

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE VERSAILLES
DÉPARTEMENT DE L'ESSONNE
COMMUNE DE FONTENAY-LES-BRIIS

ENQUÊTE PUBLIQUE relative à la révision du
Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) de la
commune de Fontenay-lès-Briis

RAPPORT DE L'ENQUÊTE

Le rapport est constitué de 2 parties distinctes :

- Le corps du rapport
- Les conclusions motivées

RAPPORT D'ENQUÊTE SOMMAIRE

I - PRÉSENTATION DE L'ENQUÊTE

II - ORGANISATION ET DÉROULÉ DE L'ENQUÊTE

III - EXAMEN DES OBSERVATIONS RECUEILLIES

IV - CONSTAT DE VALIDITÉ DE L'ENQUÊTE

I - PRÉSENTATION DE L'ENQUÊTE

Les renseignements donnés sur la commune sont issus :

Du rapport de présentation du dossier d'enquête,

Du site internet de la commune.

Du site internet de la communauté d'agglomération

Historique du PLU - Objet de l'Enquête :

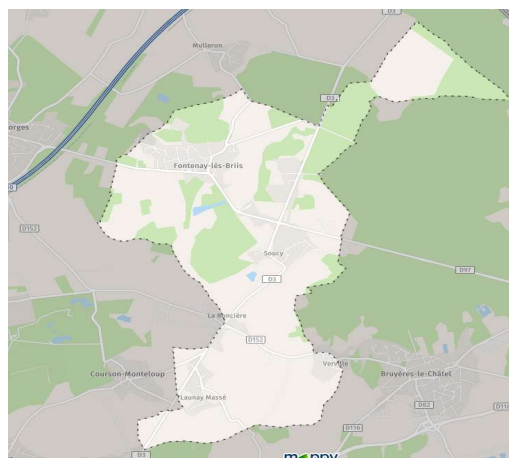
La commune de Fontenay-lès-Briis a décidé en 2021 la révision du PLU couvrant son territoire, afin de prendre en compte les différentes évolutions afférentes, tant d'un point de vue réglementaire que dans les besoins de sa population.

Afin de réadapter ses documents d'urbanisme, la commune a prescrit le 15 mars 2021 la révision du Plan Local d'Urbanisme de Fontenay-lès-Briis.

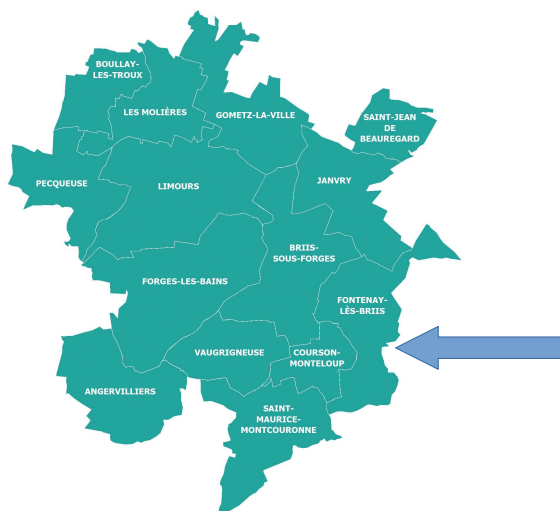
Présentation de la commune.



Situation dans le département de l'Essonne



La Commune



Situation dans la communauté de commune

Située dans le département de l'Essonne, à environ 30 km au Sud-Ouest de Paris, la commune de Fontenay-lès-Briis s'étend sur une superficie de 972 hectares. Sa population totale au 1^{er} janvier 2021 est de 2 330 habitants (INSEE). Elle est membre de la Communauté de communes du pays de Limours depuis sa création le 31 décembre 2001.

Les communes limitrophes sont, dans le sens des aiguilles d'une montre, Janvry, Marcoussis, Bruyères-le-Châtel, Courson-Monteloup, Saint-Maurice-Montcouronne et Briis-sous-Forges. En parti membres de la même communauté de commune, celle-ci regroupant 14 communes et 27 218 habitants en 2021.

Voies de communication :

Les principaux axes de communication irriguant Fontenay-lès-Briis sont la RD 97 traversant la commune d'Est en Ouest et la reliant à la RN20 vers l'Est et à l'Ouest vers l'A10, la RD3 traverse la commune sur un axe Nord-Sud amenant ses utilisateurs vers le Nord sur la zone d'activité des Ulis (bassin d'emploi de grande importance) et vers le sud en direction de communes telles que Saint-Maurice-Montcouronne, Breuillet...

Transports en commun:

La commune dispose de passage de ligne de bus permettant l'accès à des transports en commun tel que le RER C.

Démographie :

En 2021 selon l'INSEE, la population totale de Fontenay-lès-Briis était évaluée à 2330 habitants.

Depuis 1968 la commune connaît une augmentation régulière de sa population régulière avec 929 habitants en 1968 pour 2330 en 2021.

La structure démographique de la population est vieillissante.

La taille des ménages est assez stable puisqu'elle était de 2,96 en 1968, pour se stabiliser à 2,68 personnes/ménage aujourd'hui.

Composition du dossier soumis à enquête

Le dossier soumis à l'enquête comprend les sous-dossiers suivants :

- Documents administratifs :
 - De la délibération du Conseil Municipal du 11 mars 2021 prescrivant le projet de Plan Local d'Urbanisme.
 - Un bilan de la concertation préalable.
 - De l'arrêté n°015/2024 prescrivant l'ouverture de l'enquête publique.
 - Avis des Personnes Publiques Associées (P.P.A.).

Le dossier du projet d'élaboration du PLU est constitué des pièces suivantes :

1) Pièces administratives :

Un rapport de présentation du projet d'élaboration du PLU composé de trois parties **(512 pages)**.

Ce document présente le projet de Plan Local d'Urbanisme et ses raisons aux lecteurs.

Dans un premier temps, il établit un diagnostic de l'état actuel de la commune dans son territoire, mais aussi de sa population et des enjeux **(pièce 1)**.

Dans un deuxième temps, il propose une justification aux différents choix retenus notamment sur les modifications du PLU en cours mais aussi sur les projets envisagés. **(pièce 2)**

Dans un troisième temps, il présente une évaluation environnementale, l'état initial du territoire communal et tente d'évaluer la portée des décisions et orientation du futur PLU sur la commune. Enfin une annexe montre une délimitation des zones humides présentes sur la commune **(pièce 3)**

2) Le projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) (24 pages) :

Il définit, dans un premier temps, un contexte notamment juridique mais aussi les volontés de l'État sur la gestion de son territoire, la prise en compte de l'évolution du territoire que ce soit en termes de population (desserrement familial, vieillissement de la population, modification dans les besoins de logement) mais aussi la prise en compte de critères longtermes négligés (préservation de la biodiversité, des terres agricoles,...).

3) Les Orientations d'Aménagement et de programmation (34 pages) :

La commune a fixée sept OAP, à savoir cinq OAP sectorielles et deux OAP thématiques :

1/ « Centre Bourg », OAP sectorielle de centre bourg, elle a pour but de permettre la préservation et la rénovation de bâtiments à valeur patrimoniale sur le centre bourg mais aussi de permettre la création de nouveaux logements en s'appuyant sur un terrain appartenant à la commune mais aussi à des dents creuses.

2/ « Château », OAP sectorielle de centre bourg, la château est une propriété située en centre de la commune composée de bâtiments historiques actuellement inoccupés que la commune souhaiterait voir convertis en logements ainsi qu'en site d'accueil pour les associations, services publics et site de co-working tout en

préservant les bâtiments et recréer l'espace d'accueil touristique (camping) aujourd'hui disparu.

3/ « Extension de la ZAE/ déviation », le Département de l'Essonne, afin de soulager le carrefour de Bel-Air point noir de la circulation dans le secteur, avait mis en place un projet de déviation routière, des merlons ont été réalisés en 2008 dans ce sens. L'OAP est dédiée à la préservation de ce projet et en cas de réalisation autoriserait l'extension de la Zone d'activité de Bel-Air.

4/ « Marronniers-Dreyfus », cette OAP s'appuie sur une dent creuse située en face des commodités de la commune, elle permettrait la création de logements ainsi que de nouveaux commerces tout en fixant des limites une partie de la parcelle étant reconnue zone humide.

5/ « Charmoise », située sur le hameau de la charmoise, cette OAP s'appuie sur une dent creuse afin de permettre un développement mesuré de nouveaux logements.

6/ « Bati des hameaux », OAP thématique ayant pour rôle de préserver la particularité des différents hameaux de la commune et de maîtriser leur développement.

7/ « Trame Verte et Bleue », le territoire de Fontenay-lès-Briis est en grande partie composé d'espaces naturels et de terres agricoles, de plus l'eau est très présente sur le territoire, mares, rivières,... Cette OAP thématique vise à prendre en compte l'ensemble de ces éléments.

4) Le projet du futur règlement d'urbanisme de la commune (136 pages) + règlement graphique.

Il définit l'ensemble des règles sur la construction et d'aménagement pour les différents zonages de la commune.

5) Les annexes (303 pages).

- Servitudes d'utilités publiques
- Droit de préemption
- Taxe d'aménagement
- Carte des niveaux sonores des infrastructures routières
- Risque lié au plomb
- Traitement des eaux et des déchets ménagers
- Disposition du plan de prévention des risques naturels prévisibles.

6) Le bilan de la concertation (18 pages).

Il résume les différentes étapes de la concertation préalable réalisée lors des phases préparatoires de la création du dossier de révision du PLU.

Ce dossier est complet et conforme aux prescriptions du Code de l'Urbanisme, notamment les articles R 151-1 et suivants.

DESCRIPTION DU PROJET D'ELABORATION DU P.L.U.

Le conseil municipal (délibération du 11 mars 2021) fixait la nécessité de faire évoluer les documents d'urbanisme en révisant son Plan Local d'Urbanisme afin d'adapter celui-ci aux

Enquête publique du 13 juin 2024 au 18 juillet 2024

Révision du P.L.U de la commune de Fontenay-lès-Briis

Dossier n° E24000013/78

évolutions réglementaires, mais aussi de modifier/corriger le zonage de certaines zones et adapter les projets de développement de la démographie communale.

Afin de continuer son développement tout en maîtrisant son territoire la commune a fixé 5 OAP sectorielles et 2 OAP thématiques.

Cinq OAP sectorielles ont été identifiées sur le territoire communal :

- OAP 01 : « centre bourg »
- OAP 02 : « château »
- OAP 03 : « Extension de la ZAE/ déviation
- OAP 04 : « Marroniers-Dreyfus »
- OAP 05 : « Charmoise »

Ces OAP ayant pour but de développer l'offre de logements, d'emploi et de services sur le territoire de la commune, mais aussi préserver un patrimoine historique et culturel présent sur la commune et mais aussi de répondre à un projet départemental.

Deux OAP thématiques ont été mises en place sur le territoire communal :

- OAP 06 : « Bâti des hameaux »
- OAP 07 : « trame verte et bleue »

Ces OAP ont pour but de préserver la faune et la flore, de prendre en compte le thème de l'eau fortement présent sur le territoire communal, dans son aspect de tous les jours (mares, rivières,...) mais aussi dans son caractère exceptionnel (ruissellements, remontées de nappe, ...). Elles tentent aussi de préserver le caractère unique de la commune composée de l'union de plusieurs hameaux ayant chacun une physionomie et des particularités uniques (architectures, répartition, ...).

II - ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE

Initiation de l'enquête

Par Décision n°E24000013/78, en date du 15 mars 2024, de Madame la Présidente de la première chambre du Tribunal Administratif de VERSAILLES a désigné Monsieur Arnaud STERN en qualité de commissaire enquêteur (CE) pour l'enquête publique ayant pour objet : *la révision du plan local d'urbanisme de la commune de Fontenay-lès-Briis.*

Le CE a contacté dès le 16 mai 2024, par téléphone Monsieur CIPRES, adjoint au Maire de la commune en charge de l'urbanisme, pour demander :

- une réunion avec le pétitionnaire,
- un exemplaire du dossier d'enquête.

Cette réunion a été fixée le 28 mars 2024, à la mairie de Fontenay-lès-Briis, 1 place de la Mairie, siège de l'enquête.

Cette réunion s'est tenue en présence de Monsieur Manuel CIPRES, adjoint au Maire de la commune en charge de l'urbanisme et de Madame Carole DALLIER, Agent responsable de l'Accueil/ Urbanisme.

Au cours de cette première réunion, monsieur CIPRES a présenté le projet du PLU et a donné les informations concernant les étapes de l'élaboration de ce projet.

Ont été débattus ensuite :

- les modalités et les mesures de publicité de l'enquête,
- les conditions matérielles proposées par la Mairie pour la consultation du dossier et l'accueil du public au cours des permanences,
- le contenu des projets de l'arrêté de Monsieur le Maire et de l'Avis au Public,
- les dates de l'enquête et des permanences dont le nombre a été fixé à 4.

Le dossier d'enquête en version papier et numérique a été remis à Mr STERN.

Une seconde réunion a eu lieu le 17 mai en compagnie de Mr DEGIVRY Maire de la commune et de Mme DALLIER afin de discuter de certaines difficultés sur le dossier.

Visite du site :

A l'issue de la première réunion une première visite de la commune et des OAP a été organisée en compagnie de Monsieur CIPRES.

Le commissaire enquêteur lui a fait part qu'une seconde visite serait réalisée ultérieurement afin de compléter sa connaissance du dossier après lecture de l'intégralité de celui-ci. Elle a eu lieu le 17 mai à l'issue de la seconde réunion.

Arrêté de Mise à l'enquête :

Par son arrêté 015/2024-05, Monsieur le Maire de Fontenay-lès-Briis a prescrit les modalités de l'enquête.

Le siège de l'enquête est situé à la mairie, 1 place de la mairie.

Publicité et information du Public :

La publicité officielle a été faite par voie de presse dans les journaux « le Parisien » et « le Républicain » dans les délais réglementaires à savoir dans les 15 jours précédant le début de l'enquête et dans les 8 jours suivant son commencement.

L'avis d'enquête a été affiché sur les panneaux d'information de la commune conformément à la réglementation à savoir 15 jours avant le début de l'enquête. Le commissaire enquêteur a pu vérifier, pendant l'enquête, que l'avis d'enquête était en place sur les panneaux administratifs de la commune et maintenu en bon état de lisibilité pendant toute sa durée.

De même l'avis d'enquête a été positionné sur le site internet de la commune en page de garde accompagné de l'ensemble des pièces du dossier.

Des mesures de publicités complémentaires ont été faites sous forme d'un rappel, en cours d'enquête, sur le bulletin municipal.

Le commissaire enquêteur considère que la publicité de l'enquête, est conforme avec les prescriptions du code de l'urbanisme, et même supérieure du fait des mesures de publicité complémentaire.

Vérification du dossier et du registre d'enquête :

Le 17 mai, le CE a vérifié le dossier d'enquête et paraphé toutes les pages du registre (dont les pages étaient bien toutes cotées).

Il a pu s'assurer au début de l'enquête de la bonne mise en place de l'adresse courriel obligatoire dédiée à l'enquête publique et du bon fonctionnement de celle-ci.

DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE :

Le registre et le dossier d'enquête ont été mis à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête, du jeudi 13 juin 2024 (08h30) au jeudi 18 juillet (17h00) inclus, soit 36 jours calendaires, aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie, à savoir de :

- les lundis de 15h00 à 17h30
- les mardis, jeudis et vendredis de 08h30 à 12h00 et de 13h30 à 17h30
- les mercredis de 08h30 à 12h00
- les samedis de 08h30 à 12h00.

Le dossier dans sa version physique était à la disposition du public tous les jours d'ouverture de la mairie, à savoir pendant 31 jours ouvrés:

- les lundis 17, et 24 juin et les 01, 08 et 15 juillet
- les mardis 18 et 25 juin et les 02, 09 et 16 juillet
- les mercredis 19 et 26 juin et les 03, 10 et 17 juillet
- les jeudis 13, 20 et 27 juin et les 04, 11 et 18 juillet
- les vendredis 14, 21 et 28 juin et les 05 et 12 juillet
- les samedis 15, 22 et 29 juin et les 06 et 13 juillet.

Le public a donc pu consulter le dossier dans sa version papier 47 demi-journées soit l'équivalent de 23,5 jours.

Sa version dématérialisée bien a été disponible l'intégralité des 36 jours.

Le siège de l'enquête était situé à la mairie, 1 place de la Mairie.

Au total, le commissaire enquêteur a tenu 4 permanences :

1. mercredi 19 juin de 08 heures 30 à 11 heures 30,
 2. samedi 29 juin de 09 heures à 12 heures,
 3. lundi 08 juillet de 14 heures 30 à 17 heures 30.
 4. jeudi 18 juillet de 14h00 à 17h00
- L'enquête a été close le jeudi 18 juillet 2024, à 17 heures.

Prolongation de l'enquête :

La durée de l'enquête et l'information du public ont été faites en conformité avec les règlements en vigueur et complétées par les moyens décrits ci avant.

Le public ayant ainsi été suffisamment informé, le C.E n'a pas jugé utile de demander une prolongation de l'enquête.

Le C.E n'a reçu aucune demande directe dans ce sens.

III - EXAMEN DES OBSERVATIONS RECUEILLIES :

La commune de Fontenay-lès-Briis a réalisé une bonne information du public sur la révision de son Plan Local d'Urbanisme avant et pendant l'enquête publique. Le Commissaire enquêteur a reçu environ 45 personnes au cours de ses 4 permanences.

Le bureau d'étude et la commune de Fontenay-lès-Briis se sont associés afin d'émettre des réponses aux remarques du public, une réponse unique a donc été formulée à chaque question. Ces réponses sont dites « de principes » celles entraînant une modification du projet du PLU devant être validées par le vote du conseil municipal et l'approbation de la Préfecture de l'Essonne.

Les observations formulées :

I) Par le public

Au cours des 4 permanences tenues pendant la durée de l'enquête publique, le commissaire enquêteur a reçu la visite de 45 personnes. Une grande majorité des personnes est venue s'enquérir des modifications des règles de constructions, ainsi que des projets de développement communaux. Après entretien avec le commissaire enquêteur certaines ont souhaité porter des remarques ou des demandes de modifications.

Les demandes au vu de leurs caractères spécifiques seront traitées de façon individuelle, il est rappelé que toutes réponses qui seraient apportées, au titre du mémoire en réponse, seront dites de principes car nécessitant une approbation par les différents services de l'État ainsi qu'une approbation par vote au Conseil Municipal.

Enquête publique du 13 juin 2024 au 18 juillet 2024

Révision du P.L.U de la commune de Fontenay-lès-Briis

Dossier n° E24000013/78

Il est à noter la présence d'une pétition portée par l'association « la Terre des Amis du Hurepoix » s'opposant à l'OAP « extension de la ZAE/déviation » regroupant **850 signatures** à sa remise au commissaire enquêteur.

Mme RAEPSMET et Mme ZWEGERS,

attirent l'attention sur le hameau de la Soulaudière, celui-ci subissant régulièrement des inondations liées au ruissellement ou à des remontées de nappe phréatique. Elles demandent la réalisation d'aménagements afin de corriger le problème avant toute réalisation de nouveaux logements (OAP prévue sur ce secteur).

Réponse de la commune :

Aucune OAP n'est prévue sur ce secteur. L'OAP la plus proche concerne le hameau de Charmoise. Le hameau de la Soulaudière est classé en UB1 avec un règlement très protecteur. Enfin, le règlement intègre des prescriptions sur les secteurs sensibles aux remontées de nappes phréatiques.

Commentaire du commissaire enquêteur : Les annexes comportent des repérages des zones humides et de ruissellements, la mention du risque des remontées de nappes est aussi mentionné. Je comprends les inquiétudes des personnes étant régulièrement confrontées à des inondations de leur propriété, le développement de nouvelles constructions pouvant, notamment par une nouvelle artificialisation des sols, entraîner une augmentation de ce phénomène. L'OAP thématique « Bâti des hameaux » couvrant le hameau de la Soulaudière ainsi que l'OAP thématique trame verte et bleue », si elles sont respectées et correctement appliquées, permettent de limiter ce risque.

Comité de Défense de la Déviation Nord de Bel Air,

Conteste les surfaces chiffrées pour la réalisation de la déviation ainsi que l'extension de la ZAC, faisant remarquer qu'il ne reste à créer que la voie routière d'une largeur de 6 mètres sur une longueur de 1 kilomètre ce qui représente moins que les 10 hectares chiffrés par les PPA.

Réponse de la commune :

Les chiffres sont ceux correspondant à l'emplacement réservé (qui était déjà présent dans l'actuel PLU) et aux terrains acquis par le Département. Il est bien évident que la réalisation de la déviation en tant que tel engendrera une consommation foncière bien moindre et que la majorité de ces terrains sont voués au contraire à être replanté, reboisé.

Commentaire du commissaire enquêteur : Nous arrivons avec cette question à une des vraies difficultés soulevées au cours de cette enquête publique, lors des différents échanges entre la commune, la DDT et le commissaire enquêteur, il est apparu une vraie disparité entre les chiffres pris en compte pour cette déviation par la DDT et ceux estimés par la commune. Selon ce que j'ai pu tirer de ces échanges, il semblerait que la DDT se base sur les chiffres annoncés dans le dossier initial de la création de la déviation sans tenir compte des travaux déjà réalisés en 2008 par la création des merlons, la commune se baserait sur son estimation de la voie de circulation à créer (6 mètres de large sur 1 km de long). Pour autant n'étant pas un spécialiste ni un expert des travaux publics, il est difficile de juger qui a la bonne estimation. J'ai suggéré à la commune de faire venir un géomètre expert de la DDT afin de mesurer et calculer officiellement cette surface, la question reste en suspens à l'heure actuelle.

Mr et Mme MAURAU,
demeurant sur la D3 demandent la prise de mesures (radar par exemple) afin de réduire la vitesse de circulation, notamment des deux roues.

Réponse de la commune :

Sujet que ne concerne pas le PLU.

Commentaire du commissaire enquêteur : Comme il a été précisé à ces personnes lorsque je les ai reçues lors d'une permanence, effectivement ce sujet ne fait malheureusement pas parti du PLU, même si j'ai pu moi-même constaté ce fait. Nous pouvons juste espérer que la commune fasse le choix de s'emparer du sujet lors de la prochaine révision du plan de circulation ou que des actions de prévention puissent voir le jour suite à cette remarque.

Mr DELAGE,
estime que la déviation de Bel Air (Emplacement Réservé n°10) ne se justifie plus et que l'extension de la ZAC serait source de pollution.

Réponse de la commune :

Il s'agit de deux projets de compétences supra communales (départementale pour la déviation et intercommunale pour la ZAE).

En ce qui concerne l'extension de la ZAE cette dernière devrait à minima être moins importante au final. Concernant la déviation cela dépendra du Département.

Commentaire du commissaire enquêteur : on en revient au sujet, de la déviation qui a créer beaucoup de questions et de remarques au cours de l'enquête publique, la question de l'utilité de la déviation mais aussi de sa réalisation dépend d'une demande départementale datant de plus de 20 ans, une partie des travaux (création des merlons) réalisés en 2008 devant conforté cette nécessité, vu la durée depuis les estimations, nous ne pouvons qu'espérer qu'une nouvelle étude soit menée sur sa nécessité afin de voir si ce projet est maintenu ou pas. L'extension de la ZAE quant à elle est soumise à la réalisation de la déviation, le courrier reçu en cours d'enquête (cf. infra) estime que le besoin en extension est limité à 4,5 hectares au lieu des 13,6 hectares annoncé initialement.

Mr ROCHA, est favorable au projet de la déviation (ER 10) afin de diminuer le trafic des poids lourds ainsi que la pollution.

Réponse de la commune :

Le PLU arrêté intègre la possibilité de réaliser cette déviation mais cela reste un projet de compétence Départementale.

Commentaire du commissaire enquêteur : Le fait que le projet de déviation soit porté par le département entraîne que la commune n'a pas « la main » dessus et ne décide donc pas de sa réalisation.

Mme LE BARS,
s'oppose à l'extension de la ZAC si la déviation n'est pas réalisée, le passage des poids lourds au carrefour de Bel Air étant source de nuisances.
Demande la réalisation d'un enrobé anti bruit sur la rue du Mont Louvet.

Réponse de la commune :

Le PLU, via l'OAP Extension de la ZAE / Déviation impose bien comme condition à l'extension de la ZAE la réalisation de la déviation. Le deuxième point ne concerne pas le PLU.

Commentaire du commissaire enquêteur : pour la ZAE voir supra. Effectivement les demandes de rénovation de voirie (comme précisé lors de notre entretien) ne sont pas liées au PLU, on ne peut que demander à la commune de s'emparer du sujet et s'il le souhaite (en fonction de la répartition des compétences sur cette voirie) s'en emparer.

Mr KONIGSON et Mr KELLER,

s'opposent à la création d'un chemin de randonnée sur le chemin du ruisseau au hameau de la Roncière.

Demande la création d'une liaison douce entre le hameau de la Roncière et le hameau de Bel Air.

Réponse de la commune :

absence de réponses apportées par la commune

Commentaire du commissaire enquêteur : Ces remarques ne font pas références à des éléments présents au sein du dossier soumis à l'enquête publique. La création de chemins de randonnée peut être issu d'un projet intercommunal ou départemental, à l'heure actuelle n'ayant pas assez d'élément la remarque est en suspens. La création de liaison douce n'a pas non plus été abordée dans le dossier du PLU, je ne peux qu'inciter ces personnes à se rapprocher de la commune et faire part de leur demande directement auprès de la commune.

Mme BOISDE,

constate l'installation d'un panneau routier permanent « trou en formation » sur la route reliant Fontenay à Janvry, demande si ce problème de trou a été pris en compte pour être corrigé.

Constata que certaines pistes cyclables sont inutilisables en l'état (dégradées et/ou trop étroites) demande que le nécessaire soit fait.

Attire l'attention sur la dangerosité du carrefour au bout de la rue descendant de Bligny, le positionnement des stationnements fait que quand un véhicule type SUV ou camionnette se gare au bout de ces emplacements il masque la visibilité du carrefour, elle demande une réadaptation du marquage au sol.

Demande le maintien de l'éclairage public jusqu'à 23h en hiver afin de lutter contre l'insécurité.

Des projets d'aménagement de dents creuses sur les terrains situés derrière la mairie sont à l'étude mais quels chemins vont desservir ces parcelles ?

Demande s'il ne serait pas préférable de remettre les routes en état avant d'envisager de nouvelles constructions.

Constata le développement de la commune mais estime que les services ne suivent pas (pharmacie, médecin).

Réponse de la commune :

La plupart des points ne concernent pas, du moins directement, le PLU.
Concernant la remarque sur les dents creuses il convient de préciser qu'aucune construction ne pourra être autorisée si elle ne respecte pas les conditions d'accès.

Commentaire du commissaire enquêteur : *l'entretien des voiries et des liaisons douces (telles que les pistes cyclables) n'est pas un sujet du PLU. Nous ne pouvons que souhaiter que la commune fasse le point sur ces voiries et puisse déterminer qui a la compétence sur les voiries signalées afin que le nécessaire puisse être fait.*

La diminution de la visibilité du fait des stationnements est prévue au code de la route Art R 417-9 du code de la route, si celui-ci masque la visibilité aux abords d'un carrefour il faudra saisir la police ou la gendarmerie territorialement compétente.

Les dents creuses sont des parcelles ou partie de parcelles repérées comme pouvant accueillir de nouvelles constructions notamment du fait de leurs tailles et de leurs positionnements dans des secteurs urbanisés. Pour que ces constructions se fassent, il faut que le propriétaire ait le souhait de vendre ou construire sur cette dent creuse, mais aussi répondent au règlement du PLU qui prévoit notamment l'obligation de desserte de ces parcelles (par servitude de passage ou création de voirie/ chemin d'accès), si cette possibilité n'existe pas ou ne peut pas être négociée avec un autre propriétaire, ces parcelles ne pourront être construites.

Mme ARENS et Mr BERNARD

Demandent la réalisation de la déviation Bel Air (ER 10) estimant que le trafic de la RD97 est source de nuisances notamment dû au non respect des vitesses de circulation.

Constatent que les terrains agricoles du secteur de Bel Air restent en l'état et espèrent que cela sera pérenne.

Réponse de la commune :

Le PLU arrêté intègre la possibilité de réaliser cette déviation mais cela reste un projet de compétence Départementale.

Concernant les terrains agricoles, hors OAP Marronnier-Dreyfus et extension de la ZAE (qui devrait être revue à la baisse en superficie et importance avant l'approbation), il est bien prévu de préserver les espaces agricoles.

Commentaire du commissaire enquêteur : *pour la déviation voir supra. Pour le moment les terres agricoles situées à proximités du hameau de Bel-Air sont préservées, la commune ayant de toutes façons quasi consommé son quota d'extension du territoire communal sur ce type de terrain (P 175 de l'évaluation environnementale pièce 2.3 rapport de présentation)*

Mr CELTON et Mme CORBEAU

S'oppose à toute préemption ou achat à l'amiable d'une partie du bas de sa parcelle (cadastrée 1629) afin de réaliser une desserte routière des fonds de parcelles du voisinage.

S'étonne qu'il soit envisagé une densification du centre bourg alors que de nombreux conflits de voisinage sont déjà présents, (porte à connaissance un résumé de nombreuses plaintes et épisodes conflictuels avec le voisinage). Estime donc que cette densification sera nuisible à la qualité de vie des habitants.

Réponse de la commune :

Le PLU a été rédigé avec le souci de trouver un équilibre entre préservation et réponse aux injonctions supra communales en termes de densification (cf. SDRIF). Au final dans le centre bourg la densification permise est fortement encadrée. Elle n'est possible qu'en zone UA et dans le respect des règles d'urbanisme qui ont été rédigé pour être cohérente avec les formes urbaines existantes et traditionnelles de ce bourg rural.

Commentaire du commissaire enquêteur : La loi ALUR ayant supprimée la taille minimale des parcelles et les différents documents supra communaux demandant une densification des zones habitées en imposant de plus, des obligations de création de nouveaux logements, les communes ne peuvent que tenter par une réglementation étudiée au mieux d'anticiper des difficultés. Malheureusement la contrepartie de cette densification est la forte proximité avec le voisinage et la création de gênes qui peuvent à plus ou moins longs termes devenir source de conflits.

Mr et Mme MARTIN

Demandent la modification des règles d'implantation de panneaux solaires en incrustation des toitures, cette contrainte empêchant l'implantation des panneaux de dernière génération « bi faciaux » (qui produisent même via leurs faces internes) mais aussi étant nuisible à la durée de vie des panneaux solaires et éléments électroniques liés.

Réponse de la commune :

Le règlement n'impose pas que les panneaux solaires soient incrustés dans les toitures.

Commentaire du commissaire enquêteur : cf page 30 du règlement, en l'absence de visibilité depuis le domaine public, installation au plus prêt de l'égout de toit, dans l'alignement de la toiture et pas en saillie

Mme JOBERT

Demande que le PLU préserve au maximum les espaces naturels et la biodiversité.

Se demande si la réalisation de la déviation de Bel Air apporterait vraiment une solution.

Réponse de la commune :

Le PLU préserve de nombreux espaces naturels et va loin sur la thématique de la biodiversité comme en témoigne les orientations du PADD qui se traduisent dans le dispositif réglementaire avec, à titre d'exemples, la mise en place d'une OAP trame verte et bleue, l'instauration de nombreuses protections sur le plan de zonage ou encore la suppression de plusieurs zones à urbaniser.

Concernant la déviation il s'agit d'une compétence du Département.

Commentaire du commissaire enquêteur : dont acte.

Mr RONDEAU

S'étonne de la différenciation sur le zonage de Bel Air entre la zone UAa et UAb, et demande une réglementation unique entre les avants et les arrières de parcelles.

Réponse de la commune :

Ce dispositif vise à prendre en compte la spécificité du hameau de Bel Air et à préserver les fonds de jardin. Il ne rend pas inconstructible les arrières de parcelles mais vise à encadrer fortement les choses en inscrivant un

Enquête publique du 13 juin 2024 au 18 juillet 2024

Révision du P.L.U de la commune de Fontenay-lès-Briis

Dossier n° E24000013/78

principe de dégressivité (reconnaissance de la partie actuelle bâtie en front de rue / autorisation de construire mais de manière moins dense en second rideau / puis préservation d'une zone de transition inconstructible avec les espaces agricoles).

Commentaire du commissaire enquêteur : Le hameau de Bel-Air a une configuration particulière et a été longuement abordé au cours de l'enquête publique par différents partis favorables ou non à ces constructions en deuxième rideau. L'ouverture de ces droits de constructions avec des principes aussi restreint effectivement limite fortement la possibilité de réaliser des projets immobiliers en fond de parcelle, mais la configuration des bâtiments en quasi front unique limite aussi la réalisation de voie de desserte de ces fonds de parcelles.

Mr BLANCHET

Demande que dans les parcelles B32 et B33 du golf Marivaux une partie de ces parcelles apparaissent à usage sportif (plan fourni en pièce jointe du courrier).

Réponse de la commune :

Le zonage mis en place ne remet absolument pas en cause la vocation sportive et la présence du golf sur ces terrains.

Commentaire du commissaire enquêteur : effectivement le zonage N n'empêche pas le maintien de l'usage déjà existant de ces parcelles.

Alternative Fontenay

Concernant le PLU dans sa globalité :

Estiment une trop forte consommation des espaces de pleine terre environ 30 hectares en contradiction avec la loi climat et résilience et l'objectif du Zéro Artificialisation Nette.

Que le projet de PLU présenté ouvre à la réalisation de 140 à 150 logements familiaux, entre les créations prévues via les OAP, les ouvertures à l'urbanisation de certaines parcelles mais aussi le repérage des dents creuses, en contradiction avec l'objectif de 47 logements fixé au PLHi.

Constatent la disparition de plusieurs hectares d'EBC ainsi qu'une réduction et/ou disparition de lisière d'espace boisé.

Estiment que le projet de PLU ne prend pas en compte le futur SDRIF-E.

Estiment que le projet ne prend pas en compte la Charte et le plan du PNRHVC.

S'opposent à la création de la zone UB1 à l'entrée de village sur la RD97, ce terrain initialement en EBC sur l'ancien PLU.

Demandent à ce que la partie nord du parc de la vallée violette soit classée en N EBC du fait de son boisement existant et de son usage en tant que parc actuellement.

Demandent la remise en place de l'espace EBC à l'entrée du parc de l'hôpital de Bligny celui-ci participant à la qualité paysagère du secteur.

Demandent à ce que l'inventaire du patrimoine bâti de centre bourg (OAP Centre bourg), soit complété et prenne en compte la grange communale à l'entrée de la rue du bon puits, la maison en meulière lui faisant face et la maison en meulière au 3 allée des tilleuls.

Demandent un meilleur repérage des dents creuses sur le territoire communal en fixant des taux de densification en fonction des secteurs notamment sur les parcelles repérées par l'OAP centre bourg et l'OAP Château. Mais avant toutes nouvelles constructions demandent d'exploiter les logements vacants en étudiant les raisons de cette vacance.

Sur l'OAP du carrefour de Bel Air une densité de bâti est fixée à 66 logements à l'hectare en dépassement des recommandations des 45 logements à l'hectare fixée par le PNR. La surface de pleine terre étant à 40 % entraînera une artificialisation à 60 % de la surface. Demandent la correction de ces normes.

En zone ULa et ULb le taux de pleine terre est fixé à 20 % autorisant une artificialisation à 80 % du sol. Demandent la révision de ces chiffres.

Demande la révision de la liste des Emplacements Réservés ainsi les emplacements 1,2,3,4,6,7,11,14 auraient déjà été réalisés. Pour l'emplacement n°5, ils se demandent son utilité au vu de la configuration du chemin rural. Enfin l'emplacement n°10 de la déviation est-il toujours maintenu à la demande du département ?

Sur le repérage des mares, celle du hameau de la violette n'existe pas, tandis qu'une mare existe dans le hameau de la Charmoise.

Réponse de la commune :

Cette contribution vient exprimer la position du groupe d'opposition.

Néanmoins quelques précisions, réponses peuvent être apportées sur différents points.

Concernant la consommation d'espaces, il convient de rappeler que le projet de PLU mobilise en priorité et en grande majorité les possibilités foncières identifiées au sein des enveloppes urbaines du PNR, sous formes de dents creuses, pour les projets de constructions portés à l'échelle communale. Les projets consommateurs d'espaces naturels agricoles et forestiers (ENAF) sont quasi uniquement les projets d'envergures supra communales qui ne relèvent pas de la compétence de la commune, à savoir le projet de déviation de Bel Air (Département) et le projet d'extension de la ZAE de Bel Air (CCPL).

Conformément à ce qui est présenté dans les justifications des choix (document 2.2 du PLU), le projet de PLU permet la réalisation d'environ 80 logements, et non 140 à 150. Il convient de plus de préciser que les possibilités de densification et de division ont été réduites au sein des quartiers pavillonnaires.

Les EBC reprennent les espaces classés en vert au SDRIF et les lisières des massifs de plus de 100 ha ont bien été repérées. S'il s'avère que des erreurs matérielles ou d'appréciation ont été commises, le PLU pourra bien entendu être ajusté avant l'approbation. Rappelons également qu'une protection des lisières des massifs de moins de 100 ha a été édictée alors que ce n'est pas une obligation. De même une OAP thématique trame verte et bleue a été élaborée dans le cadre de ce PLU. Cela témoigne de la volonté de préserver les espaces naturels et supports de biodiversité.

Le PLU a été élaboré dans un contexte où le document de référence était l'actuel SDRIF. Au moment de l'arrêt du PLU, en février 2024, le futur SDRIFe était encore en phase de concertation (enquête publique) et le document applicable était donc toujours l'actuel SDRIF. En fonction du calendrier du SDRIFe et de sa date d'adoption définitive, de potentiels ajustements pourront être effectués en sachant que les principaux points posant des problèmes de compatibilité, au même titre qu'avec l'actuel SDRIF d'ailleurs, concernent des projets qui ne sont pas de compétence communale (la déviation de Bel Air (Département) et l'extension de la ZAE (CCPL)). Ces deux points vont faire l'objet de discussions avec les partenaires concernés et des ajustements au PLU seront certainement à prévoir.

Le PLU révisé s'est efforcé de prendre en compte au maximum la charte du PNR. Il a été élaboré en lien étroit avec le PNR et fait régulièrement référence aux documents produits par le Parc.

Pour ce qui est des différentes demandes concernant le zonage, les EBC, le classement de certains secteurs, le complément du repérage du bâti remarquable, l'identification des mares, les règles de pleine terre, etc. chacune des demandes sera analysée et prise en compte dans la mesure du possible et si cela s'avère pertinent d'une part, ou ne remettant pas en question le projet de PLU révisé et le PADD d'autre part.

La question de la vacance des logements est un réel sujet. Malheureusement le PLU, qui est un document de planification urbaine et de définition des droits à construire, n'est pas l'outil le plus adapté pour intervenir sur les logements vacants existants. D'autres pistes et outils pourront être explorés sur cette thématique.. pour rappel tous ces sujets ont été vus avec Alternative au niveau du groupe de Travail PLU conseillers municipaux.

Commentaire du commissaire enquêteur : *Le commissaire enquêteur n'ayant pas à juger de choix et d'orientations politiques, les commentaires resteront donc fortement limités.*

Le PLU doit se conformer aux documents d'urbanisme supra communaux, textes de loi et règlements existant au moment de son arrêt, il sera complété à l'issue de l'enquête publique avec les avis des PPA et les remarques du public en accord avec la réglementation en application à la date du vote. Bien que le SDRIF-e aura un impact sur le projet et le PLU communal, celui-ci n'est pas encore approuvé et le fait de se baser sur un « projet » même fortement avancé en procédure peut entraîner des erreurs si une modification à ce dit projet est portée avant son approbation. Il est important de l'anticiper et de le prendre en compte mais la loi n'oblige qu'à prendre en compte des textes validés. (exemple du SDAGE).

Mr DEBENNEROT

Les parcelles agricoles du lieu-dit « Le Rouget » classées à l'ancien PLU en zone A basculent en zone Nzh. Ce classement ne lui paraît pas logique car entraîne des risques de préemption et d'expropriation mettant en péril son activité agricole. Signale que des parcelles situées à une altitude plus basse devraient obtenir ce même classement car elles sont traversées par la Charmoise et la Gironde.

Conteste le classement en zone N de la parcelle agricole au lieu-dit « le Four à Chaux » car il s'agit d'une parcelle agricole en friche actuellement mais qui selon la réglementation peut être remise en exploitation. Demande donc le maintien de cette parcelle en zone A.

Sur le secteur du bois de la Roche Turpin, la parcelle 111 a été classée Nzh, hors cette zone humide n'est pas naturelle mais fait suite à l'installation d'une conduite d'écoulement en provenance du domaine public ainsi que des merlons bordant le projet de déviation. Il souhaite pouvoir maintenir son exploitation (entretien, débroussaillage et exploitation forestière pour ses besoins individuels).

Souhaite une zone unique sur le hameau de Bel Air en lieu et place du projet de zonage UAa et UAb.

Réponse de la commune :

L'ensemble de ces points et demandes seront regardées et prises en compte si elles s'avèrent pertinentes. Pour information la zone Nzh a été instaurée pour assurer une protection à la mesure du caractère humide avéré. Elle correspond aux zones humides identifiées et avérées sur le territoire. Pour ce qui est du point d) cf. réponse apportée à la remarque n° 13

Commentaire du commissaire enquêteur : *le repérage des zones humides ayant été fait par un expert le commissaire enquêteur se conformera au travail de ce professionnel n'ayant ni les connaissances, ni les compétences pour se permettre d'aller contre ou de donner un avis divergeant.*

Mme KUNTSMANN

S'oppose à la création de la déviation routière en s'appuyant sur les avis des PPA, ceux-ci ayant noté des incompatibilités avec le SDRIF et l'absence d'inventaire de

l'état de la faune et de la flore avant d'envisager la réalisation du projet. Elle propose qu'avant d'envisager une déviation routière des solutions alternatives pourraient-être envisagées tel qu'une optimisation du fonctionnement des feux de circulation au carrefour de Bel-Air. Elle ne comprend pas en quoi l'installation d'une nouvelle route est compatible avec l'objectif de favoriser les moyens de déplacements alternatifs à la voiture.

S'oppose au STECAL du golf de Marivaux car consommant de la surface ENAF.

S'oppose à la mise en constructibilité des fonds de parcelles du hameau de Bel-Air cette demande n'étant pas issue d'une majorité des résidents, de plus ces fonds de parcelles sont pour la plupart fortement arborés et à préserver selon le PNR.

Sur l'OAP Charmoise, émet des doutes sur la capacité de la station d'épuration (en s'appuyant sur l'avis de la DDT et du département de l'Essonne) et son système de filtre planté de roseaux.

Sur l'OAP du Château, estime que la réglementation proposée pour la zone ULb n'est pas assez stricte et risque d'entraîner une dégradation du parc du château sachant que le bâti existant n'est pas ou peu exploité.

Sur l'OAP Marronniers-Dreyfus, rappelle l'avis de la DDT sur la création de logements sur une zone ayant un contexte de circulation routière difficile. Se pose la question sur l'utilité de création de logements sur un terrain actuellement en face d'une ferme et servant pour le pâturage et la culture de foin.

Demande de compléter l'inventaire des logements vacants sur le territoire communal ainsi que d'identifier la raison de cette vacance.

Réponse de la commune :

Le sujet de la déviation reste une compétence du Département.

Concernant les fonds de parcelles de Bel Air, le dispositif réglementaire mis en place vise justement à les préserver, et en particulier les espaces au contact de la zone agricole (cf. réponse à la remarque n°13).

Les derniers rapports du gestionnaire du réseau d'assainissement montrent qu'il n'y a pas de point bloquant concernant les quelques logements prévus par l'OAP Charmoise.

Concernant le Château son évolution est très fortement encadrée, notamment avec la création d'une OAP sectorielle spécifique sur ce secteur.

Le site concerné par l'OAP Marronniers-Dreyfus est considéré comme une dent creuse au titre du plan du PNR. Il est logique de mobiliser ce type de terrain, au sein de l'enveloppe urbaine, pour répondre aux obligations de densification formalisé par les documents supra communaux et notamment par le SDRIF.

Commentaire du commissaire enquêteur : le compte rendu 2023 concernant la station d'épuration ne montre plus de problème concernant sa capacité.

La préservation du château est effectivement importante, l'OAP château semble vouloir encadrer correctement l'usage de ce zonage.

Le PNR lui-même a reconnu la parcelle visée par l'OAP Marronniers-Dreyfus comme étant en zone urbanisable, la réglementation de l'OAP visant à limiter son urbanisation, la commune devant quand même répondre à ses besoins de création de logements.

Mr LELIMOUSIN

Souhaiterai que la commune n'envisage pas de nouvelles constructions afin d'artificialiser les sols mais s'appuie sur les logements vacants pour combler ses

besoins en développement. De même qu'il n'est pas favorable à la création de la déviation afin de préserver la forêt de la Roche-Turpin.

Regrette que la phase de concertation préalable n'ait pas été plus développée et estime que le public n'a pas été assez consulté lors des phases de préparation du dossier de PLU. Demande si des présentations du projet définitif peuvent être organisées avant l'approbation en conseil municipal.

Réponse de la commune :

La commune est dans l'obligation de réaliser de nouveaux logements (cf. obligations du SDRIF notamment). La question des logements vacants est un vrai sujet mais les outils de mobilisation de ce potentiel, du moins au titre du PLU, sont limités.

La concertation s'est faite dans le respect des modalités fixés par la délibération de prescription de révision du PLU. Elle a été variée et s'est tenue tout au long des études.

Commentaire du commissaire enquêteur : la question des logements vacants, et donc du besoin de construire ou pas, est assez récurrentes, le problème vient de la possibilité matérielle et financière d'identifier ces logements, de trouver les propriétaires et de les solliciter pour qu'ils en fassent un usage sans avoir la possibilité de les y contraindre.

Mme BERNARD (courrier envoyé via l'adresse mail dédiée à l'enquête publique mais à destination de Mr le Maire, le sujet abordé restant le PLU, je le considère comme valable dans le cadre de l'enquête publique).

S'oppose à la création de la déviation qui porterai atteinte à la forêt et serait générateur de nombreux passages de véhicule.

S'oppose à l'agrandissement de la ZAC qui détruirait une zone naturelle bénéficiant d'une grande biodiversité.

Demande la limitation de l'urbanisation dans le village ainsi qu'une restriction des possibilités de division parcellaire.

Demande la mise en place de normes plus stricte sur la qualité des nouvelles constructions qui devront s'intégrer dans la bâtis existant avec les mêmes matériaux de constructions que les bâtiments autour afin de garder une harmonie. Demande la mise en place de taille minimale de parcelle pour les constructions ainsi qu'une limitation des constructions à des R+C au lieu des R+1+C.

Demande une meilleure prise en compte des avis du PNR.

Réponse de la commune :

Concernant les deux premiers points cf. réponses à la remarque n° 4.

Pour le reste, le projet de PLU révisé poursuit bien les objectifs de limitation des divisions parcellaires et d'amélioration de la qualité des constructions. Ainsi le règlement mis en place traduit ces ambitions dans la limite bien entendu de ce qu'il est possible d'intégrer (par exemple le règlement de PLU ne peut plus définir une taille minimale de terrain (cf. loi ALUR de 2014)

Commentaire du commissaire enquêteur : la limitation de la hauteur des habitations n'est pas toujours la solution, la taille minimale des parcelles ayant été supprimée, c'est malheureusement en gagnant en hauteur que l'on arrive à gagner les mètres carrés nécessaires pour ne pas consommer plus tard des espaces agricoles ou forestiers pour construire des logements.

Enquête publique du 13 juin 2024 au 18 juillet 2024

Révision du P.L.U de la commune de Fontenay-lès-Briis

Dossier n° E24000013/78

Mr CASSABOIS

Émet un avis défavorable sur le projet de PLU, il souhaite le maintien de la commune dans son état actuel.

N'est pas favorable au projet de déviation routière.

Émet un avis défavorable aux divisions parcellaires et aux constructions sur des surfaces réduites créant de la promiscuité et une dégradation des conditions de vie.

S'oppose à la transformation des terres agricoles en zone habitable.

Réponse de la commune :

Le sujet de la déviation reste une compétence du Département.

Le projet de PLU, et ce nouveau règlement, vise justement à limiter le phénomène de divisions parcellaires.

L'écrasante majorité des terrains agricoles du territoire sont préservés.

Commentaire du commissaire enquêteur : cf supra

Nature Essonne

Fourni un recensement de la faune et de la flore présentes sur le territoire communal afin de prouver la grande biodiversité présente.

Estime que le projet de PLU ne va pas dans le sens de la préservation de cette biodiversité.

Demande l'abandon du projet de déviation ainsi que de l'agrandissement de la ZAC au titre de la préservation de la nature.

Demande la réalisation d'une étude d'impact environnemental sur le Projet de PLU.

Que le projet de PLU suite à l'étude propose des mesures de compensation écologique.

Réponse de la commune :

Concernant le point c) cf. réponse à la remarque n° 4.

Pour rappel, le PLU révisé intègre bien une évaluation environnementale.

Commentaire du commissaire enquêteur : évaluation environnementale pièce 2.3 du rapport de présentation.

Mr DIVO

Demande de stopper l'étalement et la consommation des ENAF.

Demande la sensibilisation de la population aux enjeux environnementaux. Et notamment l'impact du PLU sur les espèces en danger.

Demande de faire connaître et valoriser la biodiversité auprès de la population et notamment les conséquences de la disparition des oiseaux sur la prolifération des insectes.

Demande la préservation du foncier et favoriser la diversification de l'agriculture.

S'oppose à l'ouverture à l'urbanisation des fonds de jardins du hameau de Bel-Air.

Réponse de la commune :

Certains points ne concernent pas, du moins directement, le PLU.

Pour le reste, le PLU révisé vise à préserver au maximum les espaces naturels, agricoles, et la biodiversité comme en témoigne les orientations du PADD et les nombreux outils de protection mis en place que ce soit dans le dispositif règlement ou via l'OAP thématique trame verte et bleue.

La consommation foncière est en grande partie due à des projets supra communaux qui ne sont pas de compétence ville (extension de la ZAE porté par l'intercommunalité et déviation de compétence départementale).

Concernant le point e) cf. réponse à la remarque n° 13

Commentaire du commissaire enquêteur :cf supra

Mme NICOLAU

propriétaire du terrain accueillant l'OAP Charmoise demande son maintien en zone de constructible.

Réponse de la commune :

- pas de réponse de la commune

Commentaire du commissaire enquêteur : Il doit s'agir d'une incompréhension du système des OAP par le propriétaire du terrain visé par l'OAP « charmoise » le terrain restant constructible mais devant aux critères de constructions cités dans l'OAP.

La Communauté de Commune du Pays de Limours

Indique qu'après étude la demande d'extension de la ZAC est de 4,5 hectares.

Réponse de la commune :

Le périmètre prévu pour l'extension de la ZAE sera revu, et donc réduit, en conséquence.

Commentaire du commissaire enquêteur : dont acte

Mme BENQUET

Demande l'annulation du classement en zone constructible de son fond de jardin du hameau de Bel-Air et demande qu'il en soit fait de même pour tout le hameau Bel-Air.

Réponse de la commune :

cf. réponse à la remarque n°13.

Mme BUSIGNY

favorable à la déviation et à une limitation de la RD3 sauf riverains

N'est pas favorable à l'agrandissement de la ZAC afin de préserver l'environnement

Favorable à la STECAL au golf de Marivaux.

Réponse de la commune :

cf. réponse à la remarque n°13.

Mr et Mme MAHIN

S'oppose à l'ouverture à l'urbanisation des fonds de jardins du hameau de Bel-Air.

Réponse de la commune :

[cf. réponse à la remarque n°13.](#)

Mme DE MARCILLY

S'oppose à l'ouverture à l'urbanisation des fonds de jardins du hameau de Bel-Air.

Réponse de la commune :

[cf. réponse à la remarque n°13.](#)

Mr MERCIER

S'oppose à la création de la déviation, celle-ci entraînant une destruction d'une partie de la forêt et de sa biodiversité, mais aussi ne diminuera pas la circulation du hameau de Bel-Air selon des études sur le report des flux de circulation.

S'oppose à l'agrandissement de la ZAC celle-ci devant se faire sur une prairie reconnue pour sa biodiversité et ses espèces rares. Les entreprises pouvant se reporter sur la ZAC de Courtaboeuf dont de nombreux locaux sont vides.

S'oppose à la STECAL du Golf de Marivaux ce projet ne s'implantant pas sur le parking d celui-ci mais sur une zone humide riche en biodiversité. Le golf pouvant développer son projet dans le château de la CGT-RATP vide depuis 2 ans.

Souhaite qu'il soit mieux pris en compte les zones humides pour éviter de construire des maisons qui subissent régulièrement des inondations tel le lotissement « Les Éoliennes ».

Demande à ce que la priorité soit donnée à la rénovation et au remplissage des logements vacants avant toutes nouvelles constructions.

S'oppose à l'OAP Marronnier-Dreyfus ces terres agricoles étant riches et de qualité et ouvrant de plus la possibilité de créer une voie de desserte pour les fonds de parcelles du hameau de Bel-Air pour multiplier les constructions.

Réponse de la commune :

[Pour les points a\) et b\) cf. réponse à la remarque n°4.](#)

[Pour le point d\) cf. réponse aux remarques n°1 et 16.](#)

[Pour le point e\) cf. réponse à la remarque n°18.](#)

[Pour le point f\) cf. réponse à la remarque n°17.](#)

Mme LEGAY

S'oppose à l'ouverture à l'urbanisation des fonds de jardins du hameau de Bel-Air.

Réponse de la commune :

[cf. réponse à la remarque n°13.](#)

Mr LETERTRE

S'oppose à la réalisation de la déviation celle-ci porterai atteinte à la biodiversité et à la circulation de la faune vers les points d'eau.

S'oppose à l'agrandissement de la ZAC, celle-ci devant se faire au détriment d'une plaine servant actuellement pour faire du foin, mais aussi participant à la biodiversité, sachant qu'à 10km sur la ZAC de Courtaboeuf plus de 60 annonces propose des locaux professionnels vacants.

Réponse de la commune :

cf. réponse à la remarque n°4

La Terre des Amis du Hurepoix (TAH)

Présente une pétition regroupant 850 signatures citoyennes

Celle-ci s'appuie sur 4 demandes à savoir :

- l'abandon du projet de déviation
- l'abandon de l'agrandissement de la ZAC
- l'opposition à la création du STECAL dans le golf de Marivaux
- la maîtrise et la modération dans la création de nouveaux logements sur la commune.

Réponse de la commune :

cf. les différents éléments de réponse donnés précédemment sur ces 4 sujets.

II) Par le commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur porte 13 observations :

Dans la pièce 2.2 justification des choix retenus, page 54, le descriptif explique la création des zonages UAa et UAb, et il indique qu'au-delà de ces deux bandes aucune construction n'est autorisée, cependant une bande de zonage UA est présente, souhaitez-vous maintenir cet élément en l'état ?

Réponse de la commune :

Le zonage UA a été élaboré de manière à intégrer les parcelles du hameau de Bel Air dans leur ensemble. Toutefois il s'agit de grandes parcelles, tout en longueur, qui sont essentiellement bâties en front de rue et qui laissent une large place aux espaces de jardin à l'arrière. Le dispositif réglementaire vise à reconnaître la partie historique bâtie de ces terrains en front de rue, à permettre une certaine constructibilité (très encadrée) en second rideau, mais aussi à maintenir une bande non bâtie en fond de parcelle pour préserver une bande verte de transition à la jonction avec les terrains agricoles qui sont eux classés en zone agricole A.

Dans l'OAP du château, il est envisagé une zone de stationnement dans la partie qui sera classée N, est-ce cohérent ?

Réponse de la commune :

L'objectif est d'aménager un espace de stationnement perméable qui s'insère dans le cadre naturel du Parc et qui n'engendre pas, ou très peu, d'imperméabilisation. Ce type d'aménagements légers peut tout à fait se faire en zone N.

Dans l'OAP trame Verte et Bleue, (P34) afin d'insister sur l'aspect protection de la flore, que ce soit sur les clôtures mais aussi les alignements d'arbres, ne pensez-vous pas qu'il pourrait être inscrit que les espèces de haies ou d'arbres plantés seront choisies

Enquête publique du 13 juin 2024 au 18 juillet 2024

Révision du P.L.U de la commune de Fontenay-lès-Briis

Dossier n° E24000013/78

parmi les espèces dites indigènes ou en excluant toutes les plantes dites envahissantes (listing des plantes envahissantes étant dans les annexes), allergènes ou toxiques ?

Réponse de la commune :

Cette précision pourra tout à fait être apportée à l'OAP.

Dans le Règlement :

En zone UA des hauteurs maximales sont définies au faîtage ainsi qu'à l'égout de toit mais il n'est pas fait référence aux hauteurs autorisées pour les toits terrasses. Sont-ils autorisés dans ce zonage ? Si oui, quelle est la hauteur à l'acrotère maximale autorisée ?

Réponse de la commune :

La zone UA correspond aux centres traditionnels et historiques des hameaux composés d'un bâti ancien rural. Les toitures terrasses ne sont donc pas autorisée au sein de cette zone.

En zone UG, une hauteur maximale de construction est autorisée à 9 mètres sans plus de précision (faîtage, acrotère), cette rédaction va-t-elle être maintenue en l'état ?

Réponse de la commune :

La zone UG correspond à des secteurs résidentiels constitués qui ont été réalisés relativement récemment. Le règlement vise à assurer une cohérence avec les gabarits et volumes des constructions existantes au sein de cette zone, c'est pourquoi la règle de hauteur de 9 mètres au point le plus haut, qui permet du R+1+C ou du R+2, a été mise en place. Toutefois elle pourra être précisée en indiquant clairement une hauteur à l'égout et au faîtage en cas de toiture à pente et une hauteur à l'acrotère en cas de toiture terrasse.

En zone UG, la règle sur l'emprise au sol maximale ne précise pas l'emprise maximale pour l'unité foncière en cas de nouvelle construction, allez-vous compléter cette réglementation ?

Réponse de la commune :

La zone UG correspond à des secteurs résidentiels réalisés relativement récemment et complètement constitués aujourd'hui. Aussi le règlement ne permet pas de nouvelles constructions mais uniquement des évolutions et agrandissements des constructions existantes. C'est pourquoi la règle d'emprise au sol gère uniquement le cas des extensions.

En zone UL, l'emprise au sol n'est pas réglementée, cependant des habitations sont autorisées pour notion de gardiennage et de fonctionnement des sites, cette rédaction n'est-elle pas trop permissive ?

Réponse de la commune :

La zone UL est volontairement permissive car elle correspond d'une part à des secteurs dont le foncier est maîtrisé et d'autre part à des secteurs voués à accueillir des équipements et services d'intérêt général qui ont vocation à répondre aux besoins actuels et futurs des habitants. Il convient toutefois de rappeler que seuls les équipements d'intérêt collectifs sont autorisés au sein de cette zone. Concernant l'habitat celui-ci est fortement restreint car il est limité aux logements de type gardiennage.

En zone UL, la hauteur maximale des bâtiments est fixée à 12 mètres sans apporter de précision sur le type de toiture (faîtage, acrotère) ?

Réponse de la commune :

La zone UL ayant vocation à accueillir des équipements d'intérêt collectif, il s'agit de bâtiments très spécifiques (gymnases, salle des fêtes, etc.) qui ne présentent pas forcément des toitures classiques de type toitures à pentes ou toitures terrasses. Aussi il est préférable de fixer un gabarit et une hauteur maximale qui laisse plus de souplesse à des architectures variées et adaptées à ce type d'équipements.

En zone UI, la règle 2.4 sur l'emprise au sol parle de surface de pleine terre à maintenir mais à aucun moment d'emprise au sol.

Réponse de la commune :

Il s'agit d'une faute de frappe et d'une erreur qui sera rectifiée dans le dossier en vue de l'approbation du PLU. L'objectif étant bien de limiter à 50% l'emprise au sol maximale des constructions autorisées.

En zone UI seule des hauteurs au faîtage sont prévues, doit-on comprendre que les toits terrasses ne sont pas autorisés ?

Réponse de la commune :

Il s'agit également d'une erreur de rédaction. Le règlement sera ajusté de manière à parler d'une hauteur au point le plus haut (comme en zone UL) laissant ainsi la liberté, tout en restant dans ce gabarit maximum, de faire une toiture à pente, toiture terrasse, ou autre.

En zone A, la hauteur des bâtiments est fixée à 9 mètres pour les habitations et 12 mètres pour les bâtiments agricoles, ces hauteurs sont prises au faîtage ou à l'acrotère ?

Réponse de la commune :

Il s'agit de hauteurs au point le plus haut de manière à pouvoir s'adapter aux différents types de toitures en fonction des besoins spécifiques liées aux activités agricoles.

En zone A, les changements de destinations sont-ils autorisés ? Sous quelles conditions et restrictions ?

Réponse de la commune :

En zone A les changements de destinations sont autorisés sous réserve de rester dans les destinations autorisées au sein du tableau figurant page 96 du règlement et respecter les conditions figurant dans ce même tableau.

De nombreuses remarques et questions sont posées sur la réalisation de la déviation ainsi que sur l'agrandissement de la ZAC et la réalisation des différentes OAP. En l'état actuel, pouvez-vous me faire un point chiffré de vos droits d'extension, tel que définis par le SDRIF, en comparaison avec les surfaces nécessaires (estimation réaliste) pour la réalisation de ces projets (de nombreux chiffrages de surface ayant été évoqué au cours

de l'enquête publique par différents acteurs de l'enquête publique DDT, associations, particuliers...) ?

Réponse de la commune :

Le détail des extensions possibles au titre du SDRIF est explicité dans le chapitre « Justification des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain » (p. 22 à 33 du document 2.2. Justifications des choix).

Pour rappel, la seule possibilité d'extension de l'urbanisation qu'offre le SDRIF est une extension de maximum 5% des espaces urbanisés en 2013, soit 5,28 ha. Au total, 4,4 ha de zones AU a été consommé depuis 2013. Il reste donc moins de 1ha (0,88ha) de potentiel d'extension possible au titre du SDRIF.

Les projets de construction prévus par la commune mobilisent en grande majorité les possibilités foncières identifiées au sein des enveloppes urbaines du PNR sous formes de dents creuses. Seul le STECAL créé pour permettre le projet touristique du Golf de Marivaux nécessitent d'utiliser le potentiel d'extension de l'urbanisation offert par le SDRIF, soit environ 0,15 ha sur les 0,88 ha permis.

Les projets consommateurs d'espaces naturels agricoles et forestiers (ENAF) sont donc quasi uniquement les projets d'envergures supra communales qui ne relèvent pas de la compétence de la commune, à savoir le projet de déviation de Bel Air (Département) et le projet d'extension de la ZAE de Bel Air (CCPL). Des discussions sont en cours sur ces deux projets pour voir la manière de les prendre en compte dans le PLU qui sera approuvé. Il paraît évident que les surfaces concernées seront largement revues à la baisse.

IV - CONSTAT DE VALIDITÉ de L'ENQUÊTE

Le commissaire enquêteur soussigné atteste de la validité de la présente enquête qui s'est déroulée sans contrainte, dans les conditions de légalité imposées par les textes réglementaires en vigueur.

Toutes les observations du public ont été prises en compte ; les réponses du commissaire enquêteur ont été faites à partir:

- du dossier d'enquête,
- des informations complémentaires données par les représentants de la Mairie,
- des visites détaillées de la commune,
- des réponses fournies par la Collectivité après l'enquête.

Tous ces éléments permettront je l'espère, d'aboutir à un projet qui favorisera le développement de la commune dans le cadre de son PADD.

Les conclusions motivées sont en outre fournies par ailleurs.

Fait à Fontenay-lès-Briis, le 14 août 2024

**le Commissaire enquêteur
Arnaud STERN**