période 2019 – 2030.

Cette stratégie de densification/reconstruction est doublement compatible avec le SDRIF. Elle illustre, dans un principe de sobriété foncière, la volonté de la Commune de consentir à l'effort de densification fixé à 10 %. Conjointement, il est souligné que ces opérations doivent permettre une politique ambitieuse de développement des espaces verts. Le SDRIF préconise 10 m<sup>2</sup> par habitant d'espaces verts ouverts au public alors que la Ville ne serait qu'à 2,7 m<sup>2</sup> selon une référence déjà ancienne (2013).

Des outils sont rappelés pour parvenir à ces objectifs : les emplacements réservés, les coefficients de végétalisation...

#### **331 – Avis de Monsieur le Préfet – Direction Régionale et Interdépartementale de l'environnement de l'Aménagement et des transports**

*Valide la stratégie de développement pour la Ville de Fontenay-aux-Roses. Elle projette le souhait qu'il soit mis en œuvre une « politique ambitieuse de développement des espaces verts ».*

**Réponse de l'EPT :**

Prend acte de l'avis favorable et indique que la pertinence de mise en place d'outils relatifs au développement des espaces verts sera étudiée dans le cadre de l'élaboration, en cours, du PLUi.

**Appréciation du commissaire enquêteur :**

Se félicite de cette orientation qui contribuera demain à une meilleure qualité de vie.

Le PLUi répondra, sans aucun doute à cette ambition, dans un cadre élargi qui donnera une cohérence et un art de vivre sur le territoire concerné.

*Indique conformité stratégie de densification / reconstruction est doublement compatible au SDRIF et relève avec intérêt le travail d'analyse sur les gisements fonciers.*

**Réponse de l'EPT :**

Prend acte.

**Appréciation du commissaire enquêteur :**

Partage cette stratégie dont la conformité est soulignée.

**332 - Avis d'Ile de France Mobilité**

*Indique compatibilité de l'évolution prévue au PDUiF et attire attention sur nécessité de définir également des normes pour toutes constructions à usage d'équipements publics.*

**Réponse de l'EPT :**

Favorable à la prise en compte de cette demande : les normes édictées par le PDUIF sur les deux-roues non motorisés pour les équipements publics seront ajoutées dans le PLU.

**Appréciation du commissaire enquêteur :**

Prends acte, également favorable à cette prise en compte.

**333 - Avis du Département des Hauts-de-Seine**

*Juge nécessaire l'intégration au PLU de la suppression des SUP relatives aux plans d'alignements approuvés et demande suppression de leur mention au règlement et sur le plan graphique.*

**Réponse de l'EPT :**

Favorable à la suppression des mentions relatives aux plans d'alignements approuvés dans le règlement et le plan graphique afin d'assurer la cohérence avec les servitudes d'utilité publique (SUP).

**Appréciation du commissaire enquêteur :**

Prends acte, également favorable à cette prise en compte.

*Indique travailler la sur la reconstruction du Collège des Ormeaux et demande que la règle de stationnement des deux-roues non motorisés puisse être adapté au cas par cas*

**Réponse de l'EPT :**

Il n'est pas souhaité répondre favorablement à cette demande compte-tenu de l'obligation de compatibilité du PLU avec le PDUIF.

**Appréciation du commissaire enquêteur :**

La cohérence et la compatibilité sont préférables pour limiter la complexité et l'usage par les intéressés.

**334 - Avis du Syndicat des Eaux d'Ile de France**

*Pas d'observations. Attire l'attention sur la prise en compte du réseau de distribution d'eau dans opération d'urbanisation nouvelle et opérations de voiries*

**Réponse de l'EPT :**

Prend acte.

**Appréciation du commissaire enquêteur :**

La recommandation est logique.

**335 - Avis Hauts-de-Seine Habitat**

Demande prise en compte du changement de réglementation environnementale au 1/01/2022 concernant l'article 4.2.1, notamment au regard du projet des Paradis.

**Réponse de l'EPT :**

Favorable à la prise en compte de cette demande compte-tenu des évolutions réglementaires récentes.

Au vu des récentes évolutions règlementaires, il est proposé de supprimer le paragraphe de l'article 4.2.1 (URUb).



### **Appréciation du commissaire enquêteur :**

Favorable à cette prise en compte et à cette suppression du paragraphe de l'article 4.2.1. (URUb).

### **34 – Analyse des observations du Public :**

Les remarques et observations ont été recensées par thèmes.

Le propos liminaire de l'EPT, reprenant les éléments du procès-verbal de notification, expose parfaitement dans sa réponse les différents points à prendre en compte. Le commissaire enquêteur les partage et les reprend in-extenso :

#### 1 / Légalité de la procédure :

En ce qui concerne les remarques de forme ou de fond sur l'enquête publique et son objet, il est noté qu'aucune observation ne remet en cause la procédure et l'organisation de l'enquête publique.

Il est répondu spécifiquement sur les différents points soulevés et sont rappelées les différentes obligations réglementaires ou juridiques auxquelles le projet répond.

#### 2/ Observations favorables au projet :

Il est pris acte des observations favorables au projet (14 contributions favorables au projet). Les éventuelles observations font l'objet de réponses spécifiques dans le cadre du tableau de synthèse des observations.

#### 3/ Questions sur le projet :

Il est répondu spécifiquement aux différentes questions sur le projet.

#### 4/ Observations critiques sur le projet :

Certaines observations relatives à des points particuliers reprennent des actions juridiques en cours ou déjà jugées.

C'est notamment le cas de la contribution de M. DE GERANDO qui concerne exclusivement le secteur Bénards-Scarron et qui reprend dans son intégralité les éléments de son recours contre le PLU approuvé le 7 mars 2017. Ce recours a

été rejeté par le Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise le 17/12/20 et il est précisé que M. DE GERANDO a fait appel de la décision.

L'évolution du PLU sur le secteur dit « Capitaine Paoli » prévoit de diminuer la hauteur maximum sur ce secteur de 15 à 12 m afin de tenir compte des volumétries spécifiques de ce quartier et lutter contre la perte de son identité compte-tenu de la pression foncière. La présente modification répond donc déjà aux enjeux de protection soulignés par certaines observations et il n'apparaît pas opportun d'imposer une réglementation plus restrictive qui ne correspondrait pas au bâti déjà existant sur le quartier.

Il est pris acte des erreurs matérielles dont il est précisé qu'elles ne concernent pas le dossier de modification soumis à l'enquête mais des documents d'accompagnement et d'explication (notice notamment) et qu'elles n'ont pas remis en cause la bonne compréhension du dossier par les habitants.

En ce qui concerne les règles d'emprise au sol en zone UE, plusieurs observations soulignent, à raison, qu'un effet de division de parcelle « d'opportunité » pourrait être créée par la règle existante au PLU en vigueur indiquant « *qu'une emprise au sol de 80 m<sup>2</sup> sera toujours autorisée quel que soit la superficie du terrain* ».

Cette règle se justifie par la volonté de protéger les propriétaires de petites parcelles déjà construites. Elle existe depuis de nombreuses années sans qu'il ait été identifié d'effet d'opportunité. Toutefois, la modification proposée souhaitant renforcer la protection des zones pavillonnaires au regard de la pression foncière accrue, une modification de cette règle est cohérente avec l'évolution proposée et il sera précisé que cette dérogation ne s'applique qu'aux terrains n'ayant pas fait l'objet de division depuis l'adoption de la présente modification.

Enfin, il est rappelé que les aménagements de voirie, notamment en faveur des deux-roues, ne relèvent pas du Plan Local d'Urbanisme. Il est toutefois précisé que l'EPT Vallée Sud – Grand Paris travaille à l'élaboration d'un schéma directeur cyclable à l'échelle du territoire et que le Conseil Départemental des Hauts-de-Seine étudie la création d'un « RER Vélo ».

Les remarques et observations sont recensées par thèmes et reprises du tableau de synthèse répondu par l'EPT. Pour une lecture plus facile, nous les avons reprises sous une forme linéaire.

### **341 – Remarques de forme**

#### ***Hauts-de-Seine Habitat***

##### **Observation 1 :**

La rédaction d'un article pourrait devenir bloquante pour le projet de renouvellement urbain du secteur des Paradis suite au changement de la réglementation environnementale au 1 janvier 2022.

Il s'agit de l'article 4.3 du règlement de la zone URUb du PLU, repris dans les OAP sur le secteur des Blagis.

#### ***Suzanne BOURDET et Michel FAYE, F.RONDELEZ***

##### **Observation 2 :**

Modifications non listées dans l'article 3 de l'arrêté N°A 68/2021.

Ces modifications ne sont pas recevables compte-tenu de la non information préalable ne permettant pas aux différents acteurs de s'exprimer. Devrait faire l'objet d'une "modification N° 2 du PLU" ou qu'elles soient introduites dans le projet du PLUi dont le lancement est intervenu.

##### **Réponse de l'EPT :**

En préambule, il est rappelé qu'au titre du Code de l'Urbanisme, avant approbation, le projet peut être modifié pour tenir compte des avis joints à l'enquête publique, des observations du public, du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur à la double condition : que les modifications apportées ne remettent pas en cause l'économie générale du projet et que les modifications procèdent de l'enquête publique.

D'une part, il est précisé que l'avis de Hauts-de-Seine Habitat demandant évolution de la réglementation a été inclus au dossier d'enquête publique dès le premier jour d'enquête et pendant toute la durée de celle-ci. De plus, plusieurs avis sont relatifs à ce projet d'évolution. Cette modification procède donc de l'enquête publique.

D'autre part, cette évolution ne vient pas modifier les capacités de construire ni influencer sur le projet général d'urbanisme de la commune. Il est utilement rappelé

que la règle précédemment écrite au PLU approuvé en mars 2017 était une règle d'anticipation de la RE 2020, qui n'a plus lieu d'être depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2022, date d'entrée en vigueur de la loi.

Le périmètre de la nouvelle réglementation est plus large, elle prend en compte l'isolation des bâtiments mais également de nouveaux critères

Cette évolution ne remet donc nullement en cause l'économie générale du projet.

### **Appréciation du commissaire enquêteur :**

L'observation de Hauts-de-Seine Habitat est exprimée au mode conditionnel. Elle est prudentielle. Le fait que ce point n'ait pas été listé dans les modifications n'est pas bloquant pour une prise en compte. L'avis a été effectivement présent au dossier toute la durée de l'enquête. Le public a pu s'exprimer. Les auteurs de cette observation en sont la preuve. Cette observation n'a pas un caractère fondamental, prégnant. Cela ne modifie en rien le projet global.

*GALLANT Nadine*

### **Observation 3 :**

Les bâtiments de France ont-ils été consultés ? Ont-ils répondu ?

### **Réponse de l'EPT :**

C'est le préfet qui est officiellement consulté via la DRIEAT en tant que personne publique associée et qui peut transmettre le projet aux autres services de l'Etat, dont la DRAC (Direction régionale des Affaires culturelles).

### **Appréciation du commissaire enquêteur :**

La réponse de procédure est apportée

*Guillaume de GERANDO*

### **Observation 4 :**

Les remarques effectuées, si elles n'étaient pas suivies, ne respecteraient pas le principe de cohérence édicté par le PADD.

**Réponse de l'EPT :**

Ce point reprend l'argumentaire de M. DE GERANDO dans le cadre de son recours contre le PLU actuel et ne relève pas de point propre à la présente modification.

**Appréciation du commissaire enquêteur :**

Un recours contentieux est en cours sur ce sujet. Le commissaire enquêteur ne se prononcera pas.

**342 - Remarques sur le fonds**

*Gérard DUCREY*

**Observation 5 :**

Les objectifs du SDRIF doivent être atteints. L'évolution semble contraire à l'avis émis précédemment par le Préfet en 2016 et 2017

**Réponse de l'EPT :**

Rappel de l'avis favorable de la DRIEA soulignant la compatibilité au SDRIF (cf. point 2 avis des PPA)

**Appréciation du commissaire enquêteur :**

Prends acte de cet avis qui souligne la compatibilité du PLU au SDRIF

**Observation 6 :**

Nécessaire mainlevée de tous les EBC portant sur des propriétés privés.

**Réponse de l'EPT :**

Ces EBC (espaces boisés classés) permettent, en prenant appui sur les jardins et espaces d'agrément boisé du tissu résidentiel, de créer ou recréer des corridors écologiques en pas japonais entre les réservoirs de biodiversité majeurs de la Ville, ceci en application du PADD et de l'OAP relative à la trame verte et bleue

**Le commissaire enquêteur observe :**

Ces dispositions d'intérêt général sont souvent mal ressenties par les propriétaires concernés et c'est compréhensible. Elles ont vocation à permettre un projet généralement de long terme pour la Ville qui le réalise, le plus souvent, en plusieurs phases et parfois même sur des décennies. Cette disposition existe et l'intérêt général s'impose.

**Observations favorables au projet**

*Jean-Yves SOMMIER*

**Observation 7 :**

Proposition de modifier les règles d'emprise au sol avec quelques modifications

**Réponse de l'EPT :**

Cf. point 43 des observations du public

**Appréciation du commissaire enquêteur :**

Voir mon appréciation point 43.

***Christophe CHAPELAIN, Solène DUMAILE, Sophie LECOMTE, Carla TAVARES, Linda ZANOUN, Fatima CHAHNOUN, Mohammed CHAIBI, Laurent BUNEL, A.T. BIDAULT, JF CHARLAND, Myriam, B. HALIMI, Manon DOCARMO, Gablebon POUET***

**Observation 8 :**

Favorable au projet dans son ensemble

**Réponse de l'EPT :**

Prend acte.

**Appréciation du commissaire enquêteur :**

Il est important que les habitants favorables au projet s'expriment au même titre que ceux qui souhaitent faire part de remarques.

***Lamiae ALAMI***

**Observation 9 :**

Favorable aux modifications proposées par le bailleur Haut de Seine Habitat

**Réponse de l'EPT :**

Cf. point 7 avis des PPA et point 1 et 2 des observations du public

**Appréciation du commissaire enquêteur :**

Prend acte.

***Lamiae ALAMI, Cédric VIALLARD***

**Observation 10 :**

Favorable au projet "des Paradis"

**Réponse de l'EPT :**

Prend acte.

**Appréciation du commissaire enquêteur :**

Prends acte.

*Thierry LOUSTANAU*

**Observation 11 :**

Favorable à la préservation des zones pavillonnaires

**Réponse de l'EPT :**

Prend acte.

**Appréciation du commissaire enquêteur :**

Prends acte.

*Cédric VIALLARD*

**Observation 12 :**

Favorable mais « pas de petit collectif dans les zones UE »

**Réponse de l'EPT :**

Le zonage défini permet de reconnaître le caractère spécifique de chaque zone, notamment par des règles paysagères et donc le caractère pavillonnaire de la zone UE.

**Appréciation du commissaire enquêteur :**

Une zone pavillonnaire pourrait tout de même comprendre de petits collectifs sous forme de pavillons un peu plus conséquent et ne comprenant chacun qu'un nombre d'appartements très limité. Lorsque c'est bien réalisé, cela ne se voit pas.

*Cédric VIALLARD*

**Observation 13 :**

Favorable au classement des façades de la place de Gaulle (côté restaurant innovizza ainsi que pour la façade de l'immeuble accueillant la librairie)



**Réponse de l'EPT :**

Prend acte.

**Appréciation du commissaire enquêteur :**

C'est une excellente idée.

**Questions sur le projet**

***MULTIGNIER***

**Observation 14 :**

Quelles sont les dispositions pouvant intervenir sur notre propriété : vente obligatoire, expropriation, maintien des propriétaires, conditions en cas de revente (personnelle - promoteur sous quelles conditions)

**Réponse de l'EPT :**

La propriété de la personne contributrice n'est concernée par aucun des points de la modification.

Tout renseignement de cet ordre peut être obtenu auprès du service de l'urbanisme de la Ville.

**Appréciation du commissaire enquêteur :**

Le service de l'urbanisme reste à votre service.

***BOULANGER***

**Observation 15 :**

En zone UB, la règle d'épannelage reste t'elle à 40 % ou passe t'elle à 25 % ? Dans la notice explicative, vous excluez cette zone du passage à 25 %. Dans le règlement de la zone UB (page 46) vous mentionnez en rouge 25 % ?

**Réponse de l'EPT :**

La zone UB est bien concernée par la diminution de la règle de l'épannelage à 25%.

**Appréciation du commissaire enquêteur :**

Prend acte.

***Guillaume de GERANDO***

**Observation 16 :**

De surcroît, quelle que soit le PLUi à venir, la notion jurisprudentielle implacable de respect de l'échelle du bâti environnant (indépendante du PLUi) prévaudra.

**Réponse de l'EPT :**

Ce point ne correspond pas à l'objet de l'enquête publique.

**Appréciation du commissaire enquêteur :**

C'est une opinion très affirmative qui sort effectivement du cadre de cette enquête. Le respect de l'échelle du bâti environnant est une notion relative.

***GALLANT Nadine***

**Observation 17 :**

Sur les 3 parcelles concernées, quelle est réellement la surface à démolir ? Pourquoi la hauteur du projet est si élevée, 16,60 mètres environ ? Le soleil et la luminosité vont être fortement réduits. Le Tribunal a fixé à 15 mètres de hauteur. Cette décision va-t-elle être appliquée?

**Réponse de l'EPT :**

La contributrice ne précise pas les parcelles auxquelles elle fait référence.

La Ville suppose que cette observation est relative à un projet immobilier auquel la contributrice est opposée (recours sur un permis de construire) sur le secteur Paoli.

Toute information sur le permis de construire est disponible au service de l'urbanisme de la Ville.

**Appréciation du commissaire enquêteur :**

Pas d'observation complémentaire

***Guillaume de GERANDO***

**Observation 18 :**

En zone URUa, le recul par rapport à la zone UE devra être porté de 10 m à 15 mètres. La hauteur des constructions au-delà de cette bande 15 mètres sera strictement limitée à 14 m sur une distance de 15 m supplémentaires. (toute autre position ne respecterait pas le principe de cohérence édicté par le PADD et sera susceptible d'annulation par le juge administratif

**Réponse de l'EPT :**

Le contributeur demande un renforcement des règles de transition entre la zone UE et la zone URUa. Actuellement, le PLU prévoit une zone de transition de hauteur de 10 m mesurée perpendiculairement à la limite de la zone et dans laquelle la hauteur des constructions ne peut excéder 9 m à l'acrotère (ou 8m et 10 m respectivement à l'égout du toit et au faitage).

Cette zone de transition est suffisante au regard des différentiels de hauteur entre les différentes zones et son augmentation n'apparaît pas justifiée.

**Appréciation du commissaire enquêteur :**

Gérer, c'est choisir et décider. Un ou plusieurs autres choix sont toujours possibles. Celui choisi n'est pas en contradiction avec la zone. Ce n'est qu'une question d'appréciation.

**Observations critiques sur le projet – rue Boris Vildé**

***Gérard DUCREY***

**Observation 19 :**

modifier la zone UE en déclassant une portion à passer en zone UC conforme à ce qui est construit en intégrant une portion de la commune du 21 avec le 14-16-18-20-22 par cohérence. passer en zone UD sur le plan annoté avec les propriétés voisines mais modifier les hauteurs du bâtiment pour permettre la création de petits collectifs de 3 étages soit 13 mètres.

**Réponse de l'EPT :**

Une telle évolution ne serait pas cohérente avec la volonté de développement maîtrisé de la commune et de protection des zones pavillonnaires.

Par ailleurs, les terrains concernés se trouvent dans l'axe d'un corridor écologique projeté entre la coulée verte du sud parisien et le talus du panorama.

**Appréciation du commissaire enquêteur :**

Lorsque cela est possible, il est préférable que les espaces écologiques soient le plus préservés possible de la vue de constructions qui restreignent la perception écologique et le dépaysement de ces espaces.

**Observations critiques sur le projet – 30 rue des Bénards**

*Guillaume de GERANDO*

**Observation 20 :**

hérésie majeure d'avoir omis une bande de transition de type UD de 9 m + 3 m de hauteur maximum. L'absence de zone UD sur les parcelles 369 pour partie, 150, 84, 368, 416, 417, 285, 172, 238 et 365 pour partie est d'une incohérence inqualifiable ! Une bande de transition de type UD (12 mètres de hauteur maximum) d'environ 135 mètres sur 34 mètres doit être intégrée, face aux n° 35 à 43 rue des Bénards.

**Réponse de l'EPT :**

Le contributeur demande le changement de zonage d'une partie de la zone UC riveraine de la rue des Bénards en zone UD.

Cette évolution n'apparaît pas souhaitable. Le classement en zone UC du secteur de grand ensemble de Scarron Sud est cohérent : son bâti et son aménagement sont typiques des logements sociaux des années 1970 qui correspondent à la définition de la zone UC, comme l'illustre la photo des terrains concernés ci-après.



Il est précisé, à toute fin utile, qu'un projet de parc public est prévu sur une partie des terrains évoqués et que, dans ce cadre, une évolution du classement des terrains correspondant à ce parc pourra être réfléchié dans le futur PLUi, et que

l'autre partie des terrains correspond à un parking qui ne peut être construit sans interférer avec les règles du PLU relatives au stationnement

**Appréciation du commissaire enquêteur :**

C'est un choix et il est cohérent. Il est représentatif d'une époque. Un projet de parc public est intéressant. Il sera en résonance de ce type d'immeuble. Le parking est souvent une nécessité de « fonctionnement » de la Ville mais il n'enrichit jamais la beauté de la Ville.

**Observation 21 :**

Une bande de transition de type UD (12 mètres de hauteur maximum) d'environ 135 mètres sur 34 mètres doit être intégrée. Le recul des pignons sans baie, en zone UD, doit être d'au moins 4 mètres de la voie publique.

**Réponse de l'EPT :**

Cf. point 19 des observations du public

L'article UD 3.3. du PLU relatif à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques prévoit déjà un recul des constructions de 4 m.

**Appréciation du commissaire enquêteur :**

Ce recul paraît adapté.

**Observation 22 :**

Les parcelles 16 et 17 ont été basculées de zone UE en zone URUa en 2017 ; Ces deux parcelles 16 et 17 doivent être rétablies en zone UE ! Notamment la parcelle 13 sera de toute évidence maintenue en zone UE. Les pavillons des 41 et 43 rue des Bénards doivent être ré-intégrés en zone UE

**Réponse de l'EPT :**

Il est rappelé l'existence de règles de transition entre la zone URUa et la zone UE. Ces deux pavillons se situent dans cette zone : ainsi, tout projet est limité à une hauteur de R+2 soit exactement les mêmes règles de hauteur que la zone UE demandé par le contributeur.

**Appréciation du commissaire enquêteur :**

La vision est donc partagée.

**Observation 23 :**

Les secteurs UC et URUa sont notoirement inconstructibles car étant en zone aléa argile fort...risque de déstabilisation des immeubles et autres constructions environnantes.

**Réponse de l'EPT :**

Cf. point 34 des observations du public

**Appréciation du commissaire enquêteur :**

Voir mon appréciation point 34

**Observation 24 :**

Ne pas prendre en compte ces observations ne respecterait pas le principe de cohérence édicté par le PADD.

**Réponse de l'EPT :**

Cf. point 15 des observations du public

**Appréciation du commissaire enquêteur :**

Cf. point 15 également

**Observations critiques sur le projet – secteur de la rue du Capitaine Paoli**

*Suzanne BOURDET et Michel FAYE, L.QUINT, Eric et Annick SACRE*

**Observation 25 :**

Diminuer la hauteur des constructions en zone Ub pour mieux maîtriser le développement de ce quartier

**Réponse de l'EPT :**

Comme indiqué à la notice explicative, le point 1 de la modification prévoit de diminuer la hauteur maximum sur ce secteur de 15 à 12 m afin de tenir compte

des volumétries spécifiques de ce quartier et lutter contre la perte de son identité urbaine compte-tenu de la pression foncière. La présente modification répond donc déjà à cette observation.

**Appréciation du commissaire enquêteur :**

Il partage la réponse donnée.

***L. QUINT***

**Observation 26 :**

12 mètres maximum

**Réponse de l'EPT :**

Le point 1 de la modification concerne déjà la diminution de la hauteur maximale des constructions à 12 m.

**Appréciation du commissaire enquêteur :**

Partage la réponse.

***Suzanne BOURDET et Michel FAYE, Eric et Annick SACRE***

**Observation 27 :**

Propose de remettre ce secteur en zone UD comme précédemment

**Réponse de l'EPT :**

Ce classement ne correspond pas au bâti déjà existant sur ce secteur ni à l'objectif de créer des transitions graduées entre le centre-ville et les secteurs pavillonnaires.

**Appréciation du commissaire enquêteur :**

Il est préférable de rester sur l'existant pour les raisons évoquées.

***Jean-Yves SOMMIER***

**Observation 28 :**

La réduction des hauteurs va dans le bon sens.

**Réponse de l'EPT :**

Prend acte.

**Appréciation du commissaire enquêteur :**

C'est une évolution favorable.

**Observation 29 :**

Un recul des constructions par rapport aux maisons existantes avec une volumétrie progressive eût été plus adapté.

**Réponse de l'EPT :**

Il est rappelé que dans le code de l'urbanisme, les règles de distances doivent être définies par rapport aux limites séparatives.

En l'occurrence, les règles actuelles correspondent au bâti de ce secteur.

**Appréciation du commissaire enquêteur :**

Ces règles sont en cohérence avec l'existant.

*Eric et Annick SACRE*

**Observation 30 :**

Une densification éventuelle du quartier serait bien plus harmonieuse avec l'existant et la taille de la voirie

**Réponse de l'EPT :**

Cette observation est liée à la demande des contributeurs de classer ce secteur en zone UD.

Il y a été répondu au :

Cf point 26 des observations du public

**Appréciation du commissaire enquêteur :**

Se reporter à ce point.



**Jean-Yves SOMMIER, M. MESSIER**

**Observation 31 :**

N'évitera pas une promiscuité entre grands immeubles et pavillons

**Réponse de l'EPT :**

La modification propose la diminution de la hauteur sur le secteur Paoli à 12 m soit R+3. La hauteur maximum en zone UE (« zone pavillonnaire ») est fixée à 9m soit R+2. Le différentiel de hauteur apparaît donc cohérent avec la volonté de la collectivité de transition progressive des échelles du bâti.

**Appréciation du commissaire enquêteur :**

Un R + 3 ou un R + 2 n'est pas forcément un « grand immeuble ». La largeur compte, l'architecture également. Cela apparaît plus comme une dimension de trait d'union si la volonté de transition est bien prise en compte surtout au niveau architectural.

*Suzanne BOURDET et Michel FAYE*

**Observation 32 :**

La présence de ce type de bâti doit s'intégrer à la réflexion ci-dessus

**Réponse de l'EPT :**

Prend acte.

**Appréciation du commissaire enquêteur :**

Même appréciation que ci-dessus.

*Suzanne BOURDET et Michel FAYE, Eric et Annick SACRE*

**Observation 33 :**

Il faut lire zone UC et non UB

**Réponse de l'EPT :**

A l'exception d'une erreur d'écriture sur l'avis d'enquête publique, l'ensemble des documents de l'enquête publique mentionne le bon zonage.

Cette erreur n'a donc pas été de nature à fausser l'interprétation du dossier.

**Appréciation du commissaire enquêteur :**

L'observation est pertinente.

Cette erreur est néanmoins sans conséquence sur l'appréhension du dossier.

*Suzanne BOURDET et Michel FAYE*

**Observation 34 :**

secteur Max Dormoy : Il s'agit de passer d'une zone UB en UC : erreurs dans l'arrêté et dans l'affiche officielle

**Réponse de l'EPT :**

A l'exception d'une inversion des zones concernés sur l'avis d'enquête publique, l'ensemble des documents de l'enquête publique mentionne le bon zonage.

Cette erreur n'a donc pas été de nature à fausser l'interprétation du dossier.

**Appréciation du commissaire enquêteur :**

Il est toujours difficile, sur un dossier de cette nature, de ne pas commettre d'erreurs. La qualité de l'observation des intervenants est à remarquer. Cette erreur n'a pas de véritable incidence et n'entraîne pas de conséquences.

*Jean-Yves SOMMIER*

**Observation 35 :**

secteur du Capitaine Paoli : carte illisible car les contours surlignés en rouge ne correspondent pas à l'environnement de la rue Paoli

**Réponse de l'EPT :**

La notice présente effectivement une erreur matérielle. Toutefois le règlement, document graphique de zonage présenté à l'enquête ainsi que les autres documents de la notice permettaient à l'ensemble des personnes intéressées de comprendre les évolutions de la zone concernée.

Cette erreur n'a donc pas été de nature à fausser l'interprétation du dossier.

**Appréciation du commissaire enquêteur :**

Même réponse qu'à l'observation 34

***Guillaume de GERANDO***

**Observation 36 :**

Les secteurs UC et URUa, proches de la zone pavillonnaire sont notoirement inconstructibles étant en zone aléa argile fort. Impossibilité de creuser pour un parking qui s'avérerait obligatoire. En zone moyenne argile (orange), une fontenaisienne, ingénieur géologue, aurait écrit en 2016 : "...ce qui veut dire qu'une nouvelle construction sera accompagnée d'un surcreusement...qui déstabilisera à coup sûr les immeubles et autres constructions environnantes.

**Réponse de l'EPT :**

La commune de Fontenay-aux-Roses est effectivement concernée par des risques liés à la présence d'anciennes carrières et par des effets de retrait-gonflement argileux. C'est pourquoi, le Plan Local d'Urbanisme a pris le parti d'une information détaillée et que la modification prévoit la mise à jour de la carte des Servitudes d'Utilités Publiques sur ce point.

Par ailleurs, la loi dite " Elan " du 23 novembre 2018 a introduit de nouveaux articles dans le Code de la construction et de l'habitation (CCH) visant à réduire la sinistralité liée au retrait-gonflement des argiles.

Ces risques ne rendent toutefois aucunement les zones inconstructibles et il appartient à tout pétitionnaire des réaliser les études de sol nécessaires à garantir son projet et l'absence de risques sur les terrains environnants.

**Appréciation du commissaire enquêteur :**

Cette observation paraît au commissaire enquêteur fondamentale et des plus importantes à connaître.

Au-delà de la réponse apportée en fait par la législation, le commissaire enquêteur suggère que l'attention de la Ville soit attirée. Elle devrait prendre en compte ce risque en menant une véritable réflexion : « comment peut-on protéger les Fontainesiens et Fontenaisiennes contre des accidents alors que toutes les études réalisées et les travaux effectués en conséquence auraient été effectués et auraient permis telle ou telle construction? ».

Dans un secteur à risques, aucune étude ne peut certifier que dans le temps, il n'arrivera aucun incident. Des facteurs exogènes peuvent intervenir. De la même façon, on ne peut pas s'interdire de construire sous prétexte qu'un risque existe. Les mesures appropriées de construction doivent être prises.

### **Observations critiques sur le projet – observations sur l'architecture**

*Suzanne BOURDET et Michel FAYE*

#### **Observation 37 :**

Réduire la règle d'épannelage pour privilégier la recherche architecturale. Les intervenants profiteraient de cette règle pour dépasser les 3 mètres de hauteur autorisée et ainsi augmenter la surface des planchers.

Propose de supprimer cette règle pour toutes les zones du PLU.

#### **Réponse de l'EPT :**

La ville précise que cette règle a vocation à permettre la diversité architecturale et est soumise à conditions d'intégration et d'harmonie dans le front urbain.

#### **Appréciation du commissaire enquêteur :**

Le commissaire enquêteur approuve la recherche architecturale et la diversité. L'épannelage n'est pas une garantie en la matière. La Ville a des conditions d'intégration et d'harmonie, c'est très bien. Après, cela devient une question de goût et d'appréciation qui a forcément un côté subjectif.

*Suzanne BOURDET et Michel FAYE*

**Observation 38 :**

Améliorer les possibilités de mise en valeur du bâti autour de la place De Gaulle. Approuve les propositions.

**Réponse de l'EPT :**

Prend acte.

**Appréciation du commissaire enquêteur :**

C'est une excellente idée. Le bâti est l'âme, le support de l'histoire d'une Ville. Ce qui peut être considéré comme laid un jour sera considéré demain peut-être comme remarquable. Le commissaire enquêteur est tout-à-fait favorable à la mise en valeur de cette place dont le bâti n'est pas homogène mais a du caractère.

**Observations critiques sur le projet – règles d'emprise au sol et alignement des voies publiques**

*Suzanne BOURDET et Michel FAYE, F.RONDELEZ*

**Observation 39 :**

Propose de modifier les règles d'emprise au sol dans la zone UE en fonction de la superficie des terrains pour mieux préserver l'identité des formes urbaines des zones pavillonnaires

**Réponse de l'EPT :**

Le point 3.3 de la modification prévoit justement de fixer une règle d'emprise au sol en zone UE selon une progressivité en fonction de la surface des parcelles

**Appréciation du commissaire enquêteur :**

Très bien

*Suzanne BOURDET et Michel FAYE*

**Observation 40 :**

Des règles seraient en conflit... Propose d'augmenter le CSB pour tous les terrains en modifiant : dans le tableau de l'article 3.3.1.2. 40 % par 45 % ; dans le tableau de l'article 3.3.1.3. 50 % par 55 %

**Réponse de l'EPT :**

Les contributeurs font référence à la règle relative au 80 m<sup>2</sup> auquel il est répondu au : Cf. point 43 des observations du public.

Le PLU prévoit déjà des obligations de pleine terre importantes correspondant à la volonté de la collectivité de préserver le caractère paysager et de limiter l'imperméabilisation des sols et ainsi de répondre à l'objectif du PADD d'affirmer l'intérêt de la Ville pour l'écologie urbaine et la biodiversité en encourageant la mise en œuvre d'aménagement favorable pour la biodiversité dans les espaces publics et privés.

Il n'apparaît pas pertinent de modifier les pourcentages de pleine terre fixés par le PLU qui correspondent pleinement à ces enjeux tout en permettant une évolution maîtrisée des quartiers résidentiels.

**Appréciation du commissaire enquêteur :**

Les réponses apportées explicitent les mesures envisagées. La volonté est affirmée. C'est la réalisation et la qualité de l'exécution qui doivent apporter les satisfactions attendues.

***F. RONDELEZ***

**Observation 41 :**

une règle unique de 40 % maximum préserverait mieux la surface des espaces verts

**Réponse de l'EPT :**

Les propositions de pourcentage d'espaces verts de pleine terre sont adaptées à chaque zone et besoins de constructibilité de chaque zone.

Dans toutes les zones, hors zone N pour lesquels les espaces verts de pleine terre sont dominants, il est demandé de privilégier le maintien et la réalisation d'espaces verts d'un seul tenant, plus favorables pour la biodiversité, et

susceptibles de constituer de véritables zones refuges pour la Trame Verte et Bleue en pas japonais.

**Appréciation du commissaire enquêteur :**

Il y a toujours des avantages et des inconvénients à une règle unique. Sa simplicité est un atout pour la faire respecter ! La règle différenciée, comme proposée, est mieux adaptée, plus souple.

La vraie question : c'est l'autorité sans faiblesse face à la règle...

*Suzanne BOURDET et Michel FAYE*

**Observation 42 :**

La suppression des alignements des voies publiques au bénéfice du Département va rendre difficile la réalisation des pistes cyclables sur les voies concernées. Cela va à l'encontre de la volonté affichée par le département de développer l'usage du vélo à Fontenay. Demande que les 4 alignements soient conservés

**Réponse de l'EPT :**

La suppression des plans d'alignements a été approuvée par la commission permanente du Département des Hauts-de-Seine du 6 juillet 2020. La modification prend en compte cette évolution dans le cadre des servitudes d'utilité publique.

Il est précisé que ces plans d'alignements prévoyaient des élargissements de voirie pour des projets routiers automobiles et que le Conseil Municipal de Fontenay-aux-Roses du 20 mai 2019, dont faisait partie M. FAYE et Mme BOURDET, a émis un avis favorable à leur suppression à l'unanimité des suffrages exprimés

**Appréciation du commissaire enquêteur :**

Il est toujours possible de changer d'avis...

Sur ce sujet, tous les acteurs essayent de bien faire sous les contraintes multiples.

Les alignements, lorsqu'ils sont possibles, sont sans doute préférables. Les cyclistes le confirmeront bien qu'ils s'adaptent facilement à une piste plus sinueuse avec des virages à angle plus prononcé, les autres utilisateurs peut-être

pas... Lorsque ces plans d'alignement ont été supprimés, les arguments pour ont été jugés supérieurs aux arguments contre...

**Jean-Yves SOMMIER**

**Observation 43 :**

Propose une mesure identique pour les zones UD en réduisant de 10 % les pourcentages de pleine terre (30, 40, 45 %) comme pour l'emprise au sol (40, 50, 55 %)

**Réponse de l'EPT :**

Les propositions de pourcentage d'espaces verts de pleine terre sont adaptées à chaque zone et besoins de constructibilité pour chacune d'elles, notamment de la zone UD qui est une zone à dominante d'habitat individuel mais qui comporte et accepte également quelques bâtiments de type collectif.

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

**Appréciation du commissaire enquêteur :**

C'est sans doute un bon équilibre. Le commissaire enquêteur est sensible aux espaces verts d'un seul tenant, de trame verte et bleue, enfin d'une continuité qui donne une véritable impression de verdure malgré la situation géographique. La ressource verte avec tous ses apports et jouxtant la Ville pour le côté pratique, constitue une véritable richesse.

**Observation 44 :**

La dérogation pour une construction de moins de 80 m<sup>2</sup> ne doit s'appliquer que pour des terrains de cette superficie sinon il est à craindre des divisions foncières s'appuyant sur cette dérogation.

**Réponse de l'EPT :**



L'EPT et la ville prennent en compte cette observation et il sera précisé que cette dérogation ne s'applique qu'aux terrains n'ayant pas fait l'objet de division depuis l'approbation de la modification n°1 du PLU.

**Appréciation du commissaire enquêteur :**

C'est une excellente remarque. Il convient d'être toujours vigilant aux possibilités de contournement de la règle.

**Observations critiques sur le projet – densification**

*Suzanne BOURDET et Michel FAYE*

**Observation 45 :**

Demande de compléter le rapport de présentation du PLU pour une analyse plus fine des capacités de densification et de mutation des secteurs bâtis de la Ville. critique de la sur densification car il semblerait possible que cela conduise à plus 2200 logements à l'horizon 2030. Propose de limiter le nombre de nouveaux logements à 1500 à l'horizon 2030.

**Réponse de l'EPT :**

Pour rappel, les éléments issus du scénario de développement retenu sont écrits dans le rapport de présentation « Justification des choix retenus » (document 1b) du PLU.

Au sein du projet de PLU, il a été avant tout souhaité mettre en exergue une démarche de projets qui s'est traduite par une déclinaison qualitative des objectifs réglementaires et légaux à respecter afin de participer au renouvellement de la ville. Cette rénovation se concentre dans des secteurs de projets identifiés et déclinés dans les OAP et plus minoritairement au sein des zones d'entrée de ville et des axes structurants de la ville.

Conformément aux documents de rangs supérieurs (SDRIF, PLH), le projet de PLU permet une densification de la ville, dans une logique de projet urbain. Certains secteurs stratégiques sont identifiés pour permettre le développement de

la ville, et d'autres sont largement préservés afin de maintenir le caractère paysager lié à l'identité fontenaisienne.

**Appréciation du commissaire enquêteur :**

Faut-il aller jusqu'à mettre une limite formelle ? Cette limite pourrait toujours être modifiée. L'objectif bien compris est préférable.

Les objectifs qualitatifs repris fort opportunément dans la lettre de Monsieur le Préfet indiquent qu'il faut aller dans cette voie tout en ayant précisé dans son Avis d'Etat du 28/01/2022 qu'il convenait d'aller vers 3000 logements supplémentaires à l'horizon 2030. La Ville se reconstruit sur elle-même, c'est à la fois une contrainte et une opportunité. Il est nécessaire d'avoir les deux objectifs concomitants : une augmentation du nombre de logements et une augmentation de la surface d'espace vert par habitant. Il n'y a qu'une prise de conscience et qu'une volonté qui permettent d'aller, sans faiblesse, dans le sens souhaité et décrit par l'EPT.

*Jean-Yves SOMMIER*

**Observation 46 :**

Ce point constituait une réserve formelle du Préfet lors de l'élaboration du PLU. Le commissaire enquêteur avait fait des remarques sur l'absence de projections sur la capacité de densification de certaines zones, en particulier UE. Les améliorations proposées, qui devraient être étendues à la zone UD, répondent à cet objectif mais la page 56 de la notice reste muette sur la zone UE et peu explicites sur la zone envers la zone UD. Il semblerait également que les chiffres du tableau page 56 soient en deçà des projets actuels pour les zones URU et URP.

**Réponse de l'EPT :**

Le préfet a, avec intérêt, relevé le travail d'analyse fait sur le gisement foncier et considère ce travail conforme aux dispositions de l'article L.151-4 du Code de l'Urbanisme relatif aux analyses des capacités de densification et de mutation de l'ensemble des secteurs bâtis (cf. point 2 avis des PPA)

Les chiffres du tableau de la page 56 concordent, dans leur ensemble, avec les projets connus par la Ville.

**Appréciation du commissaire enquêteur :**

Il y a, semble-t-il, cohérence des chiffres au plan global.

**Observations critiques sur le projet – secteur Marx Dormoy**

*Suzanne BOURDET et Michel FAYE*

**Observation 47 :**

Modifier le règlement graphique : Passer le secteur Max Dormoy de la zone UC en zone UB. Il s'agit en fait d'un passage d'une zone UB en UC. Erreurs dans l'arrêté et sur l'affiche

**Réponse de l'EPT :**

Cf. point 32 des observations du public

**Appréciation du commissaire enquêteur :**

Partage la réponse

**Observation 48 :**

Zone pavillonnaire, il serait plus logique de la classer en zone UD, voire UE car le quartier est déjà très densifié.

**Réponse de l'EPT :**

Cette modification créerait des différentiels de hauteurs importants entre la zone UD (R+2) et la zone UB (R+5) contredisant l'objectif de transition progressive entre les différents types de bâti au sein de la Ville.

**Appréciation du commissaire enquêteur :**

La réponse de l'EPT répond le mieux à l'objectif général recherché et affiché.

**Observations critiques sur le projet – centre-ville et attractivité commerciale**

**Observation 49 :**

logements sociaux : résidence Saint Prix - s'oppose à un projet de démolition – reconstruction. Aucun débat public n'a eu lieu. Cette modification du PLU ne doit pas permettre ce projet. Demande la suppression de cette modification du PLU.

**Réponse de l'EPT :**

La modification n'a pas pour objet d'approuver ou de s'opposer à un projet urbain spécifique qui n'a d'ailleurs, à ce stade, pas été déterminé.

La modification prévoit d'inclure ce secteur dans l'OAP du Centre-Ville afin de rappeler la nécessité d'aménagement d'ensemble de ce secteur et d'informer les fontenaisiens sur les réflexions urbaines en cours.

Si ce projet se réalise, il fera l'objet des procédures légales prévues pour un tel projet, y compris dans ses aspects d'évolution de document d'urbanisme et de concertation si nécessaire.

**Appréciation du commissaire enquêteur :**

La démarche suivie est logique. Les différentes étapes viendront normalement au fur et à mesure que ce projet important sera réfléchi et bien entendu ce projet sera concerté.

**Observations critiques sur le projet – OAP « Panorama » : intégrer le projet de réaménagement du stade et de ses abords**

*Suzanne BOURDET et Michel FAYE*

**Observation 50 :**

Pas de présentation lors d'une réunion publique...pas de documents présentant le projet. Demande la suppression de cette modification du PLU

**Réponse de l'EPT :**

La modification n'a pas pour objet d'approuver ou de s'opposer à un projet urbain spécifique qui n'a d'ailleurs, à ce stade, pas été déterminé.

La modification prévoit simplement d'acter la volonté municipale et intercommunale de rénovation du stade du Panorama afin de rappeler la nécessité d'aménagement d'ensemble de ce secteur et d'informer les fontenaisiens sur les réflexions urbaines en cours.

Si ce projet se réalise, il fera l'objet des procédures légales prévues pour un tel projet, y compris dans ses aspects d'évolution de document d'urbanisme et de concertation si nécessaire.

**Appréciation du commissaire enquêteur :**

Cette information et cette volonté affichées constituent une excellente intention pour informer les habitants et les sensibiliser aux besoins.

**Observations critiques sur le projet – Les espaces verts**

**Suzanne BOURDET et Michel FAYE**

**Observation 51:**

Agrandir l'emplacement réservé n° 1 pour réaliser un espace vert et récréatif terrain en forte pente, avec immeubles en contre-bas...favorable aux chiens pour leurs besoins... propose de créer un espace vert sur le terrain arboré à l'ouest de ce terrain mais celui-ci a été vendu à un promoteur

**Réponse de l'EPT :**

Cet emplacement réservé correspond à la nécessité de créer des percées visuelles et de respiration le long de la rue du Moulin Blanchard.

**Appréciation du commissaire enquêteur :**

Si un terrain a été vendu, il ne peut plus être utilisé.

La percée visuelle donne un sentiment d'espace. Elle est agréable à la vue.

Le côté « forte pente » qui serait favorable à nos amis les chiens rappelle utilement une nécessité de prévoir les équipements pour nos plus fidèles amis. Cela passe par des espaces dédiés et nettoyés régulièrement et/ou des distributeurs de sacs adaptés etc...

**Observations critiques sur le projet – La circulation**

**Suzanne BOURDET et Michel FAYE**

**Observation 52 :**

Favoriser la pratique pour les établissements scolaires en augmentant le nombre de places dédiées : favoriser l'utilisation du vélo pour les enfants dès l'âge de 6 ans paraît trop jeune.

**Réponse de l'EPT :**

La modification du PLU concerne la réglementation du stationnement deux-roues dans les établissements scolaires pour assurer la compatibilité du PLU avec le PDUIF. Les auteurs du PLU ne sont pas habilités à définir l'âge des pratiquants.

**Appréciation du commissaire enquêteur :**

Le commissaire enquêteur partage l'idée que les enfants, dès l'âge de 6 ans, sont trop jeunes pour une pratique libre du vélo. Ce point n'est cependant pas à traiter par les auteurs du PLU.

**Suzanne BOURDET et Michel FAYE, F.RONDELEZ**

**Observation 53 :**

La suppression des alignements des voies publiques au bénéfice du Département va rendre difficile la réalisation des pistes cyclables sur les voies concernées. Cela va à l'encontre de la volonté d'affichée par le département de développer l'usage du vélo à Fontenay. Demande que les 4 alignements soient conservés. Refuse cette modification en l'état.

**Réponse de l'EPT :**

Cf. point 41 des observations du public

**Appréciation du commissaire enquêteur :**

Appréciation identique au point 41

**Jean-Yves SOMMIER**

**Observation 54 :**

Il n'est pas pris en compte les besoins de circulation douce en assurant la continuité avec les villes alentours, Fontenay constituant une zone blanche pénalisant les efforts des villes limitrophes.

**Réponse de l'EPT :**

Un Schéma Directeur Cyclable à l'échelle du territoire est en cours d'élaboration afin de favoriser les interconnexions entre les différentes villes.

A ce titre, Fontenay-aux-Roses n'a pas été identifiée comme une zone blanche, contrairement aux affirmations du contributeur.

**Appréciation du commissaire enquêteur :**

C'est parfait ! un schéma directeur à l'échelle du territoire est bien préférable à tous niveaux : bonnes dessertes, parkings adaptés, continuité des voies cyclistes...

Il serait parfaitement impossible que Fontenay-aux-Roses ne soit pas concerné par ce schéma.

**Observation 55 :**

La création d'une bande de retrait entre 2 zones dans les zones pavillonnaires garderait un espace de respiration aux pavillons ainsi que pour l'harmonie des paysages en évitant des ruptures brutales.

**Réponse de l'EPT :**

Il est rappelé que des bandes de transitions entre les zones pavillonnaires (UE) et les zones de plus grandes densités (UA, UB, URU et URP) existent et que les zones UC et UD sont déjà des zones intermédiaires qui permettent d'éviter les ruptures brutales d'échelle du bâti par rapport à la zone.

**Appréciation du commissaire enquêteur :**

Il est toujours possible de faire plus mais cela présente également des inconvénients notamment en consommation d'espace et de contrastes parfois bizarres. La situation actuelle n'est peut-être pas idéale mais l'idéal n'existe pas et c'est une notion relative.

Les zones intermédiaires répondent assez bien à cette préoccupation.

**Jean-Yves SOMMIER, M. MESSIER**

**Observation 56 :**

Cette modification du PLU fait l'impasse sur la nécessité de revoir la voirie pour l'adapter à l'usage du vélo. Le PLU devrait mentionner ces objectifs sur la voie publique (itinéraires et stationnement)

**Réponse de l'EPT :**

Le PLU en vigueur inscrit bien des mesures en faveur des déplacements cyclables ou des modes actifs, à travers les orientations des OAP (orientation d'aménagement et de programmation), ainsi que via les emplacements réservés pour agrandissement de voirie et via les règles de stationnement 2 roues qui sont renforcées par la présente modification.



**Appréciation du commissaire enquêteur :**

Le commissaire enquêteur n'a pas cette impression. Il n'y a pas d'impasse effectuée sur ce sujet. C'est sans doute le souci d'aller « plus vite » et d'améliorer les conditions de circulation de la Ville qui expliquent cette observation. Le fait que cela sera vu à l'échelle du territoire par un schéma directeur est une bonne réponse, qualitative, à la problématique posée.

**Gablebon POUET et personne n'ayant pas laissé son nom**

**Observation 57 :**

Ne pas imposer de piste cyclable au détriment du stationnement voiture

**Réponse de l'EPT :**

Ce point relève des aménagements de voirie qui sont indépendants du PLU.

**Appréciation du commissaire enquêteur :**

La question et la réponse sont pertinentes !

Cependant, il faut bien considérer que la solution idéale n'existe pas. Lorsque nous prenons de l'espace pour une piste cyclable, cet espace se prend forcément quelque part...sur la route, sur le trottoir...Il est impossible d'éviter des inconvénients. C'est un choix où il est espéré que ceux-ci répondent le mieux aux préférences des administrés.

**Eric et Annick SACRE**

**Observation 58 :**

favorable à la création de parkings vélo

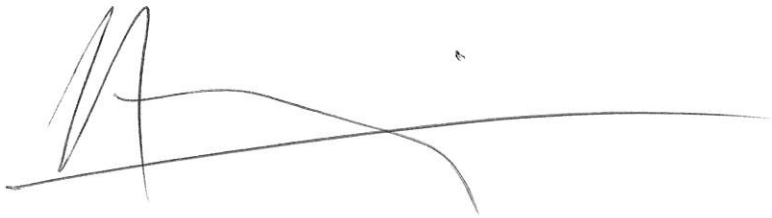
**Réponse de l'EPT :**

Prend acte

**Appréciation du commissaire enquêteur :**

C'est indispensable mais comment sécuriser ces parkings ? Le fléau constaté dans beaucoup d'endroits est le vol de vélos et/ou d'accessoires. Le commissaire enquêteur ne connaît pas de solution à ce problème : le marquage des vélos n'est pas suffisant. Peut-être que demain avec la systématisation des protections électroniques, la solution sera trouvée ? C'est une question délicate et un véritable frein au développement de cette circulation douce, bénéfique pour la Cité.

A Meudon le 8 mai 2022

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'L' followed by a long horizontal stroke that curves slightly upwards at the end.

Lionel BRACONNIER





**2<sup>ème</sup> Livret**

---

<b>SOMMAIRE</b>	<b>Pages</b>
<b>1 – l’Objet de l’enquête publique</b>	<b>54</b>
<b>2 – FONTENAY-AUX-ROSES en quelques mots</b>	<b>54</b>
<b>3 - Les observations</b>	<b>55</b>
<b>4 – Les motivations de l’avis donné</b>	<b>62</b>
<b>5 – Conclusions</b>	<b>63</b>
<b>6 – Avis du commissaire enquêteur</b>	<b>64</b>

## **1 – l'Objet de l'enquête publique**

### **L'enquête publique a pour objet :**

Cette modification décline un ensemble de points que nous résumerons ci-dessous.

Les points suivants sont abordés :

- Diminuer la hauteur des constructions en zone UC dans le secteur de la rue Capitaine Paoli. Il s'agit de respecter le caractère pavillonnaire porteur de l'identité de Fontenay-aux-Roses,
- Réduire la règle de l'épannelage,
- Limiter l'emprise au sol dans la zone UE (zone pavillonnaire),
- Modifier les règles de stationnement des deux-roues non motorisés au sein des établissements scolaires,
- Modifier réglementairement le passage Marx Dormoy de la zone UB en zone UC,
- Modifier un emplacement réservé,
- Modifier le règlement pour améliorer la mise en valeur du patrimoine bâti et paysager,
- Modifier l'OAP « le centre-ville et son attractivité commerciale »,
- Modifier l'OAP « le Panorama »,
- Compléter le rapport de présentation,
- Modifier les annexes du PLU.

Dans ces modifications, certaines apparaissent comme marginales.

### **Son contexte :**

C'est une mise à jour en attendant le projet de PLUi qui vient d'être lancé.

## **2 – FONTENAY-AUX-ROSES en quelques mots**

Cette ville se situe à environ 8 km au sud de Paris dans le département des Hauts-de-Seine.

Elle est desservie principalement par la ligne B du RER mais aussi à 400 mètres par la station Robinson de la même ligne B à Sceaux.

C'est une commune très urbaine. 86 % des 215 ha sont construits.  
La population est de 25 000 habitants recensés en 2019.  
Les logements sociaux représentent 44 % environ du parc immobilier.  
Cette ville est traversée par une « coulée verte », partie d'un des chemins du pèlerinage de Saint Jacques de Compostelle.

### **3 - les observations**

Elles émanent d'une part :

#### **31 - des Personnes Publiques Associées**

Elles donnent pour la plupart un avis favorable, assorti pour certaines de recommandations et de demandes pour des projets ultérieurs qui nécessiteraient, selon leur nature, des investissements et/ou des mesures à suivre.

Il est à remarquer l'Avis d'Etat du 28/01/2021 qui participait aux travaux préparatoires à la modification du PLU et les observations à l'occasion de l'enquête :

En quelques mots, cet avis rappelait le double objectif conforme au SDRIF de croissance à l'horizon 2030 d'environ 3000 logements supplémentaires tout en profitant de dégager des espaces verts : 2,7 m<sup>2</sup> par habitant référence 2013 pour parvenir à 10 m<sup>2</sup> par habitant, objectif du SDRIF.

#### **Monsieur le Préfet – Direction Régionale et Interdépartementale de l'environnement et de l'Aménagement et des transports**

*Il valide la stratégie de développement pour la Ville de Fontenay-aux-Roses. Il projette le souhait qu'il soit mis en œuvre une « politique ambitieuse de développement des espaces verts ».*

*Il observe la conformité : la stratégie de densification / reconstruction est doublement conforme au SDRIF et relève avec intérêt le travail d'analyse sur les gisements fonciers.*

Le commissaire enquêteur considère que cela apportera à la fois un meilleur environnement plus agréable et mieux réparti tout en offrant une capacité accrue de logements.

### **Du Département des Hauts-de-Seine**

*Celui-ci juge nécessaire l'intégration au PLU de la suppression des SUP relatives aux plans d'alignements approuvés et demande suppression de leur mention au règlement et sur le plan graphique.*

L'EPT est favorable à cette suppression relative aux plans d'alignement.

Le commissaire enquêteur approuve la suppression des plans d'alignement qui permet une cohérence avec les servitudes existantes.

*Le Département Indique travailler sur la reconstruction du Collège des Ormeaux et demande que la règle de stationnement des deux-roues non motorisés puisse être adapté au cas par cas.*

L'EPT ne souhaite pas répondre favorablement à cette demande compte-tenu de l'obligation de compatibilité du PLU avec le PDUIF.

Le commissaire enquêteur considère que la cohérence et la compatibilité sont préférables pour limiter la complexité et l'usage par les intéressés.

***Hauts-de-Seine Habitat observe que la rédaction*** d'un article pourrait devenir bloquante pour le projet de renouvellement urbain du secteur des Paradis suite au changement de la réglementation environnementale au 1 janvier 2022.

Trois habitants indiquent que ces modifications ne sont pas recevables compte tenu de la non information préalable qui ne permettent pas aux différents acteurs de s'exprimer. Ce point devrait faire l'objet d'une modification n° 2 du PLU...ou qu'il soit introduit dans le projet de PLUi.

(Il s'agit de l'article 4.3 du règlement de la zone URUb du PLU, repris dans les OAP sur le secteur des Blagis).



L'EPT indique que le projet peut être modifié pour tenir compte des avis joints à l'enquête publique, des observations du public, du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur à la double condition : que les modifications apportées ne remettent pas en cause l'économie générale du projet et que les modifications procèdent de l'enquête publique.

Le commissaire enquêteur note que l'avis de Hauts-de-Seine Habitat a été inclus au dossier dès le premier jour de l'enquête. Il a été écrit au mode conditionnel. Il remarque que plusieurs avis sont relatifs à ce projet d'évolution.

Cette modification se présente en fait comme une conséquence de l'enquête publique. C'est aussi le rôle et l'utilité de l'enquête publique. Cette évolution ne modifie rien du projet d'urbanisme de la Ville et de son économie générale.

Trop de purisme normatif entraîne des longueurs, retards, coûts de procédure. Il serait, dans ce cas précis, disproportionné.

### **32 - les observations du public**

14 contributeurs se sont exprimés favorablement au projet,  
4 habitants sont favorables également au projet avec quelques observations,  
3 habitants questionnent le projet,  
9 contributeurs émettent des critiques sur cette modification.

Au global, ces observations ont été regroupées en 58 sujets.

Le commissaire enquêteur observe :

*Sur le dossier :*

Des erreurs matérielles sont notées notamment dans des appellations de zones et propositions indiquées. Elles sont marginales et ne remettent pas en cause la globalité du projet.

*Remarque dans les propos tenus :*

Monsieur Guillaume de GERANDO expose que si les remarques effectuées n'étaient pas suivies, elles ne respecteraient pas le principe de cohérence édicté par le PADD.

L'EPT note que cet argumentaire reprend le recours contentieux actuel initié par l'intéressé contre le PLU. Il ne relève pas de la présente modification.

En conséquence, le commissaire enquêteur ne se prononcera pas.

Monsieur DUCREY demande la « nécessaire mainlevée de tous les EBC portant sur des propriétés privés ».

L'EPT explique que ces EBC (espaces boisés classés) permettent, en prenant appui sur les jardins et espaces d'agrément boisé du tissu résidentiel, de créer ou recréer des corridors écologiques en pas japonais entre les réservoirs de biodiversité majeurs de la Ville, ceci en application du PADD et de l'OAP relative à la trame verte et bleue.

Le commissaire enquêteur observe :

- cet aspect n'est pas directement lié à l'objet de l'enquête publique mais compte tenu de l'intérêt de cette observation pour les propriétaires fonciers, il est de bonne communication d'apporter une réponse :
- Ces dispositions d'intérêt général sont mal ressenties par les propriétaires concernés. C'est une contrainte. Elles ont vocation à permettre un projet généralement de long terme pour la Ville qui le réalise, le plus souvent, en plusieurs phases et parfois sur des décennies.

Le commissaire enquêteur note que Monsieur le Préfet des Hauts-de-Seine dans son Avis d'Etat du 28/01/2021 évoque les outils possibles pour parvenir à l'objectif soit les emplacements réservés et les coefficients de végétalisation. Implicitement les EBC sont concernés.

L'intérêt général s'impose.

Remarquons aussi que, souvent, un projet peut néanmoins s'intégrer et minimiser cet impact.

Une observation expose qu'une division d'opportunité de parcelles pourrait intervenir avec la règle existante indiquant : « qu'une emprise au sol de 80 m<sup>2</sup> sera toujours autorisée quel que soit la superficie du terrain ».

La modification proposée renforce la protection des zones pavillonnaires et les propriétaires de petites parcelles déjà construites. Cette proposition est retenue et il sera précisé que cette dérogation ne s'applique qu'aux terrains n'ayant pas fait l'objet déjà de division depuis l'adoption de la présente modification.

La circulation des vélos est évoquée dans plusieurs propos. L'EPT Vallée Sud-Grand Paris travaille ce sujet pour établir un schéma directeur à l'échelle du territoire et le Conseil Départemental des Hauts-de-Seine étudie la création d'un « RER Vélo ».

Une observation critique la suppression des alignements qui seraient préjudiciables aux pistes cyclables.

Le commissaire enquêteur pense que ce n'est pas fondamental. Une piste cyclable peut contourner, comporter des virages avec des angles plus fermés que pour une circulation automobile. C'est même souvent un agrément pour les cyclistes et cela ralentira la vitesse suite à l'arrivée en masse des vélos électriques.

Au-delà, les observations générales se sont exprimées. Nous ne les reprendrons pas en détail et notons que celles-ci s'articulent autour des thèmes ci-dessous :

- Rue Boris Vildé
- Secteur rue du Capitaine Paoli,
- Règles d'emprise au sol et alignement des voies publiques,
- La densification,
- Le secteur Max Dormoy,
- Le centre-ville et l'attractivité commerciale,
- L'OAP « Panorama » intégrer le projet de réaménagement du stade et de ses abords,
- Les espaces verts,
- La circulation.

Le lecteur pourra utilement se reporter au corps du rapport avec l'appréciation du commissaire enquêteur.

Le commissaire enquêteur résume ces observations, parfois très critiques, comme des apports constructifs et elles stimulent la réflexion. Il note en premier lieu le travail d'étude effectué et souvent la précision des observations. Il s'agit de propositions sur des hauteurs différentes, sur des conditions d'urbanisme modifiées...Ce sont des modalités différentes. Elles apparaissent souvent plus limitatives mais aussi évoque une densification accrue pour une meilleure cohérence, sans doute pour préserver le caractère actuel de la Ville. Elles sont soucieuses de l'esthétique et du « côté vert » à développer de la commune. Certains points ont été jugés « aberrant » mais c'est une vision différente de l'urbanisme qu'il conviendrait de mettre en œuvre.

Ces points ne remettent pas en cause l'économie générale du projet.

Le commissaire enquêteur souhaite attirer spécialement l'attention sur une observation qui fait référence à l'observation numérotée 36 dans le rapport.

Cette observation indique :

Les secteurs UC et URUa, proches de la zone pavillonnaire sont notoirement inconstructibles étant en zone aléa argile fort. Impossibilité de creuser pour un parking qui s'avérerait obligatoire. En zone moyenne argile (orange), une fontenaisienne, ingénieur géologue, aurait écrit en 2016 : "...ce qui veut dire qu'une nouvelle construction sera accompagnée d'un surcreusement...qui déstabilisera à coup sûr les immeubles et autres constructions environnantes.

L'EPT apporte une réponse et les précisions suivantes :

La commune de Fontenay-aux-Roses est effectivement concernée par des risques liés à la présence d'anciennes carrières et par des effets de retrait-gonflement argileux. C'est pourquoi, le Plan Local d'Urbanisme a pris le parti d'une information détaillée et que la modification prévoit la mise à jour de la carte des Servitudes d'Utilités Publiques sur ce point.

Par ailleurs, la loi dite " Elan " du 23 novembre 2018 a introduit de nouveaux articles dans le Code de la construction et de l'habitation (CCH) visant à réduire la sinistralité liée au retrait-gonflement des argiles.

Ces risques ne rendent toutefois aucunement les zones inconstructibles et il appartient à tout pétitionnaire de réaliser les études de sol nécessaires à garantir son projet et l'absence de risques sur les terrains environnants.

Cette observation paraît au commissaire enquêteur fondamentale et sans doute la plus importante à connaître.

Au-delà de la réponse apportée par l'EPT, rappelant la législation, le commissaire enquêteur approuve totalement que ces zones restent constructibles. L'ouest de Paris et d'autres zones ont été exploitées sous forme de carrières pendant des siècles. S'il était impossible de construire sur ces zones, de nombreux quartiers dans chaque ville de la première couronne n'auraient jamais vu le jour. La nouvelle ligne 15 du métro serait impossible à réaliser.

Il est nécessaire de pouvoir construire sur ces zones.

Au-delà de la loi Elan, de l'obligation du pétitionnaire de réaliser les études de sol nécessaires à garantir son projet et l'absence de risques sur les terrains environnants, le commissaire enquêteur est sensible à L'EPT, à la Ville, et surtout à l'habitant confronté à cette question.

Ce propos veut attirer l'attention de la Ville spécifiquement en faisant connaître aux habitants lors de tels chantiers les précautions prises : vérification par la Ville des études menées par un organisme indépendant, procédure de constats d'huissiers pour le voisinage avant démarrage des travaux, afin d'apprécier les désordres éventuels malgré toutes les précautions prises...Le commissaire enquêteur souligne le rôle indispensable de la Ville : « comment peut-on protéger les Fontainesiens et Fontenaisiennes contre des accidents alors que toutes les études réalisées et les travaux effectués en conséquence auraient été effectués et auraient permis telle ou telle construction ? ».

Dans un secteur à risques, aucune étude ne peut certifier que dans le temps, il n'arrivera aucun incident. Des facteurs exogènes peuvent intervenir. De la même façon, on ne peut pas s'interdire de construire sous prétexte qu'un risque existe. Les mesures appropriées de construction doivent être prises. Il semble qu'au-delà de ces dispositions, la Ville doit effectuer une démarche prudentielle pour le compte de ses administrés et les protéger autant que faire se peut.

#### **4 – Les motivations de l’avis donné**

Cette enquête publique répond bien à son objet précis et délimité.

Elle a été l’occasion d’une expression riche. La collectivité a répondu à la pertinence des réflexions et propositions.

Cette modification dans son ensemble est conforme au SDRIF.

L’avis a la volonté de dépasser les petites erreurs matérielles constatées qui n’ont pas d’incidence réelle, les intérêts trop particuliers qui ne remettent pas en cause les fondements de cette modification du PLU.

Le commissaire enquêteur ne fonde pas son avis en se basant sur le détail de toutes les remarques et de son opinion sur celles-ci qui a été donné dans le corps du rapport.

La question générale qui se pose lui apparaît plus globale :

Nous sommes devant une ville qui a son histoire, sa géographie, son urbanisme contrasté entre de grands immeubles, des zones pavillonnaires. La Ville est très peu « verte ». La densité de construction a, historiquement, réduit à la portion congrue les espaces verts et l’enjeu aujourd’hui est une évolution conforme aux besoins de ses habitants et de reconquête d’espaces verts.

Au niveau de l’Île de France , il manque environ 300 000 logements. La solidarité doit être présente.

La question est particulièrement délicate dans une Ville qui a les caractéristiques ci-dessus et peu d’espaces verts.

Le commissaire enquêteur partage le challenge très bien exprimé dans la l’Avis d’Etat émis par Monsieur le Préfet ; La Ville doit « se reconstruire sur elle-même ...parvenir à construire 3000 logements supplémentaires à l’horizon 2030 et développer ses espaces verts ».

Ce n’est pas contradictoire comme nous pourrions le penser avec une lecture et pensées trop rapides.

Modifier l’habitat, avec des zones intermédiaires pour inclure une progressivité des hauteurs mais aussi jouer du contraste par exemple pour l’immeuble représentatif des années 1970 qui serait intégré dans un parc public, répond à ces objectifs qualitatifs. Le travail sur les perspectives, les corridors verts, les

visions sur des échappées vertes améliorent considérablement le sentiment et la réalité d'un environnement vert.

De la même façon, comme l'a souligné un habitant qui demandait la préservation d'immeubles place du Général de Gaulle, ces constructions, même si le commissaire enquêteur ne les considère pas comme exceptionnelles et remarquables pour l'époque, n'en constituent pas moins l'âme et la trame historique de la Ville. Il pense, comme l'habitant qui s'est exprimé, que c'est vraiment à préserver. Elle constitue une histoire de la Ville non statique dans un mouvement maîtrisé.

La vision de cette modification, quand elle n'est pas partagée, diffère en fait principalement sur les hauteurs et sur la bande de construction constituant une transition progressive pour une meilleure harmonie

Des habitants défendent des hauteurs moins importantes, suggèrent d'éviter un contraste qu'ils jugent choquant entre un immeuble et un ou des pavillons trop près...

Bien entendu, ces autres visions sont respectables et peut-être tout aussi intéressantes mais c'est à ceux qui ont en charge aujourd'hui, au sens grec, la gestion et l'évolution de la Cité qui ont à porter leur vision après s'être enrichi, bien entendu, des avis riches et variés de ses citoyens.

La responsabilité, c'est choisir et surtout décider avant une mise en œuvre conforme aux décisions.

La cohérence actuelle du projet présenté a le mérite de s'intégrer dans les contraintes existantes et la volonté d'un développement de la Ville avec une préservation de son histoire, des hauteurs qui permettent un minimum de densification de nature à répondre aux objectifs généraux déjà cités et surtout de reconfigurer l'ensemble pour une future cité vraiment plus verte.

C'est ambitieux car l'écart, il ne faut pas le cacher, est important aujourd'hui par rapport à l'existant mais la voie semble bien tracée.

## **5 – Conclusion**

L'avis du commissaire enquêteur, sans ignorer l'ensemble des propos, doit s'appuyer sur l'objet de l'enquête, son périmètre ainsi que sur les observations ayant trait à cet objet.

L'intérêt général est le guide de l'action publique pour répondre aux différents enjeux. Les réponses apportées répondent à cette exigence. L'EPT Vallée Sud – Grand Paris et la Ville proposent des choix d'aménagement, de règles répondant aux objectifs cités. Il y a une cohérence globale de la démarche et des propositions. Ces dernières sont enrichies par de nombreuses observations dont certaines sont immédiatement prises en compte.

Le commissaire enquêteur partage l'économie générale de cette modification numéro 1 du PLU. Il est favorable à l'adoption de l'ensemble des modifications proposées soumises à cette enquête publique.

## **6 – Avis du commissaire enquêteur**

Avis favorable.

A Meudon le 8 mai 2022

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'L' followed by a long horizontal stroke that curves upwards at the end.

Lionel BRACONNIER