



Département des Yvelines Commune de Fontenay-le-Fleury



ENQUÊTE PUBLIQUE

De lundi 4 septembre au mardi 3 octobre 2017 inclus
Et
De mardi 7 au 16 novembre 2017 inclus

Révision du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Fontenay-le-Fleury

RAPPORT

Arrêtés municipaux de la Commune de Fontenay-le-Fleury	N° 98/2017 du 18 juillet 2017 et n° 121/2017 du 11 octobre 2017
Périodes d'enquêtes	De lundi 4 septembre au mardi 3 octobre 2017 inclus (Arrêté n° 98/2017 du 18 juillet 2017)
	De mardi 7 au 16 novembre 2017 inclus (Arrêté n° 121/2017 du 11 octobre 2017)

Référence du Tribunal Administratif de Versailles E17000082/78 du 16 juin 2017
Commissaire enquêteur Joseph ABIAD

11/01/2018
Joseph ABIAD
Commissaire enquêteur

Rapport – V2.0



Table des matières

1. CHAPITRE I – GENERALITES.....	4
.1.1 Contexte administratif et juridique de l'enquête	4
.1.2 Présentation de la Commune	5
.1.3 Objet de l'enquête présenté par la Commune	6
.1.3.1 Projet de révision n° 2 du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Fontenay-le-Fleury.....	6
.1.3.2 Orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)	7
2. CHAPITRE II – ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE	8
.2.1 Désignation du commissaire	8
.2.2 Lancement de l'enquête initiale du 4 septembre au 3 octobre 2017 – Arrêté n° 98/2017 du 18/07/2017.....	8
.2.2.1 Contacts préliminaires et désignation officielle du Commissaire Enquêteur	8
.2.2.2 Compte-rendu de la réunion d'initialisation du 7 juillet 2017 à la Mairie de Fontenay-le-Fleury	8
.2.2.3 Elaboration de l'arrêté municipal de l'enquête initiale.....	13
.2.2.4 Visite de la Commune et vérification de l'affichage	14
.2.2.5 Mesures de publicité et d'information du public	14
.2.2.6 Composition du dossier soumis à enquête.....	15
.2.2.7 Contrôle avant démarrage de l'enquête initiale.....	17
.2.2.8 Déroulement des permanences de l'enquête initiale	17
.2.2.9 Incidents au cours de l'enquête initiale	17
.2.2.10 Clôture de l'enquête initiale du 4 septembre au 3 octobre 2017 :	17
.2.2.10.1 Référence des observations de l'enquête initiale dans le dossier ANNEXES au rapport :	18
.2.2.11 Incident après la clôture de l'enquête initiale le 3 octobre 2017 :	18
.2.2.12 Réunion et remise du procès-verbal de synthèse de l'enquête initiale	19
.2.3 Lancement de l'enquête de prolongation du 7 au 16 novembre 2017 – Arrêté n° 121/2017 du 11/10/2017.....	21
.2.3.1 Rappel du contexte de prolongation de l'enquête	21
.2.3.2 Elaboration de l'arrêté municipal n° 121/2017 du 11 octobre 2017	21
.2.3.3 Vérification des actions de publicité et de l'affichage.....	22
.2.3.4 Mesures de publicité et d'information du public	22
.2.3.5 Déroulement de la permanence du 9 novembre 2017	22
.2.3.6 Incidents au cours de l'enquête de prolongation.....	22
.2.3.7 Clôture de l'enquête de prolongation	22
.2.3.7.1 Références des courriers et des courriels dans le dossier ANNEXES au Rapport.....	23
.2.3.8 Réunion et remise du procès-verbal de synthèse de l'enquête de prolongation.....	23
.2.4 Réponses du Maître d'ouvrage sur les avis des Personnes Publiques Associées et les observations du public	23
.2.4.1 Enquête initiale du 4 septembre au 3 octobre 2017 :	23
.2.4.2 Enquête de prolongation du 7 au 16 novembre 2017 :	23
3. CHAPITRE III – ANALYSE DES OBSERVATIONS.....	24
.3.1 Retours des Personnes Publiques Associées.....	24
.3.1.1 Délégation Départementale des Yvelines – Département Veille et Sécurité Sanitaires	24
.3.1.2 Etat-Major de Zone de Défense de Paris	26
.3.1.3 La Commission Locale de l'Eau de la Mauldre	27
.3.1.4 La Commission Locale de l'Eau de la Mauldre	31
.3.1.5 Chambre départementale de Métiers et de l'Artisanat des Yvelines	34
.3.1.6 CDPENAF	34
.3.1.7 Préfet des Yvelines / DDT-SPACT – 11 août 2017X.....	37
.3.1.8 Conseil Départemental des Yvelines	46
.3.1.9 Ministère de la Culture.....	49
.3.1.10 La Commission Locale du SAGE du bassin versant de la Bièvre.....	52
.3.1.11 Avis de l'APPVPA (Association Patrimoniale de la Plaine de Versailles et du Plateau des Alluets) 52	52

Rapport – V2.0



*Enquête publique n° E17000082 / 78 du 16/06/2017 – Révision du Plan Local d’Urbanisme
de la Commune de Fontenay-le-Fleury*

.3.2 Observations du public, réponses de la Maîtrise d’ouvrage et commentaires du Commissaire	54
Enquêteur.....	
.3.3 Appréciations du commissaire enquêteur.....	163
.3.3.1 Sur les avis des Personnes Publiques Associées [PPA] :	163
.3.3.2 Sur les observations du public.....	165
.3.3.2.1 Résumé des observations lors de l’enquête initiale du 4 septembre au 3 octobre 2017	166
.3.3.2.2 Résumé des observations lors de l’enquête de prolongation du 7 au 16 novembre 2017	168
.3.3.3 Sur le dossier soumis à enquête publique	169
.3.3.4 Sur la concertation	171
.3.3.4.1 Modalités de la concertation.....	171
.3.3.4.2 Mise en œuvre de la concertation.....	172
.3.3.4.3 Conclusion de la concertation.....	173
.3.3.5 Sur les réponses de la Maîtrise d’Ouvrage aux procès-verbaux de synthèse	175

HISTORIQUE DES VERSIONS :

28/12/2017 : V1.0 → Version initiale

10/01/2017 : V2.0 → Revue des réponses de la Maîtrise d’Ouvrage aux observations n° 8 et 40. Ajout dans le paragraphe 3.2 de l’observation n° 58 (simple renvoi vers des courriers du public qui se trouvent dans les observations n° 43, 44 et 45).

Rapport – V2.0

*Enquête publique n° E17000082 / 78 du 16/06/2017 - Révision du Plan Local d’Urbanisme de la Commune de
Fontenay-le-Fleury **3/175***



1. CHAPITRE I – GENERALITES

NOTE IMPORTANTE :

Cette enquête publique a fait l'objet de deux arrêtés municipaux.

- Le premier arrêté n° 98/2017 du 18 juillet 2017 concerne l'enquête du 4 septembre au 3 octobre 2017 (désignée dans la suite de ce rapport par le titre : enquête initiale).
- Le deuxième arrêté n° 121/2017 du 11 octobre 2017 a été fait à la demande du Commissaire Enquêteur, pour une réouverture de l'enquête du 7 au 16 novembre 2017 (désignée dans la suite de ce rapport par le titre : enquête de prolongation). L'enquête a été réouverte, afin de pallier à une perte (1) de plusieurs observations dématérialisées, due à une défaillance du système informatique de la Commune de Fontenay-le-Fleury.
La réouverture de l'enquête a suivi le même processus que celui de l'enquête initiale : élaboration d'un nouvel arrêté municipal, information du public par voie d'affichage et de publication dans les journaux, information par le biais du site web de la Commune, vérification du dossier, mis en place des registres et d'une nouvelle permanence...

(1) *perte constatée par la Commune le 6 octobre 2017, postérieurement à la clôture de l'enquête le 3 octobre 2017*

Navigation dans ce document :

Afin de faciliter la lecture de ce rapport, les observations du public sont synthétisées dans les § 3.3.2.1 et 3.3.2.2 et détaillées dans le § 3.2.

Les avis des Personnes publiques Associées se trouvent dans le § 3.1

Les réponses et les engagements de la Maîtrise d’Ouvrage sont consignés dans la colonne : « **Réponses / engagements de la Maîtrise d’Ouvrage** » des § 3.1 et 3.2.

Les appréciations du Commissaire Enquêteur sont décrites dans le § 3.3

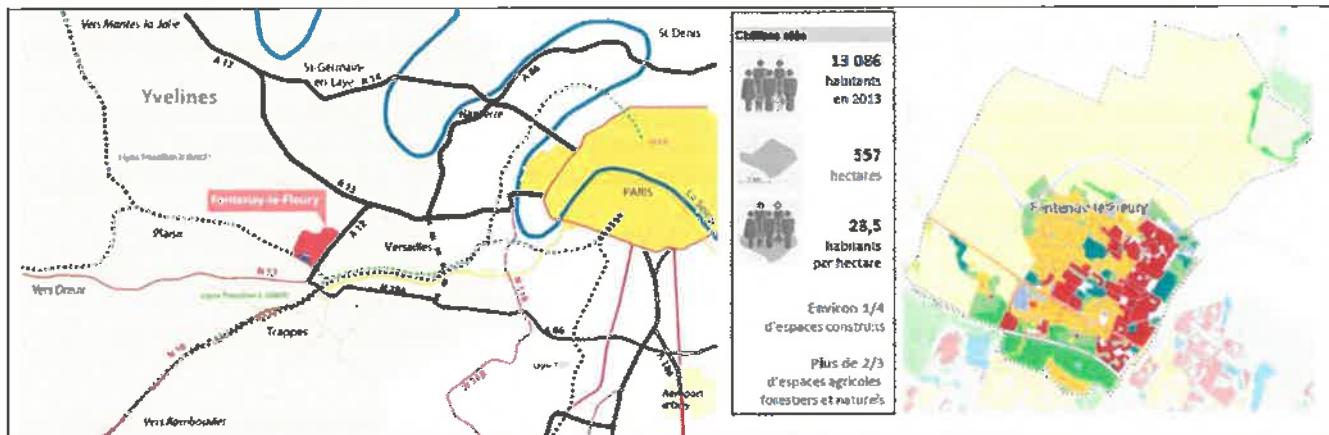
.1.1 Contexte administratif et juridique de l'enquête

- Le Code de l’Environnement et notamment les articles L 123-1 à L 123-19 et R123-1 à R 123-27 ayant pour objet les enquêtes publiques ;
- Le Code de l’Urbanisme et notamment les articles L 151-4, L151-5, L 151-19, L 151-23, L 153-19 et suivants, R 153-8 et suivants ;
- Le Décret n° 2011 -2018 du 29 décembre 2011 portant réforme de l'enquête publique relative aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement ;
- La loi n° 83-630 du 12 juillet 1983 relative à la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement ;
- Le Décret n° 2017-626 du 25 avril 2017 qui précise les modalités d'application de l'ordonnance 2016-1060 du 3 août 2016 qui a modifié le Code de l’Environnement ;
- La Décision n° E17000082 / 78 en date du 16 juin 2017 de Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Versailles me désignant en qualité de commissaire-enquêteur [cf. annexe A3] ;
- Les arrêtés de Monsieur le Maire de la Commune de Fontenay-le-Fleury n° 98-2017 du 18/07/2017 et 121/2017 du 11/10/2017 [cf. annexe A5].

Rapport – V2.0



1.2 Présentation de la Commune

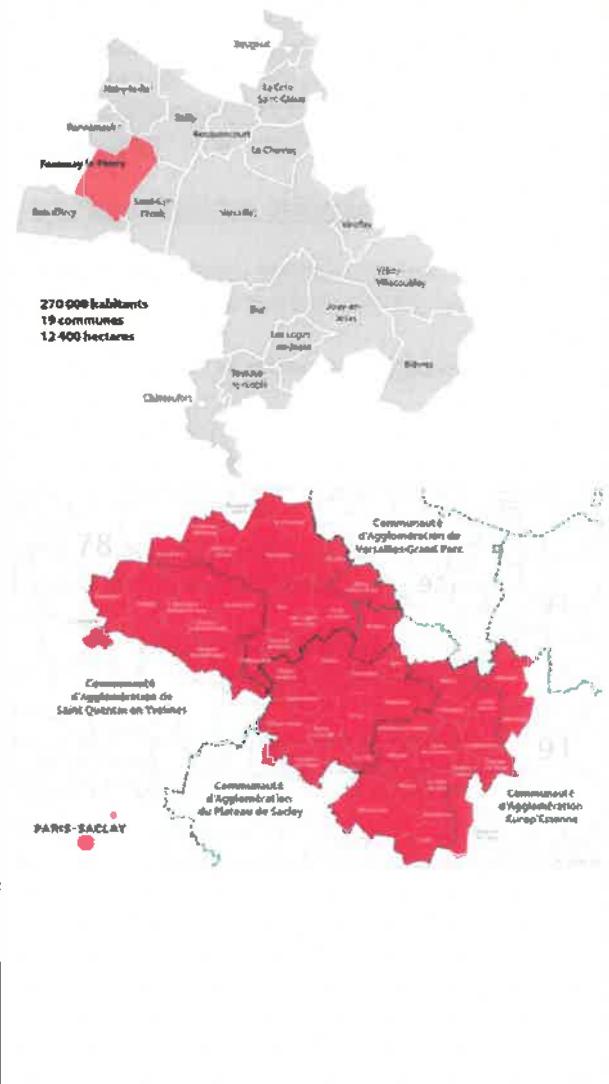


Fontenay-le-Fleury occupe un territoire de 557 ha dans la partie ouest du département des Yvelines, à 30 km à l'ouest de Paris. Elle est entourée par les villes de Bailly, Bois-d'Arcy, Rennemoulin, Villepreux, Saint-Cyr-l'Ecole, Noisy-le-Roi. Située à l'ouest de Paris et de Versailles, Fontenay-le-Fleury est bordée par l'autoroute A12.

Fontenay-le-Fleury fait partie de la **Communauté de Communes de Versailles Grand Parc** avant que celle-ci devienne une Communauté d'agglomération le 1er janvier 2010. Le territoire de Versailles Grand Parc comprend 19 communes et regroupe une population de près de 270 000 habitants sur une surface totale d'environ 12 400 hectares.

Une Commune au cœur d'un secteur d'enjeux pour l'avenir

Fontenay-le-Fleury se situe au sein d'un ensemble urbain, allant de Saint-Cyr-l'Ecole à Vélizy-Villacoublay, bénéficiant d'un haut niveau d'équipements, de services et de transports. Cet ensemble urbain est également marqué par la forte densité d'établissements de recherche et d'enseignement supérieur. En 2010 est créé, par la loi du 3 juin 2010 relative au Grand Paris, l'**Etablissement public Paris-Saclay (EPPS)**, devenu l'**Etablissement public d'aménagement de Paris-Saclay (EPAPS)** depuis le décret du 31 décembre 2015 en application de l'article 25 de la loi du 27 janvier 2014 de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles. Placé sous la tutelle de l'Etat, cet établissement a pour mission d'impulser et de coordonner le développement du pôle scientifique et technologique sur le plateau de Saclay. Son périmètre d'action s'étend sur 49 communes, réunies en 4 communautés d'agglomération sur les départements des Yvelines et de l'Essonne.





.1.3 Objet de l'enquête présenté par la Commune

.1.3.1 Projet de révision n° 2 du Plan Local d’Urbanisme de la Commune de Fontenay-le-Fleury

La Commune de Fontenay-le-Fleury a approuvé son Plan Local d’Urbanisme le 18 avril 2005. Ce dernier a été élaboré selon les dispositions de la loi du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain (SRU). Il a fait l'objet d'une mise en révision générale par délibération du Conseil Municipal du 26 juin 2008. Cette révision a été approuvée le 6 octobre 2011 (1^{ère} révision du PLU).

Durant la période 2010-2014, d'importants changements législatifs et réglementaires sont intervenus, avec notamment la loi du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l’Environnement dite loi Grenelle II, la loi du 3 juin 2010 relative au Grand Paris, la loi du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public et au renforcement des obligations de production de logement social et plus récemment avec la loi pour l’Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) du 24 mars 2014.

Ces textes ont profondément remanié les Codes de l’urbanisme et de l’environnement, modifiant les modalités de gestion et le contenu des documents d’urbanisme.

Aujourd’hui, les PLU doivent intégrer les dispositions issues de la loi Grenelle II au plus tard le 1er janvier 2017 et démontrer en quoi ils mettent en œuvre une politique active de développement durable.

Ils devront notamment s’impliquer plus précisément dans la recherche de solutions en matière de maîtrise de l’énergie, de gestion économe de l’espace, de densification urbaine, de protection des espaces naturels, etc...

La présente enquête publique porte sur la révision n° 2 du Plan Local d’Urbanisme.

La Commune veut inscrire cette révision et l’élaboration d’un nouveau Projet d’Aménagement et de Développement Durables (PADD), dans une vision prospective de l’avenir de Fontenay-le-Fleury.

Les délibérations suivantes ont précédé l’élaboration du projet de cette révision n° 2 :

- Prescription de la mise en révision générale du Plan Local d’Urbanisme et définition des modalités de concertation préalable [Extrait du registre des délibérations du Conseil Municipal – Séance du 12 février 2015 : n° 2015.02.12-1]. [*Cf. annexe A1-4*]
- Débat sur les orientations générales du projet d’aménagement et de développement durable (P.A.D.D.). [Extrait du registre des délibérations du Conseil Municipal – Séance du 21 septembre 2016 : n° 2016-09-21.1]. [*Cf. annexe A1-2*]
- Révision du Plan Local d’Urbanisme (P.L.U) – Intégration du contenu modernisé du Plan Local d’Urbanisme [Extrait du registre des délibérations du Conseil Municipal – Séance du 11 mai 2017 : n° 217.05.11-01]. [*Cf. annexe A1-3*]
- Révision du Plan Local d’Urbanisme (P.L.U) - Arrêt du projet de P.L.U. et bilan de la concertation [Extrait du registre des délibérations du Conseil Municipal – Séance du 11 mai 2017 : n° 2017.05.11-02]. [*Cf. annexe A1-1*]





1.3.2 Orientations du Projet d’Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Le PADD est décliné en quatre axes :

- **AXE 1 - Préserver la qualité du cadre de vie – Protéger et mettre en valeur l’environnement :**

- Respecter et préserver la qualité du cadre de vie dans les différents quartiers pavillonnaires
- Accompagner l’évolution et la réhabilitation du bâti des grandes résidences et garantir la qualité paysagère des espaces extérieurs
- Protéger le village et préserver les éléments emblématiques du patrimoine et leur environnement
- Assurer une transition paysagère de qualité entre les lisières urbaines et l’espace agricole
- Protéger et mettre en valeur le site de la Plaine de Versailles
- Sauvegarder les espaces naturels et agricoles : les espaces boisés, les espaces verts, les parcs, les alignements d’arbres, les haies. Maintenir ou restaurer les continuités biologiques
- Poursuivre la mise en application d’une démarche d’écologie urbaine

- **AXE 2 - Accompagner l’évolution urbaine sur les sites d’enjeux pouvant évoluer à court terme**

- Le centre-ville
- Les abords de l’avenue de la République incluant les entrées de ville et la zone d’activités du Fossé Pâté
- Les abords Nord du chemin de la Ratelle
- Le site de la Faisanderie

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

- Dans les différents quartiers d’habitation : préserver le cadre de vie et l’équilibre entre le bâti et les espaces verts
- Redynamiser le commerce et les services dans le centre-ville, conforter les centres de quartier de proximité
- Favoriser la réhabilitation du bâti dans les hameaux (graviers)
- Requalifier les pôles d’équipements collectifs afin de maintenir le niveau d’équipements et de services aux habitants
- Créer un nouveau parc dans la ZAC du Levant
- Mettre en place des actions de prévention contre les risques et les nuisances : isolation des constructions nouvelles aux abords des voies bruyantes, mesures de prévention pour les constructions nouvelles par rapport au risque de retrait/gonflement des argiles etc...

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

- Soutenir les actions envisagées à l’échelle intercommunale pour mieux canaliser les circulations de transit en dehors du territoire
- Réaménager les abords des axes structurants en assurant une cohérence paysagère et urbaine
- Valoriser les principes de liaisons inter-quartiers Nord/Sud et Est/Ouest, développer les circulations douces
- Réhabiliter les entrées de ville
- Requalifier le pôle d’échanges multimodal autour de la Gare, aménager de nouveaux espaces de stationnement voitures et vélos, promouvoir les modes de déplacement alternatifs à la voiture individuelle





2. CHAPITRE II – ORGANISATION ET DÉROULEMENT DE L’ENQUÊTE

2.1 Désignation du commissaire

Suite à la demande de Monsieur le Maire de la ville de Fontenay-le-Fleury, en date du 30 mai 2017 [cf. annexe A2], sollicitant auprès du Tribunal Administratif de Versailles la nomination d'un Commissaire Enquêteur pour conduire une enquête publique portant sur le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la Commune, Madame la Présidente de ce Tribunal, m'a désigné le 16 juin 2017, en qualité de commissaire enquêteur [cf. annexe A3]. Une déclaration sur l'honneur a été établie suite à cette décision [cf. annexe A4].

2.2 Lancement de l'enquête initiale du 4 septembre au 3 octobre 2017 – Arrêté n° 98/2017 du 18/07/2017

2.2.1 Contacts préliminaires et désignation officielle du Commissaire Enquêteur

14/06/2017 : J'étais appelé par le Tribunal Administratif de Versailles pour la conduite de l'enquête publique du « projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Fontenay-le-Fleury ».

21/06/2017 : Réception de la décision de Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Versailles E17000082/78 du 16/06/2017, me désignant en qualité de Commissaire Enquêteur. [cf. annexe A3].

23/06/2017 : Prise de contact avec la Mairie de Fontenay-le-Fleury (Madame Aurélie GAGET - Directrice de l'Aménagement et du Développement de la Ville) et décision d'un rendez-vous pour la réunion d'initialisation le 07/07/2017 à 15h00 dans les locaux de la Mairie de Fontenay-le-Fleury.

23/06/2017 : Envoi par courriel du document de cadrage de la réunion d'initialisation (incluant une proposition de planning prévisionnel pour le déroulement de l'enquête).

07/07/2017 : Réunion d'initialisation à la Mairie de Fontenay-le-Fleury 15h00 à 17h00. Ci-après, le compte-rendu de cette réunion, envoyé par voie électronique à Madame Aurélie GAGET - Directrice de l'Aménagement et du Développement de la Ville « aurelie.gaget@fontenay-le-fleury.org »

2.2.2 Compte-rendu de la réunion d'initialisation du 7 juillet 2017 à la Mairie de Fontenay-le-Fleury

DEBUT du compte-rendu d'initialisation

Réunion d'initialisation de vendredi 07 juillet à 15h00 à la Mairie de Fontenay-Le-Fleury

Place du 8 Mai 1945
78330 Fontenay-Le-Fleury
Tél. : 01 30 14 33 00 / Fax : 01 34 60 22 83

Courriel : urbanisme@fontenay-le-fleury.org

Réunion d'initialisation → finalisation de l'arrêté - 15h00 à 16h00 :

Madame Aurélie GAGET - Directrice de l'Aménagement et du Développement de la Ville

Rapport – V2.0



Enquête publique n° E17000082 / 78 du 16/06/2017 – Révision du Plan Local d’Urbanisme de la Commune de Fontenay-le-Fleury

Réunion d'initialisation → Présentation du projet - 16h00 à 17h00 :

Monsieur Richard RIVAUD – Maire de la Commune de Fontenay-Le-Fleury

Monsieur Alain SANSON - Adjoint au Maire - Délégué aux Techniques, aux Travaux, à l'Urbanisme et aux Fluides. Chargé des relations avec les syndicats - Conseiller communautaire.

Monsieur Philippe JACQUEMOIRE - Directeur Général des Services

Madame Aurélie GAGET - Directrice de l'Aménagement et du Développement de la Ville

----- Réunion d'initialisation → finalisation de l'arrêté - 15h00 à 16h00 -----

Participants : Madame Aurélie GAGET - Directrice de l'Aménagement et du Développement de la Ville

■ Dates de début et de fin de l'enquête :

Début : **LUNDI 4 SEPTEMBRE 2017** (ce qui implique que les actions de publicité soient IMPERATIVEMENT terminées avant le DIMANCHE 20 août 2017)

Fin : **MARDI 3 OCTOBRE 2017**

Durée de l'enquête : 30 jours

■ Permanences :

P1 - **LUNDI 04 SEPTEMBRE 2017 – 9h00-12H00**

P2 – **MERCREDI 13 SEPTEMBRE 2017 – 14h00 -17H00**

P3 - **SAMEDI 23 SEPTEMBRE – 9h00-12H00**

P4 - **MARDI 03 OCTOBRE 2017 - 9h00-12H00**

■ Décision du Tribunal Administratif de Versailles (TAV) : N° E17000082 / 78 du 16 juin 2017

■ Arrêté municipal :

Le projet de l'arrêté a été adressé au Commissaire Enquêteur le 7 juillet avant la réunion. Le contenu a été finalisé en séance. La permanence de mardi 12 septembre de 9h00 à 12h00 a été reportée au mercredi 13 de 14h00 à 17h00 à la demande de la Commune de Fontenay-le-Fleury (Mme GAGET).

■ Modalités logistiques :

Une salle sera réservée pour la tenue des permanences, accessible pour les personnes à mobilité réduite.

Mise à disposition du Commissaire Enquêteur d'un accès Internet et d'un téléphone.

Modalités de recueil des observations du public :

- Observations inscrites sur le registre lors et en dehors des permanences (demander au public de mentionner : nom et prénom, adresse, coordonnées, date et heure) ;
- Courriers adressés au Commissaire Enquêteur ;
- Observations sur le registre dématérialisé à l'attention du Commissaire Enquêteur.

Action à la charge de la Commune de Fontenay-le-Fleury : S'assurer de l'opérabilité du registre dématérialisé.

Dans l'objectif de tout mettre à disposition du public, que ça soit sur le site web de la Commune ou sur le registre papier :

Pour le registre papier :

Rapport – V2.0



Enquête publique n° E17000082 / 78 du 16/06/2017 – Révision du Plan Local d’Urbanisme de la Commune de Fontenay-le-Fleury

- Attacher chaque courrier reçu au registre, en indiquant la date de réception ainsi que le nom de l’expéditeur.
- Imprimer les observations dématérialisées et les attacher au registre (date d’arrivée, nom et adresse de messagerie de l’expéditeur).

Pour le site web :

Mettre les scans des observations inscrites sur le registre papier, ainsi que ceux des courriers reçus, sur le site web de la Commune (observations ou courriers du jour N, visibles le jour N+1 sur le site web de la Commune).

A la fin de chaque journée de l’enquête, clore la page concernée du registre papier et ouvrir une nouvelle pour le jour suivant.

Faire une copie quotidienne de toutes les observations.

II Dossier d’enquête :

UN exemplaire à mettre à disposition du public.

UN exemplaire visé par la Préfecture à garder en réserve, qui sera utilisé en fonction de l'affluence du public.

Le Commissaire Enquêteur recommande de mettre DEUX exemplaires à disposition du Public (hormis l'exemplaire visé par la Préfecture).

Nota : Le 23/06/2017, Madame GAGET a communiqué au Commissaire Enquêteur le lien pour accéder au dossier PLU :

<http://www.fontenay-le-fleury.org/La-ville/Grands-Projets/Plan-local-d-urbanisme-PLU2/Revision-du-Plan-local-d-urbanisme-PLU>

La composition du dossier mis à disposition du public, doit être en conformité avec l’article L. 151-2 du Code de l’Urbanisme, en particulier :

- Bilan de la concertation
- Pièces administratives :
 - Délibération(s) du Conseil Municipal
 - Décision du Tribunal Administratif de Versailles
 - Arrêté de la Commune de Fontenay-Le-Fleury relatif à la présente enquête.
- Rapport de présentation
- Projet d’Aménagement et de Développement Durable (PADD), nouveauté essentielle entre le contenu d’un POS et celui d’un PLU. Il définit les objectifs et les projets de la Commune en matière de développement économique et social, d’environnement et d’urbanisme à long terme ;
- Orientations d’Aménagement et de Programmation (OAP), nouveauté de la loi SRU (amendée par la loi n° 2003-590 du 2 juillet 2003 « Urbanisme et Habitat »). Ces orientations viennent préciser les objectifs et les enjeux pour les sites de projet. Depuis la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 dite « Grenelle II », les OAP sont désormais un élément obligatoire du PLU.
- Le dispositif réglementaire, (zonage et règlement écrit) qui traduit la mise en œuvre du PADD et des OAP.
- Avis des PPA

Le Commissaire Enquêteur fera part de ses éventuelles observations sur le dossier avant le démarrage de l’enquête.

Le dossier et le registre seront cotés et paraphés par le Commissaire Enquêteur avant le début de l’enquête.

Rapport – V2.0



Enquête publique n° E17000082 / 78 du 16/06/2017 – Révision du Plan Local d’Urbanisme de la Commune de Fontenay-le-Fleury

Un rendez-vous de principe est proposé pour le **MERCREDI 23 août 2017 - 11h00 à la Mairie de Fontenay-Le-Fleury**. Les objectifs proposés par le Commissaire Enquêteur sont les suivants :

- Vérification du dossier à mettre à disposition du public / salle des permanences / signature du dossier d'enquête (DEUX exemplaires) et du registre (prévoir au moins deux registres).
- Vérification de l'accès au dossier de l'enquête sur le site web de la Commune et de l'opérabilité du registre dématérialisé ;
- Récupération des retours des PPA (support papier et scans)
- Visite de la ville
- Récupération des copies de : l'arrêté relatif à l'enquête, de l'avis de l'enquête affiché dans la Commune et des publications dans les journaux, ainsi que dans d'autres moyens de communication – panneaux d'affichage, site web de la Commune, information communiquée directement aux habitants (support papier et scans)
- Récupération de l'attestation de l'affichage et de toutes les actions de communication (lettre signée par Monsieur le Maire) et du procès-verbal de la Police municipale (papier et scans)

Communication et information du public

L'arrêté est supposé finalisé à l'issue de cette séance de travail → les actions de communications auprès du public seront à initialiser dès que possible à partir de lundi 10 juillet 2017 (signature de l'arrêté, préparation des textes de l'avis pour affichage et pour la presse, impression et collage de l'avis d'enquête publique, publication dans la presse, information directe aux habitants...) :

- Publication dans deux journaux (15 jours au moins avant le début de l'enquête fixée au LUNDI 4 SEPTEMBRE 2017 et rappel dans les huit premiers jours de l'enquête)
- Affichage dans des lieux de la Commune à grande visibilité (15 jours au moins avant le début de l'enquête) – voir lien et dimensions en dernière page.
- Site Internet, information dans « Agenda de la rentrée », panneaux d'affichage.

Clôture de l'enquête :

A l'issue de la dernière permanence, le registre sera clos et signé par le Commissaire Enquêteur. Le Maître d'ouvrage remet le registre ainsi que les annexes au Commissaire Enquêteur conformément au Code de l'Environnement.

Procès-verbal :

Le Commissaire Enquêteur doit adresser le procès-verbal de l'enquête dans les huit jours calendaires suivant la date de fin de l'enquête. La Mairie disposera de 15 jours pour faire part de ses remarques.

Un premier bilan de synthèse est proposé par le Commissaire Enquêteur à l'issue de la quatrième permanence de **MARDI 3 OCTOBRE** de 12h00 à 13h00.

Un autre rendez-vous prévisionnel est fixé le **MERCREDI 11 OCTOBRE à 11H00** à la Mairie de Fontenay-le-Fleury.

Rapport et Conclusions :

Il a été convenu de remettre le rapport et les conclusions de l'enquête au plus tard le **JEUDI 2 NOVEMBRE 2017**.

Conformément à l'article R123-18 du Code de l'Environnement, le Tribunal Administratif de Versailles dispose d'un délai de 15 jours pour faire part de ses éventuelles remarques. La Mairie doit attendre l'expiration de ce délai avant de publier le rapport et les conclusions.

Rapport – V2.0

Enquête publique n° E17000082 / 78 du 16/06/2017 - Révision du Plan Local d’Urbanisme de la Commune de Fontenay-le-Fleury **11/175**



Enquête publique n° E17000082 / 78 du 16/06/2017 – Révision du Plan Local d’Urbanisme de la Commune de Fontenay-le-Fleury

Résumé des échéances :

07/07/2017 : Initialisation et finalisation de l’arrêté municipal.
10/07/2017 : Engager la campagne de communication.
20/08/2017 : Date impérative de fin des actions de communication

MERCREDI 23 août 2017 - 11h00 : Signature du dossier et du registre, visite de la ville....

DEBUT de l’enquête : LUNDI 4 SEPTEMBRE 2017
FIN de l’enquête : MARDI 3 OCTOBRE 2017

Permanences :

P1 - LUNDI 04 SEPTEMBRE 2017 – 9h00-12h00
P2 – MERCREDI 13 SEPTEMBRE 2017 – 14h00-17h00
P3 - SAMEDI 23 SEPTEMBRE 2017 – 9h00-12h00
P4 - MARDI 03 OCTOBRE 2017 - 9h00-12h00

MARDI 03 OCTOBRE 2017 de 12h00 à 13h00 : Bilan préliminaire de synthèse
MERCREDI 11 OCTOBRE 2017 à 11h00 : Remise du PROCES-VERBAL de synthèse
JEUDI 2 NOVEMBRE 2017 : Remise du RAPPORT et des CONCLUSIONS

(1) En cas de remarques ou/et de commentaires conséquents du Maître d’Ouvrage sur le PROCES-VERBAL de synthèse, un report de 15 jours de la date de remise du RAPPORT et des CONCLUSIONS, pourrait être demandé par le Commissaire Enquêteur.

<https://www.actu-environnement.com/ae/news/enquetes-publiques-avis-affichage-lieu-projet-15609.php4>

Un arrêté du 24 avril 2012, publié le 4 mai au Journal officiel, fixe les caractéristiques et dimensions de l'affichage de l'avis d'enquête publique sur les lieux prévus pour la réalisation du projet.

Les affiches doivent être apposées 15 jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci. Elles doivent être visibles et lisibles de la voie publique.

Elles doivent mesurer au moins 42 x 59,4 cm (format A2) et comporter le titre "avis d'enquête publique" en caractères gras majuscules d'au moins 2 cm de hauteur et les informations visées à l'article R. 123-9 du code de l'environnement en caractères noirs sur fond jaune.

L'article R. 123-11 du code de l'environnement, en application duquel est pris cet arrêté, prévoit aussi la publication de l'avis d'enquête dans deux journaux locaux ou nationaux selon l'importance du projet, l'affichage en mairie ou en préfectures pour les plans et programmes, ainsi que la publication sur le site internet de l'autorité compétente pour ouvrir et organiser l'enquête. Ces dispositions ont été introduites par le décret n° 2011-2018 du 29 décembre 2011 portant réforme de l'enquête publique relative aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement.

Rapport – V2.0



Enquête publique n° E17000082 / 78 du 16/06/2017 – Révision du Plan Local d’Urbanisme de la Commune de Fontenay-le-Fleury

----- Réunion d'initialisation → Présentation du projet - 16h00 à 17h00 -----

Monsieur Richard RIVAUD – Maire de la Commune de Fontenay-Le-Fleury

Monsieur Alain SANSON - Adjoint au Maire - Délégué aux Techniques, aux Travaux, à l'Urbanisme et aux Fluides. Chargé des relations avec les syndicats - Conseiller communautaire.

Monsieur Philippe JACQUEMOIRE - Directeur Général des Services

Madame Aurélie GAGET - Directrice de l'Aménagement et du Développement de la Ville - Tél. : 01 30 14 33 47

✓ Tour de table et synthèse de la réunion de finalisation de l'arrêté avec Madame GAGET.

✓ Monsieur Le Maire a présenté les objectifs et les motivations de révision du Plan Local d’Urbanisme de la Ville de Fontenay-le-Fleury, en particulier :

- Préserver la qualité du cadre de vie – Protéger et mettre en valeur l'environnement
- Accompagner l'évolution urbaine sur les sites d'enjeux pouvant évoluer à court terme
- Préserver et améliorer la vie quotidienne dans le centre-ville et dans les quartiers
- Améliorer la fluidité des déplacements et favoriser les mobilités douces

Afin de garantir une mise en œuvre des projets conforme à ses volontés, la ville de Fontenay-le-Fleury a tenu à transcrire un certain nombre d'entre eux au sein d'OAP :

4 OAP géographiques sont proposées :

- 1.Le vieux village
- 2.Le centre-ville
- 3.L'avenue de la République
- 4.La rue Anatole France

Une OAP thématique sur les lisières (n°5) a également été définie.



FIN

du compte-rendu de la réunion d'initialisation du 7 juillet 2017

.2.2.3 Elaboration de l'arrêté municipal de l'enquête initiale

- 07/07/2017 : Réception du projet de l'arrêté.
- 07/07/2017 : Envoi de mes annotations sur le projet de l'arrêté.
- 07/07/2017 : Finalisation de la première version de l'arrêté lors de la réunion d'initialisation.
- 10/07/2017 : Ultime revue de l'arrêté avant sa signature par Monsieur le Maire de Fontenay-le-Fleury.
- 10/07/2017 : Réception du projet de l'avis pour affichage et du texte à publier dans la presse.
- 10/07/2017 : Envoi de mes annotations sur les projets de l'avis pour affichage et du texte à publier dans la presse.

Rapport – V2.0

Enquête publique n° E17000082 / 78 du 16/06/2017 - Révision du Plan Local d’Urbanisme de la Commune de Fontenay-le-Fleury **13/175**



Enquête publique n° E17000082 / 78 du 16/06/2017 – Révision du Plan Local d’Urbanisme de la Commune de Fontenay-le-Fleury

- 19/07/2017 : Finalisation du projet de l’avis pour affichage.
- 19/07/2017 : Réception des documents définitifs : arrêté n° 98 -2017 du 18/07/2017, avis pour affichage et texte pour la publication dans la presse :
- Arrêté (cf. annexe A5).
- Avis pour affichage : (cf. annexe A6).
- Texte pour la publication dans la presse : (cf. annexe A7).

.2.2.4 Visite de la Commune et vérification de l’affichage

23/08/2017 à 11h00 → Rappel des objectifs de cette réunion :

- Vérification du dossier à mettre à disposition du public / salle des permanences / signature du dossier d’enquête (DEUX exemplaires) et du registre.
- Vérification de l’accès au dossier de l’enquête sur le site web de la Commune et de l’opérabilité du registre dématérialisé ;
- Récupération des retours des PPA (support papier et scans)
- Visite de la ville
- Récupération des copies de : l’arrêté relatif à l’enquête, de l’avis de l’enquête affiché dans la Commune et des publications dans les journaux, ainsi que dans d’autres moyens de communication – panneaux d’affichage, site web de la Commune, information communiquée directement aux habitants (support papier et scans)
- Récupération de l’attestation de l’affichage et de toutes les actions de communication (lettre signée par Monsieur le Maire) et du procès-verbal de la Police municipale (papier et scans)

Les actions suivantes ont été tenues lors de cette réunion :

- Vérification de la complétude du dossier à mettre à disposition du public :
Ajout dans la chemise « 1 – Pièces administratives » des documents suivants :
 - Lettre de Monsieur le Maire adressé au Tribunal Administratif de Versailles,
 - Décision du Tribunal Administratif de Versailles,
 - Arrêté d’ouverture de l’enquête publique.Ajout d’une chemise « 8 – Avis des Personnes Publiques Associées »
Ajout d’une chemise « 9 – Concertation et Communication »
- Remise du dossier et du registre dûment paraphés par mes soins ;
- Récupération des retours des PPA ;
- Visite de la ville et vérification de l’affichage ;
- Vérification de la publication sur le site web de la Commune et les dispositions prises pour la saisie dématérialisée des observations ;
- Visite de la salle destinée à accueillir le public lors des permanences ;
- Récupération des copies de la 1ère parution dans la presse : Le Parisien (17/08/2017) et Toutes les Nouvelles (16/08/2017) ;

.2.2.5 Mesures de publicité et d’information du public

Les mesures de publicité et de mise à disposition du public du dossier de l’enquête, ont respecté les réglementations en vigueur, et ont été diffusées par plusieurs moyens :

- Affichage à des lieux visibles dans la Commune (vérifié par mes soins lors de la visite du 23/08/2017) (Annexes A6, A12 et A13).
- Parution dans « Le Parisien » (1ère insertion le 17/08/2017 - 2ème insertion le 08/09/2017 (Annexes A8, A9 et A13).
- Parution dans « Toutes les Nouvelles » (1ère insertion le 16/08/2017 - 2ème insertion le 06/09/2017) (Annexes A10, A11 et A13).
- Mise en ligne du dossier d’enquête et la possibilité de réception des observations par courriel.

Rapport – V2.0



Enquête publique n° E17000082 / 78 du 16/06/2017 – Révision du Plan Local d’Urbanisme de la Commune de Fontenay-le-Fleury

Madame Aurélie GAGET - Directrice de l’Aménagement et du Développement de la Ville, était totalement disposée à répondre à toutes mes demandes concernant le dossier et l’organisation de l’enquête.

.2.2.6 Composition du dossier soumis à enquête

Le lien pour accéder au dossier m'a été adressé le 23 juin 2017. Il est composé des éléments suivants :

• Dossier n° 1 – Pièces administratives

- Lettre de Monsieur Le Maire adressée au Tribunal Administratif de Versailles, demandant la désignation d'un Commissaire Enquêteur, datée du 30 mai 2017 [Annexe A2].
- Décision de Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Versailles E17000082/78 du 16/06/2017 [Annexe A3].
- Arrêté de Monsieur Le Maire n° 98/2017 du 18/07/2017, pour l’ouverture de l’enquête publique [Annexe A5].
- Extrait du registre des délibérations du Conseil Municipal – Séance du 11 mai 2017 : n° 2017.05.11-02 : Révision du Plan Local d’Urbanisme (P.L.U) - Arrêt du projet de P.L.U. et bilan de la concertation [Annexe A1-1].
- Extrait du registre des délibérations du Conseil Municipal – Séance du 11 mai 2017 : n° 217.05.11-01 : Révision du Plan Local d’Urbanisme (P.L.U) – Intégration du contenu modernisé du Plan Local d’Urbanisme [Annexe A1-3].
- Extrait du registre des délibérations du Conseil Municipal – Séance du 21 septembre 2016 : n° 2016-09-21.1 : Révision du P.L.U. – Débat sur les orientations générales du projet d’aménagement et de développement durable (P.A.D.D) [Annexe A1-2].
- Extrait du registre des délibérations du Conseil Municipal – Séance du 12 février 2015 : n° 2015.02.12-1 : Prescription de la mise en révision générale du Plan Local d’Urbanisme et définition des modalités de concertation préalable [Annexe A1-4].

• Dossier n° 2 – Rapport de présentation

- Dossier 2.1 Diagnostic et état initial de l’environnement :
 - Diagnostic territorial
 - Diagnostic socio-économique
 - Etat initial de l’environnement
- Dossier 2.2 Justifications et Impacts sur l’environnement :
 - Sommaire
 - Introduction
 - Explication des choix retenus pour établir le PLU
 - Explication des choix retenus pour établir le PADD
 - La prise en compte des documents supra-communaux
 - Le SDRIF
 - Le SRCE
 - Le PDUIF
 - Le SDAGE du Bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands
 - Le SAGE de la Moulde
 - Justification des objectifs de consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain au regard des dynamiques économiques et démographiques
 - L'objectif démographique au regard de la production de logements envisagée
 - Le dispositif réglementaire prévu pour atteindre les objectifs de production de logements dans une logique de modération de la consommation de l'espace et lutte contre l'étalement urbain
 - Justification des OAP
 - L'OAP Vieux village
 - L'OAP Centre-ville
 - L'OAP Abords de l'avenue de la République incluant les entrées de ville et la zone d'activités du Fossé Pâté
 - L'OAP Abords de la rue Anatole France
 - L'OAP Thématique : les îlots agri-urbaines entre la ville et la Plaine de Versailles
 - Justification de la délimitation des zones et du règlement
 - Motifs de la délimitation des zones
 - La destination et sous destinations des constructions
 - Justification de la délimitation des zones et du règlement
 - Les zones de centre-ville : UCV
 - Les zones résidentielles : UR
 - Les zones d'équipements : UE
 - Les zones d'activités économiques : UAE
 - Les zones agricoles : A
 - Les zones naturelles : N
 - Autres dispositifs du règlement
 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligations imposées en matière d'infrastructures

Rapport – V2.0



Enquête publique n° E17000082 / 78 du 16/06/2017 – Révision du Plan Local d’Urbanisme de la Commune de Fontenay-le-Fleury

- Stationnement
- Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement et par les réseaux de communications électroniques
- Les autres dispositions
 - Les emplacements réservés
 - Les espaces boisés classés (EBC)
 - Les éléments de patrimoine et de paysage à protéger
- Impacts du PLU sur l'environnement
 - Analyse du PADD
 - Analyse des OAP
 - Analyse du dispositif réglementaire
- Les indicateurs de suivi
- Dossier n° 3 – PADD – Projet d’Aménagement et de Développement Durables
- Dossier n° 4 – OAP – Orientations d’Aménagement et de Programmation
- Dossier n° 5 – Règlement
- Dossier n° 6 – Documents graphiques
 - 6.1 Plan de zonage 1 : 5000
 - 6.2 Plan de zonage 1 : 2000
- Dossier n° 7 – Annexes
 - 7.1 Servitudes
 - Liste des servitudes (n°, intitulé, actes et gestionnaire)
 - Police des eaux / Monuments historiques / Protection des sites naturels et urbains / Décret de classement de sites sur le département des Yvelines n° ATE N 00800550 du 7 juillet 2000 / Conservation des eaux / Protection de l'aqueduc de l'Avre / Protection sanitaire de l'Aqueduc de l'Avre / Arrêté n° 07-098/DDP : DUP des périmètres de protection du forage d'eau potable n° 182-7X-51 / GAZ / Télécommunications / Voies ferrées / Relations aériennes.
 - Plan d'exposition au bruit des aéronefs de l'aérodrome de Saint-Cyr-l'Ecole n° LA.SC.BR 7
 - 7.2 Annexes sanitaires
 - Plan général des réseaux d'assainissement
 - Plan des réseaux EAU POTABLE 1 : 5000
 - Plan des réseaux EAU POTABLE 1 : 2000
 - Règlement d'assainissement communal
 - Note sanitaire et de traitement des déchets
 - 7.3 Annexes Informatives
 - Arrêté préfectoral n°00-266/DUEL du 10 octobre 2000 relatif au classement acoustique des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments dans les secteurs affectés par le bruit
 - Arrêté préfectoral n°03-60/DUEL du 4 avril 2003 modifiant l'arrêté préfectoral n°00-266/DUEL du 10 octobre 2000 relatif au classement acoustique des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments dans les secteurs affectés par le bruit sur la Commune de Fontenay-le-Fleury
 - Création de la ZAC du Levant
 - Institution du droit de préemption urbain
 - Institution du droit de préemption urbain renforcé sur la parcelle cadastrée AC65
 - Institution de l'obligation de déposer un permis de démolir pour toute démolition sur l'ensemble du territoire communal
 - Institution de l'obligation de déposer une déclaration préalable pour la réalisation de clôtures sur l'ensemble du territoire communal
 - Arrêté portant règlement sur la publicité, les enseignes et pré enseignes sur le territoire de la Commune de Fontenay-le-Fleury
 - Lutte contre le saturnisme infantile
 - Inventaire archéologique
- Dossier n° 8 – Avis de Personnes Publiques Associées
 - Annexe A17-1/1 - Avis PPA – Agence Régionale de Santé – 22 mai 2017
 - Annexe A17-1/2 - Avis PPA – Agence Régionale de Santé – 20 juin 2017
 - Annexe A17-2 - Avis PPA – Ministère de la Défense - 9 juin 2017
 - Annexe A17-3/1 - Avis PPA – Commission Locale de l'Eau de la Mauldre - 30 juin 2017
 - Annexe A17-3/2 - Avis de la Commission Locale de l'Eau de la Mauldre du 30 juin 2017 – Complément sur le risque de remontée des nappes
 - Annexe A17-3/3 - Avis de la Commission Locale de l'Eau de la Mauldre du 30 juin 2017 – Etude sur les effluents du Ru de GALLY
 - Annexe A17-4 - Avis PPA – Chambre de Métiers et de l'Artisanat - 22 juin 2017
 - Annexe A17-5 - Avis PPA – Préfet des Yvelines / DDT-CDPENAF - 3 juillet 2017
 - Annexe A17-6/1 - Avis PPA – Préfet des Yvelines / DOT-SPACT – 11 août 2017

Rapport – V2.0



Enquête publique n° E17000082 / 78 du 16/06/2017 – Révision du Plan Local d’Urbanisme de la Commune de Fontenay-le-Fleury

- Annexe A17-6/2 - Avis PPA – Préfet des Yvelines / DDT-SPACT – 11 août 2017 – Courrier du 12 juin 2017 / Plan des servitudes aéronautiques et plan d’exposition au bruit
- Annexe A17-6/3 - Avis PPA – Préfet des Yvelines / DDT-SPACT – 11 août 2017 – Plan des servitudes aéronautiques
- Annexe A17-6/4 - Avis PPA – Préfet des Yvelines / DDT-SPACT – 11 août 2017 – Plan d’exposition au bruit concernant l’aérodrome de Saint-Cyr-l’Ecole
- Annexe A17-6/5 - Avis PPA – Préfet des Yvelines / DDT-SPACT – 11 août 2017 – Avis de SNCF Immobilier – Courrier du 29 juin 2017
- Annexe A17-6/6 - Avis PPA – Préfet des Yvelines / DDT-SPACT – 11 août 2017 – Décret de classement de sites de la Plaine de Versailles du 7 juillet 2000 *Erreur ! Signet non défini.*
- Annexe A17-6/7 - Avis PPA – Préfet des Yvelines / DDT-SPACT – 11 août 2017 – Carte du site classé de la Plaine de Versailles
- Annexe A17-6/8 - Avis PPA – Préfet des Yvelines / DDT-SPACT – 11 août 2017 – Liste des servitudes
- Annexe A17-6/9 - Avis PPA – Préfet des Yvelines / DDT-SPACT – 11 août 2017 – Protection sanitaire de l’Aqueduc de l’Avre
- Annexe A17-7 - Avis PPA – Commission Locale de l’Eau du SAGE du bassin versant de la Bièvre
- Annexe A17-8 - Avis PPA – Conseil Départemental des Yvelines du 19 juillet 2017
- Annexe A17-9 - Avis PPA – Ministère de la Culture du 20 juillet 2017
- Annexe A17-10 - Avis PPA – Appvpa du 4 août 2017

• Dossier n° 9 – Eléments de concertation et de communication

- *Bilan de concertation*
- *Avis d’enquête publique affiché dans la Commune*
- *FONTENAY l’Agenda N° 32 de Septembre 2017*
- *Plan et photos d’implantation des affiches*
- *Publication dans la presse : « Le Parisien » et « TOUTES LES NOUVELLES »*

Le dossier et les registres ont été cotés et paraphés par mes soins.

.2.2.7 Contrôle avant démarrage de l’enquête initiale

Ce contrôle a eu lieu lors de la visite du 23 août à Fontenay-le-Fleury.

.2.2.8 Déroulement des permanences de l’enquête initiale

Les quatre permanences se sont déroulées correctement aux dates prévues :

- P1 - LUNDI 04 SEPTEMBRE 2017 – 9h00-12H00
- P2 – MERCREDI 13 SEPTEMBRE 2017 – 14h00 -17H00
- P3 - SAMEDI 23 SEPTEMBRE 2017 – 9h00-12H00
- P4 - MARDI 03 OCTOBRE 2017 - 9h00-12H00

.2.2.9 Incidents au cours de l’enquête initiale

Aucun incident n'a été relevé lors de l'enquête initiale.

.2.2.10 Clôture de l'enquête initiale du 4 septembre au 3 octobre 2017 :

Suite à la dernière permanence du 3 octobre 2017, j'ai demandé au Maître d’Ouvrage de retirer les registres à l'heure de fermeture de la mairie à 17h30.

Le 4 octobre à 9h00, la Maîtrise d’Ouvrage m'a confirmé l'absence d'observations dématérialisées en date du 3 octobre 2017 entre 17h30 et 24h00.

J'ai clos les registres, le Maître d’Ouvrage m'a remis formellement les registres (n° 1 et 2) ainsi que le dossier d'enquête.

Toutes les observations figurent sur les registres :

1. Observations manuscrites

Rapport – V2.0



Enquête publique n° E17000082 / 78 du 16/06/2017 – Révision du Plan Local d’Urbanisme de la Commune de Fontenay-le-Fleury

2. Observations sous forme de courriers et de courriels, collés ou agrafés sur les registres : 10 courriers dans le registre n° 1 et 9 dans le registre n° 2 (8 courriers et un courriel de Monsieur CHAPLAİN). Toutes ces pièces sont répertoriées dans le dossier ANNEXES au Rapport sous les références désignées dans le § suivant).

41 observations ont été inscrites sur les registres (manuscrites, courriers et un courriel) par 50 personnes ; Une observation supplémentaire par courriel envoyée le 02 octobre 2017 par M. et Mme BIBOULET, (référencée sous le n° 42 dans le tableau des observations § 3.2) – Le Maître d’Ouvrage m'a fait part de cette observation le 06 octobre 2017 postérieurement à la clôture de l'enquête, suite à des problèmes informatiques sur le site web de la mairie. J'ai accepté de prendre en compte cette observation, car le Maître d’Ouvrage a pu me fournir le justificatif de sa réception le 2 octobre 2017 avant la clôture de l'enquête le 3 octobre 2017.

TOTAL des observations : 42 observations

.2.2.10.1 Référence des observations de l'enquête initiale dans le dossier ANNEXES au rapport :

Annexe A18 – Observations par courriers

- a) Courrier de Monsieur le Maire de Fontenay-le-Fleury du 4 septembre 2017
- b) Courrier de Madame Christine GROCHOLSKI du 21 septembre 2017 et un plan de zonage le 3 octobre
- c) Courrier de Monsieur et Madame René LAMBERT du 23 septembre 2017
- d) Courrier de l'Association « Bien Vivre la Rue Mansart » du 23 septembre 2017
- e) Courrier de Madame Marie-Thérèse ROBERT du 24 septembre 2017 qui annule l'observation déposée le 23 septembre 2017
- f) Courrier de Monsieur et Madame BERLY du 27 septembre 2017
- g) Courrier de Monsieur et Madame PONCET du 30 septembre 2017
- h) Courrier de Monsieur P. LIEGEY du 2 octobre 2017
- i) Courrier de Madame MALOUMIAN - Association « Respectons les Sables » du 30 septembre 2017. 3 pages sur le registre n° 1 et une page sur le registre n° 2
- j) Courrier de Monsieur et Madame CANAL du 2 octobre 2017
- k) Courrier de Monsieur WIETRICH du 2 octobre 2017
- l) Courrier de Cédric, Agnès, Chloé, Hugo, Tristan ZEITTER du 1er octobre 2017
- m) Courrier de Monsieur le Maire de Fontenay-le-Fleury du 29 septembre 2017
- n) Courrier de « Eau de Paris » du 28 septembre 2017
- o) Courrier de Monsieur Pierre-Yves STUCKI du 3 octobre 2017

Annexe A20 – Observations dématérialisées

- a) Réponse de la DDT du 20 septembre 2017 sur le courrier de Monsieur le Maire de Fontenay-le-Fleury du 4 septembre 2017 (A18 – a)
- b) Accusé de réception de l'observation de M. et Mme BIBOULET du 2 octobre 2017
- c) Observation de Monsieur Christophe CHAPLAİN du 3 octobre 2017

.2.2.11 Incident après la clôture de l'enquête initiale le 3 octobre 2017 :

Le 06 octobre 2017, le Maître d’Ouvrage a fait part au Commissaire Enquêteur d'un problème informatique qui n'a pas permis la réception de courriels, au moins durant la journée du 3 octobre 2017. Ce problème a été identifié par la Maîtrise d’Ouvrage, suite aux réclamations de deux associations FASEDUM et Bien Vivre la Rue Mansart et de Mme MEYER.

Etant donné la clôture des deux registres le 04 octobre à 9h00, j'ai informé le Maître d’Ouvrage, de l'impossibilité de prendre en compte des observations postérieurement à la clôture de l'enquête. Toute prise en compte de nouvelles observations doit se faire dans un cadre légal conforme au Code de l'Environnement.

Rapport – V2.0



Enquête publique n° E17000082 / 78 du 16/06/2017 – Révision du Plan Local d’Urbanisme de la Commune de Fontenay-le-Fleury

.2.2.12 Réunion et remise du procès-verbal de synthèse de l'enquête initiale

Une première réunion de synthèse a eu lieu en date du 03 octobre 2017 à l'issue de la quatrième et dernière permanence avec Madame Aurélie GAGET - Directrice de l'Aménagement et du Développement de la Ville.

La remise et la présentation du procès-verbal de synthèse (*cf. annexes A14 et A15*) ont eu lieu lors de la réunion du 9 octobre 2017 à la mairie de Fontenay-le-Fleury, en présence de :

Monsieur Alain SANSON - Adjoint au Maire - Délégué aux Techniques, aux Travaux, à l’Urbanisme et aux Fluides. Chargé des relations avec les syndicats - Conseiller communautaire.

Monsieur Philippe JACQUEMOIRE - Directeur Général des Services

Madame Aurélie GAGET - Directrice de l'Aménagement et du Développement de la Ville

J'ai résumé dans ce procès-verbal les observations ou/et précisions consignées dans les registres.

Extrait du courriel du 10 octobre 2017 adressé à Madame Aurélie GAGET : compte-rendu de la réunion de synthèse du 9 octobre 2017 et proposition d'une démarche suite à la perte de plusieurs observations dématérialisées. Perte constatée après le 3 octobre 2017 :

Début de l'extrait

« ...

Procès-verbal :

Présentation de la synthèse des observations, en particulier les inquiétudes des habitants en ce qui concerne :

L'OAP 4 (Rue Anatole France), l'OAP 3 (Avenue de la République), la simplification du zonage (quartier des Sables...), la sécurité sanitaire (station-service...), la densification...

Le paragraphe §12 du procès-verbal concerne les observations dématérialisées, non reçues à cause d'une panne informatique :

"Le 06 octobre 2017, le Maître d’Ouvrage a fait part au Commissaire Enquêteur d'un problème informatique qui n'a pas permis la réception de courriels, au moins durant la journée du 3 octobre 2017. Le Maître d’Ouvrage a d'ores et déjà identifié la non réception des observations de deux associations (FASEDUM et Bien Vivre le Rue Mansart) et de Mme MEYER".

Etant donné la clôture des deux registres le 04 octobre à 9h00, le Commissaire Enquêteur informe le Maître d’Ouvrage, de l'impossibilité de prendre en compte des observations postérieurement à la clôture de l'enquête. Toute prise en compte de nouvelles observations doit se faire dans un cadre légal conforme au Code de l'Environnement.

Le procès-verbal avec son courrier d'accompagnement a été paraphé par mes soins en séance et remis à la maîtrise d'ouvrage.

Démarche proposée concernant le problème des observations dématérialisées "perdues" suite à une panne informatique :

Le Commissaire Enquêteur confirme l'impossibilité de prendre en compte ces observations à posteriori, car l'enquête et les registres sont clos.

Rapport – V2.0

*Enquête publique n° E17000082 / 78 du 16/06/2017 - Révision du Plan Local d’Urbanisme de la Commune de Fontenay-le-Fleury **19/175***



Enquête publique n° E17000082 / 78 du 16/06/2017 – Révision du Plan Local d’Urbanisme de la Commune de Fontenay-le-Fleury

Afin d'éviter tout vice de procédure, le Commissaire Enquêteur propose de refaire un arrêté pour la réouverture de l'enquête pour une à deux semaines. Le maître d'ouvrage confirme son accord pour l'édition d'un nouvel arrêté.

Le calendrier prévisionnel serait le suivant :

- Fin des actions de communication le 18 octobre (avis de prolongation de l'enquête : affichage et publication dans deux journaux) ;
- Enquête en semaines 45 et 46

Hors réunion :

...

Le calendrier prévisionnel que je propose pour la prolongation est le suivant :

Durée de la prolongation : dix jours

Ouverture de la prolongation de l'enquête : le mardi 7 novembre 2017

Fin de la prolongation : le jeudi 16 novembre 2017

Permanence : le jeudi 9 novembre 2017 de 14h30 à 17h30

Récupération du nouveau registre : le vendredi 17 novembre 2017 à 10h00

Remise du complément au procès-verbal de synthèse : Au plus tard le vendredi 24 novembre 2017

Remise du rapport : Au plus tard le samedi 16 décembre 2017

Fin du délai de carence avant publication du rapport : 1er janvier 2018 (si remise le 16 décembre 2017)

»

Fin de l'extrait

Rapport – V2.0

*Enquête publique n° E17000082 / 78 du 16/06/2017 - Révision du Plan Local d’Urbanisme de la Commune de
Fontenay-le-Fleury **20/175***



.2.3 Lancement de l'enquête de prolongation du 7 au 16 novembre 2017 – Arrêté n° 121/2017 du 11/10/2017

.2.3.1 Rappel du contexte de prolongation de l'enquête

Les registres de l'enquête qui s'est déroulée du 4 septembre au 3 octobre 2017 ont été clos et remis au Commissaire Enquêteur le 4 octobre 2017.

Le 6 octobre 2017, le Maître d’Ouvrage a fait part d'un problème informatique qui n'a pas permis la réception de courriels, au moins durant la journée du 3 octobre 2017. Il a souligné la non réception des observations de deux associations FASEDUM et Bien Vivre le Rue Mansart et de Mme MEYER.

Le Commissaire Enquêteur a informé le Maître d’Ouvrage, de l'impossibilité de prendre en compte des observations postérieurement à la clôture de l'enquête. Toute prise en compte de nouvelles observations doit se faire dans un cadre légal conforme au Code de l'Environnement.

Le procès-verbal de l'enquête du 4 septembre au 3 octobre 2017 a été présenté et remis à la maîtrise d'ouvrage le 9 octobre 2017.

Lors de cette réunion du 9 octobre 2017, le Commissaire Enquêteur a confirmé l'impossibilité de prendre en compte des observations postérieurement à la date de clôture de l'enquête qui s'est achevée le 3 octobre 2017. Le Commissaire Enquêteur a fait part de sa décision de prolonger l'enquête publique pour une durée conforme aux dispositions de l'article L 123-9 du Code de l'Environnement.

Etant donné qu'au cours de l'enquête du 4 septembre au 3 octobre 2017 (arrêté n° 98/2017 du 18 juillet 2017) et aussi qu'à la date du 3 octobre 2017, la prolongation de l'enquête n'était pas d'actualité et le problème informatique n'a été constaté par la mairie qu'après la clôture de l'enquête le 3 octobre 2017 :

- Le Commissaire Enquêteur a demandé à la Maîtrise d’Ouvrage de faire un nouvel arrêté pour officialiser la prolongation de l'enquête de « *Révision du PLU* » sur la base du dossier, des avis des Personnes Publiques Associées et des observations du public de l'enquête qui s'est déroulée du 4 septembre au 3 octobre 2017 ;
- Il a été demandé également à la Maîtrise d’Ouvrage de procéder à l'information du public dans le respect de l'article L 123-10 du Code de l'Environnement (affichage, publication dans les journaux...).
- Le Maître d’Ouvrage a confirmé son accord pour l'élaboration d'un nouvel arrêté.

Le 11 octobre 2017 Monsieur le Maire a signé l'arrêté municipal n°121/2017, qui prolonge l'enquête publique concernant la révision du Plan Local d’Urbanisme de Fontenay-le-Fleury pour dix jours du **mardi 7 au jeudi 16 novembre 2017 inclus** (ces dates ont été préconisées par le Commissaire Enquêteur, afin de prendre en compte les délais réglementaires de 15 jours, tant pour l'affichage que pour la publication dans les journaux – article R 123-11 du Code de l'Environnement - et aussi afin d'éviter la semaine des vacances scolaires de la Toussaint – semaine 44).

Une permanence pour l'accueil du public par le Commissaire Enquêteur a été fixée au jeudi 9 novembre de 14h30 à 17h30.

Une nouvelle adresse pour la réception des observations dématérialisées a été retenue : urbanisme@fontenay-le-fleury.org.

.2.3.2 Elaboration de l'arrêté municipal n° 121/2017 du 11 octobre 2017

09 et 10/10/2017 : Finalisation de l'arrêté de prolongation de l'enquête.

11/10/2017 : Revue de l'arrêté avant sa signature par Monsieur le Maire de Fontenay-le-Fleury.

11/10/2017 : Revue et finalisation du projet de l'avis pour affichage et du texte à publier dans la presse.

- Arrêté [*Annexe A5*].
- Avis pour affichage : [*Annexe A6-1*].
- Texte pour la publication dans la presse : [*Annexe A7-1*].

Rapport – V2.0





.2.3.3 Vérification des actions de publicité et de l'affichage

Réunion/visite du 18/10/2017 à 11h00 →

- Ajout dans le dossier « 1 – Pièces administratives » de l’arrêté de prolongation de l’enquête n° n°121/2017 du 11 octobre 2017 ;
- Ajout des parutions dans la presse et de l’avis d’affichage dans le dossier n° 9 – Eléments de concertation et de communication ;
- Contrôle du dossier et des registres à mettre à disposition du public : registres n° 1 et 2 de l’enquête objet de l’arrêté 98/2017 du 18 juillet 2017 pour consultation et ouverture d’un nouvel registre n° 3 pour le recueil des observations du 7 au 16 novembre 2017 ;
- Vérification de l’accès au dossier de l’enquête sur le site web de la Commune et de la mise en place de la procédure de l’envoi dématérialisé des observations à l’adresse urbanisme@fontenay-le-fleury.org;
- Vérification de l’affichage de la prolongation dans la ville ;

.2.3.4 Mesures de publicité et d’information du public

Les mesures de publicité et de mise à disposition du public du dossier de l’enquête, ont respecté les réglementations en vigueur, et ont été diffusées par plusieurs moyens :

- Affichage à des lieux visibles dans la Commune (vérifié par mes soins lors de la visite du 18/10/2017) [*Annexes A6-1, A12 et A13-1*].
- Parution dans « Le Parisien » : insertion le 17 octobre 2017 [*Annexes A7-1, A9-1 et A13-1*].
- Parution dans « Toutes les Nouvelles » : Insertion le 18 octobre 2017 [*Annexes A7-1, A11-1 et A13-1*].
- Mise en ligne du dossier d’enquête et la possibilité de réception des observations par courriel.

Le dossier de l’enquête du 4 septembre au 3 octobre 2017, a été vérifié et remis à nouveau à disposition du public pour la période du 7 au 16 novembre 2017. Un nouveau registre (n° 3) a été coté et paraphé par mes soins.

Les registres clos (n° 1 et 2) de l’enquête du 4 septembre au 3 octobre 2017, ont été remis à disposition du public pour consultation.

.2.3.5 Déroulement de la permanence du 9 novembre 2017

La permanence de jeudi 9 novembre s'est déroulée correctement.

.2.3.6 Incidents au cours de l’enquête de prolongation

Aucun incident n'a été relevé lors de l'enquête de prolongation.

.2.3.7 Clôture de l’enquête de prolongation

Au lendemain de la fin de l’enquête prolongée (du 7 au 16 novembre 2017), j’ai vérifié avec la Maîtrise d’Ouvrage (Madame Céline Marteau du service d’urbanisme) la complétude des observations dématérialisées et des courriers, en particulier, toute observation reçue le dernier jour de l’enquête (le 16 novembre 2017 avant minuit).

J'ai clos le registre n° 3, qui m'a été remis formellement à la même date. J'ai récupéré également les deux autres registres n° 1 et 2, qui ont été mis à disposition du public pour consultation. Ces deux derniers registres concernent les observations recueillies du 4 septembre au 3 octobre 2017.

Toutes les observations de la période du 7 au 16 novembre 2017, figurent dans le registre n° 3 :
Les observations ont été consignées par 15 personnes

- Observations manuscrites (5 inscriptions)
- Observations sous forme de courriers collés ou agrafés sur le registre n° 3 (2 courriers)
- Observations sous forme de courriels agrafés sur le registre n° 3 (10 courriels)

TOTAL des observations : 17 observations (2 courriers, 10 courriels et 5 manuscrites)

Rapport – V2.0



.2.3.7.1 Références des courriers et des courriels dans le dossier ANNEXES au Rapport

A18 – Observations par courriers

- p) Courrier de Monsieur Jacques WIETRICH du 9 novembre 2017
- q) Courrier de Monsieur Olivier PATURE du 9 novembre 2017

A20 – Observations dématérialisées

- d) Observation de Madame Ondine MEYER du 8 novembre 2017
- e) Observation de Monsieur Frédéric BANCEL du 8 novembre 2017
- f) Observation de Monsieur Luc VIDEAU du 12 novembre 2017 à 11h19
- g) Observation de Monsieur Luc VIDEAU du 12 novembre 2017 à 11h21
- h) Observation de l’association Bien Vivre la Rue Mansart – Servan LACIRE du 12 novembre 2017 à 11h37
- i) Observation de l’association Bien Vivre la Rue Mansart du 12 novembre 2017 à 11h42
- j) Observation de Monsieur Wilfrid STINSON du 13 novembre 2017 à 13h14
- k) Observation de Madame Aurélie GAGET du 13 novembre 2017 à 18h15
- l) Observation de l’association FASEDUM du 15 novembre 2017 à 16h14
- m) Observation de Monsieur Philippe CUISSET du 16 novembre 2017 à 16h17

.2.3.8 Réunion et remise du procès-verbal de synthèse de l’enquête de prolongation

Le procès-verbal de l’enquête de prolongation a été présenté et remis lors de la réunion du 22 novembre 2017 avec Madame Aurélie GAGET avec une lettre d’accompagnement à l’attention de Monsieur le Maire de Fontenay-le-Fleury [Annexe A14-1 et A15-1].

.2.4 Réponses du Maître d’ouvrage sur les avis des Personnes Publiques Associées et les observations du public

.2.4.1 Enquête initiale du 4 septembre au 3 octobre 2017 :

Procès-verbal remis officiellement le 9 octobre 2017. Le Maître d’ouvrage dispose d’un délai de 15 jours, pour faire parvenir ses réponses au Commissaire Enquêteur.

Les réponses ont été reçues par courriel les 22 et 24 novembre 2017 et par courrier le 30 novembre 2017 [cf. annexe A16] dans le dossier [ANNEXES] au rapport.

Ces réponses sont aussi reprises et consignées dans ce rapport, dans les paragraphes :

3.1 Retours des Personnes Publiques Associées et 3.2 Observations du public, colonne « Réponses / Engagements de la Maîtrise d’ouvrage ».

.2.4.2 Enquête de prolongation du 7 au 16 novembre 2017 :

Procès-verbal remis officiellement le 22 novembre 2017. Le Maître d’ouvrage dispose d’un délai de 15 jours, pour faire parvenir ses réponses au Commissaire Enquêteur.

Les réponses ont été reçues par courriel et courrier le 30 novembre 2017 [cf. annexe A16-1] dans le dossier [ANNEXES] au rapport.

Ces réponses sont aussi reprises et consignées dans ce rapport, dans le paragraphe : 3.2 Observations du public, colonne « Réponses / Engagements de la Maîtrise d’ouvrage ».



3. CHAPITRE III – ANALYSE DES OBSERVATIONS

3.1 Retours des Personnes Publiques Associées

3.1.1 Délégation Départementale des Yvelines – Département Veille et Sécurité Sanitaires

Direction Départementale des Yvelines – Département Veille et Sécurité Sanitaires – Agence Régionale de Santé (ARS) – Courrier référence AG n° 250 du 22 mai 2017 [Annexe A17-1/1]	Résumé de l'avis par le Commissaire Enquêteur	Réponses / engagements de la Maîtrise d'Ouvrage
<p>« ...Notre contribution sera intégrée à l'avis global rendu par le service instructeur... »</p>		
Direction Départementale des Yvelines – Département Veille et Sécurité Sanitaires – Agence Régionale de Santé (ARS) – Courrier du 20 juin 2017 adressé à la Délégation Départementale des Territoires [Annexe A17-1/2]	Résumé de l'avis par le Commissaire Enquêteur	Réponses / engagements de la Maîtrise d'Ouvrage
	Avis favorable avec des points d'attention :	<p>Le Département souligne la prise en compte dans le projet de PLU de la Commune de Fontenay-le-Fleury des points suivants :</p> <ul style="list-style-type: none">• Alimentation en eau potable – captages d'eau potable• Assainissement• Nuisances sonores• Qualité de l'air• Lutte contre le saturnisme infantile – Habitat insalubre <p>Cf. texte intégral dans l'Annexe A17-1/2</p> <p>Preciser dans le diagnostic environnemental que le recensement BASIAS et BASOL n'est pas exhaustif. Indiquer que les sites et sols potentiellement pollués doivent également se référer aux données documentaires et historiques.</p> <p>POINT d'ATTENTION à prendre en compte Quant au point sur les « Sites et sols pollués », il note, en se référant aux bases BASOL (inventaire des sites et sols</p>





pollués ou partiellement pollués) et BASIAS (inventaire des sites industriels et activités de services, anciens ou actuels, ayant eu une activité potentiellement polluante) :
« ... l'exhaustivité de ces bases n'est toutefois pas assurée. Il convient donc également de se référer aux données documentaires et historiques de votre Commune (archives communales, cadastre, etc.) pour s'assurer de l'état des sols.

Par ailleurs, la circulaire du 8 février 2007 relative à l'implantation sur des sols pollués d'établissements accueillant des populations sensibles précise que la construction de ces établissements, définis comme l'ensemble des établissements accueillant des personnes de 0 à 18 ans et les aires de jeux et espaces verts attenants, doit être évitée sur les sites pollués. »





3.1.2 Etat-Major de Zone de Défense de Paris

Etat-Major de Zone de Défense de Paris – N° 501640/DEF/EMZD PARIS/DAFM/BIBS/SDAT2INP du 09 juin 2017 [Annexe A17-2]	Résumé de l'avis par le Commissaire Enquêteur	Réponses / engagements de la Maîtrise d'Ouvrage	Commentaires du Commissaire Enquêteur
<p>« ... Après étude des documents que vous m'avez adressés, j'ai l'honneur de vous demander de bien vouloir, dans le dossier 7.1 « liste des servitudes à modifier l'adresse du service gestionnaire des servitudes radioélectriques liées au faisceau hertzien des Alliés le Roi à Versailles ainsi que qu'à la liaison troposphérique de Versailles Satory vers la Hève par : Direction interarmées des réseaux d'infrastructure et des systèmes d'information Ile-de-France 8ème RT Site du Mont Valérien à Suresnes / base des Loges 8 avenue du président Kennedy BP 40202 78102 Saint-Germain-en-Laye Cedex ... »</p>	<p>CORRECTION à apporter au dossier 7.1 : Modifier l'adresse du service gestionnaire des servitudes radioélectriques liées au faisceau hertzien des Alliés le Roi à Versailles ainsi que qu'à la liaison troposphérique de Versailles Satory vers la Hève par : Direction interarmées des réseaux d'infrastructure et des systèmes d'information Ile-de-France 8ème RT Site du Mont Valérien à Suresnes / base des Loges 8 avenue du président Kennedy BP 40202</p>	<p>Prendre en compte ce changement d'adresse dans l'annexe 7.1.</p>	<p>Avis pris en compte par la Maîtrise d'Ouvrage.</p>





3.1.3 La Commission Locale de l'Eau de la Mauldre

La Commission Locale de l'Eau de la Mauldre – Courrier référence COUR/2017/105/CLE17028 du 30 Juin 2017 [Annexe A17-3/1]	Résumé de l'avis par le Commissaire Enquêteur	Réponses / engagements de la Maîtrise d'Ouvrage	Commentaires du Commissaire Enquêteur
	<p>Avis favorable sous réserves de la prise en compte des remarques suivantes :</p> <p>RESERVE 1 CLE : Un rappel à apporter dans le rapport de présentation ou les dispositions générales du règlement :</p> <p>« Selon l'article L.212-5.2 du Code de l'Environnement, « lorsque le SAGE a été approuvé et publié, le règlement et ses documents cartographiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de toute installation, ouvrage, travaux ou activité mentionnée à l'article L.214-2. »</p> <p>RESERVE 2 CLE : A la page 92 du diagnostic - Etat initial de l'environnement (dernier alinéa), il convient d'apporter les modifications suivantes :</p> <p><i>Cf. texte intégral dans l'Annexe A17-3/1</i></p>	<p>Prendre en compte en rappelant dans le règlement cette disposition.</p> <p>Prendre en compte ces différents acteurs dans le diagnostic.</p>	Avis pris en compte par la Maîtrise d'Ouvrage.
			Rapport – V2.0





« SAGE Gally-Mauldre » par « SAGE Mauldre »

RESERVE 3 CLE : Assainissement
Page 124 de ce document, il est précisé qu'aucune anomalie n'est à signaler sur le réseau d'assainissement. Au vu des nombreuses interventions réalisées par le COBAHMA-EPTB Mauldre sur le ru des Seigneurs suite à des signalements de pollutions récurrentes depuis 2005, il apparaît au contraire nécessaire d'indiquer la prise en compte de ces signalements et d'indiquer comment ils seront pris en charge (rapport d'intervention du 31/08/2016 en annexe de l'avis du CO.BA.H.M.A.-EPTB).

RESERVE 4 CLE : Zones humides
Ajouter la carte de recensement des zones humides du SAGE en annexe du règlement.

Apporter les modifications suivantes au paragraphe « Dispositions relatives aux zones humides ou présumées humides » dans l'introduction du règlement (p.6 et 7) :

- Remplacer le premier alinéa par : « Afin de ne pas porter atteinte aux zones humides ou présumées humides (voir carte en annexe) des dispositions particulières sont applicables ».

- Puis à la fin du paragraphe, ajouter : « Selon l'orientation 22 du SDAGE Seine Normandie, toute opération soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la loi sur l'eau (article L.214-2 du Code de l'Environnement) et toute opération soumise à autorisation ou à déclaration au titre des installations classées pour la protection de l'environnement (article L.511-2 du Code de l'Environnement) doivent être compatibles avec l'objectif visant à enrayer la disparition des zones humides ».

Ajouter cette disposition (retrait de 10 mètres par rapport aux

Rectifier en précisant que de nombreuses interventions ont lieu sur le ru des Seigneurs et indiquer comment elles sont traitées.

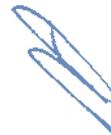
Ajouter la carte de recensement des zones humides du SAGE en annexe du règlement.

Apporter les modifications indiquées dans le règlement.

Rapport – V2.0



	<p><i>humides. L'atteinte de cet objectif implique notamment, et en fonction de la réglementation applicable aux opérations précitée la mise en œuvre du principe « éinter, réduire, compenser ».</i></p> <p>RESERVE 5 CLE : Retrait minimum des nouvelles constructions</p> <p>La disposition 10 du SAGE de la Mauldre recommande un retrait minimum de 6 mètres des nouvelles constructions par rapport aux berges des cours d'eau, afin notamment de préserver le champ naturel d'expansion des crues et de permettre les projets de renaturation. Cette recommandation devrait être reprise dans le règlement.</p>	<p><i>berges des cours d'eau) en zones A, N, UR3, UAE, et UE (zones concernées par des cours d'eau).</i></p> <p>RESERVE 6 CLE : Servitude en amont du ru Fossé Pâté</p> <p>Les servitudes des espaces paysagers remarquables (Article 151-19 du Code de l'Urbanisme) le long des cours d'eau ainsi que la zone de protection rapprochée de l'aqueduc de l'Ayre permettent d'assurer la conformité avec la disposition 10 du SAGE de la Mauldre. Cependant la partie amont du ru du Fossé Pâté, au sud de la RD 11 est dépourvu de toute servitude. Par conséquent il est conseillé de modifier le plan de zonage en conséquence, en allongeant l'espace paysager remarquable vers l'amont du ru.</p>	<p>RESERVE 7 CLE : Gestion des eaux pluviales – articles C1 du règlement</p> <p>Il est nécessaire d'améliorer la prise en compte de l'article 3 du SAGE de la Mauldre dans les paragraphes correspondant à la gestion des eaux pluviales, articles C1 de chacune des zones dans le règlement. Ainsi, il est conseillé d'indiquer :</p> <p><i>« Les constructions devront se conformer au règlement d'assainissement en vigueur, ainsi qu'à l'article 3 du règlement du SAGE de la Mauldre annexés au PLU.</i></p> <p><i>Les techniques de gestion des eaux de pluie à la parcelle, telles que</i></p>
--	--	---	--





l'infiltration, ou la réutilisation pour des usages domestiques sont privilégiées, sauf en cas d'impossibilité technico-économique. Les dispositifs de gestion des eaux pluviales à ciel ouvert, végétatifs, offrant des espaces multifonctionnels accessibles doivent être privilégiés afin d'en assurer la durabilité et l'entretien. Pour la même raison, aucun trop plein ne sera accepté sur les ouvrages de stockage de bassins enterrés.

Conformément à l'article 3 du règlement du SAGE de la Mauldre, pour les opérations d'aménagement ou de réaménagement donnant lieu à un permis de construire, un permis d'aménager ou la mise en place d'une zone d'action concertée (ZAC) de plus de 1 000 m² de surface totale, les eaux pluviales doivent être infiltrées. En cas d'impossibilité technique, technico-économique, ou zones de vulnérabilité de la ressource en eau souterraine, le débit de fuite de l'aménagement est limité à 1 l/s/ha et ce pour une partie de [voir plus de référence correspondant au territoire, encadré ci-dessus] mm en 12 heures. La délibération du 9 novembre 2004 de la CLF en précise les modalités de mise en œuvre. De plus, l'aménageur doit prendre toutes dispositions pour garantir une qualité des eaux rejetées compatible avec le respect de la qualité des eaux de surface ou souterraines. L'exécès de ruissellement doit alors être rejeté dans un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales lorsqu'il existe. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain ».

AB



3.1.4 La Commission Locale de l'Eau de la Mauldre

La Commission Locale de l'Eau de la Mauldre → COMPLEMENT du 1 ^{er} septembre 2017 au courrier référence : COUR/2017/105/CLE17028 du 30 juin 2017 [Annexe A17-31]	Résumé de l'avis par le Commissaire Enquêteur	Réponses / engagements de la Maîtrise d'Ouvrage
Commentaires du Commissaire Enquêteur		
<p>Cf. texte intégral dans l'Annexe A17-3/2 et 3</p> <p>Dans le document A17-3/3 « Etude sur les affluents du Ru de Gally, la CLE précise :</p> <p>« ...</p> <p>DES INONDATIONS</p> <p>Plusieurs secteurs dans Fontenay-le-Fleury subissent des inondations en période de forte précipitation. Le parking de la Résidence des Mille Fleurs (Avenue Jean Lannat) est régulièrement inondé et l'ancien sous-sol d'une banque était souvent en eau. La résidence Pasteur au 6 rue Pasteur possède des pompes dans ses sous-sols pour évacuer l'eau dans le réseau d'eau pluviale.</p> <p>Dans la rue Laennec, le 6 est souvent inondé par des événements provenant de la rue...»</p> <p>Toutes les autres maisons n'ont pas de sous-sols et un vide sanitaire est conseillé. Un vide sanitaire est utilisé pour former une zone tampon entre la construction et les sols humides. Les sous-sols ne sont pas mentionnés dans le Plan Local d'Urbanisme (PLU) mais il y est inscrit « conception des chaussées ou des parkings permettra l'infiltration naturelle des eaux de pluie (Fontenay-Le-Fleury, 2011) ».</p> <p>Une construction abandonnée rue Laennec laisse paraître ses fondations qui sont régulièrement remplies d'eau...»</p> <p>Toutes ces inondations en périodes pluvieuses peuvent provenir du débordement du ru en charge dans le réseau d'eau pluviale ou par remontée de la nappe alluviale fortement marquée dans le talus...»</p>	<p>RESERVE 8 CLE :</p> <p>Aménagement des sous-sols sur les secteurs à risque :</p> <p>Prévoir dans le PLU des dispositions réglementaires limitant l'aménagement de sous-sol sur les secteurs à risque d'ores et déjà identifiés dans le diagnostic et l'état initial de l'environnement.</p>	<p>La Commission Locale de l'Eau de la Mauldre met en avant les risques issus de la présence d'une nappe sub-affleurante présente sur une grande partie du territoire de Fontenay-le-Fleury et présentée en page 119 du diagnostic.</p> <p>La Ville sera vigilante sur ce sujet et souhaite intégrer dans son PLU des dispositions précises quant à cette problématique. Pour cela elle attend de la part de la DDT les outils et dispositions qu'elle pourra développer dans son PLU. Le PLU ne peut pas imposer la réalisation d'études géotechniques des sols mais peut toutefois les recommander fortement en cas de toute nouvelle construction.</p> <p>Il faut noter qu'il faudra purement et de manière générale le stationnement en sous-sol rendra tout projet impossible et que la Ville, dans de telles conditions, ne pourra pas remplir ses objectifs de construction.</p>



Courriel de la Mairie
d'Ouvrage en date du 4
décembre 2017 suite à
l'interrogation de la DDT :
« ...ils nous ont répondu par
courrier, en date du 16
novembre, que le PLU n'était
pas le document adéquat pour
réglementer ce sujet. Ils ont
examiné l'avis complémentaire
de la CLE qui ne leur paraît pas
assez précis.
Mais la Ville est vigilante sur ce
sujet. Elle travaille
conjointement avec les
promoteurs pour une réussite
du projet. Il s'avère que des
études complémentaires ont été
demandées dans le cadre du
projet rue Pasteur qui a fait
l'objet de cet avis
complémentaire de la CLE. Ces
études complémentaires
décrivent plus précisément la
nature et la structure de notre
sous-sol.
Il s'avère qu'il n'y a pas de
nappe phréatique en sous-sol. Il



s'agit de « nappes suspendues » qui ne sont pas reliées à un cours d'eau. D'où l'inexistence de PPR à Fontenay-le-Fleury. Cette nappe suspendue présente sur notre territoire est alimentée par les eaux de pluies.

Dans le cadre de ces études de sol complémentaires, des carottages ont été réalisés. Il en ressort que le sol n'est pas composé en surface de matière argileuses mais de graviers dont le volume n'est pas constitué d'eau. Ainsi, en pompant l'eau, la densité reste identique et nous ne faisons donc pas face à des risques de tassement ou effondrement.

Des mesures techniques permettent de créer des cuvelages performants. Le pompage des eaux n'étant pas une solution, ces cuvelages permettent à l'eau de circuler





autour de la construction et des cheminées d'évacuation permettent de gérer les montées des eaux éventuelles en cas de fortes pluies ».

3.1.5 Chambre départementale de Métiers et de l'Artisanat des Yvelines

Chambre des Métiers et de l'Artisanat – Direction des affaires

Economiques - Compte annuel 2017 /Annexe A17-A1

« ...Propice au développement économique et à sa visibilité sur son sol, ce projet n'aurait pas d'objection de la part de la Chambre de Métiers et de l'Artisanat des Yvelines. »

卷之三

216 CONFERENCES

CDPENAF du 03 juillet 2017 – Direction départementale des territoires – Service de l'économie agricole – Courrier référant SEA mairie envoi avis P II CDPENAF [Annexe A17-3]

- 1) La CDOPENAF souligne et apprécie l'effort de construction planifié dans l'enveloppe urbaine existante.
 - 2) Cependant, la CDOPENAF remarque qu'**'aucune densité n'est prescrite sur les OAP géographiques, ce qui n'est pas réglementaire'**. Afin d'optimiser la densification des zones urbaines et assurer une utilisation optimale des surfaces consommées, la CDOPENAI demande un effort de densité de l'ordre de 35 logements/ha sur l'ensemble des projets d'aménagement.
 - 3) La CDOPENAF remarque sur l'OAP thématique, la **'Isière**

卷之三

Résumé de l'avis par le Commissaire Enquêteur

卷之三

Réponses / en

卷之三

Les OAP créées sur la Commune sont des OAP dites sectorielles. Il ne s'agit pas d'OAP sectorielles qui prévoient l'aménagement telles que prévu à l'article 151-8. Elles sont en contradiction avec le Code de l'Urbanisme.

RESERVE 2 CDPENAF

l'article R. 151-7 du Code de l'Urbanisme, il n'est pas obligatoire de définir une densité ni un taux de LLS sur les OAP.

Rapport - V2.0



- en bordure du massif n'est pas représentée et rappelle le principe d'inconstructibilité de cette dernière.
- 4) La CDPENAF prend acte des possibilités d'extensions et d'annexes des constructions à usage d'habitation existantes en zone N et N* et est favorable aux conditions fixées dans le règlement.

»

Concernant la densité de l'ordre de 35 logements demandé par la CNPENAF, elle ne s'applique pas aux projets d'aménagements situés à l'intérieur de l'enveloppe urbaine (des espaces d'habitats) mais sur les projets d'extension urbaine comme le rappelle le SDRIIF.

Toutefois, au vu des perspectives de constructions de logements sur les OAP (Avenue de la République, Anatole France), la densité est largement supérieure à 35 logements/ha.

L'OAP thématique sur les lisières agricoles définit des orientations sur les lisières entre espaces agricoles et urbains. Ainsi, les lisières et les massifs de plus de 100 hectares, ou encore les espaces verts et les coeurs d'îlots ne sont pas représentés sur l'OAP. Ils sont néanmoins reportés sur le document graphique.

Courriel de la Maîtrise d'Ouvrage en date du 4 décembre 2017 :
... Il est évident que la lisière est inconstructible, d'où le zonage en zone N. C'est bien la volonté de la Ville et c'est pourquoi ce travail a été réalisé par une paysagiste....





Article R151-6

- Crée par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 - art.

Les orientations d'aménagement et de programmation par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville.
Le périmètre des quartiers ou secteurs auxquels ces orientations sont applicables est délimité dans le ou les documents graphiques prévus à l'article R. 151-10.

Article R151-7

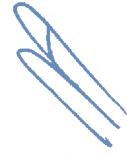
- Crée par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 - art.

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent comprendre des dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs qu'elles ont identifiés et localisés pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment dans les zones urbaines réglementées en application de l'article R. 151-19.



3.1.7 Préfet des Yvelines / DDT-SPACT – 11 août 2017X

Préfet des Yvelines / Direction départementale des territoires – Service planification aménagement et connaissance des territoires – Courrier référence spact_py_20170814_mairie_avis_plu_Fontenay-le-Fleury_pref du 11 août 2017 [Annexe A17-6] Courriel du 20 septembre 2017 - avis sur le courrier de Monsieur le Maire de Fontenay-le-Fleury du 4 septembre 2017 - [courrier dans l'annexe A18-a et courriel dans l'annexe A20-a]	Résumé de l'avis par le Commissaire Enquêteur Réponses / engagements de la Maîtrise d'Ouvrage	Commentaires du Commissaire Enquêteur
<p>Avis réservé</p> <p>RESERVE 1 Préfecture – Rythme de construction : La Préfecture considère que le rythme de construction affiché dans le PADD de 600 logements est insuffisant. La Préfecture demande de renforcer l'objectif de production de logements de l'ordre de 1500, voire 2000 logements sur 15 ans, au lieu de 600 (rythme de 40 par an, sur 15 ans).</p> <p>RESERVE 2 Préfecture – EHPAD : « ... aucun projet d'EHPAD n'est connu à ce jour sur la Commune, il convient donc de vérifier qu'il est soutenu par l'ARS et le Conseil Départemental, sans quoi ces places risquent de ne pas avoir sur la Commune.</p> <p>Et surtout, aucun secteur lié au projet de création d'un EHPAD, avec une ouverture en 2019, ne figure dans aucun document du règlement du PLU, que ce soit sur le règlement graphique sous forme d'un emplacement réservé ou dans le règlement écrit pour une zone urbaine à orientation d'équipements publics à vocation d'hébergement médicalisé. »</p> <p>RESERVE 3 Préfecture – Densité minimale sur les OAP abords de l'avenue de la République et la rue Anatole France : « ... en cours de</p>	<p>La Ville de Fontenay-le-Fleury remplit ses objectifs de construction de logements fixés par le SDRIIF en termes de densification des espaces d'habitat. Toutefois le PLU doit également prendre en compte les objectifs de la TOL (territorialisation de l'offre de logements) pour le bassin « Grand parc étendu » qui est fixé à 1867 logements par an. La ventilation par Commune de cet objectif est inscrite au PLU et donc, en ce qui concerne Fontenay-le-Fleury, à travers le PLHI de la Communauté d'Agglomération de Versailles Grand Parc. Le PLHI pour la période 2018-2023 étant en cours de</p>	





il est nécessaire d'établir une densité minimale pour les futurs projets avec un taux de LLS à respecter et de les délimiter plus précisément pour bien identifier les bâtiments et les parcelles concernées. »

RESERVE 4 Préfecture – Densification du logement : « ...

Aucune densité n'est prescrite sur les OAP urbaines.
malgré l'obligation légale...
l'Etat demande un effort de densité de l'ordre de 35

logements par hectare sur l'ensemble des projets d'aménagement.
Le secteur de la Frénerie aurait pu faire l'objet d'un programme

de logements ambitieux en relation avec la proximité de la gare SNCF et accueillir un projet d'ensemble qui répondrait aux attentes du SDRIF à proximité des gares.

Dans un développement durable et raisonnable de la Commune, la présence d'une gare SNCF est un tout pour la municipalité. La solution d'implantations de bâtiments collectifs est envisageable. »

RESERVE 5 Préfecture – Le logement social : La Préfecture

demande de faire émerger de nouveaux projets en LLS sur l'hypothèse de 1 500 logements sur la durée du PLU (et non pas de 600, comme préconisé par la Commune).

Absence d'emplacement réservé pour le logement social.
Aucun secteur de mixité sociale n'est défini dans le règlement, imposant un seuil minimum de logements sociaux dans les opérations de construction.

« Pour ce faire, la Commune pourra émigrer mobiliser les outils du PLU que sont les OAP (prévoir les objectifs des OAP actuelles, en créer de nouvelles), les emplacements réservés pour le logement social ou encore les secteurs de mixité sociale (par exemple en imposant un taux de construction de 30 % de logements sociaux pour toute opération de plus de 10 logements). »

RESERVE 6 Préfecture – Le stationnement :

« L'accès à la gare doit autoriser le stationnement de véhicules. Des

Rapport – V2.0

<p>révision, la déclinaison à l'échelle communale de cet objectif n'est pas encore fixée. Il est néanmoins important de rappeler que Fontenay-le-Fleury a largement atteint les objectifs du PLH 2 (2012-2017). Elle est une des 2 seules Communes du territoire à les avoir atteints.</p>	<p>Le Commissaire Enquêteur partage la réponse du Maître d'Ouvrage sur les RESERVES 1, 2, 3, 4, 5, 7, 8, 9, 10 et 19.</p>
<p>La Ville s'impose un objectif de 830 logements de l'ordre de 1 500 logements sur 15 ans demandée par les services de l'Etat est difficilement réalisable sur le territoire de Fontenay-le-Fleury. En effet, le territoire est très contraint notamment par l'impossibilité d'étendre son urbanisation sur la Plaine de Versailles (du fait du site classé), par la présence de risques de remontée de nappes souterraines sur une partie du territoire, par la composition urbaine déjà dense, récente et difficilement mutabile de manière générale.</p> <p>L'ensemble de ces contraintes limitent les possibilités d'assurer les objectifs de constructions de logements exigés.</p>	<p>La demande de production de logements sur 15 ans demandée par les services de l'Etat est difficilement réalisable sur le territoire de Fontenay-le-Fleury. En effet, le territoire est très contraint notamment par l'impossibilité d'étendre son urbanisation sur la Plaine de Versailles (du fait du site classé), par la présence de risques de remontée de nappes souterraines sur une partie du territoire, par la composition urbaine déjà dense, récente et difficilement mutabile de manière générale.</p> <p>L'ensemble de ces contraintes limitent les possibilités d'assurer les objectifs de constructions de logements exigés.</p>

Au vu du descriptif des opérations envisageables sur le



<p>espace existants qui se prêtent mal à la construction d'habitations doivent permettre la réalisation d'aires de stationnement perméables. Ces créations auront un impact important sur la limitation du stationnement des véhicules des utilisateurs de transports en commun en dehors des aires dédiées.</p>	<p>RESERVE 2 <i>Les règles en matière de stationnement, imposant au logement social devront être adaptées. La norme plafond du règlement de 3 places (2 places résidents plus une place visiteur) de stationnement par logement, devra, pour les logements sociaux, être abaissée au maximum exigible au regard de l'article L. 151-35 à savoir une place de stationnement par logement social et au maximum 0,5 place par logement social lorsqu'ils se situent dans un rayon de 500 mètres autour d'une gare. »</i></p>	<p>RESERVE 7 Préfecture – Absence de places pour les Gens de voyage : « ... Cette absence de volonté apportée pour l'accueil des gens de voyage rend le PLU de la Commune illégal. Alors que la Commune a une obligation, depuis le Schéma Départemental d'Accès des Gens du Voyage (SDAGDV) renouvelé en 2013, de 7 places en aire d'accueil ... »</p>	<p>RESERVE 8 Préfecture – Plan de zonage : <i>« L'Etat remarque la présence d'une aire de stationnement de camping-car au Nord-ouest du bourg, l'aire est classée en zone agricole. Un reclassement en zone naturelle serait plus judicieux... ... la parcelle 20 au Nord du bourg est classé en zone agricole alors qu'il s'agit d'une parcelle, de toute évidence, bâtie. Un reclassement en zone urbaine est préférable. »</i></p>	<p>RESERVE 9 Préfecture – Prise en compte des espaces naturels dans la PLU : <i>territoire, la Ville va donc préciser ses objectifs de construction qui seront de 830 logements sur 15 ans, et non 600.</i></p> <p>RESERVE 2 <i>Le projet d'EHPAD est bien soutenu par l'ARS et le Conseil Départemental (courrier à l'appui). Il s'agit d'un projet de délocalisation de l'établissement Les Aulhettes à Viroflay sur la Commune de Fontenay. Un secteur de mixité sociale à vocation d'EHPAD sera identifié sur le document graphique et dans le rapport de présentation.</i></p> <p>RESERVE 3 <i>Les OAP créées sur la Commune sont des OAP dites sectorielles. Il ne s'agit pas d'OAP d'aménagement prévu à l'article R. 151-8. Elles sont accompagnées d'un règlement qui fixe les règles d'urbanisme pour chaque construction autorisée. Ainsi au titre de l'article R. 151-7 du Code de l'Urbanisme, il n'est pas obligatoire de définir une densité et un taux de LLs sur les OAP.</i></p>
---	---	--	--	--





« Il est à remarquer que, sur l'OAP thématique, **la lisière en bordure du massif n'est pas représentée et il est nécessaire de rappeler le principe d'inconstructibilité de cette dernière.** »
Cette réserve figure déjà dans celles de la CDPENAF (RESERVE 2 CDPENAF).

RESERVE 4

Concernant la densité de l'ordre de 35 logements demandée par la CDPENAF, elle ne s'applique pas aux projets d'aménagements situés à l'intérieur de l'enveloppe urbaine (des espaces d'habitats) mais sur les projets d'extension urbaine comme le rappelle le SDRIF. Toutefois, au vu des perspectives de constructions de logements sur les OAP (Avenue de la République, Anatole France), la densité est largement supérieure à 35 logements/ha.

RESERVE 10 Préfecture – Prise en compte des espaces naturels dans la PLU – Au titre de la loi EL.
« La matérialisation des massifs de plus de 100 hectares et de leur lisière est incomplète. Les massifs de plus de 100 hectares n'ont pas été représentés dans leur totalité (secteur Gare et les Graviers).
Les lisières sont à appliquer à tous les bois faisant partie intégrante d'un massif de plus de 100 hectares. L'EBC situé au nord de la voie ferrée entre la gare et le parc de Saint-Cyr fait partie du massif de plus de 100 hectares et donc la règle des lisières s'y applique. Pour déterminer si un EBC fait partie du massif, il faut que la distance entre le massif et l'EBC soit inférieure à 30 mètres, infrastructure présente ou non. »

RESERVE 11 Préfecture – SDAGE du bassin Seine-Normandie

Cf. les réserves 1,2 et 3 de la Commission Locale de l'Eau de la Mauldre.

RESERVE 5

La Commune de Fontenay-le-Fleury répond aux objectifs de constructions de logements sociaux de l'ordre de 25,8% (justification dans le rapport de présentation) à travers ses programmes livrés. Par ailleurs, ce ratio sera maintenu grâce aux opérations en cours de réalisation ainsi que grâce à la création de l'EHPAD. Le projet d'EHPAD est bien soutenu par l'ARS et le Conseil

RESERVE 12 Préfecture – Zones humides :

« La Commune de Fontenay-le-Fleury est traversée par deux zones humides de classe 3. Le règlement doit encadrer la gestion des eaux pluviales et favoriser la gestion à la parcelle si un réseau de collecte est inexistant.
Un certain nombre de bâtiments situés en zone agricole sont concernés par ces zones. Le règlement de la zone A doit faire figurer les contraintes liées à la protection de ces zones, comme, par exemple, la gestion des eaux pluviales et des eaux usées.

Rapport – V2.0

AB



<p>Afin de protéger efficacement les zones humides, il est conseillé d'ajouter la carte des zones humides établies par le SAGE en annexe. Enfin, il est possible de faire figurer ces zones sur les documents graphiques du règlement.</p> <p>RESERVE 13 Préfecture – Remarques complémentaires –</p> <p>Géoportail de l'urbanisme :</p> <p>« Dans le cadre de la directive Inspe (2007/2/CE), les données communales d'urbanisme devront pouvoir être intégrés au Géoportail de l'urbanisme (http://publiportage-urbanisme.gouv.fr/) par les Communes, pour être mises à disposition du public. Pour ce faire, les données concernant l'environnement et l'utilisation des sols (à l'exclusion des données concernées par l'article L. 127-6 du Code de l'Environnement) devront être établies au format standardisé CNIG, avant l'intégration à ce site internet national.</p> <p>Les données des PLU approuvés après le 1er janvier 2016 devront être mises à disposition du public sur Internet au format CNIG, sans intégration obligatoire au Géoportail.</p> <p>A partir du 1er janvier 2020, toutes les données des PLU de toutes les Communes devront être accessibles sur le Géoportail, sans quoi leur PLU ne serait plus opposable. »</p>	<p>Départemental (courrier à l'appui). Il s'agit d'un projet de délocalisation de l'établissement Les Aulnettes à Viroflay sur la Commune de Fontenay.</p> <p>Un secteur de mixité sociale à vocation d'EHPAD (100% de logements sociaux) sera identifié sur le document graphique et dans le rapport de présentation.</p> <p>RESERVE 6</p> <p>Le dispositif s'applique nonobstant les dispositions du PLU.</p> <p>Ajouter dans la continuité de l'article existant la règle pour les logements sociaux dans le périmètre de 500 mètres autour d'une gare (article L. 151-35 du Code de l'Urbanisme) et pour les constructions destinées à l'habitation situées dans le périmètre de 500 mètres autour d'une gare (article L. 151-36 du Code de l'Urbanisme).</p> <p>RESERVE 7</p> <p>La Communauté d'Agglomération de Versailles</p>
--	---





RESERVE 15 Préfecture - Remarques complémentaires :

Aqueduc de l'Avre :

L'aqueduc de l'Avre fait l'objet d'une servitude d'utilité publique qui est gérée par Eau de Paris.
La servitude sanitaire jointe à l'avis de la Préfecture est à prendre en compte dans le PLU (remplacer celle du dossier 7.1 du PLU, par le document de la Préfecture).

RESERVE 16 Préfecture - Remarques complémentaires :

Assainissement :

« Dans le cas où des parcelles ne peuvent pas être reliées au réseau communal de gestion des eaux usées, le règlement doit identifier ces zones et mentionner les conditions de réalisation d'une assainissement non collectif ».

Dans son avis, l'Agence Régionale de Santé (ARS) confirme que le dossier PLU, prend en compte cette réserve.

RESERVE 17 Préfecture - Remarques complémentaires :

Paysage :

« Certains éléments de paysage de la Commune méritent une attention particulière ; leur préservation et/ou leur mise en valeur peut être prévue conformément à l'article L. 151-7 du Code de l'Urbanisme qui précise : « [Les PLU] prevoient en outre comporter des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Ces orientations peuvent, en cohérence avec le PADD, prévoir les actions et opérations à mettre en œuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine [etc.] »

Dans le cas où des parcelles ne peuvent pas être reliées au réseau communal de gestion des eaux usées, le règlement doit identifier ces zones et mentionner les conditions de réalisation d'une assainissement non collectif ».

Grand Parc à la compétence de la gestion et de la réalisation des aires d'accueil des gens du voyage. La Communauté d'Agglomération n'a pas communiqué la volonté de réaliser une aire sur le territoire de Fontenay-le-Fleury. Il n'est pas illégal d'interdire une sous-destination dans le règlement du PLU.

RESERVE 8

Il semble que l'aire de stationnement de camping-cars soit bien classée en zone naturelle.

La parcelle en question est couverte par le site classé de la plaine de Versailles. Elle a été ainsi classée en zone agricole afin d'être en accord avec le périmètre du site classé, même si elle sort d'entreposage pour l'activité existante.

Rappel de l'UDAP : « Les sites classés n'ont pas vocation à accueillir une urbanisation nouvelle ou des constructions modifiant l'état ou l'aspect du site. Il est nécessaire que les réglementations des zones concernées prévoient des dispositions adaptées à cet impératif. »





Il est conseillé d'identifier le patrimoine vernaculaire de Fontenay-le-Fleury au titre des articles L. 151-19 ou L. 151-23 (anciennement L. 123-1-5.III.2) ; éléments remarquables selon qu'il s'agisse de bâtiments bâties, de parcs ou de jardins.

La réalisation de fiches individuelles descriptives succinctes du patrimoine remarquable et pour les cônes de vue serait un point positif pour une meilleure connaissance et pédagogie autour des enjeux environnementaux. Le but recherché est de garantir la protection des éléments remarquables ainsi que leur environnement, par une approche paysagère du PLU.

RESERVE 18 Préfecture – Remarques complémentaires –
Protection des espèces, des milieux naturels et des paysages :
« La loi n° 2016-1087 pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages a été promulguée le 8 août 2016. Le PLU doit prendre en compte cette évolution législative qui connaît la notion de paysage telle que définie par la convention de Florence et passe d'une logique de protection des paysages remarquables à une logique de protection de tous les paysages (même ordinaires) initiée par la loi de 1993 (Atlas numérique des paysages des Yvelines) : <http://www.atlas-paysages-yvelines.fr/> »

RESERVE 19 Préfecture – Remarques complémentaires –
Coupe et abattage d'arbres dans les EBC :

« Ce point du règlement écrit doit être corrigé, en effet :
Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de Communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes ou abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable de coupe et d'abattage d'arbre en EBC doit être adressée par pli recommandé avec demande d'avis de réception ou déposée à la mairie de la Commune où se situe la coupe. Le délai d'instruction est de

RESERVE 9

L'OAP thématique sur les lisières agri-urbaines définit des orientations sur les lisières entre espaces agricoles et urbains. Ainsi, les lisières et les massifs de plus de 100 hectares, ou encore les espacesverts et les cours d'eau ne sont pas représentés sur l'OAP. Ils sont néanmoins reportés sur le document graphique.

Courriel de la Maîtrise d'Ouvrage en date du 4 décembre 2017 :
... Il est évident que la lisière est inconstructible, d'où le zonage en zone N. C'est bien la volonté de la Ville et c'est pourquoi ce travail a été réalisé par une paysagiste....

RESERVE 10

Sur le plan de zonage, le massif de plus de 100 hectares (Bois d'Arcy) et sa lisière ont été représentés sur le plan de zonage. La règle présentée par l'Etat sur l'intégration d'un EBC à un massif n'est pas définie





<p>par le SDRIF 2013, ni par le code forestier, ni le Code de l'Environnement, ni du Code de l'Urbanisme.</p>	<p>RESERVE 20 Préfecture – Remarques complémentaires – Le règlement de la zone en zone A :</p> <p>« <i>Le règlement doit être remis en conformité avec l'article R15-23 du Code de l'Urbanisme. En particulier, les points suivants doivent être corrigés :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Supprimer la possibilité d'habitations nécessaires aux exploitations forestières,</i> • <i>toute construction ou installation doit être nécessaire à l'exploitation agricole (et non pas uniquement liée à l'activité agricole),</i> • <i>autoriser la construction de bâtiments ou d'équipements liés un service public ou d'intérêt collectif.</i>
	<p>RESERVE 11</p> <p>Prendre en compte</p> <p>RESERVE 12</p> <p>Prendre en compte en ajoutant la carte des zones humides établies par le SAGE en annexe.</p> <p>RESERVE 13</p> <p>RESERVE 21 Préfecture – Remarques complémentaires – Règlement des zones traversées par la ligne ferroviaire 395000 de Saint-Cyr-l'École à Surdon :</p> <p>« <i>Des modifications doivent être apportées au règlement pour tenir compte du passage de la voie ferrée, en accord avec les éléments fournis par la SNCF et annexés en pièce jointe.)</i> »</p> <p>La pièce jointe ci-dessus mentionnée, est l'avis de la SNCF référence DILDF/URBA/FONTENAY-LE-FLEURY/PRG/71271 du 29 juin 2017, adressé à la Direction Départementale des Territoires des Yvelines. Cet avis est consigné dans [l'annexe A17-6/5] du dossier ANNEXES.</p>
	<p>RESERVE 14</p> <p>Ajouter dans le chapitre « règles de construction » du règlement (page 7) un paragraphe sur le risque de retrait-gonflement des argiles.</p> <p>RESERVE 15</p> <p>Prendre en compte en joignant l'annexe</p> <p>RESERVE 22 Préfecture – Remarques complémentaires – Avis du Ministère de la Culture - Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine des Yvelines UDAF :</p> <p>Voir les réserves, les demandes de correction et les observations de l'UDAP dans le paragraphe relatif à l'avis du Ministère de la Culture.</p> <p>Le courrier du Ministère de la Culture est consigné dans</p>



	[l'annexe A17-6/5] du dossier ANNEXES.	
RESERVE 23 Préfecture – Remarques complémentaires –		
Plan de servitudes aéronautiques de dégagement de l'aérodrome de Saint-Cyr-l'École :		
Le plan joint à l'avis de la Préfecture doit être joint au PLU [Annexe A17-6/3] du dossier ANNEXES.		
RESERVE 24 Préfecture – Remarques complémentaires –		
Plan d'exposition au bruit de la Commune de Saint-Cyr-l'École.		
Le plan d'exposition au bruit figure déjà dans le dossier 7.1 SERVITUDES du PLU (Arrêté n° 85-365 du 3 juillet 1985, zones de bruit, plans d'exposition au bruit des aéronefs janvier 1984 LA.SC.BR.7). Le plan d'exposition - janvier 1984 LA.SC.BR.7- échelle 1/25000, joint à l'avis de la Préfecture, est aussi consigné dans [l'Annexe A17-6/4] du dossier ANNEXES.		
RESERVE 25 Préfecture – Remarques complémentaires –		
Servitude T1 relative aux réseaux ferrés :		
Servitude à faire figurer dans le règlement graphique du PLU. La description textuelle de cette servitude figure déjà dans le dossier 7.1 SERVITUDES du PLU.		
RESERVE 17	Le PLU prend en compte ce conseil.	
RESERVE 18	Prendre en compte	
RESERVE 19	Cette règle est déjà introduite dans les dispositions générales.	
RESERVE 20	Prendre en compte	
RESERVE 21	Prendre en compte en autorisant les techniques nécessaires à ferroviaire soient sous conditions.	
RESERVE 22	Prendre en compte	
RESERVE 23	Prendre en compte	
RESERVE 24	Prendre en compte	
RESERVE 25	Prendre en compte	





3.1.8 Conseil Départemental des Yvelines

Conseil Départemental des Yvelines – Direction Générale des Services – Territoire d'Action Départementale – Grand Versailles	Résumé de l'avis par le Commissaire Enquêteur Courrier du 19 juillet 2017 [Annexe A17-8]	Réponses / engagements de la Maîtrise d'Ouvrage	Commentaires du Commissaire Enquêteur
		<p>Avis favorable avec 5 recommandations :</p> <p>Le département souligne :</p> <p><i>La « Cohérence avec les orientations du département (SDADEY) Au titre notamment du Schéma Départemental d'Aménagement pour un Développement Équilibré des Yvelines (SDADEY) »</i></p> <p><i>« Les orientations exprimées par le PADD, sont conformes aux orientations du Département dans le domaine de l'Environnement. »</i></p> <p>Cf. texte intégral dans l'Annexe A17-8</p>	<p>La RECOMMANDATION n°3 du Conseil Départemental des Yvelines : sera prise en compte par la Maîtrise d'Ouvrage.</p> <p>Le Commissaire Enquêteur partage la réponse du Maître d'Ouvrage sur les RECOMMANDATIONS 1,2,4 et 5.</p> <p>RECOMMANDATION 1 du Département sur l'OAP thématique : traduction des outils paysagers dans le règlement.</p> <p><i>« Le Département relève l'originalité de l'OAP thématique sur les liaisons entre la ville et la Plaine de Versailles qui propose des outils paysagers pour atténuer les impacts des fronts urbains. Néanmoins, le règlement ne semble pas retraduire ces propositions. »</i></p>





	<p><u>RECOMMANDATION 2</u> du Département : traduire la démarche d'écologie urbaine de la Commune dans le PLU.</p> <p>« Le PADD annonce une démarche d'écologie urbaine pour répondre aux enjeux d'une transition énergétique et écologique du territoire mais sa traduction reste modeste dans le PLU. Néanmoins, Fontenay-le-Fleury développe les démarches durables d'aménagement urbain à travers sa participation active au label de qualité de vie « Villes et Villages Fleuris », démarches qui pourraient être confortées dans le PADD. »</p>	<p><u>RECOMMANDATION 2</u></p> <p>Les orientations fixées dans le PADD et l'OAP Agri-urbaine semblent suffisamment répondre aux enjeux d'une transition énergétique et écologique du territoire</p>	
	<p><u>RECOMMANDATION 3</u> du Département : prendre en compte le Plan Départemental des itinéraires de promenade et de randonnée (PDIPR).</p>	<p><u>RECOMMANDATION 3</u></p> <p>Prendre en compte le Plan Départemental des itinéraires de promenade et de randonnée (PDIPR).</p>	
	<p><u>RECOMMANDATION 4</u> du Département : prise en compte de ses précisions relatives aux routes départementales :</p> <p>« Les projets de requalification de la RD 11 (requalification d'axe, traitement des entrées de ville ...) devront être étudiés et concertés avec le Service Territorial Urbain 78 de l'Etablissement Public Interdépartemental 78-92 (tel 01 30 84 92 90). Notamment les projets d'alignements d'arbres et d'amélioration des circulations douces ne devront pas dégrader les conditions de sécurité ou la capacité d'écoulement des flux du réseau routier départemental.</p> <p>Le Département des Yvelines rappelle que tout</p>	<p><u>RECOMMANDATION 4</u></p> <p>La Commune souhaite que la RD11 soit requalifiée et c'est pourquoi elle le fait apparaître dans l'OAP « Les abords de l'avenue de la République ».</p> <p>Elle souhaite échanger et réaliser la requalification en lien avec le Conseil Départemental</p>	<p>Rapport – V2.0</p> <p>Enquête publique n° E17000082 / 78 du 16/06/2017 - Révision du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Fontenay-le-Fleury 47/175</p> <p>B</p>



aménagement susceptible d'impacter ces routes départementales devra faire l'objet d'une concertation avec les services en charge de la voirie départementale et le cas échéant faire l'objet d'une demande de permission de voirie pour les travaux de raccordement, accès, voirie nouvelle, cheminement piétons ou cyclés ...»

RECOMMANDATION 5 du Département : quantifier les opérations de logements sur les OAP :

« Le Département suggère que les OAP incluant des opérations de logements indiquent :

- *les programmations quantitatives globales envisagées par OAP en matière de logements, sous forme de fourchettes suffisamment larges lorsqu'elles ne peuvent pas être à ce jour affinées ;*
- *dans la mesure du possible, les parts minimales d'accès sociale à la propriété et/ou de locatif intermédiaire prévisionnelles envisagées dans la programmation des opérations, afin de concréteriser les ambitions affichées par la Commune pour ces segments dans le cadre de son objectif de diversification de l'offre de logements ;*
- *dans la mesure du possible, les densités prévisionnelles minimales et le cas échéant maximales, considérées à l'échelle de chaque OAP et/ou de leurs terrains effectivement dévolus à l'habitat.*

RECOMMANDATION 5

Les OAP créées sur la Commune sont des OAP dites sectorielles. Il ne s'agit pas d'OAP sectorielles d'aménagement telles que prévu à l'article R. 151-8. Elles sont accompagnées d'un règlement qui fixe les règles d'urbanisme pour chaque construction autorisée. Ainsi au titre de l'article R. 151-7 du Code de l'Urbanisme, il n'est pas obligatoire de définir une densité et un taux de LLS sur les OAP.





3.1.9 Ministère de la Culture

Ministère de la Culture – Courrier
référence : SPYCMn° 269 du 20 juillet
2017 [Annexe A17.9]

Résumé de l'avis par le Commissaire Enquêteur	Réponses / engagements de la Maîtrise d'Ouvrage	Commentaires du Commissaire Enquêteur
<p>Avis favorable assorti de réserves et d'observations.</p> <p>OBSERVATION 1 Ministère de la Culture : « Conformément au décret 2015-1689 du 17 décembre 2015 portant diverses mesures d'organisation et de fonctionnement de l'administration territoriale de l'Etat et de commissions administratives, l'unité départementale de l'Architecture et du Patrimoine (UDAP) remplace la dénomination de Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine (STAP) »</p> <p>RESERVE 1 Ministère de la Culture : « L'ensemble des informations relatives aux monuments historiques et à leurs abords doit être actualisé conformément : à la loi n° 2016-925 du 7 juillet 2016 portant sur la liberté de la création, l'architecture et le patrimoine, dite « loi L.C.A.P., et au décret n° 2017-456 du 29 mars 2017 portant sur le patrimoine mondial, les monuments historiques et les sites patrimoniaux remarquables ». Cf. texte intégral dans l'Annexe A17.</p>	<p>OBSERVATION 1 Cette information n'a pas d'incidences sur le PLU. RESERVE 1 Prendre en compte en actualisant les annexes,</p> <p>RESERVE 2 Vérifier et prendre en compte en actualisant les annexes.</p> <p>RESERVE 3 Ensemble de la Commune</p>	<p>Prendre en compte en ajustant le règlement</p>





	<p>concernant les panneaux photovoltaïques et l'isolation par l'extérieur.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Isolation par l'extérieur : L'ITE des façades et des toitures est à procéder pour le bâti ancien de l'ensemble de la Commune - <u>Insertion paysagère</u> : Il convient de soigner l'insertion des zones à urbaniser, OAP, voire d'améliorer celle des zones urbanisées établies ou en mutation, dans l'ensemble du paysage dans lequel celles-ci prennent place. Ainsi des zones de mutation paysagère doivent être définies et élaborées par des professionnels du paysagisme, afin d'assurer une intégration réfléchie des constructions et autres aménagements, notamment en espaces protégés ou en situation de frange avec le site classé et les plaines agricoles - Les sites classés n'ont pas vocation à accueillir une urbanisation nouvelle ou des constructions modifiant l'état ou l'aspect du site. Il est nécessaire que les règlements des zones concernées prévoient des dispositions adaptées à cet impératif. 	<p>Chaque OAP a veillé à l'insertion paysagère du projet en encadrant les hauteurs, en préservant les points de vue, en fixant une bande paysagère en bordure des secteurs de projet afin de garder du recul par rapport aux constructions voisines. L'OAP Iisières agri-urbaine a été réalisée en collaboration avec la paysagiste Isabel Claus. Elle permet de garantir et de préserver les Iisières aux abords du site classé de la Plaine de Versailles.</p>
OAP 1 <i>Le vieux village</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Périmètre délimité des abords des Domaines classés de Versailles et de Trianon 	
OAP 2 <i>Le centre-ville</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Périmètre délimité des abords des Domaines classés de Versailles et de Trianon 	
OAP 3 <i>L'avenue de la République</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Périmètre délimité des abords des Domaines classés de Versailles et de Trianon - Partiellement dans le périmètre de protection de la Batterie de Bois-d'Arcy 	
OAP 4 <i>La rue Anatole</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Périmètre délimité des abords des Domaines classés de Versailles et de Trianon 	





France	- Partiellement dans le périmètre de protection de la Batterie de Bois-d'Ary
OAP 5	- Site classé de la Plaine de Versailles
<i>Les Issières</i>	- Périmètre délimité des abords des Domaines classés de Versailles et de Trianon
	- Partiellement dans le périmètre de protection de la Batterie de Bois-d'Ary
Emplacements réservés	- Périmètre délimité des abords des Domaines classés de Versailles et de Trianon
	- Périmètre délimité des abords des Domaines classés de Versailles et de Trianon
1) A12	- Périmètre de protection de la Batterie de Bois-d'Ary
2) Rue A. France	- Périmètre délimité des abords des Domaines classés de Versailles et de Trianon
3) RD11	- Périmètre délimité des abords des Domaines classés de Versailles et de Trianon
4) Voie nouvelle	- Périmètre délimité des abords des Domaines classés de Versailles et de Trianon
5) Blvd Beaumarchais	- Site classé de la Plaine de Versailles
	- Périmètre délimité des abords des Domaines classés de Versailles et de Trianon
6) Domaine de la Faisanderie	- Périmètre de protection du Terrain domanial dit Abords du Carré de Rénier





3.1.10 La Commission Locale du SAGE du bassin versant de la Bièvre

La Commission Locale du SAGE de la Bièvre – Courrier référence 08/171093 du 14 août 2017 [Annexe A17-7]	Résumé de l'avis par le Commissaire Enquêteur	Commentaires du Commissaire Enquêteur
La Commission Locale du SAGE de la Bièvre – Courrier référence 08/171093 du 14 août 2017 [Annexe A17-7]	Réponses / engagements de la Maîtrise d'Ouvrage	Commentaires du Commissaire Enquêteur
	<p>Avis favorable avec précisions à ajouter aux documents :</p> <ul style="list-style-type: none"> 2. Rapport de présentation : 2.1 Diagnostic et état initial de l'environnement – page 94 2.2 Justifications et impacts sur l'environnement – page 29 <p>Cf. texte intégral dans l'Annexe A17-7</p> <p>« ...Le rapport de présentation, dans sa partie diagnostic évoque bien le SAGE Bièvre. Il pourrait mentionner page 94 l'existence d'une étude d'identification des zones humides menée par le SMBVB sur le territoire du SAGE, bien qu'aucune n'ait été reconnue sur le territoire communal. Le SAGE pourrait aussi être cité dans la partie justifications après le SAGE de la Mauldre. »</p>	<p>Prendre en compte en ajustant le Avis pris en compte par la rapport de présentation et le Maîtrise d'Ouvrage.</p>
		<p>Commentaires du Commissaire Enquêteur</p> <p>Reponses / engagements de la Maîtrise d'Ouvrage</p> <p>APPVPA (Association Patrimoniale de la Plaine de Versailles et du Plateau des Alluets) – Annotations portées sur le graphique de l'OAP Thématique, jointes au courriel de Isabel Claus du 4 août 2017 [Annexe A17-10]</p> <p>Avis favorable avec précisions et corrections à prendre en compte dans l'OAP Thématique.</p> <p>Cf. graphique avec annotations dans l'Annexe A17-10</p>

3.1.11 Avis de l'APPVPA (Association Patrimoniale de la Plaine de Versailles et du Plateau des Alluets)

APPVPA (Association Patrimoniale de la Plaine de Versailles et du Plateau des Alluets) – Annotations portées sur le graphique de l'OAP Thématique, jointes au courriel de Isabel Claus du 4 août 2017 [Annexe A17-10]	Commentaires du Commissaire Enquêteur
APPVPA (Association Patrimoniale de la Plaine de Versailles et du Plateau des Alluets) – Annotations portées sur le graphique de l'OAP Thématique, jointes au courriel de Isabel Claus du 4 août 2017 [Annexe A17-10]	Commentaires du Commissaire Enquêteur
	<p>Prendre en compte l'ensemble des Avis pris en compte par la Maîtrise remarques et modifier l'OAP des lisières agri-urbaines en conséquence.</p>



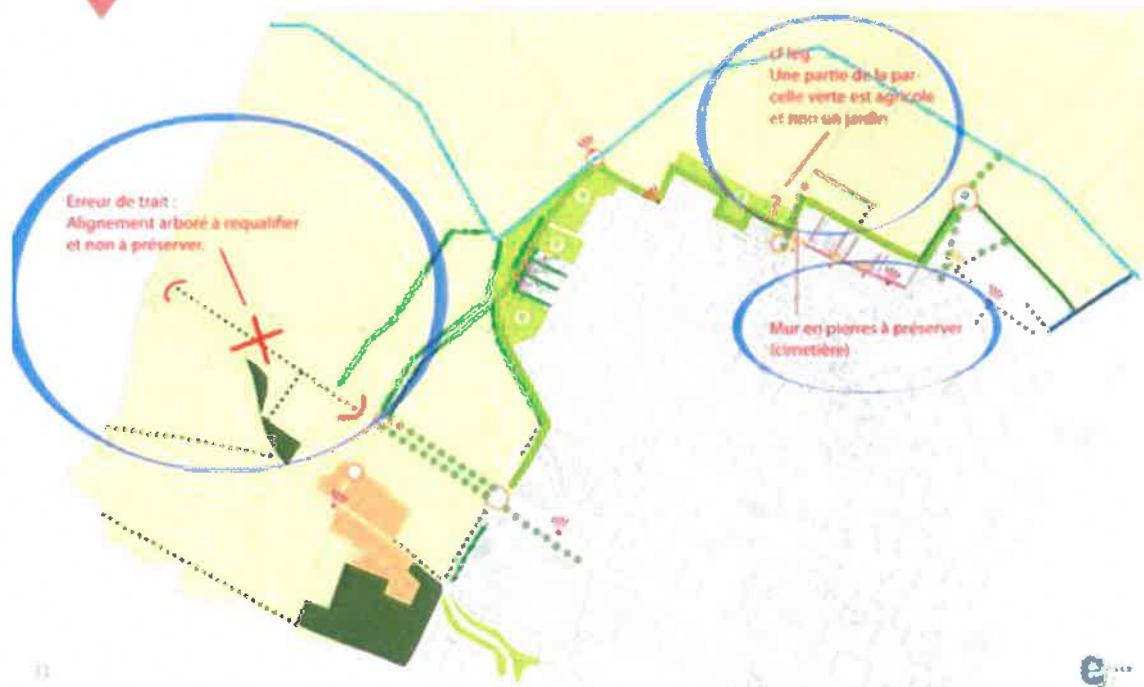
Révision du PLU

ville de fontenay-le-fleury



5

OAP Thématische : les lisières agri-urbaines entre la ville et la Plaine de Versailles



Révision du PLU

ville de fontenay-le-fleury



5

OAP Thématische : les lisières agri-urbaines entre la ville et la Plaine de Versailles

L'existant à préserver (éléments de préconisations – rapport de compatibilité)

Préserver les espaces naturels et agricoles
Protéger et sauvegarder les jardins familiaux (site du Pont des Roches, maintenant une rotation naturelle culture maraichage horticulture antérieur au site du Pont des Roches)

Valoriser et préserver :

- Les espaces boisés
- Les alignements d'arbres
- Les haies
- OU bouquets d'arbres ou haies (selon accord avec les agriculteurs)

Préserver les zones de vue ou périodes visuelles sur la plaine

Protéger l'au-delà de l'Avre (deux trame herbacée de la trame verte)

Préserver les horizons tout en permettant une évolution des fonctions exercées à l'intérieur du bâti existant : habitation, tourisme, aménagement

Principes d'aménagements potentiels (éléments de préconisations ou recommandations – rapport de compatibilité)

Créer et respecter l'alignement des façades courtes, pour structurer la rue et les échelons depuis la plaine.
Minimiser les co-visibilités et un positionnement imposant depuis la rue et la plaine.

Maintenir des bandes de protection vertes entre la zone agricole et les îlots de parcelles correspondant aux jardins d'agriculteur. Aucune construction ne pourra s'implanter sur une bande de 20 mètres (des entrées et les îlots de jardins sont autorisés).

Valoriser les zones de vue ou périodes visuelles sur la plaine par des aménagements du type balustrade de bordure à l'ombre d'un arbre, des alignements d'arbres ou haies (selon accord avec les agriculteurs)

Privilégier les tissages perpendiculaires à la voirie publique, afin d'avoir un sens du bâti structurant le profondeur de la rue et permettre d'optimiser l'éclairage.

Ne pas planter de végétaux de haut développement à port festonné (port étroit et serré comme le cyprès), tel que le peuplier noir ou l'érable. Leurs silhouettes viennent depuis la plaine, dépassent la ligne de coteau. Elles bouchent ainsi la lecture des éléments paysagers structurants.

Créer des alignements d'arbres ou haies (selon accord avec les agriculteurs) et structurer la profondeur de la rue.

Q+T6

Minimiser les co-visibilités en adaptant les hauteurs à la perception. Projections de hauteurs zonées / Mise à l'échelle forte permettant place.

Requalifier les limites parallèles par un élément bas : mur clôturant, haie, mur d'enclos.

Rendre visible le passage du R+ du PLU (balustrade à travers les alignements d'arbres). Assurer le renouvellement des alignements autour par des essences de milieux humides.

Accès recommandés (mutualisation d'accès, minimiser la complexité urbaine, étant une limite séparative).

Requalifier les entrées de ville.

Les voies de circulation et notamment les chemins doux ou cyclables seront pris en considération dans le cadre de requalification des entrées des villes.

3.3

Rapport – V2.0



3.2 Observations du public, réponses de la Maîtrise d'ouvrage et commentaires du Commissaire Enquêteur

- Enquête du 4 septembre au 3 octobre 2017 : observations numéro 1 à 42.
- Enquête du 7 au 16 novembre 2017 : observations numéro 43 à 59.

N°	Date	Nom / Prénom / Adresse	Observation	Avis	Réponses / engagements de la Maîtrise d'Ouvrage	Commentaires du Commissaire Enquêteur
1	07/09/2017	François WALD	Registre n° 1 Rien à signaler	Aucune observation	-----	Les corrections et les prévisions proposées par la Commune, sont de nature à compléter et rendre plus précis le projet PLU.
2	08/09/2017	Monsieur le Maire de la Commune de Fontenay-le-Fleury	Courrier daté du 04/09/2017 joint au registre n°1 en date du 08/09/2017 Ce courrier figure aussi dans le dossier ANNEXES au rapport [Annexe A18 - a] « Monsieur le Commissaire Enquêteur, Je vous adresse ce courrier accompagné de son annexe de 4 pages qui recense les modifications que la Ville de Fontenay-le-Fleury souhaite apporter à son projet de PLU arrêté le 11 mai 2017. En effet, au cours de ces derniers mois et à la relecture du PLU ou à travers des simulations d'instruction sur la base du document, des erreurs matérielles ou inexactitudes ont pu être relevées. Il nous apparaît donc opportun de les mentionner à travers ce courrier et de les corriger afin d'avoir un PLU cohérent. Je vous prie d'agréer, Monsieur le Commissaire Enquêteur, mes salutations distinguées... »	Modifications à apporter au projet de la Commune.	J'ai demandé au Maître d'Ouvrage de consulter la Préfecture sur la possibilité de prendre ces modifications dans l'enquête en cours (en particulier les modifications 1, 3, 4, 8 et 11). Le 15/09/2017, le Maître d'Ouvrage m'a informé par courriel que le courrier de Monsieur le Maire a été adressé à la Préfecture. Le 20/09/2017, Monsieur Didier Marquet de la Préfecture (DDT), n'a pas fait de remarques particulières sur ce courrier. Cf. l'échange de courriers dans l'Annexe A20 - a)	Modification 1 – Hauteur des annexes Règlement - Page 30



		<p>« Le règlement stipule : « La hauteur maximale des constructions annexes est fixée à 3 mètres en cas d’implantation en limite séparative et à 3,50 mètres dans les autres cas. »</p> <p>Pourtant page 29 : « Les constructions annexes dont la hauteur maximale excède 2,50 mètres devront être implantées en retrait d’au moins 2,50 mètres des limites séparatives. »</p> <p>Proposition de modification : Permettre l’implantation des annexes en limite séparative. Et limiter la hauteur de toutes les annexes à 2,50m. »</p>	<p>dans le dossier ANNEXES.</p>
		<p>Modification 2 – Pente des constructions...</p> <p>Règlement - Page 31</p> <p>Toitures Le PLU actuel impose un degré de pente compris entre 30 et 45°, tandis que le projet de PLU arrêté inscrit entre 35 et 45°. Il est proposé de reprendre les degrés du PLU actuel soit : entre 30 et 45°.</p> <p>Il est proposé d’interdire les toitures terrasses pour les annexes.</p> <p>Enfin, il est proposé de ne pas imposer de matériaux de construction pour la toiture à pente de l’annexe. (« l’aspect de tuiles (et rapport 20 au m² minimum) »)</p> <p>Façades « Revoir la rédaction de la phrase suivante en supprimant les termes de « devoir ». Il s’agit plutôt de « favoriser » : « Les façades devront être animées en jouant sur des éléments de modernité et de marquage tels que les bandaux, les corniches et les encadrements de portes ou de fenêtres. ».</p> <p>« Les travaux sur les constructions existantes : réhabilitation -</p>	<p>Rapport – V2.0</p> <p>Enquête publique n° E17000082 / 78 du 16/06/2017 – Révision du Plan Local d’Urbanisme de la Commune de Fontenay-le-Fleury 55/175</p> <p><i>MJ</i></p>



		<p>modification - extension :</p> <p>« En cas d'extensions et/ou de réhabilitations, celles-ci devront être s'harmoniser avec le bâtiment existant dans les proportions, formes et pentes des toitures, matériaux et couleurs, elles pourront présenter une facture moderne à condition d'être de qualité. »</p>	
		<p>Modification 3 – Hauteur des clôtures et matériaux</p> <p><u>Règlement - Page 32</u></p> <p>Hauteur maximale clôture : « Limiter la hauteur à 1,80mètres contre 2mètres dans le PLU arrêté. »</p> <p>Forme clôtures</p> <p>« Clôture sur rue : la Ville propose de modifier la régulation et de permettre les murs pleins qui ont été omis dans le projet arrêté :</p> <ul style="list-style-type: none">● Les clôtures seront réalisées :<ul style="list-style-type: none">- Soit sous la forme d'une haie végétale éventuellement double d'un grillage de couleur sombre.Soit sous la forme d'un mur habut de 0,60 mètre maximum éventuellement surmonté d'un grillage, d'une grille, d'un harreunderline ou tout autre dispositif largement ajouré, éventuellement double d'une haie vive. La proportion plein/ « vide » de la clôture sera de 1 / 3 (plein) 2 / 3 (« vide »).- Soit sous la forme d'un mur plein <p>Autoriser l'utilisation des matériaux composites pour la création des clôtures. »</p>	



	<p>« <i>Avec :</i></p> <ul style="list-style-type: none">- CES de 40% de l'unité foncière- CEV de 70% calculé sur la base de la surface de l'unité foncière non occupée par des entreprises bâties.- Stationnement : Entre 3 et 4 places <p>Il apparaît difficile d'autoriser un projet d'extension sur les conditions imposées entre le CEV et le stationnement sont trop importantes.</p> <p>Il est donc proposé que 60% du reste de la parcelle non occupée par les entreprises bâties soit traité en espace vers de pleine terre. Cela assure un pourcentage conséquent de pleine terre sur la parcelle pour gérer les eaux de pluie et pour assurer un cadre de vie agréable aux habitants, tout en permettant aux administrés de réaliser des projets d'extension et de répondre aux besoins en termes de stationnement. »</p>	
	<p>Modification 5 – Plantations et espaces verts</p> <p>Règlement - Page 33</p>	<p>Plantations</p> <p>« Le PLU actuel impose un minimum d'un arbre de haute tige pour 100m² tandis que le PLU arrêté propose un arbre de haute tige pour 200m².</p> <p>Il est proposé de retrouver la première condition et de rédiger l'alinéa comme tel :</p> <p>« Les plantations seront maintenues ou, si elles doivent être supprimées dans le cadre du projet de construction, de nouvelles plantations équivalentes seront réalisées sur l'unité foncière avec un minimum d'un arbre de haute tige pour 100 m² »</p>



Mentionner dans le règlement que ces espaces sont repérés sur le document graphique.
»

Modification 6 – Plantations et espaces verts
Règlement – Page 35

Stationnement

« « Lors de toute opération de construction, d’extension (de plus de 20 m²), de surélévation ou de changement de destination de locaux ou de création de logements supplémentaires avec ou sans création de surface de plancher; des aires de stationnement doivent être réalisées afin d’assurer en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions. Les normes sont définies en fonction de la nature de la construction. » »

- Préciser qu'il s'agit de 20m² de surface de plancher.

Modification 7 – Plantations et espaces verts
Règlement – Pages 83 à 87 Définitions

Termes à ajouter :

- «
- Place commandée
 - Voie d'accès
 - Point le plus haut
 - Espace perméable » (cf : OAP vieux village) et « espace de pleine terre »
 - Construction
 - Surface de plancher
 - Surélévation
- »





	<p>Termes à modifier :</p> <p>«</p> <ul style="list-style-type: none">- « Extension mesurée » : employer le terme « extension modérée » tel qu’en page 29 du règlement.- « Construction annexes » : modifier l’initiale en « Annexes à la construction principale ». <p>Ne pas mettre de hauteur maximale à l’égout. Donner une hauteur maximale au point le plus haut : 2,50mètres. Interdire les toitures terrasse.</p> <p>»</p>	
	<p>Modification 8 – OAP Vieux Village</p> <p>OAP – Vieux Village</p> <p>«</p> <p>Mettre une hauteur maximum au point le plus haut : 9m</p> <p>Supprimer : « Sont aussi autorisés les murs bahuts surmontés d’un ouvrage en ferronnerie simple. Les plaques de bâton sont interdites. » car cela n’existe pas sur le secteur.</p> <p>»</p>	
	<p>Modification 9 – OAP Centre-Ville</p> <p>OAP – Centre-Ville</p> <p>« Supprimer l’embout des flèches sur la légende ou les ajouter sur la carte. »</p> <p>Modification 10 – Avenue de la République</p> <p>OAP – Avenue de la République</p> <p>« Pages 25 et 26 :Modifier la hauteur maximale autorisée en cœur d’îlot du Leader Price. Autoriser le R+2+Attique tel qu’expliqué dans le schéma adjacent »</p>	

BR



	<p>Modification 11 – Document graphique</p> <p>OAP – Document graphique</p> <ul style="list-style-type: none">- Square Fabre d'Eglantine : à qualifier en espace paysager remarquable- Il y a une erreur de graphisme concernant l'espace paysager remarquable localisé au niveau du super U et de la Déménierie, en limite du site classé (voir O/AP). Il est à décaler sur la gauche, en faveur de Paine.- Corriger les retraits par rapport aux voies fixés sur le document graphique au niveau de l'avenue de la République. Erreur des 24m.- La marge de retrait par rapport aux voies de la rue Mansart, telle que présente dans l'OAP, n'est pas reportée sur le plan de zonage alors que le règlement le stipule. Ce serait à ajouter.- Ajouter le zonage du Plan d'Exposition au Bruit de l'aérodrome de Saint-Germain-en-Laye.	
	<p>Modification 12 – Annexes</p> <p>Annexes</p> <p>« Ajouter l'arrêté préfectoral n°2017143-0010 du 23 mai 2017 portant sur la maîtrise des risques autour des canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé, d'hydrocarbures et de produits dérivés. »</p>	

BB



*Enquête publique n° E170000082 / 78 du 16/06/2017 – Révision du Plan Local d'Urbanisme
de la Commune de Fontenay-le-Fleury*

N°	Date	Nom / Prénom / Adresse	Canal d'arrivée	Observation	Avis	Réponses / engagements de la Maîtresse d'Ouvrage	Commentaires du Commissaire Enquêteur
3	13/09/2017 2 ^{ème} permanence	Madame FAU 2 Bd Beaumarchais 78330 Fontenay- le-Fleury	Registre n°1	« Je suis absolument contre votre projet : - Beaucoup de dépenses inutiles : o Le marché peut être entretenu, o Le parking : " Pollution de l'air " Pollution acoustique " Dévalorisation de la propriété " Balcons inutilisables » - Destruction d'une partie du mail et abattage des arbres !!! « Une ville à la campagne » ??	Avis DÉFAVORABLE	<p>Les observations de Madame Fau concernent l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°2 « Centre-Ville ». Cette OAP présente le projet de requalification du centre-ville porté par la municipalité et approuvé à 66% par les riverains lors de la consultation citoyenne qui s'est tenue en mars 2017.</p> <p>Ce projet a pour ambition de redynamiser le centre-ville et d'offrir aux habitants des commerces forts (restructuration de la halle commercante et implantation d'un linéaire commercial).</p> <p>Le projet prévoit le réaménagement des axes structurants du Boulevard Beaumarchais et de l'Avenue Jean Lurçat, en conservant une offre de stationnement satisfaisante pour répondre notamment aux besoins des commerçants.</p> <p>Il propose par ailleurs le développement de liaisons douces et d'espaces publics piétons. En effet, la création d'un parking est étudiée à l'entrée du mail Beaumarchais et en cas de réalisation, celui-ci serait entièrement paysager.</p> <p>Ainsi, améliorer l'offre de stationnement, de manière paysagère, aux abords de résidences denses n'apparaît pas être un facteur de dévalorisation pour la copropriété. Cela dynamisera au contraire les commerces à proximité immédiate et donnerait une nouvelle dimension au quartier.</p>	<p>Le Commissaire Enquêteur souligne la volonté de la Ville de requailler et de redynamiser le centre-ville...</p> <p>A ajouter, que les habitants attendent de la part de la Maîtrise d'Ouvrage que tout futur projet d'aménagement (OAP n° 2 ou ailleurs) offre une qualité de vie (environnement, bruit, nuisance...) au moins équivalente à celle d'aujourd'hui.</p>



*Enquête publique n° E17000082 / 78 du 16/06/2017 – Révision du Plan Local d'Urbanisme
de la Commune de Fontenay-le-Fleury*

N°	Date	Nom / Prénom / Adresse	Canal d'arrivée	Observation	Avis	Commentaires du Commissaire Enquêteur	Réponses / engagements de la Maîtrise d'Ouvrage
4	13/09/2017 2ème permanence	Madame CARASSIC – Association FASEDUM (Fontenay Ancien Sauvegardé et Développement Urbain Maîtrisé)	Registre n°1	Consultation du dossier.	Aucune observation	-----	-----

N°	Date	Nom / Prénom / Adresse	Canal d'arrivée	Observation	Avis	Commentaires du Commissaire Enquêteur	Réponses / engagements de la Maîtrise d'Ouvrage
5	13/09/2017 2ème permanence	Madame Marie-Line et Monsieur Denis PONCET – 12 rue Victor Hugo 78330 Fontenay-le-Fleury	Registre n°1	<p>« Lors de la réunion publique du 15 octobre 2016, nous avons été informés de la création de l'OAP n° 4 concernant la rue Anatole France au niveau du café de la Gare et des bâtiments de part et d'autre jusqu'à l'angle de la rue Victor Hugo.</p> <p>Aujourd'hui, nous sommes étonnés de voir que notre maison 12, rue Victor Hugo se trouve dans le périmètre de cette OAP alors que nous n'avons pas été personnellement consultés.</p> <p>Quel sera l'avenir des pavillons existants sur le côté pair de cette rue ?</p> <p>Nous avons déjà été abordés par deux promoteurs désirant acheter notre pavillon et notre parcelle !</p> <p>Que deviendra cette OAP n° 4 si tous les propriétaires refusent de vendre ? »</p>	<p>Le plaignant souligne l'absence de consultation préalable sur le périmètre de l'OAP n° 4 [Rue Anatole France].</p> <p>Or, la Ville a conscience que ce secteur, proche de la gare, pourrait muler. En témoignent les nombreuses sollicitations des promoteurs envers les propriétaires de la zone.</p> <p>C'est pourquoi, au vu de ces règles déjà en vigueur sur cette zone, la Ville a choisi d'instaurer une OAP afin de maîtriser les caractéristiques du secteur en cas de projet d'ensemble qui pourrait être un jour présenté.</p> <p>Cet outil améliore notamment la protection du quartier.</p>	<p>Le PLU approuvé en 2011 positionnait ce secteur en zone UCa.</p> <p>Le règlement relatif à cette zone stipule que "la hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 12 mètres par rapport au sol naturel. Cette hauteur pourra être portée à 14 mètres dans le cas où la construction comporte des commerces, de l'artisanat ou des bureaux à rez-de-chaussée".</p> <p>En ce qui concerne les sollicitations des promoteurs, la Ville ne peut pas les empêcher, que l'habitant soit dans le périmètre d'une OAP ou ailleurs dans la ville.</p>	<p>En aucun cas, la Ville ne pone de sa propre</p>





		<p>initiative un projet de construction dans cette zone. Ainsi, si aucun propriétaire ne souhaite vendre son bien, aucun projet d'ensemble ne verra le jour.</p> <p>Une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) de secteur en zone urbaine précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale à respecter sur le site en cas de projet.</p> <p>Ainsi, l'OAP n°4 « Les abords de la rue Anatole France » inclut les grands principes d'aménagement suivants :</p> <ul style="list-style-type: none">- L'élargissement de la rue Anatole France, afin de faciliter la circulation des bus en direction de la gare- La préservation des fonds de parcelle par la création ou le maintien d'une bande paysagère- La préservation d'un point de vue sur la Plaine de Versailles- 2 secteurs de hauteur différents afin de protéger cette vue : 12 mètres au point le plus haut sur la partie ouest de l'OAP, et 9 mètres autour de l'angle de la rue Anatole France et Georges Pompidou. <p>Les principes observés dans l'OAP et les dispositions du règlement de la zone UR s'appliquent également aux projets particuliers.</p>
--	--	---

AB



**Enquête publique n° E17000082 / 78 du 16/06/2017 – Révision du Plan Local d'Urbanisme
de la Commune de Fontenay-le-Fleury**

N°	Date	Nom / Prénom / Adresse	Observation	Avis	Réponses / engagements de la Maîtrise d'Ouvrage	Commentaires du Commissaire Enquêteur
6	20/09/2017	Madame Monsieur I+ée	<p>« Dans le programme prévu sur notre terrain, pourquoi autant de places de parking ? Nous sommes tout à fait d'accord avec les hauteurs des bâtiments prévu dans l'OAP.</p> <p>Pourquoi le linéaire de façade sur l'avenue de la République est limité à 30 mètres ?</p> <p>Par exemple, est-ce que 2 bâtiments de 20 à 25 m de longueur de façade sur l'avenue ne seraient-ils pas compatibles avec une meilleure lecture de l'urbanisme à cet endroit ?</p> <p>Bisous pour les espaces verts. »</p>	<p>Une contre-proposition sur le linéaire de façade sur l'avenue de la République.</p> <p>Parkings : « pourquoi autant de places de parking ? ».</p> <p>Par exemple, est-ce que 2 bâtiments de 20 à 25 m de longueur de façade sur l'avenue ne seraient-ils pas compatibles avec une meilleure lecture de l'urbanisme à cet endroit ?</p> <p>Bisous pour les espaces verts. »</p>	<p>Actuellement, le parking initial dédié au supermarché Leader Price qui a fermé sur l'avenue de la République, est saturé nuit et jour. Il est le reflet d'un besoin de stationnement criant dans ce secteur. Il apparaît donc opportun d'imposer un parking public intégré au sein d'un projet d'ensemble afin d'une part de répondre à ce besoin observé, et d'autre part de proposer du stationnement pour un potentiel commerce qui s'implanterait en pied d'immeuble sur cet espace.</p> <p>L'OAP limite le linéaire de façade sur rue à 30 mètres d'un seul tenant. Ainsi, 2 bâtiments distincts et séparés, de 20 à 25 mètres de linéaire, serait tout à fait envisageable.</p>	<p>Le Commissaire partage la réponse du Maître d'Ouvrage.</p>



Enquête publique n° E17000082 / 78 du 16/06/2017 – Révision du Plan Local d'Urbanisme
de la Commune de Fontenay-le-Fleury

N°	Date	Nom / Prénom / Adresse	Observation	Avis	Réponses / engagements de la Maîtrise d'Ouvrage	Commentaires du Commissaire Enquêteur
7	20/09/2017	Madame GISSELBRECHT	Registre	<p>« Si j'ai bien compris, aucun local style superette (à l'exemple de Leader Price) n'est prévue avenue de la République ou rue Jean Lurçat, mais seulement des petits commerces de proximité. SVP pensez aux personnes âgées qui sont obligées de se faire livrer leurs commissions, ce qui induit des dépenses supplémentaires et contribue à les isoler davantage du monde extérieur. Super U ou Lidl de St Gyr sont trop éloignés du Parc St Gyr quand on ne possède pas ou plus de véhicules »</p>	<p>Remarque sur l'absence dans le projet, de la superette dans l'avenue de la République et l'Avenue Jean Lurçat.</p> <p>La dimension du commerce n'est pas limitée en surface de vente.</p> <p>Ainsi, la création d'une supérette est possible, selon le bon vouloir des développeurs et des conclusions d'études de marché qui pourraient être réalisées sur le territoire.</p>	<p>Le Commissaire Enquêteur partage la réponse du Maître d'Ouvrage.</p> 

Rapport – V2.0

Enquête publique n° E17000082 / 78 du 16/06/2017 – Révision du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Fontenay-le-Fleury 65/175



**Enquête publique n° E17000082 / 78 du 16/06/2017 – Révision du Plan Local d'Urbanisme
de la Commune de Fontenay-le-Fleury**

N°	Date	Nom / Prénom / Adresse	Observation	Avis	Réponses / engagements de la Maîtrise d'Ouvrage	Commentaires du Commissaire Enquêteur
8	22/09/2017	Madame GROCHOLSKI pour la SCI de Ternay lacanthe@free.fr	Ce courrier joint au registre, figure aussi dans le dossier ANNEXES au rapport l'Annexe A18 - b) :	Demande de prise en compte de corrections au zonage.	Les parcelles AE 185 et 184 sont classées en zone UGc dans le PLU approuvé en 2005. Les droits à construire dans cette zone sont limités et respectent les ambitions du SDRIF (Schéma Directeur Régional d'Ile-de-France) approuvé en 1994. Toutefois, le SDRIF a été modifié en 2013. Le nouveau document de planification, auquel le PLU doit être conforme, inscrit ces parcelles en zone naturelle afin de protéger les listères de la forêt domaniale de Bois d'Arcy, massif boisé de plus de 100 hectares. C'est pourquoi la Ville a inscrit ces parcelles en zone naturelle au projet de PLU et qu'elles n'ont pas vocation à être urbanisées au vu du contexte environnant arbore à protéger.	Le Commissaire partage la réponse du Maître d'Ouvrage.



**Enquête publique n° E170000082 / 78 du 16/06/2017 – Révision du Plan Local d'Urbanisme
de la Commune de Fontenay-le-Fleury**

N°	Date	Nom / Prénom / Adresse	Canal d'arrivée	Observation	Avis	Réponses / engagements de la Maîtrise d'Ouvrage	Commentaires du Commissaire Enquêteur
9	23/06/2017 3ème permanence	L'Association « Bien Vivre La Rue Mansart » 34 Rue François Mansart Fontenay-le-Fleury : Représentée par MM. Luc VIDEAU, Yves GARS et Dominique LEYDECKER	Courrier remis lors de la permanence du 23/09/2017. collé sur le registre n° 1.	<p>Ce courrier joint au registre, figure aussi dans le dossier ANNEXE au rapport [Annexe A18 - d] :</p> <p>« Monseigneur le Commissaire, Notre association - Bien Vivre La Rue Mansart - a pour objectif de défendre les intérêts des riverains de la rue Mansart et des rues voisines dans les domaines de l'aménagement et la sécurité, de la prévention et de la protection de l'environnement, de l'urbanisation dans le respect du cadre de vie de ses habitants. »</p> <p>RESERVE 1 – OAP Pages – Pages 25 et 26. <u>Déclivité :</u></p> <p>« Dans la continuité des échanges que nous avons eu avec les équipes de la mairie de Fontenay le Fleury, et à l'occasion de l'enquête publique concernant le PLU et l'OAP de l'avenue de la République, l'association souhaite mettre en avant les points suivants :</p> <p>L'aspect déclivité du terrain n'est pas totalement précisé. Nous souhaitons que la hauteur H (R+1+attique) soit pour base l'altitude du terrain en zone UR3. Ceci garantira, comme l'exprime le plan en annexe 1, une hauteur R+1 du bâtiment constructible en UR2 à la même hauteur que les pavillons se situant en UR3. »</p> <p>RESERVE 2 – OAP Pages – Pages 25 et 26. <u>Dimension bande paysagère :</u></p> <p>« concernant la bande paysagère dont la largeur sera L=H, nous</p>	Avis FAVORABLE avec 6 réserves.	<p>L'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°3 « Les abords de l'avenue de la République incluant les entrées de ville et la zone d'activités du Fossé Paté » a été travaillé conjointement avec l'association « Bien vivre la rue Mansart ». En effet, au vu de la déclivité importante des terrains que l'on observe entre l'avenue de la République et le secteur pavillonnaire localisé aux alentours de la rue Mansart, il apparaissait essentiel de réfléchir mutuellement au devenir de cette zone.</p> <p>Cette OAP développe ainsi 2 secteurs de hauteur distincts en limitant la hauteur des constructions en fond de parcelle à R+1+attique soit 9 mètres au point le plus haut, et à R+2+attique soit 12 mètres en cœur d'ilôt et front de rue (avec la possibilité en front de rue de monter à 14 mètres si la construction développe du commerce en rez-de-chaussée). Ces hauteurs sont calculées depuis le terrain naturel c'est à dire tel que le terrain est au moment du dépôt du permis de construire.</p> <p>Actuellement, le parking initialement</p>	





	<p>souhaitons que celle soit exemple de toute construction y compris les balcons) et que ce point soit précisé sur l'O/AP ».</p> <p>RESERVE 3 – OAP Pages – Pages 25 et 26. <u>Ensoleillement des pavillons sur le haut de la rue Mansart et de la rue Émile Zola :</u></p> <p>« afin de préserver l'ensoleillement des pavillons se trouvant sur le haut de la Rue Mansart et de l'avenue Émile Zola, l'association souhaite que la possibilité de créer de nouveaux commerces de proximité soit circonscrite au haut de la zone dite « Leader Price » afin que la hauteur maximale du bâtiment construisible n'excède pas 12 mètres au droit des pavillons existants (voir plan en annexe 2), »</p> <p>RESERVE 4 – OAP Pages – Pages 25 et 26. <u>Création d'un parking public :</u></p> <p>« La création d'un parking public est une absolue nécessité compte tenu de l'encombrement actuel. Cette notion apparaît sur l'O/AP mais n'est absolument pas dimensionnée. Un minimum de 90 places est à ce jour nécessaire (en tenant la saturation du parking du Leader Price les soirs, nuits et week-end). La création de nouvelles résidences ne fera qu'aggraver cette situation. »</p> <p>RESERVE 5 – OAP Pages – Pages 25 et 26. <u>Sécurité sur la rue Mansart :</u></p> <p>« D'un point de vue général, nous estimons que certains aspects Sécurité ne sont pas abordés dans l'O/AP : La circulation dans la Rue Mansart : cette rue en sens unique est devenue la déivation pour les habitants du Nord de Fontenay empruntant l'avenue Émile Zola et voulant éviter le feu de</p>	<p>dédié au supermarché Leader Price qui a fermé sur l'avenue de la République, est saturé nuit et jour. Il est le reflet d'un besoin de stationnement criant dans ce secteur. Il apparaît donc opportun d'imposer un parking public intégré au sein d'un projet d'ensemble afin d'une part de répondre à ce besoin observé, et d'autre part de proposer du stationnement pour un potentiel commerce qui s'implanterait en pied d'immeuble sur cet espace.</p> <p>La Ville précisera que le retrait par rapport au fond de parcelle de L=H avec un minimum de 9 mètres doit être exempté de toute projection au sol (balcon notamment).</p> <p>La Ville prend avec sérieux les problèmes relatifs à la sécurité et aux incivilités qui touchent Fontenay-le-Fleury. Des mesures concrètes sont mises en place telles que le développement de la vidéoprotection avec la présence d'une quarantaine de caméras sur l'ensemble du territoire. Nous étudierons la manière de traiter spécifiquement le sujet de la rue Mansart.</p> <p>Concernant la station-service, la Ville se saisit de l'affaire et sollicite l'intervention du Préfet afin d'assurer la sécurité de l'installation et du site.</p>
--	---	---





Enquête publique n° E17000082 / 78 du 16/06/2017 – Révision du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Fontenay-le-Fleury

		<p><i>l'avenue de la République. Ce sont donc des « bolides » qui traversent notre quartier pavillonnaire (de jour comme de nuit) où de nombreux enfants soit résident, soit circulent pour se rendre au centre-ville de Fontenay, »</i></p>
		<p><u>RESERVE 6 – OAP Pages – Pages 25 et 26. Station de distribution de carburants hors service, NON sécurisée :</u></p> <p><i>« Le devenir d'une station de distribution de carburants hors service depuis plus d'un an et demi, non sécurisée (zone de livraison du carburant accessible à tout le monde, accès non sécurisé aux raccords de remplissage des cuves, neutralisation réalisée ?, moyens de lutte contre l'inondation quasi absents ...) à 9 mètres plus haut que nos pavillons.</i></p> <p>... <i>Pour Bien Votre la Rue Mansart Luc Videau Président »</i></p>

N°	Date	Nom / Prénom / Adresse	Canal d'arrivée	Observation	Avis	Réponses / engagements de la Maîtrise d'Ouvrage
10	23/09/2017 3ème permanence	Madame Agnès ZEITTER et Monsieur ZEITTER 1 bis rue Victor Hugo 78330 Fontenay-le-Fleury	Registre n° 1	Inquiétudes induites par le projet préconisé dans l'OAP n° 4 « Les abords de la rue Anatole France » ; (Ensoleillement, nuisances, circulation, impact possible sur les prix des pavillons environnants...). <i>« Remise à un contrôleur ultérieurement ».</i>	L'OAP n° 4, les abords de la rue Anatole France soulèvent des inquiétudes.	



**Enquête publique n° E170000082 / 78 du 16/06/2017 – Révision du Plan Local d'Urbanisme
de la Commune de Fontenay-le-Fleury**

N°	Date	Nom / Prénom / Adresse	Canal d'arrivée	Observation	Avis	Réponses / engagements de la Maîtrise d'Ouvrage	Commentaires du Commissaire Enquêteur
11	23/09/2017 3ème permanence	Madame Line PONCET et Monsieur Matthieu PONCET 12 rue Victor Hugo 78330 Fontenay-le-Fleury	Registre n° 1	« O/AP n° 4 est à mon avis trop haute par rapport à la perspective de la chapelle Saint Jean ».	Impact sur l'OAP n° 4 sur la perspective de la chapelle Saint Jean ».	<p>Le PLU approuvé en 2011 positionnait ce secteur en zone UCa. Le règlement relatif à cette zone stipule que "la hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 12 mètres par rapport au sol naturel. Cette hauteur pourra être portée à 14 mètres dans le cas où la construction comporte des commerces, de l'artisanat ou des bureaux à rez-de-chaussée".</p> <p>Or, la Ville a conscience que ce secteur, proche de la gare, pourrait muter. En témoignent les nombreuses sollicitations des promoteurs envers les propriétaires de la zone. C'est pourquoi, au vu de ces règles déjà en vigueur sur cette zone, la Ville a choisi d'instaurer une OAP afin de maîtriser les caractéristiques du secteur en cas de projet d'ensemble qui pourrait être un jour présenté.</p> <p>Cet outil améliore notamment la protection du quartier.</p> <p>En aucun cas, la Ville ne porte de sa propre initiative un projet de construction dans cette zone. Ainsi, si aucun propriétaire ne souhaite vendre son bien, aucun projet d'ensemble ne verra le jour.</p> <p>Une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) de secteur en zone urbaine précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale à respecter sur le site en cas de projet.</p> <p>Ainsi, l'OAP n°4 « Les abords de la rue Anatole France » inclut les grands principes d'aménagement suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'élargissement de la rue Anatole France afin de faciliter la circulation des bus en direction de la gare - La préservation des fonds de parcelle par la création ou le maintien d'une bande paysagère - La préservation d'un point de vue sur la Plaine de Versailles - 2 secteurs de hauteur différents afin de protéger cette vue : 12 mètres au point le plus haut sur la partie ouest de l'OAP, et 9 mètres autour de l'angle de la rue Anatole France et Georges Pompidou. <p>Les principes observés dans l'OAP et les dispositions du règlement de la zone UR s'appliquent également aux projets particuliers.</p>	<p>La réponse de la Maîtrise d'Ouvrage sur les hauteurs des constructions est satisfaisante.</p>





**Enquête publique n° E170000082 / 78 du 16/06/2017 – Révision du Plan Local d'Urbanisme
de la Commune de Fontenay-le-Fleury**

N°	Date	Nom / Prénom / Adresse	Canal d'arrivée	Observation	Avis	Commentaires du Commissaire Enquêteur	Réponses / engagements de la Maîtrise d'Ouvrage
12	23/09/2017 3 ^{ème} permanence	Madame Chantal CANAL 3 rue Victor Hugo 78330 Fontenay-le-Fleury	Registre n° 1	Inquiétudes induites par le projet préconisé dans l'OAP n° 4 « Les abords de la rue Anatole France » : (Ensoleillement, nuisances, circulation, impact possible sur les prix des pavillons environnants...). « Remise d'un courrier ultérieurement ».	L'OAP n° 4, les abords de la rue Anatole France soulève des inquiétudes.		

N°	Date	Nom / Prénom / Adresse	Canal d'arrivée	Observation	Avis	Commentaires du Commissaire Enquêteur	Réponses / engagements de la Maîtrise d'Ouvrage	
13	23/09/2017 3 ^{ème} permanence	Monsieur René LAMBERT Madame Dominique LAMBERT 36 Ter rue Victor Hugo 78330 Fontenay-le-Fleury	Registre n° 1	Ce courrier figure aussi dans le dossier ANNEXES au rapport [Annexe A18 - C] « Zone UR2 » Dans la zone UR2, les distances (6 m avec une, 3 m sans une) par rapport aux limites séparatives, citées page 29 du règlement, sont trop courtes en ce qui nous concerne. En effet, la face arrière de notre maison (parelle AC02) comportant 5 fenêtres (1 chambre au rez-de-chaussée et 4 pièces à l'étage : séjour, cuisine, chambre et bureau) est à 5m20 de la limite du terrain où depuis 6 ans, plusieurs promoteurs se sont succédés ayant choisi le projet d'établir des immeubles de plusieurs dizaines de logements. La construction d'un immeuble serait actuellement projetée dans le terrain jouxtant le nôtre ; nos fenêtres pourraient alors être à 11m20 en vis-à-vis de celles des futurs logements, ce qui, nous concernant, est inacceptable. Les distances de 8 m et 4 m du PLU de 2011 nous paraissent déjà trop courtes ; le futur PLU les amputera respectivement de 2 m et 1 m. En conséquence, nous demandons instamment que les distances imposées par le PLU 2011 soient maintenues, mieux encore, augmentées ».	Remarques sur le règlement page 29 : les distances par rapport aux limites séparatives → demande de maintien des dispositions du PLU de 2011.	Le Commissaire Enquêteur note et partage l'attention accordée par la Mairie d'Ouvrage à la plainte de Monsieur LAMBERT, notamment la proximité avec les constructions attenantes.		



*Enquête publique n° E17000082 / 78 du 16/06/2017 – Révision du Plan Local d'Urbanisme
de la Commune de Fontenay-le-Fleury*

N°	Date	Nom / Prénom / Adresse	Canal d'arrivée	Observation	Avis	Réponses / engagements de la Maîtrise d'Ouvrage	Commentaires du Commissaire Enquêteur
14	23/09/2017 3ème permanence	Monsieur et Madame BERLY, 6 rue Victor Hugo 78330 Fontenay- le-Fleury	Registre n° 1	<p>« N'avons aucunement été avertis, ou reçus des informations de la mairie à ce sujet.</p> <p><i>Autant communication avec les gens concernés préalablement.</i></p> <p>Avec ce nouveau PLU ➔ Les habitations et terrains vont être dévalués ? Quelle est la réponse que vous pouvez nous apporter ? Que deviendra la valeur de nos biens immobiliers.</p> <p><i>Pourquoi avoir choisi ses emplacements et non pas des emplacements proches de l'habitation des élus ? »</i></p>	<p>L'OAP n° 4, les abords de la rue Anatole France soulève des inquiétudes.</p> <p>Manque de communication de la part de la Mairie.</p> <p>C'est pourquoi, au vu de ces règles déjà en vigueur sur cette zone, la Ville a choisi d'instaurer une OAP afin de maîtriser les caractéristiques du secteur en cas de projet d'ensemble qui pourrait être un jour présent.</p> <p>Cet outil améliore notamment la protection du quartier.</p> <p>En aucun cas, la Ville ne porte de sa propre initiative un projet de construction dans cette zone.</p> <p>Ainsi, si aucun propriétaire ne souhaite vendre son bien, aucun projet d'ensemble ne verra le jour.</p>	<p>Le PLU approuvé en 2011 positionnait ce secteur en zone UCa. Le règlement relatif à cette zone stipule que "la hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 12 mètres par rapport au sol naturel. Cette hauteur pourra être portée à <u>14 mètres</u> dans le cas où la construction comporte des commerces, de l'artisanat ou des bureaux à rez-de-chaussée".</p> <p>Or, la Ville a conscience que ce secteur, proche de la gare, pourrait muter. En témoignent les nombreuses sollicitations des promoteurs envers les propriétaires de la zone.</p> <p>C'est pourquoi, au vu de ces règles déjà en vigueur sur cette zone, la Ville a choisi d'instaurer une OAP afin de maîtriser les caractéristiques du secteur en cas de projet d'ensemble qui pourrait être un jour présent.</p> <p>Cet outil améliore notamment la protection du quartier.</p> <p>Une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) de secteur en zone urbaine précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale à respecter sur le site en cas de projet.</p> <p>Ainsi, l'OAP n°4 « Les abords de la rue Anatole France » inclut les grands principes d'aménagement suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Lélargissement de la rue Anatole France afin de faciliter la circulation des bus en direction de la gare - La préservation des fonds de parcelle par la création ou le maintien d'une bande paysagère - La préservation d'un point de vue sur la Plaine de Versailles - 2 secteurs de hauteur différents afin de protéger cette vue : 12 mètres au point le plus haut sur la partie ouest de l'OAP, et 9 mètres autour de l'angle de la rue Anatole France et Georges Pompidou. 	<p>L'argumentaire de la Maîtrise d'Ouvrage est recevable.</p> <p><i>AB</i></p>

Rapport – V2.0



*Enquête publique n° E170000082 / 78 du 16/06/2017 – Révision du Plan Local d'Urbanisme
de la Commune de Fontenay-le-Fleury*

				Les principes observés dans l'OAP et les dispositions du règlement de la zone UR s'appliquent également aux projets particuliers. La Ville a mené une large campagne de concertation quant à la révision du PLU. Diverses réunions publiques ont été organisées et une exposition s'est tenue en mairie de Janvier à mai 2017, présentant les OAP. Enfin, tout au long de la révision du PLU, un registre de concertation était à disposition du public en mairie pour vous permettre d'y inscrire vos remarques.

N°	Date	Nom / Prénom / Adresse	Observation	Avis	Réponses / engagements de la Maîtrise d'Ouvrage	Commentaires du Commissaire Enquêteur
15	23/09/2017 3 ^{ème} permanence	Madame Clarisse RIBOULET et Monsieur Alain RIBOULET 10 rue Mansart 78330 Fontenay-le-Fleury	Registre n° 1 « Des remontées d'eaux ayant une forte odeur de carburants ont été signalées à la mairie de Fontenay en juin 2016. Une source passe au 10 rue Mansart probablement souillée (par la Station-Servis?) Le PLU ne mentionne pas le sort de la Station-Servis »	Alerte sur des odeurs d'hydrocarbures, en lien possible avec la Station-Servis.	Un PLU n'a pas vocation à supprimer un équipement sur un terrain privé. Toutefois la Ville est vigilante concernant ce sujet. La Ville se saisit de l'affaire et sollicite l'intervention du Préfet afin d'assurer la sécurité de l'installation et du site.	La réponse de la Maîtrise d'Ouvrage est satisfaisante.

Rapport – V2.0

Enquête publique n° E170000082 / 78 du 16/06/2017 – Révision du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Fontenay-le-Fleury 73/175



**Enquête publique n° E17000082 / 78 du 16/06/2017 – Révision du Plan Local d'Urbanisme
de la Commune de Fontenay-le-Fleury**

N°	Date	Nom / Prénom / Adresse	Canal d'arrivée	Observation	Avis	Réponses / engagements de la Maîtrise d'Ouvrage	Commentaires du Commissaire Enquêteur
16	23/09/2017 3 ^{ème} permanence	Monsieur Francis BOUCHER et Madame Elisabeth BOUCHER 8 rue Victor Hugo 78330 Fontenay-le-Fleury	Registre n° 1	« Nous sommes surpris que cette zone pavillonnaire (du 4 au 14 rue Victor Hugo) devienne accessible à la construction d'immeubles. Notamment, nous n'en avons pas été prévenus personnellement par courrier (l'information était collective). Pourquoi pas à l'ancienne Halle aux vêtements ? »	Avis DEFAVORABLE à l'OAP n° 4. Contre-proposition : cibler l'espace de la Halle aux vêtements.	<p>Le PLU approuvé en 2011 positionnait ce secteur en zone UCa.</p> <p>Le règlement relatif à cette zone stipule que "la hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 12 mètres par rapport au sol naturel. Cette hauteur pourra être portée à 14 mètres dans le cas où la construction comporte des commerces, de l'artisanat ou des bureaux à rez-de-chaussée".</p> <p>Or, la Ville a conscience que ce secteur, proche de la gare, pourrait muter. En témoignent les nombreuses sollicitations des promoteurs envers les propriétaires de la zone.</p> <p>C'est pourquoi, au vu de ces règles déjà en vigueur sur cette zone, la Ville a choisi d'instaurer une OAP afin de maîtriser les caractéristiques du secteur en cas de projet d'ensemble qui pourrait être un jour présenté.</p> <p>Cet outil améliore notamment la protection du quartier.</p> <p>En aucun cas, la Ville ne porte de sa propre initiative un projet de construction dans cette zone.</p> <p>Ainsi, si aucun propriétaire ne souhaite vendre son bien, aucun projet d'ensemble ne verra le jour.</p>	<p>Les inquiétudes des habitants de la rue Victor Hugo sont légitimes : avoir une dizaine de pavillons aujourd'hui, n'a rien avoir avec l'implantation d'<u>au moins plusieurs dizaines</u> et peut-être une centaine de nouvelles habitations avec les impacts qui en découlent.</p> <p>Le Commissaire Enquêteur note la vigilance de la Ville pour tout projet d'ensemble :</p> <p>« <i>En cas de projet d'ensemble, la Ville sera vigilante quant à l'impact sur la circulation et demandera au besoin une étude de circulation »</i></p> <p>Concertation en amont des projets d'aménagement :</p> <p>Le Commissaire Enquêteur souligne que les habitants réclament que tout projet d'aménagement soit concerté avec eux, afin de prendre en compte leurs inquiétudes (nombre, nature et qualité des logements à construire, places de stationnement, espaces verts, circulation, nuisances, ensoleillement, vis-à-vis et retrait ...).</p> <p>Construction à proximité des zones d'emploi :</p> <p>Le Commissaire Enquêteur partage la volonté de la Ville de préserver une zone d'activités. Mais il serait très utile de ne pas abandonner l'idée de logements ou d'immeubles à proximité des pôles d'emploi. Ce qui pourrait préserver entre autres, le cachet pavillonnaire dominant à Fontenay-le-Fleury, réduire la circulation et</p>

Rapport – V2.0





		<p>gare</p> <ul style="list-style-type: none">- La préservation des fonds de parcelle par la création ou le maintien d'une bande paysagère- La préservation d'un point de vue sur la Plaine de Versailles- 2 secteurs de hauteur différents afin de protéger cette vue : 12 mètres au point le plus haut sur la partie ouest de l'OAP, et 9 mètres autour de l'angle de la rue Anatole France et Georges Pompidou. <p>Les principes observés dans l'OAP et les dispositions du règlement de la zone UR s'appliquent également aux projets particuliers.</p> <p>En cas de projet d'ensemble, la Ville sera vigilante quant à l'impact sur la circulation et demandera au bessin une étude de circulation.</p> <p>Par ailleurs, la zone d'activités du Fossé Pâté où se situe l'ancienne halle aux chaussures est dans ce projet de PLU dédiée à de l'activité économique. La Ville de Fontenay-le-Fleury est en effet vigilante quant au maintien d'activités sur son territoire, source d'emplois, de revenus et de dynamisme.</p> <p>La Ville a mené une large campagne de concertation quant à la révision du PLU.</p> <p>Diverses réunions publiques ont été organisées et une exposition s'est tenue en mairie de janvier à mai 2017, présentant les OAP.</p> <p>Enfin, tout au long de la révision du PLU, un registre de concertation était à disposition du public en mairie pour vous permettre d'y inscrire vos remarques.</p>	<p>limiter les inquiétudes des habitants.</p> <p><u>Dispositions pour tout projet d'aménagement relatif à l'OAP n° 4 :</u></p> <p>Les dispositions suivantes (proposées par Mme Canal et Mme Zeitzer), méritent une attention et une étude approfondie, afin de s'en inspirer pour un éventuel cahier des charges d'un futur projet d'aménagement dans la rue Victor Hugo :</p> <ul style="list-style-type: none">• « Un alignement des futurs bâtiments avec ceux du Clos Romain.• Une végétation devant les immeubles et création de places de stationnement en épis (comme au Clos Romain)• Pas de sortie de véhicules rue Victor Hugo, mais un véritable trottoir et une double piste cyclable.• Une mise en double sens du bout de la rue Anatole France, pour permettre la sortie des véhicules aussi bien vers la rue René Demeure que vers la gare.• Que tous les immeubles soient R+1 + attique de façon uniforme sur toute la rue ».
--	--	---	--





Enquête publique n° E17000082 / 78 du 16/06/2017 – Révision du Plan Local d'Urbanisme
de la Commune de Fontenay-le-Fleury

N°	Date	Nom / Prénom / Adresse	Observation	Avis	Réponses / engagements de la Maîtrise d'Ouvrage	Commentaires du Commissaire Enquêteur
17	23/09/2017 3ème permanence	Madame Marie-Thérèse ROBERT 10 rue Victor Hugo 78330 Fontenay-le-Fleury	« Habitant dans cette partie de la rue, je ne suis pas près à vendre ma maison. Cet aménagement d'immeubles est source de difficultés dans la vie quotidienne du quartier. Qu'en sera-t-il de ces difficultés s'il y a une centaine de logements et de conducteurs qui voudraient aller vers Vernailles ou Bois d'Ary ? L'espace de la Halle aux Chaisseries serait plus approprié ».	Contre-proposition : cibler l'espace de la Halle aux chaussures.	<p>Le PLU approuvé en 2011 positionnait ce secteur en zone UCa. Le règlement relatif à cette zone stipule que "la hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 12 mètres par rapport au sol naturel. Cette hauteur pourra être portée à 14 mètres dans le cas où la construction comporte des commerces, de l'artisanat ou des bureaux à rez-de-chaussée".</p> <p>Or, la Ville a conscience que ce secteur, proche de la gare, pourrait muter. En témoignent les nombreuses sollicitations des promoteurs envers les propriétaires de la zone.</p> <p>C'est pourquoi, au vu de ces règles déjà en vigueur sur cette zone, la Ville a choisi d'instaurer une OAP afin de maîtriser les caractéristiques du secteur en cas de projet d'ensemble qui pourrait être un jour présenté.</p> <p>Cet outil améliore notamment la protection du quartier.</p> <p>En aucun cas, la Ville ne porte de sa propre initiative un projet de construction dans cette zone.</p> <p>Ainsi, si aucun propriétaire ne souhaite vendre son bien, aucun projet d'ensemble ne verrà le jour.</p> <p>Une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) de secteur en zone urbaine précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale à respecter sur le site en cas de projet.</p> <p>Ainsi, l'OAP n°4 « Les abords de la rue Anatole France » inclut les grands principes d'aménagement suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'élargissement de la rue Anatole France afin de faciliter la circulation des bus en direction de la gare - La préservation des fonds de parcelle par la création ou le maintien d'une bande paysagère - La préservation d'un point de vue sur la Plaine de Versailles - 2 secteurs de hauteur différents afin de protéger cette vue : 12 mètres au point le plus haut sur la partie ouest de l'OAP, et 9 mètres au point le plus haut sur la partie ouest de l'OAP. 	<p>Les inquiétudes des habitants de la rue Victor Hugo sont légitimes : avoir une dizaine de pavillons aujourd'hui, n'a rien avoir avec l'implantation d'au moins plusieurs dizaines et...peut-être une centaine de nouvelles habitations avec les impacts qui en découlent.</p> <p>Le Commissaire Enquêteur note la vigilance de la Ville pour tout projet d'ensemble :</p> <p>« En cas de projet d'ensemble, la Ville sera vigilante quant à l'impact sur la circulation et demandera au besoin une étude de circulation ».</p> <p>Concetration en amont des projets d'aménagement :</p> <p>Le Commissaire Enquêteur souligne que les habitants réclament que tout projet d'aménagement soit concerté avec eux, afin de prendre en compte leurs inquiétudes (nombre, nature et qualité des logements à construire, places de stationnement, espaces verts, circulation, nuisances,</p>





		<p>metres autour de l'angle de la rue Anatole France et Georges Pompidou.</p> <p>Les principes observés dans l'OAP et les dispositions du règlement de la zone UR s'appliquent également aux projets particuliers.</p> <p>Enfin, la zone d'activités du Fossé Pâté où se situe l'ancienne halle aux chaussures est dans ce projet de PLU dédiée à de l'activité économique. La Ville de Fontenay-le-Fleury est en effet vigilante quant au maintien d'activités sur son territoire, source d'emplois, de revenus et de dynamisme.</p>	<p><u>Construction à proximité des zones d'emploi :</u></p> <p>Le Commissaire Enquêteur partage la volonté de la Ville de préserver une zone d'activités. Mais il serait très utile de ne pas abandonner l'idée de logements ou d'immeubles à proximité des pôles d'emploi. Ce qui pourrait préserver entre autres, le cachet pavillonnaire dominant à Fontenay-le-Fleury, réduire la circulation et limiter les inquiétudes des habitants.</p>	<p><u>Dispositions pour tout projet d'aménagement relatif à l'OAP</u></p> <p>1° 4:</p> <p>Les dispositions suivantes (proposées par Mme Canal et Mme Zettler), méritent une attention et une étude approfondie, afin de s'en inspirer pour un éventuel cahier des charges d'un futur projet d'aménagement dans la rue Victor Hugo :</p>
--	--	---	---	---



		<p>futurs bâtiments avec ceux du Chô Romain.</p> <ul style="list-style-type: none">• Une négociation devant les immeubles et création de places de stationnement en epis (comme au Clos Romain)• Pas de sortie de véhicules rue Victor Hugo, mais un véritable trottoir et une double piste cyclable.• Une mise en double sens du bout de la rue Anatole France, pour permettre la sortie des véhicules aussi bien vers la rue René Dorné que vers la gare.• Que tous les immeubles soient R+1 l'atique de façon uniforme sur toute la rue ».

**Enquête publique n° E170000082 / 78 du 16/06/2017 – Révision du Plan Local d'Urbanisme
de la Commune de Fontenay-le-Fleury**



N°	Date	Nom / Prénom / Adresse	Canal d'arrivée	Observation	Avis	Réponses / engagements de la Maîtrise d'Ouvrage	Commentaires du Commissaire Enquêteur
18	23/09/2017 3ème permanence	Monsieur Madame VENIER 14 rue Victor Hugo 78330 Fontenay-le- Fleury	Registre n° 1	<p>« Nous ne sommes pas opposés au projet à priori, à condition que la construction englobe aussi notre propriété afin de ne pas perdre de la valeur immobilière. Nous acceptons donc sans condition d'acquisition soient satisfaisantes.</p> <p>Précision : que le projet de construction soit réalisé dans son intégralité, comme prévu dans l'OAP, et non seulement sur quelques parcelles ».</p>	Avis FAVORABLE à l'OAP n° 4 sous réserve que le projet soit réalisé dans son intégralité et que les conditions financières	<p>Le PLU approuvé en 2011 positionnait ce secteur en zone UCa. Le règlement relatif à cette zone stipule que "la hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 12 mètres par rapport au sol naturel. Cette hauteur pourra être portée à 14 mètres dans le cas où la construction comporte des commerces, de l'artisanat ou des bureaux à rez-de-chaussée".</p> <p>Or, la Ville a conscience que ce secteur, proche de la gare, pourrait muter. En témoignent les nombreuses sollicitations des promoteurs envers les propriétaires de la zone.</p> <p>C'est pourquoi, au vu de ces règles déjà en vigueur sur cette zone, la Ville a choisi d'instaurer une OAP afin de maîtriser les caractéristiques du secteur en cas de projet d'ensemble qui pourrait être un jour présenté.</p> <p>Cet outil améliore notamment la protection du quartier.</p> <p>Une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) de secteur en zone urbaine précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale à respecter sur le site en cas de projet.</p> <p>Ainsi, l'OAP n°4 « Les abords de la rue Anatole France » inclut les grands principes d'aménagement suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'élargissement de la rue Anatole France afin de faciliter la circulation des bus en direction de la gare - La préservation des fonds de parcelle par la création ou le maintien d'une bande paysagère - La préservation d'un point de vue sur la Plaine de Versailles - 2 secteurs de hauteur différents afin de protéger cette vue : 12 mètres au point le plus haut sur la partie ouest de l'OAP, et 9 mètres autour de l'angle de la rue Anatole France et Georges Pompidou. 	<p>La réponse de la Maîtrise d'Ouvrage est recevable.</p> <p>Les principes observés dans l'OAP et les dispositions du règlement de la zone UR s'appliquent également aux projets particuliers.</p> <p style="text-align: right;">RA</p>



*Enquête publique n° E17000082 / 78 du 16/06/2017 – Révision du Plan Local d'Urbanisme
de la Commune de Fontenay-le-Fleury*

			<p>En aucun cas, la Ville ne porte de sa propre initiative un projet de construction dans cette zone. Ainsi, si aucun propriétaire ne souhaite vendre son bien, aucun projet d'ensemble ne verra le jour.</p> <p>De plus, la Ville ne peut garantir aucun prix de rachat. Cela serait le fruit d'échanges et de négociations entre le vendeur et un potentiel acquéreur qui pourrait très bien étendre ses recherches aux parcelles alentours de l'OAP.</p>

Rapport – V2.0

Enquête publique n° E17000082 / 78 du 16/06/2017 – Révision du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Fontenay-le-Fleury 80/175

M

**Enquête publique n° E170000082 / 78 du 16/06/2017 – Révision du Plan Local d'Urbanisme
de la Commune de Fontenay-le-Fleury**



N°	Date	Nom / Prénom / Adresse	Canal d'arrivée	Observation	Avis	Réponses / engagements de la Maîtrise d'Ouvrage	Commentaires du Commissaire Enquêteur					
19	24/09/2017	Madame Thérèse ROBERT 10 rue Victor Hugo 78330 Fontenay-le- Fleury	Courrier collé sur le registre n° 1.	Ce courrier figure aussi dans le dossier ANNEXES au rapport [Annexe A18 - E] Courrier daté du 24/09/2017 joint au registre. Mme Robert demande de remplacer son observation du 23/09/2017 par le texte de ce courrier. «...L'OAP qui concerne mon quartier m'oblige à vous donner mon point de vue personnel et celui d'une citoyenne. Habiter une maison avec jardin arboré assure un confort certain dans un quartier où l'entente entre voisins est de mise, même si l'âge avancé, on reflète à ce confort dont on repousse la fin.	Contre-proposition concernant : Envisager un autre emplacement (Halle aux chaussures), ou Réaménager l'OAP n°4 sur les aspects : - Vis-à-vis ; - Hauteur et retrait des constructions ; - Flux de voitures induit par les nouveaux arrivants (stationnement, circulation aux heures de pointes)	Le PLU approuvé en 2011 positionnait ce secteur en zone UCa. Le règlement relatif à cette zone stipule que "la hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 12 mètres par rapport au sol naturel. Cette hauteur pourra être portée à 14 mètres dans le cas où la construction comporte des commerces, de l'artisanat ou des bureaux à rez-de-chaussée". Or, la Ville a conscience que ce secteur, proche de la gare, pourrait muter. En témoignent les nombreuses sollicitations des promoteurs envers les propriétaires de la zone. C'est pourquoi, au vu de ces règles déjà en vigueur sur cette zone, la Ville a choisi d'instaurer une OAP afin de maîtriser les caractéristiques du secteur en cas de projet d'ensemble qui pourrait être un jour présenté. Cet ouïl améliore notamment la protection du quartier.	Les inquiétudes des habitants de la rue Victor Hugo sont légitimes : avoir une dizaine de pavillons aujourd'hui, n'a rien avoir avec l'implantation d'au moins plusieurs dizaines et peut-être une centaine de nouvelles habitations avec les impacts qui en découlent. Le Commissaire Enquêteur note la vigilance de la Ville pour tout projet d'ensemble : « En cas de projet d'ensemble, la Ville sera vigilante quant à l'impact sur la circulation et demandera au besoin une étude de circulation ».	Le PLU approuvé en 2011 positionnait ce secteur en zone UCa. Le règlement relatif à cette zone stipule que "la hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 12 mètres par rapport au sol naturel. Cette hauteur pourra être portée à 14 mètres dans le cas où la construction comporte des commerces, de l'artisanat ou des bureaux à rez-de-chaussée". Or, la Ville a conscience que ce secteur, proche de la gare, pourrait muter. En témoignent les nombreuses sollicitations des promoteurs envers les propriétaires de la zone. C'est pourquoi, au vu de ces règles déjà en vigueur sur cette zone, la Ville a choisi d'instaurer une OAP afin de maîtriser les caractéristiques du secteur en cas de projet d'ensemble qui pourrait être un jour présenté. Cet ouïl améliore notably la protection du quartier.	Concertation en amont des projets d'aménagement ; Le Commissaire Enquêteur souligne que les habitants réclament que tout projet d'aménagement soit concerté avec eux, afin de prendre en compte leurs inquiétudes (nombre, nature et qualité des logements à construire, places de stationnement, espaces verts, circulation, nuisances,...).	Le PLU approuvé en 2011 positionnait ce secteur en zone UCa. Le règlement relatif à cette zone stipule que "la hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 12 mètres par rapport au sol naturel. Cette hauteur pourra être portée à 14 mètres dans le cas où la construction comporte des commerces, de l'artisanat ou des bureaux à rez-de-chaussée". Or, la Ville a conscience que ce secteur, proche de la gare, pourrait muter. En témoignent les nombreuses sollicitations des promoteurs envers les propriétaires de la zone. C'est pourquoi, au vu de ces règles déjà en vigueur sur cette zone, la Ville a choisi d'instaurer une OAP afin de maîtriser les caractéristiques du secteur en cas de projet d'ensemble qui pourrait être un jour présenté. Cet ouïl améliore notably la protection du quartier.	En aucun cas, la Ville ne porte de sa propre initiative un projet de construction dans cette zone. Ainsi, si aucun propriétaire ne souhaite vendre son bien, aucun projet d'ensemble ne verra le jour.	Rapport - V2.0

MA



Enquête publique n° E17000082 / 78 du 16/06/2017 – Révision du Plan Local d’Urbanisme
de la Commune de Fontenay-le-Fleury

	<p>que le local de la Poste est surdimensionné ? Ce sont des bâtiments commerciaux qui servent plus facilement désormais que des maisons. Construire des logements collectifs dans la prolongation du Florilège ne servirait pas une aberration, et la circulation automobile se ferait directement sur la route, ce qui serait un avantage appréciable.</p> <p>Si ce projet de construction sur le côté pair de la rue Victor Hugo doit se faire, il y a de nombreux aménagements à y apporter :</p> <p>Tout d'abord la hauteur des immeubles : il n'est pas conceivable d'offrir aux pavillons situés sur le côté impair un avis à vis inconfortable.</p> <p>Les immeubles doivent être contraints à quelques mètres de la chaussée, comme le Clos Romain.</p> <p>Si des parkings souterrains sont réalisés, comment se fera la sortie des véhicules de 6h30 à 8h30 avec le risque d'étranglement que représente l'accès à la rue Anatole France via Versailles ou la côté de la gare ?</p> <p>La rue Victor Hugo est déjà très encombrée de véhicules en stationnement, de circulation accentuée depuis le réaménagement du Florilège et de la location de leurs parkings.</p> <p>Attirer de nouveaux locataires à</p>	<p>Une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) de secteur en zone urbaine précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale à respecter sur le site en cas de projet.</p> <p>Ainsi, l'OAP n°4 « Les abords de la rue Anatole France » inclut les grands principes d'aménagement suivants :</p> <ul style="list-style-type: none">- L'étalement de la rue Anatole France afin de faciliter la circulation des bus en direction de la gare.- La préservation des fonds de parcelle par la création ou le maintien d'une bande paysagère.- La préservation d'un point de vue sur la Plaine de Versailles.- 2 secteurs de hauteur différents, afin de protéger cette vue; 12 mètres au point le plus haut sur la partie ouest de l'OAP, et 9 mètres autour de l'angle de la rue Anatole France et Georges Pompidou. <p>Tout d'abord la hauteur des immeubles : il n'est pas conceivable d'offrir aux pavillons situés sur le côté impair un avis à vis inconfortable.</p> <p>Les immeubles doivent être contraints à quelques mètres de la chaussée, comme le Clos Romain.</p> <p>Si des parkings souterrains sont réalisés, comment se fera la sortie des véhicules de 6h30 à 8h30 avec le risque d'étranglement que représente l'accès à la rue Anatole France via Versailles ou la côté de la gare ?</p> <p>La rue Victor Hugo est déjà très encombrée de véhicules en stationnement, de circulation accentuée depuis le réaménagement du Florilège et de la location de leurs parkings.</p> <p>Attirer de nouveaux locataires à</p>	<p>Construction à proximité des zones d'emploi :</p> <p>Le Commissaire Enquêteur partage la volonté de la Ville de préserver une zone d'activités.</p> <p>Mais il serait très utile de ne pas abandonner l'idée de logements ou d'immeubles à proximité des postes d'emploi. Ce qui pourrait préserver entre autres, le cachet pavillonnaire dominant à Fontenay-le-Fleury, réduire la circulation et limiter les inquiétudes des habitants.</p> <p>Dispositions pour tout projet d'aménagement relatif à l'OAP n° 4:</p> <p>Les dispositions suivantes (proposées par Mme Canal et Mme Zeitler), méritent une attention et une étude approfondie, afin de s'en inspirer pour un éventuel cahier des charges d'un futur projet d'aménagement dans la rue Victor Hugo :</p> <ul style="list-style-type: none">• « Un alignement des futurs bâtiments avec ceux du Clos Romain.• Une végétation devant les immeubles et création de places de stationnement en
--	---	---	---

Rapport – V2.0

MA



Enquête publique n° E17000082 / 78 du 16/06/2017 – Révision du Plan Local d'Urbanisme
de la Commune de Fontenay-le-Fleury

	<p>Fontenay-le-Fleury est certainement enviable mais quid de ceux qui prendront le train, quand on connaît les conditions de transport actuelles ? En souhaitant que la Raison l'emporte sur bêtise, ...»</p>	<ul style="list-style-type: none">• chaussures est dans ce projet de PLU dédiée à de l'activité économique. La Ville de Fontenay-le-Fleury est en effet vigilante quant au maintien d'activités sur son territoire, source d'emplois, de revenus et de dynamisme.• Une mise en double sens du bout de la rue Anatole France, pour permettre la sortie des véhicules aussi bien vers la rue René Dorné que vers la gare.• Que tous les immeubles soient R+1 + attique de façon uniforme sur toute la rue ».
--	---	--

Rapport - V2.0

Enquête publique n° E17000082 / 78 du 16/06/2017 – Révision du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Fontenay-le-Fleury 83/175

M



**Enquête publique n° E17000082 / 78 du 16/06/2017 ~ Révision du Plan Local d'Urbanisme
de la Commune de Fontenay-le-Fleury**

N°	Date	Nom / Prénom / Adresse	Canal d'arrivée	Observation	Avis	Réponses / engagements de la Maîtrise d'Ouvrage	Commentaires du Commissaire Enquêteur
20	28/09/2017	Monsieur Madrame BERLY et rue Victor Hugo 78330 Fontenay-le- Fleury	Courrier et collé sur le registre n° 1.	<p>Ce courrier figure aussi dans le dossier ANNEXES au rapport [Annexe A18 - F]</p> <p><i>Objet : Nouveau PLU – rue Victor Hugo à Fontenay-le-Fleury</i></p> <p><i>Monsieur,</i></p> <p><i>Habitant du haut de la rue Victor Hugo, nous ne comprenons toujours pas comment un tel projet ai pu être élaboré.</i></p> <p><i>Nous en avons été informés en recevant fin aout dans notre boîte aux lettres, une simple feuille de promoteur immobilier qui souhaitait acheter notre bien. La mairie n'a même pas en la décence d'informer préalablement les principaux intéressés par voie postale !</i></p> <p><i>Je tiens à faire remarquer que ce « nouveau PLU » est réalisé sur des terrains totalement construits et qu'il servait indubitable de faire ce genre de projet sur des zones peu construites, mire pas construites du tout.</i></p> <p><i>A deux pas, se trouve un grand emplacement sur l'ancienne « halte aux Chaussettes », fermée depuis deux ans, avec un tri postal, qui on se demande bien pourquoi a été implanté ici, vu l'énorme plate-forme de tri postal sur Bois d'Argy vers Lévy-Merlin.</i></p> <p><i>De plus à ce niveau, l'itinéraire de circulation serait bien plus facile avec possibilité d'accès et sortie vers route départementale 127 et rue actuelle Georges Besse, la hauteur de construction plus importante</i></p>	<p>Avis DEFAVORABLE en particulier l'OAP n° 4</p> <p>Le PLU approuvé en 2011 positionnait ce secteur en zone UCa.</p> <p>Le règlement relatif à cette zone stipule que "la hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 12 mètres par rapport au sol naturel. Cette hauteur pourra être portée à 14 mètres dans le cas où la construction comporte des commerces, de l'artisanat ou des bureaux à rez-de-chaussée".</p> <p>Or, la Ville a conscience que ce secteur, proche de la gare, pourrait muter. En témoignent les nombreuses sollicitations des promoteurs envers les propriétaires de la zone.</p> <p>C'est pourquoi, au vu de ces règles déjà en vigueur sur cette zone, la Ville a choisi d'instaurer une OAP afin de maîtriser les caractéristiques du secteur en cas de projet d'ensemble qui pourrait être un jour présenté.</p> <p>Cet outil améliore notamment la protection du quartier.</p> <p>En aucun cas, la Ville ne porte de sa propre initiative un projet de construction dans cette zone.</p>	<p>Les inquiétudes des habitants de la rue Victor Hugo sont légitimes : avoir une dizaine de pavillons aujourd'hui, n'a rien avoir avec l'implantation d'au moins plusieurs dizaines et peut-être une centaine de nouvelles habitations avec les impacts qui en découlent.</p> <p>Le Commissaire Enquêteur note la vigilance de la Ville pour tout projet d'ensemble :</p> <p>« En cas de projet d'ensemble, la Ville sera vigilante quant à l'impact sur la circulation et demandera au besoin une étude de circulation ».</p> <p><u>Concertation en amont des projets d'aménagement :</u></p> <p>Le Commissaire Enquêteur souligne que les habitants réclament que tout projet d'aménagement soit concerté avec eux, afin de prendre en compte leurs inquiétudes (nombre, nature et qualité des logements à construire, places de stationnement, circulation, espaces verts, nuisances, ...).</p>	

Rapport – V2.0

Enquête publique n° E17000082 / 78 du 16/06/2017 - Révision du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Fontenay-le-Fleury 84/175



Enquête publique n° E17000082 / 78 du 16/06/2017 – Révision du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Fontenay-le-Fleury

Rapport – V2.0

Enquête publique n° E17000082 / 78 du 16/06/2017 - Révision du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Fontenay-le-Fleury 85/175

M



*Enquête publique n° E17000082 / 78 du 16/06/2017 – Révision du Plan Local d'Urbanisme
de la Commune de Fontenay-le-Fleury*

			s'appliquent également aux projets particuliers.	<ul style="list-style-type: none"> • <i>épis (comme au Ch^ez Romain)</i> • <i>Par de sortie de véhicules rue Victor Hugo, mais un véritable trottoir et une double piste cyclable.</i> • <i>Une mise en double sens du bout de la rue Anatole France, pour permettre la sortie des véhicules aussi bien vers la rue René Dorné que vers la gare.</i> • <i>Que tous les immeubles soient R+1 + attique de façon uniforme sur toute la rue ».</i>
21	29/09/2017	Absence de nom	Registre n°1	<p>Avis</p> <p>DEFAVORABLE</p> <p>Il apparaît en effet plus pertinent, pour des raisons d'évolution et de qualité architecturale, de maintenir la rédaction du PLU approuvée en 2011 et d'autoriser l'implantation sur une des 2 limites séparatives aboutissant à la voie de desserte.</p>

N°	Date	Nom / Prénom / Adresse	Observation	Réponses / engagements de la Maîtrise d'Ouvrage	Commentaires du Commissaire Enquêteur
21	29/09/2017	Absence de nom	Registre n°1	<p>Avis</p> <p>DEFAVORABLE</p> <p>Il apparaît en effet plus pertinent, pour des raisons d'évolution et de qualité architecturale, de maintenir la rédaction du PLU approuvée en 2011 et d'autoriser l'implantation sur une des 2 limites séparatives aboutissant à la voie de desserte.</p>	<p>La Maîtrise d'Ouvrage donne une suite favorable à la demande du plaignant.</p>

MA



**Enquête publique n° E17000082 / 78 du 16/06/2017 – Révision du Plan Local d'Urbanisme
de la Commune de Fontenay-le-Fleury**

N°	Date	Nom / Prénom / Adresse	Canal d'arrivée	Observation	Avis	Réponses / engagements de la Maîtrise d'Ouvrage	Commentaires du Commissaire Enquêteur
22	30/09/2017	Monsieur Madame PONCET et 12 rue Victor Hugo 78330 Fontenay-le- Fleury	Courrier collé sur le registre n° 1.	Ce courrier figure aussi dans le dossier ANNEXES au rapport [Annexe A18 - G] “... Nouveau PLU : rue Victor Hugo à FLF	<p>Curieuse idée que vouloir densifier l'habitat avec des constructions allant jusqu'à 12 m de hauteur dans le haut de la rue Victor Hugo, côté pair, quartier mixte mi pavillonnaire, mi collectif (Les Missionnaires, Le Clos Romain, Le Florilège), secteur agréable dans une ville où il fait bon vivre !</p> <p>Pour l'OAP n°4, dite « de la rue Anatole France », il est prévu de « préserver le point de vue depuis l'avenue Georges Pompidou ». Mais depuis la terrasse de la Chapelle Saint-Jean, en regardant la perspective de la Plaine de Versailles, on apperçoit déjà les toits des maisons du haut de la rue Victor Hugo. Qu'en serait-il de cette volonté de préservation si de telles constructions étaient réalisées ?</p> <p>Le quartier est déjà dense : il suffit de voir le nombre de piétons circulant chaque jour dans les deux sens du fait de la proximité de la gare, les néophiles de tout gabarit régulièrement en sens interdit car n'ayant pas la patience de faire le tour du secteur où il leur faudrait attendre leur tour, du fait du nombre déjà important des autres usagers. Qu'en serait-il de la fluidité avec plus de voitures ?</p>	<p>Le PLU approuvé en 2011 positionnait ce secteur en zone UCa.</p> <p>Le règlement relatif à cette zone stipule que "la hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 12 mètres par rapport au sol naturel. Cette hauteur pourra être portée à 14 mètres dans le cas où la construction comporte des commerces, de l'artisanat ou des bureaux à rez-de-chaussée".</p> <p>Or, la Ville a conscience que ce secteur, proche de la gare, pourrait muter. En témoignent les nombreuses sollicitations des promoteurs envers les propriétaires de la zone.</p> <p>C'est pourquoi, au vu de ces règles déjà en vigueur sur cette zone, la Ville a choisi d'instaurer une OAP afin de maîtriser les caractéristiques du secteur en cas de projet d'ensemble qui pourrait être un jour présenté.</p> <p>Cet outil améliore notamment la protection du quartier.</p> <p>En aucun cas, la Ville ne porte de sa propre initiative un projet de construction dans cette zone.</p> <p>Ainsi, si aucun propriétaire ne souhaite vendre son bien, aucun projet d'ensemble ne verra le jour.</p>	<p>Les enquêtes des habitants de la rue Victor Hugo sont légitimes ; avoir une dizaine de pavillons aujourd'hui, n'a rien avoir avec l'implantation d'au moins plusieurs dizaines et peut-être une centaine de nouvelles habitations avec les impacts qui en découlent.</p> <p>Le Commissaire Enquêteur note la vigilance de la Ville pour tout projet d'ensemble : « En cas de projet d'ensemble, la Ville sera vigilante quant à l'impact sur la circulation et demandera au besoin une étude de circulation ».</p> <p>Concertation en amont des projets d'aménagement.</p> <p>Le Commissaire Enquêteur souligne que les habitants réclament que tout projet d'aménagement soit concerné avec eux, afin de prendre en compte leurs inquiétudes (nombre, nature et qualité des logements à construire, places de stationnement, espaces verts, circulation,</p>



		<p>D'autre part, le stationnement des véhicules est déjà à saturation (voitures régulièrement sur les trottoirs). Sachant que chaque famille possède plusieurs véhicules, qu'en sera-t-il demain ? Un parking supplémentaire servant aux usagers de la gare n'apportera aucune solution au problème déjà actuel. Si de nouvelles résidences devaient être construites, il faudrait donc prévoir des stationnements en sous-sol, sous-sol difficile à creuser du fait de la proximité de la nappe phréatique et des risques d'infiltration (noir les problèmes de fissures au niveau du sous-sol du Chas Romain).</p> <p>De plus, imaginer détruire des maisons individuelles pour les remplacer par de l'habitat collectif, qui plus est de grande hauteur, c'est modifier profondément la physionomie du quartier en apportant de nuisances quotidiennes aux habitants des numéros impairs du haut de la rue Victor Hugo.</p> <p>Lors de la réunion publique du 13 octobre 2016, il n'était pas question d'étendre la zone de « l'OAP rue Anatole France » sur la rue Victor Hugo. Lorsque l'on peut constater l'extension de cette zone pour le Projet de modification du PLU, alors que même le Conseil de quartier n'est pas au courant. Il serait plus raisonnable et modéré de limiter la modification à un secteur moins important, comme il semblait être prévu au départ, uniquement rue Anatole France.</p>	<p>Une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) de secteur en zone urbaine précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale à respecter sur le site en cas de projet.</p> <p>Ainsi, l'OAP n°4 « Les abords de la rue Anatole France » inclut les grands principes d'aménagement suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'élargissement de la rue Anatole France afin de faciliter la circulation des bus en direction de la gare - La préservation des fonds de parcelle par la création ou le maintien d'une bande paysagère - La préservation d'un point de vue sur la Plaine de Versailles - 2 secteurs de hauteur différents, afin de protéger cette vue: 12 mètres au point le plus haut sur la partie ouest de l'OAP, et 9 mètres autour de l'angle de la rue Anatole France et Georges Pompidou. <p>Les principes observés dans l'OAP et les dispositions du règlement de la zone UR s'appliquent également aux projets particuliers.</p> <p>En cas de projet d'ensemble, la Ville sera vigilante quant à l'impact sur la circulation et demandera au besoin une étude de circulation.</p> <p>Enfin, la zone d'activités du Fossé Paté où se situe l'ancienne halle aux</p>	<p>nuisances, ensoleillement, vis-à-vis et retrait ...).</p> <p><u>Construction à proximité des zones d'emploi:</u></p> <p>Le Commissaire Enquêteur partage la volonté de la Ville de préserver une zone d'activités. Mais il serait très utile de ne pas abandonner l'idée de logements ou d'immeubles à proximité des pôles d'emploi. Ce qui pourrait préserver entre autres, le cachet pavillonnaire dominant à Fontenay-le-Fleury, réduire la circulation et limiter les inquiétudes des habitants.</p> <p><u>Dispositions pour tout projet d'aménagement relatif à l'OAP n° 4:</u></p> <p>Les dispositions suivantes (proposées par Mme Canal et Mme Zeitzer), méritent une attention et une étude approfondie, afin de s'en inspirer pour un éventuel cahier des charges d'un futur projet d'aménagement dans la rue Victor Hugo :</p> <ul style="list-style-type: none"> • « Un alignement des
--	--	---	--	--



	<p>Il existe également des secteurs aussi près de la gare qui restent incarçés pour le moment tels que le bâtiment de l'ancienne « Halle aux chaussures » par exemple.</p> <p>Comme il écrit dans les ambitions municipales pour le PADD il s'agit de « préserver notre cadre de vie et notre patrimoine naturel » (les jardins des parcelles concernées possèdent de nombreux arbres fruitiers). Un des principaux arguments de campagne de la municipalité actuelle était son opposition aux projets qualifiés de « bétonnage de la ville ». Il se s'agirait pas maintenant de faire pire au risque de rendre caduc le principal atout de Fontenay-le-Fleury : « une ville à la campagne ». Il suffit de regarder certaines villes toutes proches de la mère pour prendre conscience de l'ampleur du désastre réalisé par une densification déraisonnable (constructions au ras des rues, routes totalement bouchées dès avant 7h du matin, trains saturés). Il ne s'agit sans doute pas d'un exemple à suivre ! Notre ville est plus belle que cela et encore épargnée ; elle doit le rester !</p> <p style="text-align: right;">30 septembre 2017</p> <p style="text-align: right;">»</p>	<ul style="list-style-type: none"> chaussures est dans ce projet de PLU dédiée à de l'activité économique. La Ville de Fontenay-le-Fleury est en effet vigilante quant au maintien d'activités sur son territoire, source d'emplois, de revenus et de dynamisme. futurs bâtiments avec ceux du Clos Romain. Une végétation devant les immeubles et création de places de stationnement en épi (comme au Clos Romain) Pas de sortie de véhicules rue Victor Hugo, mais un véritable trottoir et une double piste cyclable. Une mise en double sens du bout de la rue Anatole France, pour permettre la sortie des véhicules aussi bien vers la rue René Dorné que vers la gare. Que tous les immeubles soient R+1 + attique de façon uniforme sur toute la rue ».
--	---	--





**Enquête publique n° E17000082 / 78 du 16/06/2017 – Révision du Plan Local d'Urbanisme
de la Commune de Fontenay-le-Fleury**

N°	Date	Nom / Prénom / Adresse	Canal d'arrivée	Observation	Avis	Réponses / engagements de la Maîtrise d'Ouvrage	Commentaires du Commissaire Enquêteur
23	02/10/2017	Monsieur P. LIEGEY	Courrier collé sur le registre n° 1.	<p>Ce courrier figure aussi dans le dossier ANNEXES au rapport [Annexe A18 - H]</p> <p>“ Remarques sur l'enquête publique concernant le PLU : Je joins ici sur la forme, à tous les points évoqués dans le courrier de l'association « Bien vivre la rue Mansart ». </p> <p>De plus, j'attache une importance particulière aux sujets concernant la sécurité :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sécurité routière, avec une limitation de vitesse à organiser, mettre en œuvre et imposer aux usagers de plus en plus nombreux de la rue Mansart (qui veulent éviter le feu tricolore du carrefour Zola/République), - Sécurité environnementale avec la fermeture, la surveillance (actuellement non assurée), le démantèlement et la dépollution du site de la station de distribution de carburants de l'ancien Leader Price. <p>Il est indispensable que des informations, le plus précis possibles, et le plus rapidement possible, soient communiquées à tous les riverains sur tous les projets de réaménagement de la zone de l'ancien Leader Price, mais aussi de la Zone restaurant/pizzeria « Au Cap Ouest ».</p> <p>Sur le fond, je suis opposé à une urbanisation outrancière et galopante de la région, des environs de Versailles, et notamment de notre ville de Fontenay-le-Fleury. En pratiquant cette politique de densification de notre tissu urbain actuellement encore à dimension humaine, l'Etat se désengage de ses responsabilités en matière d'aménagement du territoire en ne favorisant que l'évolution vers de futures grandes métropoles.</p>	<p>Avis avec remarques et opposition « à une urbanisation outrancière et galopante »</p> <p>La Ville prend avec sérieux les problèmes relatifs à la sécurité et aux incivilités qui touchent Fontenay-le-Fleury. Des mesures concrètes sont mises en place telles que le développement de la vidéo-protection avec la présence d'une quarantaine de caméras sur l'ensemble du territoire. Nous étudierons la manière de traiter spécifiquement le sujet de la rue Mansart.</p> <p>Concernant le sujet de la station-service, la Ville se saisit de l'affaire et sollicite l'intervention du Préfet afin d'assurer la sécurité de l'installation et du site.</p>	<p>La réponse de la Maîtrise d'Ouvrage est recevable.</p> <p>MA</p>	



**Enquête publique n° E17000082 / 78 du 16/06/2017 – Révision du Plan Local d'Urbanisme
de la Commune de Fontenay-le-Fleury**

Par ailleurs, en ne faisant pas évoluer les infrastructures indispensables, il crée et amplifie lui-même les conditions de difficultés futures : désertification de nos campagnes, sécurité, circulation, transport, etc...
P. Liégey
Le 02/10/2017

M

*Enquête publique n° E17000082 / 78 du 16/06/2017 – Révision du Plan Local d'Urbanisme
de la Commune de Fontenay-le-Fleury*



N°	Date	Nom / Prénom / Adresse	Observation	Avis	Réponses / engagements de la Maîtrise d'Ouvrage	Commentaires du Commissaire Enquêteur
24	02/10/2017	Association RESPECTONS LES SABLES 40, rue des Sables 78330 Fontenay-le- Fleury	Courrier collé sur les registres : Pages 1,2 et 3 sur le registre n°1 et page 4 sur le registre n°2. « L'association « Respectons-les-sables » est une association de défense constituée en novembre 2009 dont l'objectif premier est de préserver à Fontenay-le-Fleury (78330) le « quartier des sables » et notamment son secteur nord-ouest, frange urbaine située en limite de la Plaine de Versailles classée, quartier naturellement végétalisé et lieu de promenade apprécié de tous les habitants.	Ce courrier figure aussi dans le dossier ANNEXES au rapport (Annexe A18 - i) Il est daté du 30 septembre 2017, collé sur les registres le 02/10/2017.	La Ville entend les observations concernant la simplification de son zonage et règlement en zone pavillonnaire.	Concernant l'accueil du public : Le Commissaire Enquêteur précise que tout le public qui s'est présenté a été accueilli et sans rendez-vous. Lors de la prolongation de l'enquête du 7 au 18 novembre, personne n'est venue de la part de l'association Respectons Les Sables.

Rapport – V2.0



		<p>« urbanisme », regrettant par ailleurs que l'ensemble des comités créés sur la ville ne puissent bénéficier de l'expertise des associations, celles-ci n'étant pas autorisées à y participer.</p> <p>Nous regrettons de n'avoir pu vous rencontrer dans le cadre de la présente enquête (permanence réduite et sur RDV) et nous vous soumettons nos réflexions et demandes ci-après, pour lesquelles nous nous remettrions par avance de leur prise en compte dans notre rapport.</p> <p>Zonage des quartiers d'habitation dits « pavillonnaires » UR3 trop simplificateur</p> <p>La volonté de la municipalité a été clairement annoncée : simplifier le zonage et les règles du PLU et donc regrouper sous un unique zonage UR3 les quartiers résidentiels de type pavillonnaire de la ville. Cependant, le caractère et le contexte sont très différents selon les secteurs (secteurs d'habitats individuels, groupés ou structurés).</p> <p>Nous avons émis à plusieurs reprises nos réserves quant à ce choix dans le cadre des réunions du comité consultatif « urbanisme » auquel deux des membres de notre bureau participent, à savoir :</p> <ul style="list-style-type: none">- appauvrissement des diversités architecturales et environnementales propres à chaque quartier (dispositions et hauteur des bâtiments et des annexes sur les parcelles, règles d'alignement, typologie des édifices...)- flou réglementaire inhérent à la	<p>les règles relatives aux clôtures en zone UR3 et proposer que celles-ci soient limitées à 1,80 mètre et soient réalisées :</p> <ul style="list-style-type: none">- Soit sous la forme d'une haie végétale éventuellement doublée d'un grillage de couleur sombre.- Soit sous la forme d'un mur bahut de 0,60 mètre maximum éventuellement surmonté d'un grillage, d'une grille, d'un barreaudage ou tout autre dispositif largement ajouré, évantuellement doublé d'une haie vive. La proportion plein/« vide » de la clôture sera de 1/3 (plein) 2/3 (« vide »).- Soit sous la forme d'un mur plein <p>La Ville a également noté une incohérence concernant les annexes et précise dans ses observations du 8 septembre comment rectifier cela.</p> <p>Concernant l'implantation des constructions sur au moins une limite séparative, cette observation a été faite à plusieurs reprises au cours de l'enquête publique et la Ville va permettre l'implantation des constructions sur au moins une limite séparative, en rez-de-chaussée.</p>	<p>La Ville va s'assurer de la règle</p>
--	--	--	--	--



	<p>simplification du zonage : possibilité de bâtiments, commerces, artisanat, hôtellerie dans tous les quartiers pavillonnaires qu'ils soient proches de la gare, du centre ville, ou situés en lisière de zone agricole et de la Plaine de Versailles classée... Ces « usages des sols » devraient être réservés aux quartiers proches du centre et exclus des quartiers d'habitats individuels situés en périphérie de l'agglomération.</p> <p>L'analyse des documents du PLU montre ainsi des faiblesses dans l'attribution des objectifs de « maintien d'une ville à la campagne » avec le règlement de zone correspondant. Ainsi, l'association émet des observations et demande à ce que les éléments suivants du PLU fassent l'objet de réserves et/ou par exemple de spécifications par quartiers avec distinction des règles en « sous-zones » UR3a, UR3b, UR3c... pour distinguer les quartiers d'habitation en bordure de Plaine de ceux situés en cœur de ville ou proche de la gare.</p>	<p>des hauteurs. Effectivement, une coquille semble être de mise pour cette répartition 2/3 et 1/3.</p> <p>Concernant l'interdiction d'implantation pour les aires de plus de 10 places, il s'agit d'une erreur d'interprétation suite à une rédaction approximative que la Ville va rectifier.</p> <p>Idem, la Ville prend note des interdictions qui ont été omises en zone N et va corriger son document en fonction.</p>	
	<p>DEMANDES RLS en regard du règlement zone UR3</p> <p>Comme dit précédemment, les quartiers pavillonnaires de la ville ont des caractères différents selon qu'ils sont proches de la gare et du centre ou qu'ils se trouvent en lisière de plaine ou de bois.</p> <p>p.24 à 26 – Usage des sols</p> <p>Dans les quartiers en lisière de plaine ou de bois</p>		<p>Rapport – V2.0</p> <p>Enquête publique n° E17000082 / 78 du 16/06/2017 - Révision du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Fontenay-le-Fleury 94/175</p> <p>M</p>



		<p>(dont le quartier des salles), il est souhaitable de conserver un usage d'habitation pavillonnaire à l'exclusion de destinations type commerces, artisanat et lotissements.</p> <p><u>p.28 et 30 - L'entreprise au sol et implantation des constructions sur une même propriété</u></p> <p>p.28 : « UR 3 : L'entreprise au sol maximale par bâtiment destiné à des constructions à usage d'habitation ne devra pas excéder 200 m². Si l'entreprise au sol autorisée en application de la règle générale dépasse 200 m² elle devra être scindée en plusieurs constructions séparées les unes des autres dont aucune n'excédera 200 m² d'entreprise au sol ! »</p> <p>p.30 : « En UR 2 et UR 3 : la marge de retrait doit être au moins égale à :</p> <ul style="list-style-type: none">o 8 mètres si l'une des façades comporte des ouvertures créant des vueso 4 mètres si aucune des façades ne comporte d'ouvertures créant des vues » <p>Il est souhaitable de limiter encore plus la surface par construction, de donner un nombre maximum de constructions sur un terrain, voire de baisser le pourcentage d'occupation des sols pour les secteurs d'habitation diffuse, afin de leur conserver ce caractère.</p> <p><u>p.32 Clôture en limite séparative</u></p> <p>« Elles doivent être constituées par une haie et/ou un grillage et/ou une palissade de bois et/ou un mur d'aspect satisfaisant (moellons, briques, ou parpaings enfilés). Elles n'excéderont pas la hauteur des</p>	
--	--	--	--



		<p>clôtures sur rue ». Cette phrasé permet de monter des murs maçonnés de 2m entre les propriétés, ce qui est dommageable pour le caractère du quartier : des haies vives avec ou sans grillages sont plus en accord et respectueux de l'environnement et de la biodiversité.</p> <p><u>p.32 Portails et portillons</u></p> <p>« Ils doivent être de forme simple, pleine ou ajourée, sans excès de surcharges décoratives. Leur hauteur ne doit pas excéder 2 mètres ».</p> <p>La hauteur des portails est actuellement limitée à 1m20 dans le quartier des sables. Il faudrait conserver une hauteur maximale plus proche de celle actuelle pour conserver une homogénéité de l'aspect des murs du quartier avec lisibilité des espaces verts au-dessus de la ligne du regard.</p>	
		<p><u>INCOHÉRENCES A RECETIFIER dans le règlement de la zone UR3</u></p> <p>Certaines règles comportent des incohérences qui nécessitent d'être corrigées car sources de confusion ou d'impossibilité à statuer pour les PC et déclarations préalables futures.</p> <p><u>p.29 et 30 Constructions annexes</u></p> <p>p. 29 - §.13 : « Les constructions annexes dont la hauteur maximale n'excède pas 2,50 mètres peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait de 1 minimum.</p> <p><i>Les constructions annexes dont la hauteur maximale</i></p>	<p><i>M</i></p>



		<p>exède 2,50 mètres devront être implantées en retrait d'au moins 2,50 mètres des limites séparatives ». p. 30 - §A5 : « La hauteur maximale des constructions annexes est fixée à 3 mètres en cas d'implantation en limite séparative et à 3,50 mètres dans les autres cas ». Nous demandons de conserver les prescriptions de hauteur du §A5 page 30 à savoir : maintenir la possibilité de construire des garages en limites séparatives (annexes de 3m à 4m de hauteur pour véhicules type camping-car). En effet de nombreuses parcelles du quartier sont étroites (voire avec maisons mitoyennes) avec des garages séparés, ce qui participe au caractère du quartier.</p> <p><u>p 30 §A5 – Hauteur des constructions</u> « En UIR 3 : 9 m au point le plus haut (R+1+Combles) et 7 mètres à l'acrotère en cas de toiture terrasse. Toutefois, cette hauteur ne pourra être utilisée que sur les 2/3 de l'emprise au sol maximale fixée à l'article 2-1-a. Sur le 1/3 restant de l'emprise au sol, la hauteur maximale ne peut excéder 6 mètres au point le plus haut. » La première phrase est claire et correspond à ce que « Respectons les sables » avait demandé lors d'une réunion en mairie. La deuxième phrase semble être un relâchement du draft de règlement, et prête à confusion. Elle devrait être retirée ou aménagée. En effet, si l'intention, à laquelle adhère « Respectons les sables » est de donner un rythme aux alignements de façade, le mixte 2/3 - 1/3 devrait se retrouver obligatoirement en façade et non être possible avec 2/3 devant et 1/3 derrière.</p>	
--	--	--	--

M



	<p><u>REMARQUES/DEMANDES sur le classement en zone N pour le quartier des sables</u></p> <p>« Respectons les sables » a largement œuvré pour préserver les lisières « vertes » de notre quartier. Classé en zone « à urbaniser » dans les précédents PLU, ce secteur ayant été envisagé en 2008 pour la création d'une zone urbanisée avec lotissements en blocs d'habitations collectives, dénaturant le caractère de la lisière de bord de Plaine classée et venant en contradiction avec la volonté de progression douce de la ville à la campagne.</p> <p><u>Le classement en zone N de ce secteur est donc une bonne chose.</u></p>	
	<p>Nous avons cependant trois remarques/demandes sur les indications apportées dans la réglementation, et une demande d'ajout de précisions.</p> <p><u>p.73, 74 Usage des sols</u></p> <p>Un certain nombre de croix n'apparaissent pas dans le tableau. En particulier en ce qui concerne les commerces et les activités de service. Ainsi, on ne sait pas si la construction est autorisée ou interdite. Nous pensons que dans le cas des manques, il faudrait systématiquement ajouter une croix dans la colonne « Interdit ».</p> <p><u>p.75 Usage des sols (B)</u></p> <p>« Aires de stationnement ouvertes au public, dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes et résidences ou habitations de loisir (plus de 10 unités) ». Pourquoi seulement les aires de plus de 10</p>	<p><i>M</i></p>



unités sont-elles interdites ? Elles devraient toutes l'être.

p.77 A2 Implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques
« Pour les terrains présentant une limite avec l'emprise de l'aqueduc de l'Aure, aucune construction nouvelle ni aménagement de voirie privée ne peut être construite à moins de 12 mètres de cette limite. »

Page 414 collée sur le registre n° 2 :

« Toujours, les constructions existantes, édifiées dans cette marge, pourront faire l'objet de modifications, à condition que l'emprise au sol existante ne soit pas augmentée. » Il est souhaité que le type de modification autorisée, avec les contraintes associées, apparaîsse clairement. En effet, si on s'en tient à la proportion de règlement de la zone N, il serait possible de transformer une cabane de jardin en habitation de 7m50 de haut, ce qui n'est pas souhaitable.

Chapitre 2 p.77 et suivantes

Il faut compléter les règles du classement N qui sont en fait actuellement principalement détaillées pour les autorisations sous condition de la zone « N* », afin qu'elles soient une garantie suffisante pour la préservation à long terme de ce secteur végétalisé. Finalement, les jardins potagers situés dans le secteur Nord/Ouest du quartier des tables font l'objet de connaissances. L'année 2017 a mis en évidence la difficulté, voire l'impuissance de la municipalité à obtenir des résultats contre l'installation de gens du

Rapport – V2.0

MF



Enquête publique n° E17000082 / 78 du 16/06/2017 – Révision du Plan Local d'Urbanisme
de la Commune de Fontenay-le-Fleury

voyage dans un secteur non seulement interdit d'un point de vue du PLU, mais aussi non adapté à cela : terrains non viables, en proximité de la Plaine classée et sur la zone d'emprise des 40 mètres de l'Aqueduc de l'Aire.

Le règlement actuel n'est pas assez précis ; il permet des dérives non souhaitables et mériterait d'être mieux défini. Une réglementation sur la largeur d'accès aux parcelles et dimensions des portails, l'interdiction de terrassement des sols devant rester naturels, l'interdiction de raccordement à l'électricité avec abonnement permettant l'installation d'habitation, un droit d'interdire toute installation nécessitant le raccordement aux eaux usées ... sont autant de règles qui devraient être précisées dans le règlement.

Des règles simples pourraient être inscrites comme par exemple :

- limite de largeur des accès à la voirie ;
- terrassement interdit ;
- interdiction de toute construction y compris garages, seuls des abris de jardins de moins de 12m2 feront l'objet d'autorisations ;
- interdiction d'installation de sanitaires ne pouvant être raccordés aux eaux usées... .

Vous remerciant par avance de la prise en compte de nos remarques dans le cadre de votre rapport, nous vous prions d'agréer, Monsieur, l'expression de nos sincères salutations.
Nous restons à notre disposition pour échanger de vive voix sur le sujet.

Rapport – V2.0

M



**Enquête publique n° E17000082 / 78 du 16/06/2017 – Révision du Plan Local d'Urbanisme
de la Commune de Fontenay-le-Fleury**

			<p>Pour Respectons les sables</p> <p>Helena Malouman, présidente</p> <p>7 rue des marionniers 78330 Fontenay le Fleury –</p> <p>Tel. 06 85 74 47 6 »</p>	
--	--	--	--	--

N°	Date	Nom / Prénom / Adresse	Observation	Avis	Réponses / engagements de la Maîtrise d'Ouvrage	Commentaires du Commissaire Enquêteur
25	02/10/2017	Monsieur Madame FOUCAULT 2 rue Racine, 78330 Fontenay-le-Fleury	et Registre n°2 « Je n'ai pas trouvé de prévisions claires sur le choix des matériaux utilisables (PVC) pour installer des clôtures en partie haute sur mur existant... »	Interrogation sur le choix des matériaux pour les clôtures	Un Plan Local d'Urbanisme ne peut pas imposer ou interdire l'utilisation de tel ou tel matériau. Toutefois, il est vrai que l'Architecte des Bâtiments de France n'est pas favorable à l'utilisation de PVC. L'autorisation sera dépendante du rendu esthétique et de l'impact du projet sur les environs.	



N°	Date	Nom / Prénom / Adresse	Canal d'arrivée	Observation	Avis	Réponses / engagements de la Maîtrise d'Ouvrage	Commentaires du Commissaire Enquêteur
26	02/10/2017	Monsieur Madame DUPUY 3 rue des Acacias, 78330 Fontenay-le- Fleury	Registre n°2	« Quelques remarques et inquiétudes : " Pourquoi les mêmes normes pour tous les quartiers pavillonnaires ? risque d'uniformité. Pourquoi laisser la possibilité d'installer des activités artisanales ou commerciales dans les zones pavillonnaires ; L'installation des Gens pavillonnaires au lieu de les proposer en centre-ville ? De nouvelles installations de "Gens de voyage", seront- elles vraiment impossibles avec ce nouveau PLU ? Donner la possibilité de monter des murs opaques entre propriétés et des portails jusqu'à 2 m de haut dans le quartier des Sables, si cette mesure d'applique, il sera défiguré. Merci d'en tenir compte »	Interrogation sur : La simplification du dispositif réglementaire ; L'installation des activités artisanales ou commerciales dans les zones pavillonnaires ; Les murs entre propriétés	La simplification du zonage entre dans le cadre plus général de la simplification du dispositif réglementaire lancée par la loi ALUR de 2014. Le zonage a été ajusté à partir de l'étude des formes urbaines disponibles dans le « diagnostic » du PLU et sur la base des objectifs du PADD. Les règles des diverses zones pavillonnaires du PLU approuvé en 2011 sont assez similaires, c'est pourquoi la Ville les a regroupées au sein de la zone UR3. L'homogénéisation des règles est assez mineure. Les activités artisanales et commerciales sont aussi bien acceptées en zone pavillonnaire qu'en centre-ville. En zone pavillonnaire, elles sont toutefois soumises à certaines conditions. Ne seront autorisées que les activités dont le fonctionnement est compatible avec les critères de salubrité, de sécurité et de tranquillité propres au voisinage d'habitations.	La réponse de la Maîtrise d'Ouvrage est recevable.

**Enquête publique n° E17000082 / 78 du 16/06/2017 – Révision du Plan Local d'Urbanisme
de la Commune de Fontenay-le-Fleury**



N°	Date	Nom / Prénom / Adresse	Canal d'arrivée	Observation	Avis	Réponses / engagements de la Maîtrise d'Ouvrage	Commentaires du Commissaire Enquêteur
27	03/10/2017 4 ^{ème} permanence	Madame Hélène MALOUMAN Présidente de l'Association RESPECTONS LES SABLES 40, rue des Sables 78330 Fontenay-le-Fleury	Registre n°2	Présentation du courrier daté du 30 septembre 2017 et inséré dans les registres le 2 octobre 2017.	-----	-----	-----

N°	Date	Nom / Prénom / Adresse	Canal d'arrivée	Observation	Avis	Réponses / engagements de la Maîtrise d'Ouvrage	Commentaires du Commissaire Enquêteur
28	03/10/2017 4 ^{ème} permanence	Madame Christine GROCHOLSKI 43 rue René Dorme 78330 Fontenay-le-Fleury	Registre n°2	« Suite à la requête déposée le 22 septembre dans le registre n° 1, j'ai confié à Monsieur Abiad, un plan de situation des parcelles objet de ma demande de corrections du Plan du PLU. Fin le remettant de l'attention qu'il a porté à mes demandes, j'espère que ces corrections pourront être effectuées. »	Cf. l'observation n° 8	Cf. l'observation n° 8	Cf. l'observation n° 8



AB



Enquête publique n° E17000082 / 78 du 16/06/2017 – Révision du Plan Local d'Urbanisme
de la Commune de Fontenay-le-Fleury

N°	Date	Nom / Prénom / Adresse	Observation	Avis	Réponses / engagements de la Maîtrise d'Ouvrage	Commentaires du Commissaire Enquêteur
29	03/10/2017 4 ^{ème} permanence	Monsieur JAUNEAU 24 rue Pasteur 78330 Fontenay-le- Fleury	Registre n°2 “ Suite à la réponse de Mr Le Maire du 12 juin 2017 à propos de la densification de la zone du vieux village, j'estime ne pas avoir suffisamment d'éléments positifs. Aussi je me permets d'adresser à M. Le Commissaire Enquêteur un courrier par messagerie électronique ce jour même... »	“ Suite à la réponse de Mr Le Maire du 12 juin 2017 à propos de la densification de la zone du vieux village, j'estime ne pas avoir suffisamment d'éléments positifs. Aussi je me permets d'adresser à M. Le Commissaire Enquêteur un courrier par messagerie électronique ce jour même... »	-----	-----



**Enquête publique n° E170000082 / 78 du 16/06/2017 – Révision du Plan Local d'Urbanisme
de la Commune de Fontenay-le-Fleury**

N°	Date	Nom / Prénom / Adresse	Observation	Avis	Réponses / engagements de la Maîtrise d'Ouvrage	Commentaires du Commissaire Enquêteur
30	03/10/2017 4ème permanence	Madame Patricia LEMAITRE Boulevard Beaumarchais 78330 Fontenay-le-Fleury	<p>« Points positifs :</p> <ul style="list-style-type: none"> ● Bloquer la spéculation ● Accompagner la réhabilitation des grands ensembles ● Site d'enjeux majeurs (où se trouvent-ils ? je n'en ai pas trouvé trace sur le document en ligne...) <p>Points négatifs :</p> <ul style="list-style-type: none"> ● « Préserver les quartiers pavillonnaires ● Protéger le village » → Trop axé sur la préservation des espaces déjà privilégiés ! ● Volonté affichée de protéger ceux qui ont pu se fédérer en associations (Associations vieux Village, Quartier des Sables) ● « Nombre de logements locatifs sociaux ne doit pas descendre en dessous du seuil actuel » ● ? → Statut de logements HLM mis en accession à la propriété où sont-ils comptabilisés ? ● Mail Beaumarchais participe à la qualité de vie du quartier « très bétonné » / doit être préserve dans sa totalité même si un autre aménagement paysager est nécessaire... ● Cet espace a déjà fait l'objet d'aménagement au cours de l'ancien mandat municipal ● Suppression de places de parking pour installer des arrêts de Bus qui n'ont jamais servi ! ● UTILISATION de l'ARGENT PUBLIC pour des réalisations qui n'ont aucune utilité. 	<p>Madame LEMAITRE dresse le bilan positif et négatif du projet de PLU.</p> <ul style="list-style-type: none"> ● Les sites d'enjeux majeurs sont notamment repérés à travers les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). La Ville a conscience que certains secteurs pourraient évoluer dans les années à venir et a souhaité anticiper sur la réalisation de projets. Ces OAP permettent d'instaurer des principes d'aménagement sur ces secteurs à enjeux. ● Ce projet a pour ambition de redynamiser le centre-ville et d'offrir aux habitants des commerces forts (restructuration de la halle commerciale et implantation d'un linéaire commercial). ● Le projet de requalification du centre-ville prévoit le réaménagement des axes structurants du Boulevard Beaumarchais et de l'Avenue Jean Lurçat, en conservant une offre de stationnement satisfaisante pour répondre notamment aux besoins des commerçants. Il propose par ailleurs le développement de liaisons douces et d'espaces publics paysagers. En effet, la création d'un parking est étudiée à l'entrée du mail Beaumarchais et en cas de réalisation, celui-ci serait entièrement paysager. ● La Ville souhaite garantir son caractère vert sur l'ensemble de son territoire. Ainsi la 		

Rapport – V2.0



**Enquête publique n° E17000082 / 78 du 16/06/2017 - Révision du Plan Local d'Urbanisme
de la Commune de Fontenay-le-Fleury**

		<p>► pourquoi dire que « l'objectif est de maintenir le caractère de Fontenay ville verte en assurant la préservation des parcs et jardins, notamment dans les quartiers de maisons individuelles »</p> <p>► Les quartiers d'habitat collectif doivent être également préserve le MAIL. BAUMARCHAIS est un élément majeur de la préservation du cadre de vie, ne sera-t-ce que par le nombre d'habitants.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bilan d'exposition au bruit : , générée par des activités commerciales qui fonctionnent sur des plages horaires à la limite du tapage nocturne (motelettes bruyantes, pollution sonore des employés et des clients, activité au-delà des plages horaires de livraison → REFLÉCHIR A L'IMPLANTATION » 	formulation employée paraît en effet restrictive et nous procéderons à une modification.

N°	Date	Nom / Prénom / Adresse	Observation	Avis	Réponses / engagements de la Maîtrise d'Ouvrage	Commentaires du Commissaire Enquêteur
31	03/10/2017	Monsieur Pierre- n°2 4 ^{ème} permanence	Registre n°2 Yves STUCKI 6 Square ...	« Message déposé par email dans la journée »



N°	Date	Nom / Prénom / Adresse	Canal d'arrivée	Observation	Avis	Réponses / engagements de la Maîtrise d'Ouvrage	Commentaires du Commissaire Enquêteur
32	03/10/2017 4ème permanence	Monsieur et Madame CANAL 3 rue Victor Hugo 78330 Fontenay-le-Fleury	Courrier collé sur le registre n°2	<p>Ce courrier figure aussi dans le dossier ANNEXES au rapport [Annexe A18 « J]</p> <p>Courrier daté du 21/07/2017</p> <p>“... Je viens de présenter mes remarques en ce qui concerne le projet d'aménagement du haut de la rue Victor Hugo dans le futur PLU.</p> <p><i>Nous habitons depuis 35 ans dans cette rue pavillonnaire, nous sommes très attachés à ce coin ville à la campagne défendue par M. RIVAUD dans sa campagne électorale. Pourquoi détruire des espaces verts (jardins) et vix pavillons sur un côté de la rue pour y construire une quarantaine de logements ? Cela fera à terme beaucoup de désagréments pour un impact logement quasi nul :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> ● Beaucoup de circulation dans une rue étroite. ● Beaucoup de passage. ● Vue plongeante dans les jardins. ● Perte d'ensoleillement etc. <p>Quel est le montant de l'indemnisation prévue pour les propriétaires des pavillons qui se trouveront face aux futurs immeubles</p>	<p>Interrogations et propositions concernant l'OAP n° 4</p> <p>Le PLU approuvé en 2011 positionnait ce secteur en zone UCa. Le règlement relatif à cette zone stipule que "la hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 12 mètres par rapport au sol naturel. Cette hauteur pourra être portée à 14 mètres dans le cas où la construction comporte des commerces, de l'artisanat ou des bureaux à rez-de-chaussée".</p> <p>Or, la Ville a conscience que ce secteur, proche de la gare, pourrait muter. En témoignent les nombreuses sollicitations des promoteurs envers les propriétaires de la zone.</p> <p>C'est pourquoi, au vu de ces règles déjà en vigueur sur cette zone, la Ville a choisi d'instaurer une OAP afin de maîtriser les caractéristiques du secteur en cas de projet d'ensemble qui pourrait être un jour présenté. Cet outil améliore notamment la protection du quartier.</p> <p>En aucun cas, la Ville ne porte de sa propre initiative un projet de construction dans cette zone.</p> <p>Ainsi, si aucun propriétaire ne souhaite vendre son bien, aucun projet d'ensemble ne verrà le jour.</p>	<p>Les inquiétudes des habitants de la rue Victor Hugo sont légitimes : avoir une dizaine de pavillons aujourd'hui, n'a rien avoir avec l'implantation d'au moins plusieurs dizaines et peut-être une centaine de nouvelles habitations avec les impacts qui en découlent.</p> <p>Le Commissaire Enquêteur note la vigilance de la Ville pour tout projet d'ensemble : « En cas de projet d'ensemble, la Ville sera vigilante quant à l'impact sur la circulation et demandera au besoin une étude de circulation ».</p> <p>Concertation en amont des projets d'aménagement :</p> <p>Le Commissaire Enquêteur souligne que les habitants réclament que tout projet d'aménagement soit concerté avec eux, afin de prendre en compte leurs inquiétudes (nombre, nature et qualité des logements à construire, places de stationnement, espaces verts, circulation, nuisances, ensoleillement, vis-à-vis et retrait ...).</p> <p>Construction à proximité des zones d'emploi : Le Commissaire Enquêteur partage la volonté de la Ville de préserver une zone d'activités. Mais il serait très utile de ne pas abandonner l'idée de logements ou d'immeubles à proximité des pôles d'emploi. Ce qui pourrait préserver entre autres, le cachet pavillonnaire</p>	



	<p>dont le bien sera déprécié, et qui devront supporter la grande gêne occasionnée par les travaux ?</p>	<p>urbaine précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale à respecter sur le site en cas de projet.</p> <p>D'autres lieux seraient sans doute plus adaptés :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Promoveram. • Ancienne Halle aux chaussures. • Centre de tri. • En face du Super-U. <p>Si toutefois ce projet devait aboutir, il faudrait prévoir :</p> <ul style="list-style-type: none"> • L'un alignement des futurs bâtiments avec ceux du Clos Romain. • Une végétation devant les immeubles. • Pas de sortie de véhicules rue Victor Hugo, mais un véritable trottoir et une piste cyclable. • L'inc mise en double sens du bout de la rue Anatole France, pour permettre la sortie des véhicules aussi bien vers la rue René Dorme que vers la gare. • Que tous les immeubles soient R+1 + attique de façon uniforme sur toute la rue. <p>En espérant que nos remarques seront prises en compte.</p> <p>.....</p>	<p>dominant à Fontenay-le-Fleury, réduire la circulation et limiter les inquiétudes des habitants.</p> <p>Ainsi, l'OAP n°4 « Les abords de la rue Anatole France » inclut les grands principes d'aménagement suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'élargissement de la rue Anatole France afin de faciliter la circulation des bus en direction de la gare. - La préservation des fonds de parcelle par la création ou le maintien d'une bande paysagée. - La préservation d'un point de vue sur la Plaine de Versailles. - 2 secteurs de hauteur différents afin de protéger cette vue : 12 mètres au point le plus haut sur la partie ouest de l'OAP, et 9 mètres autour de l'angle de la rue Anatole France et Georges Pompidou. <p>Les principes observés dans l'OAP et les dispositions du règlement de la zone UR s'appliquent également aux projets particuliers.</p> <p>En cas de projet d'ensemble, la Ville sera vigilante quant à l'impact sur la circulation et demandera au besoin une étude de circulation.</p> <p>Enfin, la zone d'activités du Fossé Paté où se situe l'ancienne halle aux chaussures est dans ce projet de PLU dédiée à de l'activité économique. La Ville de Fontenay-le-Fleury est en effet vigilante quant au maintien d'activités sur son territoire, source d'emplois, de revenus et de dynamisme.</p>
			<p>Dispositions pour tout projet d'aménagement relatif à l'OAP n° 4:</p> <p>Les dispositions suivantes (proposées par Mme Canal et Mme Zeitter), méritent une attention et une étude approfondie, afin de s'en inspirer pour un éventuel cahier des charges d'un futur projet d'aménagement dans la rue Victor Hugo :</p> <ul style="list-style-type: none"> • « Un alignement des futurs bâtiments avec ceux du Clos Romain.» • « Une végétation devant les immeubles et création de places de stationnement en épis (comme au Clos Romain) » • « Pas de sortie de véhicules rue Victor Hugo, mais un véritable trottoir et une double piste cyclable.» • « Une mise en double sens du bout de la rue Anatole France, pour permettre la sortie des véhicules aussi bien vers la rue René Dorme que vers la gare.» • « Que tous les immeubles soient R+1 + attique de façon uniforme sur toute la rue.»



**Enquête publique n° E17000082 / 78 du 16/06/2017 – Révision du Plan Local d'Urbanisme
de la Commune de Fontenay-le-Fleury**



N°	Date	Nom / Prénom / Adresse	Canal d'arrivée	Observation	Avis	Réponses / engagements de la Maîtrise d'Ouvrage	Commentaires du Commissaire Enquêteur
33	03/10/2017 4ème permanence	Monsieur WIETRICH Pompidou Fontenay-le-Fleury	Courrier collé sur le registre n°2 avec 7. photos.	<p>Ce courrier figure aussi dans le dossier ANNEXES au rapport [Annexe A18 * k]</p> <p>« Fontenay-le-Fleury le 2 octobre 2017</p> <p>Le projet de modification du PLU me semble apporter énormément de modifications par rapport au PLU de 2005 et en particulier sur les anciennes zones UCA et UCB.</p> <p>Propriétaire de la parcelle AD21 située à l'angle de la rue Georges Pompidou et Anatole France pour une superficie de plus de 950 m² déduction faite pour organiser l'angle des rues précitées.</p> <p>Présente de telles contraintes avec le nouveau PLU Zone UR2 – OAP n° 4 actuellement je ne pourrais pas construire ma maison. Je m'explique :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Recul de mitoyenneté en limite séparative 6m - Recul de 5m par rapport à la rue Georges Pompidou assorti d'une emprise ou marge de recul estimée sur plan à 3m ? mon terrain étant en limite de zone UR2 et UR3 le retrait de la zone UR3 les constructions ne seraient implantées qu'à 4m par rapport à la rue Georges Pompidou. - Recul de 5m rue Anatole France par rapport à la voie et emprise de 270 m² sur un linéaire d'environ 90 mètres entre la rue Victor Hugo et Georges Pompidou cela représente encore un retrait de 3m soit distant pour améliorer la circulation – piétonne – vélos (pour mémoire le trottoir actuel fait plus de 2 mètres de large jusqu'au fil d'eau. On peut très bien élargir cette chapelle). Question : combien de 	Impact négatif du projet de PLU	<p>La Ville va revoir les conditions de retrait par rapport à la voie sur la rue Georges Pompidou. En effet, la règle de retrait qui apparaît sur le document graphique est une erreur.</p> <p>Toutefois, le retrait imposé par rapport à la rue Anatole France et l'emplacement réservé demeurent.</p> <p>Ces conditions sont en effet nécessaires pour permettre l'élargissement de la voirie et favoriser la circulation de bus en direction de la gare.</p> <p>La Ville a à cœur de protéger les vues sur la Plaine de Versailles, joyau du territoire et, à ce titre, limite les hauteurs à l'angle des rues Anatole France et George Pompidou.</p> <p>Enfin, en aucun cas, la Ville ne porte de sa propre initiative un projet de construction dans cette zone.</p> <p>Ainsi, si aucun propriétaire ne souhaite vendre son bien, aucun projet d'ensemble ne verra le jour</p>	<p>La réponse de la Maîtrise d'Ouvrage est recevable.</p> <p><i>M</i></p>

Rapport – V2.0

Enquête publique n° E17000082 / 78 du 16/06/2017 - Révision du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Fontenay-le-Fleury 109/175



Enquête publique n° E170000082 / 78 du 16/06/2017 - Révision du Plan Local d'Urbanisme
de la Commune de Fontenay-le-Fleury

		<p>véhiculaires jour empruntent la rue Pompidou ?</p> <ul style="list-style-type: none">- A 5 bautur de constructions en UR2 12 m au point le plus haut R+1.2+atique mais sur la même zone une autre hauteur 9m R+1+CEt enfin, en contradiction avec la zone UR2 hauteur 9m soit R+1+C voir page 81 « tous travaux de surélévation de ma maison seraient interdites » tout simplement dérant même si la chapelle serait un site remarquable elle n'est ni classée ni inscrite, ni protégée. <p>- Vues :</p> <ul style="list-style-type: none">- Autant de vues sont dégagées côté Nord-Est, autant ne le sont pas côté Nord et font apparaître à environ 300m de la chapelle les immeubles R+5 de la rue A. Musset (photos). Dans ce cas, je précise que ce nouveau PLU dévalorise très fortement ma propriété.- Que devient le projet d'un promoteur immobilier situé à 150 mètres de la gare en gestation depuis 2 ans sur les parcelles 19-20-21-17-18, 329 et 330 eu égard aux préconisations du SDRIF et réserves formulées par Monsieur le Préfet des Yvelines dans son courrier du 11 août 2017. Pj. 7 photos annexées au courrier du 2.9.2017 datant de fin septembre ?
--	--	---

**Enquête publique n° E17000082 / 78 du 16/06/2017 – Révision du Plan Local d'Urbanisme
de la Commune de Fontenay-le-Fleury**



N°	Date	Nom / Prénom / Adresse	Canal d'arrivée	Observation	Avis	Réponses / engagements de la Maîtrise d'Ouvrage	Commentaires du Commissaire Enquêteur
34	03/10/2017 ^{4ème} permanence	Cédric, Chloé, Hugo, Tristan ZEITTER	Courrier annexé au registre n°2	<p>Ce courrier figure aussi dans le dossier ANNEXES au rapport [Annexe A18 - L]</p> <p>« En préambule, nous revendiquons, ainsi que de très nombreux Fontenaysiens, un attachement extrême à notre petite ville-village à la campagne, nous en apprécions le cadre de vie, la proximité d'espaces naturels, la possibilité de se déplacer à pied ou à vélo et la richesse du tissu associatif. Comme un grand nombre de nos amis, Cédric a décidé de revenir à Fontenay pour voir ses enfants grandir dans la ville où lui-même avait passé une heureuse partie de sa jeunesse... Vous connaissez d'ailleurs notre implication professionnelle et personnelle dans la vie de Fontenay.</p> <p>Après avoir consulté le projet de PLU et les différents documents afférents, nous souhaitons vous exprimer les remarques suivantes.</p> <p>Il nous avait semblé comprendre lors de la dernière campagne électorale de 2014 que votre liste revendiquait également son attachement à notre ville à la campagne et s'impliaient, une fois élue, à ne pas la bâtonner. Nous comprenons certes les directives de l'Etat qui nous arrivent via la Préfecture vous enjoignant de densifier l'habitat – notamment aux abords de la gare, ainsi que la nécessité de réaménager certains espaces urbains, néanmoins certains points nous chagrinent fortement :</p> <ul style="list-style-type: none"> * la dépense occasionnée par le réaménagement de la place du 8 mai 1945 est-elle vraiment justifiée ? 	<p>Interrogations et propositions concernant l'OAP n° 4</p> <p>Le règlement relatif à cette zone stipule que "la hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 12 mètres par rapport au sol naturel. Cette hauteur pourra être portée à 14 mètres dans le cas où la construction comporte des commerces, de l'artisanat ou des bureaux à rez-de-chaussée".</p> <p>Or, la Ville a conscience que ce secteur, proche de la gare, pourrait muter. En témoignent les nombreuses sollicitations des promoteurs envers les propriétaires de la zone.</p> <p>C'est pourquoi, au vu de ces règles déjà en vigueur sur cette zone, la Ville a choisi d'instaurer une OAP afin de maîtriser les caractéristiques du secteur en cas de projet d'ensemble qui pourrait être un jour présenté.</p> <p>Cet outil améliore notamment la protection du quartier.</p> <p>En aucun cas, la Ville ne porte de sa propre initiative un projet de construction dans cette zone.</p>	<p>Le PLU approuvé en 2011 positionnait ce secteur en zone UCa.</p> <p>Le règlement relatif à cette zone stipule que "la hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 12 mètres par rapport au sol naturel. Cette hauteur pourra être portée à 14 mètres dans le cas où la construction comporte des commerces, de l'artisanat ou des bureaux à rez-de-chaussée".</p> <p>« En cas de projet d'ensemble, la Ville sera vigilante quant à l'impact sur la circulation et demandera au besoin une étude de circulation ».</p> <p>Concertation en amont des projets d'aménagement ;</p> <p>Le Commissaire Enquêteur souligne que les habitants réclament que tout projet d'aménagement soit concerté avec eux, afin de prendre en compte leurs inquiétudes (nombre, nature et qualité des logements à construire, places de stationnement, espaces verts, circulation, ensoleillement, vis-à-vis et retrait ...).</p>	

Rapport – V2.0

MA

**Enquête publique n° E170000082 / 78 du 16/06/2017 ~ Révision du Plan Local d'Urbanisme
de la Commune de Fontenay-le-Fleury**



		<p>Ainsi, si aucun propriétaire ne souhaite vendre son bien, aucun projet d'ensemble ne verra le jour.</p> <p>Une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) de secteur en zone urbaine précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale à respecter sur le site en cas de projet.</p> <p>Ainsi, l'OAP n°4 « Les abords de la rue Anatole France » inclut les grands principes d'aménagement suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'élargissement de la rue Anatole France afin de faciliter la circulation des bus en direction de la gare. - La préservation des fonds de parcelle par la création ou le maintien d'une bande paysagère. - La préservation d'un point de vue sur la Plaine de Versailles - 2 secteurs de hauteur différents afin de protéger cette vue: 12 mètres au point le plus haut sur la partie ouest de l'OAP, et 9 mètres autour de l'angle de la rue Anatole France et Georges Pompidou. 	<p>Construction à proximité des zones d'emploi.</p> <p>Le Commissaire Enquêteur partage la volonté de la Ville de préserver une zone d'activités.</p> <p>Mais il serait très utile de ne pas abandonner l'idée de logements ou d'immeubles à proximité des pôles d'emploi. Ce qui pourrait préserver entre autres, le cachet pavillonnaire dominant à Fontenay-le-Fleury, réduire la circulation et limiter les inquiétudes des habitants.</p> <p>Dispositions pour tout projet d'aménagement relatif à l'OAP n° 4:</p> <p>Les dispositions suivantes (proposées par Mme Canal et Mme Zettler), méritent une attention et une étude approfondie, afin de s'en inspirer pour un éventuel cahier des charges d'un futur projet d'aménagement dans la rue Victor Hugo :</p> <ul style="list-style-type: none"> • « Un alignement des futurs bâtiments avec ceux du Clos Romain. • Une végétation devant les immeubles et création de places de stationnement en
--	--	---	--

Rapport - V2.0

MA



		<p>Hugo ne viendrait pas dénaturer le dit point de vue.</p> <ul style="list-style-type: none"> - le projet aurait également un très fort impact personnel pour notre famille et tous les habitants du côté impair : - vis-à-vis intérieur plongeant dans nos pièces de vie, chambres et jardin - perte très significative d'ensoleillement - dépréciation de notre bien <p>Si jamais ce projet O/AP 4 devait toutefois voir le jour, voici les caractéristiques qui nous sembleront indispensables au maintien de la qualité de vie collective et individuelle dans notre quartier (cf. p. 22 du PADD) :</p> <ul style="list-style-type: none"> - réduction de tous les bâtiments à R+1 + attique - alignement de tout l'ensemble en retrait par rapport à la chaussée, végétalisation devant les immeubles et création de places de stationnement en épis (comme au Clos Romain) - création d'une partie cyclable double qui prendrait tout son sens, rendant service aux Fontenaisiens vers et depuis la gare ainsi qu'aux habitants du quartier pour « descendre » en ville et aux écoles (celle de la D127 répond à un besoin en termes de sécurité mais n'est utilisée par personne) (cf. pp. 29-30 du PADD) - en fonction de l'accès au parking de l'ensemble immobilier, élargissement et mise en double-sens de la rue V. Hugo et de la partie de la rue A. France concernée : il y a le matin vers 8 heures un embouteillage au stop A. France/ G. Pompidou, car cette dernière est embouteillée ; imaginez l'afflux de circulation générée par l'augmentation de population du quartier, le matin, dans ce gordot d'étranglement... <p>Par ailleurs, aucun élément ne permet à ce jour de prévoir quelle verrait l'ampleur du projet (nombre de logements, préservation des arbres existants, durée des travaux).</p>
		<p>s'appliqueront également aux projets particuliers.</p> <ul style="list-style-type: none"> • En cas de projet d'ensemble, la Ville sera vigilante quant à l'impact sur la circulation et demandera au besoin une étude de circulation. • Enfin, la zone d'activités du Fossé Paté où se situe l'ancienne halle aux chaussures est dans ce projet de PLU dédiée à de l'activité économique. La Ville de Fontenay-le-Fleury est en effet vigilante quant au maintien d'activités sur son territoire, source d'emplois, de revenus et de dynamisme. • La Ville a mené une large campagne de concertation quant à la révision du PLU. • Diverses réunions publiques ont été organisées et une exposition s'est tenue en mairie de Janvier à mai 2017, présentant les OAP. • Enfin, tout au long de la révision du PLU, un registre de concertation était à disposition du public en mairie pour vous permettre d'y inscrire vos remarques.





Enfin, nous n'avons pas été sans remarquer la forte incitation de la Préfecture à remplacer la trentaine de pavillons de notre secteur « La Frénierie » par un « programme de logements ambitieux en relation avec la proximité de la gare SNCF [...] qui répondrait aux attentes du DRIF à proximité des gares. » Monsieur Charles a-t-il également l'intention de faire le nécessaire auprès de la SNCF afin que tous les trains censés desservir notre ville passent effectivement, et si possible à l'heure, pour que cette nouvelle population attire par la proximité de la gare puisse arriver à l'heure au travail ou à la fac ???

Il y a une dizaine d'années, nous espérions acquérir un bien plus grand pour profiter d'un vaste jardin. Déjà à l'époque, il était très difficile de trouver ce genre de denrée à Fontenay, car les grands terrains étaient souvent réquisitionnés par d'anciens promoteurs au béton facile. Nous avons donc envisagé de quitter NOTRE ville, commencé à prospecter et rapidement décidé d'y rester, car aucun de nous cinq ne pouvait imaginer vivre ailleurs... Vous comprendrez aisément que dans ces conditions nous regrettons la densification au détriment de la qualité de vie en général et dans notre quartier en particulier.

Nous souhaiterions à l'avvenir que les habitants des différents quartiers soient tenus informés des projets les concernant. Il est regrettable que les propriétaires des numéros 2 à 12 rue V. Hugo aient été prévenus du projet OAP 4 par des courriers de promoteurs... Chacun ne peut être constamment à l'affût de projets, qui se montent bien souvent dans le silence, ni présent à chaque réunion de son conseil de quartier.

Monsieur le Maire, nous souhaitons tous très vivement que

Rapport – V2.0

MF





**Enquête publique n° E17000082 / 78 du 16/06/2017 – Révision du Plan Local d'Urbanisme
de la Commune de Fontenay-le-Fleury**

N°	Date	Nom / Prénom / Adresse	Canal d'arrivée	Observation	Avis	Réponses / engagements de la Maîtrise d'Ouvrage	Commentaires du Commissaire Enquêteur
35	03/10/2017 4 ^{ème} permanence	Monsieur le Maire de la Commune de Fontenay-le-Fleury	Courrier date du 29 septembre 2017 annexe au register n°2	<p>Ce courrier figure aussi dans le dossier ANNEXES au rapport [Annexe A18 - M]</p> <p>« Monsieur le Commissaire Enquêteur,</p> <p>Je vous adresse ce second courrier accompagné de 2 annexes qui recensent dans un premier temps quelques modifications complémentaires à apporter au projet de PLU que la Ville de Fontenay-le-Fleury a arrêté le 11 mai 2017, puis le remaniement de forme de l'OAP Vieux Village.</p> <p>Je vous prie d'agréer, Monsieur le Commissaire Enquêteur, mes salutations distinguées.</p> <p>Richard RIVAUD</p> <p>Maire de Fontenay-le-Fleury Vice-Président de la Communauté d'Agglomération de Versailles Grand Parc</p>	-----	-----	<p>Le Commissaire partage les actions de modifications préconisées par la Maîtrise d'Ouvrage.</p>

Annexe I

Rapport de présentation

Légendes les cartes relatives aux risques et nuisances, pages 117 à 122.

Justifications

Page 47 : Indiquer l'évolution de la zone UX

OAP Vieux Village (voir annexe 2)

Rapport – V2.0

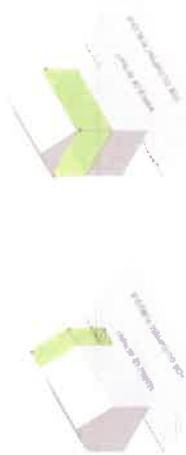
Enquête publique n° E17000082 / 78 du 16/06/2017 – Révision du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Fontenay-le-Fleury **116/175**

MA



		<p>Protéger les vieux murs de la rue Laennec : interdiction de démolition.</p> <p>Modifier l'OAP sur la forme :</p> <ul style="list-style-type: none">- Corriger les fautes d'orthographe ou de grammaire- Renier l'ordre de présentation de l'OAP en présentant d'abord les règles relatives au gabarit et à l'implantation des constructions, puis celles relatives aux aspects architecturaux. <p>Ainsi, passer les pages 9 et 10 concernant le gabarit et l'implantation à la suite de la page 5.</p> <p>Règlement</p> <p>Dispositions générales :</p> <p>Page 5 : autoriser les extensions dans les marges de retrait pour meilleure insertion architecturale</p> <p>Exemple de rédaction et illustration</p> <ul style="list-style-type: none">- « Extension de constructions existantes implantées dans les marges de retrait fixées aux articles 6, 7 ou 8 du présent règlement : <p>Les dispositions suivantes sont applicables lorsqu'il existe déjà une construction en tout ou partie implantée dans la marge de retrait imposée au présent article. Dans ce cas, est autorisée l'extension dans le prolongement horizontal ou vertical du volume existant, dans le respect des différents articles du présent règlement (emprise au sol, hauteur, retrait par rapport aux autres limites (alignement, fond de parcelle)...), si cela permet d'assurer une meilleure intégration architecturale du projet d'ensemble, mais sans que cela n'aggrave le non-respect de la règle établie. »</p>	
--	--	---	--





Chapitre 1, usage des sols

B. Usages ou occupation du sol soumis à permis d'aménager ou à déclaration préalable d'aménagement (R 421-19 du Code de l'Urbanisme)

- Pour les « travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer un élément de paysage identifié au titre de l'article L. 151-19 ou L. 151-23 du Code de l'Urbanisme » ; les constructions sont autorisées sans condition.

C'est une erreur. Il faut écrire la case « constructions interdites »

Page 30 : « extension modérée » = attention, dans les définitions on parle « d'extension mesurée » : Retenir le terme « modéré ».

Définitions du règlement

Ajouter les définitions :

- Acinière
- Attique
- Faîtage
- Toiture terrasse

M



		Preciser :	
		- « Alignement » : L'alignement d'une ligne constitue la limite entre le domaine public et le domaine privé. On dit que l'on construit « à l'alignement » lorsqu'une construction est édifiée en bordure du domaine public. « Emprise au sol » en indiquant que : les ornements tels que les éléments de modénature et les marguises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.	
		<u>Annexe 2</u>	
		OAP Vieux Village	
		Objectifs des modifications :	
		- Corriger les fautes d'orthographe ou de grammaire - Renier l'ordre de présentation de l'OAP en présentant d'abord les règles relatives au gabarit et à l'implantation des constructions, puis celles relatives aux aspects architecturaux. Ainsi, passer les pages 9 et 10 concernant le gabarit et l'implantation à la suite de la page 5.	
		Page 4 « Protection des éléments de patrimoine remarquables et des jardins ou espaces verts »	
		Page 6 Ajouter un point sur les caractéristiques architecturales qui sont présentées en page 10.	
		Toitures et ouvertures en toitures :	

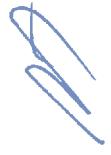
Rapport – V2.0

Enquête publique n° E170000082 / 78 du 16/06/2017 - Révision du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Fontenay-le-Fleury **119/175**

BF



	<p>En cas de tuiture à pente, le degré de pente doit être compris entre 35 et 45°, sauf pour les vérandas, les extensions réalisées sur un niveau en rez-de-chaussée et les constructions annexes pour lesquelles il n'est pas fixé de degré de pente.</p> <p>Les percements en tuiture seront constitués soit par des lucarnes de type traditionnel, soit par des châssis vitrés posés et encastres dans la couverture et dans le rampant de la toiture.</p> <p>En cas d'ouvertures en tuitures (lucarnes, châssis vitrés dans le rampant de la toiture) elles devront être de taille et de proportion équilibrée par rapport au volume de la construction, à la longueur et à la hauteur de la toiture et aux ouvertures en façade. Leur disposition sur la surface de la toiture doit être ordonnée par rapport à la composition générale de la façade. Ils doivent être placés de préférence dans l'axe des ouvertures des niveaux inférieurs ou des trumeaux. Les lucarnes en saillie seront autorisées si leur longueur cumulée est inférieure au tiers de la longueur de la façade et si elles ne sont pas accolées.</p> <p>Les tuitures terrasses doivent faire l'objet d'un traitement (volume, matériaux, couleurs) qui garantisse une bonne insertion dans le site, y compris depuis des points de vue plus éloignés ou en surplomb.</p> <p>La pose de panneaux photovoltaïques est interdite en toiture côté rue.</p>
	<p>Page 7 Insérer les photos et le texte de la page 10.</p> <p>Façades et ouvertures en façades :</p> <p>Les différents types d'une construction doivent présenter un aspect de qualité convenable et donner des garanties de bonne conservation.</p> <p>Toutes les façades des constructions devront être traitées avec le même soin que les façades principales.</p> <p>Les façades devront être animées en jouant sur des éléments de modernisation et de marquage tels que les bandeaux, les corniches et les encadrements de portes ou de fenêtres.</p> <p>Les fenêtres ou baies seront étudiées avec soin tant dans leur composition que</p>





		<p>dans leur forme.</p> <p>Les ouvertures en façade devront être de proportions équilibrées entre elles et par rapport à la volumétrie générale de la construction. Les caissons de volets roulants ne devront pas être visibles depuis l'extérieur.</p> <p>Les couleurs foncées ou vives seront interdites pour les enduits</p> <p>Sont interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"> • les imitations de matériaux tels que faux bois, fausses pierres... • ainsi que les incrustations ponctuelles de pierres apparentes dans les murs enduits, les décors de façade surabondants, les matériaux de type écaille, les associations de matériaux hétéroclites, <p>L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts par exemple : les carreaux de plâtre, l'aggloméré, les parpaings, le béton, l'enduit ciment gris...</p>
		<p>Éléments techniques :</p> <p>Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade.</p> <p>Les édicatifs techniques en toiture devront, par le choix des matériaux et des couleurs, être intégrés aux façades et aux toitures où ils se trouveront. Les réseaux techniques en toiture ou en terrasse, tels que les ventilations, devront être, sauf impossibilité technique avérée, camouflés par un revêtement identique à la façade ou en harmonie avec elle.</p> <p>Page 8 Clôtures et portails es clôtures sur rue La hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser 2 mètres.</p> <p>Les clôtures doivent être composées :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Soit d'un mur plein, • Soit d'un ensemble constitué d'un mur-bahut maçonné d'une hauteur 0,60 mètre surmonté d'une grille, d'un grillage ou tout autre élément largement ajouré éventuellement doublé d'une haie végétale. Pour intégrer les

AF



coffrets techniques et les boîtes aux lettres, le mur balut peut ponctuellement, dans les limites du linéaire strictement nécessaire, avoir une hauteur supérieure au tiers de la hauteur totale.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, plaques de béton,...) ou destinés à un autre usage (bûches ondulées, etc.) est interdit.

Les portails et portillons d'accès

Ils doivent être de forme simple, plats ou ajourés, sans excès de surcharges décoratives. Leur hauteur ne doit pas excéder 2 mètres.

Les poteaux devront être en harmonie avec les soubarriements.

Ces dispositions ne s'imposent pas aux clôtures des terrains occupés par des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque les modalités de fonctionnement l'imposent.

Les clôtures en limite séparative

Filles doivent être constituées par une haie, ou un grillage, ou une palissade de bois, ou un mur d'aspect satisfaisant (moellons, briques, ou parpaings enduits). Leur hauteur ne devra pas excéder 2 mètres.

Le texte ci-dessous est à insérer en page 10

Annexes :

Elles devront s'harmoniser avec la construction principale par leurs volumes et leurs couleurs (murs, toitures et couvertures, parements).

*Page 9
Reprendre le gabarit des constructions de village traditionnel.
Maintenir un effet d'alignement*

Rapport – V2.0

MJ



	<p>et Conserver les rythmes traditionnels entre les espaces bâtis et non bâtis.</p> <p>IMPLANTATION ET VOLUMETRIE</p> <p>En cas de constructions nouvelles y compris en cas de démolition/reconstruction, la typologie et la volumétrie des constructions traditionnelles du village devront être retrouvées. Sera recherchée une homogénéité en termes d'implantation sur la parcelle par rapport aux constructions situées à proximité. La totalité ou une partie des façades des constructions principales doit être implantée à l'alignement. Dans le cas d'un volume unique ou de constructions contiguës réalisées sur une grande parcelle, devra être repris le gabarit des maisons de village traditionnelles avec des ruptures et des décroches de façade. La volumétrie ne devra pas constituer un effet « barre ». L'objectif est de conserver une continuité du bâti à l'alignement tout en créant des percées insulées grâce à des cours intérieurs.</p> <p>Si une partie de la construction est implantée en retrait par rapport à la rue (entreprise publique), l'alignement doit être trahi par un élément bâti : mur ou muret en pierre ou maçonnerie.</p> <p>En effet, le village se développe sous la forme de rues autour desquelles alternent des séquences bâties et non bâties. Ce rythme caractéristique du vieux village doit être conservé.</p> <p>Par ailleurs les constructions devront être implantées sur au moins une des limites séparatives aboutissant à la voie (emprise publique) afin de créer un linéaire bâti continu.</p> <p>En cas de desserte par une voie privée, les constructions devront être implantées en retrait de celle-ci et pourront être implantées sur une limite séparative maximum.</p>	<p>Page 10</p> <p>Respecter les gabarits et les hauteurs des constructions existantes du village</p>
--	--	--

M



		<p>Sera recherchée une homogénéité en termes de hauteurs sur la parcelle, par rapport aux constructions situées à proximité.</p> <p>Les constructions principales devront respecter une hauteur correspondant à un rez-de-chaussée, un étage et des combles aménagés sous toitures à pentes, soit R + 1 + C à 9 mètres au point le plus haut.</p> <p>Les constructions sur une même parcelle peuvent adopter des hauteurs différentes (un peu plus basses) afin de rythmer le linéaire de façade.</p>	
		<p>Retrouver les caractéristiques des constructions traditionnelles du vieux village</p> <p>La pente des toitures doit être comprise entre 35 et 45°. Les toitures devront reprendre les caractéristiques des constructions existantes : elles seront dans la mesure du possible réalisées en tuiles plates d'aspect terre cuite ou en ardoise. Pour les façades sur rue ou invisibles depuis la rue, les ouvertures sur les façades devront, dans la mesure du possible, être alignées d'un niveau sur l'autre. La largeur des ouvertures ne doit pas excéder la moitié de la bâtieure. Les façades pourront présenter une diversité de parements, de matériaux tout en restant dans les caractéristiques de l'habitat traditionnel du vieux-village. Sera évitée la juxtaposition de matériaux hétéroclites.</p>	<p>Page II</p> <p>PRÉCONISATIONS À RESPECTER EN CAS DE TRAVAUX À RÉALISER SUR DES CONSTRUCTIONS ANCIENTNES CARACTÉRISTIQUES DU VILLAGE : RÉHABILITATION, TRANSFORMATION</p> <p>Ce titre est à reprendre en pages 12 à 15.</p> <p>... Dans tous les cas, les travaux devront être réalisés en assurant une harmonie des contours et en reprenant, si possible, les matériaux traditionnels.</p>



		<p>En cas de réhabilitation ou de travaux sur le bâti, la hauteur du bâti ne pourra pas excéder la hauteur maximale observée dans la zone du vieux village (UCV 1) soit R+1+C et 9 mètres au point le plus haut. Les surélévations et les extensions du bâti sont autorisées sous réserve de respecter la règle ci-dessus.</p>
		<p>Page 12 et 13 Mettre les verbes au futur lorsque ce n'est pas déjà le cas.</p>
		<p>Page 14 La restauration ou le remplacement des volets (contravents) devra être effectué en reprenant les dispositions des menuiseries traditionnelles : contrevents pleins composés de larges planches verticales assemblées par des tentures métalliques et conjointes par des traverses ou volets métalliques de type perriennes. Les volets réalisés seront autorisés à condition que le caisson ne soit pas apparent à l'extérieur.</p>

Page 15

La restauration ou le remplacement des volets (contravents) devra être effectué en reprenant les dispositions des menuiseries traditionnelles : contrevents pleins composés de larges planches verticales assemblées par des tentures métalliques et conjointes par des traverses ou volets métalliques de type perriennes. Les volets réalisés seront autorisés à condition que le caisson ne soit pas apparent à l'extérieur.

Page 15

Les percements d'origine des murs de clôture seront conservés.
La création de nouveaux percements sera autorisée s'ils se révèlent indispensables pour créer ou améliorer l'accèsibilité de la parcelle.
L'encadrement de la porte ou du portail sera réalisé avec les mêmes matériaux que ceux du mur de clôture et positionné à l'alignement de ce dernier.

Page 16

L'extension constitue un volume à part entière, ajouté à la construction existante à laquelle elle doit s'harmoniser.
En cas d'extension d'une construction ancienne traditionnelle, l'une ou l'autre des solutions suivantes devra être adoptée :
- Soit reprendre la typologie et le style de la construction existante : continuité des volumes, des matériaux, des types de percements. Il faudra alors veiller à prolonger les modernisations s'il en existe, à reproduire les proportions des baies originales et à harmoniser les menuiseries (fenêtres, volets).

AB



		<p>- Soit adopter un style réellement contemporain : cela peut se traduire par l’emploi de matériaux, de formes et de choix constructifs différents de ceux utilisés pour la construction existante, afin que le contraste établi assure une mise en valeur réciproque des différents architectures. Dans ce cas, une attention particulière devra être accordée à la qualité esthétique des matériaux utilisés. Le bois ne sera autorisé que pour les extensions côté jardin et non côté rue.</p>
	<p>Page 17</p> <p>Reprendre le titre à l’identique de la page 16. <i>Verbier au futur.</i> Mot « exemple » à écrire en entier.</p>	

MA



**Enquête publique n° E170000082 / 78 du 16/06/2017 – Révision du Plan Local d'Urbanisme
de la Commune de Fontenay-le-Fleury**

N°	Date	Nom / Prénom / Adresse	Canal d'arrivée	Observation	Avis	Réponses / engagements de la Maîtrise d'Ouvrage	Commentaires du Commissaire Enquêteur
36	03/10/2017	Eau de Paris	Courrier daté du septembre 2017, annexé au registre n°2	<p>Ce courrier figure aussi dans le dossier ANNEXE au rapport [Annexe A18 - N]</p> <p>Courrier référence DIREP/17-085 Fontenay-le-Fleury/domaine.Dreux</p> <p>« Monsieur, Faisant suite à l'ouverture de l'enquête publique relative au projet du Plan Local d'Urbanisme arrêté par le conseil municipal de la Commune de Fontenay-le-Fleury, Eau de Paris souhaite attirer votre attention sur les éléments suivants :</p> <p>Eau de Paris, Régie de la Ville de Paris, assure le service public de production et de transport de l'eau. À ce titre, elle assume la gestion de l'aqueduc de l'Avre dont les travaux ont été déclarés d'utilité publique par la loi du 5 juillet 1890.</p> <p>Dans la mesure où cet ouvrage traverse le territoire de la Commune de Fontenay-le-Fleury, la révision du plan local d'urbanisme interesse Eau de Paris.</p> <p>L'aqueduc de l'Avre participe à l'alimentation en eau potable de la Ville de Paris à hauteur de 100.000 m³ par jour (capacité maximale). Compte-tenu de l'importance de cet ouvrage et de la vocation particulière de l'emprise de l'aqueduc (zone de protection immédiate), Eau de Paris souhaite que les terrains concernés soient classés en zone spécifique N.</p> <p>Cette zone devra permettre à Eau de Paris, dans le cadre de sa mission de service public, de réaliser des travaux nécessaires à l'amélioration et la modernisation des installations et des ouvrages qui le composent.</p> <p>D'autre part, des zones de protection liées à la présence de cet ouvrage permettent de préserver la qualité de cette eau ainsi que la stabilité de l'ouvrage.</p> <p>Eau de Paris demande que soient mentionnées dans le</p>	<p>Avis FAVORABLE sous rÉSERVES</p> <p>Les servitudes liées à l'aqueduc de l'Avre figurent déjà dans le projet de révision du PLU</p> <p>La Ville prend note de ces remarques et modifiera son PLU en fonction dans la mesure du possible.</p> <p>La Maîtrise d'Ouvrage prend en compte l'avis de (Servitudes : dossier 7.1 du projet de révision du PLU).</p>		

Rapport – V2.0

MF



		<p>règlement de chaque zone concernée du PLU les prescriptions à respecter le long de l'aqueduc (Cf protection sanitaire de l'aqueduc de l'Avre). Nous vous précisons que l'aqueduc de l'Avre est à plan d'eau libre et qu'il y a lieu selon l'article L 1321-2 du Code la Santé Publique, de protéger l'eau qui circule dans cet aqueduc. En conséquence, les prescriptions sanitaires qui figurent dans le document ci-joint s'appliquent.</p> <p><i>Eau de Paris souhaite que le tracé de l'aqueduc figure dans tous les documents graphiques. Il convient que l'existence de cet ouvrage soit précisée dans le rapport de présentation ainsi que les documents écrits.</i></p> <p>Enfin, afin de s'assurer que les travaux envisagés à proximité de l'aqueduc ne sont pas de nature à porter atteinte à la qualité des eaux destinées à la consommation humaine, Eau de Paris – Agence Avre – 2, rue des Hennières 28500 MONTRÉUIL, doit être informée de l'ensemble des projets (art. R 111-2 du Code de l'Urbanisme). L'avis formulé vous permettra, le cas échéant, de soumettre l'accord de permis de construire à certaines prescriptions spéciales relatives à la salubrité.)</p>
--	--	--

MA



**Enquête publique n° E17000082 / 78 du 16/06/2017 – Révision du Plan Local d'Urbanisme
de la Commune de Fontenay-le-Fleury**

N°	Date	Nom / Prénom / Adresse	Canal d'arrivée	Observation	Avis	Réponses / engagements de la Maîtrise d'Ouvrage	Commentaires du Commissaire Enquêteur
37	03/10/2017	Monsieur LACIRE 5 bis rue Emile Zola 78330 Fontenay-le- Fleury	Registre n°2	<p>“... J'habite à Fontenay-le-Fleury depuis août 2002, au 5 bis rue Emile Zola située sur la parcelle 103 du cadastre.</p> <p>J'ai eu la surprise de voir que votre projet de PLU place mon habitation en plein dans la zone constructible R1 + attique, en limite de la zone constructible à 12 mètres (+ 2 m si présence d'un commerce). Le 5 bis est décalé par rapport aux constructions du 5 rue Emile Zola et en limite du terrain du Leader Price. Je n'ai actuellement aucun vis-à-vis et ma maison reçoit le soleil toute la journée. Le cahier de la zone, l'absence de vis- à-vis et l'ensoleillement sont les raisons qui ont décidé ma famille à venir s'installer à Fontenay.</p> <p>La déclivité du terrain (qui semble n'avoir été prise en compte dans notre projet) fait que mon propre terrain est situé 1 mètre en dessous du bas des terrains situés au nord de la mienne (107, 106, 104, 108). La construction d'un immeuble de 12 mètres de haut, voire de 14 mètres mettrait ma maison dans l'ombre puisqu'il serait situé au sud de celle-ci et culminerait à 15 ou 16 mètres vis-à-vis de mon terrain en raison de la déclivité. La perte d'ensoleillement et la présence de vis-à- vis constituerait un réel trouble de jouissance et entraîneraient une perte de valeur très sérieuse.</p> <p>En remarque complémentaire, la circulation en</p>	Avis DEFAVORABLE	<p>Le PLU approuvé en 2011 positionnait le secteur du Leader Price en zone UCa.</p> <p>Le règlement relatif à cette zone stipule que "la hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 12 mètres par rapport au sol naturel. Cette hauteur pourra être portée à 14 mètres dans le cas où la construction comporte des commerces, de l'artisanat ou des bureaux à rez- de-chaussée".</p> <p>Ainsi, le projet de PLU arrêté en mai 2017 et qui fait l'objet de cette enquête publique n'est pas plus permis sur cette zone, au contraire.</p> <p>La Ville a conscience que ce secteur pourrait muter. En témoignent les nombreuses sollicitations des promoteurs envers les propriétaires de ce secteur.</p> <p>C'est pourquoi, au vu des règles déjà en vigueur sur cette zone, la Ville a choisi d'instaurer une OAP afin de maîtriser les caractéristiques du secteur en cas de projet d'ensemble qui pourrait être un jour présenté.</p> <p>En aucun cas, la Ville ne porte de sa propre initiative un projet de construction dans cette zone.</p> <p>L'Orientation d'Aménagement et de Programmation « Les abords de l'avenue de la</p>	

Rapport – V2.0

Enquête publique n° E17000082 / 78 du 16/06/2017 - Révision du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Fontenay-le-Fleury 129/175



Enquête publique n° E17000082 / 78 du 16/06/2017 – Révision du Plan Local d'Urbanisme
de la Commune de Fontenay-le-Fleury

		<p>direction de Bois d'Arcy ou vers St Cyr l'Ecole est déjà très difficile le matin (et le soir dans l'autre sens) la construction de logements supplémentaires entraînera des embouteillages encore plus importants si des aménagements ne sont pas entrepris à Bois d'Arcy ou St Cyr. J'exprime donc mon complet désaccord vis-à-vis de votre projet de PLU... »</p>	<p>République incluant les entrées de ville et la zone d'activités du Fossé Pâté », a été travaillée conjointement avec l'association « Bien vivre la rue Mansart ».</p> <p>En effet, au vu de la déclivité importante des terrains que l'on observe entre l'avenue de la République et le secteur pavillonnaire localisé aux alentours de la rue Mansart et Emile Zola, il apparaîtrait essentiel de réfléchir mutuellement au devenir de cette zone.</p>
			<p>Cette OAP développe ainsi 2 secteurs de hauteur distincts contrairement au PLU actuel. Elle limite la hauteur des constructions en fond de parcelle à R+1+attique soit 9 mètres au point le plus haut, et à R+2+attique soit 12 mètres en cœur d'îlot et front de rue (avec la possibilité en front de rue de monter à 14 mètres si la construction développe du commerce en rez-de-chaussée).</p> <p>Ces hauteurs sont calculées depuis le terrain naturel c'est à dire tel que le terrain est au moment du dépôt du permis de construire.</p>

AB



**Enquête publique n° E170000082 / 78 du 16/06/2017 – Révision du Plan Local d'Urbanisme
de la Commune de Fontenay-le-Fleury**

N°	Date	Nom / Prénom / Adresse	Observation	Avis	Réponses / engagements de la Maîtrise d'Ouvrage	Commentaires du Commissaire Enquêteur
38	03/10/2017	Madame POCHOT	<p>« J'aime ma ville et je souhaite en parler. Je donne mon avis sur les projets de la municipalité.</p> <p>J'habite Fontenay-le-Fleury depuis 23 ans. C'est une ville agréable, animée et vivante. Je me permets de vous écrire concernant le projet du PLU sur Fontenay-le-Fleury.</p> <p>Dans votre point d'étape « 2014-2017 » :</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Je cite page 3 « notre ville se transforme et évolue vers plus de modernité tout en conservant ses valeurs » <p>J'ai habité pendant 19 ans dans le haut de la rue Victor Hugo. J'appréciais pouvoir profiter de ce que Fontenay d'hier nous a laissé (Zone de vergers dans les jardins). Il me semble dommage de raser l'histoire et les valeurs de Fontenay-le-Fleury maintenant, alors qu'on les a si bien préervées jusqu'à là.</p> <p>➤ Page 5 vous mettez en avant « L'abandon du projet de bâtonnage massif du centre-ville afin que cette ville reste moderne qui est Fontenay soit une ville à la campagne.</p> <p>En parallèle vous prévoyez de bétonner à 700 m du centre-ville... Ainsi j'ai du mal à comprendre ce projet de PLU.</p> <p>Pour finir, si notre projet est vraiment de densifier les routes et bétonner Fontenay</p>	<p>Avis DÉFAVORABLE</p>	<p>Le PLU approuvé en 2011 positionnait ce secteur en zone UCa. Le règlement relatif à cette zone stipule que "la hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 12 mètres par rapport au sol naturel. Cette hauteur pourra être portée à 14 mètres dans le cas où la construction comporte des commerces, de l'artisanat ou des bureaux à rez-de-chaussée".</p> <p>Or, la Ville a conscience que ce secteur, proche de la gare, pourrait muter. En témoignent les nombreuses sollicitations des promoteurs envers les propriétaires de la zone.</p> <p>C'est pourquoi, au vu de ces règles déjà en vigueur sur cette zone, la Ville a choisi d'instaurer une OAP afin de maîtriser les caractéristiques du secteur en cas de projet d'ensemble, qui pourrait être un jour présenté.</p> <p>Cet outil améliore notamment la protection du quartier.</p> <p>En aucun cas, la Ville ne porte de sa propre initiative un projet de construction dans cette zone.</p> <p>Ainsi, si aucun propriétaire ne</p>	<p>Les inquiétudes des habitants de la rue Victor Hugo sont légitimes : avoir une dizaine de pavillons aujourd'hui, n'a rien avoir avec l'implantation d'au moins plusieurs dizaines et peut-être une centaine de nouvelles habitations avec les impacts qui en découlent.</p> <p>Le Commissaire Enquêteur note la vigilance de la Ville pour tout projet d'ensemble :</p> <p>« En cas de projet d'ensemble, la Ville sera vigilante quant à l'impact sur la circulation et demandera au besoin une étude de circulation ».</p> <p><u>Concentration en amont des projets d'aménagement</u>:</p> <p>Le Commissaire Enquêteur souligne que les habitants réclament que tout projet d'aménagement soit concerté avec eux, afin de prendre en compte leurs inquiétudes (nombre, nature et qualité des logements à construire, places de stationnement, espaces verts, circulation, nuisances, ensoleillement, vis-à-vis et retrait ...).</p> <p><u>Construction à proximité des zones d'emploi</u>:</p>





		<p><i>n'y a-t-il pas dans cette zone, proche gare, d'autres endroits plus stratégiques ? Il me semble par exemple que le bâtiment ancienement « Halle aux chaussures » est fermé depuis quelque temps. N'est-il pas mieux d'utiliser de tels lieux que de détruire les pavillons actuels ?</i></p>	<p>souhaite vendre son bien, aucun projet d'ensemble ne verra le jour.</p> <p>Une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) de secteur en zone urbaine précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale à respecter sur le site en cas de projet.</p> <p>Ainsi, l'OAP n°4 « Les abords de la rue Anatole France » inclut les grands principes d'aménagement suivants :</p> <ul style="list-style-type: none">- L'élargissement de la rue Anatole France afin de faciliter la circulation des bus en direction de la gare La préservation des fonds de parcelle par la création ou le maintien d'une bande paysagère- La préservation d'un point de vue sur la Plaine de Versailles- 2 secteurs de hauteur différents afin de protéger cette vue: 12 mètres au point le plus haut sur la partie ouest de l'OAP, et 9 mètres autour de l'angle de la rue Anatole France et Georges Pompidou.	<p>Le Commissaire Enquêteur partage la volonté de la Ville de préserver une zone d'activités.</p> <p>Mais il serait très utile de ne pas abandonner l'idée de logements ou d'immobilières à proximité des pôles d'emploi. Ce qui pourrait préserver entre autres, le cachet pavillonnaire dominant à Fontenay-le-Fleury, réduire la circulation et limiter les inquiétudes des habitants.</p>	<p>Dispositions pour tout projet d'aménagement relatif à l'OAP n° 4 :</p> <p>Les dispositions suivantes proposées par Mme Canal et Mme Zeitzer, méritent une attention et une étude approfondie, afin de s'en inspirer pour un éventuel cahier des charges d'un futur projet d'aménagement dans la rue Victor Hugo :</p> <ul style="list-style-type: none">• « Un alignement des futurs bâtiments avec ceux du Clos Romain.• Une végétation devant les immeubles et création de places de stationnement en épis (comme au Clos Romain).• Pas de sortie de véhicules rue Victor Hugo, mais un
--	--	--	--	---	--

MJ



Enquête publique n° E17000082 / 78 du 16/06/2017 – Révision du Plan Local d'Urbanisme
de la Commune de Fontenay-le-Fleury

		<p>Paté où se situe l'ancienne halle aux chaussures est dans ce projet de PLU dédiée à de l'activité économique. La Ville de Fontenay-le-Fleury est en effet vigilante quant au maintien d'activités sur son territoire, source d'emplois, de revenus et de dynamisme.</p> <ul style="list-style-type: none">• Une mise en double sens du bout de la rue Anatole France, pour permettre la sortie des véhicules aussi bien vers la rue René Dorné que vers la gare.• Que tous les immeubles soient R+1 + attique de façon uniforme sur toute la rue n.

Rapport – V2.0

Enquête publique n° E17000082 / 78 du 16/06/2017 - Révision du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Fontenay-le-Fleury 133/175

M



N°	Date	Nom / Prénom / Adresse	Canal d'arrivée	Observation	Avis	Réponses / engagements de la Maitrise d'Ouvrage	Commentaires du Commissaire Enquêteur	
39	03/10/2017	Registre n°2	« Bonjour, j'habite Fontenay depuis 1969, je me plais beaucoup ici, et il y a beaucoup de petites maisons avec de la verdure, des arbustes fleuris et des arbres fruitiers. Mais, voilà, si je peint que tout ceci disparaît (tout au moins en face de chez moi), j'habite au n°1 de la rue Victor Hugo, et si des immeubles se construisent, je n'aurais plus de soleil du tout le matin, ni la hauteur de ceux-ci – 12m – Peut-être serait-il mieux, si possible, de descendre à 9 m ? ou bien, n'y aurait-il pas un autre endroit -ex. anciennement Leader Price, où l'on pourrait éviter de détruire des zones pavillonnaires ? J'espère en tout cas, si cela devait se faire, que les immeubles seraient tout de même un peu en retrait de la rue, avec peut-être un peu de verdure devant.»	L'OAP n° 4 est contestée, elle suscite beaucoup d'inquiétudes.	Le PLU approuvé en 2011 positionnait ce secteur en zone UCa. Le règlement relatif à cette zone stipule que "la hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 12 mètres par rapport au sol naturel. Cette hauteur pourra être portée à 14 mètres dans le cas où la construction comporte des commerces, de l'artisanat ou des bureaux à rez-de-chaussée". Or, la Ville a conscience que ce secteur, proche de la gare, pourrait muter. En témoignent les nombreuses sollicitations des promoteurs envers les propriétaires de la zone. C'est pourquoi, au vu de ces règles déjà en vigueur sur cette zone, la Ville a choisi d'instaurer une OAP afin de maîtriser les caractéristiques du secteur en cas de projet d'ensemble qui pourrait être un jour présenté. Cet outil améliore notamment la protection du quartier.	Le PLU approuvé en 2011 positionnait ce secteur en zone UCa. Le règlement relatif à cette zone stipule que "la hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 12 mètres par rapport au sol naturel. Cette hauteur pourra être portée à 14 mètres dans le cas où la construction comporte des commerces, de l'artisanat ou des bureaux à rez-de-chaussée". Or, la Ville a conscience que ce secteur, proche de la gare, pourrait muter. En témoignent les nombreuses sollicitations des promoteurs envers les propriétaires de la zone. C'est pourquoi, au vu de ces règles déjà en vigueur sur cette zone, la Ville a choisi d'instaurer une OAP afin de maîtriser les caractéristiques du secteur en cas de projet d'ensemble qui pourrait être un jour présenté. Cet outil améliore notamment la protection du quartier.	Les inquiétudes des habitants de la rue Victor Hugo sont légitimes : avoir une dizaine de pavillons aujourd'hui, n'a rien avoir avec l'implantation d'au moins plusieurs dizaines et peut-être une centaine de nouvelles habitations avec les impacts qui en découlent. Le Commissaire Enquêteur note la vigilance de la Ville pour tout projet d'ensemble : « En cas de projet d'ensemble, la Ville sera vigilante quant à l'impact sur la circulation et demanderà au besoin une étude de circulation ». Concentration en amont des projets d'aménagement : Le Commissaire Enquêteur souligne que les habitants réclament que tout projet d'aménagement soit concerté avec eux, afin de prendre en compte leurs inquiétudes (nombre, nature et qualité des logements à construire, places de stationnement, espaces verts, circulation, nuisances, ensoleillement, espaces et retrait ...).	Le Commissaire Enquêteur partage la volonté de la Ville de préserver une zone d'activités. Mais il serait très utile de ne pas abandonner l'idée de logements ou d'immeubles à proximité des pôles d'emploi. Ce qui pourrait préserver





		<p>Entre autres, le cachet pavillonnaire dominant à Fontenay-le-Fleury, réduire la circulation et limiter les inquiétudes des habitants.</p> <p>Dispositions pour tout projet d'aménagement relatif à l'OAP n° 4 :</p> <ul style="list-style-type: none">- L'élargissement de la rue Anatole France afin de faciliter la circulation des bus en direction de la gare- La préservation des fonds de parcelle par la création ou le maintien d'une bande paysagère- La préservation d'un point de vue sur la Plaine de Versailles- 2 secteurs de hauteur différents afin de protéger cette vue : 12 mètres au point le plus haut sur la partie ouest de l'OAP, et 9 mètres autour de l'angle de la rue Anatole France et Georges Pompidou.	<ul style="list-style-type: none">● « Un alignement des futurs bâtiments avec ceux du Clos Romain.● Une régulation devant les immeubles et création de places de stationnement en épis (comme au Clos Romain)● Pas de sortie de véhicules rue Victor Hugo, mais un véritable trottoir et une double piste cyclable.● Une mise en double sens du bout de la rue Anatole France, pour permettre la sortie des véhicules aussi bien vers la rue René Dorme que vers la gare.● Que tous les immeubles soient R+1 + attique de façon uniforme sur toute la rue ».
		<p>Ainsi, l'OAP n°4 « Les abords de la rue Anatole France » inclut les grands principes d'aménagement suivants :</p> <ul style="list-style-type: none">- L'élargissement de la rue Anatole France afin de faciliter la circulation des bus en direction de la gare- La préservation des fonds de parcelle par la création ou le maintien d'une bande paysagère- La préservation d'un point de vue sur la Plaine de Versailles- 2 secteurs de hauteur différents afin de protéger cette vue : 12 mètres au point le plus haut sur la partie ouest de l'OAP, et 9 mètres autour de l'angle de la rue Anatole France et Georges Pompidou. <p>Les principes observés dans l'OAP et les dispositions du règlement de la zone UR s'appliquent également aux projets particuliers.</p> <p>Enfin, la zone d'activités du Fossé Pâté où se situe l'ancienne halle aux chaussures est dans ce projet de PLU dédiée à de l'activité économique. La Ville de Fontenay-le-Fleury est en effet vigilante quant au maintien d'activités sur son territoire, source d'emplois, de revenus et de dynamisme.</p> <p>La Ville a mené une large campagne de concertation quant à la révision du PLU.</p> <p>Diverses réunions publiques ont été organisées et une exposition s'est tenue en mairie de janvier à mai 2017, présentant les OAP.</p> <p>Enfin, tout au long de la révision du PLU, un registre de concertation était à disposition du public en mairie pour vous permettre d'y inscrire vos remarques.</p>	<p>Rapport – V2.0</p> <p>Enquête publique n° E170000082 / 78 du 16/06/2017 - Révision du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Fontenay-le-Fleury 135/175</p> <p style="text-align: right;">M</p>



N°	Date	Nom / Prénom / Adresse	Observation	Avis	Réponses / engagements de la Maîtrise d'Ouvrage	Commentaires du Commissaire Enquêteur
40	03/10/2017	Monsieur Christophe CHAPLAIN	Courriel de mardi 3 octobre 2017 à 15h44. Ce courriel figure aussi dans le dossier ANNEXES au rapport [Annexe A20 - c] Objet : Abords de l'avenue de la République terrain du Leader Price et terrains voisins. « Nous souhaitons porter à votre connaissance quelques éléments de réflexion concernant la localisation citée en objet. Nous avons réalisé des études de capacité sur ce site en tenant compte bien entendu du futur P.L.U et de l'O.A.P. Lors de ces études, nous avons eu connaissance de paramètres supplémentaires à prendre en compte : <ul style="list-style-type: none">• Servitudes de vues et de passage existantes sur le terrain• Topographie extrêmement chaotique• Existence de pollution liée au passé du terrain Tous ces éléments apportent des contraintes nouvelles et incontournables à un éventuel futur projet. Sans remettre en cause les principes de l'O.A.P., il nous semblerait judicieux d'introduire dans celle-ci et/ou dans le P.L.U. des souplesses permettant la mise au point d'un projet de grande qualité avec la Commune. ... Atelier d'Urbanisme et d'Architecture CONTEXTE Christophe CHAPLAIN, Architecte Urbaniste »	Etudes de capacité sur les abords de l'avenue de la République.	Effectivement, les contraintes du site concerné par l'OAP n°3 « les abords de l'avenue de la République » sont telles que la Ville a souhaité se saisir de l'OAP pour imposer certains principes d'aménagement sur ce secteur et le protéger. Afin de prendre en compte le dénivelé important du terrain, les hauteurs sont maîtrisées en fond de parcelle et une bande paysagère est imposée depuis les parcelles voisines du Leader Price. En contrepartie, la Ville valorise un front de rue plus dense et plus haut sur l'avenue de la République. Les hauteurs sont notamment valorisées de 2m en cas de commerce en rez-de-chaussée. Cela s'inscrit dans la dimension de boulevard urbain que la Ville souhaite donner à cette départementale traversante.	L'argumentaire de Maîtrise d'Ouvrage est recevable.



N°	Date	Nom / Prénom / Adresse	Canal d'arrivée	Observation	Avis	Réponses / engagements de la Maîtrise d'Ouvrage	Commentaires du Commissaire Enquêteur
41	03/10/2017	Monsieur Yves STUCKI	Courrier annexé au registre n° 2	Ge courrier figure aussi dans le dossier ANNEXES au rapport [Annexe A18 - O] « Monsieur le Commissaire,	Contestation de simplification du zonage. Densification	Celle-ci entre dans le cadre plus général de la simplification du dispositif réglementaire lancée par la loi ALUR de 2014. Le zonage a été ajusté à partir de l'étude des formes urbaines disponible dans le « diagnostic » du PLU et sur la base des objectifs du PADD.	La Ville entend les observations concernant la simplification de son zonage et règlement en zone pavillonnaire.



Enquête publique n° E170000082 / 78 du 16/06/2017 – Révision du Plan Local d’Urbanisme
de la Commune de Fontenay-le-Fleury

		<p>conforme aux exigences de construction à laquelle est soumise la ville au regard des objectifs de l'Etat, du SDRIF et du PLU. Il apparaît extrêmement compliqué et non opportun d'envisager une densification plus importante au vu des nuisances que cela causerait pour le territoire et pour les projets en eux-mêmes (saturation des voies de circulation, équipements publics sous dimensionnés etc...).</p>
		<p>Si la Préfecture impose cet objectif à la Commune, comment la ville pourra-t-elle y répondre dans le cadre de ce nouveau PLU ? L'effort supplémentaire de création de logement sera-t-il concentré sur les O.A.P identifiées par la ville ? Ce serait une grave erreur pour la Commune, conduisant à des postes de densification excessive disséminées dans la ville. Ces O.A.P ont été identifiées en fonction d'opportunités locales, et non pour devenir le réceptacle de l'effort d'ensemble de la Commune. L'impuissance est particulièrement forte concernant le secteur au bout de la rue Victor Hugo.</p> <p>Si selon la logique du SDRIF rappelée par le Préfet, la proximité de la gare justifie une densification forte, cela contribuerait à aggraver le déficit de centralité dont souffre déjà la ville. Le « centre de gravité » de la ville continuerait à se déplacer vers le sud et à s'éloigner du centre-ville, qui peine à trouver sa pleine expression. Il n'est pas souhaitable de continuer à densifier des quartiers qui sont loin du centre-ville et loin des pôles commerciaux et administratifs.</p> <p>....»</p>

NJ


**Enquête publique n° E170000082 / 78 du 16/06/2017 – Révision du Plan Local d'Urbanisme
de la Commune de Fontenay-le-Fleury**

N°	Date	Nom / Prénom / Adresse	Canal d'arrivée	Observation	Avis		Commentaires du Commissaire Enquêteur		
					Réponses / engagements de la Maîtrise d'Ouvrage		L'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°3 « Les abords de l'avenue de la République incluant les entrées de la ville et la zone d'activités du Fossé Paté » a été travaillée conjointement avec l'association « Bien vivre la rue Mansart ». En effet, au vu de la déclivité importante des terrains que l'on observe entre l'avenue de la République et le secteur pavillonnaire localisé aux alentours de la rue Mansart, il apparaissait essentiel de rééchir mutuellement au devenir de cette zone.		
42	02/10/2017	Madame Clarisse et Monsieur Alain BIBOULET clarisse.biboulet@allianz.fr Tél. 06 76 85 72 00	Courriel du 02/10/2017 Accusé de réception envoyé par la Mairie à clarisse.biboulet@allianz.fr à 23h08.	« Bonjour, Voici nos questions ou remarques concernant le PLU : Concernant les nouvelles constructions : 1/ Dans le « règlement » page 30, la hauteur des constructions est définie pour l'UR2. A partir de quel niveau du sol ? Pour rappel, il y a 3 mètres de dénivèle entre l'avenue de la République et le 10 rue Mansart, représentant la frontière entre UR2 / UR3. Ces 3 mètres ramènent la hauteur des immeubles voisins à, potentiellement, 17 mètres de hauteur ne permettant aucun ensoleillement... 2/ Sauf erreur de notre part, nous n'avons pas vu de réponse à la question page 12 du bilan de la concertation : les balcons saillants aux nouvelles constructions seront-ils non autorisés ? Si non, les 9 mètres séparant (L+H avec minimum de 9 mètres mentionnés dans la Révision du PLU page 25) l'UR3 et l'UR2 seront calculés à partir du balcon et non à partir du mur de la construction ? 3/ Dans le « règlement » page 26, il est mentionné que les aires de stationnement au public seraient interdites ? Concernant les abords de l'avenue de la République : 4/ L'avenue de la République est bordée d'une zone orange permettant de construire des immeubles de 14 mètres maximum du fait des possibles commerces. Cette hauteur de construction pourrait-elle être réservée à l'espace allant de la station- service jusqu'au commerce alimentaire portugais ? L'espace de l'avenue de la république à droite et à gauche du Leader Price pourrait ainsi ne pas dépasser	DEMANDE précisions et classification, particulier l'OAP (Avenue de la République) :	de en particulier l'OAP n° 3 de l'avenue de la République incluant les entrées de la ville et la zone d'activités du Fossé Paté » a été travaillée conjointement avec l'association « Bien vivre la rue Mansart ». En effet, au vu de la déclivité importante des terrains que l'on observe entre l'avenue de la République et le secteur pavillonnaire localisé aux alentours de la rue Mansart, il apparaissait essentiel de rééchir mutuellement au devenir de cette zone.	1- Hauteur des constructions (impact dénivelé, ensolilement...) ; Balcons des nouvelles constructions (autorisés ? calcul du retrait ?) Dans le « règlement » page 26, il est mentionné que les aires de stationnement au public seraient interdites ? Pourquoi ? Toute cette partie de l'avenue de la République Nord n'est pas bordée d'arbres ? Remontées des eaux → Quel sera l'impact des futures constructions sur les sols ? Un assèchement n'aura-t-il pas des conséquences sur les maisons avoisinantes ? Odeurs d'hydrocarbures	Les réponses de la Maîtrise d'Ouvrage sont recevables.	

Rapport - V2.0

Enquête publique n° E170000082 / 78 du 16/06/2017 - Révision du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Fontenay-le-Fleury 139/175

AB



Enquête publique n° E17000082 / 78 du 16/06/2017 – Révision du Plan Local d'Urbanisme
de la Commune de Fontenay-le-Fleury

	<p>12 mètres de hauteur et ainsi permettre aux riverains de conserver un minimum de luminosité. 5/ Toute cette partie de l'avenue de la République côté Nord n'est pas bordée d'arbres ? Pourquoi ? Concernant l'environnement 6/ La zone UR3 jouxtant l'avenue de la République est sujette à des remontées d'eaux, notamment lors de fortes pluies. Ces eaux ne s'évacuent pas spontanément et nécessite un système de pompage dans certains pavillons. Quel sera l'impact des futures constructions sur les sols ? Un assèchement n'aura-t-il pas des conséquences sur les maisons avoisinantes ? 7/ En avril 2016, lors des grandes crues, nous avons été inondés et avons constaté une forte odeur de combustible ainsi que des traces bleutées sur le sol. La Mairie a été alertée car nous pensions que la nappe phréatique était souillée... par la station-service qui est sur la zone constructible UR2 ? Quel est l'état du sol ? Restant à votre disposition et à votre écoute. Bien cordialement »</p>	<p>(station-Service ? Nappe phréatique souillée ? Etat du sol ?)</p> <p>moment du dépôt du permis de construire.</p> <p>La Ville précisera que le retrait par rapport au fond de parcelle de L=H avec un minimum de 9 mètres doit être exempté de toute projection au sol (balcon notamment).</p> <p>Enfin, notez que chaque projet de construction doit prendre en compte la gestion des eaux de pluie, que ce soit en aérien ou sous-terrain et également prendre en compte les risques de la zone qui apparaissent en annexe du PLU.</p>
--	---	---

MA



**Enquête publique n° E17000082 / 78 du 16/06/2017 – Révision du Plan Local d'Urbanisme
de la Commune de Fontenay-le-Fleury**

N°	Date	Nom / Prénom / Adresse	Canal d'arrivée	Observation	Avis	Reponses / engagements de la Maîtrise d'Ouvrage	Commentaires du Commissaire Enquêteur
43	08/11/2017	Madame Ondine MEYER Ondine.meyer@qq.mail.com	Courriel du 08/11/2017 à 16h40 Adressé à urbanisme@Fontenay-le-Fleury.org	<p>Ce courriel figure aussi dans le dossier ANNEXES au rapport [Annexe A20 "d]"</p> <p>« Bonjour,</p> <p>Dans le PLU actuellement en vigueur, beaucoup de pavillons et constructions se trouvent dans les zones UBa, UCa, UDa, avec une implantation qui, selon les cas :</p> <ul style="list-style-type: none"> - soit impose un retrait, comparable aux retraits imaginés pour le nouveau PLU. - soit permet aux constructions d'être implantées sur une ou deux des limites séparatives latérales du terrain. Les constructions actuelles ont jusqu'à présent à juste titre tiré parti de cette possibilité. <p>Ces bâtiments sont majoritairement se trouver dans le nouveau PLU en zones UR2 et UR3, qui imposent des retraits dans tous les cas, avec la disparition de la possibilité de s'implanter sur les limites séparatives).</p> <p>J'ai déjà évoqué ce point avec le service urbanisme, et on m'a répondu que la ville souhaite d'une part limiter les extensions afin de préserver les espaces perméables (problématique de gestion des eaux de pluie à la partie), d'autre part que la ville souhaite protéger les riverains de pignons en limite séparative.</p> <p>Je comprends cette réponse dans un certain sens, mais elle me semble en totale contradiction avec :</p> <ul style="list-style-type: none"> - la situation actuelle : de très nombreux pavillons sont déjà existants et sont soit mitoyens, soit installés en limite séparative. Ils vont donc devenir 	Remarques défavorables sur les dispositions en termes de retrait et de hauteur des constructions ...	<p>La Ville prend note de vos observations concernant les constructions en limite séparative.</p> <p>La Ville souhaite revoir la rédaction de son projet de PLU qui interdit toute implantation en limite séparative.</p> <p>Concernant la zone UR3, elle souhaite reprendre les règles du PLU en vigueur et permettre l'implantation sur 1 ou 2 limites séparatives.</p> <p>Concernant la zone UR2, la Ville souhaite permettre l'implantation en limite lorsqu'il s'agit de maisons individuelles limitées à 9m. Toutefois, lorsqu'il s'agira de constructions supérieures à 9 mètres ou pour du petit collectif, la Ville souhaite imposer un retrait. Autrement, un épaulement pourrait être envisagé depuis la limite séparative.</p> <p>L'objectif est de protéger le cadre de vie des propriétés alentours, de minimiser l'impact sur l'ensoleillement.</p>	

Rapport – V2.0

Enquête publique n° E17000082 / 78 du 16/06/2017 - Révision du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Fontenay-le-Fleury 141/175



Enquête publique n° E17000082 / 78 du 16/06/2017 - Révision du Plan Local d'Urbanisme
de la Commune de Fontenay-le-Fleury

		<p>incompatibles avec les règles du PLU, impossibles de fait à modifier (par exemple aménager en chambre une sous-pente car impossible d'ajouter un réverbé, couvrir une terrasse même pré-existante car la terrasse sera trop proche de la limite, ajouter une chambre même si dans le prolongement d'un mur... et encore moins démolir une vieille habitation pour en construire une nouvelle, répondant mieux aux nouvelles normes d'isolation, en particulier).</p> <p>- la taille des parcelles dans notre ville, qui est en banlieue parisienne et en principe plutôt destinée à se développer. Imposer des retraits de toutes parts sur des parcelles qui souvent font une dizaine de mètres de large semble trop contraignant : enlever 3m de part et d'autre laisse 4m, pour un terrain de 10m de large : on ne pourra plus rien construire.</p> <p>En fait ces nouvelles règles me semblent plus correspondre à une ville de province à vocation pavillonnaire, où les parcelles sont couramment plus de 600 m², qu'à notre Commune.</p>	<p>Concernant la règle sur les garages, la Ville va se repencher sur le sujet et prend note de cette observation.</p> <p>Enfin le projet de 119 logements rue Pasteur respecte les règles du PLU actuel et est un ancien projet.</p> <p>Si la municipalité a décidé de réviser son PLU, c'est pour pouvoir mettre à plat les règles et anticiper la création d'autres projets d'ensembles dans d'autres quartiers de la Ville.</p> <p>Ce projet, quoi qu'il en soit, propose un large nombre de places de stationnement en sous-terrain afin de répondre au besoin des habitants. De plus, situé en centre-ville, une telle densification n'apparaît pas inopportune.</p>
--	--	---	---

Rapport – V2.0

Enquête publique n° E17000082 / 78 du 16/06/2017 - Révision du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Fontenay-le-Fleury 142/175

M



		<p>hauteur ne dépasse pas 2m. Ce qui revient à construire des blocs bétonnés de 2m de haut comme garage, exit donc les jolis garports ou constructions à toit en pente qui chevauchaient à nicex s'intégrer au bâti de la maison.</p> <p>Un dernier point sur les limites de hauteur des différentes zones : elles semblent tout à fait cohérentes telles que suggérées, cependant, cela amène une question sur l'immuable dont le PC vient d'être délivré ce mois de juillet, rue Pasteur, qui affiche une densité projetée très importante (119 logements sur 3000m², dans une rue qui vient du vieux centre, étroite, à sens unique, sans stationnement - il y a certes un parking public en face, mais déjà constamment occupé par les gens de l'immeuble des Fontaines du Soleil) mais aussi une hauteur très supérieure à celles du quartier, de 17m. Si le nouveau PLU est destiné à protéger la ville de la surdensification, favoriser les circulations douces et aller dans le sens d'une amélioration du stationnement, cette construction me semble difficile à justifier.</p> <p>Cordialement,</p> <p>Mme Moyer 34 bis rue Victor Hugo 78330 Fontenay-Le-Fleury 09.51.60.93.13 »</p>
--	--	--

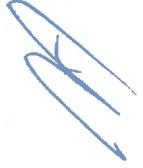




**Enquête publique n° E17000082 / 78 du 16/06/2017 – Révision du Plan Local d'Urbanisme
de la Commune de Fontenay-le-Fleury**

N°	Date	Nom / Prénom / Adresse	Canal d'arrivée	Observation	Avis	Réponses / engagements de la Maîtrise d'Ouvrage	Commentaires du Commissaire Enquêteur
44	08/11/2017	Madame Frédéric BANCÉL <u>Frederic.bancel</u> <u>@sfr.fr</u>	Courriel du 08/11/2017 à 13h39 Adressé à <u>urbanisme@F</u> <u>ontenay-le-</u> <u>fleury.org</u>	<p>Ce courriel figure aussi dans le dossier ANNEXES au rapport [Annexe A20 - q]</p> <p>« Dje : frederic.bancel2@.sfr.fr [mailto:frederic.bancel2@sfr.fr] Envoyé : mercredi 8 novembre 2017 13:39 À : Urbanisme <urbanisme@fontenay-le-fleury.org> Cc : luc.videau042 <luc.videau042@orange.fr></p> <p>Objet : Enquête PLU</p> <p>Le travail présenté par la mairie me semble globalement aller dans le bon sens. Néanmoins, sur la forme, je soustris à tous les points évoqués dans le courrier de l'association "Bien vivre la rue Mansart". J'attache une importance particulière aux problèmes de sécurité :</p> <ul style="list-style-type: none"> - sécurité écologique, avec la surveillance du démantèlement de la route à carburant de l'ancien "Leader Price" - sécurité routière, avec une limitation de vitesse à imposer aux usagers de la rue Mansart. <p>Je souhaite que l'information la plus précise et la plus rapide possible soit donnée aux riverains sur tous les projets d'aménagement concernant l'ancien Leader Price et la zone de la pizzeria "au cap Ouest".</p> <p>Enfin, sur le fond, je suis personnellement opposé à une pérurbanisation à outrance de la région parisienne en général et des environs de Versailles en particulier. J'estime qu'en pratiquant cette politique de densification de notre tissu urbain, l'Etat se désengage de ses responsabilités en matière d'aménagement du territoire et crée lui-même les conditions de futures difficultés : circulation, transport, sécurité... .</p> <p>Frédéric Bancel 13, rue Mansart »</p>	<p>Contre la politique de densification. Met l'accent sur les problématiques de sécurité écologique (aux abords de Leader Price) et Par ailleurs, La Ville prend avec sérieux les problèmes relatifs à la sécurité et aux incivilités qui touchent Fontenay-le-Fleury.</p> <p>Des mesures concrètes sont mises en place telles que le développement de la vidéo-protection avec la présence d'une quarantaine de caméras présentes sur l'ensemble du territoire.</p> <p>Nous étudierons la manière de traiter spécifiquement le sujet rue Mansart.</p> <p>Enfin, la Ville poursuivra son travail de concertation vis-à-vis des projets telle qu'elle a pu la mener avec l'association « Bien vivre la rue Mansart » lors de la création de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation sur l'avenue de la République.</p>	<p>Concernant la station-service, la Ville se saisit de l'affaire et sollicite l'intervention du Préfet afin d'assurer la sécurité de l'installation et du site.</p> <p>route (rue Mansart). Attente d'informations précises sur les projets d'aménagement dans le périmètre de l'ancien Leader Price</p>	<p>Les réponses de la Maîtrise d'Ouvrage sont recevables.</p>

N°	Date	Nom / Prénom / Adresse	Canal d'arrivée	Observation	Avis	Réponses / engagements de la Maîtrise d'Ouvrage	Commentaires du Commissaire Enquêteur
45	08/11/2017	Monsieur Jacques WIETRICH	Courrier du 09/11/2017 Remis au Commissaire Enquêteur	<p>Ce courrier figure aussi dans le dossier ANNEXES au rapport [Annexe A18 - P]</p> <p>“... En complément de mes observations en date du 2 octobre 2017 je viens attirer votre attention sur certains articles du PLU en nigeant actuellement notamment les dispositions relatives à la zone UC.</p> <p>Article UC6 qui précise : l'implantation des constructions à l'angle de 2 voies à l'alignement n'est imposée que sur l'une des voies. Or, dans le projet modificatif du PLU sur la parcelle AD21, je vois qu'un recul de 5m serait imposé et sur la rue A. France et également de 5m rue G. Pompidou (ce qui grève d'autant la parcelle et la dévouée).</p> <p>Article UC10 la hauteur des bâtiments ne doit pas excéder 12m sur l'OAP 4 R+1+C (9m) sur les parcelles 20 et 21. Puis dans la même zone UR2 sur les parcelles 19, 18, 17 toujours rue A. France R+2+attique 2 hauteurs différentes si un projet devait voir le jour (esthétique moyenne).</p> <p>..... PJ (2) Photocopies PLU pages 31 et 32 ”</p>	Contestation concernant les limites séparatives, les retraits et la hauteur des bâtiments.	<p>La Ville note l'observation concernant la règle d'implantation des constructions situées à l'angle de 2 voies. Elle va analyser plus précisément la demande et l'aider à son règlement s'il s'agit effectivement d'un oubli.</p> <p>La Ville souhaite effectivement protéger la vue depuis la chapelle sur la plaine de Versailles. Pour cela, elle limite la hauteur des constructions à l'angle de l'avenue George Pompidou et de la rue Anatole France à 9 mètres au point le plus haut. L'insertion architecturale d'un projet d'ensemble qui se verra contraint à respecter un épannelage variable sur l'ensemble de son emprise est tout à fait réalisable de manière qualitative.</p>	Les réponses de la Maîtrise d'Ouvrage sont recevables.





*Enquête publique n° E17000082 / 78 du 16/06/2017 – Révision du Plan Local d'Urbanisme
de la Commune de Fontenay-le-Fleury*

N°	Date	Nom / Prénom / Adresse	Canal d'arrivée	Observation	Avis	Réponses / engagements de la Maîtrise d'Ouvrage	Commentaires du Commissaire Enquêteur
46	Permanence du 09/11/2017	Monsieur HENOUDA 19 rue Mansart 78330 Fontenay-le-Fleury	Touffir Visite	Monsieur HENOUDA n'a inscrit aucune observation sur le registre. Il a fait part au Commissaire Enquêteur d'un contentieux juridique avec la Commune, concernant notamment l'implantation d'une société à proximité de son habitation.	Aucun avis sur le projet de révision du PLU.		

N°	Date	Nom / Prénom / Adresse	Canal d'arrivée	Observation	Avis	Réponses / engagements de la Maîtrise d'Ouvrage	Commentaires du Commissaire Enquêteur
47	Permanence du 09/11/2017	Monsieur PONCET	Denis Visite	Monsieur PONCET voulait se renseigner les raisons de la réouverture de l'enquête.			

N°	Date	Nom / Prénom / Adresse	Canal d'arrivée	Observation	Avis	Réponses / engagements de la Maîtrise d'Ouvrage	Commentaires du Commissaire Enquêteur
48	Permanence du 09/11/2017	Madame ZEITTER	Agnès Visite	Madame ZEITTER voulait se renseigner les raisons de la réouverture de l'enquête et les dates de publication du rapport.			

N°	Date	Nom / Prénom / Adresse	Canal d'arrivée	Observation	Avis	Réponses / engagements de la Maîtrise d'Ouvrage	Commentaires du Commissaire Enquêteur
49	Permanence du 09/11/2017	Monsieur MOUGEOLLE	Michel Visite	Demande de renseignements.			

Rapport – V2.0

Enquête publique n° E17000082 / 78 du 16/06/2017 - Révision du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Fontenay-le-Fleury 146/175

MA



*Enquête publique n° E17000082 / 78 du 16/06/2017 - Révision du Plan Local d'Urbanisme
de la Commune de Fontenay-le-Fleury*

N°	Date	Nom / Prénom / Adresse	Observation	Avis	Réponses / engagements de la Maîtrise d'Ouvrage	Commentaires du Commissaire Enquêteur
50	Permanence du 09/11/2017	Monsieur Olivier PATURE	Ce courrier figure aussi dans le dossier ANNEXES au rapport [Annexe A 8 : Q] « <i>Constat d'étonnement</i> <i>Attention aux transformations de la ville, l'association F.O.R.C.E. suit et étudie attentivement la procédure de révision du PLU en cours de la Commune.</i>	Visite	<p>Après avoir pris connaissance du problème informatique qui n'a pas permis à la Ville de recevoir les observations envoyées de manière dématérialisée, la Ville a souhaité mettre en place la procédure adéquate pour réaliser cette enquête publique en bon et due forme.</p> <p>Sur proposition du commissaire enquêteur, la Ville a prolongé l'enquête publique de 10 jours afin de permettre au public qui avait émis des observations de manière électronique entre le 4 septembre et 3 octobre 2017, de les lui envoyer de nouveau.</p> <p>C'est avec étonnement que nous avons pris connaissance d'un « prolongement de l'organisation de l'enquête publique relative au projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la ville de Fontenay-le-Fleury ». D'abord orallement lors de la réunion publique « 90 minutes du Maire » du 12 octobre courant, puis par voie d'affichage d'un arrêté municipal du 11 octobre 2017.</p> <p>Cet arrêté s'appuie notamment sur les articles L. 123-1 et L. 123-18 du Code de l'Environnement. Pourtant l'article L. 123-9 du Code de l'Environnement prévoit expressément :</p> <p><i>Par décision motivée, le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête peut prolonger l'enquête pour une durée maximale de</i></p>	<p>Monsieur PATURE s'est présenté en tant que membre de l'opposition municipale et président de l'association F.O.R.C.E.</p> <p>La contestation de l'association porte sur l'information du public stipulée dans l'article L. 123-9 du Code de l'Environnement :</p> <p>... <i>Cette décision est portée à la connaissance du public, au plus tard à la date prévue initialement pour la fin de l'enquête, dans les conditions prévues au I de l'article L. 123-10. ...</i></p> <p>Précisions du Commissaire Enquêteur :</p> <p>La durée de 10 jours de la réouverture de l'enquête est en conformité avec l'article L. 123-9 du Code de l'Environnement (durée maximale de quinze jours). En revanche, l'information du public au plus tard le 3 octobre 2017 pour une prolongation de l'enquête dans la continuité de la période initiale (du 4 septembre au 3 octobre 2017 inclus - arrêté n° 98/2017 du 18 juillet 2017), implique les prérequis suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Occurrence de l'événement qui justifie la prolongation, avant le 3 octobre 2017 ; - Occurrence de l'événement à une date compatible avec les dispositions de l'article L. 123-10 (15 jours au moins avant la date de début de prolongation de l'enquête qui s'est terminée le 3 octobre 2017). <p>Le Commissaire Enquêteur précise que ces prérequis pour informer le public avant le 3 octobre 2017,</p>

*Enquête publique n° E17000082 / 78 du 16/06/2017 – Révision du Plan Local d'Urbanisme
de la Commune de Fontenay-le-Fleury*



		<p><u>quinze jours, notamment lorsqu'il décide d'organiser une réunion d'information et d'échange avec le public durant cette période de prolongement de l'enquête. Cette décision est portée à la connaissance du public, au plus tard à la date prévue initialement pour la fin de l'enquête, dans les conditions prévues au I de l'article L. 123-10.</u></p> <p><i>La date initialement prévue pour la fin de l'enquête publique était le 3 octobre 2017, aussi sommes-nous très surpris de constater ce qui nous semble représenter un écart important avec les règles encadrant le bon déroulement de cette enquête publique.</i></p> <p><i>Pour l'association FORCE: Olivier PATURÉ, Président secretariat@force-fontenay.fr »</i></p>	<p>n'étaient pas acquis. L'événement (panne informatique) a été constaté par la mairie postérieurement à cette date.</p> <p>Face à cet événement identifié après le 3 octobre, qui a induit une perte d'au moins 3 observations dématérialisées et étant donné la clôture formelle de l'enquête et la remise officielle des registres au Commissaire Enquêteur 24 heures après la fin de l'enquête le 3 octobre 2017 :</p> <p>La décision du Commissaire Enquêteur, communiquée à la Maîtrise d'Ouvrage et au Tribunal Administratif de Versailles, était la réouverture de l'enquête comme s'il s'agissait d'une nouvelle enquête publique, en appliquant notamment les dispositions de l'article L. 123-10 du Code de l'Environnement :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Arrêté municipal spécifique ; - Information du public, quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et durant celle-ci - Mise à disposition du public, du dossier sur les lieux de l'enquête et sur le site internet de la ville de Fontenay-le-Fleury ; - Mise en place d'une procédure dématérialisée et fiable pour recueillir les observations par voie électronique. - Tenue d'une permanence pour l'accueil du public ; <p>Le nouvel arrêté n° 121/2017 du 11 octobre 2017, fait le lien avec l'arrêté n° 98/2017 du 18 juillet 2017, car les deux arrêtés portent sur le même dossier.</p>
--	--	---	---



**Enquête publique n° E17000082 / 78 du 16/06/2017 – Révision du Plan Local d'Urbanisme
de la Commune de Fontenay-le-Fleury**

N°	Date	Nom / Prénom / Adresse	Canal d'arrivée	Observation	Avis	Réponses / engagements de la Maîtrise d'Ouvrage	Commentaires du Commissaire Enquêteur
51	12/11/2017	Monsieur VIDEAU LUC.Videau042@orange.fr	Courriel du 12 novembre 2017 à 11h19, adressé à urbanisme@Fontenay-le-fleury.org	<p>Ce courriel figure aussi dans le dossier ANNEXES au rapport [Annexe A20 - f]</p> <p>« ...</p> <p><i>Les Fontenayiens sont le témoin tous les matins d'une "hyper-saturation" de l'axe majeur Fontenay-Bois d'Arcy. Cela se traduit par des bouchons sur la côte de la Batterie, la D127 et la D11. Le PLU ne fait pas apparaître d'axe majeur et clair pour résorber cet axe de traversée de Fontenay et Bois d'Arcy. »</i></p>	<p>Quelles dispositions pour résorber le trafic routier sur l'axe Fontenay – Bois d'Arcy ?</p> <p>Toutefois, une étude menée par EGIS à la demande de la Ville, de Versailles Grand Parc et réalisée à l'échelle du canton dévoile diverses pistes de réflexions afin d'améliorer la circulation sur le secteur.</p> <p>Ces pistes sont les suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Fluidifier la rue Turpault à Bois d'Arcy notamment à travers une adaptation des feux tricolores - Réaménager l'arrivée sur le rond-point à l'angle de l'avenue de la République/Super U depuis Villepreux, en développant une voie réservée aux automobilistes pour tourner à droite vers la RDY127 et Bois d'Arcy. - Construire une bretelle entre la RD7 et l'A12, afin de décharger la circulation à Saint Cyr. Ce projet est acté et sera livré en 2021/2022. 	<p>Afin de résorber le trafic routier sur l'axe Fontenay – Bois d'Arcy, la Ville a peu de marges de manœuvre à travers son PLU.</p>	<p>La réponse de la Maîtrise d'Ouvrage est nécessaire.</p>

Rapport – V2.0

Enquête publique n° E17000082 / 78 du 16/06/2017 – Révision du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Fontenay-le-Fleury 149/175



*Enquête publique n° E17000082 / 78 du 16/06/2017 – Révision du Plan Local d'Urbanisme
de la Commune de Fontenay-le-Fleury*

N°	Date	Nom / Prénom / Adresse	Canal d'arrivée	Observation	Avis	Réponses / engagements de la Maîtrise d'Ouvrage	Commentaires du Commissaire Enquêteur
52	12/11/2017	Monsieur VIDEAU Luc.videau042@orange.fr	Courriel du 12 novembre 2017 à 11h21, adressé à urbanisme@fontenay-le-fleury.org	Ce courriel figure aussi dans le dossier ANNEXES au rapport [Annexe A20 - g] « ... Nous habitons un quartier résidentiel qui verra sans doute dans le cadre du PLU la construction d'une résidence au fond de notre jardin. Les quartiers Anatole France, Pasteur et ancien "Leader Price" ne comprennent pas cette pression immobilière qui va dévaloriser leur patrimoine foncier et leur qualité de vie. L'incluse entre une voie de chemin de fer, les Communes de Saint Cyr l'Ecole, de Bois d'Arcy et la plaine de Versailles, Fontenay le Fleury ne peut qu'être obligé de construire en hauteur pour réaliser les objectifs fixés par l'état. Ces projets méprisent la qualité de vie des habitants et le respect du patrimoine foncier investi. En 2016, un prélevement brut total de plus de 7 000 000 d'Euros a été fait sur les Communes du 78 ne respectant pas la loi SRU. Pourquoi cette pression sur Fontenay Le Fleury alors que d'autres Communes ne réalisent pas leurs objectifs ? Vous remercierai de votre réponse. »	Remarque sur la pression immobilière exercée sur Fontenay-le-Fleury : crainte sur les valeurs des biens et la dégradation de la qualité de vie.	L'Etat demande à la Ville la réalisation de 1500 logements sur 15 ans. Cette demande s'exerce dans le cadre de la Territorialisation de l'Offre de Logements (TOL). Ceci n'est en rien lié à l'objectif des 25% de logements sociaux imposé par la loi SRU et que la Ville respecte déjà.	La réponse de la Maîtrise d'Ouvrage est recevable.

Rapport – V2.0



N°	Date	Nom / Prénom / Adresse	Observation	Avis	Réponses / engagements de la Maîtrise d'Ouvrage	Commentaires du Commissaire Enquêteur	
53	12/11/2017	Monsieur SERVAN LACIRE l'association Bien Vivre la Rue Mansart bvlaruemansart@gmail.com	Courriel du 12 novembre 2017 à 11h37, adressé à urbanisme@fontenay-le-fleury.org	Ce courriel figure aussi dans le dossier ANNEXES au rapport [Annexe A20 - h] « ... Monsieur, J'ai acheté et j'habite au 5 bis rue Emile ZOLA à Fontenay le Fleury depuis <u>avant 2002</u> . Le 5 bis rue Emile Zola est situé sur la parcelle 103 du plan cadastral normalisé. Le projet de PLU place mon habitation en plein dans la zone constructible R1+attique, en limite de la zone constructible à 12m (plus 2 m si présence d'un commerce). Le 5 bis est décalé par rapport aux constructions du 5 rue Emile Zola et se trouve en limite du terrain du Leader Price. Il n'a actuellement aucun vis-à-vis, les maisons situées sur les parcelles 106 et 107 étant en limite de l'avenue de la République, éloignées de ma maison. Le cadre de la zone, l'absence de vis-à-vis et son ensoleillement sont les raisons pour lesquelles j'ai choisi avec ma famille cette habitation en 2002. La déclivité du terrain (qui semble n'avoir pas été prise en compte dans notre projet) fait que ma maison est plus d'un mètre en dessous du bas du terrain situé au nord de celle-ci (il y a un muret de mon côté). La construction d'un immeuble de 12 mètres de haut voire de 14 mètres sur les parcelles 107, 106, 104 voire 108 mettrait ma maison dans l'ombre puisqu'il serait situé au sud de celle-ci et culminerait à 15 ou 16 mètres au vis-à-vis de mon terrain en raison de la déclivité. La perte d'ensoleillement majeure qui s'en suivrait et la	DEFAVORABLE : Impacts négatifs prévisibles des projets d'aménagements préconisés dans l'OAP n° 3 (les abords de l'avenue de la République) : Hauteur des constructions, vis-à-vis, ensoleillement, dévalorisation immobilière, circulation...	Le PLU approuvé en 2011 positionnait le secteur du Leader Price en zone UCa. Le règlement relatif à cette zone stipule que "la hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 12 mètres par rapport au sol naturel. Cette hauteur pourra être portée à 14 mètres dans le cas où la construction comporte des commerces, de l'artisanat ou des bureaux à rez-de-chaussée". Ainsi, le projet de PLU arrêté en mai 2017 et qui fait l'objet de cette enquête publique n'est pas plus permis sur cette zone, au contraire.	La réponse de la Maîtrise d'Ouvrage est recevable. La Ville a conscience que ce secteur pourrait muter. En témoignent les nombreuses sollicitations des promoteurs envers les propriétaires de ce secteur. C'est pourquoi, au vu des règles déjà en vigueur sur cette zone, la Ville a choisi d'instaurer une OAP afin de maîtriser les caractéristiques du secteur en cas de projet d'ensemble qui pourrait être un jour présenté. En aucun cas, la Ville ne porte de sa propre initiative un projet de construction dans cette zone.





présence de vis-à-vis entraîneront un réel trouble de jouissance et une perte de valeur très importante. En remarque complémentaire, la circulation en direction de Bois d'Argy ou sur Saint Cyr l'Ecole est déjà particulièrement difficile le matin et le soir. La construction de ces logements supplémentaires entraînera un embouteillage encore plus important si des aménagements supplémentaires ne sont pas mis en place tant à Bois d'Argy qu'à Saint Cyr l'Ecole pour éouter le trafic. J'exprime donc mon complet désaccord vis-à-vis de votre projet de PLU. Servan Luttre »

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation « Les abords de l'avenue de la République incluant les entrées de ville et la zone d'activités du Fossé Pâle », a été travaillée conjointement avec l'association « Bien vivre la rue Mansart ». En effet, au vu de la déclivité importante des terrains que l'on observe entre l'avenue de la République et le secteur pavillonnaire localisé aux alentours de la rue Mansart et Emile Zola, il apparaissait essentiel de réfléchir mutuellement au devenir de cette zone.

Cette OAP développe ainsi 2 secteurs de hauteur distincts contrairement au PLU actuel. Elle limite la hauteur des constructions en fond de parcelle à R+1+attique soit 9 mètres au point le plus haut, et à R+2+attique soit 12 mètres en cœur d'ilôt et front de rue (avec la possibilité en fond de rue de monter à 14 mètres si la construction développe du commerce en rez-de-chaussée). Ces hauteurs sont calculées depuis le terrain naturel c'est à dire tel que le terrain est au moment du dépôt du permis de construire.

Enquête publique n° E17000082 / 78 du 16/06/2017 – Révision du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Fontenay-le-Fleury



N°	Date	Nom / Prénom / Adresse	Canal d'arrivée	Observation	Avis	Réponses / engagements de la Maitrise d'Ouvrage	Commentaires du Commissaire Enquêteur
54	12/11/2017	Monsieur VIDEAU l'association Bien Vivre la Rue Mansart bvlaruemansart@gmail.com	Courriel du 12 novembre 2017 à 11h42, adresse à urbanisme@fontenay-le-fleury.org	<p>Ce courriel figure aussi dans le dossier ANNEXES au rapport [Annexe A20 - I]</p> <p>“... Bonjour. Ci-dessous les mails du 02-10-2017. 1er mail concernant le règlement du PLU : - page 26 : il est noté construction interdite d'aires de stationnement ouvertes au public. Nous souhaitons qu'une référence soit faite concernant l'OAP avenue de la République et la création d'une aire de stationnement pour laquelle notre souhait est d'un minimum de 90 places (cf. notre courrier remis au commissaire enquêteur en date du 23 septembre),</p> <p>-page 35 : Stationnement Zone UR1 et UR2. Idem que point ci-dessus faire référence au stationnement public prévu dans le cadre de l'OAP,</p> <p>-page 35 : Stationnement Zone UR3. Comment peut-il être justifié qu'une extension de 20m2 puisse générer un besoin de places de parking supplémentaire ? N'est-ce pas un transfert de responsabilité de la mairie face à un constat d'enorgement de la voie publique vers nous les propriétaires de pavillons ?</p> <p>-page 37 : Ce paragraphe ne fait pas référence aux eaux d'extinction d'incendie. En effet, compte-tenu de la déclivité du terrain, il convient de privilier les zones de rétention des eaux d'extinction d'incendie réglementaires afin de protéger nos terrains, les sous-bois phréatique ainsi que le réseau d'assainissement de la ville.</p> <p>2ème mail concernant le risque argile. Sur le site http://www.yvelines.gouv.fr/Politiques</p>	<p>Remarques sur le règlement : Places de stationnement ; Zones de rétention des eaux d'incendie réglementaires ; Risque argile “ tout projet de construction doit être adossé à une étude géotechnique.</p> <p>La Ville souhaite que tout projet d'extension de plus de 20m² justifie d'une place de parking supplémentaire car le taux de motorisation par ménage sur la Ville est élevé et les constructions existantes proposent trop peu de stationnement suite à la configuration historique de la construction ou à des garages transformés en surface habitable.</p> <p>L'espace public n'a pas vocation à répondre au besoin de stationnement privé.</p> <p>Un PLU n'a pas vocation à régir les eaux d'extinction d'incendies. Toutefois, lors de l'instruction des</p>	<p>Concernant l'autorisation d'une aire de stationnement ouverte, la Ville va approfondir plus précisément la question en s'assurant que effectivement un parking intégré dans une opération d'ensemble serait réalisable dans cette zone.</p> <p>En page 35, il n'y a pas lieu de rappeler ce souhait qui est dans l'OAP, document opposable au permis de construire.</p>	<p>La réponse de la Maitrise d'Ouvrage est recevable.</p>

Rapport – V2.0



Enquête publique n° E17000082 / 78 du 16/06/2017 – Révision du Plan Local d'Urbanisme
de la Commune de Fontenay-le-Fleury

		<p>publiques/ Environnement et prévention-des-risques/ Prévention-des-risques/ Le risque-de-retrait-gonflement-des-argiles, on peut constater la proximité d'un risque majeur en zone argile gonflement-retrait.</p> <p>"Cette connaissance relative doit, en cas de projet de construction, être complète par une mission géotechnique précisant localement la nature du sol et, le cas échéant, les dispositions constructives à prendre par le maître d'ouvrage", c'est pourquoi nous demandons que tout projet de construction soit assorti à une étude géotechnique.</p> <p>Bien cordialement,</p> <p>Luc VIDÉAU</p> <p>Bien Votre La Rue Mansart</p> <p>34 Rue François Mansart 78330 Fontenay-le-Fleury</p> <p>Association N°W784005210 régie par la loi du 01 er.07.1901 décret du 16.08.1901</p>	<p>permis de construire de logements collectifs, les services adéquats sont consultés (pompiers, eau potable) afin de s'assurer du dimensionnement des réseaux et de la distance aux bornes à incendie.</p> <p>Nous entendons vos observations relatives aux études géotechniques en cas de projet de construction. La Ville est vigilante à ce propos et les derniers projets de logements collectifs ont réalisé ces études en bon et due forme.</p>
--	--	---	--

Rapport – V2.0

Enquête publique n° E17000082 / 78 du 16/06/2017 - Révision du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Fontenay-le-Fleury 154/175

M



N°	Date	Nom / Prénom / Adresse	Canal d'arrivée	Observation	Avis	Réponses / engagements de la Maîtrise d'Ouvrage	Commentaires du Commissaire Enquêteur
55	12/11/2017	Monsieur Wilfrid STINSON wstinson@bbox.fr	Courriel du 13 novembre 2017 à 13h14, adressé à <a href="mailto:urbanisme@F-
ontenay-le-
fleury.org">urbanisme@F- ontenay-le- fleury.org	<p>Ce courriel figure aussi dans le dossier ANNEXES au rapport [Annexe A20 - J]</p> <p>« ... Bonjour, Je souhaite faire une demande de modification du projet de PLU relatif aux clôtures des maisons individuelles (notamment dans le quartier de la démèterie). En effet, le projet de PLU prévoit un cadre très restrictif (mais sans surlement d'un grillage ou végétation). Les formats de clôtures existantes sont d'une grande variété : murs > 1,80m, clôtures végétales, grilles, murs de hauteur variable surmonté de grillages ou autres éléments de clôture. De fait, afin de tenir compte de l'existant, il serait souhaitable de laisser plus de liberté ou d'options concernant la constitution de la clôture (mur plein, grillage ou végétation) et son dimensionnement (mur plein > 1,80m notamment) afin de permettre la possibilité à chacun d'harmoniser sa clôture pour son propre terrain ou avec son environnement proche. Merci par avance. »</p>	<p>Demande de modifications relative aux clôtures...</p>	<p>En zone UFR3, la Ville souhaite limiter les hauteurs de clôtures à 1,80 mètres. Toutefois, plus de souplesse sera proposée dans la forme de la clôture. Désormais, les clôtures pourront être réalisées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Soit sous la forme d'une haie végétale éventuellement doublée d'un grillage de couleur sombre. - Soit sous la forme d'un mur bâti de 0,60 mètre maximum éventuellement surmonté d'un grillage, d'une grille, d'un barreaudage ou tout autre dispositif largement ajouré, éventuellement doublé d'une haie vive. La proportion plein/« vide » de la clôture sera de 1/3 (plein) 2/3 (« vide »). - Soit sous la forme d'un mur plein 	<p>La réponse de la Maîtrise d'Ouvrage est recevable.</p>



*Enquête publique n° E17000082 / 78 du 16/06/2017 - Révision du Plan Local d'Urbanisme
de la Commune de Fontenay-le-Fleury*

N°	Date	Nom / Prénom / Adresse	Canal d'arrivée	Observation	Avis	Réponses / engagements de la Maîtrise d'Ouvrage	Commentaires du Commissaire Enquêteur
56	13/11/2017	Madame Aurélie GAGET pour le compte de Monsieur Marc JAUNEAU de l'association FASEDUM	Courriel du 13 novembre 2017 à 18h15, adressé à urbanisme@fontenay-le-fleury.org	<p>Ce courriel figure aussi dans le dossier ANNEXES au rapport [Annexe A20 - K]</p> <p>« ...A l'attention du commissaire enquêteur</p> <p>Je fais suite à mon courrier du 4 mai 2017 à Mr le Maire et sa réponse du 12 juin,</p> <p>ainsi que de ma visite de ce matin au Commissaire Enquêteur.</p> <p>Ma requête concerne la densité des constructions dans la zone du Vieux Village.</p> <p>Nous avions eu un accord verbal dans nos différentes réunions avec Mr le Maire,</p> <p>la densité ne devait pas dépasser celle du Prieuré.</p> <p>Je constate toujours que l'emprise au sol des constructions est mentionnée</p> <p>à un maximum de 75%, alors qu'elle l'est de 40% en zone UR3 des quartiers pavillonnaires.</p> <p>C'est une densité élevée, qui ne garantit pas l'appellation de "Vieux Village"</p> <p>comme nous l'avons au Prieuré.</p> <p>L'argumentation qui consiste à dire que "on peut contraindre le système en imposant un nombre de places de stationnement n'est pas suffisant, puisqu'il suffit de "remplir" les zones non construites avec des parkings.</p>	<p>Remarque et proposition concernant la densification dans le « Vieux Village ».</p> <p>Cela s'insère dans la forme urbaine historique dense d'un vieux bourg.</p> <p>Les hauteurs et les règles de stationnement permettent d'assurer la réalisation de pavillons sur ce secteur.</p>	<p>L'Orientation d'Aménagement et de Programmation du Vieux Village permet effectivement une emprise au sol de 75% dans ce secteur.</p>	<p>La réponse de la Maîtrise d'Ouvrage est recevable.</p>

Rapport - V2.0



Enquête publique n° E170000082 / 78 du 16/06/2017 – Révision du Plan Local d'Urbanisme
de la Commune de Fontenay-le-Fleury

		<p><u>Je propose d'imposer seulement pour les zones nouvelles non construites l'emprise à 40%. Ce qui s'appliquerait sans aucune ambiguïté par exemple, pour les constructions à venir au 11-13 rue Laennec.</u></p> <p>Dans l'attente de votre action, bonne réception et merci d'avance,</p> <p>Mari JAUNEAU de FASEDUM</p> <p>»</p>

Rapport – V2.0

Enquête publique n° E170000082 / 78 du 16/06/2017 – Révision du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Fontenay-le-Fleury **157/175**



**Enquête publique n° E17000082 / 78 du 16/06/2017 – Révision du Plan Local d'Urbanisme
de la Commune de Fontenay-le-Fleury**

N°	Date	Nom / Prénom / Adresse	Canal d'arrivée	Observation	Avis	Réponses / engagements de la Maîtrise d'Ouvrage	Commentaires du Commissaire Enquêteur
57	15/11/2017	Madame Bénédicte CARASSIC et les membres du bureau de l'association FASEDUM (Fontenay//Ancien Sauvegardé et Développement Urbain maîtrisé) 10, rue Laennec Fontenay le Fleury 06 66 61 95 76	Courriel du 15 novembre 2017 à 16h14, adressé à urbanisme@fontenay-le-fleury.org	Ce courriel figure aussi dans le dossier ANNEXES au rapport [Annexe A20 - L] « ... Bonjour Monieur le Commissaire Enquêteur, Je suis venue vous rencontrer le mercredi 13 septembre. N'ayant pas pu vous venir le samedi 23, je vous adresse nos remarques.	Alertes : Présence de la nappe phréatique affleurante et de sols argileux ; Les habitants environnent craignent des mouvements de sols liés au gonflement/retrait des argiles et des inondations par le pompage des eaux de la nappe.	Le zonage du PLU et les diverses Orientations d'Aménagement et de Programmation ont vocation à anticiper sur la réalisation potentielle de futurs projets et d'imposer certaines contraintes et prescriptions. Toutefois, la Ville ne maîtrise pas et n'est pas à l'initiative de la réalisation de tels projets. La Ville prend avec sérieux les problèmes relatifs à la sécurité et aux incivilités qui touchent Fontenay-le-Fleury. Elle reste vigilante à l'intégration des projets vis à vis de la circulation. Par ailleurs, des mesures concrètes sont mises en place telles que le développement de la vidéo-protection avec la présence d'une quarantaine de caméras sur l'ensemble du territoire.	Cf. le paragraphe 3.1.4 Avis de la Commission Locale de l'Eau de la Mauldre et la réponse de la Maîtrise d'Ouvrage sur la problématique des sous-sols. Il serait utile que la Maîtrise d'Ouvrage communique sur les actions susceptibles de renforcer l'offre de transport en commun vers Versailles et Saint-Quentin en Yvelines.



Enquête publique n° E17000082 / 78 du 16/06/2017 – Révision du Plan Local d’Urbanisme
de la Commune de Fontenay-le-Fleury

		<p>des fortes précipitations.</p> <p>Nous pensons qu'une forte urbanisation dans certaines zones sensibles de Fontenay amènera ce risque.</p> <p>Nous pensons qu'il aurait été nécessaire d'élaborer, en parallèle de la refonte du PLU, un plan de prévention des risques naturels comme il existe pour la Commune de Saint Cyr l'Ecole.</p> <p>Par ailleurs, la construction, dans de petites rues, d'immeubles avec un nombre important de logements, engendrera des risques pour la sécurité des piétons avec l'augmentation de flux de véhicules.</p> <p>En outre, cette augmentation accentuera les difficultés de circulation déjà présentes aux heures de pointes. Il est urgent de prévoir un développement massif des transports en commun vers Versailles et vers Saint Quentin en Yvelines pour déengorger l'avenue de la République et la route départementale 127.</p> <p>Je vous remercie de prendre en considération nos remarques.</p>	<p>piétons avec l'augmentation de flux de véhicules ;</p> <p>Prévoir en urgence un développement massif des transports en commun vers Versailles et vers Saint Quentin en Yvelines.</p> <p>phréatique en sous-sol. Il s'agit de « nappes suspendues » qui ne sont pas reliées à un cours d'eau. D'où l'inexistence de PPRJ à Fontenay-le-Fleury.</p> <p>Cette nappe suspendue présente sur notre territoire est alimenté par les eaux de pluies.</p> <p>Dans le cadre de ces études de sol complémentaires, des carottages ont été réalisés. Il en ressort que le sol n'est pas composé en surface de matière argileuse mais de graviers dont le volume n'est pas constitué d'eau. Ainsi, en pompage l'eau, la densité reste identique et nous ne faisons donc pas face à des risques de tassement ou effondrement.</p> <p>Des mesures techniques permettent de créer des cuvelages performants. Le pompage des eaux n'étant pas une solution, ces cuvelages permettent à l'eau de circuler autour de la construction et des cheminées d'évacuation permettent de gérer les montées des eaux éventuelles en cas de fortes pluies.</p> <p>Le règlement de copropriété devra imposer un entretien régulier de l'ouvrage afin de maintenir son efficacité, pour la bonne tenue de l'opération.</p>	<p>Madame Bénédicte CARASSIC et les membres du bureau de FASEDUM (Fontenay Ancien Sauvegardé et Développement Urbain mairisé).»</p>
--	--	---	---	--

Rapport – V2.0

Enquête publique n° E17000082 / 78 du 16/06/2017 - Révision du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Fontenay-le-Fleury 159/175

M



*Enquête publique n° E17000082 / 78 du 16/06/2017 – Révision du Plan Local d'Urbanisme
de la Commune de Fontenay-le-Fleury*

N°	Date	Nom / Prénom / Adresse	Canal d'arrivée	Observation	Commentaires du Commissaire Enquêteur	
					Avis	Réponses / engagements de la Maîtrise d'Ouvrage
58	08/11/2017	Inscription sur le registre par le Commissaire Enquêteur	08/11/2017 : Inscription de l'arrivée des courriers de Madame MEYER et Monsieur BANCEL (cf. les observations n° 43 et. 44). 09/11/2017 : Traçabilité de la visite de Monsieur WETRICH avant le dépôt de son courrier (cf. l'observation n° 45).



**Enquête publique n° E17000082 / 78 du 16/06/2017 – Révision du Plan Local d'Urbanisme
de la Commune de Fontenay-le-Fleury**

N°	Date	Nom / Prénom / Adresse	Canal d'arrivée	Observation	Avis	Réponses / engagements de la Maîtrise d'Ouvrage	Commentaires du Commissaire Enquêteur
59	16/11/2017	Monsieur Philippe CUISET	Courriel du 16 novembre 2017 à 16h17, adressé à philippe.cuisset@clu-b-internet.fr	Ce courriel figure aussi dans le dossier ANNEXES au rapport [Annexe A20 - M] α ... Voir ci-après la synthèse des modifications demandées. Le détaillé est dans le document ci-dessus référencé.	Propositions de modifications et de corrections sur le règlement de stationnement (voir la synthèse ci-après).	La Ville souhaite maintenir ses règles de stationnement afin que chaque projet réponde au besoin des propriétaires. En effet, l'espace public déjà saturé n'a pas vocation à recevoir tout le stationnement privé. Celui-ci est plutôt à destination des équipements publics, des commerces et services présents sur la Ville.	L'argumentaire de la Maîtrise d'Ouvrage est recevable.

Synthèse des modifications demandées par Monsieur Philippe CUISET :

Afin de :

- Résoudre le problème de stationnement de façon efficace, et sans créer de places de stationnement inutiles ni de surcoûts inutiles pour les propriétaires de maisons
- Respecter l'égalité entre les citoyens, et répartir aussi équitablement que possible le nombre de places de stationnement sur l'ensemble des logements
- Favoriser les objectifs de l'état, des collectivités locales et du PLU de :
 - Densifier l'agglomération
 - Développer l'usage des transports en commun et non des véhicules individuels dans les Agglomérations où c'est praticable
 - Respecter l'objectif même du PLU de 40% ou 70% minimum de surface de l'unité foncière traité en espace vert de pleine terre, pour minimiser le ruissellement des eaux pluviales et préserver l'environnement paysager naturel et vert de "ville à la campagne" de Fontenay le Fleury

Rapport – V2.0

Enquête publique n° E17000082 / 78 du 16/06/2017 – Révision du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Fontenay-le-Fleury 161/175



Enquête publique n° E17000082 / 78 du 16/06/2017 – Révision du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Fontenay-le-Fleury

- Ne pas dévaloriser le patrimoine immobilier des propriétaires
- Prévoir des adaptations mineures du PLU si nécessaire en raison de la configuration des parcelles

Nous demandons que le règlement de stationnement du PLU en révision pour les maisons soit modifié ainsi :

Cas	Règlement
Règle générale : Construction, extension de plus de 20m ² ou surélévation de Maison jusqu'à 200m ² de plancher (après agrandissement éventuel)	2 places de stationnement imposées
Règle générale : Construction, extension de plus de 20m ² ou surélévation de Maison de plus de 200m ² de plancher	3 places de stationnement imposées
Adaptation mineure : Maison dont la configuration de la cave ne permet que la création de N f N de 0 à 2 ou 3; places de stationnement.	½ places de stationnement imposées
	(avec les dimensions et la surface de 25 m ² imposées, et dans le respect des normes d'accès en vigueur édictées par les services de sécurité de la défense contre l'incendie et de la protection civile) :
Adaptation mineure : Maison dont les occupants ne possèdent que N (N de 0 à 3) véhicules	½ places de stationnement imposées

Rapport – V2.0

Enquête publique n° E17000082 / 78 du 16/06/2017 – Révision du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Fontenay-le-Fleury 162/175



3.3 Appréciations du commissaire enquêteur

3.3.1 Sur les avis des Personnes Publiques Associées [PPA] :

Les différents avis sont de nature à compléter et rendre plus précis le projet du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Fontenay-le-Fleury.
A noter les réserves de la Préfecture sur le rythme et les programmes de construction de logements préconisés par la Commune.

La Maîtrise d'Ouvrage s'engage à prendre en compte toutes les observations et les réserves, excepté le rythme de construction demandé par la Préfecture (cf. § 3.1 du rapport - colonne Réponses / engagements de la Maîtrise d'Ouvrage).
Elle préconise un rythme de 830 logements sur 15 ans face à 1500 logements demandés par la Préfecture.

La Maîtrise d'Ouvrage précise :

- Que la Ville de Fontenay-le-Fleury remplit ses objectifs de construction de logements fixés par le SDRIF en termes de densification des espaces d'habitat.
- Le PLU doit également prendre en compte les objectifs de la TOL (territorialisation de l'offre de logements) pour le bassin « Grand parc étendu » qui est fixé à 1867 logements par an. La ventilation par commune de cet objectif est inscrite au travers des PLHi et donc, en ce qui concerne Fontenay-le-Fleury, à travers le PLHi de la Communauté d'Agglomération de Versailles Grand Parc.
- Le PLHi pour la période 2018-2023 étant en cours de révision, la déclinaison à l'échelle communale de cet objectif n'est pas encore fixée. Il est néanmoins important de rappeler que Fontenay-le-Fleury a largement atteint les objectifs du PLHi 2 (2012-2017). Elle est une des 2 seules communes du territoire à les avoir atteints.
- Que le code de l'urbanisme n'impose pas la quantification de nombre de logements dans les OAP sectorielles pressenties dans le projet de révision du PLU de la commune de Fontenay-le-Fleury ;

Le Commissaire Enquêteur considère que la ville est respectueuse des documents supra-communaux (cf. pièce n° 2 du projet « Rapport de présentation chapitre 2.2 - Justifications et impacts sur l'environnement : argumentaire de la Commune sur la compatibilité du projet de révision du PLU avec les documents supra-communaux SDRIF, SRCE, PDUF, SAGE du Bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands, SAGE de la Mauldre) et que le rythme proposé par la Ville, permet une intégration douce de nouveaux logements, à condition que les mesures d'accompagnement soient mises en place (infrastructure, circulation, écoles, transport en commun, sécurité...) et que les habitants ne soient pas impactés dans leurs quotidiens et dans leur qualité de vie et dans la valeur de leurs biens.

MA



Le tableau ci-après résume les avis des PPA, déjà détaillés dans le paragraphe 3.1 de ce rapport :

PPA	Synthèse de l'avis
Direction Départementale des Yvelines – Département Veille et Sécurité Sanitaires – Agence Régionale de Santé (ARS) – Courrier du 20 juin 2017 adressé à la Délégation Départementale des Territoires [Annexe A17-1/2]	Points d'attention à prendre en compte sur les « Sites et sols pollués »
Etat-Major de Zone de Défense de Paris – N° 501640/DEF/EMA/EMZD PARIS/DAFM/BSI/DTT2/NP du 09 juin 2017 [Annexe A17-2] et [Annexe A17-3]	CORRECTION à apporter au dossier 7.1 : Modification de l'adresse du service gestionnaire des servitudes radioélectriques.
La Commission Locale de l'Eau de la Mauldre – Courrier référence : COUR/2017/105/CLE17028 du 30 juin 2017 [Annexe A17-3/1]	Avis favorable sous réserves 8 réserves , en particulier, la limitation de l'aménagement de sous-sol sur les secteurs à risque la gestion des eaux pluviales, les servitudes en arrière du ru Fossé Pâté, retrait minimum des nouvelles constructions, les zones humides, l'assainissement.
Chambre des Métiers et de l'Artisanat – Direction des affaires Economiques – Courrier référence RK/CB/0662017 du 22 juin 2017 2017 [Annexe A17-4]	Aucune objection
CDPENAF du 03 juillet 2017 – Direction départementale des territoires – Service de l'économie agricole – Courrier référence SFA_mairie_envoi avis PLU CDPENAF [Annexe A17-5]	Avis favorable sous réserves 2 réserves sont exprimées par le CDPENAF :
	LOGEMENTS : Prescrire un effort de densité de l'ordre de 35 logements / ha , sur l'ensemble des projets d'aménagement.
	Représentation de la lisière sur l'OAP thématique en rappelant le principe d'inconstructibilité sur la lisière.
Prefet des Yvelines / Direction départementale des territoires – Service planification aménagement et connaissance des territoires – Courrier référence spact_pv_20170814_mairie_avis_plu_Fontenay-le-Fleury_pref du 11 août 2017 [Annexe A17-6]	Avis réservé : Les réserves émises par la Préfecture sont une synthèse de celles de plusieurs services de l'Etat. A noter la demande de la Préfecture de revoir le rythme de construction et de faire émerger de nouveaux projets en LS sur l'hypothèse de 1 500 logements sur la durée du PLU...
Conseil Départemental des Yvelines – Direction Générale des Services – Territoire d'Action Départementale – Grand Versailles – Courrier du 19 juillet 2017 [Annexe A17-8]	Avis favorable avec 5 recommandations
Ministère de la Culture – Courrier référence : SP/CM/n° 269 du 20 juillet 2017 [Annexe A17-9]	Avis favorable assorti de réserves et d' observations
La Commission Locale du SAGE de la Bièvre – Courrier référence 08/171093 du 14 juillet 2017 [Annexe A17-7]	Avis favorable avec précisions à ajouter dans le Rapport de présentation :
APPVPA (Association Patrimoniale de la Plaine de Versailles et du Plateau des Alluets) – Annotations portées sur le graphique de l'OAP Thématique, jointes au courriel de Isabelle Claus du 4 août 2017 [Annexe A17-10]	Avis favorable avec précisions et corrections à prendre en compte dans l'OAP Thématique
	<i>Rapport – V2.0</i>
	<i>Enquête publique n° E17000082 / 78 du 16/06/2017 - Révision du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Fontenay-le-Fleury 164/175</i>



3.3.2 Sur les observations du public

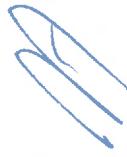
59 observations ont été recensées :

- Période du 4 septembre au 3 octobre 2017 : 42 observations, dont une majorité est concentrée sur l'OAP n° 4 (rues Victor Hugo et Georges Pompidou) et l'OAP n° 3 (avenue de la République, rues Emile Zola et Mansart) et le quartier des Sables. Puis des demandes de modifications.
Lors de cette période, une grande partie du public dit avoir découvert le projet et son accueil n'a pas été synonyme d'une franche adhésion aux préconisations de la Mairie.
- Période du 7 au 16 novembre 2017 :
 - 12 observations significatives, qui portent principalement sur des demandes de modifications.
 - 5 inscriptions sur le registre (demandes de renseignements ou renvoi vers un courrier parmi les 12 observations).

Le Commissaire Enquêteur résume et synthétise ci-après les souhaits ou/et demandes sur les sujets qui préoccupent le public qui s'est présenté. Toute action de la Ville sur ces sujets devrait rassurer les habitants (au moins ceux qui se sont manifestés) sur le futur de leurs biens et leur bien-être à Fontenay-le-Fleury :

- Concertation avec les habitants pour tout projet d'aménagement ;
- Risques sur la construction de sous-sols à cause des nappes souterraines ;
- Attente que les futurs projets d'aménagement préconisés dans les OAP 1, 2, 3 ou 4 offrent une qualité de vie aux habitants (environnement, bruit, nuisance, préservation des biens...) au moins équivalente à celle d'aujourd'hui ;
- Les nouvelles règles de retrait, des limites séparatives, des hauteurs etc... ne doivent pas porter préjudice aux habitants (craindre de perte progressive des spécificités de chaque quartier pavillonnaire, réduction des potentialités d'extension, réduction de la superficie constructible, vis-à-vis...). Le retour le cas échéant à des règles du PLU 2011 ne doit pas être exclu.
- Instruire l'idée de logements ou d'immeubles à proximité des pôles d'emploi. Ce qui pourrait présenter entre autres, le cachet pavillonnaire dominant à Fontenay-le-Fleury et réduire la circulation...;
- Prendre en considération les propositions suivantes pour tout projet d'aménagement rue Victor Hugo :
 - Un alignement des futurs bâtiments avec ceux du Clos Romain.
 - Une végétation devant les immeubles et création de places de stationnement en épis (comme au Clos Romain)
 - Pas de sortie de véhicules rue Victor Hugo, mais un véritable trottoir et une double piste cyclable.
 - Une mise en double sens du bout de la rue Anatole France, pour permettre la sortie des véhicules aussi bien vers la rue René Darmé que vers la gare.
 - Que tous les immeubles soient R+1+tatique de façon uniforme sur toute la rue ».
- Informer le public sur les actions susceptibles de renforcer l'offre de transport en commun vers Versailles et Saint-Quentin-en-Yvelines ;
- Informer le public sur les dispositions prises pour la sécurité routière, les actes de vandalisme et les mesures anti-pollution.

Lors des deux périodes d'enquête, la Maîtrise d'Ouvrage a pris l'initiative d'apporter des modifications ou/et des corrections à son projet (cf. observations n° 2 et 35 dans le paragraphe 3.2). Concernant les observations du public, la Maîtrise d'Ouvrage a apporté soit des réponses favorables aux demandes du public, soit des précisions sur le bien-fondé de son projet.



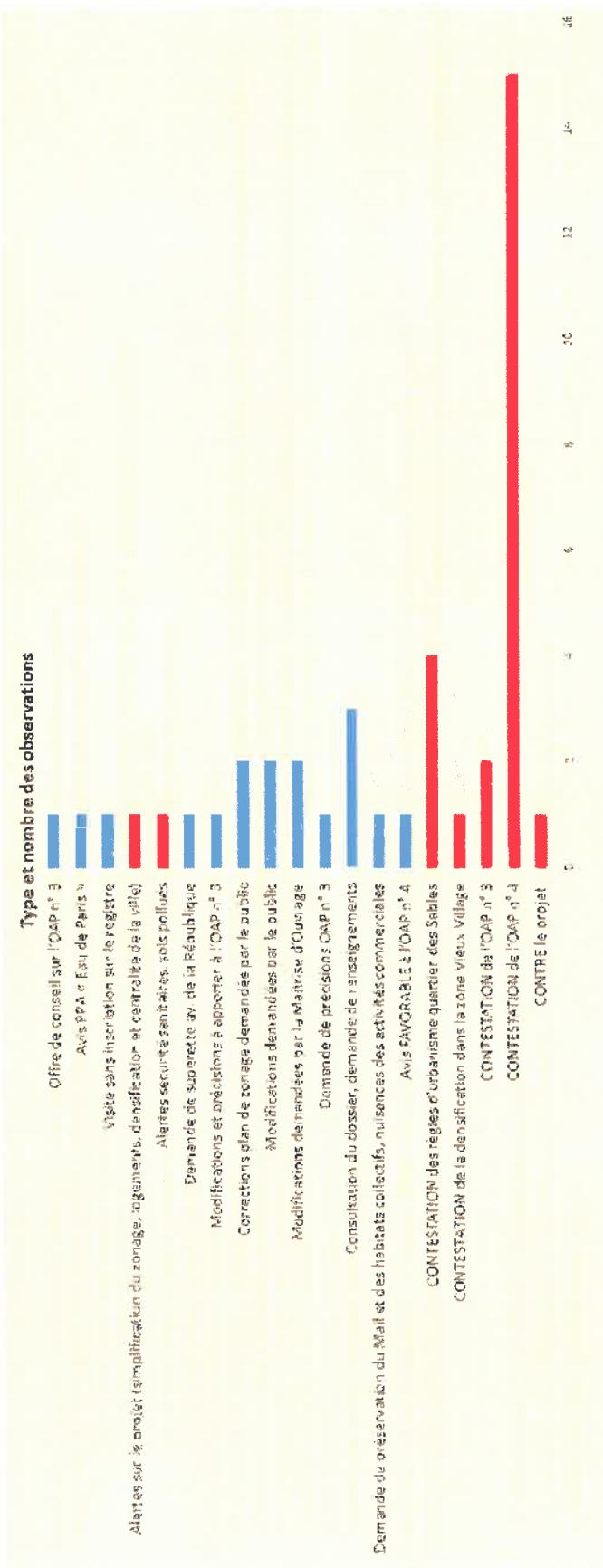


Résumé des observations lors de l'enquête initiale du 4 septembre au 3 octobre 2017

32 observations ont été reçues lors de l'enquête initiale du 4 septembre au 3 octobre 2017.

Le tableau ci-après, met en évidence la typologie des observations, et la forte mobilisation autour de la rue Victor Hugo (QAP n° 4), avenue de l'Europe.

Une forte préoccupation concernant la simplification du zonage → une crainte de perdre les spécificités des différents quartiers pavillonnaires.





CONTRÉ le projet	1
CONTESTATION de l’OAP n° 4	15
CONTESTATION de l’OAP n° 3	2
CONTESTATION de la densification dans la zone Vieux Village	1
CONTESTATION des règles d’urbanisme quartier des Sables	4
Avis FAVORABLE à l’OAP n° 4	1
Demande de préservation du Mail et des habitats collectifs, nuisances des activités commerciales	1
Consultation du dossier, demande de renseignements	3
Demande de précisions OAP n° 3	1
Modifications demandées par la Maîtrise d’Ouvrage	2
Modifications demandées par le public	2
Corrections plan de zonage demandée par le public	2
Modifications et précisions à apporter à l’OAP n° 3	1
Demande de superette av. de la République	1
Alertes sécurité sanitaires, sols pollués	1
Alertes sur le projet (simplification du zonage, logements, densification et centralité de la ville)	1
Visite sans inscription sur le registre	1
Avis PPA « Eau de Paris »	1
Offre de conseil sur l’OAP n° 3	1

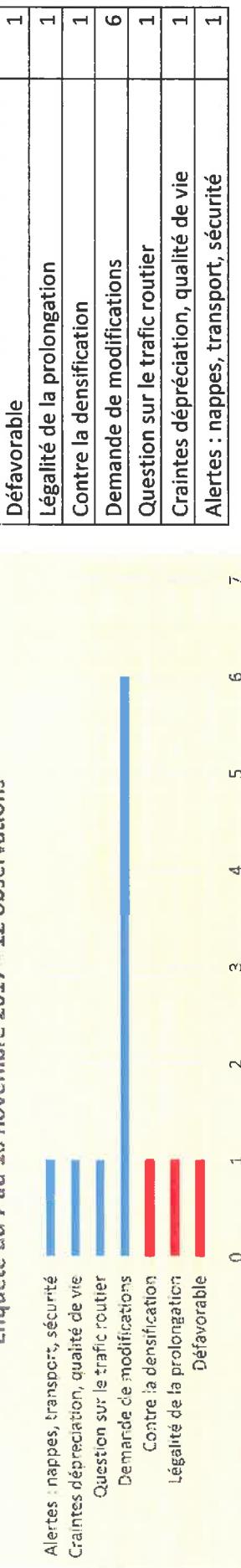




3.3.2.2 Résumé des observations lors de l'enquête de prolongation du 7 au 16 novembre 2017

12 observations ont été refusées par 10 courriels et 2 courriers.

Enquête du 7 au 16 novembre 2017 - 12 observations



Un avis DÉFAVORABLE, à cause des projets d'aménagement préconisés par l'OAP n° 3

Un avis de MISE en CAUSE de la légalité de la prolongation de l'enquête

Un avis CONTRE la DENSIFICATION

Six avis de demandes de MODIFICATIONS du RÈGLEMENT : retrait, limites séparatives, hauteur des constructions, constructions des garages, clôtures, stationnement, taux de densification dans le Vieux Village

Un avis : Question sur les dispositions pour résorber le TRAFIC routier Fontenay-le-Fleury – Bois d'Arcy ?

Un avis : Craintes sur la DEPRÉCIATION immobilière et la QUALITÉ de VIE, à cause de la pression immobilière et les projets d'aménagements

Un avis : ALERTES : nappe phréatique, MOUVEMENTS de SOLS, trafic routier, transport en commun, SECURITE des PIETONS, sécurité écologique (Leader Price)

MJ



3.3.3 Sur le dossier soumis à enquête publique

Le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme est conçu conformément à l'article L. 151-2 du Code de l'Urbanisme :

Article L151-2 du Code de l'Urbanisme (23 septembre 2015)
Le plan local d'urbanisme comprend :

- 1° Un rapport de présentation ;
- 2° Un projet d'aménagement et de développement durables ;
- 3° Des orientations d'aménagement et de programmation ;
- 4° Un règlement ;
- 5° Des annexes.

Chacun de ces éléments peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques. Ces documents peuvent contenir des indications relatives au relief, des espaces auxquels il s'applique

• Dossier n° 1 – Pièces administratives

Les échanges avec le Tribunal Administratif de Versailles, ainsi que les arrêtés de la Commune, ont été ajoutés dans cette pièce à la demande du Commissaire Enquêteur.
Les différentes délibérations correspondent aux étapes communales obligatoires du processus de mise en place d'un Plan Local d'Urbanisme :

- Prescription de la mise en révision générale du Plan Local d'Urbanisme et définition des modalités de concertation préalable - Extrait du registre des délibérations du Conseil Municipal – Séance du 12 février 2015 : n° 2015.02.12-1 [Annexe A1-4].
- Révision du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U) – Intégration du contenu modernisé du Plan Local d'Urbanisme - Extrait du registre des délibérations du Conseil Municipal – Séance du 11 mai 2017 : n° 217.05.11-01 : [Annexe A1-3].
- Révision du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U) - Débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durable (P.A.D.D) - Extrait du registre des délibérations du Conseil Municipal – Séance du 21 septembre 2016 : n° 2016.09-21.1 [Annexe A1-2].
- Révision du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U) - Arrêté du projet de P.L.U. et bilan de la concertation - Extrait du registre des délibérations du Conseil Municipal – Séance du 11 mai 2017 : n° 2017.05.11-02 : [Annexe A1-1].

• Dossier n° 2 – Rapport de présentation

Le rapport de présentation est conçu conformément à l'article L. 151-4 du Code de l'Urbanisme :
Il comprend notamment :

- Le diagnostic territorial et socio-économique, ainsi que l'état initial de l'environnement ;
- L'explication des choix retenus
- La prise en compte des documents supra-communaux
- La justification des objectifs de consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain
- La justification des QAP



**Enquête publique n° E17000082 / 78 du 16/06/2017 – Révision du Plan Local d'Urbanisme
de la Commune de Fontenay-le-Fleury**

- La justification de la délimitation des zones et du règlement
- Les espaces boisés classés
- Les emplacements réservés
- Les impacts du PLU sur l'environnement
- Les indicateurs de suivi

A noter dans la pièce n° 2 du projet « Rapport de présentation chapitre 2.2 – Justifications et impacts sur l'environnement : L'argumentaire de la Commune sur la compatibilité du projet de révision du PLU avec les documents supra-communaux (SDRIIF, SRCE, PDUIF, SDAGE du Bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands, SAGE de la Mauldre) ; les justifications des OAP ; La justification de la délimitation des zones et du règlement.

• Dossier n° 3 – PADD – Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Le débat sur le PADD a été fait en conformité avec l'article L. 153-12 du Code de l'Urbanisme - Délai de 2 mois minimum entre le débat sur le PADD et l'arrêt du projet de révision du PLU -

Le contenu est fixé par l'article L. 151-5 du Code de l'Urbanisme et définit les orientations générales retenues par l'équipe municipale dans les domaines suivants :

En termes d'orientations spatiales : l'aménagement, l'équipement, l'urbanisme, les paysages, la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers,

En termes d'orientations socio-économiques :

- l'habitat,
- les transports et les déplacements,
- le développement économique,
- l'équipement commercial,
- les loisirs.

En termes d'environnement et de développement durable

- la préservation ou remise en bon état des continuités écologiques,
- les réseaux d'énergie,
- le développement des communications numériques.

Par ailleurs, il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Rapport – V2.0

Enquête publique n° E17000082 / 78 du 16/06/2017 - Révision du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Fontenay-le-Fleury 170/175



• Dossier n° 4 – OAP – Orientations d'Aménagement et de Programmation

Ce document conçu conformément aux articles L. 151-6, L. 151-7, R. 151-6 et R. 151-7 du Code de l'Urbanisme, est une déclinaison du PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables) :

Il propose :

4 OAP géographiques (sectorielles)

1. Le vieux village - 2. Le centre-ville - 3. L'avenue de la République - 4. La rue Anatole France

Et une OAP thématique sur les listières

La Maîtrise d'Ouvrage justifie ces OAP dans le chapitre 2.2 – Justifications et impacts sur l'environnement de la pièce n° 2 du projet..

3.3.4 Sur la concertation

La concertation a été menée en conformité avec les articles L. 153-11 et L. 103-2 à L. 103-6 du Code de l'Urbanisme.

3.3.4.1 Modalités de la concertation

La Commune de Fontenay-le-Fleury a défini lors de la séance du Conseil Municipal du 12 février 2015, les modalités de concertation préalable. - Extrait du registre des délibérations du Conseil Municipal – Séance du 12 février 2015 : n° 2015-02-12-1/Annexe A1-4/ :

- Exposition en mairie,
- Organisation de 2 réunions publiques minimum annoncées dans un journal local et par voie d'affichage,
- Tenue en mairie d'un registre dans lequel les habitants pourront présenter leurs observations,
- Crédit d'une adresse électronique à l'usage du public lui permettant de transmettre ses observations,
- Diffusion d'une information régulièrre par le biais des différents médias de la Ville (journal municipal, site Internet, réseaux sociaux).

Rapport – V2.0

M



3.3.4.2 Mise en œuvre de la concertation

Le bilan de la concertation fait partie du dossier mis à disposition du public conformément à l'article L. 103-6 du Code de l'Urbanisme → [Pièce n° 9 – Eléments de concertation et communication].

La Commune précise dans son bilan que durant toute la durée de sa révision, le projet a fait l'objet d'une concertation avec les habitants ou autres personnes concernées. Les modalités effectives de la concertation se sont déroulées tout au long de l'étude de la manière suivante :

- Affichage de la délibération ;
- Un registre de concertation a été tenu à la disposition du public, en mairie et ce, dès la délibération prescrivant la révision du PLU ;
- Le Plan Local d'Urbanisme a fait l'objet d'articles dans le bulletin communal et sur le site internet, notamment pour inviter à participer aux réunions publiques ;
- Mise en ligne systématique sur le site internet de la Commune de toutes les étapes de la révision du PLU avec la possibilité de téléchargement des documents (cf. annexes) ;
- Deux réunions publiques ont été tenues :

 - Le 14 Avril 2016 : elle avait pour but de présenter la procédure de la révision du PLU, la synthèse du diagnostic
 - Le 11 octobre 2016 : elle a eu pour objet la présentation des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et la traduction réglementaire du projet (zonage et règlement)

- Tous les habitants ont été conviés à ces réunions.
- 1 exposition publique en mairie et une exposition itinérante en conseils de quartiers sur le diagnostic, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, les Orientations d'Aménagement et de Programmation et le dispositif réglementaire a été mise en place depuis le début de l'année 2017.
- 1 réunion avec les agriculteurs a eu lieu le 22 juin 2016, et a permis de faire un état des lieux de l'agriculture sur le territoire et un point sur les besoins des agriculteurs.
- Plusieurs comités consultatifs sur le PLU se sont déroulés tout au long de la procédure de révision.





3.3.4.3 Conclusion de la concertation

Le Commissaire Enquêteur constate que la campagne de concertation a permis d'échanger sur plusieurs dizaines de sujets abordés par les habitants ou/et associations (exemple Bien Vivre la Rue Mansart ou FASEDUM).

A titre indicatif :

- Demandes de précisions sur le contenu et l'état d'avancement de différents projets à l'étude sur le territoire communal et sur la manière dont ils seront intégrés dans le PLU : rue Pasteur, avenue de la République,...
Projet de réaménagement du centre-ville
- Une réflexion a-t-elle été engagée sur la question de la centralité à l'échelle du territoire et des évolutions qui pourraient être engagées au cours de prochaines années ?
Comment a été défini le périmètre du « vieux village » ?
- Quelles sont les perspectives retenues en termes de construction de logements ?
- Quels sont les projets envisagés pour l'amélioration des transports collectifs ?
- Quelles sont les actions envisagées pour améliorer la fluidité du trafic routier sur le territoire communal ?
Le Plan d'exposition au bruit va-t-il évoluer dans le nouveau PLU ?
- Quelles sont les dispositions prises pour la protection et le renforcement des axes verts ?
Revoir la règle de hauteur dans la zone UR3 afin d'éviter les toitures terrasses à 9 mètres.
Interdire les surélévations au-delà de la hauteur existante dans le vieux village
- Observations formulées par l'association FASEDUM
Dynamiser et urbaniser la rue de la République pour y créer des boutiques.
Urbaniser le terrain vague entre le cimetière et le Parc Montaigne.
- Demande de précisions sur le projet de réaménagement de l'ilot République/Zola/Mansard
Demande de maintenir ou de rendre constructibles certaines parcelles ou certains fonds de parcelle (site du Pont des Roches).
L'association « Bien vivre la rue Mansart » souhaite voir amender l'OAP de l'avenue de la République
- ...





Dans son bilan, la Commune fait la conclusion suivante :

« La Ville de Fontenay-le-Fleury s'est engagée dès la prescription de la révision de son PLU dans une démarche d'élaboration participative. Les habitants ont contribué à la réalisation du document via les réunions publiques et le registre mis à disposition. Ils ont été tenus informés des évolutions des études par le biais des journaux locaux, du journal municipal, du site internet et d'une exposition publique permanente et itinérante (conseils de quartier et hall de l'Hôtel de Ville). Cette concertation, menée pendant toute la durée de la révision du projet de PLU, a constitué une démarche positive, permettant de sensibiliser les Fontenaysiens au devenir de la Commune, et de recueillir leurs préoccupations et préconisations.

L'échange avec les habitants a été riche et fructueux. De nombreux besoins et attentes ont ainsi été entendus. Une quinzaine de remarques ont été recueillies sur le registre ou par courrier, toutes examinées avec attention dans un souci de concilier intérêt général et intérêt particulier.

Il convient donc de dresser un bilan favorable de la concertation qui a permis de mener à bien de la révision du PLU.

Le Commissaire Enquêteur, considère que le panel des canaux de communication était assez large, pour permettre au public de s'exprimer sur le projet de révision du PLU.
Le nombre des sujets abordés et consignés dans le « Bilan de la concertation », montre que ces canaux ont été bien exploités par les habitants.



3.3.5 Sur les réponses de la Maîtrise d'Ouvrage aux procès-verbaux de synthèse

Enquête initiale du 4 septembre au 3 octobre 2017 :

Le procès-verbal a été remis officiellement le 9 octobre 2017. Le Maître d'ouvrage disposait d'un délai de 15 jours, pour faire parvenir ses réponses au Commissaire Enquêteur.
Les réponses ont été requises par courriel les 22 et 24 novembre 2017 et par courrier le 30 novembre 2017 (Cf. annexe A16) dans le dossier [ANNEXES] au rapport.

Enquête de prolongation du 7 au 16 novembre 2017

Le procès-verbal a été remis officiellement le 22 novembre 2017. Le Maître d'ouvrage disposait d'un délai de 15 jours, pour faire parvenir ses réponses au Commissaire Enquêteur.
Les réponses ont été requises par courriel et courrier le 30 novembre 2017 (Cf. annexe A16-I) dans le dossier [ANNEXES] au rapport.

Toutes les réponses et les engagements de modifications ou/et corrections, sont repris et consignés dans ce document, dans les paragraphes :
3.1 Retours des Personnes Publiques Associées et 3.2 Observations du public, colonne « Réponses / Engagements de la Maîtrise d'ouvrage ».

Réponses sur les avis des Personnes Publiques Associées :

La Maîtrise d'Ouvrage s'engage à prendre en compte toutes les observations et les réserves, excepté le rythme de construction demandé par la Préfecture.
Elle préconise un rythme de 830 logements sur 15 ans face à 1500 logements demandés par la Préfecture.

La Maîtrise d'Ouvrage souligne la conformité du rythme des constructions avec les documents supra-communaux (voir les justifications dans la pièce n° 2 du projet « Rapport de présentation chapitre 2.2 – Justifications et impacts sur l'environnement : La prise en compte des documents supra-communaux (SDRIF, SRCE, PDUIF, SDAGE du Bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands, SAGE de la Mauldre).).

Réponses sur les observations du public :

Mis à part les observations du public, la Maîtrise d'Ouvrage s'est engagée dans ses courriers joints aux registres (observation n° 2 du 08/09/2017 et observation n° 35 du 03/10/2017 dans le paragraphe 3.2) à apporter une multitude de corrections et d'ajustements aux documents du projet. Ces modifications correspondent à une partie des demandes du public.

Sur les observations exprimées par le public, la Maîtrise d'Ouvrage a répondu intégralement (paragraphe 3.2) :

- Soit une suite favorable à la demande des corrections ou des modifications ;
- Soit une réponse ou un argumentaire sur le bien-fondé du projet de révision du PLU.

La Maîtrise d'Ouvrage réitere son objectif d'instaurer une QAP afin de « maîtriser les caractéristiques du secteur en cas de projet d'ensemble qui pourrait être un jour présenté. Cet outil améliore notamment la protection du quartier ».

Suite à la réception des réponses des deux périodes d'enquête, il a été décidé en commun accord avec la Maîtrise d'Ouvrage, de reporter la date de remise du rapport et des conclusions de 15 jours, soit au 30 au lieu du 16 décembre 2017 (Cf. annexe A21)

