

**Le Vice-président**

Chargé du logement,  
de l'aménagement durable du territoire  
et du SDRIF Environnemental

Saint-Ouen-sur-Seine, le 04 NOV. 2024

**MONSIEUR RICHARD RIVAUD  
MAIRE DE FONTENAY-LE-FLEURY  
HOTEL DE VILLE  
PLACE DU 8 MAI 1945  
78330 FONTENAY-LE-FLEURY**

Réf : CR/POLAT/DADT/D24-CRIDF-002507

Monsieur le Maire,

Par courrier transmis le 8 juillet 2024, vous avez saisi la Région pour avis sur le projet de plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Fontenay-le-Fleury, arrêté par votre conseil municipal du 27 juin 2024.

Le schéma directeur de la région Île-de-France (SDRIF), approuvé par décret le 27 décembre 2013, est le cadre de cohérence des documents d'urbanisme locaux, notamment en matière d'aménagement. Il a été conçu pour garantir le caractère durable et équilibré du développement de notre région et pour mettre en place des conditions favorables à la réalisation des projets portés par les collectivités. Atteindre les objectifs du projet spatial régional nécessite un travail partagé ; chaque PLU est un élément-clé de sa mise en œuvre.

Votre projet de PLU respecte les orientations de la Région en matière d'aménagement durable du territoire inscrites dans le SDRIF en vigueur.

En matière d'équilibre territorial, le projet de développement est économe en consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et renforce la protection des espaces naturels. La construction de logements est privilégiée dans le tissu urbain et notamment sur des secteurs à proximité de la gare. La qualité du cadre de vie est renforcée par des projets de requalification du centre-ville, de l'avenue de la République et la valorisation du patrimoine bâti et naturel. Le développement économique est recherché, notamment par la création d'une offre d'accueil nouvelle et complémentaire aux grands pôles économiques voisins.

Le projet de PLU prend bien en compte la préservation de l'environnement, les fonctionnalités écologiques d'intérêt régional sont protégées et complétées par la trame verte et bleue communale. Une attention particulière est portée au traitement des lisières agri-urbaines avec le site classé de la plaine de Versailles. Des projets sont identifiés pour restaurer la qualité écologique des rus de Gally et du Fossé Pâté.

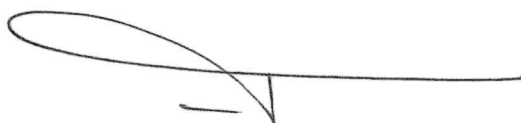
Dans le domaine des mobilités, le projet de PLU vise à améliorer les fonctions du pôle multimodal de la gare, à développer un réseau cyclable sans discontinuité et à valoriser les sentes piétonnes. Ces actions contribuent à favoriser les déplacements alternatifs à la voiture.

Vous trouverez, jointes en annexe par grandes thématiques, des observations techniques complémentaires qui, je l'espère, contribueront à inscrire pleinement votre PLU dans le cadre de cohérence du schéma directeur.

Je vous serais reconnaissant de bien vouloir prendre en compte ces remarques et d'adresser aux services de la Région (direction de l'aménagement durable du territoire) un exemplaire du document approuvé une fois la procédure menée à son terme.

A toutes fins utiles, je vous précise que le conseil régional a adopté le projet de SDRIF-E en séance du 11 septembre 2024, afin de prendre en compte les exigences de la loi du 22 août 2021 visant le « zéro artificialisation nette – ZAN » en 2050. Après son approbation définitive par décret en Conseil d'Etat, les documents d'urbanisme locaux devront se mettre en compatibilité avec ses orientations et prescriptions. Vous pouvez ainsi utilement consulter le site : <https://www.iledefrance.fr/objectif2040> .

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de toute ma considération.

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, sweeping loop followed by a horizontal line and a small vertical stroke at the end.

**Jean-Philippe DUGOIN-CLEMENT**

## ANNEXE TECHNIQUE

**Référent territorial :** Jérémy DESTOUCHES, direction de l'aménagement durable du territoire  
[jeremy.destouches@iledefrance.fr](mailto:jeremy.destouches@iledefrance.fr)

### **Observations et analyse des services de la Région Ile-de-France sur le projet de plan local d'urbanisme de la commune de Fontenay-le-Fleury (78)**

Population (2021) : 13 455 habitants

Superficie : 557 ha

La commune de Fontenay-le-Fleury, située à 7 km à l'ouest de Versailles, fait partie au regard de l'analyse des grandes entités géographiques du SDRIF, de « l'agglomération centrale ». Fontenay-le-Fleury est membre de la communauté d'agglomération Versailles Grand Parc (18 communes et 268 000 habitants). Le PLU en vigueur a été approuvé en janvier 2018.

#### 1 – Qualité du projet spatial et consommation d'espace

Le projet de PLU est attentif à la préservation du cadre de vie communal, aussi bien en matière de patrimoine bâti avec la création d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) sur le secteur du « vieux village » visant à conserver la qualité et l'homogénéité architecturale de ce quartier, la protection de 4 bâtiments remarquables et de l'aqueduc de l'Avre, que de patrimoine naturel avec la préservation de cœurs d'îlots végétalisés et d'espaces paysagers remarquables. Le site classé de la plaine de Versailles offre un grand paysage aux qualités exceptionnelles au sein de l'agglomération centrale qui est préservé et valorisé. Des secteurs stratégiques pour améliorer la qualité de vie des habitants font l'objet de projets d'ensemble tels que la requalification du centre-ville et de l'avenue de la République.

Les objectifs de limitation de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers se traduisent par une consommation d'environ 1 ha sur la période 2013/2030 ce qui est compatible avec le SDRIF en vigueur, et d'environ 0,6 ha sur la période 2021/2030 ce qui est compatible avec le SDRIF-E adopté dont l'horizon est 2040. Le projet de développement de Fontenay-le-Fleury est économe en foncier. Les consommations d'espaces passées et à venir sont inférieures aux capacités autorisées par le SDRIF et le SDRIF-E. L'extension prévue dans le projet de PLU, l'OAP sur le secteur du « Chemin de la Ratelle », est destinée à accueillir des activités économiques afin de proposer des emplois au plus près des habitants et limiter les déplacements domicile-travail (le rapport de présentation relève une dégradation de l'indice de concentration de l'emploi depuis 2014).

Le développement de la commune est donc privilégié au sein du tissu urbain plutôt qu'en extension. L'analyse des capacités de densification et de mutation identifie 3 opérations d'ensemble et des espaces urbanisés dans le diffus pour un potentiel de production compris entre 580 et 680 logements. Ainsi, le projet de PLU est compatible avec les objectifs de densification des espaces d'habitat du SDRIF en vigueur, cette dynamique s'inscrit également dans les objectifs de densification du SDRIF-E à l'horizon 2040. Le principal secteur de projet (OAP « Fossé Pâté ») participe pleinement à la construction d'une région durable grâce à la mutation d'un secteur d'activités économiques dégradés en nouveau écoquartier mixte d'environ 350 logements, à proximité immédiate de la gare. Le second secteur de projet (OAP « Îlot Leader Price ») prévoit la mutation de bâtiments de faible qualité architecturale (un Leader Price et une station-service) afin de répondre aux besoins en logements (environ 80 logements sont visés), retrouver de la pleine terre et de la végétation en milieu urbain, et participer à la requalification globale de l'avenue de la République. Le potentiel de mutation sur ce secteur n'est pas pleinement exploité, la partie fortement imperméabilisée et occupée par un bâti commercial dégradé de la parcelle AC 108 n'est pas comprise dans le périmètre du secteur de projet de l'OAP et dans son zonage associé. Le troisième secteur de projet correspondant à l'emplacement réservé n°7 est destiné à la construction d'un EHPAD. Le solde de la production de logements (100) est prévu dans le diffus, en particulier sur le secteur Victor Hugo d'une superficie d'environ 2 ha. Afin de ne pas obérer ce potentiel et de garantir un projet d'ensemble de qualité, le projet de PLU pourrait prévoir un périmètre d'attente de projet d'aménagement global éventuellement associé à une zone d'aménagement différé.

#### 2 – Environnement et développement durable

Le territoire communal se situe en lisière de la plaine de Versailles, entre les réservoirs de biodiversité que constituent les forêts de Bois d'Arcy et de Marly. Ainsi, le traitement des lisières agri-urbaines de la plaine de Versailles fait l'objet d'une attention particulière. Les espaces urbains et agricoles en contact sont délimités en espaces paysagers remarquables afin de proscrire toutes constructions sauf pour des extensions limitées, et toutes modifications des lieux (coupes et abattages d'arbres, exhaussements ou

affouillements des sols, traitement des espaces extérieurs). Des cônes de vue vers la plaine sont préservés et valorisés. Par ailleurs, le massif boisé de Bois d'Arcy situé en limite sud de la commune est protégé par un classement en espace boisé classé. Le plan de zonage identifie la lisière forestière en site urbain constitué et hors site urbain constitué mais le règlement ne précise pas des dispositions spécifiques sur ces secteurs.

Les continuités écologiques terrestres sont protégées, en particulier les principaux cœurs d'îlot pour leurs rôles en matière de biodiversité, d'îlot de fraîcheur et de qualité paysagère, des alignements d'arbres existants ainsi que des linéaires identifiés pour plantation, les espaces verts communaux, et des arbres remarquables isolés. Les coefficients minimums de pleine terre des unités foncières, quelles que soient les zones urbaines du PLU (UCV, UR, UAE) garantissent le maintien de la fonctionnalité écologique des sols en milieu urbain (régulation du cycle de l'eau, habitat pour la biodiversité, production végétale, stockage carbone). En outre, les projets urbains du Fossé Pâté et de l'îlot Leader Price doivent permettre de retrouver davantage de sols en pleine terre sur des secteurs fortement imperméabilisés.

Les continuités écologiques aquatiques sont protégées, en particulier les zones humides effectives qui sont délimitées sur le plan de zonage, ou le réseau de rus. Le projet de PLU a prévu des outils réglementaires pour des projets de restauration de rus, le ru de Gally sur le domaine de la Faisanderie (emplacement réservé n°6), le ru du Fossé Pâté dont le projet urbain a pour objectif sa réouverture, ou encore la valorisation du ru du Pré des Seigneurs. La prise en compte de la trame noire (impact sur la biodiversité et la santé humaine de la pollution lumineuse), de la trame brune (continuité de sols non artificialisés et aux fonctions préservées) et de la trame blanche (pollution sonore) enrichirait la réflexion menée sur la trame verte et bleue.

### 3 – Développement économique

Fontenay-le-Fleury est une commune principalement résidentielle, avec un indice de concentration de l'emploi faible. Le secteur de projet de la Ratelle a pour objectif de requalifier la partie déjà bâtie et de proposer une offre nouvelle d'accueil d'activités économiques, sur la partie en extension, complémentaire aux grands pôles économiques voisins. L'OAP « centre-ville » a pour objectif d'améliorer la qualité des espaces publics, des circulations douces et l'offre de stationnement afin de préserver et développer l'activité commerciale. En cohérence avec la valorisation de la plaine de Versailles (site classé) et le développement du tourisme vert sur le territoire, la création d'une offre d'hébergement touristique est autorisée par changement de destination dans les hameaux situés en zones naturelles (N\*). Il est à noter qu'un projet d'agriculture urbaine de proximité, ouvert au public, est attendu en lien avec le projet du futur quartier du Fossé Pâté.

### 4 – Transports et déplacements

Fontenay-le-Fleury bénéficie d'une bonne desserte routière (RD 11 et A12) et en transport en commun (Transilien N et 7 lignes de bus). Le projet de PLU favorise les déplacements en transport en commun, avec des secteurs de projet situés près de la gare, et les déplacements alternatifs à la voiture. Le diagnostic identifie bien les pistes cyclables et le stationnement vélo existant et le projet de PLU cherche à proposer des continuités cyclables afin de développer un maillage complet. Les OAP « abords de l'avenue de la République » et « centre-ville » ont pour objectif de développer les circulations piétonnes et vélos et contribuent à la création d'un réseau cyclable principal sud/nord, vers la gare et vers l'allée royale de Villepreux, et ouest/est vers Saint-Quentin-en-Yvelines est et Saint-Cyr-l'École. Le projet de PLU expose la requalification du pôle gare, en particulier des espaces publics et de l'offre de stationnement afin de favoriser l'intermodalité.

### 5 – Logement

Le document fixe comme objectif d'atteindre près de 14 900 habitants sur la durée d'application du PLU, soit 1 455 habitants supplémentaires par rapport à 2021 et 580 à 680 logements supplémentaires. Fontenay-le-Fleury bénéficie d'un parc de logement diversifié que le projet de PLU cherche à maintenir notamment par la construction d'un EHPAD et d'une programmation de logements variés sur le secteur de projet « Îlot Leader Price ». Cette diversification de la programmation de logements pourrait être recherchée dans le secteur de projet du Fossé Pâté situé à proximité de la gare. L'ouverture à l'urbanisation des secteurs de projets peuvent être échelonnés dans le temps afin de permettre à la commune de maîtriser les besoins en équipements nécessaires à l'accueil de nouveaux habitants.