

Montigny-le-Bretonneux, le 30/07/2024

REDACTION DE L'AVIS DE L'ETAT SUR LE PROJET DE PLU ARRETE DE LA COMMUNE DE FONTENAY-LE-FLEURY

Contribution du CAUE 78

Nous vous remercions de nous avoir sollicités dans le cadre de la révision du PLU de Fontenay-le-Fleury. Nous avons réalisé une lecture attentive des éléments transmis.

1. Pièces administratives

1.1 Délibérations

Objectifs poursuivis par la révision n°3 du PLU:

- Adapter le PLU pour développer un nouveau projet sur la zone d'activité économique du Fossé Pâté.
- Rendre possible la réalisation d'un lieu de culte dans cette même zone d'activité.
- Intégrer le changement de limite communale et prévoir le classement de cette zone pour de l'équipement public.
- Supprimer l'OAP numéro 4 aux abords de la rue Anatole France.
- Prendre en compte le renforcement de la zone naturelle du PLU.

1.2 Débat sur les orientations générales et DD PADD

CAUE78 (EO) : pas d'observation ni commentaires sur ces points.

2. Rapport de présentation

2.1 Diagnostic et état initial de l'environnement

CAUE78 (EO) : pas d'observation ni commentaires sur ces points.

Le diagnostic met en évidence les difficultés pour la commune, dont le développement est récent, de répondre aux enjeux et prescriptions de développement et d'aménagement, dans un territoire fortement contraint spatialement par le site classé, les infrastructures, et les zones d'exposition au bruit.

Fossé Pâté : attention à la gestion de l'interface entre les logements pavillonnaires et les espaces agricoles

2.2 Justifications des choix retenus

CAUE78 (EO) : pas d'observation ni commentaires sur ces points.

2.3 Évaluation environnementale

CAUE78 (EO) : pas d'observation ni commentaires sur ces points.

3. Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

AXE 1 : Préserver la qualité du cadre de vie et mettre en valeur l'environnement.

AXE 2 : Accompagner l'évolution urbaine sur des sites d'enjeux

AXE 3 : Préserver et améliorer la vie quotidienne dans le centre-ville et dans les quartiers

AXE 4 : Améliorer la fluidité des déplacements et favoriser les mobilités douces

objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement **urbain**

Que deviennent les ZA du Fossé Pâté et de la Ratelle ?

CAUE78 (EO) : pas d'observation ni commentaires sur la définition des axes du PADD.

La transcription graphique des axes du PADD, en plus de la carte de synthèse, aurait mérité une décomposition Axe par Axe pour davantage de clarté et une meilleure compréhension et localisation des enjeux.

4. Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

- 1. *OAP le Vieux Village* : périmètre très restreint, dont le caractère cohérent a déjà partiellement grignoté par d'autres formes d'urbanisation. Les mesures envisagées pour le maintien des caractéristiques essentielles du Vieux village nous semblent pertinentes. Les schémas en 3D semblent un peu difficiles à comprendre pour illustrer les modalités d'implantation sur rue.
Attention également : il est fait référence aux « teintes traditionnelles de Fontenay-le-Fleury », cela semble pour le moins vague et il serait pertinent de faire appel à un coloriste pour établissement d'une charte, si ce point est important pour la commune. Vérifier que les exigences de l'OAP n'entravent pas des possibilités de rénovation globale des constructions.
- 2. *OAP Centre Ville* : cette proposition nous paraît pertinente, notamment concernant la requalification des grands axes, de manière à rendre l'offre de stationnement (nécessaire) moins prégnante visuellement, au profit de potentiels commerces et de liaisons douces.
- 3. *OAP Avenue de la République* : cette proposition nous paraît pertinente, en particulier le renouvellement urbain de « l'îlot Leader Price » qui constitue aujourd'hui une rupture d'espace et d'échelle, et gagnerait à être mieux intégré dans la continuité urbaine. Attention à l'intégration des stationnements, si l'emprise de l'opération doit intégrer celui des 80 logements en projet en plus d'un parking public.
Il serait intéressant également de conférer à cet axe une forme de cohérence et d'unité de traitement, malgré la disparité des typologies et échelles bâties qui le bordent. Cela pourrait se réaliser via des aménagements de pacification de la circulation et de développement des circulations douces.
- 4. *OAP site Fossé Pâté* : Attention à bien prendre en considération très en amont les besoins des entreprises, en vue de leur maintien sur site si elles le souhaitent, pour une bonne articulation entre logements, espaces verts, et activité économique. Attention aussi, pour le confort des habitants, à la prise en compte et mise à distance (visuelle et acoustique) de la RD127 (côte de la Batterie), qui constitue un axe de circulation très important et saturé aux heures de pointe. A ce sujet, la traversée piétonne sécurisée vers les jardins agricoles semble complexe à réaliser et mériterait d'être davantage détaillée. La réouverture et renaturation du ru historique est une excellente idée, qui pourrait être poursuivie dans la mesure du possible dans la zone pavillonnaire au nord de la RD11.
- 5. *OAP chemin de la Ratelle* : outre les directives d'implantation édictées par rapport aux voies, il faudrait porter davantage d'attention à la définition des gabarits de construction et traitement des épanelages, de manière à favoriser une transition entre les différents types d'occupation : logement collectif, logement individuel diffus, et grand paysage (plaine de Versailles). Les intentions sont louables mais pas suffisamment contraignantes pour « faire la couture » entre ces typologies, de manière à préserver ou améliorer la qualité de ce secteur.
- *OAP thématique Trames Verte et Bleue et lisières* : pas d'observation à formuler (EO).

5. Règlement

Nous n'avons pas relu l'ensemble du règlement écrit dans le cadre de la présente consultation.

Nous n'avons pas réalisé la relecture in extenso du règlement écrit ; sa lecture transversale nous semble cohérent avec ce qui précède.

La multiplication des tableaux nous semble compliquer la lecture du document plutôt que la simplifier.

Les annexes, et notamment définitions, pourraient être davantage illustrées, pour une meilleure compréhension par les pétitionnaires.

Le choix des définitions est peut-être à interroger : par exemple par rapport à la version antérieure, pourquoi supprimer acrotère et ajouter la définition de bureaux ??

Les recommandations concernant les précautions de constructions en zone argileuse sont bienvenues, mais pourquoi supprimer la carte de recensement des zones humides ?

6. Plans

6.1 Plan Masse Fossé Pâté

CAUE78 (EO) : Pourquoi ne pas lancer une consultation qui fournira de multiples propositions ?

En l'état, une première lecture rapide appelle plusieurs observations :

- l'implantation proposée au droit de la RD 127 Cote de la Batterie semble ne pas prendre suffisamment en compte les nuisances liées à cet axe
- l'interface avec le secteur pavillonnaire à l'Est devrait être davantage travaillée, en progression d'échelle et mise à distance
- le cheminement tel que défini au cœur de l'aménagement ne trouve pas de continuité à ses extrémités Nord et Sud, il pourrait donc être amélioré
- le traitement des RDC avec des parkings semi-enterrés sur les principaux axes routiers peu renvoyer une image peu qualitative de l'ensemble

6.2 Plan de zonage

CAUE78 (EO) : le zonage d'origine semble n'avoir pas connu de modification majeure, si ce n'est la localisation des OAP définies précédemment. Attention à l'aspect graphique qui est très dense et saturé, et paradoxalement perturbe la bonne lecture des différentes zones.

7. Annexes

7.1 Servitudes d'utilité publique

7.2 Annexes sanitaires

7.3 Annexes informatives

CAUE78 (EO) : pas d'observation ni commentaires sur ces points.

8. Bilan de la Concertation

CAUE78 (EO) : pas d'observation ni commentaires sur ces points.

Avis CAUE 78 sur révision du PLU de FONTENAY-LE-FLEURY

Le présent PLU appelle quelques observations ou commentaires de la part du CAUE 78.

Les conclusions du diagnostic nous paraissent bien traduites dans le PADD, objectif et base du règlement à venir.

Les OAP respectent et développent ces objectifs, tant les OAP thématiques que celles plus ciblées.

Nous avons quelques recommandations, en particulier concernant l'OAP Centre Village, l'OAP République (notamment secteur Fossé Pâté), ou l'OAP de la Râtelte.

En complément de l'OAP 1 Vieux Village, il pourrait être envisagé une annexe relevant des bâtiments jugés dignes d'intérêt au titre du patrimoine rural et urbain, ce qui permettrait d'encadrer de façon plus précise les évolutions de ces bâtiments identifiés. En effet, les seuls bâtiments concernés par cette identification aujourd'hui sont l'église, et quelques maisons des grandes propriétés en périphérie de la commune.

Concernant la création de logements, le PLU révisé pourrait comme dans d'autres communes intégrer des obligations liées à la qualité des logements (par exemple : 75% de logements traversants, limitation de l'épaisseur des bâtiments, etc.) et de la performance environnementale. Il pourrait également imposer une

part de logements dits sociaux à partir d'un certain seuil de construction, à définir, ou une granulométrie préférentielle en vue de favoriser le parcours résidentiel au sein de la commune.

De notre point de vue, les modifications du PLU envisagées sont tout à fait justifiées par le contexte, et visent à œuvrer dans le sens d'une amélioration de la qualité urbaine, architecturale, paysagère, et écologique de la commune ; mais elles pourraient être plus ambitieuses dans leur traduction afin de parvenir à une amélioration sensible et réelle dans le futur. En l'état, ces modifications se concentrent essentiellement sur les OAP à développer.

Nous espérons avoir ainsi contribué à l'avancement de la réflexion dans le cadre de la consultation en cours.