DEPARTEMENT DU VAL d'OISE **(95)**

- - - - - - - - - -

COMMUNE DE FONTENAY-EN-PARISIS

- - - - - - - - - -

ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE AU

PROJET DE REVISION DU PLU DE LA COMMUNE DE FONTENAY-EN-PARISIS

- - - - - - - - -

COMMISSAIRE-ENQUETEUR

PHILIPPE ROCARD, PROFESSEUR ET ADMINISTRATEUR DE SOCIETES



LE RAPPORT COMPLET DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

CONTENU DU RAPPORT COMPLET

- Document A : le rapport d'enquête publique
- Document B : la conclusion et l'avis motivé du commissaire enquêteur
- Document C : les annexes
- Document D : le procès-verbal de synthèse des observations (PVSO) et le mémoire en réponse de la Commune de Fontenay-en-Parisis

LE RAPPORT D'ENQUETE PUBLIQUE (DOCUMENT A) 3

LA CONCLUSION ET L'AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR (DOCUMENT B).....86

ANNEXES (DOCUMENT C).....168

LE PROCES-VERBAL DE REMISE DE LA SYNTHESE DES OBSERVATIONS AU RESPONSABLE DU PROJET ET LE MEMOIRE EN REPONSE DE LA COMMUNE DE FONTENAY-EN-PARISIS (DOCUMENT D) 181



LE RAPPORT D'ENQUETE PUBLIQUE (DOCUMENT A)

Sommaire

LE RAPPORT D'ENQUETE PUBLIQUE (DOCUMENT A) 3

1.ROLE ET MISSION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR 4

2. GENERALITES 5

2.1. OBJET DE L'ENQUETE PUBLIQUE 5

2.2. LE PROJET SOUMIS A L'ENQUETE PUBLIQUE 15

2.2.1. Le diagnostic 15

2.2.2. La justification des choix 18

2.2.3. L'évaluation environnementale 19

2.3. AVIS DE LA MRAE du 22 octobre 2025 23

2.4. CONSULTATIONS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES 25

2.4.1. L'avis de la Préfecture du Val d'Oise en date du 28/10/2025 25

2.4.2. L'avis de RTE en date du 04/08/2025 29

2.4.3. L'avis de Natran en date du 11/08/2025 39

2.4.4. L'avis de la CDPENAF du Val d'Oise en date du 17/10/2025 49

2.4.5. L'avis du Conseil Régional d'Ile de France en.date du 27/11/2025 52

2.4.6. Autres avis de PPA 59

3. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE 60

3.1. PREPARATION DE L'ENQUETE PUBLIQUE 60

3.2. COMPOSITION ET CONTENU DU DOSSIER D'ENQUETE 60

3.2.1. Contenu du dossier d'enquête 61

3.3. INFORMATION EFFECTIVE DU PUBLIC 62

3.4. EXECUTION DE L'ENQUETE PUBLIQUE 63

3.4.1. Déroulé et climat de l'enquête 64

3.5. CLOTURE DE L'ENQUETE PUBLIQUE 65

3.6. REUNION DU PROCES-VERBAL DE SYNTHESE DES OBSERVATIONS 65

3.7. RECEPTION DU MEMOIRE EN REPONSE 65

3.8. REMISE DU RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR 66

4. ANALYSE DES OBSERVATIONS PAR THEMES 66

4.1. URBANISATION, LOGEMENTS SOCIAUX,… 67

4.1.1. Réduction des surfaces urbanisées ou à urbaniser 67

4.1.2. Modération de la croissance de la population 70

4.1.3. Logements sociaux 70
4.1.4. Zone UAp 71
4.1.5. OAP n°1 Site n°2 72
4.1.6. Zone 1AUh 73
4.1.7. Les questions du commissaire enquêteur relatives à ce thème 74
4.2. ZONES ECONOMIQUES 74
4.2.1 Périmètre de la zone UE 74
4.2.2 Règlement de la zone UE 75
4.2.3 Les questions du Commissaire enquêteur relatives à ce thème 78
4.3. ZONES AGRICOLES 78
4.3.1. Périmètre classé pour la butte de Châtenay 78
4.3.2. Projet d'école en zone Agricole 79
4.3.3. Francilienne 79
4.3.4. Zones Ac, Ae et zone Ap 79
4.3.5. Les questions du Commissaire enquêteur relatives à ce thème 81
4.4. ZONES NATURELLES ET TRAME VERTE ET BLEUE 81
4.4.1. Espaces boisés sous les lignes électriques 81
4.4.2. Zone naturelle de l'OAP n°2 82
4.4.3. Chemins ruraux 83
4.4.4. Les questions du Commissaire enquêteur relatives à ce thème 83
4.5. SERVITUDES ET RISQUES 84
4.5.1. Précisions sur les servitudes 84
4.5.2. Risques de mouvements de terrains 84
4.5.3. Les questions du Commissaire enquêteur relatives à ce thème 84

1. ROLE ET MISSION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Le commissaire enquêteur est chargé de procéder à l'enquête publique unique relative au projet de révision du PLU de Fontenay-en-Parisis.

Il a été désigné par décision n°E25000078/95 du 30 septembre 2025 du Président du Tribunal Administratif de Cergy Pontoise à la demande de la Mairie de Fontenay-en-Parisis, autorité organisatrice et décisionnaire, sur les listes d'aptitude départementales. La désignation par une autorité juridictionnelle garantit l'indépendance totale du commissaire enquêteur. Sa compétence s'apprécie sur le plan technique, sur la connaissance des procédures administratives et sur le droit des enquêtes publiques. Cependant, il ne doit pas se comporter comme un expert, ni un professionnel ès-qualité.

Pour mener à bien sa mission, après désignation, le commissaire enquêteur exerce un pouvoir d'investigation qui lui permet de consulter tous les éléments relatifs au dossier : étudier les lieux, demander des documents ou interroger l'administration, les pouvoirs publics ou les acteurs du chantier, des experts, ….

Le commissaire enquêteur conduit l'enquête de manière à permettre au public de prendre connaissance complète du dossier et de présenter ses appréciations, ses suggestions et contre- propositions. Il se tient à la disposition des personnes ou des représentants d'associations qui demandent à être entendus. Son rapport fait état des contre-propositions produites au cours de l'enquête ainsi que des réponses éventuelles du porteur du plan, notamment aux demandes de communication de documents qui lui sont adressées.

Dans ses conclusions et avis, le commissaire enquêteur examine les observations consignées ou annexées aux registres. Il lui appartient d'exprimer dans les conclusions de son rapport son avis personnel. Mais il n'est pas tenu, à cette occasion, de répondre à chacune des observations qui lui ont été soumises, ni de se conformer nécessairement à l'opinion manifestée, même unanimement par les personnes qui ont participé à l'enquête.

2. GENERALITES

Fontenay-en-Parisis est une commune de l'Est du département du Val d'Oise. Elle fait partie de l'aire d'at traction de Paris. Elle est limitrophe des communes de Goussainville, Louvres, Châtenay-en-France, Bouqueval, Le Plessis-Gassot, Le Mesnil-Aubry et Mareil-en-France.

Fontenay-en-Parisis est membre de la communauté d'agglomération Roissy Pays de France, 2ème intercommunalité de France en termes de population. Créée le 1er janvier 2016, elle regroupe 42 communes et environ 357 000 habitants. La CA Roissy Pays de France dispose d'un Schéma de Cohésion Territoriale (SCoT), approuvé le 19 décembre 2019. Depuis le SRIF-E, document de rang supérieur, a été adopté par décret du 10 juin 2025 avec des évolutions significatives sur certains points notamment la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

2.1. OBJET DE L'ENQUETE PUBLIQUE

L'enquête publique unique, prescrite par l'arrêté de Monsieur le Maire de Fontenay-en-Parisis en date du 27 octobre 2025 prévoit la présentation de la révision du PLU de la commune (voir annexes du rapport). Il est à noter une coquille sur un considérant de l'arrêté sans conséquence pour l'enquête.

Cette enquête publique unique a été précédée d'une concertation préalable en deux temps compte-tenu d'un premier projet de révision arrêté pendant sa procédure.

Pour rappel, le projet de PLU a fait l'objet de deux procédures successives de révision :

- Une 1ère procédure de révision du PLU a été prescrite par délibération du Conseil municipal en date du 2 février 2021.

Les études nécessaires ont été menées afin de construire le projet communal à travers le PADD, puis d'élaborer sa traduction réglementaire dans le règlement graphique, le règlement écrit et les orientations d'aménagement et de programmation.

Le projet de PLU ainsi réalisé a été arrêté en Conseil municipal en mars 2024 et la phase de consultation des PPA a été menée à son terme.

Au regard des différents avis reçus, la municipalité a pris la décision de ne pas poursuivre la procédure de révision, pour plusieurs motifs :

o La consommation d'espaces et l'artificialisation des sols importantes dans le projet de PLU, notamment en lien avec la ZAC multisites, a été questionnée par plusieurs personnes publiques associées, en particulier la Mission régionale d'Autorité environnementale d'Île-de-France et les services de l'Etat ;

o Le SDRIF-E nouvellement adopté a limité les possibilités d'extension urbaine de la commune;

o Le projet de ZAC n'est plus d'actualité avec le projet communal en raison de son ancienneté, de l'apport important de nouveaux habitants qu'il occasionnerait dans un village tel que Fontenay-en-Parisis, et des coûts importants qu'il nécessite en termes d'équipements pour l'accueil de cette population, que la commune ne peut pas supporter ;

- Une seconde procédure de révision du PLU a donc été engagée par délibération du Conseil municipal en date du 12 février 2025, avec les mêmes objectifs que ceux définis dans la délibération du 2 février 2021 prescrivant la révision initiale du PLU. En revanche, une nouvelle réflexion sur le projet a été menée dans le but de :

o Réduire la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, en cohérence avec le SDRIF-E ;

o Définir un objectif de croissance démographique plus modéré, afin de conserver l'identité et la forme du village ;

o Adapter les objectifs de production de logements, d'activités et d'équipements de la commune au nouvel objectif de croissance démographique.

Dans le cadre de la 1ère procédure de révision, une concertation continue avait été menée jusqu'à l'arrêt du projet de PLU en Conseil municipal en mars 2024. Le bilan de la concertation a été tiré par délibération à cette occasion. Ce 1er bilan se trouve en annexe des documents présentés lors de l'enquête publique (document n°6).

Pour la seconde procédure de révision, la délibération du Conseil Municipal du 12 février 2025 fixe, comme suit, de nouvelles modalités de concertation avec les habitants :

- par la mise à disposition d'un registre de concertation qui permettra à chacun de communiquer ses remarques aux heures d'ouverture de la mairie
- par une information suivie aux différentes étapes de la procédure de la révision dans les bulletins municipaux, sur le site internet de la commune et dans la presse
- par une réunion publique de présentation du projet suivie d'échanges,

La commune se réservait la possibilité de mettre en place toute autre forme de concertation si cela s'avérait nécessaire.

Le calendrier effectif de la concertation a été le suivant.

Dès le début de la procédure et ce jusqu'à l'arrêt du projet, un registre a été mis à disposition du public afin de recueillir leurs observations. Les différents documents de travail ont également été mis à la disposition du public pour consultation.

Le projet de PLU arrêté a été élaboré grâce à un dialogue entre la ville, les administrés et les personnes publiques associées (PPA).

- 18 février 2025 : Atelier de concertation thématique autour des axes du PADD avec le maire et les différents adjoints au maire
- 24 février 2025 : Publication d'un article sur le site internet de la commune annonçant la reprise de la révision du PLU, le débat public au conseil municipal ainsi que le calendrier prévisionnel de la révision et la distribution de cet article dans les boîtes aux lettres. Et information des habitants dans le journal mensuel de la commune « Info Mag Février 2025 ».

- 11 mars 2025 : Réunion avec les Personnes Publiques Associées (PPA) pour amender puis valider le projet de PADD intégrant les enjeux ressortis lors de la phase précédente.
- 27 mars 2025 : Conseil municipal. Débat et validation du Projet d'Aménagement et de Développement Durables
- Mars 2025 : Affichage en mairie d'un panneau qui présente les différents axes du nouveau PADD
- 22 mai 2025 : Réunion des PPA pour l'arrêt du PLU
- Juin 2025 : Affichage en mairie des panneaux concernant le PADD, le règlement graphique et écrit ainsi que les Orientations d'Aménagement et de programmation et information des habitants par distribution dans les boîtes aux lettres.
- 18 juin 2025 : Réunion publique de présentation du projet en vue de l'arrêt du PLU. Une vingtaine de personnes étaient présentes, parmi lesquelles des habitants et des élus. Les échanges ont porté sur les différents zonages, la programmation des OAPs, la reprise de la révision, les chemins de randonnée sur la commune ainsi que les zones à urbaniser.

Les éléments principaux du PADD, des 4 OAP et du Règlement sont résumés dans les pages suivantes.

FONTENAY-EN-PARISIS

PLU FONTENAY-EN-PARISIS

VERDI

DÉFI 2

UN DEVELOPPEMENT URBAIN MODERE COHERENT AVEC LE CONTEXTE RURAL ET LES OPPORTUNITES LOCALES

Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

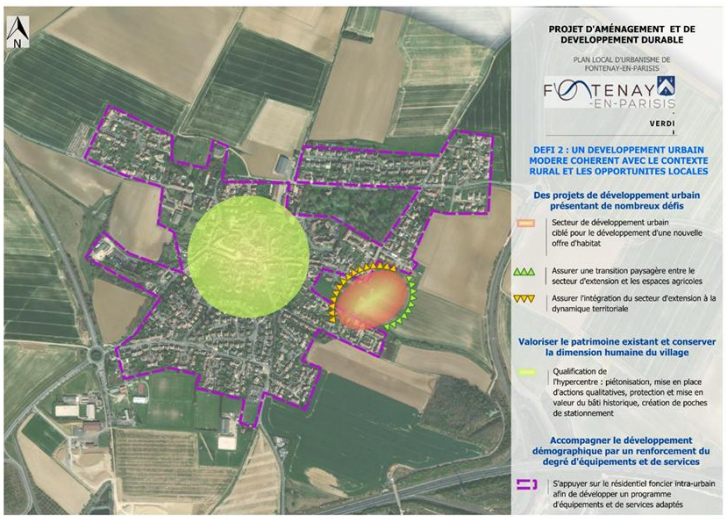
Afin d'anticiper et de répondre aux besoins des nouveaux habitants de Fontenay-en-Parisis, il est essentiel d'intégrer au projet communal les défis engendrés par la croissance choisie de 0,4%.

DES PROJETS HISTORIQUES DE DÉVELOPPEMENT URBAIN QUI PRÉSENTENT DE NOMBREUX DÉFIS :

- ❑ Exploiter les secteurs majeurs de développement urbain ciblés pour le développement d'une nouvelle offre de logements :
  - Exploiter le potentiel de dents creuses ;
  - Mettre en œuvre le projet de logements en extension du centre-bourg.
- ❑ La nécessité de planifier la réalisation de nouveaux logements et solutions d'hébergements dans le respect de la mixité afin de répondre aux parcours résidentiels générationnels et aux besoins de la population en matière de santé ;
- ❑ Renforcer la sécurité routière à travers la réalisation d'études intégrant la participation citoyenne (plan de mobilité, traversée de village…) afin de veiller à ce que le développement urbain planifié n'aggrave pas la situation sensible en termes de circulation sur certaines sections du village et propose d'autres alternatives de déplacement :
  - Faciliter l'accès aux transports en communs ;
  - Développer le réseau de voies vertes afin d'encourager les mobilités actives.

VALORISER LE PATRIMOINE EXISTANT ET CONSERVER LA DIMENSION HUMAINE DU VILLAGE :

- ❑ Entamer une réflexion sur la qualification de l'hypercentre à travers notamment sa piétonisation et mettre en place des actions qualitatives pour en faire un espace de vie, de rencontre à taille humaine (socle identitaire de la ville future) ;
- ❑ Protéger et mettre en valeur le patrimoine bâti historique (façades, murs qualitatifs…).
- ❑ Assurer l'intégration paysagère des nouveaux logements au sein de la trame bâtie, ainsi qu'en lisière des espaces agricoles,



ACCOMPAGNER LE DÉVELOPPEMENT DÉMOGRAPHIQUE PAR UN RENFORCEMENT DU DEGRÉ D'ÉQUIPEMENTS ET DE SERVICES :

- ❑ Adapter et moderniser les équipements, les services et les espaces publics, afin qu'ils soient adaptés à l'arrivée de nouvelles populations en s'appuyant sur le résiduel foncier in-tra-urbain (mobilisation de certaines dents creuses stratégiques).





Production Verdi
Date : 04/03/2025

Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

FONTENAY-EN-PARISIS

PLU FONTENAY-EN-PARISIS

VERDI

DÉFI 1

UN PROJET DE TERRITOIRE INTEGRÉ DANS UNE DÉMARCHE DE DÉVELOPPEMENT DURABLE

La démarche de développement durable présente un axe central du projet de territoire de Fontenay-en-Parisis. La phase prospective a notamment permis de rendre compte de l'importance de privilégier la valorisation et confortation de l'environnement et de l'activité agricole du territoire.

VALORISER LES ENTITÉS PAYSAGÈRES AINSI QUE LA TRAME VERTE ET BLEUE :

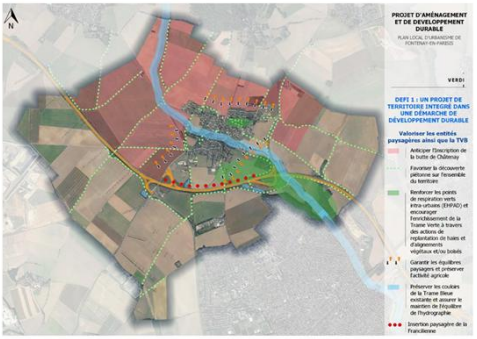
- ❑ Garantir les équilibres paysagers de la plaine agricole identitaire ;
- ❑ Anticiper le classement du site de la butte de Châtenay-en-France et encourager la connexion des habitants, du monde agricole et des acteurs du territoire à cet environnement et ces paysages ;
- ❑ Encourager l'enrichissement de la Trame Verte à travers des actions de replantation de haies, et d'alignements végétaux et/ou boisés (partenariat avec le monde agricole, l'intercommunalité ?) ;
- ❑ Préserver l'activité agricole, garante du maintien des paysages ;
- ❑ Identifier et préserver les couloirs de la Trame Bleue à l'échelle du territoire afin de lutter pour le maintien d'un équilibre hydraulique et prise en compte des risques connus (identification des couloirs d'écoulement d'eau, obligation d'engagement d'études hydrauliques sur les secteurs sensibles, maintien des zones tampon, action de plantation pour limiter les phénomènes d'érosion…) ;
- ❑ Préserver et renforcer le maillage des chemins ruraux d'exploitation afin de favoriser la découverte piétonne des richesses paysagères et naturelles du territoire, et assurer la sécurité de leur pratique (interdiction de circulation pour les engins motorisés autres qu'agricoles et lutte contre les décharges sauvages) ;
- ❑ Confirmer la Trame Verte intra-urbaine pour renforcer la présence de points de respiration sur le territoire (protection de la poche boisée de l'EHPAD, de la vallée boisée du Fossé Galais, des arbres remarquables, …) et engager des actions de renforcement de la Trame Verte (prolongement de la vallée du Fossé Galais vers le site équestre, mise en place d'un merlon paysagé à proximité de la Francilienne jusqu'au pôle équestre…).

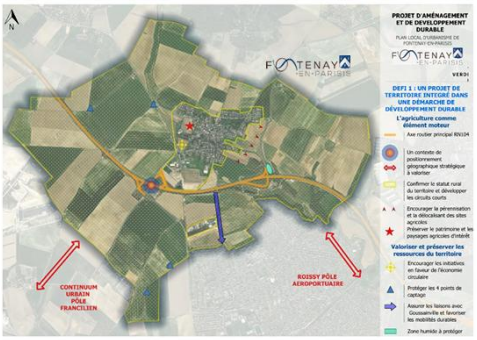
L'AGRICULTURE COMME ÉLÉMENT MOTEUR POUR LA DURABILITÉ DU TERRITOIRE :

- ❑ Accompagner le développement des sites agricoles en les pérennisant et en facilitant leur délocalisation en dehors des contraintes du site urbain en assurant la prise en compte des sensibilités paysagères (tonalités des matériaux, choix d'implantation…) ;
- ❑ Développer les circuits courts afin de renouer la connexion des habitants aux fondamentaux ruraux : un levier de renforcement du lien social et valorisant les ressources locales ;
- ❑ Confirmer le statut rural du territoire dans un contexte de positionnement géographique stratégique : situé aux portes du pôle francilien et directement desservi par une infrastructure routière majeure (la Francilienne).
- ❑ Préserver le patrimoine et les paysages agricoles d'intérêt du territoire, tout en assurant des transitions douces avec les franges urbaines (préservation et/ou aménagement de lisières paysagères…),

VALORISER LES RESSOURCES DU TERRITOIRE / ENCOURAGER LA DÉMARCHE D'ÉCONOMIE CIRCULAIRE ET LES INITIATIVES EN FAVEUR DU DEVELOPPEMENT DURABLE :

- ❑ Protéger les 4 points de captage d'eau potable existants pour préserver cette ressource ;
- ❑ Encourager les initiatives en faveur de l'économie circulaire ;
- ❑ Accueillir des projets innovants en faveur du développement durable et de la valorisation des énergies renouvelables ;
- ❑ Assurer les liaisons intercommunales, favoriser et améliorer les mobilités durables à travers le développement des transports en commun sur le territoire et de pistes cyclables, afin notamment de faciliter la liaison avec la commune de Goussainville (gare, future halte Haut niveau de service Roissy…) ;
- ❑ Accompagner tout projet de développement urbain par la mise en place d'assainissement collectif et obliger à une gestion efficace, performante et valorisante des eaux pluviales.





Production Verdi
Date : 04/03/2025

Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

FONTENAY-EN-PARISIS

PLU FONTENAY-EN-PARISIS

VERDI

DÉFI 3

UNE IDENTITÉ ÉCONOMIQUE TERRITORIALE À IMPULSER

Le projet communal identifie la nécessité de renforcer et de valoriser l'activité économique existante, cela en assurant l'intégration de manière cohérente de nouvelles activités sur le territoire afin de le rendre plus dynamique et attractif.

LA REVALORISATION ET LE RENFORCEMENT DES ACTIVITES EXISTANTES :

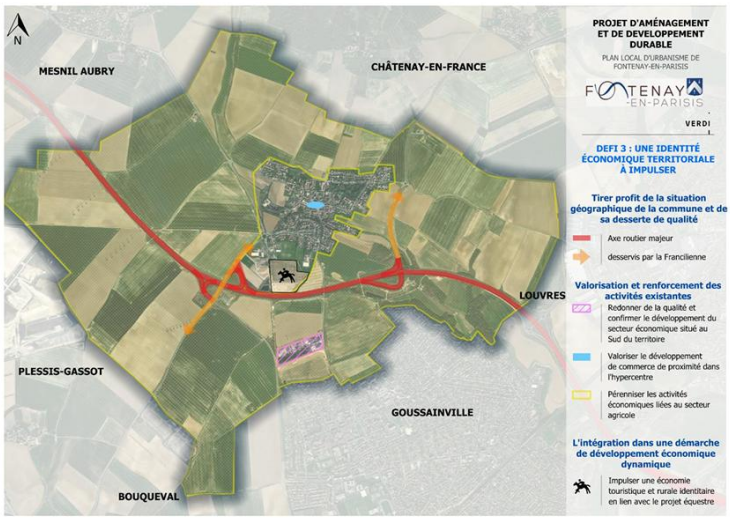
- ❑ Préserver et développer les activités économiques liées au secteur agricole ;
- ❑ Redonner de la qualité au secteur économique situé au Sud du territoire (qui renvoie aujourd'hui une image incohérente et non valorisée) ;
- ❑ Assurer des conditions de maintien du tissu commercial existant et valoriser le développement de commerces/services de proximité en lien avec le devenir de l'hypercentre.

L'INTÉGRATION DANS UNE DÉMARCHE DE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE DYNAMIQUE :

- ❑ Profiter du projet équestre d'envergure pour impulser une économie touristique, de loisirs et rurale identitaire.

TIRER PROFIT DE LA SITUATION GÉOGRAPHIQUE DE LA COMMUNE ET DE SA DESSERTE DE QUALITÉ :

- ❑ Tirer parti de l'échangeur autoroutier de la Francilienne pour impulser de nouvelles initiatives économiques (accessibilité rapide) et penser la mise en place d'équipements facilitateurs pour les habitants (aire de covoiturage…).









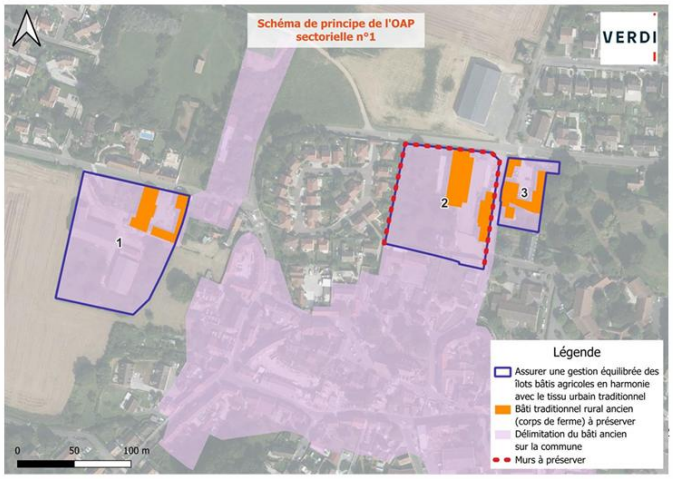
Production Verdi
Date : 04/03/2025

OAP n°1 : Préservation du patrimoine agricole



Orientations :

- **Bâti traditionnel rural** à préserver
- Gestion à la source des **eaux pluviales** et infiltration dès que possible
- **Continuité paysagère** avec les espaces agricoles
- 3 sites :
  - Site 1 : Une **soixantaine de logements**, échelonnée dans le temps (livraison maximum de 20 logements à la fois). Les bâtis à protéger devront faire l'objet de réhabilitations pour des **équipements publics ou d'intérêts collectifs** ;
  - Site 2 : Changement de destination autorisé uniquement pour une **vocation d'habitation**. Maintien de **30% d'espaces libres de pleine terre** ;
  - Site 3 : Aucune nouvelle construction autorisée, seule la **réutilisation du bâti existant** sera acceptée.

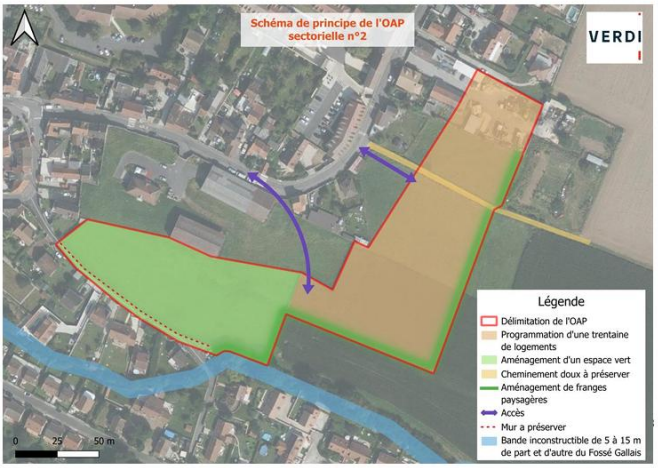


OAP n°2 : Extension pavillonnaire 1AUh

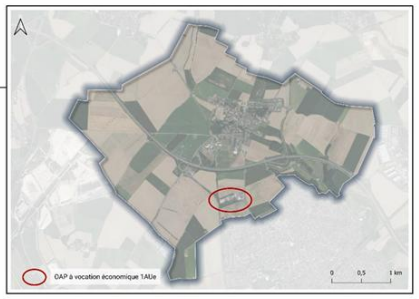


Orientations :

- Partie Est destinée à accueillir des logements, à raison de 25-30 logements par hectare : création d'environ **30 logements**
- Livraison des logements **échelonnée dans le temps** : 10 logements maximum à la fois
- Partie Ouest destinée à demeurer en **espaces verts**
- Travail des hauteurs et de l'aspect architectural des constructions pour une **insertion harmonieuse**
- **Deux accès** depuis la rue Ambroise Jacquin + **cheminements doux**
- Aménagement végétalisé des espaces publics
- **Franges paysagères**, en connexion avec les espaces agricoles, naturels et en eau
- Gestion à la source des **eaux pluviales**
- **30% minimum d'espaces libres de pleine terre**



OAP n°3 : Zone à vocation économique



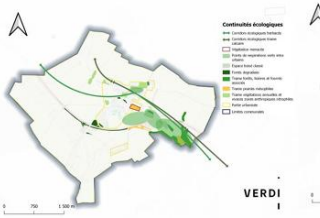
Orientations :

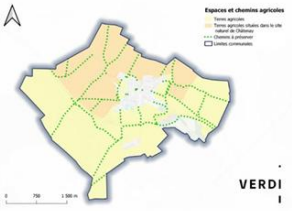
- Développement d'activités économiques
- **Permis de construire accordé** sur la moitié sud pour l'accueil d'un bureau, d'un atelier et d'espaces de stationnement poids lourds
- Accueil d'autres activités économiques sur la moitié nord
- Limitation de l'imperméabilisation des sols, notamment pour les espaces de stationnement
- Cheminements doux à prévoir
- Aménagement paysager qualitatif + Transition paysagère à soigner
- Gestion à la source des eaux pluviales
- Rappel de l'article 101 de la loi Climat & Résilience : dispositifs végétalisés et ombrières intégrant une production d'énergie renouvelable

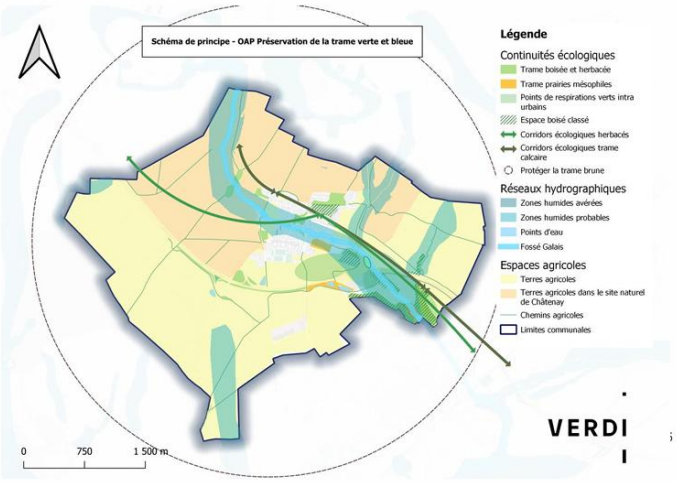


OAP n°4 : Préservation et développement de la Trame verte et bleue (TVB)

- **Préserver et enrichir les continuités écologiques en prenant en compte les risques**
  - Assurer le maintien des corridors écologiques sur le territoire
  - Préserver et valoriser les plans d'eau et zones humides
  - Eviter l'exposition des populations aux risques naturels et technologiques
- **Pérenniser les espaces agricoles et naturels**
  - Faire prospérer les espaces de cultures et de prairies
  - Protéger les poches boisées et herbacées du territoire
  - Maintenir et créer des liaisons paysagères entre les espaces agricoles, naturels et urbanisés
  - Valoriser et encourager la végétalisation au sein du village
  - Protéger et enrichir la trame brune
  - Aménager et préserver des franges paysagères en lisière des espaces urbanisés







REGLEMENT – ZONES URBAINES (U)



Secteur aggloméré dense du centre-ville

UA : Zone urbaine du noyau ancien

UAh : Zone urbaine de l'hypercentre

UAp : Secteur urbain à vocation de projet



Destinations et sous-destinations :

- Logement / Hébergement
- Restauration
- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- Hôtels / Autres hébergements touristiques
- Artisanat et commerce de détail (sous conditions)
- Equipements d'intérêt collectif et service publics (sauf locaux techniques et industriels)
- Lieux de culte (sous conditions)
- Bureau

Mixité : en **UAh** et **UAp**, minimum de **15% de logements locatifs sociaux** pour toute construction comportant au moins 9 logements

Emprise au sol : **50% max**

Hauteur :
- UA et UAp : **10 m max**
- UAh : Pas plus de **2 m supplémentaires** par rapport aux bâtis voisins (hors église et bâtis publics)

Qualité urbaine et architecturale :
- UAh : harmonie avec la composition et le style architectural des bâtiments voisins + interdiction des toits terrasses et des couvertures « bac acier »

Traitement paysager : **20% d'espaces verts de pleine terre** + 1 arbre à grand développement par tranche de 200 m² de terrain

VERDI 18

REGLEMENT – ZONES URBAINES (U)



Extensions pavillonnaires

UC : Zone urbaine pavillonnaire



Destinations et sous-destinations :

- Logement / Hébergement
- Restauration
- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- Hôtels / Autres hébergements touristiques
- Artisanat et commerce de détail (sous conditions)
- Equipements d'intérêt collectif et service publics (sauf locaux techniques et industriels + Lieux de culte)
- Bureau

Mixité : tout projet de construction de 10 logements ou plus doit comprendre un minimum de **15% de logements locatifs sociaux**

Emprise au sol : **35% max**

Hauteur : **7,50 m max**

Qualité urbaine et architecturale : Volumétrie simple, en harmonie avec le site et avec le caractère rural de la commune.

Traitement paysager : **50% d'espaces verts de pleine terre** + 1 arbre à grand développement par tranche de 100 m² de terrain.

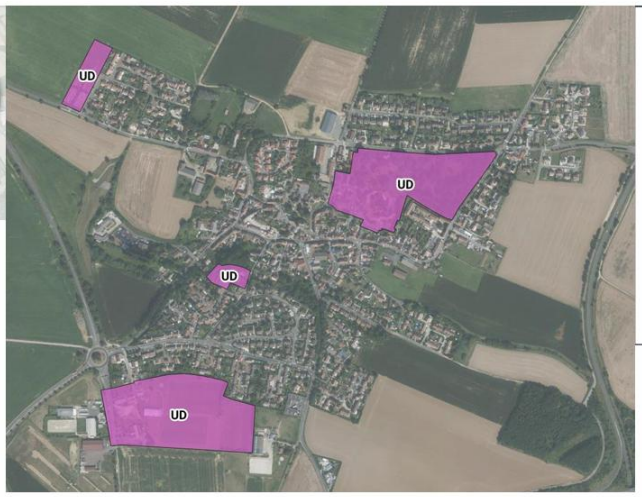
VERDI 19

REGLEMENT – ZONES URBAINES (U)



Secteur accueillant des équipements d'intérêt collectif et de services publics ou privés

UD : Zone urbaine d'équipements collectifs



Destinations et sous-destinations :

- Logement / Hébergement (sous conditions)
- Restauration
- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- Hôtels / Autres hébergements touristiques
- Equipements d'intérêt collectif et service publics (sauf locaux techniques et industriels + Lieux de culte)
- Bureau

Mixité : Sans objet

Emprise au sol : **80% max**

Hauteur : **12 m max**

Qualité urbaine et architecturale : Unité d'aspect
Les commerces : devantures en harmonie avec la partie supérieure des façades, conservation des menuiseries en bois traditionnelles et intégration du coffre d'enroulement des rideaux métalliques à l'intérieur de la construction.

Traitement paysager : **20% d'espaces verts de pleine terre** + espaces non bâtis et non affectés à la circulation ou au stationnement doivent être engazonnés et plantés (1 arbre de haute tige par tranche de 100 m² de terrain libre)

VERDI

REGLEMENT – ZONES URBAINES (U)



Secteur d'activités économiques, notamment d'industries, d'artisanat et de bureaux

UE : Zone urbaine à vocation économique artisanale

UEb : Secteur urbain à vocation économique



Destinations et sous-destinations :

- Logement / Hébergement (sous conditions)
- Restauration
- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- Hôtels / Autres hébergements touristiques
- Equipements d'intérêt collectif et services publics (sauf lieux de culte)
- Autres activités primaires, secondaires ou tertiaires (bureau, industrie, entrepôt…)

Mixité : Sans objet

Emprise au sol : **40% max**

Hauteur :
- UE : **8 m max**
- UEb : **12 m max**

Qualité urbaine et architecturale : aucun bâtiment ne doit avoir une longueur de plus de 35 m. Peut être considérée comme interruption de longueur une différence en plan et en élévation.

Traitement paysager : **50% d'espaces verts de pleine terre.** Les terrains non bâtis et les constructions de toutes nature doivent être aménagées et entretenus.

VERDI

REGLEMENT – ZONES A URBANISER (AU)



Zone à urbaniser sur le court ou moyen à vocation principale d'habitat

1AUh : Zone à urbaniser à vocation d'habitat



Destinations et sous-destinations :

- Logement / Hébergement
- Restauration
- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- Hôtels / Autres hébergements touristiques
- Artisanat et commerce de détail (sous conditions)
- Equipements d'intérêt collectif et service publics (sauf locaux techniques et industriels + Lieux de culte)
- Bureau

Mixité : tout projet de construction de 10 logements ou plus doit comprendre un minimum de **15% de logements locatifs sociaux**

Emprise au sol : **35% max**

Hauteur : **7,50 m max**

Qualité urbaine et architecturale : Volumétrie simple, en harmonie avec le site et avec le caractère rural de la commune.

Traitement paysager : **50% d'espaces verts de pleine terre** + 1 arbre à grand développement par tranche de 100 m² de terrain.

VERDI 23

REGLEMENT – ZONES AGRICOLES (A)



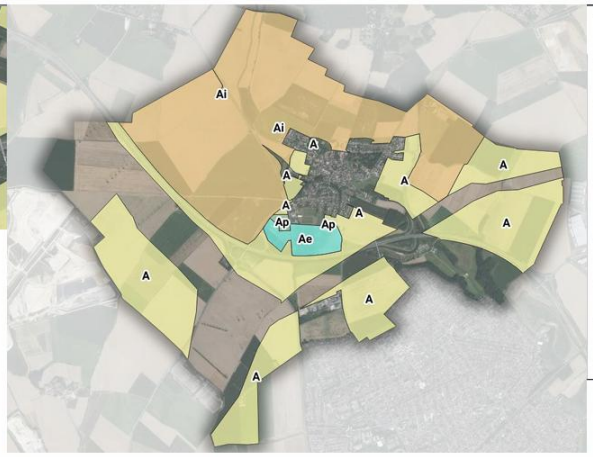
Zones agricoles

A : Zone agricole

Ae : Activités équestres

Ap : Equipements en lien avec le site d'entraînement hippique

Ai : Futur site classé de la Butte de Châtenay-en-France



Destinations et sous-destinations :

- Exploitation agricole
- Logement / Hébergement (sous conditions)
- Artisanat et commerce de détail (sous conditions)
- Autres hébergements touristiques (sous conditions)
- Locaux techniques et industriels (sous conditions)
- Industrie (sous conditions)
- Entrepôt (sous conditions)
- Bureau (sous conditions)

Mixité : Sans objet

Emprise au sol : Sans objet

Hauteur : **12 m max**. Possibilité d'aller jusqu'à 15 m en cas de nécessité technique motivée et justifiée, et sous réserve d'un impact visuel acceptable.

Qualité urbaine et architecturale :

- Ne pas porter atteinte aux sites naturels
- Simplicité de volume, unité d'aspect et de matériaux
- Pastiches d'architectures étrangères à l'IDF proscrits
- Ai : cahier de gestion du site classé annexé au PLU

Traitement paysager : **20% d'espaces verts de pleine terre** pour les constructions à destination autres que l'exploitation agricole. Plantation d'arbres de haute tige.

VERDI 25

REGLEMENT – ZONES AGRICOLES (A)

Zones agricoles

- Ac : Activités de carrière, de traitement des déchets et de production d'énergies renouvelables
- Az : Secteur agricole concerné par la servitude I4



Destinations et sous-destinations :

- Exploitation agricole
- Logement / Hébergement (sous conditions)
- Artisanat et commerce de détail (sous conditions)
- Autres hébergements touristiques (sous conditions)
- Locaux techniques et industriels (sous conditions)
- Industrie (sous conditions)
- Entrepôt (sous conditions)
- Bureau (sous conditions)

Mixité : Sans objet

Emprise au sol : Sans objet

Hauteur : **12 m max**. Possibilité d'aller jusqu'à 15 m en cas de nécessité technique motivée et justifiée, et sous réserve d'un impact visuel acceptable.

Qualité urbaine et architecturale :
- Ne pas porter atteinte aux sites naturels
- Simplicité de volume, unité d'aspect et de matériaux
- Pastiches d'architectures étrangères à l'IDF proscrits

Traitement paysager : **20% d'espaces verts de pleine terre** pour les constructions à destination autres que l'exploitation agricole. Plantation d'arbres de haute tige.

VERDI 26

REGLEMENT – ZONES NATURELLES ET FORESTIERES (N)



Zones naturelles et forestières

- N : Espaces naturels à caractère écologique et/ou boisé
- Nj : Cœurs d'îlots naturels au sein de la trame bâtie
- Nr : Secteur naturel concerné par une sensibilité hydraulique



Destinations et sous-destinations :

- Exploitation agricole / Exploitation forestière
- Logement / Hébergement (sous conditions)
- Artisanat et commerce de détail (sous conditions)
- Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle (sous conditions)
- Equipements sportifs (sous conditions)

Mixité : Sans objet

Emprise au sol : **10% max**

Hauteur : **8 m max**.

Qualité urbaine et architecturale :
- Ne pas porter atteinte aux sites naturels
- Simplicité de volume, unité d'aspect et de matériaux
- Les clôtures, à l'exception de celles habituellement nécessaires à l'activité forestière ou pastorale, sont exclusivement constituées de haies vives ou de rideaux d'arbustes

Traitement paysager : **30% d'espaces verts de pleine terre.**

VERDI 28

REGLEMENT - PRESCRIPTIONS





- Axes de ruissellements (Talwegs)
- Chemins à préserver
- Front de rue à protéger
- Mur à protéger
- Emplacement réservé
- Espace boisé classé
- OAP
- Bande inconstructible de 5 à 15 m de part et d'autre du Fossé Gallais

❖ **Axes de ruissellement** : Information pour la gestion des eaux pluviales

❖ **Chemins à préserver** au titre de l'art. L.151-23 :
- ❖ Déclaration préalable et permis de démolir pour toute démolition totale ou partielle
- ❖ Eviter toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt

❖ **Bande inconstructible le long du Fossé Gallais**

❖ **Front de rue et murs à protéger** au titre de l'art. L.151-19 :
- ❖ Déclaration préalable et permis de démolir pour toute démolition totale ou partielle. Autorisation seulement pour des impératifs de sécurité
- ❖ Conserver et restaurer les caractéristiques architecturales et les formes urbaines traditionnelles
- ❖ Si travaux, respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales

❖ **Emplacement réservé : 3**
- ❖ ER1 : Extension du cimetière
- ❖ ER2 : Travaux de renforcement de la digue de l'Echelette
- ❖ ER3 : Aménagement des berges du Fossé Gallais

❖ **Espaces boisés classés** : Changements d'affectation des sols interdits. Défrichements ou déboisements interdits. Coupes et abattages d'arbres soumis à déclaration préalable auprès du Maire

VERDI 30

2.2. LE PROJET SOUMIS A L'ENQUETE PUBLIQUE

2.2.1. LE DIAGNOSTIC

Le diagnostic sur la commune de Fontenay-en-Parisis présente les éléments clé suivants.



Première Partie : Contexte institutionnel et orientation stratégique

Le rapport de présentation du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Fontenay-en-Parisis s'inscrit dans le cadre législatif, visant la conciliation entre développement urbain maîtrisé, la protection du patrimoine paysager et l'adaptation aux enjeux contemporains. L'élaboration du PLU obéit aux dispositions du Code de l'Urbanisme, requérant notamment un diagnostic territorial complet et une démarche d'évaluation environnementale approfondie dument présenté dans le cadre du dossier d'enquête publique.

Le document analyse la structuration du territoire à travers ses dynamiques démographiques, socio-économiques et résidentielles. Fontenay-en-Parisis se caractérise par une attractivité affirmée et une croissance démographique modérée, portée principalement par les flux migratoires plus que par le solde naturel. Ce phénomène, associé au vieillissement notable de la population, impose un renouvellement de l'offre en logements et en équipements publics pour garantir la cohésion sociale.

Par ailleurs, le rapport souligne la nécessité d'une diversification de l'habitat, anticipant une taille moyenne des ménages en baisse et une augmentation de la demande de logements adaptés tant aux jeunes actifs qu'aux seniors. L'enjeu majeur demeure la préservation de la mixité sociale et fonctionnelle, dans une logique d'urbanisme inclusif et raisonné. La projection d'un développement maîtrisé s'appuie sur une valorisation du tissu urbain historique et une intégration harmonieuse de la seule extension pavillonnaire proposée.



Exemples de Bâti patrimonial

Deuxième Partie : Diagnostic environnemental et enjeux d'aménagement

Sur le volet environnemental, Fontenay-en-Parisis se distingue par une géographie dominée par des espaces agricoles (84%) et une trame urbaine relativement limitée. Le rapport procède à une analyse fine des enjeux liés à la gestion de l'eau, à la qualité de l'air et à la préservation de la biodiversité, relevant notamment la nécessité de sécuriser les zones humides et d'assurer la résilience du territoire face aux risques naturels et anthropiques.

Un accent particulier est mis sur l'équilibre à maintenir entre urbanisation et sauvegarde des terres cultivées, l'objectif étant de limiter fortement l'artificialisation des sols et de préserver l'identité agricole du territoire. La démarche d'évaluation environnementale s'inscrit dans une approche itérative, qui intègre les enjeux liés aux continuités écologiques, à la gestion des corridors biologiques et à la restauration des milieux naturels.

La commune fait par ailleurs face à des risques naturels (inondations, mouvements de terrain, retrait-gonflement des argiles) et technologiques (installations classées), auxquels elle répond par une politique de prévention articulée autour de plans spécifiques et par une gestion prudente de l'occupation du sol. Le patrimoine bâti et les espaces protégés sont valorisés dans la stratégie de développement durable et de protection du cadre de vie, marquant la volonté d'une urbanisation respectueuse des spécificités locales.

Troisième Partie : Perspectives de développement et recommandations

Le rapport propose des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) privilégiant un développement urbain cohérent avec les objectifs fixés dans le projet d'aménagement et de développement durables (PADD). La planification s'appuie sur une analyse prospective des besoins, en matière d'habitat, d'économie et de mobilité, tout en intégrant les impératifs de performance énergétique et de lutte contre le changement climatique.

La stratégie vise à accorder la priorité à la densification contrôlée des espaces déjà urbanisés, à la mutualisation des équipements publics, et à l'amélioration de l'accessibilité routière et des mobilités douces. Le rapport recommande la

poursuite d'un dialogue avec les acteurs locaux, notamment les agriculteurs et les gestionnaires de sites naturels, afin d'anticiper les mutations du territoire tout en préservant ses qualités intrinsèques.

En conclusion, le PLU de Fontenay-en-Parisis se présente comme un outil de pilotage territorial, articulant diagnostic rigoureux et vision prospective pour accompagner les transitions écologiques et sociales, valoriser le patrimoine communal et garantir le bien-être de la population dans le respect des principes du développement durable et de l'équité territoriale.

2.2.2. LA JUSTIFICATION DES CHOIX

. Hypothèses et scénarios de développement territorial

Le document commence par une analyse exhaustive des évolutions démographiques et résidentielles de la commune sur la période 2010–2021. Le rapport met en avant le phénomène de desserrement des ménages, la dynamique de renouvellement du parc de logements, et la variation des statuts d'occupation des logements (résidences principales, secondaires et vacantes). L'étude souligne que la taille moyenne des ménages diminue et que le renouvellement du parc résidentiel se révèle particulièrement élevé, dépassant largement la moyenne départementale.

Deux scénarios d'évolution sont comparés pour la période 2024–2040 :

- Le premier, dit « au fil de l'eau », maintient la croissance démographique constatée sur la dernière décennie, impliquant la production régulière de nouveaux logements pour absorber la croissance et le renouvellement.
- Le second schéma, plus modéré, propose de stabiliser le rythme de croissance de la population à +0.4% par an, afin de préserver la forme villageoise et la capacité des équipements communaux.

Chacun de ces scénarios aboutit à une estimation du nombre de logements à produire chaque année, prenant en compte à la fois le renouvellement urbain, le desserrement et la vacance résidentielle. Une attention particulière est portée à la préservation de l'équilibre social, à la gestion du renouvellement urbain, et à la réponse aux besoins spécifiques de la population locale sur le long terme.

Le second schéma est in fine retenu.

II. Orientations stratégiques et justification des choix d'aménagement

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) s'articule autour de trois défis majeurs :

- L'intégration du territoire dans une démarche de développement durable
- Un développement urbain modéré, cohérent avec le contexte rural local
- L'impulsion d'une identité économique territoriale renforcée

Le rapport met l'accent sur la valorisation et la préservation des entités paysagères, des trames verte et bleue, ainsi que sur la sauvegarde des espaces agricoles qui fondent la ruralité du village. L'agriculture est explicitement identifiée comme levier majeur de durabilité ; des mesures telles que la pérennisation des exploitations et le développement de circuits courts sont encouragées.

Sur le volet urbain, les choix sont justifiés par la volonté de densifier le tissu existant en valorisant les « dents creuses » (espaces interstitiels non bâtis) et en reconvertissant le patrimoine bâti agricole, tout en planifiant une extension cohérente et mesurée du centre-bourg. La valorisation du patrimoine, la dimension humaine du village et la

diversification de l'offre résidentielle font partie intégrante des recommandations, de même que la modernisation des équipements publics pour accompagner la croissance démographique et renforcer la cohésion territoriale.

III. Réglementation, zonage et compatibilité avec les documents-cadres

La traduction réglementaire des orientations du PADD conduit à une révision du zonage et des règles d'occupation du sol afin d'intégrer les objectifs du développement durable, de densification maîtrisée et de respect du cadre rural. La commune est divisée en plusieurs zones urbaines, à urbaniser, agricoles ou naturelles, avec des prescriptions spécifiques pour chaque secteur (patrimoniales, sectorielles ou thématiques).

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) précisent les modalités de gestion des sites :

- OAP sectorielle pour la préservation et la reconversion du patrimoine agricole (centre-bourg)
- OAP d'extension pavillonnaire et de développement économique (zone Sud, proche de la Francilienne)
- OAP sur la zone à vocation économique
- OAP thématique pour la protection de la trame verte et bleue et la gestion des continuités écologiques

L'ensemble du projet communal est mis en cohérence avec les documents cadres du territoire francilien (SDRIF-E, SCoT, SRCE, SDAGE, PCAET, PLHi, et autres), attestant de son adaptation dynamique aux exigences environnementales, économiques et sociales. La compatibilité avec ses documents est démontrée par le rapport. Les règles du PLU traduisent la volonté d'une urbanisation concertée, résiliente et respectueuse, intégrant les enjeux de diversité fonctionnelle, de gestion écologique de l'eau, et d'articulation entre urbanisation et espaces naturels préservés.

2.2.3. L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

1. Une démarche d'intégration environnementale dans la planification urbaine

La commune de Fontenay-en-Parisis a engagé sa politique urbaine dans une logique environnementale, comme l'atteste l'évaluation environnementale.

L'évaluation environnementale vise à intégrer, dès la conception, la préservation et la valorisation des patrimoines naturels, agricoles et paysagers, tout en anticipant les conséquences de l'aménagement du territoire sur la qualité de l'air, l'eau, la biodiversité et la résilience climatique. Cette démarche mobilise la grille AFOM pour objectiver les atouts (importance des terres agricoles, trames verte et bleue structurées), faiblesses (urbanisation croissante, pollutions atmosphériques, exposition aux bruits), opportunités (renaturation, développement de l'économie circulaire, mobilités douces) et menaces (artificialisation, risques naturels et technologiques) du territoire.

La première partie du diagnostic s'attache à un état des lieux approfondi : 93% du territoire communal relève de terres arables, le tissu urbain restant très limité. Afin d'endiguer la réduction sensible des espaces agricoles en cours au moins depuis 1988, l'évaluation préconise un strict maintien de la vocation agricole et renforce la nécessaire protection des zones naturelles, incluant notamment les zones humides ainsi que la restauration des continuités écologiques intra et extra-urbaines.

2. Incidences environnementales des politiques d'aménagement et rôle des OAP

L'analyse des incidences environnementales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et des OAP thématiques met en lumière l'articulation entre développement urbain et préservation des équilibres écologiques :

- Les orientations du PADD, évaluées selon leur ampleur positive, modérée, ou nulle, confirment que la valorisation du patrimoine paysager, la limitation stricte de l'artificialisation des sols et la restauration des trames verte et bleue constituent le socle du projet communal.
- D'importants dispositifs sont prévus pour accompagner localement l'intégration de solutions d'infiltration des eaux pluviales (noues, tranchées végétalisées, surfaces perméables), la création d'espaces de respiration intramuros et la continuité paysagère autour des vallées humides.
- Les 3 grandes OAP évaluées sectoriellement – préservation du patrimoine agricole, extension pavillonnaire, et développement de la zone économique – s'accompagnent d'un ensemble de mesures de compensation environnementale (maintien de 50% de pleine terre, gestion soignée des franges, plantation, continuité bocagère, etc.).

L'OAP spécifique TVB (trames verte et bleue) concentre l'attention sur la fonctionnalité des corridors écologiques, la sauvegarde des zones humides (dont une probable traverse le territoire d'est en ouest), la préservation des habitats de faune et de flore, et l'intégration paysagère de tout projet nouveau. Cette OAP TVB, décrite comme fondamentalement positive, agit en faveur de la limitation de l'imperméabilisation des sols, de la réduction des risques liés au ruissellement, et de l'adaptation climatique du village : végétalisation, lutte contre les îlots de chaleur, maîtrise des flux hydrauliques, restauration des prairies et boisements menacés, etc..

3. Compatibilité, méthodologie d'évaluation et recommandations

L'évaluation environnementale se distingue par son souci constant de cohérence et de compatibilité avec les documents-cadres supra-territoriaux (SDRIF-E, SCOT Roissy-Pays de France, SRCE, SDAGE, SAGE, PCAET). Les objectifs du PLU sont scrutés à l'aune de ces schémas pour justifier une réelle compatibilité règlementaire : gestion rigoureuse des zones humides, développement de mobilités alternatives, densification ciblée, nature en ville et gestion écologique des eaux et déchets.

La méthodologie d'évaluation s'avère précise : chaque projet ou orientation est évalué selon ses incidences brutes, puis au regard des mesures d'évitement, de réduction ou de compensation (dite méthode ERC). Un dispositif d'indicateurs permet d'assurer le suivi des effets du PLU sur la durée (eaux, densité de l'habitat, qualité de l'air, biodiversité, exposition aux risques, performance énergétique, etc.). Les éléments quantitatifs sont les suivants.

PADD :

-Axe 1 : Un projet de territoire intégré dans une démarche de développement durable : 18 orientations ont une incidence favorable et aucune n'a une incidence modérée ou nulle ou défavorable

-Axe 2 : Un « virage » urbain temporisé par des actions qualitatives et identitaires : 4 orientations ont une incidence favorable , une incidence modérée et une incidence nulle.

-Axe 3 : Une identité économique territoriale à impulser : une orientation a une incidence positive, deux une incidence faible et 2 une incidence nulle.

Règlement : écrit et graphique.

L'incidence est calculée avec une échelle selon 5 niveaux allant de la plus favorable à la plus défavorable: positive (bleu), faible (vert), négligeable (sans couleur), modérée (orange) et forte (rouge). Ces incidences sont calculées brutes avant mesures ERC puis résiduelles après mesures ERC.

Réglement	Incidences brutes	Incidences résiduelles
Positive	0	1
Faible	4	7
Négligeable	1	7
Modérée	8	1
Forte	3	0
Total	16	16

Les mesures ERC montrent leur impact potentiel avec une amélioration sensible des incidences résiduelles.

Le point résiduel en modéré est celui de l'artificialisation des sols où notamment une augmentation de la zone à urbaniser est prévue par rapport à la situation actuelle sur le terrain. Mais, le PLU révisé prévoit le gain d'environ 53 ha d'espaces en zone naturelle et forestière par rapport à l'actuel PLU en vigueur. Il prévoit également une forte baisse des zones prévues à l'urbanisation future : 1,1 ha dans le projet de PLU contre 37 ha dans le PLU approuvé en 2006 et aujourd'hui en vigueur.

OAP

L'appréciation des OAP reprend à l'identique la méthodologie utilisée pour l'analyse du Réglement, méthodologie présentée ci-dessus.

OAP n°1	Incidences brutes	Incidences résiduelles
Positive	0	2
Faible	7	1
Négligeable	4	9
Modérée	1	0
Forte	0	0
Total	12	12

OAP n°2	Incidences brutes	Incidences résiduelles
Positive	0	1
Faible	4	4
Négligeable	2	5
Modérée	4	2
Forte	2	0
Total	12	12

OAP n°3	Incidences brutes	Incidences résiduelles
Positive	0	3
Faible	4	3
Négligeable	5	6
Modérée	2	0
Forte	1	0
Total	12	12

OAP n°4	Incidences brutes	Incidences résiduelles
Positive	0	10
Faible	4	0
Négligeable	1	3
Modérée	6	0
Forte	2	0
Total	13	13

Total 4 OAP	Incidences brutes	Incidences résiduelles
Positive	0	16
Faible	19	8
Négligeable	12	23
Modérée	13	2
Forte	5	0
Total	49	49

Les mesures ERC démontrent la-aussi leur potentiel significatif d'amélioration de l'environnement. Les deux points donnant lieu à une incidence résiduelle modérée sont relatifs à l'OAP numéro 2, l'extension pavillonnaire 1AUh. Ils concernent son insertion paysagère et l'occupation des sols aujourd'hui non imperméabilisés.

Sur le point de l'insertion paysagère, il est cependant prévu que :

- le projet devra préserver et renforcer la trame verte paysagère existante, notamment en lien avec le Fossé Gallais qui passe à proximité ;
- Le projet assurera une continuité paysagère avec les espaces agricoles, par le biais de l'aménagement de franges paysagères de qualité ;
- La hauteur et l'implantation des futures constructions devront assurer le maintien des vues vers les éléments remarquables du village comme l'église, les corps de ferme voisins et un dialogue harmonieux devra s'opérer avec la plaine agricole voisine ;
- Les aménagements et constructions d'espaces publics (place, placettes, parcs et aire de jeux) devront en tout point être structurés autour d'un aménagement paysager et végétalisé afin d'en faire des espaces agréables.

Sur le point de l'occupation des sols, il est prévu que

- Au moins 50% de la surface du terrain seront maintenus en pleine terre ;
- Les aménagements et construction d'espaces publics (place, placettes, parcs et aire de jeux) devront en tout point être structurés autour d'un aménagement paysager et végétalisé afin d'en faire des espaces agréables ;
- Pour toutes les infrastructures routières et de stationnement, il sera obligatoire de limiter, dans la mesure du possible, l'imperméabilisation et l'artificialisation des sols, par l'utilisation de matériaux adaptés.

En conclusion, Fontenay-en-Parisis fait ici la démonstration qualitative et quantitative d'un urbanisme prospectif et responsable. L'exigence de préservation des patrimoines naturels et ruraux structure l'ensemble des choix d'aménagement, tandis que les OAP – et en particulier la Trame Verte et Bleue – garantissent la résilience et la qualité du cadre de vie face aux enjeux du XXIe siècle. Les mesures ERC portent sur la consolidation des continuités écologiques, la stricte limitation de l'artificialisation et la vigilance envers la vulnérabilité climatique, tout en adaptant le cadre de vie et l'offre de services à l'évolution des besoins de la population.

2.3. AVIS DE LA MRAE DU 22 OCTOBRE 2025

L'avis de la MRAE a été remis le 22 octobre 2025. Il est repris in extenso ci-après.

MRAe
Mission régionale d'autorité environnementale
ÎLE-DE-FRANCE

Note d'information relative à l'absence d'observation de la Mission régionale d'Autorité environnementale d'Île-de-France sur la PLU de Fontenay-en-Parisis (95) dans le cadre de sa révision

N°MRAe APPIF-2025-112
du 22/10/2025

La Mission régionale de l'autorité environnementale (MRAe) a été saisie le 22 juillet 2025 pour avis sur le PLU de Fontenay-en-Parisis (95), dans le cadre de sa révision.

Conformément à l'article R. 104-25 du de l'urbanisme, aucun avis de l'Autorité environnementale n'ayant été formellement produit dans le délai de trois mois, la demande donne lieu à une note d'information relative à l'absence d'observation sur le dossier.

Cette absence d'avis résulte de la nécessité, pour l'Autorité environnementale, de prioriser l'examen des dossiers au regard des moyens dont elle dispose et ne traduit pas une absence potentielle d'enjeux environnementaux.

Cette information est à porter à la connaissance du public dans le cadre de la consultation prévue par le code de l'urbanisme. Elle fait l'objet par ailleurs d'une parution sur le site internet de la MRAe.

Délibéré en séance le 22/10/2025
Siégeaient :
Florence BRILLAUD-CLAVERANNE, Guillaume CHOISY, *président par intérim*, Stéphan COMBES, Philippe GRALL, Jacques REGAD et Tony RENUCCI

2.4. CONSULTATIONS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

Conformément à l'article L.153-40 du code de l'urbanisme, les personnes publiques à associer au projet de révision des PLU ont été consultées par courrier envoyé le 9 juillet 2025 . La liste des 30 PPA concernées figure en annexe (Document C).

Les réponses de la Commune de Fontenay-en-Parisis à ces avis, après clôture de l'enquête publique, figurent en intégralité dans le mémoire en réponse de la commune au procès-verbal de synthèse des observations rédigé par le commissaire enquêteur et intégré dans l'annexe D (voir Document D ci-après).

2.4.1. L'AVIS DE LA PREFECTURE DU VAL D'OISE EN DATE DU 28/10/2025

L'avis de la Préfecture du Val d'Oise est le suivant :

PRÉFET
DU VAL-D'OISE
Liberté
Égalité
Fraternité

COURRIER REÇU
LE 04 NOV. 2025
MAIRIE-DE-FONTENAY
EN PARISIS VAL D'OISE

Direction départementale des territoires

Affaire suivie par
Service de l'urbanisme et de l'aménagement durable
Pôle Planification
ddt95-suad-plu@val-doise.gouv.fr

Réf. : SUAD/PP/AG/25-411

Lettre recommandée avec A.R.

Cergy, le 28 OCT. 2025

Le préfet

à

Monsieur le maire de Fontenay-en-Parisis
Hôtel de ville
10, place de Stalingrad
95190 Fontenay-en-Parisis

Objet : projet de révision du PLU de Fontenay-en-Parisis
P.J : avis RTE du 4 août 2025
avis Natran du 11 août 2025

Dans le cadre de la procédure de révision du plan local d'urbanisme (PLU) de votre commune, je vous communique par la présente mon avis sur le projet de PLU arrêté par votre conseil municipal le 02 juillet 2025, reçu complet le 30 juillet 2025. Cet avis devra être intégré au dossier d'enquête publique, en application des articles R.153-8 et L.132-11 du code de l'urbanisme.

J'émets un avis favorable sur le projet de PLU arrêté sous réserve de la prise en compte des observations suivantes.

1) Consommation foncière et justification au regard du SDRIFE

Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du projet de PLU estime la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers à un peu moins de 2 hectares sur la période 2025-2040 compte tenu de l'urbanisation des 2 zones suivantes :

- la zone à urbaniser à court terme 1AUh, à vocation résidentielle de 1,1 ha ;
- la zone agricole Ad destinée à recevoir un équipement public (une école) de 0,7 ha.

Le rapport de présentation en déduit que la consommation foncière est inférieure au potentiel d'extension offert par le SDRIFE estimé à 11,4 hectares dont 10 hectares liés à une demi-pastille d'urbanisation préférentielle. Le rapport de présentation (pièce 2, page 96) indique en outre qu'un peu plus de 9 hectares dans l'estimation des capacités d'urbanisation induites par le SDRIF-E ne sont pas planifiées à la consommation dans le projet de PLU 2025, laissant l'opportunité d'envisager d'autres projets répondant aux futurs besoins de la commune dans les années à venir.

Or, la justification des dispositions du PLU par rapport au SDRIFE approuvé par décret le 10 juin 2025 doit intégrer l'ensemble des consommations effectives d'espaces naturels, agricoles et forestiers intervenues ou prévues à partir de 2021. Les orientations réglementaires du SDRIFE précisent que la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers observée entre 2021 et la date d'entrée en vigueur du SDRIF-E est à retrancher des capacités d'urbanisation offertes par ce dernier.

Dans le rapport de présentation du projet de PLU (pièce 1 page 99 et pièce 2 page 85), les surfaces de la zone UEb de l'OAP « Zone à vocation économique » (9,8 ha) dans le secteur de la Fosse aux Chiens au Sud de la commune n'apparaissent pas dans les surfaces d'espaces naturels ou agricoles artificialisés avant 2021. Le rapport de présentation mentionne simplement la modification n° 3 du PLU approuvée le 4 février 2020 et des permis de construire accordés sur cette zone.

DDT95 - 5 avenue Bernard Hirsch - CS 20105 - 95010 CERGY-PONTOISE CEDEX
Téléphone : 01 34 25 25 35 -courriel : ddt95-suad-plu@val-doise.gouv.fr - site internet http://www.val-doise.gouv.fr/

La cartographie réglementaire du SDRIFE approuvé par décret le 10 juin 2025 comporte d'ailleurs bien une demi-pastille d'urbanisation de 10 hectares au niveau de cette zone d'activités pour justement permettre sa réalisation.

Le PADD et le rapport de présentation doivent donc être réexaminés et mis en cohérence pour prendre en compte l'urbanisation de la zone UEb dans la mobilisation du potentiel d'ouverture à l'urbanisation fixé par le SDRIF-E pour la commune.

2) Part des logements locatifs sociaux dans la production de logements

L'action 13 du programme local de l'habitat (PLH) de la Communauté d'Agglomération Roissy Pays de France (CARPF) pour la période 2020-2025 indique que la commune de Fontenay-en-Parisis fait partie des territoires de la CARPF devant contribuer prioritairement au rééquilibrage de l'offre de logements sociaux familiaux, même si elle est sortie du dispositif SRU depuis la loi ELAN. Le préambule du PLH prévoit une part de 34% de logements locatifs sociaux (LLS) dans la production de logements sur la commune de Fontenay-en-Parisis.

Le parc de logements sur la commune de Fontenay-en-Parisis comprend 90 LLS au 1er janvier 2024 soit un taux de LLS au sein des résidences principales de 12 % contre 32 % à l'échelle de la CARPF, ce qui témoigne de la contribution que la commune peut apporter au rééquilibrage de l'offre sociale.

Le règlement du PLU fixe une part sociale minimale dans les programmes de logements dans chaque zone dédiée à la réalisation d'habitations :

- 35 % dans tout programme de plus de 5 logements dans la zone UA du centre du village,
- 15 % dans tout programme de plus de 9 logements dans la zone UAh de l'hypercentre et dans le secteur de projet UAp autour de l'ancien corps de ferme (comprenant le secteur OAP n° 1),
- 15 % dans tout programme de plus de 10 logements dans la zone UC autour du village et dans la zone 1AUh d'ouverture à l'urbanisation.

Les parts sociales minimales de 15 % doivent être augmentées, en particulier dans les secteurs de projet UAp et 1AUh, pour contribuer aux objectifs de rééquilibrage de la production de LLS au sein de l'agglomération. L'article 2 en page 28 et les dispositions spécifiques à chaque zone du projet de règlement doivent être mis en cohérence avec les parts sociales minimales retenues.

3) Règlement de la zone agricole

Le plan de zonage du projet de PLU institue une zone Ai couvrant l'ensemble des parcelles concernées par l'extension du site classé de la butte de Châtenay, actuellement en cours d'instruction. Toutefois, certaines parcelles correspondant aux routes départementales D10 et D47, ainsi que les parcelles cadastrées ZD 148 et ZD 31, situées en dehors du périmètre d'extension, apparaissent sur le plan de zonage classées en zone Ai. Le zonage Ai doit être restreint aux seules parcelles incluses dans le périmètre d'extension du site classé.

La Francilienne et ses dépendances sont classées en zone agricole, sans dispositions spécifiques. Le règlement de la zone A doit être ajusté afin d'intégrer les dispositions nécessaires à la gestion de cette infrastructure et au fonctionnement du centre d'entretien et de gestion de la DIRIF.

4) Servitudes d'utilité publique

La servitude T5, issue du plan de servitudes aéronautiques de dégagement (PSA) de l'aérodrome de Paris-Le Bourget, doit être retirée de la liste des servitudes, son tracé n'affectant pas le territoire de Fontenay-en-Parisis. Le plan d'exposition au bruit (PEB) de l'aéroport Paris Charles de Gaulle doit être annexé au PLU.

La servitude AS1, instaurant une zone de protection du captage d'eau dit « FM3 » en application de l'arrêté de déclaration d'utilité publique du 5 mars 2024, doit être ajoutée à la liste des servitudes. Le plan des servitudes doit en outre être complété afin de faire apparaître les limites des périmètres de protection immédiate et rapprochée du captage FM3.

Les liaisons 225 kV Moimont / Plessis-Gassot et 400 kV Penchard / Plessis-Gassot sont associées à la servitude I4 relative aux ouvrages de transport et de distribution d'électricité. Le règlement graphique doit être modifié pour correspondre au tracé de ces ouvrages et pour que soient retranchés des espaces boisés classés une bande d'entretien d'une largeur de 30 et 40 mètres de part et d'autre de l'axe des lignes aériennes respectivement 225 kV et 400 kV, conformément à l'avis de RTE du 7 août 2025 en pièce jointe.

La commune est concernée par le passage de plusieurs canalisations de transport de gaz (DN 100 - 1992 BRT/Fontenay-en-Parisis, DN 750 – Crapeaumesnil/Villiers-le-Bel, DN 900 – Crapeaumesnil/Villiers-le-Bel) associées aux servitudes I1 de maîtrise des risques et I3 d'implantation. L'arrêté préfectoral n° 13340 du 16 août 2016 instituant la servitude I1 est bien annexé au PLU. Le règlement graphique doit être modifié pour que soient retranchés des espaces boisés classés la bande de la servitude I3, conformément à l'avis de Natran du 11 août 2025 en pièce jointe.

5) Autres corrections à apporter au dossier

Le périmètre des développements économiques apparaissant dans le défi n°3 du PADD devrait être étendu à l'ensemble des zones UE et UEb, afin de garantir la cohérence avec l'OAP « Zone à vocation économique ».

L'OAP « Extension pavillonnaire 1AUh » vise uniquement un développement résidentiel. Or le règlement autorise d'autres usages. Il convient de vérifier la cohérence des destinations autorisées dans le règlement de la zone 1AUh avec les orientations inscrites dans l'OAP et les objectifs du PADD.

La direction départementale des territoires se tient à votre disposition pour vous accompagner dans la prise en compte de ces observations.

Le préfet,

Philippe COURT

M. le Préfet du Val d'Oise appelle l'attention sur plusieurs points.

1/ Consommation foncière

Le rapport de présentation indique que le potentiel d'extension permis par le SDRIF-E est de 11.4ha dont 1.8ha sont prévus être consommés dans le projet de PLU.

La référence du SDRIF-E est 2021 et à cette date-là la zone UEb située au sud de la commune n'était pas artificialisée. Son utilisation après 2025, conformément au règlement pour la zone UEb, entrainera la consommation de 9.8ha.

Il faut y ajouter les 1.8ha prévus pour les zones 1AUh et Ad. Ils ne laisseront donc aucun potentiel d'extension supplémentaire par rapport au SDRIF-E. (PPA1)

2/Part des logements sociaux

Le projet de règlement prévoit un minimum de 15% de logements locatifs sociaux (LLS) dans les programmes des zones UAh, UAp et 1AUh et 35% dans la zone UA pour des programmes au-delà de seuils spécifiques en nombre de logements.

Or la CARPF prévoit que la commune de Fontenay-en-Parisis doit contribuer prioritairement au rééquilibrage des LLS (12% aujourd'hui dans la commune) et le PLH prévoit dans son préambule une part minimale de 34% de LLS dans les nouveaux programmes. Un rehaussement des pourcentages minimum est donc demandé par M. le Préfet. (PPA2)

3/ Zone Ai

Deux parcelles cadastrales ainsi que des parcelles des routes D10 et D47 sont classées dans le projet de zone Ai alors qu'elles sont hors du périmètre du projet d'extension du site classé de la Butte de Châtenay, justification de cette zone Ai. (PPA3)

De plus la Francilienne et ses dépendances sont situées en zone agricole mais le projet de règlement de la zone A n'intègre pas leur spécificité. (PPA4)

4/ Servitudes

L'attention est appelé sur certaines précisions factuelles relatives aux servitudes, par ailleurs nombreuses sur ce territoire. (PPA5)

5/ Autres corrections

La zone 1AUh vise seulement, selon l'OAP dédiée, un développement résidentiel. Or le règlement y permet des bureaux, des Hôtels, des équipements publics qui ne devraient pas être autorisés. (PPA6)

Le périmètre du défi 3 du PADD est aussi à préciser selon la Préfecture du Val d'Oise. (PPA7)

2.4.2. L'AVIS DE RTE EN DATE DU 04/08/2025

L'avis de RTE est le suivant :

COURRIER REÇU
LE 04 NOV. 2025
MAIRIE-DE-FONTENAY
EN PARISIS VAL D'OISE

VOS REF. Votre courrier du 04/08/2025

REF. DOSSIER *TER-ART-2025-95241-CAS-211676-Z4X4H7*

INTERLOCUTEUR Delphine BRUIN
TÉLÉPHONE 01.49.01.34.40
MAIL delphine.bruin@rte-france.com
FAX

OBJET **Avis sur le projet arrêté révision du PLU de la commune de FONTENAY-EN-PARISIS**

DDT VAL D'OISE
Préfecture
Service de l'Urbanisme et de l'Aménagement Durable
Pôle Planification
CS 20105
5, avenue Bernard Hirsch
95010 CERGY-PONTOISE CEDEX

La Défense, le 04/08/2025

Madame, Monsieur,

Nous accusons réception du dossier de projet de révision du PLU de la commune de FONTENAY-EN-PARISIS, arrêté par délibération en date du 02/07/2025 et transmis pour avis le 08/07/2025, par votre commune.

RTE, Réseau de Transport d'Electricité, est le gestionnaire du réseau de transport d'électricité à haute et très haute tension (supérieur à 50 kV) sur l'ensemble du territoire métropolitain. Dans ce cadre, RTE exploite, maintient et développe les infrastructures de réseau et garantit le bon fonctionnement, la sécurité et la sûreté du système électrique dans le respect, notamment, de la réglementation technique (l'arrêté technique du 17 mai 2001 fixant les conditions techniques auxquelles doivent satisfaire les distributions d'énergie électrique).

A cet égard, nous vous informons que, sur le territoire couvert par ce document d'urbanisme, sont implantés des ouvrages du réseau public de transport d'électricité dont vous trouverez la liste ci-dessous.

Il s'agit de :

- **Liaison 400 kV n° 1 PENCHARD - PLESSIS-GASSOT** *
- **Liaison 400 kV n° 2 PLESSIS-GASSOT – TERRIER** *
- **Liaison 400 kV n° 3 PLESSIS-GASSOT – TERRIER** *
- **Liaison 400 kV n° 4 PLESSIS-GASSOT – TERRIER** *

- **RES. Liaison 225 kV n° 1 AMIENS - PLESSIS-GASSOT**
- **RES. Liaison 225 kV n° 1 AVELIN - PLESSIS-GASSOT**
- **RES. Liaison 225 kV n° 3 CARRIERES - PLESSIS-GASSOT**

- **Liaison 225 kV n° 1 CARRIERES - PLESSIS-GASSOT - BELLOY-EN-FRANCE ***
- **Liaison 225 kV n° 1 CERGY - LIESSE - PLESSIS-GASSOT ***
- **RES. Liaison 225 kV n° 1 CERGY - PLESSIS-GASSOT**
- **Liaison 225 kV n° 1 GOUVIEUX - PLESSIS-GASSOT ***
- **Liaison 225 kV n° 1 HTE BORNE - PLESSIS-GASSOT ***
- **Liaison 225 kV n° 1 MOIMONT - PLESSIS-GASSOT**
- **Liaison 225 kV n° 1 PLESSIS-GASSOT – PERSAN ***
- **Liaison 225 kV n° 1 PLESSIS-GASSOT - PLESSIS-GASSOT**

- **POSTE 400kV N° 1 PLESSIS-GASSOT**

***Réseau stratégique :**

Ces lignes font partie des lignes stratégiques du réseau de transport d'électricité très haute tension identifiées dans le Schéma Directeur de la Région Ile de France (SDRIF), approuvé par le décret n°2013-1241 du 27 décembre 2013. Elles sont indispensables à la garantie de l'alimentation électrique de la région parisienne et joueront ce rôle de manière durable.

Par conséquent, les terrains d'emprise qui y sont affectés doivent être conservés à ces usages. Il est nécessaire de pérenniser un voisinage compatible avec leur bon fonctionnement ainsi que le maintien d'un accès facile à ces infrastructures pour leur maintenance, leur réparation et leur réhabilitation.

En application du SDRIF, le préfet de la région Ile de France a validé en date du 23 septembre 2015 une note de doctrine sur la conciliation de la préservation du réseau stratégique aérien de transport d'électricité avec les projets d'aménagements.

Le lien suivant vous permettra d'accéder au document de la doctrine via le site de la DRIEE :

https://www.drieat.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/preservation-du-reseau-strategique-de-transport-d-a3428.html

Cette doctrine vise à instaurer de façon systématique dans les PLU des secteurs dédiés aux couloirs de passage des lignes stratégiques afin de fixer des dispositions permettant de pérenniser un voisinage compatible.

Cette doctrine s'accompagne d'une fiche N°2 intitulée « Cadre pour déterminer, le cas échéant, les conditions spéciales à remplir dans un secteur dédié au couloir de passage des lignes aériennes THT du réseau stratégique »

Cette fiche préconise « **l'interdiction d'implanter toute nouvelle construction ou d'aménager une aire d'accueil des gens du voyage** » et précise que « **pour les constructions déjà édifiées et susceptibles d'être modifiées, seuls peuvent être autorisés les travaux d'adaptation, de réfection ou d'extension qui garantissent l'intégrité des lignes existantes**. En tout état de cause, le projet ne devra pas dépasser 8 mètres de haut. »

Cette fiche https://www.drieat.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/2015-09-23_Fiche2_Regles-speciales.pdf comprend également des paragraphes types pouvant être insérés dans le PLU en fonction des zones dans lesquelles se trouvent les ouvrages électriques.

Vous trouverez en annexe à ce courrier une carte permettant de situer les couloirs de passage des lignes stratégiques.

Au regard des éléments précités, et afin de préserver la qualité et la sécurité du réseau de transport d'énergie électrique (infrastructure vitale), de participer au développement économique et à l'aménagement des territoires ainsi que de permettre la prise en compte, dans la planification d'urbanisme, de la dimension énergétique, RTE attire votre attention sur les observations ci-dessous :

L'étude de ce document nous amène à formuler quelques demandes d'adaptation pour rendre compatible l'existence de nos ouvrages publics de transport électrique et votre document d'urbanisme.

En effet, pour remplir sa mission de service public, RTE doit pouvoir effectuer les opérations de maintenance et les réparations nécessaires à l'entretien et au bon fonctionnement des ouvrages de transport d'électricité (élagage, mise en peinture, changement de chaîne d'isolateurs, remplacement d'un support en cas d'avarie...).

1/ Le report des servitudes d'utilité publique (servitudes I4)

1.1. Le plan des servitudes

En application des articles L. 151-43 et L. 152-7 du Code de l'urbanisme, il convient d'insérer en annexe au PLU les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, que constituent les ouvrages électriques listés ci-dessus (servitudes I4), afin que celles-ci puissent être opposables aux demandes d'autorisation d'occupation du sol.

Nous vous informons que le tracé et/ou l'emplacement de nos ouvrages listés ci-dessus est disponible sur le site de l'Open Data de Réseaux Energies :

https://opendata.reseaux-energies.fr/pages/accueil/.

Vous pouvez télécharger les données en vous y connectant.

Pour information, conformément aux articles L. 133-1 à L. 133-5 du Code de l'urbanisme, un Portail national de l'urbanisme au sein duquel sont insérées les servitudes d'utilités publiques affectant l'utilisation du sol existe. Vous pourrez vous y reporter sur le site Géoportail de l'Urbanisme qui est alimenté au fil de l'eau par tous les acteurs bénéficiant de telles servitudes.

Après étude du plan de servitude, nous constatons que les ouvrages électriques cités ci-dessus sont effectivement bien représentés.

1.2. Liste des servitudes

Compte tenu de l'impérative nécessité d'informer exactement les tiers de la présence de ces ouvrages (sécurité et opposabilité), et en particulier dans le cadre de l'instruction des demandes d'autorisation du sol, il convient de noter, au sein de la liste des servitudes, l'appellation complète et leur niveau de tension servitudes I4, ainsi que le nom et les coordonnées du Groupe Maintenance Réseaux chargé de la mise en œuvre des opérations de maintenance sur le territoire :

RTE
Groupe Maintenance Réseaux NORD OUEST
14, avenue des Louvresses
CS 60021
92622 GENNEVILIERS CEDEX

Tél. : 01 82.64.36.00
Fax : 01.82.64.38.12

A cet effet, les ouvrages indiqués ci-dessus vous permettront de corriger (voir ci-après) la liste mentionné dans l'annexe du PLU.

Supprimer : En doublon avec Num 5678

5670	I4	Electricité: Servitudes relatives à l'établissement des lignes électriques.	225Kv PLESSIS-GASSOT dérivation LIESSE 1	Décret	06/10/1967

Modifier : **225 kV n° 1 CARRIERES - PLESSIS-GASSOT**
En : **225 kV n° 1 CARRIERES - PLESSIS-GASSOT - <u>BELLOY-EN-FRANCE</u>**

6110	I4	Electricité: Servitudes relatives à l'établissement des lignes électriques.	225kv n°1 CARRIERES - PLESSIS-GASSOT et 225 kV n°3 CARRIERES – PLESSIS-GASSOT (liaison aérienne)	Décret	06/10/1967

2/ Le Règlement

Une note d'information relative à la servitude I4 vous est communiquée. Elle vous précise notamment qu'il convient de contacter le Groupe Maintenance Réseaux chargé de la mise en œuvre des opérations de maintenance sur le territoire:

- Pour toute demande de coupe et d'abattage d'arbres ou de taillis.
- Pour toute demande de certificat d'urbanisme, d'autorisation de lotir et de permis de construire, situés dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe de nos ouvrages précités.

Nous vous indiquons que les règles de construction et d'implantation présentes au sein de votre document d'urbanisme ne sont pas applicables aux ouvrages exploités par RTE.

Les ouvrages listés ci-dessus traversent les **zones A – Ac - Az (dont poste) - N** de la commune de FONTENAY-EN-PARISIS.

C'est la raison pour laquelle nous vous demandons de bien vouloir indiquer les mentions suivantes dans les chapitres spécifiques de toutes les zones concernées par un ouvrage du réseau de transport public d'électricité :

Dispositions générales

Les ouvrages du réseau public de transport d'électricité constituent des *« équipements d'intérêt collectif et services publics »* (4° de l'article R. 151-27 du Code de l'urbanisme), et entrent au sein de la sous-destination *« locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées »* (4° de l'article R. 151-28 du même Code). A ce titre, nos ouvrages correspondent à des « constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics » (article 4 de l'arrêté du 10 novembre 2016 relatif aux sous-destinations) et peuvent ainsi être mentionnés au sein de cet article.

Dispositions particulières

a. Pour les lignes électriques HTB

- **S'agissant des occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions**

  Les ouvrages du réseau public de transport d'électricité constituent des *« équipements d'intérêt collectif et services publics »* (4° de l'article R. 151-27 du Code de l'urbanisme), et entrent au sein de la sous-destination *« locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées »* (4° de l'article R. 151-28 du même Code). A ce titre, nos ouvrages correspondent à des « constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics » (article 4 de l'arrêté du 10 novembre 2016 relatif aux sous-destinations) et peuvent ainsi être mentionnés au sein de cet article.

- **S'agissant des occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

  Il conviendra de préciser que *« les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques. »*

- **S'agissant des règles de hauteur des constructions**

  Nos ouvrages haute tension ou très haute tension présents sur ces zones peuvent largement dépasser les hauteurs spécifiées dans le règlement, nous vous demandons de préciser que :

  « La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques. »

- **S'agissant des règles de prospect et d'implantation**

  Il conviendra de préciser que les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50 kV) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.

- **S'agissant des règles d'exhaussement et d'affouillement de sol**

  Il conviendra de préciser que *« les exhaussements et affouillements de sol sont autorisés pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ».*

b. *Pour les postes de transformation*

S'agissant des postes de transformations, il conviendra de préciser que *« les règles relatives :*

- *à la hauteur et/ou aux types de clôtures*
- *la surface minimale des terrains à construire*
- *l'aspect extérieur des constructions*
- *l'emprise au sol des constructions*
- *la performance énergétique et environnementale des constructions*
- *aux conditions de desserte des terrains par la voie publique*
- *aux conditions de desserte par les réseaux publics*
- *aux implantations par rapport aux voies publiques*
- *aux implantations par rapport aux limites séparatives*
- *aux aires de stationnement*
- *aux espaces libres pourront être autorisées*

ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif que constituent nos ouvrages ».

Plus généralement, pour les chapitres spécifiques des zones précitées, nous vous demandons d'indiquer :

- Que les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50 000 Volts) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.

- Que les ouvrages de Transport d'Électricité « HTB » sont admis et que RTE a la possibilité de les modifier ou de les surélever pour des exigences fonctionnelles ou / et techniques.

Nous vous précisons à cet égard qu'il est important que nous puissions être consultés pour toute demande d'autorisation d'urbanisme, afin que nous nous assurions de la compatibilité des projets de construction avec la présence de nos ouvrages, au regard des prescriptions fixées par l'arrêté interministériel fixant les conditions techniques auxquelles doivent satisfaire les distributions d'énergie électrique.

Vous trouverez également, pour information, une deuxième note d'information relative à nos recommandations concernant les travaux à effectuer à proximité des ouvrages électriques à haute et très haute tension.

Nous rappelons en outre que toute personne qui envisage de réaliser une construction au voisinage de nos ouvrages doit, après consultation du guichet unique (www.reseaux-et-canalisations.gouv.fr), se conformer aux procédures de déclaration de projet de travaux (DT) et de déclaration d'intention de commencement de travaux (DICT) fixées par les articles R.554-1 et suivants du Code de l'Environnement.

3/ Le document graphique du PLU

3.1. Incompatibilité avec les Espaces boisés classés

Certains ouvrages du réseau public de transport d'électricité sont situés en partie dans un espace boisé classé (EBC). Or, nous attirons votre attention sur le fait que les servitudes I4 sont incompatibles avec le classement d'un terrain en EBC.

Dans le cas d'une ligne électrique aérienne existante, un tel classement serait illégal. Cette absence de prise en compte serait par ailleurs de nature à fragiliser juridiquement le document d'urbanisme et pourrait conduire, en cas de contentieux, à son annulation (*Conseil d'Etat, 13 octobre 1982, Commune de Roumare, Conseil d'Etat, 14 novembre 2014, Commune de Neuilly-Plaisance*).

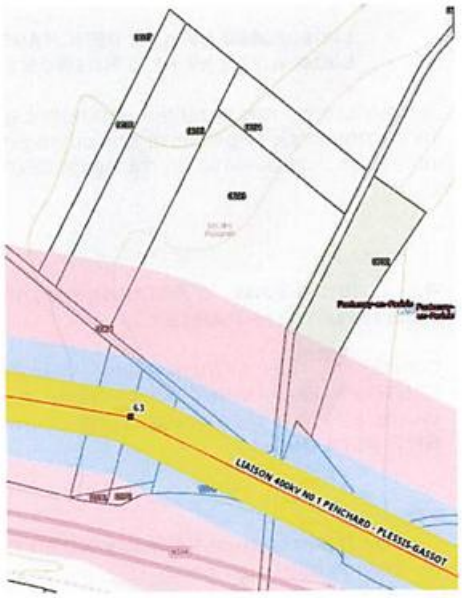
Dans le cadre des servitudes d'élagage et d'abattage d'arbres, RTE coupe les arbres et branches d'arbres qui, se trouvant à proximité des conducteurs aériens d'électricité, gênent leur pose ou pourraient, par leur mouvement ou leur chute, occasionner des courts-circuits ou des avaries aux ouvrages. La largeur de cette zone d'entretien dépend de la topologie des lignes. Elle est donc déterminée spécifiquement pour chaque porté par des experts.

Nous vous demandons par conséquent que, sur les documents graphiques, le report du tracé des ouvrages concernés soit réalisé de façon à faire apparaître clairement, par un surlignage sans ambiguïté, l'axe des implantations d'ouvrages et, que soient retranchés des espaces boisés classés les bandes suivantes :

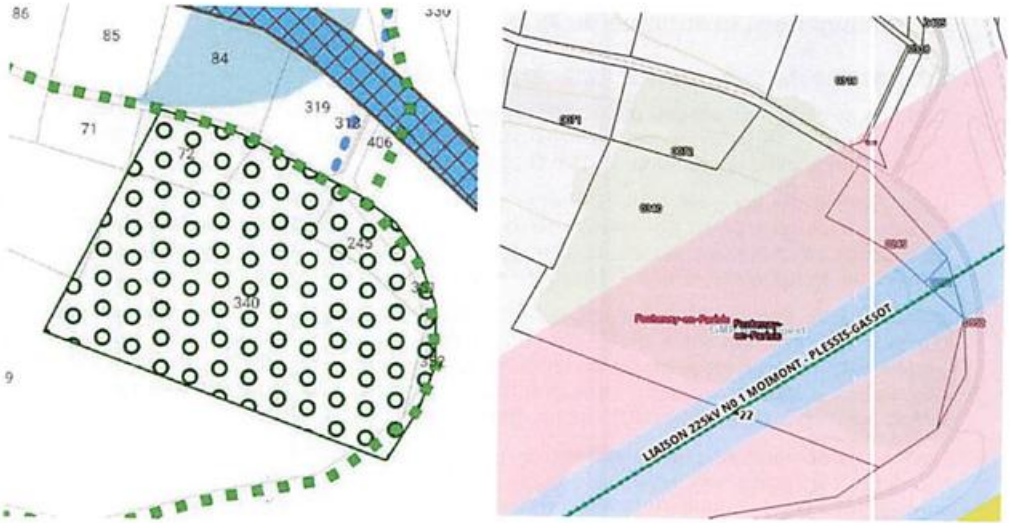
- 30 mètres de part et d'autre de l'axe des **lignes aériennes 225 kV**
- 40 mètres de part et d'autre de l'axe des **lignes aériennes 400 kV**

Conformément à ces indications, nous vous demandons de bien vouloir procéder au déclassement des EBC sous les lignes repérées ci-après.





- **Liaison 400 kV n° 1 PENCHARD - PLESSIS-GASSOT** *



- **Liaison 225 kV n° 1 MOIMONT - PLESSIS-GASSOT**

3.2. Emplacements réservés

Plusieurs ouvrages du réseau public de transport d'électricité se situent à proximité de l'emplacement n°3 réservé à° l'aménagement des berges du Fossé Gallais :

- **Liaison 400 kV n° 1 PENCHARD - PLESSIS-GASSOT** *
- **Liaison 225 kV n° 1 MOIMONT - PLESSIS-GASSOT**

Nous attirons votre attention sur le fait que les travaux envisagés sur ces emplacements devront tenir compte de la présence des ouvrages électriques susvisés. En effet, tous les travaux situés à proximité d'un ouvrage de transport électrique nécessitent des précautions particulières.

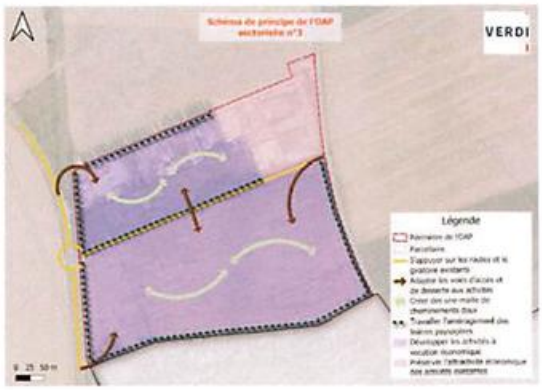
4/ Orientations d'Aménagement et de Programmation de la commune de FONTENAY-EN-PARISIS

Concernant les Orientations d'Aménagement Programmation de la commune de FONTENAY-EN-PARISIS, nous attirons votre attention sur le secteur suivant et demandons la prise en compte de la présence de notre ouvrage. Dans le cadre de ce projet, il convient de solliciter le **GMR Nord Ouest** :

RTE
Groupe Maintenance Réseaux NORD OUEST
14, avenue des Louvresses
CS 60021
92622 GENNEVILIERS CEDEX

Tél. : 01 82.64.36.00
Fax : 01.82.64.38.12

OAP sectiorelle n°3





- **Liaison 400 kV n° 1 PENCHARD - PLESSIS-GASSOT** *

Restant à votre disposition pour vous fournir tout renseignement complémentaire que vous pourriez désirer, nous vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, l'assurance de notre considération distinguée.

Chef du Service Concertation Environnement Tiers
Frédéric ROY

PJ :

- *Carte*
- *Note d'information relative à la servitude I4*
- *Recommandations à respecter aux abords des ouvrages électriques*
- *Plaquette : Consultez RTE*
- *Plaquette : Maîtriser l'urbanisation aux abords du réseau stratégique*

Copie : *Mairie de FONTENAY-EN-PARISIS*

Outre des précisions à apporter sur la nature des constructions dans la zone de servitude I4 (lignes électriques), RTE appelle l'attention sur l'incompatibilité de la servitude avec les espaces boisés classés et demande le déclassement d'une bande de 30 m de part et d'autre pour les lignes de 225kV et de 40m pour les lignes de 400kV. (PPA8)

2.4.3. L'AVIS DE NATRAN EN DATE DU 11/08/2025

L'avis de Natran est le suivant.

COURRIER REÇU
LE 04 NOV. 2025
MAIRIE-DE-FONTENAY
EN PARISIS VAL D'OISE

Direction des Opérations
Pôle Opérationnel de Coordination et de Soutien
Département Maitrise des Risques Industriels

BLG-DO-GRT-PVS_ETT@natrangroupe.com
www.natrangroupe.com
Téléphone +33(0)1 40 85 20 77

9 avenue de l'Europe
92270 BOIS-COLOMBES

Direction Départementale des Territoires
Service de l'Urbanisme et de l'aménagement durable
5 AVENUE BERNARD HIRSCH
95010 CERGY

Affaire suivie par : Service instructeur

VOS RÉF.	-
NOS RÉF.	U2025-000375
INTERLOCUTEUR	LÉON Marie
OBJET	Avis sur le projet de PLU arrêté de la commune de Fontenay-en-Parisis

Bois-Colombes, le 11 août 2025

Madame, Monsieur,

Nous accusons réception de votre courrier en date du 08/08/2025 relatif à la révision du PLU de Fontenay-en-Parisis.

Le territoire de cette commune est impacté par plusieurs ouvrages de transport de gaz haute pression appartenant à NaTran.

C'est à l'occasion de l'évolution des documents d'urbanisme que doivent être intégrés les éléments relatifs à nos ouvrages de manière à concilier les enjeux de densification urbaine et de sécurité pour les personnes et les biens (articles L.101-2, L.151-43 et L.152-7 du Code de l'Urbanisme). **Cette intégration doit intervenir à plusieurs niveaux dans le PLU.**

A la lecture des documents transmis, la réglementation associée à la présence des ouvrages de transport de gaz est partiellement prise en compte dans le PLU. Toutefois, vous trouverez ci-dessous quelques remarques dont vous voudrez bien tenir compte.

✓ **Rapport de Présentation :**
- Page 126 du Tome 1 :
  - Il est bien indiqué dans les risques technologiques que la commune est impactée par le risque de transport de matières dangereuses dont des canalisations de transport de gaz.
  - Toutefois, il n'est pas fait mention de leurs Servitudes d'Utilité Publique (SUP) :
    - SUP d'implantation I3
    - SUP relatives à la maîtrise de l'urbanisation I1

Vous retrouverez la liste de ces éléments dans la fiche de présentation, dans les fiches d'information sur les servitudes d'implantation (I3) et les SUP relatives à la maîtrise de l'urbanisation (I1).

✓ **PADD :**
Il serait utile de rappeler de veiller à ne pas développer de programmes d'habitat, d'espaces ou équipements publics dans les zones d'effets des servitudes I1 des ouvrages de transport de gaz haute pression.

✓ **Règlement :**
La présence des ouvrages NaTran est signalée dans les dispositions générales mais il n'est pas précisé les éléments suivants :

- Les interdictions et règles d'implantation associées à la servitude d'implantation I3 des canalisations (*zone non aedificandi et non sylvandi*).
- Les interdictions et règles d'implantations associées aux servitudes d'utilité publique relatives à la maitrise de l'urbanisation I1 et de détailler les modalités de l'analyse de compatibilité.
- L'obligation d'informer NaTran de toute demande de permis de construire, de certificat d'urbanisme opérationnel ou de permis d'aménager concernant un projet situé dans l'une des zones précitées de nos ouvrages *(Art. R. 555-30-1. – I issu du code de l'environnement, créé par le décret n° 2017-1557 du 10 novembre 2017).*
- La règlementation anti-endommagement en rappelant le site internet du Guichet Unique des réseaux pour les Déclarations de Travaux (DT) et Déclarations d'Intention de Commencement de Travaux (DICT).

Pour plus de détails concernant ces éléments, merci de vous référer aux fiches jointes.

Plus particulièrement, pour permettre une bonne exploitation du réseau NaTran, il est souhaitable de faire apparaître, en tête du règlement des zones du PLU, la mention suivante :

« Sont admis, dans l'ensemble des zones définies ci-après sauf mention contraire, les canalisations (conduites enterrées et installations annexes) de transport de gaz ou assimilé y compris les ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement et leur bornage, ainsi que les affouillements et exhaussements inhérents à leur construction et aux interventions ultérieures relatives au maintien de la sécurité. »

De plus, dans chaque zone traversée par un ouvrage NaTran, il est nécessaire que soient autorisés à la construction les équipements d'intérêt collectif et de service public.

Comme l'indique la Note Technique du 7 janvier 2016 du Ministère de l'écologie, du développement durable et de l'énergie « il relève de la seule responsabilité des maires ou collectivités en charge de l'élaboration des documents d'urbanisme de fixer, le cas échéant, des contraintes d'urbanisme pour d'autres catégories de constructions que les ERP et IGH ».

Il appartient à l'autorité délivrant l'autorisation, en lien avec le pétitionnaire et le service instructeur, d'établir si un projet justifie des restrictions de construction ou d'installation aux regards du risque, en application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme.

✓ **Document graphique du règlement – Plan de zonage :**
Les zones d'effets relatives à la maîtrise de l'urbanisation de tous les ouvrages NaTran (SUP1 de la servitude I1) **doivent apparaître dans les documents graphiques** du règlement des zones. En effet, les risques induits par la présence d'un ouvrage de transport de gaz sont à prendre en compte notamment pour la construction et l'ouverture d'ERP de plus de 100 personnes et d'IGH.

Vous pouvez vous rapprocher du service compétent de votre DDT, détentrice de ces données par convention avec la DREAL.

✓ **Changement de destination :**
Les changements de destination devront être conformes aux spécifications des ouvrages de transport de gaz et de leurs SUP.
Il convient d'éviter la création de zone urbaine (U) ou zone à urbaniser (AU) dans les SUP des ouvrages NaTran et la densification des zones déjà ouvertes à l'urbanisation.

✓ **Orientations d'Aménagement et de Programmation :**
L'attention doit être attirée sur les risques potentiels que présentent les ouvrages et inciter à la vigilance en matière de maîtrise de l'urbanisation dans les zones d'effets. Les projets de rénovation, de développement urbain et autres orientations d'aménagements doivent être cohérents avec cette préoccupation et si possible privilégier des zones non impactées par nos ouvrages.

L'OAP N°3 « Zone à vocation économique » est impactée par les SUP associées à notre ouvrage « DN100-1992-BRT_FONTENAY_EN_PARISIS » ainsi que par notre installation annexe « FONTENAY-EN-PARISIS ».

Des incompatibilités peuvent exister et un dispositif particulier peut être prescrit pour améliorer la sécurité.
Il sera donc nécessaire de consulter NaTran dès l'émergence d'un projet dans cette zone.
Nous vous rappelons que NaTran ne souhaite pas se prononcer de manière favorable à la réalisation de projets d'urbanisme dans les zones de dangers associées à ses ouvrages. Il conviendra d'éloigner autant que possible tout projet des ouvrages impactant le territoire de cette commune.

✓ **Emplacements réservés :**
L'emplacement réservé N°3 "Aménagement des berges du Fossé Gallais" est impactés par les servitudes des canalisation DN900 & DN750.
Ils devront être validés techniquement au regard des spécifications de l'ouvrage concerné et de ses deux types de SUP.

✓ **Espaces Boisées Classés, haies, éléments végétaux particuliers :**
La présence de nos canalisations et leur servitude d'implantation, *non-aedificandi et non- sylvandi*, libre de passage, ne sont pas compatibles avec un Espace Boisé Classé, haies ou éléments végétaux protégés.
Dans cette servitude, les constructions, la modification du profil du terrain, les plantations d'arbres ou arbustes potentiellement de plus de 2,7 mètres de hauteur et toutes pratiques culturales dépassant plus de 0,6 mètre de profondeur sont interdites.

✓ **Plan des Servitudes d'Utilité Publique :**
Après analyse du dossier transmis, nous n'avons pas trouvé le 'Plan des servitudes'
Pour rappel, la représentation des Servitudes d'Utilité Publique de tous les ouvrages doit être matérialisée sur le plan des servitudes :
- **Servitude I3** : *servitude relative à l'établissement des canalisations de transport de gaz, d'hydrocarbures et de produits chimiques.*
- **Servitudes I1** : *servitudes relatives à la maîtrise de l'urbanisation autour des canalisations de transport de gaz, d'hydrocarbures et de produits chimiques et de certaines canalisations de distribution de gaz (SUP 1/2/3).*

La représentation de la servitude I1 de tous les ouvrages doit être matérialisée pour intégrer les SUP relatives à la maîtrise de l'urbanisation.

✓ **Liste des Servitudes d'Utilité Publique :**
Après analyse du dossier transmis, nous n'avons pas trouvé les documents annexes de chaque servitude mais uniquement le tableau récapitulatif des servitudes présentes sur votre communes.
- **Servitude I3** : Le détail de la servitude d'implantation I3 doit être rappelé en précisant la largeur de la *zone non-aedificandi et non-sylvandi* des canalisations.
  Il est uniquement fait mention de notre DN100, vous veillerez à rajouter les informations du DN900 & DN750.
- **Servitude I1** : Les distances et le détail de la servitude I1 (SUP 1/2/3 relatives à la maîtrise de l'urbanisation) doivent être ajoutées sur la liste des SUP (en plus de la servitude d'implantation I3) pour tenir compte de l'arrêté préfectoral instituant les servitudes d'utilité publique prenant en compte la maîtrise des risques autour des canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé, d'hydrocarbures et de produits chimiques.

Vous veillerez à jouter les fiches présentes dans ce courrier aux dossiers des annexes des servitudes d'utilité publiques.

L'adresse du service responsable des servitudes et des travaux à mentionner sur la liste est la suivante :

NaTran – DO - POCS
Département Maîtrise des Risques Industriels
9 avenue de l'Europe - 92270 BOIS-COLOMBES
Téléphone +33(0)1 40 85 20 77
BLG-DO-GRT-PVS_ETT@natrangroupe.com

Aussi, vous trouverez, en pièces jointes, plusieurs fiches caractérisant nos ouvrages et précisant les dispositions qui s'y rattachent :

- Présentation des ouvrages impactant le territoire et les coordonnées de NaTran ;
- Information sur la servitude d'implantation - servitude I3 ;
- Information sur les servitudes d'utilité publique relatives à la maîtrise de l'urbanisation – servitudes I1 ;
- Rappel de la réglementation anti-endommagement.

Nous restons à votre disposition pour tout renseignement complémentaire et vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de nos salutations distinguées.

Vincent BAZAINE
Responsable du Département MRI
P/O

P.J. : 4 fiches

Copie : Mairie de Fontenay-en-Parisis - mairiefontenay@fontenayenparisis.fr

naTran

FICHE DE PRESENTATION DES OUVRAGES DE NaTran IMPACTANT LE TERRITOIRE

Le territoire de la commune de Fontenay-en-Parisis est impacté par plusieurs ouvrages de transport de gaz haute pression appartenant à NaTran et dont les caractéristiques sont indiquées dans les tableaux ci-dessous.

Il s'agit de canalisations et d'une installation annexe.

I. COORDONNEES de NaTran

Pour toute information ou demande relative à ces ouvrages ou pour l'application des différentes servitudes d'utilité publique associées, il sera nécessaire de se rapprocher du service :

NaTran – DO - POCS
Département Maîtrise des Risques Industriels
9 avenue de l'Europe
92270 BOIS-COLOMBES
Téléphone +33(0)1 40 85 20 77
BLG-DO-GRT-PVS_ETT@natrangroupe.com

En cas d'urgence ou d'incident sur nos ouvrages, un Numéro est disponible 24h/24 :

CSR PARIS : 0 800 00 11 12

II. CANALISATIONS

Canalisations traversant la commune

Ces ouvrages impactent le territoire à la fois pour la servitude d'implantation (voir fiche d'information sur la servitude I3) et pour les servitudes d'utilité publique d'effets relatives à la maîtrise de l'urbanisation (voir fiche d'information sur les servitudes I1).

Nom Canalisation	DN (-)	PMS (bar)
DN100-1992-BRT_FONTENAY_EN_PARISIS	100	67.7
CRAPEAUMESNIL-VILLIERS LE BEL 900	900	67.7
CRAPEAUMESNIL-VILLIERS LE BEL 750	750	67.7

DN : Diamètre nominal (sans unité) ; PMS : Pression Maximale en Service

Des ouvrages hors service – hors gaz ou renoncés à l'exploitation peuvent être présents sur le territoire et pour lesquels une servitude d'implantation peut persister (voir fiche d'information sur la servitude I3).

III. INSTALLATIONS ANNEXES

Afin de permettre un fonctionnement de ces ouvrages, des installations annexes sont connectées à ces canalisations. Elles sont implantées sur des terrains propriétés de NaTran.

Cet ouvrage impacte la commune pour les servitudes d'utilité publique d'effets relatives à la maîtrise de l'urbanisation (voir fiche d'information sur les servitudes I1).

Nom Installation Annexe
FONTENAY-EN-PARISIS

SERVITUDE I1
LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE RELATIVES A LA MAITRISE DE L'URBANISATION AUTOUR DES OUVRAGES DE TRANPORT DE GAZ

Le Gestionnaire de cette servitude est la DRIEAT Ile de France
En cas de demande de données géoréférencées, merci de vous rapprocher du service compétent de votre DDT, détentrice de ces données par convention avec la DREAL.

En application du Code de l'Environnement, chapitre V du Titre V et du Livre V, un arrêté préfectoral instaure des servitudes d'utilité publique (SUP) prenant en compte la maîtrise des risques autour des canalisations de transport de gaz.

Les servitudes portent sur les terrains situés à proximité de la canalisation et de l'installation annexe jusqu'aux distances figurant dans les tableaux suivants :

Nom Canalisation	DN (-)	PMS (bar)	Distance des SUP en mètres (de part et d'autre de la canalisation)		
			SUP 1	SUP 2	SUP 3
DN100-1992-BRT_FONTENAY_EN_PARISIS	100	67.7	25	5	5
CRAPEAUMESNIL-VILLIERS LE BEL 900	900	67.7	415	5	5
CRAPEAUMESNIL-VILLIERS LE BEL 750	750	67.7	330	5	5

DN : Diamètre nominal (sans unité) ; PMS : Pression Maximale en Service

Nom Installation annexe	Distances des SUP en mètres (à partir de l'emprise de l'installation)		
	SUP 1	SUP 2	SUP 3
FONTENAY-EN-PARISIS	18	8	8

En application des dispositions de l'article R.555-30 b) du code de l'environnement, les règles de servitudes sont les suivantes, en fonction des zones d'effets :

SUP 1 correspondant à la zone d'effets létaux (PEL) du phénomène dangereux de référence majorant au sens de l'article R.555-10-1 du code de l'environnement :

La délivrance d'un permis de construire relatif à un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes et/ou à un immeuble de grande hauteur et son ouverture, est subordonnée à la fourniture d'une analyse de compatibilité ayant reçu l'avis favorable du transporteur.

Ainsi, cette analyse de compatibilité, mentionnée à l'article R. 431-16 du code de l'urbanisme, doit faire état de la compatibilité du projet de construction ou d'extension de l'ERP ou de l'IGH concerné, avec l'étude de dangers fournie par le gestionnaire de la canalisation (*CERFA n° 15016*01 : Formulaire de demande des éléments utiles de l'étude de dangers d'une canalisation de transport en vue d'analyser la compatibilité d'un projet d'établissement recevant du public (ERP) ou d'un projet d'immeuble de grande hauteur (IGH) avec cette canalisation*).

La procédure d'analyse de la compatibilité de la construction ou de l'extension de l'ERP ou de l'IGH avec la canalisation est conduite en amont du dépôt de la demande du permis de construire. Il appartient en effet au demandeur d'obtenir les avis requis au titre de cette procédure. L'analyse de compatibilité jointe à la demande de permis de construire doit ainsi être accompagnée de l'avis favorable du transporteur. Cet avis peut être favorable sous réserve de réalisation de mesures de protection de la canalisation à la charge du pétitionnaire.

En cas d'avis défavorable du transporteur, l'avis favorable du préfet rendu au vu de l'expertise mentionnée au III de l'article R555-31 du code de l'environnement sera requis.

L'analyse de compatibilité est établie conformément aux dispositions de l'arrêté ministériel du 5 mars 2014 modifié.

L'article R.555-31 du code de l'environnement précise que : « Lorsque l'analyse de compatibilité prévoit des mesures particulières de protection de la canalisation, le maire ne peut autoriser l'ouverture de l'établissement recevant du public ou l'occupation de l'immeuble de grande hauteur qu'après réception d'un certificat de vérification de leur mise en place effective fourni par le transporteur concerné ».

SUP 2 correspondant à la zone d'effets létaux (PEL) du phénomène dangereux de référence réduit au sens de l'article R.555-10-1 du code de l'environnement :

Est interdite, l'ouverture d'un établissement recevant du public, hors extensions d'établissement recevant du public existants, susceptible de recevoir plus de 300 personnes ou d'un immeuble de grande hauteur.

SUP 3 correspondant à la zone d'effets létaux significatifs (ELS) du phénomène dangereux de référence réduit au sens de l'article R.555-10-1 du code de l'environnement :

Est interdite l'ouverture d'un établissement recevant du public, hors extensions d'établissement recevant du public existants, susceptible de recevoir plus de 100 personnes ou d'un immeuble de grande hauteur.

En application des dispositions de l'article R.555-30-1 du Code de l'environnement, **le maire doit informer NaTran de toute demande de permis de construire, de certificat d'urbanisme opérationnel ou de permis d'aménager** concernant un projet situé dans la zone d'effets **SUP1**.

NaTran conseille d'étendre cette pratique à tout projet de travaux relevant d'une simple déclaration préalable dès lors qu'il prévoit une extension de construction ou des terrassements en direction d'un ouvrage NaTran, afin de détecter une éventuelle incompatibilité avant l'envoi par le responsable de projet des DT-DICT imposées par le code de l'environnement (Livre V – Titre V – Chapitre IV).
Il en va de même pour les autorisations de travaux, au titre des articles R.122-22 et R.123-22 du code de la construction et de l'habitation.

Implantation d'Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE) à proximité de nos ouvrages

Dans le cadre de l'instruction d'un permis de construire pour une ICPE soumise à AUTORISATION, le Maître d'ouvrage doit tenir compte, notamment dans l'Etude de Dangers, de l'existence des ouvrages de transport de gaz et prévoir toutes dispositions afin qu'un incident ou un accident au sein de l'ICPE n'ait pas d'impact sur les ouvrages NaTran.

naTran

RAPPEL DE LA REGLEMENTATION ANTI-ENDOMMAGEMENT

Les collectivités territoriales sont un acteur clé de la prévention de l'endommagement des réseaux lors de travaux et peuvent être concernées à plusieurs titres, notamment :

- exploitant de réseaux en propre ;
- maître d'ouvrage lorsque vous avez des projets de travaux ;
- exécutant de travaux lorsque vos services techniques entreprennent eux-mêmes la réalisation de travaux.

La présence de canalisations de transport nécessite des précautions particulières en matière de travaux de terrassement, de sondage, de génie agricole, d'urbanisme, etc. afin de limiter les risques. De ce fait, il est fortement conseillé de consulter le transporteur au préalable de tout lancement de projet d'aménagement et d'urbanisme.

En tant que maître d'ouvrage, porteur de projet ou exécutant de travaux, vous devez consulter le téléservice de déclaration :

www.reseaux-et-canalisations.ineris.fr

Il est également à noter que chaque mairie doit fournir un accès internet au guichet unique des réseaux, ou tenir à disposition de ses administrés qui n'auraient pas de connexion internet, une liste exhaustive et les coordonnées des exploitants d'ouvrages implantés sur son territoire (service offert par le guichet unique sur demande de la mairie).

Plus particulièrement, le Code de l'Environnement – Livre V – Titre V – Chapitre IV impose à tout responsable d'un projet de travaux, sur le domaine public comme dans les propriétés privées, de consulter le Guichet Unique des réseaux (téléservice www.reseaux-et-canalisations.gouv.fr) afin de prendre connaissance des noms et adresses des exploitants de réseaux présents à proximité de son projet, puis de leur adresser une Déclaration de projet de Travaux (DT).
Les exécutants de travaux doivent également consulter le Guichet Unique des réseaux et adresser aux exploitants s'étant déclarés concernés par le projet une Déclaration d'Intention de Commencement de Travaux (DICT).

Conformément à l'article R.554-26 du Code de l'Environnement, **lorsque le nom de NaTran est indiqué** en réponse à la consultation du Guichet Unique des réseaux, **les travaux ne peuvent être entrepris tant que NaTran n'a pas répondu à la DICT et repéré ses ouvrages lors d'un rendez-vous sur site.**

SERVITUDE I3
LES SERVITUDES D'IMPLANTATION

Le Gestionnaire de cette servitude est NaTran.

Les ouvrages indiqués dans la fiche de présentation ont été déclarés d'utilité publique.

Il existe deux types de bandes de servitude d'implantation :

- une bande de servitudes fortes ou bande étroite (implantation),
- une bande de servitudes faibles (mobilisable pour la réalisation des travaux de pose de l'ouvrage).

Les bandes de servitudes, définies lors de la construction de la canalisation, ont des largeurs variables selon les caractéristiques et la situation des ouvrages. En domaine privé, des conventions de servitudes amiables sont signées à la pose des canalisations avec les propriétaires des parcelles traversées.

Dans le cas général, est associée aux canalisations, une servitude d'implantation, libre de passage, *non aedificandi* et *non sylvandi* dont la largeur totale est donnée à titre indicatif dans le tableau ci-dessous :

Nom Canalisation	DN	Largeur de la servitude d'implantation (m)
DN100-1992-BRT_FONTENAY_EN_PARISIS	100	5
CRAPEAUMESNIL-VILLIERS LE BEL 900	900	16
CRAPEAUMESNIL-VILLIERS LE BEL 750	750	14

Pour tout renseignement relatif à la servitude d'implantation I3 grevant une parcelle, une requête dûment argumentée est à envoyer à l'adresse suivante :

NaTran – DO - POCS
Département Maîtrise des Risques Industriels
9 avenue de l'Europe - 92270 BOIS-COLOMBES
Téléphone +33(0)1 40 85 20 77
BLG-DO-GRT-PVS_ETT@natrangroupe.com

Obligations incombant au(x) propriétaire(s)

Les principales obligations sont :

- Ne pas édifier de construction en dur dans la bande de servitudes fortes,
- Ne pas effectuer de travaux de quelque nature que ce soit y compris des travaux agricoles (ex : sous-solage, drainage, ...), sans autorisation préalable,
- Ne procéder à aucune plantation d'arbres ou d'arbustes,
- Ne procéder à aucune modification du profil du terrain (ni affouillement, ni exhaussement),
- S'abstenir de tout acte de nature à nuire au bon fonctionnement, à l'entretien et à la conservation de l'ouvrage,
- Dénoncer en cas de vente, de cession, d'échange de parcelle au nouvel ayant droit l'existence de la servitude dont elle est grevée.

Droits conférés au transporteur

Les principaux droits conférés sont :

- D'enfouir une ou plusieurs canalisations et ses accessoires,
- De construire, en limite des parcelles cadastrales, des bornes ou balises indiquant l'emplacement de la conduite,
- D'accéder en tout temps, en particulier pour effectuer les travaux d'entretien, de surveillance et de réparation,
- D'essarter tous arbres et arbustes pour l'exécution des travaux de pose, de surveillance et de maintenance des canalisations et de leurs accessoires.

Les éléments transmis par Natran visent à assurer la sécurité des canalisations et équipements transportant des gaz à haute pression. Ces précisions relèvent des documents réglementaires et graphiques. (PPA9)

2.4.4. L'AVIS DE LA CDPENAF DU VAL D'OISE EN DATE DU 17/10/2025

L'avis de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers du Val d'Oise est le suivant :

PRÉFET
DU VAL-D'OISE
Liberté
Égalité
Fraternité

Direction départementale des territoires

Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF)

Avis de décision de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) du 17 octobre 2025
(L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime)

Examen du projet de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Fontenay-en-Parisis

CONSIDÉRANT la délibération du conseil municipal du 12 février 2025 prescrivant la nouvelle procédure de révision du PLU de la commune, suite à l'annulation de la précédente ;

CONSIDÉRANT la saisine de la CDPENAF au mois de juillet 2025 par la commune ;

CONSIDÉRANT que le PLU en vigueur approuvé en 2006, est couvert par le SCoT de la CARPF approuvé en 2019 ;

CONSIDÉRANT que la CDPENAF doit examiner les évolutions du règlement des zones agricoles (A) et naturelles (N), conformément à l'article L 151-12 du Code de l'urbanisme.

- Concernant le périmètre de la zone *Ai* correspondant à l'extension du site classé de la Butte de Châtenay : la commission indique que son périmètre est légèrement plus grand que celui du site classé ; la commission maintient également sa remarque sur la réglementation propre au site classé qui vient s'ajouter à celle de la zone agricole, contraignant doublement les exploitants de la zone.

- Concernant *la zone Ad*, secteur destiné à accueillir un équipement public et-ou d'intérêt général en continuité des zones agglomérées : la question se pose sur le bien fondé d'une zone agricole pour accueillir une école.

- Concernant *la zone Ac*, secteur pour l'accueil de projets d'écologie industrielle : la commission s'interroge sur la remise en culture du site Veolia.

- Concernant les autres règles générales affectées à la zone *A* : espaces agricoles dans lesquels sont admis les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et l'entretien de matériel agricole et les constructions, installations, extensions ou annexes aux constructions à destination d'habitation.

La Présidente propose de voter sur ces évolutions du règlement écrit de la zone agricole.

VOTE :
Pour : 8
Contre : 1 (FNE)
Abstention : 2 (GAB-Idf et CP-Idf)

Service de l'environnement, de l'agriculture et de l'accompagnement des territoires – 5, avenue Bernard Hirsch – CS 20108
95010 CERGY-PONTOISE CEDEX
Téléphone : 01 34 25 24 95 – courriel : ddt-cdpenaf@val-doise.gouv.fr – site internet : www.val-doise.gouv.fr

L'avis de la commission est favorable concernant les évolutions du règlement des zones agricoles (A) et naturelles (N) du PLU de Fontenay-en-Parisis.

La Présidente



Service de l'agriculture de la forêt et de l'environnement des territoires - 5, Avenue Bernard Hirsch - CS 20108 - 95010 CERGY-PONTOISECEDEX
Téléphone : 01 34 25 24 95 - courriel : ddt-safe@val-doise.gouv.fr - site internet : www.val-doise.gouv.fr

L’avis de la CDPENAF comporte plusieurs points :

-Zone Ai : le périmètre est plus grand que le projet de site classé de la Butte de Châtenay. La demande est de se limiter au strict respect du futur site classé de la Butte de Châtenay. (PPA10)

-Zone Ad : une zone Ad est-elle adaptée pour accueillir une école ? (PPA11)

-Zone Ac : comment sera réalisée la remise en culture de ces sites ? (PPA12)

2.4.5. L’AVIS DU CONSEIL REGIONAL D’ILE DE FRANCE DU 27 NOVEMBRE 2025

L’avis du Conseil Régional d’Ile de France émis en fin d’enquête publique est le suivant.

Région îledeFrance

Conseil régional

Le vice-président
Chargé du logement,
de l'aménagement durable du territoire
et du SDRIF Environnemental

Monsieur Roland PY
Maire
10, place Stalingrad
95190 FONTENAY-EN-PARISIS

Saint-Ouen-sur-Seine, le 27 NOV. 2025

Réf. : CR//DADT/N° D25-CRIDF-005526

Dossier suivi par : Laure Baeza
Courriel : laure.baeza@iledefrance.fr
Tél : 01 53 55 55 95

Objet : révision du PLU de Fontenay-en-Parisis – Avis de la Région

Monsieur le Maire,

Par courrier transmis le 11 juillet 2025, vous avez saisi la Région pour avis sur le projet de plan local d'urbanisme (PLU) de Fontenay-en-Parisis, arrêté par votre conseil municipal le 2 juillet 2025. Cet arrêt fait suite à celui du 12 mars 2024 pour lequel la Région avait formulé un avis daté du 12 septembre 2024. Le présent avis se base sur votre projet de PLU récemment arrêté.

Après une concertation lancée dès 2022 et une enquête publique déployée sur plus de 160 lieux et qui a généré plus de 8 700 contributions, la Région a adopté par la délibération CR 2024-036 du 11 septembre 2024 le nouveau schéma directeur de la région d'Île-de-France, SDRIF-E intitulé « *Île-de-France 2040, un nouvel équilibre* » ; il porte l'ambition d'un territoire sans émissions nettes de gaz à effet de serre, sans artificialisation nette et sans déchets : « *Zen, Zan et circulaire* ». A la suite de son approbation par décret n°2025-517 du 10 juin 2025, les documents d'urbanisme locaux doivent se mettre en compatibilité avec ses orientations et prescriptions. Vous pouvez utilement consulter le site : https://www.iledefrance.fr/objectif2040.

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

Votre projet allie le développement de votre commune (création de nouveaux logements et accueil de nouveaux habitants), à une sobriété foncière plus marquée par rapport au précédent projet de PLU. La consommation envisagée est toutefois supérieure aux capacités offertes par le SDRIF-E.

En matière de renforcement du polycentrisme, alors que le précédent projet de PLU évoquait un « virage urbain », votre présent projet de PLU évoque « *un développement urbain modéré cohérent avec le contexte rural et les opportunités locales* » (défi 2 du projet d'aménagement et de développement durables -PADD-). Cette nouvelle orientation permet un développement soutenable de votre territoire, qui s'exprime par exemple par l'atteinte du nombre de logements attendus par le SDRIF-E, tout en confortant l'identité rurale de votre commune.

En matière de préservation des milieux et des ressources, je souligne avec satisfaction que votre projet de PLU prévoit des objectifs de préservations des zones naturelles et agricoles. De même, il renforce la trame verte et bleue qui prévoit plusieurs mesures telles que des actions de replantation de haies et des mesures d'inconstructibilité le long du fossé Galais. Dans cette même démarche, votre commune anticipe l'intégration du nord de votre territoire au site classé de la butte de Châtenay-en-France, ce qui offre des garanties de long terme sur la préservation de la qualité paysagère de l'environnement (préservation des massifs boisés, prise en compte de cônes de vue, ...).

En matière de compétitivité et de souveraineté économique, votre projet de PLU conforte l'activité agricole à l'échelle de votre territoire, par la mise en valeur de circuits courts et l'accompagnement à l'implantation de nouveaux sites en dehors de l'enveloppe urbaine. Par ailleurs, il est prévu une extension de la zone d'activités existante, en frange de la commune de Goussainville, qui vise à maintenir l'attractivité de votre territoire.

En matière de mobilités enfin, votre projet identifie les sentes et chemins de randonnée existants. Concernant les mobilités cyclables, il est prévu de favoriser un accès cyclable en direction de Goussainville qui est une polarité au titre du SDRIF-E, ce qui va dans le sens des orientations régionales.

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

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

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



Jean-Philippe DUGOIN-CLEMENT

Conseil régional
2, rue Simone Veil – 93400 SAINT-OUEN-SUR-SEINE
Tel : 01 53 85 53 85
www.iledefrance.fr

ANNEXE TECHNIQUE

Référente territoriale : Laure Baeza, direction de l'aménagement durable du territoire laure.baeza@iledefrance.fr

Observations et analyse des services de la région Île-de-France sur le projet de révision du plan local d'urbanisme de Fontenay-en-Parisis

Population municipale (2022) : 2 220 habitants
Superficie : 1 084 hectares
Emploi (2022) : 342 emplois
Parc de logements (2022) : 832 logements

La commune de Fontenay-en-Parisis appartient à la communauté d'agglomération Roissy-Pays de France, territoire de 42 communes et 357 929 habitants (2022).

Au regard de l'analyse des grandes entités territoriales du SDRIF-E, la commune fait partie de l'entité « *communes rurales* » qui comprend les communes rurales telles que définies par l'INSEE, dans lesquelles le SDRIF-E vise à améliorer l'accès aux équipements, commerces et services, développer les transports alternatifs à l'autosolisme, ancrer les espaces dans l'économie régionale par la valorisation des ressources naturelles et paysagères, et protéger et restaurer la biodiversité et la fonctionnalité des sols, et des espaces naturels, agricoles et forestiers.

Afin de répondre aux avis formulés par les personnes publiques associées (PPA), la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) d'Île-de-France et la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF), la commune a décidé de ne pas donner suite à la procédure de révision de son PLU, initiée le 2 février 2021. Après l'arrêt du PLU par délibération du 12 mars 2024, une nouvelle procédure de révision du PLU a été prescrite par délibération du conseil municipal du 12 février 2025. Le bilan de la concertation et l'arrêt du projet de PLU ont fait l'objet de la délibération n°2025-027 prise en conseil municipal du 2 juillet 2025.

Le territoire communal est couvert par le SCoT Roissy-Pays-de-France, approuvé par le conseil communautaire le 19 décembre 2019 et rendu exécutoire depuis le 20 février 2020 ; il a été mis en révision suite à la délibération n°DB24.414, adoptée par le conseil communautaire du 18 décembre 2024.

1 – Traduire localement la trajectoire de sobriété foncière régionale par un développement urbain maîtrisé (prioriser l'intensification et limiter les extensions urbaines)

1.1. Qualité du projet spatial

Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) prévoit plusieurs objectifs (évolution démographique, construction de logements, consommation d'espace, offre en équipements et services) qui se déclinent en trois « *défis* » : « *un projet de territoire intégré dans une démarche de développement durable* », « *un développement urbain modéré cohérent avec le contexte rural et les opportunités locales* », « *une identité économique territoriale à impulser* ».

Le territoire communal est intégralement concerné par l'orientation réglementaire (OR n°1) du SDRIF-E qui consiste à conforter les unités paysagères. Cet objectif est pris en compte par le projet de PLU, notamment grâce aux mesures qui visent à anticiper le projet d'incorporation du nord de la commune dans le site classé de la butte de Châtenay, classée au titre des sites par décret du 6 janvier 1989. Ces mesures consistent notamment à respecter l'enveloppe urbaine existante et intégrer un traitement paysager des lisières du bourg. Ces mesures participeront à maintenir les vues lointaines sur le grand paysage, protégeront le panorama depuis Fontenay-en-Parisis vers les buttes de Mareil et Châtenay et s'inscriront dans la continuité de la Plaine de France faisant face à Écouen.

En matière de développement urbain, on note une attention portée à la qualité paysagère et urbaine des opérations envisagées qui intègrent des logements et des équipements. Le quartier en extension (1,8 hectare) situé à l'est du bourg, déjà proposé dans le précédent projet de PLU, prévoit, au regard de son implantation en lisière de bourg, 50% de sa surface en pleine terre et des espaces publics avec des aménagements paysagers et végétalisés ; il prévoit également, sur sa partie sud, de maintenir un mur existant. De même, dans un souci de préservation du patrimoine vernaculaire, l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielle « *Préservation du patrimoine agricole* » prévoit de reconvertir les bâtiments agricoles situés au nord du bourg afin de préserver le tissu urbain traditionnel, tout en préservant la typologie et le bâti de ces fermes. Une extension est également envisagée en continuité des espaces agglomérés, en limite de Goussainville, pour l'implantation d'un équipement public et/ou d'intérêt général afin de répondre aux besoins des populations existantes et à venir.

Par ailleurs, au sud du territoire communal, au-delà de la RN 104, l'OAP « *Zone à vocation économique* », prévoit une extension de la zone d'activités existante, en limite de la zone pavillonnaire de Goussainville qui est couvert, au titre du SDRIF-E, par une pastille de 10 hectares.

1.2. Consommation d'espaces

Le projet de PLU prévoit un objectif de consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain fixé à 2,5 hectares d'espaces naturels, partagés entre une zone à urbaniser à court terme « *1AUh* » à vocation résidentielle de 1,8 hectare et une zone agricole « *Ad* » destinée à recevoir un équipement public (une école) de 0,7 hectare. Cette consommation envisagée, bien qu'en nette baisse par rapport au projet de PLU de 2024, reste au-delà des capacités d'urbanisation non-cartographiées de la commune (1,4 hectare). Ces différents projets sont regroupés au sein de deux OAP sectorielles spécifiques :

- « *Préservation du patrimoine agricole* », localisée sur les trois sites suivants :
  - « *site 1 rue Albert Galle* » : unique zone « *UAp* » du projet de PLU (« *secteur urbain à vocation de projet caractérisée par la présence d'un corps de ferme ancien et d'autres constructions anciennes* »). Cette parcelle sur laquelle se trouvent d'anciens bâtiments agricoles, constitue de l'espace bâti d'une part et ouvert artificialisé d'autre part, le projet de reconversion des bâtiments en 60 logements constitue donc de la densification ;
  - « *site 2 rue de l'Echelette / rue du Sévy* » : cette parcelle est considérée au MOS comme agricole pour la moitié de sa surface, et doit donc être pour partie prise en compte dans l'enveloppe de consommation foncière de la commune ;
  - « *site 3 rue du Sévy / rue de Derrière le Sévy* » : l'opération de construction de logements constituera de la densification, dans la mesure où les deux parcelles sont considérées comme déjà artificialisées au MOS.
- « *Extension pavillonnaire 1AUH* » (1,8 hectare) : ce secteur se trouve à l'est de l'enveloppe urbaine, en bordure de zones pavillonnaires et d'espaces agricoles. La consommation d'espaces est légèrement supérieure à l'autorisation donnée par le SDRIF-E (1,4 hectare). Il faudrait, pour rester dans les quotités autorisées, envisager de la réduire ou bien de prévoir de renaturer une surface équivalente au dépassement, soit 4.000 m².

S'agissant du secteur couvert par une pastille de 10 hectares au titre du SDRIF-E, le projet de PLU prévoit au sud du territoire communal, au-delà de la RN 104, une OAP dédiée intitulée « *Zone à vocation économique* » :

- Cette OAP est couverte par un zonage « *UE* » et « *UEb* » qui correspondent à des sites déjà aménagés et identifiés en tant qu'activités au titre du MOS 2021 (document de référence du SDRIF-E) et à d'autres, prévus dans le cadre d'une extension de la zone d'activités existante sur terres agricoles. Celles-ci incluent, pour partie, des milieux semi-naturels, dans lesquels existe une présomption de zones humides. Le projet de PLU identifie bien ces zones au sein de son règlement qui prévoit de vérifier le caractère humide des sols avant toute opération d'aménagement. Cette OAP, dont

on ne connait ni la surface, ni la future composition et morphologie envisagées, prévoit d'assurer « *un traitement paysager qualitatif sur l'ensemble du site* ». A ce titre, il conviendra de préserver « *les enveloppes de présomption de zones humides, identifiées dans le SAGE du Croult- Enghien-Vieille-Mer* », et de garantir que les nouvelles implantations économiques ne viendront pas, de manière significative, imperméabiliser le site. De même, la frange sud de cette OAP devra faire l'objet d'un aménagement spécifique, paysager notamment, au travers de la zone « *N* » (naturelle et forestière) envisagée, afin d'assurer la jonction urbaine avec la zone pavillonnaire de la commune de Goussainville qui jouxte le projet d'extension.

2 – Renforcer les centralités urbaines dans le cadre d'une région polycentrique

2.1. Construire pour élargir l'horizon résidentiel des Franciliens

Le SDRIF-E fixe un objectif d'accroissement du nombre de logements au sein des espaces urbanisés de 13 % à la commune de Fontenay-en-Parisis, en tant que commune rurale (orientation règlementaire OR n°57). Le projet de PLU prévoit de créer jusqu'à 130 logements, dont une majorité (90 à 100 logements) en densification, et dans un second temps en extension, à l'est du bourg, soit une trentaine de logements correspondant à 25 logements à l'hectare. En portant l'accent sur la densification, le projet de PLU s'inscrit pleinement dans les orientations régionales. Au titre du SDRIF-E, 101 logements supplémentaires sont attendus en 2040 au sein des espaces urbanisés existants.

La commune s'est pour cela attachée à identifier les dents creuses (1,3 hectare pour une trentaine de logements potentiels), à travailler à la reconversion du patrimoine agricole (une soixantaine de logements potentiels) et à réduire la vacance des logements de la commune en vue de ramener le taux de vacance de 6 % en 2021 à 5 % à terme avec un gain visé de 7 logements. Ces différents apports de logements doivent être échelonnés dans le temps au regard de l'arrivée de nouveaux habitants.

A noter que dans le cadre de l'extension urbaine, le projet de PLU prévoit une densité moyenne de l'extension pavillonnaire de 25 à 30 logements par hectares, ce qui est significatif au regard de la densité actuelle de 16 logements/hectare.

2.2. Améliorer le cadre de vie et l'accès aux services et aux équipements

Le projet de PLU prévoit la création de plusieurs espaces verts, envisage la piétonisation progressive de l'hypercentre et la mise en place d'actions pour faire du centre-ville un espace de rencontre à taille humaine.

Le projet de PLU évoque également le souhait d'adapter l'offre d'équipements et de services aux nouvelles populations tout en évitant l'étalement urbain, sans en donner les modalités précises. Le maintien du commerce de proximité n'est pas non plus évoqué dans le projet.

Ces différents projets vont dans le sens des orientations régionales.

3 – Un environnement protégé pour le mieux-être des Franciliens et une gestion stratégique des ressources (sobriété, circularité et proximité)

L'axe 1 du PADD « *Un projet de territoire intégré dans une démarche de développement durable* » est mis en œuvre par une OAP thématique, « *Préservation et développement de la trame verte et bleue* », qui prend en compte les thématiques naturelles à l'exception des trames brune et noire.

Cette OAP thématique traite des continuités écologiques, à renforcer, reprend plusieurs zones naturelles et/ou forestières, à préserver, dont des espaces végétalisés ou de pleine terre au sein du village. Dans la mesure où les espaces boisés repérés sur la carte « *Placer la nature au cœur du développement* régional » sont protégés sur le règlement graphique par un zonage naturel, ainsi que par des espaces boisés classés, tout comme l'espace vert et de loisirs, qui est inchangé, l'OR n°17 du SDRIF-E est bien prise en compte.

Le projet de PLU prévoit une gestion efficace des eaux et vise à préserver les ressources naturelles de la commune. Ces objectifs se traduisent par différentes mesures visant à

identifier et préserver les couloirs de la trame bleue, protéger les points de captage d'eau potable, accompagner les projets de développement urbain d'assainissement collectif et de gestion optimisé des eaux pluviales (infiltration à la parcelle). Un zonage « *Nr* » a été établi et permet d'assurer la préservation et le maintien de ces zones de sensibilité hydraulique.

L'ensemble de ces mesures concourt à respecter l'OR n°21 du SDRIF-E relative à la préservation des cours d'eau et leur écoulement. Les cours d'eau à réouvrir (OR n°22) sont identifiés sur la carte en tant que zones humides probables fortes et moyennes et le règlement graphique précise les protections s'appliquant à ces zones.

4 – Conforter une économie compétitive et souveraine engagée dans les grandes transitions

Le PADD conforte le statut rural de la commune et prévoit de développer les circuits courts. Identifiées sur le règlement graphique, les zones agricoles, qui couvrent 88% de la commune, se trouvent protégées par les prescriptions du règlement écrit.

Le projet de PLU envisage désormais que le centre équestre devienne à l'avenir un lieu d'accueil d'un tourisme rural.

Au sud du territoire, l'OAP sectorielle prévoit un développement du tissu économique existant.

Par ailleurs, à l'échelle de l'ensemble du territoire, les mesures visant à maintenir et développer les commerces de proximité auraient pu être utilement évoquées.

5 – Améliorer la mobilité des Franciliens grâce à des modes de transports robustes, décarbonés et de proximité

Le territoire bénéficie d'un accès direct à la Francilienne (RN 104). A ce titre, le PADD intègre un projet d'insertion paysagère de la Francilienne, contribuant à atténuer son impact sur le territoire communal.

Concernant les déplacements au sein du bourg, les OAP traitant des développements urbains prévoient la création de cheminements doux. La commune a pour projet de rendre son centre-ville piéton et de créer des poches de stationnement, ce qui permettra de réduire l'utilisation de la voiture, ainsi que les nuisances associées. Ces circulations piétonnes sont bien repérées sur les cartes.

Les dispositions des OAP sectorielles précisent qu'il conviendra de limiter, pour toutes les infrastructures routières et de stationnement, l'imperméabilisation et l'artificialisation des sols, par l'utilisation de matériaux adaptés, respectant en cela l'OR 141 du SDRIF-E. La création de stationnements vélos est également prévue et un axe cyclable est envisagé vers Goussainville pour favoriser le lien avec cette polarité.

L'avis du Conseil Régional reprend les principaux éléments présentés dans le projet de PLU de la commune sans apporter d'élément nouveau sauf sur le sujet de la consommation d'espace.

Selon le Conseil Régional, la consommation d'espace prévue par le plan est de 2.5 ha (1.8 ha pour la zone 1AUh et 0.7 ha pour l'école de Goussainville) auxquels il convient d'ajouter la moitié du terrain situé au 2 rue de l'Echelette/Rue de Sévy situé au MOS (Inventaire des Modes d'Occupation des Sols) comme agricole pour la moitié de la surface.

Or la capacité d'urbanisation non-cartographiée de la commune autorisée par le SRIF-E est selon le Conseil Régional de 1.4 ha. Le Conseil Régional en conclut que la commune devrait soit réduire ces superficies soit renaturer une surface équivalente au dépassement, soit 4000m2 (PPA13).

2.4.6. AUTRES AVIS DE PPA

Avec son mémoire en réponse, la commune de Fontenay-en-Parisis a communiqué au commissaire enquêteur les avis de plusieurs PPA , avis non communiqués au préalable et non joints au dossier soumis à l'enquête publique.

Il s'agit des avis des PPA suivants :

-Chambre d'agriculture du Val d'Oise

-Agence régionale de la Santé

-Chambre des Métiers et de l'Artisanat (CMA)

-Syndicat Mixte pour l'Aménagement Hydraulique des Vallées du Croult et du Petit Rosne (SIAH)

-Ville de Goussainville

-Sage Croult-Enghien-Vieille Mer (CLE)

-Conseil départemental du Val d'Oise

Leur examen détaillé montre que ces avis étaient soit favorables sans observation (CMA et SIAH) soit favorables avec des observations et pour celui de la Chambre d'Agriculture défavorable.

Les observations figurent in extenso dans le document D de ce rapport, avec les réponses de la commune.

Ces observations n'ajoutent pas d'élément significatif aux contributions effectuées pendant l'enquête publique et seront examinées dans ce rapport et notamment dans l'avis motivé du commissaire enquêteur.

En particulier, l'avis de la Chambre d'agriculture s'appuie sur trois sous-zones agricoles Ac, Ai, Ad et deux situations spécifiques (chemins et clôtures agricoles) avec des positions mises aussi en avant par d'autres contributeurs comme M. le Préfet du Val d'Oise et la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers du Val d'Oise (CDPENAF) ou par des personnes physiques.

Il est à noter que l'avis de la CDPENAF a été intégré au dossier d'enquête publique dès sa réception, suite à la demande expresse du Commissaire Enquêteur. Or l'analyse de la CDPENAF est alignée sur les points importants de l'analyse de la Chambre d'agriculture.

Il convient d'ajouter que tous les agriculteurs avec leur siège d'exploitation sur les terres de la commune sont aussi intervenus lors des permanences physiques, sauf l'agriculteur, membre du Conseil municipal, informé par ailleurs.

Suite à ces contribution, des modifications du règlement sont prévues sur les thèmes agricoles pour répondre à l'avis de la Chambre d'agriculture. Les avis et modifications prévues par la commune pour intégrer les demandes figurent dans le Mémoire en réponse avec le PVSO au sein du document n°4 de ce rapport.

3. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE

3.1. PREPARATION DE L'ENQUETE PUBLIQUE

Le Président du Tribunal Administratif de Cergy Pontoise a désigné par décision n°E25000078/95 du 30 septembre 2025 prise à la demande de la Mairie de Fontenay-en-Parisis, autorité organisatrice et décisionnaire, M. Philippe Rocard commissaire enquêteur pour conduire la présente enquête publique relative à la révision du PLU de Fontenay-en-Parisis et M. Gérard Dechaumet en tant que suppléant.

Cette enquête, ouverte le lundi 17/11/2025 pour 30 jours consécutifs, au profit de la Mairie de Fontenay-en-Parisis, s'est clôturée le 16/12/2025.

Préparation, réunion de présentation, visite des lieux

Dès la désignation par le tribunal administratif de Cergy-Pontoise, le commissaire enquêteur a pris contact avec la Commune de Fontenay-en-Parisis pour fixer notamment les dates de l'enquête publique, les permanences, en accord avec la Mairie, afin d'établir l'arrêté d'ouverture de l'enquête publique.

Une présentation du projet s'est déroulée le 10/10/2025 à la Mairie de Fontenay-en-Parisis à 9h30. Ont participé à cette réunion :

- Mme Isabelle Vedrune, Directrice Générale des Services de Fontenay-en-Parisis,
- M. Roland Py, Maire de la commune de Fontenay-en-Parisis,
- M. Philippe Rocard, commissaire enquêteur en charge de l'enquête,

Une visite de la commune a été organisée par Monsieur le Maire en fin de matinée.

Deux nouvelles visites de la commune par le Commissaire enquêteur ont eu lieu le 18 novembre le long de la Francilienne et le 2 décembre sur les sites de l'OAP n°1.

3.2. COMPOSITION ET CONTENU DU DOSSIER D'ENQUETE

L'enquête publique porte sur une révision du PLU de Fontenay-en-Parisis et le dossier d'enquête publique est structuré de la façon suivante :

- Procédures

- Rapports Diagnostic, Justification des Choix, Evaluation environnementale, Résumé non technique
- PADD
- Pièces du Réglement
- Annexes
- OAP
- Bilan de la concertation
- Concertation avec les PPA
- Avis PPA reçus en cours d'enquête

Le projet de révision du PLU étant soumis à évaluation environnementale, un bilan de la concertation préalable doit figurer dans le dossier d'enquête publique (article L.103-6 du code de l'urbanisme). Il s'agit de l'antépénultième pièce du dossier.

Les réponses des personnes publiques associées ont été ajoutées à l'enquête publique au fur et à mesure de leur réception. Les personnes publiques ayant été informées du projet de modification des PLU, au nombre de 30, ont reçu un courrier de la commune le 9 juillet 2025.

3.2.1. CONTENU DU DOSSIER D'ENQUETE

Les pièces du dossier sont les suivantes :

0. Pièces liées à la procédure

0.1 Procédures : délibération, prescription, objectifs et modalités

0.2 Décision municipale arrêtant le projet de révision du PLU

0.3 Précisions sur les 4 rapports de présentations

1. Rapports de présentation

1.1 Diagnostic

1.2 Justification des choix

1.3 Evaluation environnementale

1.4 Résumé non technique

2. Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

3. Règlement

3.1 Règlement écrit

3.2 Annexe du Règlement écrit : emplacements réservés

3.3 Règlement graphique : zonage

3.3 Règlement graphique : prescriptions

4. Annexes

4.0 Liste des annexes

4.1 Notice sanitaire

4.2 Servitudes

4.2.1 Liste des servitudes de Fontenay-en-Parisis

4.2.2 Lignes électriques

4.2.3 Captage d'eau n°1

4.2.4 Captage d'eau n°2

4.2.5 Captage d'eau n°3

4.2.6 Canalisations enterrées

4.2.7 Captage d'eau n°4

4.2.8 Chemins ruraux

4.2.9 Servitudes aériennes

4.2.10 Aéroport Charles de Gaulle

4.3 Règles de gestion

4.3.1 Cahier de gestion Butte de Châtenay

4.3.2 Plantes exotiques envahissantes de l'Ile de France

4.4 Classement des infrastructures de transport terrestre

5 Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) au nombre de 4

6 Bilan de la concertation pour la révision du PLU 2025

7 Compte-rendu de la réunion de concertation du 22 mai 2025 avec les PPA

8 Avis de PPA reçus en cours d'enquête

3.3. INFORMATION EFFECTIVE DU PUBLIC

L'ouverture de l'enquête publique a été portée à la connaissance du public par différents moyens réglementaires, conformément à l'article 5 de l'arrêté du 27 octobre 2025 de M. le Maire de Fontenay-en-Parisis prescrivant l'ouverture de l'enquête. Les avis ont été publiés par voie de presse, par voie d'affiche et sur les sites Internet de la Mairie de Fontenay-en-Parisis.

Les parutions dans la presse de novembre 2025 figurent dans le Document C. Un avis d'ouverture d'enquête a été inséré quinze jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département du Val d'Oise:

- 1ère publication le 29 octobre 2025 dans la Gazette du Val d'Oise et seconde publication le 19 novembre 2025 dans le même journal (voir Document C Annexes).

- 1ème publication le 29 octobre 2025 dans le Grand Parisien et seconde publication le 19 novembre 2025 dans le même journal (voir Document C Annexes).

Les certificats d'affichage sont regroupés dans un courrier de Monsieur le Maire de Fontenay-en-Parisis en annexe du présent rapport (Document C). Ces affichages ont été vérifiés par le commissaire enquêteur.

L'ouverture de l'enquête publique figurait dans les actualités du site Internet de la Mairie de Fontenay-en-Parisis.

3.4. EXECUTION DE L'ENQUETE PUBLIQUE

Le siège de l'enquête est la Mairie de Fontenay-en-Parisis, située au 10 place Stalingrad à Fontenay-en-Parisis.

Mise à disposition du dossier d'enquête au public

Pendant toute la durée de l'enquête publique, conformément à l'article 3 de l'arrêté d'ouverture de l'enquête publique, le public pouvait consulter l'ensemble des pièces constituant le dossier d'enquête :

- au format papier : à la Mairie de Fontenay-en-Parisis.
- au format numérique : dans le registre dématérialisé à l'adresse suivante : https:// www.registre-numérique.fr/revision-plu-fontenay-en-parisis , adresse accessible notamment via le site internet de la commune de Fontenay-en-Parisis.
- sur le site Internet de la Mairie de Fontenay-en-Parisis www.fontenay-en-Parisis.fr .
- en accès libre et gratuit sur un poste informatique à la Mairie de Fontenay-en-Parisis.

Formulation des observations, propositions et contre-propositions du public

Conformément aux dispositions des articles 3 et 4 de l'arrêté de M. le Maire de Fontenay-en-Parisis, le public pouvait formuler ses observations soit :

- En rendant visite au commissaire enquêteur à **l'occasion de ses permanences** ;
- En inscrivant ses observations sur les **registres papier à feuillets non mobiles ouverts** à cette occasion au lieu indiqué dans l'article 3 de l'arrêté d'ouverture de l'enquête publique ;
- En écrivant au commissaire enquêteur par voie postale à l'adresse du siège de l'enquête ;
- En écrivant un mail à l'adresse suivante : revision-plu-fontenay-en-parisis@mail.registre.numérique.fr ;
- En déposant une contribution sur le registre dématérialisé : https://www.registre-numérique.fr/revision-plu-fontenay-en-parisis .

Permanences en présentiel

Conformément à l'article 4 de l'arrêté d'ouverture, le commissaire enquêteur s'est tenu en présentiel à la disposition du public au siège de l'enquête :

- Le 18/11/2025 de 8h30 à 12h;
- Le 02/12/2025 de 13h30 à 17h;
- Le 09/12/2025 de 13h30 à 17h;
- Le 16/12/2025 de 13h30 à 17h;

3.4.1. DEROULE ET CLIMAT DE L'ENQUETE

Côté logistique, la mairie de Fontenay-en-Parisis a accueilli le commissaire enquêteur au 1er étage dans la salle du Conseil.

Les échanges ont été fluides et empreints d'efficacité avec l'autorité organisatrice.

Les personnes étaient accueillies à l'accueil général de la Mairie au RDC et pouvaient attendre au même étage garantissant la confidentialité des entretiens tenus au 1er étage. Le poste informatique était situé au rdc.

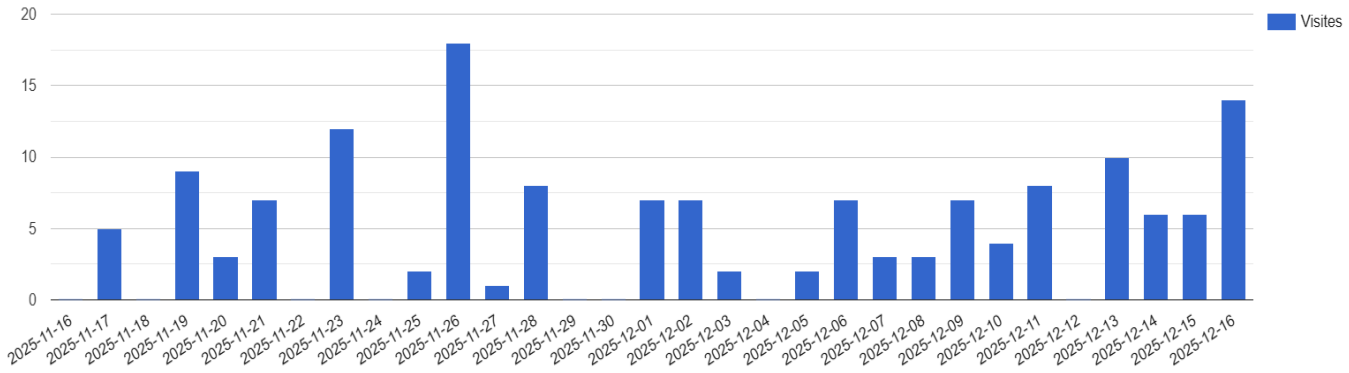
Une trentaine de personnes ont consulté physiquement le dossier d'enquête. 23 personnes se sont présentées lors des permanences en présentiel au siège de l'enquête à Fontenay-en-Parisis et certaines sont intervenues lors de plusieurs permanences, avec une mention spéciale pour Mme Réjanne Renault qui est intervenue lors de trois permanences.

Les visites sur le site dématérialisé ont été significatives en nombre rapportées à la population adulte de Fontenay-en-Parisis : 151 visites pour 129 visiteurs. Ces visiteurs ont visualisé ou chargé un nombre important de pièces, 383.

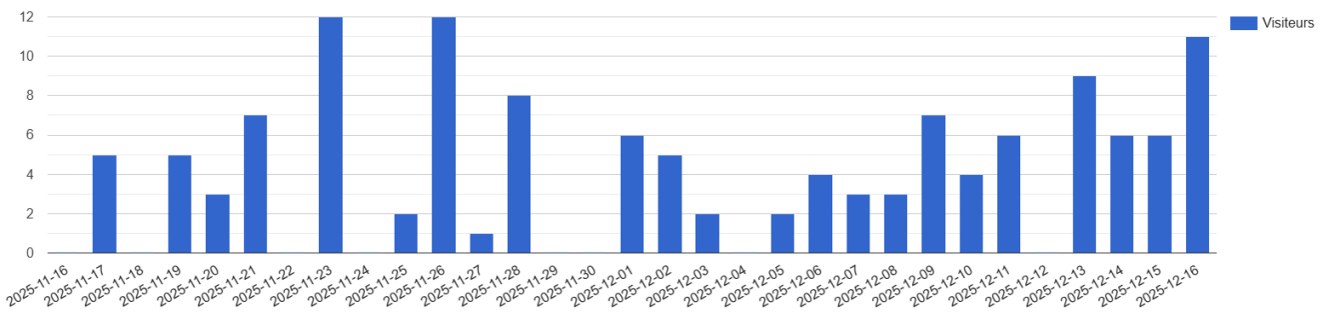
Au total, 152 personnes ont pris connaissance du dossier d'enquête et 37 contributions/observations ont été rédigées.

Le public a déposé ses observations à la fois physiquement et sur le site dématérialisé dans des proportions proches confirmant le caractère du village plus tourné vers la rencontre physique que sur l'échange immatériel.

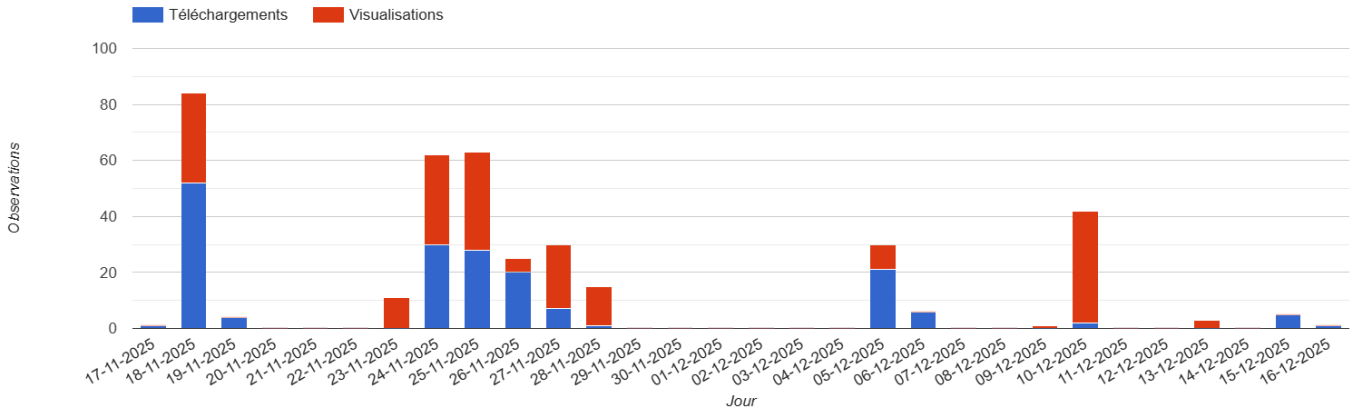
La répartition des visites dématérialisées sur les 30 jours d'enquête commençant le 17 novembre et se terminant le 16 décembre 2025 est la suivante :



La répartition des visiteurs est la suivante :



Les visiteurs sur le dossier dématérialisé ont téléchargé 178 documents et visualisé 205 documents, soit au total la prise de connaissance de 383 pièces du dossier d'enquête.



Les 3 documents les plus téléchargés ou visualisés sont :

-23 fois le PADD

-15 fois le rapport de présentation dit diagnostic

-15 fois le bilan de la concertation

3.5. CLOTURE DE L'ENQUETE PUBLIQUE

A l'expiration du délai d'enquête, le 16/12/2025 à 17h, le public ne pouvait plus déposer d'observations. L'ensemble des documents (le dossier d'enquête et le registre papier) a été fermé au public.

A la demande du commissaire enquêteur, un scan de l'ensemble des pages du registre papier lui a été transmis par voie électronique.

Le commissaire enquêteur a clôturé le registre au siège de l'enquête le 16/12/2025 à 17h.

3.6. REUNION DU PROCES-VERBAL DE SYNTHESE DES OBSERVATIONS

Cette réunion s'est tenue le vendredi 19/12/2025 en visioconférence à 9h00 et avait pour objectifs, d'une part, la communication par le commissaire enquêteur de la synthèse des observations recueillies lors de l'enquête publique qui s'est clôturée le mardi 16 décembre 2025, et, d'autre part, de préciser les points attendus dans le mémoire en réponse de la Ville de Fontenay-en-Parisis. Le PVSO a été transmis dès le 19/12/2025 par voie dématérialisée (voir lettre d'envoi ci-après dans le document D).

3.7. RECEPTION DU MEMOIRE EN REPONSE

Comme suite à la transmission du procès-verbal de synthèse des observations, la Mairie de Fontenay-en-Parisis a transmis son mémoire en réponse le 22/12/2025 (voir courriel de réponse et texte d'envoi dans le document D ainsi que le mémoire en réponse dans son intégralité).

3.8. REMISE DU RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Après la réception du mémoire en réponse de la commune, la Préfecture du Val d'Oise à travers la DDT a pris contact avec le Commissaire enquêteur, démarche assez rare pour être mentionnée, pour appeler l'attention sur l'article L153-18 du Code de l'Urbanisme qui dispose :

« Lorsque le projet d'élaboration ou de révision d'un plan local d'urbanisme a pour objet ou pour effet de modifier les règles d'urbanisme applicables à l'intérieur d'un périmètre de zone d'aménagement concerté créée à l'initiative d'une personne publique autre que l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune, l'avis de cette personne publique est requis préalablement à l'approbation du plan local d'urbanisme élaboré ou révisé. Lorsque la zone d'aménagement concerté a été créée à l'initiative d'un établissement public de coopération intercommunale, cette approbation ne peut intervenir qu'après avis favorable de cet établissement public. »

Cet article concerne la phase d'approbation des PLU et concerne la commune de Fontenay-en-Parisis. Cette mention du rapport a donc pour vocation de transmettre ce point de droit de la Préfecture à la commune.

Le commissaire enquêteur a remis son rapport par voie dématérialisée à l'autorité compétente, la Mairie de Fontenay-en-Parisis le 26/12/2025.

La transmission au Tribunal Administratif a suivi par voie dématérialisée via la plateforme dédiée avec un code d'accès créé à cet effet.

4. ANALYSE DES OBSERVATIONS PAR THEMES

Dénombrement des contributions par sources :

	Nombre de contributions	**Nombre d'observations**
« Oral et papier » (permanence, registre, lettres)	9	12
« Numérique » (mail, registre dématérialisé)	7	12
Sous-total	16	24
PPA	5	13
Total	21	37

Le recensement des observations par thème.

Numéro	Thème	Observations
1	Urbanisation, logements sociaux,… (13 observations)	PPA1, PPA2, PPA3, PPA13, RD1, RD2, RD3, RD4, RD5, RD7.1, RP2, RP5, RP6
2	Zones économiques (4 observations)	PPA6, Perm1, RP3, RD7.2
3	Zones agricoles (12 observations)	PPA3, PPA4, PPA10, PPA11, PPA12, Perm 2, RP1, RP4.2, RP4.3, RD 6.2, RD6.3, RD7.3
4	Zones naturelles et Trame verte et bleue (3 observations)	PPA8, RP4.1, RD6.1
5	Servitudes et Risques (5 observations)	PPA5, PPA8, PPA9, RP4.4, RD6.4

Sans surprise les observations ont porté essentiellement sur le thème Urbanisation comme dans chaque PLU et sur le thème Agricole compte-tenu de la surface agricole de la commune.

Les avis des PPA communiqués après la clôture de l'enquête publique ne sont pas intégrés à ces calculs.

4.1. URBANISATION,LOGEMENTS SOCIAUX,…

Fontenay-en-Parisis est une commune marquée par la forte présence des terres agricoles qui représentent 88% de sa superficie.

Le premier axe d'analyse du projet de PLU est d'examiner comment la répartition des terres évolue entre le PLU actuel et le projet de PLU suivant les 2 types de zones : urbanisées/à urbaniser et naturelles/agricoles.

4.1.1. REDUCTION DES SURFACES URBANISEES OU A URBANISER

L'évolution entre le PLU de 2006, après les modifications n°1 et n°3, est la suivante pour ces deux grands types de zones :

	PLU 2006 actuel	Projet de PLU	Variation
Zone U (urbanisées/à urbaniser ou économiques)	**97,2 ha**	**77,1 ha**	**-20,1 ha**
Zone naturelles /agricoles	**1005 ha**	**1026 ha**	**+21 ha**

La réduction des zones constructibles est tout à fait significative avec -21%. Elle correspond pour l'essentiel à la suppression de la ZAC multisites à l'ouest de la commune et à la suppression de la zone à urbaniser au sud de la commune en frontière avec Goussainville.

L'augmentation des zones naturelles/agricoles est à souligner car rarement rencontrée en Ile de France.

Q1 La commune pourrait-elle ajuster les chiffres présentés dans le rapport de présentation en p87 afin de trouver une surface totale de la commune équivalente, quelle que soit l'année d'observation, (1102.2 ha en 2006, 1108.9 ha en 2024, 1103.1 ha en 2025) ?

Dans son avis (PPA1), la Préfecture du Val d'Oise appelle l'attention sur la perception éventuelle de divergences entre le SDRIF-E approuvé par décret le 10 juin 2025 et le dossier de présentation du projet de PLU.

Le SDRIF-E prévoit un potentiel d'extension des zones urbanisées de 11.4 ha dont 9.8 ha environ liés à la zone UEb au sud de la commune dans le secteur de la Fosse aux Chiens. Selon la Préfecture, le potentiel d'urbanisation retenu par le SDRIF-E a pour référentiel l'année 2021.

Selon la Préfecture du Val d'Oise, la zone UEb, n'ayant pas donnée lieu à une consommation effective d'espaces agricoles à cette date, doit être considérée comme non utilisée en 2021 et fait partie du potentiel de 11.4 ha à urbaniser. Une fois celle-ci, urbanisée, le potentiel à urbaniser, selon le SDRITF-E deviendrait de l'ordre de 1,6 ha par rapport à 2021.

Il est à noter que ce potentiel permet la réalisation de la zone 1AUh de 1.1 ha.

La commune estime dans son rapport « Justification des choix » e page 96 que le potentiel de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) permis par le SDRIF-E est de 11.4 ha mais elle considère que la zone de la Fosse aux Chiens est déjà urbanisée dans la référence de 2021 car la modification n°3 du PLU a permis dès 2020 de la faire figurer explicitement dans le PLU.

Ceci conduit la commune à estimer que le potentiel de consommation d'ENAF est de 11.4 ha moins la zone 1AUh de 1.1 ha et la zone Ad de 0.78 ha sur laquelle nous reviendrons dans un autre point, soit un potentiel d'environ 9h encore disponible vis-à-vis du SDRIF-E.

Cette divergence de lecture n'a pas d'implication pratique sur le projet de PLU tel que présenté car quelle que soit la lecture du potentiel d'ENAF consommable d'environ 2 ha dans la lecture la plus restrictive pour la commune, le projet de PLU reste compatible avec le SDRIF-E.

Q2 La Commune pourrait-elle éclairer la divergence de lecture du potentiel consommable d'ENAF entre la Préfecture du Val d'Oise et la commune et ce dans une perspective de long-terme au-delà de ce projet de PLU ?

Un élément complémentaire est à intégrer sur la consommation d'ENAF. Afin de limiter celle-ci, la commune a prévu d'augmenter la densité résidentielle.

Cette question de la lecture entre le SDRIF-E et le PLU a entrainé un développement de la part du Conseil Régional d'Ile de France.

Selon le Conseil Régional, la consommation d'espace prévue par le plan est de 2.5 ha (1.8 ha pour la zone 1AUh et 0.7 ha pour l'école de Goussainville) auxquels il convient d'ajouter la moitié du terrain situé au 2 rue de l'Echelette/Rue de Sévy considéré au MOS (Inventaire des Modes d'Occupation des Sols) comme agricole pour la moitié de la surface. Cette moitié représente environ 0.5 ha ce qui porterait la consommation d'espace à 3.2 ha. Il est à noter que la surface prévue de consommer par la zone 1AUh projetée par la commune est de 1.1 ha et non de 1.8 ha. Avec la moitié du terrain évoqué en site 2 de l'OAP n°1, cela représenterait une consommation de 1.6 ha non-cartographiés.

Toutefois la moitié du site n°2 de l'OAP n°1 n'a jamais été classée en zone agricole depuis le PLU de 2006 et était toujours classée en zone UD à urbaniser en équipement collectif ou privé.

Or la capacité d'urbanisation non-cartographiée de la commune autorisée par le SRIF-E est selon le Conseil Régional de 1.4 ha. Le Conseil Régional en conclut que la commune devrait soit réduire ces superficies à consommer soit renaturer une surface équivalente au dépassement, soit 4000m2 (PPA13). Le calcul des 4000m2 n'est pas explicité.

Q3 Quelle est la réponse de la commune à la demande du Conseil Régional de réduire plus avant sa consommation d'espace à 1,4 ha ou de renaturer des surfaces équivalentes au dépassement ?

La Communauté d'agglomération Roissy Pays de France (CARPF) a transmis deux contributions le 11 décembre, demandant le classement de l'ancienne ZAC multisites en zone UE.

Ces deux contributions appellent plusieurs commentaires de forme :

-la CARPF a été saisie par la Commune de Fontenay-en-Parisis le 9 juillet 2025 (LRAR reçue le 15 juillet 2025) et n'a formulé aucun avis dans le délai règlementaire de 3 mois,

-lors de la réunion du 22 mai 2025 de l'ensemble des PPA, la CARPF était représentés par deux personnes qui n'ont aucunement évoqué cette demande ni d'ailleurs fait état d'un quelconque besoin de zone d'activités supplémentaires,

-la CARPF transmet une contribution à la fin de l'enquête publique et l'annule quelques heures après, pour en renvoyer une autre dont seul un membre de phrase relevant de la justification a été changé,

-la CARPF joint dans ses deux contributions une annexe présentant le plan de la ZAC multisites qu'elle a cerclée de rouge. Cette annexe est erronée car elle ne correspond qu'à un des 3 sites de la ZAC que la CARPF évoque. Ainsi la CARPF montre qu'elle ne connaît pas le périmètre de la ZAC dont elle demande le changement du classement.

Sur le fond, la demande de passer le classement du périmètre de l'ancien projet de ZAC de la zone agricole en zone UE mérite d'être analysée.

Cette zone représente environ 8 hectares.

Comme l'ont indiqué tant le Conseil Régional d'Ile de France que la Préfecture du Val d'Oise, la commune de Fontenay-en-Parisis ne comporte plus de capacité urbanisable, consommant les 1.4 ha disponibles avec la seule zone 1AUH. Même sans réaliser cette extension pavillonnaire, la capacité urbanisable actuelle ne pourrait intégrer 8 hectares.

Il est aussi à signaler que le SDRIF-E n'a pas prévu de pastille d'une superficie d'une dizaine d'hectares sur ces terrains, à la différence de la zone UEb du sud près de Goussainville, zone dûment bénéficiaire d'une pastille de 10 hectares.

Cette demande n'est donc pas compatible avec le SDRIF-E récemment adopté. L'absence de commentaire de la CARPF sur les raisons de passer outre le SDRIF-E ne peut manquer de surprendre, sauf à méconnaitre les textes qui s'imposent à elle dans un ordre de compatibilité.

La justification économique mise en avant par la CARPF ne relève pas d'un PLU qui n'entraîne pas d'indemnisation pour les changements opérés dans les zones.

Enfin, la seule manière pour la Commune d'intégrer cette demande serait de renaturer une surface urbanisée équivalente à celle de la zone de 8 ha concernée, comme l'a indiqué le Conseil Régional dans son avis pour une surface certes plus réduite.

A ce titre, il convient de constater que la CARPF, qui ne peut ignorer cette contrainte, ne propose aucun terrain urbanisé pour une surface de 8 ha à renaturer. Elle admet donc de facto l'impossibilité de sa demande.

Q4 La commune de Fontenay-en-Parisis dispose-t-elle de terrains urbanisés pour une surface de 8 ha à renaturer ?

4.1.2. MODERATION DE LA CROISSANCE DE LA POPULATION

La population de Fontenay-en Parisis a connu une forte croissance de la fin des années 60. Deux scénarios étaient envisageables pour l'évolution démographique : soit une croissance similaire à celle observée pendant les années 2010 à 2021 (dite au fil de l'eau), c'est-à-dire +1.11% par an, soit une modération de cette évolution à 0.4% par an.

Pour permettre le scénario dit au fil de l'eau, la construction de 366 logements serait nécessaire sur 2024-2040. La commune a constaté que ses équipements publics et ses ressources contraintes ne lui permettaient pas d'envisager ce scénario.

Elle a choisi de modérer le scénario de croissance à 0.4% qui conduit la construction de 141 logements entre 2024 et 2040.

Ce scénario est compatible avec les possibilités de construction de logements sur Fontenay-en-Parisis en limitant la consommation d'ENAF. Les potentiels de construction de logements sont les suivants :

- reconversion du bâti agricole : 60 logements
- construction dans les dents creuses : 32 logements
- zone 1AUh : 30 logements.

Ce choix de modération n'a entrainé aucune remarque de la part des habitants et semble bien accepté par la plupart de personnes ayant participé aux permanences.

4.1.3. LOGEMENTS SOCIAUX

La Préfecture appelle l'attention sur les pourcentages de logements sociaux prévus (PPA2).

La Communauté d'Agglomération Roissy Pays de France (CARPF) prévoit dans son PLH pour 2020-2025 une part de logements locatifs sociaux de 34% dans la production de logements sur la commune de Fontenay-en-Parisis.

En effet, la CARPF estime que cette commune avec un taux actuel de 12% de LLS contre 32% à l'échelle de la CARPF devrait contribuer prioritairement au rééquilibrage de l'offre de LLS.

Or le projet de règlement prévoit un taux de LLS de 35% dans tous les programmes de plus de 5 logements dans la zone UA du centre du village et de 15% dans les programmes de plus de 9 logements dans la zone UAh de l'hypercentre et la zone UAp (corps de ferme) et 15% dans les programmes de plus de 10 logements dans la zone UC autour du village et dans la zone 1AUh.

La préfecture demande d'augmenter le pourcentage de LLS proposé à 15% notamment pour les zones UAp et 1AUh.

Il est intéressant d'estimer l'impact de ce changement éventuel sur le nombre de logements sociaux construits.

Tout d'abord, comme la Préfecture l'a fait, il convient d'éliminer les zones UA, UAh et UC car il s'agit de dents creuses ou de zones où a priori aucun programme de plus de 9 ou 10 logements ne sera construit.

Sur la zone UAp, 60 logements sont prévus et sur la zone 1AUh 30 logements.

Le passage d'un taux de 15% à 35% sur ces programmes représenteraient 18 logements de plus en LLS . Ces 18 logements auraient un impact négligeable sur le taux de LLS au sein de la CARPF mais pourraient affecter la viabilité de ces projets.

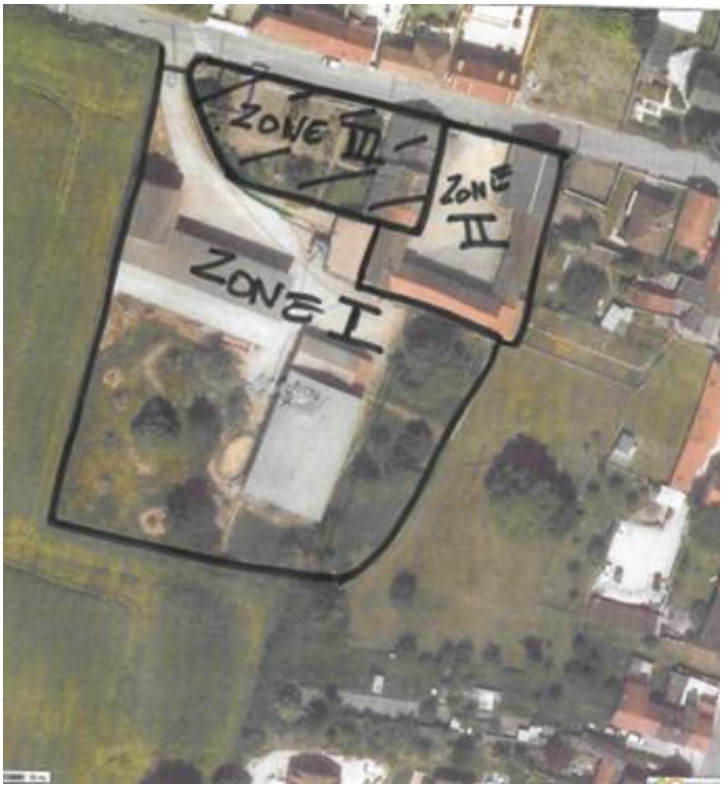
Il est aussi à noter l'absence de contribution des habitants de Fontenay-en-Parisis sur ce thème.

De plus il convient de rappeler qu'aucune obligation règlementaire ne pèse sur la commune de Fontenay-en-Parisis car celle-ci n'est pas soumise à la loi SRU.

Q5 Quelle est l'analyse de la commune sur la demande de la Préfecture du Val d'Oise relative au LLS ?

4.1.4. ZONE UAP

La Zone UAp a suscité deux contributions détaillées de la part d'un agriculteur et quatre contributions de riverains (deux rédigées ensemble). L'agriculteur demande le classement de cette zone en zone agricole, ou du moins la partie en retrait de la rue (appelée zone 1 sur le plan ci-après). Cette parcelle est en effet utilisée à ce jour pour une activité agricole comme il est possible de le constater sur place.



Or ce classement en zone UAp interdit au niveau du règlement (p50) toute exploitation agricole. Cela signifie que toute évolution ou réparation de ce corps de ferme qui exigeraient un permis ou une déclaration de construire serait a priori impossible. Or les bâtiments sont âgés et ont besoin de travaux de maintenance susceptibles de nécessiter des dépôts de déclaration ou de demandes d'autorisation de construire. Cette situation est d'ailleurs identique pour les deux autres corps de ferme situés en zone UA et concernés par l'OAP n°1 « Préservation du patrimoine agricole ».

L'objectif affiché par le projet de PLU, et notamment son PADD, est pourtant de favoriser l'activité agricole. La page 15 du PADD présente en effet « l'agriculture comme élément moteur pour la durabilité du territoire ».

Au-delà de cette question pratique, la demande de l'agriculteur consiste à renoncer au potentiel de valorisation du terrain permis par la zone UAp pour préserver sur le long-terme la viabilité d'une exploitation d'environ 150 ha. Cette démarche est suffisamment rare pour être examinée attentivement.

Cet objectif apparaît louable et cohérent avec le PADD.

Il est à noter que la diminution éventuelle induite par la transformation de la sous zone 1 en terrain agricole n'entrainerait qu'une perte limitée de 0.5 ha qui pourrait être compensée partiellement par la transformation en zone UA d'une partie de la zone naturelle projetée par l'OAP n°2 extension pavillonnaire. Le delta serait du deuxième ordre avec une perte au total de zone UA de seulement environ 0.17 ha.

Les contributions RD5 et RP2 ainsi que les 2 contributions RD7.1 de riverains de la ferme viennent renforcer cette demande de classement agricole, ajoutant que la route de desserte est étroite et se prête mal à la desserte d'une zone pavillonnaire. Cette zone est donc celle qui a suscité la plus forte proportion opposée de riverains.

Q6 Quelle est l'analyse de la Commune sur la demande de classement en zone agricole du terrain projeté en zone UAp (notamment sa sous zone 1 environ 0.5 ha) ? En cas de maintien éventuel d'une zone UAp, quelle est l'analyse de la commune sur l'interdiction des exploitations agricoles sur ce terrain dans le cadre du règlement du PLU, interdiction ne permettant pas les évolutions ou réparations éventuelles de l'exploitation? Cette question pratique vaut aussi pour les deux autres corps de ferme de l'OAP n°1 situés en zone UA et visés par la même interdiction.

4.1.5. OAP N°1 SITE N°2

L'OAP sectorielle n°1 « Préservation du Patrimoine Agricole» prévoit dans le site n°2 Rue de l'Echelette / Rue du Sévy la possibilité de construire des logements. L'OAP précise « Le maintien d'un ratio de 50% d'Espaces Libres de Pleine Terre est imposé afin d'éviter une densification trop importante et d'assurer le maintien d'espaces verts. ».

Cette prescription de l'OAP n° 1 a suscité une vive réaction de la part du propriétaire qui a transmis une analyse de son avocat. Celle-ci repose sur de nombreux arguments :

-1 Le PLU approuvé en 2006 classait déjà ce site en zone UA et une partie en UD pour des établissements collectifs publics ou privés sans référence à la prescription d'un ratio d'espaces libres de pleine terre.

-2 Ce terrain est entouré de parcelles bâties et est desservi par les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissements ainsi que des voies ouvertes à la circulation et asphaltées. Il peut être considéré comme une dent creuse urbanisable comme l'est la zone UA, sans un tel ratio de 50%.

-3 compte-tenu de l'obligation de préserver les bâtiments actuels dans l'OAP n°1 et de ce ratio de 50% d'espaces libres de pleines terres, le site ne pourra pas être en pratique construit, selon l'indivision propriétaire. Un examen sur plan montre, dans tous les cas, l'extrême difficulté de construire avec ce ratio. Le scenario serait alors d'aménager les seuls bâtiments agricoles existants de l'intérieur.

-4 L'OAP a un caractère prescriptif avec ce ratio que seul le règlement peut avoir. Or le Règlement est muet sur ce sujet. L'avocat considère donc que cette prescription est illégale.

-5 Ce ratio est apparu sans explication entre le 18 juin 2025 et le 2 juillet 2025. Le 18 juin, le ratio était de 30% d'espaces libres de pleine terre. Les raisons de ce changement mériteraient d'être explicitées.

-6 Ce terrain est le seul de la zone urbaine à se voir imposer ce ratio de 50%. Le règlement de la zone UA prévoit en effet un ratio de 20% seulement.

-7 Les deux autres sites de l'OAP n°1 n'ont pas de ratio à respecter créant une iniquité, alors même que le site n°1 a une surface équivalente.

En conclusion, cette mesure apparait a priori discriminatoire et ne semble pas justifiée par une étude. De plus, compte-tenu de la configuration actuelle des bâtiments, l'agriculteur estime que cette règle interdirait en pratique la construction de bâtiments supplémentaires, un des objectifs du PLU étant de permettre la construction de nouveaux logements.

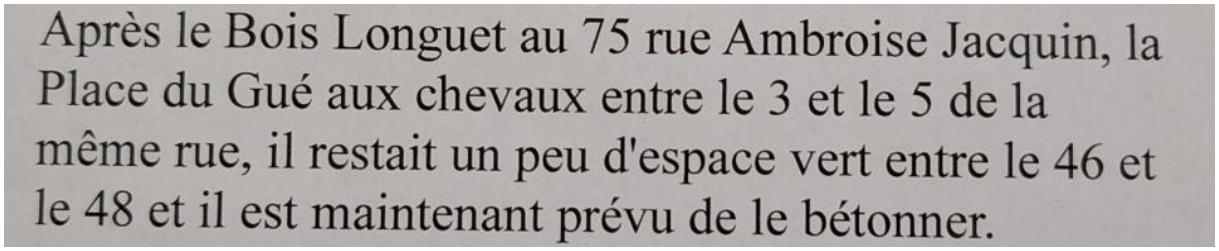
Q7 La Commune peut-elle produire l'étude permettant de justifier l'opportunité d'imposer la règle de 50% de pleine terre au site n°2 de l'OAP n°1 ? La commune peut-elle définir un ratio d'espaces libres de pleine terre équivalent pour les 3 sites de l'OAP n°1 , évitant ainsi l'impression d'une mesure discriminatoire ?

4.1.6. ZONE 1AUH

La Préfecture du Val d'Oise indique dans son point PPA7 que l'extension pavillonnaire prévue en 1AUh permet d'autres usages. En effet le règlement prévoit en page 99 la possibilité d'installer dans cette zone pavillonnaire des restaurants, des activités de service avec accueil de clientèle, des hôtels, des hébergements touristiques et des bureaux d'administrations publiques et assimilées accueillant du public.

Q8 La commune confirme-t-elle l'opportunité d'autoriser dans la zone pavillonnaire 1AUh des hôtels, des activités de service, des bureaux,… ?

Une contribution déposée par trois personnes, Mmes Réjanne Renault, Nadine de Bellis et M. Gilbert Montagne, s'interroge sur ce projet d'extension pavillonnaire en RP7.


Après le Bois Longuet au 75 rue Ambroise Jacquin, la Place du Gué aux chevaux entre le 3 et le 5 de la même rue, il restait un peu d'espace vert entre le 46 et le 48 et il est maintenant prévu de le bétonner.

L'argument principal mis en avant est celui de l'étroitesse de la rue Ambroise Jacquin, étroitesse qui ne permettrait pas une circulation fluide pour les véhicules induits par les 30 logements à construire, avec des risques d'embouteillage ou d'accident.

L'OAP n°2 a prévu deux accès sur la rue Ambroise Jacquin facilitant le trafic des véhicules.

Q9 La commune peut-elle partager son analyse sur le trafic induit par l'extension pavillonnaire sur la rue Ambroise Jacquin et ses conséquences éventuelles pour l'ensemble de ses utilisateurs ?

4.1.7. LES QUESTIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR RELATIVES A CE THEME

Q1 La commune pourrait-elle ajuster les chiffres présentés dans le rapport de présentation en p87 afin de trouver une surface totale de la commune équivalente, quelle que soit l'année d'observation, (1102.2 ha en 2006, 1108.9 ha en 2024, 1103.1 ha en 2025) ?

Q2 La Commune pourrait-elle éclairer la divergence de lecture du potentiel consommable d'ENAF entre la Préfecture du Val d'Oise et la commune et ce dans une perspective de long-terme au-delà de ce projet de PLU ?

Q3 Quelle est la réponse de la commune à la demande du Conseil Régional de réduire plus avant sa consommation d'espace à 1,4 ha ou de renaturer des surfaces équivalentes au dépassement ?

Q4 La commune de Fontenay-en-Parisis dispose-t-elle de terrains urbanisés pour une surface de 8 ha à renaturer ?

Q5 Quelle est l'analyse de la commune sur la demande de la Préfecture du Val d'Oise relative au LLS ?

Q6 Quelle est l'analyse de la Commune sur la demande de classement en zone agricole du terrain projeté en zone UAp (notamment sa sous zone 1 environ 0.5 ha) ? En cas de maintien éventuel d'une zone UAp, quelle est l'analyse de la commune sur l'interdiction des exploitations agricoles sur ce terrain dans le cadre du règlement du PLU, interdiction ne permettant pas les évolutions ou réparations éventuelles de l'exploitation? Cette question pratique vaut aussi pour les deux autres corps de ferme de l'OAP n°1 situés en zone UA et visés par la même interdiction.

Q7 La Commune peut-elle produire l'étude permettant de justifier l'opportunité d'imposer la règle de 50% de pleine terre au site n°2 de l'OAP n°1 ? La commune peut-elle définir un ratio d'espaces libres de pleine terre équivalent pour les 3 sites de l'OAP n°1 , évitant ainsi l'impression d'une mesure discriminatoire ?

Q8 La commune confirme-t-elle l'opportunité d'autoriser dans la zone pavillonnaire 1AUh des hôtels, des activités de service, des bureaux,… ?

Q9 La commune peut-elle partager son analyse sur le trafic induit par l'extension pavillonnaire sur la rue Ambroise Jacquin et ses conséquences éventuelles pour l'ensemble de ses utilisateurs ?

4.2. ZONES ECONOMIQUES

Les zones économiques ont suscité quelques interrogations.

4.2.1. PERIMETRE DE LA ZONE UE

La Préfecture du Val d'Oise appelle l'attention dans son avis (PP6) sur le fait que l'OAP n°3 « Zone à vocation économique » n'intègre que les zones UE et UEb situées au sud de la commune et non la zone UE située à l'ouest de la commune.

Or le PADD présente un défi 3 « une identité économique territoriale à impulser » qui concerne la totalité des zones UE. Est-ce à dire que la zone UE située à l'ouest du bourg n'est pas concernée par le défi n°3 ?

Par ailleurs deux contributrices appellent l'attention sur l'extension de la zone prévue à l'ouest de la commune :
« Concernant le passage de la zone A autour du pré Mary en zone UE, cela remet encore en cause le caractère agricole de la commune, surtout que la zone UEb est encore sous exploitée. »

Q10 La Commune peut-elle indiquer quels sont les périmètres effectifs du défi n°3 du PADD et de l'OAP n°3 au regard des zones UE? La commune peut-elle expliquer le rationnel de l'élargissement de la zone UE près du pré Mary par rapport au PLU actuel ?

4.2.2. REGLEMENT DE LA ZONE UE SUD

Le défi n°3 mentionne également la nécessité de « redonner de la qualité » à la zone UE située au sud. Or ces terrains sont pour la plupart pollués et comportent quelques activités à la frontière de la légalité.

Une manière pour redonner de la qualité serait de prévoir dans le règlement un volet « dépollution » ou du moins un volet « maîtrise de la pollution ». Plusieurs intervenants en permanence ont souligné l'importance de ce sujet non traité dans le chapitre UE du règlement même si une phrase générale du règlement indique p42 pour toutes les zones : « Si l'existence d'une pollution est avérée, il convient de garantir la compatibilité du site avec les usages projetés par la réalisation d'études adéquates et la mise en œuvre de mesures de gestion adaptées. » Mais cette phrase renvoie à des pollutions éventuelles d'Installations classées pour la protection de l'environnement. Or la plupart des activités dans cette zone du sud de la commune ne relèveraient ou ne relevaient pas des installations classées.

Il pourrait être étudié un mécanisme entrainant pour les projets sur ces terrains la nécessité d'étudier la pollution des sols et de définir les modalités de maîtrise de la pollution avec des assouplissements induits sur les règles de constructions, ne touchant pas la pollution.

Un nouveau propriétaire d'un de ces terrains a ainsi évoqué la possibilité de réaliser une captation et un traitement des eaux de son site dans le cadre global de son projet qui exigerait une modification de quelques paramètres relatifs à la construction.

Le projet prévoit la construction en dur de bâtiments permettant une amélioration de son efficacité et le respect des règles de protection de l'environnement, alors que l'activité est effectuée aujourd'hui en plein air.

Son activité de loueur de bennes et de tri des déchets impose des bâtiments aux caractéristiques spécifiques qui ne correspondent notamment pas aux articles UE3 et UE4.

Les deux premières règles créant des difficultés sont la hauteur et la longueur maximales du bâtiment.

- La hauteur souhaitée de 12m est similaire à la hauteur autorisée pour les bâtiments situés au sud entre les riverains et le projet, diminuant fortement l'impact visuel éventuel pour les riverains situés à plus de 330m. Outre le fait que deux larges terrains avec de futures activités sépareraient les riverains de Goussainvile de cet emplacement, l'angle visuel des 4m supplémentaires sur le faîte du bâtiment représente seulement 0.69 degré sur 90 degrés pour l'horizon soit un impact à peine perceptible.

- De même la longueur de 38m est proche de la longueur autorisée de 35m et ne devrait pas être un obstacle visuel significatif vue à 330m. Ces 3 mètres représentent un angle de 0.52 degré sur 180 degrés pour la perspective.

Le projet fait aussi face à une difficulté pour le raccordement au réseau d'assainissement qui n'est pas possible depuis le terrain. Les discussions avec le SIAH n'ont pu déboucher à ce stade sur une solution.

Plus généralement l'examen simultané de ce projet et du règlement montre que les dispositions pratiques du règlement ne sont pas adaptées à une zone d'activités. Ces dispositions sont en fait dérivées des règles pour les zones d'habitation et mériteraient d'être revues.

A ce titre sont illustrées ci-après quelques-unes de ces dispositions mal adaptées à une zone d'activités.

Article UE 3 « VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS »

1/ Distances des constructions par rapport aux limites séparatives (page 87)

Texte du règlement de la révision
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives. Les marges de retrait au droit des limites séparatives à respecter sont les suivantes :

- la hauteur (L=H) du bâtiment projeté si la façade comporte des ouvertures créant des vues directes ;
- la demi-hauteur (L=H/2) si le pignon comporte au plus des jours de souffrance (vitrages fixes et opaques) avec un minimum de 3 m.

Proposition de texte de remplacement
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions pourront être implantées en fond de parcelle sur la limite de parcelle.
Elles pourront par ailleurs être implantée sur l'une des deux limites latérales
En cas de retrait des limites séparatives, les constructions doivent être implantées en respectant une marge de retrait dans les conditions suivantes :

- la hauteur (L=H) du bâtiment projeté si la façade comporte des ouvertures créant des vues directes ;
- la demi-hauteur (L=H/2) si le pignon comporte au plus des jours de souffrance (vitrages fixes et opaques) avec un minimum de 3 m.

Les limites séparatives ne sont pas un enjeu significatif dans une zone d'activités.

4/ Pentes des toitures (page 90)

Texte du règlement de la révision

LES TOITURES

- .....
- Les pentes de toit
- Le toit est traditionnellement à deux pentes. Les toits à 3 ou 4 pentes sont possibles.
- Les toitures des constructions annexes peuvent comporter une seule pente.
- A l'exception des vérandas et des toitures végétalisées, les toitures des constructions principales doivent avoir des pentes comprises entre 35° et 45°

Proposition de texte de remplacement

LES TOITURES

- .....

Les pentes de toit

- Le toit est traditionnellement à deux pentes. Les toits à 3 ou 4 pentes sont possibles.
- Les toitures des constructions annexes peuvent comporter une seule pente.
- A l'exception des vérandas et des toitures végétalisées, les toitures des constructions principales pourront avoir leur pente comprise entre 0 et 45 °

Les pentes de toiture ne sont pas un enjeu significatif dans une zone d'activités.

5/ Type de clôtures (page 91)

Texte du règlement de la révision

LES CLÔTURES

Les clôtures sont constituées par :

- Soit des haies vives ;
- Soit des grillages type mailles soudées, rectangulaires, en hauteur et plastifié ; Soit de grille simple à barreaudage vertical sans décor ;
- Soit de murets de hauteur inférieur à 70 cm en béton brut de décoffrage, béton ou maçonnerie peinte avec garantie décennale, briques appareillées naturelles, vernissées ou peintes comme précédemment).

Proposition de texte de remplacement

LES CLÔTURES

Les clôtures sont constituées par :

- Soit des haies vives ;
- Soit des grillages type mailles soudées, rectangulaires, en hauteur et plastifié ; Soit de grille simple à barreaudage vertical sans décor de hauteur 200 cm ;
- Soit de murets maçonnés hauteur inférieur à 200 cm.

Les clôtures avec 70 cm de hauteur sont manifestement inadaptées dans une zone d'activités.

6/ Obligation de plantation (page 91)

Texte du règlement de la révision
Au moins 50% de la surface du terrain doivent être maintenus en espaces verts de pleine terre. Les terrains non bâtis et les constructions de toutes nature doivent être aménagées et entretenus afin de ne pas détériorer ni le paysage, ni la qualité des sites environnants.

Proposition de texte de remplacement
Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent.
Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés à raison d'au moins un arbre de haute tige par 100 m² de terrain libre de constuction.

L'obligation de 50% de pleine terre est manifestement inadaptée notamment à cette zone UE sud.

Q11 La Commune peut-elle préciser comment elle compte introduire la question de la pollution du sol dans le règlement pour la zone UE de la « Fosse aux chiens » ? De plus la commune peut-elle, revoir le règlement avec une attention particulière pour l'adapter à une zone d'activité comme les zones UE sud et UEb?

4.2.3. LES QUESTIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR RELATIVES A CE THEME

Q10 La Commune peut-elle indiquer quels sont les périmètres effectifs du défi n°3 du PADD et de l'OAP n°3 au regard des zones UE? La commune peut-elle expliquer le rationnel de l'élargissement de la zone UE près du pré Mary par rapport au PLU actuel ?

Q11 La Commune peut-elle préciser comment elle compte introduire la question de la pollution du sol dans le règlement pour la zone UE de la « Fosse aux chiens » ? De plus la commune peut-elle, revoir le règlement avec une attention particulière pour l'adapter à une zone d'activité comme les zones UE sud et UEb?

4.3. ZONES AGRICOLES

4.3.1. PERIMETRE CLASSE POUR LA BUTTE DE CHATENAY

La Préfecture du Val d'Oise appelle l'attention sur deux parcelles cadastrales ainsi que des parcelles des routes D10 et D47 qui sont classées dans le projet de zone Ai alors qu'elles sont hors du périmètre d'extension du site classé, justification de cette zone Ai. (PPA3)

La CDPENAF a fait part du même avis (PPA10): le périmètre est plus grand que le projet de site classé de la butte de Châtenay.

Q12 La Commune peut-elle se limiter dans le périmètre concerné au strict respect du périmètre du projet de classement du site de la Butte de Châtenay ?

4.3.2. PROJET D'ECOLE EN ZONE AGRICOLE

La CDPENAF (PPA11) s'interroge sur la présence d'une école en zone agricole. Cette situation semble en effet surprenante même si les activités autorisées par le règlement le permettent.

Q13 Dans la mesure où la commune dispose d'un potentiel d'urbanisation, comme montré en 2.1.1, de l'ordre de la superficie de ce projet, quel pourrait être l'impact négatif de classer cette zone de 0.7 ha en UA ?

4.3.3. FRANCILIENNE

La Préfecture du Val d'Oise appelle l'attention sur la RN104. La Francilienne et ses dépendances sont situées en zone A mais, selon la Préfecture, le projet de règlement de la zone A n'intègre pas leur spécificité. (PPA4)

De plus un contributeur pose la question suivante : *« Est-il normal qu'un échangeur autoroutier soit englobé dans « une zone correspondant aux espaces naturels à caractère écologique et/ou boisé, regroupant les prairies dans les fonds de vallées, les zones d'intérêt faunistique et floristique, les espaces sensibles, les futures réserves naturelles… » même s'il est précisé que « Dans cette zone, les possibilités d'utilisation du sol sont limitées en raison de la qualité du paysage, de la qualité des sites et des milieux naturels qui la composent ? Elle comporte des constructions existantes dont la gestion sera encadrée.»*
Il s'agit a priori de l'échangeur à l'est de la commune.

Q14 Quelle est l'analyse de la commune sur l'intégration de la Francilienne et de ses dépendances, notamment ses échangeurs, dans le projet de PLU que ce soit à l'ouest dans la zone agricole ou à l'est dans la zone naturelle?

4.3.4. ZONES AC, AE ET ZONE AP

La CDPENAF a appelé l'attention dans son avis (PPA12) sur les remises en culture des sites classés en zone Ac susceptibles de recevoir des déchets inertes.

A ce titre, il est possible d'observer dans de nombreux sites près des routes importantes, des merlons porteurs d'arbres, et de végétations. Or bon nombre d'entre eux ont été construits avec des déchets inertes comme sous-bassement. Mais le texte du règlement est muet sur leur retour à l'agriculture après exploitation ?

Un contributeur s'est aussi interrogé sur l'affectation à long-terme de ces terrains : « *Ainsi les secteurs Ac indiquent: « secteurs préférentiels pour l'accueil de projets d'écologie industrielle (extension de l'existant ou nouvelle implantation dans le respect de la réglementation en vigueur). » Ailleurs, il est question de réaffectation à usage agricole et/ou sylvicole et/ou espace paysager et/ou de zone de biodiversité et/ou de production d'énergie renouvelable. Ce complément de précision serait important car il ne figure que de manière discrète ailleurs. »*
Le texte du règlement étant muet sur l'avenir des sites après arrêt des activités d'écologie industrielle, il serait souhaitable de rappeler dans le règlement leur retour à terme en zone agricole. Sinon, ces zones ne devraient pas être maintenues en agricoles mais classées en zones économiques.

Q15 La commune peut-elle introduire dans le règlement pour les zones Ac l'obligation de remise en état agricole des terrains concernés après la fin de l'exploitation des activités d'écologie industrielle ?

Il est aussi intéressant de mesurer l'impact du merlon construit au nord de la RN104 et à proximité du CD 10 branche ouest. Ce merlon, qui masque la RN104 à cet endroit depuis tout point de vue du village, a bénéficié d'une étude acoustique approfondie sur son impact.

Cette étude réalise par la société Acoustinaev montre que la réalisation du merlon permet une réduction significative du bruit généré par la RN104 dans les zones résidentielles situées au nord avec un gain acoustique estimé entre 2,5 et 3,5 décibels. Les décibels étant mesurés dans une échelle logarithmique, cela signifie que l'intensité du bruit est divisée par 2, gain tout à fait appréciable.

Cette diminution du bruit atteint même 7 décibels au niveau du centre de loisir et de la zone sportive, soit une division par plus que quatre du bruit.

Ce merlon contribue ainsi à un environnement sonore plus apaisé pour les habitants et les usagers.

Un ouvrage de ce type pourrait être utilement étudié sur la zone entre la route de Goussainville et le CD 10 branche est au sud-est du village jusqu'au terrain dit La Regnaud/Bois du Grand Champ. En effet, depuis le village situé en hauteur par rapport à ce terrain, la présence de chaque camion transitant sur la RN104 est visible et aucun objet ne fait obstacle à la propagation du bruit.

Il est à noter que deux personnes partageant la même contribution RD7 souhaitent cette évolution : *« Il pourrait être envisagé d'étendre la zone Ae, pour augmenter les zones vertes sur la commune et continuer l'amortissement des bruits de la francilienne déjà mesuré sur l'implantation actuelle ».*

Q16 La commune pourrait-elle étudier la mise en place d'un ouvrage comparable à celui initié quelques centaines de mètres plus à l'ouest le long de la RN104 afin d'améliorer le paysage en masquant la RN104 et les camions qui y transitent et de réduire significativement la propagation du bruit de cette autoroute très fréquentée ?

Par ailleurs le Comité Départemental d'Equitation du Val d'Oise soutient le projet de Stade Equestre départemental sur les zones Ac et Ae. Ce centre est permis par le projet de PLU qui a intégré les spécificités induites par ce projet de stade.

Un contributeur s'interroge sur les risques de dérives du stade équestre par exemple vers des spectacles et sur la localisation potentielle des étables:

- *« Le secteur Ae n'est pas légendé sur certains documents (par exemple le plan Règlement Graphique Zonage du 05/06/2025). Ailleurs il est décrit comme « secteur agricole destiné à accueillir des activités équestres ». Au vu des propos trouvés dans les documents « Le projet équestre d'envergure sera l'occasion d'impulser une économie touristique, de loisirs et rurale identitaire », on peut craindre le développement d'infrastructures et d'activités non compatibles avec l'activité agricole telle que décrite au code rural, article L311-1 « ... Il en est de même des activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle. » —• Il faudrait bien préciser une limitation des activités équestres afin d'éviter toute interprétation trop large ultérieurement.*
- *Secteur Ap précise : secteur agricole accueillant des équipements en lien avec le site d'entraînement hippique. Plus loin, on peut lire « sont autorisés, à condition qu'ils ne soient pas de nature à compromettre l'exploitation agricole :*
  - Les constructions à usage d'habitation strictement liées et nécessaires aux activités équestres ;
  - Les constructions d'hébergement touristique à vocation pédagogique et équestre, dans la limite de 30 couchages.
  En revanche, on ne trouve rien sur les étables qui seraient donc implantées dans le secteur Ae ? »

Concernant la localisation des écuries, le règlement p124 prévoit que « Les constructions liées à l'activité agricole et à l'élevage » sont possibles dans toutes les zones A et non seulement en Ae.

Concernant la destination de la zone Ae, la page 126 du règlement est muette sur les activités de spectacle explicitement exclues par le Code Rural. Il serait envisageable d'introduire cette restriction au demeurant normalement sans impact sur le stade équestre prévu.

Q17 La commune peut-elle étudier l'introduction de cette exclusion des activités de spectacle, pour le stade équestre, interdiction qui se caractérise par l'accès possible seulement sous billetterie ?

4.3.5. LES QUESTIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR RELATIVES A CE THEME

Q12 La Commune peut-elle se limiter dans le périmètre concerné au strict respect du périmètre du projet de classement du site de la Butte de Châtenay ?

Q13 Dans la mesure où la commune dispose d'un potentiel d'urbanisation, comme montré en 2.1.1, de l'ordre de la superficie de ce projet, quel pourrait être l'impact négatif de classer cette zone de 0.7 ha en UA ?

Q14 Quelle est l'analyse de la commune sur l'intégration de la Francilienne et de ses dépendances, notamment ses échangeurs, dans le projet de PLU que ce soit à l'ouest dans la zone agricole ou à l'est dans la zone naturelle?

Q15 La commune peut-elle introduire dans le règlement pour les zones Ac l'obligation de remise en état agricole des terrains concernés après la fin de l'exploitation des activités d'écologie industrielle ?

Q16 La commune pourrait-elle étudier la mise en place d'un ouvrage comparable à celui initié quelques centaines de mètres plus à l'ouest le long de la RN104 afin d'améliorer le paysage en masquant la RN104 et les camions qui y transitent et de réduire significativement la propagation du bruit de cette autoroute très fréquentée ?

Q17 La commune peut-elle étudier l'introduction de cette exclusion des activités de spectacle, pour le stade équestre, interdiction qui se caractérise par l'accès possible seulement sous billetterie ?

4.4. ZONES NATURELLES ET TRAME VERTE ET BLEUE

4.4.1. ESPACES BOISES SOUS LES LIGNES ELECTRIQUES

Outre des précisions à apporter sur la nature des constructions dans la zone de servitude I4 (lignes électriques), dans son avis, RTE appelle l'attention sur l'incompatibilité de la servitude avec les espaces boisés classés et demande le déclassement d'une bande de 30 m de part et d'autre pour les lignes de 225kV et de 40m pour les lignes de 400kV. (PPA8)

La Préfecture du Val d'Oise appuie cette demande dans son avis.

Q18 Quelle est l'analyse de la commune vis-à-vis des demandes de RTE pour les zones agricoles et naturelles ? Prévoit-elle de les intégrer dans le règlement du PLU ?

4.4.2. ZONE NATURELLE DE L'OAP N°2

Par ailleurs, l'OAP n° 2 sur la zone pavillonnaire prévoit à proximité de la zone 1AUh une zone naturelle qui pénètre au sein du village.

La famille propriétaire a fait parvenir un document préparé par son avocat sur cette zone naturelle apparue récemment dans le projet. Les arguments qui y sont développés sont résumés ci-après.

-1 Depuis le PLU de 2006, la parcelle concernée AB 201 a toujours été classée en zone constructible.

-2 La parcelle est enserrée dans l'agglomération et est entourée de parcelles bâties desservies par les réseaux et des voies asphaltées et équipées. Cette parcelle est d'ailleurs déjà bâtie. Elle répond donc aux critères de terrain constructible devant être classée en zone U conformément à l'article R151-18 du Code de l'Urbanisme : « Les zones urbaines sont dites « zones U ». Peuvent être classées en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. La séparation en deux zones de la parcelle n'a donc pas lieu d'être.

-3 Le PADD établi en 2022 classait cette parcelle en dent creuse, ce qu'elle est.

-4 Le SCOT prévoit l'urbanisation en priorité des dents creuses.

-5 Le règlement graphique présenté le 22 mai 2025 prévoyait de classer la partie bâtie en UA et la partie non bâtie en 1AUh. Or dans le projet de PLU arrêté quelques semaines seulement après, le zonage est devenue N sur cette partie sud non bâtie.

-6 La famille propriétaire demande le retour en zone UA de l'ensemble de la parcelle, mais pourrait accepter le classement en zone 1AUh de la partie non bâtie.

L'intérêt de la bande naturelle peut être discuté mais n'a pas été remis en cause par d'autres contributions. Il serait cependant intéressant de connaitre l'étude qui a examiné les possibilités d'utilisation de ces terrains (par exemple mettre en zone naturelle la zone 1AUh et en zone à urbaniser la partie sud classée dans le projet en N) et a abouti entre le 22 mai et le 2 juillet à un changement aussi important.

Mais la forme de la bande naturelle suscite des interrogations.

En effet elle est dictée au sud par la zone 1AUh qui en fixe la largeur maximale d'environ 40m (parcelle ZH003). En allant vers le centre du village, cette zone naturelle s'élargit brusquement à 70m environ, sans raison évidente, selon certains riverains. Deux options sont envisageables.

-Il serait plus compréhensible de réduire la zone 1AUH vers le sud d'une trentaine de mètres pour permettre une bande naturelle de largeur identique d'environ 70m sur tout son parcours dans le centre de village.

-A défaut, la transformation d'une bande de 0,33 ha sur la parcelle AB 201 sud en zone UA serait envisageable pour conserver une même largeur de 40m de la zone naturelle sur l'ensemble de sa percée dans le village, en ne modifiant pas la zone 1AUH. Cette évolution est d'ailleurs compatible avec la consommation d'ENAF disponible dans la commune et ce d'autant plus après les efforts importants réalisés par la commune pour réduire les surfaces constructibles, comme

montré au 1.1.1. De plus la zone UAp pourrait restituer du terrain agricole en compensation de l'urbanisation ici ajoutée (voir zone UAp).

Q19 La commune peut-elle communiquer l'étude effectuée entre le 22 mai et le 2 juillet 2025, étude qui a permis de répartir le terrain en deux zones : N et 1AUh ? A défaut, la commune peut-elle étudier la prolongation de la bande naturelle de l'OAP n°2 au droit de 1AUh avec une largeur équivalente d'environ 40m sur l'ensemble de sa longueur à travers le village ou bien la réduction de la zone 1AUh vers le sud d'une trentaine de mètres pour garder une bande naturelle de largeur fixe d'environ 70m?

4.4.3. CHEMINS RURAUX

Certains habitants de Fontenay-en-Parisis souhaiteraient que les promeneurs puissent emprunter le chemin de Gonesse jusqu'à la Francilienne. Néanmoins la liste des « chemins agricoles à préserver » présentée en page 39 de l'OAP n°4 « Préservation et développement de la Trame verte et bleue » n'a pas retenu ce chemin parmi les chemins à préserver.

Un autre contributeur a alerté sur deux chemins spécifiques : *« Il n'est pas prévu de maintenir le chemin direct allant de Fontenay-en-Parisis au Mesnil-Aubry, ni celui qui longe la Francilienne au-delà du pont. Il me semble important de préserver ces itinéraires qui font partie d'une réseau de chemins empruntés par de nombreux promeneurs, randonneurs et cyclistes ».*

La consultation de la carte page 39 de l'OAP n°4 confirme ce constat.

Q20 Quel avenir prévoit la commune pour les chemins suivants : chemin dit de l'avenue de Gonesse, chemin dit du Mesnil-Aubry, chemin longeant à l'est de la commune la Francilienne ?

4.4.4. LES QUESTIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR RELATIVES A CE THEME

Q18 Quelle est l'analyse de la commune vis-à-vis des demandes de RTE pour les zones agricoles et naturelles ? Prévoit-elle de les intégrer dans le règlement du PLU ?

Q19 La commune peut-elle communiquer l'étude effectuée entre le 22 mai et le 2 juillet 2025, étude qui a permis de répartir le terrain en deux zones : N et 1AUh ? A défaut, la commune peut-elle étudier la prolongation de la bande naturelle de l'OAP n°2 au droit de 1AUh avec une largeur équivalente d'environ 40m sur l'ensemble de sa longueur à travers le village ou bien la réduction de la zone 1AUh vers le sud d'une trentaine de mètres pour garder une bande naturelle de largeur fixe d'environ 70m?

Q20 Quel avenir prévoit la commune pour les chemins suivants : chemin dit de l'avenue de Gonesse, chemin dit du Mesnil-Aubry, chemin longeant à l'ouest de la commune la Francilienne ?

4.5. SERVITUDES ET RISQUES

4.5.1. PRECISIONS SUR LES SERVITUDES

La commune de Fontenay-en-Parisis comporte de nombreuses servitudes : canalisation de transport de gaz sous pression, lignes électriques, captages d'eau,…Ces servitudes sont décrite dans le dossier de projet de PLU de manière extensive.

A ce titre la Préfecture du Val d'Oise appelle l'attention sur certaines précisions factuelles relatives aux servitudes à introduire dans le PLU (PPA5).

Outre des précisions à apporter sur la nature des constructions dans la zone de servitude I4 (lignes électriques), RTE appelle aussi l'attention sur l'incompatibilité de la servitude avec les espaces boisés classés et demande le déclassement d'une bande de 30 m de part et d'autre pour les lignes de 225kV et de 40m pour les lignes de 400kV. Elle formule aussi d'autres demandes de précisions (PPA8).

Enfin, les éléments transmis par Natran visent à assurer la sécurité des canalisations et équipements transportant des gaz à haute pression. Ces précisions relèvent des documents réglementaires et graphiques. (PPA9)

Q21 Quelles réponses apportera la commune aux demandes d'intégration dans le PLU des précisions ou corrections relatives aux servitudes exprimées par la Préfecture du Val d'Oise, RTE et Natran ?

4.5.2. RISQUES DE MOUVEMENTS DE TERRAINS

Un contributeur appelle l'attention sur un risque qui n'apparaitrait pas dans le dossier du PLU. *« Dans le tableau page S8, il est indiqué à la rubrique « Risque de mouvement de terrain » qu' «Aucune activité souterraine n'est recensée sous la commune de Fontenay-en-Parisis ». Or, même sur les des cartes de l'IGN il y en a au moins une qui est indiquée et l'Inspection Générale des Mines a dressé un inventaire des cavités existantes ou supposées et la mairie en a connaissance également. Cette fausse affirmation témoigne d'une certaine légèreté dans les écrits en appui du projet de PLU. On peut se demander s'il n'y a pas d'autres affirmations inexactes sur des sujets moins évidents. »*

Q22 Quel est l'avis de la commune sur l'existence d'une cavité souterraine potentiellement dangereuse sur la commune ?

4.5.3. LES QUESTIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR RELATIVES A CE THEME

Q21 Quelles réponses apportera la commune aux demandes d'intégration dans le PLU des précisions ou corrections relatives aux servitudes exprimées par la Préfecture du Val d'Oise, RTE et Natran ?

Q22 Quel est l’avis de la commune sur l’existence d’une cavité souterraine potentiellement dangereuse sur la commune ?

LA CONCLUSION ET L'AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR (DOCUMENT B)

Sommaire

LA CONCLUSION ET L'AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR (DOCUMENT B) 86
1. RAPPEL DE LA REVISION PRESENTEE A L'ENQUETE PUBLIQUE 88
1.1. Le Projet d'Aménagement et de Développement durables 88
1.2. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation 100
1.3. Le Réglement 126
2. SUR LA QUESTION DE L'URBANISATION ET DES LOGEMENTS SOCIAUX 132
2.1. ANALYSE 133
2.1.1. Réduction des surfaces urbanisées et à urbaniser 133
2.1.2. Modération de la croissance de la population 135
2.1.3. Logements sociaux 136
2.1.4. Zone UAp 136
2.1.5. OAP n°1 site n°2 138
2.1.6. Zone 1AUh 139
2.1.7. Questions du commissaire enquêteur 139
2.2. LES REPONSES DE LA COMMUNE SUR L'URBANISATION ET LES LOGEMENTS SOCIAUX 140
2.3. LES CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR SUR L'URBANISATION ET LES LOGEMENTS SOCIAUX 146
3. SUR LA QUESTION DES ZONES ECONOMIQUES 148
3.1. ANALYSE 148
3.1.1. Périmètre de la zone UE 148
3.1.2. Règlement de la zone UE sud 149
3.1.3. Questions du commissaire enquêteur 151
3.2. LES REPONSES DE LA COMMUNE SUR LES ZONES ECONOMIQUES 152
3.3. LES CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR SUR LES ZONES ECONOMIQUES 152
4. SUR LES ZONES AGRICOLES 153
4.1. ANALYSE 153
4.1.1. Périmètre classé pour la Butte de Châtenay 153
4.1.2. Projet d'école en zone agricole 153
4.1.3. Francilienne 153
4.1.4. Zones Ac , Ae et zone Ap 154

4.1.5. Questions du commissaire enquêteur 155
4.2 LA REPONSE DE LA COMMUNE SUR LES ZONES AGRICOLES 156
4.3. LES CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR SUR LES ZONES AGRICOLES 157
5. SUR LES ZONES NATURELLES ET LA TRAME VERTE ET BLEUE 158
5.1. ANALYSE 158
5.1.1. Espaces boisés sous lignes électriques 159
5.1.2. Zone naturelle de l'OAP n°2 159
5.1.3. Chemins ruraux 160
5.1.4. Questions du commissaire enquêteur 160
5.2. LES REPONSES DE LA COMMUNE SUR LES ZONES NATURELLES ET LA TRAME VERTE ET BLEUE 161
5.3. LES CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR SUR LES ZONES NATURELLES ET LA TRAME VERTE ET BLEUE 162
6. SUR LA QUESTION DES SERVITUDES ET DES RISQUES 163
6.1. ANALYSE 163
6.1.1 Précisions sur les servitudes 163
6.1.2 Risques de mouvements de terrains 164
6.1.3. Questions du commissaire enquêteur 164
6.2. LES REPONSES DE LA COMMUNE SUR LES SERVITUDES ET LES RISQUES 164
6.3. LES CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR SUR LES SERVITUDES ET LES RISQUES 165
7. AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR 166

1. RAPPEL DE LA REVISION PRESENTEE A L'ENQUETE PUBLIQUE

L'enquête publique, prescrite par l'arrêté de M. le Maire de Fontenay-en-Parisis n°2025-042 en date du 27/10/2025, a pour objet de présenter au public la révision du PLU de Fontenay-en-Parisis. Six documents d'urbanisme sont présentés :

- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) au nombre de 4
- Le Règlement et ses annexes graphiques

L'objet de l'enquête publique porte ainsi sur le **projet de révision du PLU de Fontenay-en-Parisis.**

1.1. LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

Les objectifs du PADD sont au nombre de 4.

3.1 LES OBJECTIFS DEMOGRAPHIQUES

La phase prospective a permis de rendre compte des tendances démographiques suivantes :

- Une croissance démographique importante depuis 1968 ;
  - La population a presque doublé entre 1982 et 1990 ;
  - Bien que moins importante, la croissance reste soutenue ces dernières années, avec un taux de croissance à de **1,1%** par an sur la période 2010-2021 ;
- Une baisse de la taille des ménages : **2,76 habitants/logement** en 2021.

Une hypothèse du nombre d'occupants par résidence principale a été estimée, celle-ci est de **2,58 habitants/logement à l'horizon 2040**.

En vue des projets de construction actés, la part de la population augmentera d'environ **140 habitants d'ici 2040, soit une croissance démographique de 0,4% par an.**

3.2 LES OBJECTIFS DE LOGEMENTS

Les besoins en logements estimés, induits par un objectif de croissance annuel de **0,4%** énoncée dans la partie précédente, s'élèvent à environ 140 logements à construire d'ici 2040. Ces besoins prennent également en compte le phénomène de desserrement des ménages, le phénomène de renouvellement, la vacance et les variations des résidences secondaires.

Au regard des besoins en logements estimés et pour accueillir une population nouvelle, il est indispensable d'avoir une vision précise des capacités d'accueil du territoire. Il a été choisi de considérer une **densité souhaitée de 25 logements par hectare** pour les projets de construction, en cohérence avec les recommandations du SCoT.

Les capacités de densification sur le territoire sont d'environ 90 à 100 logements, répartis comme suit :

- **Une trentaine de logements** potentiels en exploitation des **dents creuses** (1,3 hectares) ;
- **Une soixantaine de logements** issus de la **reconversion du patrimoine agricole** au centre du village dont une opération d'une cinquantaine de logements sera échelonnée dans le temps jusqu'en 2040, afin d'éviter un afflux de population sur un temps court.

Une trentaine de logements restants seront prévus en extension, sur un **secteur à l'est du centre-bourg**, en continuité du bâti existant. Sur une surface d'un peu plus de 1 ha, les densités appliquées seront de l'ordre de 25 logements par hectare.

3.3 LES OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS ET AGRICOLES

L'ancien PLU opposable planifiait une surface totale de 32,7 ha pouvant être « ouverts à la construction ».

Selon les données de l'observatoire national de l'artificialisation des sols, la consommation d'espace réelle observée sur la période 2009-2020 représente une surface d'environ 7,2 hectares, répartis de la manière suivante :

- 0,26 ha pour de l'habitat,
- 1,24 ha pour des projets à vocation d'activité
- 0,21 pour d'autres vocations non définies par l'observatoire.

Sur la période 2011-2021, la consommation d'espace totale est de **1,7 hectares**, soit 0,15% du territoire. A noter que cette consommation est fortement concentrée entre les années 2012 et 2016, avec une absence de consommation de 2017 à 2021.

Sur la période 2025-2040, le projet communal prévoit une consommation d'espace totale d'**un peu moins de 2 ha**, pour répondre aux besoins en logements et en équipements ou services nécessaires à la population.

3.4 ESTIMATION DES SURFACES DISPONIBLES POUR LE DEVELOPPEMENT D'UNE OFFRE D'EQUIPEMENTS, DE SERVICES ET D'ACTIVITES ADAPTES

Afin de préparer la commune à cette croissance démographique, il est nécessaire dans un premier temps de temporaliser le développement urbain (selon un phasage adapté) mais aussi d'assurer parallèlement une offre d'équipements, de services et d'activités adaptés à l'arrivée de nouvelles populations. L'objectif de la commune est d'optimiser au maximum leur implantation dans les zones au sein des secteurs déjà construits (utilisation des dents creuses pour des espaces publics, extension de l'école des Hirondelles) afin d'éviter autant que possible les extensions de l'urbanisation (et donc encourager à la consommation et l'artificialisation d'espace), ou bien en continuité des zones agglomérées.

Le nouveau contexte règlementaire et législatif de l'urbanisme, dans lequel doit s'inscrire la commune, vise à favoriser une gestion économe de l'espace. Ainsi, la construction du projet communal a permis de s'interroger sur la capacité des terrains situés au sein du tissu urbain existant avant de s'intéresser à ceux situés dans les secteurs d'extension urbaine.

Ainsi, ont été distinguées :

- Les dents creuses : parcelles actuellement non construites, situées au sein de l'enveloppe urbaine, desservies par les réseaux d'usage et non concernées par des contraintes ;
- Des projets de reconversions du patrimoine agricole ;
- Des secteurs de projet.

L'identification des dents creuses va permettre de trouver un équilibre entre le besoin de proposer des espaces constructibles pour répondre aux besoins des nouvelles populations et la nécessité d'assurer la préservation des espaces naturels et agricoles du territoire communal.

L'estimation des surfaces disponibles pour la construction de logements, d'équipements, de services ou d'activités, afin de préparer la commune à une **croissance modérée de 0,4% d'ici 2040**, mène à l'évaluation suivante :

1. Analyse de la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis

Le potentiel théorique brut des dents creuses a été estimé au sein du diagnostic à environ une douzaine de parcelles, toutes situées au sein du tissu urbain et de taille très réduite. Le cumul brut des dents creuses identifiées représente une enveloppe foncière estimé à **1,3 hectares**, pour un potentiel estimé à **une trentaine de logements**. Il est aisé de conclure que le résiduel constructible intra-urbain du village de Fontenay n'a pas la capacité de répondre à la totalité des objectifs annoncés pour le développement urbain. En effet, l'analyse réalisée a montré que la majeure partie des dents creuses correspondaient à des espaces résiduels, souvent réduits en surface et attachés à des propriétés (parties jardinées). De plus, les récentes opérations de densification de l'enveloppe agglomérée qui ont été réalisées ces dernières années, à des fins de logements et d'équipements, ont largement participé à l'optimisation du tissu urbain existant.

Un autre potentiel de densification à prendre en compte concerne la reconversion du patrimoine agricole. Une dizaine de logements ont d'ores et déjà été construits sur la reconversion de ces secteurs. **Le potentiel restant est estimé à environ une soixantaine de logements**. Cet apport important de logements et l'arrivée de nouveaux habitants qu'il induit doit être échelonné dans le temps pour être maîtrisé et assurer

2. Utilisation des logements vacants

Le taux de vacance s'élève en 2021 à 6% du parc de logements de Fontenay-en-Parisis. Le territoire semble présenter du potentiel en termes d'utilisation de la vacance pour répondre à une évolution de la demande en logements. La réduction de ce taux est d'ailleurs un objectif de ce PLU, afin de le ramener à **5%**, considéré comme un taux optimal pour une bonne rotation du parc immobilier. Il est estimé qu'il est possible, à l'horizon 2040, de **réduire la vacance d'environ 7 logements.**

3. Extension en continuité du village

Une zone d'extension, à vocation d'habitat, est planifiée en continuité du tissu urbanisé existant du bourg. Inscrite dans le prolongement naturel Est du village (et déjà affichée dans le PLU précédent), elle accueillera des logements selon une densité raisonnée et une trame paysagère conséquente qui contribuera à l'insertion du bâti dans son environnement (en lisière). **Une trentaine de logements** y sont prévus, pour une densité proche de **25 logements par hectares.**

Une extension est également envisagée en continuité des espaces agglomérés pour l'implantation **d'équipements et/ou de services** afin de répondre aux besoins des populations existantes et à venir.

Au total, ces surfaces en extension urbaines représentent un peu moins de **2 ha**.

Ces objectifs s'articulent autour de 3 grands défis :

► Défi 1 : Un projet de territoire intégré dans une démarche de développement durable

► Défi 2 : Un développement urbain modéré cohérent avec le contexte rural et les opportunités locales

► Défi 3 : Une identité économique territoriale à impulser

4.1 DEFI 1 : UN PROJET DE TERRITOIRE INTEGRE DANS UNE DEMARCHE DE DEVELOPPEMENT DURABLE

La démarche de développement durable présente un axe central du projet de territoire de Fontenay-en-Parisis. La phase prospective a notamment permis de rendre compte de l'importance de privilégier la valorisation et confortation de l'environnement et de l'activité agricole du territoire.

VALORISER LES ENTITES PAYSAGERES AINSI QUE LA TRAME VERTE ET BLEUE :

- Garantir les équilibres paysagers de la plaine agricole identitaire ;
- Anticiper le classement du site de la butte de Châtenay-en-France et encourager la connexion des habitants, du monde agricole et des acteurs du territoire à cet environnement et ces paysages ;
- Encourager l'enrichissement de la Trame Verte à travers des actions de replantation de haies, et d'alignements végétaux et/ou boisés (partenariat avec le monde agricole, l'intercommunalité ?) ;
- Préserver l'activité agricole, garante du maintien des paysages ;
- Identifier et préserver les couloirs de la Trame Bleue à l'échelle du territoire afin de lutter pour le maintien d'un équilibre hydraulique et prise en compte des risques connus (identification des couloirs d'écoulement d'eau, obligation d'engagement d'études hydrauliques sur les secteurs sensibles, maintien des zones tampon, action de plantation pour limiter les phénomènes d'érosion…) ;
- Préserver et renforcer le maillage des chemins ruraux d'exploitation afin de favoriser la découverte piétonne des richesses paysagères et naturelles du territoire, et assurer la sécurité de leur pratique (interdiction de circulation pour les engins motorisés autres qu'agricoles et lutte contre les décharges sauvages) ;
- Confirmer la Trame Verte intra-urbaine pour renforcer la présence de points de respiration sur le territoire (protection de la poche boisée de l'EHPAD, de la vallée boisée du Fossé Galais, des arbres remarquables, …) et engager des actions de renforcement de la Trame Verte (prolongement de la vallée du Fossé Galais vers le site équestre, mise en place d'un merlon paysagé à proximité de la Francilienne jusqu'au pôle équestre…).

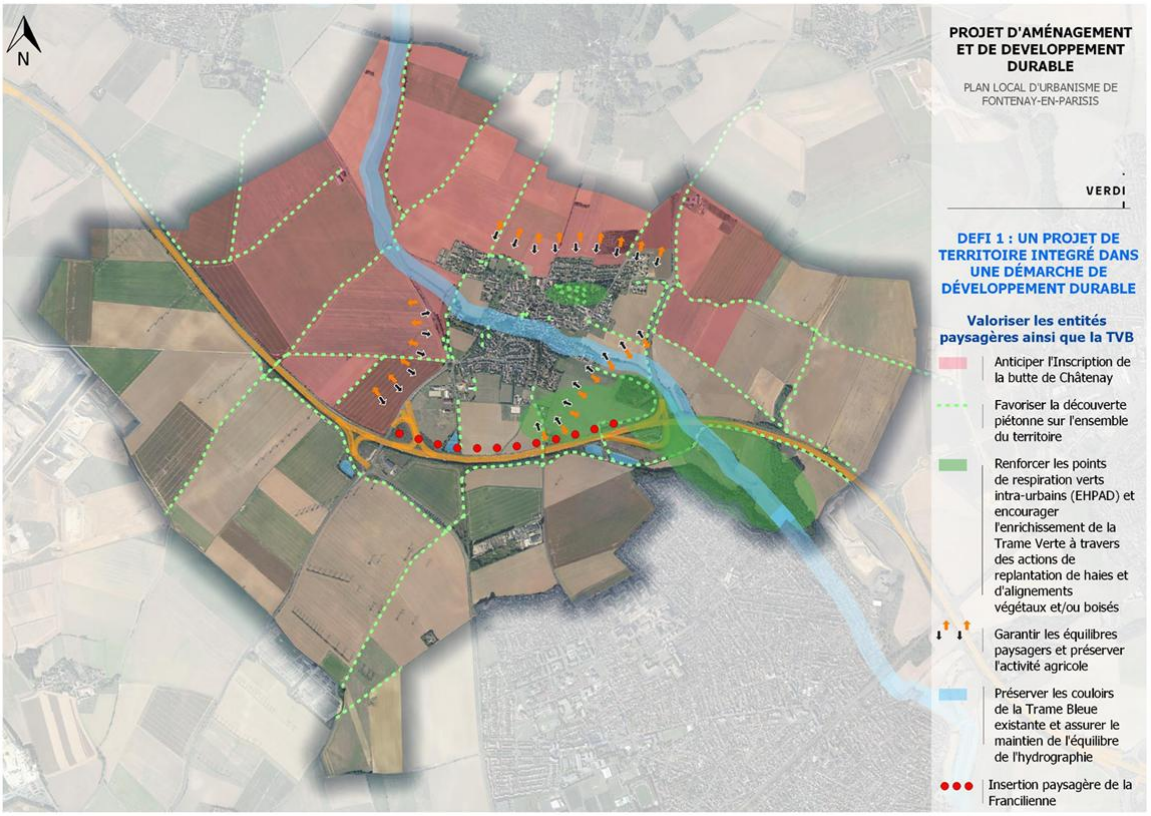
L'AGRICULTURE COMME ELEMENT MOTEUR POUR LA DURABILITE DU TERRITOIRE :

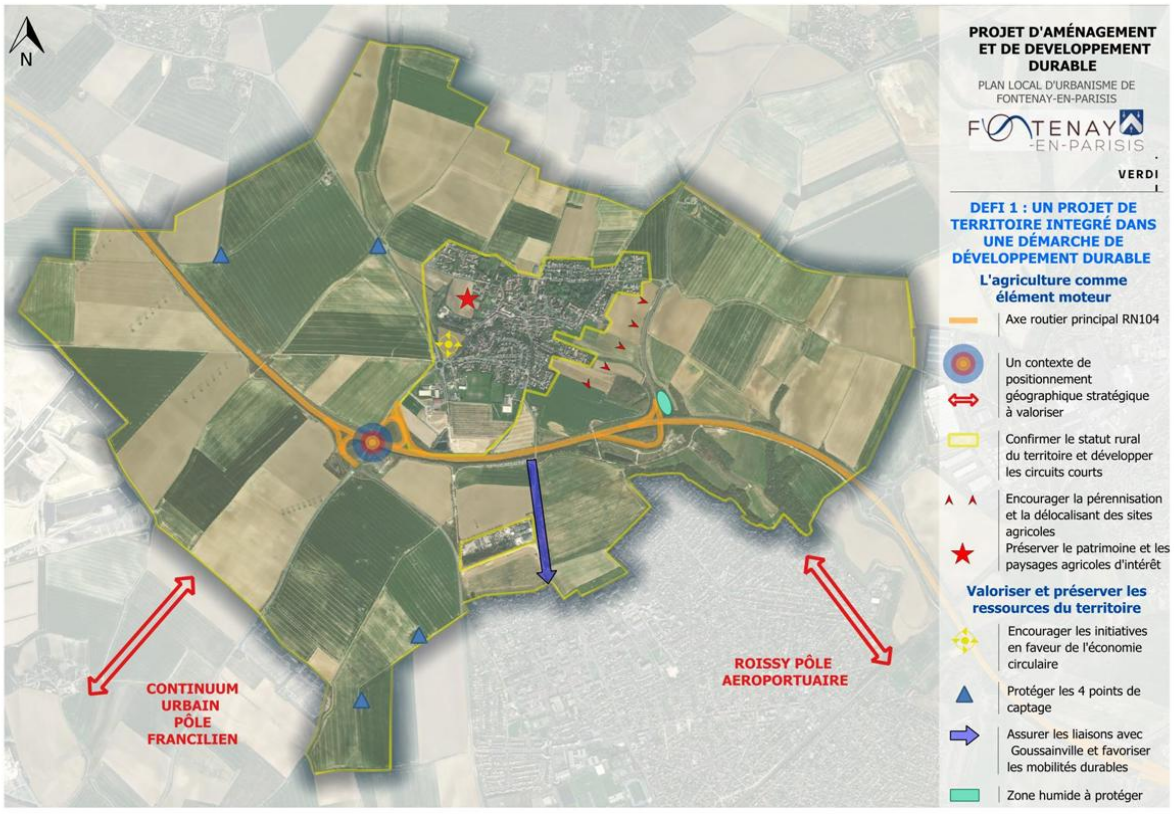
- Accompagner le développement des sites agricoles en les pérennisant et en facilitant leur délocalisation en dehors des contraintes du site urbain en assurant la prise en compte des sensibilités paysagères (tonalités des matériaux, choix d'implantation…) ;

- Développer les circuits courts afin de renouer la connexion des habitants aux fondamentaux ruraux : un levier de renforcement du lien social et valorisant les ressources locales ;
- Confirmer le statut rural du territoire dans un contexte de positionnement géographique stratégique : situé aux portes du pôle francilien et directement desservi par une infrastructure routière majeure (la Francilienne) ;
- Préserver le patrimoine et les paysages agricoles d'intérêt du territoire, tout en assurant des transitions douces avec les franges urbaines (préservation et/ou aménagement de lisières paysagères…).

VALORISER LES RESSOURCES DU TERRITOIRE / ENCOURAGER LA DEMARCHE D'ECONOMIE CIRCULAIRE ET LES INITIATIVES EN FAVEUR DU DEVELOPPEMENT DURABLE

- Protéger les 4 points de captage d'eau potable existants pour préserver cette ressource ;
- Encourager les initiatives en faveur de l'économie circulaire ;
- Accueillir des projets innovants en faveur du développement durable et de la valorisation des énergies renouvelables ;
- Assurer les liaisons intercommunales, favoriser et améliorer les mobilités durables à travers le développement des transports en commun sur le territoire et de pistes cyclables, afin notamment de faciliter la liaison avec la commune de Goussainville (gare, future halte Haut niveau de service Roissy…) ;
- Accompagner tout projet de développement urbain par la mise en place d'assainissement collectif et obliger à une gestion efficace, performante et valorisante des eaux pluviales ;
- Favoriser l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle et sur le terrain naturel ;
- Préserver les zones humides.


N
PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE
PLAN LOCAL D'URBANISME DE FONTENAY-EN-PARISIS
VERDI
DEFI 1 : UN PROJET DE TERRITOIRE INTEGRÉ DANS UNE DÉMARCHE DE DÉVELOPPEMENT DURABLE
Valoriser les entités paysagères ainsi que la TVB
Anticiper l'Inscription de la butte de Châtenay
Favoriser la découverte piétonne sur l'ensemble du territoire
Renforcer les points de respiration verts intra-urbains (EHPAD) et encourager l'enrichissement de la Trame Verte à travers des actions de replantation de haies et d'alignements végétaux et/ou boisés
Garantir les équilibres paysagers et préserver l'activité agricole
Préserver les couloirs de la Trame Bleue existante et assurer le maintien de l'équilibre de l'hydrographie
Insertion paysagère de la Francilienne


N
CONTINUUM URBAIN PÔLE FRANCILIEN
ROISSY PÔLE AEROPORTUAIRE
PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE
PLAN LOCAL D'URBANISME DE FONTENAY-EN-PARISIS
FONTENAY-EN-PARISIS
VERDI
DEFI 1 : UN PROJET DE TERRITOIRE INTEGRÉ DANS UNE DÉMARCHE DE DÉVELOPPEMENT DURABLE
L'agriculture comme élément moteur
Axe routier principal RN104
Un contexte de positionnement géographique stratégique à valoriser
Confirmer le statut rural du territoire et développer les circuits courts
Encourager la pérennisation et la délocalisant des sites agricoles
Préserver le patrimoine et les paysages agricoles d'intérêt
Valoriser et préserver les ressources du territoire
Encourager les initiatives en faveur de l'économie circulaire
Protéger les 4 points de captage
Assurer les liaisons avec Goussainville et favoriser les mobilités durables
Zone humide à protéger

4.2 DEFI 2 : UN DEVELOPPEMENT URBAIN MODERE COHERENT AVEC LE CONTEXTE RURAL ET LES OPPORTUNITES LOCALES

Afin d'anticiper et de répondre aux besoins des nouveaux habitants de Fontenay-en-Parisis, il est essentiel d'intégrer au projet communal les défis engendrés par la croissance choisie de **0,4%.**

DES DEFIS PROJETS HISTORIQUES DE DÉVELOPPEMENT URBAIN QUI PRÉSENTENT DE NOMBREUX DÉFIS :

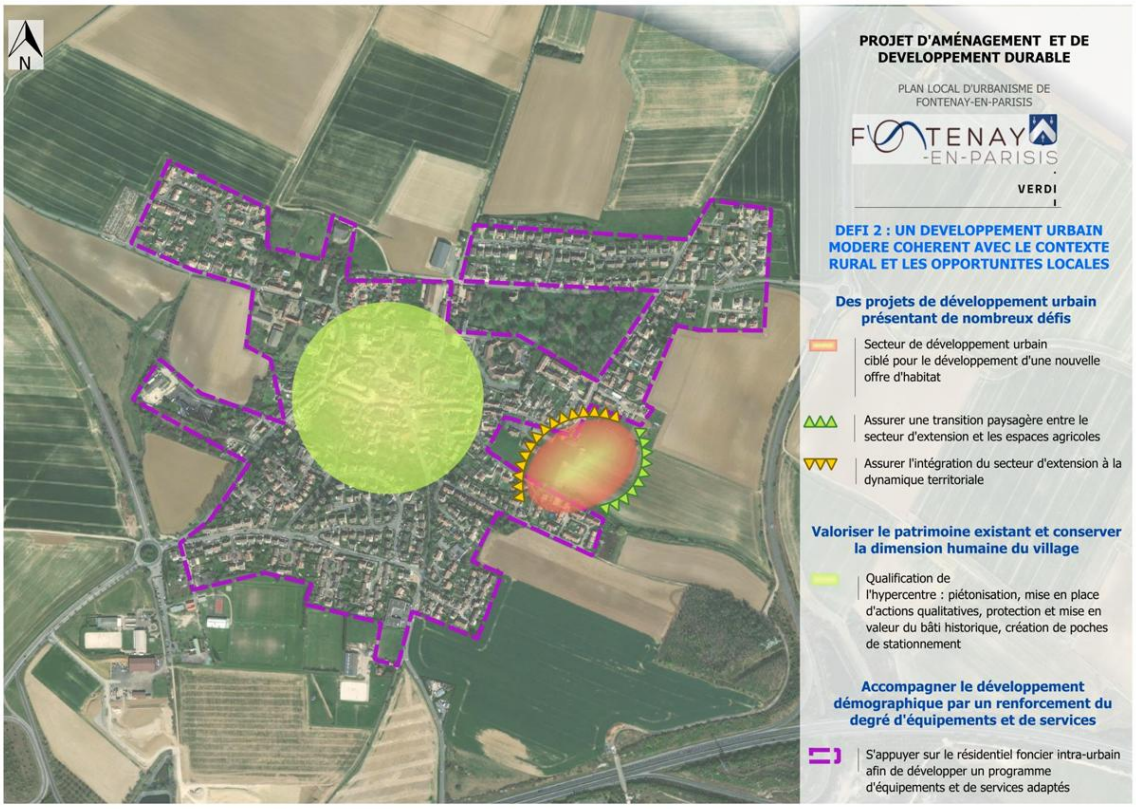
- Exploiter les secteurs majeurs de développement urbain ciblés pour le développement d'une nouvelle offre de logements :
    - Exploiter le potentiel de dents creuses et de mutation du patrimoine urbain et agricole ;
    - Mettre en œuvre le projet de logements en extension du centre-bourg.
- La nécessité de planifier la réalisation de nouveaux logements et solutions d'hébergements dans le respect de la mixité afin de répondre aux parcours résidentiels générationnels et aux besoins de la population en matière de santé ;
- Renforcer la sécurité routière à travers la réalisation d'études intégrant la participation citoyenne (plan de mobilité, traversée de village…) afin de veiller à ce que le développement urbain planifié n'aggrave pas la situation sensible en termes de circulation sur certaines sections du village et propose d'autres alternatives de déplacement :
    - Faciliter l'accès aux transports en communs ;
    - Développer le réseau de voies vertes afin d'encourager les mobilités actives.

VALORISER LE PATRIMOINE EXISTANT ET LA DIMENSION HUMAINE DU VILLAGE :

- Entamer une réflexion sur la qualification de l'hypercentre à travers notamment sa piétonisation progressive (en assurant la prise en compte des circulations des habitants) et mettre en place des actions qualitatives pour en faire un espace de vie, de rencontre à taille humaine (socle identitaire de la ville future) ;
- Protéger et mettre en valeur le patrimoine bâti historique (façades, murs qualitatifs…) ;
- Assurer l'intégration paysagère des nouveaux logements au sein de la trame bâtie, ainsi qu'en lisière des espaces agricoles.

ACCOMPAGNER LE DEVELOPPEMENT DEMOGRAPHIQUE PAR UN RENFORCEMENT DU DEGRÉ D'ÉQUIPEMENTS ET DE SERVICES :

- Adapter et moderniser les équipements, les services et les espaces publics, afin qu'ils soient adaptés à l'arrivée de nouvelles populations en s'appuyant sur le résiduel foncier intra-urbain (mobilisation de certaines dents creuses stratégiques).



4.3 DEFI 3 : UNE IDENTITE ECONOMIQUE TERRITORIALE A IMPULSER

Le projet communal identifie la nécessité de renforcer et de valoriser l'activité économique existante, cela en assurant l'intégration de manière cohérente de nouvelles activités sur le territoire afin de rendre le territoire plus dynamique et attractif.

LA REVALORISATION ET LE RENFORCEMENT DES ACTIVITES EXISTANTES :

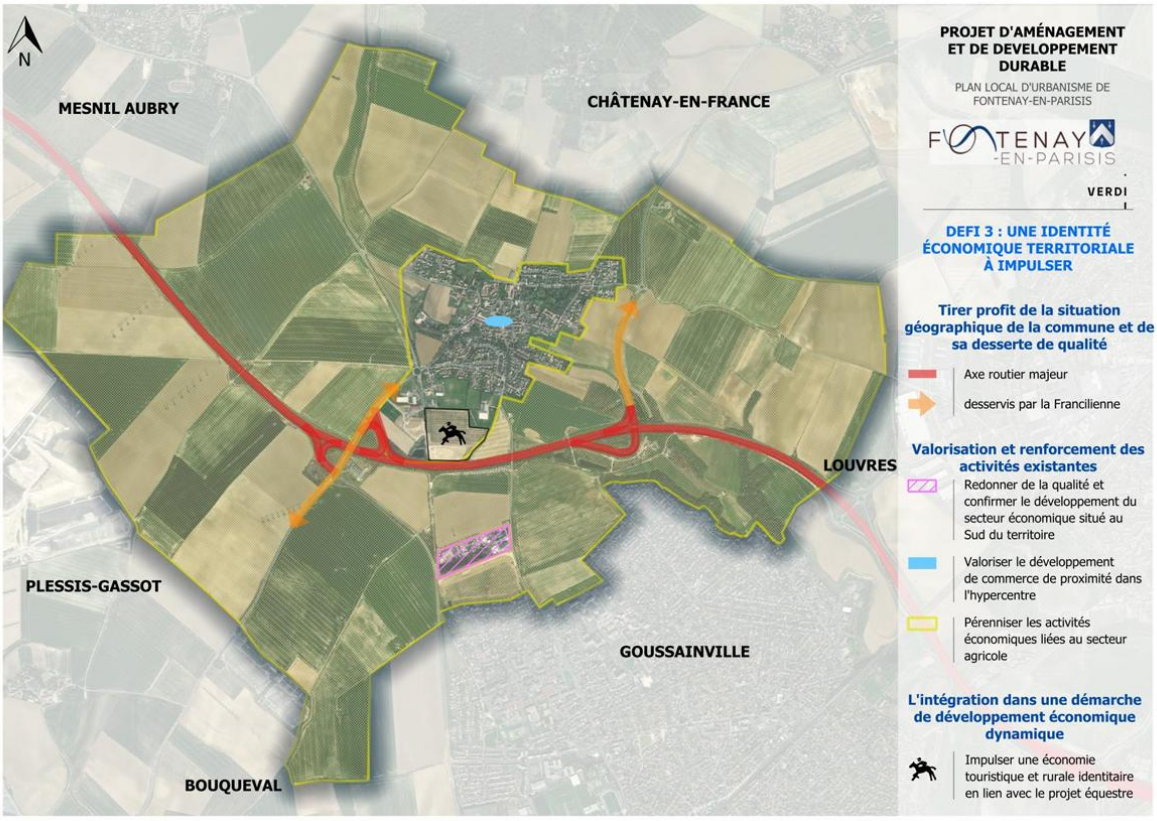
- Préserver et développer les activités économiques liées au secteur agricole et équestre ;
- Redonner de la qualité au secteur économique situé au Sud du territoire (qui renvoie aujourd'hui une image incohérente et non valorisée) ;
- Assurer des conditions de maintien du tissu commercial existant et valoriser le développement de commerces/services de proximité en lien avec le devenir de l'hypercentre.

L'INTEGRATION DANS UNE DEMARCHE DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE DYNAMIQUE :

- Profiter du projet équestre d'envergure pour impulser une économie touristique, de loisirs et rurale identitaire.

TIRER PROFIT DE LA SITUATION GÉOGRAPHIQUE DE LA COMMUNE ET DE SA DESSERTE DE QUALITÉ :

- Tirer parti de l'échangeur autoroutier de la Francilienne pour impulser de nouvelles initiatives économiques (accessibilité rapide) et penser la mise en place d'équipements facilitateurs pour les habitants (aire de covoiturage…).



1.2. LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Les 4 OAP sont les suivantes.

2.1 OAP SECTORIELLE N°1 : PRESERVATION DU PATRIMOINE AGRICOLE

2.1.1 PRESENTATION DU SECTEUR

Le secteur de l'OAP de préservation du patrimoine agricole de Fontenay-en-Parisis se divise en trois sites au nord de l'enveloppe urbaine du village, le long des rues Albert Galle et de l'Echelette.



Les trois sites regroupent d'anciens corps de ferme identifiés sur les plans et photographies ci-après.

SITE 1 Rue Albert Galle

Parcelle cadastrale n°226



SITE 2 Rue de l'Echelette / Rue du Sévy

Parcelles n°406, n°407



SITE 3 Rue du Sévy / Rue de Derrière le Sevy

Parcelle n°152



2.1.2 ORIENTATIONS

2.1.2.1 Destination générale

Pour tous les sites, le bâti identifié en orange correspond au bâti à préserver. Les travaux éventuels sont autorisés à condition qu'ils respectent l'architecture traditionnelle et qu'ils ne dénaturent pas l'harmonie et l'identité architecturale du bâti. De ce fait, les projets qui ne respecteraient pas ces conditions, pourront être refusés.

Une gestion à la source des eaux pluviales devra être valorisée dans l'ensemble des espaces publics du projet, afin de favoriser l'infiltration dès que possible (création de noues, pavés enherbés, plantation et végétalisation).

Des aménagements paysagers pourront être réalisés (plantations d'arbres, franges paysagères…), notamment afin de s'assurer d'une bonne continuité paysagère avec les espaces agricoles.

Les murs identifiés sur le schéma de principe devront être préservés.

2.1.2.2 Site 1

Sur le site 1, il est prévu la réalisation d'une **soixantaine de logements**. Afin de garantir une croissance urbaine maîtrisée, la livraison des logements devra être **échelonnée** dans le temps, à raison d'un maximum de 20 logements livrés avant d'amorcer la réalisation des logements restants. Ce phasage permettra de laisser le temps d'adapter les équipements et infrastructures, de permettre une bonne intégration des bâtiments dans le tissu urbain existant, et d'ajuster la production de logements à la demande constatée.

Les bâtiments protégés présents sur le site 1 (en orange sur le schéma de principe), feront l'objet de réhabilitations, afin de créer des équipements publics ou d'intérêt collectifs.

2.1.2.3 Site 2

Sur le site 2, le changement de destination de l'îlot, n'est autorisé que dans le cas d'un changement pour une vocation d'habitation.

Le maintien d'un ratio de 50% d'Espaces Libres de Pleine Terre est imposé afin d'éviter une densification trop importante et d'assurer le maintien d'espaces verts.

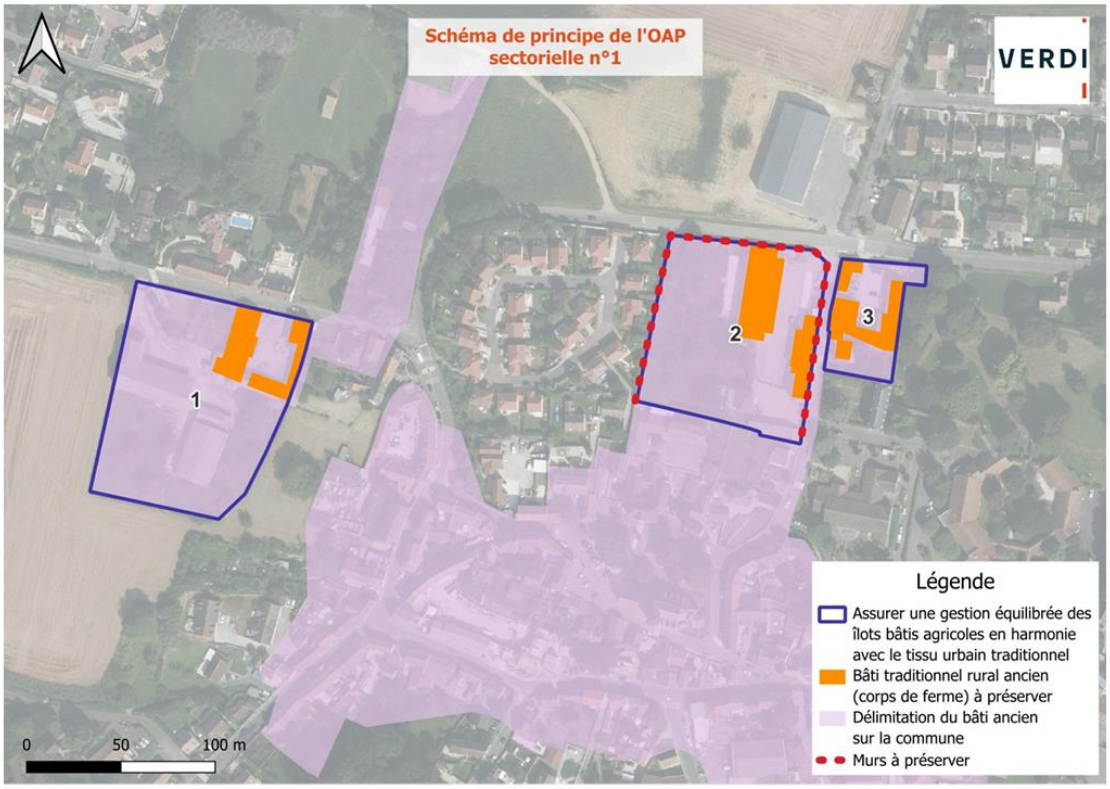
2.1.2.4 Site 3

Le site 3 se compose de surfaces plus petites et encore en activités.

Dans le cas d'une mutation de l'îlot, aucune nouvelle construction n'est autorisée et seule la réutilisation du bâti existant sera acceptée.

DOCUMENT DE TRAVAIL

2.1.3 SCHEMA DE PRINCIPE



2.2 OAP SECTORIELLE N°2 : EXTENSION PAVILLONNAIRE 1AUH

2.2.1 PRESENTATION DU SECTEUR ET ENJEUX



Le secteur de l'extension 1AUh se situe à l'est de la trame urbaine de Fontenay-en-Parisis, en bordure de zones pavillonnaires et d'espaces agricoles. Le site est aujourd'hui recouvert par des espaces agricoles ou enherbés.

Cette zone d'extension, d'une surface d'environ 1,8 ha, est destinée à la réalisation d'une trentaine de logements. L'ouverture à l'urbanisation est prévue à court terme.

2.2.2 OBJECTIFS DE L'OAP

L'objectif de cette OAP est d'encadrer la création d'un nouveau quartier attractif et connecté au reste du village. Les normes environnementales devront être poussées, et la transition du projet avec la zone urbanisée et les paysages agricoles et naturels environnants devra être qualitative.

Le projet vise à créer une extension harmonieuse de Fontenay-en-Parisis, en mettant l'accent sur le **développement durable et la qualité du cadre de vie**. Les objectifs comprennent :

- **Développement durable** : Le futur quartier doit être un modèle d'écoresponsabilité, en adoptant des pratiques qui minimisent l'empreinte écologique du quartier, en favorisant des énergies renouvelables, des matériaux durables, une place importante aux mobilités douces et une gestion optimisée de l'eau.
- **Qualité du cadre de vie** : L'objectif est de rendre compatible le développement d'un nouveau quartier, et la préservation du cadre de vie rural de la commune. Les constructions devront s'insérer de façon harmonieuse dans leur environnement urbain (pas de différences de hauteurs significatives avec les bâtiments avoisinants, cohérence architecturale…), et paysager (franges paysagères avec les espaces agricoles, préservation des vues…).

L'OAP a été découpée en deux secteurs distincts :

- La partie est, qui correspond à la réalisation du programme de logements ;
- La partie ouest, où sera réalisée un espace vert qualitatif, dans le prolongement du Fossé Gallais et espaces naturels proches.

2.2.3 ORIENTATIONS

2.2.3.1 Destination générale

- Le projet porte sur l'aménagement d'un secteur en extension. La partie Est est destinée à accueillir des logements, et la partie ouest est destinée à demeurer en espaces verts ;
- Il est prévu la création d'environ 30 logements ;
- La densité moyenne devra tendre entre 25 et 30 logements par hectares ;
- Les typologies de logements pourront varier entre logements individuels et logements intermédiaires, avec une attention portée sur l'épannelage des constructions afin qu'il soit en accord avec les espaces pavillonnaires environnants ;
- Afin de garantir une croissance urbaine maîtrisée, la livraison des logements devra être échelonnée dans le temps, à raison d'un maximum de 10 logements livrés avant d'amorcer la réalisation des logements restants. Ce phasage doit permettre d'assurer une intégration progressive des nouvelles habitations, ainsi qu'une adaptation cohérente des structures et équipements publics.

2.2.3.2 Composition et morphologie

- Hauteur travaillée en intégrant l'altimétrie du site ;
- Hauteur et implantation des futures constructions assurant le maintien des vues vers les éléments remarquables du village et un dialogue harmonieux avec la plaine agricole voisine ;
- Attention particulière concernant l'intégration environnementale et la volumétrie des constructions ;
- Aspect architectural des nouvelles constructions dans le respect d'un principe de cohésion avec les bâtiments avoisinants (matériaux, couvertures, toitures…) ;

DOCUMENT DE TRAVAIL

- Encourager une démarche d'économie circulaire à travers l'utilisation de matériaux ou végétaux locaux et/ou recyclables pendant la phase chantier des voiries, trottoirs, espaces verts et squares.

2.2.3.3 Voirie et déplacements

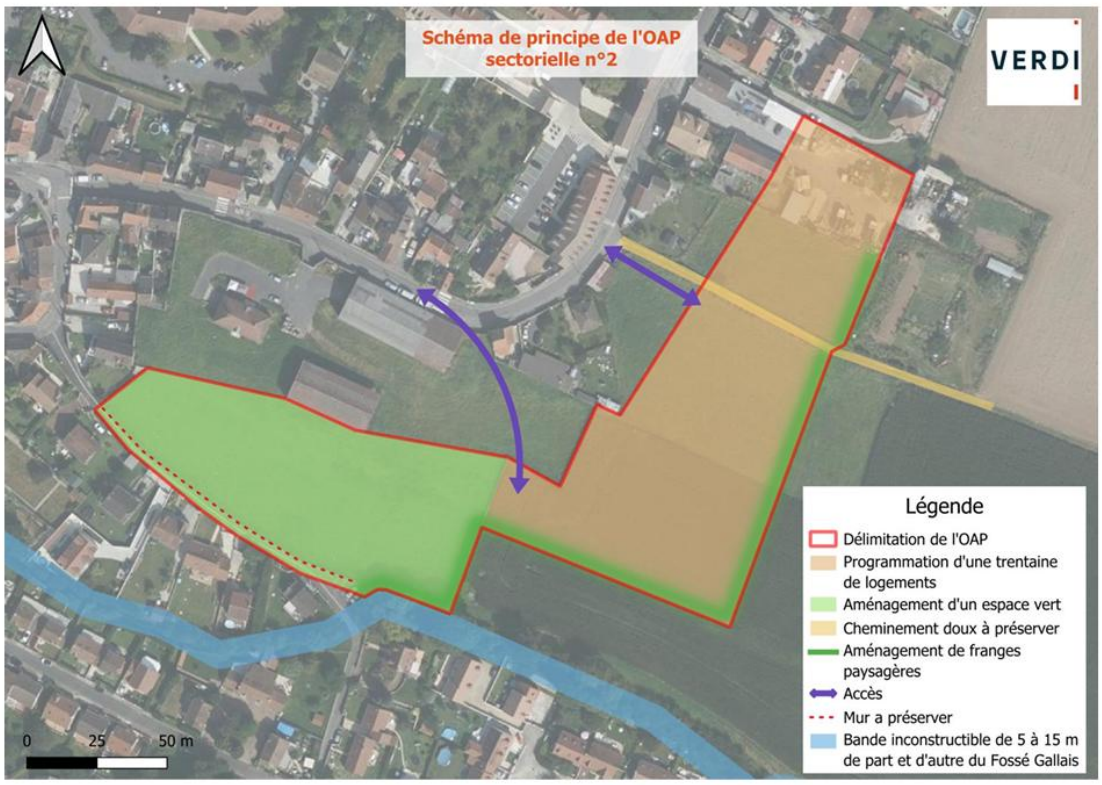
- Créer deux accès sur la Rue Ambroise Jacquin ;
- Les nouvelles voies créées auront un largueur minimum de 3m ;
- Limiter, pour toutes les infrastructures routières et de stationnement et dans la mesure du possible, l'imperméabilisation et l'artificialisation des sols, par l'utilisation de matériaux adaptés ;
- Créer des cheminements doux favorisant les mobilités actives et la place du piéton au sein du site et également en connexion avec les espaces naturels environnants ;
- Conserver le chemin qui traverse l'OAP, qui est identifié comme un chemin à préserver sur le règlement graphique ;
- Créer des aménagements cyclables et des stationnements vélos.

2.2.3.4 Qualité environnementale et paysagère

- Les aménagements et construction d'espaces publics (place, placettes, parcs…) devront en tout point être structurés autour d'un aménagement paysager et végétalisé afin d'en faire des espaces agréables ;
- Les voiries seront, dans la mesure du possible, accompagnées d'alignements d'arbres ;
- Assurer une continuité paysagère avec les espaces agricoles, par le biais de l'aménagement de franges paysagères de qualité ;
- Préserver et renforcer la trame verte paysagère existante, notamment en lien avec le Fossé Gallais qui passe à proximité ;
- Préserver le mur existant au sud-ouest de l'OAP ;
- Valoriser une gestion à la source des eaux pluviales dans l'ensemble des espaces publics du projet afin de favoriser l'infiltration dès que possible (création de noues, pavés enherbés, plantation et végétalisation) ;
- Au moins 50% de la surface du terrain doivent être maintenus en espaces verts de pleine terre, afin de maintenir une surface non imperméabilisée importante ;
- Tendre vers l'utilisation des énergies renouvelables et de récupération dans le respect des éléments paysagers et de patrimoine à préserver afin de réduire les consommations d'énergies

DOCUMENT DE TRAVAIL

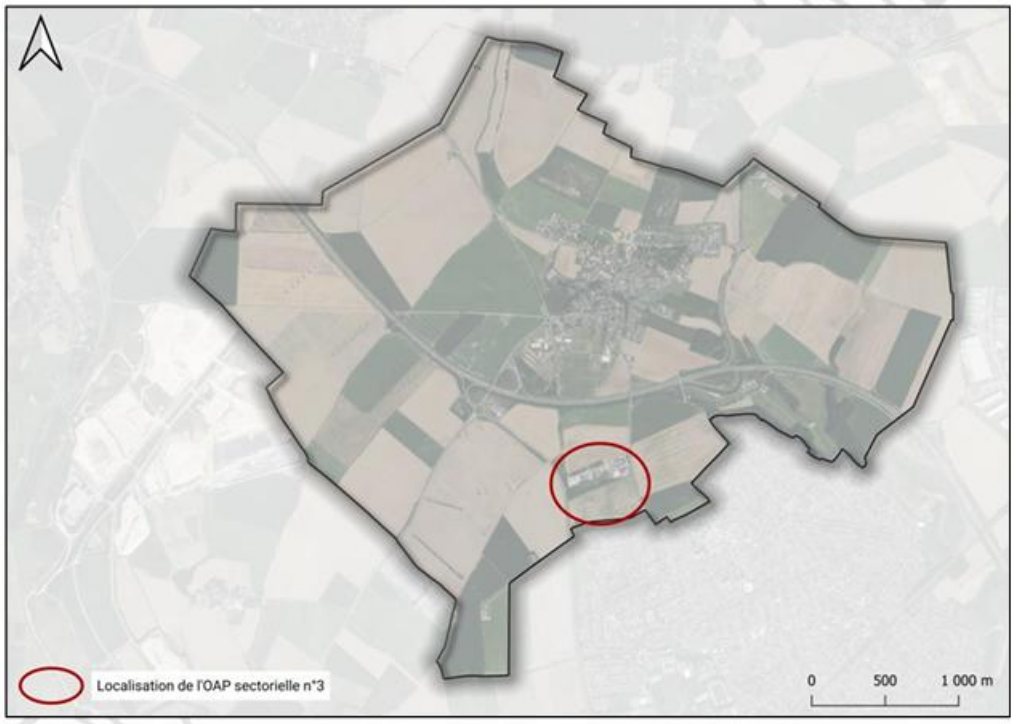
2.2.4 SCHEMA DE PRINCIPE



2.3 OAP SECTORIELLE N°3 : ZONE A VOCATION ECONOMIQUE

2.3.1 PRESENTATION DU SECTEUR

Le secteur de l'OAP de la zone à vocation économique se situe près des limites sud de la commune de Fontenay-en-Parisis, à l'écart des zones urbaines habitées. Il est desservi par la route départementale D47.



Sur le règlement graphique du PLU, le secteur de l'OAP correspond à une zone urbaine (UE et UEb, dont une partie comprend déjà des activités implantées depuis longtemps. D'autres activités vont très prochainement être implantées, des permis de construire ayant été accordés pour les entreprises BERTO IDF EST et COUGNAUD, tandis que des voies de circulation ont d'ores et déjà été réalisées pour faciliter l'accès à la zone d'activités, notamment par l'aménagement d'une route et d'un nouveau giratoire.

2.3.2 ORIENTATIONS

2.3.2.1 Destination générale

L'ensemble du site de l'OAP est destiné au développement des activités économiques au sud de la commune, tel que mentionné dans le Défi 3 du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

2.3.2.2 Composition et morphologie

Sans objet.

2.3.2.3 Voirie et déplacement

- Création ou requalification et optimisation de voies de desserte, afin qu'elles soient adaptées aux activités ;
- Limitation, pour toutes les infrastructures routières et de stationnement, dans la mesure du possible, de l'imperméabilisation et de l'artificialisation des sols, par l'utilisation de matériaux adaptés ;
- Les espaces de stationnement devront avoir, dans la mesure du possible, un aménagement paysager qualitatif ;
- Au sein de la zone préférentielle d'implantation de bâtis à vocation économique, si ces derniers doivent accueillir du public, des places de stationnement devront être prévues à destination des visiteurs ;
- Création de cheminements doux favorisant les mobilités actives et la place du piéton au sein du site.

2.3.2.4 Qualité environnementale et paysagère

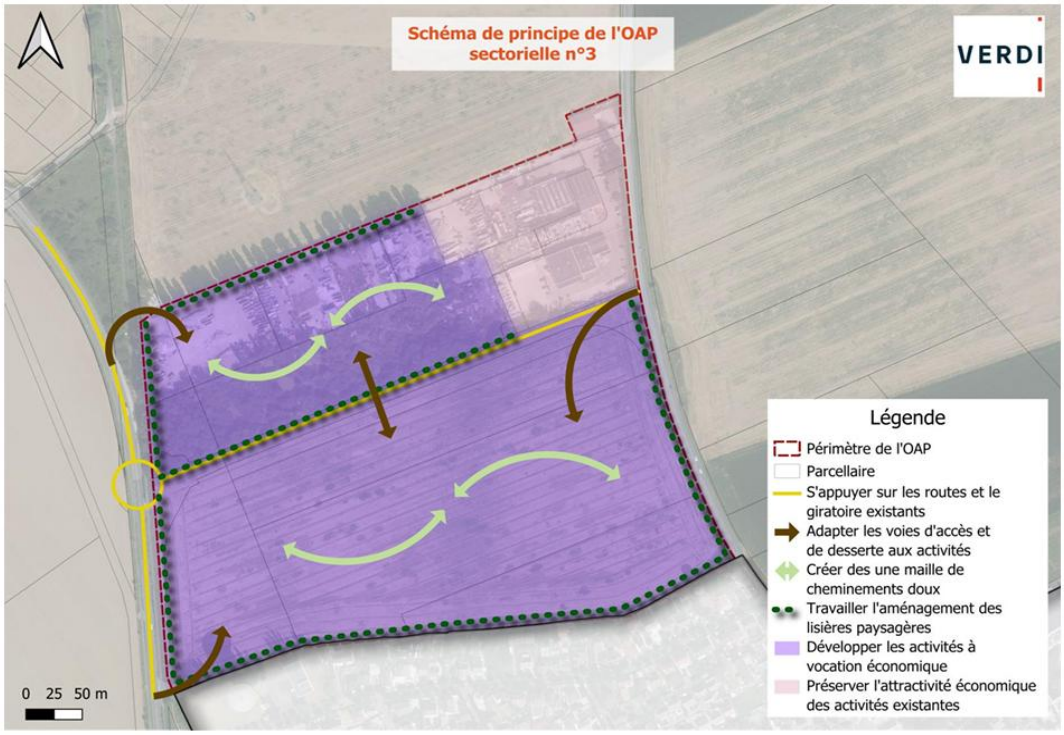
- Soigner la transition paysagère avec la présence de haies bocagères à préserver ou à créer ;
- Assurer une continuité paysagère et d'aménagement sur l'ensemble du secteur de l'OAP ;
- Limiter, dans la mesure du possible, l'imperméabilisation et l'artificialisation des sols, par l'utilisation de matériaux adaptés, notamment au niveau des infrastructures routières et de stationnement ;
- Assurer un traitement paysager qualitatif sur l'ensemble du site ;
- Valoriser une gestion à la source des eaux pluviales sur l'ensemble du site (récupérateurs d'eaux de pluie, création de noues, pavés enherbés, plantation et végétalisation) ;
- Des enveloppes de présomption de zones humides, identifiées dans le SAGE du Croult-Enghien-Vieille-Mer, sont présentes sur le site de l'OAP. Elles sont consultables sur le règlement graphique du PLU et l'OAP Trame Verte et Bleue. Le caractère humide des sols devra donc être vérifié en amont de tout projet d'aménagement situé sur ces

DOCUMENT DE TRAVAIL

enveloppes. En cas de présence avérée de zones humides, des mesures de protection devront être prises, conformément à la disposition 1.1.5. du PAGD du SAGE ;

- En application de la loi Climat & Résilience 2021 (art.101), les constructions de bâtiments à usage commercial, industriel, artisanal ou d'entrepôt, d'une emprise au sol de plus de 500 m², ainsi que les constructions de bâtiments à usage de bureaux de plus de 1.000 m² d'emprise au sol, doivent intégrer :
  - soit un procédé de production d'énergies renouvelables,
  - soit un système de végétalisation basé sur un mode cultural ne recourant à l'eau potable qu'en complément des eaux de récupération.
- En application de la loi d'accélération de la production d'énergies renouvelables de 2023 (art. 40), les parcs de stationnement extérieurs d'une superficie supérieure à 1 500 m² doivent être équipés, sur au moins la moitié de cette superficie, d'ombrières intégrant un procédé de production d'énergies renouvelables. Cette obligation ne s'applique pas lorsque des contraintes techniques, sécuritaires, architecturales, patrimoniales ou environnementales ne permettent pas l'installation d'un tel dispositif. Elle ne s'applique pas non plus lorsque le parc est ombragé par des arbres sur au moins la moitié de sa superficie.

2.3.3 SCHEMA DE PRINCIPE



2.4 OAP N°4 : PRESERVATION ET DEVELOPPEMENT DE LA TRAME VERTE ET BLEUE

Selon l'article R.151-7 du code de l'urbanisme :

« 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.

Elles peuvent également identifier des zones préférentielles pour la renaturation et préciser les modalités de mise en œuvre des projets de désartificialisation et de renaturation dans ces secteurs. Ces zones ou secteurs peuvent être délimités dans le ou les documents graphiques prévus à l'article R. 151-10. »

L'article L.371-1 du code de l'environnement détaille, quant à lui, les objectifs et fonctions de ces trames :

- Diminuer la fragmentation et la vulnérabilité des habitats naturels et habitats d'espèces et prendre en compte leur déplacement dans le contexte du changement climatique ;
- Identifier, préserver et relier les espaces importants pour la préservation de la biodiversité par des corridors écologiques ;
- Mettre en œuvre les objectifs visés au IV de l'article L. 212-1 et préserver les zones humides visées aux 2° et 3° du III du présent article ;
- Prendre en compte la biologie des espèces sauvages ;
- Faciliter les échanges génétiques nécessaires à la survie des espèces de la faune et de la flore sauvages ;
- Améliorer la qualité et la diversité des paysages.

Sur la commune de Fontenay-en-Parisis, l'objectif de cette OAP est donc de préserver et de renforcer les continuités écologiques. Il s'agit également de rendre compatible l'aménagement du territoire et les activités humaines aux enjeux environnementaux identifiés.

La trame verte est composée des réservoirs de biodiversité et de l'ensemble des corridors herbacés et boisés présents sur le territoire.

La trame bleue est principalement composée des cours d'eau et zones humides associées.

DOCUMENT DE TRAVAIL

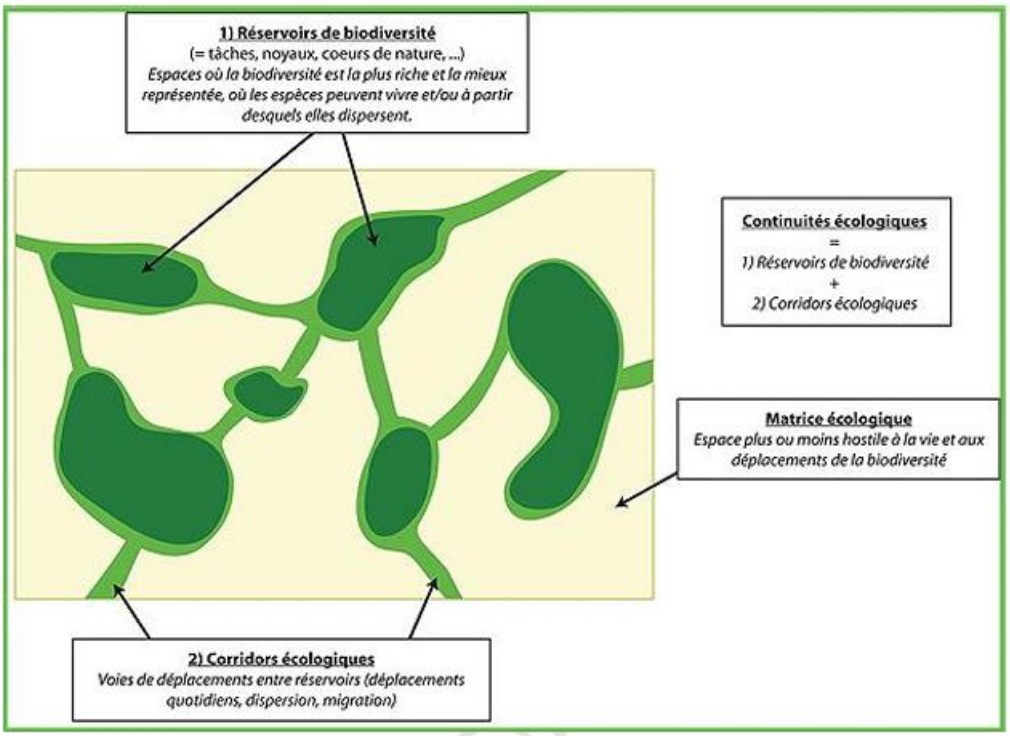


Schéma des éléments constitutifs de la Trame verte et bleue ©INPN

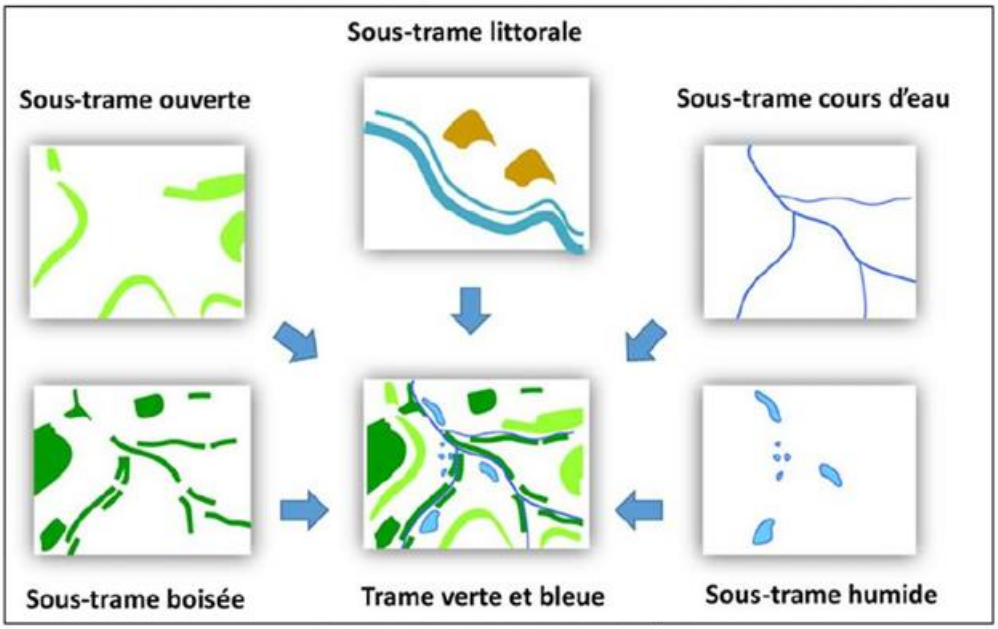


Figure 1: Les cinq sous-trames nationales
Source : MNHN-SPN 2016, d'après Allag-Dhuisme et al., 2010

Schéma des sous-trames qui composent la Trame verte et bleue ©Centre de ressource Trame verte et bleue[1]

2.4.1 ENJEUX ISSUS DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

L'Etat Initial de l'Environnement, constitutif de l'évaluation environnementale du Plan Local d'Urbanisme, a permis de relever plusieurs enjeux environnementaux à prendre en compte dans l'aménagement du territoire, notamment les continuités écologiques à préserver ou à renforcer.

La commune de Fontenay-en-parisis est composée en grande majorité de terres agricoles à 84%, et d'une partie minoritaire urbanisée.

La superficie agricole des exploitations correspond à 593 hectares, et la majeure partie des cultures correspond à des cultures céréalières et d'oléo-protéagineux. Cependant, il recensé différentes opérations entrainent l'artificialisation des terres agricoles, en majorité autour des zones urbanisées.

Aucun site Natura 2000 ou ZNIEFF n'est recensé sur le territoire, mais plusieurs de ces zones sont localisées dans un périmètre de 20 km autour de la commune.

La commune comprend de nombreuses plantes exotiques envahissantes, qu'il est important de prendre en compte pour la préservation de la trame verte et bleue.

Une zone de végétation située à la limite de la zone urbanisée est menacée et doit être préservée. Un espace boisé classé (EBC) prend également place sur le territoire de Fontenay-en-Parisis.

La commune est située en bordure du PNR Oise – Pays de France, au niveau de ses limites communales nord. L'unité paysagère de la Plaine de France est un site inscrit, présent sur la moitié de la surface de la commune, qui fait l'objet d'une conservation. Un site classé est également présent en périphérie de la commune. Ce dernier fait l'objet d'un projet d'extension pour se prolonger sur une grande partie nord des espaces agricoles de Fontenay-en-Parisis.

Fontenay-en-Parisis est traversé par ces corridors identifiés en tant que continuités écologiques par le SRCE :

- Un corridor herbacé (avec prairies, friches et dépendances vertes),
- Un corridor calcaire,
- Un corridor de la sous-trame bleue, c'est-à-dire les cours d'eau.

Un réservoir de biodiversité est situé également au nord de la commune. Le Conservatoire Botanique National du Bassin parisien identifie également des continuités écologiques sur le territoire, en cohérence avec les continuités écologiques recensées par le SRCE.

Concernant le réseau hydrographique, la commune est traversée du nord au sud par le Fossé Gallais, qui conflue avec le ru du Rhin pour former le Croult. La commune peut aussi être concernée par des phénomènes de ruissellement lors d'épisodes pluvieux intenses. Le SAGE Croult-Enghien-Vielle Mer propose une cartographie ces principaux axes de ruissellement.

DOCUMENT DE TRAVAIL

[1] Centre de ressources Trame verte et bleue, Juillet 2017, *Bilan technique et scientifique sur l'élaboration des Schémas régionaux de cohérence écologique*, « Méthodes d'identification des composantes de la TVB », Volume 1 [en ligne]. Disponible sur : https://www.trameverteetbleue.fr/sites/default/files/references_bibliographiques/170612_-_bilan_srce_-_volume_1_-_cdr_tvb.pdf

Des zones humides avérées et probables sont recensées sur le territoire de Fontenay-en-Parisis, notamment le long du Fossé Gallais. Ces zones traversent la partie urbanisée.

En dehors de la richesse et de la diversité paysagère de la commune, plusieurs risques doivent être pris en compte pour éviter une dégradation des milieux ainsi que les risques d'exposition pour la population. Le premier risque naturel à considérer est le **risque d'inondation**, la commune ayant déjà fait face à des inondations et coulées de boues ces dernières années.

Les remontées de nappe souterraine peuvent également générer un risque d'inondation, et la commune est située dans une zone comportant des risques de remontée nappes et d'inondation de cave. Un second risque naturel lié à la présence de cours d'eau et de zones humides est l'aléa retrait-gonflement des argiles, qui est faible, modéré et fort sur une partie de la commune.

Enfin, plusieurs risques technologiques sont à prendre en compte. Premièrement, une installation Classée pour la Protection de l'Environnement est présente sur le territoire communal, et a pour objectif le stockage de déchets inertes. Il apparait important de préciser qu'à l'heure actuelle, le site est toujours utilisé en tant que terrain agricole. Il y a 4 sites industriels recensés par la base de données BASIAS sur la commune, ainsi qu'une installation polluante identifiée sur la base de données BASOL.

La commune comprend également différentes canalisations de matières dangereuses ou d'électricité : deux conduites de gaz naturel, une conduite d'hydrocarbures et des lignes RTE.

DOCUMENT DE TRAVAIL

2.4.2 ORIENTATIONS

2.4.2.1 Préserver et enrichir les continuités écologiques en prenant en compte les risques

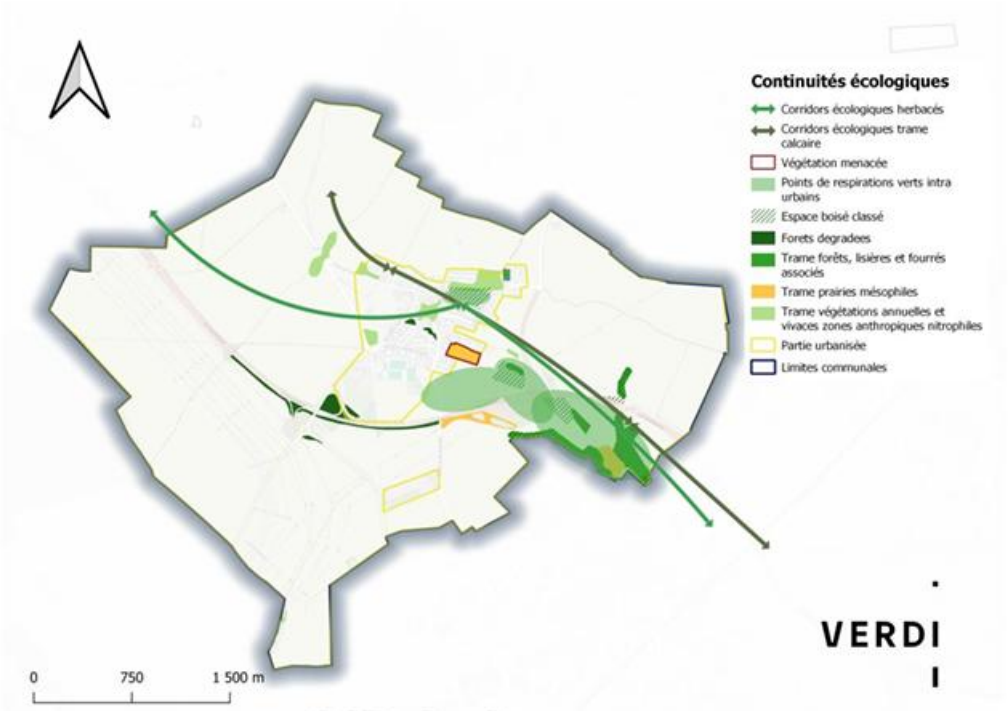
Assurer le maintien des corridors écologiques sur le territoire

Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) d'Île-de-France recense sur la commune **un réservoir de biodiversité**, ainsi que **des corridors écologiques** et **des sous-trames vertes**. Il est alors nécessaire d'assurer le maintien de ces linéaires de biodiversité qui assurent la survie de nombreux habitats et espèces faunistiques et floristiques, ainsi que le déplacement des espèces animales entre les réservoirs de biodiversités.

Les **trames bleues et vertes en dehors des limites communales** sont également à prendre en compte pour la préservation des continuités écologiques (zones ZNIEFF, Natura 2000 et PNR de l'Oise situées à proximité ou en frontières directes avec la commune).

Il s'agira de préserver les continuités écologiques formées par les corridors herbacés de la commune, qui comprennent les prairies, les friches, ainsi que les dépendances vertes, identifiés par le SRCE, le SCoT et le Conservatoire Botanique National du Bassin parisien. Le corridor calcaire, essentiel à la conservation de la trame verte, est également à prendre en compte pour la préservation des corridors écologiques du territoire.

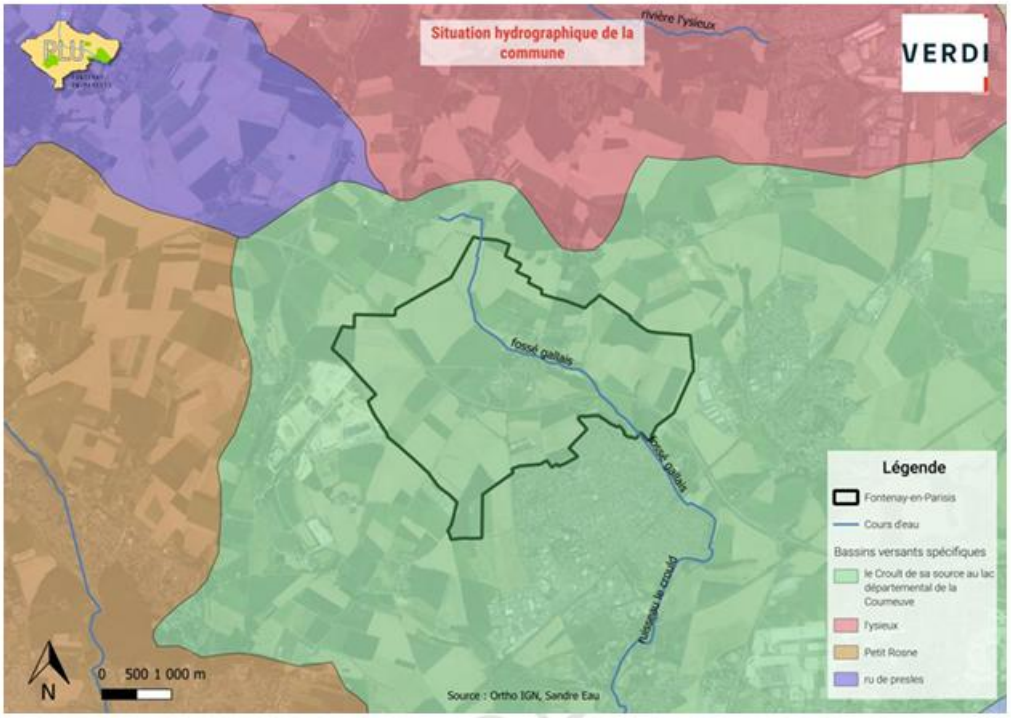
Certains de ces réservoirs et de ces corridors encadrent les espaces urbanisés de la commune. La valorisation écologique de ces sites et liaisons est donc à conforter, notamment par la création de lisières fonctionnelles dans les espaces qui le permettent, dans le respect des espèces qui y sont liées et dans une optique de préservation des paysages.



Continuités écologiques sur la commune de Fontenay en Parisis ©Verdi

Préserver et valoriser les cours d'eau et zones humides

On trouve au sein des limites communales le cours d'eau du Fossé Gallais, qui traverse du nord au sud la commune. Le cours conflue avec le Rhin pour former le Croult. Il est primordial de préserver cette trame bleue, à l'intérieur et à l'extérieur des limites communales.



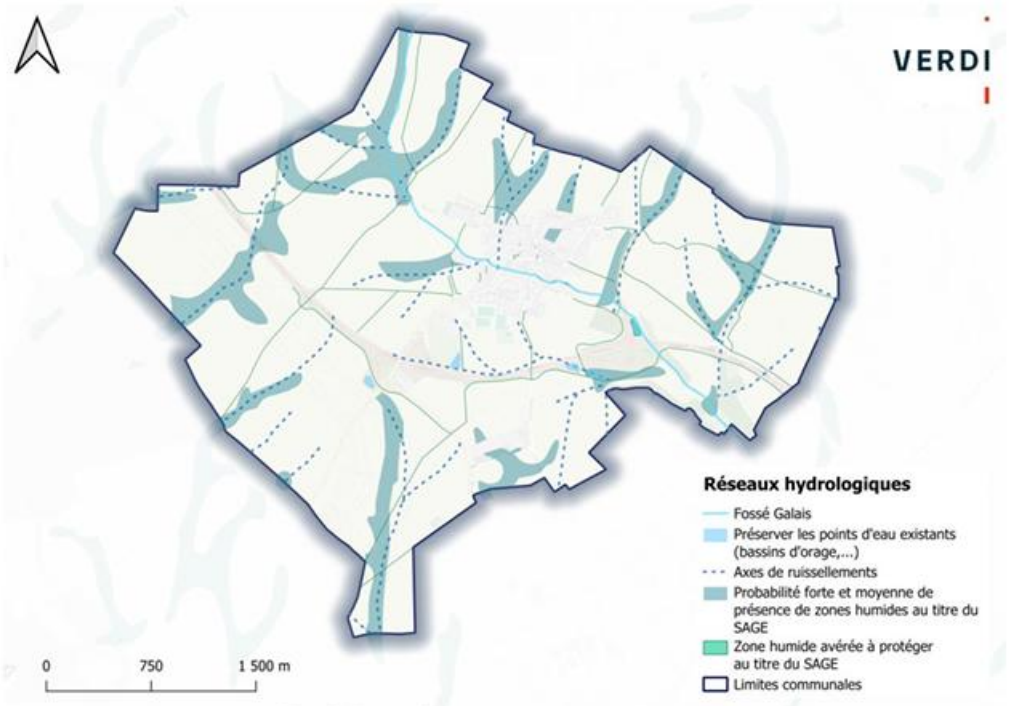
Situation hydrographique de Fontenay-en-Parisis ©Verdi

Les **zones humides** sont de véritables berceaux de diversité biologique. La faune et la flore environnante en est dépendante. Elles permettent aussi d'assurer la filtration des eaux, réduisant ainsi la pollution des eaux ou encore les effets des crues.

Protéger les zones humides est important puisque celles-ci constituent la frontière entre les milieux en eau et le milieu terrestre. Elles jouent un rôle essentiel dans la préservation de l'eau et permettent de la filtrer avant son infiltration dans le sol. En effet, leur végétation particulière retient les matières en suspension, fixe les métaux lourds et consomme certains toxiques, ce qui permet d'améliorer la qualité de l'eau avant qu'elle ne rejoigne le reste du réseau hydrographique ou les nappes souterraines. Les zones humides jouent également un rôle dans la prévention des crues. Ainsi, l'eutrophisation des zones humides doit être limitée afin de les conserver sur le territoire communal, et plus globalement tout projet d'aménagement urbain doit éviter la destruction des zones humides. Le caractère humide doit par ailleurs être vérifié et les limites précisées pour tout projet d'aménagement ou de construction.

Pour ces raisons, il est primordial d'identifier les zones humides sur la commune et de les protéger. Sur le territoire de Fontenay-en-Parisis, des zones humides avérées et probables sont recensées par le SAGE du Croult-Enghien-Vieille-Mer. Ainsi, une vérification du caractère humide des sols devra être menée en amont de tout projet d'aménagement situé au sein des zones humides probables, et des mesures devront être prises pour leur protection en cas de présence avérée de zones humides, conformément à la disposition 1.1.5. du Plan d'Aménagement et de Gestion Durable du SAGE.

D'autre part, les **axes de ruissellement** jouent un rôle essentiel dans la préservation des continuités écologiques, puisqu'elles maintiennent la continuité des milieux aquatiques et humides. Les nombreux axes de ruissellement recensés sur le territoire communal permettent aux espèces aquatiques de circuler, et de gérer les flux d'eau ou d'éviter les crues soudaines qui dégradent des écosystèmes aquatiques. La préservation de ces réseaux hydrologiques est donc essentielle pour le maintien de l'unité écologique du territoire.



Réseaux hydrologiques à Fontenay-en-Parisis ©Verdi

Eviter l'exposition des populations aux risques naturels et technologiques

Le premier risque naturel à considérer est le **risque d'inondation**, la commune ayant déjà fait face à des inondations et coulées de boues ces dernières années. Les remontées de nappe souterraine peuvent également générer un risque d'inondation, et la commune est située dans une zone comportant des risques de remontée nappes et d'inondation de cave. Un second risque naturel à prendre en compte est l'aléa de **retrait-gonflement des argiles**, qui est faible, modéré et fort sur une partie de la commune.

Les terrains argileux superficiels peuvent voir leur volume varier à la suite d'une modification de leur teneur en eau, en lien avec les conditions météorologiques. En effet, ils possèdent la propriété de voir leur consistance se modifier en fonction de leur teneur en eau.

En contexte humide, un sol argileux se présente comme souple et malléable, tandis que ce même sol desséché sera dur et cassant. Ainsi, lorsque la teneur en eau augmente dans un sol argileux, on assiste à une augmentation du volume de ce sol, on parle alors de «

2.4.2.2 Pérenniser les espaces agricoles et naturels

Faire prospérer les espaces de cultures et de prairies

La grande majorité du sol de la commune correspond à des espaces agricoles, ainsi qu'à des terres arables, c'est-à-dire cultivables et labourées. Ces espaces ouverts sont à préserver, dans une optique de limitation de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers. Les terres agricoles localisées au nord de la commune sont situées dans l'extension du site classé de la Butte de Châtenay. Toutes mesures prises dans ce périmètre devront se référer au cahier des gestion du site classé, consultable dans les annexes du PLU.

Au sein de ces espaces de cultures, la plantation de haies doit être encouragée. Une haie est constituée d'arbres, d'arbustes, de ronces, de branchages et servent à délimiter un champ ou un jardin. Dans le milieu agricole, les haies rendent de nombreux services à l'agriculture et contribuent à la trame verte :

- Conservation de la biodiversité ;
- Protection des animaux d'élevage et des cultures ;
- Augmentation des rendements agricoles ;
- Stockage du carbone et production de bois ;
- Stabilisation et enrichissement des sols ;
- Régulation des inondations et épuration des eaux ;
- Barrière physique contre les produits phytosanitaires…

Sur la commune, il n'y a pas de haies recensées, mais il est important de favoriser leur maintien entre les espaces agricoles si elles existent, ou leurs plantations le cas échéant.

EN TRAVAIL

gonflement des argiles ». Au contraire, une baisse de la teneur en eau provoquera un phénomène inverse de rétractation ou « retrait des argiles ».

Ces variations sont lentes mais elles peuvent atteindre une amplitude assez importante pour endommager les bâtiments localisés sur ces terrains. Le phénomène de retrait-gonflement des argiles engendre chaque année des dégâts considérables, indemnisables au titre des catastrophes naturelles. La grande majorité des sinistres concerne les maisons individuelles.

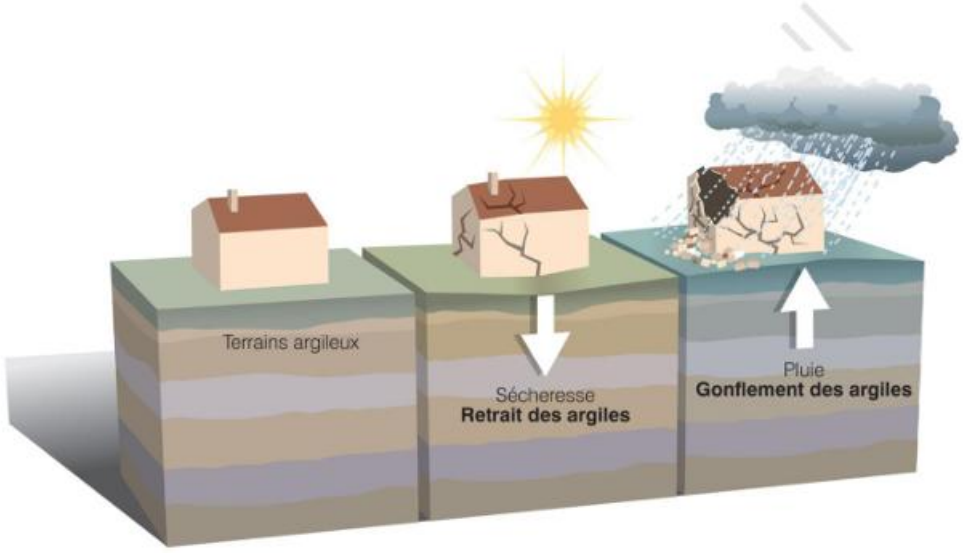
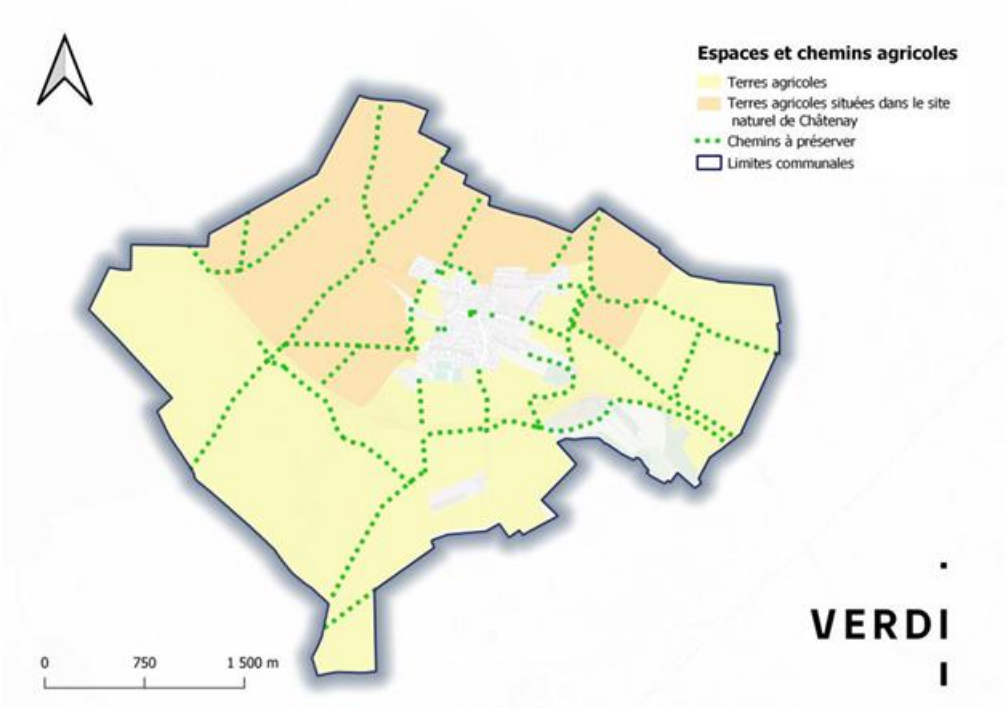


Schéma simplifié de deux sources de désordre sur une maison construite sans fondations suffisantes sur un sol argileux ©Géorisques

Une partie de la commune est concernée par un aléa moyen, notamment les parties urbanisées du village. Il est donc conseillé de réaliser une étude géotechnique sur les parcelles avant tout projet d'aménagement ou de construction. Si l'aléa est confirmé, les aménagements et constructions doivent être adaptés (fondations adéquates, rigidité de la structure, désolidarisation des bâtiments accolés…), en intégrant une réflexion sur la gestion de l'eau et de la végétation autour des bâtis programmés (récupération des eaux pluviales, réseaux de canalisation étanches, drainage à l'écart des fondations, éloignement des plantations, éviter la proximité des racines par rapport au bâti…).

Enfin, plusieurs **risques technologiques** sont à prendre en compte. Premièrement, une installation Classée pour la Protection de l'Environnement est présente sur le territoire communal, ainsi que 4 sites industriels. Les différentes canalisations de matières dangereuses et d'électricité doivent également être considérées.



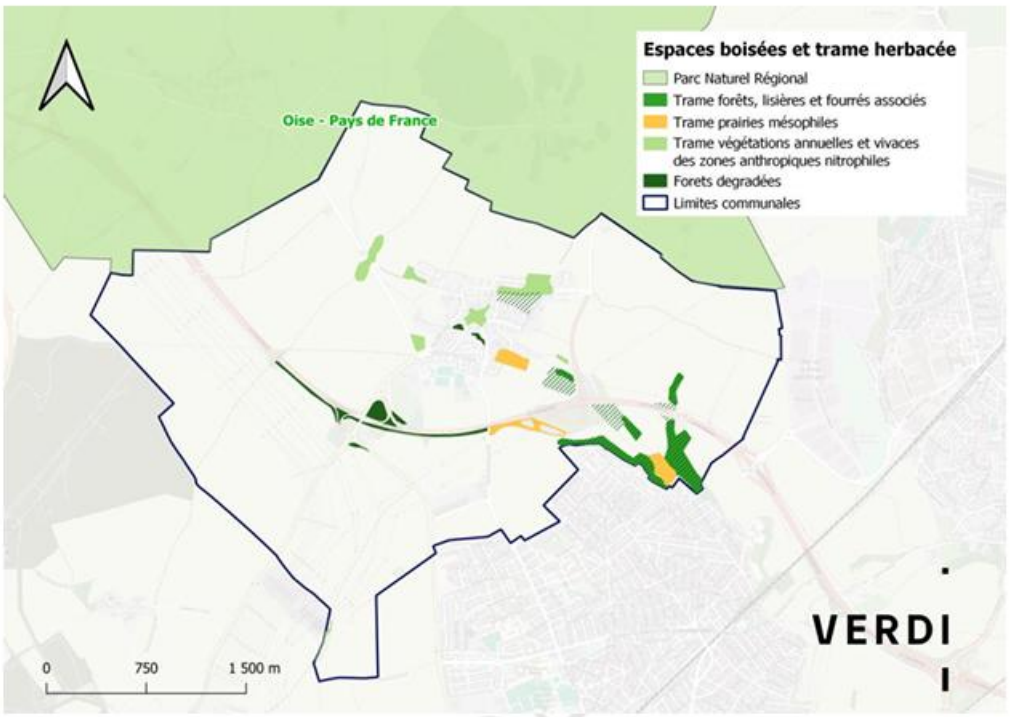
Espaces et chemins agricoles à préserver ©Verdi

Protéger les poches boisées et herbacées du territoire

Une petite partie de la commune de Fontenay-en-Parisis comporte des espaces boisés, dont un espace boisé classé. Ces espaces forestiers jouent un rôle essentiel dans les continuités écologiques de la trame verte, avec les trames herbacées qu'on retrouve majoritairement sur l'est du territoire. Aux frontières nord de la commune, on retrouve le PNR Oise – Pays de France, qu'il faut prendre en compte dans la protection des poches boisées et herbacées du territoire.

La valorisation écologique de ces sites est à conforter notamment par la création de lisières fonctionnelles aux abords de ces espaces, dans le respect des espèces qui y sont liées. Cela s'opère dans une optique de préservation des paysages et de sécurisation des espèces et habitats de ces zones.

La préservation des lisières est à prendre en compte dans le cadre de la gestion des zones urbaines et agricoles situées à la frontière de ces espaces.



Espaces boisées et trames herbacées ©Verdi

Maintenir et créer des liaisons paysagères entre les espaces agricoles, naturels et urbanisés

Les lisières entre les espaces agricoles, naturels et urbanisés constituent des lieux de connexion à forts enjeux en termes de préservation et d'enrichissement de la trame verte. Les franges ou lisières urbaines désignent des lieux qui forment à la fois une séparation et une connexion entre un espace urbain et un espace agricole ou naturel. Le but est d'en faire des lieux de transition douce pour une intégration paysagère qualitative et la construction d'une trame verte et bleue qui favorise les continuités écologiques, y compris au sein de ces espaces de transition. Il s'agit donc de favoriser une végétalisation des lisières urbaines, en préservant ou en encourageant la plantation de haies. La préservation de fonds de jardin végétalisés peut également être encouragée dans les zones urbanisées afin de s'inscrire dans une démarche de nature en ville qui puisse favoriser une zone tampon qualitative avec les espaces agricoles ou naturels du territoire. Ces zones tampons participent également à la circulation des espèces au sein des continuités écologiques, et entre les espaces urbanisés, agricoles et naturels.

Valoriser et encourager la végétalisation au sein du village

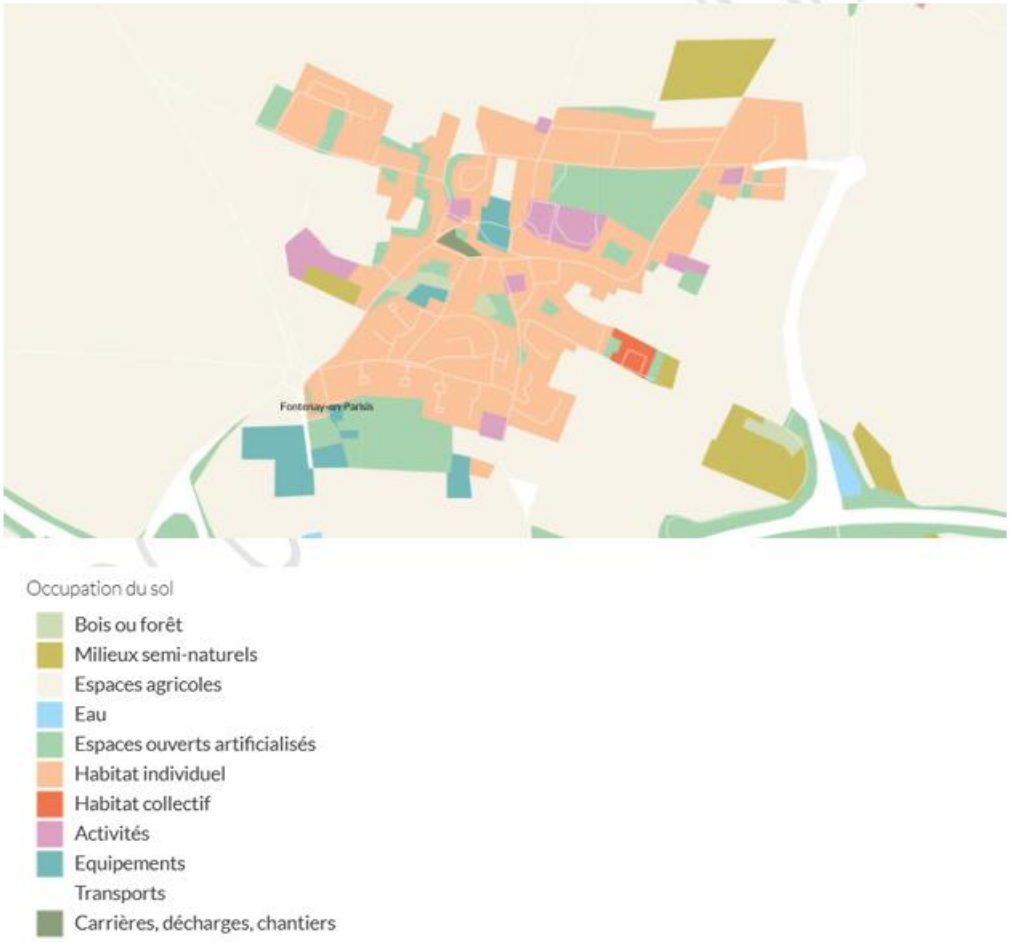
Pour préserver les continuités écologiques sur l'ensemble de la commune, les interconnexions végétales doivent également être présentes au sein de la trame bâtie du village. En

plus de permettre le déplacement des espèces animales qui transitent par la ville, elles permettent aussi de favoriser le bien-être de la population en intégrant de la nature en ville.

Fontenay-en-Parisis compte déjà plusieurs interconnexions, mais celles-ci sont à conforter pour créer un réel maillage vert. Cette orientation peut être réalisée par la replantation d'arbres en milieu urbain afin de relier les espaces naturels environnants.

La commune comprend également des plantes exotiques envahissantes sur son territoire. Ces plantes peuvent alors supplanter des espèces locales, ce qui entraîne une diminution de la diversité d'espèces essentielles pour l'équilibre écologique. Il faut identifier ces plantes dans un objectif de protection des écosystèmes.

Les espaces de respiration présents au sein des zones urbanisées doivent être préservés et développés. Pour cela, il est nécessaire d'assurer la conservation des fonds de parcelles jardinées. Ces fonds de parcelles végétalisés constituent des espaces de transition entre les espaces urbains, et les espaces naturels et agricoles.



Carte de l'occupation des sols en zone urbanisée ©Cartovitz

Les alignements d'arbres et d'arbustes présents sur la commune doivent être préservés lorsque cela est possible. Dans la poursuite d'un objectif de Zéro Artificialisation Nette, les espaces de stationnement et places publiques devront être au maximum désimperméabilisés, permettre la filtration des eaux et intégrer des espaces de végétalisation. Enfin, des secteurs peuvent être identifiés pour faire l'objet de renaturation.

A l'échelle du bâti, d'autres solutions peuvent être développées lorsque cela est possible et pertinent, comme les toitures végétalisées qui permettent le développement d'un habitat favorable à plusieurs espèces floristiques et faunistiques. Les clôtures perméables à la petite faune sont également recommandées afin d'encourager les continuités et circulations entre les espaces, notamment en milieu urbanisé. Il est ainsi préconisé de favoriser des délimitations naturelles végétales, comme les haies, ou des délimitations artificielles, de type mûrs et clôtures, à condition qu'elles soient perméables.

Protéger et enrichir la trame brune

La trame brune fait référence à la continuité des espaces de pleine terre. Ces espaces assurent des fonctions de continuités écologiques nécessaires aux organismes vivant dans la terre. L'essentiel de la biodiversité des sols vit dans les 30 premiers centimètres (hors lombrics). L'imperméabilisation des sols a pour effet de rompre ces continuités dans les sols.

Des mesures doivent donc être prises pour conserver et développer les continuités de pleine terre traversant les espaces urbains, afin de permettre aux espèces qui y évoluent de se déplacer. Les aménagements éventuellement prévus dans les espaces urbanisés devront donc veiller à conserver des continuités en pleine terre.

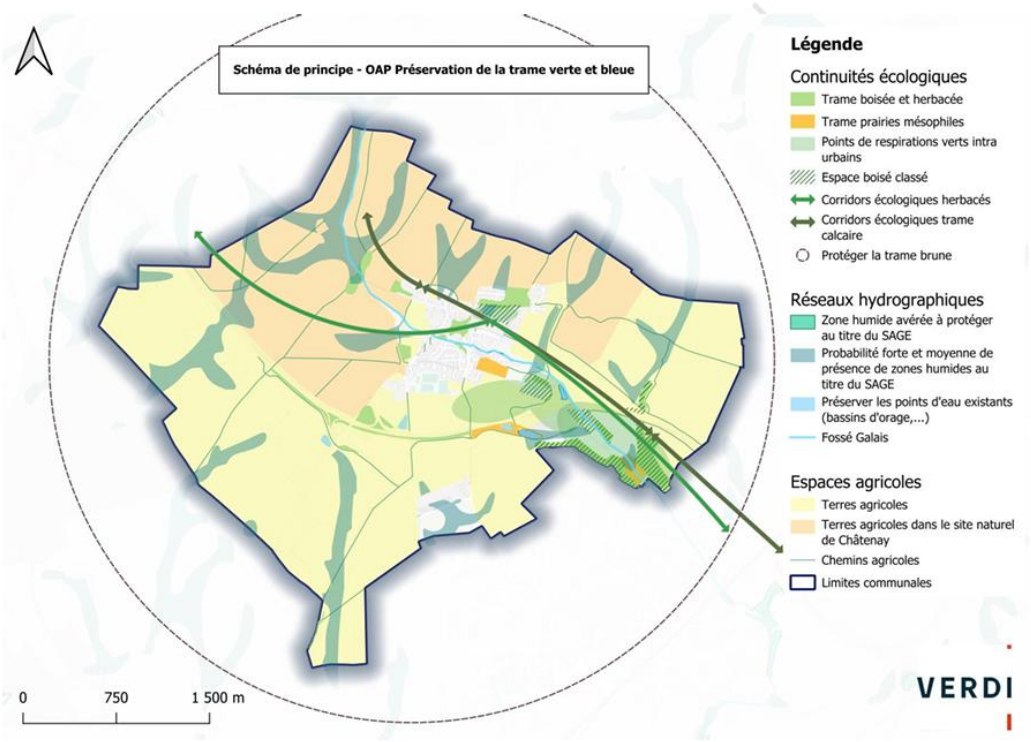
Aménager et préserver des franges paysagères en lisière des espaces urbanisés

La commune dispose d'un couvert forestier important. Une vigilance doit donc être portée sur l'impact paysager des espaces urbanisés, notamment dans le cadre de nouvelles constructions. Pour cela, des franges paysagères doivent être aménagées, notamment sur les nouvelles opérations urbaines prévues sur les secteurs urbains et à urbaniser. La préservation et la plantation d'arbres doit être privilégiée afin de réduire l'impact visuel des espaces urbanisés.

Les espaces naturels en frontière des espaces urbanisés doivent aussi être préservés, afin de conserver les ruptures paysagères que ceux-ci offrent. Notamment, les fonds de jardins arborés doivent être conservés et protégés. Les ruptures paysagères entre les espaces agricoles, matérialisées par des alignements d'arbres ou par des haies (voir Espaces et chemins agricoles à préserver ©Verdi, doivent aussi être préservées.

DOCUMENT DE TRAVAIL

2.4.3 SCHEMA DE PRINCIPE



1.3. LE REGLEMENT

Les 4 zones du règlement sont ici présentées. Elles se répartissent en 17 sous-zones (3 pour la zone N, 6 pour la zone A, 1 pour la zone AU, 7 pour la zone U)

Zones urbaines (U)

REGLEMENT – ZONES URBAINES (U)



Secteur aggloméré dense du centre-ville

- UA : Zone urbaine du noyau ancien
- UAh : Zone urbaine de l'hypercentre
- UAp : Secteur urbain à vocation de projet



Destinations et sous-destinations :

- Logement / Hébergement
- Restauration
- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- Hôtels / Autres hébergements touristiques
- Artisanat et commerce de détail (sous conditions)
- Equipements d'intérêt collectif et service publics (sauf locaux techniques et industriels)
- Lieux de culte (sous conditions)
- Bureau

Mixité : en **UAh** et **UAp**, minimum de **15% de logements locatifs sociaux** pour toute construction comportant au moins 9 logements

Emprise au sol : **50% max**

Hauteur :
- UA et UAp : **10 m max**
- UAh : Pas plus de **2 m supplémentaires** par rapport aux bâtis voisins (hors église et bâtis publics)

Qualité urbaine et architecturale :
- UAh : harmonie avec la composition et le style architectural des bâtiments voisins + interdiction des toits terrasses et des couvertures « bac acier »

Traitement paysager : **20% d'espaces verts de pleine terre** + 1 arbre à grand développement par tranche de 200 m² de terrain

VERDI

REGLEMENT – ZONES URBAINES (U)



Extensions pavillonnaires

- UC : Zone urbaine pavillonnaire



Destinations et sous-destinations :

- Logement / Hébergement
- Restauration
- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- Hôtels / Autres hébergements touristiques
- Artisanat et commerce de détail (sous conditions)
- Equipements d'intérêt collectif et service publics (sauf locaux techniques et industriels + Lieux de culte)
- Bureau

Mixité : tout projet de construction de 10 logements ou plus doit comprendre un minimum de **15% de logements locatifs sociaux**

Emprise au sol : **35% max**

Hauteur : **7,50 m max**

Qualité urbaine et architecturale : Volumétrie simple, en harmonie avec le site et avec le caractère rural de la commune.

Traitement paysager : **50% d'espaces verts de pleine terre** + 1 arbre à grand développement par tranche de 100 m² de terrain.

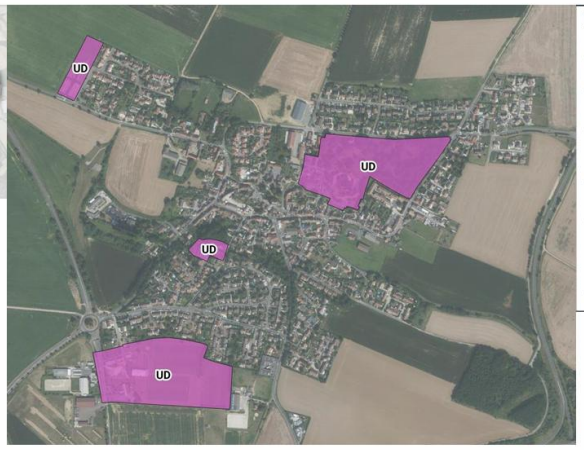
VERDI

REGLEMENT – ZONES URBAINES (U)



Secteur accueillant des équipements d'intérêt collectif et de services publics ou privés

UD : Zone urbaine d'équipements collectifs



Destinations et sous-destinations :

- Logement / Hébergement (sous conditions)
- Restauration
- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- Hôtels / Autres hébergements touristiques
- Equipements d'intérêt collectif et service publics (sauf locaux techniques et industriels + Lieux de culte)
- Bureau

Mixité : Sans objet

Emprise au sol : **80% max**

Hauteur : **12 m max**

Qualité urbaine et architecturale : Unité d'aspect
Les commerces : devantures en harmonie avec la partie supérieure des façades, conservation des menuiseries en bois traditionnelles et intégration du coffre d'enroulement des rideaux métalliques à l'intérieur de la construction.

Traitement paysager : **20% d'espaces verts de pleine terre** + espaces non bâtis et non affectés à la circulation ou au stationnement doivent être engazonnés et plantés (1 arbre de haute tige par tranche de 100 m² de terrain libre)

VERDI

REGLEMENT – ZONES URBAINES (U)



Secteur d'activités économiques, notamment d'industries, d'artisanat et de bureaux

UE : Zone urbaine à vocation économique artisanale

UEb : Secteur urbain à vocation économique



Destinations et sous-destinations :

- Logement / Hébergement (sous conditions)
- Restauration
- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- Hôtels / Autres hébergements touristiques
- Equipements d'intérêt collectif et services publics (sauf lieux de culte)
- Autres activités primaires, secondaires ou tertiaires (bureau, industrie, entrepôt…)

Mixité : Sans objet

Emprise au sol : **40% max**

Hauteur :
- UE : **8 m max**
- UEb : **12 m max**

Qualité urbaine et architecturale : aucun bâtiment ne doit avoir une longueur de plus de 35 m. Peut être considérée comme interruption de longueur une différence en plan et en élévation.

Traitement paysager : **50% d'espaces verts de pleine terre.** Les terrains non bâtis et les constructions de toutes nature doivent être aménagées et entretenus.

VERDI

Zones à urbaniser (AU)

REGLEMENT – ZONES A URBANISER (AU)



Zone à urbaniser sur le court ou moyen à vocation principale d'habitat

1AUh : Zone à urbaniser à vocation d'habitat



Destinations et sous-destinations :

- Logement / Hébergement
- Restauration
- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- Hôtels / Autres hébergements touristiques
- Artisanat et commerce de détail (sous conditions)
- Equipements d'intérêt collectif et service publics (sauf locaux techniques et industriels + Lieux de culte)
- Bureau

Mixité : tout projet de construction de 10 logements ou plus doit comprendre un minimum de **15% de logements locatifs sociaux**

Emprise au sol : **35% max**

Hauteur : **7,50 m max**

Qualité urbaine et architecturale : Volumétrie simple, en harmonie avec le site et avec le caractère rural de la commune.

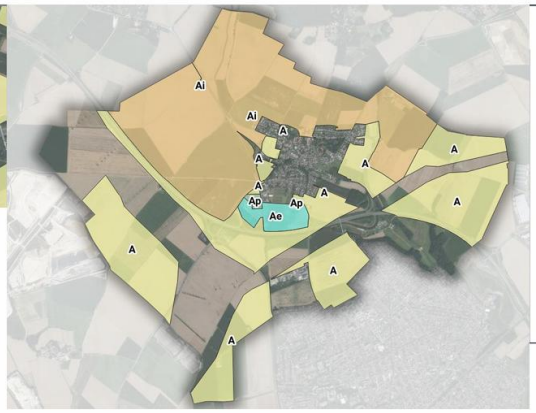
Traitement paysager : **50% d'espaces verts de pleine terre** + 1 arbre à grand développement par tranche de 100 m² de terrain.

VERDI

Zones agricoles (A)

REGLEMENT – ZONES AGRICOLES (A)





Zones agricoles

- A : Zone agricole
- Ae : Activités équestres
- Ap : Equipements en lien avec le site d'entraînement hippique
- Ai : Futur site classé de la Butte de Châtenay-en-France

Destinations et sous-destinations :

- Exploitation agricole
- Logement / Hébergement (sous conditions)
- Artisanat et commerce de détail (sous conditions)
- Autres hébergements touristiques (sous conditions)
- Locaux techniques et industriels (sous conditions)
- Industrie (sous conditions)
- Entrepôt (sous conditions)
- Bureau (sous conditions)

Mixité : Sans objet

Emprise au sol : Sans objet

Hauteur : **12 m max**. Possibilité d'aller jusqu'à 15 m en cas de nécessité technique motivée et justifiée, et sous réserve d'un impact visuel acceptable.

Qualité urbaine et architecturale :
- Ne pas porter atteinte aux sites naturels
- Simplicité de volume, unité d'aspect et de matériaux
- Pastiches d'architectures étrangères à l'IDF proscrits
- Ai : cahier de gestion du site classé annexé au PLU

Traitement paysager : **20% d'espaces verts de pleine terre** pour les constructions à destination autres que l'exploitation agricole. Plantation d'arbres de haute tige.

VERDI

REGLEMENT – ZONES AGRICOLES (A)

Zones agricoles

- Ac : Activités de carrière, de traitement des déchets et de production d'énergies renouvelables
- Az : Secteur agricole concerné par la servitude I4



Destinations et sous-destinations :

- Exploitation agricole
- Logement / Hébergement (sous conditions)
- Artisanat et commerce de détail (sous conditions)
- Autres hébergements touristiques (sous conditions)
- Locaux techniques et industriels (sous conditions)
- Industrie (sous conditions)
- Entrepôt (sous conditions)
- Bureau (sous conditions)

Mixité : Sans objet

Emprise au sol : Sans objet

Hauteur : **12 m max**. Possibilité d'aller jusqu'à 15 m en cas de nécessité technique motivée et justifiée, et sous réserve d'un impact visuel acceptable.

Qualité urbaine et architecturale :
- Ne pas porter atteinte aux sites naturels
- Simplicité de volume, unité d'aspect et de matériaux
- Pastiches d'architectures étrangères à l'IDF proscrits

Traitement paysager : **20% d'espaces verts de pleine terre** pour les constructions à destination autres que l'exploitation agricole. Plantation d'arbres de haute tige.

VERDI

Zones naturelles et forestières (N)

REGLEMENT – ZONES NATURELLES ET FORESTIERES (N)



Zones naturelles et forestières

- N : Espaces naturels à caractère écologique et/ou boisé
- Nj : Cœurs d'îlots naturels au sein de la trame bâtie
- Nr : Secteur naturel concerné par une sensibilité hydraulique



Destinations et sous-destinations :

- Exploitation agricole / Exploitation forestière
- Logement / Hébergement (sous conditions)
- Artisanat et commerce de détail (sous conditions)
- Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle (sous conditions)
- Equipements sportifs (sous conditions)

Mixité : Sans objet

Emprise au sol : **10% max**

Hauteur : **8 m max**.

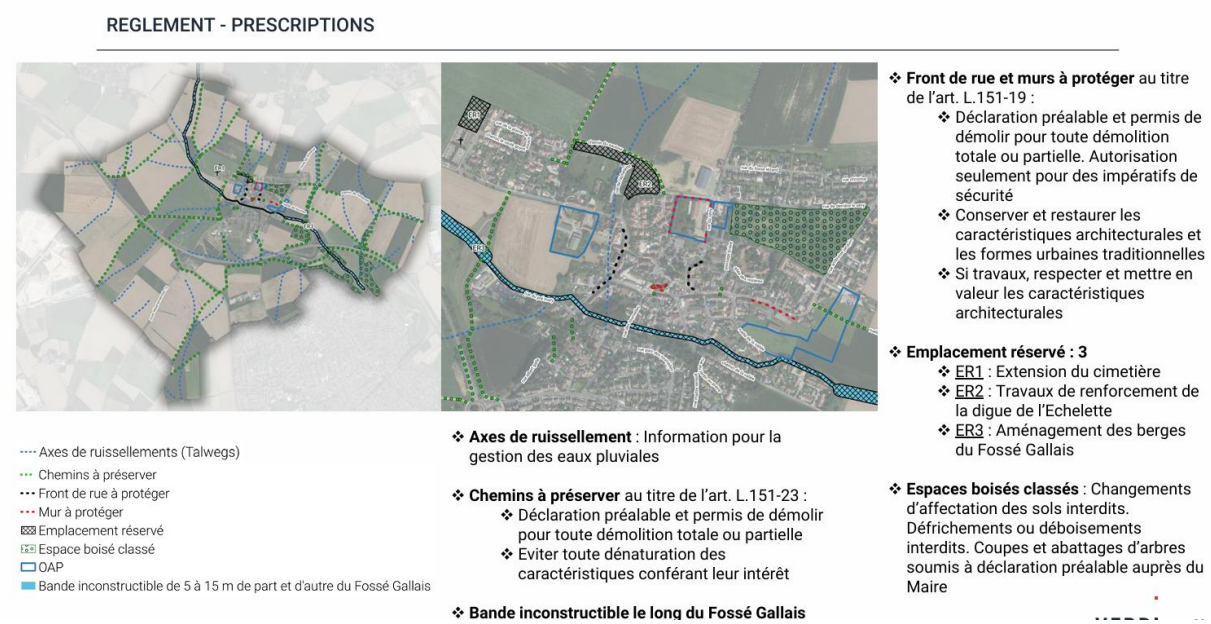
Qualité urbaine et architecturale :

- Ne pas porter atteinte aux sites naturels
- Simplicité de volume, unité d'aspect et de matériaux
- Les clôtures, à l'exception de celles habituellement nécessaires à l'activité forestière ou pastorale, sont exclusivement constituées de haies vives ou de rideaux d'arbustes

Traitement paysager : **30% d'espaces verts de pleine terre.**

VERDI

Prescriptions



Les 37 contributions/observations reçues et les 23 entretiens tenus en permanence ont permis de dégager 5 thèmes d'intérêt :

-Urbanisation, logements sociaux,…

-Zones économiques,

-Zones agricoles,

-Zones naturelles et Trame verte et bleue,

-Servitudes et Risques.

Ils sont détaillés ci-après.

2. SUR LA QUESTION DE L'URBANISATION ET DES LOGEMENTS SOCIAUX

2.1. ANALYSE

Le thème de l'urbanisation est composé de six sous-thèmes.

Fontenay-en-Parisis est une commune marquée par la forte présence des terres agricoles qui représentent 88% de sa superficie.

Le premier axe d'analyse du projet de PLU est d'examiner comment la répartition des terres évolue entre le PLU actuel et le projet de PLU suivant les 2 types de zones : urbanisées/à urbaniser et naturelles/agricoles.

2.1.1. REDUCTION DES SURFACES URBANISEES ET A URBANISER

L'évolution entre le PLU de 2006, après les modifications n°1 et n°3, est la suivante pour ces deux grands types de zones :

	PLU 2006 actuel	Projet de PLU	Variation
Zone U (urbanisées/à urbaniser ou économiques)	**97,2 ha**	**77,1 ha**	**-20,1 ha**
Zone naturelles /agricoles	**1005 ha**	**1026 ha**	**+21 ha**

La réduction des zones constructibles est tout à fait significative avec -21%. Elle correspond pour l'essentiel à la suppression de la ZAC multisites à l'ouest de la commune et à la suppression de la zone à urbaniser au sud de la commune en frontière avec Goussainville.

L'augmentation des zones naturelles/agricoles est à souligner car rarement rencontrée en Ile de France.

Q1 La commune pourrait-elle ajuster les chiffres présentés dans le rapport de présentation en p87 afin de trouver une surface totale de la commune équivalente, quelle que soit l'année d'observation, (1102.2 ha en 2006, 1108.9 ha en 2024, 1103.1 ha en 2025) ?

Dans son avis (PPA1), la Préfecture du Val d'Oise appelle l'attention sur la perception éventuelle de divergences entre le SDRIF-E approuvé par décret le 10 juin 2025 et le dossier de présentation du projet de PLU.

Le SDRIF-E prévoit un potentiel d'extension des zones urbanisées de 11.4 ha dont 9.8 ha environ liés à la zone UEb au sud de la commune dans le secteur de la Fosse aux Chiens. Selon la Préfecture, le potentiel d'urbanisation retenu par le SDRIF-E a pour référentiel l'année 2021.

Selon la Préfecture du Val d'Oise, la zone UEb, n'ayant pas donnée lieu à une consommation effective d'espaces agricoles à cette date, doit être considérée comme non utilisée en 2021 et fait partie du potentiel de 11.4 ha à urbaniser. Une fois celle-ci, urbanisée, le potentiel à urbaniser, selon le SDRITF-E deviendrait de l'ordre de 1,6 ha par rapport à 2021.

Il est à noter que ce potentiel permet la réalisation de la zone 1AUh de 1.1 ha.

La commune estime dans son rapport « Justification des choix » e page 96 que le potentiel de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) permis par le SDRIF-E est de 11.4 ha mais elle considère que la zone de la Fosse aux

Chiens est déjà urbanisée dans la référence de 2021 car la modification n°3 du PLU a permis dès 2020 de la faire figurer explicitement dans le PLU.

Ceci conduit la commune à estimer que le potentiel de consommation d'ENAF est de 11.4 ha moins la zone 1AUh de 1.1 ha et la zone Ad de 0.78 ha sur laquelle nous reviendrons dans un autre point, soit un potentiel d'environ 9h encore disponible vis-à-vis du SDRIF-E.

Cette divergence de lecture n'a pas d'implication pratique sur le projet de PLU tel que présenté car quelle que soit la lecture du potentiel d'ENAF consommable d'environ 2 ha dans la lecture la plus restrictive pour la commune, le projet de PLU reste compatible avec le SDRIF-E.

Q2 La Commune pourrait-elle éclairer la divergence de lecture du potentiel consommable d'ENAF entre la Préfecture du Val d'Oise et la commune et ce dans une perspective de long-terme au-delà de ce projet de PLU ?

Un élément complémentaire est à intégrer sur la consommation d'ENAF. Afin de limiter celle-ci, la commune a prévu d'augmenter la densité résidentielle.

Cette question de la lecture entre le SDRIF-E et le PLU a entrainé un développement de la part du Conseil Régional d'Ile de France.

Selon le Conseil Régional, la consommation d'espace prévue par le plan est de 2.5 ha (1.8 ha pour la zone 1AUh et 0.7 ha pour l'école de Goussainville) auxquels il convient d'ajouter la moitié du terrain situé au 2 rue de l'Echelette/Rue de Sévy considéré au MOS (Inventaire des Modes d'Occupation des Sols) comme agricole pour la moitié de la surface. Cette moitié représente environ 0.5 ha ce qui porterait la consommation d'espace à 3.2 ha. Il est à noter que la surface prévue de consommer par la zone 1AUh projetée par la commune est de 1.1 ha et non de 1.8 ha. Avec la moitié du terrain évoqué en site 2 de l'OAP n°1, cela représenterait une consommation de 1.6 ha non-cartographiés.

Toutefois la moitié du site n°2 de l'OAP n°1 n'a jamais été classée en zone agricole depuis le PLU de 2006 et était toujours classée en zone UD à urbaniser en équipement collectif ou privé.

Or la capacité d'urbanisation non-cartographiée de la commune autorisée par le SRIF-E est selon le Conseil Régional de 1.4 ha. Le Conseil Régional en conclut que la commune devrait soit réduire ces superficies à consommer soit renaturer une surface équivalente au dépassement, soit 4000m2 (PPA13). Le calcul des 4000m2 n'est pas explicité.

Q3 Quelle est la réponse de la commune à la demande du Conseil Régional de réduire plus avant sa consommation d'espace à 1,4 ha ou de renaturer des surfaces équivalentes au dépassement ?

La Communauté d'agglomération Roissy Pays de France (CARPF) a transmis deux contributions le 11 décembre, demandant le classement de l'ancienne ZAC multisites en zone UE.

Ces deux contributions appellent plusieurs commentaires de forme:

-la CARPF a été saisie par la Commune de Fontenay-en-Parisis le 9 juillet 2025 (LRAR reçue le 15 juillet 2025) et n'a formulé aucun avis dans le délai règlementaire de 3 mois,

-lors de la réunion du 22 mai 2025 de l'ensemble des PPA, la CARPF était représentés par deux personnes qui n'ont aucunement évoqué cette demande ni d'ailleurs fait état d'un quelconque besoin de zone d'activités supplémentaires,

-la CARPF transmet une contribution à la fin de l'enquête publique et l'annule quelques heures après, pour en renvoyer une autre dont seul un membre de phrase relevant de la justification a été changé,

-la CARPF joint dans ses deux contributions une annexe présentant le plan de la ZAC multisites qu'elle a cerclée de rouge. Cette annexe est erronée car elle ne correspond qu'à un des 3 sites de la ZAC que la CARPF évoque. Ainsi la CARPF montre qu'elle ne connaît pas le périmètre de la ZAC dont elle demande le changement du classement.

Sur le fond, la demande de passer le classement du périmètre de l'ancien projet de ZAC de la zone agricole en zone UE mérite d'être analysée.

Cette zone représente environ 8 hectares.

Comme l'ont indiqué tant le Conseil Régional d'Ile de France que la Préfecture du Val d'Oise, la commune de Fontenay-en-Parisis ne comporte plus de capacité urbanisable, consommant les 1.4 ha disponibles avec la seule zone 1AUH. Même sans réaliser cette extension pavillonnaire, la capacité urbanisable actuelle ne pourrait intégrer 8 hectares.

Il est aussi à signaler que le SDRIF-E n'a pas prévu de pastille d'une superficie d'une dizaine d'hectares sur ces terrains, à la différence de la zone UEb du sud près de Goussainville, zone dûment bénéficiaire d'une pastille de 10 hectares.

Cette demande n'est donc pas compatible avec le SDRIF-E récemment adopté. L'absence de commentaire de la CARPF sur les raisons de passer outre le SDRIF-E ne peut manquer de surprendre, sauf à méconnaitre les textes qui s'imposent à elle dans un ordre de compatibilité.

La justification économique mise en avant par la CARPF ne relève pas d'un PLU qui n'entraîne pas d'indemnisation pour les changements opérés dans les zones.

Enfin, la seule manière pour la Commune d'intégrer cette demande serait de renaturer une surface urbanisée équivalente à celle de la zone de 8 ha concernée, comme l'a indiqué le Conseil Régional dans son avis pour une surface certes plus réduite.

A ce titre, il convient de constater que la CARPF, qui ne peut ignorer cette contrainte, ne propose aucun terrain urbanisé pour une surface de 8 ha à renaturer. Elle admet donc de facto l'impossibilité de sa demande.

Q4 La commune de Fontenay-en-Parisis dispose-t-elle de terrains urbanisés pour une surface de 8 ha à renaturer ?

2.1.2. MODERATION DE LA CROISSANCE DE LA POPULATION

La population de Fontenay-en Parisis a connu une forte croissance de la fin des années 60. Deux scénarios étaient envisageables pour l'évolution démographique : soit une croissance similaire à celle observée pendant les années 2010 à 2021 (dite au fil de l'eau), c'est-à-dire +1.11% par an, soit une modération de cette évolution à 0.4% par an.

Pour permettre le scénario dit au fil de l'eau, la construction de 366 logements serait nécessaire sur 2024-2040. La commune a constaté que ses équipements publics et ses ressources contraintes ne lui permettaient pas d'envisager ce scénario.

Elle a choisi de modérer le scénario de croissance à 0.4% qui conduit la construction de 141 logements entre 2024 et 2040.

Ce scénario est compatible avec les possibilités de construction de logements sur Fontenay-en-Parisis en limitant la consommation d'ENAF. Les potentiels de construction de logements sont les suivants :

- reconversion du bâti agricole : 60 logements
- construction dans les dents creuses : 32 logements
- zone 1AUh : 30 logements.

Ce choix de modération n'a entrainé aucune remarque de la part des habitants et semble bien accepté par la plupart de personnes ayant participé aux permanences.

2.1.3. LOGEMENTS SOCIAUX

La Préfecture appelle l'attention sur les pourcentages de logements sociaux prévus (PPA2).

La Communauté d'Agglomération Roissy Pays de France (CARPF) prévoit dans son PLH pour 2020-2025 une part de logements locatifs sociaux de 34% dans la production de logements sur la commune de Fontenay-en-Parisis.

En effet, la CARPF estime que cette commune avec un taux actuel de 12% de LLS contre 32% à l'échelle de la CARPF devrait contribuer prioritairement au rééquilibrage de l'offre de LLS.

Or le projet de règlement prévoit un taux de LLS de 35% dans tous les programmes de plus de 5 logements dans la zone UA du centre du village et de 15% dans les programmes de plus de 9 logements dans la zone UAh de l'hypercentre et la zone UAp (corps de ferme) et 15% dans les programmes de plus de 10 logements dans la zone UC autour du village et dans la zone 1AUh.

La préfecture demande d'augmenter le pourcentage de LLS proposé à 15% notamment pour les zones UAp et 1AUh.

Il est intéressant d'estimer l'impact de ce changement éventuel sur le nombre de logements sociaux construits.

Tout d'abord, comme la Préfecture l'a fait, il convient d'éliminer les zones UA, UAh et UC car il s'agit de dents creuses ou de zones où a priori aucun programme de plus de 9 ou 10 logements ne sera construit.

Sur la zone UAp, 60 logements sont prévus et sur la zone 1AUh 30 logements.

Le passage d'un taux de 15% à 35% sur ces programmes représenteraient 18 logements de plus en LLS . Ces 18 logements auraient un impact négligeable sur le taux de LLS au sein de la CARPF mais pourraient affecter la viabilité de ces projets.

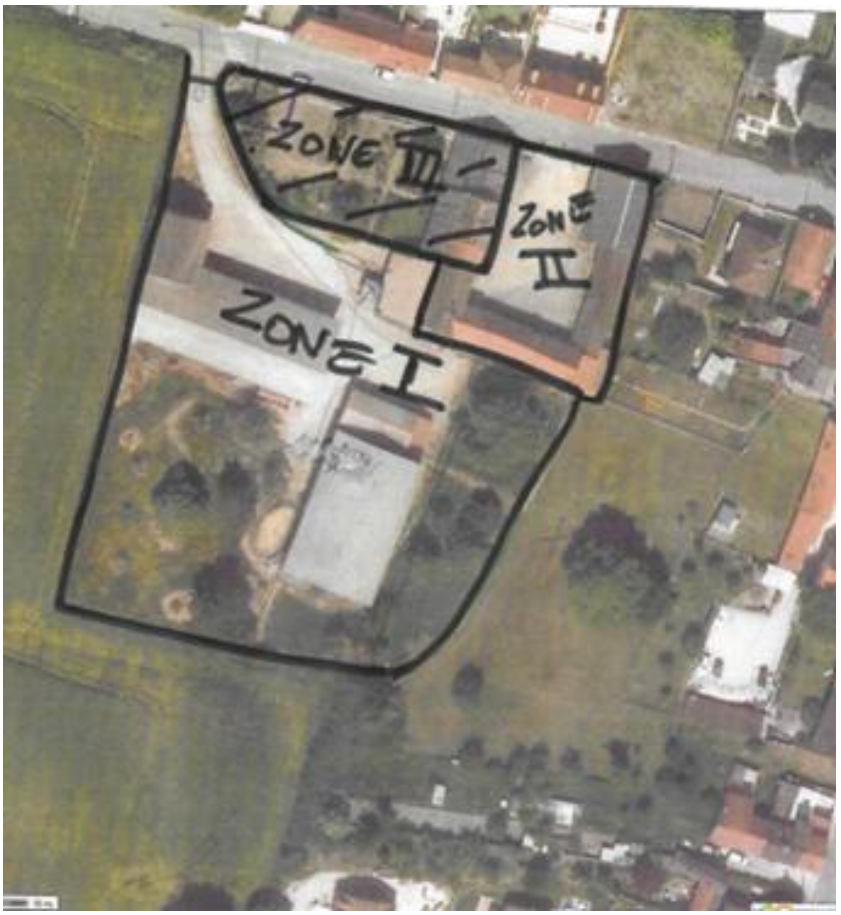
Il est aussi à noter l'absence de contribution des habitants de Fontenay-en-Parisis sur ce thème.

De plus il convient de rappeler qu'aucune obligation règlementaire ne pèse sur la commune de Fontenay-en-Parisis car celle-ci n'est pas soumise à la loi SRU.

Q5 Quelle est l'analyse de la commune sur la demande de la Préfecture du Val d'Oise relative au LLS ?

2.1.4. ZONE UAP

La Zone UAp a suscité deux contributions détaillées de la part d'un agriculteur et quatre contributions de riverains (deux rédigées ensemble). L'agriculteur demande le classement de cette zone en zone agricole, ou du moins la partie en retrait de la rue (appelée zone 1 sur le plan ci-après). Cette parcelle est en effet utilisée à ce jour pour une activité agricole comme il est possible de le constater sur place.



Or ce classement en zone UAp interdit au niveau du règlement (p50) toute exploitation agricole. Cela signifie que toute évolution ou réparation de ce corps de ferme qui exigeraient un permis ou une déclaration de construire serait a priori impossible. Or les bâtiments sont âgés et ont besoin de travaux de maintenance susceptibles de nécessiter des dépôts de déclaration ou de demandes d'autorisation de construire. Cette situation est d'ailleurs identique pour les deux autres corps de ferme situés en zone UA et concernés par l'OAP n°1 « Préservation du patrimoine agricole ».

L'objectif affiché par le projet de PLU, et notamment son PADD, est pourtant de favoriser l'activité agricole. La page 15 du PADD présente en effet « l'agriculture comme élément moteur pour la durabilité du territoire ».

Au-delà de cette question pratique, la demande de l'agriculteur consiste à renoncer au potentiel de valorisation du terrain permis par la zone UAp pour préserver sur le long-terme la viabilité d'une exploitation d'environ 150 ha. Cette démarche est suffisamment rare pour être examinée attentivement.

Cet objectif apparaît louable et cohérent avec le PADD.

Il est à noter que la diminution éventuelle induite par la transformation de la sous zone 1 en terrain agricole n'entrainerait qu'une perte limitée de 0.5 ha qui pourrait être compensée partiellement par la transformation en zone UA d'une partie de la zone naturelle projetée par l'OAP n°2 extension pavillonnaire. Le delta serait du deuxième ordre avec une perte au total de zone UA de seulement environ 0.17 ha.

Les contributions RD5 et RP2 ainsi que les 2 contributions RD7.1 de riverains de la ferme viennent renforcer cette demande de classement agricole, ajoutant que la route de desserte est étroite et se prête mal à la desserte d'une zone pavillonnaire. Cette zone est donc celle qui a suscité la plus forte proportion opposée de riverains.

Q6 Quelle est l'analyse de la Commune sur la demande de classement en zone agricole du terrain projeté en zone UAp (notamment sa sous zone 1 environ 0.5 ha) ? En cas de maintien éventuel d'une zone UAp, quelle est l'analyse

de la commune sur l'interdiction des exploitations agricoles sur ce terrain dans le cadre du règlement du PLU, interdiction ne permettant pas les évolutions ou réparations éventuelles de l'exploitation? Cette question pratique vaut aussi pour les deux autres corps de ferme de l'OAP n°1 situés en zone UA et visés par la même interdiction.

2.1.5. OAP N°1 SITE N°2

L'OAP sectorielle n°1 « Préservation du Patrimoine Agricole» prévoit dans le site n°2 Rue de l'Echelette / Rue du Sévy la possibilité de construire des logements. L'OAP précise « Le maintien d'un ratio de 50% d'Espaces Libres de Pleine Terre est imposé afin d'éviter une densification trop importante et d'assurer le maintien d'espaces verts. ».

Cette prescription de l'OAP n° 1 a suscité une vive réaction de la part du propriétaire qui a transmis une analyse de son avocat. Celle-ci repose sur de nombreux arguments :

-1 Le PLU approuvé en 2006 classait déjà ce site en zone UA et une partie en UD pour des établissements collectifs publics ou privés sans référence à la prescription d'un ratio d'espaces libres de pleine terre.

-2 Ce terrain est entouré de parcelles bâties et est desservi par les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissements ainsi que des voies ouvertes à la circulation et asphaltées. Il peut être considéré comme une dent creuse urbanisable comme l'est la zone UA, sans un tel ratio de 50%.

-3 compte-tenu de l'obligation de préserver les bâtiments actuels dans l'OAP n°1 et de ce ratio de 50% d'espaces libres de pleines terres, le site ne pourra pas être en pratique construit, selon l'indivision propriétaire. Un examen sur plan montre, dans tous les cas, l'extrême difficulté de construire avec ce ratio. Le scenario serait alors d'aménager les seuls bâtiments agricoles existants de l'intérieur.

-4 L'OAP a un caractère prescriptif avec ce ratio que seul le règlement peut avoir. Or le Règlement est muet sur ce sujet. L'avocat considère donc que cette prescription est illégale.

-5 Ce ratio est apparu sans explication entre le 18 juin 2025 et le 2 juillet 2025. Le 18 juin, le ratio était de 30% d'espaces libres de pleine terre. Les raisons de ce changement mériteraient d'être explicitées.

-6 Ce terrain est le seul de la zone urbaine à se voir imposer ce ratio de 50%. Le règlement de la zone UA prévoit en effet un ratio de 20% seulement.

-7 Les deux autres sites de l'OAP n°1 n'ont pas de ratio à respecter créant une iniquité, alors même que le site n°1 a une surface équivalente.

En conclusion, cette mesure apparait a priori discriminatoire et ne semble pas justifiée par une étude. De plus, compte-tenu de la configuration actuelle des bâtiments, l'agriculteur estime que cette règle interdirait en pratique la construction de bâtiments supplémentaires, un des objectifs du PLU étant de permettre la construction de nouveaux logements.

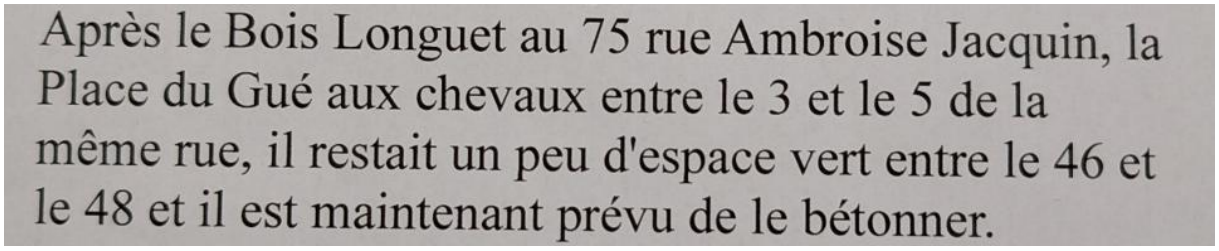
Q7 La Commune peut-elle produire l'étude permettant de justifier l'opportunité d'imposer la règle de 50% de pleine terre au site n°2 de l'OAP n°1 ? La commune peut-elle définir un ratio d'espaces libres de pleine terre équivalent pour les 3 sites de l'OAP n°1 , évitant ainsi l'impression d'une mesure discriminatoire ?

2.1.6. ZONE 1AUH

La Préfecture du Val d'Oise indique dans son point PPA7 que l'extension pavillonnaire prévue en 1AUh permet d'autres usages. En effet le règlement prévoit en page 99 la possibilité d'installer dans cette zone pavillonnaire des restaurants, des activités de service avec accueil de clientèle, des hôtels, des hébergements touristiques et des bureaux d'administrations publiques et assimilées accueillant du public.

Q8 La commune confirme-t-elle l'opportunité d'autoriser dans la zone pavillonnaire 1AUh des hôtels, des activités de service, des bureaux,… ?

Une contribution déposée par trois personnes, Mmes Réjanne Renault, Nadine de Bellis et M. Gilbert Montagne, s'interroge sur ce projet d'extension pavillonnaire en RP7.


Après le Bois Longuet au 75 rue Ambroise Jacquin, la Place du Gué aux chevaux entre le 3 et le 5 de la même rue, il restait un peu d'espace vert entre le 46 et le 48 et il est maintenant prévu de le bétonner.

L'argument principal mis en avant est celui de l'étroitesse de la rue Ambroise Jacquin, étroitesse qui ne permettrait pas une circulation fluide pour les véhicules induits par les 30 logements à construire, avec des risques d'embouteillage ou d'accident.

L'OAP n°2 a prévu deux accès sur la rue Ambroise Jacquin facilitant le trafic des véhicules.

Q9 La commune peut-elle partager son analyse sur le trafic induit par l'extension pavillonnaire sur la rue Ambroise Jacquin et ses conséquences éventuelles pour l'ensemble de ses utilisateurs ?

2.1.7. QUESTIONS DU COMMSSAIRE ENQUETEUR

Q1 La commune pourrait-elle ajuster les chiffres présentés dans le rapport de présentation en p87 afin de trouver une surface totale de la commune équivalente, quelle que soit l'année d'observation, (1102.2 ha en 2006, 1108.9 ha en 2024, 1103.1 ha en 2025) ?

Q2 La Commune pourrait-elle éclairer la divergence de lecture du potentiel consommable d'ENAF entre la Préfecture du Val d'Oise et la commune et ce dans une perspective de long-terme au-delà de ce projet de PLU ?

Q3 Quelle est la réponse de la commune à la demande du Conseil Régional de réduire plus avant sa consommation d'espace à 1,4 ha ou de renaturer des surfaces équivalentes au dépassement ?

Q4 La commune de Fontenay-en-Parisis dispose-t-elle de terrains urbanisés pour une surface de 8 ha à renaturer ?

Q5 Quelle est l'analyse de la commune sur la demande de la Préfecture du Val d'Oise relative au LLS ?

Q6 Quelle est l'analyse de la Commune sur la demande de classement en zone agricole du terrain projeté en zone UAp (notamment sa sous zone 1 environ 0.5 ha) ? En cas de maintien éventuel d'une zone UAp, quelle est l'analyse de la commune sur l'interdiction des exploitations agricoles sur ce terrain dans le cadre du règlement du PLU,

interdiction ne permettant pas les évolutions ou réparations éventuelles de l'exploitation? Cette question pratique vaut aussi pour les deux autres corps de ferme de l'OAP n°1 situés en zone UA et visés par la même interdiction.

Q7 La Commune peut-elle produire l'étude permettant de justifier l'opportunité d'imposer la règle de 50% de pleine terre au site n°2 de l'OAP n°1 ? La commune peut-elle définir un ratio d'espaces libres de pleine terre équivalent pour les 3 sites de l'OAP n°1 , évitant ainsi l'impression d'une mesure discriminatoire ?

Q8 La commune confirme-t-elle l'opportunité d'autoriser dans la zone pavillonnaire 1AUh des hôtels, des activités de service, des bureaux,… ?

Q9 La commune peut-elle partager son analyse sur le trafic induit par l'extension pavillonnaire sur la rue Ambroise Jacquin et ses conséquences éventuelles pour l'ensemble de ses utilisateurs ?

2.2. LES REPONSES DE LA COMMUNE SUR L'URBANISATION ET LES LOGEMENTS SOCIAUX

Q1 La commune pourrait-elle ajuster les chiffres présentés dans le rapport de présentation en p87 afin de trouver une surface totale de la commune équivalente, quelle que soit l'année d'observation, (1102.2 ha en 2006, 1108.9 ha en 2024, 1103.1 ha en 2025) ?

Ces différences surfaciques peuvent résulter des actualisations cadastrales produites par la Direction Interministérielle du Numérique (DINUM), qui peuvent engendrer de légères différences d'une année sur l'autre. Cependant, une vérification de la surface de la commune sera faite et les chiffres seront, si possible, lissés entre les 3 années évoquées.

Q2 La Commune pourrait-elle éclairer la divergence de lecture du potentiel consommable d'ENAF entre la Préfecture du Val d'Oise et la commune et ce dans une perspective de long-terme au-delà de ce projet de PLU ?

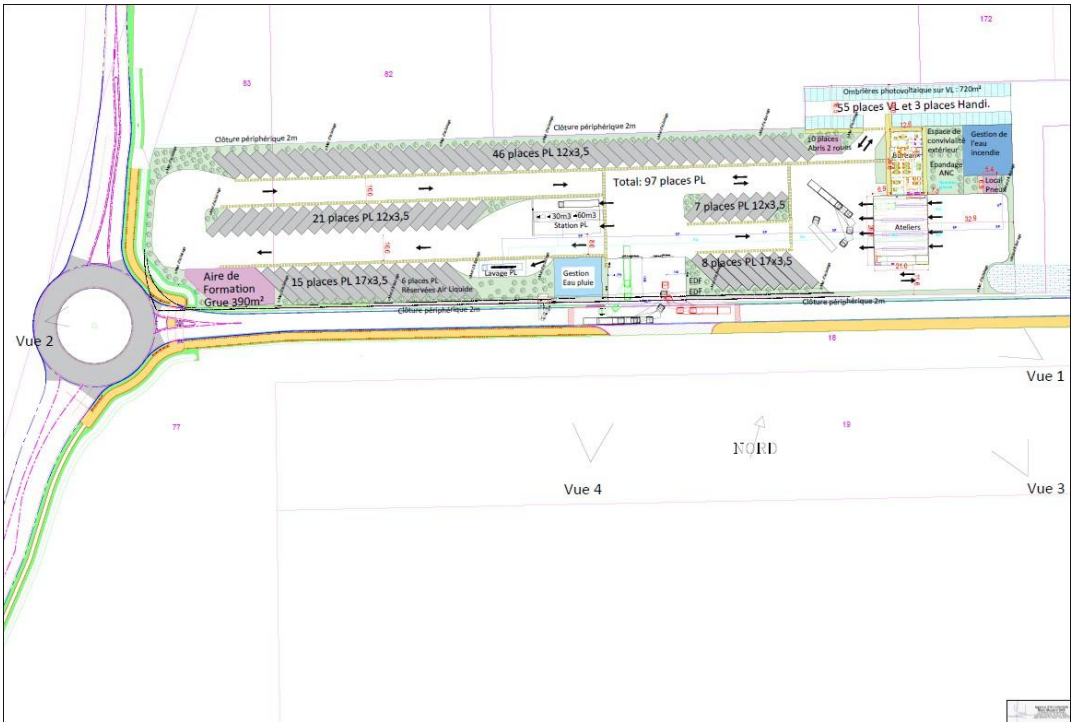
La divergence de lecture exprimée sur la consommation d'ENAF sera clarifiée dans les justifications des choix retenus (Rapport de présentation – Volume II). Les calculs de la consommation d'ENAF induits par la révision du PLU seront actualisés pour prendre en compte l'urbanisation de la zone UEb, ainsi que les « coups partis » entre 2021 et 2025, c'est-à-dire les projets autorisés durant cette période qui engendrent une consommation d'ENAF.

La commune rappelle toutefois la baisse significative des zones à urbaniser qui a été opérée dans le projet de PLU actuel, permettant une forte réduction de la consommation d'ENAF, par rapport au PLU opposable depuis 2006 d'une part, et par rapport au précédent projet de révision arrêté en 2024 d'autre part :

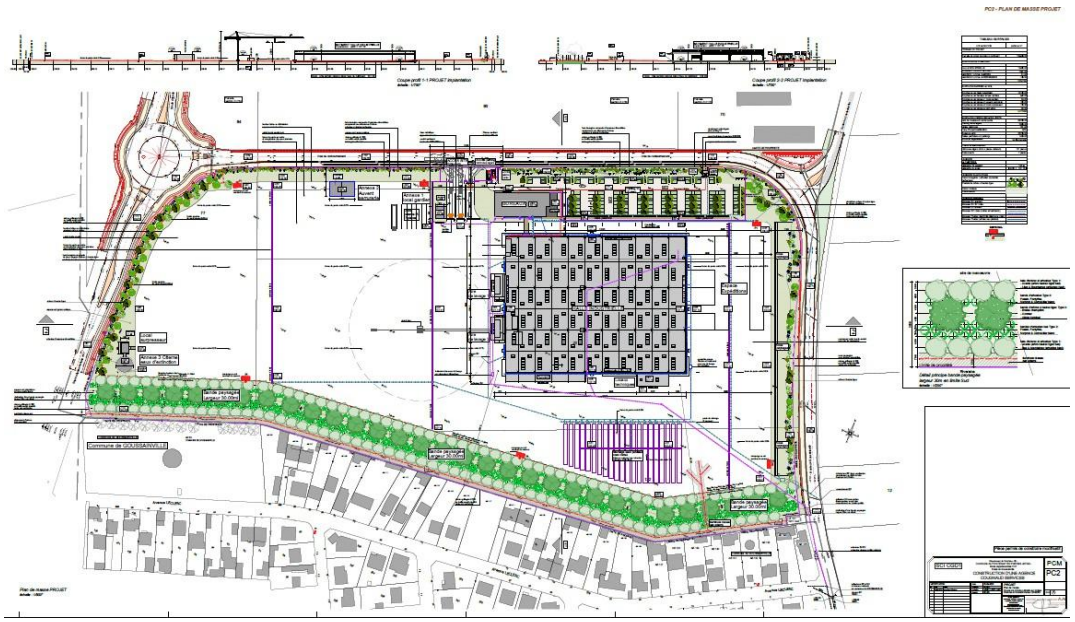
- PLU opposable de 2006 : 37,2 ha de zones à urbaniser ;
- Ancien projet de révision du PLU arrêté en 2024 : 17,9 ha de zones à urbaniser ;
- Nouveau projet de révision du PLU arrêté en 2025 : 1,1 ha de zones à urbaniser.

En effet, le projet actuel de révision du PLU n'affiche plus qu'une unique zone à urbaniser (1AUh) pour la création de logements et l'anticipation des besoins futurs en équipements et services. Ces logements doivent répondre à une croissance démographique plus modérée que les années précédentes.

La commune rappelle également que la zone UEb a fait l'objet de permis de construire accordés, ainsi que d'aménagements (notamment d'accès routier) en faveur de son développement. De plus, cette zone était déjà ciblée dans le PLU opposable comme une zone à urbaniser à court terme, donc constructible. Le projet de révision actuel du PLU visait donc à entériner ce développement d'ores et déjà engagé et répondant à un intérêt général par la création de nouveaux emplois et le soutien économique du territoire intercommunal. Cette zone est par ailleurs identifiée dans le SDRIF-E en tant que secteur d'urbanisation préférentielle de 10 ha.



Plan masse du permis de construire autorisé sur la zone UE



Plan masse du permis de construire autorisé sur la zone UEb

Cependant, la commune convient qu'au regard du MOS d'Île-de-France (2021), cette zone peut figurer dans le décompte de la consommation d'ENAF induite par le PLU. Une actualisation en ce sens apparaîtra dans les justifications des choix retenus (Rapport de présentation – Volume II). La compatibilité avec le SDRIF-E sera également actualisée afin de mentionner la mise en application du secteur d'urbanisation préférentielle en faveur de la zone économique en cours de développement au sud de la commune (zones UE et UEb) et de revoir le calcul de la consommation d'ENAF.

Au regard du MOS 2021 et du projet de zonage, ainsi que des permis de construire autorisés dont les travaux ont commencé entre 2021 et 2025, un nouveau calcul de la consommation d'ENAF donnent les résultats suivants :

- Consommation d'ENAF induite par les chantiers commencés entre 2021 et 2025 : 0,04 ha. Il s'agit d'un permis de construire dont les travaux ont commencé en 2021 sur les parcelles AB 444 et AB 49 pour la réalisation de 28 logements rue Ambroise Jacquin, sur une petite portion d'espace identifié en « forêts » dans le MOS 2021. Les autres permis de construire dont les travaux ont commencé entre 2021 et 2025 montrent des constructions en dehors des ENAF ;

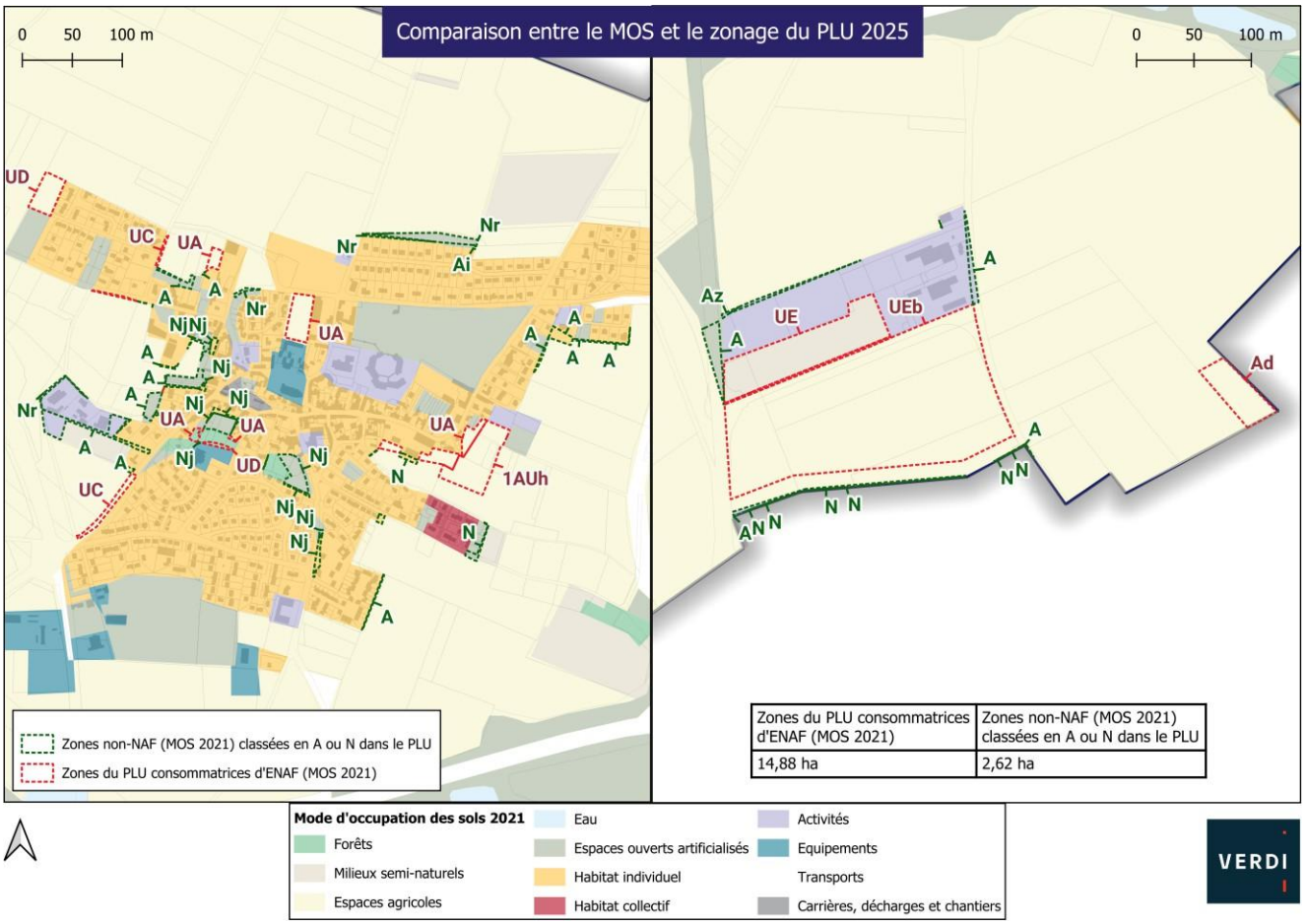
- Comparaison entre le projet de zonage et le MOS 2021 :

  - Surface des zones du PLU consommatrices d'ENAF : 14,88 ha ;

  - Surface des zones non-NAF classées en A ou N dans le PLU : 2,62 ha.

Le détail de cette comparaison est visible sur la carte ci-après. Les résultats sont à prendre avec du recul car il s'agit d'une analyse fondée sur une comparaison entre le zonage, les données du MOS et une vérification de l'occupation actuelle des sols par orthophoto. Cependant, cela permet de visualiser globalement l'équilibre entre la consommation d'ENAF planifiée dans le PLU et les zones identifiées comme artificialisées dans le MOS qui, dans le PLU, sont revalorisées en tant qu'espaces agricoles ou naturels.

Au total, en prenant en compte les calculs précédents, le PLU de Fontenay-en-Parisis enregistre une consommation d'ENAF de 12,3 ha (14,88 ha – 2,62 ha). Le PLU est donc très proche des capacités d'urbanisation indiquées par le SDRIF-E (11,4 ha).



Q3 Quelle est la réponse de la commune à la demande du Conseil Régional de réduire plus avant sa consommation d'espace à 1,4 ha ou de renaturer des surfaces équivalentes au dépassement ?

La commune souhaite apporter une correction vis-à-vis de l'analyse des surfaces proposée par le Conseil Régional:

- La zone 1AUh présente bien une surface de 1,1 ha. Cependant, au regard du MOS, seuls 0,9 ha sont identifiés en ENAF ;

Extrait du plan de zonage	Extrait du MOS 2021
	

- La zone Ad présente bien une surface de 0,7 ha ;

- Le terrain situé au 2 rue de l'Echelette et concerné par l'OAP n°2 est bien identifié en espace agricole dans le MOS. Toutefois, il est à noter qu'il s'agit d'un terrain fermé, borné par des murs, sur lesquels figurent d'anciens corps de ferme. L'espace identifié en agricole est en réalité un espace de jardin. De plus, en réponse à la question n°5 du procès-verbal de synthèse, la commune envisage de modifier le règlement écrit de la zone UAp afin de permettre des constructions agricoles, notamment en fond de parcelle, permettant de conserver éventuellement un usage agricole sur ce site. L'OAP n°2 sera également modifiée dans ce sens.



Q4 La commune de Fontenay-en-Parisis dispose-t-elle de terrains urbanisés pour une surface de 8 ha à renaturer ?

Non, la commune ne dispose pas d'une surface de 8 ha à renaturer.

Q5 Quelle est l'analyse de la commune sur la demande de la Préfecture du Val d'Oise relative au LLS ?

La commune tient à souligner une réalisation de 105 logements locatifs sociaux supplémentaires depuis 2017, en plus des 11 existants :

- 60 appartements au 75 ter rue Ambroise Jacquin, livrés en janvier 2020 ;
- 17 appartements au 3 rue Ambroise Jacquin, livrés en juin 2023 ;
- 28 appartements au 29 rue Albert Galle, livrés en juin 2023.

Il s'agit d'un apport important qui se poursuit dans le projet de PLU en cours de révision à travers le règlement écrit qui fixe des taux de logements sociaux sous certaines conditions dans plusieurs zones. Il n'est donc pas dans les projets de la municipalité d'augmenter ces taux, la commune ayant déjà participé aux efforts de construction de logements locatifs sociaux, alors qu'elle n'est pas soumise aux obligations de la loi SRU.

Q6 Quelle est l'analyse de la Commune sur la demande de classement en zone agricole du terrain projeté en zone UAp (notamment sa sous zone 1 environ 0.5 ha) ? En cas de maintien éventuel d'une zone UAp, quelle est l'analyse de la commune sur l'interdiction des exploitations agricoles sur ce terrain dans le cadre du règlement du PLU, interdiction ne permettant pas les évolutions ou réparations éventuelles de l'exploitation? Cette question pratique vaut aussi pour les deux autres corps de ferme de l'OAP n°1 situés en zone UA et visés par la même interdiction.

Le zonage sera maintenu en UAp étant donné sa situation dans la trame bâtie du village et son fort potentiel de reconversion dans le futur pour des destinations mixtes (activités, logements, équipements et services…). Toutefois, il est envisagé de revoir le règlement écrit de la zone, ainsi que l'OAP, afin de permettre les constructions agricoles sous certaines conditions à définir plus précisément lors de la reprise du dossier de PLU (mitoyenneté aux constructions existantes, limiter l'implantation en fond de terrain, distances tampons par rapport aux limites séparatives…).

Q7 La Commune peut-elle produire l'étude permettant de justifier l'opportunité d'imposer la règle de 50% de pleine terre au site n°2 de l'OAP n°1 ? La commune peut-elle définir un ratio d'espaces libres de pleine terre équivalent pour les 3 sites de l'OAP n°1 , évitant ainsi l'impression d'une mesure discriminatoire ?

La commune est d'accord pour revoir le pourcentage de pleine terre imposé dans l'OAP, afin de le remettre à 35% pour plus de cohérence par rapport à la zone UC.

Q8 La commune confirme-t-elle l'opportunité d'autoriser dans la zone pavillonnaire 1AUh des hôtels, des activités de service, des bureaux,… ?

La commune confirme le souhait de permettre une vocation mixte sur ce site, notamment pour anticiper les besoins futurs en équipements et services, en cas de remobilisation future du foncier, en plus des projets de logements. Cependant, les hôtels seront reportés en destinations interdites.

Q9 La commune peut-elle partager son analyse sur le trafic induit par l'extension pavillonnaire sur la

rue Ambroise Jacquin et ses conséquences éventuelles pour l'ensemble de ses utilisateurs ?

Comme mentionné dans le procès-verbal de synthèse, l'OAP n°2 encadrant l'aménagement futur de ce secteur prévoit la réalisation de deux accès depuis la rue Ambroise Jacquin, afin de répartir la circulation. Aucune étude spécifique sur la circulation future autour de ce secteur n'a été réalisée dans le cadre du PLU. Néanmoins, cette étude peut être ajoutée comme un préalable obligatoire à mener avant l'aménagement du site, dans le but d'anticiper les accès, stationnements et dimensionnements adéquats. A rappeler toutefois que la rue Ambroise Jacquin, qui est à sens unique sur le secteur évoqué, avec une largeur de 4 m circulable, permet déjà de desservir le village, sans incident majeur recensé à ce jour.

2.3. LES CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR SUR L'URBANISATION ET LES LOGEMENTS SOCIAUX

Le thème de l'urbanisation a focalisé de nombreuses contributions.

1 Modération de la croissance de la population

Tout d'abord, il convient de remarquer la satisfaction exprimée lors des permanences par les habitants sur le souhait de modération de la croissance de la population traduite par un objectif de croissance du nombre d'habitants de 0.4% par an comparé à 1.1%/an dans un proche passé.

2 Consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers

La consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) a donné lieu à des développements complexes notamment de la Préfecture du Val d'Oise et du Conseil Régional d'Ile de France, développements basés sur le SDRIF-E adopté par décret le 10 juin 2025.

La consommation d'ENAF autorisée pour la commune par ce document est reconnue par tous les participants être de 11.4 ha par rapport à la situation observée aux MOS (Modes d'Occupation du sol) inventoriés en 2021.

A cet égard la réalisation de la zone d'activité situés au sud de la commune (9.8 ha) qui correspond à une pastille du SDRIF-E n'était pas engagée en 2021 et est donc à défalquer du potentiel d'ENAF disponible, soit un potentiel résiduel de 11.4 – 9.8 ha = 1.6 ha.

Un terrain situé au 2 rue de l'Echelette (site n°2 de l'OAP n01) serait considéré selon le Conseil Régional d'Ile de France au MOS en 2021 comme terrain agricole. Or ce terrain est clos de murs élevés et est situé au sein du bâti urbain. Il s'agit selon la commune d'un jardin. La commune considère que ce terrain ne relève pas de l'ENAF. Il est à noter que la Préfecture du Val d'Oise, dans son analyse de la consommation d'ENAF, ne considère pas ce terrain, confortant donc l'interprétation de la commune. Il s'agit en effet d'un jardin et non d'une zone de champ ou de pré.

La zone d'extension pavillonnaire située en zone 1AUh est prise en compte tant par la Préfecture que le Conseil Régional pour 1.1 ha de consommation d'ENAF. 1.1ha est bien sa superficie mais la consommation d'ENAF au MOS ne représente que 0.9 ha. Après cette consommation d'ENAF, le potentiel d'ENAF mobilisable est de 1.6ha -0.9 = 0.7 ha.

Le dernier projet consommant des ENAF est celui de l'école pour Goussainville en zone sud. Ce projet est, dans le projet, classé en zone Ad mais ce classement mérite d'être revu pour être classé en zone UD car n'ayant plus de lien avec l'agriculture. Il représente 0.7ha soit un potentiel mobilisable d'ENAF résiduel égal à 0 après ces trois projets : zone économique UE sud, extension pavillonnaire et école de Goussainville.

Il est à relever que le potentiel d'ENAF de la commune de Fontenay-en-Parisis ne devrait pas être amputé par un projet qui relève en fait d'une décision de Goussainville. Le potentiel d'ENAF de Goussainville devrait être réduit d'autant et il appartiendra à la commune de Fontenay-en-Parisis de demander cette compensation à Goussainville.

En conclusion sur la consommation d'ENAF, que les 0.7ha de l'école soient prélevés sur le quota de Goussainvile ou sur celui de Fontenay-en-Parisis, aucun dépassement n'a lieu. La demande de renaturer 0.4ha du Conseil Régional est donc sans portée.

3 Demande de la CARPF de créer une 2ème zone UE de 8 ha en sus de la zone UE sud

Cette demande, arrivée en dernière minute, sous forme de contribution, avec d'ailleurs un plan erroné témoignant d'une méconnaissance certaine du sujet, ignore la question essentielle de la consommation d'espace.

Compte-tenu de la consommation d'espace prévue par le SRIF-E avec une pastille de 10ha sur la zone UE sud, le potentiel mobilisable d'ENAF, hors tout autre projet, est de seulement 1.6ha clairement incompatible avec la demande de la CARPF qui exigerait 5 fois cette surface.

La Préfecture du Val d'Oise et le Conseil Régional d'Ile de France ont été clairs sur la nécessité pour la commune de Fontenay-en-Parisis de ne pas dépasser leur attribution d'ENAF. La seule solution pour la commune, si elle veut intégrer la demande de Goussainville pour l'école, l'extension pavillonnaire et la demande de la CARPF est de renaturer 8 hectares urbanisés. La commune interrogée ne peut matériellement réaliser cette désurbanisation.

La demande de la CARPF est donc incompatible avec le SDRIF-E et la commune n'a pas d'autre option que de la rejeter.

Il serait aussi intéressant de comprendre pourquoi une communauté aussi importante que la CARPF demande seulement en toute dernière minute le non-respect explicite du SDRIF-E tout juste adopté.

4 Logements sociaux

Il convient d'observer que la commune n'a pas d'obligation SRU au regard des logements sociaux compte-tenu de sa taille et de sa situation géographique.

Néanmoins la Préfecture du Val d'Oise a souhaité que les ratios de logements sociaux soient relevés pour les programmes au-dessus de certains seuils de taille.

Un calcul rapide montre que le relèvement des seuils au niveau proposé aurait un impact limité de 18 logements, ce qui au niveau de la communauté d'agglomération est non significatif.

La commune souligne de plus avoir créé 105 logements sociaux depuis 2017 alors qu'elle n'en comptait que 11 auparavant.

Le sujet est donc à laisser à l'appréciation de la commune compte-tenu de son impact très limité dans le périmètre CARPF, deuxième intercommunalité de France en termes de population.

5 Zone UAp

Cette zone est la seule qui a rencontré une unanimité des contributions entre agriculteur concerné et riverains pour classer cette emprise en zone agricole. Un moyen-terme serait d'ailleurs possible en mettant constructible une bande le long de la route et en agricole le reste de la parcelle.

Compte-tenu de la centralité de cette parcelle et de l'état dégradé des constructions en bord de route, la commune souhaite garder cette parcelle en UAp. Le commissaire enquêteur en prend note.

Mais ceci ne peut entrainer l'impossibilité pour l'agriculteur de continuer son exploitation, ce que le projet de règlement ne permet pas. En effet il interdit toute évolution/rénovation de bâtiment qui exigerait un certificat d'urbanisme.

Devant cette condamnation de l'activité agricole, la commune accepte, dans sa réponse, la modification du règlement et de l'OAP n°1 site 1 pour permettre l'évolution de l'activité agricole. Le commissaire enquêteur prend note de cet engagement.

6 Site 2 OAP n°1 : coefficient de pleine terre

Le coefficient proposé dans le projet de règlement bloque en pratique toute construction compte-tenu de l'agencement du terrain et de la préservation obligatoire des bâtiments historiques agricoles. La commune accepte donc, dans sa réponse, de revenir au coefficient de 35% de pleine terre et le commissaire enquêteur prend note de cet engagement.

7 Activités en zone pavillonnaire 1AUh

La Mairie explique certaines activités directement liées à la zone pavillonnaire sont envisageables mais les hôtels, autorisés selon le règlement en projet, seront interdits par le futur règlement. Le commissaire enquêteur prend note de cet engagement d'interdire les hôtels.

8 Desserte de la zone pavillonnaire 1AUh

Cette zone a suscité des interrogations sur sa desserte automobile. Aucune étude spécifique n'a été réalisée sur cette question et la commune suggère de considérer cette étude comme un préalable obligatoire à mener avant l'aménagement du site, dans le but d'anticiper les accès, stationnements et dimensionnements adéquats. Le Commissaire enquêteur prend note de cet engagement.

3. SUR LA QUESTION DES ZONES ECONOMIQUES

3.1. ANALYSE

Deux aspects ont été mis en avant sur ce thème par les contributions.

3.1.1. PERIMETRE DE LA ZONE UE

La Préfecture du Val d'Oise appelle l'attention dans son avis (PP6) sur le fait que l'OAP n°3 « Zone à vocation économique » n'intègre que les zones UE et UEb situées au sud de la commune et non la zone UE située à l'ouest de la commune.

Or le PADD présente un défi 3 « une identité économique territoriale à impulser » qui concerne la totalité des zones UE. Est-ce à dire que la zone UE située à l'ouest du bourg n'est pas concernée par le défi n°3 ?

Par ailleurs deux contributrices appellent l'attention sur l'extension de la zone prévue à l'ouest de la commune : *« Concernant le passage de la zone A autour du pré Mary en zone UE, cela remet encore en cause le caractère agricole de la commune, surtout que la zone UEb est encore sous exploitée. »*

Q10 La Commune peut-elle indiquer quels sont les périmètres effectifs du défi n°3 du PADD et de l'OAP n°3 au regard des zones UE? La commune peut-elle expliquer le rationnel de l'élargissement de la zone UE près du pré Mary par rapport au PLU actuel ?

3.1.2. REGLEMENT DE LA ZONE UE SUD

Le défi n°3 mentionne également la nécessité de « redonner de la qualité » à la zone UE située au sud. Or ces terrains sont pour la plupart pollués et comportent quelques activités à la frontière de la légalité.

Une manière pour redonner de la qualité serait de prévoir dans le règlement un volet « dépollution » ou du moins un volet « maîtrise de la pollution ». Plusieurs intervenants en permanence ont souligné l'importance de ce sujet non traité dans le chapitre UE du règlement même si une phrase générale du règlement indique p42 pour toutes les zones : « Si l'existence d'une pollution est avérée, il convient de garantir la compatibilité du site avec les usages projetés par la réalisation d'études adéquates et la mise en œuvre de mesures de gestion adaptées. » Mais cette phrase renvoie à des pollutions éventuelles d'Installations classées pour la protection de l'environnement. Or la plupart des activités dans cette zone du sud de la commune ne relèvent ou ne relevaient pas des installations classées.

Il pourrait être étudié un mécanisme entrainant pour les projets sur ces terrains la nécessité d'étudier la pollution des sols et de définir les modalités de maîtrise de la pollution avec des assouplissements induits sur les règles de constructions, ne touchant pas la pollution.

Un nouveau propriétaire d'un de ces terrains a ainsi évoqué la possibilité de réaliser une captation et un traitement des eaux de son site dans le cadre global de son projet qui exigerait une modification de quelques paramètres relatifs à la construction.

Le projet prévoit la construction en dur de bâtiments permettant une amélioration de son efficacité et le respect des règles de protection de l'environnement, alors que l'activité est effectuée aujourd'hui en plein air.

Son activité de loueur de bennes et de tri des déchets impose des bâtiments aux caractéristiques spécifiques qui ne correspondent notamment pas aux articles UE3 et UE4.

Les deux premières règles créant des difficultés sont la hauteur et la longueur maximales du bâtiment.

- La hauteur souhaitée de 12m est similaire à la hauteur autorisée pour les bâtiments situés au sud entre les riverains et le projet, diminuant fortement l'impact visuel éventuel pour les riverains situés à plus de 330m. Outre le fait que deux larges terrains avec de futures activités sépareraient les riverains de Goussainvile de cet emplacement, l'angle visuel des 4m supplémentaires sur le faîte du bâtiment représente seulement 0.69 degré sur 90 degrés pour l'horizon soit un impact à peine perceptible.
- De même la longueur de 38m est proche de la longueur autorisée de 35m et ne devrait pas être un obstacle visuel significatif vue à 330m. Ces 3 mètres représentent un angle de 0.52 degré sur 180 degrés pour la perspective.

Le projet fait aussi face à une difficulté pour le raccordement au réseau d'assainissement qui n'est pas possible depuis le terrain. Les discussions avec le SIAH n'ont pu déboucher à ce stade sur une solution.

Plus généralement l'examen simultané de ce projet et du règlement montre que les dispositions pratiques du règlement ne sont pas adaptées à une zone d'activités. Ces dispositions sont en fait dérivées des règles pour les zones d'habitation et mériteraient d'être revues.

A ce titre sont illustrées ci-après quelques-unes de ces dispositions mal adaptées à une zone d'activités.

Article UE 3 « VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS »

1/ Distances des constructions par rapport aux limites séparatives (page 87)

Texte du règlement de la révision

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives. Les marges de retrait au droit des limites séparatives à respecter sont les suivantes :

- la hauteur (L=H) du bâtiment projeté si la façade comporte des ouvertures créant des vues directes ;
- la demi-hauteur (L=H/2) si le pignon comporte au plus des jours de souffrance (vitrages fixes et opaques) avec un minimum de 3 m.

Proposition de texte de remplacement

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions pourront être implantées en fond de parcelle sur la limite de parcelle.
Elles pourront par ailleurs être implantée sur l'une des deux limites latérales
En cas de retrait des limites séparatives, les constructions doivent être implantées en respectant une marge de retrait dans les conditions suivantes :

- la hauteur (L=H) du bâtiment projeté si la façade comporte des ouvertures créant des vues directes ;
- la demi-hauteur (L=H/2) si le pignon comporte au plus des jours de souffrance (vitrages fixes et opaques) avec un minimum de 3 m.

Les limites séparatives ne sont pas un enjeu significatif dans une zone d'activités.

4/ Pentes des toitures (page 90)

Texte du règlement de la révision

LES TOITURES

- .....
- Les pentes de toit
  - Le toit est traditionnellement à deux pentes. Les toits à 3 ou 4 pentes sont possibles.
  - Les toitures des constructions annexes peuvent comporter une seule pente.
  - A l'exception des vérandas et des toitures végétalisées, les toitures des constructions principales doivent avoir des pentes comprises entre 35° et 45°

Proposition de texte de remplacement

LES TOITURES

- .....

Les pentes de toit

- Le toit est traditionnellement à deux pentes. Les toits à 3 ou 4 pentes sont possibles.
- Les toitures des constructions annexes peuvent comporter une seule pente.
- A l'exception des vérandas et des toitures végétalisées, les toitures des constructions principales pourront avoir leur pente comprise entre 0 et 45 °

Les pentes de toiture ne sont pas un enjeu significatif dans une zone d'activités.

5/ Type de clôtures (page 91)

Texte du règlement de la révision
LES CLÔTURES
Les clôtures sont constituées par :
- Soit des haies vives ;
- Soit des grillages type mailles soudées, rectangulaires, en hauteur et plastifié ; Soit de grille simple à barreaudage vertical sans décor ;
- Soit de murets de hauteur inférieur à 70 cm en béton brut de décoffrage, béton ou maçonnerie peinte avec garantie décennale, briques appareillées naturelles, vernissées ou peintes comme précédemment).

Proposition de texte de remplacement
LES CLÔTURES
Les clôtures sont constituées par :
- Soit des haies vives ;
- Soit des grillages type mailles soudées, rectangulaires, en hauteur et plastifié ; Soit de grille simple à barreaudage vertical sans décor de hauteur 200 cm ;
- Soit de murets maçonnés hauteur inférieur à 200 cm.

Les clôtures avec 70 cm de hauteur sont manifestement inadaptées dans une zone d'activités.

6/ Obligation de plantation (page 91)

Texte du règlement de la révision
Au moins 50% de la surface du terrain doivent être maintenus en espaces verts de pleine terre. Les terrains non bâtis et les constructions de toutes nature doivent être aménagées et entretenus afin de ne pas détériorer ni le paysage, ni la qualité des sites environnants.

Proposition de texte de remplacement
Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent.
Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés à raison d'au moins un arbre de haute tige par 100 m² de terrain libre de constuction.

L'obligation de 50% de pleine terre est manifestement inadaptée notamment à cette zone UE sud.

Q11 La Commune peut-elle préciser comment elle compte introduire la question de la pollution du sol dans le règlement pour la zone UE de la « Fosse aux chiens » ? De plus la commune peut-elle, revoir le règlement avec une attention particulière pour l'adapter à une zone d'activité comme les zones UE sud et UEb?

3.1.3. QUESTIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Q10 La Commune peut-elle indiquer quels sont les périmètres effectifs du défi n°3 du PADD et de l'OAP n°3 au regard des zones UE? La commune peut-elle expliquer le rationnel de l'élargissement de la zone UE près du pré Mary par rapport au PLU actuel ?

Q11 La Commune peut-elle préciser comment elle compte introduire la question de la pollution du sol dans le règlement pour la zone UE de la « Fosse aux chiens » ? De plus la commune peut-elle, revoir le règlement avec une attention particulière pour l'adapter à une zone d'activité comme les zones UE sud et UEb?

3.2. LES REPONSES DE LA COMMUNE SUR LES ZONES ECONOMIQUES

Q10 La Commune peut-elle indiquer quels sont les périmètres effectifs du défi n°3 du PADD et de l'OAP n°3 au regard des zones UE? La commune peut-elle expliquer le rationnel de l'élargissement de la zone UE près du pré Mary par rapport au PLU actuel ?

Le défi n°3 du PADD porte de manière générale sur la pérennité et le développement économique de Fontenay-en-Parisis. A ce titre, toutes les zones économiques identifiées en UE sont concernées. Néanmoins, l'OAP n°3 est sectorielle, dédiée au développement de la zone économique sud de la commune. Il ne s'agissait pas de formaliser une OAP thématique sur le développement économique général de la commune. De plus, si l'encadrement de la zone économique sud par une OAP sectorielle s'avère nécessaire au vu de son développement en cours, la zone UE localisée dans le village n'appelle pas de projets à court terme, le foncier étant déjà largement mobilisé par des sociétés en activités. Toutefois, le zonage UE permet de conserver la vocation économique de cette zone et d'envisager des projets de construction ou de réhabilitation à destination économique. L'OAP n°3 demeurera donc dédiée au secteur situé au sud de la commune.

La petite zone UE existante à l'ouest de la commune au fond d'une vallée est peu propice à se développer de manière importante si ce n'est que des restructurations de bâtiments. Le Pré Mary est le lieu-dit compris entre la RD47, la rue Albert Galle et la rue du Pré Mary qui est une impasse desservant la zone évoquée précédemment. il n'y a pas d'autre zone artisanale prévue à l'ouest du village. La seule zone UEB est au sud de la commune. Toutes ces zones préexistaient au PLU de 2006.

Q11 La Commune peut-elle préciser comment elle compte introduire la question de la pollution du sol dans le règlement pour la zone UE de la « Fosse aux chiens » ? De plus la commune peut-elle, revoir le règlement avec une attention particulière pour l'adapter à une zone d'activité comme les zones UE sud et UEb?

Des conditions liées à cette problématique seront ajoutées dans le règlement écrit de la zone, ainsi que dans l'OAP, notamment pour obliger les pétitionnaires à présenter une étude de pollution des sols, ainsi qu'une attestation de dépollution si nécessaire avant toute construction ou aménagement sur site.

Concernant le règlement des zones UE sud et UEb, ce dernier sera effectivement revu pour être plus adapté à des zones d'activités économiques, suivant les recommandations formulées.

3.3. LES CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR SUR LES ZONES ECONOMIQUES

En réponse à la question du Préfet du Val d'Oise, le défi 3 du PADD concerne l'ensemble des zones d'activités alors que l'OAP n°3 ne concerne que les zones sud.

La zone UE Ouest est contrainte par la géographie et ne donnera lieu, selon la commune, qu'à des restructurations éventuelles des bâtiments.

La zone sud dite de la Fosse aux chiens est caractérisée par une pollution significative des sols. L'Agence Régionale de la Santé appelle d'ailleurs l'attention sur cette pollution.

Il est donc hautement souhaitable d'intégrer la question de la maîtrise de cette pollution dans le règlement spécifique de la zone, ce qui n'est pas le cas dans le projet.

De plus les dispositions prévues par le règlement ne sont pas adaptées à des activités économiques (calcul de la hauteur, de la longueur des bâtiments, hauteur des clôtures, limites séparatives et construction,…

La réponse de la commune indique qu'elle modifiera son règlement pour intégrer ces deux questions : pollution des sols et morphologie des constructions en zone UE sud et UEb. Le commissaire enquêteur en prend bonne note.

4. SUR LES ZONES AGRICOLES

4.1. ANALYSE

Les zones agricoles ont suscité 4 sous-thèmes.

4.1.1. PERIMETRE CLASSE POUR LA BUTTE DE CHATENAY

La Préfecture du Val d'Oise appelle l'attention sur deux parcelles cadastrales ainsi que des parcelles des routes D10 et D47 qui sont classées dans le projet de zone Ai alors qu'elles sont hors du périmètre d'extension du site classé, justification de cette zone Ai. (PPA3)

La CDPENAF a fait part du même avis (PPA10): le périmètre est plus grand que le projet de site classé de la butte de Châtenay.

Q12 La Commune peut-elle se limiter dans le périmètre concerné au strict respect du périmètre du projet de classement du site de la Butte de Châtenay ?

4.1.2. PROJET D'ECOLE EN ZONE AGRICOLE

La CDPENAF (PPA11) s'interroge sur la présence d'une école en zone agricole. Cette situation semble en effet surprenante même si les activités autorisées par le règlement le permettent.

Q13 Dans la mesure où la commune dispose d'un potentiel d'urbanisation, comme montré en 2.1.1, de l'ordre de la superficie de ce projet, quel pourrait être l'impact négatif de classer cette zone de 0.7 ha en UA ?

4.1.3. FRANCILIENNE

La Préfecture du Val d'Oise appelle l'attention sur la RN104. La Francilienne et ses dépendances sont situées en zone A mais, selon la Préfecture, le projet de règlement de la zone A n'intègre pas leur spécificité. (PPA4)

De plus un contributeur pose la question suivante : *« Est-il normal qu'un échangeur autoroutier soit englobé dans « une zone correspondant aux espaces naturels à caractère écologique et/ou boisé, regroupant les prairies dans les fonds de vallées, les zones d'intérêt faunistique et floristique, les espaces sensibles, les futures réserves naturelles… » même s'il est précisé que « Dans cette zone, les possibilités d'utilisation du sol sont limitées en raison de la qualité du paysage, de la qualité des sites et des milieux naturels qui la composent ? Elle comporte des constructions existantes dont la gestion sera encadrée.»*
Il s'agit a priori de l'échangeur à l'est de la commune.

Q14 Quelle est l'analyse de la commune sur l'intégration de la Francilienne et de ses dépendances, notamment ses échangeurs, dans le projet de PLU que ce soit à l'ouest dans la zone agricole ou à l'est dans la zone naturelle?

4.1.4. ZONES AC , AE ET ZONE AP

La CDPENAF a appelé l'attention dans son avis (PPA12) sur les remises en culture des sites classés en zone Ac susceptibles de recevoir des déchets inertes.

A ce titre, il est possible d'observer dans de nombreux sites près des routes importantes, des merlons porteurs d'arbres, et de végétations. Or bon nombre d'entre eux ont été construits avec des déchets inertes comme sous-bassement. Mais le texte du règlement est muet sur leur retour à l'agriculture après exploitation ?

Un contributeur s'est aussi interrogé sur l'affectation à long-terme de ces terrains : « *Ainsi les secteurs Ac indiquent: « secteurs préférentiels pour l'accueil de projets d'écologie industrielle (extension de l'existant ou nouvelle implantation dans le respect de la réglementation en vigueur). » Ailleurs, il est question de réaffectation à usage agricole et/ou sylvicole et/ou espace paysager et/ou de zone de biodiversité et/ou de production d'énergie renouvelable. Ce complément de précision serait important car il ne figure que de manière discrète ailleurs. »*
Le texte du règlement étant muet sur l'avenir des sites après arrêt des activités d'écologie industrielle, il serait souhaitable de rappeler dans le règlement leur retour à terme en zone agricole. Sinon, ces zones ne devraient pas être maintenues en agricoles mais classées en zones économiques.

Q15 La commune peut-elle introduire dans le règlement pour les zones Ac l'obligation de remise en état agricole des terrains concernés après la fin de l'exploitation des activités d'écologie industrielle ?

Il est aussi intéressant de mesurer l'impact du merlon construit au nord de la RN104 et à proximité du CD 10 branche ouest. Ce merlon, qui masque la RN104 à cet endroit depuis tout point de vue du village, a bénéficié d'une étude acoustique approfondie sur son impact.

Cette étude réalise par la société Acoustinaev montre que la réalisation du merlon permet une réduction significative du bruit généré par la RN104 dans les zones résidentielles situées au nord avec un gain acoustique estimé entre 2,5 et 3,5 décibels. Les décibels étant mesurés dans une échelle logarithmique, cela signifie que l'intensité du bruit est divisée par 2, gain tout à fait appréciable.

Cette diminution du bruit atteint même 7 décibels au niveau du centre de loisir et de la zone sportive, soit une division par plus que quatre du bruit.

Ce merlon contribue ainsi à un environnement sonore plus apaisé pour les habitants et les usagers.

Un ouvrage de ce type pourrait être utilement étudié sur la zone entre la route de Goussainville et le CD 10 branche est au sud-est du village jusqu'au terrain dit La Regnaud/Bois du Grand Champ. En effet, depuis le

village situé en hauteur par rapport à ce terrain, la présence de chaque camion transitant sur la RN104 est visible et aucun objet ne fait obstacle à la propagation du bruit.

Il est à noter que deux personnes partageant la même contribution RD7 souhaitent cette évolution : *« Il pourrait être envisagé d'étendre la zone Ae, pour augmenter les zones vertes sur la commune et continuer l'amortissement des bruits de la francilienne déjà mesuré sur l'implantation actuelle ».*

Q16 La commune pourrait-elle étudier la mise en place d'un ouvrage comparable à celui initié quelques centaines de mètres plus à l'ouest le long de la RN104 afin d'améliorer le paysage en masquant la RN104 et les camions qui y transitent et de réduire significativement la propagation du bruit de cette autoroute très fréquentée ?

Par ailleurs le Comité Départemental d'Equitation du Val d'Oise soutient le projet de Stade Equestre départemental sur les zones Ac et Ae. Ce centre est permis par le projet de PLU qui a intégré les spécificités induites par ce projet de stade.

Un contributeur s'interroge sur les risques de dérives du stade équestre par exemple vers des spectacles et sur la localisation potentielle des étables:

- *« Le secteur Ae n'est pas légendé sur certains documents (par exemple le plan Règlement Graphique Zonage du 05/06/2025). Ailleurs il est décrit comme « secteur agricole destiné à accueillir des activités équestres ». Au vu des propos trouvés dans les documents « Le projet équestre d'envergure sera l'occasion d'impulser une économie touristique, de loisirs et rurale identitaire », on peut craindre le développement d'infrastructures et d'activités non compatibles avec l'activité agricole telle que décrite au code rural, article L311-1 « … Il en est de même des activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle. » —• Il faudrait bien préciser une limitation des activités équestres afin d'éviter toute interprétation trop large ultérieurement.*
- *Secteur Ap précise : secteur agricole accueillant des équipements en lien avec le site d'entraînement hippique. Plus loin, on peut lire « sont autorisés, à condition qu'ils ne soient pas de nature à compromettre l'exploitation agricole :*
  - Les constructions à usage d'habitation strictement liées et nécessaires aux activités équestres ;
  - Les constructions d'hébergement touristique à vocation pédagogique et équestre, dans la limite de 30 couchages.
  En revanche, on ne trouve rien sur les étables qui seraient donc implantées dans le secteur Ae ? »

Concernant la localisation des écuries, le règlement p124 prévoit que « Les constructions liées à l'activité agricole et à l'élevage » sont possibles dans toutes les zones A et non seulement en Ae.

Concernant la destination de la zone Ae, la page 126 du règlement est muette sur les activités de spectacle explicitement exclues par le Code Rural. Il serait envisageable d'introduire cette restriction au demeurant normalement sans impact sur le stade équestre prévu.

Q17 La commune peut-elle étudier l'introduction de cette exclusion des activités de spectacle, pour le stade équestre, interdiction qui se caractérise par l'accès possible seulement sous billetterie ?

4.1.5. QUESTIONS DU COMMSSAIRE ENQUETEUR

Q12 La Commune peut-elle se limiter dans le périmètre concerné au strict respect du périmètre du projet de classement du site de la Butte de Châtenay ?

Q13 Dans la mesure où la commune dispose d'un potentiel d'urbanisation, comme montré en 2.1.1, de l'ordre de la superficie de ce projet, quel pourrait être l'impact négatif de classer cette zone de 0.7 ha en UA ?

Q14 Quelle est l'analyse de la commune sur l'intégration de la Francilienne et de ses dépendances, notamment ses échangeurs, dans le projet de PLU que ce soit à l'ouest dans la zone agricole ou à l'est dans la zone naturelle?

Q15 La commune peut-elle introduire dans le règlement pour les zones Ac l'obligation de remise en état agricole des terrains concernés après la fin de l'exploitation des activités d'écologie industrielle ?

Q16 La commune pourrait-elle étudier la mise en place d'un ouvrage comparable à celui initié quelques centaines de mètres plus à l'ouest le long de la RN104 afin d'améliorer le paysage en masquant la RN104 et les camions qui y transitent et de réduire significativement la propagation du bruit de cette autoroute très fréquentée ?

Q17 La commune peut-elle étudier l'introduction de cette exclusion des activités de spectacle, pour le stade équestre, interdiction qui se caractérise par l'accès possible seulement sous billetterie ?

4.2. LA REPONSE DE LA COMMUNE SUR LES ZONES AGRICOLES

Q12 La Commune peut-elle se limiter dans le périmètre concerné au strict respect du périmètre du projet de classement du site de la Butte de Châtenay ?

Oui, le zonage modifié reprendra le périmètre actuel du projet de classement.

Q13 Dans la mesure où la commune dispose d'un potentiel d'urbanisation, comme montré en 2.1.1, de l'ordre de la superficie de ce projet, quel pourrait être l'impact négatif de classer cette zone de 0.7 ha en UA ?

La commune propose de reclasser cette parcelle en zone UD, avec peut-être un sous-secteur spécifique dédié à ce projet d'école, et de réinscrire les règles du précédent projet de révision du PLU tel qu'il avait été arrêté en 2024.

Q14 Quelle est l'analyse de la commune sur l'intégration de la Francilienne et de ses dépendances, notamment ses échangeurs, dans le projet de PLU que ce soit à l'ouest dans la zone agricole ou à l'est dans la zone naturelle?

La commune est encline à modifier le règlement pour intégrer les spécificités de la RN104, dès l'introduction de la zone A (exemple : permettre des aménagements de végétalisation et remblais pour atténuer le bruit de la francilienne).

Q15 La commune peut-elle introduire dans le règlement pour les zones Ac l'obligation de remise en état agricole des terrains concernés après la fin de l'exploitation des activités d'écologie industrielle ?

Oui, cela cette condition sera ajoutée dans le règlement écrit des zones Ac, afin de permettre un retour à l'usage agricole sur le long terme.

Q16 La commune pourrait-elle étudier la mise en place d'un ouvrage comparable à celui initié quelques centaines de mètres plus à l'ouest le long de la RN104 afin d'améliorer le paysage en masquant la RN104 et les camions qui y transitent et de réduire significativement la propagation du bruit de cette autoroute très fréquentée ?

Comme évoqué en réponse à la question n°14 précédemment, la commune est encline à modifier le règlement pour permettre les aménagements évoqués le long de la RN104.

Q17 La commune peut-elle étudier l'introduction de cette exclusion des activités de spectacle, pour le stade équestre, interdiction qui se caractérise par l'accès possible seulement sous billetterie ?

Oui, cette exclusion des activités de spectacle pour le stade équestre sera étudiée.

4.3. LES CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR SUR LES ZONES AGRICOLES

Ces questions agricoles ont notamment suscité des observations de la Chambre d'agriculture qui sont intégrées dans la conclusion ci-après.

1 Zone Ai

Ce périmètre est lié au futur décret de protection de la butte de Châtenay.

La première question induite est celle du périmètre qui dans le projet de PLU dépasse celui prévu par le projet de classement pour la butte de Châtenay. La commune accepte, dans sa réponse, de limiter la zone Ai au strict périmètre prévu pour la butte. Le commissaire enquêteur en prend bonne note.

La Chambre d'agriculture considère que cette situation peut « geler tout développement ultérieur de l'activité agricole. » Il est intéressant d'observer qu'aucun des agriculteurs intervenus en permanence n'a évoqué ce risque et certains ont pourtant examiné le cahier de gestion détaillé relatif à ce périmètre et imposant des contraintes. La commune observe a contrario que la classement va permettre de réduire la pression foncière sur ce secteur proche de Roissy, préservant donc l'agriculture.

Ce projet de décret étant attendu dans un horizon proche, il est opportun d'anticiper son adoption dans le PLU.

2 Zone Ad Projet d'école

Le projet concerne en fait la commune de Goussainvile qui souhaite construire sur ce terrain une école. Il est clair que le classement en zone Ad ne correspond pas à un tel projet comme relevé par la CDPENAF et la Chambre d'agriculture ainsi que par la ville de Goussainville.

Il convient de classer cette zone en zone Ud mais, selon la commune de Fontenay-en-Parisis, avec une consommation d'ENAF qui ne soit pas imputée à la commune de Fontenay-en-Parisis et le soit à celle de Goussainville.

Sous cette réserve (voir la réponse de la commune à l'avis de la commune de Goussainville), la commune a accepté le classement en zone Ud. Le commissaire a pris note de cet engagement sous la réserve fondée de la Mairie.

3 Francilienne

La Francilienne créé d'indiscutables pollutions pour la commune de Fontenay-en-Parisis, notamment en termes de bruit et de pollution de l'air. L'ARS les a d'ailleurs signalées.

Le premier point consiste à la demande exprimée par la Préfecture du Val d'Oise d'intégrer les dépendances de cette route dans le règlement notamment graphique. La commune a donné son accord sur ce point dans sa réponse.

Le deuxième point est relatif aux mesures de bruit réalisées par un organisme indépendant derrière le merlon aujourd'hui construit en bordure de la RN104. Ces mesures montrent une division par 2 du bruit dans les pavillons et par 4 dans le centre de loisirs pour les enfants. Une telle amélioration incite à élargir un tel dispositif, ou un dispositif équivalent, au-delà de la zone aujourd'hui pourvue.

La réponse de la commune est d'être encline à modifier le règlement pour intégrer les spécificités de la RN104, dès l'introduction de la zone A (exemple : permettre des aménagements de végétalisation et remblais pour atténuer le bruit de la francilienne). Le commissaire enquêteur recommande à la commune de conclure rapidement cette réflexion pour l'intégrer en tant que de besoin dans le règlement.

4 Zones Ac, Ae et Ap

La formulation dans le règlement de la zone Ac créé une ambigüité, relevée par la Chambre d'agriculture, la CDPENAF et certains particuliers, sur le devenir des terrains à moyen-terme.

En effet, ces terrains pourraient, selon le règlement en projet, ne jamais redevenir agricoles. Or tel est bien l'objectif décrit par les documents de présentation.

Il est donc impératif de définir explicitement dans le règlement que ces terrains redeviendront agricoles à moyen-terme.

La commune dans sa réponse accède à cette demande et modifiera son règlement. Le commissaire enquêteur prend note de cet engagement.

Enfin pour la zone Ae, le Code rural n'intègre pas dans l'activité agricole les spectacles. Dans sa réponse, la commune accepte d'étudier l'intégration de cette exclusion dans le règlement. Le commissaire enquêteur recommande son exclusion explicite pour être en ligne avec le Code Rural.

5 Divers

La Chambre d'agriculture a par ailleurs appelé l'attention sur le fait que le règlement ne peut fixer des conditions sur les clôtures agricoles dont le choix est imposé par leur fonction et pour lesquelles le code de l'urbanisme ne prévoit aucune formalité particulière. Il appartiendra à la commune d'intégrer ce point.

La Chambre d'agriculture a aussi appelé l'attention sur l'entretien des chemins ruraux dont la première fonction est d'assurer la desserte des fonds ruraux. Il appartiendra à la commune, gestionnaire de ces chemins, d'intégrer ce point.

5. SUR LES ZONES NATURELLES ET LA TRAME VERTE ET BLEUE

5.1. ANALYSE

Les zones naturelles ont suscité trois interrogations.

5.1.1. ESPACES BOISES SOUS LIGNES ELECTRIQUES

Outre des précisions à apporter sur la nature des constructions dans la zone de servitude I4 (lignes électriques), dans son avis, RTE appelle l'attention sur l'incompatibilité de la servitude avec les espaces boisés classés et demande le déclassement d'une bande de 30 m de part et d'autre pour les lignes de 225kV et de 40m pour les lignes de 400kV. (PPA8)

La Préfecture du Val d'Oise appuie cette demande dans son avis.

Q18 Quelle est l'analyse de la commune vis-à-vis des demandes de RTE pour les zones agricoles et naturelles ? Prévoit-elle de les intégrer dans le règlement du PLU ?

5.1.2. ZONE NATURELLE DE L'OAP N°2

Par ailleurs, l'OAP n° 2 sur la zone pavillonnaire prévoit à proximité de la zone 1AUh une zone naturelle qui pénètre au sein du village.

La famille propriétaire a fait parvenir un document préparé par son avocat sur cette zone naturelle apparue récemment dans le projet. Les arguments qui y sont développés sont résumés ci-après.

-1 Depuis le PLU de 2006, la parcelle concernée AB 201 a toujours été classée en zone constructible.

-2 La parcelle est enserrée dans l'agglomération et est entourée de parcelles bâties desservies par les réseaux et des voies asphaltées et équipées. Cette parcelle est d'ailleurs déjà bâtie. Elle répond donc aux critères de terrain constructible devant être classée en zone U conformément à l'article R151-18 du Code de l'Urbanisme : « Les zones urbaines sont dites « zones U ». Peuvent être classées en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. La séparation en deux zones de la parcelle n'a donc pas lieu d'être.

-3 Le PADD établi en 2022 classait cette parcelle en dent creuse, ce qu'elle est.

-4 Le SCOT prévoit l'urbanisation en priorité des dents creuses.

-5 Le règlement graphique présenté le 22 mai 2025 prévoyait de classer la partie bâtie en UA et la partie non bâtie en 1AUh. Or dans le projet de PLU arrêté quelques semaines seulement après, le zonage est devenue N sur cette partie sud non bâtie.

-6 La famille propriétaire demande le retour en zone UA de l'ensemble de la parcelle, mais pourrait accepter le classement en zone 1AUh de la partie non bâtie.

L'intérêt de la bande naturelle peut être discuté mais n'a pas été remis en cause par d'autres contributions. Il serait cependant intéressant de connaitre l'étude qui a examiné les possibilités d'utilisation de ces terrains (par exemple mettre en zone naturelle la zone 1AUh et en zone à urbaniser la partie sud classée dans le projet en N) et a abouti entre le 22 mai et le 2 juillet à un changement aussi important.

Mais la forme de la bande naturelle suscite des interrogations.

En effet elle est dictée au sud par la zone 1AUh qui en fixe la largeur maximale d'environ 40m (parcelle ZH003). En allant vers le centre du village, cette zone naturelle s'élargit brusquement à 70m environ, sans raison évidente, selon certains riverains. Deux options sont envisageables.

-Il serait plus compréhensible de réduire la zone 1AUH vers le sud d'une trentaine de mètres pour permettre une bande naturelle de largeur identique d'environ 70m sur tout son parcours dans le centre de village.

-A défaut, la transformation d'une bande de 0,33 ha sur la parcelle AB 201 sud en zone UA serait envisageable pour conserver une même largeur de 40m de la zone naturelle sur l'ensemble de sa percée dans le village, en ne modifiant pas la zone 1AUH. Cette évolution est d'ailleurs compatible avec la consommation d'ENAF disponible dans la commune et ce d'autant plus après les efforts importants réalisés par la commune pour réduire les surfaces constructibles, comme montré au 1.1.1. De plus la zone UAp pourrait restituer du terrain agricole en compensation de l'urbanisation ici ajoutée (voir zone UAp).

Q19 La commune peut-elle communiquer l'étude effectuée entre le 22 mai et le 2 juillet 2025, étude qui a permis de répartir le terrain en deux zones : N et 1AUh ? A défaut, la commune peut-elle étudier la prolongation de la bande naturelle de l'OAP n°2 au droit de 1AUh avec une largeur équivalente d'environ 40m sur l'ensemble de sa longueur à travers le village ou bien la réduction de la zone 1AUh vers le sud d'une trentaine de mètres pour garder une bande naturelle de largeur fixe d'environ 70m?

5.1.3. CHEMINS RURAUX

Certains habitants de Fontenay-en-Parisis souhaiteraient que les promeneurs puissent emprunter le chemin de Gonesse jusqu'à la Francilienne. Néanmoins la liste des « chemins agricoles à préserver » présentée en page 39 de l'OAP n°4 « Préservation et développement de la Trame verte et bleue » n'a pas retenu ce chemin parmi les chemins à préserver.

Un autre contributeur a alerté sur deux chemins spécifiques : *« Il n'est pas prévu de maintenir le chemin direct allant de Fontenay-en-Parisis au Mesnil-Aubry, ni celui qui longe la Francilienne au-delà du pont. Il me semble important de préserver ces itinéraires qui font partie d'une réseau de chemins empruntés par de nombreux promeneurs, randonneurs et cyclistes ».*

La consultation de la carte page 39 de l'OAP n°4 confirme ce constat.

Q20 Quel avenir prévoit la commune pour les chemins suivants : chemin dit de l'avenue de Gonesse, chemin dit du Mesnil-Aubry, chemin longeant à l'ouest de la commune la Francilienne ?

5.1.4. QUESTIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Q18 Quelle est l'analyse de la commune vis-à-vis des demandes de RTE pour les zones agricoles et naturelles ? Prévoit-elle de les intégrer dans le règlement du PLU ?

Q19 La commune peut-elle communiquer l'étude effectuée entre le 22 mai et le 2 juillet 2025, étude qui a permis de répartir le terrain en deux zones : N et 1AUh ? A défaut, la commune peut-elle étudier la prolongation de la bande naturelle de l'OAP n°2 au droit de 1AUh avec une largeur équivalente d'environ 40m sur l'ensemble de sa longueur à travers le village ou bien la réduction de la zone 1AUh vers le sud d'une trentaine de mètres pour garder une bande naturelle de largeur fixe d'environ 70m?

Q20 Quel avenir prévoit la commune pour les chemins suivants : chemin dit de l'avenue de Gonesse, chemin dit du Mesnil-Aubry, chemin longeant à l'ouest de la commune la Francilienne ?

5.2. LES REPONSES DE LA COMMUNE SUR LES ZONES NATURELLES ET LA TRAME VERTE ET BLEUE

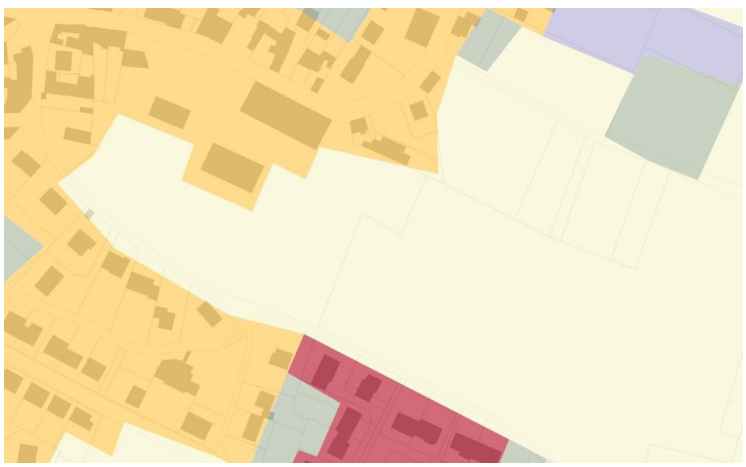
Q18 Quelle est l'analyse de la commune vis-à-vis des demandes de RTE pour les zones agricoles et naturelles ? Prévoit-elle de les intégrer dans le règlement du PLU ?

Oui, les recommandations de RTE seront prises en compte et intégrées au PLU.

Q19 La commune peut-elle communiquer l'étude effectuée entre le 22 mai et le 2 juillet 2025, étude qui a permis de répartir le terrain en deux zones : N et 1AUh ? A défaut, la commune peut-elle étudier la prolongation de la bande naturelle de l'OAP n°2 au droit de 1AUh avec une largeur équivalente d'environ 40m sur l'ensemble de sa longueur à travers le village ou bien la réduction de la zone 1AUh vers le sud d'une trentaine de mètres pour garder une bande naturelle de largeur fixe d'environ 70m?

Ce choix de classer cet espace en zone naturelle se justifie par plusieurs éléments :

- La topographie pentue et les problématiques de ruissellement sur cet espace, qui invitent à ne pas le rendre constructible et de favoriser les constructions sur la zone 1AUh telle qu'elle est délimitée sur le projet de PLU ;
- Son identification en espace agricole sur le MOS 2021. Bien qu'il s'agisse en réalité d'espaces enherbés, son identification en ENAF invite à un classement naturel ou agricole. Au vu de l'occupation du sol, le choix d'un classement en zone naturelle a été fait, dans la continuité de la zone naturelle au sud-est de la zone 1AUh.

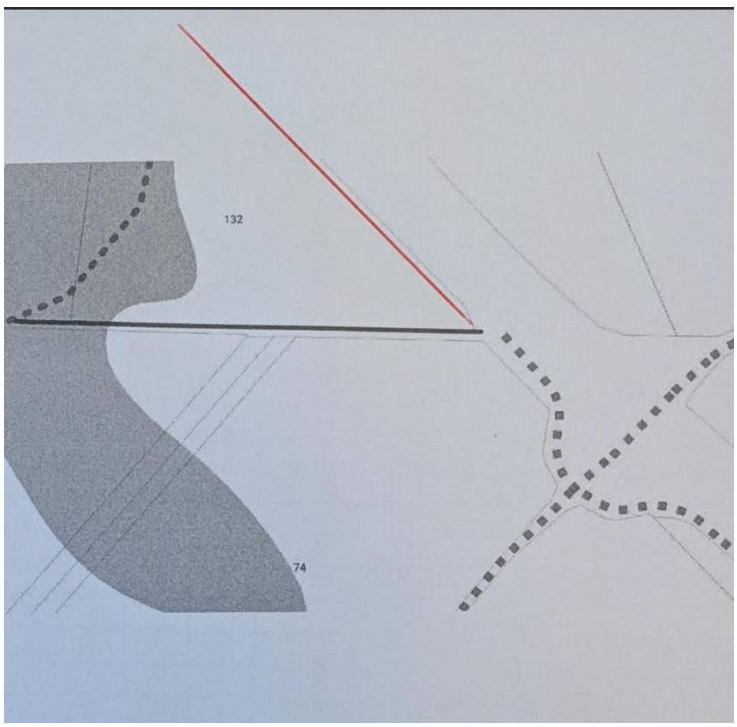
Vue aérienne	Extrait du MOS 2021
	

A contrario, la proposition de réduire la zone 1AUh vers le sud d'une trentaine de mètres pour garder une bande naturelle de largeur fixe d'environ 70 m sera étudiée.

Q20 Quel avenir prévoit la commune pour les chemins suivants : chemin dit de l'avenue de Gonesse, chemin dit du Mesnil-Aubry, chemin longeant à l'ouest de la commune la Francilienne ?

Le chemin dit de Gonesse évoqué a été coupé à la suite des travaux de la RN104 et ne desservira bientôt plus qu'une seule propriété, entraînant la perte de sa vocation de desserte et d'accès. C'est pourquoi, le choix a été fait de ne pas le faire figurer parmi les chemins à préserver.

Le chemin du Mesnil Aubry est un chemin à préserver. Une longueur est à compléter (voir trait continu noir ci-après).



Concernant le chemin en rouge sur le plan ci-avant, le long de la Francilienne, il appartient à la commune de choisir de le considérer comme chemin à préserver ou non.

5.3. LES CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR SUR LES ZONES NATURELLES ET LA TRAME VERTE ET BLEUE

1 Articulation du règlement avec les lignes électriques

Les lignes électriques sont particulièrement nombreuses au-dessus de la commune et RTE a formulé plusieurs demandes notamment sur l'articulation des lignes électriques avec les zones boisées.

La commune a accepté de les intégrer et le commissaire enquêteur prend note cet engagement.

2 Bande naturelle de l'OAP n°2

Concernant la zone naturelle incluse dans l'OAP n°2 d'extension pavillonnaire. Le caractère pentu du terrain est noté mais la difficulté est créée par la modification survenue sur cette OAP dans les derniers jours avant l'approbation du projet d'arrêté du 2 juillet, sans concertation avec les propriétaires du terrain.

Une concertation approfondie avec les propriétaires serait hautement souhaitable.

De plus la forme retenue pour la zone naturelle n'est pas cohérente. Deux options lui donnerait de la cohérence :

- soit la prolongation de la bande naturelle de l'OAP n°2 au droit de 1AUh avec une largeur équivalente d'environ 40m sur l'ensemble de sa longueur à travers le village
- soit la réduction de la zone 1AUh vers le sud d'une trentaine de mètres pour garder une bande naturelle de largeur fixe d'environ 70m?

Il appartient à la commune de choisir entre ces deux options et le commissaire enquêteur le recommandera.

3 Chemins

Depuis la coupure imposée par le passage de la Francilienne, le chemin de Gonesse a été coupé et selon la commune, il ne desservira à court-terme qu'une seule propriété. Il n'a donc pas de raison de figurer sur la liste des chemins à préserver dans la trame verte.

Le Chemin dit du Mesnil-Aubry sera prolongé et porté sur le graphique de l'OAP Trame verte et bleue comme un chemin à préserver.

Le troisième chemin, qui longe la Francilienne au sud de celle-ci et à l'ouest du village (trait rouge sur le schéma précédent), n'a pas donné lieu à une réponse de la commune. Il conviendra que la commune examine l'avenir de ce chemin plus avant.

4 Protection du Fossé Gallais

La Chambre d'Agriculture appelle l'attention sur la protection des abords du Fossé Gallais. La surface inconstructible est de 5m de part et d'autre en zone urbaine et de 15m en zone naturelle et agricole. Il est signalé que la surface de 11 ha, mise en avant par la Chambre d'Agriculture, concerne la totalité de l'emplacement réservé dont seule une partie est en zone agricole (environ la moitié).

Cette protection de la trame bleue est d'ailleurs demandée par le syndicat en charge des eaux, le SIAH et le Schéma Départemental et de Gestion des Eaux.

La commune estime que cette protection ne comporte pas de dommage significatif pour l'agriculture car ces surfaces peuvent continuer à être exploitées, l'interdiction portant sur la capacité à construire.

6. SUR LA QUESTION DES SERVITUDES ET DES RISQUES

6.1. ANALYSE

Les servitudes étant nombreuses sur la commune, des demandes de précisions ont été effectuées par plusieurs PPA et un particulier.

6.1.1. PRECISIONS SUR LES SERVITUDES

La commune de Fontenay-en-Parisis comporte de nombreuses servitudes : canalisation de transport de gaz sous pression, lignes électriques, captages d'eau,… Celles-ci sont décrites dans le PLU de manière extensive.

Toutefois, à ce titre, la Préfecture du Val d'Oise appelle l'attention sur certaines précisions factuelles relatives aux servitudes à introduire dans le PLU (PPA5).

Outre des précisions à apporter sur la nature des constructions dans la zone de servitude I4 (lignes électriques), RTE appelle aussi l'attention sur l'incompatibilité de la servitude avec les espaces boisés classés et demande le

déclassement d'une bande de 30 m de part et d'autre pour les lignes de 225kV et de 40m pour les lignes de 400kV. Elle formule aussi d'autres demandes de précisions (PPA8).

Enfin, les éléments transmis par Natran visent à assurer la sécurité des canalisations et équipements transportant des gaz à haute pression. Ces précisions relèvent des documents réglementaires et graphiques. (PPA9)

Q21 Quelles réponses apportera la commune aux demandes d'intégration dans le PLU des précisions ou corrections relatives aux servitudes exprimées par la Préfecture du Val d'Oise, RTE et Natran ?

6.1.2. RISQUES DE MOUVEMENTS DE TERRAINS

Un contributeur appelle l'attention sur un risque qui n'apparaitrait pas dans le dossier du PLU. *« Dans le tableau page S8, il est indiqué à la rubrique « Risque de mouvement de terrain » qu' «Aucune activité souterraine n'est recensée sous la commune de Fontenay-en-Parisis ». Or, même sur les des cartes de l'IGN il y en a au moins une qui est indiquée et l'Inspection Générale des Mines a dressé un inventaire des cavités existantes ou supposées et la mairie en a connaissance également. Cette fausse affirmation témoigne d'une certaine légèreté dans les écrits en appui du projet de PLU. On peut se demander s'il n'y a pas d'autres affirmations inexactes sur des sujets moins évidents. »*

Q22 Quel est l'avis de la commune sur l'existence d'une cavité souterraine potentiellement dangereuse sur la commune ?

6.1.3. QUESTIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Q21 Quelles réponses apportera la commune aux demandes d'intégration dans le PLU des précisions ou corrections relatives aux servitudes exprimées par la Préfecture du Val d'Oise, RTE et Natran ?

Q22 Quel est l'avis de la commune sur l'existence d'une cavité souterraine potentiellement dangereuse sur la commune ?

6.2. LES REPONSES DE LA COMMUNE SUR LES SERVITUDES. ET LES RISQUES

Q21 Quelles réponses apportera la commune aux demandes d'intégration dans le PLU des précisions ou corrections relatives aux servitudes exprimées par la Préfecture du Val d'Oise, RTE et Natran ?

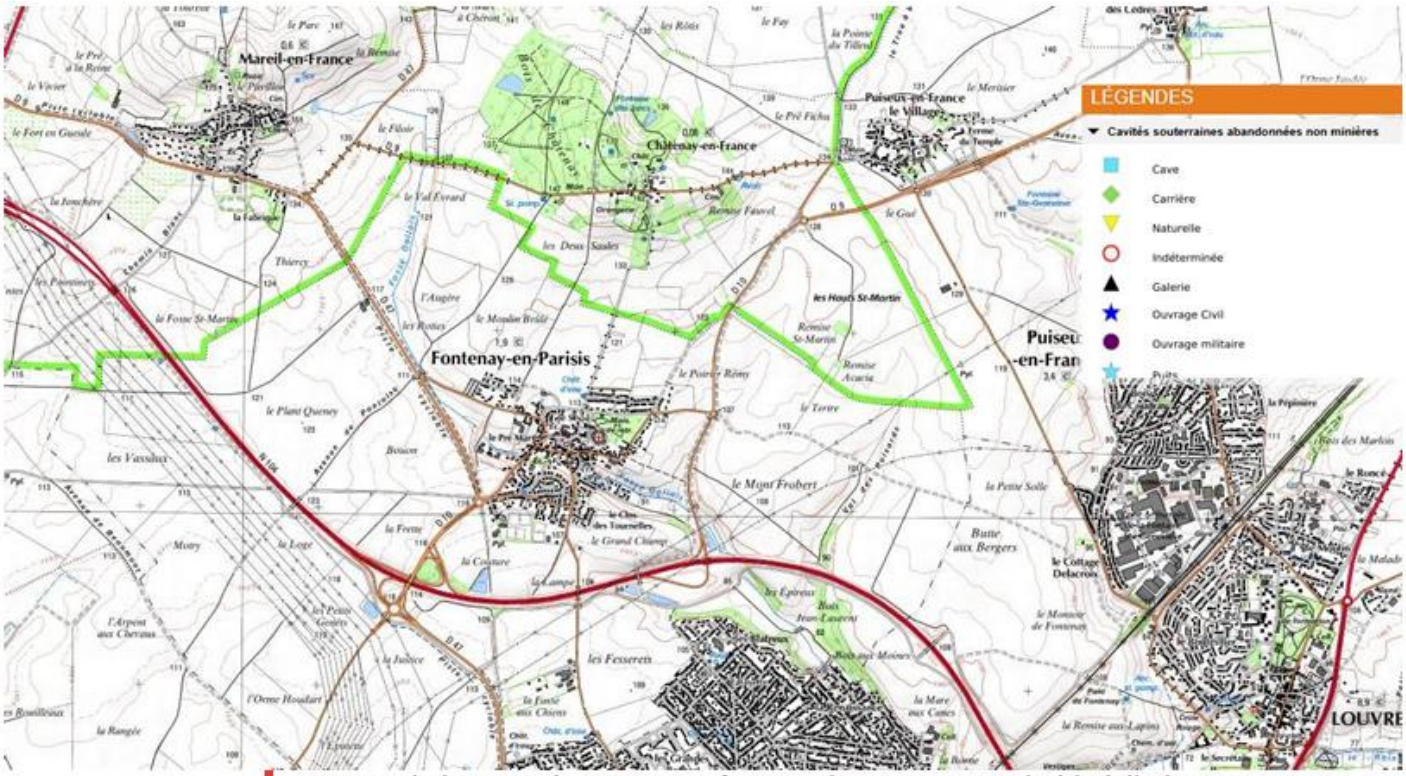
Les éléments complémentaires demandés sur les servitudes d'utilité publique seront apportés dans le dossier de PLU pour l'approbation.

Q22 Quel est l'avis de la commune sur l'existence d'une cavité souterraine potentiellement dangereuse sur la commune ?

Les bases de données Géorisques et InfoTerre du BRGM ne relèvent aucune cavité souterraine sur la commune de Fontenay-en-Parisis. L'information relevée par le contributeur sur la présence d'une cavité

existante ou supposée a peut-être fait l'objet d'une actualisation par des études plus récentes.

Néanmoins, une étude sur une cavité limitée au droit de la propriété du requérant a été faite par la commune. Cette cavité connue depuis longtemps n'a pas empêché la construction de la parcelle. Le remblaiement de cette cavité est à la charge de son propriétaire.



Extrait de la carte dynamique InfoTerre du BRGM consultable à l'adresse suivante :
https://infoterre.brgm.fr/viewer/MainTileForward.do

6.3. LES CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR SUR LES SERVITUDES ET LES RISQUES

1 Servitudes

Les servitudes sont particulièrement nombreuses sur la commune de Fontenay-en-Parisis.

La commune intégrera l'ensemble des demandes des différents acteurs, RTE, Natran, Préfecture, … relatives aux servitudes et ce pour des raisons évidentes de sécurité des populations. Le commissaire prend note de cet engagement.

2 Risques

L'ARS a mentionné des risques généraux : inondation, sécheresse, risque électromagnétique, moustique tigre, risque d'assainissement, risque d'installations classées, pollution des sols, pollution de l'air, pollution sonore et aérienne, risque des intrants chimiques, risque des polluants diffus,…

Beaucoup de ces risques ont été examinés par les rapports de présentation comme notamment les risques relatifs à l'assainissement, aux installations classées, aux bruits de la Francilienne, aux inondations et mouvements de terrains,…

Les autres relèvent pour la plupart d'une approche coordonnée à un niveau territorial plus élevé comme les risques sanitaires, les intrants chimiques, …

La commune a prévu de faire évoluer les documents suivants pour intégrer de manière appropriée les suggestions de l'ARS: rapports de présentation, PADD, Règlement, annexes du règlement.

Concernant le risque de cavité souterraine, la cavité évoquée par le particulier dans sa contribution a fait l'objet d'une étude par la commune et le terrain a été construit par le contributeur. Le remblaiement de la cavité est , selon la commune, à la charge du contributeur. Le risque est donc bien connu et maîtrisé par les acteurs locaux.

7. AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

En tant que Commissaire enquêteur en charge de l'enquête publique relative à la révision du PLU de Fontenay-en-Parisis, j'ai pris connaissance des éléments suivants :

-toutes les pièces du dossier soumis à l'enquête publique

-les avis des PPA

-les contributions orales ou écrites du public

-les réponses de la Commune de Fontenay-en-Parisis aux questions posées par le public et moi-même

-l'appel de la DDT du Val d'Oise postérieur à l'envoi du mémoire en réponse de la commune et relatif à l'article L153-18 du Code de l'Urbanisme.

La consultation du public a été réelle avec 152 personnes consultant, téléchargeant des documents ou réalisant des visites physiques sur le lieu de l'enquête. Le nombre de documents consultés sur le site dématérialisé représente 383 téléchargements ou visualisations.

Ces visites se sont traduites par un nombre limité de contributions, une raison expliquant notamment cette situation étant liée à la relative satisfaction des visiteurs quant à la diminution des surfaces à urbaniser du PLU modifié et à l'augmentation des espaces verts (source : personnes rencontrées lors des permanences).

En tant que Commissaire enquêteur,

- j'estime que ce projet de révision du PLU de Fontenay-en-Parisis tient compte des attentes générales du public relatives à la modération de la croissance de la population, à la préservation des activités agricoles et à l'augmentation des zones naturelles.
- Je recommande
  - de mettre en œuvre les engagements pris par la commune dans son mémoire en réponse, notamment les évolutions du Règlement relatives aux zones UAp, UE sud, 1AUh, Ac, Ad, Ae, Ai, aux OAP n°1 (sites 1 et 2) et OAP n°2 et OAP n°4
  - de prévoir les modalités réglementaires pour la mise en place d'aménagements ou de remblais végétalisés en vue d'atténuer le bruit le long de la Francilienne
  - de mettre en œuvre une des deux options pour la zone naturelle de l'OAP n°2

- de rejeter la demande de la CARPF dans les formes prévues à l'article L153-18 du code de l'urbanisme car cette demande est non compatible avec le SDRIF-E, adopté par décret du 10 juin 2025.

En conclusion, le Commissaire enquêteur donne un avis favorable à la révision du PLU de Fontenay-en-Parisis sans réserve.

ANNEXES (DOCUMENT C)

Sommaire

ANNEXES (Document C) 168
1. DESIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR 168
2. ARRETE D'OUVERTURE DE L'ENQUETE PUBLIQUE 169
3. CERTIFICATS D'AFFICHAGE 173
4. LISTE DES NOTIFICATIONS AUX PPA 177
5. ANNONCES PRESSE 177

1. DESIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DECISION DU

30/09/2025

N° E25000078/95

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE CERGY-PONTOISE

Le président du tribunal administratif

Décision désignation commissaire du 30/09/2025

Vu enregistrée le 30/09/2025, la lettre par laquelle M. le Maire de la commune de Fontenay-en Parisis demande la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet :

Enquête publique - Projet de Plan Local d'Urbanisme à Fontenay-en-Parisis ;

Vu le code de l'environnement et notamment ses articles L. 123-1 et suivants ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu les listes départementales d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur établies au titre de l'année 2025 ;

DECIDE

ARTICLE 1 :Monsieur Philippe ROCARD est désigné en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

ARTICLE 2 :Monsieur Gérard DECHAUMET est désigné en qualité de commissaire enquêteur suppléant pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

ARTICLE 3 :Pour les besoins de l'enquête publique, le commissaire enquêteur est autorisé à utiliser son véhicule, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues en matière d'assurance, par la législation en vigueur.

ARTICLE 4 :La présente décision sera notifiée à M. le Maire de la commune de Fontenay-en Parisis, à Monsieur Philippe ROCARD et à Monsieur Gérard DECHAUMET.

Fait à Cergy, le 30/09/2025.

Pour Ampliation,

P/la greffière en chef

Jessica Lefrançois

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE CERGY PONTOISE 41

Le président,

Signé

Frédéric Beaufaÿs

2. ARRETE D'OUVERTURE DE L'ENQUETE PUBLIQUE

Département du Val d'Oise

RÉPUBLIQUE FRANCAISE
LIBERTÉ-ÉGALITÉ-FRATERNITÉ

FONTENAY-EN-PARISIS

Arrondissement de Sarcelles

Arrêté Modificatif n° 2025-042

Annule et remplace l'arrêté n° 2025-039

Canton de Fosses

Prescrivant l'enquête publique sur le projet d'élaboration du Plan local d'urbanisme (PLU) de la Commune de Fontenay-en-Parisis

Objet : Mise à enquête publique du projet de Plan local d'urbanisme (PLU)

LE MAIRE,

Chevalier de l'ordre national du mérite ;

VU l'ordonnance en date du 30 septembre 2025 de M. le Président du Tribunal administratif de Cergy Pontoise, désignant M. Philippe ROCARD en qualité de commissaire-enquêteur ;

VU le Code de l'urbanisme et notamment les articles L.153-11 et suivants, R.153-11 et suivants et R.153-20 et suivants ;

VU le Code de l'environnement et les articles L.123-1 et suivants, ainsi que les articles R.123-2 et suivants sur les enquêtes publiques relatives aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement ;

VU le Plan local d'urbanisme de la Commune de Fontenay-en-Parisis approuvé le 2 juillet 2025 ;

VU la délibération du 12 février 2025 prescrivant l'élaboration d'un Plan local d'urbanisme (PLU) et fixant les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation ;

VU la délibération du 2 juillet 2025 tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de Plan local d'urbanisme (PLU) ;

VU l'ensemble des avis recueillis auprès des services de l'État associés, des personnes publiques associées (autres que l'État), des personnes publiques consultées, et des personnes publiques et organismes ayant reçu le projet de PLU ;

VU les pièces du dossier du projet de PLU, auquel a été annexé l'ensemble des avis susvisés ;

ARRÊTE :

ARTICLE 1er :

Il sera procédé à une enquête publique sur les dispositions du projet de Plan local d'urbanisme (PLU) de la Commune de Fontenay-en-Parisis (N° INSEE : 21950241600015), pour une durée d'au moins trente jours, du 17 novembre au 16 décembre 2025 :

ARTICLE 2 :

M. Philippe ROCARD domicilié au 25 rue Georges Lafenestre 92 340 Bourg-la-Reine exerçant la profession de Professeur a été désigné en qualité de commissaire-enquêteur par M. le Président du Tribunal administratif de Cergy-Pontoise;

ARTICLE 3 :

Les pièces du dossier du projet de Plan local d'urbanisme, ainsi qu'un registre d'enquête à feuillets non mobiles, coté et paraphé, et ouvert par le commissaire-enquêteur, seront déposés à la mairie de Fontenay-en-Parisis, pendant 30 jours consécutifs, aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie, du lundi au vendredi de 08h30 à 12h00 et de 13h30 à 17h00 (sauf le jeudi après-midi) et le samedi de 10h00 à 12h00.

- Adresse du registre numérique : https://www.registre-numerique.fr/revision-plu-fontenay-en-parisis
- Adresse email de dépôt des contributions : revision-plu-fontenay-en-parisis@mail.registre-numerique.fr

Le dossier du projet comporte en annexe le bilan de la concertation ;

Chacun pourra prendre connaissance du dossier du projet de Plan local d'urbanisme et des documents qui lui ont été annexés, et consigner éventuellement ses observations sur le registre d'enquête mis à sa disposition, ou les adresser par écrit à l'adresse suivante :

10 Place Stalingrad 95 190 Fontenay-en-Parisis.

Le dossier pourra également être consulté sur internet à l'adresse suivante :

www.fontenay-en-parisis.fr

ARTICLE 7 :

Le rapport et les conclusions motivées du commissaire-enquêteur seront tenus à la disposition du public, à la mairie, aux jours et heures habituels d'ouverture, pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête. Les personnes intéressées pourront en prendre communication dans les conditions prévues au titre du Code de l'environnement.

ARTICLE 8 :

Une copie du rapport et des conclusions du commissaire-enquêteur sera adressée par le maire à Monsieur le Préfet du Val d'Oise et au Président du Tribunal administratif de Cergy-Pontoise.

ARTICLE 9 :

Au terme de l'enquête et après examen des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire-enquêteur, le Conseil municipal pourra prendre la décision d'approuver le projet de Plan local d'urbanisme (PLU).

ARTICLE 10 :

Une copie du présent arrêté sera adressée à :

- M. le Commissaire-enquêteur ;
- M. le Président du Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise;
- Monsieur le Préfet de Cergy-Pontoise.

Pour extrait certifié conforme.

Fait à Fontenay-en-Parisis, le 27 octobre 2025

Le Maire,

Roland PY

Signé électroniquement par
Roland PY

Le 27 octobre 2025

Accusé de réception en préfecture
095-219502416-20251027-Arrete2025-042-DE
Date de réception préfecture : 27/10/2025

ARTICLE 4 :

Indépendamment des dispositions des précédents articles, les observations pourront être reçues par le commissaire-enquêteur qui se tiendra à la disposition du public, à la mairie de Fontenay-en-Parisis, pendant les trois jours suivants, c'est-à-dire les :

- **18/11/2025 de 8h30 à 12h00**
- **02/12/2025 de 13h30 à 17h00**
- **09/12/2025 de 13h30 à 17h00**
- **16/12/2025 de 13h30 à 17h00**

ARTICLE 5 :

Un avis portant à la connaissance du public les indications d'ouverture de l'enquête publique du projet de Plan local d'urbanisme (PLU) sera publié quinze jours au moins avant le début de celle-ci et rappelé dans les huit premiers jours de l'enquête, en caractères apparents dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département.

Cet avis d'enquête sera aussi publié par voie d'affiches, et, éventuellement, par tous autres procédés en vigueur en mairie, quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et durant toute la durée de celle-ci,

(*) : L'avis d'enquête sera également publié sur le site internet de la mairie à l'adresse suivante : **www.fontenay-en-parisis.fr**

Une copie des avis publiés dans la presse sera annexée au dossier soumis à l'enquête avant l'ouverture de l'enquête en ce qui concerne la première insertion, et au cours de l'enquête pour la deuxième insertion.

L'accomplissement de cette mesure de publicité incombe au maire et elle sera certifiée par lui.

ARTICLE 6 :

À l'expiration du délai de d'enquête, le registre sera mis à disposition du commissaire-enquêteur et clos par lui ; ce registre sera assorti, le cas échéant, des documents annexés transmis par le public.

Le commissaire-enquêteur disposera d'un délai de trente jours pour transmettre au maire le dossier de l'enquête avec son rapport et, dans un document séparé, ses conclusions motivées.

Il est à signaler que le quatrième considérant comporte une coquille sur la date. L'approbation du PLU actuel date du 7 décembre 2020 et non du 2 juillet 2025. Cette coquille est sans effet sur l'enquête publique et n'a pas porté préjudice à sa qualité.

3. CERTIFICATS D'AFFICHAGE

Les avis d'enquête ont été positionnés en divers points de passage de la commune comme le montrent les photographies ci-après.

Il est à signaler que les affiches exposées aux intempéries ont été plastifiées.



Affiche placée au Foyer polyvalent



Affiche placée à la Boulangerie du Centre du village



Affiche placée à la Mairie



Affiche Rue des Tournelles, Parc des Tournelles



Affiche placée au Chateau d’eau, Route de Châtenay

4. LISTE DES NOTIFICATIONS AUX PPA

LISTE DES PPA -REVISION DU PLU 2025				
PPA	**Adresse postale**	**Messagerie**	**Date d'envoi**	**Date Réception AR**
DRIEAT-UD 95	5 avenue de la palette 95 300 PONTOISE		09/07/2025	10/07/2025
La Région Ile-de France Pôle logement, aménagement et transports	2, rue Simone Veil 93 400 Qaint-Ouen		09/07/2025	11/07/202
Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoise 95	5, avenue bernard Hirsch CS 20105 95 010 Cergy-Pontoise Cedex		09/07/2025	10/07/2025
ARS	16 avenue des Béguines 95 800 Cergy		09/07/2025	15/07/2025
Chambre de Commerce et d'Industrie du 95	Bâtiment C1 Cap Cergy 35 boulevard du Port 95 000 Cergy-Pontoise		09/07/2025	10/07/2025
IDF Mobilités	39 B Rue de Chateaudun 75 009 paris		09/07/2025	10/07/2025
Le Département du Val d'Oise	Hôtel du Département 2 avenue du Parc CS 20201 95 032 Cergy Pontoise Cedex		09/07/2025	15/07/2025
DTT Service Urbanisme et Aménagement Durable	CS 20 105 5 avenue Bernard hirsch 95 010 Cergy-Pontoise Cedex		09/07/2025	10/07/2025
Chambre d'Agriculture d'IDF	2 avenue Jeanne D'Arc Bp 111 78 153 Le Chesnay		09/07/2025	15/07/2025
Chambre des Métiers	1 avenue du Parc 95 015 Cergy-Pontoise Cedex		09/07/2025	10/07/2025
Monsieur le Président de la CARPF	6 Bis avenue Charles De Gaulle 95 700 Roissy en France		09/07/2025	15/07/2025
Monsieur le Maire de Bouqueval	Place eugène SUE 95 720 Bouqueval		09/07/2025	15/07/2025
Monsieur le Maire de Châtenay en France	10 rue de l'Eglise 95 190 chatenay en France		09/07/2025	11/07/2025
Monsieur le Maire de Goussainville	Place de la charmeuse 95 190 goussainville		09/07/2025	10/07/2025
Monsieur le Maire de Mareil en France	2, rue Montguichet 95 850 Mareil en France		09/07/2025	10/07/2025
Monsieur le Maire de Le Plessis Gassot	Sentier de la Ferme au Château 95 720 Le Plessis-Gassot		09/07/2025	10/07/2025
Monsieur le Maire de Puiseux en France	2 place Jean Moulin 95 380 Puiseux en France		09/07/2025	10/07/2025
EPF	10 boulevard de l'Oise 95 000 Cergy		09/07/2025	15/07/2025
CDPENAF	CS 20105 5 Avenue Bernard Hirsch 95 010 Cergy-Pontoise Cedex		09/07/2025	10/07/2025
DAMONA	1 route de Marly 95 380 Puiseux en France		09/07/2025	10/07/2025
MRAe	21-23 rue Miollis 75 732 Paris cedex 15		09/07/2025	Réponse 22/10/2025
SIAH			09/07/2025	11/07/2025
DDT 60			09/07/2025	11/07/2025
SAGE			09/07/2025	15/07/2025
ENEDIS			09/07/2025	15/07/2025
CEG			09/07/2025	10/07/2025
PREFECTURE 95			09/07/2025	10/07/2025
GRT GAZ			09/07/2025	15/07/2025
RTE			09/07/2025	11/07/2025
Conseil d'architecture et de l'environnement 95			09/07/2025	10/07/2025
PREFECTURE 95			09/07/2025	10/07/2025

5. ANNONCES PRESSE

Annonce du 29 octobre 2025 dans la Gazette du Val d'Oise



Annonces légales

mercredi 29 octobre 2025
actu.fr/la-gazette-du-val-d-oise/ 28

Avis administratifs

7428107201 - AA

Commune de FONTENAY-EN-PARISIS

Révision du Plan Local d'Urbanisme

1ER AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Par arrêté modificatif n° 2025-042 en date du 27 octobre 2025, M. le maire de Fontenay-en-Parisis a ordonné l'ouverture d'une enquête publique sur les dispositions du projet de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Fontenay-en-Parisis (Val-d'Oise). M. Philippe ROCARD a été désigné en qualité de commissaire enquêteur par le Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise en date du 30 septembre 2025. L'enquête publique sur la révision du PLU se déroulera en mairie de Fontenay-en-Parisis du 17 novembre au 16 décembre 2025, aux jours et horaires d'ouverture habituels de la mairie, soit 8 h 30-12 h 00 et 13 h 30-17 h 00 et le samedi de 10 h 00 à 12 h 00. Fermeture au public tous les jeudis après-midi.

- Le commissaire enquêteur recevra le public en mairie de Fontenay-en-Parisis :

Date permanences :
Mardi 18 novembre 2025 et 8 h 30 à 12 h 00.
Mardi 2 décembre 2025 de 13 h 30 à 17 h 00.
Mardi 9 décembre 2025 de 13 h 30 à 17 h 00.
Mardi 16 décembre 2025 de 13 h 30 à 17 h 00.

Pendant la durée de l'enquête publique, le dossier de révision du PLU sera déposé et consultable à la mairie de Fontenay-en-Parisis (10, place Stalingrad, 95190 Fontenay-en-Parisis) afin que chacun puisse en prendre connaissance aux jours et heures d'ouverture du secrétariat. À compter du 17 novembre 2025 jusqu'au 16 décembre 2025, le public pourra formuler ses observations, soit en les consignant sur le registre ouvert à cet effet en mairie de Fontenay-en-Parisis, soit en les envoyant par mail à l'adresse suivante : revision-plu-fontenay-en-parisis@mail.registre-numerique.fr à l'attention du commissaire enquêteur, en précisant dans l'objet du mail : « Enquête publique – PLU – Révision PLU », soit en les adressant par écrit à l'attention du commissaire enquêteur en mairie de Fontenay-en-Parisis (10, place Stalingrad, 95190 Fontenay-en-Parisis), qui les visera et les annexera audit registre, soit directement sur le registre numérique à l'adresse suivante :
https://www.registre-numerique.fr/revision-plu-fontenay-en-parisis
- Pour toute demande de renseignements sur le projet de révisions du PLU et sur l'enquête publique, le public peut s'adresser au service Urbanisme de la mairie (10, place Stalingrad, 95190 Fontenay-en-Parisis, 01 34 71 11 07, mairiefontenay@fontenayenparisis.fr)

Toute personne pourra, à sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête auprès de la mairie de Fontenay-en-Parisis, dès démarrage de l'enquête publique. Le dossier de révision du PLU ainsi que les éventuels retours des Personnes Publiques Associées suite à la notification seront également disponibles sur le site internet de la commune à l'adresse suivante : www.fontenay-en-parisis.fr

À l'issue de l'enquête, le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur pourront être consultés pendant 1 an, à la mairie de Fontenay-en-Parisis aux jours et heures habituels d'ouverture du secrétariat ainsi que sur le site internet de la commune à l'adresse suivante : www.fontenay-en-parisis.fr

Le projet de révision du PLU, éventuellement modifié, sera approuvé par délibération du conseil municipal en février 2026.

Le Maire de Fontenay-en-Parisis
Roland PY

EP 25-968 / contact@publilegal.fr

7427758401 - AA

Préfecture du VAL-D'OISE
Direction Départementale des Territoires

Communes de SAINT-CLAIR-SUR-EPTE (95) et de BOURY-EN-VEXIN (60)

Déclaration d'utilité publique de la dérivation des eaux du captage d'eau potable

1ER AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE

Par arrêté inter-préfectoral n° 2025-18498, les préfets du Val-d'Oise et de l'Oise ont prescrit, à la demande et au profit de la commune de Saint-Clair-sur-Epte, l'ouverture d'une enquête publique unique portant sur la déclaration d'utilité publique de la dérivation des eaux du captage d'eau potable « Prairie des Rosières » n° 125-7X-1009 situé à Saint-Clair-sur-Epte (95), à l'instauration des périmètres de protection et de servitudes d'utilité publique, à la déclaration au titre du Code de l'Environnement et à l'autorisation sanitaire d'utilisation d'eau en vue de la consommation humaine au titre du Code de la Santé Publique.

Cette enquête unique se déroulera du jeudi 13 novembre 9 h 00 au vendredi 12 décembre 2025 18 h 00 inclus.

Pendant ce délai, les personnes intéressées pourront prendre connaissance du dossier dans la mairie de Saint-Clair-sur-Epte (95) et consigner leurs observations sur le registre ouvert à cet effet, aux heures habituelles d'ouverture au public de la mairie de Saint-Clair-sur-Epte.

Elles pourront également transmettre leurs observations par courrier à l'intention du commissaire enquêteur, dans la mairie concernée (mairie de Saint-Clair-sur-Epte, 5, place Rollon, 95770 Saint-Clair-sur-Epte), qui les annexera au registre d'enquête, ou adresser un courriel à l'adresse suivante :
protectioncaptage-stclairsurepte@mail.registre-numerique.fr

Le dossier d'enquête dématérialisé pourra être consulté sur les sites internet suivants :
https://www.registre-numerique.fr/protectioncaptage-stclairsurepte
https://www.val-doise.gouv.fr/Actions-de-l-Etat/Environnement-risques-et-nuisances/Eau/Consultations-du-public
https://www.oise.gouv.fr/Actions-de-l-Etat/Environnement/L-eau-et-les-milieux-aquatiques/Enquete-publique-Eau-et-milieux-aquatiques
et sur un poste informatique mis à disposition du public en mairie de Saint-Clair-sur-Epte.

M. Claude ANDRY est nommé commissaire enquêteur pour conduire cette enquête (M. Rémy PIEDVACHE est nommé commissaire enquêteur suppléant). Il se tiendra à la disposition du public afin de recevoir leurs observations et propositions, aux dates et heures précisées ci-après :
Mairie de Saint-Clair-sur-Epte, 5, place Rollon, 95770 Saint-Clair-sur-Epte :
- Jeudi 13 novembre 2025 de 9 h 00 à 12 h 00,
- Mercredi 19 novembre 2025 de 15 h 00 à 18 h 00,
- Mardi 2 décembre 2025 de 9 h 00 à 12 h 00,
- Vendredi 12 décembre 2025 de 15 h 00 à 18 h 00.

En complément du dossier déposé en mairie et de la rencontre avec le commissaire enquêteur, des informations peuvent être demandées à M. CAILLÈRE, Conseil départemental du Val-d'Oise, Direction de l'environnement, Service eau et assainissement, tél. 01 34 25 38 92 – francois.caillere@valdoise.fr

Le commissaire enquêteur dispose d'un délai de 30 jours à compter de la clôture des enquêtes pour rédiger son rapport et ses conclusions motivées.

Les conclusions émises par le commissaire enquêteur seront communiquées à toute personne concernée qui en fera la demande au directeur départemental des territoires ou à la mairie de Saint-Clair-sur-Epte.

L'arrêté inter-préfectoral d'ouverture de l'enquête publique unique, ainsi que le présent avis sont mis en ligne sur les sites internet de la préfecture du Val-d'Oise et de l'Oise.

Le présent avis est publié dans deux journaux locaux diffusés dans les départements du Val-d'Oise et de l'Oise par les soins du Conseil départemental du Val-d'Oise au moins 15 jours avant le début de l'enquête et sera rappelé dans les 8 premiers jours.

Cet avis sera également affiché dans les communes citées au moins 15 jours avant le début de l'enquête et devra le rester jusqu'à la fin de celle-ci.

EP 25-926 / contact@publilegal.fr

Autres marchés

7427671301 - AM

Ville d'Auvers-sur-Oise

Occupation temporaire du domaine public communal concernant l'exploitation d'un kiosque buvette

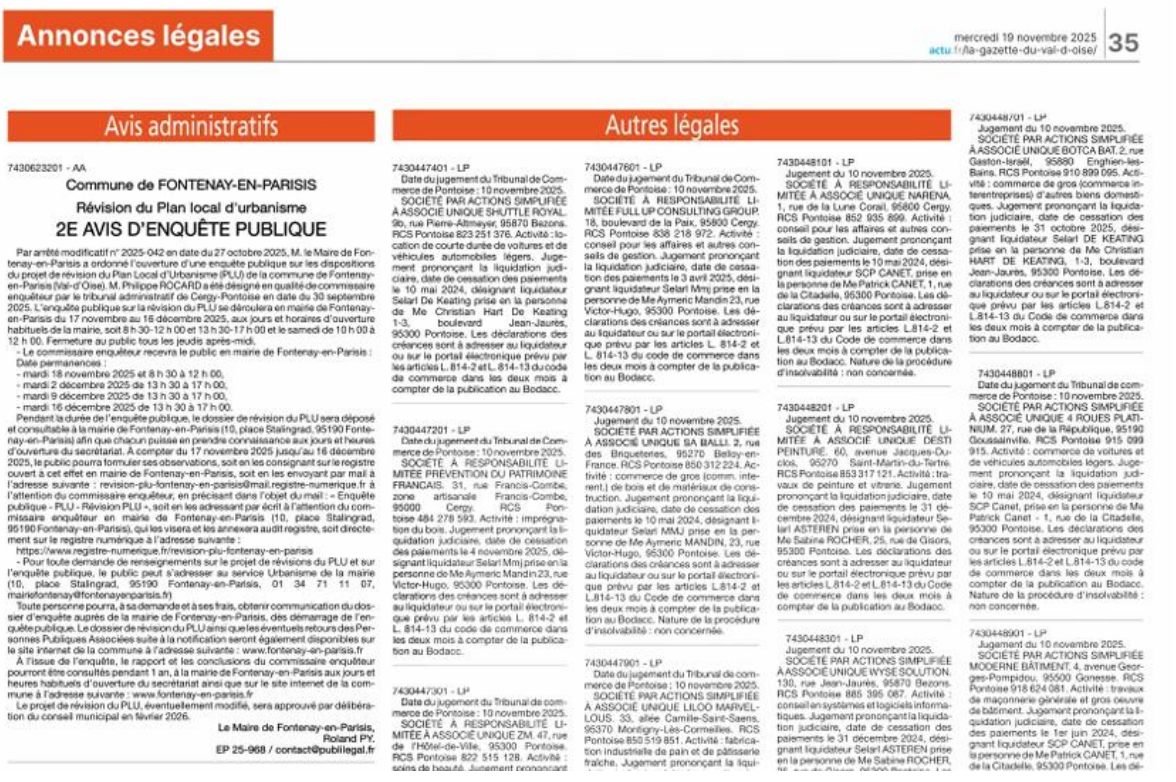
AUTRES MARCHÉS

La ville d'Auvers-sur-Oise lance un avis d'appel à concurrence en vue de l'occupation temporaire du domaine public communal, concernant l'exploitation d'un kiosque buvette situé au Belvédère en entrée de ville, rue Marcel Martin.
Retrait des dossiers de candidatures à l'accueil de la Mairie aux horaires d'ouverture.
Remise des offres jusqu'au vendredi 28 novembre 2025 à 17 h 00 en mairie.

Annonces légales et judiciaires

MEDIALEX
www.medialex.fr
Mail : annonces.legales@medialex.fr
Tél. : 02 99 26 42 00
Adresse postale :
10, rue du Breil - CS 56324
35063 Rennes cedex

Annonce du 19 novembre 2025 dans la Gazette du Val d'Oise



Annonces légales

mercredi 19 novembre 2025
actu.fr/la-gazette-du-val-d-oise/ 35

Avis administratifs

7430623201 - AA

Commune de FONTENAY-EN-PARISIS

Révision du Plan local d'urbanisme

2E AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Par arrêté modificatif n° 2025-042 en date du 27 octobre 2025, M. le Maire de Fontenay-en-Parisis a ordonné l'ouverture d'une enquête publique sur les dispositions du projet de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Fontenay-en-Parisis (Val-d'Oise). M. Philippe ROCARD a été désigné en qualité de commissaire enquêteur par le tribunal administratif de Cergy-Pontoise en date du 30 septembre 2025. L'enquête publique sur la révision du PLU se déroulera en mairie de Fontenay-en-Parisis du 17 novembre au 16 décembre 2025, aux jours et horaires d'ouverture habituels de la mairie, soit 8 h 30-12 h 00 et 13 h 30-17 h 00 et le samedi de 10 h 00 à 12 h 00. Fermeture au public tous les jeudis après-midi.

- Le commissaire enquêteur recevra le public en mairie de Fontenay-en-Parisis :

Date permanences :
- mardi 18 novembre 2025 et 8 h 30 à 12 h 00,
- mardi 2 décembre 2025 de 13 h 30 à 17 h 00,
- mardi 9 décembre 2025 de 13 h 30 à 17 h 00,
- mardi 16 décembre 2025 de 13 h 30 à 17 h 00.

Pendant la durée de l'enquête publique, le dossier de révision du PLU sera déposé et consultable à la mairie de Fontenay-en-Parisis (10, place Stalingrad, 95190 Fontenay-en-Parisis) afin que chacun puisse en prendre connaissance aux jours et heures d'ouverture du secrétariat. À compter du 17 novembre 2025 jusqu'au 16 décembre 2025, le public pourra formuler ses observations, soit en les consignant sur le registre ouvert à cet effet en mairie de Fontenay-en-Parisis, soit en les envoyant par mail à l'adresse suivante : revision-plu-fontenay-en-parisis@mail.registre-numerique.fr à l'attention du commissaire enquêteur, en précisant dans l'objet du mail : « Enquête publique - PLU - Révision PLU », soit en les adressant par écrit à l'attention du commissaire enquêteur en mairie de Fontenay-en-Parisis (10, place Stalingrad, 95190 Fontenay-en-Parisis), qui les visera et les annexera audit registre, soit directement sur le registre numérique à l'adresse suivante :
https://www.registre-numerique.fr/revision-plu-fontenay-en-parisis
- Pour toute demande de renseignements sur le projet de révisions du PLU et sur l'enquête publique, le public peut s'adresser au service Urbanisme de la mairie (10, place Stalingrad, 95190 Fontenay-en-Parisis, 01 34 71 11 07, mairiefontenay@fontenayenparisis.fr)

Toute personne pourra, à sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête auprès de la mairie de Fontenay-en-Parisis, dès démarrage de l'enquête publique. Le dossier de révision du PLU ainsi que les éventuels retours des Personnes Publiques Associées suite à la notification seront également disponibles sur le site internet de la commune à l'adresse suivante : www.fontenay-en-parisis.fr

À l'issue de l'enquête, le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur pourront être consultés pendant 1 an, à la mairie de Fontenay-en-Parisis aux jours et heures habituels d'ouverture du secrétariat ainsi que sur le site internet de la commune à l'adresse suivante : www.fontenay-en-parisis.fr

Le projet de révision du PLU, éventuellement modifié, sera approuvé par délibération du conseil municipal en février 2026.

Le Maire de Fontenay-en-Parisis,
Roland PY.

EP 25-968 / contact@publilegal.fr

Autres légales

7430447401 - LP

Date du jugement du Tribunal de Commerce de Pontoise : 10 novembre 2025.
SOCIÉTÉ PAR ACTIONS SIMPLIFIÉE À ASSOCIÉ UNIQUE SHUTTLE ROYAL. 9b, rue Pierre-Allmeyer, 95870 Bezons. RCS Pontoise 823 251 376. Activité : location de courte durée de voitures et de véhicules automobiles légers. Jugement prononçant la liquidation judiciaire, date de cessation des paiements le 10 mai 2024, désignant liquidateur Selarl De Keating prise en la personne de Me Christian Hart De Keating 1-3, boulevard Jean-Jaurès, 95300 Pontoise. Les déclarations des créances sont à adresser au liquidateur ou sur le portail électronique prévu par les articles L. 814-2 et L. 814-13 du code de commerce dans les deux mois à compter de la publication au Bodacc.

7430447201 - LP

Date du jugement du Tribunal de Commerce de Pontoise : 10 novembre 2025.
SOCIÉTÉ À RESPONSABILITÉ LIMITÉE PREVENTION DU PATRIMOINE FRANCAIS. 31, rue Francis-Combe, zone artisanale Francis-Combe, 95000 Cergy. RCS Pontoise 484 278 593. Activité : imprégnation du bois. Jugement prononçant la liquidation judiciaire, date de cessation des paiements le 4 novembre 2025, désignant liquidateur Selarl Mmj prise en la personne de Me Aymeric Mandin 23, rue Victor-Hugo, 95300 Pontoise. Les déclarations des créances sont à adresser au liquidateur ou sur le portail électronique prévu par les articles L. 814-2 et L. 814-13 du code de commerce dans les deux mois à compter de la publication au Bodacc.

7430447301 - LP

Date du jugement du Tribunal de commerce de Pontoise : 10 novembre 2025.
SOCIÉTÉ À RESPONSABILITÉ LIMITÉE À ASSOCIÉ UNIQUE ZM. 47, rue de l'Hôtel-de-Ville, 95300 Pontoise. RCS Pontoise 822 515 128. Activité : soins de beauté. Jugement prononçant

7430447601 - LP

Date du jugement du Tribunal de Commerce de Pontoise : 10 novembre 2025.
SOCIÉTÉ À RESPONSABILITÉ LIMITÉE FULL UP CONSULTING GROUP. 18, boulevard de la Paix, 95800 Cergy. RCS Pontoise 838 218 972. Activité : conseil pour les affaires et autres conseils de gestion. Jugement prononçant la liquidation judiciaire, date de cessation des paiements le 3 avril 2025, désignant liquidateur Selarl Mmj prise en la personne de Me Aymeric Mandin 23, rue Victor-Hugo, 95300 Pontoise. Les déclarations des créances sont à adresser au liquidateur ou sur le portail électronique prévu par les articles L. 814-2 et L. 814-13 du code de commerce dans les deux mois à compter de la publication au Bodacc.

7430447801 - LP

Jugement du 10 novembre 2025.
SOCIÉTÉ PAR ACTIONS SIMPLIFIÉE À ASSOCIÉ UNIQUE SA BALLI. 2, rue des Briquetières, 95270 Belloy-en-France. RCS Pontoise 850 312 224. Activité : commerce de gros (comm. interent.) de bois et de matériaux de construction. Jugement prononçant la liquidation judiciaire, date de cessation des paiements le 10 mai 2024, désignant liquidateur Selarl MMJ prise en la personne de Me Aymeric MANDIN, 23, rue Victor-Hugo, 95300 Pontoise. Les déclarations des créances sont à adresser au liquidateur ou sur le portail électronique prévu par les articles L.814-2 et L.814-13 du Code de commerce dans les deux mois à compter de la publication au Bodacc. Nature de la procédure d'insolvabilité : non concernée.

7430447901 - LP

Date du jugement du Tribunal de commerce de Pontoise : 10 novembre 2025.
SOCIÉTÉ PAR ACTIONS SIMPLIFIÉE À ASSOCIÉ UNIQUE LILOO MARVEL-LOUS. 33, allée Camille-Saint-Saens, 95370 Montigny-Lès-Cormeilles. RCS Pontoise 850 519 851. Activité : fabrication industrielle de pain et de pâtisserie fraîche. Jugement prononçant la liqui-

7430448101 - LP

Jugement du 10 novembre 2025.
SOCIÉTÉ À RESPONSABILITÉ LIMITÉE À ASSOCIÉ UNIQUE NARENA, 1, rue de la Lune Corail, 95800 Cergy. RCS Pontoise 852 935 899. Activité : conseil pour les affaires et autres conseils de gestion. Jugement prononçant la liquidation judiciaire, date de cessation des paiements le 10 mai 2024, désignant liquidateur SCP CANET, prise en la personne de Me Patrick CANET, 1, rue de la Citadelle, 95300 Pontoise. Les déclarations des créances sont à adresser au liquidateur ou sur le portail électronique prévu par les articles L.814-2 et L.814-13 du Code de commerce dans les deux mois à compter de la publication au Bodacc. Nature de la procédure d'insolvabilité : non concernée.

7430448201 - LP

Jugement du 10 novembre 2025.
SOCIÉTÉ À RESPONSABILITÉ LIMITÉE À ASSOCIÉ UNIQUE DESTI PEINTURE. 60, avenue Jacques-Duclos, 95270 Saint-Martin-du-Tertre. RCS Pontoise 853 317 121. Activité : travaux de peinture et vitrerie. Jugement prononçant la liquidation judiciaire, date de cessation des paiements le 31 décembre 2024, désignant liquidateur Selarl ASTERIEN prise en la personne de Me Sabine ROCHER, 25, rue de Gisors, 95300 Pontoise. Les déclarations des créances sont à adresser au liquidateur ou sur le portail électronique prévu par les articles L.814-2 et L.814-13 du Code de commerce dans les deux mois à compter de la publication au Bodacc.

7430448301 - LP

Jugement du 10 novembre 2025.
SOCIÉTÉ PAR ACTIONS SIMPLIFIÉE À ASSOCIÉ UNIQUE WYSE SOLUTION. 130, rue Jean-Jaurès, 95870 Bezons. RCS Pontoise 885 395 087. Activité : conseil en systèmes et logiciels informatiques. Jugement prononçant la liquidation judiciaire, date de cessation des paiements le 31 décembre 2024, désignant liquidateur Selarl ASTERIEN prise en la personne de Me Sabine ROCHER,

7430448701 - LP

Jugement du 10 novembre 2025.
SOCIÉTÉ PAR ACTIONS SIMPLIFIÉE À ASSOCIÉ UNIQUE BOTCA BAT. 2, rue Gaston-Israël, 95880 Enghien-les-Bains. RCS Pontoise 910 899 095. Activité : commerce de gros (commerce interentreprises) d'autres biens domestiques. Jugement prononçant la liquidation judiciaire, date de cessation des paiements le 31 octobre 2025, désignant liquidateur Selarl DE KEATING prise en la personne de Me Christian HART DE KEATING, 1-3, boulevard Jean-Jaurès, 95300 Pontoise. Les déclarations des créances sont à adresser au liquidateur ou sur le portail électronique prévu par les articles L.814-2 et L.814-13 du Code de commerce dans les deux mois à compter de la publication au Bodacc.

7430448801 - LP

Date du jugement du Tribunal de commerce de Pontoise : 10 novembre 2025.
SOCIÉTÉ PAR ACTIONS SIMPLIFIÉE À ASSOCIÉ UNIQUE 4 ROUES PLATINIUM. 27, rue de la République, 95190 Goussainville. RCS Pontoise 915 099 915. Activité : commerce de voitures et de véhicules automobiles légers. Jugement prononçant la liquidation judiciaire, date de cessation des paiements le 10 mai 2024, désignant liquidateur SCP Canet, prise en la personne de Me Patrick Canet - 1, rue de la Citadelle, 95300 Pontoise. Les déclarations des créances sont à adresser au liquidateur ou sur le portail électronique prévu par les articles L.814-2 et L.814-13 du code de commerce dans les deux mois à compter de la publication au Bodacc. Nature de la procédure d'insolvabilité : non concernée.

7430448901 - LP

Jugement du 10 novembre 2025.
SOCIÉTÉ PAR ACTIONS SIMPLIFIÉE MODERNE BÂTIMENT. 4, avenue Georges-Pompidou, 95500 Gonesse. RCS Pontoise 918 624 081. Activité : travaux de maçonnerie générale et gros œuvre de bâtiment. Jugement prononçant la liquidation judiciaire, date de cessation des paiements le 1er juin 2024, désignant liquidateur SCP CANET, prise en la personne de Me Patrick CANET, 1, rue de la Citadelle, 95300 Pontoise. Les dé-

Annonce du 29 octobre 2025 dans le Grand Parisien

Le Parisien est officiellement habilité pour l'année 2025 pour la publication des annonces judiciaires et légales par arrêté de chaque préfet concerné dans les départements : 60 – 75 -77- 78 – 91 – 92 – 93 - 94 - 95. La tarification des annonces judiciaires et légales définie par l'arrêté du ministère de la Culture et la Communication du 16 décembre 2024 est la suivante pour les départements d'habilitation : Tarification au forfait : Constitution de sociétés civiles et commerciales : (SA) 395 €HT- (SAS) 197€HT- (SASU) 141€ HT - (SNC) 218€ HT - (SARL) 147€HT- (EURL) 123€ HT - (SOCIETE CIVIL) 220 €HT – (SCI) 189€HT. Démission,nomination, cessation de fonction de CAC - Transfert du siège social -Changement de gérant – Modification de la date d'ouverture ou clôture de l'exercice social, de la date de commencement de l'activité et de la prorogation – reconstitution du capital- 108€ HT- Réduction du capital social - Modification du capital social - Nomination de l'AJ 135€ HT – Changement de dénomination – Transformation de la formesociale –Mouvements –cessions d'actions – résiliation du bail commercial -137€HT - Dissolution des sociétés civiles ou commerciales 152€ HT –Clôture de la liquidation des sociétés civiles ou commerciales: 110€ HT - Changement de patronyme : 57€ HT. Tarification au caractère (espace inclus) pour certaines modifications voir arrêté du 16 décembre 2024 : 60 (0,193€ HT) – 75-'92-'93-'94 (0,237€HT) – 91-'77-'78-'95 (0,225€).

LES MARCHÉS PUBLICS
Consultez aussi nos annonces sur
http://avisdemarches.leparisien.fr

Marchés + de 90 000 Euros

Section 1 : Identification de l'acheteur
Nom complet de l'acheteur :

MAIRIE DE GARGES-LES-GONESSE

Type de Numéro national d'identification : SIRET
N° National d'identification : 21950268900017
Ville : Garges-les-gonesse cedex
Code Postal : 95141
Groupement de commandes : Non

Section 2 : Communication
Lien vers le profil d'acheteur :

https://www.achatpublic.com/sdm/ent2/gen/ficheCsl.action?PCSLID=CSL_2025_q40-7hajNf

Identifiant interne de la consultation : 25.135
Intégralité des documents sur le profil d'acheteur : Oui
Utilisation de moyens de communication non communément disponibles : Non
Nom du contact : M Benoit JIMENEZ
Adresse mail du contact : marches@villedegarges.com
Numéro de téléphone du contact : +33 0134533200

Section 3 : Procédure
Type de procédure : Procédure adaptée ouverte
Conditions de participation :
Aptitude à exercer l'activité professionnelle – conditions / moyens de preuve : Garanties professionnelles
Capacité économique et financière – conditions / moyens de preuve : Justificatifs administratifs :
DC1
DC2
Déclaration sur l'honneur
Situation de redressement judiciaire
Pouvoir
Déclaration chiffre d'affaires
Attestation d'assurance
Capacités techniques et professionnelles – conditions / moyens de preuve : Justificatifs techniques :
Références de livraisons ou services similaires
Déclaration d'effectifs
Description des moyens techniques
Mesures de gestion environnementale
Technique d'achat :Accord-cadre
Date et heure limite de réception des plis :
18 novembre 2025 à 12 h 00
Présentation des offres par catalogue électronique : Interdite
Réduction du nombre de candidats : Non
Possibilité d'attribution sans négociation : Oui
L'acheteur exige la présentation de variantes : Non
Identification des catégories d'acheteurs intervenant (si accord-cadre) : La Ville de Garges-Lès-Gonesse

Section 4 : Identification du marché
Intitulé du marché : Impression de documents

Avis divers

COMMUNE DE CHAUSSY

APPROBATION DE LA MODIFICATION N°1, 2 ET DE LA RÉVISION ALLÉGÉE DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Par délibération n°2025-47 en date du 11 septembre 2025, le Conseil Municipal de CHAUSSY a approuvé la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de son territoire.

Par délibération n°2025-48 en date du 11 septembre 2025, le Conseil Municipal de CHAUSSY a approuvé la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de son territoire.

Par délibération n°2025-49 en date du 11 septembre 2025, le Conseil Municipal de CHAUSSY a approuvé la révision allégée n°2 du Plan Local d'Urbanisme de son territoire.

Lesdites délibérations sont affichées en mairie pendant un mois à compter du 22/09/2025.

Le dossier de PLU de Chaussy est tenu à disposition du public en mairie aux jours et heures d'ouverture ainsi qu'à la Préfecture du Val d'Oise.

AVIS

COMMUNE DE FREPILLON 95740

OBJET : MISE A DISPOSITION DU DOSSIER DE MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Par délibération du 12 décembre 2024, le conseil municipal de Frepillon a défini les modalités de mise à disposition simplifiée du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Le dossier de la modification simplifiée du PLU sera mis à la disposition du public en mairie, pendant le délai d'un mois du 8/11/2025 au 9/12/2025 inclus afin que chacun puisse en prendre connaissance aux jours et heures habituels d'ouverture, et consigner éventuellement ses observations sur le registre mis à sa disposition.

COMMUNE D'OSNY

DROIT DE PREEMPTION URBAIN MODIFICATION DU CHAMP D'APPLICATION DU DROIT DE PREEMPTION URBAIN

Par délibération en date du 2 octobre 2025, le conseil municipal de la commune d'Osny a approuvé la modification du champ d'ap-

Enquête publique

publilégal® AFFICHER-PUBLIER-COMMUNIQUER
19 rue Lagrange - 75005 PARIS
www.publilegal.fr
Tél : 01.42.96.09.43

COMMUNE DE FONTENAY-EN-PARISIS
REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Par arrêté modificatif n°2025-042 en date du 27 octobre 2025, Monsieur le Maire de Fontenay-en-Parisis a ordonné l'ouverture d'une enquête publique sur les dispositions du projet de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Commune de Fontenay-en-Parisis (Val d'Oise). Monsieur Philippe ROCARD a été désigné en qualité de Commissaire Enquêteur par le Tribunal Administratif de CERGY PONTOISE en date du 30 septembre 2025. L'enquête publique sur la révision du PLU se déroulera en Mairie de Fontenay-en-Parisis **du 17 novembre au 16 décembre 2025**, aux jours et horaires d'ouverture habituels de la mairie, soit 8h30-12h00 et 13h30-17h00 et le samedi de 10h00 à 12h00. Fermeture au public tous les jeudis après-midi.

• Le Commissaire Enquêteur recevra le public en Mairie de Fontenay-en-Parisis:

DATE PERMAMENCES :

Mardi 18 novembre 2025 et 08h30 à 12h00
Mardi 2 décembre 2025 de 13h30 à 17h00
Mardi 9 décembre 2025 de 13h30 à 17h00
Mardi 16 décembre 2025 de 13h30 à 17h00

Pendant la durée de l'enquête publique, le dossier de révision du PLU sera déposé et consultable à la mairie de Fontenay-en-Parisis (10 place Stalingrad 95 190 Fontenay-en-Parisis) afin que chacun puisse en prendre connaissance aux jours et heures d'ouverture du secrétariat. A compter **du 17 novembre 2025 jusqu'au 16 décembre 2025**, le public pourra formuler ses observations, **soit** en les consignant sur le registre ouvert à cet effet en Mairie de Fontenay-en-Parisis, **soit** en les envoyant par mail à l'adresse suivante : ***revision-plu-fontenay-en-parisis@mail.registre-numerique.fr*** à l'attention du Commissaire Enquêteur, en précisant dans l'objet du mail : « Enquête publique – PLU – Révision PLU », **soit** en les adressant par écrit à l'attention du Commissaire Enquêteur en Mairie de Fontenay-en-Parisis (10 place Stalingrad 95 190 Fontenay-en-Parisis), qui les visera et les annexera audit registre, soit directement sur le registre numérique à l'adresse suivante : ***https://www.registre-numerique.fr/revision-plu-fontenay-en-parisis***

• Pour toute demande de renseignements sur le projet de révisions du PLU et sur l'enquête publique, le public peut s'adresser au service Urbanisme de la mairie (10 place Stalingrad 95 190 Fontenay-en-Parisis – 0134711107 mairiefontenay@fontenayenparisis.fr)

Toute personne pourra, à sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête auprès de la Mairie de Fontenay-en-Parisis, dés démarrage de l'enquête publique. Le dossier de révision du PLU ainsi que les éventuels retours des Personnes Publiques Associées suite à la notification seront également disponibles sur le site internet de la commune à l'adresse suivante :
www.fontenay-en-parisis.fr

A l'issue de l'enquête, le rapport et les conclusions du Commissaire Enquêteur pourront être consultés pendant 1 an, à la Mairie de Fontenay-en-Parisis aux jours et heures habituels d'ouverture du secrétariat ainsi que sur le site internet de la commune à l'adresse suivante : ***www.fontenay-en-parisis.fr***

Le projet de révision du PLU, éventuellement modifié, sera approuvé par délibération du Conseil Municipal en février 2026.

Le Maire de Fontenay-en-Parisis,
Roland PY.

EP 25-968 / contact@publilegal.fr

publilégal® AFFICHER-PUBLIER-COMMUNIQUER
19 rue Lagrange - 75005 PARIS
www.publilegal.fr
Tél : 01.42.96.09.43

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté - Égalité - Fraternité
PREFECTURE DU VAL D'OISE
DIRECTION DEPARTEMENTALE DES TERRITOIRES

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE

Communes de Saint-Clair-sur-Epte (95) et de Boury-en-Vexin (60)

Par arrêté inter-préfectoral n° 2025-18498, les préfets du Val d'Oise et de l'Oise ont prescrit, à la demande et au profit de la commune de Saint-Clair-sur-Epte, l'ouverture d'une enquête publique unique portant sur la déclaration d'utilité publique de la dérivation des eaux du captage d'eau potable « Prairie des Rosières » n°125-7X-1009 situé à Saint-Clair-sur-Epte (95), à l'instauration des périmètres de protection et de servitudes d'utilité publique, à la déclaration au titre du Code de l'Environnement et à l'autorisation sanitaire d'utilisation d'eau en vue de la consommation humaine au titre du Code de la Santé Publique.

Cette enquête unique se déroulera **du jeudi 13 novembre 9h00 au vendredi 12 décembre 2025 18h00 inclus**.

Pendant ce délai, les personnes intéressées pourront prendre connaissance du dossier dans la mairie de Saint-Clair-sur-Epte (95) et consigner leurs observations sur le registre ouvert à cet effet, aux heures habituelles d'ouverture au public de la mairie de Saint-Clair-sur-Epte.

Elles pourront également transmettre leurs observations par courrier à l'intention du commissaire-enquêteur, dans la mairie concernée (mairie de Saint-Clair-sur-Epte, 5, place Rollon 95770 Saint-Clair-sur-Epte), qui les annexera au registre d'enquête, ou adresser un courriel à l'adresse suivante :

protectioncaptage-stclairsurepte@mail.registre-numerique.fr

Le dossier d'enquête dématérialisé pourra être consulté sur les sites internet suivants :

https://www.registre-numerique.fr/protectioncaptage-stclairsurepte

https://www.val-doise.gouv.fr/Actions-de-l-Etat/Environnement-risques-et-nuisances/Eau/Consultations-du-public

https://www.oise.gouv.fr/Actions-de-l-Etat/Environnement/L-eau-et-les-milieux-aquatiques/Enquete-publique-Eau-et-milieux-aquatiques

et sur un poste informatique mis à disposition du public en mairie de Saint-Clair-sur-Epte.

M. Claude ANDRY est nommé commissaire-enquêteur pour conduire cette enquête (M. Rémy PIEDVACHE est nommé commissaire enquêteur suppléant). Il se tiendra à la disposition du public afin de recevoir leurs observations et propositions, aux dates et heures précisées ci-après :

MAIRIE DE SAINT-CLAIR-SUR-EPTE.
5, place Rollon 95770 Saint-Clair-sur-Epte

Jeudi 13 novembre 2025 de 9h à 12h,
Mercredi 19 novembre 2025 de 15h à 18h,
Mardi 2 décembre 2025 de 9h à 12h,
Vendredi 12 décembre 2025 de 15h à 18h.

En complément du dossier déposé en mairie et de la rencontre avec le commissaire enquêteur, des informations peuvent être demandées à Monsieur CAILLÈRE, Conseil départemental du Val-d'Oise, Direction de l'environnement – Service eau et assainissement - tél : 01.34.25.38.92 – francois.caillere@valdoise.fr

Le commissaire-enquêteur dispose d'un délai de 30 jours à compter de la clôture des enquêtes pour rédiger son rapport et ses conclusions

Annonce du 19 novembre 2025 dans le Grand Parisien

Le Parisien est officiellement habilité pour l'année 2025 pour la publication des annonces judiciaires et légales par arrêté de chaque préfet concerné dans les départements : 60 - 75 - 77 - 78 - 91 - 92 - 93 - 94 - 95. La tarification des annonces judiciaires et légales définie par l'arrêté du ministère de la Culture et la Communication du 18 décembre 2024 est la suivante pour les départements d'habilitation : Tarification au forfait : Constitution de sociétés civiles et commerciales : (SA) 395 € HT - (SAS) 150 € HT - (SARL) 240 € HT - (EIRL) 120 € HT - (SNC) 238 € HT - (SARL) unipersonnelle, cessation de fonction de CAC : Transfert du siège social - Changement de gérant - Modification de la date d'ouverture ou clôture de l'exercice social, de la date de commencement de l'activité et de la prorogation – reconstitution du capital : 109 € HT - Réduction du capital social - Modification du capital social - Nomination de l'AU : 235 € HT – Changement de dénomination – Transformation de la forme sociale - Mouvements - cessions d'actions – résiliation du bail commercial : 197 € HT - Dissolution des sociétés civiles ou commerciales : 152 € HT - Clôture de la liquidation des sociétés civiles ou commerciales : 110 € HT - Changement de patronyme : 57 € HT. Tarification au caractère (espace inclus) pour certaines modifications voir arrêté du 18 décembre 2024 - 60 (0,183 € HT) – 75 - 92 - 93 - 94 (0,23 € HT) – 91 - 77 - 78 - 95 (0,25 € HT).

Enquête publique

publilégal
AFFICHER-PUBLIER-COMMUNIQUER
19 rue Lagrange - 75005 PARIS
www.publilegal.fr
Tél : 01.42.96.09.43

COMMUNE DE FONTENAY-EN-PARISIS

REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

RAPPEL
AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Par arrêté modificatif n°2025-042 en date du 27 octobre 2025, Monsieur le Maire de Fontenay-en-Parisis a ordonné l'ouverture d'une enquête publique sur les dispositions du projet de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Commune de Fontenay-en-Parisis (Val d'Oise). Monsieur Philippe ROCARD a été désigné en qualité de Commissaire Enquêteur par le Tribunal Administratif de CERGY PONTOISE en date du 30 septembre 2025. L'enquête publique sur la révision du PLU se déroulera en Mairie de Fontenay-en-Parisis **du 17 novembre au 16 décembre 2025**, aux jours et horaires d'ouverture habituels de la mairie, soit 8h30-12h00 et 13h30-17h00 et le samedi de 10h00 à 12h00. Fermeture au public tous les jeudis après-midi.

• Le Commissaire Enquêteur recevra le public en Mairie de Fontenay-en-Parisis:

DATE PERMANENCES :

Mardi 18 novembre 2025 et 08h30 à 12h00
Mardi 2 décembre 2025 de 13h30 à 17h00
Mardi 9 décembre 2025 de 13h30 à 17h00
Mardi 16 décembre 2025 de 13h30 à 17h00

Pendant la durée de l'enquête publique, le dossier de révision du PLU sera déposé et consultable à la mairie de Fontenay-en-Parisis (10 place Stalingrad 95 190 Fontenay-en-Parisis) afin que chacun puisse en prendre connaissance aux jours et heures d'ouverture du secrétariat. A compter **du 17 novembre 2025 jusqu'au 16 décembre 2025**, le public pourra formuler ses observations, **soit** en les consignant sur le registre ouvert à cet effet en Mairie de Fontenay-en-Parisis, **soit** en les envoyant par mail à l'adresse suivante : ***revision-plu-fontenay-en-parisis@mail.registre-numerique.fr*** à l'attention du Commissaire Enquêteur, en précisant dans l'objet du mail : « Enquête publique – PLU – Révision PLU », **soit** en les adressant par écrit à l'attention du Commissaire Enquêteur en Mairie de Fontenay-en-Parisis (10 place Stalingrad 95 190 Fontenay-en-Parisis), qui les visera et les annexera audit registre, soit directement sur le registre numérique à l'adresse suivante : ***https://www.registre-numerique.fr/revision-plu-fontenay-en-parisis***

• Pour toute demande de renseignements sur le projet de révisions du PLU et sur l'enquête publique, le public peut s'adresser au service Urbanisme de la mairie (10 place Stalingrad 95 190 Fontenay-en-Parisis – 0134711107 mairiefontenay@fontenayenparisis.fr)

Toute personne pourra, à sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête auprès de la Mairie de Fontenay-en-Parisis, dès démarrage de l'enquête publique. Le dossier de révision du PLU ainsi que les éventuels retours des Personnes Publiques Associées suite à la notification seront également disponibles sur le site internet de la commune à l'adresse suivante : ***www.fontenay-en-parisis.fr***

A l'issue de l'enquête, le rapport et les conclusions du Commissaire Enquêteur pourront être consultés pendant 1 an, à la Mairie de Fontenay-en-Parisis aux jours et heures habituels d'ouverture du secrétariat ainsi que sur le site internet de la commune à l'adresse suivante : ***www.fontenay-en-parisis.fr***

Le projet de révision du PLU, éventuellement modifié, sera approuvé par délibération du Conseil Municipal en février 2026.

Le Maire de Fontenay-en-Parisis,

Roland PY.

EP 25-968 / contact@publilegal.fr

publilégal
AFFICHER-PUBLIER-COMMUNIQUER
19 rue Lagrange - 75005 PARIS
www.publilegal.fr
Tél : 01.42.96.09.43

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté - Égalité - Fraternité

PREFECTURE DU VAL D'OISE
DIRECTION DEPARTEMENTALE DES TERRITOIRES

RAPPEL - AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE

Communes de Saint-Clair-sur-Epte (95) et de Boury-en-Vexin (60)

Par arrêté inter-préfectoral n° 2025-18498, les préfets du Val d'Oise et de l'Oise ont prescrit, à la demande et au profit de la commune de Saint-Clair-sur-Epte, l'ouverture d'une enquête publique unique portant sur la déclaration d'utilité publique de la dérivation des eaux du captage d'eau potable « Prairie des Rosières » n°125-7X-1009 situé à Saint-Clair-sur-Epte (95), à l'instauration des périmètres de protection et de servitudes d'utilité publique, à la déclaration au titre du Code de l'Environnement et à l'autorisation sanitaire d'utilisation d'eau en vue de la consommation humaine au titre du Code de la Santé Publique.

Cette enquête unique se déroulera **du jeudi 13 novembre 9h00 au vendredi 12 décembre 2025 18h00 inclus**.

Pendant ce délai, les personnes intéressées pourront prendre connaissance du dossier dans la mairie de Saint-Clair-sur-Epte (95) et consigner leurs observations sur le registre ouvert à cet effet, aux heures habituelles d'ouverture au public de la mairie de Saint-Clair-sur-Epte.

Elles pourront également transmettre leurs observations par courrier à l'intention du commissaire-enquêteur, dans la mairie concernée (mairie de Saint-Clair-sur-Epte, 5, place Rollon 95770 Saint-Clair-sur-Epte), qui les annexera au registre d'enquête, ou adresser un courriel à l'adresse suivante :

protectioncaptage-stclairsurepte@mail.registre-numerique.fr

Le dossier d'enquête dématérialisé pourra être consulté sur les sites internet suivants :

https://www.registre-numerique.fr/protectioncaptage-stclairsurepte

https://www.val-doise.gouv.fr/Actions-de-l-Etat/Environnement-risques-et-nuisances/Eau/Consultations-du-public

https://www.oise.gouv.fr/Actions-de-l-Etat/Environnement/L-eau-et-les-milieux-aquatiques/Enquete-publique-Eau-et-milieux-aquatiques

et sur un poste informatique mis à disposition du public en mairie de Saint-Clair-sur-Epte.

M. Claude ANDRY est nommé commissaire-enquêteur pour conduire cette enquête (M. Rémy PIEDVACHE est nommé commissaire enquêteur suppléant). Il se tiendra à la disposition du public afin de recevoir leurs observations et propositions, aux dates et heures précisées ci-après :

MAIRIE DE SAINT-CLAIR-SUR-EPTE,
5, place Rollon 95770 Saint-Clair-sur-Epte

Jeudi 13 novembre 2025 de 9h à 12h,
Mercredi 19 novembre 2025 de 15h à 18h,
Mardi 2 décembre 2025 de 9h à 12h,
Vendredi 12 décembre 2025 de 15h à 18h.

En complément du dossier déposé en mairie et de la rencontre avec le commissaire enquêteur, des informations peuvent être demandées à Monsieur CAILLÈRE, Conseil départemental du Val-d'Oise, Direction de l'environnement – Service eau et assainissement - tél : 01.34.25.38.92 – francois.caillere@valdoise.fr

Le commissaire-enquêteur dispose d'un délai de 30 jours à compter de la clôture des enquêtes pour rédiger son rapport et ses conclusions

publilégal
AFFICHER-PUBLIER-COMMUNIQUER
19 rue Lagrange - 75005 PARIS
www.publilegal.fr
Tél : 01.42.96.09.43

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté - Égalité - Fraternité

PRÉFET DU VAL D'OISE
Direction départementale des territoires

RAPPEL
AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Enquête publique unique et enquête parcellaire relatives au projet de déviation de la RD14 à La Chapelle-en-Vexin, préalables à la déclaration d'utilité publique (DUP), portant sur la demande d'autorisation environnementale et portant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de La Chapelle-en-Vexin

En application de l'arrêté préfectoral n°2025-18461 du 28 octobre 2025, le projet de déviation de la RD14 sur le territoire de la commune de La Chapelle-en-Vexin est soumis à une enquête publique unique et à une enquête parcellaire, préalables à la déclaration d'utilité publique. Ces enquêtes portent également sur la demande d'autorisation environnementale ainsi que sur la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de La Chapelle-en-Vexin.

Cette enquête se déroulera pendant 32 jours consécutifs sur le territoire de la commune de La Chapelle-en-Vexin, **du mardi 18 novembre 2025 à 13h au vendredi 19 décembre 2025 à 18h inclus.**

La maîtrise d'ouvrage de l'opération appartient au Conseil départemental du Val-d'Oise.

Monsieur Albert ZAMUNER, est désigné commissaire enquêteur. Il siégera et recevra en personne, les observations du public en mairie de La Chapelle-en-Vexin :

– mardi 18 novembre 2025 de 13h00 à 17h30 ;
– samedi 6 décembre 2025 de 9h00 à 12h00 ;
– vendredi 19 décembre 2025 de 14h00 à 18h00.

Pendant le délai précité :

– le dossier d'enquête préalable à la DUP, comprenant notamment l'étude d'impact, l'avis de l'autorité environnementale, le mémoire en réponse du responsable du projet, le dossier de mise en compatibilité des documents d'urbanisme de la commune de La Chapelle-en-Vexin, les avis des personnes publiques consultées, et le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint, ainsi qu'un exemplaire du dossier d'enquête parcellaire, sera consultable en mairie de La Chapelle-en-Vexin aux jours et heures habituels d'ouverture au public ;

– le dossier est également consultable sur le site internet de la préfecture du Val d'Oise : ***www.val-doise.gouv.fr*** à la rubrique «Actions-de-l-Etat/Amenagement-du-territoire-et-construction/Urbanisme-Planification-Logement/Les-declarations-d-utilite-publique/DUP ».

– les observations du public devront être :

- soit consignées sur le registre d'enquête déposé en mairie principale de la Chapelle-en-Vexin,
- soit adressées par correspondance, pendant la durée de l'enquête, au commissaire enquêteur, en mairie de La Chapelle-en-Vexin,
- soit exprimées oralement au commissaire enquêteur au cours des permanences en mairie,
- soit consignées sur le registre numérique : ***https://www.registre-numerique.fr/enquete-deviation-rd14***
- soit envoyées par courrier électronique à l'adresse suivante : ***enquete-deviation-rd14@mail.registre-numerique.fr***

Au terme de l'enquête, une copie du rapport et les conclusions motivées du commissaire enquêteur seront transmis :

– au préfet du Val d'Oise,
– au Conseil départemental du Val-d'Oise,

LE PROCES-VERBAL DE REMISE DE LA SYNTHESE DES OBSERVATIONS AU RESPONSABLE DU PROJET ET LE MEMOIRE EN REPONSE DE LA COMMUNE DE FONTENAY-EN-PARISIS (DOCUMENT D)

LE PROCES-VERBAL DE REMISE DE LA SYNTHESE DES OBSERVATIONS AU RESPONSABLE DU PROJET

Présents : Mme Isabelle Vedrune, Directrice Générale des Services de la commune de Fontenay-en-Parisis, M. Roland Py, Maire de Fontenay-en-Parisis et M. ROCARD Philippe, commissaire enquêteur.

Cette réunion s'est tenue le 19 décembre 2025 en visioconférence et avait pour objectifs, d'une part, la communication par le commissaire enquêteur de la synthèse des observations recueillies lors de l'enquête publique qui s'est clôturée le mardi 16/12/2025 à 17h, et, d'autre part, de préciser les points attendus dans le mémoire en réponse de la commune de Fontenay-en-Parisis. Le procès-verbal de synthèse des observations a été transmis le 19 décembre 2025 par voie dématérialisée.

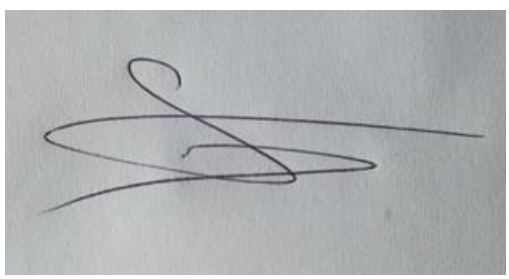
Conformément à l'article R.123-18 du code de l'environnement, la commune de Fontenay-en-Parisis dispose d'un délai de 15 jours pour produire ses observations éventuelles.

Il a été convenu que, le mémoire en réponse de la commune serait transmis au plus tard le 05 janvier 2026.

Madame la Directrice Générale des Services

a accusé réception le 19 décembre 2025.

Monsieur le Commissaire enquêteur



Philippe Rocard

Le mémoire en réponse de la commune a été transmis le 22 décembre 2025 par le courriel ci-dessous.

Le mémoire en réponse constitue la partie 3 de ce document D.

PY Roland
À moi, VEDRUNE, Léa

lun. 22 déc. 16:36 (il y a 19 heures)

Bonsoir Monsieur Rocard, vous trouverez ci-joints le mémoire en réponse au PV de synthèse que vous m'avez envoyé ainsi que les réponses apportées aux avis des PPA reçus dans les temps.
Bien à vous

Roland PY
Maire de Fontenay en Parisis

De : Rocard Philippe <phil.rocard@gmail.com>
Envoyé : lundi 22 décembre 2025 10:42
À : rpy6238@gmail.com; PY Roland <rpy@fontenayenparisis.fr>
Cc : VEDRUNE Isabelle <vedrune@fontenayenparisis.fr>
Objet : Envoi du PVSO

Bonjour Monsieur le Maire,

Je vous ai renvoyé le PVSO par Wetransfer.
Si vous avez une difficulté, n'hésitez pas à me contacter.
Bien cordialement.
Philippe Rocard.

2 pièces jointes • Analysé par Gmail Tout ajouter à Drive



Réponses PV synt...



Analyse des avis ...

LE PROCES-VERBAL DE REMISE DE LA SYNTHESE DES OBSERVATIONS AU RESPONSABLE DU PROJET ET LE MEMOIRE EN REPONSE DE LA COMMUNE DE FONTENAY-EN-PARISIS (DOCUMENT D) 181
1. LES OBSERVATIONS RECUEILLIES EN COURS D'ENQUETE 184
1.1 AVIS DES PPA 184
1.1.1. Avis de la Préfecture du Val d'Oise en date du 28/10/2025 184
1.1.2. Avis de RTE en date du 04/08/2025 188
1.1.3. Avis de Natran en date du 11/08/2025 198
1.1.4. Avis de la CDPENAF du Val d'Oise en date du 11/09/2025 206
1.1.5. Avis du Conseil Régional d'Ile de France en date du 27/11/2025 209
1.2. LES OBSERVATIONS RECUEILLIES LORS DES PERMANENCES EN PRESENTIEL 216
1.2.1. Permanence du 18/11/2025 de 8h30 à 12h à Fontenay-en-Parisis 216
1.2.2. Permanence du 02/12/2025 de 13h30 à 17h à Fontenay-en-Parisis 216
1.2.3. Permanence du 09/12/2025 de 13H30 à 17h à Fontenay-en-Parisis 217
1.2.4. Permanence du 16/12/2025 de 13h30 à 17h à Fonteany-en-Parisis 217
1.3. OBSERVATIONS ECRITES SUR LE REGISTRE D'ENQUETE PUBLIQUE OU PAR LETTRE ADRESSEE AU COMMISSAIRE-ENQUETEUR 218
1.4. OBSERVATIONS SUR LE REGISTRE DEMATERIALISE OU PAR MESSAGERIE ELECTRONIQUE 246
2. LES OBSERVATIONS CLASSEES PAR THEMES 254
2.1. URBANISATION , LOGEMENTS SOCIAUX,… 255
2.1.1. Réduction des surfaces urnanisées et à urbaniser 255
2.1.2. Modération de la croissance de la population 258
2.1.3. Logements sociaux 258
2.1.4. Zone UAp 259
2.1.5. OAP n°1 Site n°2 260
2.1.6. Zone 1AUh 261
2.1.7. Questions du commissaire enquêteur 261
2.1.7. Réponses de la commune de Fontenay-en-Parisis 262
2.2. ZONES ECONOMIQUES 268
2.2.1. Périmètres de la zone UE 268
2.2.2. Règlement de la zone UE sud 269
2.2.3. Questions du commissaire enquêteur 272
2.2.4. Réponses de la commune de Fontenay-en-Parisis 272
2.3. ZONES AGRICOLES 273
2.3.1. Périmètre classé pour la Butte de Châtenay 273
2.3.2. Projet d'école en zone agricole 273
2.3.3. Francilienne 274
2.3.4. Zones Ac ,Ae et zone Ap 274
2.3.5. Questions du commissaire enquêteur 276

2.3.6. Réponses de la commune de Fontenay-en-Parisis 276
2.4. ZONES NATURELLES ET TRAME VERTE ET BLEUE 277
2.4.1. Espaces boisés sous lignes électriques 277
2.4.2. Zone naturelle de l'OAP n°2 278
2.4.3. Chemins ruraux 279
2.4.4. Questions du commissaire enquêteur 279
2.4.4. Réponses de la commune de Fontenay-en-Parisis 280
2.5. SERVITUDES ET RISQUES 281
2.5.1. Précisions sur les servitudes 281
2.5.2. Risques de mouvements de terrains 282
2.5.3. Questions du commissaire enquêteur 282
2.5.4. Réponses de la commune de Fontenay-en-Parisis 282
3. LE MEMOIRE EN REPONSE DE LA COMMUNE 284

1. LES OBSERVATIONS RECUEILLIES EN COURS D'ENQUETE

Les premiers avis recueillis en termes de chronologie sont ceux des PPA.

1.1. AVIS DES PPA

Conformément à l'article L.153-40 du code de l'urbanisme, les 30 personnes publiques à associer au projet de révision du PLU ont été consultées par courrier envoyé le 9 juillet 2025. La liste figure en annexe (Document C).

1.1.1. AVIS DE LA PREFECTURE DU VAL D'OISE

L'avis de la Préfecture du Val d'Oise est le suivant.

PRÉFET
DU VAL-D'OISE
Liberté
Égalité
Fraternité

COURRIER REÇU
LE 04 NOV. 2025
MAIRIE-DE-FONTENAY
EN PARISIS VAL D'OISE

Direction départementale des territoires

Affaire suivie par
Service de l'urbanisme et de l'aménagement durable
Pôle Planification
ddt95-suad-plu@val-doise.gouv.fr

Réf. : SUAD/PP/AG/25-411

Lettre recommandée avec A.R.

Cergy, le 28 OCT. 2025

Le préfet

à

Monsieur le maire de Fontenay-en-Parisis
Hôtel de ville
10, place de Stalingrad
95190 Fontenay-en-Parisis

Objet : projet de révision du PLU de Fontenay-en-Parisis
P.J : avis RTE du 4 août 2025
avis Natran du 11 août 2025

Dans le cadre de la procédure de révision du plan local d'urbanisme (PLU) de votre commune, je vous communique par la présente mon avis sur le projet de PLU arrêté par votre conseil municipal le 02 juillet 2025, reçu complet le 30 juillet 2025. Cet avis devra être intégré au dossier d'enquête publique, en application des articles R.153-8 et L.132-11 du code de l'urbanisme.

J'émets un avis favorable sur le projet de PLU arrêté sous réserve de la prise en compte des observations suivantes.

1) Consommation foncière et justification au regard du SDRIFE

Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du projet de PLU estime la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers à un peu moins de 2 hectares sur la période 2025-2040 compte tenu de l'urbanisation des 2 zones suivantes :

- la zone à urbaniser à court terme 1AUh, à vocation résidentielle de 1,1 ha ;
- la zone agricole Ad destinée à recevoir un équipement public (une école) de 0,7 ha.

Le rapport de présentation en déduit que la consommation foncière est inférieure au potentiel d'extension offert par le SDRIFE estimé à 11,4 hectares dont 10 hectares liés à une demi-pastille d'urbanisation préférentielle. Le rapport de présentation (pièce 2, page 96) indique en outre qu'un peu plus de 9 hectares dans l'estimation des capacités d'urbanisation induites par le SDRIF-E ne sont pas planifiées à la consommation dans le projet de PLU 2025, laissant l'opportunité d'envisager d'autres projets répondant aux futurs besoins de la commune dans les années à venir.

Or, la justification des dispositions du PLU par rapport au SDRIFE approuvé par décret le 10 juin 2025 doit intégrer l'ensemble des consommations effectives d'espaces naturels, agricoles et forestiers intervenues ou prévues à partir de 2021. Les orientations réglementaires du SDRIFE précisent que la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers observée entre 2021 et la date d'entrée en vigueur du SDRIF-E est à retrancher des capacités d'urbanisation offertes par ce dernier.

Dans le rapport de présentation du projet de PLU (pièce 1 page 99 et pièce 2 page 85), les surfaces de la zone UEb de l'OAP « Zone à vocation économique » (9,8 ha) dans le secteur de la Fosse aux Chiens au Sud de la commune n'apparaissent pas dans les surfaces d'espaces naturels ou agricoles artificialisés avant 2021. Le rapport de présentation mentionne simplement la modification n° 3 du PLU approuvée le 4 février 2020 et des permis de construire accordés sur cette zone.

DDT95 - 5 avenue Bernard Hirsch - CS 20105 - 95010 CERGY-PONTOISE CEDEX
Téléphone : 01 34 25 25 35 -courriel : ddt95-suad-plu@val-doise.gouv.fr - site internet http://www.val-doise.gouv.fr/

La cartographie réglementaire du SDRIFE approuvé par décret le 10 juin 2025 comporte d'ailleurs bien une demi-pastille d'urbanisation de 10 hectares au niveau de cette zone d'activités pour justement permettre sa réalisation.

Le PADD et le rapport de présentation doivent donc être réexaminés et mis en cohérence pour prendre en compte l'urbanisation de la zone UEb dans la mobilisation du potentiel d'ouverture à l'urbanisation fixé par le SDRIF-E pour la commune.

2) Part des logements locatifs sociaux dans la production de logements

L'action 13 du programme local de l'habitat (PLH) de la Communauté d'Agglomération Roissy Pays de France (CARPF) pour la période 2020-2025 indique que la commune de Fontenay-en-Parisis fait partie des territoires de la CARPF devant contribuer prioritairement au rééquilibrage de l'offre de logements sociaux familiaux, même si elle est sortie du dispositif SRU depuis la loi ELAN. Le préambule du PLH prévoit une part de 34% de logements locatifs sociaux (LLS) dans la production de logements sur la commune de Fontenay-en-Parisis.

Le parc de logements sur la commune de Fontenay-en-Parisis comprend 90 LLS au 1er janvier 2024 soit un taux de LLS au sein des résidences principales de 12 % contre 32 % à l'échelle de la CARPF, ce qui témoigne de la contribution que la commune peut apporter au rééquilibrage de l'offre sociale.

Le règlement du PLU fixe une part sociale minimale dans les programmes de logements dans chaque zone dédiée à la réalisation d'habitations :

- 35 % dans tout programme de plus de 5 logements dans la zone UA du centre du village,
- 15 % dans tout programme de plus de 9 logements dans la zone UAh de l'hypercentre et dans le secteur de projet UAp autour de l'ancien corps de ferme (comprenant le secteur OAP n° 1),
- 15 % dans tout programme de plus de 10 logements dans la zone UC autour du village et dans la zone 1AUh d'ouverture à l'urbanisation.

Les parts sociales minimales de 15 % doivent être augmentées, en particulier dans les secteurs de projet UAp et 1AUh, pour contribuer aux objectifs de rééquilibrage de la production de LLS au sein de l'agglomération. L'article 2 en page 28 et les dispositions spécifiques à chaque zone du projet de règlement doivent être mis en cohérence avec les parts sociales minimales retenues.

3) Règlement de la zone agricole

Le plan de zonage du projet de PLU institue une zone Ai couvrant l'ensemble des parcelles concernées par l'extension du site classé de la butte de Châtenay, actuellement en cours d'instruction. Toutefois, certaines parcelles correspondant aux routes départementales D10 et D47, ainsi que les parcelles cadastrées ZD 148 et ZD 31, situées en dehors du périmètre d'extension, apparaissent sur le plan de zonage classées en zone Ai. Le zonage Ai doit être restreint aux seules parcelles incluses dans le périmètre d'extension du site classé.

La Francilienne et ses dépendances sont classées en zone agricole, sans dispositions spécifiques. Le règlement de la zone A doit être ajusté afin d'intégrer les dispositions nécessaires à la gestion de cette infrastructure et au fonctionnement du centre d'entretien et de gestion de la DIRIF.

4) Servitudes d'utilité publique

La servitude T5, issue du plan de servitudes aéronautiques de dégagement (PSA) de l'aérodrome de Paris-Le Bourget, doit être retirée de la liste des servitudes, son tracé n'affectant pas le territoire de Fontenay-en-Parisis. Le plan d'exposition au bruit (PEB) de l'aéroport Paris Charles de Gaulle doit être annexé au PLU.

La servitude AS1, instaurant une zone de protection du captage d'eau dit « FM3 » en application de l'arrêté de déclaration d'utilité publique du 5 mars 2024, doit être ajoutée à la liste des servitudes. Le plan des servitudes doit en outre être complété afin de faire apparaître les limites des périmètres de protection immédiate et rapprochée du captage FM3.

Les liaisons 225 kV Moimont / Plessis-Gassot et 400 kV Penchard / Plessis-Gassot sont associées à la servitude I4 relative aux ouvrages de transport et de distribution d'électricité. Le règlement graphique doit être modifié pour correspondre au tracé de ces ouvrages et pour que soient retranchés des espaces boisés classés une bande d'entretien d'une largeur de 30 et 40 mètres de part et d'autre de l'axe des lignes aériennes respectivement 225 kV et 400 kV, conformément à l'avis de RTE du 7 août 2025 en pièce jointe.

La commune est concernée par le passage de plusieurs canalisations de transport de gaz (DN 100 - 1992 BRT/Fontenay-en-Parisis, DN 750 – Crapeaumesnil/Villiers-le-Bel, DN 900 – Crapeaumesnil/Villiers-le-Bel) associées aux servitudes I1 de maîtrise des risques et I3 d'implantation. L'arrêté préfectoral n° 13340 du 16 août 2016 instituant la servitude I1 est bien annexé au PLU. Le règlement graphique doit être modifié pour que soient retranchés des espaces boisés classés la bande de la servitude I3, conformément à l'avis de Natran du 11 août 2025 en pièce jointe.

5) Autres corrections à apporter au dossier

Le périmètre des développements économiques apparaissant dans le défi n°3 du PADD devrait être étendu à l'ensemble des zones UE et UEb, afin de garantir la cohérence avec l'OAP « Zone à vocation économique ».

L'OAP « Extension pavillonnaire 1AUh » vise uniquement un développement résidentiel. Or le règlement autorise d'autres usages. Il convient de vérifier la cohérence des destinations autorisées dans le règlement de la zone 1AUh avec les orientations inscrites dans l'OAP et les objectifs du PADD.

La direction départementale des territoires se tient à votre disposition pour vous accompagner dans la prise en compte de ces observations.

Le préfet,

Philippe COURT

M. le Préfet du Val d'Oise appelle l'attention sur plusieurs points.

1/ Consommation foncière

Le rapport de présentation indique que le potentiel d'extension permis par le SDRIFE est de 11.4ha dont 1.8ha sont prévus être consommés dans le projet de PLU.

La référence du SDRIFE est 2021 et à cette date-là la zone UEb située au sud de la commune n'était pas artificialisée. Son utilisation après 2025, conformément au règlement pour la zone UEb, entrainera la consommation de 9.8ha.

Il faut y ajouter les 1.8ha prévus pour les zones 1AUh et Ad pour 1.8ha. Ils ne laisseront donc aucun potentiel d'extension supplémentaire par rapport au SDRIFE. (PPA1)

2/Part des logements sociaux

Le projet de règlement prévoit un minimum de 15% de logements locatifs sociaux (LLS) dans les programmes des zones UAh, UAp et 1AUh et 35% dans la zone UA pour des programmes au-delà de seuils spécifiques en nombre de logements.

Or la CARPF prévoit que la commune de Fontenay-en-Parisis doit contribuer prioritairement au rééquilibrage des LLS (12% aujourd'hui dans la commune) et le PLH prévoit dans son préambule une part minimale de 34% de LLS dans les nouveaux programmes. Un rehaussement des pourcentages minimum est donc demandé par M. le Préfet. (PPA2)

3/ Zone Ai

Deux parcelles cadastrales ainsi que des parcelles des routes D10 et D47 sont classées dans le projet de zone Ai alors qu'elles sont hors du périmètre d'extension du site classé de la Butte de Châtenay, justification de cette zone Ai. (PPA3)

De plus la Francilienne et ses dépendances sont situées en zone A mais le projet de règlement de la zone agricole n'intègre pas leur spécificité. (PPA4)

4/ Servitudes

L'attention est appelé sur certaines précisions factuelles relatives aux servitudes., par ailleurs nombreuses sur ce territoire. (PPA5)

5/ Autres corrections

La zone 1AUh vise seulement, selon l'OAP dédiée, un développement résidentiel. Or le règlement y permet des bureaux, des hôtels, des équipements publics qui ne devraient pas être autorisés. (PPA6)

Le périmètre du défi 3 du PADD est aussi à préciser. (PPA7)

1.1.1. AVIS DE RTE EN DATE DU 04/08/2025

L'avis de RTE est le suivant.

COURRIER REÇU
LE 04 NOV. 2025
MAIRIE-DE-FONTENAY
EN PARISIS VAL D'OISE

VOS REF. Votre courrier du 04/08/2025

REF. DOSSIER *TER-ART-2025-95241-CAS-211676-Z4X4H7*

INTERLOCUTEUR Delphine BRUIN
TÉLÉPHONE 01.49.01.34.40
MAIL delphine.bruin@rte-france.com
FAX

OBJET **Avis sur le projet arrêté révision du PLU de la commune de FONTENAY-EN-PARISIS**

DDT VAL D'OISE
Préfecture
Service de l'Urbanisme et de l'Aménagement Durable
Pôle Planification
CS 20105
5, avenue Bernard Hirsch
95010 CERGY-PONTOISE CEDEX

La Défense, le 04/08/2025

Madame, Monsieur,

Nous accusons réception du dossier de projet de révision du PLU de la commune de FONTENAY-EN-PARISIS, arrêté par délibération en date du 02/07/2025 et transmis pour avis le 08/07/2025, par votre commune.

RTE, Réseau de Transport d'Electricité, est le gestionnaire du réseau de transport d'électricité à haute et très haute tension (supérieur à 50 kV) sur l'ensemble du territoire métropolitain. Dans ce cadre, RTE exploite, maintient et développe les infrastructures de réseau et garantit le bon fonctionnement, la sécurité et la sûreté du système électrique dans le respect, notamment, de la réglementation technique (l'arrêté technique du 17 mai 2001 fixant les conditions techniques auxquelles doivent satisfaire les distributions d'énergie électrique).

A cet égard, nous vous informons que, sur le territoire couvert par ce document d'urbanisme, sont implantés des ouvrages du réseau public de transport d'électricité dont vous trouverez la liste ci-dessous.

Il s'agit de :

- **Liaison 400 kV n° 1 PENCHARD - PLESSIS-GASSOT** *
- **Liaison 400 kV n° 2 PLESSIS-GASSOT – TERRIER** *
- **Liaison 400 kV n° 3 PLESSIS-GASSOT – TERRIER** *
- **Liaison 400 kV n° 4 PLESSIS-GASSOT – TERRIER** *

- **RES. Liaison 225 kV n° 1 AMIENS - PLESSIS-GASSOT**
- **RES. Liaison 225 kV n° 1 AVELIN - PLESSIS-GASSOT**
- **RES. Liaison 225 kV n° 3 CARRIERES - PLESSIS-GASSOT**

- **Liaison 225 kV n° 1 CARRIERES - PLESSIS-GASSOT - BELLOY-EN-FRANCE ***
- **Liaison 225 kV n° 1 CERGY - LIESSE - PLESSIS-GASSOT ***
- **RES. Liaison 225 kV n° 1 CERGY - PLESSIS-GASSOT**
- **Liaison 225 kV n° 1 GOUVIEUX - PLESSIS-GASSOT ***
- **Liaison 225 kV n° 1 HTE BORNE - PLESSIS-GASSOT ***
- **Liaison 225 kV n° 1 MOIMONT - PLESSIS-GASSOT**
- **Liaison 225 kV n° 1 PLESSIS-GASSOT – PERSAN ***
- **Liaison 225 kV n° 1 PLESSIS-GASSOT - PLESSIS-GASSOT**

- **POSTE 400kV N° 1 PLESSIS-GASSOT**

***Réseau stratégique :**

Ces lignes font partie des lignes stratégiques du réseau de transport d'électricité très haute tension identifiées dans le Schéma Directeur de la Région Ile de France (SDRIF), approuvé par le décret n°2013-1241 du 27 décembre 2013. Elles sont indispensables à la garantie de l'alimentation électrique de la région parisienne et joueront ce rôle de manière durable.

Par conséquent, les terrains d'emprise qui y sont affectés doivent être conservés à ces usages. Il est nécessaire de pérenniser un voisinage compatible avec leur bon fonctionnement ainsi que le maintien d'un accès facile à ces infrastructures pour leur maintenance, leur réparation et leur réhabilitation.

En application du SDRIF, le préfet de la région Ile de France a validé en date du 23 septembre 2015 une note de doctrine sur la conciliation de la préservation du réseau stratégique aérien de transport d'électricité avec les projets d'aménagements.

Le lien suivant vous permettra d'accéder au document de la doctrine via le site de la DRIEE :

https://www.drieat.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/preservation-du-reseau-strategique-de-transport-d-a3428.html

Cette doctrine vise à instaurer de façon systématique dans les PLU des secteurs dédiés aux couloirs de passage des lignes stratégiques afin de fixer des dispositions permettant de pérenniser un voisinage compatible.

Cette doctrine s'accompagne d'une fiche N°2 intitulée « Cadre pour déterminer, le cas échéant, les conditions spéciales à remplir dans un secteur dédié au couloir de passage des lignes aériennes THT du réseau stratégique »

Cette fiche préconise « **l'interdiction d'implanter toute nouvelle construction ou d'aménager une aire d'accueil des gens du voyage** » et précise que « **pour les constructions déjà édifiées et susceptibles d'être modifiées, seuls peuvent être autorisés les travaux d'adaptation, de réfection ou d'extension qui garantissent l'intégrité des lignes existantes**. En tout état de cause, le projet ne devra pas dépasser 8 mètres de haut. »

Cette fiche https://www.drieat.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/2015-09-23_Fiche2_Regles-speciales.pdf comprend également des paragraphes types pouvant être insérés dans le PLU en fonction des zones dans lesquelles se trouvent les ouvrages électriques.

Vous trouverez en annexe à ce courrier une carte permettant de situer les couloirs de passage des lignes stratégiques.

Au regard des éléments précités, et afin de préserver la qualité et la sécurité du réseau de transport d'énergie électrique (infrastructure vitale), de participer au développement économique et à l'aménagement des territoires ainsi que de permettre la prise en compte, dans la planification d'urbanisme, de la dimension énergétique, RTE attire votre attention sur les observations ci-dessous :

L'étude de ce document nous amène à formuler quelques demandes d'adaptation pour rendre compatible l'existence de nos ouvrages publics de transport électrique et votre document d'urbanisme.

En effet, pour remplir sa mission de service public, RTE doit pouvoir effectuer les opérations de maintenance et les réparations nécessaires à l'entretien et au bon fonctionnement des ouvrages de transport d'électricité (élagage, mise en peinture, changement de chaîne d'isolateurs, remplacement d'un support en cas d'avarie...).

1/ Le report des servitudes d'utilité publique (servitudes I4)

1.1. Le plan des servitudes

En application des articles L. 151-43 et L. 152-7 du Code de l'urbanisme, il convient d'insérer en annexe au PLU les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, que constituent les ouvrages électriques listés ci-dessus (servitudes I4), afin que celles-ci puissent être opposables aux demandes d'autorisation d'occupation du sol.

Nous vous informons que le tracé et/ou l'emplacement de nos ouvrages listés ci-dessus est disponible sur le site de l'Open Data de Réseaux Energies :

https://opendata.reseaux-energies.fr/pages/accueil/.

Vous pouvez télécharger les données en vous y connectant.

Pour information, conformément aux articles L. 133-1 à L. 133-5 du Code de l'urbanisme, un Portail national de l'urbanisme au sein duquel sont insérées les servitudes d'utilités publiques affectant l'utilisation du sol existe. Vous pourrez vous y reporter sur le site Géoportail de l'Urbanisme qui est alimenté au fil de l'eau par tous les acteurs bénéficiant de telles servitudes.

Après étude du plan de servitude, nous constatons que les ouvrages électriques cités ci-dessus sont effectivement bien représentés.

1.2. Liste des servitudes

Compte tenu de l'impérative nécessité d'informer exactement les tiers de la présence de ces ouvrages (sécurité et opposabilité), et en particulier dans le cadre de l'instruction des demandes d'autorisation du sol, il convient de noter, au sein de la liste des servitudes, l'appellation complète et leur niveau de tension servitudes I4, ainsi que le nom et les coordonnées du Groupe Maintenance Réseaux chargé de la mise en œuvre des opérations de maintenance sur le territoire :

RTE
Groupe Maintenance Réseaux NORD OUEST
14, avenue des Louvresses
CS 60021
92622 GENNEVILIERS CEDEX

Tél. : 01 82.64.36.00
Fax : 01.82.64.38.12

A cet effet, les ouvrages indiqués ci-dessus vous permettront de corriger (voir ci-après) la liste mentionné dans l'annexe du PLU.

Supprimer : En doublon avec Num 5678

5670	I4	Electricité: Servitudes relatives à l'établissement des lignes électriques.	225Kv PLESSIS-GASSOT dérivation LIESSE 1	Décret	06/10/1967

Modifier : **225 kV n° 1 CARRIERES - PLESSIS-GASSOT**
En : **225 kV n° 1 CARRIERES - PLESSIS-GASSOT - BELLOY-EN-FRANCE**

6110	I4	Electricité: Servitudes relatives à l'établissement des lignes électriques.	225kv n°1 CARRIERES - PLESSIS-GASSOT et 225 kV n°3 CARRIERES – PLESSIS-GASSOT (liaison aérienne)	Décret	06/10/1967

2/ Le Règlement

Une note d'information relative à la servitude I4 vous est communiquée. Elle vous précise notamment qu'il convient de contacter le Groupe Maintenance Réseaux chargé de la mise en œuvre des opérations de maintenance sur le territoire:

- Pour toute demande de coupe et d'abattage d'arbres ou de taillis.
- Pour toute demande de certificat d'urbanisme, d'autorisation de lotir et de permis de construire, situés dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe de nos ouvrages précités.

Nous vous indiquons que les règles de construction et d'implantation présentes au sein de votre document d'urbanisme ne sont pas applicables aux ouvrages exploités par RTE.

Les ouvrages listés ci-dessus traversent les **zones A – Ac - Az (dont poste) - N** de la commune de FONTENAY-EN-PARISIS.

C'est la raison pour laquelle nous vous demandons de bien vouloir indiquer les mentions suivantes dans les chapitres spécifiques de toutes les zones concernées par un ouvrage du réseau de transport public d'électricité :

Dispositions générales

Les ouvrages du réseau public de transport d'électricité constituent des *« équipements d'intérêt collectif et services publics »* (4° de l'article R. 151-27 du Code de l'urbanisme), et entrent au sein de la sous-destination *« locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées »* (4° de l'article R. 151-28 du même Code). A ce titre, nos ouvrages correspondent à des « constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics » (article 4 de l'arrêté du 10 novembre 2016 relatif aux sous-destinations) et peuvent ainsi être mentionnés au sein de cet article.

Dispositions particulières

a. Pour les lignes électriques HTB

- **S'agissant des occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions**

  Les ouvrages du réseau public de transport d'électricité constituent des *« équipements d'intérêt collectif et services publics »* (4° de l'article R. 151-27 du Code de l'urbanisme), et entrent au sein de la sous-destination *« locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées »* (4° de l'article R. 151-28 du même Code). A ce titre, nos ouvrages correspondent à des « constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics » (article 4 de l'arrêté du 10 novembre 2016 relatif aux sous-destinations) et peuvent ainsi être mentionnés au sein de cet article.

- **S'agissant des occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

  Il conviendra de préciser que *« les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques. »*

- **S'agissant des règles de hauteur des constructions**

  Nos ouvrages haute tension ou très haute tension présents sur ces zones peuvent largement dépasser les hauteurs spécifiées dans le règlement, nous vous demandons de préciser que :

  « La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques. »

- **S'agissant des règles de prospect et d'implantation**

  Il conviendra de préciser que les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50 kV) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.

- **S'agissant des règles d'exhaussement et d'affouillement de sol**

  Il conviendra de préciser que *« les exhaussements et affouillements de sol sont autorisés pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ».*

b. *Pour les postes de transformation*

S'agissant des postes de transformations, il conviendra de préciser que *« les règles relatives :*

- *à la hauteur et/ou aux types de clôtures*
- *la surface minimale des terrains à construire*
- *l'aspect extérieur des constructions*
- *l'emprise au sol des constructions*
- *la performance énergétique et environnementale des constructions*
- *aux conditions de desserte des terrains par la voie publique*
- *aux conditions de desserte par les réseaux publics*
- *aux implantations par rapport aux voies publiques*
- *aux implantations par rapport aux limites séparatives*
- *aux aires de stationnement*
- *aux espaces libres pourront être autorisées*

ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif que constituent nos ouvrages ».

Plus généralement, pour les chapitres spécifiques des zones précitées, nous vous demandons d'indiquer :

- Que les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50 000 Volts) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.

- Que les ouvrages de Transport d'Électricité « HTB » sont admis et que RTE a la possibilité de les modifier ou de les surélever pour des exigences fonctionnelles ou / et techniques.

Nous vous précisons à cet égard qu'il est important que nous puissions être consultés pour toute demande d'autorisation d'urbanisme, afin que nous nous assurions de la compatibilité des projets de construction avec la présence de nos ouvrages, au regard des prescriptions fixées par l'arrêté interministériel fixant les conditions techniques auxquelles doivent satisfaire les distributions d'énergie électrique.

Vous trouverez également, pour information, une deuxième note d'information relative à nos recommandations concernant les travaux à effectuer à proximité des ouvrages électriques à haute et très haute tension.

Nous rappelons en outre que toute personne qui envisage de réaliser une construction au voisinage de nos ouvrages doit, après consultation du guichet unique (www.reseaux-et-canalisations.gouv.fr), se conformer aux procédures de déclaration de projet de travaux (DT) et de déclaration d'intention de commencement de travaux (DICT) fixées par les articles R.554-1 et suivants du Code de l'Environnement.

3/ Le document graphique du PLU

3.1. Incompatibilité avec les Espaces boisés classés

Certains ouvrages du réseau public de transport d'électricité sont situés en partie dans un espace boisé classé (EBC). Or, nous attirons votre attention sur le fait que les servitudes I4 sont incompatibles avec le classement d'un terrain en EBC.

Dans le cas d'une ligne électrique aérienne existante, un tel classement serait illégal. Cette absence de prise en compte serait par ailleurs de nature à fragiliser juridiquement le document d'urbanisme et pourrait conduire, en cas de contentieux, à son annulation (*Conseil d'Etat, 13 octobre 1982, Commune de Roumare, Conseil d'Etat, 14 novembre 2014, Commune de Neuilly-Plaisance*).

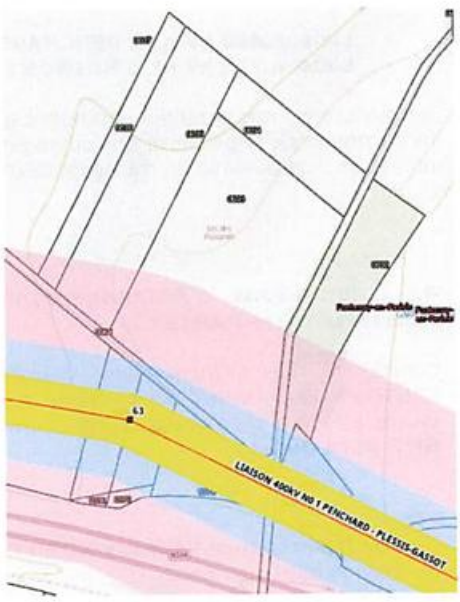
Dans le cadre des servitudes d'élagage et d'abattage d'arbres, RTE coupe les arbres et branches d'arbres qui, se trouvant à proximité des conducteurs aériens d'électricité, gênent leur pose ou pourraient, par leur mouvement ou leur chute, occasionner des courts-circuits ou des avaries aux ouvrages. La largeur de cette zone d'entretien dépend de la topologie des lignes. Elle est donc déterminée spécifiquement pour chaque porté par des experts.

Nous vous demandons par conséquent que, sur les documents graphiques, le report du tracé des ouvrages concernés soit réalisé de façon à faire apparaître clairement, par un surlignage sans ambiguïté, l'axe des implantations d'ouvrages et, que soient retranchés des espaces boisés classés les bandes suivantes :

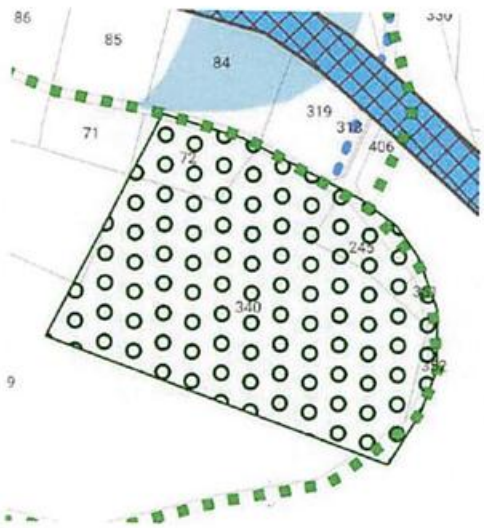
- 30 mètres de part et d'autre de l'axe des **lignes aériennes 225 kV**
- 40 mètres de part et d'autre de l'axe des **lignes aériennes 400 kV**

Conformément à ces indications, nous vous demandons de bien vouloir procéder au déclassement des EBC sous les lignes repérées ci-après.





- **Liaison 400 kV n° 1 PENCHARD - PLESSIS-GASSOT** *





- **Liaison 225 kV n° 1 MOIMONT - PLESSIS-GASSOT**

3.2. Emplacements réservés

Plusieurs ouvrages du réseau public de transport d'électricité se situent à proximité de l'emplacement n°3 réservé à° l'aménagement des berges du Fossé Gallais :

- **Liaison 400 kV n° 1 PENCHARD - PLESSIS-GASSOT** *
- **Liaison 225 kV n° 1 MOIMONT - PLESSIS-GASSOT**

Nous attirons votre attention sur le fait que les travaux envisagés sur ces emplacements devront tenir compte de la présence des ouvrages électriques susvisés. En effet, tous les travaux situés à proximité d'un ouvrage de transport électrique nécessitent des précautions particulières.

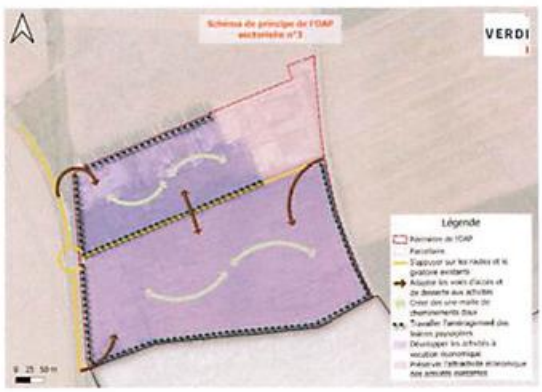
4/ Orientations d'Aménagement et de Programmation de la commune de FONTENAY-EN-PARISIS

Concernant les Orientations d'Aménagement Programmation de la commune de FONTENAY-EN-PARISIS, nous attirons votre attention sur le secteur suivant et demandons la prise en compte de la présence de notre ouvrage. Dans le cadre de ce projet, il convient de solliciter le **GMR Nord Ouest** :

RTE
Groupe Maintenance Réseaux NORD OUEST
14, avenue des Louvresses
CS 60021
92622 GENNEVILIERS CEDEX

Tél. : 01 82.64.36.00
Fax : 01.82.64.38.12

OAP sectiorelle n°3





- **Liaison 400 kV n° 1 PENCHARD - PLESSIS-GASSOT** *

Restant à votre disposition pour vous fournir tout renseignement complémentaire que vous pourriez désirer, nous vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, l'assurance de notre considération distinguée.

Chef du Service Concertation Environnement Tiers
Frédéric ROY

PJ :

- *Carte*
- *Note d'information relative à la servitude I4*
- *Recommandations à respecter aux abords des ouvrages électriques*
- *Plaquette : Consultez RTE*
- *Plaquette : Maîtriser l'urbanisation aux abords du réseau stratégique*

Copie : *Mairie de FONTENAY-EN-PARISIS*

9/9

Outre des précisions à apporter sur la nature des constructions dans la zone de servitude I4 (lignes électriques), RTE appelle l'attention sur l'incompatibilité de la servitude avec les espaces boisés classés et demande le déclassement d'une bande de 30 m de part et d'autre pour les lignes de 225kV et de 40m pour les lignes de 400kV. (PPA8)

1.1.2. AVIS DE NATRAN EN DATE DU 11/08/2025

L'avis de Natran est le suivant.



natran

Direction des Opérations
Pôle Opérationnel de Coordination et de Soutien
Département Maitrise des Risques Industriels

BLG-DO-GRT-PVS_ETT@natrangroupe.com
www.natrangroupe.com
Téléphone +33(0)1 40 85 20 77

9 avenue de l'Europe
92270 BOIS-COLOMBES

Direction Départementale des Territoires
Service de l'Urbanisme et de l'aménagement durable
5 AVENUE BERNARD HIRSCH
95010 CERGY

Affaire suivie par : Service instructeur

VOS RÉF.	-
NOS RÉF.	U2025-000375
INTERLOCUTEUR	LÉON Marie
OBJET	Avis sur le projet de PLU arrêté de la commune de Fontenay-en-Parisis

Bois-Colombes, le 11 août 2025

Madame, Monsieur,

Nous accusons réception de votre courrier en date du 08/08/2025 relatif à la révision du PLU de Fontenay-en-Parisis.

Le territoire de cette commune est impacté par plusieurs ouvrages de transport de gaz haute pression appartenant à NaTran.

C'est à l'occasion de l'évolution des documents d'urbanisme que doivent être intégrés les éléments relatifs à nos ouvrages de manière à concilier les enjeux de densification urbaine et de sécurité pour les personnes et les biens (articles L.101-2, L.151-43 et L.152-7 du Code de l'Urbanisme). **Cette intégration doit intervenir à plusieurs niveaux dans le PLU.**

A la lecture des documents transmis, la réglementation associée à la présence des ouvrages de transport de gaz est partiellement prise en compte dans le PLU. Toutefois, vous trouverez ci-dessous quelques remarques dont vous voudrez bien tenir compte.

✓ **Rapport de Présentation :**
- Page 126 du Tome 1 :
  - Il est bien indiqué dans les risques technologiques que la commune est impactée par le risque de transport de matières dangereuses dont des canalisations de transport de gaz.
  - Toutefois, il n'est pas fait mention de leurs Servitudes d'Utilité Publique (SUP) :
    - SUP d'implantation I3
    - SUP relatives à la maîtrise de l'urbanisation I1

Vous retrouverez la liste de ces éléments dans la fiche de présentation, dans les fiches d'information sur les servitudes d'implantation (I3) et les SUP relatives à la maîtrise de l'urbanisation (I1).

✓ **PADD :**
Il serait utile de rappeler de veiller à ne pas développer de programmes d'habitat, d'espaces ou équipements publics dans les zones d'effets des servitudes I1 des ouvrages de transport de gaz haute pression.

✓ **Règlement :**

La présence des ouvrages NaTran est signalée dans les dispositions générales mais il n'est pas précisé les éléments suivants :

- Les interdictions et règles d'implantation associées à la servitude d'implantation I3 des canalisations *(zone non aedificandi et non sylvandi)*.
- Les interdictions et règles d'implantations associées aux servitudes d'utilité publique relatives à la maitrise de l'urbanisation I1 et de détailler les modalités de l'analyse de compatibilité.
- L'obligation d'informer NaTran de toute demande de permis de construire, de certificat d'urbanisme opérationnel ou de permis d'aménager concernant un projet situé dans l'une des zones précitées de nos ouvrages *(Art. R. 555-30-1. – I issu du code de l'environnement, créé par le décret n° 2017-1557 du 10 novembre 2017)*.
- La règlementation anti-endommagement en rappelant le site internet du Guichet Unique des réseaux pour les Déclarations de Travaux (DT) et Déclarations d'Intention de Commencement de Travaux (DICT).

Pour plus de détails concernant ces éléments, merci de vous référer aux fiches jointes.

Plus particulièrement, pour permettre une bonne exploitation du réseau NaTran, il est souhaitable de faire apparaître, en tête du règlement des zones du PLU, la mention suivante :

« Sont admis, dans l'ensemble des zones définies ci-après sauf mention contraire, les canalisations (conduites enterrées et installations annexes) de transport de gaz ou assimilé y compris les ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement et leur bornage, ainsi que les affouillements et exhaussements inhérents à leur construction et aux interventions ultérieures relatives au maintien de la sécurité. »

De plus, dans chaque zone traversée par un ouvrage NaTran, il est nécessaire que soient autorisés à la construction les équipements d'intérêt collectif et de service public.

Comme l'indique la Note Technique du 7 janvier 2016 du Ministère de l'écologie, du développement durable et de l'énergie « il relève de la seule responsabilité des maires ou collectivités en charge de l'élaboration des documents d'urbanisme de fixer, le cas échéant, des contraintes d'urbanisme pour d'autres catégories de constructions que les ERP et IGH ».

Il appartient à l'autorité délivrant l'autorisation, en lien avec le pétitionnaire et le service instructeur, d'établir si un projet justifie des restrictions de construction ou d'installation aux regards du risque, en application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme.

✓ **Document graphique du règlement – Plan de zonage :**

Les zones d'effets relatives à la maîtrise de l'urbanisation de tous les ouvrages NaTran (SUP1 de la servitude I1) **doivent apparaître dans les documents graphiques** du règlement des zones. En effet, les risques induits par la présence d'un ouvrage de transport de gaz sont à prendre en compte notamment pour la construction et l'ouverture d'ERP de plus de 100 personnes et d'IGH.

Vous pouvez vous rapprocher du service compétent de votre DDT, détentrice de ces données par convention avec la DREAL.

✓ **Changement de destination :**

Les changements de destination devront être conformes aux spécifications des ouvrages de transport de gaz et de leurs SUP.

Il convient d'éviter la création de zone urbaine (U) ou zone à urbaniser (AU) dans les SUP des ouvrages NaTran et la densification des zones déjà ouvertes à l'urbanisation.

✓ **Orientations d'Aménagement et de Programmation :**
L'attention doit être attirée sur les risques potentiels que présentent les ouvrages et inciter à la vigilance en matière de maîtrise de l'urbanisation dans les zones d'effets. Les projets de rénovation, de développement urbain et autres orientations d'aménagements doivent être cohérents avec cette préoccupation et si possible privilégier des zones non impactées par nos ouvrages.

L'OAP N°3 « Zone à vocation économique » est impactée par les SUP associées à notre ouvrage « DN100-1992-BRT_FONTENAY_EN_PARISIS » ainsi que par notre installation annexe « FONTENAY-EN-PARISIS ».

Des incompatibilités peuvent exister et un dispositif particulier peut être prescrit pour améliorer la sécurité.
Il sera donc nécessaire de consulter NaTran dès l'émergence d'un projet dans cette zone.
Nous vous rappelons que NaTran ne souhaite pas se prononcer de manière favorable à la réalisation de projets d'urbanisme dans les zones de dangers associées à ses ouvrages. Il conviendra d'éloigner autant que possible tout projet des ouvrages impactant le territoire de cette commune.

✓ **Emplacements réservés :**
L'emplacement réservé N°3 "Aménagement des berges du Fossé Gallais" est impactés par les servitudes des canalisation DN900 & DN750.
Ils devront être validés techniquement au regard des spécifications de l'ouvrage concerné et de ses deux types de SUP.

✓ **Espaces Boisées Classés, haies, éléments végétaux particuliers :**
La présence de nos canalisations et leur servitude d'implantation, *non-aedificandi et non- sylvandi*, libre de passage, ne sont pas compatibles avec un Espace Boisé Classé, haies ou éléments végétaux protégés.
Dans cette servitude, les constructions, la modification du profil du terrain, les plantations d'arbres ou arbustes potentiellement de plus de 2,7 mètres de hauteur et toutes pratiques culturales dépassant plus de 0,6 mètre de profondeur sont interdites.

✓ **Plan des Servitudes d'Utilité Publique :**
Après analyse du dossier transmis, nous n'avons pas trouvé le 'Plan des servitudes'
Pour rappel, la représentation des Servitudes d'Utilité Publique de tous les ouvrages doit être matérialisée sur le plan des servitudes :

- **Servitude I3** : *servitude relative à l'établissement des canalisations de transport de gaz, d'hydrocarbures et de produits chimiques.*
- **Servitudes I1** : *servitudes relatives à la maîtrise de l'urbanisation autour des canalisations de transport de gaz, d'hydrocarbures et de produits chimiques et de certaines canalisations de distribution de gaz (SUP 1/2/3).*

La représentation de la servitude I1 de tous les ouvrages doit être matérialisée pour intégrer les SUP relatives à la maîtrise de l'urbanisation.

✓ **Liste des Servitudes d'Utilité Publique :**
Après analyse du dossier transmis, nous n'avons pas trouvé les documents annexes de chaque servitude mais uniquement le tableau récapitulatif des servitudes présentes sur votre communes.

- **Servitude I3** : Le détail de la servitude d'implantation I3 doit être rappelé en précisant la largeur de la *zone non-aedificandi et non-sylvandi* des canalisations.
  Il est uniquement fait mention de notre DN100, vous veillerez à rajouter les informations du DN900 & DN750.
- **Servitude I1** : Les distances et le détail de la servitude I1 (SUP 1/2/3 relatives à la maîtrise de l'urbanisation) doivent être ajoutées sur la liste des SUP (en plus de la servitude d'implantation I3) pour tenir compte de l'arrêté préfectoral instituant les servitudes d'utilité publique prenant en compte la maîtrise des risques autour des canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé, d'hydrocarbures et de produits chimiques.

Vous veillerez à jouter les fiches présentes dans ce courrier aux dossiers des annexes des servitudes d'utilité publiques.

naTran

L'adresse du service responsable des servitudes et des travaux à mentionner sur la liste est la suivante :

NaTran – DO - POCS
Département Maîtrise des Risques Industriels
9 avenue de l'Europe - 92270 BOIS-COLOMBES
Téléphone +33(0)1 40 85 20 77
BLG-DO-GRT-PVS_ETT@natrangroupe.com

Aussi, vous trouverez, en pièces jointes, plusieurs fiches caractérisant nos ouvrages et précisant les dispositions qui s'y rattachent :

- Présentation des ouvrages impactant le territoire et les coordonnées de NaTran ;
- Information sur la servitude d'implantation - servitude I3 ;
- Information sur les servitudes d'utilité publique relatives à la maîtrise de l'urbanisation – servitudes I1 ;
- Rappel de la réglementation anti-endommagement.

Nous restons à votre disposition pour tout renseignement complémentaire et vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de nos salutations distinguées.

Vincent BAZAINE
Responsable du Département MRI
P/O

P.J. : 4 fiches

Copie : Mairie de Fontenay-en-Parisis - mairiefontenay@fontenayenparisis.fr

naTran

FICHE DE PRESENTATION DES OUVRAGES DE NaTran IMPACTANT LE TERRITOIRE

Le territoire de la commune de Fontenay-en-Parisis est impacté par plusieurs ouvrages de transport de gaz haute pression appartenant à NaTran et dont les caractéristiques sont indiquées dans les tableaux ci-dessous.

Il s'agit de canalisations et d'une installation annexe.

I. COORDONNEES de NaTran

Pour toute information ou demande relative à ces ouvrages ou pour l'application des différentes servitudes d'utilité publique associées, il sera nécessaire de se rapprocher du service :

NaTran – DO - POCS
Département Maîtrise des Risques Industriels
9 avenue de l'Europe
92270 BOIS-COLOMBES
Téléphone +33(0)1 40 85 20 77
BLG-DO-GRT-PVS_ETT@natrangroupe.com

En cas d'urgence ou d'incident sur nos ouvrages, un Numéro est disponible 24h/24 :

CSR PARIS : 0 800 00 11 12

II. CANALISATIONS

Canalisations traversant la commune

Ces ouvrages impactent le territoire à la fois pour la servitude d'implantation (voir fiche d'information sur la servitude I3) et pour les servitudes d'utilité publique d'effets relatives à la maîtrise de l'urbanisation (voir fiche d'information sur les servitudes I1).

Nom Canalisation	DN (-)	PMS (bar)
DN100-1992-BRT_FONTENAY_EN_PARISIS	100	67.7
CRAPEAUMESNIL-VILLIERS LE BEL 900	900	67.7
CRAPEAUMESNIL-VILLIERS LE BEL 750	750	67.7

DN : Diamètre nominal (sans unité) ; PMS : Pression Maximale en Service

Des ouvrages hors service – hors gaz ou renoncés à l'exploitation peuvent être présents sur le territoire et pour lesquels une servitude d'implantation peut persister (voir fiche d'information sur la servitude I3).

III. INSTALLATIONS ANNEXES

Afin de permettre un fonctionnement de ces ouvrages, des installations annexes sont connectées à ces canalisations. Elles sont implantées sur des terrains propriétés de NaTran.

Cet ouvrage impacte la commune pour les servitudes d'utilité publique d'effets relatives à la maîtrise de l'urbanisation (voir fiche d'information sur les servitudes I1).

Nom Installation Annexe
FONTENAY-EN-PARISIS

SERVITUDE I1
LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE RELATIVES A LA MAITRISE DE L'URBANISATION AUTOUR DES OUVRAGES DE TRANPORT DE GAZ

Le Gestionnaire de cette servitude est la DRIEAT Ile de France
En cas de demande de données géoréférencées, merci de vous rapprocher du service compétent de votre DDT, détentrice de ces données par convention avec la DREAL.

En application du Code de l'Environnement, chapitre V du Titre V et du Livre V, un arrêté préfectoral instaure des servitudes d'utilité publique (SUP) prenant en compte la maîtrise des risques autour des canalisations de transport de gaz.

Les servitudes portent sur les terrains situés à proximité de la canalisation et de l'installation annexe jusqu'aux distances figurant dans les tableaux suivants :

Nom Canalisation	DN (-)	PMS (bar)	Distance des SUP en mètres (de part et d'autre de la canalisation)		
			SUP 1	SUP 2	SUP 3
DN100-1992-BRT_FONTENAY_EN_PARISIS	100	67.7	25	5	5
CRAPEAUMESNIL-VILLIERS LE BEL 900	900	67.7	415	5	5
CRAPEAUMESNIL-VILLIERS LE BEL 750	750	67.7	330	5	5

DN : Diamètre nominal (sans unité) ; PMS : Pression Maximale en Service

Nom Installation annexe	Distances des SUP en mètres (à partir de l'emprise de l'installation)		
	SUP 1	SUP 2	SUP 3
FONTENAY-EN-PARISIS	18	8	8

En application des dispositions de l'article R.555-30 b) du code de l'environnement, les règles de servitudes sont les suivantes, en fonction des zones d'effets :

SUP 1 correspondant à la zone d'effets létaux (PEL) du phénomène dangereux de référence majorant au sens de l'article R.555-10-1 du code de l'environnement :

La délivrance d'un permis de construire relatif à un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes et/ou à un immeuble de grande hauteur et son ouverture, est subordonnée à la fourniture d'une analyse de compatibilité ayant reçu l'avis favorable du transporteur.

Ainsi, cette analyse de compatibilité, mentionnée à l'article R. 431-16 du code de l'urbanisme, doit faire état de la compatibilité du projet de construction ou d'extension de l'ERP ou de l'IGH concerné, avec l'étude de dangers fournie par le gestionnaire de la canalisation (*CERFA n° 15016*01 : Formulaire de demande des éléments utiles de l'étude de dangers d'une canalisation de transport en vue d'analyser la compatibilité d'un projet d'établissement recevant du public (ERP) ou d'un projet d'immeuble de grande hauteur (IGH) avec cette canalisation*).

La procédure d'analyse de la compatibilité de la construction ou de l'extension de l'ERP ou de l'IGH avec la canalisation est conduite en amont du dépôt de la demande du permis de construire. Il appartient en effet au demandeur d'obtenir les avis requis au titre de cette procédure. L'analyse de compatibilité jointe à la demande de permis de construire doit ainsi être accompagnée de l'avis favorable du transporteur. Cet avis peut être favorable sous réserve de réalisation de mesures de protection de la canalisation à la charge du pétitionnaire.

En cas d'avis défavorable du transporteur, l'avis favorable du préfet rendu au vu de l'expertise mentionnée au III de l'article R555-31 du code de l'environnement sera requis.

L'analyse de compatibilité est établie conformément aux dispositions de l'arrêté ministériel du 5 mars 2014 modifié.

L'article R.555-31 du code de l'environnement précise que : « Lorsque l'analyse de compatibilité prévoit des mesures particulières de protection de la canalisation, le maire ne peut autoriser l'ouverture de l'établissement recevant du public ou l'occupation de l'immeuble de grande hauteur qu'après réception d'un certificat de vérification de leur mise en place effective fourni par le transporteur concerné ».

SUP 2 correspondant à la zone d'effets létaux (PEL) du phénomène dangereux de référence réduit au sens de l'article R.555-10-1 du code de l'environnement :

Est interdite, l'ouverture d'un établissement recevant du public, hors extensions d'établissement recevant du public existants, susceptible de recevoir plus de 300 personnes ou d'un immeuble de grande hauteur.

SUP 3 correspondant à la zone d'effets létaux significatifs (ELS) du phénomène dangereux de référence réduit au sens de l'article R.555-10-1 du code de l'environnement :

Est interdite l'ouverture d'un établissement recevant du public, hors extensions d'établissement recevant du public existants, susceptible de recevoir plus de 100 personnes ou d'un immeuble de grande hauteur.

En application des dispositions de l'article R.555-30-1 du Code de l'environnement, **le maire doit informer NaTran de toute demande de permis de construire, de certificat d'urbanisme opérationnel ou de permis d'aménager** concernant un projet situé dans la zone d'effets **SUP1**.

NaTran conseille d'étendre cette pratique à tout projet de travaux relevant d'une simple déclaration préalable dès lors qu'il prévoit une extension de construction ou des terrassements en direction d'un ouvrage NaTran, afin de détecter une éventuelle incompatibilité avant l'envoi par le responsable de projet des DT-DICT imposées par le code de l'environnement (Livre V – Titre V – Chapitre IV).
Il en va de même pour les autorisations de travaux, au titre des articles R.122-22 et R.123-22 du code de la construction et de l'habitation.

Implantation d'Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE) à proximité de nos ouvrages

Dans le cadre de l'instruction d'un permis de construire pour une ICPE soumise à AUTORISATION, le Maître d'ouvrage doit tenir compte, notamment dans l'Etude de Dangers, de l'existence des ouvrages de transport de gaz et prévoir toutes dispositions afin qu'un incident ou un accident au sein de l'ICPE n'ait pas d'impact sur les ouvrages NaTran.

naTran

RAPPEL DE LA REGLEMENTATION ANTI-ENDOMMAGEMENT

Les collectivités territoriales sont un acteur clé de la prévention de l'endommagement des réseaux lors de travaux et peuvent être concernées à plusieurs titres, notamment :

- exploitant de réseaux en propre ;
- maître d'ouvrage lorsque vous avez des projets de travaux ;
- exécutant de travaux lorsque vos services techniques entreprennent eux-mêmes la réalisation de travaux.

La présence de canalisations de transport nécessite des précautions particulières en matière de travaux de terrassement, de sondage, de génie agricole, d'urbanisme, etc. afin de limiter les risques. De ce fait, il est fortement conseillé de consulter le transporteur au préalable de tout lancement de projet d'aménagement et d'urbanisme.

En tant que maître d'ouvrage, porteur de projet ou exécutant de travaux, vous devez consulter le téléservice de déclaration :

www.reseaux-et-canalisations.ineris.fr

Il est également à noter que chaque mairie doit fournir un accès internet au guichet unique des réseaux, ou tenir à disposition de ses administrés qui n'auraient pas de connexion internet, une liste exhaustive et les coordonnées des exploitants d'ouvrages implantés sur son territoire (service offert par le guichet unique sur demande de la mairie).

Plus particulièrement, le Code de l'Environnement – Livre V – Titre V – Chapitre IV impose à tout responsable d'un projet de travaux, sur le domaine public comme dans les propriétés privées, de consulter le Guichet Unique des réseaux (téléservice www.reseaux-et-canalisations.gouv.fr) afin de prendre connaissance des noms et adresses des exploitants de réseaux présents à proximité de son projet, puis de leur adresser une Déclaration de projet de Travaux (DT).
Les exécutants de travaux doivent également consulter le Guichet Unique des réseaux et adresser aux exploitants s'étant déclarés concernés par le projet une Déclaration d'Intention de Commencement de Travaux (DICT).

Conformément à l'article R.554-26 du Code de l'Environnement, **lorsque le nom de NaTran est indiqué** en réponse à la consultation du Guichet Unique des réseaux, **les travaux ne peuvent être entrepris tant que NaTran n'a pas répondu à la DICT et repéré ses ouvrages lors d'un rendez-vous sur site.**

SERVITUDE I3
LES SERVITUDES D'IMPLANTATION

Le Gestionnaire de cette servitude est NaTran.

Les ouvrages indiqués dans la fiche de présentation ont été déclarés d'utilité publique.

Il existe deux types de bandes de servitude d'implantation :

- une bande de servitudes fortes ou bande étroite (implantation),
- une bande de servitudes faibles (mobilisable pour la réalisation des travaux de pose de l'ouvrage).

Les bandes de servitudes, définies lors de la construction de la canalisation, ont des largeurs variables selon les caractéristiques et la situation des ouvrages. En domaine privé, des conventions de servitudes amiables sont signées à la pose des canalisations avec les propriétaires des parcelles traversées.

Dans le cas général, est associée aux canalisations, une servitude d'implantation, libre de passage, *non aedificandi* et *non sylvandi* dont la largeur totale est donnée à titre indicatif dans le tableau ci-dessous :

Nom Canalisation	DN	Largeur de la servitude d'implantation (m)
DN100-1992-BRT_FONTENAY_EN_PARISIS	100	5
CRAPEAUMESNIL-VILLIERS LE BEL 900	900	16
CRAPEAUMESNIL-VILLIERS LE BEL 750	750	14

Pour tout renseignement relatif à la servitude d'implantation I3 grevant une parcelle, une requête dûment argumentée est à envoyer à l'adresse suivante :

NaTran – DO - POCS
Département Maîtrise des Risques Industriels
9 avenue de l'Europe - 92270 BOIS-COLOMBES
Téléphone +33(0)1 40 85 20 77
BLG-DO-GRT-PVS_ETT@natrangroupe.com

Obligations incombant au(x) propriétaire(s)

Les principales obligations sont :

- Ne pas édifier de construction en dur dans la bande de servitudes fortes,
- Ne pas effectuer de travaux de quelque nature que ce soit y compris des travaux agricoles (ex : sous-solage, drainage, ...), sans autorisation préalable,
- Ne procéder à aucune plantation d'arbres ou d'arbustes,
- Ne procéder à aucune modification du profil du terrain (ni affouillement, ni exhaussement),
- S'abstenir de tout acte de nature à nuire au bon fonctionnement, à l'entretien et à la conservation de l'ouvrage,
- Dénoncer en cas de vente, de cession, d'échange de parcelle au nouvel ayant droit l'existence de la servitude dont elle est grevée.

Droits conférés au transporteur

Les principaux droits conférés sont :

- D'enfouir une ou plusieurs canalisations et ses accessoires,
- De construire, en limite des parcelles cadastrales, des bornes ou balises indiquant l'emplacement de la conduite,
- D'accéder en tout temps, en particulier pour effectuer les travaux d'entretien, de surveillance et de réparation,
- D'essarter tous arbres et arbustes pour l'exécution des travaux de pose, de surveillance et de maintenance des canalisations et de leurs accessoires.

Les éléments transmis par Natran visent à assurer la sécurité des canalisations et équipements transportant des gaz à haute pression. Ces précisions relèvent des documents réglementaires et graphiques. (PPA9)

1.1.3. AVIS DE LA CDPENAF DU VAL D'OISE EN DATE DU 11/09/2025

L’avis de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers du Val d’Oise est le suivant.

PRÉFET
DU VAL-D'OISE
Liberté
Égalité
Fraternité

Direction départementale
des territoires

Commission départementale de préservation
des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF)

Avis de décision de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) du 17 octobre 2025
(L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime)

Examen du projet de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Fontenay-en-Parisis

CONSIDÉRANT la délibération du conseil municipal du 12 février 2025 prescrivant la nouvelle procédure de révision du PLU de la commune, suite à l'annulation de la précédente ;

CONSIDÉRANT la saisine de la CDPENAF au mois de juillet 2025 par la commune ;

CONSIDÉRANT que le PLU en vigueur approuvé en 2006, est couvert par le SCoT de la CARPF approuvé en 2019 ;

CONSIDÉRANT que la CDPENAF doit examiner les évolutions du règlement des zones agricoles (A) et naturelles (N), conformément à l'article L 151-12 du Code de l'urbanisme.

- Concernant le périmètre de la zone Ai correspondant à l'extension du site classé de la Butte de Châtenay : la commission indique que son périmètre est légèrement plus grand que celui du site classé ; la commission maintient également sa remarque sur la réglementation propre au site classé qui vient s'ajouter à celle de la zone agricole, contraignant doublement les exploitants de la zone.
- Concernant la zone Ad, secteur destiné à accueillir un équipement public et-ou d'intérêt général en continuité des zones agglomérées : la question se pose sur le bien fondé d'une zone agricole pour accueillir une école.
- Concernant la zone Ac, secteur pour l'accueil de projets d'écologie industrielle : la commission s'interroge sur la remise en culture du site Veolia.
- Concernant les autres règles générales affectées à la zone A : espaces agricoles dans lesquels sont admis les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et l'entretien de matériel agricole et les constructions, installations, extensions ou annexes aux constructions à destination d'habitation.

La Présidente propose de voter sur ces évolutions du règlement écrit de la zone agricole.

VOTE :
Pour : 8
Contre : 1 (FNE)
Abstention : 2 (GAB-Idf et CP-Idf)

Service de l'environnement, de l'agriculture et de l'accompagnement des territoires – 5, avenue Bernard Hirsch – CS 20103
95010 CERGY-PONTOISE CEDEX
Téléphone : 01 34 25 24 85 – courriel : ddt-cdpenaf@val-doise.gouv.fr – site internet : www.val-doise.gouv.fr

L'avis de la commission est favorable concernant les évolutions du règlement des zones agricoles (A) et naturelles (N) du PLU de Fontenay-en-Parisis.

La Présidente



Valérie GIRARDOT

Service de l'agriculture de la forêt et de l'environnement des territoires - 5, avenue Bernard Hirsch - CS 20106 - 95010 CERGY-PONTOISE CEDEX
Téléphone : 01 34 25 24 55 - courriel : ddt-safe@val-doise.gouv.fr - site internet : www.val-doise.gouv.fr

L'avis de la CDPENAF comporte plusieurs points :

-Zone Ai : le périmètre est plus grand que le projet de site classé de la Butte de Châtenay. La demande est de se limiter au strict respect du site classé de la Butte de Châtenay (PPA10).

-Zone Ad : une zone Ad est-elle adaptée pour accueillir une école ? (PPA11)

-Zone Ac : comment sera réalisée la remise en culture de ces sites ? (PPA12)

L'avis de la Préfecture des Hauts de Seine est le suivant :

1.1.4. AVIS DU CONSEIL REGIONAL D'ILE DE FRANCE EN DATE DU 27/11/2025

L'avis du Conseil Régional d'Ile de France émis en fin d'enquête publique est le suivant.

Région îledeFrance

Conseil régional

Le vice-président
Chargé du logement,
de l'aménagement durable du territoire
et du SDRIF Environnemental

Monsieur Roland PY
Maire
10, place Stalingrad
95190 FONTENAY-EN-PARISIS

Saint-Ouen-sur-Seine, le 27 NOV. 2025

Réf. : CR//DADT/N° D25-CRIDF-005526

Dossier suivi par : Laure Baeza
Courriel : laure.baeza@iledefrance.fr
Tél : 01 53 55 55 95

Objet : révision du PLU de Fontenay-en-Parisis – Avis de la Région

Monsieur le Maire,

Par courrier transmis le 11 juillet 2025, vous avez saisi la Région pour avis sur le projet de plan local d'urbanisme (PLU) de Fontenay-en-Parisis, arrêté par votre conseil municipal le 2 juillet 2025. Cet arrêt fait suite à celui du 12 mars 2024 pour lequel la Région avait formulé un avis daté du 12 septembre 2024. Le présent avis se base sur votre projet de PLU récemment arrêté.

Après une concertation lancée dès 2022 et une enquête publique déployée sur plus de 160 lieux et qui a généré plus de 8 700 contributions, la Région a adopté par la délibération CR 2024-036 du 11 septembre 2024 le nouveau schéma directeur de la région d'Île-de-France, SDRIF-E intitulé « *Île-de-France 2040, un nouvel équilibre* » ; il porte l'ambition d'un territoire sans émissions nettes de gaz à effet de serre, sans artificialisation nette et sans déchets : « *Zen, Zan et circulaire* ». A la suite de son approbation par décret n°2025-517 du 10 juin 2025, les documents d'urbanisme locaux doivent se mettre en compatibilité avec ses orientations et prescriptions. Vous pouvez utilement consulter le site : https://www.iledefrance.fr/objectif2040.

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

Votre projet allie le développement de votre commune (création de nouveaux logements et accueil de nouveaux habitants), à une sobriété foncière plus marquée par rapport au précédent projet de PLU. La consommation envisagée est toutefois supérieure aux capacités offertes par le SDRIF-E.

En matière de renforcement du polycentrisme, alors que le précédent projet de PLU évoquait un « virage urbain », votre présent projet de PLU évoque « *un développement urbain modéré cohérent avec le contexte rural et les opportunités locales* » (défi 2 du projet d'aménagement et de développement durables -PADD-). Cette nouvelle orientation permet un développement soutenable de votre territoire, qui s'exprime par exemple par l'atteinte du nombre de logements attendus par le SDRIF-E, tout en confortant l'identité rurale de votre commune.

En matière de préservation des milieux et des ressources, je souligne avec satisfaction que votre projet de PLU prévoit des objectifs de préservations des zones naturelles et agricoles. De même, il renforce la trame verte et bleue qui prévoit plusieurs mesures telles que des actions de replantation de haies et des mesures d'inconstructibilité le long du fossé Galais. Dans cette même démarche, votre commune anticipe l'intégration du nord de votre territoire au site classé de la butte de Châtenay-en-France, ce qui offre des garanties de long terme sur la préservation de la qualité paysagère de l'environnement (préservation des massifs boisés, prise en compte de cônes de vue, ...).

En matière de compétitivité et de souveraineté économique, votre projet de PLU conforte l'activité agricole à l'échelle de votre territoire, par la mise en valeur de circuits courts et l'accompagnement à l'implantation de nouveaux sites en dehors de l'enveloppe urbaine. Par ailleurs, il est prévu une extension de la zone d'activités existante, en frange de la commune de Goussainville, qui vise à maintenir l'attractivité de votre territoire.

En matière de mobilités enfin, votre projet identifie les sentes et chemins de randonnée existants. Concernant les mobilités cyclables, il est prévu de favoriser un accès cyclable en direction de Goussainville qui est une polarité au titre du SDRIF-E, ce qui va dans le sens des orientations régionales.

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

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

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



Jean-Philippe DUGOIN-CLEMENT

Conseil régional
2, rue Simone Veil – 93400 SAINT-OUEN-SUR-SEINE
Tel : 01 53 85 53 85
www.iledefrance.fr

ANNEXE TECHNIQUE

Référente territoriale : Laure Baeza, direction de l'aménagement durable du territoire laure.baeza@iledefrance.fr

Observations et analyse des services de la région Île-de-France sur le projet de révision du plan local d'urbanisme de Fontenay-en-Parisis

Population municipale (2022) : 2 220 habitants
Superficie : 1 084 hectares
Emploi (2022) : 342 emplois
Parc de logements (2022) : 832 logements

La commune de Fontenay-en-Parisis appartient à la communauté d'agglomération Roissy-Pays de France, territoire de 42 communes et 357 929 habitants (2022).

Au regard de l'analyse des grandes entités territoriales du SDRIF-E, la commune fait partie de l'entité « *communes rurales* » qui comprend les communes rurales telles que définies par l'INSEE, dans lesquelles le SDRIF-E vise à améliorer l'accès aux équipements, commerces et services, développer les transports alternatifs à l'autosolisme, ancrer les espaces dans l'économie régionale par la valorisation des ressources naturelles et paysagères, et protéger et restaurer la biodiversité et la fonctionnalité des sols, et des espaces naturels, agricoles et forestiers.

Afin de répondre aux avis formulés par les personnes publiques associées (PPA), la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) d'Île-de-France et la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF), la commune a décidé de ne pas donner suite à la procédure de révision de son PLU, initiée le 2 février 2021. Après l'arrêt du PLU par délibération du 12 mars 2024, une nouvelle procédure de révision du PLU a été prescrite par délibération du conseil municipal du 12 février 2025. Le bilan de la concertation et l'arrêt du projet de PLU ont fait l'objet de la délibération n°2025-027 prise en conseil municipal du 2 juillet 2025.

Le territoire communal est couvert par le SCoT Roissy-Pays-de-France, approuvé par le conseil communautaire le 19 décembre 2019 et rendu exécutoire depuis le 20 février 2020 ; il a été mis en révision suite à la délibération n°DB24.414, adoptée par le conseil communautaire du 18 décembre 2024.

1 – Traduire localement la trajectoire de sobriété foncière régionale par un développement urbain maîtrisé (prioriser l'intensification et limiter les extensions urbaines)

1.1. Qualité du projet spatial

Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) prévoit plusieurs objectifs (évolution démographique, construction de logements, consommation d'espace, offre en équipements et services) qui se déclinent en trois « *défis* » : « *un projet de territoire intégré dans une démarche de développement durable* », « *un développement urbain modéré cohérent avec le contexte rural et les opportunités locales* », « *une identité économique territoriale à impulser* ».

Le territoire communal est intégralement concerné par l'orientation réglementaire (OR n°1) du SDRIF-E qui consiste à conforter les unités paysagères. Cet objectif est pris en compte par le projet de PLU, notamment grâce aux mesures qui visent à anticiper le projet d'incorporation du nord de la commune dans le site classé de la butte de Châtenay, classée au titre des sites par décret du 6 janvier 1989. Ces mesures consistent notamment à respecter l'enveloppe urbaine existante et intégrer un traitement paysager des lisières du bourg. Ces mesures participeront à maintenir les vues lointaines sur le grand paysage, protégeront le panorama depuis Fontenay-en-Parisis vers les buttes de Mareil et Châtenay et s'inscriront dans la continuité de la Plaine de France faisant face à Écouen.

En matière de développement urbain, on note une attention portée à la qualité paysagère et urbaine des opérations envisagées qui intègrent des logements et des équipements. Le quartier en extension (1,8 hectare) situé à l'est du bourg, déjà proposé dans le précédent projet de PLU, prévoit, au regard de son implantation en lisière de bourg, 50% de sa surface en pleine terre et des espaces publics avec des aménagements paysagers et végétalisés ; il prévoit également, sur sa partie sud, de maintenir un mur existant. De même, dans un souci de préservation du patrimoine vernaculaire, l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielle « *Préservation du patrimoine agricole* » prévoit de reconvertir les bâtiments agricoles situés au nord du bourg afin de préserver le tissu urbain traditionnel, tout en préservant la typologie et le bâti de ces fermes. Une extension est également envisagée en continuité des espaces agglomérés, en limite de Goussainville, pour l'implantation d'un équipement public et/ou d'intérêt général afin de répondre aux besoins des populations existantes et à venir.

Par ailleurs, au sud du territoire communal, au-delà de la RN 104, l'OAP « *Zone à vocation économique* », prévoit une extension de la zone d'activités existante, en limite de la zone pavillonnaire de Goussainville qui est couvert, au titre du SDRIF-E, par une pastille de 10 hectares.

1.2. Consommation d'espaces

Le projet de PLU prévoit un objectif de consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain fixé à 2,5 hectares d'espaces naturels, partagés entre une zone à urbaniser à court terme « *1AUh* » à vocation résidentielle de 1,8 hectare et une zone agricole « *Ad* » destinée à recevoir un équipement public (une école) de 0,7 hectare. Cette consommation envisagée, bien qu'en nette baisse par rapport au projet de PLU de 2024, reste au-delà des capacités d'urbanisation non-cartographiées de la commune (1,4 hectare). Ces différents projets sont regroupés au sein de deux OAP sectorielles spécifiques :

- « *Préservation du patrimoine agricole* », localisée sur les trois sites suivants :
  - « *site 1 rue Albert Galle* » : unique zone « *UAp* » du projet de PLU (« *secteur urbain à vocation de projet caractérisée par la présence d'un corps de ferme ancien et d'autres constructions anciennes* »). Cette parcelle sur laquelle se trouvent d'anciens bâtiments agricoles, constitue de l'espace bâti d'une part et ouvert artificialisé d'autre part, le projet de reconversion des bâtiments en 60 logements constitue donc de la densification ;
  - « *site 2 rue de l'Echelette / rue du Sévy* » : cette parcelle est considérée au MOS comme agricole pour la moitié de sa surface, et doit donc être pour partie prise en compte dans l'enveloppe de consommation foncière de la commune ;
  - « *site 3 rue du Sévy / rue de Derrière le Sévy* » : l'opération de construction de logements constituera de la densification, dans la mesure où les deux parcelles sont considérées comme déjà artificialisées au MOS.
- « *Extension pavillonnaire 1AUH* » (1,8 hectare) : ce secteur se trouve à l'est de l'enveloppe urbaine, en bordure de zones pavillonnaires et d'espaces agricoles. La consommation d'espaces est légèrement supérieure à l'autorisation donnée par le SDRIF-E (1,4 hectare). Il faudrait, pour rester dans les quotités autorisées, envisager de la réduire ou bien de prévoir de renaturer une surface équivalente au dépassement, soit 4.000 m².

S'agissant du secteur couvert par une pastille de 10 hectares au titre du SDRIF-E, le projet de PLU prévoit au sud du territoire communal, au-delà de la RN 104, une OAP dédiée intitulée « *Zone à vocation économique* » :

- Cette OAP est couverte par un zonage « *UE* » et « *UEb* » qui correspondent à des sites déjà aménagés et identifiés en tant qu'activités au titre du MOS 2021 (document de référence du SDRIF-E) et à d'autres, prévus dans le cadre d'une extension de la zone d'activités existante sur terres agricoles. Celles-ci incluent, pour partie, des milieux semi-naturels, dans lesquels existe une présomption de zones humides. Le projet de PLU identifie bien ces zones au sein de son règlement qui prévoit de vérifier le caractère humide des sols avant toute opération d'aménagement. Cette OAP, dont

on ne connait ni la surface, ni la future composition et morphologie envisagées, prévoit d'assurer « *un traitement paysager qualitatif sur l'ensemble du site* ». A ce titre, il conviendra de préserver « *les enveloppes de présomption de zones humides, identifiées dans le SAGE du Croult- Enghien-Vieille-Mer* », et de garantir que les nouvelles implantations économiques ne viendront pas, de manière significative, imperméabiliser le site. De même, la frange sud de cette OAP devra faire l'objet d'un aménagement spécifique, paysager notamment, au travers de la zone « *N* » (naturelle et forestière) envisagée, afin d'assurer la jonction urbaine avec la zone pavillonnaire de la commune de Goussainville qui jouxte le projet d'extension.

2 – Renforcer les centralités urbaines dans le cadre d'une région polycentrique

2.1. Construire pour élargir l'horizon résidentiel des Franciliens

Le SDRIF-E fixe un objectif d'accroissement du nombre de logements au sein des espaces urbanisés de 13 % à la commune de Fontenay-en-Parisis, en tant que commune rurale (orientation règlementaire OR n°57). Le projet de PLU prévoit de créer jusqu'à 130 logements, dont une majorité (90 à 100 logements) en densification, et dans un second temps en extension, à l'est du bourg, soit une trentaine de logements correspondant à 25 logements à l'hectare. En portant l'accent sur la densification, le projet de PLU s'inscrit pleinement dans les orientations régionales. Au titre du SDRIF-E, 101 logements supplémentaires sont attendus en 2040 au sein des espaces urbanisés existants.

La commune s'est pour cela attachée à identifier les dents creuses (1,3 hectare pour une trentaine de logements potentiels), à travailler à la reconversion du patrimoine agricole (une soixantaine de logements potentiels) et à réduire la vacance des logements de la commune en vue de ramener le taux de vacance de 6 % en 2021 à 5 % à terme avec un gain visé de 7 logements. Ces différents apports de logements doivent être échelonnés dans le temps au regard de l'arrivée de nouveaux habitants.

A noter que dans le cadre de l'extension urbaine, le projet de PLU prévoit une densité moyenne de l'extension pavillonnaire de 25 à 30 logements par hectares, ce qui est significatif au regard de la densité actuelle de 16 logements/hectare.

2.2. Améliorer le cadre de vie et l'accès aux services et aux équipements

Le projet de PLU prévoit la création de plusieurs espaces verts, envisage la piétonisation progressive de l'hypercentre et la mise en place d'actions pour faire du centre-ville un espace de rencontre à taille humaine.

Le projet de PLU évoque également le souhait d'adapter l'offre d'équipements et de services aux nouvelles populations tout en évitant l'étalement urbain, sans en donner les modalités précises. Le maintien du commerce de proximité n'est pas non plus évoqué dans le projet.

Ces différents projets vont dans le sens des orientations régionales.

3 – Un environnement protégé pour le mieux-être des Franciliens et une gestion stratégique des ressources (sobriété, circularité et proximité)

L'axe 1 du PADD « *Un projet de territoire intégré dans une démarche de développement durable* » est mis en œuvre par une OAP thématique, « *Préservation et développement de la trame verte et bleue* », qui prend en compte les thématiques naturelles à l'exception des trames brune et noire.

Cette OAP thématique traite des continuités écologiques, à renforcer, reprend plusieurs zones naturelles et/ou forestières, à préserver, dont des espaces végétalisés ou de pleine terre au sein du village. Dans la mesure où les espaces boisés repérés sur la carte « *Placer la nature au cœur du développement* régional » sont protégés sur le règlement graphique par un zonage naturel, ainsi que par des espaces boisés classés, tout comme l'espace vert et de loisirs, qui est inchangé, l'OR n°17 du SDRIF-E est bien prise en compte.

Le projet de PLU prévoit une gestion efficace des eaux et vise à préserver les ressources naturelles de la commune. Ces objectifs se traduisent par différentes mesures visant à

identifier et préserver les couloirs de la trame bleue, protéger les points de captage d'eau potable, accompagner les projets de développement urbain d'assainissement collectif et de gestion optimisé des eaux pluviales (infiltration à la parcelle). Un zonage « *Nr* » a été établi et permet d'assurer la préservation et le maintien de ces zones de sensibilité hydraulique.

L'ensemble de ces mesures concourt à respecter l'OR n°21 du SDRIF-E relative à la préservation des cours d'eau et leur écoulement. Les cours d'eau à réouvrir (OR n°22) sont identifiés sur la carte en tant que zones humides probables fortes et moyennes et le règlement graphique précise les protections s'appliquant à ces zones.

4 – Conforter une économie compétitive et souveraine engagée dans les grandes transitions

Le PADD conforte le statut rural de la commune et prévoit de développer les circuits courts. Identifiées sur le règlement graphique, les zones agricoles, qui couvrent 88% de la commune, se trouvent protégées par les prescriptions du règlement écrit.

Le projet de PLU envisage désormais que le centre équestre devienne à l'avenir un lieu d'accueil d'un tourisme rural.

Au sud du territoire, l'OAP sectorielle prévoit un développement du tissu économique existant.

Par ailleurs, à l'échelle de l'ensemble du territoire, les mesures visant à maintenir et développer les commerces de proximité auraient pu être utilement évoquées.

5 – Améliorer la mobilité des Franciliens grâce à des modes de transports robustes, décarbonés et de proximité

Le territoire bénéficie d'un accès direct à la Francilienne (RN 104). A ce titre, le PADD intègre un projet d'insertion paysagère de la Francilienne, contribuant à atténuer son impact sur le territoire communal.

Concernant les déplacements au sein du bourg, les OAP traitant des développements urbains prévoient la création de cheminements doux. La commune a pour projet de rendre son centre-ville piéton et de créer des poches de stationnement, ce qui permettra de réduire l'utilisation de la voiture, ainsi que les nuisances associées. Ces circulations piétonnes sont bien repérées sur les cartes.

Les dispositions des OAP sectorielles précisent qu'il conviendra de limiter, pour toutes les infrastructures routières et de stationnement, l'imperméabilisation et l'artificialisation des sols, par l'utilisation de matériaux adaptés, respectant en cela l'OR 141 du SDRIF-E. La création de stationnements vélos est également prévue et un axe cyclable est envisagé vers Goussainville pour favoriser le lien avec cette polarité.

L'avis du Conseil Régional reprend les principaux éléments présentés dans le projet de PLU de la commune sans apporter d'élément nouveau sauf sur le sujet de la consommation d'espace.

Selon le Conseil Régional, la consommation d'espace prévue par le plan est de 2.5 ha (1.8 ha pour la zone 1AUh et 0.7 ha pour l'école de Goussainville) auxquels il convient d'ajouter la moitié du terrain situé au 2 rue de l'Echelette/Rue de Sévy situé au MOS (Inventaire des Modes d'Occupation des Sols) comme agricole pour la moitié de la surface.

Or la capacité d'urbanisation non-cartographiée de la commune autorisée par le SRIF-E est selon le Conseil Régional de 1.4 ha. Le Conseil Régional en conclut que la commune devrait soit réduire ces superficies soit renaturer une surface équivalente au dépassement, soit 4000m2 (PPA13).

1.2. LES OBSERVATIONS RECUEILLIES LORS DES PERMANENCES EN PRESENTIEL

Les 4 permanences ont accueilli 23 personnes qui ont permis aux commissaire enquêteur d'avoir une vision élargie des thèmes perçus comme importants par cet échantillon de la population. Il est à signaler la quasi-absence de temps mort entre les visites successives pendant ces quatre permanences.

1.2.1. PERMANCE DU 18/11/2025 DE 8H30 A 12H A FONTENAY-EN-PARISIS

Cette permanence a permis d'accueillir 5 personnes :

-tout d'abord Monsieur Edouard Seynhaeve et Madame Alexia Seynhaeve

-puis Monsieur Jean-Marc Porche, Architecte

-et enfin Madame Réjanne Renault accompagnée de Monsieur Gilbert Montagne.

Ces personnes souhaitaient prendre connaissance du dossier et les projets qui ont notamment retenu leur attention sont les OAP relatives à l'extension pavillonnaire 1AUh et les zones UE et UEb au sud près de Goussainville.

La pollution de la zone UE au sud de la commune a été longuement évoquée pendant cette permanence (Perm1).

Elles n'ont pas déposé d'observations mais sont susceptibles de revenir déposer celles-ci. Une nouvelle visite des terrains autour du village a ensuite été réalisée et a permis de vérifier le bon affichage des avis d'enquête.

Il est à noter un passage de monsieur le Maire pour vérifier si les modalités pratiques étaient optimales pour l'enquête publique et les permanences.

1.2.2. PERMANENCE DU 02/12/2025 DE 13H30 A 17H A FONTENAY-EN-PARISIS

Cette permanence a permis d'accueillir 4 personnes :

-tout d'abord Monsieur Philippe Quignot au téléphone

-puis Monsieur Hervé Vaessen

-et enfin Madame Réjanne Renault accompagnée de Monsieur Gilbert Montagne.

Ces personnes souhaitaient prendre (ou reprendre) connaissance du dossier et les projets qui ont notamment retenu leur attention sont les OAP relatives à la Préservation du patrimoine agricole, l'extension pavillonnaire 1AUh et les zones UE et UEb au sud près de Goussainville ainsi que les zones UAp et N (N attenante à la zone 1AUh). Les chemins piétonniers ruraux ont aussi été évoqués quant à leur modalités d'accès (Perm2).

La pollution de la zone UE au sud de la commune a été évoquée pour la seconde fois en permanence (Perm1).

Elles n'ont pas déposé d'observations mais sont susceptibles de revenir déposer celles-ci.

1.2.3. PERMANENCE DU 09/12/2025 DE 13H30 A 17H A FONTENAY-EN-PARISIS

4 visiteurs se sont présentés à cette permanence et ont examiné le dossier.

Messieurs Tamer Kevek et Jean-Marc Porche sont intervenus pour la zone UE du sud de la commune. M. Kevek prévoit pour son entreprise la construction en dur de bâtiments permettant un meilleur traitement de son activité et le respect des règles de protection de l'environnement.

Son activité de loueur de bennes et de tri des déchets impose en effet des bâtiments aux caractéristiques spécifiques qui ne correspondent notamment pas aux articles UE3 et UE4 sur la hauteur, les limites séparatives et la longueur. MM. Kevek et Porche font aussi face à une difficulté pour le raccordement au réseau d'assainissement qui n'est pas possible depuis leur terrain. Les discussions avec le SIAH n'ont pu déboucher à ce stade sur une solution.

Mme Sophie Trehout est venue contribuer sur le terrain classé en zone UAp. Elle considère notamment que la largeur de la route ne permet pas d'envisager la construction de 60 logements sur cette zone. Elle demande le passage de cette zone en zone agricole, conformément avec l'activité agricole actuelle.

M. Fabrice Lionnet est intervenu sur les règles fixées pour la préservation du site classé de la Butte de Châtenay. Le cahier de gestion présenté à l'enquête a répondu à ses questions.

1.2.4. PERMANENCE DU 16/12/2025 DE 13H30 A 17H A FONTENAY-EN-PARISIS

10 personnes se sont présentées à cette permanence.

Tout d'abord une collaboratrice de M. Tamer Kevek est venue remettre un dossier complet sur la zone UE sud. Elle a introduit les pièces du dossier faisant suite aux deux visites déjà effectuées en permanence (voir contribution RP3 qui détaille son analyse).

Mme Valérie Le Tessec et Mme Gwenola Le Roy sont ensuite intervenues sur plusieurs sujets relatifs à l'ouest et au sud de la commune, sur notamment la zone UAp, l'extension de la zone UE près du pré Mary et la prolongation du merlon de protection contre la Francilienne. Elles ont ensuite déposé sur le registre dématérialisé la contribution RD7 qui détaille leurs analyses.

M. Hervé Vaessen est ensuite intervenu au titre de l'indivision Vaessen. Il a remis et commenté deux contributions relatives au site n°2 de l'OAP n°1 et à l'OAP n°2 extension pavillonnaire. Elles sont enregistrées aux numéros RP5 et RP6 qui détaillent leur analyse.

M. Erwin Bernhard a déposé une contribution papier RP4 légèrement différente de la contribution déposée quelques minutes avant sur le registre dématérialisée RD6. La différence porte sur les traits de soulignage. M. Bernhard a commenté le point relatif aux chemins ruraux.

M. Jacques Seynhave et Mme Xiaochun Seynhave ont ensuite exposé leur vision sur plusieurs points de la révision notamment les questions relatives aux chemins ruraux et leur entretien, certains points d'histoire de la commune,… M. Seynhave a en particulier insisté sur les risques d'avoir sur son territoire une école dépendant d'une autre commune, illustrant ces risques par l'exemple des frais de cantine pour les enfants sans ressource à prendre en charge par la commune de Fontenay-en-Parisis.

M. Edouard Seynhave, son fils, s'est joint à l'intervention et tous trois ont appuyé le projet de stade équestre qui ne comporterait, selon eux, aucun spectacle payant avec billet.

Mme Réjanne Renault et Mme Raymonde Gilant sont venues faire part de l'analyse résumée par la contribution déposée le jour même enregistrée en RP7. Cette contribution détaille cette analyse en particulier sur la zone 1AUh de l'extension pavillonnaire (voir RP7).

1.3. OBSERVATIONS ECRITES SUR LE REGISTRE D'ENQUETE PUBLIQUE OU PAR LETTRE ADRESSEE AU COMMISSAIRE ENQUETEUR

RP1 Contribution écrite le 12 décembre 2025 reçue le 15 décembre 2025

Cette contribution émane de la Fédération Française d'Equitation et plus précisément de son Comité Départemental du Val d'Oise. Elle supporte le développement d'un stade équestre sur la zone Ae, question qui sera traitée au sein du sous-thème « Zones Ac, Ae et zone Ap » dans le thème « Zones agricoles ».

VAL-D'OISE

FÉDÉRATION FRANÇAISE D'ÉQUITATION
COMITÉ DÉPARTEMENTAL D'ÉQUITATION

Monsieur le Commissaire Enquêteur
Philippe ROCARD
Mairie de Fontenay en Parisis
Place Stalingrad
95190 FONTENAY EN PARISIS

Le 12 décembre 2025

Nos réf. : JL. B. / A. C.
Vos réf : RÉVISION DU Plan Local d'Urbanisme de FONTENAY EN PARISIS
Objet : Projet de création d'un stade équestre en Val d'Oise.

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Le Val d'Oise, département situé au Nord de la région parisienne, présente la particularité d'avoir une des populations les plus jeunes de France (4 points au dessus de la moyenne nationale) et un réseau économique très dynamique, avec les Pôles de Roissy et la Cité de l'Auto à Saint Ouen l'Aumône.
Le relief du département est riche d'un tissu urbain sur les bassins de la Plaine de France, le Parisis et la ville nouvelle de Cergy Pontoise. Un équilibre est rendu avec d'immenses étendues de zones rurales sur la Plaine de France et le territoire du Vexin Français.
La population augmente régulièrement avec plus de 45 000 personnes en 5 ans et un total de 1 215390 habitants.
La pratique sportive y est très soutenue avec plusieurs champions olympiques dans toutes les disciplines.
Le Val d'Oise équestre se décline en 60 écoles d'équitation où se pratique dans un contexte sécurisé et familial la découverte et le perfectionnement à la compétition.
Des structures, plus spécialisées à la compétition, au nombre de 40, offrent un service d'hébergement de qualité et d'accompagnements techniques ou de dressage de chevaux.

A l'étude de l'implantation des structures équestres, elles sont cernées par l'urbanisation et limitées dans leurs développements ou extension : Aménagement de parkings, stockages, mises aux normes public handicapés… mais aussi conflits de voisinages : Passage des camions, poussières…
Cela a pour conséquence une délocalisation des structures poussées par une urbanisation galopante.
Un constat est réel, sur l'ancienneté des structures existantes et leurs capacités à pouvoir accueillir des manifestations d'envergures de niveaux régionales et au-dessus.
Les cavaliers se déplacent en province, pour trouver des lieux de compétitions de qualité.

Le Comité Départemental d'Equitation du Val d'Oise (CDEVO), organe local de la Fédération Française d'Equitation, a porté un projet, il y a plusieurs années, la création d'un stade équestre départemental. Pour répondre, au Nord de l'Ile de France, aux portes de la Normandie et des Hauts de France, aux besoins d'organiser des compétitions d'envergures nationales et voire internationales. Pour des raisons foncières, le projet n'est pas arrivé à son terme mais les besoins demeurent.

A l'annonce du projet de création d'un site de grande envergure dédié à l'organisation événement équestre en 2018, portée par Alexia et Edouard SEYNAHEVE, sur le site de Fontenay en Parisis, les Dirigeants des centres équestres et Elus du CDEVO apportent leur plein soutien à cette annonce.

... / ...

CDEVO COMITE DEPARTEMENTAL D'EQUITATION DU VAL D'OISE
Maison des Comités Départementaux Sportifs Jean Bouvelle 106 rue des Bussys 95600 EAUBONNE
☎ 01.39.59.74.02 E-mail CDEVO95@gmail.com sites Internet : equitation95.com - ffe.com
Association 1901 : W953000852 – Siret : 413 288 192 000 29 – APE : 9319 Z – Siren : 413 288 192

Située aux lisières de la Francilienne (N 104) et des autoroutes A 1 et A 16, à quelques kilomètres des Hauts de France, l'implantation du site en zone rurale, est idéale à l'accueil des véhicules lourds et les projets d'aménagements à l'organisation d'un site multidisciplinaires.

Frappés par une décision de justice en juin 2024, le projet de stade équestre du Domaine de la Couture porté par E. SEYNHANEVE a été contraint de stopper les travaux au grand damne de toute notre filière voyant la date de livraison du pôle de compétitions reculée.

A l'aube de la révision du Plan local d'urbanisme de la commune de Fontenay en Parisis, qui leur permettrait de régulariser leur arrêté préfectoral d'avril 2021, de reprendre les travaux pour moitié déjà réalisés, je souhaite leur apporter tout mon soutien et vous redire toute l'importance de cette structure dans le Val d'Oise et pour le Nord de l'Ile de France d'un point de vue sportif, économique et territorial.

En effet, l'ensemble de la filière équestre (Elevage, sports, loisirs et tourisme) du Val d'Oise a à cœur de pouvoir recentrer ses activités sur son département et de contribuer à la sauvegarde du territoire rural de Fontenay en Parisis en particulier.

Je vous prie de croire Monsieur le Commissaire Enquêteur, en l'expression de mes meilleurs sentiments.

Le Président



Jean Louis BUSSEREAU

CDEVO COMITE DEPARTEMENTAL D'EQUITATION DU VAL D'OISE
Maison des Comités Départementaux Sportifs Jean Bouvelle 106 rue des Bussys 95600 EAUBONNE
☎ 01.39.59.74.02 E-mail CDEVO95@gmail.com sites Internet : equitation95.com - ffe.com
Association 1901 : W953000852 – Siret : 413 288 192 000 29 – APE : 9319 Z – Siren : 413 288 192

RP2 Contribution déposée sur le registre papier le 15 décembre 2025

« J'habite 9 rue Albert Galle à Fontenay depuis plus de 30 ans. A l'époque, j'ai choisi ce quartier pour plusieurs raisons : le calme, la proximité des bois et des terres agricoles et une population à taille humaine.

Je tiens beaucoup à préserver cet environnement naturel, en particulier les champs qui bordent notre maison et la présence d'une activité agricole à côté. Pour nous, il est essentiel que cet équilibre soit maintenu. C'est pourquoi nous souhaitons vivement que la ferme située en face de chez nous conserve sa vocation agricole. Un agriculteur y travaille déjà ; il serait logique qu'il puisse continuer son activité.

D'ailleurs, l'un des objectifs principaux de la révision actuelle du PLU est de « préserver et soutenir l'activité agricole». Laisser cet agriculteur poursuivre son exploitation va exactement dans ce sens.

A l'inverse, construire des immeubles sur cette parcelle aurait des conséquences très négatives : nuisances sonores et visuelles, baisse de la valeur des maisons et surtout une circulation accrue que la rue Albert Galle ne peut pas absorber. Les infrastructures actuelles ne sont pas adaptées à un tel développement.

Merci beaucoup pour l'attention portée à mon point de vue.

A l'attention de M. le Maire.

Constantino Compos. »

Cette contribution rejoint les contributions RD1, RD2, RD5, RD7 qui, toutes, plaident pour le retour de la zone UAp en zone agricole. Ce point sera traité en sous-thème « Zone UAp » au sein du thème « Urbanisation »

RP3 Contribution déposée le 16 décembre 2025

Cette contribution a été remise par M. Tamer Kevek au sujet de la zone UE du sud de la commune.

Architecture & Urbanisme
EQUER

Monsieur le Commissaire Enquêteur
Mairie de Fontenay en Parisis
Hôtel de Ville
Fontenay en Parisis 95 190

La Chapelle en Serval, le 12 décembre 2025

Objet : Révision du PLU de la commune
Procédure d'enquête publique
Demande de modification du règlement

Monsieur le Commissaire

Vous trouverez ci-joint la note concernant les demandes formulées par M Kevek pour lui permettre de faire évoluer les conditions d'exploitation de son entreprise de valorisation des déchets de construction sur le site dont sa société est propriétaire après l'achat du site fin 2024.

Outre les trois demandes que nous vous avions évoquées vous proposant la modification de la rédaction de divers articles du règlement d'urbanisme du PLU en cours de révision, à la lecture in extenso du texte du règlement, nous vous proposons dans le dossier joint trois modifications complémentaires.

- Redéfinition des pentes de toiture (Article UE 4)
- Définition du type de clôture (Article UE 4)
- Obligation de réserves d'espaces naturels (Article UE 5)

Ces trois nouvelles demandes concernent des articles dont la rédaction ne nous parait pas en cohérence avec le caractère industriel et artisanal de la zone de la Fosse aux Chiens telle qu'elle existe aujourd'hui dans sa partie déjà aménagée.

Par ailleurs le maintien de ces articles, tels que rédigés, interdirait le projet d'amélioration des conditions d'activité de la société KABY BENNE, souhaité par M Kevek.
Dans le cadre du modèle économique pratiqué sur le site, cela constituerait, pour M Kavek, un préjudice économique important en l'empêchant d'exploiter le site dans le respect des réglementations environnementales et sociales encadrant les activités de son entreprise déjà présente depuis plus de 20 ans à Fontenay en Parisis.

Espérant que nos arguments vous permettrons de plaider en notre faveur auprès des élus de la commune pour une adaptation des articles du PLU.
Je vous prie de croire, Monsieur le Commissaire, à ma toute ma considération

Jean Marc Porche
Architecte DPLG

EQUER SARL
SIRET : 832 805 170 00012
N° TVA INTRA : FR05 832 805 170

Tel : 06 82 69 38 11
equer.archi@gmail.com
Inscrit à l'ordre des architectes
des Hauts de France n° S19491

320 rue du vieux château
60520 LA CHAPELLE EN SERVAL

Architecture & Urbanisme
EQUER

Dossier de remarques sur les éléments de révision du PLU de la ville de Fontenay en Parisis – PROJET KABY BENNES

1

La chapelle en Serval, le 12 décembre 2025

Références du site concerné par les remarques :

- Terrain industriel situé sur la zone de la Fosse aux Chiens, route de Goussainville
- Parcelles cadastrales ZI 235 et 236 pour une contenance de 2703 m²
- Zone de PLU reprise dans la révision en cours d'instruction du PLU : UE
- Terrain propriété de la SCI KTT IMMO, dont M Tamer KEVEK, domicilié à Fontenay en Parisis, est le gérant.
- Site d'exploitation de la société KABY BENNES dont M Tamer KEVEC est le dirigeant.

À l'adresse de Monsieur de Commissaire enquêteur

Monsieur le Commissaire

Je reviens sur les éléments de réflexion que je vous ai soumis lors de mon passage à votre permanence en mairie s'agissant de la procédure d'enquête publique sur la révision du PLU de la commune en cours.

Je suis mandaté, en tant qu'architecte par M Tamer KEVEK pour préparer un dossier de Permis de Construire dans le cadre du développement de la société KABY BENNES.
Nous avons définis un programme qui puisse permettre le déploiement dans des conditions satisfaisantes de son activité.

Les éléments de la révision en cours du PLU communal ne permettent pas une installation industrielle autorisant le bon fonctionnement de la société KABY BENNES.

Je me permet donc de vous présenter les points que nous souhaiterions voir modifié dans le règlement du PLU en cours de modification.

EQUER SARL
SIRET : 832 805 170 00012
N° TVA INTRA : FR05 832 805 170

Tel : 06 82 69 38 11
equer.archi@gmail.com
Inscrit à l'ordre des architectes des Hauts de France n° S19491

320 rue du vieux château
60520 LA CHAPELLE EN SERVAL

Architecture & Urbanisme
EQUER

HISTORIQUE DES ACTIVITÉS DE LA SOCIÉTÉ KABY BENNES SUR LE SITE DE LA FOSSE AUX CHIENS

La société KABY BENNES est une société familiale dont l'activité cible la collecte des déchets de chantier sur le secteur Nord de la Région parisienne, et leur tri sélectif permettant une valorisation. Cette activité entre dans le cadre des démarches de recyclage et réemploie des déchets et des matériaux de déconstruction et de chantier de constructions neuves en général. Les concurrents de la société KABY BENNES sont souvent des filiales de grands groupes.

La société KABY BENNES s'est installée sur le site de Fosse aux Chiens en 2005. Elle a été locataire du site jusqu'en novembre 2024.
N'étant pas propriétaire du site, il a été difficile durant toute cette période pour M Kevek de se projeter sur ce lieu sur de lourds travaux d'aménagement.
Le propriétaire historique exploite encore aujourd'hui les terrains des parcelles mitoyennes ZI 0237, 0082 et 0083 dans des activités liées au bâtiment et au transport de déchet.

En novembre 2024, M Kevek fini par convaincre l'ancien propriétaire de lui vendre les parcelles 0235 et 0236, condition nécessaire pour de redéploiement de l'activité de Tri sélectif de la société KABY BENNES et la remise aux normes modernes environnementale de fonctionnement.

M Kevek peut à présent projeter les investissements nécessaires à la mise en conformité de son site d'exploitation qui couvrent les aspects de traitement du cycle de l'eau, la mise en place des génies civils de captation des produits polluants, les conditions de travail de ses salariés.
Ces investissements sont rendus nécessaires pour que l'entreprise puisse établir et mettre en application son plan de démarche RSE, document de plus en plus souvent exigé dans les réponses aux appels d'offres qu'émettent les grands groupes du BTP et les entreprises industrielles importantes.

PROCESS INDUSTRIEL DES ACTIVITÉS DE LA SOCIÉTÉ KABY BENNES

KABY BENNES collecte à l'aide de bennes de 6 à 30 m3 les matériaux et déchets de déconstruction des chantiers du sud de l'Oise, du Nord-Ouest de Seine et Marne, de la Seine Saint Denis et de Val d'Oise.
Les bennes tractées par les camions-bennes de la société sont vidées à même de sol sur le site. Les contenus sont alors triés à la main par les équipes de l'entreprise et répartis dans différentes bennes de 30 m3 en fonction des types de matériaux (ferraille, bois de type A et bois de type B, gravats de maçonnerie, déchets verts, DIB...). Les contenus sont alors envoyés suivant les cas en recyclage, réemploi, incinération pour valorisation.

EQUER SARL
SIRET : 832 805 170 00012
N° TVA INTRA : FR05 832 805 170

Tel : 06 82 69 38 11
equer.archi@gmail.com
Inscrit à l'ordre des architectes des Hauts de France n° S19491

320 rue du vieux château
60520 LA CHAPELLE EN SERVAL

Architecture & Urbanisme
EQUER

Le site fait l'objet d'une procédure de déclaration de ces activités auprès de la commune au titre des établissements classés. Les volumes traités en simultané sont de l'ordre de 300 m3 et l'entreprise n'est donc pas assujettie à une demande d'autorisation (cas d'installation traitant plus de 1000 m3 en simultané).

Le process ainsi organisé en plein air soulève quelques difficultés que M Kevek entend résoudre.
Le projet établi par l'entreprise prévoit donc la construction d'une halle industrielle capable d'arbriter les différentes phases du process industriel.
Les objectifs fonctionnels de cet équipement visent à :

- Protéger des intempéries les salariés dans leurs activités journalières
- Confiner les poussières pouvant se propager en fonction des vents lors des opérations de bennage de déchets
- Installer un génie civil de captage des éventuels produits polluants pouvant se déverser au sol suivant les épisodes de pluie. La présence d'une couverture de protection apporterai une réponse à ces sources de pollution
- Revaloriser auprès de la clientèle l'image de marque de l'entreprise
- Donner la possibilité ultérieure à l'entreprise, en fonction de l'évolution des marchés traités de la mise en place d'une machine robot trieur de grand gabarit.

Les éléments de programmation du projet sont constitués par :

- Les surfaces et les gabarits de hauteur et profondeur dictés par le type de pelles mécanique de manutention utilisé par l'entreprise, le nombre et le format des bennes de stockage avant expédition pour valorisation des produits collectés, les aires de manœuvre pour les camions tracteurs et le dépotage des bennes en provenance des chantiers et enfin l'aire de travail au sol complétée des espaces de sécurité pour le personnel
- Les locaux d'entretien des matériels et de stockages du petit matériel
- Une aire de stationnement des camions lors des petits entretiens des véhicules (les entretiens courants étant réalisés sous contrat par le concessionnaire RENAULT local)
- Les aires de stationnement des véhicules du personnel, des camions tracteurs et des bennes vides en attente d'utilisation.
- Des locaux de bureaux et de confort pour le personnel.
- Une aire de retournement des camions et semi-remorque compte tenu de l'exiguïté et des conditions d'utilisation de la voie privée de desserte commune à la zone d'activité.
- Les génies civils des bassins de collecte des produits chimiques manipulés lors des entretiens de matériels et collectés par les bennes
- Les tranchées drainantes et autres systèmes de captation des eaux polluées du sol en provenance des autres sites de la zone de la Fosse aux Chiens

EQUER SARL
SIRET : 832 805 170 00012
N° TVA INTRA : FR05 832 805 170

Tel : 06 82 69 38 11
equer.archi@gmail.com
Inscrit à l'ordre des architectes des Hauts de France n° S19491

320 rue du vieux château
60520 LA CHAPELLE EN SERVAL

Architecture & Urbanisme
EQUER

ESQUISSE FONCTIONNELLE DU PROJET DE CONSTRUCTION DE KABY BENNES

4

Les plans schématiques de situation, de masse, d'aménagement au sol et de toiture, les coupes, façades et vues perspectives jointes en annexe donnent une idée des volumétries et des agencements que pourraient prendre en compte le futur Permis de Construire à déposer.

Les dimensions de la halle pour couvrir les activités de tri dans le cadre du process industriel de l'entreprise sont de 25 m en profondeur, 38 m longitudinalement et une hauteur libre nécessaire au point central du bâtis supérieure à 11.5 m. Cette contrainte est essentielle.

Ce gabarit ne peut être réduit sans quoi l'activité de l'entreprise ne pourra se déployer facilement sans danger pour le personnel.

Ces contraintes sont en conflit avec les stipulations énoncées dans le règlement de la révision du PLU en cours.

C'est dans ce cadre que nous demandons quelques amendements aux textes régissant la zone UE de la commune.

Ces amendements portent sur trois des articles du règlement de zone :

1/ Distances des constructions par rapport aux limites séparatives

Le gabarit du bâtiment à construire et l'exiguïté du terrain concerné n'est pas compatible avec les projets d'amélioration des conditions d'activité de KABY BENNES. Nous demandons donc de pouvoir construire en limite de fond de parcelle et sur une des deux limites latérales.

2/ Hauteur maximum des constructions

Le process industriel utilisant une pelle mécanique pour répandre les déchets avant les opérations de tri impose une hauteur libre dans la halle industrielle de 11.5 m minimum. La gêne visuelle pour les habitants de Goussainville située au sud de la ZA de la Fosse aux Chiens est tout à fait minime car la distance entre les pavillons et le site de KABY BENNES est supérieur à 330m ce qui donne un angle de vision sur le bâtiment projeté de 2° au plus. Par ailleurs le bâtiment du projet sera partiellement masqué par les constructions en zone UEB et UEA

3/ Longueur maxi des bâtiments

Le besoin, eu égard au process industriel, est de disposer d'un bâtiment de 38 m de longueur. Le texte actuel de la Révision du PLU donne nue longueur maximale de 35 m. L'augmentation de longueur souhaitée est donc minime.

4/ Pentes des toitures

Le texte du PLU ne parait pas adapté au type de construction que l'on peut trouver dans une zone d'activité. Il se rapporte tel que rédigé plutôt à une zone urbaine d'habitation. Notre demande de pente de toit sur les pentes nulles ou faibles parait plus appropriée au contexte.

EQUER SARL
SIRET : 832 805 170 00012
N° TVA INTRA : FR05 832 805 170

Tel : 06 82 69 38 11
equer.archi@gmail.com
Inscrit à l'ordre des architectes
des Hauts de France n° S19491

320 rue du vieux château
60520 LA CHAPELLE EN SERVAL

5

Architecture & Urbanisme
EQUER

5

5/ Type de clôtures

De même le texte concernant le type de clôture parait correspondre à une zone urbaine pavillonnaire. Nous proposons ainsi un texte correspondant au contexte actuel de la Fosse aux Chiens.

6/ Obligation de plantation

Le contexte actuel de la zone de la Fosse aux Chiens ne se prête pas à la réserve de 50 % des terrains en zone laissée naturelle. Ce n'est pas aujourd'hui du tout le cas où 100 % des terrains ont été construits et ont servis de dépôts de matériaux. Outre les difficultés de faire pousser sur ces terrains la moindre plantation du fait des dépôts sauvages, des pollutions de tout ordres et des restes de fondation de bâtiments et de voiries, la nécessité pour M KEVEC de réserver 50 % du site en espace vert lui interdit toute possibilité de poursuivre son activité sur le site, ce qui qui causerait un grave préjudice et l'impossibilité de réaliser les investissements souhaités.
Nous proposons donc un assouplissement du texte en ne retenant pas de surface d'espace vert minimale mais un nombre de plantations en fonction de la taille du terrain.

EQUER SARL
SIRET : 832 805 170 00012
N° TVA INTRA : FR05 832 805 170

Tel : 06 82 69 38 11
equer.archi@gmail.com
Inscrit à l'ordre des architectes
des Hauts de France n° S19491

320 rue du vieux château
60520 LA CHAPELLE EN SERVAL

6

Architecture & Urbanisme
EQUER

NOTE D'ANALYSE DES DOCUMENTS D'URBANISME

6

Documents de référence des documents de révision :
PIECE N° 1 : PLAN DE ZONAGE MODIFIE DIT DE MODIFICATION N° 3 2020
PIECE N° 2 : EXTRAITS DU RÈGLEMENT MODIFIE SUIVANT RÉVISION DU 7/05/2025 (ZONE UE page 85 à 92)

Pour permettre l'installation des activités de la société KABY BENNES sur son terrain, il serait nécessaire de modifier les articles du règlement de la zone UE.
Ces modifications sont les suivantes :

Demande de modification du règlement zone UE

Article UE 3 « VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS »

1/ Distances des constructions par rapport aux limites séparatives (page 87)

Texte du règlement de la révision
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives. Les marges de retrait au droit des limites séparatives à respecter sont les suivantes :

- la hauteur (L=H) du bâtiment projeté si la façade comporte des ouvertures créant des vues directes ;
- la demi-hauteur (L=H/2) si le pignon comporte au plus des jours de souffrance (vitrages fixes et opaques) avec un minimum de 3 m.

Proposition de texte de remplacement
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions pourront être implantées en fond de parcelle sur la limite de parcelle.
Elles pourront par ailleurs être implantée sur l'une des deux limites latérales
En cas de retrait des limites séparatives, les constructions doivent être implantées en respectant une marge de retrait dans les conditions suivantes :

- la hauteur (L=H) du bâtiment projeté si la façade comporte des ouvertures créant des vues directes ;
- la demi-hauteur (L=H/2) si le pignon comporte au plus des jours de souffrance (vitrages fixes et opaques) avec un minimum de 3 m.

EQUER SARL
SIRET : 832 805 170 00012
N° TVA INTRA : FR05 832 805 170

Tel : 06 82 69 38 11
equer.archi@gmail.com
Inscrit à l'ordre des architectes des Hauts de France n° S19491

320 rue du vieux château
60520 LA CHAPELLE EN SERVAL

7

Architecture & Urbanisme
EQUER

2/ Hauteur maximum des constructions (page 89)

7

Texte du règlement de la révision
Pour le reste de la zone UE :

La hauteur maximale des constructions autorisées ne doit pas excéder 8 m au point le plus haut cheminées et antennes exclues.
Les pylônes supports de lignes électriques ou d'antennes et les souches de cheminées ne sont pas soumis à la disposition précédente.
Les locaux techniques des toitures terrasses d'une hauteur supérieure à 1m20 sont interdits.
La hauteur au point le plus haut des constructions, pour les terrains en pente, est mesurée à la moitié de la largeur de la façade ou du pignon.

Proposition de texte de remplacement
Pour le reste de la zone UE :

La hauteur maximale des constructions autorisées ne doit pas excéder 10 m à l'égout de toit ou à l'acrotère. Au faitage des constructions la hauteur maximale ne doit pas excéder 12 m au point le plus haut, cheminées et antennes exclues.
Les pylônes supports de lignes électriques ou d'antennes et les souches de cheminées ne sont pas soumis à la disposition précédente.
Les locaux techniques des toitures terrasses d'une hauteur supérieure à 1m20 sont interdits.
La hauteur au point le plus haut des constructions, pour les terrains en pente, est mesurée à la moitié de la largeur de la façade ou du pignon.

Article UE 4 « QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE »

3/ Longueur maxi des bâtiments (page 90) :

Texte du règlement de la révision
LES VOLUMES
Aucun bâtiment ne doit avoir une longueur de plus de 35 m. Peut être considérée comme interruption de longueur une différence en plan et en élévation.

Proposition de texte de remplacement
LES VOLUMES
Aucun bâtiment ne doit avoir une longueur de plus de 38 m. Peut être considérée comme interruption de longueur une différence en plan et en élévation.

EQUER SARL
SIRET : 832 805 170 00012
N° TVA INTRA : FR05 832 805 170

Tel : 06 82 69 38 11
equer.archi@gmail.com
Inscrit à l'ordre des architectes des Hauts de France n° S19491

320 rue du vieux château
60520 LA CHAPELLE EN SERVAL

8

Architecture & Urbanisme
EQUER

4/ Pentes des toitures (page 90)

8

Texte du règlement de la révision

LES TOITURES

- .....
- Les pentes de toit
- Le toit est traditionnellement à deux pentes. Les toits à 3 ou 4 pentes sont possibles.
- Les toitures des constructions annexes peuvent comporter une seule pente.
- A l'exception des vérandas et des toitures végétalisées, les toitures des constructions principales doivent avoir des pentes comprises entre 35° et 45°

Proposition de texte de remplacement

LES TOITURES

- .....

Les pentes de toit

- Le toit est traditionnellement à deux pentes. Les toits à 3 ou 4 pentes sont possibles.
- Les toitures des constructions annexes peuvent comporter une seule pente.
- A l'exception des vérandas et des toitures végétalisées, les toitures des constructions principales pourront avoir leur pente comprise entre 0 et 45 °

5/ Type de clôtures (page 91)

Texte du règlement de la révision

LES CLÔTURES

Les clôtures sont constituées par :

- Soit des haies vives ;
- Soit des grillages type mailles soudées, rectangulaires, en hauteur et plastifié ; Soit de grille simple à barreaudage vertical sans décor ;
- Soit de murets de hauteur inférieur à 70 cm en béton brut de décoffrage, béton ou maçonnerie peinte avec garantie décennale, briques appareillées naturelles, vernissées ou peintes comme précédemment).

Proposition de texte de remplacement

LES CLÔTURES

Les clôtures sont constituées par :

- Soit des haies vives ;
- Soit des grillages type mailles soudées, rectangulaires, en hauteur et plastifié ; Soit de grille simple à barreaudage vertical sans décor de hauteur 200 cm ;
- Soit de murets maçonnés hauteur inférieur à 200 cm.

EQUER SARL
SIRET : 832 805 170 00012
N° TVA INTRA : FR05 832 805 170

Tel : 06 82 69 38 11
equer.archi@gmail.com
Inscrit à l'ordre des architectes
des Hauts de France n° S19491

320 rue du vieux château
60520 LA CHAPELLE EN SERVAL

9

Architecture & Urbanisme
EQUER

A l'Article UE 5 « TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS »

9

6/ Obligation de plantation (page 91)

Texte du règlement de la révision

Au moins 50% de la surface du terrain doivent être maintenus en espaces verts de pleine terre. Les terrains non bâtis et les constructions de toutes nature doivent être aménagées et entretenus afin de ne pas détériorer ni le paysage, ni la qualité des sites environnants.

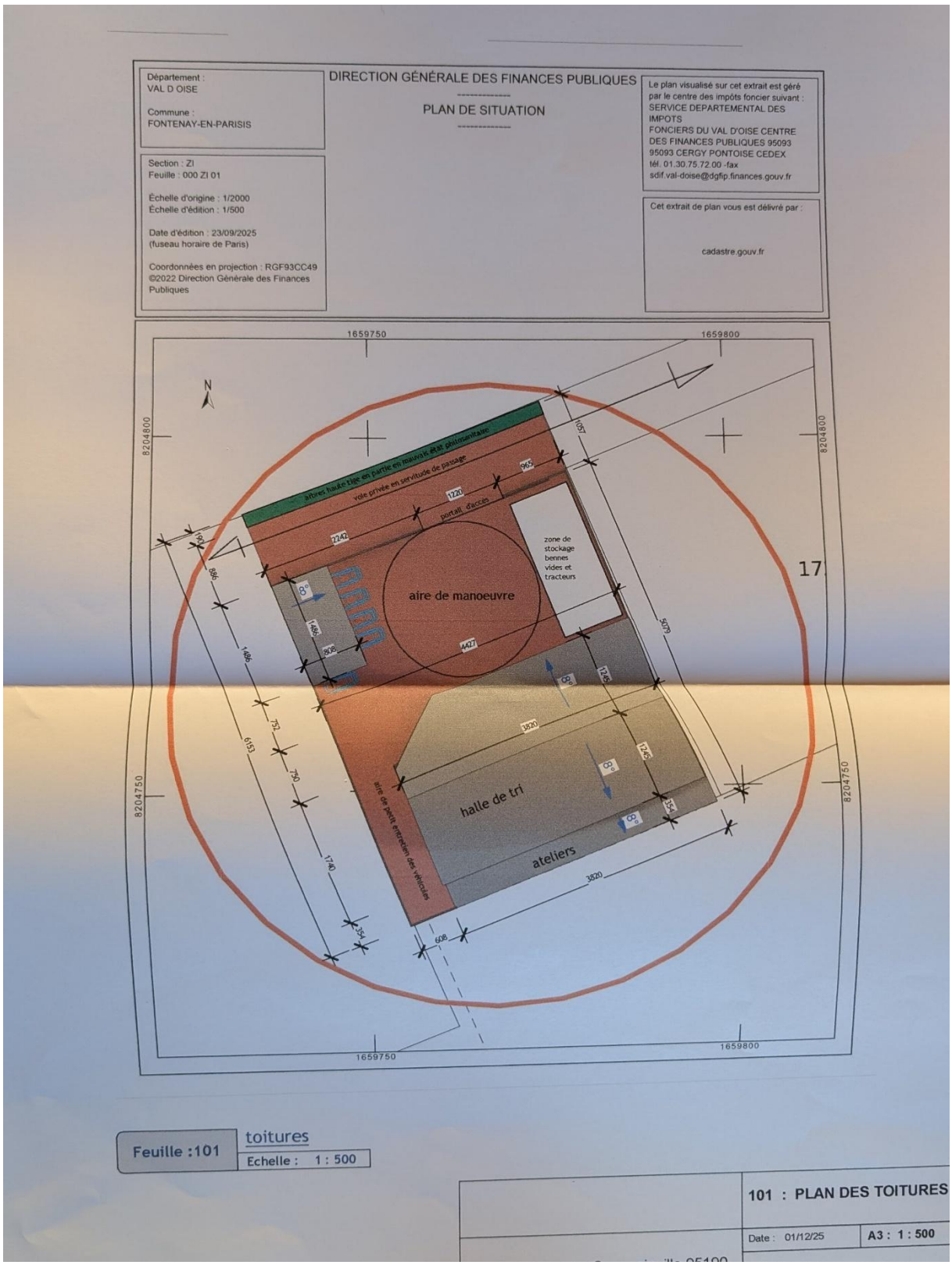
Proposition de texte de remplacement

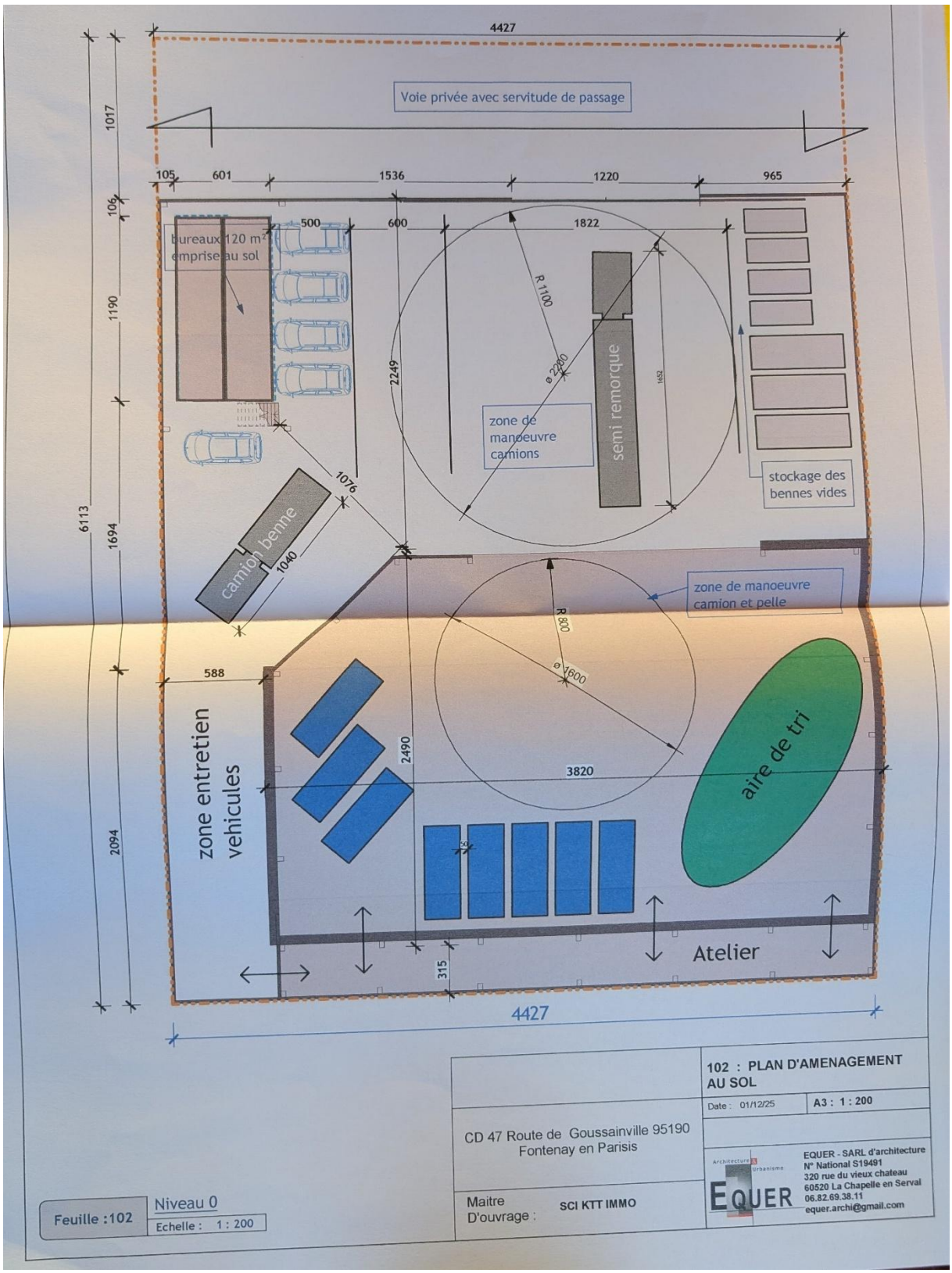
Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent.
Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés à raison d'au moins un arbre de haute tige par 100 m² de terrain libre de constuction.

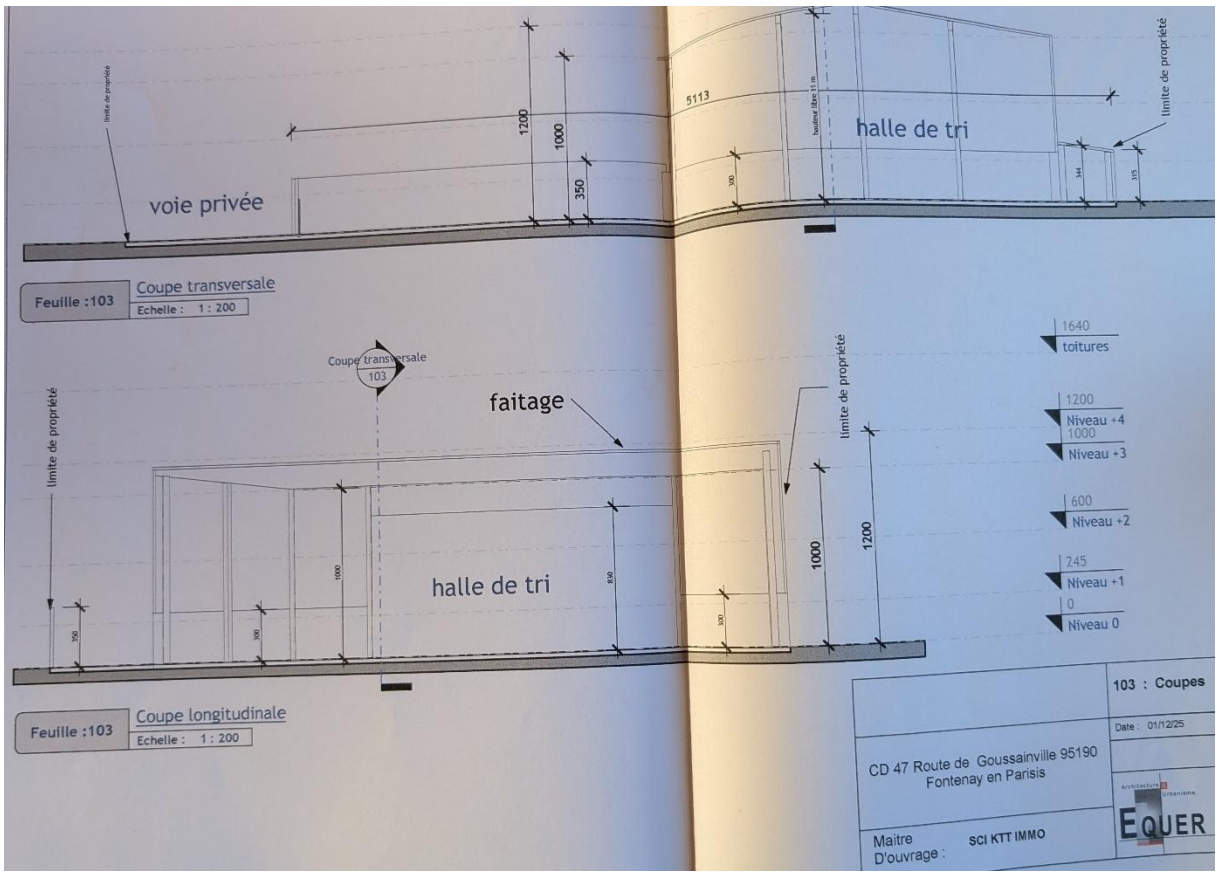
EQUER SARL
SIRET : 832 805 170 00012
N° TVA INTRA : FR05 832 805 170

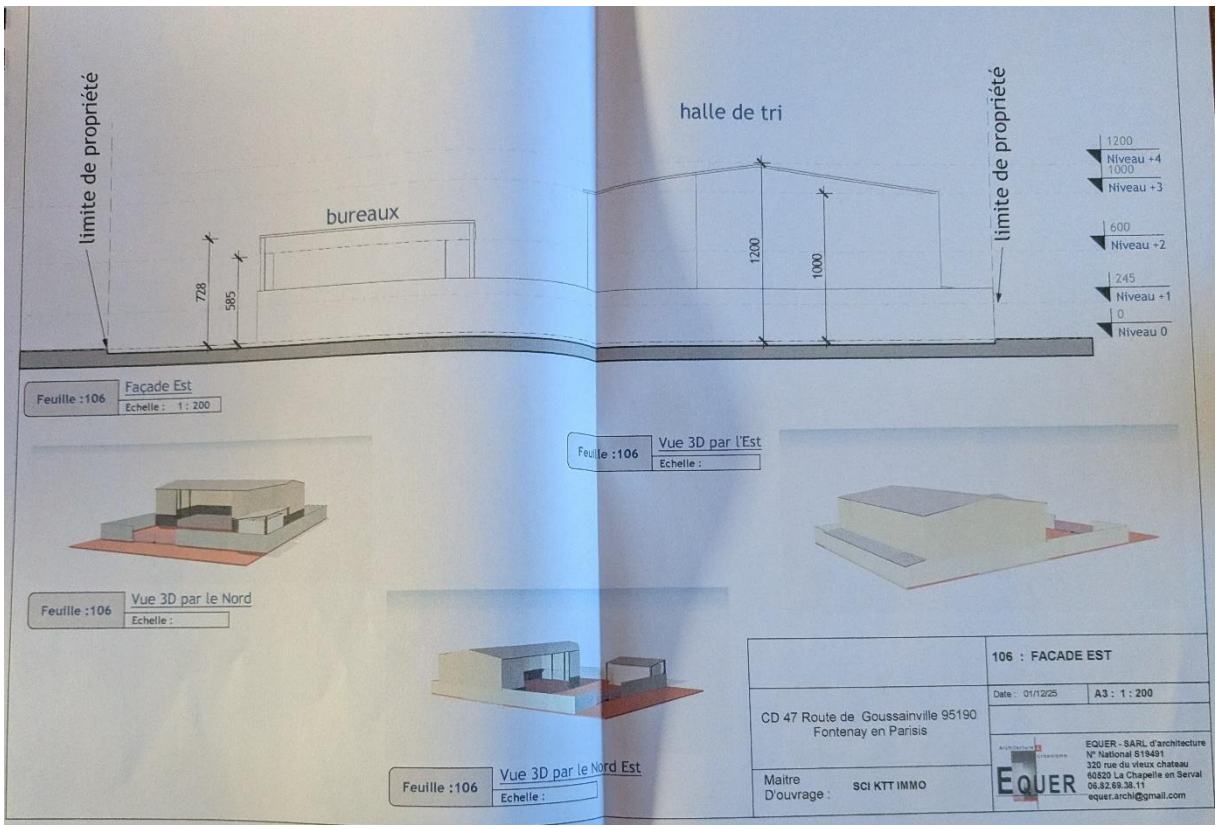
Tel : 06 82 69 38 11
equer.archi@gmail.com
Inscrit à l'ordre des architectes des Hauts de France n° S19491

320 rue du vieux château
60520 LA CHAPELLE EN SERVAL


Département :
VAL D OISE
Commune :
FONTENAY-EN-PARISIS
Section : ZI
Feuille : 000 ZI 01
Échelle d'origine : 1/2000
Échelle d'édition : 1/500
Date d'édition : 23/09/2025
(fuseau horaire de Paris)
Coordonnées en projection : RGF93CC49
©2022 Direction Générale des Finances Publiques
DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES
PLAN DE SITUATION
Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre des impôts foncier suivant :
SERVICE DEPARTEMENTAL DES IMPOTS
FONCIERS DU VAL D'OISE CENTRE
DES FINANCES PUBLIQUES 95093
95093 CERGY PONTOISE CEDEX
tél. 01.30.75.72.00 -fax
sdif.val-doise@dgfip.finances.gouv.fr
Cet extrait de plan vous est délivré par :
cadastre.gouv.fr
1659750
1659800
8204800
8204750
N
17
arbres haute tige en partie en mauvais état phytosanitaire
voie privée en servitude de passage
portail d'accès
zone de stockage bennes vides et tracteurs
aire de manoeuvre
aire de petit entretien des véhicules
halle de tri
ateliers
1957
9655
1220
2242
198
886
1486
2636
4427
5079
1245
3820
1245
154
3820
752
750
6153
1740
354
606
Feuille :101
toitures
Echelle : 1 : 500
101 : PLAN DES TOITURES
Date : 01/12/25
A3 : 1 : 500


4427
Voie privée avec servitude de passage
1017
106
1190
1694
2094
6113
105
601
1536
1220
965
bureaux 120 m²
emprise au sol
500
600
1822
R 1100
2249
ø 2200
semi remorque
1652
zone de manoeuvre camions
stockage des bennes vides
1076
camion benne
1040
zone de manoeuvre camion et pelle
R 880
ø 1600
588
zone entretien vehicules
2490
3820
aire de tri
315
Atelier
4427
102 : PLAN D'AMENAGEMENT AU SOL
Date : 01/12/25
A3 : 1 : 200
CD 47 Route de Goussainville 95190
Fontenay en Parisis
Maitre D'ouvrage : SCI KTT IMMO
EQUER - SARL d'architecture
N° National S19491
320 rue du vieux chateau
60520 La Chapelle en Serval
06.82.69.38.11
equer.archi@gmail.com
Feuille :102
Niveau 0
Echelle : 1 : 200





Cette contribution détaillée sera examinée dans le sous-thème consacré au « règlement de la zone UE » dans le thème « Zones économiques ».

RP4 Contribution déposée le 16 décembre 2025

« Observations sur la nouvelle révision du PLU de Fontenay en Parisis.

Chemins à préserver : Il n'est pas prévu de maintenir le chemin direct allant de Fontenay-en-Parisis au Mesnil-Aubry ni celui qui longe la Francilienne au-delà du pont. Il me semble important de préserver ces itinéraires qui font partie d'une réseau de chemins empruntés par de nombreux promeneurs, randonneurs et cyclistes.

L'appellation de certaines zones est limitative ou au contraire trop floue et risque d'induire en erreur.

- *Ainsi les secteurs Ac indiquent: « secteurs préférentiels pour l'accueil de projets d'écologie industrielle (extension de l'existant ou nouvelle implantation dans le respect de la réglementation en vigueur). » Ailleurs, il est question de réaffectation à usage agricole et/ou sylvicole et/ou espace paysager et/ou de zone de biodiversité et/ou de production d'énergie renouvelable. Ce complément de précision serait important car il ne figure que de manière discrète ailleurs.*
- *Le secteur Ae n'est pas légendé sur certains documents (par exemple le plan Règlement Graphique Zonage du 05/06/2025). Ailleurs il est décrit comme « secteur agricole destiné à accueillir des activités équestres ». Au vu des propos trouvés dans les documents « Le projet équestre d'envergure sera l'occasion d'impulser une économie touristique, de loisirs et rurale identitaire », on peut craindre le développement d'infrastructures et d'activités non compatibles avec l'activité agricole telle que décrite au code rural, article L311-1 « ... Il en est de même des activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle. » —• Il faudrait bien préciser une limitation des activités équestres afin d'éviter toute interprétation trop large ultérieurement.*
- *Secteur Ap précise : secteur agricole accueillant des équipements en lien avec le site d'entraînement hippique. Plus loin, on peut lire « sont autorisés, à condition qu'ils ne soient pas de nature à compromettre l'exploitation agricole :*
  - Les constructions à usage d'habitation strictement liées et nécessaires aux activités équestres ;
  - Les constructions d'hébergement touristique à vocation pédagogique et équestre, dans la limite de 30 couchages.
  En revanche, on ne trouve rien sur les étables qui seraient donc implantées dans le secteur Ae ?
  -• Des précisions seraient nécessaires.
- *Secteur N : Est-il normal qu'un échangeur autoroutier soit englobé dans « une zone correspondant aux espaces naturels à caractère écologique et/ou boisé, regroupant les prairies dans les fonds de vallées, les zones d'intérêt faunistique et floristique, les espaces sensibles, les futures réserves naturelles... » même s'il est précisé que « Dans cette zone, les possibilités d'utilisation du sol sont limitées en raison de la qualité du paysage, de la qualité des sites et des milieux naturels qui la composent. Elle comporte des constructions existantes dont la gestion sera encadrée » ?*

Dans le tableau page S8, il est indiqué à la rubrique « Risque de mouvement de terrain » qu' «Aucune activité souterraine n'est recensée sous la commune de Fontenay-en-Parisis ». Or, même sur les des cartes de l'IGN il y en a au moins une qui est indiquée et l'Inspection Générale des Mines a dressé un inventaire des cavités existantes ou supposées et la mairie en a connaissance également. Cette fausse affirmation témoigne d'une certaine légèreté dans les écrits en appui du projet de PLU. On peut se demander s'il n'y a pas d'autres affirmations inexactes sur des sujets moins évidents.

Dans le bilan de consommation d'ENAF du PLU, on présente + 53 ha de zone N (Zone naturelle et forestière). Voir aussi commentaire ci-dessus concernant l'emprise de la zone. Cette présentation ressemble à du « greenwashing » car ces zones naturelles existent depuis toujours sans être appelées ainsi et « compensent » dans une lecture un peu rapide les terres agricoles sacrifiées pour les ISDI et les zones urbaines à vocation économique.

Le 16 décembre 2025.
Déposé également sur le registre numérique.

Erwin Bemhard

Cette contribution contient plusieurs thèmes qu'il conviendra d'examiner séparément :

-Chemins de la trame verte et bleue traités dans le sous-thème « chemins ruraux » au sein du thème « Zones naturelles et Trame verte et bleue» (RP4.1)

-Zones Ac, Ae et Ap traitées dans le sous-thème « zone Ac, Ae et zone Ap » au sein du thème « Zones agricoles »(RP4.2)

-Echangeur autoroutier traité dans le sous-thème « Francilienne » au sein du thème « Zones agricoles » (RP4.3)

-Risques de mouvements de terrains traités au sein du thème « Servitudes et Risques » (RP4.4)

RP5 Contribution déposée le 16 décembre 2025

REVISION DU PLU – Observations et demandes dans le cadre de l'enquête publique

Parcelles AA n°406 et 407

La famille VAESSEN est propriétaire des parcelles cadastrées AA 406et 407, situées sur le territoire communal, sur lesquelles elle a sa résidence principale et son siège d'exploitation agricole.

Ces deux parcelles sont classées en Zone UA dans le PLU approuvé le 12 octobre 2006, une partie de la parcelle 407 étant classée en zone UD. Elles sont situées en pleine zone agglomérée de la commune, bâties et entourées de parcelles bâties et sont desservies par les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement et par des voies ouvertes à la circulation asphaltées et équipées sur lesquelles elles ont un accès direct. Elles disposent donc d'une situation particulièrement privilégiée.



(Extrait Géoportail)

Le projet de PLU arrêté soumis à enquête publique, classe les parcelles cadastrées section AA n°406 et 407 en zone UA. Elles sont par ailleurs concernées par l'OAP sectorielle n°1 dite « Préservation du patrimoine agricole », au titre du site n°2.

Aux termes des OAP, sur le site n°2, il est prévu :

2.1.2.3 Site 2

Sur le site 2, le changement de destination de l'îlot, n'est autorisé que dans le cas d'un changement pour une vocation d'habitation.

Le maintien d'un ratio de 50% d'Espaces Libres de Pleine Terre est imposé afin d'éviter une densification trop importante et d'assurer le maintien d'espaces verts.

Compte tenu des bâtiments à préserver et du maintien d'un ratio de 50% d'Espaces Libres de Pleine Terre imposé ce site a priori constructible et à destination d'habitation ne pourra en réalité pas être construit. Seul le changement de destination des bâtiments existants sera possible, étant rappelé que les OAP sont aux termes, de l'article L. 152-1 du Code de l'urbanisme , sont opposables aux demandes d'autorisation d'urbanisme qui ne peuvent être délivrées en cas d'incompatibilité entre le projet et l'OAP (CE, 13 décembre 2021, n°446763).

La jurisprudence rappelle par ailleurs que les OAP ne peuvent avoir de caractère prescriptif :

> « *Si les OAP peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement, ces dispositions n'ont ni pour objet ni pour effet de permettre aux auteurs du PLU, qui peuvent préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics, de fixer précisément, au sein de telles orientations, les caractéristiques des constructions susceptibles d'être réalisées, dont la définition relève du règlement* » (CAA Lyon, 14 mars 2023, n°20LY02452 ; CAA Lyon, 10 décembre 2020, n°19LY03109 ; CAA Lyon, 19 novembre 2019, n°19LY00031).

Or en l'occurrence, force est de constater qu'en prévoyant que le cahngement de destination est autorisé à vocation seulement d'habitation et en imposant un ratio de 50% d'espaces libres de pleine terre sur le site n°2, l'OAP sectorielle n°1 a un caractère prescriptif que seul le règlement peut avoir.

En ce sens déjà, elle est illégale.

Outre son caractère illégalement prescriptif et la contradiction entre la vocation d'habitation de ces parcelles et l'impossibilité de construire liée à l'obligation de maintenir les bâtiments existants et 50 % d'espaces Libres de Pleine Terre, la famille VAESSEN entend encore relever 2 points surprenant :

1 - Changement de taux Espace Libres de Plaine Terre entre le 18 juin et 2 juillet 2025. Lors de la réunion Publique du 18 juin 2025 qui avait pour objectif de présenter la révision du PLU en vue de son arrêt le 2 juillet 2025 il était indiqué en page 16 pour le site 2 : Changement de destination autorisé uniquement pour une vocation d'habitation. Maintien de **30% d'espaces libres de pleine terre. Pourtant, dans le PLU finalement arrêté ce** taux est passé de 30 à 50 % sans qu'aucune raison ne puisse expliquer ce changement intervenu à quelques jours d'intervalle seulement, entre le 18 juin 2025 et le 2 juillet 2025.

2 - Inéquité : Les parcelles AA406 et 407 sont les seules dans la zone Urbaine du noyau ancien à se voir imposer un taux de 50 % d'espaces libres de pleine terre.

A cet égard, on relève que l'article UA5 du règlement prévoit que :

ARTICLE UA 5 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

ESPACES LIBRES ET OBLIGATION DE PLANTER

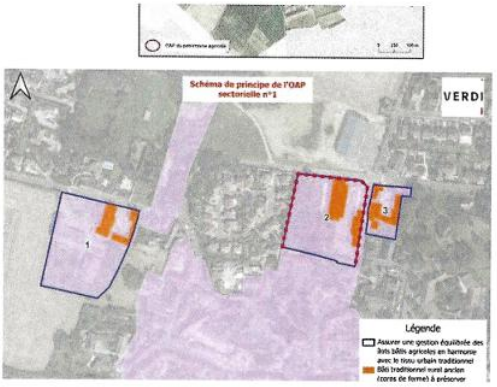
Il est imposé une proportion d'espaces verts de pleine terre sur au moins 20% de la surface du terrain avec un minimum d'un arbre à grand développement par tranche de 200 m² de terrain.

(Extrait du règlement du PLU arrêté)

Les autres corps de ferme de l'OAP concernés par l'OAP sectorielle N°1 ne sont pas non plus concernés par cette contrainte, rien n'étant prévu pour le site n°1 et un ratio de 30% étant prévu pour le site n°3.

Orientations :

- **Bâti traditionnel rural** à préserver
- Gestion à la source des **eaux pluviales** et infiltration dès que possible
- **Continuité paysagère** avec les espaces agricoles
- 3 sites :
  - Site 1 : Une **soixantaine de logements**, échelonnée dans le temps (livraison maximum de 20 logements à la fois). Les bâtis à protéger devront faire l'objet de réhabilitations pour des **équipements publics ou d'intérêts collectifs** ;
  - Site 2 : Changement de destination autorisé uniquement pour une **vocation d'habitation**. Maintien de **30% d'espaces libres de pleine terre** ;



Pour les raisons invoquées ci-dessus la famille VAESSEN sollicite que pour les parcelles cadastrées section AA 406 et 407, le taux d'espaces libre de pleine terre revienne à 30 % comme lors de la présentation le 18 juin 2025 ou à 20% comme dans le reste de la zone UA.

Cette contribution relève du sous-thème « OAP n°1 Site n°2 » dans le thème « Urbanisation ».

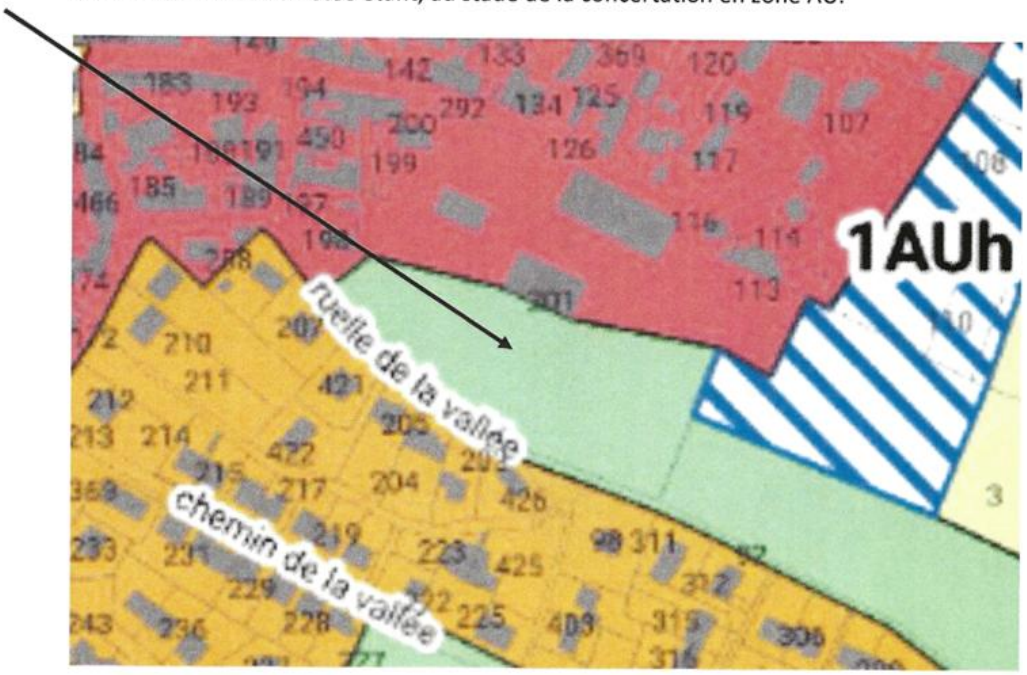
RP6 Contribution déposée le 16 décembre 2025

REVISION DU PLU – Observations et demandes dans le cadre de l'enquête publique

Parcelle AB n°201

La parcelle cadastrée section AB n°201 de l'indivision VAESSEN est actuellement classée en zones AUa et AU dans le PLU approuvé le 12 octobre 2006.

Le PLU arrêté prévoit de la classer pour partie en zone UA et pour l'autre en zone N inconstructible. Il avait initialement été envisagé de la classer en zone AUa et AU, la partie en zone N dans le PLU arrêtée étant, au stade de la concertation en zone AU.



Au regard des caractéristiques objectives de la parcelle, ce classement résulte nécessairement d'une erreur manifeste d'appréciation.

A cet égard, il y a lieu de relever que la parcelle est enserrée dans la partie agglomérée de la commune et entourée de parcelles bâties desservies par les réseaux et des voies asphaltées et équipées (notamment la rue Ambroise Jacquin qui est une des rues principales de la commune). La parcelle AB n°201 est d'ailleurs elle-même bâtie :

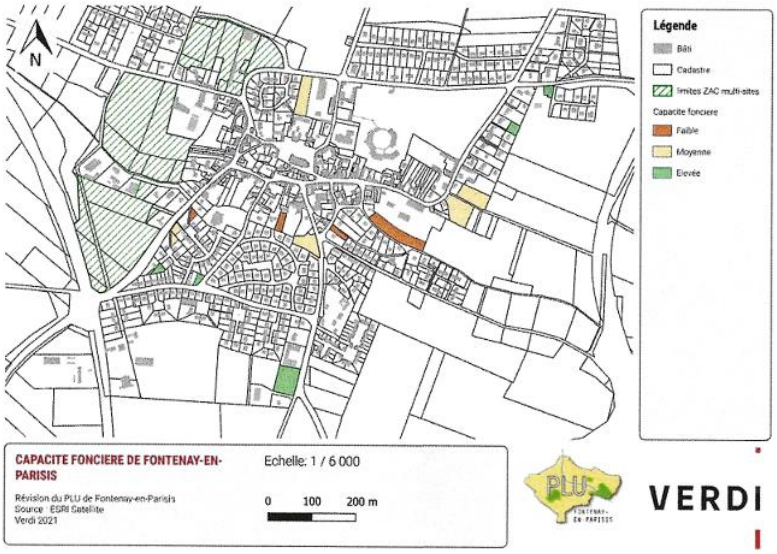


La parcelle répond donc, dans sa totalité, aux critères du terrain constructible devant en conséquence être classé en zone U (comme l'était la parcelle dans le PLU de 2007) que l'article R.151-18 du Code de l'urbanisme définit comme suit :

« *Les zones urbaines sont dites " zones U ". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter* »

Il n'y a donc pas lieu d'appliquer deux classements distincts de la parcelle qui doit, dans sa totalité être classée en zone UA.

Outre les critères objectifs de la parcelle AB n°201, ce classement se justifie d'autant plus que dans Le PADD établi en 2022 par la commune cette parcelle était identifiée comme dent creuse, cette carte ayant disparu dans le PADD arrêté :



Il ressort dans le même sens du document d'orientations et d'objectifs du SCOT avec lequel le PLU devra être compatible que :

> **[P36]** Prioriser le renouvellement urbain par rapport à l'extension urbaine, notamment en optimisant les dents creuses et les sites mutables, et en favorisant la reconversion des friches urbaines, le cas échéant après dépollution en tenant compte de leur usage futur, en particulier dans une optique de protection des populations sensibles.
>
> **[P37]** Dans une perspective de maîtrise de la consommation d'espace et pour répondre aux besoins générés par l'augmentation de la population et d'emplois, les documents d'urbanisme doivent permettre d'augmenter la densité des espaces dédiés à l'accueil de la population et des emplois à l'horizon 2030.

> **[P41]** Pour lutter contre l'apparition de friches urbaines, favoriser un urbanisme de transition par des dispositions permettant divers usages, dans la mesure où ces occupations temporaires ne compromettent pas le futur projet.

Dans le même sens, le SDRIF fixe comme priorité la limitation de la consommation d'espaces et donc le développement par densification du tissu existant.

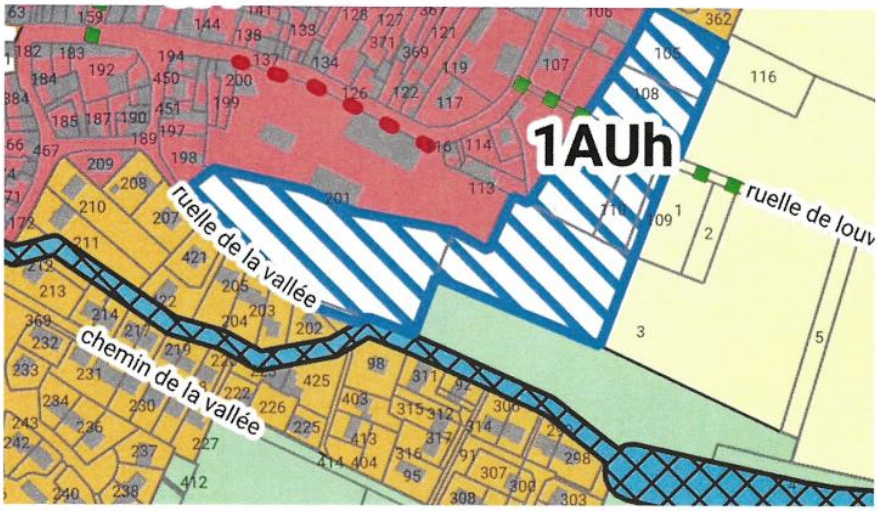
Il prévoit en conséquence que les documents d'urbanisme locaux peuvent planifier des espaces d'extensions urbaines qui doivent être maitrisées, denses et en lien avec la desserte et l'offre d'équipements.

De manière générale, depuis la loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain (SRU) et la loi portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à

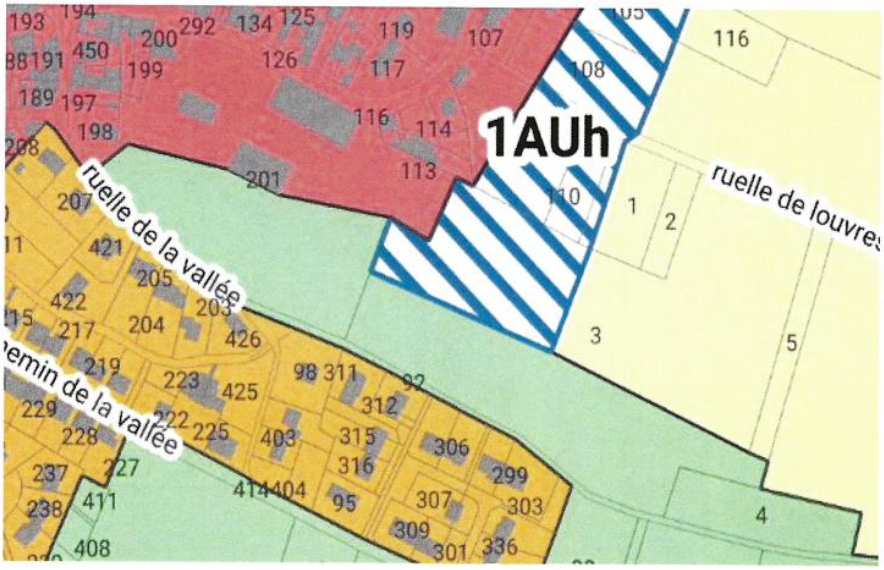
ses effets, il est nécessaire de trouver un équilibre entre développement urbain et préservation des espaces naturels et agricoles. En effet, le but est de limiter l'artificialisation des sols, de préserver les ressources et d'utiliser les espaces de manière économe. L'urbanisation des dents creuses devra donc être privilégiée avant d'envisager une extension de la commune en périphérie.

Pour rappel, une dent creuse est définie comme un espace non construit entouré de parcelles bâties. Il peut s'agir d'un terrain vague, d'une ancienne parcelle agricole ou d'une parcelle restée sans constructions. On peut également retrouver des terrains mutables, comme des friches ou des zones d'activités abandonnées, dont les parcelles pourraient être reconverties en espace habitable.

Logiquement lors de la présentation du règlement graphique aux personnes publiques Associées le Règlement graphique du 22 mai 2025 prévoyait de classer la partie bâtie en UA et la partie non bâtie identifiée comme dent creuse en 1 AUh.



Or dans le PLU arrêté la partie basse de la parcelle AB 201 est classé en N et cette bande N au sein de la parcelle est bien plus large que le zonage des N des parcelles agricoles à l'est qui sont en périphérie de la partie aggloméré de la commune.



Compte tenu des caractéristiques objectives de la parcelle AB 201, des objectifs déterminés par le SCOT de la communauté d'agglomération de Roissy Pays de France et le SDRIF et de la lutte contre l'artificialisation des sols engagée par les gouvernements successifs depuis les lois Grenelle I et II, l'Indivision VAESSEN sollicite que la parcelle AB n°201 soit constructible en totalité et qu'elle soit donc intégralement classée en zone UA ou à tout le moins qu'elle le soit pour sa partie haute (bâtie) et qu'elle soit, pour le reste, classée en zone 1AUh pour la partie basse.

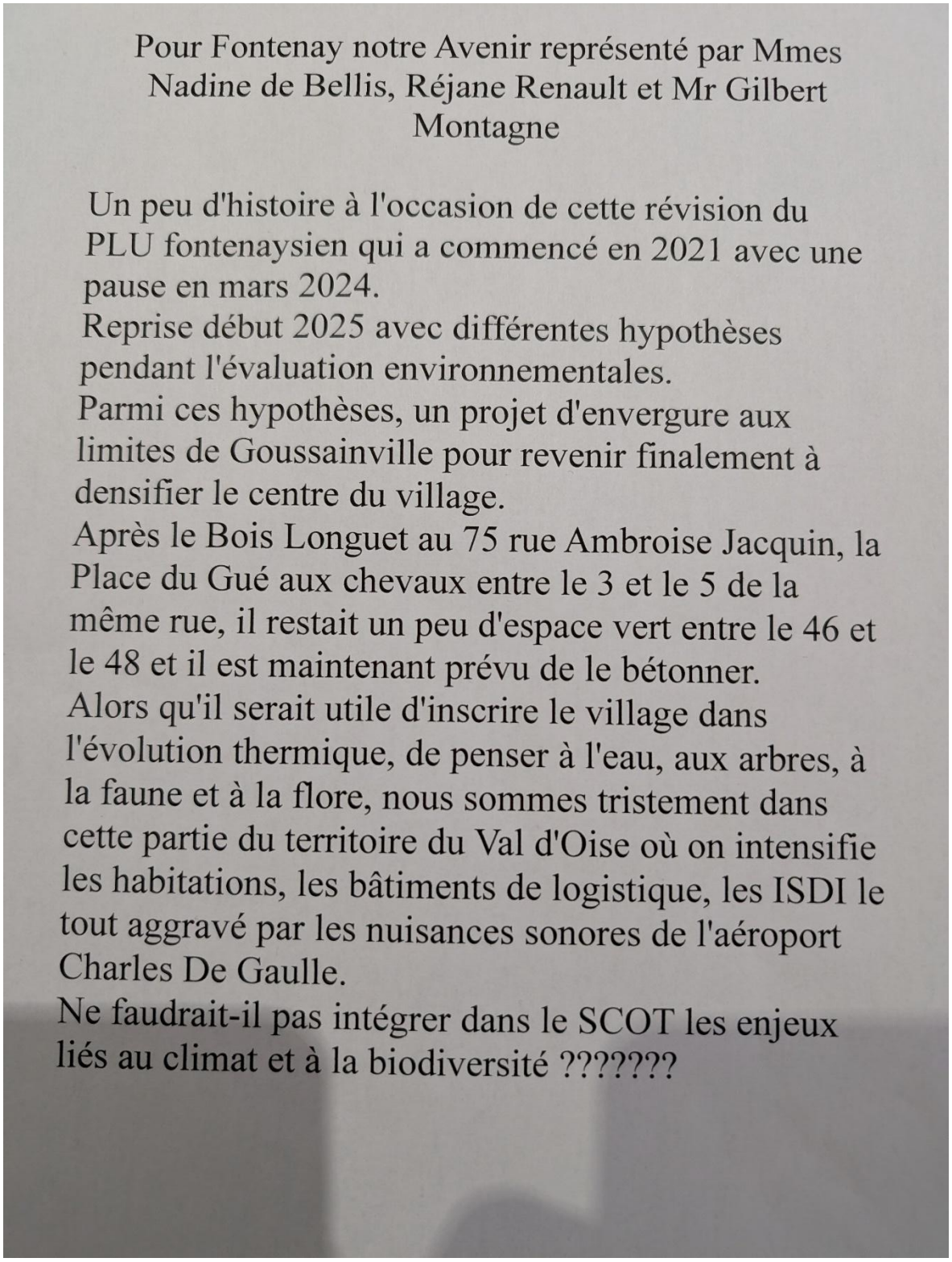
Et à minima que la bande classée en N dans la parcelle AB 201 soit de la même largeur que celle de la parcelle ZH 003 qui est une parcelle agricole en dehors de la partie agglomérée contrairement à la AB 201 qui est aujourd'hui en AUa

*
***

Telles sont les observations de l'indivision VAESSEN sur le PLU arrêté mis à l'enquête qu'il convient d'annexer au registre.

Cette contribution sera traitée dans le thème « Zones naturelles et Trame verte et bleue », sous-thème « OAP n°2 ».

RP7 Contribution déposée le 16 décembre 2025



Pour Fontenay notre Avenir représenté par Mmes Nadine de Bellis, Réjane Renault et Mr Gilbert Montagne

Un peu d'histoire à l'occasion de cette révision du PLU fontenaysien qui a commencé en 2021 avec une pause en mars 2024.
Reprise début 2025 avec différentes hypothèses pendant l'évaluation environnementales.
Parmi ces hypothèses, un projet d'envergure aux limites de Goussainville pour revenir finalement à densifier le centre du village.
Après le Bois Longuet au 75 rue Ambroise Jacquin, la Place du Gué aux chevaux entre le 3 et le 5 de la même rue, il restait un peu d'espace vert entre le 46 et le 48 et il est maintenant prévu de le bétonner.
Alors qu'il serait utile d'inscrire le village dans l'évolution thermique, de penser à l'eau, aux arbres, à la faune et à la flore, nous sommes tristement dans cette partie du territoire du Val d'Oise où on intensifie les habitations, les bâtiments de logistique, les ISDI le tout aggravé par les nuisances sonores de l'aéroport Charles De Gaulle.
Ne faudrait-il pas intégrer dans le SCOT les enjeux liés au climat et à la biodiversité ???????

Plusieurs de ces observations seront traitées dans l'analyse du rapport et en particulier le point sur l'extension pavillonnaire sera abordé dans le sous-thème relatif à la « zone 1AUh » au sein du thème « Urbanisation ».

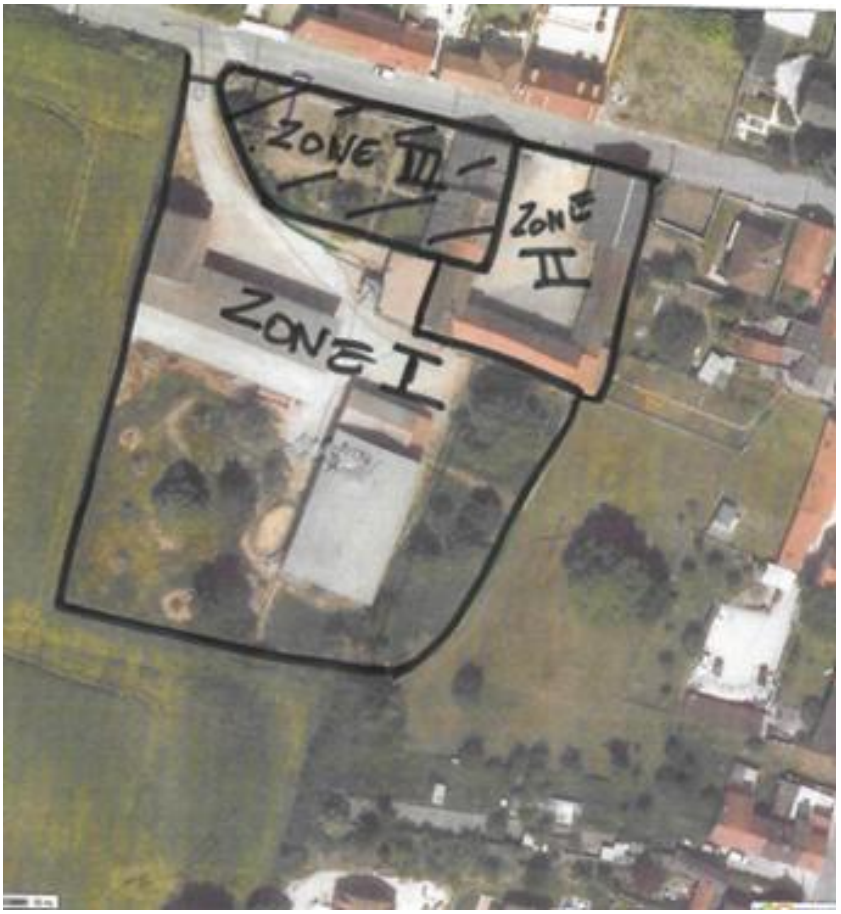
1.4. OBSERVATIONS SUR LE REGISTRE DEMATERIALISE OU PAR MESSAGERIE ELECTRONIQUE

Les contributions sont présentées dans l'ordre chronologique de réception.

RD1 Contribution déposée sur le Registre dématérialisé le 27 novembre 2025

« Bonjour Monsieur. Je ne pourrai pas venir à la permanence que vous assurez à la Mairie de Fontenay-en-Parisis. Or, je souhaiterai déposer de commentaires sur le PLU qui est proposé et en cours de révision. Y a-t-il s'il vous plaît une possibilité de vous joindre par téléphone à la Mairie pendant ces permanences pour discuter de mon point de vue avant mon dépôt de commentaires sur le registre numérique ? Je me permet au préalable d'exposer ci-après ce qui motive ma démarche, pour votre information : Je suis agriculteur fermier au 2 rue Albert Galle depuis 25 ans, successeur de mon oncle agriculteur jusqu'en 2000, lui-même successeur de mon Grand-Père agriculteur jusqu'en 1976.Il y a quelques années, sans même avoir été consulté, le corps de ma ferme du 2 rue Albert Galle a été classé en zone constructible. Lorsque j'ai repris cette exploitation agricole, le corps de ferme a été divisé en deux parties. J'exerce depuis mon activité dans la grande cour arrière et ses grands hangars (Zone I du schéma de la ferme en pièce jointe) et plus ponctuellement, en raison de la présence d'une arrivée d'eau du réseau, dans la petite cour (Zone II), alors que la maison d'habitation et le jardin attenant (Zone III), occupés autrefois par mes prédécesseurs, ne font plus partie de la ferme. La non-occupation de cette maison du 2, rue Albert Galle a pu faire croire, comme on me l'a dit quelquefois, que la ferme était à l'abandon, alors que j'y exerce, une activité régulière et soutenue, assez discrète car en arrière-plan de la rue. Cette fausse information est d'ailleurs sous-entendue dans les justifications du PLU, où il est écrit au sujet de ma ferme : " UAp : Il s'agit secteur urbain à vocation de projet caractérisé par la présence d'un ancien corps de ferme et d'autres constructions anciennes", alors qu'en réalité, c'est une ferme en pleine activité. Ce corps de ferme présente de nombreux atouts importants pour mon activité de céréalier : c'est un point central puisque 80% des surfaces des parcelles cultivées rattachées à cette ferme se situent à moins de 2,5 kilomètres ; c'est aussi une ferme complète comprenant tous les locaux utiles à mon activité, ainsi qu'une capacité couverte permettant de stocker toute la moisson et de la commercialiser ultérieurement. Grâce à mes pratiques et à ce corps de ferme complet, intégral, l'exploitation a été certifiée SAI (Sustainable Agriculture Initiative), engagement au niveau international pour des pratiques respectueuses de l'environnement et des produits sains, valeur ajoutée dont le corps de ferme est la base. Depuis le classement en zone constructible, onze promoteurs immobiliers m'ont sollicité, partant du principe que la ferme était abandonnée, faute d'une mauvaise information, n'imaginant à aucun moment trouver en ces lieux une quelconque activité. Me contactant souvent trop tardivement pour intégrer la réalité du terrain dans leurs projets parfois très avancés et des budgets déjà arrêtés, ils n'ont pu que constater leur totale impossibilité de compensation des pertes d'activité liées à la disparition de mon outil de travail ou de transfert des locaux. Autre conséquence de ce classement, outre le harcèlement parfois agressif que je subis de la part des promoteurs immobiliers depuis plus de 10 ans, je me trouve en situation précaire (cette ferme est mon seul emploi), et surtout, je ne peux plus envisager aucun projet sur place, une situation de blocage très pénible au quotidien. Le maintien de ma ferme en zone constructible est aujourd'hui contradictoire avec l'un des objectifs de cette procédure de révision du PLU de "préserver et soutenir l'activité agricole", puisque la disparition de ce corps de ferme entraînerait aussi la disparition de ma ferme. Contradictoire aussi avec l'objectif "Valoriser et améliorer la protection du patrimoine bâti remarquable et les paysages", puisque cette situation précaire a pour principale conséquence l'abandon des travaux d'entretien et de réparation des bâtiments ; c'est d'ailleurs flagrant en ce qui concerne la maison d'habitation. En conclusion, je souhaiterais donc le reclassement au PLU de ma ferme en bâtiments agricoles pour toute la partie que j'utilise aujourd'hui (la Zone I).La petite cour du bas de la propriété (Zone II), contigüe à la maison du site (Zone III), et composée d'un ancien hangar à auvent (stockage autrefois de la paille et du foin) et d'anciennes écuries n'est plus utile, ni adaptée à l'activité agricole actuelle. Il restera à définir l'utilisation qui pourra en être faîte à l'avenir ; en particulier, ces deux parties (Zones II et III) pourraient servir à la mairie de Fontenay-en-Parisis à

la recherche d'emplacements pour ses activités, et qui en a déjà envisagé la possibilité. Pour les projets de construction, il reste de nombreux terrains agricoles autour de la commune. La perte de quelques dizaines d'ares de terres cultivées s'avère relativement peu préjudiciable au regard de la disparition de mon corps de ferme, vital pour la survie de cette exploitation agricole historique de Fontenay en Parisis. Avec tous mes remerciements,»

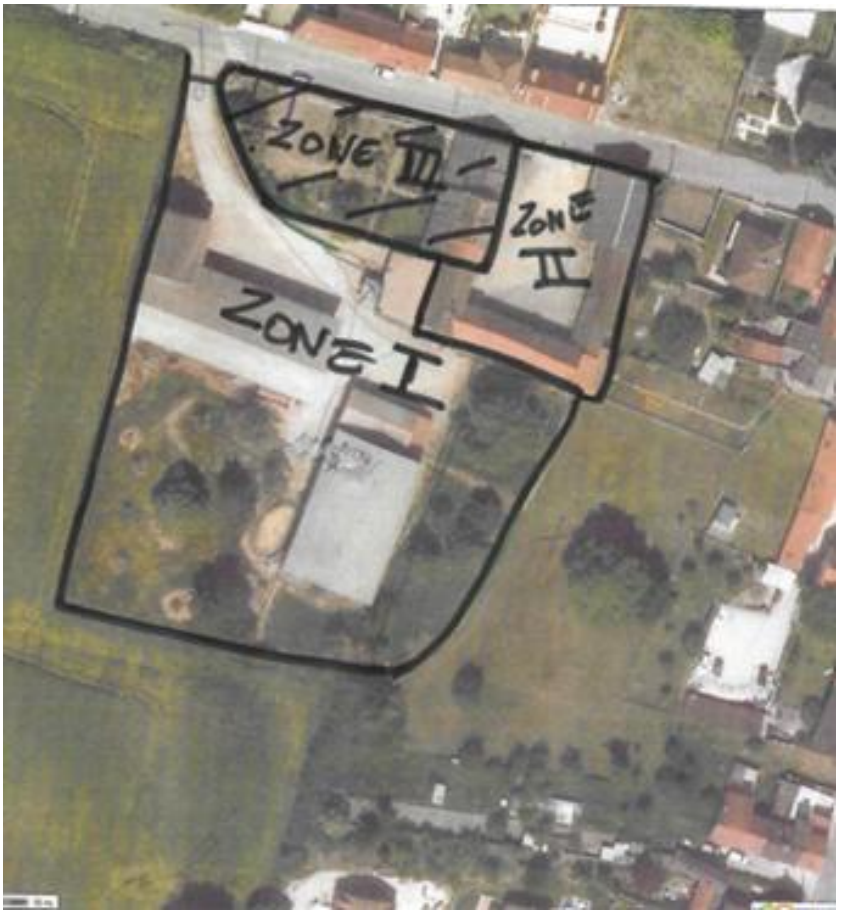


Le thème ici développé est traité en « zone UAp « au sein du thème « Urbanisation »(RD1)

RD2 Contribution déposée le 07 décembre 2025

« Je suis agriculteur fermier au 2 rue Albert Galle depuis 25 ans, successeur de mon oncle agriculteur jusqu'en 2000, lui-même successeur de mon Grand-Père agriculteur jusqu'en 1976. Il y a quelques années, sans même avoir été consulté, le corps de ma ferme du 2 rue Albert Galle a été classé en zone constructible. Lorsque j'ai repris cette exploitation agricole, le corps de ferme a été divisé en deux parties. J'exerce depuis mon activité dans la grande cour arrière et ses grands hangars (Zone I du schéma de la ferme en pièce jointe) et plus ponctuellement, en raison de la présence d'une arrivée d'eau du réseau, dans la petite cour (Zone II), alors que la maison d'habitation et le jardin attenant (Zone III), occupés autrefois par mes prédécesseurs, ne font plus partie de la ferme. La non-occupation de cette maison du 2, rue Albert Galle a pu faire croire, comme on me l'a dit quelquefois, que la ferme était à l'abandon, alors que j'y exerce, une activité régulière et soutenue, assez discrète car en arrière-plan de la rue. Cette fausse information est d'ailleurs sous-entendue dans les justifications du PLU, où il est écrit au sujet de ma ferme : " UAp : Il s'agit secteur urbain à vocation de projet caractérisé par la présence d'un ancien corps de ferme et d'autres constructions anciennes", alors qu'en réalité, c'est une ferme en pleine activité. Ce corps de ferme présente de nombreux atouts importants pour mon activité de céréalier : c'est un point central puisque 80% des surfaces des parcelles cultivées rattachées à cette ferme se situent à moins de 2,5 kilomètres ; c'est aussi une ferme complète comprenant tous les locaux utiles à mon activité, ainsi qu'une capacité couverte permettant de stocker toute la moisson et de la commercialiser ultérieurement. Grâce à mes pratiques et à ce corps de ferme complet, intégral, l'exploitation a été certifiée SAI (Sustainable Agriculture Initiative), engagement au

niveau international pour des pratiques respectueuses de l'environnement et des produits sains, valeur ajoutée dont le corps de ferme est la base. Depuis le classement en zone constructible, onze promoteurs immobiliers m'ont sollicité, partant du principe que la ferme était abandonnée, faute d'une mauvaise information, n'imaginant à aucun moment trouver en ces lieux une quelconque activité. Me contactant souvent trop tardivement pour intégrer la réalité du terrain dans leurs projets parfois très avancés et des budgets déjà arrêtés, ils n'ont pu que constater leur totale impossibilité de compensation des pertes d'activité liées à la disparition de mon outil de travail ou de transfert des locaux. Autre conséquence de ce classement, outre le harcèlement parfois agressif que je subis de la part des promoteurs immobiliers depuis plus de 10 ans, je me trouve en situation précaire (cette ferme est mon seul emploi), et surtout, je ne peux plus envisager aucun projet sur place, une situation de blocage très pénible au quotidien. Le maintien de ma ferme en zone constructible est aujourd'hui contradictoire avec l'un des objectifs de cette procédure de révision du PLU de "préserver et soutenir l'activité agricole", puisque la disparition de ce corps de ferme entraînerait aussi la disparition de ma ferme. Contradictoire aussi avec l'objectif "Valoriser et améliorer la protection du patrimoine bâti remarquable et les paysages", puisque cette situation précaire a pour principale conséquence l'abandon des travaux d'entretien et de réparation des bâtiments ; c'est d'ailleurs flagrant en ce qui concerne la maison d'habitation. En conclusion, je souhaiterais donc le reclassement au PLU de ma ferme en bâtiments agricoles pour toute la partie que j'utilise aujourd'hui (la Zone I). La petite cour du bas de la propriété (Zone II), contigüe à la maison du site (Zone III), et composée d'un ancien hangar à auvent (stockage autrefois de la paille et du foin) et d'anciennes écuries n'est plus utile, ni adaptée à l'activité agricole actuelle. Il restera à définir l'utilisation qui pourra en être faîte à l'avenir ; en particulier, ces deux parties (Zones II et III) pourraient servir à la mairie de Fontenay-en-Parisis à la recherche d'emplacements pour ses activités, et qui en a déjà envisagé la possibilité. Pour les projets de construction, il reste de nombreux terrains agricoles autour de la commune. La perte de quelques dizaines d'ares de terres cultivées s'avère relativement peu préjudiciable au regard de la disparition de mon corps de ferme, vital pour la survie de cette exploitation agricole historique de Fontenay en Parisis »



Cette contribution est quasi similaire à la première RD1 et sera aussi traitée en « zone UAp » dans la partie « Urbanisation,… ».

RD3 Contribution déposée le 11 décembre 2025 à 13h59

Communauté d'agglomération
Roissy Pays de France
6 bis, avenue Charles de Gaulle
95700 Roissy-en-France
01 34 29 03 06
roissypaysdefrance.fr

Le président

AFFAIRE SUIVIE PAR
Delphine RAUDE LE YONDRE
draudeleyondre@roissypaysdefrance.fr
Tel : 06.76.03.53.10

Roissy, le 08/12/2025

Objet : Enquête publique-Révision PLU

Monsieur Le commissaire enquêteur,

La commune de Fontenay en Parisis a prescrit la révision de son Plan Local d'Urbanisme par délibération en date du 12 février 2025. Conformément aux articles L123 et R123 du code de l'environnement, une enquête pubique est en cours depuis le 17 novembre et jusqu'au 16 décembre 2025.

La communauté d'agglomération Roissy Pays de France est associée au titre de sa compétence en planification du territoire, et de sa fonction de concédant d'une ZAC Multi-sites.

Pour rappel, cette dernière comprend une programmation de 301 logements sur 3 sites pour une livraison prévisionnelle échelonnée entre 2027 et 2031. Sont inclus également 80 logements locatifs sociaux dont 54 sont fléchés au titre de la reconstitution des logements sociaux démolis dans le cadre de la convention cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU).

Compte tenu de ses difficultés pour financer de nouveaux équipements publics, la commune a prévu de reclasser en zone agricole le secteur AUc correspondant au périmètre de la ZAC Multisites dans son projet de PLU révisé.

L'agglomération prend acte des contraintes financières pesant sur la commune. Toutefois, , la CA demande que l'ensemble du périmètre de la ZAC Multisites soit classé en zone UE, en extension de la zone UEexistante située rue du Pré Mary.

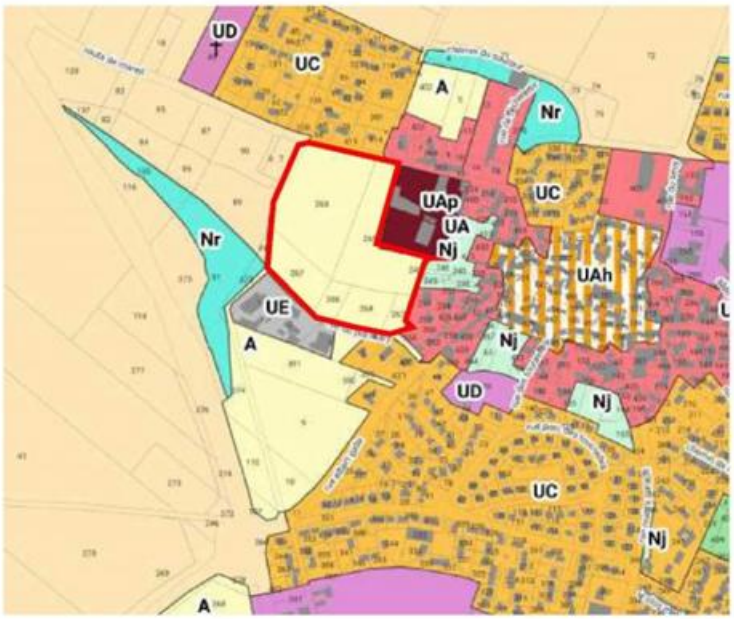
Dans l'attente de votre retour, je vous prie d'agréer, Monsieur le commissaire enquêteur, l'expression de mes salutations distinguées.

Monsieur Roland PY
Monsieur le Maire
10 place Stalingrad
95190 Fontenay-en-Parisis

Pascal DOLL

Signé électroniquement le 11/12/2025
par DOLL Pascal
Président de Roissy Pays de France

Annexe 1



Cette contribution de la Communauté d'agglomération Roissy Pays de France porte sur le thème « Urbanisation » sous-thème « Réduction de surfaces urbanisées ou à urbaniser » (RD3).

RD4 Contribution déposée le 11 décembre 2025 à 20h45

La contribution émane aussi de la Communauté d'Agglomération Roissy Pays de France et annule et remplace la précédente.

Communauté d'agglomération
Roissy Pays de France
5 bis, avenue Charles de Gaulle
95700 Roissy-en-France
01 34 29 03 05
roissypaysdefrance.fr

Le président

AFFAIRE SUIVIE PAR
Delphine RAUDE LE YONDRE
draudeleyondre@roissypaysdefrance.fr
Tel : 06.76.03.53.10

Roissy, le 10/12/2025

Objet : Enquête publique-Révision PLU

Monsieur Le commissaire enquêteur,

La commune de Fontenay en Parisis a prescrit la révision de son Plan Local d'Urbanisme par délibération en date du 12 février 2025. Conformément aux articles L123 et R123 du code de l'environnement, une enquête pubique est en cours depuis le 17 novembre et jusqu'au 16 décembre 2025.

La communauté d'agglomération Roissy Pays de France est associée au titre de sa compétence en planification du territoire, et de sa fonction de concédant d'une ZAC Multi-sites.

Pour rappel, cette dernière comprend une programmation de 301 logements sur 3 sites pour une livraison prévisionnelle échelonnée entre 2027 et 2031. Sont inclus également 80 logements locatifs sociaux dont 54 sont fléchés su titre de la reconstitution des logements sociaux démolis dans le cadre de la convention cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU).

Compte tenu de ses difficultés pour financer de nouveaux équipements publics, la commune a prévu de reclasser en zone agricole le secteur AUc correspondant au périmètre de la ZAC Multisites dans son projet de PLU révisé.

L'agglomération prend acte des contraintes financières pesant sur la commune. Toutefois, , la CA demande que l'ensemble du périmètre de la ZAC Multisites soit classé en zone UE, en extension de la zone UEexistante située rue du Pré Mary, afin de développer un projet compatible avec les attentes de la ville et capable de minimiser la dépense d'argent public liée au rachat de terrain auprès l'OPAC de l'Oise estimé à 3 M€.

Dans l'attente de votre retour, je vous prie d'agréer, Monsieur le commissaire enquêteur, l'expression de mes salutations distinguées.

Pascal DOLL

Annexe 1



Cette contribution porte sur le même thème de l'urbanisation que la précédente et n'en varie que sur un membre de phrase (RD4).

RD5 Contribution déposée le 13 décembre 2025

La contribution provient d'une famille résidant en face de la zone UAp.

« Je suis habitant de Fontenay en Parisis depuis 1996 dans la rue Albert Galle. Avec mon épouse, nous avons fait construire un pavillon à Fontenay car ce village possédait les caractéristiques que nous recherchions, le calme, la proximité avec les bois et les champs et une taille de population raisonnable. Nous apprécions la nature qui nous entoure et notamment d'avoir des champs autour de chez nous ainsi que la proximité des différents agriculteurs. Nous souhaitons impérativement conserver cet environnement et à ce titre, souhaitons que la ferme située en face de chez nous redevienne un espace agricole étant donné qu'actuellement un agriculteur y exerce une activité agricole. Dans la procédure de révision du PLU, un des objectifs est de "préserver et soutenir l'activité agricole", il serait donc souhaitable de permettre à l'agriculteur de poursuivre son activité professionnelle. En effet, la construction d'immeubles en face de chez nous serait une catastrophe en termes de nuisances et de valeur de notre bien immobilier. Également, la rue Albert Galle ne serait pas dimensionnée pour accueillir les habitants de nouveaux immeubles. Je vous remercie d'avance de l'intérêt que vous porterez à ma contribution. »

Cette contribution RD5 rejoint les contributions RD1, RD2, RD7 et RP2.

RD6 Contribution déposée le 16 décembre 2025

« Chemins à préserver : Il n'est pas prévu de maintenir le chemin direct allant de Fontenay-en-Parisis au Mesnil-Aubry ni celui qui longe la Francilienne au-delà du pont. ? Il me semble important de préserver ces itinéraires qui font partie d'une réseau de chemins empruntés par de nombreux promeneurs, randonneurs et cyclistes.

L'appellation de certaines zones est limitative ou au contraire trop floue et risque d'induire en erreur. • Ainsi les secteurs Ac indiquent: « secteurs préférentiels pour l'accueil de projets d'écologie industrielle (extension de l'existant ou nouvelle

implantation dans le respect de la réglementation en vigueur). » Ailleurs, il est question de réaffectation à usage agricole et/ou sylvicole et/ou espace paysager et/ou de zone de biodiversité et/ou de production d'énergie renouvelable. ? Ce complément de précision serait important car il ne figure que de manière discrète ailleurs.

• Le secteur Ae n'est pas légendé sur certains documents (par exemple le plan Règlement Graphique Zonage du 05/06/2025). Ailleurs il est décrit comme « secteur agricole destiné à accueillir des activités équestres ». Au vu des propos trouvés dans les documents « Le projet équestre d'envergure sera l'occasion d'impulser une économie touristique, de loisirs et rurale identitaire », on peut craindre le développement d'infrastructures et d'activités non compatibles avec l'activité agricole telle que décrite au code rural, article L311-1 « … Il en est de même des activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle. » ? Il faudrait bien préciser une limitation des activités équestres afin d'éviter toute interprétation trop large ultérieurement.

• Secteur Ap précise : secteur agricole accueillant des équipements en lien avec le site d'entraînement hippique. Plus loin, on peut lire « sont autorisés, à condition qu'ils ne soient pas de nature à compromettre l'exploitation agricole : - Les constructions à usage d'habitation strictement liées et nécessaires aux activités équestres ; - Les constructions d'hébergement touristique à vocation pédagogique et équestre, dans la limite de 30 couchages. En revanche, on ne trouve rien sur les étables qui seraient donc implantées dans le secteur Ae ? ? Des précisions seraient nécessaires.

• Secteur N : Est-il normal qu'un échangeur autoroutier soit englobé dans « une zone correspondant aux espaces naturels à caractère écologique et/ou boisé, regroupant les prairies dans les fonds de vallées, les zones d'intérêt faunistique et floristique, les espaces sensibles, les futures réserves naturelles… » même s'il est précisé que « Dans cette zone, les possibilités d'utilisation du sol sont limitées en raison de la qualité du paysage, de la qualité des sites et des milieux naturels qui la composent. Elle comporte des constructions existantes dont la gestion sera encadrée » ?

Dans le tableau page 58, il est indiqué à la rubrique « Risque de mouvement de terrain » qu' «Aucune activité souterraine n'est recensée sous la commune de Fontenay-en-Parisis ». Or, même sur les des cartes de l'IGN il y en a au moins une qui est indiquée et l'Inspection Générale des Mines a dressé un inventaire des cavités existantes ou supposées et la mairie en a connaissance également. Cette fausse affirmation témoigne d'une certaine légèreté dans les écrits en appui du projet de PLU. On peut se demander s'il n'y a pas d'autres affirmations inexactes sur des sujets moins évidents.

Dans le bilan de consommation d'ENAF du PLU, on présente + 53 ha de zone N (Zone naturelle et forestière). Voir aussi commentaire ci-dessus concernant l'emprise de la zone. Cette présentation ressemble à du « greenwashing » car ces zones naturelles existent depuis toujours sans être appelées ainsi et « compensent » dans une lecture un peu rapide les terres agricoles sacrifiées pour les ISDI et les zones urbaines à vocation économique. »

Cette contribution RD6 est identique à la contribution déposée physiquement le même jour et figurant en RP4, à la différence des sous-lignages. Elles se composent des observations RD6.1, RD6.2 RD6.3 et RD6.4 à l'identique des RP4.1 à RP4.4.

RD7 Contribution déposée le 16 décembre 2025

« Bonjour monsieur. Valérie Le Pessec , 20 rue Albert Gallé et Gwenola Le Roy , 4 rue du Montoir. (Ma maison est construite en limite de rue sur la rue Albert Gallé, face au 20bis.)

Après avoir pris connaissance du PLU, voici quelques remarques que nous nous faisons :

- zone UAp (2 rue Albert Gallé) La construction d'une soixantaine de logements sur cette zone implique forcément la construction d'immeubles (encore). Ce qui en ferait le 3ème bloc sur la rue A. Gallé et le 4ème dans la zone (au 3 rue Ambroise Jacquin), alors que cette rue n'est , déjà , absolument pas dimensionnée pour gérer la circulation actuelle , piétons et véhicules. De plus, ceci détruirait en partie le caractère agricole du village.

- Concernant le passage de la zone A autour du pré Mary en zone UE, cela remet encore en cause le caractère agricole de la commune, surtout que la zone UEb est encore sous exploitée.

- Il pourrait être envisagé d'étendre la zone Ae, pour augmenter les zones vertes sur la commune et continuer l'amortissement des bruits de la francilienne déjà mesuré sur l'implantation actuelle. »

Cette contribution aborde les sous-thèmes :

-zone UAp dans le thème « Urbanisation » (RD7.1)

-zone UE dans le thème « Zones économiques » (RD7.2)

-zone Ac, Ae et zone Ap dans le thème « Zones agricoles » (RD7.3)

2. LES OBSERVATIONS CLASSEES PAR THEME

Dénombrement des contributions par sources :

	Nombre de contributions	**Nombre d'observations**
« Oral et papier » (permanence, registre papier (RP), lettres)	9	12
« Numérique » (mail, registre dématérialisé (RD))	7	12
Sous-total	16	24
PPA	5	13
Total	21	37

Numéro	Thème	Observations
1	Urbanisation, logements sociaux,… (13 observations)	PPA1, PPA2, PPA3, PPA13, RD1, RD2, RD3, RD4, RD5, RD7.1, RP2, RP5, RP6
2	Zones économiques (4 observations)	PPA6, Perm1, RP3, RD7.2
3	Zones agricoles (12 observations)	PPA3, PPA4, PPA10, PPA11, PPA12, Perm 2, RP1, RP4.2, RP4.3, RD 6.2, RD6.3, RD7.3
4	Zones naturelles et Trame verte et bleue (3 observations)	PPA8, RP4.1, RD6.1
5	Servitudes et Risques (5 observations)	PPA5, PPA8, PPA9, RP4.4, RD6.4

Sans surprise les observations ont porté essentiellement sur le thème Urbanisation comme dans chaque PLU et sur le thème Agricole compte-tenu de la surface agricole de la commune.

2.1. URBANISATION , LOGEMENTS SOCIAUX,…

Fontenay-en-Parisis est une commune marquée par la forte présence des terres agricoles qui représentent 88% de sa superficie.

Le premier axe d'analyse du projet de PLU est d'examiner comment la répartition des terres évolue entre le PLU actuel et le projet de PLU, suivant les 2 types de zones : urbanisées/à urbaniser et naturelles/agricoles.

2.1.1. REDUCTION DES SURFACES URBANISEES ET A URBANISER

L'évolution entre le PLU de 2006 après les modifications n°1 et n°3 est la suivante pour ces deux grands types de zones :

	PLU 2006 actuel	Projet de PLU	Variation
Zone U (urbanisées/à urbaniser ou économiques)	**97,2 ha**	**77,1 ha**	**-20,1 ha**
Zone naturelles /agricoles	**1005 ha**	**1026 ha**	**+21 ha**

La réduction des zones constructibles est tout à fait significative avec -21%. Elle correspond pour l'essentiel à la suppression de la ZAC multisites à l'ouest de la commune et à la suppression de la zone à urbaniser au sud de la commune en frontière avec Goussainville.

L'augmentation des zones naturelles/agricoles est à souligner car rarement rencontrée en Ile de France.

Q1 La commune pourrait-elle ajuster les chiffres présentés dans le rapport de présentation en p87 afin de trouver une surface totale de la commune équivalente, quelle que soit l'année d'observation, (1102.2 ha en 2006, 1108.9 ha en 2024, 1103.1 ha en 2025) ?

Dans son avis (PPA1), la Préfecture du Val d'Oise appelle l'attention sur la perception éventuelle de divergences entre le SDRIF-E approuvé par décret le 10 juin 2025 et le dossier de présentation du projet de PLU.

Le SDRIF-E prévoit, selon la Préfecture, un potentiel d'extension des zones urbanisées de 11.4 ha dont 9.8 ha environ liés à la zone UEb au sud de la commune dans le secteur de la Fosse aux Chiens. Selon la Préfecture, le potentiel d'urbanisation retenu par le SDRIF-E a pour référentiel l'année 2021.

Selon la Préfecture du Val d'Oise, la zone UEb, n'ayant pas donnée lieu à une consommation effective d'espaces agricoles à cette date, doit être considérée comme non utilisée en 2021 et fait partie du potentiel de 11.4 ha à urbaniser. Une fois celle-ci, urbanisée, le potentiel à urbaniser, selon le SDRIF-E deviendrait de l'ordre de 1,6 ha par rapport à 2021.

Il est à noter que ce potentiel permet la réalisation de la zone 1AUh de 1.1 ha.

La commune estime dans son rapport « Justification des choix » page 96 que le potentiel de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) permis par le SDRIF-E est de 11.4 ha mais elle considère que la zone de la Fosse aux Chiens est déjà urbanisée dans la référence de 2021 car la modification n°3 du PLU a permis dès 2020 de la faire figurer explicitement dans le PLU.

Ceci conduit la commune à estimer que le potentiel de consommation d'ENAF est de 11.4 ha moins la zone 1AUh de 1.1 ha et la zone Ad de 0.78 ha sur laquelle nous reviendrons dans un autre point, soit un potentiel d'environ 9 ha encore disponible vis-à-vis du SDRIF-E.

Cette divergence de lecture n'a pas d'implication pratique sur le projet de PLU tel que présenté car quelle que soit la lecture du potentiel d'ENAF consommable d'environ 2 ha dans la lecture la plus restrictive pour la commune, le projet de PLU reste compatible avec le SDRIF-E.

Q2 La Commune pourrait-elle éclairer la divergence de lecture du potentiel consommable d'ENAF entre la Préfecture du Val d'Oise et la commune et ce dans une perspective de long-terme au-delà de ce projet de PLU ?

Un élément complémentaire est à intégrer sur la consommation d'ENAF. Afin de limiter celle-ci, la commune a prévu d'augmenter la densité résidentielle.

Cette question de la lecture entre le SDRIF-E et le PLU a entrainé un développement de la part du Conseil Régional d'Ile de France.

Selon le Conseil Régional, la consommation d'espace prévue par le plan est de 2.5 ha (1.8 ha pour la zone 1AUh et 0.7 ha pour l'école de Goussainville) auxquels il convient d'ajouter la moitié du terrain situé au 2 rue de l'Echelette/Rue de Sévy considéré au MOS (Inventaire des Modes d'Occupation des Sols) comme agricole pour la moitié de la surface. Cette moitié représente environ 0.5 ha ce qui porterait la consommation d'espace à 3.2 ha. Il est à noter que la surface prévue de consommer par la zone 1AUh projetée par la commune est de 1.1 ha et non de 1.8 ha. Avec la moitié du terrain évoqué en site 2 de l'OAP n°1, cela représenterait une consommation de 1.6 ha non-cartographiés.

Toutefois la moitié du site n°2 de l'OAP n°1 n'a jamais été classée en zone agricole depuis le PLU de 2006 et était toujours classée en zone UD à urbaniser en équipement collectif ou privé.

Or la capacité d'urbanisation non-cartographiée de la commune autorisée par le SRIF-E est selon le Conseil Régional de 1.4 ha. Le Conseil Régional en conclut que la commune devrait soit réduire ces superficies à consommer soit renaturer une surface équivalente au dépassement, soit 4000m2 (PPA13). Le calcul des 4000m2 n'est pas explicité.

Q3 Quelle est la réponse de la commune à la demande du Conseil Régional de réduire plus avant sa consommation d'espace à 1,4 ha ou de renaturer des surfaces équivalentes au dépassement ?

La Communauté d'agglomération Roissy Pays de France (CARPF) a transmis deux contributions le 11 décembre, demandant le classement de l'ancienne ZAC multisites en zone UE.

Ces deux contributions appellent de forme:

-la CARPF a été saisie par la Commune de Fontenay-en-Parisis le 9 juillet 2025 (LRAR reçue le 15 juillet 2025) et n'a formulé aucun avis dans le délai règlementaire de 3 mois,

-lors de la réunion du 22 mai 2025 de l'ensemble des PPA, la CARPF était représentés par deux personnes qui n'ont aucunement évoqué cette demande ni d'ailleurs fait état d'un quelconque besoin de zone d'activités supplémentaires,

-la CARPF transmet une contribution à la fin de l'enquête publique et l'annule quelques heures après, pour en renvoyer une autre dont seul un membre de phrase relevant de la justification a été changé,

-la CARPF joint dans ses deux contributions une annexe présentant le plan de la ZAC multisites qu'elle a cerclée de rouge. Cette annexe est erronée car elle ne correspond qu'à un des 3 sites de la ZAC que la CARPF évoque. Ainsi la CARPF montre qu'elle ne connaît pas le périmètre de la ZAC dont elle demande le changement du classement.

Sur le fond, la demande de passer le classement du périmètre de l'ancien projet de ZAC de la zone agricole en zone UE mérite d'être analysée.

Cette zone représente environ 8 hectares.

Comme l'ont indiqué tant le Conseil Régional d'Ile de France que la Préfecture du Val d'Oise, la commune de Fontenay-en-Parisis ne comporte plus de capacité urbanisable, consommant les 1.4 ha disponibles avec la seule zone 1AUh. Même sans réaliser cette extension pavillonnaire, la capacité urbanisable actuelle ne pourrait intégrer 8 hectares.

Il est aussi à signaler que le SDRIF-E n'a pas prévu de pastille d'une superficie d'une dizaine d'hectares sur ces terrains, à la différence de la zone UEb du sud près de Goussainville, zone dûment bénéficiaire d'une pastille de 10 hectares.

Cette demande n'est donc pas compatible avec le SDRIF-E récemment adopté. L'absence de commentaire de la CARPF sur les raisons de passer outre le SDRIF-E ne peut manquer de surprendre, sauf à méconnaitre les textes qui s'imposent à elle dans un ordre de compatibilité.

La justification économique mise en avant par la CARPF ne relève pas d'un PLU qui n'entraîne pas d'indemnisation pour les changements opérés dans les zones.

Enfin, la seule manière pour la Commune d'intégrer cette demande serait de renaturer une surface urbanisée équivalente à celle de la zone de 8 ha concernée, comme l'a indiqué le Conseil Régional dans son avis pour une surface certes plus réduite.

A ce titre, il convient de constater que la CARPF, qui ne peut ignorer cette contrainte, ne propose aucun terrain urbanisé pour une surface de 8 ha à renaturer. Elle admet donc de facto l'impossibilité de sa demande.

Q4 La commune de Fontenay-en-Parisis dispose-t-elle de terrains urbanisés pour une surface de 8 ha à renaturer ?

2.1.2. MODERATION DE LA CROISSANCE DE LA POPULATION

La population de Fontenay-en Parisis a connu une forte croissance à partir de la fin des années 60. Deux scénarios étaient envisageables pour l'évolution démographique : soit une croissance similaire à celle observée pendant les années 2010 à 2021 (dite au fil de l'eau), c'est-à-dire +1.11% par an, soit une modération de cette évolution à 0.4% par an.

Pour permettre le scénario dit au fil de l'eau, la construction de 366 logements serait nécessaire sur 2024-2040. La commune a constaté que ses équipements publics et ses ressources contraintes ne lui permettaient pas d'envisager ce scénario.

Elle a choisi de modérer le scénario de croissance à 0.4% qui conduit la construction de 141 logements entre 2024 et 2040.

Ce scénario est compatible avec les possibilités de construction de logements sur Fontenay-en-Parisis en limitant la consommation d'ENAF. Les potentiels de construction de logements sont les suivants :

- reconversion du bâti agricole : 60 logements
- construction dans les dents creuses : 32 logements
- zone 1AUh : 30 logements.

Ce choix de modération n'a entrainé aucune remarque de la part des habitants et semble bien accepté par la plupart de personnes ayant participé aux permanences.

2.1.3. LOGEMENTS SOCIAUX

La Préfecture appelle l'attention sur les pourcentages de logements sociaux prévus (PPA2).

La Communauté d'Agglomération Roissy Pays de France (CARPF) prévoit dans son PLH pour 2020-2025 une part de logements locatifs sociaux de 34% dans la production de logements sur la commune de Fontenay-en-Parisis.

En effet, la CARPF estime que cette commune avec un taux actuel de 12% de LLS contre 32% à l'échelle de la CARPF devrait contribuer prioritairement au rééquilibrage de l'offre de LLS.

Or le projet de règlement prévoit un taux de LLS de 35% dans tous les programmes de plus de 5 logements dans la zone UA du centre du village et de 15% dans les programmes de plus de 9 logements dans la zone UAh de l'hypercentre et la zone UAp (corps de ferme) et 15% dans les programmes de plus de 10 logements dans la zone UC autour du village et dans la zone 1AUh.

La préfecture demande d'augmenter le pourcentage de LLS proposé à 15% notamment pour les zones UAp et 1AUh.

Il est intéressant d'estimer l'impact de ce changement éventuel sur le nombre de logements sociaux construits.

Tout d'abord, comme la Préfecture l'a fait, il convient d'éliminer les zones UA, UAh et UC car il s'agit de dents creuses ou de zones où a priori aucun programme de plus de 9 ou 10 logements ne sera construit.

Sur la zone UAp, 60 logements sont prévus et sur la zone 1AUh 30 logements.

Le passage d'un taux de 15% à 35% sur ces programmes représenteraient 18 logements de plus en LLS . Ces 18 logements auraient un impact négligeable sur le taux de LLS au sein de la CARPF mais pourraient affecter la viabilité de ces projets.

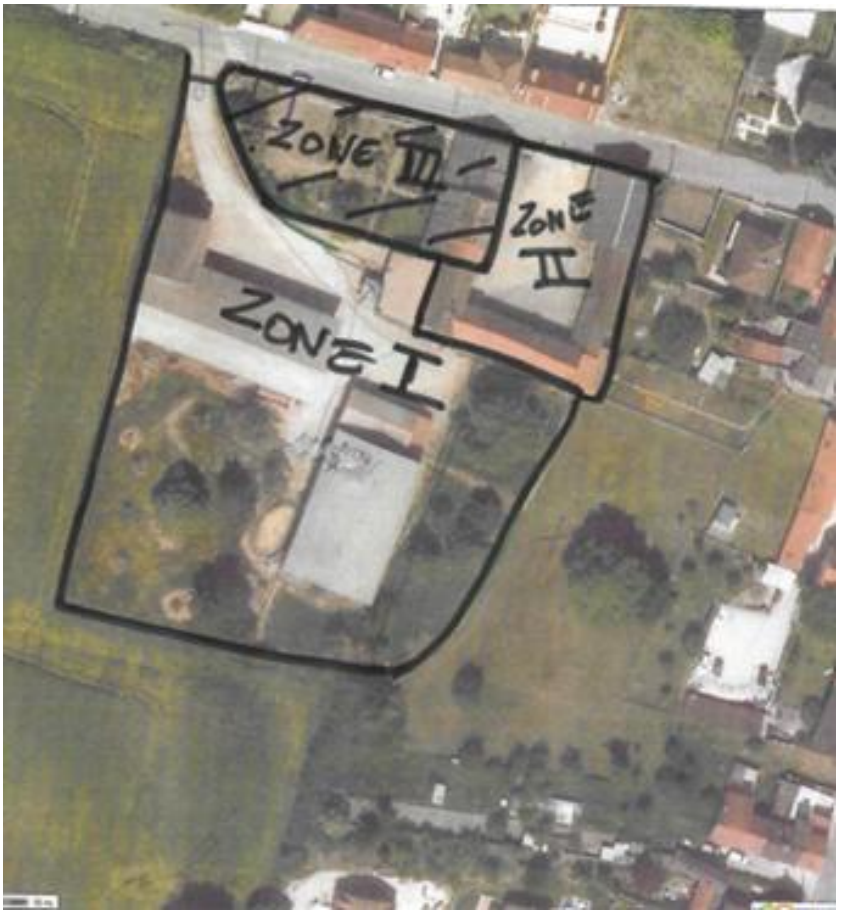
Il est aussi à noter l'absence de contribution des habitants de Fontenay-en-Parisis sur ce thème.

De plus il convient de rappeler qu'aucune obligation règlementaire ne pèse sur la commune de Fontenay-en-Parisis car celle-ci n'est pas soumise à la loi SRU.

Q5 Quelle est l'analyse de la commune sur la demande de la Préfecture du Val d'Oise relative aux LLS ?

2.1.4. ZONE UAP

La Zone UAp a suscité deux contributions détaillées de la part d'un agriculteur et quatre contributions de riverains (deux rédigées ensemble). L'agriculteur demande le classement de cette zone en zone agricole, ou du moins la partie en retrait de la rue (appelée zone 1 sur le plan ci-après). Cette parcelle est en effet utilisée à ce jour pour une activité agricole comme il est possible de le constater sur place.



Or ce classement en zone UAp interdit au niveau du règlement (p50) toute exploitation agricole. Cela signifie que toute évolution ou réparation de ce corps de ferme qui exigeraient un permis ou une déclaration de construire serait a priori impossible. Or les bâtiments sont âgés et ont besoin de travaux de maintenance susceptibles de nécessiter des dépôts de déclaration ou de demandes d'autorisation de construire. Cette situation est d'ailleurs identique pour les deux autres corps de ferme situés en zone UA et concernés par l'OAP n°1 « Préservation du patrimoine agricole ».

L'objectif affiché par le projet de PLU, et notamment son PADD, est pourtant de favoriser l'activité agricole. La page 15 du PADD présente en effet « l'agriculture comme élément moteur pour la durabilité du territoire ».

Au-delà de cette question pratique, la demande de l'agriculteur consiste à renoncer au potentiel de valorisation du terrain permis par la zone UAp pour préserver sur le long-terme la viabilité d'une exploitation d'environ 150 ha. Cette démarche est suffisamment rare pour être examinée attentivement.

Cet objectif apparaît louable et cohérent avec le PADD.

Il est à noter que la diminution éventuelle induite par la transformation de la sous zone 1 en terrain agricole n'entrainerait qu'une perte limitée de 0.5 ha qui pourrait être compensée partiellement par la transformation en zone UA d'une partie de la zone naturelle projetée par l'OAP n°2 extension pavillonnaire. Le delta serait du deuxième ordre avec une perte au total de zone UA de seulement environ 0.17 ha.

Les contributions RD5 et RP2 ainsi que les 2 contributions RD7.1 de riverains de la ferme viennent renforcer cette demande de classement agricole, ajoutant que la route de desserte est étroite et se prête mal à la desserte d'une zone pavillonnaire. Cette zone est donc celle qui a suscité la plus forte proportion opposée de riverains.

Q6 Quelle est l'analyse de la Commune sur la demande de classement en zone agricole du terrain projeté en zone UAp (notamment sa sous zone 1 environ 0.5 ha) ? En cas de maintien éventuel d'une zone UAp, quelle est l'analyse de la commune sur l'interdiction des exploitations agricoles sur ce terrain dans le cadre du règlement du PLU, interdiction ne permettant pas les évolutions ou réparations éventuelles de l'exploitation? Cette question pratique vaut aussi pour les deux autres corps de ferme de l'OAP n°1 situés en zone UA et visés par la même interdiction.

2.1.5. OAP N°1 SITE N°2

L'OAP sectorielle n°1 « Préservation du Patrimoine Agricole» prévoit dans le site n°2 Rue de l'Echelette / Rue du Sévy la possibilité de construire des logements. L'OAP précise « Le maintien d'un ratio de 50% d'Espaces Libres de Pleine Terre est imposé afin d'éviter une densification trop importante et d'assurer le maintien d'espaces verts. ».

Cette prescription de l'OAP n° 1 a suscité une vive réaction de la part du propriétaire qui a transmis une analyse de son avocat. Celle-ci repose sur de nombreux arguments :

-1 Le PLU approuvé en 2006 classait déjà ce site en zone UA et une partie en UD pour des établissements collectifs publics ou privés sans référence à la prescription d'un ratio d'espaces libres de pleine terre.

-2 Ce terrain est entouré de parcelles bâties et est desservi par les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissements ainsi que des voies ouvertes à la circulation et asphaltées. Il peut être considéré comme une dent creuse urbanisable comme l'est la zone UA, sans un tel ratio de 50%.

-3 compte-tenu de l'obligation de préserver les bâtiments actuels dans l'OAP n°1 et de ce ratio de 50% d'espaces libres de pleines terres, le site ne pourra pas être en pratique construit, selon l'indivision propriétaire. Un examen sur plan montre, dans tous les cas, l'extrême difficulté de construire avec ce ratio. Le scenario serait alors d'aménager les seuls bâtiments agricoles existants de l'intérieur.

-4 L'OAP a un caractère prescriptif avec ce ratio que seul le règlement peut avoir. Or le Règlement est muet sur ce sujet. L'avocat considère donc que cette prescription est illégale.

-5 Ce ratio est apparu sans explication entre le 18 juin 2025 et le 2 juillet 2025. Le 18 juin, le ratio était de 30% d'espaces libres de pleine terre. Les raisons de ce changement mériteraient d'être explicitées.

-6 Ce terrain est le seul de la zone urbaine à se voir imposer ce ratio de 50%. Le règlement de la zone UA prévoit en effet un ratio de 20% seulement.

-7 Les deux autres sites de l'OAP n°1 n'ont pas de ratio à respecter créant une iniquité, alors même que le site n°1 a une surface équivalente.

En conclusion, cette mesure apparait a priori discriminatoire et ne semble pas justifiée par une étude. De plus, compte-tenu de la configuration actuelle des bâtiments, l'agriculteur estime que cette règle interdirait en pratique la construction de bâtiments supplémentaires, un des objectifs du PLU étant de permettre la construction de nouveaux logements.

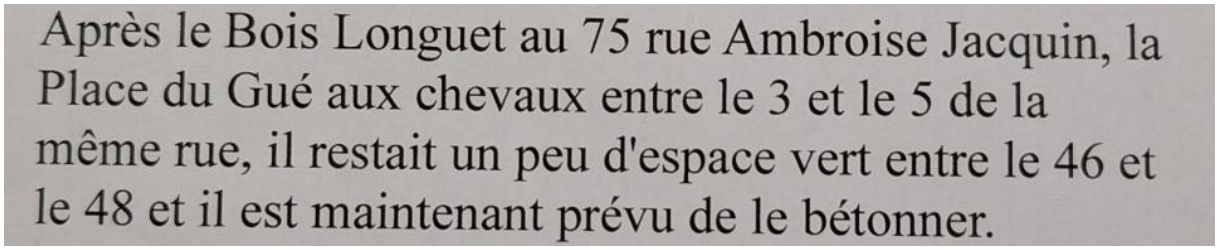
Q7 La Commune peut-elle produire l'étude permettant de justifier l'opportunité d'imposer la règle de 50% de pleine terre au site n°2 de l'OAP n°1 ? La commune peut-elle définir un ratio d'espaces libres de pleine terre équivalent pour les 3 sites de l'OAP n°1 , évitant ainsi l'impression d'une mesure discriminatoire ?

2.1.6. ZONE 1AUH

La Préfecture du Val d'Oise indique dans son point PPA7 que l'extension pavillonnaire prévue en 1AUh permet d'autres usages. En effet le règlement prévoit en page 99 la possibilité d'installer dans cette zone pavillonnaire des restaurants, des activités de service avec accueil de clientèle, des hôtels, des hébergements touristiques et des bureaux d'administrations publiques et assimilées accueillant du public.

Q8 La commune confirme-t-elle l'opportunité d'autoriser dans la zone pavillonnaire 1AUh des hôtels, des activités de service, des bureaux,… ?

Une contribution déposée par trois personnes, Mmes Réjanne Renault, Nadine de Bellis et M. Gilbert Montagne, s'interroge sur ce projet d'extension pavillonnaire en RP7.


Après le Bois Longuet au 75 rue Ambroise Jacquin, la Place du Gué aux chevaux entre le 3 et le 5 de la même rue, il restait un peu d'espace vert entre le 46 et le 48 et il est maintenant prévu de le bétonner.

L'argument principal mis en avant est celui de l'étroitesse de la rue Ambroise Jacquin, étroitesse qui ne permettrait pas une circulation fluide pour les véhicules induits par les 30 logements à construire, avec des risques d'embouteillage ou d'accident.

L'OAP n°2 a prévu deux accès sur la rue Ambroise Jacquin facilitant le trafic des véhicules.

Q9 La commune peut-elle partager son analyse sur le trafic induit par l'extension pavillonnaire sur la rue Ambroise Jacquin et ses conséquences éventuelles pour l'ensemble de ses utilisateurs ?

2.1.7. QUESTIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Q1 La commune pourrait-elle ajuster les chiffres présentés dans le rapport de présentation en p87 afin de trouver une surface totale de la commune équivalente, quelle que soit l'année d'observation, (1102.2 ha en 2006, 1108.9 ha en 2024, 1103.1 ha en 2025) ?

Q2 La Commune pourrait-elle éclairer la divergence de lecture du potentiel consommable d'ENAF entre la Préfecture du Val d'Oise et la commune et ce dans une perspective de long-terme au-delà de ce projet de PLU ?

Q3 Quelle est la réponse de la commune à la demande du Conseil Régional de réduire plus avant sa consommation d'espace à 1,4 ha ou de renaturer des surfaces équivalentes au dépassement ?

Q4 La commune de Fontenay-en-Parisis dispose-t-elle de terrains urbanisés pour une surface de 8 ha à renaturer ?

Q5 Quelle est l'analyse de la commune sur la demande de la Préfecture du Val d'Oise relative au LLS ?

Q6 Quelle est l'analyse de la Commune sur la demande de classement en zone agricole du terrain projeté en zone UAp (notamment sa sous zone 1 environ 0.5 ha) ? En cas de maintien éventuel d'une zone UAp, quelle est l'analyse de la commune sur l'interdiction des exploitations agricoles sur ce terrain dans le cadre du règlement du PLU, interdiction ne permettant pas les évolutions ou réparations éventuelles de l'exploitation? Cette question pratique vaut aussi pour les deux autres corps de ferme de l'OAP n°1 situés en zone UA et visés par la même interdiction.

Q7 La Commune peut-elle produire l'étude permettant de justifier l'opportunité d'imposer la règle de 50% de pleine terre au site n°2 de l'OAP n°1 ? La commune peut-elle définir un ratio d'espaces libres de pleine terre équivalent pour les 3 sites de l'OAP n°1 , évitant ainsi l'impression d'une mesure discriminatoire ?

Q8 La commune confirme-t-elle l'opportunité d'autoriser dans la zone pavillonnaire 1AUh des hôtels, des activités de service, des bureaux,… ?

Q9 La commune peut-elle partager son analyse sur le trafic induit par l'extension pavillonnaire sur la rue Ambroise Jacquin et ses conséquences éventuelles pour l'ensemble de ses utilisateurs ?

2.1.8. REPONSES DE LA COMMUNE DE FONTENAY-EN-PARISIS

Q1 La commune pourrait-elle ajuster les chiffres présentés dans le rapport de présentation en p87 afin de trouver une surface totale de la commune équivalente, quelle que soit l'année d'observation, (1102.2 ha en 2006, 1108.9 ha en 2024, 1103.1 ha en 2025) ?

Ces différences surfaciques peuvent résulter des actualisations cadastrales produites par la Direction Interministérielle du Numérique (DINUM), qui peuvent engendrer de légères différences d'une année sur l'autre. Cependant, une vérification de la surface de la commune sera faite et les chiffres seront, si possible, lissés entre les 3 années évoquées.

Q2 La Commune pourrait-elle éclairer la divergence de lecture du potentiel consommable d'ENAF entre la Préfecture du Val d'Oise et la commune et ce dans une perspective de long-terme au-delà de ce projet de PLU ?

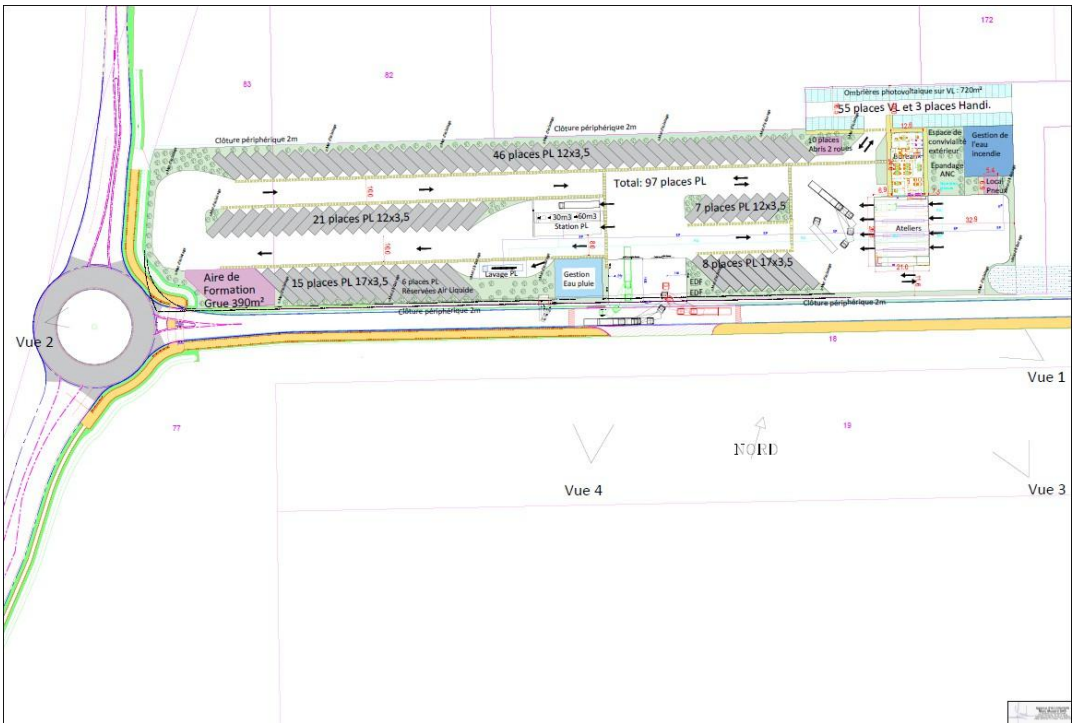
La divergence de lecture exprimée sur la consommation d'ENAF sera clarifiée dans les justifications des choix retenus (Rapport de présentation – Volume II). Les calculs de la consommation d'ENAF induits par la révision du PLU seront actualisés pour prendre en compte l'urbanisation de la zone UEb, ainsi que les « coups partis » entre 2021 et 2025, c'est-à-dire les projets autorisés durant cette période qui engendrent une consommation d'ENAF.

La commune rappelle toutefois la baisse significative des zones à urbaniser qui a été opérée dans le projet de PLU actuel, permettant une forte réduction de la consommation d'ENAF, par rapport au PLU opposable depuis 2006 d'une part, et par rapport au précédent projet de révision arrêté en 2024 d'autre part :

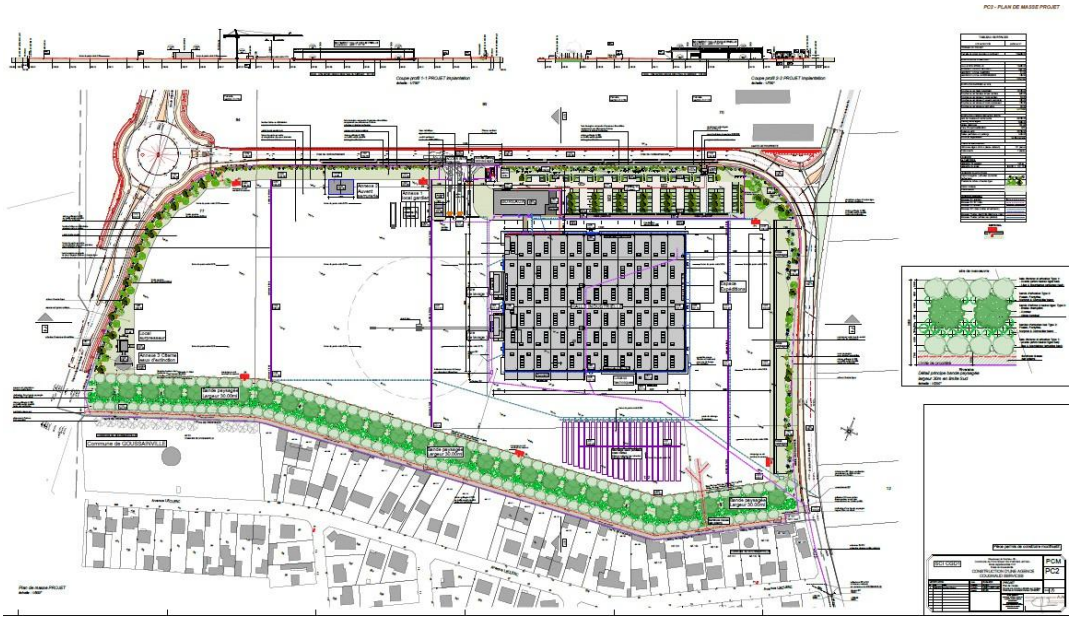
- PLU opposable de 2006 : 37,2 ha de <u>zones à urbaniser</u> ;
- Ancien projet de révision du PLU arrêté en 2024 : 17,9 ha de <u>zones à urbaniser</u> ;
- Nouveau projet de révision du PLU arrêté en 2025 : 1,1 ha de <u>zones à urbaniser</u>.

En effet, le projet actuel de révision du PLU n'affiche plus qu'une unique zone à urbaniser (1AUh) pour la création de logements et l'anticipation des besoins futurs en équipements et services. Ces logements doivent répondre à une croissance démographique plus modérée que les années précédentes.

La commune rappelle également que la zone UEb a fait l'objet de permis de construire accordés, ainsi que d'aménagements (notamment d'accès routier) en faveur de son développement. De plus, cette zone était déjà ciblée dans le PLU opposable comme une zone à urbaniser à court terme, donc constructible. Le projet de révision actuel du PLU visait donc à entériner ce développement d'ores et déjà engagé et répondant à un intérêt général par la création de nouveaux emplois et le soutien économique du territoire intercommunal. Cette zone est par ailleurs identifiée dans le SDRIF-E en tant que secteur d'urbanisation préférentielle de 10 ha.



Plan masse du permis de construire autorisé sur la zone UE



Plan masse du permis de construire autorisé sur la zone UEb

Cependant, la commune convient qu'au regard du MOS d'Île-de-France (2021), cette zone peut figurer dans le décompte de la consommation d'ENAF induite par le PLU. Une actualisation en ce sens apparaîtra dans les justifications des choix retenus (Rapport de présentation – Volume II). La compatibilité avec le SDRIF-E sera également actualisée afin de mentionner la mise en application du secteur d'urbanisation préférentielle en faveur de la zone économique en cours de développement au sud de la commune (zones UE et UEb) et de revoir le calcul de la consommation d'ENAF.

Au regard du MOS 2021 et du projet de zonage, ainsi que des permis de construire autorisés dont les travaux ont commencé entre 2021 et 2025, un nouveau calcul de la consommation d'ENAF donnent les résultats suivants :

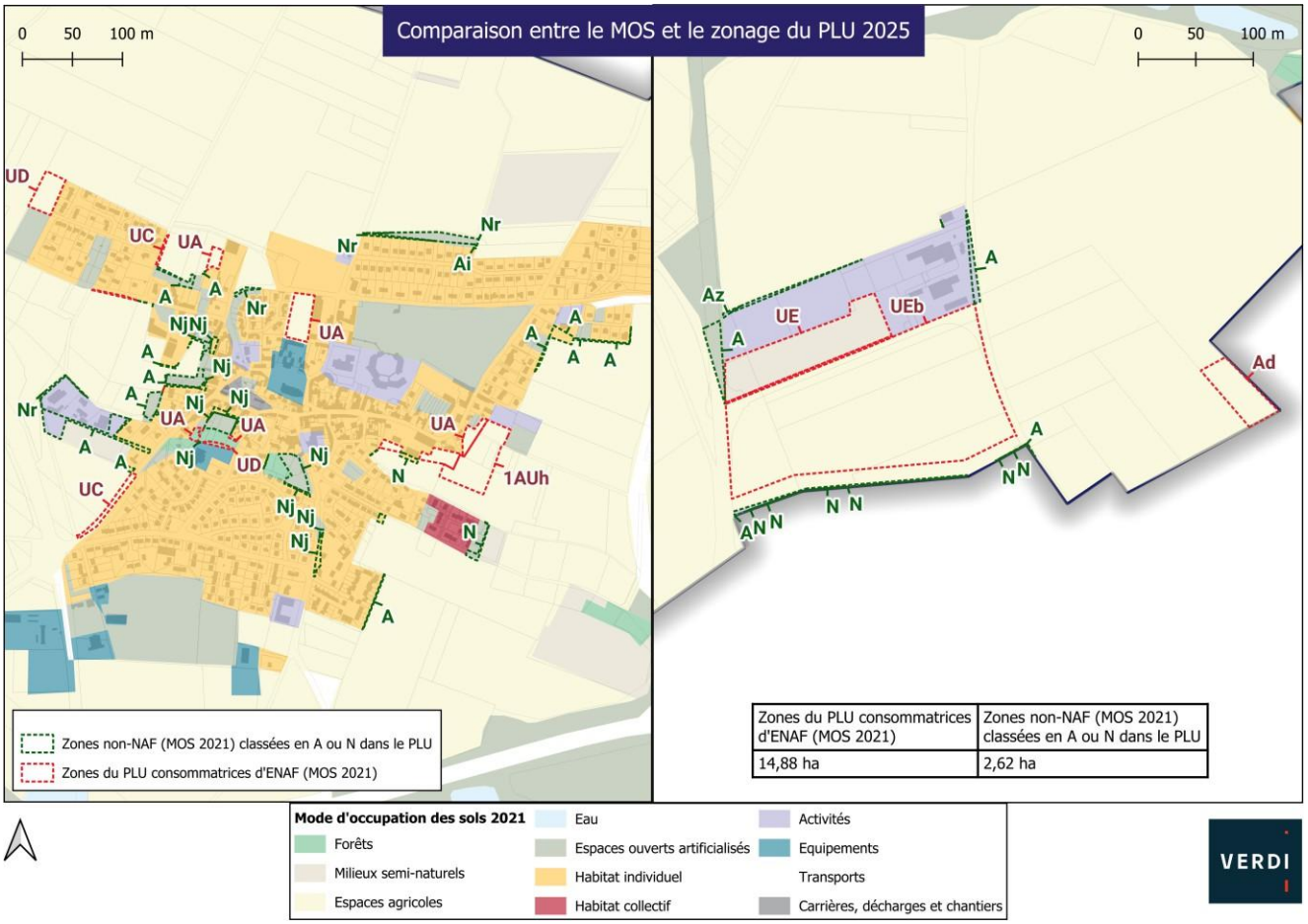
- Consommation d'ENAF induite par les chantiers commencés entre 2021 et 2025 : 0,04 ha. Il s'agit d'un permis de construire dont les travaux ont commencé en 2021 sur les parcelles AB 444 et AB 49 pour la réalisation de 28 logements rue Ambroise Jacquin, sur une petite portion d'espace identifié en « forêts » dans le MOS 2021. Les autres permis de construire dont les travaux ont commencé entre 2021 et 2025 montrent des constructions en dehors des ENAF ;

- Comparaison entre le projet de zonage et le MOS 2021 :

  - Surface des zones du PLU consommatrices d'ENAF : 14,88 ha ;
  - Surface des zones non-NAF classées en A ou N dans le PLU : 2,62 ha.

Le détail de cette comparaison est visible sur la carte ci-après. Les résultats sont à prendre avec du recul car il s'agit d'une analyse fondée sur une comparaison entre le zonage, les données du MOS et une vérification de l'occupation actuelle des sols par orthophoto. Cependant, cela permet de visualiser globalement l'équilibre entre la consommation d'ENAF planifiée dans le PLU et les zones identifiées comme artificialisées dans le MOS qui, dans le PLU, sont revalorisées en tant qu'espaces agricoles ou naturels.

Au total, en prenant en compte les calculs précédents, le PLU de Fontenay-en-Parisis enregistre une consommation d'ENAF de 12,3 ha (14,88 ha – 2,62 ha). Le PLU est donc très proche des capacités d'urbanisation indiquées par le SDRIF-E (11,4 ha).



Q3 Quelle est la réponse de la commune à la demande du Conseil Régional de réduire plus avant sa consommation d'espace à 1,4 ha ou de renaturer des surfaces équivalentes au dépassement ?

La commune souhaite apporter une correction vis-à-vis de l'analyse des surfaces proposée par le Conseil Régional:

- La zone 1AUh présente bien une surface de 1,1 ha. Cependant, au regard du MOS, seuls 0,9 ha sont identifiés en ENAF ;

▪ Extrait du plan de zonage • 	▪ Extrait du MOS 2021 • 

- La zone Ad présente bien une surface de 0,7 ha ;
- Le terrain situé au 2 rue de l'Echelette et concerné par l'OAP n°2 est bien identifié en espace agricole dans le MOS. Toutefois, il est à noter qu'il s'agit d'un terrain fermé, borné par des murs, sur lesquels figurent d'anciens corps de ferme. L'espace identifié en agricole est en réalité un espace de jardin. De plus, en réponse à la question n°5 du procès-verbal de synthèse, la commune envisage de modifier le règlement écrit de la zone Uap afin de permettre des constructions agricoles, notamment en fond de parcelle, permettant de conserver éventuellement un usage agricole sur ce site. L'OAP n°2 sera également modifiée dans ce sens.



Q4 La commune de Fontenay-en-Parisis dispose-t-elle de terrains urbanisés pour une surface de 8 ha à renaturer ?

Non, la commune ne dispose pas d'une surface de 8 ha à renaturer.

Q5 Quelle est l'analyse de la commune sur la demande de la Préfecture du Val d'Oise relative au LLS ?

La commune tient à souligner une réalisation de 105 logements locatifs sociaux supplémentaires depuis 2017, en plus des 11 existants :

- 60 appartements au 75 ter rue Ambroise Jacquin, livrés en janvier 2020 ;
- 17 appartements au 3 rue Ambroise Jacquin, livrés en juin ;
- 28 appartements au 29 rue Albert Galle, livrés en juin 2023.

Il s'agit d'un apport important qui se poursuit dans le projet de PLU en cours de révision à travers le règlement écrit qui fixe des taux de logements sociaux sous certaines conditions dans plusieurs zones. Il n'est donc pas dans les projets de la municipalité d'augmenter ces taux, la commune ayant déjà participé aux efforts de construction de logements locatifs sociaux, alors qu'elle n'est pas soumise aux obligations de la loi SRU.

Q6 Quelle est l'analyse de la Commune sur la demande de classement en zone agricole du terrain projeté en zone UAp (notamment sa sous zone 1 environ 0.5 ha) ? En cas de maintien éventuel d'une zone UAp, quelle est l'analyse de la commune sur l'interdiction des exploitations agricoles sur ce terrain dans le cadre du règlement du PLU, interdiction ne permettant pas les évolutions ou réparations éventuelles de l'exploitation? Cette question pratique vaut aussi pour les deux autres corps de ferme de l'OAP n°1 situés en zone UA et visés par la même interdiction.

Le zonage sera maintenu en UAp étant donné sa situation dans la trame bâtie du village et son fort potentiel de reconversion dans le futur pour des destinations mixtes (activités, logements, équipements et services…). Toutefois, il est envisagé de revoir le règlement écrit de la zone, ainsi que l'OAP, afin de permettre les constructions agricoles sous certaines conditions à définir plus précisément lors de la reprise du dossier de PLU (mitoyenneté aux constructions existantes, limiter l'implantation en fond de terrain, distances tampons par rapport aux limites séparatives…).

Q7 La Commune peut-elle produire l'étude permettant de justifier l'opportunité d'imposer la règle de 50% de pleine terre au site n°2 de l'OAP n°1 ? La commune peut-elle définir un ratio d'espaces libres de pleine terre équivalent pour les 3 sites de l'OAP n°1 , évitant ainsi l'impression d'une mesure discriminatoire ?

La commune est d'accord pour revoir le pourcentage de pleine terre imposé dans l'OAP, afin de le remettre à 35% pour plus de cohérence par rapport à la zone UC.

Q8 La commune confirme-t-elle l'opportunité d'autoriser dans la zone pavillonnaire 1AUh des hôtels, des activités de service, des bureaux,… ?

La commune confirme le souhait de permettre une vocation mixte sur ce site, notamment pour anticiper les besoins futurs en équipements et services, en cas de remobilisation future du foncier, en plus des projets de logements. Cependant, les hôtels seront reportés en destinations interdites.

Q9 La commune peut-elle partager son analyse sur le trafic induit par l'extension pavillonnaire sur la rue Ambroise Jacquin et ses conséquences éventuelles pour l'ensemble de ses utilisateurs ?

Comme mentionné dans le procès-verbal de synthèse, l'OAP n°2 encadrant l'aménagement futur de ce secteur prévoit la réalisation de deux accès depuis la rue Ambroise Jacquin, afin de répartir la circulation. Aucune étude spécifique sur la circulation future autour de ce secteur n'a été réalisée dans le cadre du PLU. Néanmoins, cette étude peut être ajoutée comme un préalable obligatoire à mener avant l'aménagement du site, dans le but d'anticiper les accès, stationnements et dimensionnements adéquats. A rappeler toutefois que la rue Ambroise Jacquin, qui est à sens unique sur le secteur évoqué, avec une largeur de 4 m circulable, permet déjà de desservir le village, sans incident majeur recensé à ce jour.

2.2. ZONES ECONOMIQUES

Les zones économiques ont suscité quelques interrogations.

2.2.1. PERIMETRE DE LA ZONE UE

La Préfecture du Val d'Oise appelle l'attention dans son avis (PP6) sur le fait que l'OAP n°3 « Zone à vocation économique » n'intègre que les zones UE et UEb situées au sud de la commune et non la zone UE située à l'ouest de la commune.

Or le PADD présente un défi 3 « une identité économique territoriale à impulser » qui concerne la totalité des zones UE. Est-ce à dire que la zone UE située à l'ouest du bourg n'est pas concernée par le défi n°3 ?

Par ailleurs deux contributrices appellent l'attention sur l'extension de la zone prévue à l'ouest de la commune : *« Concernant le passage de la zone A autour du pré Mary en zone UE, cela remet encore en cause le caractère agricole de la commune, surtout que la zone UEb est encore sous exploitée. »*

Q10 La Commune peut-elle indiquer quels sont les périmètres effectifs du défi n°3 du PADD et de l'OAP n°3 au regard des zones UE? La commune peut-elle expliquer le rationnel de l'élargissement de la zone UE près du pré Mary par rapport au PLU actuel ?

2.2.2. REGLEMENT DE LA ZONE UE SUD

Le défi n°3 mentionne également la nécessité de « redonner de la qualité » à la zone UE située au sud. Or ces terrains sont pour la plupart pollués et comportent quelques activités à la frontière de la légalité.

Une manière pour redonner de la qualité serait de prévoir dans le règlement un volet « dépollution » ou du moins un volet « maîtrise de la pollution ». Plusieurs intervenants en permanence ont souligné l'importance de ce sujet non traité dans le chapitre UE du règlement même si une phrase générale du règlement indique p42 pour toutes les zones : « Si l'existence d'une pollution est avérée, il convient de garantir la compatibilité du site avec les usages projetés par la réalisation d'études adéquates et la mise en œuvre de mesures de gestion adaptées. » Mais cette phrase renvoie à des pollutions éventuelles d'Installations classées pour la protection de l'environnement. Or la plupart des activités dans cette zone du sud de la commune ne relèveraient ou ne relevaient pas des installations classées.

Il pourrait être étudié un mécanisme entrainant pour les projets sur ces terrains la nécessité d'étudier la pollution des sols et de définir les modalités de maîtrise de la pollution avec des assouplissements induits sur les règles de constructions, ne touchant pas la pollution.

Un nouveau propriétaire d'un de ces terrains a ainsi évoqué la possibilité de réaliser une captation et un traitement des eaux de son site dans le cadre global de son projet qui exigerait une modification de quelques paramètres relatifs à la construction.

Le projet prévoit la construction en dur de bâtiments permettant une amélioration de son efficacité et le respect des règles de protection de l'environnement, alors que l'activité est effectuée aujourd'hui en plein air.

Son activité de loueur de bennes et de tri des déchets impose des bâtiments aux caractéristiques spécifiques qui ne correspondent notamment pas aux articles UE3 et UE4.

Les deux premières règles créant des difficultés sont la hauteur et la longueur maximales du bâtiment.

- La hauteur souhaitée de 12m est similaire à la hauteur autorisée pour les bâtiments situés au sud entre les riverains et le projet, diminuant fortement l'impact visuel éventuel pour les riverains situés à plus de 330m. Outre le fait que deux larges terrains avec de futures activités sépareraient les riverains de Goussainvile de cet emplacement, l'angle visuel des 4m supplémentaires sur le faîte du bâtiment représente seulement 0.69 degré sur 90 degrés pour l'horizon soit un impact à peine perceptible.
- De même la longueur de 38m est proche de la longueur autorisée de 35m et ne devrait pas être un obstacle visuel significatif vue à 330m. Ces 3 mètres représentent un angle de 0.52 degré sur 180 degrés pour la perspective.

Le projet fait aussi face à une difficulté pour le raccordement au réseau d'assainissement qui n'est pas possible depuis le terrain. Les discussions avec le SIAH n'ont pu déboucher à ce stade sur une solution.

Plus généralement l'examen simultané de ce projet et du règlement montre que les dispositions pratiques du règlement ne sont pas adaptées à une zone d'activités. Ces dispositions sont en fait dérivées des règles pour les zones d'habitation et mériteraient d'être revues.

A ce titre sont illustrées ci-après quelques-unes de ces dispositions mal adaptées à une zone d'activités.

Article UE 3 « VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS »

1/ Distances des constructions par rapport aux limites séparatives (page 87)

Texte du règlement de la révision
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives. Les marges de retrait au droit des limites séparatives à respecter sont les suivantes :

- la hauteur (L=H) du bâtiment projeté si la façade comporte des ouvertures créant des vues directes ;
- la demi-hauteur (L=H/2) si le pignon comporte au plus des jours de souffrance (vitrages fixes et opaques) avec un minimum de 3 m.

Proposition de texte de remplacement
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions pourront être implantées en fond de parcelle sur la limite de parcelle.
Elles pourront par ailleurs être implantée sur l'une des deux limites latérales
En cas de retrait des limites séparatives, les constructions doivent être implantées en respectant une marge de retrait dans les conditions suivantes :

- la hauteur (L=H) du bâtiment projeté si la façade comporte des ouvertures créant des vues directes ;
- la demi-hauteur (L=H/2) si le pignon comporte au plus des jours de souffrance (vitrages fixes et opaques) avec un minimum de 3 m.

Les limites séparatives ne sont pas un enjeu significatif dans une zone d'activités.

4/ Pentes des toitures (page 90)

Texte du règlement de la révision

LES TOITURES

- .....
- Les pentes de toit
- Le toit est traditionnellement à deux pentes. Les toits à 3 ou 4 pentes sont possibles.
- Les toitures des constructions annexes peuvent comporter une seule pente.
- A l'exception des vérandas et des toitures végétalisées, les toitures des constructions principales doivent avoir des pentes comprises entre 35° et 45°

Proposition de texte de remplacement

LES TOITURES

- .....

Les pentes de toit

- Le toit est traditionnellement à deux pentes. Les toits à 3 ou 4 pentes sont possibles.
- Les toitures des constructions annexes peuvent comporter une seule pente.
- A l'exception des vérandas et des toitures végétalisées, les toitures des constructions principales pourront avoir leur pente comprise entre 0 et 45 °

Les pentes de toiture ne sont pas un enjeu significatif dans une zone d'activités.

5/ Type de clôtures (page 91)

Texte du règlement de la révision

LES CLÔTURES

Les clôtures sont constituées par :

- Soit des haies vives ;
- Soit des grillages type mailles soudées, rectangulaires, en hauteur et plastifié ; Soit de grille simple à barreaudage vertical sans décor ;
- Soit de murets de hauteur inférieur à 70 cm en béton brut de décoffrage, béton ou maçonnerie peinte avec garantie décennale, briques appareillées naturelles, vernissées ou peintes comme précédemment).

Proposition de texte de remplacement

LES CLÔTURES

Les clôtures sont constituées par :

- Soit des haies vives ;
- Soit des grillages type mailles soudées, rectangulaires, en hauteur et plastifié ; Soit de grille simple à barreaudage vertical sans décor de hauteur 200 cm ;
- Soit de murets maçonnés hauteur inférieur à 200 cm.

Les clôtures avec 70 cm de hauteur sont manifestement inadaptées dans une zone d'activités.

6/ Obligation de plantation (page 91)

Texte du règlement de la révision
Au moins 50% de la surface du terrain doivent être maintenus en espaces verts de pleine terre. Les terrains non bâtis et les constructions de toutes nature doivent être aménagées et entretenus afin de ne pas détériorer ni le paysage, ni la qualité des sites environnants.

Proposition de texte de remplacement
Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent.
Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés à raison d'au moins un arbre de haute tige par 100 m² de terrain libre de constuction.

L'obligation de 50% de pleine terre est manifestement inadaptée notamment à cette zone UE sud.

Q11 La Commune peut-elle préciser comment elle compte introduire la question de la pollution du sol dans le règlement pour la zone UE de la « Fosse aux chiens » ? De plus la commune peut-elle, revoir le règlement avec une attention particulière pour l'adapter à une zone d'activité comme les zones UE sud et UEb?

2.2.3. QUESTIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Q10 La Commune peut-elle indiquer quels sont les périmètres effectifs du défi n°3 du PADD et de l'OAP n°3 au regard des zones UE? La commune peut-elle expliquer le rationnel de l'élargissement de la zone UE près du pré Mary par rapport au PLU actuel ?

Q11 La Commune peut-elle préciser comment elle compte introduire la question de la pollution du sol dans le règlement pour la zone UE de la « Fosse aux chiens » ? De plus la commune peut-elle, revoir le règlement avec une attention particulière pour l'adapter à une zone d'activité comme les zones UE sud et UEb?

2.2.4. REPONSES DE LA COMMUNE DE FONTENAY-EN-PARISIS

Q10 La Commune peut-elle indiquer quels sont les périmètres effectifs du défi n°3 du PADD et de l'OAP n°3 au regard des zones UE? La commune peut-elle expliquer le rationnel de l'élargissement de la zone UE près du pré Mary par rapport au PLU actuel ?

Le défi n°3 du PADD porte de manière générale sur la pérennité et le développement économique de Fontenay-en-Parisis. A ce titre, toutes les zones économiques identifiées en UE sont concernées. Néanmoins, l'OAP n°3 est sectorielle, dédiée au développement de la zone économique sud de la commune. Il ne s'agissait pas de formaliser une OAP thématique sur le développement économique général de la commune. De plus, si l'encadrement de la zone économique sud par une OAP sectorielle s'avère nécessaire au vu de son développement en cours, la zone UE localisée dans le village n'appelle pas de projets à court terme, le foncier étant déjà largement mobilisé par des sociétés en activités. Toutefois, le zonage UE permet de

conserver la vocation économique de cette zone et d'envisager des projets de construction ou de réhabilitation à destination économique. L'OAP n°3 demeurera donc dédiée au secteur situé au sud de la commune.

La petite zone UE existante à l'ouest de la commune au fond d'une vallée est peu propice à se développer de manière importante si ce n'est que des restructurations de bâtiments. Le Pré Mary est le lieu-dit compris entre la RD47, la rue Albert Galle et la rue du Pré Mary qui est une impasse desservant la zone évoquée précédemment. il n'y a pas d'autre zone artisanale prévue à l'ouest du village. La seule zone UEB est au sud de la commune. Toutes ces zones préexistaient au PLU de 2006.

Q11 La Commune peut-elle préciser comment elle compte introduire la question de la pollution du sol dans le règlement pour la zone UE de la « Fosse aux chiens » ? De plus la commune peut-elle, revoir le règlement avec une attention particulière pour l'adapter à une zone d'activité comme les zones UE sud et UEb?

Des conditions liées à cette problématique seront ajoutées dans le règlement écrit de la zone, ainsi que dans l'OAP, notamment pour obliger les pétitionnaires à présenter une étude de pollution des sols, ainsi qu'une attestation de dépollution si nécessaire avant toute construction ou aménagement sur site.

Concernant le règlement des zones UE sud et UEb, ce dernier sera effectivement revu pour être plus adapté à des zones d'activités économiques, suivant les recommandations formulées.

2.3. ZONES AGRICOLES

2.3.1. PERIMETRE CLASSE POUR LA BUTTE DE CHATENAY

La Préfecture du Val d'Oise appelle l'attention sur deux parcelles cadastrales ainsi que des parcelles des routes D10 et D47 qui sont classées dans le projet de zone Ai alors qu'elles sont hors du périmètre d'extension du site classé, justification de cette zone Ai. (PPA3)

La CDPENAF a fait part du même avis (PPA10): le périmètre est plus grand que le projet de site classé de la butte de Châtenay.

Q12 La Commune peut-elle se limiter dans le périmètre concerné au strict respect du périmètre du projet de classement du site de la Butte de Châtenay ?

2.3.2. PROJET D'ECOLE EN ZONE AGRICOLE

La CDPENAF (PPA11) s'interroge sur la présence d'une école en zone agricole. Cette situation semble en effet surprenante même si les activités autorisées par le règlement le permettent.

Q13 Dans la mesure où la commune dispose d'un potentiel d'urbanisation, comme montré en 2.1.1, de l'ordre de la superficie de ce projet, quel pourrait être l'impact négatif de classer cette zone de 0.7 ha en UA ?

2.3.3. FRANCILIENNE

La Préfecture du Val d'Oise appelle l'attention sur la RN104. La Francilienne et ses dépendances sont situées en zone A mais, selon la Préfecture, le projet de règlement de la zone A n'intègre pas leur spécificité. (PPA4)

De plus un contributeur pose la question suivante : *« Est-il normal qu'un échangeur autoroutier soit englobé dans « une zone correspondant aux espaces naturels à caractère écologique et/ou boisé, regroupant les prairies dans les fonds de vallées, les zones d'intérêt faunistique et floristique, les espaces sensibles, les futures réserves naturelles… » même s'il est précisé que « Dans cette zone, les possibilités d'utilisation du sol sont limitées en raison de la qualité du paysage, de la qualité des sites et des milieux naturels qui la composent ? Elle comporte des constructions existantes dont la gestion sera encadrée.»*
Il s'agit a priori de l'échangeur à l'est de la commune.

Q14 Quelle est l'analyse de la commune sur l'intégration de la Francilienne et de ses dépendances, notamment ses échangeurs, dans le projet de PLU que ce soit à l'ouest dans la zone agricole ou à l'est dans la zone naturelle?

2.3.4. ZONES AC , AE ET ZONE AP

La CDPENAF a appelé l'attention dans son avis (PPA12) sur les remises en culture des sites classés en zone Ac susceptibles de recevoir des déchets inertes.

A ce titre, il est possible d'observer dans de nombreux sites près des routes importantes, des merlons porteurs d'arbres, et de végétations. Or bon nombre d'entre eux ont été construits avec des déchets inertes comme sous-bassement. Mais le texte du règlement est muet sur leur retour à l'agriculture après exploitation ?

Un contributeur s'est aussi interrogé sur l'affectation à long-terme de ces terrains : « *Ainsi les secteurs Ac indiquent: « secteurs préférentiels pour l'accueil de projets d'écologie industrielle (extension de l'existant ou nouvelle implantation dans le respect de la réglementation en vigueur). » Ailleurs, il est question de réaffectation à usage agricole et/ou sylvicole et/ou espace paysager et/ou de zone de biodiversité et/ou de production d'énergie renouvelable. Ce complément de précision serait important car il ne figure que de manière discrète ailleurs. »*
Le texte du règlement étant muet sur l'avenir des sites après arrêt des activités d'écologie industrielle, il serait souhaitable de rappeler dans le règlement leur retour à terme en zone agricole. Sinon, ces zones ne devraient pas être maintenues en agricoles mais classées en zones économiques.

Q15 La commune peut-elle introduire dans le règlement pour les zones Ac l'obligation de remise en état agricole des terrains concernés après la fin de l'exploitation des activités d'écologie industrielle ?

Il est aussi intéressant de mesurer l'impact du merlon construit au nord de la RN104 et à proximité du CD 10 branche ouest. Ce merlon, qui masque la RN104 à cet endroit depuis tout point de vue du village, a bénéficié d'une étude acoustique approfondie sur son impact.

Cette étude réalise par la société Acoustinaev montre que la réalisation du merlon permet une réduction significative du bruit généré par la RN104 dans les zones résidentielles situées au nord avec un gain acoustique estimé entre 2,5 et 3,5 décibels. Les décibels étant mesurés dans une échelle logarithmique, cela signifie que l'intensité du bruit est divisée par 2, gain tout à fait appréciable.

Cette diminution du bruit atteint même 7 décibels au niveau du centre de loisir et de la zone sportive, soit une division par plus que quatre du bruit.

Ce merlon contribue ainsi à un environnement sonore plus apaisé pour les habitants et les usagers.

Un ouvrage de ce type pourrait être utilement étudié sur la zone entre la route de Goussainville et le CD 10 branche est au sud-est du village jusqu'au terrain dit La Regnaud/Bois du Grand Champ. En effet, depuis le village situé en hauteur par rapport à ce terrain, la présence de chaque camion transitant sur la RN104 est visible et aucun objet ne fait obstacle à la propagation du bruit.

Il est à noter que deux personnes partageant la même contribution RD7 souhaitent cette évolution : *« Il pourrait être envisagé d'étendre la zone Ae, pour augmenter les zones vertes sur la commune et continuer l'amortissement des bruits de la francilienne déjà mesuré sur l'implantation actuelle ».*

Q16 La commune pourrait-elle étudier la mise en place d'un ouvrage comparable à celui initié quelques centaines de mètres plus à l'ouest le long de la RN104 afin d'améliorer le paysage en masquant la RN104 et les camions qui y transitent et de réduire significativement la propagation du bruit de cette autoroute très fréquentée ?

Par ailleurs le Comité Départemental d'Equitation du Val d'Oise soutient le projet de Stade Equestre départemental sur les zones Ac et Ae. Ce centre est permis par le projet de PLU qui a intégré les spécificités induites par ce projet de stade.

Un contributeur s'interroge sur les risques de dérives du stade équestre par exemple vers des spectacles et sur la localisation potentielle des étables:

- *« Le secteur Ae n'est pas légendé sur certains documents (par exemple le plan Règlement Graphique Zonage du 05/06/2025). Ailleurs il est décrit comme « secteur agricole destiné à accueillir des activités équestres ». Au vu des propos trouvés dans les documents « Le projet équestre d'envergure sera l'occasion d'impulser une économie touristique, de loisirs et rurale identitaire », on peut craindre le développement d'infrastructures et d'activités non compatibles avec l'activité agricole telle que décrite au code rural, article L311-1 « ... Il en est de même des activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle. » —• Il faudrait bien préciser une limitation des activités équestres afin d'éviter toute interprétation trop large ultérieurement.*
- *Secteur Ap précise : secteur agricole accueillant des équipements en lien avec le site d'entraînement hippique. Plus loin, on peut lire « sont autorisés, à condition qu'ils ne soient pas de nature à compromettre l'exploitation agricole :*
  - Les constructions à usage d'habitation strictement liées et nécessaires aux activités équestres ;
  - Les constructions d'hébergement touristique à vocation pédagogique et équestre, dans la limite de 30 couchages.
  En revanche, on ne trouve rien sur les étables qui seraient donc implantées dans le secteur Ae ? »

Concernant la localisation des écuries, le règlement p124 prévoit que « Les constructions liées à l'activité agricole et à l'élevage » sont possibles dans toutes les zones A et non seulement en Ae.

Concernant la destination de la zone Ae, la page 126 du règlement est muette sur les activités de spectacle explicitement exclues par le Code Rural. Il serait envisageable d'introduire cette restriction au demeurant normalement sans impact sur le stade équestre prévu.

Q17 La commune peut-elle étudier l'introduction de cette exclusion des activités de spectacle, pour le stade équestre, interdiction qui se caractérise par l'accès possible seulement sous billetterie ?

2.3.5. QUESTIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Q12 La Commune peut-elle se limiter dans le périmètre concerné au strict respect du périmètre du projet de classement du site de la Butte de Châtenay ?

Q13 Dans la mesure où la commune dispose d'un potentiel d'urbanisation, comme montré en 2.1.1, de l'ordre de la superficie de ce projet, quel pourrait être l'impact négatif de classer cette zone de 0.7 ha en UA ?

Q14 Quelle est l'analyse de la commune sur l'intégration de la Francilienne et de ses dépendances, notamment ses échangeurs, dans le projet de PLU que ce soit à l'ouest dans la zone agricole ou à l'est dans la zone naturelle?

Q15 La commune peut-elle introduire dans le règlement pour les zones Ac l'obligation de remise en état agricole des terrains concernés après la fin de l'exploitation des activités d'écologie industrielle ?

Q16 La commune pourrait-elle étudier la mise en place d'un ouvrage comparable à celui initié quelques centaines de mètres plus à l'ouest le long de la RN104 afin d'améliorer le paysage en masquant la RN104 et les camions qui y transitent et de réduire significativement la propagation du bruit de cette autoroute très fréquentée ?

Q17 La commune peut-elle étudier l'introduction de cette exclusion des activités de spectacle, pour le stade équestre, interdiction qui se caractérise par l'accès possible seulement sous billetterie ?

2.3.6. REPONSES DE LA COMMUNE DE FONTENAY-EN-PARISIS

Q12 La Commune peut-elle se limiter dans le périmètre concerné au strict respect du périmètre du projet de classement du site de la Butte de Châtenay ?

Oui, le zonage modifié reprendra le périmètre actuel du projet de classement.

Q13 Dans la mesure où la commune dispose d'un potentiel d'urbanisation, comme montré en 2.1.1, de l'ordre de la superficie de ce projet, quel pourrait être l'impact négatif de classer cette zone de 0.7 ha en UA ?

La commune propose de reclasser cette parcelle en zone UD, avec peut-être un sous-secteur

spécifique dédié à ce projet d'école, et de réinscrire les règles du précédent projet de révision du PLU tel qu'il avait été arrêté en 2024.

Q14 Quelle est l'analyse de la commune sur l'intégration de la Francilienne et de ses dépendances, notamment ses échangeurs, dans le projet de PLU que ce soit à l'ouest dans la zone agricole ou à l'est dans la zone naturelle?

La commune est encline à modifier le règlement pour intégrer les spécificités de la RN104, dès l'introduction de la zone A (exemple : permettre des aménagements de végétalisation et remblais pour atténuer le bruit de la francilienne).

Q15 La commune peut-elle introduire dans le règlement pour les zones Ac l'obligation de remise en état agricole des terrains concernés après la fin de l'exploitation des activités d'écologie industrielle ?

Oui, cela cette condition sera ajoutée dans le règlement écrit des zones Ac, afin de permettre un retour à l'usage agricole sur le long terme.

Q16 La commune pourrait-elle étudier la mise en place d'un ouvrage comparable à celui initié quelques centaines de mètres plus à l'ouest le long de la RN104 afin d'améliorer le paysage en masquant la RN104 et les camions qui y transitent et de réduire significativement la propagation du bruit de cette autoroute très fréquentée ?

Comme évoqué en réponse à la question n°14 précédemment, la commune est encline à modifier le règlement pour permettre les aménagements évoqués le long de la RN104.

Q17 La commune peut-elle étudier l'introduction de cette exclusion des activités de spectacle, pour le stade équestre, interdiction qui se caractérise par l'accès possible seulement sous billetterie ?

Oui, cette exclusion des activités de spectacle pour le stade équestre sera étudiée.

2.4. ZONES NATURELLES ET TRAME VERTE ET BLEUE

2.4.1. ESPACES BOISES SOUS LIGNES ELECTRIQUES

Outre des précisions à apporter sur la nature des constructions dans la zone de servitude I4 (lignes électriques), dans son avis, RTE appelle l'attention sur l'incompatibilité de la servitude avec les espaces boisés classés et demande le déclassement d'une bande de 30 m de part et d'autre pour les lignes de 225kV et de 40m pour les lignes de 400kV. (PPA8)

La Préfecture du Val d'Oise appuie cette demande dans son avis.

Q18 Quelle est l'analyse de la commune vis-à-vis des demandes de RTE pour les zones agricoles et naturelles ? Prévoit-elle de les intégrer dans le règlement du PLU ?

2.4.2. ZONE NATURELLE DE L'OAP N°2

Par ailleurs, l'OAP n° 2 sur la zone pavillonnaire prévoit à proximité de la zone 1AUh une zone naturelle qui pénètre au sein du village.

La famille propriétaire a fait parvenir un document préparé par son avocat sur cette zone naturelle apparue récemment dans le projet. Les arguments qui y sont développés sont résumés ci-après.

-1 Depuis le PLU de 2006, la parcelle concernée AB 201 a toujours été classée en zone constructible.

-2 La parcelle est enserrée dans l'agglomération et est entourée de parcelles bâties desservies par les réseaux et des voies asphaltées et équipées. Cette parcelle est d'ailleurs déjà bâtie. Elle répond donc aux critères de terrain constructible devant être classée en zone U conformément à l'article R151-18 du Code de l'Urbanisme : « Les zones urbaines sont dites « zones U ». Peuvent être classées en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. La séparation en deux zones de la parcelle n'a donc pas lieu d'être.

-3 Le PADD établi en 2022 classait cette parcelle en dent creuse, ce qu'elle est.

-4 Le SCOT prévoit l'urbanisation en priorité des dents creuses.

-5 Le règlement graphique présenté le 22 mai 2025 prévoyait de classer la partie bâtie en UA et la partie non bâtie en 1AUh. Or dans le projet de PLU arrêté quelques semaines seulement après, le zonage est devenue N sur cette partie sud non bâtie.

-6 La famille propriétaire demande le retour en zone UA de l'ensemble de la parcelle, mais pourrait accepter le classement en zone 1AUh de la partie non bâtie.

L'intérêt de la bande naturelle peut être discuté mais n'a pas été remis en cause par d'autres contributions. Il serait cependant intéressant de connaitre l'étude qui a examiné les possibilités d'utilisation de ces terrains (par exemple mettre en zone naturelle la zone 1AUh et en zone à urbaniser la partie sud classée dans le projet en N) et a abouti entre le 22 mai et le 2 juillet à un changement aussi important.

Mais la forme de la bande naturelle suscite des interrogations.

En effet elle est dictée au sud par la zone 1AUh qui en fixe la largeur maximale d'environ 40m (parcelle ZH003). En allant vers le centre du village, cette zone naturelle s'élargit brusquement à 70m environ, sans raison évidente, selon certains riverains. Deux options sont envisageables.

-Il serait plus compréhensible de réduire la zone 1AUH vers le sud d'une trentaine de mètres pour permettre une bande naturelle de largeur identique d'environ 70m sur tout son parcours dans le centre de village.

-A défaut, la transformation d'une bande de 0,33 ha sur la parcelle AB 201 sud en zone UA serait envisageable pour conserver une même largeur de 40m de la zone naturelle sur l'ensemble de sa percée dans le village, en ne modifiant pas la zone 1AUH. Cette évolution est d'ailleurs compatible

avec la consommation d'ENAF disponible dans la commune et ce d'autant plus après les efforts importants réalisés par la commune pour réduire les surfaces constructibles, comme montré au 1.1.1. De plus la zone UAp pourrait restituer du terrain agricole en compensation de l'urbanisation ici ajoutée (voir zone UAp).

Q19 La commune peut-elle communiquer l'étude effectuée entre le 22 mai et le 2 juillet 2025, étude qui a permis de répartir le terrain en deux zones : N et 1AUh ? A défaut, la commune peut-elle étudier la prolongation de la bande naturelle de l'OAP n°2 au droit de 1AUh avec une largeur équivalente d'environ 40m sur l'ensemble de sa longueur à travers le village ou bien la réduction de la zone 1AUh vers le sud d'une trentaine de mètres pour garder une bande naturelle de largeur fixe d'environ 70m?

2.4.3. CHEMINS RURAUX

Certains habitants de Fontenay-en-Parisis souhaiteraient que les promeneurs puissent emprunter le chemin de Gonesse jusqu'à la Francilienne. Néanmoins la liste des « chemins agricoles à préserver » présentée en page 39 de l'OAP n°4 « Préservation et développement de la Trame verte et bleue » n'a pas retenu ce chemin parmi les chemins à préserver.

Un autre contributeur a alerté sur deux chemins spécifiques : *« Il n'est pas prévu de maintenir le chemin direct allant de Fontenay-en-Parisis au Mesnil-Aubry, ni celui qui longe la Francilienne au-delà du pont. Il me semble important de préserver ces itinéraires qui font partie d'une réseau de chemins empruntés par de nombreux promeneurs, randonneurs et cyclistes ».*

La consultation de la carte page 39 de l'OAP n°4 confirme ce constat.

Q20 Quel avenir prévoit la commune pour les chemins suivants : chemin dit de l'avenue de Gonesse, chemin dit du Mesnil-Aubry, chemin longeant à l'ouest de la commune la Francilienne ?

2.4.4. QUESTIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Q18 Quelle est l'analyse de la commune vis-à-vis des demandes de RTE pour les zones agricoles et naturelles ? Prévoit-elle de les intégrer dans le règlement du PLU ?

Q19 La commune peut-elle communiquer l'étude effectuée entre le 22 mai et le 2 juillet 2025, étude qui a permis de répartir le terrain en deux zones : N et 1AUh ? A défaut, la commune peut-elle étudier la prolongation de la bande naturelle de l'OAP n°2 au droit de 1AUh avec une largeur équivalente d'environ 40m sur l'ensemble de sa longueur à travers le village ou bien la réduction de la zone 1AUh vers le sud d'une trentaine de mètres pour garder une bande naturelle de largeur fixe d'environ 70m?

Q20 Quel avenir prévoit la commune pour les chemins suivants : chemin dit de l'avenue de Gonesse, chemin dit du Mesnil-Aubry, chemin longeant à l'ouest de la commune la Francilienne ?

2.4.5. REPONSES DE LA COMMUNE DE FONTENAY-EN-PARISIS

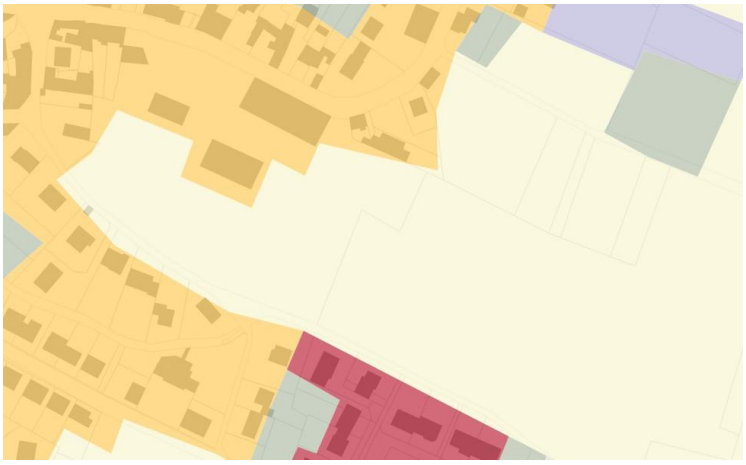
Q18 Quelle est l'analyse de la commune vis-à-vis des demandes de RTE pour les zones agricoles et naturelles ? Prévoit-elle de les intégrer dans le règlement du PLU ?

Oui, les recommandations de RTE seront prises en compte et intégrées au PLU.

Q19 La commune peut-elle communiquer l'étude effectuée entre le 22 mai et le 2 juillet 2025, étude qui a permis de répartir le terrain en deux zones : N et 1AUh ? A défaut, la commune peut-elle étudier la prolongation de la bande naturelle de l'OAP n°2 au droit de 1AUh avec une largeur équivalente d'environ 40m sur l'ensemble de sa longueur à travers le village ou bien la réduction de la zone 1AUh vers le sud d'une trentaine de mètres pour garder une bande naturelle de largeur fixe d'environ 70m?

Ce choix de classer cet espace en zone naturelle se justifie par plusieurs éléments :

- La topographie pentue et les problématiques de ruissellement sur cet espace, qui invitent à ne pas le rendre constructible et de favoriser les constructions sur la zone 1AUh telle qu'elle est délimitée sur le projet de PLU ;
- Son identification en espace agricole sur le MOS 2021. Bien qu'il s'agisse en réalité d'espaces enherbés, son identification en ENAF invite à un classement naturel ou agricole. Au vu de l'occupation du sol, le choix d'un classement en zone naturelle a été fait, dans la continuité de la zone naturelle au sud-est de la zone 1AUh.

Vue aérienne	Extrait du MOS 2021
	

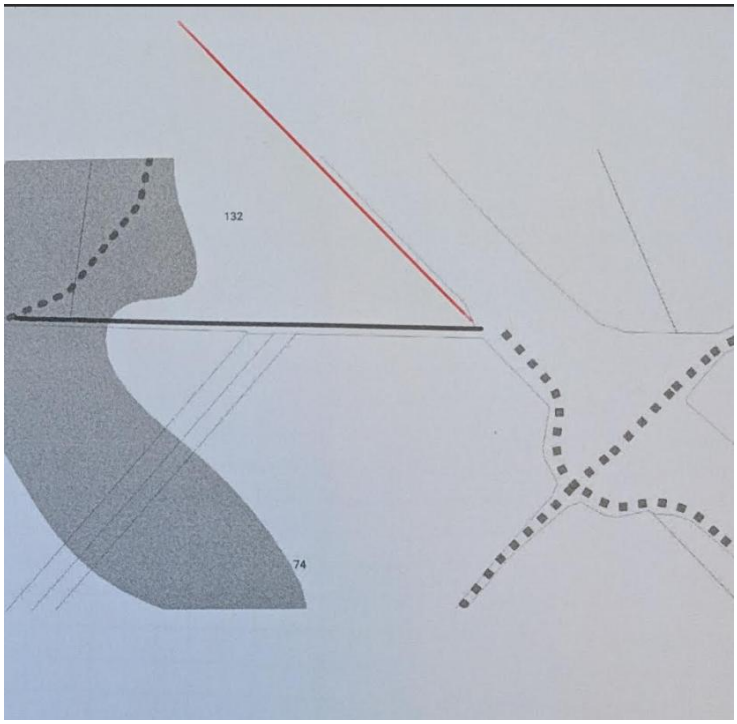
A contrario, la proposition de réduire la zone 1AUh vers le sud d'une trentaine de mètres pour garder une bande naturelle de largeur fixe d'environ 70 m sera étudiée.

Q20 Quel avenir prévoit la commune pour les chemins suivants : chemin dit de l'avenue de Gonesse, chemin dit du Mesnil-Aubry, chemin longeant à l'ouest de la commune la Francilienne ?

Le chemin dit de Gonesse évoqué a été coupé à la suite des travaux de la RN104 et ne

desservira bientôt plus qu'une seule propriété, entraînant la perte de sa vocation de desserte et d'accès. C'est pourquoi, le choix a été fait de ne pas le faire figurer parmi les chemins à préserver.

Le chemin du Mesnil Aubry est un chemin à préserver. Une longueur est à compléter (voir trait continu noir ci-dessous).



2.5. SERVITUDES ET RISQUES

2.5.1. PREVISIONS SUR LES SERVITUDES

La commune de Fontenay-en-Parisis comporte de nombreuses servitudes : canalisation de transport de gaz sous pression, lignes électriques, captages d'eau,… Celles-ci sont décrites dans le PLU de manière extensive.

Toutefois, à ce titre, la Préfecture du Val d'Oise appelle l'attention sur certaines précisions factuelles relatives aux servitudes à introduire dans le PLU (PPA5).

Outre des précisions à apporter sur la nature des constructions dans la zone de servitude I4 (lignes électriques), RTE appelle aussi l'attention sur l'incompatibilité de la servitude avec les espaces boisés classés et demande le déclassement d'une bande de 30 m de part et d'autre pour les lignes de 225kV et de 40m pour les lignes de 400kV. Elle formule aussi d'autres demandes de précisions (PPA8).

Enfin, les éléments transmis par Natran visent à assurer la sécurité des canalisations et équipements transportant des gaz à haute pression. Ces précisions relèvent des documents réglementaires et graphiques. (PPA9)

Q21 Quelles réponses apportera la commune aux demandes d'intégration dans le PLU des précisions ou corrections relatives aux servitudes exprimées par la Préfecture du Val d'Oise, RTE et Natran ?

2.5.2. RISQUES DE MOUVEMENTS DE TERRAINS

Un contributeur appelle l'attention sur un risque qui n'apparaitrait pas dans le dossier du PLU. *« Dans le tableau page S8, il est indiqué à la rubrique « Risque de mouvement de terrain » qu' «Aucune activité souterraine n'est recensée sous la commune de Fontenay-en-Parisis ». Or, même sur les des cartes de l'IGN il y en a au moins une qui est indiquée et l'Inspection Générale des Mines a dressé un inventaire des cavités existantes ou supposées et la mairie en a connaissance également. Cette fausse affirmation témoigne d'une certaine légèreté dans les écrits en appui du projet de PLU. On peut se demander s'il n'y a pas d'autres affirmations inexactes sur des sujets moins évidents. »*

Q22 Quel est l'avis de la commune sur l'existence d'une cavité souterraine potentiellement dangereuse sur la commune ?

2.5.3. QUESTIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Q21 Quelles réponses apportera la commune aux demandes d'intégration dans le PLU des précisions ou corrections relatives aux servitudes exprimées par la Préfecture du Val d'Oise, RTE et Natran ?

Q22 Quel est l'avis de la commune sur l'existence d'une cavité souterraine potentiellement dangereuse sur la commune ?

2.5.4. REPONSES DE LA COMMUNE DE FONTENAY-EN-PARISIS

Q18 Quelle est l'analyse de la commune vis-à-vis des demandes de RTE pour les zones agricoles et naturelles ? Prévoit-elle de les intégrer dans le règlement du PLU ?

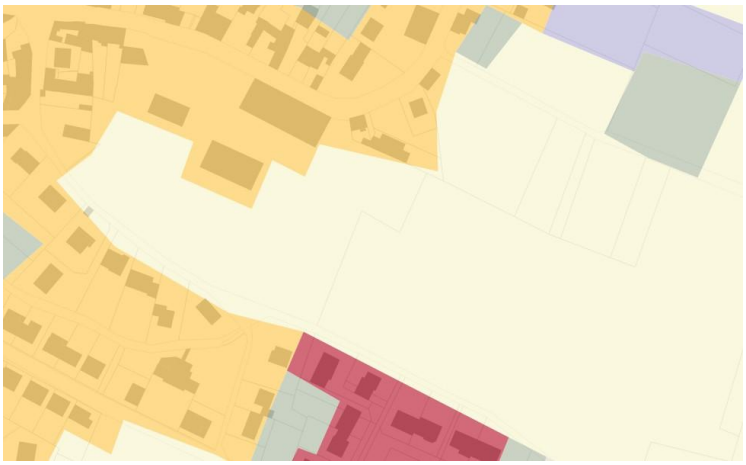
Oui, les recommandations de RTE seront prises en compte et intégrées au PLU.

Q19 La commune peut-elle communiquer l'étude effectuée entre le 22 mai et le 2 juillet 2025, étude qui a permis de répartir le terrain en deux zones : N et 1AUh ? A défaut, la commune peut-elle étudier la prolongation de la bande naturelle de l'OAP n°2 au droit de 1AUh avec une largeur équivalente d'environ 40m sur l'ensemble de sa longueur à travers le village ou bien la réduction de la zone 1AUh vers le sud d'une trentaine de mètres pour garder une bande naturelle de largeur fixe d'environ 70m?

Ce choix de classer cet espace en zone naturelle se justifie par plusieurs éléments :

- La topographie pentue et les problématiques de ruissellement sur cet espace, qui invitent à ne pas le rendre constructible et de favoriser les constructions sur la zone 1AUh telle qu'elle est délimitée sur le projet de PLU ;

- Son identification en espace agricole sur le MOS 2021. Bien qu'il s'agisse en réalité d'espaces enherbés, son identification en ENAF invite à un classement naturel ou agricole. Au vu de l'occupation du sol, le choix d'un classement en zone naturelle a été fait, dans la continuité de la zone naturelle au sud-est de la zone 1AUh.

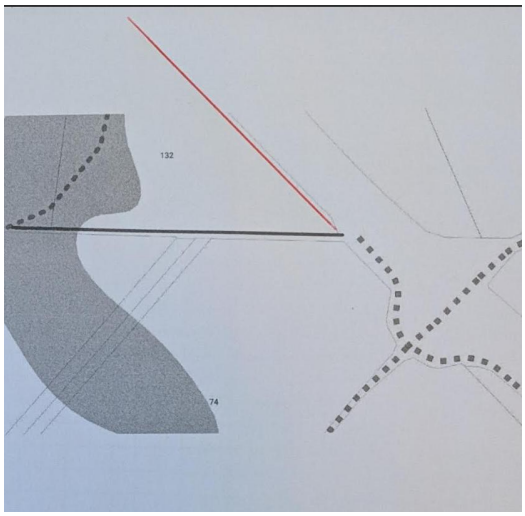
Vue aérienne	Extrait du MOS 2021
	

A contrario, la proposition de réduire la zone 1AUh vers le sud d'une trentaine de mètres pour garder une bande naturelle de largeur fixe d'environ 70 m sera étudiée.

Q20 Quel avenir prévoit la commune pour les chemins suivants : chemin dit de l'avenue de Gonesse, chemin dit du Mesnil-Aubry, chemin longeant à l'ouest de la commune la Francilienne ?

Le chemin dit de Gonesse évoqué a été coupé à la suite des travaux de la RN104 et ne desservira bientôt plus qu'une seule propriété, entraînant la perte de sa vocation de desserte et d'accès. C'est pourquoi, le choix a été fait de ne pas le faire figurer parmi les chemins à préserver.

Le chemin du Mesnil Aubry est un chemin à préserver. Une longueur est à compléter (voir trait continu noir ci-dessous).





3. LE MEMOIRE EN REPONSE DE LA COMMUNE

Commune de Fontenay-en-Parisis

VERDI

PLU FONTENAY-EN-PARISIS

Elaboration du PLU de FONTENAY-EN-PARISIS

Mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse du commissaire-enquêteur

Dans le cadre de l'enquête publique



Procès-verbal de synthèse transmis le 19 décembre 2025

Mémoire en réponse transmis le 23 décembre 2025

SOMMAIRE

Mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse du commissaire-enquêteur 1

1

1 Enquête publique et procès-verbal de synthèse 3

2 Réponses au procès-verbal de synthèse 5



1

ENQUETE PUBLIQUE ET PROCES-VERBAL DE SYNTHESE

Par délibération du Conseil municipal en date du 12 février 2025 la révision du PLU de Fontenay-en-Parisis a été prescrite. Cette prescription fait suite à la décision de reprendre le premier projet de révision, arrêté par délibération du Conseil municipal le 12 mars 2024. Pour cette nouvelle procédure de révision, il s'agissait de revoir l'économie générale du PLU, au regard de l'actualisation des projets envisagés par la commune, notamment en termes de croissance démographique, de production de logements et de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

Pour ce nouveau projet de PLU prescrit en 2025, un débat sur les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU a ensuite été tenu en délibération du Conseil municipal le 27 mars 2025. Puis, après traduction réglementaire du PADD dans les pièces opposables du PLU, une nouvelle délibération du Conseil municipal en date du 02 juillet 2025 a permis de tirer le bilan de la concertation qui été menée tout au long du processus d'élaboration et d'arrêter le projet de PLU.

Dans ce cadre, et après consultation officielle des Personnes Publiques Associées au projet de PLU, une enquête publique s'est tenue du 17 novembre 2025 au 16 décembre 2025, en vue de recueillir les observations du public sur le projet de PLU arrêté.

A l'issue de cette enquête publique, un procès-verbal de synthèse a été établi par le commissaire-enquêteur désigné – Monsieur Philippe ROCARD – en application des dispositions de l'article R.123-18 du Code de l'Environnement, et adressé à Monsieur Roland PY, Maire de la commune de Fontenay-en-Parisis.



2
REPONSES AU PROCES-VERBAL DE SYNTHESE

Afin de faciliter la lecture du mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse du commissaire-enquêteur, les réponses sont apportées dans l'ordre, en indiquant le numéro de chaque observation.

1. **Q1 : La commune pourrait-elle ajuster les chiffres présentés dans le rapport de présentation p.87 afin de trouver une surface totale de la commune équivalente, quelle que soit l'année d'observation (1102.2 ha en 2006, 1108.9 ha en 2024, 1103.1 ha en 2025) ?**

Ces différences surfaciques peuvent résulter des actualisations cadastrales produites par la Direction Interministérielle du Numérique (DINUM), qui peuvent engendrer de légères différences d'une année sur l'autre. Cependant, une vérification de la surface de la commune sera faite et les chiffres seront, si possible, lissés entre les 3 années évoquées.

2. **Q2 : La commune pourrait-elle éclairer la divergence de lecture du potentiel consommable d'ENAF entre la Préfecture du Val d'Oise et la commune, et ce dans une perspective de long terme, au-delà de ce projet de PLU ?**

La divergence de lecture exprimée sur la consommation d'ENAF sera clarifiée dans les justifications des choix retenus (Rapport de présentation – Volume II). Les calculs de la consommation d'ENAF induits par la révision du PLU seront actualisés pour prendre en compte l'urbanisation de la zone UEb, ainsi que les « coups partis » entre 2021 et 2025, c'est-à-dire les projets autorisés durant cette période qui engendrent une consommation d'ENAF.

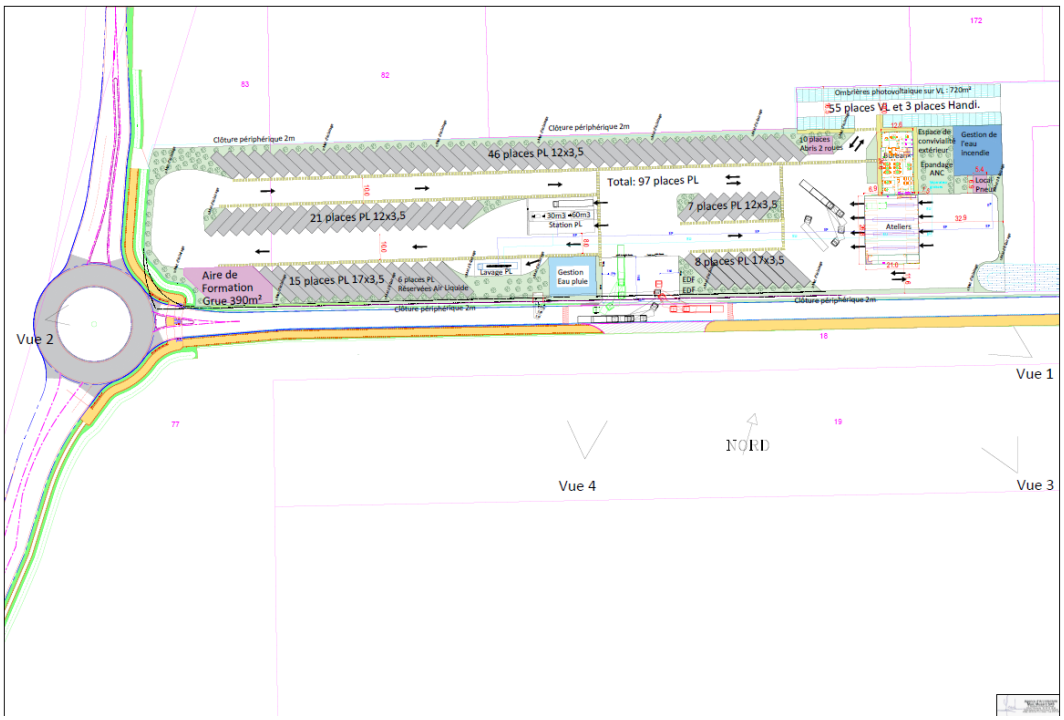
La commune rappelle toutefois la baisse significative des zones à urbaniser qui a été opérée dans le projet de PLU actuel, permettant une forte réduction de la consommation d'ENAF, par rapport au PLU opposable depuis 2006 d'une part, et par rapport au précédent projet de révision arrêté en 2024 d'autre part :

- PLU opposable de 2006 : 37,2 ha de zones à urbaniser ;
- Ancien projet de révision du PLU arrêté en 2024 : 17,9 ha de zones à urbaniser ;
- Nouveau projet de révision du PLU arrêté en 2025 : 1,1 ha de zones à urbaniser.

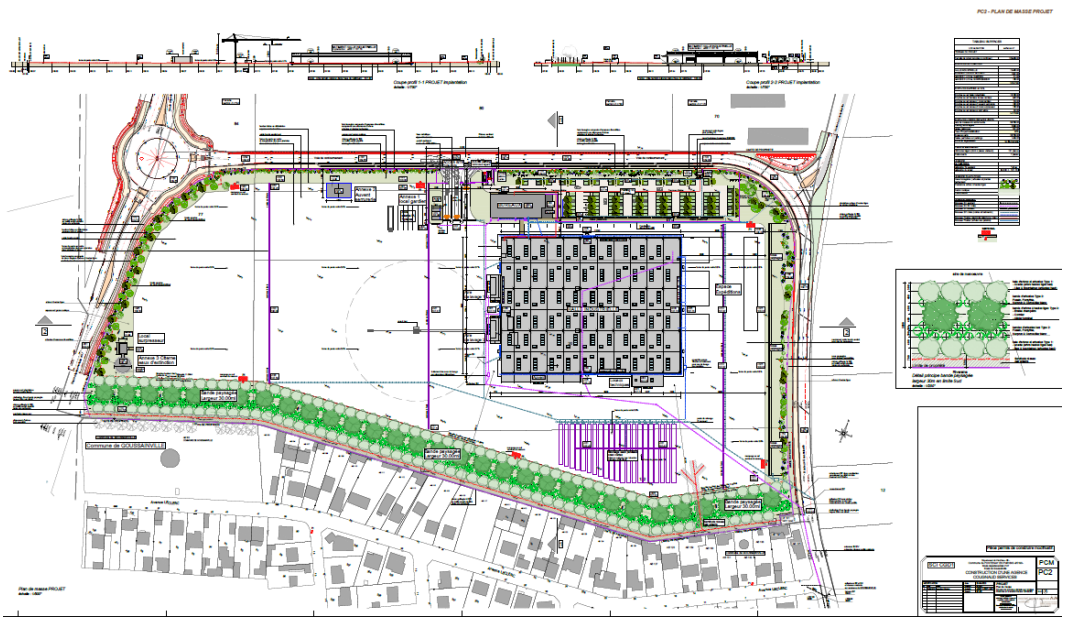
En effet, le projet actuel de révision du PLU n'affiche plus qu'une unique zone à urbaniser (1AUh) pour la création de logements et l'anticipation des besoins futurs en équipements et services. Ces logements doivent répondre à une croissance démographique plus modérée que les années précédentes.

La commune rappelle également que la zone UEb a fait l'objet de permis de construire accordés, ainsi que d'aménagements (notamment d'accès routier) en faveur de son développement. De plus, cette zone était déjà ciblée dans le PLU opposable comme une zone à urbaniser à court terme, donc constructible. Le projet de révision actuel du PLU visait donc à entériner ce développement d'ores et déjà engagé et répondant à un intérêt général par la création de nouveaux emplois et le soutien économique du territoire intercommunal. Cette

zone est par ailleurs identifiée dans le SDRIF-E en tant que **secteur d'urbanisation préférentielle de 10 ha**.



Plan masse du permis de construire autorisé sur la zone UE



Plan masse du permis de construire autorisé sur la zone UEb

Cependant, la commune convient qu'au regard du MOS d'Île-de-France (2021), **cette zone peut figurer dans le décompte de la consommation d'ENAF induite par le PLU**. Une actualisation en ce sens apparaîtra dans les **justifications des choix retenus** (Rapport de présentation – Volume II). La **compatibilité avec le SDRIF-E sera également actualisée** afin de mentionner la mise en application du secteur d'urbanisation préférentielle en faveur de la zone économique en cours de développement au sud de la commune (zones UE et UEb) et de revoir le calcul de la consommation d'ENAF.

Au regard du MOS 2021 et du projet de zonage, ainsi que des permis de construire autorisés dont les travaux ont commencé entre 2021 et 2025, **un nouveau calcul de la consommation d'ENAF** donnent les résultats suivants :

- Consommation d'ENAF induite par les chantiers commencés entre 2021 et 2025 : **0,04 ha**. Il s'agit d'un permis de construire dont les travaux ont commencé en 2021 sur les parcelles AB 444 et AB 49 pour la réalisation de 28 logements rue Ambroise Jacquin, sur une petite portion d'espace identifié en « forêts » dans le MOS 2021. Les autres permis de construire dont les travaux ont commencé entre 2021 et 2025 montrent des constructions en dehors des ENAF ;

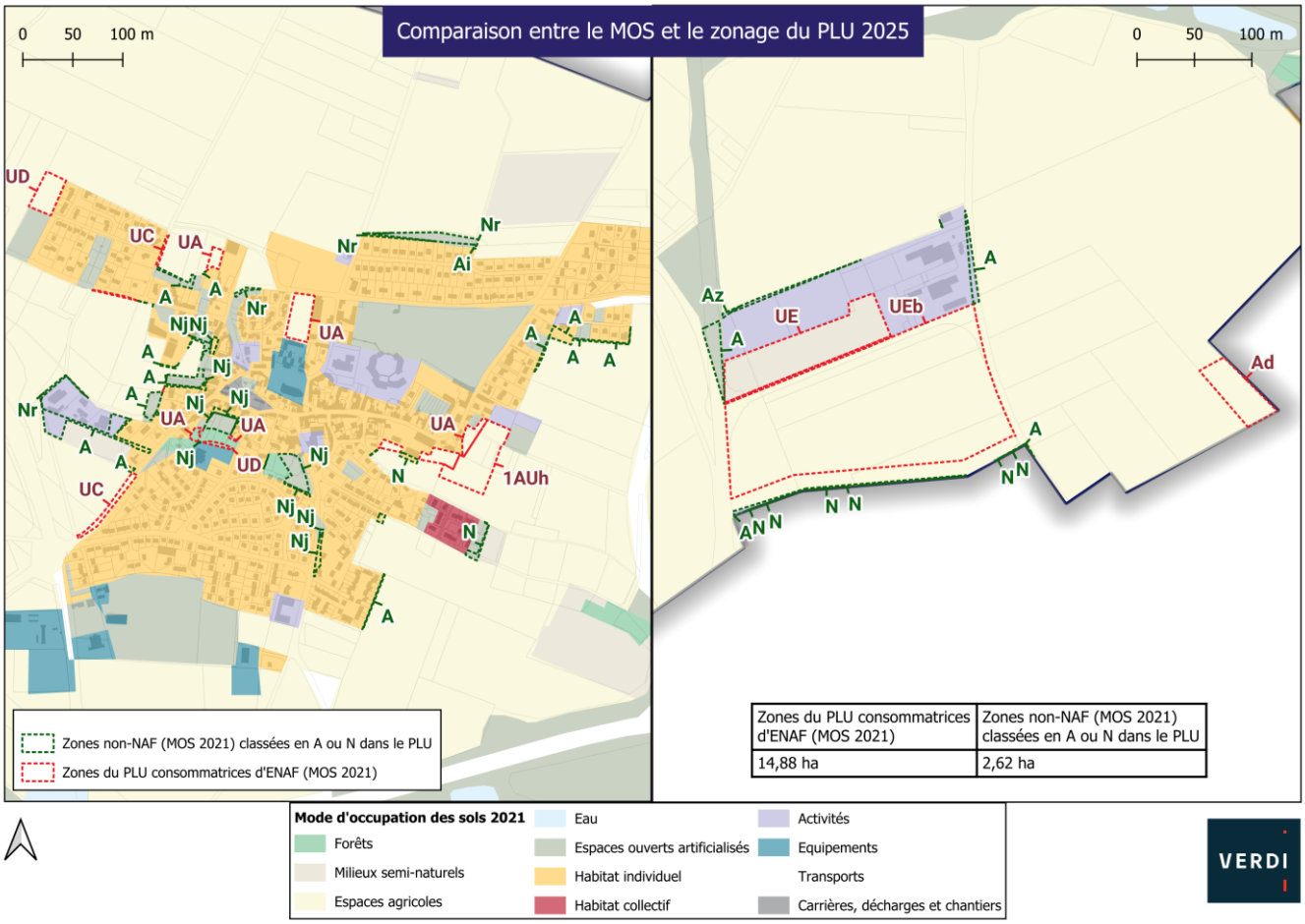
- Comparaison entre le projet de zonage et le MOS 2021 :

    - Surface des zones du PLU consommatrices d'ENAF : **14,88 ha** ;

    - Surface des zones non-NAF classées en A ou N dans le PLU : **2,62 ha**.

    Le détail de cette comparaison est visible sur la carte ci-après. Les résultats sont à prendre avec du recul car il s'agit d'une analyse fondée sur une comparaison entre le zonage, les données du MOS et une vérification de l'occupation actuelle des sols par orthophoto. Cependant, cela permet de visualiser globalement l'équilibre entre la consommation d'ENAF planifiée dans le PLU et les zones identifiées comme artificialisées dans le MOS qui, dans le PLU, sont revalorisées en tant qu'espaces agricoles ou naturels.

Au total, en prenant en compte les calculs précédents, le PLU de Fontenay-en-Parisis enregistre une **consommation d'ENAF de 12,3 ha** (14,88 ha – 2,62 ha). Le PLU est donc très proche des capacités d'urbanisation indiquées par le SDRIF-E (**11,4 ha**).



3. Q3 : Quelle est la réponse de la commune à la demande du Conseil Régional de réduire plus avant sa consommation d'espace à 1,4 ha ou de renaturer des surfaces équivalentes au dépassement ?

La commune souhaite apporter une correction vis-à-vis de l'analyse des surfaces proposée par le Conseil Régional :

- La zone 1AUh présente bien une surface de 1,1 ha. Cependant, au regard du MOS, seuls 0,9 ha sont identifiés en ENAF ;

Extrait du plan de zonage	Extrait du MOS 2021
	

- La zone Ad présente bien une surface de 0,7 ha ;

- Le terrain situé au 2 rue de l'Echelette et concerné par l'OAP n°2 est bien identifié en espace agricole dans le MOS. Toutefois, il est à noter qu'il s'agit d'un terrain fermé, borné par des murs, sur lesquels figurent d'anciens corps de ferme. L'espace identifié en agricole est en réalité un espace de jardin. De plus, en réponse à la question n°5 du procès-verbal de synthèse, la commune envisage de modifier le règlement écrit de la zone Uap afin de permettre des constructions agricoles, notamment en fond de parcelle, permettant de conserver éventuellement un usage agricole sur ce site. L'OAP n°2 sera également modifiée dans ce sens.



4. Q4 : La commune dispose-t-elle de terrains urbanisés pour une surface de 8 ha à renaturer ?

Non, la commune ne dispose pas d'une surface de 8 ha à renaturer.

5. Q5 : Quelle est l'analyse de la commune sur la demande de la Préfecture du Val d'Oise relative au LLS ?

La commune tient à souligner une réalisation de 105 logements locatifs sociaux supplémentaires depuis 2017, en plus des 11 existants :

- 60 appartements au 75 ter rue Ambroise Jacquin, livrés en janvier 2020 ;
- 17 appartements au 3 rue Ambroise Jacquin, livrés en juin 2023 ;
- 28 appartements au 29 rue Albert Galle, livrés en juin 2023.

Il s'agit d'un apport important qui se poursuit dans le projet de PLU en cours de révision à travers le règlement écrit qui fixe des taux de logements sociaux sous certaines conditions dans plusieurs zones. Il n'est donc pas dans les projets de la municipalité d'augmenter ces taux, la commune ayant déjà participé aux efforts de construction de logements locatifs sociaux, alors qu'elle n'est pas soumise aux obligations de la loi SRU.

6. Q6 : Quelle est l'analyse de la commune sur la demande de classement en zone agricole de la zone UAp (sous zone l) et sur la question subsidiaire en cas de maintien d'une zone UAp, de l'interdiction des exploitations agricoles sur ce terrain dans le cadre du règlement du PLU pour les évolutions ou réparations éventuelles de l'exploitation ? Cette question pratique vaut aussi pour les deux corps de ferme situés en zone UA et visés par la même interdiction.

Le zonage sera maintenu en UAp étant donné sa situation dans la trame bâtie du village et son fort potentiel de reconversion dans le futur pour des destinations mixtes (activités, logements, équipements et services…). Toutefois, il est envisagé de revoir le règlement écrit de la zone, ainsi que l'OAP, afin de permettre les constructions agricoles sous certaines conditions à définir plus précisément lors de la reprise du dossier de PLU (mitoyenneté aux constructions existantes, limiter l'implantation en fond de terrain, distances tampons par rapport aux limites séparatives…).

7. **Q7 : La commune peut-elle produire l'étude permettant de justifier l'opportunité d'imposer la règle de 50% de pleine terre au site n°2 de l'OAP n°1 ? Est-il envisageable de répartir ces 50% en 35% de pleine terre et en 15% de surface non imperméabilisée pour permettre une meilleure répartition des surfaces à construire ?**

La commune est d'accord pour revoir le pourcentage de pleine terre imposé dans l'OAP, afin de le remettre à 35% pour plus de cohérence par rapport à la zone UC.

8. **Q8 : La commune confirme-t-elle l'opportunité d'autoriser dans la zone pavillonnaire 1AUh des hôtels, des activités de service, des bureaux,… ?**

La commune confirme le souhait de permettre une vocation mixte sur ce site, notamment pour anticiper les besoins futurs en équipements et services, en cas de remobilisation future du foncier, en plus des projets de logements. Cependant, les hôtels seront reportés en destinations interdites.

9. **Q9 : La commune peut-elle partager son analyse sur le trafic induit par l'extension pavillonnaire sur la rue Ambroise Jacquin et ses conséquences éventuelles pour l'ensemble de ses utilisateurs ?**

Comme mentionné dans le procès-verbal de synthèse, l'OAP n°2 encadrant l'aménagement futur de ce secteur prévoit la réalisation de deux accès depuis la rue Ambroise Jacquin, afin de répartir la circulation. Aucune étude spécifique sur la circulation future autour de ce secteur n'a été réalisée dans le cadre du PLU. Néanmoins, cette étude peut être ajoutée comme un préalable obligatoire à mener avant l'aménagement du site, dans le but d'anticiper les accès, stationnements et dimensionnements adéquats. A rappeler toutefois que la rue Ambroise Jacquin, qui est à sens unique sur le secteur évoqué, avec une largeur de 4 m circulable, permet déjà de desservir le village, sans incident majeur recensé à ce jour.

10. **Q10 : La commune peut-elle indiquer quels sont les périmètres effectifs du défi n°3 du PADD et de l'OAP n°3 au regard des zones UE ?**

Le défi n°3 du PADD porte de manière générale sur la pérennité et le développement économique de Fontenay-en-Parisis. A ce titre, toutes les zones économiques identifiées en UE sont concernées. Néanmoins, l'OAP n°3 est sectorielle, dédiée au développement de la zone économique sud de la commune. Il ne s'agissait pas de formaliser une OAP thématique sur

le développement économique général de la commune. De plus, si l'encadrement de la zone économique sud par une OAP sectorielle s'avère nécessaire au vu de son développement en cours, la zone UE localisée dans le village n'appelle pas de projets à court terme, le foncier étant déjà largement mobilisé par des sociétés en activités. Toutefois, le zonage UE permet de conserver la vocation économique de cette zone et d'envisager des projets de construction ou de réhabilitation à destination économique. L'OAP n°3 demeurera donc dédiée au secteur situé au sud de la commune.

11. **Q11 : La commune peut-elle préciser comment elle compte introduire la question de la pollution dans le règlement pour la zone UE de la « Fosse aux chiens » ? De plus, la commune peut-elle revoir le règlement avec une attention particulière pour l'adapter à une zone d'activités comme les zones UE sud et UEb ?**

Des conditions liées à cette problématique seront ajoutées dans le règlement écrit de la zone, ainsi que dans l'OAP, notamment pour obliger les pétitionnaires à présenter une étude de pollution des sols, ainsi qu'une attestation de dépollution si nécessaire avant toute construction ou aménagement sur site.

Concernant le règlement des zones UE sud et UEb, ce dernier sera effectivement revu pour être plus adapté à des zones d'activités économiques, suivant les recommandations formumées.

12. **Q12 : La commune peut-elle se limiter dans le périmètre concerné au strict respect du périmètre du projet de classement du site de la Butte de Châtenay ?**

Oui, le zonage modifié reprendra le périmètre actuel du projet de classement.

13. **Q13 : Dans la mesure où la commune dispose d'un potentiel d'urbanisation, comme montré en 2.1.1. de l'ordre de la superficie de ce projet, quel pourrait être l'impact négatif de classer cette zone de 0,7 ha en UA ?**

La commune propose de reclasser cette parcelle en zone UD, avec peut-être un sous-secteur spécifique dédié à ce projet d'école, et de réinscrire les règles du précédent projet de révision du PLU tel qu'il avait été arrêté en 2024.

14. **Q14 : Quelle est l'analyse de la commune sur l'intégration de la Francilienne et de ses dépendances dans le projet de PLU ?**

La commune est encline à modifier le règlement pour intégrer les spécificités de la RN104, dès l'introduction de la zone A (exemple : permettre des aménagements de végétalisation et remblais pour atténuer le bruit de la francilienne).

15. **Q15 : La commune peut-elle introduire dans le règlement pour les zones Ac l'obligation de remise en état agricole des terrains concernés après la fin de l'exploitation des activités d'écologie industrielle ?**

Oui, cela cette condition sera ajoutée dans le règlement écrit des zones Ac, afin de permettre un retour à l'usage agricole sur le long terme.

16. **Q16 : La commune pourrait-elle étudier la mise en place d'un ouvrage comparable à celui initié quelques centaines de mètres plus à l'ouest le long de la RN104 afin d'améliorer le paysage en masquant la RN104 et les camions qui y transitent et de réduire significativement la propagation du bruit de cette autoroute très fréquentée ?**

Comme évoqué en réponse à la question n°14 précédemment, la commune est encline à modifier le règlement pour permettre les aménagements évoqués le long de la RN104.

17. **Q17 : La commune peut-elle étudier l'introduction de cette exclusion des activités de spectacle, pour le stade équestre, interdiction qui se caractérise par l'accès possible seulement sous billetterie ?**

Oui, cette exclusion des activités de spectacle pour le stade équestre sera étudiée.

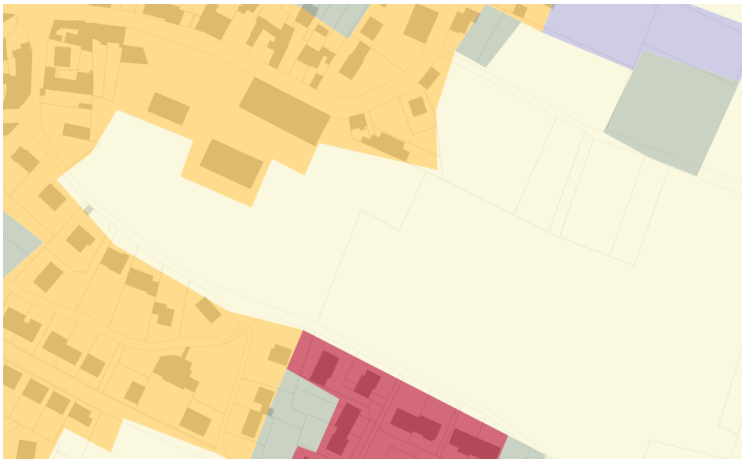
18. **Q18 : Quelle est l'analyse de la commune vis-à-vis des demandes de RTE pour les zones agricoles et naturelles ? Prévoit-elle de les intégrer dans le règlement du PLU ?**

Oui, les recommandations de RTE seront prises en compte et intégrées au PLU.

19. **Q19 : La commune peut-elle communiquer l'étude effectuée entre le 22 mai et le 2 juillet 2025, étude qui a permis de répartir le terrain en deux zones : N et 1AUh ? A défaut, la commune peut-elle étudier la prolongation de la bande naturelle de l'OAP n°2 au droit de 1AUh avec une largeur équivalente d'environ 40 m sur l'ensemble de sa longueur à travers le village ou bien la réduction de la zone 1AUh vers le sud d'une trentaine de mètres pour garder une bande naturelle de largeur fixe d'environ 70 m ?**

Ce choix de classer cet espace en zone naturelle se justifie par plusieurs éléments :

- La topographie pentue et les problématiques de ruissellement sur cet espace, qui invitent à ne pas le rendre constructible et de favoriser les constructions sur la zone 1AUh telle qu'elle est délimitée sur le projet de PLU ;
- Son identification en espace agricole sur le MOS 2021. Bien qu'il s'agisse en réalité d'espaces enherbés, son identification en ENAF invite à un classement naturel ou agricole. Au vu de l'occupation du sol, le choix d'un classement en zone naturelle a été fait, dans la continuité de la zone naturelle au sud-est de la zone 1AUh.

Vue aérienne	Extrait du MOS 2021
	

A contrario, la proposition de réduire la zone 1AUh vers le sud d'une trentaine de mètres pour garder une bande naturelle de largeur fixe d'environ 70 m sera étudiée.

20. Q20 : Quel avenir prévoit la commune pour le chemin de Gonesse ?

Le chemin évoqué a été coupé à la suite des travaux de la RN104 et ne desservira bientôt plus qu'une seule propriété, entraînant la perte de sa vocation de desserte et d'accès. C'est pourquoi, le choix a été fait de ne pas le faire figurer parmi les chemins à préserver.

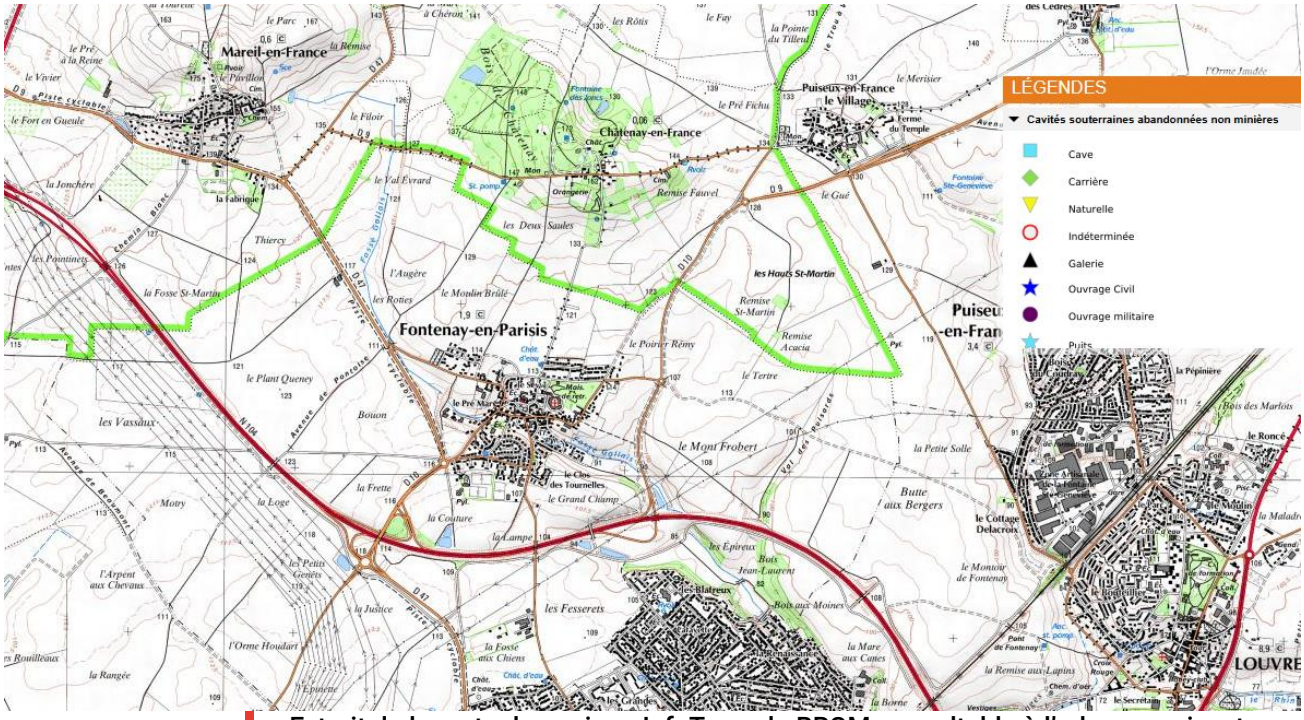
21. Q21 : Quelles réponses apportera la commune aux demandes d'intégration dans le PLU des précisions ou corrections relatives aux servitudes exprimées par la Préfecture du Val d'Oise, RTE et Natran ?

Les éléments complémentaires demandés sur les servitudes d'utilité publique seront apportés dans le dossier de PLU pour l'approbation.

22. Q22 : Quel est l'avis de la commune sur l'existence d'une cavité souterraine potentiellement dangereuse sur la commune ?

Les bases de données Géorisques et InfoTerre du BRGM ne relèvent aucune cavité souterraine sur la commune de Fontenay-en-Parisis. L'information relevée par le contributeur sur la présence d'une cavité existante ou supposée a peut-être fait l'objet d'une actualisation par des études plus récentes.

Néanmoins, une étude sur une cavité limitée au droit de la propriété du requérant a été faite.par la commune. Cette cavité connue depuis longtemps n'a pas empêché la construction de la parcelle. Le remblaiement de cette cavité est à la charge de son propriétaire.



Extrait de la carte dynamique InfoTerre du BRGM consultable à l'adresse suivante :
https://infoterre.brgm.fr/viewer/MainTileForward.do



VERDI

VERDI

Commune de Fontenay-en-Parisis

Plan Local d'Urbanisme

Analyse des avis émis lors de la consultation des Personnes Publiques Associées (PPA)

Analyse des avis émis lors de la consultation des Personnes Publiques Associées (PPA) 1

1 Organisation de la consultation 3

1.1.1 Entités associées et consultées 4

1.1.2 Entités ayant émis un avis 5

2 Analyse des avis 6



1
ORGANISATION DE LA CONSULTATION

1.1.1 ENTITES ASSOCIEES ET CONSULTEES

1. Administrations et services de l'État

- Préfecture du Val d'Oise
- Direction Départementale des Territoires (DDT) du Val d'Oise
- Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (MRAe) d'Île-de-France
- Direction Régionale et Interdépartementale de l'Environnement, de l'Aménagement et des Transports (DRIEAT)
- Commission de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF)
- Agence Régional de la Santé (ARS)
- Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine du Val-d'Oise (UDAP)

2. Collectivités territoriales

- Conseil Départemental du Val d'Oise (CD95)
- Région Île-de-France (IDF)
- Communauté d'Agglomération Roissy Pays de France (CARPF)
- Villes limitrophes : Goussainville, Le Plessis-Gassot, Le Mesnil-Aubry, Mareil-en-France, Châtenay-en-France, Puiseux-en-France.

3. Etablissements publics

- Conseil d'Architecture d'Urbanisme et de l'Environnement du Val d'Oise (CAUE 95)
- Etablissement public foncier – Île-de-France
- Syndicat mixte d'alimentation en eau potable DAMONA
- SAGE Croult-Enghien-Vieille Mer (CEVM)
- Syndicat Mixte pour l'Aménagement Hydraulique des vallées du Croult et du Petit Rosne (SIAH)
- Île-de-France Mobilités (IDFM)
- Chambre de commerce et de l'industrie (CCI)
- Chambre des métiers et de l'artisanat (CMA)
- Chambre d'agriculture (CA)

5. Autres acteurs

- CEG
- GRT Gaz
- RTE
- ENEDIS

1.1.2 ENTITES AYANT EMIS UN AVIS

Entités	Nature de l'avis	Date de réception
Chambre d'agriculture	Avis défavorable	02/10/2025
GRT GAZ (NATRAN)	Avis avec des remarques/observations	11/08/2025
Agence Régionale de la Santé (ARS)	Avis favorable avec des remarques/observations	25/08/2025
Chambre des Métiers et de l'Artisanat (CMA)	Avis sans observation	07/08/2025
Syndicat Mixte pour l'Aménagement Hydraulique des vallées du Croult et du Petit Rosne (SIAH)	Avis favorable sans observation	04/09/2025
Ville de Goussainville	Avis avec des remarques/observations	08/10/2025
SAGE Croult-Enghien-Vieille Mer (CLE)	Avis favorable	05/09/2025
Direction Départementale des Territoires du Val d'Oise (DDT95)	Avis favorable avec des réserves	28/10/2025
Conseil départemental du Val d'Oise (95)	Avis favorable avec des remarques/observations	24/10/2025
Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe)	Absence d'observation	22/10/2025
Réseau de Transport d'Electricité (RTE)	Avis avec des remarques/observations	04/08/2025
Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF)	Avis favorable	18/11/2025



2
ANALYSE DES AVIS

PPA	OBSERVATIONS	REPONSE DE LA COMMUNE	EVOLUTION DU PLU ?
Chambre d'Agriculture	Concernant le rapport de présentation, le « diagnostic » de l'activité agricole présente sur le territoire communal est succinct. En effet, bien que les chiffres du RGA aient été actualisés, la description de l'activité agricole ne contient aucun élément d'analyse (pour ce qui est des activités équestres, aucune information n'est rapportée). Elle ne permet pas de connaître la situation actuelle ni d'apprécier les enjeux pour les années à venir.	Ce point pourra être étoffé sous réserve de la disponibilité des données concernant les activités équestres.	**Rapport de présentation : Diagnostic territorial**
Chambre d'Agriculture	Le classement en zone « Ac » de terres agricoles situées à l'ouest de la commune autorisant l'implantation de projets d'activités de carrières, de traitement de déchets et de production d'énergies renouvelables permet une consommation future de terres agricoles sans que cela soit identifié comme tel dans le projet de PLU. La Chambre d'agriculture est défavorable à ce projet de zonage. De plus, il est primordial que l'implantation des installations éoliennes ou des installations photovoltaïques au sol ne puisse se faire au détriment de la production agricole, or ces dernières font partie des aménagements admis en zone Ac.	Le périmètre de la zone Ac ne sera pas modifié. Ce classement correspond à l'extension du site VAL'Pôle du Plessis-Gassot, dédiée à l'accueil de déchets non dangereux et à la valorisation énergétique. L'exploitation du site est prévue jusqu'en 2030 ; c'est la seule décharge qui subsistera sur le département. À la fin de l'exploitation, le site sera remis en état et retrouvera une vocation agricole (cette obligation sera ajoutée au règlement du PLU). Il est à noter que le secteur reste aujourd'hui en zone A, ce qui préserve sa vocation agricole à long terme. Par ailleurs, la procédure ICPE imposera également le retour des terrains à l'agriculture après la fin d'exploitation.	**Règlement écrit : zone Ac**

PPA	OBSERVATIONS	REPONSE DE LA COMMUNE	EVOLUTION DU PLU ?
Chambre d'Agriculture	Ensuite, la zone « Ai » est décrite comme : « un secteur agricole englobé dans le futur site classé de la Butte de Châtenay-en-France après approbation de son extension ». Les surfaces qui font l'objet du classement en zone « Ai » sont valorisées en totalité par l'activité agricole. C'est en effet l'agriculture qui, au fil des années, a façonné et géré ce site, et le paysage que l'on veut préserver est donc le fruit du travail de générations d'agriculteurs. Aujourd'hui, ces mêmes agriculteurs ont bien l'intention de continuer à gérer ce site et à vivre du travail de la terre. Ils sont donc extrêmement inquiets que soit envisagée une extension du classement qui, en « gelant » le paysage, empêchera tout développement ultérieur de l'activité agricole. Ces dernières années, pour répondre à la demande sociétale et dans le difficile contexte économique que nous connaissons, les exploitants sont contraints parfois de se diversifier, d'évoluer, de s'adapter en permanence afin de maintenir un équilibre économique acceptable. Lorsque nécessaire, ces modifications, ces adaptations doivent pouvoir intervenir très rapidement et en fonction de la conjoncture, sous peine de voir les projets abandonnés et les exploitations s'écrouler. Aussi le classement en zone « Ai » des terres valorisées par l'agriculture impose des contraintes supplémentaires à travers notamment le cahier de gestion du futur site classé de la vallée de l'Ysieux, de la Thève amont et de la Butte de Châtenay annexé au PLU. La modification des systèmes de production, l'installation de nouveaux agriculteurs, l'implantation de nouveaux équipements ou constructions agricoles deviendront donc très difficiles. Ce secteur de la Plaine de France est pourtant tout à fait propice au développement de l'activité agricole. Je constate par ailleurs que les périmètres de protection sont déjà nombreux et étendus dans cette partie de la Plaine de France.	Il n'est pas envisagé de modifier le périmètre de la zone Ai. Ce secteur correspond à des terres agricoles englobées dans le périmètre du futur site classé de la Butte de Châtenay-en-France, après approbation de son extension. Ce classement vise à préserver le caractère exceptionnel du site et à garantir la qualité des projets grâce au respect du cahier de gestion du site classé. Depuis 2004, la commune manifeste la volonté d'être intégrée à ce périmètre afin de réduire la pression foncière sur ce secteur proche de Roissy, et de garantir que tout projet respecte la biodiversité et le fonctionnement écologique du site. L'inscription en zone Ai permet d'anticiper ces exigences dans le PLU, avec un renvoi explicite dans le règlement écrit vers le cahier de gestion du site classé pour toute autorisation de projet. Par ailleurs, les contraintes réglementaires associées à cette zone ont été très largement allégées dans le projet de PLU arrêté en 2025 (par rapport au projet de 2024) pour tenir compte des avis formulés lors de la Commission	**NON**

PPA	OBSERVATIONS	REPONSE DE LA COMMUNE	EVOLUTION DU PLU ?
		Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF) du 21 juin 2024.	
Chambre d'Agriculture	La zone UD située au sud de la commune, initialement prévue dans le projet de PLU arrêté en 2024, est reclassée en zone « Ad ». La zone « Ad » est décrite comme un « secteur agricole destiné à recevoir un équipement public et/ou d'intérêt général en continuité des zones agglomérées ». Si comme indiqué dans le dossier de PLU, la vocation de ce secteur est la réalisation d'une école, il ne doit dès lors être classé en zone agricole.	Le secteur concerné ne sera pas reclassé en zone A. Il s'agit actuellement d'un STECAL destiné à accueillir un équipement public (école) pour la commune de Goussainville, propriétaire du terrain. Le choix de ce projet répond à un besoin réel et ancien : la commune de Goussainville avait déjà acquis le foncier à cet effet et a récemment confirmé sa volonté de réaliser cette école, sans création de logements supplémentaires. Néanmoins, les capacités d'urbanisation prévues par le SDRIF-E étaient déjà en partie consommées par la commune Fontenay-en-Parisis, qui n'a pas souhaité utiliser davantage de ses droits à bâtir pour un projet de la commune voisine. Une mutualisation des capacités d'extension pourra être étudiée lorsque la commune de Goussainville mettra en œuvre	**NON**

PPA	OBSERVATIONS	REPONSE DE LA COMMUNE	EVOLUTION DU PLU ?
		son projet d'école.	
Chambre d'Agriculture	L'emplacement réservé n° 3 vise à : « protéger les abords du Fossé Gallais et à envisager un aménagement paysager des berges pour favoriser la promenade et la redécouverte du cours d'eau ». La surface de cet emplacement réservé « aménagement des berges du Fossé Gallais » dont la commune est désignée comme bénéficiaire, est très élevée. Je m'interroge sur la nécessité de réserver plus de 11 ha, qui plus est sur des zones aujourd'hui valorisées en grande partie par l'agriculture. Je demande que l'opportunité de ce projet soit réexaminée.	Il n'est pas envisagé de réduire l'emplacement réservé n°3 (ER3). Il vise à préserver les abords du Fossé Gallais et à permettre un aménagement paysager des berges favorisant la promenade et la valorisation du cours d'eau. Le périmètre de l'ER suit précisément le tracé du fossé et correspond à la bande inconstructible réglementaire : 5 m de part et d'autre en zone urbaine et 15 m en zone naturelle ou agricole. Ce dimensionnement est nécessaire pour garantir la préservation du milieu, la sécurisation des berges et un potentiel aménagement de qualité, sans impact inutile sur les surfaces agricoles. Cette bande d'inconstructibilité est par ailleurs recommandée par les personnes publiques associées du SAGE et du SIAH.	**NON**

PPA	OBSERVATIONS	REPONSE DE LA COMMUNE	EVOLUTION DU PLU ?
Chambre d'Agriculture	Enfin, au sein de la zone A, le plan de zonage identifie les « chemins à préserver » au titre de l'article L. 151-38 du Code de l'urbanisme. La Chambre d'agriculture rappelle que la première fonction des chemins est d'assurer la desserte des fonds ruraux et que la gestion du réseau de chemins qui est effectivement de la compétence de la commune devra être conduite en étroite concertation avec les exploitants agricoles et les propriétaires concernés.	Cette remarque sera prise en compte.	**NON**
Chambre d'Agriculture	A l'article A4 : le PLU ne peut pas imposer l'emploi d'un matériau, il ne peut que règlementer l'aspect des constructions. Concernant la règle sur les clôtures, il importe de préciser que cette disposition ne concerne pas les clôtures à usage agricole dont le choix est imposé par leur fonction et pour lesquelles le code de l'urbanisme ne prévoit aucune formalité particulière (article R. 421-2 g du code de l'Urbanisme).	Cette remarque sera prise en compte.	**Règlement écrit : zone A**
NATRAN	✓ **Rapport de Présentation :** • Page 126 du Tome 1 : o Il est bien indiqué dans les risques technologiques que la commune est impactée par le risque de transport de matières dangereuses dont des canalisations de transport de gaz. o Toutefois, il n'est pas fait mention de leurs Servitudes d'Utilité Publique (SUP) : ▪ SUP d'implantation I3 ▪ SUP relatives à la maîtrise de l'urbanisation I1 Vous retrouverez la liste de ces éléments dans la fiche de présentation, dans les fiches d'information sur les servitudes d'implantation (I3) et les SUP relatives à la maîtrise de l'urbanisation (I1).	La mention des SUP sera précisée.	**Rapport de présentation : Diagnostic territorial**
NATRAN	✓ **PADD :** Il serait utile de rappeler de veiller à ne pas développer de programmes d'habitat, d'espaces ou équipements publics dans les zones d'effets des servitudes I1 des ouvrages de transport de gaz haute pression.	Ce point sera vérifié et précisé.	**PADD**

PPA	OBSERVATIONS	REPONSE DE LA COMMUNE	EVOLUTION DU PLU ?
NATRAN	✓ **Règlement :** La présence des ouvrages NaTran est signalée dans les dispositions générales mais il n'est pas précisé les éléments suivants : • Les interdictions et règles d'implantation associées à la servitude d'implantation I3 des canalisations *(zone non aedificandi et non sylvandi)*. • Les interdictions et règles d'implantations associées aux servitudes d'utilité publique relatives à la maitrise de l'urbanisation I1 et de détailler les modalités de l'analyse de compatibilité. • L'obligation d'informer NaTran de toute demande de permis de construire, de certificat d'urbanisme opérationnel ou de permis d'aménager concernant un projet situé dans l'une des zones précitées de nos ouvrages *(Art. R. 555-30-1. – I issu du code de l'environnement, créé par le décret n° 2017-1557 du 10 novembre 2017)*. • La règlementation anti-endommagement en rappelant le site internet du Guichet Unique des réseaux pour les Déclarations de Travaux (DT) et Déclarations d'Intention de Commencement de Travaux (DICT). **Pour plus de détails concernant ces éléments, merci de vous référer aux fiches jointes.**	Des précisions seront apportées aux dispositions générales et les fiches jointes à l'avis seront annexés au PLU.	**Règlement écrit : Dispositions générales** **Annexes**
NATRAN	Plus particulièrement, pour permettre une bonne exploitation du réseau NaTran, il est souhaitable de faire apparaître, en tête du règlement des zones du PLU, la mention suivante : *« Sont admis, dans l'ensemble des zones définies ci-après sauf mention contraire, les canalisations (conduites enterrées et installations annexes) de transport de gaz ou assimilé y compris les ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement et leur bornage, ainsi que les affouillements et exhaussements inhérents à leur construction et aux interventions ultérieures relatives au maintien de la sécurité. »*	Cette remarque sera prise en compte.	**Règlement écrit**
NATRAN	De plus, dans chaque zone traversée par un ouvrage NaTran, il est nécessaire que soient autorisés à la construction les équipements d'intérêt collectif et de service public.	Ce point sera vérifié et intégré sous réserve que cela ne remette pas en cause l'équilibre générale du projet de PLU.Pour la zone Ac (projet Val'Pôle) qui est concernée par le passage des SUP I1 et I3, le règlement écrit mentionnera l'existence de ces servitudes, ainsi que les précisions demandées dans le	**Règlement écrit**

PPA	OBSERVATIONS	REPONSE DE LA COMMUNE	EVOLUTION DU PLU ?
		présent avis (cf. fiches jointes à l'avis).	
NATRAN	✓ **Document graphique du règlement – Plan de zonage :** **Les zones d'effets relatives à la maîtrise de l'urbanisation de tous les ouvrages NaTran** (SUP1 de la servitude I1) **doivent apparaître dans les documents graphiques** du règlement des zones. En effet, les risques induits par la présence d'un ouvrage de transport de gaz sont à prendre en compte notamment pour la construction et l'ouverture d'ERP de plus de 100 personnes et d'IGH. *Vous pouvez vous rapprocher du service compétent de votre DDT, détentrice de ces données par convention avec la DREAL.*	La liste précise des servitudes d'utilité publique applicables à la commune est intégrée au PLU, avec mention des gestionnaires concernés et de la nature de chaque servitude. Toutefois, il est souvent difficile de disposer de l'exhaustivité des données géographiques actualisées permettant de réaliser une cartographie précise, notamment en raison de la multiplicité des sources, des actualisations régulières, ainsi que de la protection de certaines données et de leur droit d'accès restreint. Afin de garantir l'accès à l'information la plus récente, le PLU renvoie systématiquement au Géoportail de l'urbanisme, plateforme officielle qui centralise et met à jour les données relatives aux SUP. Les plans et documents afférents sont annexés au dossier	**Annexes**

PPA	OBSERVATIONS	REPONSE DE LA COMMUNE	EVOLUTION DU PLU ?
		du PLU dans la mesure du possible. Si nécessaire, la DDT sera approchée pour la fourniture des données.	
NATRAN	✓ **Changement de destination :** Les changements de destination devront être conformes aux spécifications des ouvrages de transport de gaz et de leurs SUP. Il convient d'éviter la création de zone urbaine (U) ou zone à urbaniser (AU) dans les SUP des ouvrages NaTran et la densification des zones déjà ouvertes à l'urbanisation.	Cette remarque sera prise en compte.	**Règlement écrit**
NATRAN	**L'OAP N°3 « Zone à vocation économique » est impactée par les SUP associées à notre ouvrage « DN100-1992-BRT_FONTENAY_EN_PARISIS » ainsi que par notre installation annexe « FONTENAY-EN-PARISIS ».** **Des incompatibilités peuvent exister et un dispositif particulier peut être prescrit pour améliorer la sécurité.** **Il sera donc nécessaire de consulter NaTran dès l'émergence d'un projet dans cette zone.** Nous vous rappelons que NaTran ne souhaite pas se prononcer de manière favorable à la réalisation de projets d'urbanisme dans les zones de dangers associées à ses ouvrages. Il conviendra d'éloigner autant que possible tout projet des ouvrages impactant le territoire de cette commune.	Une mention sera ajoutée aux OAP concernées afin que les porteurs de projet puissent consulter NATRAN en amont de l'élaboration de ceux-ci.	**OAP**
NATRAN	✓ **Emplacements réservés :** L'emplacement réservé N°3 "Aménagement des berges du Fossé Gallais" est impactés par les servitudes des canalisation DN900 & DN750. Ils devront être validés techniquement au regard des spécifications de l'ouvrage concerné et de ses deux types de SUP.	Cette remarque sera prise en compte. Une précision sera ajoutée dans le règlement écrit.	**Règlement écrit : Dispositions générales**

PPA	OBSERVATIONS	REPONSE DE LA COMMUNE	EVOLUTION DU PLU ?
NATRAN	✓ **Espaces Boisées Classés, haies, éléments végétaux particuliers :** La présence de nos canalisations et leur servitude d'implantation, *non-aedificandi et non- sylvandi*, libre de passage, ne sont pas compatibles avec un Espace Boisé Classé, haies ou éléments végétaux protégés. Dans cette servitude, les constructions, la modification du profil du terrain, les plantations d'arbres ou arbustes potentiellement de plus de 2,7 mètres de hauteur et toutes pratiques culturales dépassant plus de 0,6 mètre de profondeur sont interdites.	La protection EBC pourra être détourée sur le périmètre de la servitude (canalisation + servitude d'implantation) sous réserve de la transmission des données au format SIG pour une intégration précise sur le plan de zonage.	**Règlement graphique**
NATRAN	✓ **Plan des Servitudes d'Utilité Publique :** **Après analyse du dossier transmis, nous n'avons pas trouvé le 'Plan des servitudes'** **Pour rappel**, la représentation des Servitudes d'Utilité Publique de tous les ouvrages doit être matérialisée sur le plan des servitudes : • **Servitude I3** : *servitude relative à l'établissement des canalisations de transport de gaz, d'hydrocarbures et de produits chimiques.* • **Servitudes I1** : *servitudes relatives à la maîtrise de l'urbanisation autour des canalisations de transport de gaz, d'hydrocarbures et de produits chimiques et de certaines canalisations de distribution de gaz (SUP 1/2/3).* La représentation de la servitude I1 de tous les ouvrages doit être matérialisée pour intégrer les SUP relatives à la maîtrise de l'urbanisation.	La liste précise des servitudes d'utilité publique applicables à la commune est intégrée au PLU, avec mention des gestionnaires concernés et de la nature de chaque servitude. Toutefois, il est souvent difficile de disposer de l'exhaustivité des données géographiques actualisées permettant de réaliser une cartographie précise, notamment en raison de la multiplicité des sources et des actualisations régulières. Afin de garantir l'accès à l'information la plus récente, le PLU renvoie systématiquement au Géoportail de l'urbanisme, plateforme officielle qui centralise et met à jour les données relatives aux SUP. Les plans et documents afférents sont annexés au dossier	**Annexes**

PPA	OBSERVATIONS	REPONSE DE LA COMMUNE	EVOLUTION DU PLU ?
		du PLU dans la mesure du possible.	
NATRAN	✓ **Liste des Servitudes d'Utilité Publique :** Après analyse du dossier transmis, nous n'avons pas trouvé les documents annexes de chaque servitude mais uniquement le tableau récapitulatif des servitudes présentes sur votre communes. • **Servitude I3** : Le détail de la servitude d'implantation I3 doit être rappelé en précisant la largeur de la *zone non-aedificandi et non-sylvandi* des canalisations. Il est uniquement fait mention de notre DN100, vous veillerez à rajouter les informations du DN900 & DN750. • **Servitude I1** : Les distances et le détail de la servitude I1 (SUP 1/2/3 relatives à la maîtrise de l'urbanisation) doivent être ajoutées sur la liste des SUP (en plus de la servitude d'implantation I3) pour tenir compte de l'arrêté préfectoral instituant les servitudes d'utilité publique prenant en compte la maîtrise des risques autour des canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé, d'hydrocarbures et de produits chimiques. Vous veillerez à jouter les fiches présentes dans ce courrier aux dossiers des annexes des servitudes d'utilité publiques.	La liste précise des servitudes d'utilité publique applicables à la commune est intégrée au PLU, avec mention des gestionnaires concernés et de la nature de chaque servitude. Toutefois, il est souvent difficile de disposer de l'exhaustivité des données géographiques actualisées permettant de réaliser une cartographie précise, notamment en raison de la multiplicité des sources et des actualisations régulières. Afin de garantir l'accès à l'information la plus récente, le PLU renvoie systématiquement au Géoportail de l'urbanisme, plateforme officielle qui centralise et met à jour les données relatives aux SUP. Les plans et documents afférents sont annexés au dossier du PLU dans la mesure du possible.	**Annexes**

PPA	OBSERVATIONS	REPONSE DE LA COMMUNE	EVOLUTION DU PLU ?
NATRAN	L'adresse du service responsable des servitudes et des travaux à mentionner sur la liste est la suivante : NaTran – DO - POCS Département Maîtrise des Risques Industriels 9 avenue de l'Europe - 92270 BOIS-COLOMBES Téléphone +33(0)1 40 85 20 77 BLG-DO-GRT-PVS_ETT@natrangroupe.com	L'adresse sera mise à jour dans la liste des servitudes.	**Annexes**
NATRAN	Aussi, vous trouverez, en pièces jointes, plusieurs fiches caractérisant nos ouvrages et précisant les dispositions qui s'y rattachent : • Présentation des ouvrages impactant le territoire et les coordonnées de NaTran ; • Information sur la servitude d'implantation - servitude I3 ; • Information sur les servitudes d'utilité publique relatives à la maîtrise de l'urbanisation – servitudes I1 ; • Rappel de la réglementation anti-endommagement.	Ces éléments seront intégrés au PLU.	**Annexes**
ARS	La commune est également couverte par le Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement (PPBE) du Val d'Oise. Dans le cas de Fontenay-en-Parisis, le PPBE concerne essentiellement les infrastructures routières classées et prend en compte l'environnement sonore induit par les axes régionaux à fort trafic (RD10, RD47 et Francilienne). **Toutefois, la description reste synthétique et se limite à rappeler les objectifs et les périmètres concernés, sans entrer dans le détail exhaustif des mesures ou cartographies propres à la commune.**	Cette remarque sera prise en compte.	**Rapport de présentation : Diagnostic territorial**
ARS	Le rayonnement électromagnétique, en revanche, est absent en tant que rubrique autonome. **Le rapport ne recense pas les antennes relais ni n'évalue l'exposition des habitants, et ne fait pas état de dispositifs de surveillance ou de prévention spécifiques sur ce sujet.**	Le diagnostic territorial sera précisé grâce aux données disponibles sur le site de l'ANFR (cartoradio.fr).	**Rapport de présentation : Diagnostic territorial**

PPA	OBSERVATIONS	REPONSE DE LA COMMUNE	EVOLUTION DU PLU ?
ARS	Enfin, l'offre de soins est abordée de façon succincte. Le document mentionne les équipements médicaux et paramédicaux présents sur la commune ou à proximité, ainsi que l'accessibilité à ces services. **Il ne développe pas une analyse sur la couverture sanitaire globale, la démographie médicale ou les besoins futurs en lien avec l'évolution de la population.**	Ce point pourra être développé sous réserve de données disponibles.	**Rapport de présentation : Diagnostic territorial**
ARS	En termes d'assainissement, le rapport mentionne que les projets urbains devront être accompagnés de dispositifs adaptés de collecte et de traitement des eaux usées. Cependant, on ne trouve pas dans le rapport d'estimations chiffrées qui établiraient une corrélation entre l'augmentation prévue du nombre de logements (environ 120 à 130 unités nouvelles) et l'évolution attendue des besoins en eau potable ou en assainissement. **Le rapport ne procède pas à une estimation quantitative des besoins futurs en termes de volumes d'eau à distribuer et à traiter.**	Ce point sera précisé sous réserve de données disponibles et/ou transmises par les gestionnaires de réseau. A noter que pour l'assainissement, l'extension récente de la STEP de Bonneuil-en-France permet d'élever la capacité du réseau à 500 000 équivalent/habitants pour 35 communes, ce qui permettrait d'absorber l'arrivée de nouveaux habitants à Fontenay-en-Parisis.	**Rapport de présentation : Diagnostic territorial**
ARS	Le rapport mentionne la présence d'installations classées (ICPE) et de sites industriels ou de services identifiés par la base CASIAS, mais conclut que les risques technologiques ne concernent pas directement l'enveloppe. Ce point aurait pu faire l'objet de mesures préventives comme recommander la réalisation d'un diagnostic des sols avant tout aménagement sur les secteurs ayant eu des activités potentiellement polluantes.	Le règlement écrit sera précisé.	**Règlement écrit : disposition générales**

PPA	OBSERVATIONS	REPONSE DE LA COMMUNE	EVOLUTION DU PLU ?
ARS	La qualité de l'air est identifiée comme un enjeu sanitaire important. Le rapport mentionne que les concentrations en particules fines PM_{10} et $PM_{2,5}$ dépassent légèrement les recommandations de l'OMS, même si elles restent en dessous des seuils réglementaires. De plus, le territoire connaît des dépassements de l'ozone en période estivale. Les mesures ERC prévues visent surtout à réduire l'aggravation de la situation. A ce titre, le PLU limite l'extension urbaine, développe les mobilités douces et prévoit de préserver des espaces verts. **Ces mesures sont pertinentes mais restent dans une logique de prévention plutôt que de correction, puisqu'aucune action de surveillance n'est mentionnée.**	Le PLU permet d'intégrer une logique de prévention des risques pour la qualité de l'air, principalement par le règlement, l'orientation du zonage et les indications d'urbanisme. La surveillance active de la qualité de l'air, en tant qu'action de suivi environnemental, ne relève toutefois pas directement du PLU. Cependant, la commune demeure attentive aux recommandations des autorités sanitaires. Les dispositifs existants de surveillance (pilotés par ATMO/Ile-de-France, l'ARS, etc.) sont pris en compte lors de la planification et la programmation urbaine.	**NON**
ARS	Les nuisances sonores sont surtout évoquées par rapport à la proximité de l'aéroport de Roissy-Charles-de-Gaulle. Toutefois, le rapport souligne que les secteurs d'aménagement se situent en dehors des zones de nuisances identifiées par les plans d'exposition au bruit. **L'approche reste limitée car elle ne propose pas de suivi spécifique ni de mesure complémentaire contre d'éventuelles nuisances liées à l'augmentation du trafic routier interne.**	L'évaluation de la mobilité et du trafic interviendra ultérieurement, à un stade opérationnel avancé pour les secteurs d'aménagement concernés.	**NON**
ARS	Le rayonnement électromagnétique n'est pas mentionné dans le document. **Ce point est à étudier.**	Le diagnostic territorial sera précisé grâce aux données disponibles sur le site de l'ANFR (cartoradio.fr).	**Rapport de présentation : Diagnostic territorial**

PPA	OBSERVATIONS	REPONSE DE LA COMMUNE	EVOLUTION DU PLU ?
ARS	En ce qui concerne l'offre de soin, le rapport reste centré sur les interactions entre aménagement et milieu naturel, mais n'aborde pas directement la question des équipements de santé, de leur accessibilité ou de leur adaptation aux évolutions démographiques. **Ce point doit être davantage détaillé.**	Ce point sera détaillé dans le diagnostic territorial sous réserve de la disponibilité des données.	**Rapport de présentation : Diagnostic territorial**
ARS	Concernant l'adaptation au changement climatique, le rapport mentionne la nécessité de renforcer la trame verte intra-urbaine, de développer des îlots de fraîcheur et de promouvoir la végétalisation. Ces mesures contribuent directement à la lutte contre les îlots de chaleur urbains, qui représentent un risque sanitaire croissant. En revanche, des thématiques spécifiques comme la prolifération du moustique tigre ou la gestion des essences allergènes et envahissantes ne sont pas traitées. **Le document reconnaît seulement la présence d'espèces végétales invasives et prévoit des mesures de limitation, mais l'aspect sanitaire lié aux allergies n'est pas abordé.** **Quant au moustique tigre, qui constitue un enjeu sanitaire avéré en Île-de-France, il n'est pas évoqué, ce qui constitue une omission importante.**	Le règlement écrit et les OAP font l'objet de dispositions précises pour la gestion des eaux pluviales afin de favoriser au maximum l'infiltration des eaux pluviales, ce qui indirectement permet d'éviter la prolifération du moustique tigre. La liste des espèces allergènes sera intégrée au PLU.	**Annexes du règlement écrit**
ARS	En ce qui concerne la protection et la gestion de la ressource en eau, le PADD prévoit la protection des quatre captages d'eau potable existants afin de préserver cette ressource stratégique. Il met aussi l'accent sur la gestion performante et durable des eaux pluviales, en encourageant notamment leur infiltration à la parcelle et la préservation des zones humides. Ce volet est identifié comme prioritaire et traduit une réelle volonté de limiter les risques sanitaires liés à la pollution ou à la raréfaction de l'eau. La pollution des sols et les pressions agricoles sont abordées de manière indirecte, à travers la volonté affirmée de préserver l'assise agricole et de développer des circuits courts, dans une logique de durabilité et de valorisation des ressources locales. **Toutefois, il est perçu davantage une approche paysagère et patrimoniale qu'une stratégie de santé publique ciblée sur les intrants chimiques ou les polluants diffus.**	La stratégie du PLU se concentre principalement sur l'aménagement du territoire, la préservation des ressources naturelles et la gestion durable des espaces, ce qui explique l'approche davantage paysagère et patrimoniale retenue. La gestion des risques sanitaires directement liés aux intrants chimiques ou aux polluants diffus, relève davantage des politiques publiques de santé environnementale (plans d'actions agricoles, contrôles sanitaires, réglementations ICPE, etc.) dont l'élaboration et le suivi sont assurés par les services	**NON**

PPA	OBSERVATIONS	REPONSE DE LA COMMUNE	EVOLUTION DU PLU ?
		compétents de l'État, et le cas échéant, par le porteur de projet au stade opérationnel. Néanmoins, en intégrant la préservation des captages, la gestion durable de l'eau et le maintien des continuités écologiques et agricoles, le PLU contribue indirectement à la limitation de l'exposition des populations et des milieux à ces pollutions diffuses.	
ARS	Pour ce qui est de la qualité de l'air, le PADD ne développe pas de mesures directes. Toutefois, les orientations liées aux mobilités durables, comme le développement des transports en commun, des pistes cyclables ou encore l'amélioration de la desserte intercommunale peuvent avoir des effets positifs indirects sur la réduction des émissions liées au trafic routier. **Cependant, il n'y a pas d'objectifs chiffrés ni de programme d'actions spécifique concernant la pollution atmosphérique.**	L'élaboration d'un programme d'action opérationnel et détaillé relève principalement du PCAET à l'échelle intercommunale, qui fixe concrètement les objectifs de réduction des émissions et les mesures de qualité de l'air. Dans le cadre du PLU, le PADD peut rappeler la nécessité de maîtriser l'urbanisation, de favoriser les mobilités douces et d'encourager le développement des espaces verts, autant d'orientations qui contribuent à l'amélioration de la qualité de l'air. La commune demeure ouverte à l'intégration de principes complémentaires, mais	**NON**

PPA	OBSERVATIONS	REPONSE DE LA COMMUNE	EVOLUTION DU PLU ?
		l'élaboration et la mise en œuvre d'un programme d'action complet relèvent d'autres outils de planification.	
ARS	Les nuisances sonores ne sont pas spécifiquement développées dans le document. Pourtant, la proximité de la Francilienne ou encore du pôle aéroportuaire de Roissy pourrait constituer un enjeu fort. **Le PADD évoque la création de trames paysagères et de merlons de protection, mais plutôt dans une logique d'insertion paysagère et de continuité écologique que dans une perspective explicite de réduction des nuisances sonores.**	Ce point sera précisé sans remettre en cause l'économie générale du PLU.	**PADD**
ARS	Le rayonnement électromagnétique n'est pas mentionné dans le texte. Cet enjeu, pourtant de plus en plus discuté dans l'aménagement, ne semble pas intégré dans les réflexions du PADD. **Ce point serait à étudier.**	Le diagnostic territorial sera précisé grâce aux données disponibles sur le site de l'ANFR (cartoradio.fr).	**Rapport de présentation : Diagnostic territorial**
ARS	Concernant l'offre de soins, le rapport n'apporte ni objectifs chiffrés ni actions ciblées pour la renforcer. **Cela constitue un manque, d'autant que la santé et l'accès aux soins constituent aujourd'hui un enjeu majeur d'attractivité et de qualité de vie dans les territoires périurbains.**	Aucun projet de santé ou d'accès aux soins n'est programmé à ce jour sur la commune de Fontenay-en-Parisis. Le PLU vise à garantir, dans ses orientations, la possibilité d'accueillir des équipements publics répondant, entre autres, aux besoins de santé et d'accès aux soins, notamment à travers le maintien de réserves foncières adaptées et un zonage compatible avec l'implantation de services médicaux ou paramédicaux. Toutefois, la définition d'objectifs chiffrés ou de mesures opérationnelles précises	**PADD**

PPA	OBSERVATIONS	REPONSE DE LA COMMUNE	EVOLUTION DU PLU ?
		concernant l'offre de soins dépasse le champ du PLU : cela relève davantage des politiques de santé portées par l'État et les collectivités compétentes (CPAM, ARS, intercommunalité). Le PLU peut toutefois rappeler, dans son rapport de présentation, la priorité donnée à la proximité des services et à la mixité des fonctions, afin d'améliorer l'attractivité et la qualité de vie du territoire, y compris sur l'accès aux soins, mais sans pouvoir détailler un plan d'action ou des indicateurs chiffrés dans ce cadre.	
ARS	Enfin, concernant l'adaptation au changement climatique, le document s'inscrit dans une logique de durabilité, avec une attention particulière portée à la préservation des trames verte et bleue, au renforcement des plantations, à la valorisation des zones boisées intra-urbaines et à la promotion d'une gestion économe de l'espace. Ces orientations vont dans le sens de la lutte contre les îlots de chaleur urbains et de la résilience écologique. **Cependant, des aspects sanitaires plus récents comme la gestion du moustique tigre, des essences allergènes ou des espèces envahissantes ne sont pas pris en compte explicitement.**	Le règlement écrit et les OAP font l'objet de dispositions précises pour la gestion des eaux pluviales afin de favoriser au maximum l'infiltration des eaux pluviales, ce qui indirectement permet d'éviter la prolifération du moustique tigre. La liste des espèces allergènes sera intégrée au PLU.	**Annexes du règlement écrit**

PPA	OBSERVATIONS	REPONSE DE LA COMMUNE	EVOLUTION DU PLU ?
ARS	Cependant, plusieurs limites apparaissent. La pollution des sols agricoles et la pollution atmosphérique ne sont pas réellement traitées. De même, les nuisances sonores et le rayonnement électromagnétique ne font l'objet d'aucune stratégie spécifique, malgré leur impact reconnu sur la santé des populations. L'offre de soins est totalement absente des orientations, ce qui révèle une approche centrée sur l'urbanisme et l'environnement, mais sans intégration des besoins médico-sociaux. Enfin, certains risques émergents liés au changement climatique sont partiellement pris en compte : si la végétalisation et la lutte contre l'artificialisation sont intégrées, rien n'est prévu concernant la prolifération du moustique tigre ou la gestion des essences allergènes. **Ces points seraient à intégrer dans les OAP.**	Voir réponses précédentes.	
ARS	**III- Règlement** Le règlement inclus des dispositions concernant la gestion préventive des eaux pluviales privilégiant l'infiltration, le stockage, et des techniques alternatives pour réduire le ruissellement et traiter les effluents pollués. Le règlement encourage leur réutilisation pour l'arrosage et d'autres usages, en complément des techniques d'infiltration et de rétention. Cependant, le décret du 12 juillet 2024 n'est pas mentionné. **Il convient de faire référence à ce texte réglementaire.**	Cette remarque sera prise en compte.	**Règlement écrit : Dispositions générales**
ARS	Dans ses dispositions générales, un paragraphe prescrit l'obligation d'effectuer un diagnostic des sols en cas de pollution suspectée ou avérée. Des mesures de gestion doivent être appliquées.	La prescription actuelle du règlement oblige déjà à réaliser un diagnostic des sols en cas de pollution suspectée ou avérée, conformément à la réglementation. Afin de répondre à la demande de l'ARS, la disposition sera complétée pour préciser que, le cas échéant, les mesures de gestion adaptées à la nature et au degré de pollution identifiée seront également mises en œuvre.	**Règlement écrit : Dispositions générales**

PPA	OBSERVATIONS	REPONSE DE LA COMMUNE	EVOLUTION DU PLU ?
ARS	Également, il est précisé que des normes d'isolation phonique sont imposées aux constructions dans des zones d'exposition au bruit des transports. La loi 92-1444 relative à la lutte contre le bruit est également mentionnée. **Il aurait été pertinent de rappeler les objectifs fixés par les valeurs guide de l'Organisation mondiale de la santé (OMS) concernant le bruit qui sont les seuls à prendre en compte d'un point de vue sanitaire.** Enfin, le PLU proscrit la plantation d'essences allergène, envahissantes et exotiques.	Cette remarque sera prise en compte.	**Règlement écrit : Dispositions générales**
Ville de Goussainville	Pour mémoire la commune de Goussainville a acquis la parcelle ZI 26, située sur votre territoire et en limite communale de Goussainville, afin d'y édifier une école. Sur le PLU en vigueur, la parcelle est comprise dans une zone AUd (zone destinée à accueillir une opération d'aménagement d'ensemble permettant la réalisation de constructions à usage d'équipements collectifs notamment dans les domaines des services) qui permet de réaliser notre groupe scolaire. Le PLU en révision propose un autre zonage, Ad (secteur agricole destiné à recevoir un équipement public et/ou d'intérêt général en continuité des zones agglomérées). Selon notre analyse, ce zonage ne parait pas adapté à la destination prévue (article L151-11 du Code de l'urbanisme) : [...] La Commune préconise l'instauration d'une zone UD (zone urbaine accueillant des équipements collectifs publics ou privés), afin de garantir la sécurité juridique du futur permis de construire concernant le groupe scolaire, ou bien l'instauration d'une OAP qui justifierait l'emplacement d'un équipement en zone A, en raison de la proximité immédiate du tissu urbain de Goussainville.	Le secteur concerné ne sera pas reclassé en zone UD. Il s'agit actuellement d'un STECAL destiné à accueillir un équipement public (école) pour la commune de Goussainville, propriétaire du terrain. Le choix de ce projet répond à un besoin réel et ancien : la commune de Goussainville avait déjà acquis le foncier à cet effet et a récemment confirmé sa volonté de réaliser cette école, sans création de logements supplémentaires. Néanmoins, les capacités d'urbanisation prévues par le SDRIF-E étaient déjà en partie consommées par la commune Fontenay-en-Parisis, qui n'a pas souhaité utiliser davantage de ses droits à bâtir pour un projet de la commune voisine. Une mutualisation des capacités d'extension pourra être étudiée lorsque la commune de Goussainville mettra en œuvre son projet d'école.	**NON**

PPA	OBSERVATIONS	REPONSE DE LA COMMUNE	EVOLUTION DU PLU ?
CLE	Ainsi, nous notons que la disposition commune à toutes les zones du règlement relatif à la gestion des eaux pluviales ainsi que les prescriptions des OAP reprennent les principes du SAGE en matière de gestion des eaux pluviales. Ces principes de gestion des eaux pluviales (limiter l'imperméabilisation, gestion des pluies courantes sans rejet au réseau et à ciel ouvert, favoriser l'infiltration et les aménagements supports d'autres usages…) pourraient toutefois être rappelés au sein de l'OAP n°4 « Préservation et développement de la trame verte et bleue ».	Cette remarque sera prise en compte.	**OAP TVB**
CLE	Les OAP sectorielles sont de bons outils pour définir un objectif de désimperméabilisation. Bien que les OAP favorisent les espaces de pleine terre, la limitation de l'imperméabilisation des sols et la gestion à la source des eaux pluviales, un objectif de désimperméabilisation plus marqué pourrait être affiché en indiquant un coefficient minimal de surface à désimperméabiliser afin de ne pas uniquement préserver les surfaces végétalisées existantes, mais bien d'en gagner. Un objectif de ce type pourrait être affiché dans l'OAP n°3 notamment.	L'OAP n°3 correspond à un projet à vocation économique porté par la Communauté d'Agglomération Roissy Pays de France, compétente en matière de développement économique. Le règlement de la zone UE s'applique sur le secteur de l'OAP et impose qu'au moins 50% de la surface du terrain doivent être maintenus en espaces verts de pleine terre. Il est à rappeler que le site n'est pas imperméabilisé en totalité actuellement. Les dispositions réglementaires appuient donc déjà le principe de limitation de l'imperméabilisation des sols.	**NON**
CLE	De plus, la déconnexion des eaux pluviales du réseau participe également à la désimperméabilisation des sols. Ainsi, nous vous encourageons à imposer la déconnexion des eaux pluviales et a minima des pluies courantes lors d'agrandissements ou extensions des constructions existantes, soit pour l'ensemble de la construction (construction initiale et extension) lorsque la superficie de la parcelle est supérieure ou égale à 1000 m², soit uniquement pour l'extension pour des parcelles de surfaces plus petites.	Cette remarque sera prise en compte.	**Règlement écrit : Dispositions générales**

PPA	OBSERVATIONS	REPONSE DE LA COMMUNE	EVOLUTION DU PLU ?
CLE	L'OAP sectorielle n°4 « Préservation et développement de la trame verte et bleue » présente également la carte. Pour une meilleure prise en compte de l'aléa inondation, il pourrait être figuré au sein des différentes OAP, les aléas inondation par ruissellement et par débordement des cours d'eau (cf. carte jointe).	Cette remarque sera prise en compte sous réserve de la transmission de la couche de données en format SIG.	**OAP**
CLE	À noter également que les OAP sectorielles n°1, 3 et 4 sont concernées, d'après l'étude des aléas d'inondation des bassins versants du Croult et du Petit Rosne menée par la DDT95 en 2024, par des aléas de ruissellement et pour l'OAP sectorielle n°4 des aléas par débordement de cours d'eau. Un porter à connaissance émanant du préfet a été transmis à l'ensemble des communes en début d'année 2025, afin de permettre une meilleure prise en compte des risques identifiés. Nous recommandons donc de préciser ce risque dans ces OAP afin qu'il soit pris en compte et intégré dès l'amont des projets. Par ailleurs, les cartes des aléas ruissellement et débordement de cours d'eau pourraient être intégrées en annexe du PLU (cf. cartes jointes).	Cette remarque sera prise en compte.	**OAP**
CLE	Cependant, à la vue du phénomène de sécheresse de plus en plus prégnant dans lequel notre territoire s'inscrit, le PLU pourrait être davantage ambitieux sur cet aspect, en incitant tant dans le règlement que dans les OAP sectorielles, à l'équipement des bâtiments en matériels hydro-économes, à la conception des espaces verts avec des espèces économes en eau afin d'en limiter l'irrigation, à la réutilisation des eaux pluviales pour l'arrosage des espaces verts et des rues ou encore à l'obligation faite à tout projet d'aménagement d'une certaine taille (supérieure à 1 000 m² bâtis) de démontrer l'usage d'une ressource alternative (eaux pluviales, …) pour les autres usages que l'alimentation en eau potable.	Cette remarque sera prise en compte sous forme de recommandations.	**OAP**

PPA	OBSERVATIONS	REPONSE DE LA COMMUNE	EVOLUTION DU PLU ?
CLE	Cependant, sur le plan de zonage, la largeur de la bande de non imperméabilisation des sols de part et d'autre du cours d'eau n'est pas en adéquation avec la largeur imposée dans le règlement notamment au niveau des zones Nj, la représentation graphique n'est que de 5m alors qu'elle est prescrite à 15m dans le règlement. De même au niveau de la zone N au droit de l'OAP sectorielle n°2. A noter que la largeur de la bande peut être différente entre la rive droite et la rive gauche en fonction du zonage. Ces éléments mériteraient donc d'être rectifiés.	Ce point sera vérifié et mis en cohérence.	**Règlement graphique** **Règlement écrit**
CLE	Enfin, nous vous conseillons également de faire figurer la bande de non-imperméabilisation et d'y faire mention dans les dispositions relatives à l'OAP sectorielle n°4 « Préservation et développement de la trame verte et bleue ».	Cette remarque sera prise en compte.	**OAP TVB**
CLE	A noter toutefois que sur le plan de zonage, les deux petites zones humides présentes en zone UC sont cachées par la marge de retrait le long des cours d'eau. Du fait de leur petite taille, afin de pouvoir les visualiser, il convient de les faire figurer au-dessus de l'aplat bleu.	Cette remarque sera prise en compte.	**Règlement graphique**

PPA	OBSERVATIONS	REPONSE DE LA COMMUNE	EVOLUTION DU PLU ?
DDT95	Le rapport de présentation en déduit que la consommation foncière est inférieure au potentiel d'extension offert par le SDRIFE estimé à 11,4 hectares dont 10 hectares liés à une demi-pastille d'urbanisation préférentielle. Le rapport de présentation (pièce 2, page 96) indique en outre qu'un peu plus de 9 hectares dans l'estimation des capacités d'urbanisation induites par le SDRIF-E ne sont pas planifiées à la consommation dans le projet de PLU 2025, laissant l'opportunité d'envisager d'autres projets répondant aux futurs besoins de la commune dans les années à venir. Or, la justification des dispositions du PLU par rapport au SDRIFE approuvé par décret le 10 juin 2025 doit intégrer l'ensemble des consommations effectives d'espaces naturels, agricoles et forestiers intervenues ou prévues à partir de 2021. Les orientations réglementaires du SDRIFE précisent que la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers observée entre 2021 et la date d'entrée en vigueur du SDRIF-E est à retrancher des capacités d'urbanisation offertes par ce dernier. Dans le rapport de présentation du projet de PLU (pièce 1 page 99 et pièce 2 page 85), les surfaces de la zone UEb de l'OAP « Zone à vocation économique » (9,8 ha) dans le secteur de la Fosse aux Chiens au Sud de la commune n'apparaissent pas dans les surfaces d'espaces naturels ou agricoles artificialisés avant 2021. Le rapport de présentation mentionne simplement la modification n° 3 du PLU approuvée le 4 février 2020 et des permis de construire accordés sur cette zone. La cartographie réglementaire du SDRIFE approuvé par décret le 10 juin 2025 comporte d'ailleurs bien une demi-pastille d'urbanisation de 10 hectares au niveau de cette zone d'activités pour justement permettre sa réalisation. Le PADD et le rapport de présentation doivent donc être réexaminés et mis en cohérence pour prendre en compte l'urbanisation de la zone UEb dans la mobilisation du potentiel d'ouverture à l'urbanisation fixé par le SDRIF-E pour la commune.	Le rapport de présentation détaillera le bilan et l'analyse de la consommation d'espace en déduisant les surfaces consommées après 2021.	**Rapport de présentation : Justifications**

PPA	OBSERVATIONS	REPONSE DE LA COMMUNE	EVOLUTION DU PLU ?
DDT95	Le règlement du PLU fixe une part sociale minimale dans les programmes de logements dans chaque zone dédiée à la réalisation d'habitations : • 35 % dans tout programme de plus de 5 logements dans la zone UA du centre du village, • 15 % dans tout programme de plus de 9 logements dans la zone UAh de l'hypercentre et dans le secteur de projet UAp autour de l'ancien corps de ferme (comprenant le secteur OAP n° 1), • 15 % dans tout programme de plus de 10 logements dans la zone UC autour du village et dans la zone 1AUh d'ouverture à l'urbanisation. Les parts sociales minimales de 15 % doivent être augmentées, en particulier dans les secteurs de projet UAp et 1AUh, pour contribuer aux objectifs de rééquilibrage de la production de LLS au sein de l'agglomération. L'article 2 en page 28 et les dispositions spécifiques à chaque zone du projet de règlement doivent être mis en cohérence avec les parts sociales minimales retenues.	La commune de Fontenay-en-Parisis n'est pas soumise à l'article 55 de la loi SRU. De plus, le SCoT et le PLH de la CARPF ne fixent pas d'objectifs chiffrés précis à atteindre pour la commune en matière de production de LLS. Les taux actuels fixés dans le projet de PLU arrêté permettent de participer à l'effort de production de LLS à l'échelle de la CARPF, tout en conservant une part importante et majoritaire de logements similaires aux typologies existantes dans le village. A rappeler également qu'environ 120 logements locatifs sociaux ont été réalisés sur la commune entre 2017 et 2023. La commune a donc contribué à offrir une nouvelle offre locative sociale sur le territoire.	**Règlement écrit** **OAP**
DDT95	**3) Règlement de la zone agricole** Le plan de zonage du projet de PLU institue une zone Ai couvrant l'ensemble des parcelles concernées par l'extension du site classé de la butte de Châtenay, actuellement en cours d'instruction. Toutefois, certaines parcelles correspondant aux routes départementales D10 et D47, ainsi que les parcelles cadastrées ZD 148 et ZD 31, situées en dehors du périmètre d'extension, apparaissent sur le plan de zonage classées en zone Ai. Le zonage Ai doit être restreint aux seules parcelles incluses dans le périmètre d'extension du site classé. La Francilienne et ses dépendances sont classées en zone agricole, sans dispositions spécifiques. Le règlement de la zone A doit être ajusté afin d'intégrer les dispositions nécessaires à la gestion de cette infrastructure et au fonctionnement du centre d'entretien et de gestion de la DIRIF.	Ces remarques seront prises en compte, la zone Ai sera réduite au périmètre du projet et le règlement de la zone A inclura des dispositions permettant la gestion des infrastructures routières.	**Règlement graphique** **Règlement écrit : zone A**

PPA	OBSERVATIONS	REPONSE DE LA COMMUNE	EVOLUTION DU PLU ?
DDT95	**4) Servitudes d'utilité publique** La servitude T5, issue du plan de servitudes aéronautiques de dégagement (PSA) de l'aérodrome de Paris-Le Bourget, doit être retirée de la liste des servitudes, son tracé n'affectant pas le territoire de Fontenay-en-Parisis. Le plan d'exposition au bruit (PEB) de l'aéroport Paris Charles de Gaulle doit être annexé au PLU.	Cette remarque sera prise en compte.	**Annexes**
DDT95	La servitude AS1, instaurant une zone de protection du captage d'eau dit « FM3 » en application de l'arrêté de déclaration d'utilité publique du 5 mars 2024, doit être ajoutée à la liste des servitudes. Le plan des servitudes doit en outre être complété afin de faire apparaître les limites des périmètres de protection immédiate et rapprochée du captage FM3.	La liste précise des servitudes d'utilité publique applicables à la commune est intégrée au PLU, avec mention des gestionnaires concernés et de la nature de chaque servitude. Celle-ci sera mise à jour. Toutefois, il est souvent difficile de disposer de l'exhaustivité des données géographiques actualisées permettant de réaliser une cartographie précise, notamment en raison de la multiplicité des sources et des actualisations régulières. Afin de garantir l'accès à l'information la plus récente, le PLU renvoie systématiquement au Géoportail de l'urbanisme, plateforme officielle qui centralise et met à jour les données relatives aux SUP. Les plans et documents	**Annexes**

PPA	OBSERVATIONS	REPONSE DE LA COMMUNE	EVOLUTION DU PLU ?
		afférents sont annexés au dossier du PLU dans la mesure du possible selon la disponibilité des données.	
DDT95	Les liaisons 225 kV Moimont / Plessis-Gassot et 400 kV Penchard / Plessis-Gassot sont associées à la servitude I4 relative aux ouvrages de transport et de distribution d'électricité. Le règlement graphique doit être modifié pour correspondre au tracé de ces ouvrages et pour que soient retranchés des espaces boisés classés une bande d'entretien d'une largeur de 30 et 40 mètres de part et d'autre de l'axe des lignes aériennes respectivement 225 kV et 400 kV, conformément à l'avis de RTE du 7 août 2025 en pièce jointe.	La liste précise des servitudes d'utilité publique applicables à la commune est intégrée au PLU, avec mention des gestionnaires concernés et de la nature de chaque servitude. Celle-ci sera mise à jour. Toutefois, il est souvent difficile de disposer de l'exhaustivité des données géographiques actualisées permettant de réaliser une cartographie précise, notamment en raison de la multiplicité des sources et des actualisations régulières. Afin de garantir l'accès à l'information la plus récente, le PLU renvoie systématiquement au Géoportail de l'urbanisme, plateforme officielle qui centralise et met à jour les données relatives aux SUP. Les plans et documents afférents sont annexés au dossier du PLU dans la mesure du possible selon la disponibilité des données.	**Annexes**

PPA	OBSERVATIONS	REPONSE DE LA COMMUNE	EVOLUTION DU PLU ?
DDT95	La commune est concernée par le passage de plusieurs canalisations de transport de gaz (DN 100 - 1992 BRT/Fontenay-en-Parisis, DN 750 – Crapeaumesnil/Villiers-le-Bel, DN 900 – Crapeaumesnil/Villiers-le-Bel) associées aux servitudes I1 de maîtrise des risques et I3 d'implantation. L'arrêté préfectoral n° 13340 du 16 août 2016 instituant la servitude I1 est bien annexé au PLU. Le règlement graphique doit être modifié pour que soient retranchés des espaces boisés classés la bande de la servitude I3, conformément à l'avis de Natran du 11 août 2025 en pièce jointe.	La liste précise des servitudes d'utilité publique applicables à la commune est intégrée au PLU, avec mention des gestionnaires concernés et de la nature de chaque servitude. Celle-ci sera mise à jour. Toutefois, il est souvent difficile de disposer de l'exhaustivité des données géographiques actualisées permettant de réaliser une cartographie précise, notamment en raison de la multiplicité des sources et des actualisations régulières. Afin de garantir l'accès à l'information la plus récente, le PLU renvoie systématiquement au Géoportail de l'urbanisme, plateforme officielle qui centralise et met à jour les données relatives aux SUP. Les plans et documents afférents sont annexés au dossier du PLU dans la mesure du possible selon la disponibilité des données.	**Annexes**

PPA	OBSERVATIONS	REPONSE DE LA COMMUNE	EVOLUTION DU PLU ?
DDT95	Le périmètre des développements économiques apparaissant dans le défi n°3 du PADD devrait être étendu à l'ensemble des zones UE et UEb, afin de garantir la cohérence avec l'OAP « Zone à vocation économique ».	Cette remarque sera prise en compte.	**Carte du PADD**
DDT95	L'OAP « Extension pavillonnaire 1AUh » vise uniquement un développement résidentiel. Or le règlement autorise d'autres usages. Il convient de vérifier la cohérence des destinations autorisées dans le règlement de la zone 1AUh avec les orientations inscrites dans l'OAP et les objectifs du PADD.	Ces points seront vérifiés et ajustés.	**Règlement écrit**
RTE	**1.1. Le plan des servitudes** En application des articles L. 151-43 et L. 152-7 du Code de l'urbanisme, il convient d'insérer en annexe au PLU les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, que constituent les ouvrages électriques listés ci-dessus (servitudes I4), afin que celles-ci puissent être opposables aux demandes d'autorisation d'occupation du sol. Nous vous informons que le tracé et/ou l'emplacement de nos ouvrages listés ci-dessus est disponible sur le site de l'Open Data de Réseaux Energies : **https://opendata.reseaux-energies.fr/pages/accueil/.** **Vous pouvez télécharger les données en vous y connectant.**	Le plan des servitudes sera actualisé autant que possible, sous réserve de la disponibilité et de la complétude des données pour l'ensemble des servitudes concernées, notamment au format SIG. Dans l'hypothèse où certaines données actualisées ne pourraient être intégrées faute d'une source fiable ou d'un format exploitable, la liste des servitudes sera néanmoins revue et précisée dans le dossier. Dans ce cas, il sera expressément mentionné que le public est invité à se référer également au Géoportail de l'Urbanisme, qui compile les informations réglementaires à jour et accessibles.	**Annexes**

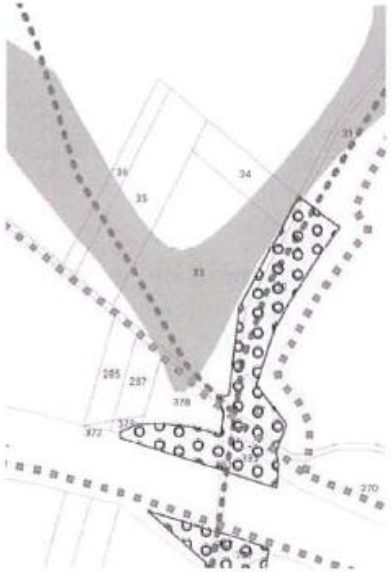
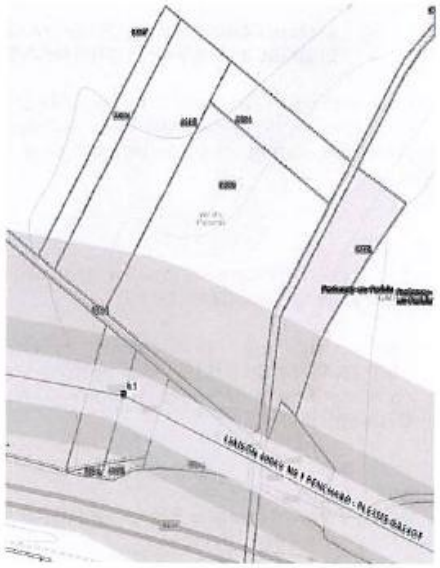
PPA	OBSERVATIONS	REPONSE DE LA COMMUNE	EVOLUTION DU PLU ?
RTE	**1.2. Liste des servitudes** Compte tenu de l'impérative nécessité d'informer exactement les tiers de la présence de ces ouvrages (sécurité et opposabilité), et en particulier dans le cadre de l'instruction des demandes d'autorisation du sol, il convient de noter, au sein de la liste des servitudes, l'appellation complète et leur niveau de tension servitudes I4, ainsi que le nom et les coordonnées du Groupe Maintenance Réseaux chargé de la mise en œuvre des opérations de maintenance sur le territoire : **RTE** **Groupe Maintenance Réseaux NORD OUEST** 14, avenue des Louvresses CS 60021 92622 GENNEVILIERS CEDEX Tél. : 01 82.64.36.00 Fax : 01.82.64.38.12	La liste des servitudes sera mise à jour.	**Annexes**
RTE	**2/ Le Règlement** Une note d'information relative à la servitude **I4** vous est communiquée. Elle vous précise notamment qu'il convient de contacter le Groupe Maintenance Réseaux chargé de la mise en œuvre des opérations de maintenance sur le territoire : • Pour toute demande de coupe et d'abattage d'arbres ou de taillis. • Pour toute demande de certificat d'urbanisme, d'autorisation de lotir et de permis de construire, situés dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe de nos ouvrages précités. Nous vous indiquons que les règles de construction et d'implantation présentes au sein de votre document d'urbanisme ne sont pas applicables aux ouvrages exploités par RTE. Les ouvrages listés ci-dessus traversent les **zones A – Ac - Az (dont poste) - N** de la commune de FONTENAY-EN-PARISIS.	Cette remarque sera prise en compte.	**Règlement écrit**

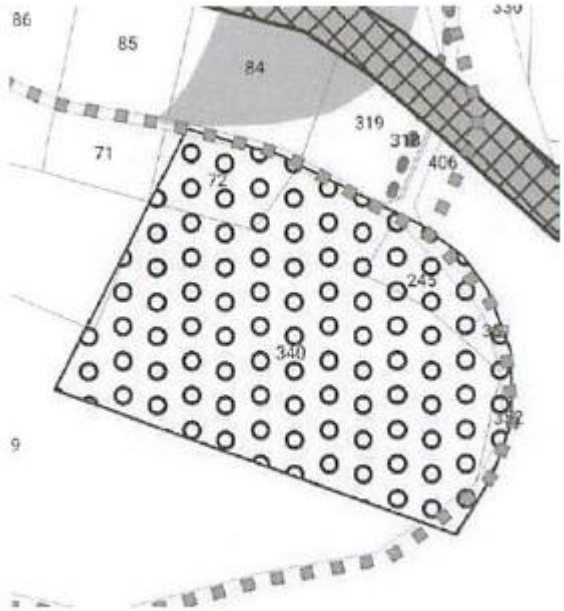
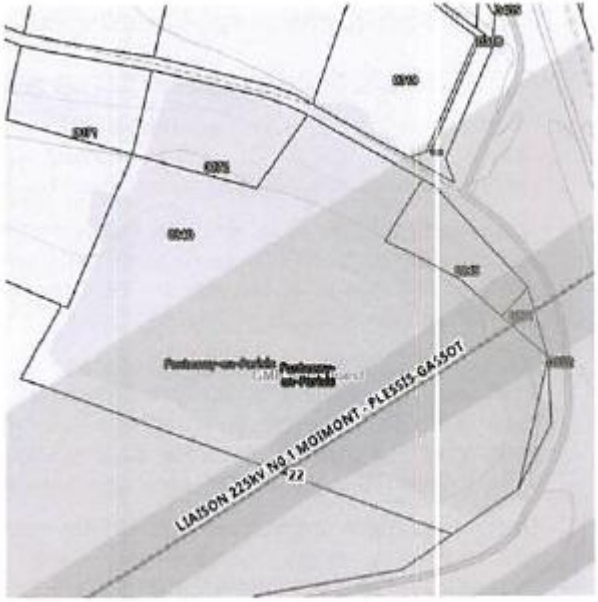
PPA	OBSERVATIONS	REPONSE DE LA COMMUNE	EVOLUTION DU PLU ?
RTE	A cet effet, les ouvrages indiqués ci-dessus vous permettront de corriger (voir ci-après) la liste mentionné dans l'annexe du PLU. ***Supprimer :*** En doublon avec Num 5678 5670 I4 Electricité: Servitudes relatives à l'établissement des lignes électriques. 225Kv PLESSIS-GASSOT dérivation LIESSE 1 Décret 06/10/1967 ***Modifier :*** **225 kV n° 1 CARRIERES - PLESSIS-GASSOT** **En :** **225 kV n° 1 CARRIERES - PLESSIS-GASSOT - <u>BELLOY-EN-FRANCE</u>** 6110 I4 Electricité: Servitudes relatives à l'établissement des lignes électriques. 225kv n°1 CARRIERES - PLESSIS-GASSOT et 225 kV n°3 CARRIERES – PLESSIS-GASSOT (liaison aérienne) Décret 06/10/1967	La liste des servitudes sera mise à jour.	**Annexes**
RTE	**<u>Dispositions générales</u>** Les ouvrages du réseau public de transport d'électricité constituent des *« équipements d'intérêt collectif et services publics »* (4° de l'article R. 151-27 du Code de l'urbanisme), et entrent au sein de la sous-destination *« locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées »* (4° de l'article R. 151-28 du même Code). A ce titre, nos ouvrages correspondent à des « constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics » (article 4 de l'arrêté du 10 novembre 2016 relatif aux sous-destinations) et peuvent ainsi être mentionnés au sein de cet article.	Cette remarque sera prise en compte.	**Règlement écrit**

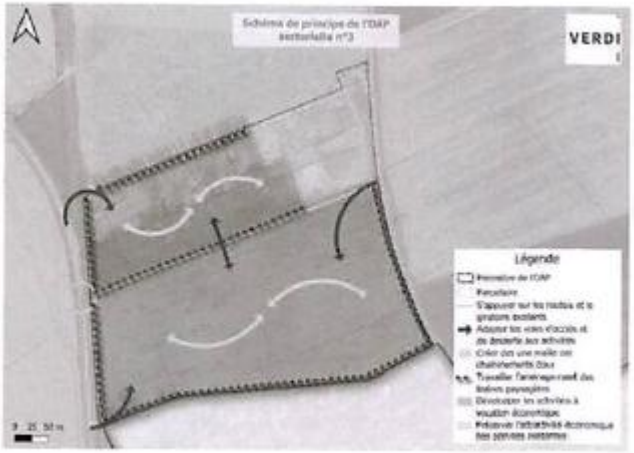
PPA	OBSERVATIONS	REPONSE DE LA COMMUNE	EVOLUTION DU PLU ?
RTE	**Dispositions particulières** ***a. Pour les lignes électriques HTB*** • **S'agissant des occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions** Les ouvrages du réseau public de transport d'électricité constituent des *« équipements d'intérêt collectif et services publics »* (4° de l'article R. 151-27 du Code de l'urbanisme), et entrent au sein de la sous-destination *« locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées »* (4° de l'article R. 151-28 du même Code). A ce titre, nos ouvrages correspondent à des « constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics » (article 4 de l'arrêté du 10 novembre 2016 relatif aux sous-destinations) et peuvent ainsi être mentionnés au sein de cet article.	Cette remarque sera prise en compte.	**Règlement écrit**
RTE	• **S'agissant des occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières** Il conviendra de préciser que *« les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques. »*	Cette remarque sera prise en compte.	**Règlement écrit**
RTE	• **S'agissant des règles de hauteur des constructions** Nos ouvrages haute tension ou très haute tension présents sur ces zones peuvent largement dépasser les hauteurs spécifiées dans le règlement, nous vous demandons de préciser que : *« La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques. »*	Cette remarque sera prise en compte.	**Règlement écrit**

PPA	OBSERVATIONS	REPONSE DE LA COMMUNE	EVOLUTION DU PLU ?
RTE	• **S'agissant des règles de prospect et d'implantation** Il conviendra de préciser que les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50 kV) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.	Cette remarque sera prise en compte.	**Règlement écrit**
RTE	• **S'agissant des règles d'exhaussement et d'affouillement de sol** Il conviendra de préciser que *« les exhaussements et affouillements de sol sont autorisés pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ».*	Cette remarque sera prise en compte.	**Règlement écrit**
RTE	***b. Pour les postes de transformation*** S'agissant des postes de transformations, il conviendra de préciser que *« les règles relatives :* • *à la hauteur et/ou aux types de clôtures* • *la surface minimale des terrains à construire* • *l'aspect extérieur des constructions* • *l'emprise au sol des constructions* • *la performance énergétique et environnementale des constructions* • *aux conditions de desserte des terrains par la voie publique* • *aux conditions de desserte par les réseaux publics* • *aux implantations par rapport aux voies publiques* • *aux implantations par rapport aux limites séparatives* • *aux aires de stationnement* • *aux espaces libres pourront être autorisées* *ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif que constituent nos ouvrages ».*	Cette remarque sera prise en compte.	**Règlement écrit**

PPA	OBSERVATIONS	REPONSE DE LA COMMUNE	EVOLUTION DU PLU ?
RTE	Plus généralement, pour les chapitres spécifiques des zones précitées, nous vous demandons d'indiquer : ○ Que les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50 000 Volts) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes. ○ Que les ouvrages de Transport d'Électricité « HTB » sont admis et que RTE a la possibilité de les modifier ou de les surélever pour des exigences fonctionnelles ou / et techniques.	Cette remarque sera prise en compte.	**Règlement écrit**

RTE	**3.1. Incompatibilité avec les Espaces boisés classés** Certains ouvrages du réseau public de transport d'électricité sont situés en partie dans un espace boisé classé (EBC). Or, nous attirons votre attention sur le fait que les servitudes I4 sont incompatibles avec le classement d'un terrain en EBC. Dans le cas d'une ligne électrique aérienne existante, un tel classement serait illégal. Cette absence de prise en compte serait par ailleurs de nature à fragiliser juridiquement le document d'urbanisme et pourrait conduire, en cas de contentieux, à son annulation (*Conseil d'Etat, 13 octobre 1982, Commune de Roumare, Conseil d'Etat, 14 novembre 2014, Commune de Neuilly-Plaisance*). Dans le cadre des servitudes d'élagage et d'abattage d'arbres, RTE coupe les arbres et branches d'arbres qui, se trouvant à proximité des conducteurs aériens d'électricité, gênent leur pose ou pourraient, par leur mouvement ou leur chute, occasionner des courts-circuits ou des avaries aux ouvrages. La largeur de cette zone d'entretien dépend de la topologie des lignes. Elle est donc déterminée spécifiquement pour chaque porté par des experts. Nous vous demandons par conséquent que, sur les documents graphiques, le report du tracé des ouvrages concernés soit réalisé de façon à faire apparaître clairement, par un surlignage sans ambiguïté, l'axe des implantations d'ouvrages et, que soient retranchés des espaces boisés classés les bandes suivantes : • 30 mètres de part et d'autre de l'axe des **lignes aériennes 225 kV** • 40 mètres de part et d'autre de l'axe des **lignes aériennes 400 kV** Conformément à ces indications, nous vous demandons de bien vouloir procéder au déclassement des EBC sous les lignes repérées ci-après.   • **Liaison 400 kV n° 1 PENCHARD - PLESSIS-GASSOT**	Cette remarque sera prise en compte.	**Règlement graphique**

PPA	OBSERVATIONS	REPONSE DE LA COMMUNE	EVOLUTION DU PLU ?
	  • **Liaison 225 kV n° 1 MOIMONT - PLESSIS-GASSOT**		
RTE	**3.2. Emplacements réservés** Plusieurs ouvrages du réseau public de transport d'électricité se situent à proximité de l'emplacement n°3 réservé à° l'aménagement des berges du Fossé Gallais : • **Liaison 400 kV n° 1 PENCHARD - PLESSIS-GASSOT** • **Liaison 225 kV n° 1 MOIMONT - PLESSIS-GASSOT** Nous attirons votre attention sur le fait que les travaux envisagés sur ces emplacements devront tenir compte de la présence des ouvrages électriques susvisés. En effet, tous les travaux situés à proximité d'un ouvrage de transport électrique nécessitent des précautions particulières.	Cette remarque sera prise en compte.	**NON**

PPA	OBSERVATIONS	REPONSE DE LA COMMUNE	EVOLUTION DU PLU ?
RTE	**4/ Orientations d'Aménagement et de Programmation de la commune de FONTENAY-EN-PARISIS** Concernant les Orientations d'Aménagement Programmation de la commune de FONTENAY-EN-PARISIS, nous attirons votre attention sur le secteur suivant et demandons la prise en compte de la présence de notre ouvrage. Dans le cadre de ce projet, il convient de solliciter le **GMR Nord Ouest** : **RTE** **Groupe Maintenance Réseaux NORD OUEST** 14, avenue des Louvresses CS 60021 92622 GENNEVILIERS CEDEX Tél. : 01 82.64.36.00 Fax : 01.82.64.38.12 **OAP sectiorelle n°3**   • **Liaison 400 kV n° 1 PENCHARD - PLESSIS-GASSOT**	Cette précision sera apportée à l'OAP.	**OAP**

PPA	OBSERVATIONS	REPONSE DE LA COMMUNE	EVOLUTION DU PLU ?
CD95	**Collège** Informations Les 131 collégiens de Fontenay-en-Parisis sont sectorisés sur le collège de Anna de Noailles de Luzarches. Ce collège est en état de saturation depuis plusieurs rentrées. Il accueille 655 élèves pour 650 places. Il fait l'objet d'une veille active dans le cadre de l'Observatoire départementale de la démographie scolaire. Une restructuration de ce dernier est à l'étude (construction d'une nouvelle cuisine et espace de restauration, création d'un espace pédagogique). Ce projet permettrait d'augmenter sa capacité et de résoudre de manière pérenne cette situation.	Ces éléments d'information sur l'amélioration future des conditions et capacités d'accueil scolaire seront précisés dans les justifications du projet de PLU (rapport de présentation)	**Rapport de présentation : justifications**
CD95	**Eau et assainissement** Remarques Votre Plan Local d'Urbanisme prévoit 120 logements via ses orientations d'aménagement de programmation (OAP). Le département rappelle donc que le Syndicat Intercommunal d'Aménagement Hydraulique du Croult et du Petit Rosne (SIAH) devra être consulté afin de vérifier la compatibilité des projets avec les capacités du réseau de transport d'eaux usées et du traitement de la station d'épuration de Bonneuil en France. Le Syndicat mixte d'alimentation en eau potable (SMAEP) Damona devra également être consulté afin de vérifier la compatibilité des projets avec les capacités du réseau et les autorisations de pompage.	Ces deux partenaires (SIAH et DAMONA) ont été consultés en tant que personnes publiques associées dans le cadre de la procédure. Le SIAH a d'ailleurs participé à des réunions d'association des PPA et a pu transmettre ses recommandations, qui ont été suivies et l'ont amené à formuler un avis favorable sur le projet de PLU arrêté. Le syndicat DAMONA n'a pas rendu d'avis dans le cadre de la consultation des PPA. Toutefois, il pourra faire l'objet d'une nouvelle sollicitation après l'enquête publique sur la question de la capacité des réseaux d'eau potable. Les informations complémentaires pourront être ajoutées dans le rapport de présentation (justifications) sous réserve de la disponibilité des données.	**Rapport de présentation : justifications**

PPA	OBSERVATIONS	REPONSE DE LA COMMUNE	EVOLUTION DU PLU ?
	Informations Les débits maximums d'exploitation autorisés sont : - Débit instantané = 80m3/h - Débit journalier = 1 920 m3/h - Débit annuel= 690 000 m3/an Les informations transmises permettent de mettre à jour le rapport de présentation, dans la mesure où celui-ci s'appuie sur le porté à connaissance précédemment adressé. Les recommandations constituent des propositions destinées à améliorer le projet de document. Les remarques doivent, autant que possible, être intégrées dans le document d'urbanisme au moment de son approbation après enquête publique, dans une prochaine procédure d'évolution, ou mises en œuvre lors de l'instruction des autorisations du droit des sols. Enfin, les prescriptions, lorsqu'elles existent, conditionnent l'avis du Département : le fait de ne pas y donner suite entraînerait un avis défavorable.		

PPA	OBSERVATIONS	REPONSE DE LA COMMUNE	EVOLUTION DU PLU ?
CDPENAF	**CONSIDÉRANT** que la CDPENAF doit examiner les évolutions du règlement des zones agricoles (A) et naturelles (N), conformément à l'article L 151-12 du Code de l'urbanisme. • *Concernant le périmètre de la zone Ai* correspondant à l'extension du site classé de la Butte de Châtenay : la commission indique que son périmètre est légèrement plus grand que celui du site classé ; la commission maintient également sa remarque sur la réglementation propre au site classé qui vient s'ajouter à celle de la zone agricole, contraignant doublement les exploitants de la zone. • *Concernant la zone Ad*, secteur destiné à accueillir un équipement public et-ou d'intérêt général en continuité des zones agglomérées : la question se pose sur le bien fondé d'une zone agricole pour accueillir une école. • *Concernant la zone Ac*, secteur pour l'accueil de projets d'écologie industrielle : la commission s'interroge sur la remise en culture du site Veolia. • *Concernant les autres règles générales affectées à la zone A* : espaces agricoles dans lesquels sont admis les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et l'entretien de matériel agricole et les constructions, installations, extensions ou annexes aux constructions à destination d'habitation. La Présidente propose de voter sur ces évolutions du règlement écrit de la zone agricole. VOTE : Pour : 8 Contre : 1 (FNE) Abstention : 2 (GAB-Idf et CP-Idf) **L'avis de la commission est favorable concernant les évolutions du règlement des zones agricoles (A) et naturelles (N) du PLU de Fontenay-en-Parisis.** La Présidente 18 NOV. 2025 Hélène GIRARDOT	Zone Ai : Le périmètre de la zone sera repris pour correspondre exactement à l'emprise de l'extension du site classé. Le règlement applicable à cette zone est le même que la zone A. Ce qui diffère est le renvoi au cahier de gestion du site classé, dans le but d'assurer une insertion respectueuse du site pour tout projet. Pour rappel, les sites classés font l'objet d'une servitude d'utilité publique où toute modification de l'état ou de l'aspect du site est soumise à autorisation spéciale délivrée par le préfet du département ou le ministre chargé des sites. Zone Ad : L'objet de la définition de cette zone était de permettre une transition douce entre les espaces agricoles existants et les espaces bâtis de Goussainville pour la réalisation de l'école. C'est pourquoi, le règlement écrit spécifie que sont autorisés les équipements publics à condition que cela réponde à un besoin local et que leur insertion soit compatible avec l'exploitation agricole environnante.	**Règlement graphique : zone Ai**

PPA	OBSERVATIONS	REPONSE DE LA COMMUNE	EVOLUTION DU PLU ?
		Zone Ac : Le projet Val'Pôle prévoit une remise en état des sites après exploitation, leur rendant leur usage agricole, tandis que le projet ISDI ne modifie pas la nature actuelle des sols.	