

PROJET DE PLU DE FONTENAY-LE-FLEURY

SYNTHÈSE DES AVIS DES SERVICES DE L'ÉTAT

Par délibération en date du 27 juin 2024, le conseil municipal de Fontenay-le-Fleury a arrêté le projet de révision de son plan local d'urbanisme (PLU).

En application de l'article L.153-16 du Code de l'urbanisme, ce projet a été reçu, pour avis, par les services de l'État, le 28 juin 2024.

L'avis émis au titre de l'État sur le projet de PLU arrêté **est favorable avec réserves**. Il conviendra de lever les réserves avant l'approbation afin que l'avis demeure favorable.

Documents annexés :

<p><u>Courriers</u> Avis de l'Agence régionale de la santé (ARS) du 13/08/2024. Avis de la Commission locale de l'eau (CLE) du SAGE de la Mauldre du 26/07/2024. Avis de la direction inter-départementale des routes d'Île-de-France (DIR-IF) du 07/08/2024. Avis et annexe de GRTgaz du 24/07/2024 Annexe du Ministère de la Transition écologique / DGAC</p> <p><u>Autres contributions des services de l'État :</u> Listes des servitudes d'utilité publique (DDT 78) Fiches T4, T5, T7 et PSA de l'aérodrome de Saint-Cyr-l'Ecole au format kmz</p>	<p><u>Arrêtés préfectoraux instituant des Servitudes d'utilité publique et fiches relatives à leur mise en œuvre :</u> Décret no 2024-472 du 24 mai 2024 complétant la liste de l'article R. 621-98 du code du patrimoine et délimitant le périmètre de domaines nationaux</p> <p><u>Guides et fascicules :</u> Règlement du service public de l'assainissement collectif Règlement du service public de l'assainissement non collectif</p>
--	---

Réf. : sut_up_2024_09_17_mairie_FontenayleFleury_avisetatplu_synthese_pref_V5

Table des matières

RÉSERVES.....	3
A - Développer une offre de logements et une densité suffisante.....	3
B - Développer une offre adaptée de logements mixité sociale.....	4
1 - Des objectifs en matière de mixité sociale.....	4
2 - Un PADD qui ne mentionne pas cet objectif à rebours des textes législatifs.....	4
3 - Un rapport de présentation très elliptique en la matière et présentant des inexactitudes.....	5
4 - Des outils réglementaires insuffisants.....	5
C - Limiter la consommation de l'espace.....	6
D - Réserve réglementaire secteur naturel N*.....	7
REMARQUES.....	9
A - Protection du massif boisé de plus de 100 hectares (SDRIF).....	9
B - Création d'un secteur projet d'agriculture urbaine.....	10
C - Actions en faveur des Gens du voyage (GDV).....	11
D - Les Servitudes d'utilité publique (SUP).....	12
E - Contenu réglementaire d'un plan local d'urbanisme (PLU).....	13
1 - Le rapport de présentation.....	13
1.1. Sur l'Évaluation environnementale (EE).....	13
1.2. Sur l'Eau potable et assainissement - Ancienneté des données utilisées.....	13
1.3. Sur la prise en considération des documents de planification supérieure.....	14
1.4. Sur la justification des choix retenus.....	14
2 - Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD).....	15
3 - Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP).....	15
3.1. Sur l'OAP « <i>Trame verte et bleue</i> » (TVB).....	15
4 - Le règlement.....	16
4.1. Sur le règlement de la zone agricole (A).....	16
4.2. Sur le règlement de la zone naturelle (N).....	18
4.3. Sur le stationnement.....	19
4.4. Sur l'amendement Dupont à la loi Barnier (articles L.111-6 et s. du Code de l'urbanisme).....	20
4.5. Sur le règlement graphique des zones U, AU, A et N (plan de zonage).....	20
4.6. Sur la protection des espaces paysagers et bâtis au titre de l'article L.151-19 du CU.....	20
F - Sujets transversaux aux pièces du PLU.....	21
1 - Sur la mise en œuvre des politiques de santé dans la région Île-de-France (ARS).....	21
2 - Sur la mise en œuvre de la protection des canalisations de gaz (GRTgaz).....	21
PRÉCISIONS DE RÉDACTION.....	21
1 - Observations transversales au PLU.....	21
1.1. Sur la présentation générale et l'ergonomie du document d'urbanisme.....	21
1.2. Sur la prise en compte des objectifs nationaux de Transition écologique (STATE/TE).....	21
1.3. Sur les OAP sectorielles.....	23
2 - Le règlement.....	24
2.1. Sur le plan masse du Fossé Pâté (pièce 6.1).....	24
2.2. Sur les dispositions générales du règlement.....	24
2.3. Sur le règlement de la zone urbaine (U).....	24
2.4. Sur les annexes du règlement écrit.....	25

RÉSERVES

A - Développer une offre de logements et une densité suffisante

Conformément à la loi MAPTAM, le Schéma régional de l'Habitat et de l'hébergement (SRHH), dans le respect des orientations du Schéma Directeur de la Région Île-de-France, décline les objectifs de construction de 70 000 logements par an à l'échelle des EPCI et précise la typologie des logements à construire (part du logement social, répartition par catégories des financements, logements des jeunes, des étudiants...).

Le SRHH révisé 2024-2030 a été adopté le 30 avril 2024.

Il fixe de nouveaux objectifs de construction de logements, par EPCI ou par EPT, au sein de la Métropole du grand Paris, pour la période 2024-2030.

Pour l'EPCI de la Communauté d'agglomération de Versailles-Grand Parc (CA VGP), cet objectif est de 2160 logements / an.

Il s'applique aux constructions neuves en prenant comme référence les autorisations d'urbanisme délivrées depuis 2024.

Pour rappel et conformément aux dispositions des articles L.131-1 et L.131-6 du Code de l'urbanisme, en l'absence de schéma de cohérence territoriale (SCoT), il est nécessaire que votre PLU soit compatible avec les objectifs fixés par le SRHH.

Le PLH2 de VGP 2012-2027, aujourd'hui caduc, prévoyait une construction annuelle de 86 logements à l'échelle de la commune (soit 8,6 % de l'objectif global), pour permettre l'atteinte de l'objectif portant à l'époque sur la construction de 1000 logements par an sur le périmètre de la communauté d'agglomération.

Le PLHi 2024-2030 de la CA VGP auquel le PLU de Fontenay-le-Fleury devra être compatible, et qui est en cours de concertation auprès des communes, s'inscrira également en déclinaison du SRHH nouvellement adopté qui a porté l'objectif à 2160 logements par an ainsi que rappelé précédemment.

En application du SDRIF, une augmentation minimale de 15 % de la densité humaine ainsi que de la densité moyenne des espaces d'habitat à l'échelle communale est également attendue pour les communes dotées d'une gare. Il y a lieu aussi de rappeler que dans le projet spatial régional du SDRIF, figure un objectif visant à atteindre une densité de 70 à 79 logements / ha dans les quartiers de gare.

Le SDRIF-E adopté le 11 septembre 2024 en séance plénière du conseil régional et qui sera très prochainement approuvé garde cette même trajectoire avec une augmentation de 15 % du nombre de logements au sein des espaces urbanisés pour les communes disposant d'une gare.

Au regard de la temporalité de votre PLU, l'ensemble de ces objectifs est à prendre en compte.

Sachant que le projet de PLU de Fontenay-le-Fleury projette les opérations suivantes de production de logements :

- environ 350 logements avec l'OAP du Fossé Pâté (en 2030) ;
- environ 80 logements sur le site « Leader Price » ;
- une centaine de logements supplémentaires dans le diffus (selon pièce 2.2 page 29).

C'est par conséquent un minimum de 530 logements qui sont envisagés par le PLU à l'horizon 2035.

L'opération de création de logements prévue avec l'emplacement réservé n°7 que vous mentionnez également, ne peut entrer dans la somme des logements à produire dans le cadre du SRHH 2024-2030, sachant que la construction de l'EHPAD de 148 lits a débuté début 2024 (livraison prévue

pour 2025). En effet, ne sont retenus que les autorisations d'urbanisme délivrées depuis le début de l'année 2024.

Il convient que votre document justifie la compatibilité du document communal avec les objectifs du SRHH 2024-2030.

De même concernant les objectifs de densification formalisés par le SDRIF 2013 et le SDRIF 2040, il est constant que l'atteinte des 15 % de la densité humaine ainsi que de la densité moyenne des espaces d'habitat à l'échelle communale est justifiée partiellement dans votre document.

Il serait souhaitable de déterminer la compatibilité de votre projet avec les objectifs de densité du SDRIF-E (2040), comme vous l'avez fait avec le SDRIF de 2013.

Résumé :

Afin que la réserve puisse être levée, il vous est demandé de compléter le rapport de présentation en démontrant la compatibilité du document avec les objectifs du SRHH.

Il est également recommandé de s'assurer de sa compatibilité avec les objectifs de densification du SDRIF-E

B - Sur la mixité sociale

1 - Des objectifs en matière de mixité sociale

Les dispositions de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) s'appliquent à Fontenay-le-Fleury. Au 1er janvier 2023, le taux de logements locatifs sociaux était de 27,71 %, soit supérieur au minimum requis de 25 %.

Afin de maintenir cette dynamique positive de réalisation de logements sociaux, il est essentiel que le document d'urbanisme communal, qui fixe pour les 10 prochaines années les orientations en matière de planification urbaine, établisse un cadre favorable à leur implantation.

D'autre part le Schéma régional de l'habitat et de l'hébergement (SRHH), qui définit des objectifs de production de logements sociaux par EPCI et EPT pour la période 2024-2030, prévoit également des objectifs annuels de production de logements locatifs sociaux (LLS) pour la communauté d'agglomération de Versailles Grand Parc (CAVGP) : avec une borne basse fixée à 1 249 LLS et une cible préférentielle de 1 548 LLS.

Pour rappel et conformément aux dispositions des articles L.131-1 et L.131-6 du Code de l'urbanisme, en l'absence de schéma de cohérence territoriale (SCoT), il est nécessaire que votre PLU soit compatible avec les objectifs fixés par le SRHH.

2 - Un PADD qui ne mentionne pas cet objectif à rebours des textes législatifs

L'article L.151-5 du Code de l'urbanisme liste l'ensemble des thématiques devant figurer dans le PADD dont « l'habitat ». Concernant cette dernière, les orientations de l'article L.101-2 du Code de l'urbanisme qui doivent être respectées par le plan local d'urbanisme (art. L.151-1 du CU), énoncent formellement un objectif de « mixité sociale ».

Or cette thématique n'est pas mentionnée dans votre PADD qui nécessite d'être complété.

3 - Un rapport de présentation à compléter et des inexactitudes à corriger

Sur ce sujet votre rapport de présentation aborde par une phrase cette thématique dans la partie justification du rapport de présentation : « Par ailleurs, la commune présentait un taux de logements locatifs sociaux de 27 % au 1er janvier 2023. Elle poursuit ses efforts dans ce domaine en définissant un **emplacement réservé pour la mixité sociale au nord-est (zone UE)** en vertu de l'article L.151-41, où

*tout projet devra comporter un minimum de 100 % de logements locatifs sociaux. Ce projet, actuellement en phase de réalisation, prévoit la création de **150 lits au sein de l'Établissement d'Hébergement pour Personnes Âgées Dépendantes**, ce qui portera la part de logements sociaux à **28,6 % du parc de logements de la commune.** »*

En premier lieu, le calcul de ce taux projeté est inexact, car il ne tient pas compte de la hausse logique du nombre de résidences principales pourtant précisée dans le PLU.

C'est pourquoi, son calcul est à revoir en tenant compte de cette augmentation.

En second lieu, les éléments relatifs à la demande de logement du territoire n'ont pas été renseignés dans le diagnostic du rapport de présentation. Cela ne permet pas l'établissement d'une perspective claire des besoins de la commune en la matière. Au regard des enjeux sur votre territoire cette analyse me semble essentielle et ce d'autant que la compatibilité de votre document avec les objectifs du SRHH sur le territoire de VGP ne figure pas.

Enfin, il convient de souligner que cette évolution du nombre de logements locatifs sociaux repose uniquement sur un projet d'EHPAD de 150 lits déjà autorisés et dont la construction a débuté début 2024 (livraison prévue pour 2025).

Le PLU actuellement opposable permettait en effet déjà cette opération.

De fait, abstraction faite de cette opération déjà autorisée et en cours de réalisation le rapport de présentation ne mentionne aucun autre élément sur cette thématique.

A ce titre, la création de l'emplacement réservé n°7 n'est plus justifié.

Il conviendra par conséquent de compléter le rapport de présentation sur ces différents points.

4 - Des outils réglementaires à renforcer

Comme énoncé dans le rapport de présentation, votre document présente comme seul outil réglementaire de nature à favoriser la mixité sociale l'emplacement réservé n°7 portant sur la réalisation d'un EHPAD en cours de réalisation et qui ne regarde pas le futur PLU.

De plus, même en admettant la création de cet emplacement destiné à permettre la réalisation d'un nouvel EHPAD, comme outil mis en place dans le nouveau PLU, cela ne suffirait pas à répondre pleinement aux besoins, tant en termes de nombre de logements à réaliser que de diversité des populations à accueillir.

Les deux OAP (le Fossé Pâté et le site « Leader Price ») qui portent sur la réalisation de 430 logements n'imposent pas de pourcentage minimal de LLS.

Il est donc attendu que votre document mette en place des outils de nature à permettre de conserver un taux de LLS suffisant au regard des impératifs supra communaux (loi SRU, SRHH..)

Il pourrait notamment s'agir de nouveaux emplacements réservés pour la construction de logements locatifs sociaux (L.151-41 4° du CU) sur des friches urbaines ou des sites bâtis à l'abandon ; des secteurs de mixité social (L.151-15 du CU) sur tout ou partie de la zone urbaine ; des outils de prescription réglementaire favorisant la sortie d'opération de mixité sociale (majoration de volume constructible L.151-28 CU).

Par ailleurs, il me semble primordial que l'ensemble des OAP sectorielles mentionnent un pourcentage minimum de LLS pour chacune des opérations.

Résumé :

Afin que la réserve puisse être levée, il est recommandé :

- D'afficher cet objectif de mixité dans le PADD dans le respect des dispositions du Code de l'urbanisme,*
- de compléter le rapport de présentation en établissant un diagnostic sur les besoins en logement sur votre territoire, de questionner la prise en compte de l'EHPAD sur l'ER n°7, celui-*

ci étant en passe d'être réalisé, de revoir le calcul du taux de LLS à l'horizon du PLU et de démontrer la compatibilité du document avec les objectifs du SRHH,

- de chiffrer un minimum de production de logements dans les OAP,*
- de manière plus générale de mettre en place des outils réglementaires afin que le PLU communal puisse répondre aux objectifs des documents supra-communaux (SRHH, SDRIF, SCoT...) en la matière.*

C - Limiter la consommation de l'espace

Le Schéma Directeur de la Région Île-de-France (SDRIF) fixe des orientations pour la limitation de la consommation de l'espace et la lutte contre l'étalement urbain.

Ainsi, le potentiel d'extension accordé par le SDRIF 2013 à l'horizon 2023, est pour Fontenay-le-Fleury d'environ 7,4 hectares de potentiel d'urbanisation au titre des secteurs de développement à proximité des gares.

Et s'agissant du projet de SDRIF-E (2040), qui sera prochainement approuvé, le potentiel d'extension au titre de la gare est de 1,47 hectare.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) de la commune annonce une **consommation limitée à moins d'un hectare** pour combler une dent creuse au **chemin de la Ratelle**.

Cependant, la comparaison du projet de PLU avec le Mode d'occupation des sols (MOS) met en évidence une **extension supplémentaire** en bordure des équipements sportifs, couvrant **2,2 hectares de terres agricoles**, qui n'est pas mentionnée dans le PADD.

Il s'agit d'un terrain agricole d'environ 2,2 hectares, classé UE (pour équipement), limitrophe au site des équipements sportifs et anciennement sur le territoire de Saint Cyr.

Représentations graphiques

Plan de zonage – Vue aérienne – Extrait du MOS - Déclaration PAC



D'une part, l'article **L.151-5 du Code de l'urbanisme** stipule que le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) doit **chiffrer précisément** les superficies des extensions urbaines. Cette obligation vise à assurer une transparence totale sur la consommation des espaces naturels et agricoles.

C'est pourquoi, le PADD est à compléter en ce sens, en reprenant le ou les extensions prévues par le projet.

D'autre part, le cumul de ces deux extensions représente environ 2,8 hectares.

Si ce chiffre est inférieur au potentiel d'extension accordé par le SDRIF de 2013, il est supérieur au potentiel d'extension projeté par le SDRIF-E (2040) adopté le 11 septembre 2024.

Ces extensions sont donc à questionner.

Si vous jugez ces extensions nécessaires, elles devront être justifiées dans le rapport de présentation vis-à-vis du SDRIF-E (2040).

Résumé :

Afin que la réserve puisse être levée, il est demandé de compléter le PADD en chiffrant précisément les superficies des extensions urbaines.

Il est également recommandé, dans la perspective du SDRIF-E de justifier et questionner la nécessité de consommer 2,2 ha à proximité des équipements sportifs.

D - Réserve réglementaire secteur naturel N*

S'agissant du classement du domaine de la Faisanderie en secteur N*

Le projet de PLU fait état dans le rapport de présentation d'un projet de renaturation du domaine de la Faisanderie (19,5 hectares).

Plan de zonage - Vue aérienne – extrait MOS - OAP TVB



Or, ce secteur est classé en secteur N* qui autorise les nouvelles constructions à destination :

- d'hébergement ;
- Les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle,
- certains équipements publics et d'intérêt collectif : locaux techniques et industriels/ établissement d'enseignement de santé et d'action sociale / salle d'art et de spectacles.

En zone naturelle, de telles destinations ne sont pas autorisées. De plus, cette constructibilité admise par le règlement va à l'encontre des orientations définies dans le rapport de présentation.

Au surplus, une vigilance particulière est à porter quant à la protection des zones humides présentes dans cette zone.

L'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) de la trame verte et bleue (TVB) inscrit également des orientations de préservation des espaces naturels et agricole, ainsi que de valorisation et de préservation des espaces boisés.

Enfin, le mode d'occupation des sols confirme les caractères forestiers et semi-naturels des lieux.

C'est pourquoi, il est recommandé de reclasser le secteur en zone naturelle (N) strict et d'utiliser les outils juridiques de protection des espaces boisés classés (EBC) (L.113-1 du CU) et des espaces paysagers protégés (L.151-23 du CU), afin de s'inscrire dans l'objectif global de renaturation du domaine de la Faisanderie.

Pour ce qui concerne les autres secteurs classés en N* et qui sont les terrains d'assiette de diverses constructions, il conviendra également de revoir la rédaction du règlement pour se conformer aux dispositions du Code de l'urbanisme sur les secteurs naturels.

Règlement applicables aux secteurs N*

- Le projet de règlement écrit autorise des constructions ou installations « liées » ou « liées et nécessaires » à l'activité agricole et forestière. En application de l'article R.151-25 du CU, seules sont autorisées les constructions ou installations **nécessaires** à l'activité agricole et forestière.

C'est pourquoi, il convient de replacer « liées » ou « liées et nécessaires » par le mot **nécessaires**.

- Le projet de règlement écrit autorise en secteur N* l'hébergement.

En application de l'article R.151-25 du CU, il convient d'ajouter que seuls les hébergements nécessaires à l'activité agricole sont autorisés.

- Le projet de règlement écrit autorise les constructions à vocation de « commerce et d'activité de service » (artisanat et commerce de détail, restauration, activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hôtel, autre hébergement touristique).

En application de l'article R.151-25 du CU, il convient de supprimer ces sous-destinations du projet de règlement, car il ne s'agit pas d'activités réputées agricole ou naturelle, tel que le définit par les articles L.300-1 et L.722-3 du Code rural et de la pêche maritime.

Pour rappel, et conformément aux dispositions de l'article L.151-13 du code de l'urbanisme : « *Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés :*

1° Des constructions ;

2° Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;

3° Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Il précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. /.../ »

Résumé :

Afin que la réserve puisse être levée, il est demandé :

- De revoir le contenu du règlement du secteur N* afin qu'il n'autorise que ce qui est admis en zone naturelle, conformément au Code de l'urbanisme.*

REMARQUES

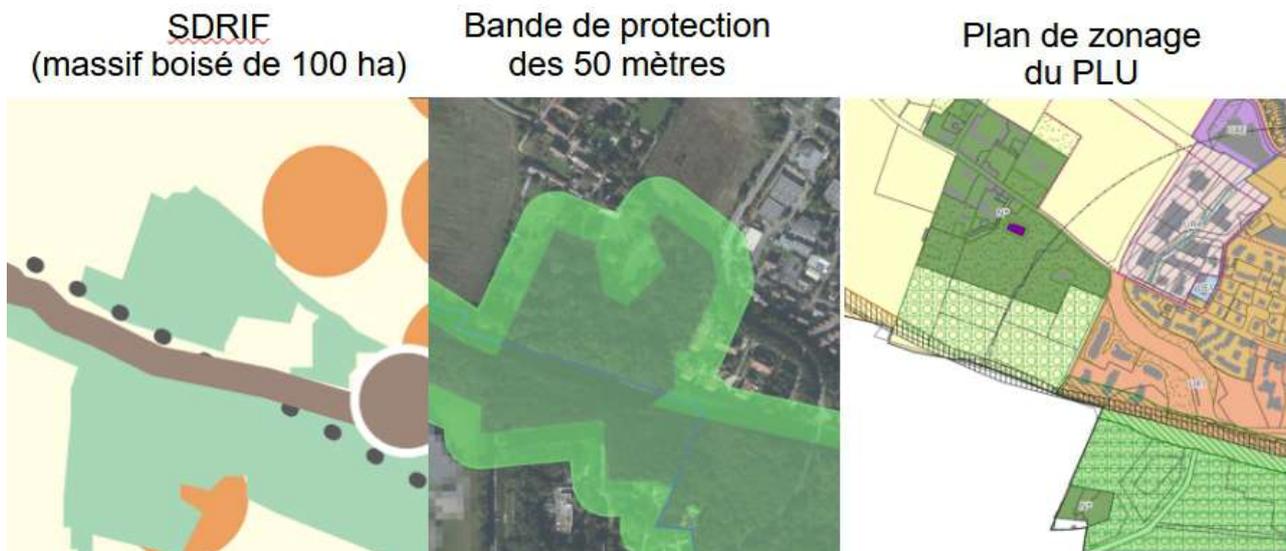
A - Protection du massif boisé de plus de 100 hectares (SDRIF)

En application du SDRIF, des périmètres d'« Espaces boisés et naturels » constituant un ou des massifs boisés de plus de 100 hectares sont identifiés sur le territoire.

Il convient de mettre en œuvre les orientations du Schéma directeur régional d'Île-de-France (SDRIF), dans le projet de PLU.

C'est pourquoi, ces boisements sont à protéger.

Vous trouverez ci après une représentation graphique des espaces dont le classement est à revoir.



Le contenu du rapport de présentation

Le contenu du rapport de présentation appelle les observations suivantes :

- S'agissant des espaces boisés et des lisières, il convient d'évoquer la compatibilité du projet avec les orientations du Schéma directeur régional d'Île-de-France (SDRIF).

- Au titre du SDRIF, la protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares ne s'applique pas aux « sites urbains constitués ». Les espaces peu construits ou/et de manière anarchique constituant un début de mitage des lisières et où la protection de la forêt reste encore possible ne peuvent pas être considérés comme des « sites urbains constitués ».

Il revient à la commune d'en définir le détail lors de l'élaboration de son PLU dans le respect de la définition ci-avant.

C'est pourquoi, les choix de la commune en matière de « site urbain constitués » sont à justifier.

- En application du SDRIF, sur les « Espaces boisés et naturels » : les espaces boisés et naturels d'une superficie inférieure à 15 hectares hors agglomération centrale sont à faire figurer sur le règlement graphique.

C'est pourquoi, cette règle est à rappeler dans le rapport de présentation.

Le contenu du règlement écrit :

Pour assurer la compatibilité du PLU avec le SDRIF, il convient que le règlement écrit spécifie que toute urbanisation nouvelle est interdite dans la bande de 50 mètres de protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares, à l'exclusion des bâtiments à destination agricole, en dehors des sites urbains constitués.

Cette règle est à compléter, avec la mention que les extensions seront refusées dès lors qu'elles conduisent à une avancée de l'urbanisation en direction du massif.

Pour terminer, il convient que le règlement écrit rappelle l'interdiction de défrichement dans ces zones boisées.

C'est pourquoi, le règlement écrit du PLU est à reprendre et à compléter.

Pour rappel, d'après le Code forestier (L.341-2), le classement en Espace boisé classés (EBC) n'empêche pas les coupes qui concernent la création ou la restauration de milieux associés et intégrés au milieu forestier sur de faibles surfaces (clairière, zone humide ou prairie). (Instruction technique ministérielle sur les règles applicables en matière de défrichement du 29 août 2017).

Le contenu du règlement graphique :

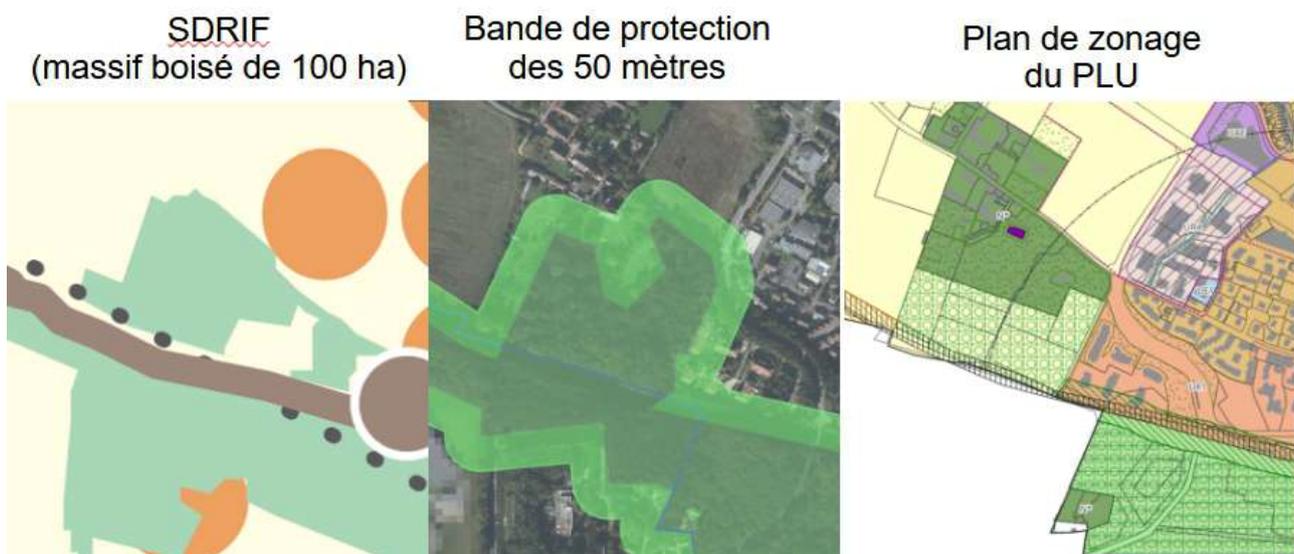
Au titre du SDRIF, il est nécessaire de matérialiser la lisière de protection des 50 m entourant les massifs de plus de 100 hectares sur les plans de zonage du PLU.

C'est pourquoi, cette bande est à représenter de façon continue sur le plan de zonage réglementaire, en bordure des bois qui sont des massifs de plus de 100 hectares.

Le cas échéant, les contours des « sites urbains constitués » ainsi que leur justification seront à préciser.

Au sein du plan de zonage, il a été établi des lisières en Site Urbain Constitué (SUC) et hors SUC. Dans un souci de lisibilité, il serait pertinent d'invertir les couleurs des légendes : vert pour les lisières hors SUC, et rouge pour les lisières en Site Urbain Constitué

Vous trouverez ci après une représentation graphique des espaces concernés.



B - Création d'un secteur projet d'agriculture urbaine

- L'objectif de l'OAP de développer un projet d'agriculture urbaine en partie ouvert au public.

Cette parcelle limitrophe est située en zone A et déclarée à la PAC 2024 (jachère) par l'exploitation agricole dont le siège est contigu pour une surface totale de 12,27 hectares.

Il serait utile que les objectifs de ce projet agricole « urbain », situé à l'entrée de la ville, soient précisés, notamment sur le délai de mise en œuvre, les productions prévues, les besoins en autorisations d'exploiter, en eau, en bâtiments de stockage ou transformation, commercialisation, les risques sanitaires... afin de répondre aux réglementations.

Il est recommandé également d'identifier les besoins (accueil du public, transformation, vente) afin que le zonage et le règlement soient compatibles avec la réalisation du projet.

Il est aussi recommandé de préciser les surfaces agricoles exploitées qui sont prescrites pour le projet d'agriculture urbaine (maraîchage etc.) :

Si les jachères sont des surfaces d'intérêt économique et écologique pour l'exploitation agricole, le

développement d'une production alimentaire locale en périphérie de ville est un des enjeux de la souveraineté alimentaire dans les territoires.

C'est pourquoi, le service d'économie agricole de la DDT-78 se tient à la disposition de la collectivité pour l'accompagner dans ce projet afin d'en sécuriser la réalisation.

Vue aérienne – OAP n°4 le Fossé Pâté - Déclaration PAC



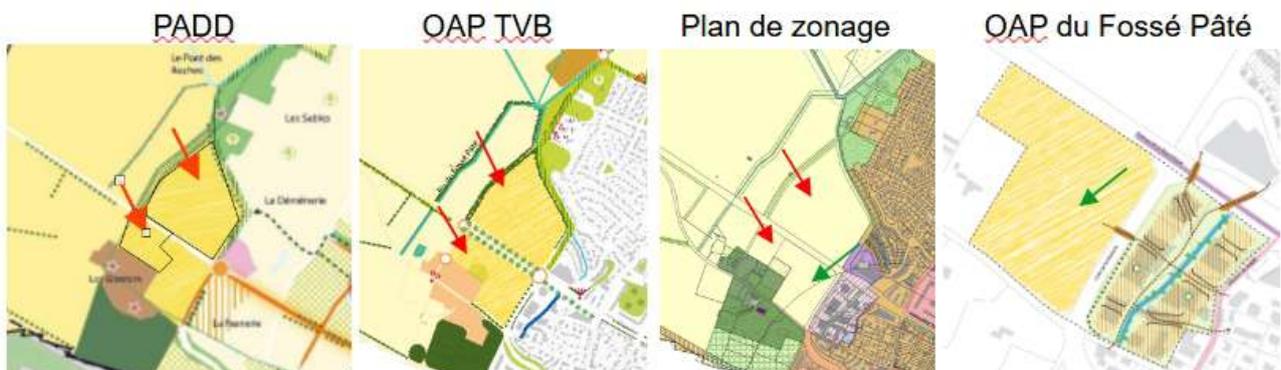
- Il est souhaitable que les gabarits et prescriptions architecturales répondent aux enjeux d'intégration urbaine et paysagère du futur quartier.

Pour cette opération, il convient de se référer au courrier et son annexe de l'unité départementale de l'architecture et du paysage (UDAP), joints en annexe de l'avis de l'État.

- Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) et la trame verte et bleu inscrivent un « secteur projet d'agriculture urbaine » qui s'étend de part et d'autre de la RD11.

Or, l'OAP n°4 du Fossé Pâté ne reprend qu'une petite partie de ce périmètre (cf la flèche verte).

Il conviendra donc d'actualiser son périmètre sur le schéma du PADD et dans la TVB.



C - Actions en faveur des Gens du voyage (GDV)

Le schéma départemental d'accueil des Gens du voyage 2013-2019 (toujours en vigueur) prescrit des obligations pour la Communauté d'agglomération de Versailles Grand Parc compétente en la matière). Cela concerne notamment l'aménagement d'une aire de grand passage dans le Sud Yvelines ainsi que la réalisation de places en aire permanent d'accueil.

La CA VGP avait 141 places en aires permanentes d'accueil à réaliser sur la période 2013-2019. Seul l'aire de Jouy-en-Josas de 24 places a été réalisée. La commune de Fontenay-le-Fleury devait accueillir 7 places en APA.

L'absence de projet d'équipements à destination des gens du voyage (GDV) est à noter.

D - Les Servitudes d'utilité publique (SUP)

Les PLU comportent en annexe, s'il y a lieu, les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol et figurant sur une liste dressée par décret en Conseil d'État (L.151-43 du Code de l'urbanisme).

Mises en œuvre par les Services de l'État, les servitudes d'utilité publique s'imposent aux communes lors de l'élaboration des documents d'urbanisme. Il y a obligation pour le PLU de les respecter.

Le nombre des servitudes d'utilité publique applicables au territoire communal ayant évolué depuis la transmission du porter-à-connaissance réglementaire, la liste et le plan des SUP du PLU sont à actualiser.

Sur l'élaboration d'un plan des servitudes d'utilité publique :

La SUP comporte un acte institutif et, le plus souvent, des règles d'application et un plan dédié.

Les SUP annexées aux PLU ou publiées sur le géoportail de l'urbanisme sont opposables aux demandes d'autorisation d'occupation des sols.

L'instruction des autorisations d'urbanisme oblige donc d'avoir un instrument de connaissance des périmètres des SUP applicables au périmètre d'un projet.

Ce plan est aussi utile pour la connaissance du public.

Vous concernant, le plan des SUP est manquant des annexes de votre PLU.

Certains périmètres de SUP sont cependant repris sur le plan de zonage. Dans un souci de lisibilité, un plan des SUP qui récapitule sur un document unique tous les périmètres des SUP connues sur le territoire paraît opportun.

Sur le site du géoportail de l'urbanisme sont téléchargeables un grand nombre de SUP (périmètres monument historique ; canalisations de gaz ; etc), après inscription. (<https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr/>).

Elles n'y figurent cependant pas toutes.

Pour certaines petites SUP, vous pouvez vous référer aux plans de la SUP ou aux plans des SUP des documents d'urbanisme antérieurs.

Certaines SUP s'appliquent à un élément du territoire (par exemple des cours d'eau - SUP A4) et il convient de rappeler leur existence

Certaines SUP s'appliquent à tous le territoire (par exemple T7).

Pour information, les fiches SUP sont disponibles sur ;

<https://www.geoinformations.developpement-durable.gouv.fr/fiches-sup-validees-r1065.htm>

Sur le contenu de l'annexe, consacrée aux servitudes d'utilité publique :

Sont à remplacer dans l'annexe consacrée aux SUP :

- La liste des servitudes d'utilité publique applicables au territoire.
- La fiche T7 mise à jour ainsi que les fiches relatives aux servitudes T5 et T4.

Sur les projets d'extension en bordure du site d'équipement sportif

La délimitation du domaine de Versailles et du Trianon ayant changé, les annexes liées aux SUP sont à mettre à jour. Pour cette opération, il convient de se référer au courrier et son annexe de l'unité départementale de l'architecture et du paysage (UDAP), joints en annexe de l'avis de l'État.

Sur la prise en compte de l'ensemble formé par la plaine de Versailles (UDAP)

La délimitation du domaine de Versailles et du Trianon ayant changé, les annexes liées aux SUP sont à mettre à jour. Pour cette opération, il convient de se référer au courrier et son annexe de l'unité départementale de l'architecture et du paysage (UDAP), joints en annexe de l'avis de l'État.

E - Contenu réglementaire d'un plan local d'urbanisme (PLU)

Le PLU comporte les cinq pièces rendues obligatoires par le Code de l'urbanisme.

Leur contenu est examiné ci après.

1 - Le rapport de présentation

Conformément à l'article L.151-4 du Code de l'urbanisme, la lecture du rapport de présentation conduit aux observations suivantes.

1.1. Sur l'Évaluation environnementale (EE)

Le plan local d'urbanisme est soumis à évaluation environnementale.

L'avis de l'autorité environnementale n'ayant pas encore été rendu, il sera à annexer au projet de PLU arrêté avant le déclenchement de l'enquête publique.

Le dossier de l'Évaluation environnementale est à compléter sur les points suivants.

- Le « résumé non technique », prescrits par l'article L.151-3 7° du Code de l'urbanisme, ne figure pas dans le dossier de l'évaluation environnementale.

- Sur la protection de la ressource en eau potable (page 6) :

- Il est erroné d'écrire que la révision du PLU n'est pas concernée par l'orientation 2.1.2 du SDAGE « protéger les captages dans les documents d'urbanisme ».
- Il y a une contradiction à résoudre entre la phrase indiquant dans l'EE que le comblement du forage doit être « programmé par la commune » (voir courrier de l'ARS), tandis qu'à la page 130 de l'État initial, il est indiqué que la gestion des eaux potables est assurée par la SMGSEVESC (déléguataire : SEOP)
- Il est indiqué que « la production issue des champs captant, de Croissy-sur-seine, Bois d'Arcy, Villepreux, les Clayes-sous-bois et un forage de Fontenay-le-Fleury ». Or, à notre connaissance, le seul forage existant sur la commune est celui du lavoir.
- Il est à rappeler que les périmètres de protection et les servitudes associées sont toujours valables tant que le forage n'est pas officiellement comblé.

1.2. Sur l'Eau potable et assainissement - Ancienneté des données utilisées

Les données relatives à l'eau potable et l'assainissement, présentées ou rappelées dans le PLU ne sont plus d'actualité. L'observation porte sur le rapport de présentation : Diagnostic et état initial de l'environnement (pièce 2.1 pages 126 et 131) ; Justification (pièce 2.2 page 19) ; l'évaluation environnementale (page 15 et 16). Elle porte aussi sur les annexes sanitaires.

Cette situation fragilise les analyses et les prévisions, au vu de la caducité des chiffres utilisés.

C'est pourquoi, il est donc important de remettre à jour vos données.

Les données à remettre à jour portent notamment sur :

- Le syndicat (MOA) d'eau potable est Aquavesc (le syndicat smgsevesc n'existe plus depuis le 13 décembre 2018) ;
- Le SMAROV a été dissout avant 2016 et remplacé par le syndicat Hydreaulys.
- Le déléguataire de l'assainissement est la SEVESC.
- Le règlement d'assainissement de la commune étant caduc, il est à remplacer par le règlement d'assainissement collectif et non collectif d'Hydreaulys (joint en pièces jointes à l'avis de l'État) ;
- La Station de traitement des eaux usées a une capacité de 340 000 EH ; les travaux d'extension ont été réalisés depuis quelques années déjà contrairement à ce qui est écrit dans les documents.
- Les plans d'eau potable et d'assainissement sont obsolètes ; Ils peuvent être demandés à la SEOP (eau potable) et à la SEVESC (assainissement).

- Les plans de zonage sont caducs, en plus d'être des plans projets. Un nouveau zonage a été mis à enquête publique au cours de l'année 2023 et délibéré par Hydreaulys en fin d'année 2023. Les plans de zonage EU, EP peuvent être demandés au maître d'ouvrage Hydreaulys.

1.3. Sur la prise en considération des documents de planification supérieure

1.3.1 L'articulation du projet avec les documents supra communaux

Il convient de faire figurer une description de l'articulation du projet de Plan local d'urbanisme (PLU) avec les documents supra communaux, dans le rapport de présentation.

A été omis de la description, le Schéma régional de l'habitat et de l'hébergement (SRHH).

L'examen de la compatibilité du projet avec le schéma directeur régional et environnemental d'Île-de-France (SDRIF) gagnerait à être davantage argumenté.

De plus, compte tenu de la prochaine approbation du schéma directeur régional et environnemental d'Île-de-France (SDRIF-E objectif 2040), il est fortement recommandé d'analyser la compatibilité du projet de PLU avec le SDRIF-E, sachant que l'approbation du PLU pourrait intervenir après l'approbation du SDRIF-E.

C'est pourquoi, le rapport de présentation est à compléter sur ces points.

1.3.2 Le Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) Seine Normandie

Les Schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) sont des « plans de gestion » des eaux encadrés par le droit communautaire, et inscrit dans la directive cadre sur l'eau (DCE) de 2000.

Le SDAGE 2022-2027 du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands a été approuvé par arrêté préfectoral du 23 mars 2022, et publié au journal officiel le 06 avril 2022. Il est donc opposable depuis le 7 avril 2022.

C'est pourquoi, les informations faisant référence au SDAGE précédent sont à rectifier (pièce 2.2 page 37).

1.4. Sur la justification des choix retenus

Consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) (pièce 2.2 page 39-40)

Conformément à l'article L.151-4 du CU, il convient :

- de faire figurer une analyse de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF),
- de justifier les objectifs chiffrés de consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

En l'espèce, le document ne comporte pas d'analyse de la consommation de l'espace depuis l'approbation du PLU de 2018. Cette analyse est à faire.

Dans le cadre de cette analyse, il est souhaitable de produire un tableau comparatif des évolutions des zones et secteurs U, A et N, entre le PLU de 2018 et le projet de PLU.

2 - Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD)

Il convient que le contenu du PADD réponde aux prescriptions de l'article L.151-5 du Code de l'urbanisme.

- En l'espèce :

- il ne comporte pas d'orientations générales sur les réseaux d'énergie.

- il ne présente pas d'objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain .

C'est pourquoi, le PADD est à compléter en ce sens.

3 - Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Le contenu des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) appelle les observations suivantes.

3.1. Sur l'OAP « Trame verte et bleue » (TVB)

En application de l'article L.151-6-2 du Code de l'urbanisme, les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sont à définir, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables (PADD), ainsi qu'avec les actions et opérations nécessaires à la mise en valeur des continuités écologiques.

Il convient que les OAP de la Trame verte et bleue soient **compatibles** avec les orientations du Schéma régional de cohérence écologique (SRCE) d'Île-de-France.

- S'agissant de la mise en œuvre des orientations du Schéma régional de cohérence écologique (SRCE)

Le SRCE identifie sur le territoire un certain nombre de continuités écologiques qui n'apparaissent pas dans l'OAP thématique de la trame verte et bleue.

C'est pourquoi, cette dernière est à compléter en ce sens.

- S'agissant du périmètre d'application de l'orientation :

Elle couvre une parcelle de terrain où s'exerce de fait une activité économique. Cette activité n'étant pas compatible avec l'orientation, il est nécessaire de la détramer et de la colorer de blanc.

OAP TVB - Vue aérienne – Mode d'occupation des sols



- S'agissant de son orientation relative à la protection de l'aqueduc de l'Avre et des rus (sous trame herbacée de la trame verte), il convient d'attirer votre attention sur le tracé du ru du Près du seigneur traversant le domaine de la Faisanderie.

Celui-ci semble avoir été comblé, depuis l'embouchure du ru de Gally, jusqu'à la sortie du domaine. Si c'est bien le cas, c'est contradictoire avec l'objectif affiché de renaturation du domaine de la Faisanderie.

C'est pourquoi, il est demandé d'inscrire dans l'OAP TVB un objectif de préservation et s'il y a lieu, de réouverture et de renaturation du lit du ru historique.

OAP TVB - Vue aérienne



- S'agissant de la protection sur l'aqueduc de l'Avre et les rus (sous trame herbacée verte) :
Il est recommandé de préciser les surfaces de ces projets et leur calendrier de développement.
Il est recommandé aussi de préciser qu'une concertation préalable à toute réalisation sera mise en place avec les agriculteurs et l'APPVPA, en particulier sur la plantation de haies/arbres et les aménagements herbacés autour de l'aqueduc de l'Avre (considérant la largeur importante prévue sur le plan de zonage) et les surfaces qualifiées « d'agriculture urbaine » prévus en espace agricole.

Vous trouverez d'autres recommandations dans le courrier de la Commission locale de l'eau de la MAULDRE, joint à l'avis de l'État.

4 - Le règlement

Le règlement écrit et graphique du PLU appelle les observations suivantes :

4.1. Sur le règlement de la zone agricole (A)

Le règlement écrit et graphique de la zone agricole appelle les observations suivantes :

Le règlement graphique de la zone A

- S'agissant du classement incorrect de parcelles naturelles en zone agricole

Le projet de règlement graphique classe des parcelles naturelles en zone agricole (A) (voir cartes ci-dessous).

Leur caractère naturel est confirmé par le Mode d'occupation des sols (MOS) qui est l'outil de référence.

C'est pourquoi, il est demandé de classer ces parcelles en zone naturelle (N), conformément à leur vocation.

Vous trouverez ci après des représentations graphiques des espaces dont le classement est à reprendre.

Vue aérienne



Mode d'occupation des sols



- S'agissant du classement incorrect d'une parcelle urbaine en zone agricole

Le projet de règlement graphique classe une parcelle urbaine en zone agricole (A) (voir cartes ci-dessous).

Son caractère urbain est confirmé par le Mode d'occupation des sols (MOS) qui est l'outil de référence.

C'est pourquoi, il est donc demandé de classer ces parcelles en zone urbaine (U), conformément à leur vocation actuelle.

Vous trouverez ci après la représentation graphique des espaces dont le classement est à reprendre.

Plan de zonage - Vue aérienne – Mode d'occupation des sols



Le règlement écrit de la zone A

- En début de chapitre, il est nécessaire de rappeler que les activités réputées agricole sont définies par l'article L.300-1 du Code rural et de la pêche maritime (CRPM). De même, les travaux forestiers le sont par l'article L.722-3 du Code rural et de la pêche maritime (CRPM).

- Le projet de règlement écrit autorise des constructions ou installations « liées » ou « liées et nécessaires » à l'activité agricole. En application de l'article R.151-25 du CU, seules sont autorisées les constructions ou installations **nécessaires** à l'activité agricole.

C'est pourquoi, il convient de replacer « liées » ou « liées et nécessaires » par le mot **nécessaire**.

- Le projet de règlement écrit autorise les constructions à vocation d'exploitation forestière.

En application de l'article R.151-23 du CU, les constructions destinées à l'exploitation forestière ne sont pas autorisées en zone agricole.

C'est pourquoi, il convient de supprimer la mention « *forestière* ».

- Le projet de règlement écrit autorise les constructions à vocation d'artisanat et de commerce de détail.

En application de l'article R.151-23 du CU, il convient de supprimer les sous-destinations « artisanat et de commerce de détail » du projet de règlement, car il ne s'agit pas d'activités réputées agricole, tel que définies par l'article L.300-1 du Code rural et de la pêche maritime.

Cependant, si vous souhaitez autoriser les « constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles », alors il convient de le mentionner dans la ligne « exploitation agricole », en ajoutant textuellement, dans la colonne des conditions particulières, les conditions imposées par l'article R.151-11 II du Code de l'urbanisme.

- Le projet de règlement écrit autorise la création d'habitation pour les exploitations agricoles.

Cependant, un encadrement insuffisant de la création de logement est susceptible d'engendrer une dispersion des constructions dans la zone agricole.

C'est pourquoi, l'autorisation de logements est soumise à des :

Obligations réglementaires :

- caractère indispensable au regard de l'activité agricole ;
- nécessité d'une présence permanente et rapprochée de l'exploitant sur son lieu d'exploitation ;

Recommandations :

- être en continuité des constructions agricoles ;
- dans la limite de 1 logement de 150 m² de surface de plancher par exploitation agricole.

Pour les mêmes raisons, il est aussi proposé de supprimer :

- la règle reposant sur la surface minimum d'assujettissement (SMA) ;
- la règle de limite des 100 mètres.

4.2. Sur le règlement de la zone naturelle (N)

Le règlement écrit et graphique de la zone naturelle appelle les observations suivantes :

Le règlement graphique de la zone N

- S'agissant du classement incorrect de parcelles agricoles en zone naturelle (N)

Le projet de règlement graphique classe des parcelles agricoles en zone naturelle (N) (voir cartes ci-dessous).

Leur caractère agricole est confirmé par le Mode d'occupation des sols (MOS) qui est l'outil de référence, ainsi que par leur déclaration au titre de la politique agricole commune (PAC).

C'est pourquoi, il est nécessaire de classer ces parcelles en zone agricole (A), conformément à leur vocation.

Vous trouverez ci après des représentations graphiques des espaces dont le classement est à reprendre.

Plan de zonage – Vue aérienne – Extrait du MOS - Déclaration PAC



Le règlement écrit de la zone N

- En début de chapitre, il est nécessaire de rappeler que les activités réputées agricole sont définies par l'article L.300-1 du Code rural et de la pêche maritime (CRPM). De même, les travaux forestiers le sont par l'article L.722-3 du Code rural et de la pêche maritime (CRPM).

- Le projet de règlement écrit autorise des constructions ou installations « liées » ou « liées et nécessaires » à l'activité agricole. En application de l'article R.151-25 du CU, seules sont autorisées les constructions ou installations **nécessaires** à l'activité agricole.

C'est pourquoi, il est nécessaire réglementairement de replacer « liées » ou « liées et nécessaires » par le mot **nécessaire**.

- L'A12 au Sud de la commune est bordée par une zone naturelle.

Or, le règlement de la zone N n'autorise pas les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

La DIR-IF pouvant avoir besoin d'installer de tels équipements à l'avenir, cette destination est à autoriser le long de l'A12, ainsi que la demande le courrier de la DIR-IF, joint en annexe de l'avis de l'État.

4.3. Sur le stationnement

- Le territoire de Fontenay-le-Fleury comportant une gare, l'article L.151-35 du Code de l'urbanisme sur les règles de stationnement trouve à s'appliquer.

Elles sont clairement expliquées en page 6/110 du règlement écrit. Cependant, ces règles ne sont pas présentées avec la même clarté dans le corps du règlement écrit (par exemple page 23/110).

Il est donc nécessaire de fixer un nombre minimum de place de stationnement pour les logements financés par des prêts aidés par l'État, les logements locatifs intermédiaires (...), les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées (...), les résidences universitaires (...) mentionnés à L.151-34 du Code de l'urbanisme.

Il est rappelé que le plan de zonage comporte un cercle de 500mètres entourant la gare, qui facilite beaucoup la mise en œuvre de cette règle.

Pour rappel, en application de L.151-35 du CU, dans le périmètre de 500 m autour de la gare, le règlement du PLU ne peut exiger plus de 0,5 place par logement pour les établissements listés à l'article L.151-35 du CU. En dehors du périmètre de 500 m autour des gares, le nombre de places pouvant être exigé est de 1 place maximum par logement.

4.4. Sur l'amendement Dupont à la loi Barnier (articles L.111-6 et s. du Code de l'urbanisme)

L'article L.111-6 du Code de l'urbanisme vise à mieux maîtriser le développement urbain le long des voies les plus importantes. Il édicte un principe d'inconstructibilité le long de certains axes routiers en dehors des espaces urbanisés de la commune.

La commune est bordée par l'autoroute A12.

Dans ce cadre, l'article L.111-6 du Code de l'Urbanisme impose « qu'en dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes (...). ».

Ce principe d'inconstructibilité n'est pas intégré par le projet de règlement.

C'est pourquoi, il est nécessaire d'intégrer dans le projet de règlement écrit le principe d'inconstructibilité posé de fait sur une longueur de 100 mètres de part et d'autres de l'axe de l'autoroute.

- de rectifier les dispositions réglementaires écrites des zones concernées,
- de délimiter la bande d'inconstructibilité sur le plan de zonage réglementaire (afin d'en faciliter la lecture).

A défaut, si vous souhaitez permettre des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L.111-6 du code de l'urbanisme, une étude de dérogation à la loi Barnier justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages devra être menée conformément à l'article L.111-8 du code de l'urbanisme.

4.5. Sur le règlement graphique des zones U, AU, A et N (plan de zonage)

Les remarques ci après complètent les observations précédentes.

- Il est recommandé de représenter graphiquement les informations et éléments suivants, en les complétant par une réglementation particulière dans le règlement écrit :

- les plans d'eau, mares et mouillères connus ;
- l'intégralité des périmètres des zones humides identifiés par la DRIEAT, qui inclut les inventaires des SAGE, en distinguant dans la légende les ZH« potentielles » (classe B) des ZH avérées (classe A) ;
- L'intégralité des périmètres des zones humides identifiés par la SAGE, en rappelant dans la légende qu'il s'agit d'une identification « probable » et/ou « avérée » ;

4.6. Sur la protection des espaces paysagers et bâtis au titre de l'article L.151-19 du CU

- Le document graphique délimite un espace paysager à protéger en zone agricole.

Si la présence d'un espace boisé (flèche verte) permet de comprendre son classement en espace paysager à protéger, l'extension de son périmètre sur un terrain cultivé (flèche rouge) est plus

difficile à justifier.

C'est pourquoi, il est suggéré de réduire l'espace paysager à protéger à la parcelle cadastrale couvrant le boisement, désignée par la flèche verte.

Plan de zonage - Vue aérienne



F - Sujets transversaux aux pièces du PLU

1 - Sur la mise en œuvre des politiques de santé dans la région Île-de-France (ARS)

Un certain nombre de thématique relative à la santé sont en œuvre sur le territoire.

Elles portent sur :

- la ressource en eau destinée à la consommation humaine ;
- la qualité de l'air ;
- les nuisances sonores ;
- le champ électromagnétique ;
- la lutte contre le saturnisme infantile et l'habitat indigne.

Leur prise en compte par le Plan local d'urbanisme est à compléter.

C'est pourquoi, il convient de reprendre les observations du courrier de l'agence régionale de la santé (ARS), jointe en annexe de l'avis de l'État.

2 - Sur la mise en œuvre de la protection des canalisations de gaz (GRTgaz)

Le territoire couvert par ce document d'urbanisme est traversé par des voies ferrées.

C'est la raison pour laquelle GRTgaz demande à la commune de bien vouloir reprendre les mentions indiquées dans sa contribution écrite, jointe en annexe de l'avis de l'État.

PRÉCISIONS DE RÉDACTION

1 - Observations transversales au PLU

1.1. Sur la présentation générale et l'ergonomie du document d'urbanisme

- La table des matières de la pièce 2.3 sur l'Évaluation environnementale est à réactualiser ;
- L'icône indiquant l'emplacement de l'OAP n°5 est mal positionnée sur le schéma de la page 2 pièce 4.

1.2. Sur la prise en compte des objectifs nationaux de Transition écologique (STATE/TE)

Les thématiques suivantes gagneraient à être développées d'avantage.

1.2.1 Efficacité énergétique

Observations :

Le règlement du PLU de Fontenay-le-Fleury, complété par l'OAP thématiques et les OAP sectorielles, gagnerait à être plus ambitieux en matière de performance énergétique des bâtiments et de confort thermique en été pour mieux traduire les enjeux mis en évidence dans le rapport de présentation et les orientations du PADD qui en découlent.

Pistes d'amélioration.

- Le règlement pourrait rappeler le champ d'application de la RE2020 pour les constructions neuves et encourager les rénovations de constructions existantes à viser un niveau BBC. Il pourrait notamment, comme l'autorise l'article L.151-21 du Code de l'urbanisme, définir des secteurs soumettant les bâtiments à des niveaux de performances énergétiques renforcées plus ambitieuses que la réglementation en vigueur. En particulier, un niveau maximal de consommations énergétiques pourrait être imposé aux logements construits ou rénovés dans les OAP sectorielles.
- Pour favoriser l'isolation par l'extérieur, le règlement pourrait, conformément à l'article L. 151-28 du Code de l'urbanisme, autoriser dans les zones urbaines ou à urbaniser, un dépassement jusqu'à 30 % des règles relatives au gabarit pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale. De même, il pourrait autoriser le dépassement du coefficient d'emprise au sol dans le cadre de travaux visant à améliorer la performance thermique du bâti.
- Le règlement pourrait encourager sur l'ensemble des zones une approche bioclimatique dans la conception des constructions et en rappeler les principes (formes simples, compacité maximale, implantation et orientation des façades permettant l'ensoleillement des baies principales...). Notamment sur l'orientation des façades et des toitures et la dimension des ouvertures : des constructions orientées de sud à sud-ouest permettent une utilisation optimale de l'énergie solaire pour l'installation de solaire photovoltaïque ; la dimension et l'orientation des ouvertures, notamment vers le sud, permet de récupérer les apports solaires en hiver et se protéger des surchauffes en été, d'optimiser l'apport de lumière naturelle et éviter ainsi le recours à l'éclairage artificiel.
- Le recours aux éco-matériaux (matériaux naturels, issus du réemploi, recyclables ou biosourcés) pourrait être expressément encouragé dans l'ensemble des zones.
- Concernant les pentes de toiture, le règlement pourrait autoriser des pentes de toiture inférieures à 30° au moins pour les architectures respectant des critères de haute qualité environnementale car cela permettrait d'implanter des panneaux solaires avec un meilleur rendement.
- Le règlement pourrait également rappeler les dispositions de la loi Climat et résilience et de la loi APER qui imposent aux bâtiments non résidentiels d'être dotés de toitures ou d'ombrières végétalisées ou productrices d'EnR sur au moins 30 % de leur surface (à compter du 1er juillet 2023 pour les bâtiments commerciaux, artisanaux, industriels de plus de 500 m² d'emprise au sol et les bâtiments de bureaux de plus de 1000 m² d'emprise au sol ; à compter du 1er janvier 2025 pour les bâtiments de bureaux et les bâtiments administratifs, hôpitaux, équipements sportifs, récréatifs et de loisirs, scolaires et universitaires de plus de 500 m² d'emprise au sol). Et les dispositifs de production d'EnR sur les bâtiments existants pourraient être plus clairement encouragés.

Les améliorations suivantes pourraient être apportées en faveur du confort d'été :

- Bien que le diagnostic relève que les pieds d'immeubles des grandes résidences collectives sont déjà végétalisées, le règlement pourrait prévoir une disposition du type « une végétalisation des pieds de façades (bandes de pleine terre plantée) sera réalisée. Il s'agit d'éviter l'accumulation de chaleur des sols minéraux et la réverbération solaire.»
- Le règlement pourrait également autoriser expressément la végétalisation des toitures.
- Il pourrait prescrire de privilégier l'utilisation de couleurs claires pour les toitures terrasses non végétalisées et non couvertes de panneaux solaires et pour les revêtements de façades (notamment

éviter les couleurs sombres au sud), afin de ne pas stocker la chaleur.

- Il pourrait autoriser à déroger dans certaines limites aux règles de recul et de retrait afin de permettre l'installation de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades.

L'ensemble des améliorations ci-dessus pourraient faire l'objet d'une OAP thématique dédiée à la performance énergétique et environnementale du bâti ou être intégrées dans le règlement dans un chapitre « dispositions communes applicables à l'ensemble des zones ».

1.2.2 Énergies renouvelables

Sur les énergies renouvelables, les ambitions assez fortes exprimées dans le PADD gagneraient à être davantage transcrites dans le règlement.

1.2.3 Réduction de la vulnérabilité au changement climatique (volet adaptation)

La thématique de l'adaptation au changement climatique pourrait être davantage traitée : par exemple identifier les îlots de chaleur urbains, les zones de renaturation ou dés-imperméabilisation, etc.

1.2.4 Paysage et cadre de vie

Sites protégés

Le site classé de la Plaine de Versailles est bien mentionné mais il conviendrait de développer les implications de la présence d'un site classé.

1.3. Sur les OAP sectorielles

Sur l'OAP n°1 du vieux village

Elle appelle les observations suivantes :

- Le renouvellement urbain de « l'îlot Leader Price » qui constitue aujourd'hui une rupture d'espace et d'échelle, gagnerait à être mieux intégré dans la continuité urbaine.
- Il convient d'attirer votre attention sur l'intégration des stationnements, si l'emprise de l'opération devait intégrer celui des 80 logements en projet en plus d'un parking public.
- Les schémas en 3D semblent un peu difficiles à comprendre pour illustrer les modalités d'implantation sur rue ;
- Il est fait référence aux « teintes traditionnelles de Fontenay-le-Fleury », ce qui semble vague. Il serait pertinent de faire appel à un coloriste pour établissement d'une charte, si ce point est important pour la commune ;
- Il convient de vérifier que les exigences de l'OAP n'entravent pas des possibilités de rénovation globale des constructions.

Sur l'OAP n°3 des abords de l'avenue de la république :

Elle appelle les observations suivantes :

- Il est souhaitable que la desserte de ce secteur soit traitée avec soin.

Pour cette opération, il convient de se référer au courrier et son annexe de l'unité départementale de l'architecture et du paysage (UDAP), joints en annexe de l'avis de l'État.

Sur l'OAP n°4 du Fossé Pâté

Elle appelle les observations suivantes :

- Il convient d'indiquer ce que devient la zone d'activité du Fossé Pâté (actes juridiques...);
- Il est recommandé de 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.

- Il est recommandé de prendre en compte, pour le confort des habitants, la 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.
- La traversée piétonne sécurisée de la RD127 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.

Sur l'OAP n°5 de la Ratelle

Elle appelle les observations suivantes :

- Il convient de justifier l'extension de la zone UAE sur la parcelle agricole de 0,62 hectare
- Il convient d'indiquer ce que devient la zone d'activité de la Ratelle (actes juridiques...)
- Au delà des directives d'implantation édictées par rapport aux voies, il est recommandé de porter davantage d'attention à la définition des gabarits de construction et traitement des épannelages, de manière à favoriser une transition entre les différents types d'occupation : logement collectif, logement individuel diffus, et grand paysage (plaine de Versailles).

2 - Le règlement

Le règlement écrit et graphique du PLU appelle les observations suivantes :

2.1. Sur le plan masse du Fossé Pâté (pièce 6.1)

Il appelle les observations suivantes :

- 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

2.2. Sur les dispositions générales du règlement

- Sur l'Aléa retrait-gonflement des argiles (page 11)

Pour compléter le chapitre, il serait utile le lien suivant vers Georisque qui comporte les obligations réglementaires issues de la loi ELAN ainsi que le guide « Construire en terrain argileux - Réglementation et bonnes pratiques ».

(Lien : <https://www.georisques.gouv.fr/minformer-sur-un-risque/retrait-gonflement-des-argiles>)

- Le règlement rappelle les obligations en matière de stationnement pour les véhicules électriques au travers des articles L.113-11 à L.113-11 Code de la construction et de l'habitation. En réalité, il s'agit des articles L.113-11 à L.113-17 et R.113-6 à R.113-10 de ce même code.

2.3. Sur le règlement de la zone urbaine (U)

- S'agissant de la rédaction des chapitres C-1 Eau et assainissement

Ils mériteraient d'être complétés en reprenant quelques éléments du SAGE de la Bièvre :

- Si l'objectif prioritaire de zéro rejet d'eaux pluviales au réseau est bien mentionné, il mériterait d'être précisé en y rattachant un objectif de gestion : pluie cinquantennale normalement d'après ce qui est fixé par le SAGE.

- A la lecture de la phrase suivante : « En cas d'impossibilité technique, un débit de rejet est autorisé de 1l/s/ha au-delà de la pluie d'occurrence 10 ans », on comprend que le zéro rejet doit se faire jusqu'à la décennale mais la formulation peut prêter à confusion. Par ailleurs, l'article mériterait d'être complété en demandant des justifications pour évaluer l'impossibilité technique de faire du zéro rejet.
- Au-delà de la décennale, il est attendu que les réseaux soient pleins voire saturés et que cela induise une inondation temporaire. L'article ne donne pas d'indication sur la manière dont peuvent / doivent être gérées ces eaux de pluies exceptionnelles pour lesquelles le mot d'ordre est la sécurité des personnes. Le SAGE de la Bièvre dit par exemple : « *identification des axes d'écoulement et des zones susceptibles d'être inondées sur l'emprise du projet ou liés au projet et ayant une incidence sur des espaces limitrophes, étude de solutions permettant de protéger les personnes et les biens (muret, profilage de voiries, espace verts en creux, etc.) ou de limiter les dégâts provoqués par des événements pluvieux supérieurs à la pluie de dimensionnement des ouvrages de gestion à la source des eaux pluviales.* »
- L'interdiction émanant du SAGE de la Bièvre de recourir aux bassins de rétention enterrés ainsi qu'aux pompes de relevages n'a pas été reprise dans l'article.
- L'article mériterait de faire référence aux gestionnaires du réseau et de nommer les SAGE qui couvrent le périmètre de la commune afin de montrer la cohérence entre les différentes réglementations.

2.4. Sur les annexes du règlement écrit

Elles appellent les observations suivantes :

- Les définitions pourraient être davantage illustrées, pour une meilleure compréhension par les pétitionnaires ;
- Le choix des définitions est à interroger (par exemple, par rapport à la version antérieure, la définition des acrotères a été supprimée) ;
- Le choix de supprimer la carte de recensement des zones humides, par rapport à la version antérieure, interroge aussi.

Sur le développement du parcours résidentiel :

La commune s'est fixé pour enjeu principal le développement du parcours résidentiel (pièce 2.2 page 39-40).

Cependant, les éléments relatifs à la demande de logement du territoire n'ont pas été renseignés dans le Diagnostic. Cela empêche l'établissement d'une perspective claire des besoins de la commune en la matière.

Si cette problématique est bien inscrite dans le cadre de la révision du PLU, les outils à mettre en place ne sont pas développés dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP). Pour répondre à son enjeu, il convient que la commune inscrive dans son PLU une production de logements adaptés aux caractéristiques des logements sollicités et au profil des ménages.