

Objet de la réunion :	Travail sur le règlement – Révision du PLU de Fontenay-en-Parisis	CR n°	11
Dates & lieu :	06/06/2023	Mairie de Fontenay-en-Parisis	
Rédacteur :	COUTARD Virginie et CERESUELA Mairé	Nbr de page :	8
Diffusé le :	16/06/2023		

Feuille de présence de la réunion du 06 juin 2023 :

ENTITE	NOM	PRENOM	ADRESSE MAIL	PRESENT	DIFFUSION
Mairie de FONTENAY-EN-PARISIS, Maire	PY	Roland	ropy@fontenayenparisis.fr	x	x
Mairie de FONTENAY-EN-PARISIS, Adjointe Administrative	RUIBANYS	Elisa	eruibanys@fontenayenparisis.fr		x
Mairie de FONTENAY-EN-PARISIS, Adjointe au Maire	MEURGER	Brigitte	bmeurger@roissy-online.com	x	x
Mairie de FONTENAY-EN-PARISIS, Adjoint en charge du patrimoine	AUZANNET	Jack	jack.auzannet@orange.fr	x	x
Mairie de FONTENAY-EN-PARISIS, Conseiller municipal	SAUBATTE	Patrice	patrice-saubatte@live.fr	Excusé	x
Mairie de FONTENAY-EN-PARISIS, Conseiller municipal	MATUSIAK	Clément	clementmatu05@gmail.com	x	x
Mairie de FONTENAY-EN-PARISIS, Conseillère municipale	RENAULT	Réjane	rejanerenault@orange.fr	x	x
VERDI	COUTARD	Virginie	vcoutard@verdi-ingenierie.fr	x	x
VERDI	CERESUELA	Mairé	mceresuela@verdi-ingenierie.fr	x	x

Personnes excusées lors de la réunion du 06/06/2023 :

- Mr Patrice SAUBATTE, Conseiller municipal

Ordre du jour des réunions :

Phase de traduction réglementaire du projet communal : travail sur le règlement graphique (zonage) et sur le règlement écrit.

VERDI Conseil Cœur de France

SIEGE SOCIAL : 99 rue de Vaugirard | 75006 Paris | Tél. 01 42 22 61 22 | conseilcoeurdefrance@verdi-ingenierie.fr

SAS au capital de 37 000 € | SIRET 784 274 698 00017 RCS PARIS | APE 7112B | TVA Intracommunautaire FR 60 784274698

AGENCES : PAE du Haut Villé | rue Jean-Baptiste Godin | 60000 Beauvais | Tél. 03 44 48 26 50

Hcenter | 11 rue Benjamin Franklin | 77000 La Rochette | Tél. 09 70 26 91 16

Opération :		Révision du PLU de Fontenay-en-Parisis	CR n°	11
Sujets abordés			Action	
			Date	Concerne
1	En préambule, <i>Mme RENAULT</i> , membre de la Commission PLU, demande à ce que lui soit envoyé l'appel d'offre auquel est attaché la mission de révision du PLU de la commune ainsi que le cahier des charges associé au contrat de la mission. Elle constate les décalages opérés sur le calendrier et fait la demande que le CR soit diffusé plus rapidement à l'ensemble des participants.			

RAPPEL DES FONDAMENTAUX REGLEMENTAIRES DU PLU

Le PLU compte 4 grandes dénominations des zones définies dans le règlement graphique comme indiqué dans le tableau ci-après :

Zones urbaines	U
Zones à urbaniser	AU
Zones agricoles	A
Zones naturelles et forestières	N

Le bureau d'études présente aux élus un projet de plan de zonage (document de travail susceptible d'évoluer selon les décisions prises par le groupe de travail).

POINTS DISCUTES AU SUJET DE LA ZONE U

Les zones urbaines (indicatif U)

Rappel : secteurs déjà urbanisés et secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter (art. R.151-18 du CU)

☐ La zone UA : zone urbaine identifiant le tissu traditionnel / ancien

- Le secteur UAh : localise l'hypercentre
- Le secteur UAp : localise un ancien corps de ferme

✓ Confirmation de la zone hypercentre (Cf. orientation PADD)

✓ Recensement par la commune des éléments bâtis remarquables à préserver (murs, bâti, petit patrimoine...)

✓ Réflexion sur OAP pour les anciens corps de ferme d'intérêt patrimonial (?) pour mieux encadrer les mutations éventuelles

☐ La zone UC : zone urbaine qui englobe les développements pavillonnaires

☐ La zone UD : zone urbaine accueillant des équipements / infrastructures publics et/ou d'intérêt collectif

☐ La zone UE : zone urbaine identifiant le noyau économique orienté vers l'artisanat

- Le secteur UEB : secteur à vocation économique

- Le bureau d'étude interroge les membres du groupe de travail sur l'identification supplémentaire de murs, enceintes ou bâtis patrimoniaux remarquables à cibler. La commission ne fait pas de proposition. La démarche de protection spécifique d'éléments bâtis n'est pas retenue.
- Mr Auzannet interroge le bureau d'étude sur les règles fixées concernant les matériaux et tonalités des murs de limite de propriété côté rue. Le bureau d'étude confirme que des règles sont fixées dans le projet de règlement écrit pour chacune des zones (traitement minéral, harmonieux et qualitatif par exemple en zone UA). Il est indiqué qu'en cas de non-respect des termes du PC ou de la DP de travaux, 'un courrier peut être envoyé aux pétitionnaires pour que la clôture soit enduite par exemple.
- Pour la zone UA et le secteur UAp, la question de la préservation du bâti traditionnel de qualité est évoquée. Le bureau d'étude présente les différents principes d'aménagements permettant de protéger cette qualité de bâti. Après proposition du bureau d'étude, il est confirmé l'écriture d'OAP spécifique aux corps de fermes situés de la zone UA (parcelles 226, 406, 407 et 152). l'OAP thématique qui s'attardera sur la préservation du bâti rural ancien. Cette décision ne rencontre aucune objection. De plus, il est validé par le groupe de travail la définition d'un Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement Global (PAPAG) sur le secteur UAp (parcelle n°226). Pour rappel, le PAPAG est une servitude qui permet de « figer » pour une durée au plus de 5 ans, les constructions dans l'attente de l'approbation par le Conseil Municipal d'un projet d'aménagement global.

Les zones urbaines (indicatif U)

Rappel : secteurs déjà urbanisés et secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter (art. R.151-18 du CU)

□ La zone UA et secteurs UAh et UAp

- ✓ Destinations autorisées : habitat, commerces de proximité, restauration, équipements
- ✓ Destinations interdites : industrie, entrepôt, atelier mécanique véhicules/garage et toute autres destination susceptible d'apporter nuisances/risques
- ✓ Quid de l'agricole ? : pas de nouvelles implantations MAIS pour l'existant ?

- ✓ Implantations : alignement ou retrait avec traitement minéral de l'alignement (mur, porche...)

En LS ou en retrait selon la profondeur d'implantation

- ✓ Emprise maximale de 50%
- ✓ Hauteur maximale de 10m au faîtage
- ✓ Traitement qualitatif des façades, des clôtures
- ✓ Espace Libre de Pleine Terre : au moins 20% de la surface du terrain

- Une interrogation est portée quant à l'interdiction d'implantation de nouvelles constructions agricoles au sein de la zone UA. Il est décidé de ne pas interdire ces implantations pour ne pas hypothéquer le développement agricole. Cette décision ne rencontre pas d'objection.
- Il est attendu un traitement qualitatif des façades et clôtures pour toutes les zones. Concernant les travaux d'isolation par l'extérieur il est convenu d'interdire les revêtements bois et pvc au sein du noyau ancien. Cette décision ne rencontre pas d'objection.
- Il est demandé que les toitures terrasses soient interdites sauf exceptions inscrites dans le règlement écrit (possibles quand elles ont un rôle de liaison entre 2 volumes bâtis par exemple, sur des emprises limitées).

Les zones urbaines (indicatif U)

Rappel : secteurs déjà urbanisés et secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter (art. R.151-18 du CU)

□ La zone UC

- ✓ Destinations autorisées : habitat, équipements
- ✓ Destinations interdites : industrie, entrepôt, atelier mécanique véhicules/garage et toute autres destination susceptible d'apporter nuisances/risques

- ✓ Implantations : retrait de l'alignement
- ✓ En retrait des LS
- ✓ Emprise maximale de 35%
- ✓ Hauteur maximale de 7,5 m au faîtage
- ✓ Traitement harmonieux pour une bonne insertion
- ✓ Espace Libre de Pleine Terre : au moins 50% de la surface du terrain

- Il est convenu que la zone UC n'accueillera pas de nouveau site à vocation de bureaux. Cette décision ne rencontre pas d'objection.
- Il est admis qu'un guide pourra être annexé au règlement écrit pour informer / guider les pétitionnaires quant aux choix de revêtements en matière de traitement des sols afin de limiter les effets de l'artificialisation (mise en place de matériaux perméables ou semi-perméables...).

Les zones urbaines (indicatif U)

Rappel : secteurs déjà urbanisés et secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter (art. R.151-18 du CU)

□ La zone UD

- ✓ Destinations autorisées : équipements d'intérêt collectif et service public

- ✓ Règles assez souples / dérives limitées

- L'emplacement réservé prévu pour l'extension du cimetière doit être déplacé de la parcelle 49 à la parcelle 23.
- L'inscription en UD de la parcelle n°26 est validée pour permettre la construction d'un nouvel équipement scolaire pour la Ville de Goussainville. Ce projet répond à un réel besoin (au vu des effectifs actuels et des projets de développement de la Ville) ; le manque de foncier sur le territoire de Goussainville a orienté cette demande. Il est précisé que la Ville de Goussainville est propriétaire du foncier. Le groupe de travail n'émet pas d'objection.

Opération :	Révision du PLU de Fontenay-en-Parisis	CR n°	11																		
Les zones urbaines (indicatif U) Rappel : secteurs déjà urbanisés et secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter (art. R.151-18 du CU) ☐ La zone UE ✓ Destinations autorisées : commerces, services, bureaux, activités secondaires et tertiaires ✓ Implantation en retrait de l'alignement ✓ En retrait des LS ✓ Emprise maximale de 40% ✓ Hauteur maximale de 8 m au faîtage ✓ Traitement harmonieux pour une bonne insertion ✓ Espace Libre de Pleine Terre : au moins 50% de la surface du terrain - Dans la zone UEb, la hauteur maximale au faîtage sera rehaussée à 12m. Sur la partie sud, une bande non constructible/non aedificandi de 35m sera reportée sur le plan de zonage (classement N). Ces décisions ne rencontrent pas d'objection. Tableau des surfaces totales zonées U: <table><tr><th>ZONE / SECTEUR</th><th>SURFACE</th></tr><tr><td>Zone UA</td><td>10 ha</td></tr><tr><td>Secteur UAh</td><td>3 ha</td></tr><tr><td>Secteur UAp</td><td>1 ha</td></tr><tr><td>Zone UC</td><td>32 ha</td></tr><tr><td>Zone UD</td><td>13 ha</td></tr><tr><td>Zone UE</td><td>3 ha</td></tr><tr><td>Secteur UEb</td><td>11 ha</td></tr><tr><td>TOTAL ZONES U</td><td>73 ha</td></tr></table>		ZONE / SECTEUR	SURFACE	Zone UA	10 ha	Secteur UAh	3 ha	Secteur UAp	1 ha	Zone UC	32 ha	Zone UD	13 ha	Zone UE	3 ha	Secteur UEb	11 ha	TOTAL ZONES U	73 ha		
ZONE / SECTEUR	SURFACE																				
Zone UA	10 ha																				
Secteur UAh	3 ha																				
Secteur UAp	1 ha																				
Zone UC	32 ha																				
Zone UD	13 ha																				
Zone UE	3 ha																				
Secteur UEb	11 ha																				
TOTAL ZONES U	73 ha																				

Opération :		Révision du PLU de Fontenay-en-Parisis	CR n°	11
3	POINTS DISCUTES AU SUJET DE LA ZONE AU			
	Les zones à urbaniser (indicatif AU)			
	Rappel : secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation. Lorsque les réseaux existants à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées. Lorsque les réseaux n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme. (art. R.151-20 du CU)			
	☐ La zone 1 AUh ZAC : zone à urbaniser à vocation Habitat, immédiatement urbanisable (court-moyen terme)			
	☐ La zone 2 AUh ZAC : zone à urbaniser à vocation Habitat, planifiée sur le long terme (non urbanisable en l'état)			
	☐ La zone 2 AUh : zone à urbaniser destinée à l'accueil d'une opération d'Habitat			
	☐ La zone 1 AUe : zone à urbaniser dédiée à l'accueil d'activités économiques			
	☐ La zone 2 AUD : zone à urbaniser dédiée à l'accueil d'équipements publics			
	Concernant les zones AU attachées à la ZAC, il est décidé d'acter la nécessité d'un phasage de l'opération des 300 logements par un classement 1 et 2AU. Le secteur dit du Laru est appréhendé sous un classement 1AUh (soit une zone immédiatement urbanisable dès l'approbation du PLU). Les secteurs du Pré Mary et de l'Echelette sont proposés au classement 2AUh, soit des secteurs que le PLU reconnaît comme étant stratégiques pour le développement urbain, mais selon une temporalité différée dans le temps. En effet, pour rappel, une zone 2 AU ne peut en l'état être ouverte à l'urbanisation. De plus, si elle n'a pas été ouverte à l'urbanisation sous 6 ans, elle perd son caractère constructible (art.153-31 du CU). L'ensemble du groupe de travail n'émet aucune opposition et valide ces points.			
	Le bureau d'étude propose de passer en revue les autres secteurs planifiés pour le développement (indicatif AU) : - une zone 2AUh (vocation habitat) est inscrite à l'arrière de la rue Ambroise Jacquin. Monsieur le Maire rappelle que ce secteur d'extension figure au PLU opposable. - une zone 1AUe (vocation économique) inscrite dans la partie Sud du territoire, dans le prolongement naturel du noyau économique déjà existant. Monsieur le Maire précise que le règlement de la zone doit proposer une densité adaptée (maxi.40%) et encourager à une qualité d'ensemble du futur site économique (bâti et traitement des espaces extérieurs). - une zone 2AUD, en limite communale Sud avec Goussainville, planifiée pour l'accueil d'équipements publics et/ou d'intérêt collectif. Monsieur le Maire rappelle la future halte du bus Haut Niveau de Service du Grand Roissy qui justifie l'inscription de cette zone dans le projet de PLU de Fontenay-en-Parisis.			
Tableau des surfaces totales zonées AU:				
ZONE / SECTEUR		SURFACE		
Zone 1 AUh ZAC		4 ha		
Zone 2 AUh ZAC		5 ha		
Zone 1AUe		4 ha		
Zone 2 AU		2 ha		
Zone 2 <u>AUD</u>		4 ha		
TOTAL ZONES AU		19 ha		
Aucune remarque n'est soulevée par la commission sur ce point.				

Opération :		Révision du PLU de Fontenay-en-Parisis	CR n°	11														
4	POINTS DISCUTES AU SUJET DE LA ZONE A																	
	La zone agricole (indicatif A) Rappel : les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles (art. R.151-22 du CU)																	
	☐ La zone A : zone agricole qui englobe la plaine agricole « non contrainte » ▪ Le secteur Ai : secteur agricole englobé dans le site inscrit de Châtenay (nouveau périmètre) ▪ Les secteurs Ac : secteurs accueillant/destiné à accueillir des activités de carrière, de traitement de déchets et production d'énergie renouvelable (AC1 = Val Pôle AC2 = projet ISDI) ▪ Le secteur Ae : secteur agricole dédiée à l'activité équestre (site d'entrainement Terre de Jeux) ▪ Le secteur Az : secteur agricole concerné par la Servitude d'Utilité Publique I4 (transport/distribution électricité)																	
	- Il est demandé que le secteur Ae soit réduit et que les parcelles 380, 441, 448 et 449 soit raccrochées au secteur Ne. Pour rappel, le secteur Ae n'acceptera que des structures démontables, pas de constructions « en dur ». enfin, le secteur Ne, est une Secteur de Taille Et de capacité d'Accueil Limité (STECAL) qui n'acceptera que les extensions limitées de l'existant, en lien avec l'activité équestre. Ces décisions ne font pas l'objet d'objection. - Concernant le secteur Az (zone agricole concernée par la Servitude d'Utilité Publique I4), il est donné à la connaissance du bureau d'étude une évolution du faisceau de la servitude. Le bureau d'étude demande à récupérer des données SIG afin d'affiner et actualiser l'emprise du secteur Az. La commune lui transmettra les informations. - Le principe du secteur Ai (secteur agricole englobé dans le périmètre du site inscrit) est validé par le groupe de travail. Monsieur le Maire évoque l'existence d'un cahier de prescriptions qui a été travaillé avec l'ABF et le monde agricole. Il serait intéressant que le bureau d'étude le parcoure pour à la fois vérifier sa cohérence avec le règlement écrit su secteur Ai et amender les dispositions si nécessaire. - Concernant le secteur Ai, une question se pose quant au site accueillant l'activité de miroiterie. Sur le plan de zonage présenté en réunion, le site (parcelle n°33) est associé au classement Ui. Il s'agira de s'assurer que le périmètre du site inscrit est bien celui du secteur Ai et de voir comment l'activité de la miroiterie est appréhendée.																	
Tableau des surfaces de la zone A:																		
<table><tr><th>ZONE / SECTEUR</th><th>SURFACE</th></tr><tr><td>Zone A générale</td><td>346 ha</td></tr><tr><td>Secteurs Ac</td><td>37 ha</td></tr><tr><td>Secteur Ae</td><td>17 ha</td></tr><tr><td>Secteur Ai</td><td>346 ha</td></tr><tr><td>Secteur Az</td><td>206 ha</td></tr><tr><td>TOTAL ZONES A</td><td>952 ha</td></tr></table>					ZONE / SECTEUR	SURFACE	Zone A générale	346 ha	Secteurs Ac	37 ha	Secteur Ae	17 ha	Secteur Ai	346 ha	Secteur Az	206 ha	TOTAL ZONES A	952 ha
ZONE / SECTEUR	SURFACE																	
Zone A générale	346 ha																	
Secteurs Ac	37 ha																	
Secteur Ae	17 ha																	
Secteur Ai	346 ha																	
Secteur Az	206 ha																	
TOTAL ZONES A	952 ha																	

Opération :	Révision du PLU de Fontenay-en-Parisis	CR n°	11												
5	POINTS DISCUTES AU SUJET DE LA ZONE N														
	- Les fonds de parcelles formant des cœurs de biodiversité intra-urbains sont classés en zone N. Monsieur le Maire demande que la zone N située à l'est de la zone UA soit classée différemment afin qu'elle puisse, si besoin, accueillir des équipements publics. - Il est aussi demandé que la zone N des parcelles 163, 164 et 165 soit réajustée afin de laisser une bande constructible de 15m en front de rue (l'arrière des fonds de parcelles est maintenu en N). - Enfin, il est demandé qu'une bande verte zonée N soit rajoutée sur le front de rue des parcelles 396, 397 et 398 (il existe une bande boisée sur le terrain). - L'ensemble de ces demandes ne rencontrent pas d'objection.														
	La zone naturelle et forestière (indicatif N)														
	Rappel : les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison : 1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ; 2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ; 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ; 4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ; 5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues. (art. R. 151-24 du CU)														
	☐ La zone N : zone naturelle générale identifiant la vallée du Fossé Gallais et les îlots verts intra-urbains ▪ Secteur Ne : secteur naturel accueillant un centre équestre ▪ Secteur Nr : secteur naturel identifiant un risque hydraulique - Les cœurs d'îlots naturels (constitués par les fonds de jardins plantés d'arbres) sont proposés au classement Nj (naturel jardin) pour que le règlement écrit soit adapté : autorisation sous condition des annexes usuelles aux habitations / interdiction de nouvelles habitations.														
	Tableau des surfaces totales zonées N:														
	<table><tr><th>ZONE / SECTEUR</th><th>SURFACE</th></tr><tr><td>Zone N générale</td><td>54 ha</td></tr><tr><td>Secteurs Ne</td><td>2 ha</td></tr><tr><td>Secteur Nr</td><td>2 ha</td></tr><tr><td>Secteur Nj</td><td>1 ha</td></tr><tr><td>TOTAL ZONES N</td><td>59 ha</td></tr></table>	ZONE / SECTEUR	SURFACE	Zone N générale	54 ha	Secteurs Ne	2 ha	Secteur Nr	2 ha	Secteur Nj	1 ha	TOTAL ZONES N	59 ha		
ZONE / SECTEUR	SURFACE														
Zone N générale	54 ha														
Secteurs Ne	2 ha														
Secteur Nr	2 ha														
Secteur Nj	1 ha														
TOTAL ZONES N	59 ha														

Prochaine étape :

- 1-Réunion de présentation du projet de PLU aux Personnes Publiques Associées avant Arrêt
- 2-Réunion publique pour une présentation du projet de PLU
- 3-Conseil Municipal pour bilan de la Concertation et Arrêt du PLU