

Versailles, le 8 octobre 2024



Yvelines
Le Département

M. RICHARD RIVAUD
MAIRE
HOTEL DE VILLE
PLACE DU 8 MAI 1945
78330 FONTENAY LE FLEURY

Direction Générale des Services
Territoire d'Action Départementale
Grand Versailles

Affaire suivie par : Emmanuel RAFFIN
Courriel : eraffin@yvelines.fr
Téléphone : 07.62.82.48.37

Référence : 2024-01-SV/ER-51

Monsieur le Maire,

Par courrier du 3 juillet 2024 réceptionné le 9 juillet, la Commune de Fontenay-le-Fleury a notifié au Département l'arrêt du projet de révision de son Plan Local d'Urbanisme (PLU) et sollicite son avis en tant que Personne Publique Associée (PPA).

Le Département des Yvelines note la cohérence, avec ses orientations d'aménagement et de développement, des objectifs et dispositions suivantes :

- l'objectif de production d'environ 680 logements sur le temps du PLU (2025-2035), correspondant à une perspective démographique de 14 900 habitants en 2035 et un rythme de croissance démographique approchant 1% par an, adossé à des projets résidentiels à l'étude ou en cours de réalisation, notamment :
 - un établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD) de 150 lits ; opération à laquelle concourt le Département (projet d'acquisition foncière) ;
 - 80 logements dans le secteur de l'OAP n°3 de l'avenue de la République ;
 - 350 logements dans le secteur couvert par l'OAP n°4 du Fossé Pâté ;
 - environ 100 logements en diffus.
- la priorité donnée au renouvellement urbain et à la densification (OAP de l'Avenue de la République et du Fossé Pâté), la consommation d'espaces demeurant limitée à 0,6 hectare sur le secteur proche du Chemin de la Ratelle (OAP n°5). L'opération d'aménagement d'un quartier mixte par requalification de la zone d'activité existante du Fossé Pâté (2,5 hectares en lisière Ouest de la ville) dispose en particulier d'orientations qualitatives en matière de transition énergétique, de traitement environnemental et d'espaces dédiés à l'économie circulaire ;
- l'affirmation de la vocation économique du centre-ville (commerces, services, accueil d'activités tertiaires) notamment dans les secteurs de l'OAP n°2 « centre-ville », ainsi que le confortement et la requalification de la zone d'activités située aux bords du chemin de la Ratelle ;
- la préservation de l'équilibre entre le bâti et les espaces verts dans les différents quartiers d'habitation, avec une traduction par l'OAP n°1 « Vieux Village », ainsi que la volonté de réhabiliter le bâti dans les hameaux ;

- l'ambition de requalifier des espaces publics et de réorganiser le stationnement (OAP n° 3 de l'Avenue de la République notamment);
- la préservation et la mise en valeur de l'entité agricole et paysagère de la Plaine de Versailles qui contribue à la fois à l'économie agricole, au maintien des grands équilibres environnementaux et à une grande trame verte d'agglomération attractive, ces objectifs majeurs étant complétés par des projets innovants d'agriculture périurbaine comme Le Fossé Pâté, ainsi que de renaturation du Ru de Gally particulièrement au sein du Domaine de la Faisanderie pour lequel le Département s'interroge toutefois sur le périmètre étendu de la zone N* qui autorise, pour un bâti pourtant ponctuel, des extensions assez importantes.

Au regard de ses orientations, le Département émet plusieurs recommandations :

1. Recommandations relatives à la diversification des logements et à la mixité sociale

Le Département recommande, dans les documents du PI.U, une déclinaison plus ambitieuse des objectifs de diversification de l'offre de logements. En effet, l'ambition de « proposer des parcours résidentiels grâce à une nouvelle offre de logements » n'est évoqué que dans l'OAP du Fossé Pâté, mais sans autre précision quant aux segments d'offre et aux typologies nécessaires pour y parvenir. Le règlement ne propose pas non plus de dispositions relatives à la mixité sociale pour les zones urbaines.

Seul un emplacement réservé, afin de réaliser 100% de logements locatifs sociaux, est prévu en zone UE (ER n°7), correspondant aux terrains destinés à la réalisation de l'EHPAD en projet d'acquisition par le Département.

Si ce dernier projet pourrait en effet permettre d'augmenter temporairement la part de logements sociaux au-delà du taux actuel (27% en 2023), il risque cependant de s'avérer insuffisant pour le maintien du taux légal SRU de 25% à terme. Par ailleurs, ce projet paraît insuffisant pour couvrir la diversité des besoins en logements de la Ville en vue de proposer des parcours résidentiels diversifiés.

Aussi, le Département recommande :

- d'ajouter, dans le PADD, des orientations qualitatives sur la production de logements incluant en particulier, les objectifs en matière de production SRU (incluant le cas échéant des logements en Bail Réel Solidaire) afin de maintenir durablement le taux de 25% ;
- de préciser de manière générale l'objectif de diversification dans les OAP sectorielles à vocation résidentielle (en particulier celle de l'Avenue de la République dont l'îlot Leader Price sur lequel 80 logements sont envisagés, et celle du Fossé Pâté), en indiquant notamment la part minimale de logements décomptés SRU et plus largement, les segments d'offre et typologies à privilégier afin d'atteindre l'objectif de fluidification des parcours résidentiels ;
- d'introduire, dans certaines zones urbaines dédiées à l'habitat, une servitude de mixité sociale au-dessus d'un certain seuil de logements.

2. Recommandation relative au secteur d'OAP n°3 de l'Avenue de la République

Le Département souscrit, dans l'ensemble, aux objectifs assignés à l'OAP n°3 qui visent le réaménagement de l'avenue de la République, le renouvellement de l'îlot « Leader Price » et la requalification de la zone d'activités du Fossé Pâté en quartier mixte. Cette dernière fait elle-même l'objet d'une OAP ce qui peut induire des redondances voire des incohérences notamment en termes de schéma d'aménagement.

Aussi, le Département recommande d'exclure le secteur du Fossé Pâté de l'OAP n°3 de l'Avenue de la République et plus particulièrement, du schéma d'aménagement.

3. Recommandations et suggestions relatives au secteur d'OAP n°4 du site du Fossé Pâté

Le site de Fossé Pâté constitue une véritable opportunité pour une opération d'aménagement et de requalification d'une zone d'activité. Le Département souscrit à l'ambition d'y réaliser un quartier mixte d'environ 350 logements, accompagnés de services de proximité et d'un grand parc paysager, urbain et agricole, avec une attention portée aux entreprises déjà en place. Les objectifs environnementaux et d'intégration de la nature en ville présentent un réel intérêt.

Cependant, malgré l'ambition citée de « faciliter les parcours résidentiels des habitants grâce à une offre de logements adaptée », l'OAP manque de précisions et d'objectifs chiffrés quant aux segments et à la typologie des logements. Le Département regrette notamment l'absence d'éléments tangibles sur la mixité sociale dans l'OAP ainsi que dans le règlement de la zone UR4 correspondante.

Par ailleurs, le rapport de présentation indique que, sur le secteur des Gravières au sud de la RD 11, la commune souhaite valoriser un terrain agricole en jachère afin d'y créer un verger fruitier, une prairie fleurie, des jardins partagés et un espace de loisirs et, sur le secteur nord de la RD11, reconvertir une monoculture en projet d'agriculture diversifiée, plus respectueuse de la biodiversité et favorisant les circuits courts. Or, aucune précision sur ces éléments n'apparaît dans l'OAP pour décrire et encadrer ce projet d'agriculture urbaine.

Aussi le Département recommande de :

- d'indiquer, pour le futur quartier mixte, des objectifs de diversification de l'offre de logements et de mixité sociale, suggérant de mentionner les principaux segments, produits, typologies et/ou tailles de logements visés, ainsi qu'un seuil minimal de logements sociaux (en taux ou en nombre) qui soit significatif, en prévoyant par exemple des logements en BRS ;
- d'apporter des précisions dans l'OAP sur le projet d'« agriculture urbaine », à l'appui notamment des indications du rapport de présentation et en cohérence avec celles-ci, et suggère d'établir le cas échéant un sous-secteur au sein de la zone agricole A, assorti d'un règlement légèrement assoupli facilitant la réalisation de constructions ou ouvrages adaptés au caractère pédagogique du projet (locaux d'accueil du public, aménagement légers, ...).

4. Recommandations relatives au secteur d'OAP n°5 du secteur du Chemin de la Ratelle

La commune envisage de restructurer et compléter les activités économiques de ce secteur situé au nord de la commune, et d'y accueillir éventuellement des équipements publics, tout en préservant les qualités paysagères de la plaine de Versailles et en assurant l'insertion des constructions avec le bâti pavillonnaire.

Cependant, aucune précision n'est apportée sur la nature des équipements susceptibles d'être accueillis sur cette zone, alors que la zone UE dédiée spécifiquement aux équipements (collège, équipements sportifs...) devrait déjà faire l'objet de réaménagement ou de nouvelles constructions dont celle de l'EHPAD. Le schéma demeure assez succinct en termes d'aménagement (insertion urbaine, voirie...).

Aussi, le Département recommande de préciser, pour l'OAP n°5, la nature des équipements visés en zone UAF (à dominante économique), ainsi que leur caractère ou envergure (intérêt communal ou intercommunal, etc...) et suggère d'apporter en conséquence, des précisions sur les orientations d'aménagement.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, à l'expression de ma meilleure considération.

La Directrice du TAD Grand Versailles

Bonne nuit,

Sylvie VIVIER

