

Révision du PLU de Fontenay-en-Parisis

Compte-rendu de réunion

Objet de la réunion :	Réunion publique n°2 – Traduction réglementaire du PADD		CR n°	13
Date & lieu :	30 janvier 2024	Foyer polyvalent de Fontenay-en-Parisis		
Rédacteur :	Léa Chmielarski et Amina Naïm		Nbr de page :	3
Diffusé le :	02/02/2024			

Ordre du jour :

- Une quarantaine de participants
- Rappel des étapes de la procédure de révision du PLU
- Rappel des grandes orientations et actions définies dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)
- Présentation des principales traductions réglementaires du PADD dans le plan de zonage, le règlement écrit et les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)
- Temps d'échanges

Le support de présentation est annexé au présent compte-rendu.

Le présent compte-rendu fait état des principaux sujets de discussions qui sont ressortis lors du temps d'échanges.

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 :		CR n°	13
Révision du PLU de Fontenay-en-Parisis		Action	
Sujets abordés		Date	Concerne
1	ZAC multi-sites / OAP sectorielle n°1 : La ZAC multi-sites créée en 2009 et inscrite dans le projet de PLU fait l'objet d'inquiétudes, du fait de l'importante surface de cette opération et du nombre de logements programmés, ainsi que des besoins en termes de services et d'équipements qu'elle engendre. M. le Maire rappelle que ce projet de ZAC ne fait pas l'unanimité au sein de la municipalité mais que celui-ci doit tout de même être inscrit dans le PLU en cours de révision. En effet, il s'agit d'un projet en cours d'élaboration porté par différents acteurs en dehors de la municipalité, notamment la Communauté d'Agglomération Roissy Pays de France et l'OPAC de l'Oise qui est déjà propriétaire de 90% du foncier. Des discussions sont en cours avec les différents partenaires concernant l'avenir de cette ZAC. Il est ajouté que, si ce projet aboutit, l'écriture d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur cette ZAC permet d'encadrer au mieux sa réalisation, en imposant par exemple un phasage assurant une insertion progressive du projet dans le tissu existant, étalée sur plusieurs années. L'OAP permet également d'ajouter des préconisations et/ou des règles sur l'aménagement du site, notamment celui des accès, des circulations, du stationnement, des espaces publics et des paysages.		
2	La mutation des corps de ferme en zone UAp / OAP patrimoniale n°2 : Des inquiétudes sont exprimées au sujet du changement de destination des corps de ferme du centre du village, évoqué dans l'OAP patrimoniale n°2. M. le Maire rappelle qu'il s'agit d'anticiper tout éventuel futur projet sur ces corps de ferme afin d'imposer une préservation du bâti traditionnel et de réglementer les destinations futures autorisées. En aucun cas cela ne préfigure d'un changement de destination à court ou moyen terme de ces corps de ferme, dont certains sont toujours en activité.		
3	Energies renouvelables : La question des autorisations relatives aux panneaux solaires dans le règlement du PLU est évoquée. M. le Maire confirme que le règlement écrit du PLU ne s'oppose pas à l'installation de panneaux solaires. Toutefois, l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) peut s'opposer à la pose de panneaux solaires dans le périmètre de 500 mètres autour de l'église Saint-Aquilin, classée monument historique. Dans tous les cas, la pose de panneaux solaires est soumise à une déclaration préalable de travaux ou bien à un permis de construire en fonction de la puissance et de la hauteur de l'installation.		

Opération :		CR n°	13
Révision du PLU de Fontenay-en-Parisis			
5	Suites de la procédure : ▪ Arrêt du PLU en Conseil Municipal ▪ Consultation des Personnes Publiques Associées (PPA) sur le projet de révision : Région, Département, Direction Départementale des Territoires, ... ➔ 3 mois ▪ Enquête Publique ➔ 1 mois de consultation du public sur le projet de PLU auprès d'un commissaire enquêteur désigné par le Tribunal Administratif ➔ 1 mois de rédaction d'un rapport par le Commissaire Enquêteur ▪ Reprise du projet de PLU par rapport aux avis des PPA et aux conclusions de l'Enquête Publique ▪ Approbation du PLU en Conseil Municipal		

VERDI



Révision du Plan Local d'Urbanisme

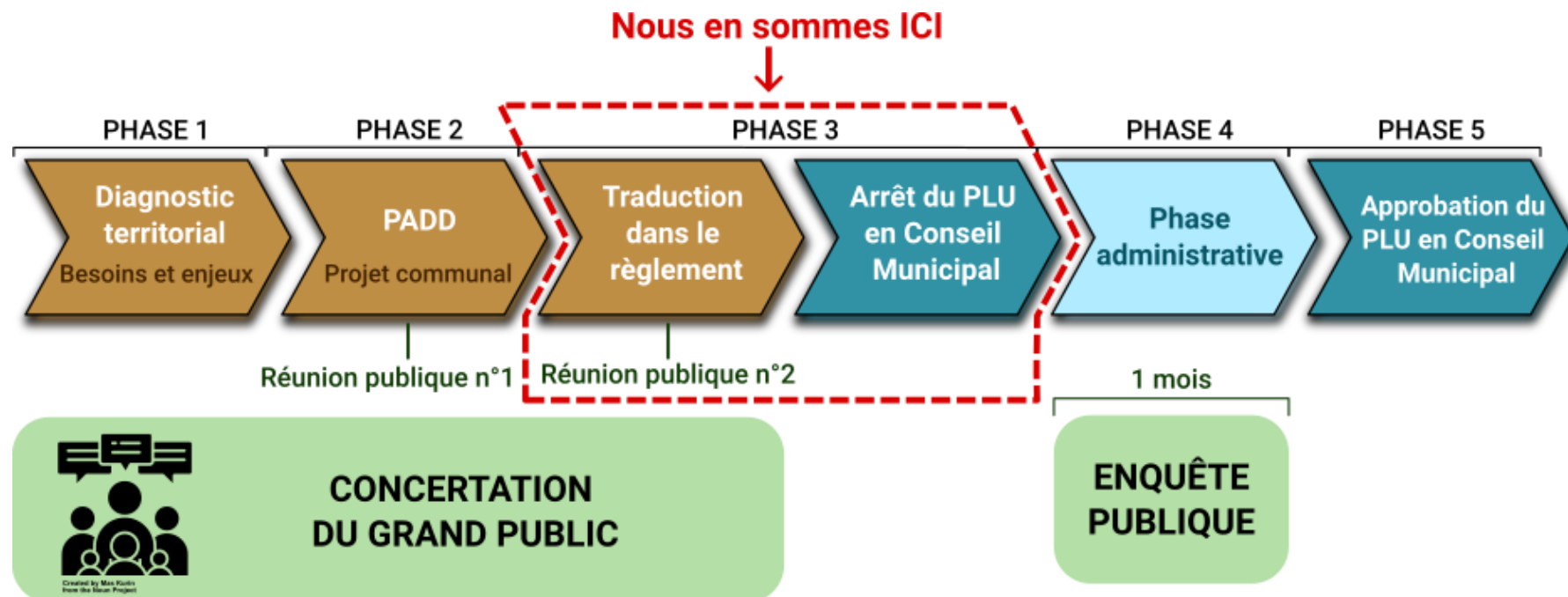
Commune de Fontenay-en-Parisis

Réunion Publique du 30 janvier 2024

- I. Point d'étape sur la révision du PLU
- II. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)
- III. La traduction réglementaire du PADD
- IV. Temps d'échange

Point d'étape sur la révision du PLU

I. POINT D'ETAPE SUR LA REVISION DU PLU



- ❖ **Engagement de la révision du PLU** après près de **15 ans d'application** du PLU actuel
- ❖ **Actualisation** par rapport aux évolutions législatives, réglementaires et territoriales
- ❖ **Elaboration progressive et concertée** (réunions publiques, expositions et association des PPA) du nouveau projet de PLU :

Diagnostic territorial : Analyse des Atouts – Faiblesses – Enjeux



Ecriture du projet de territoire : le **Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)**

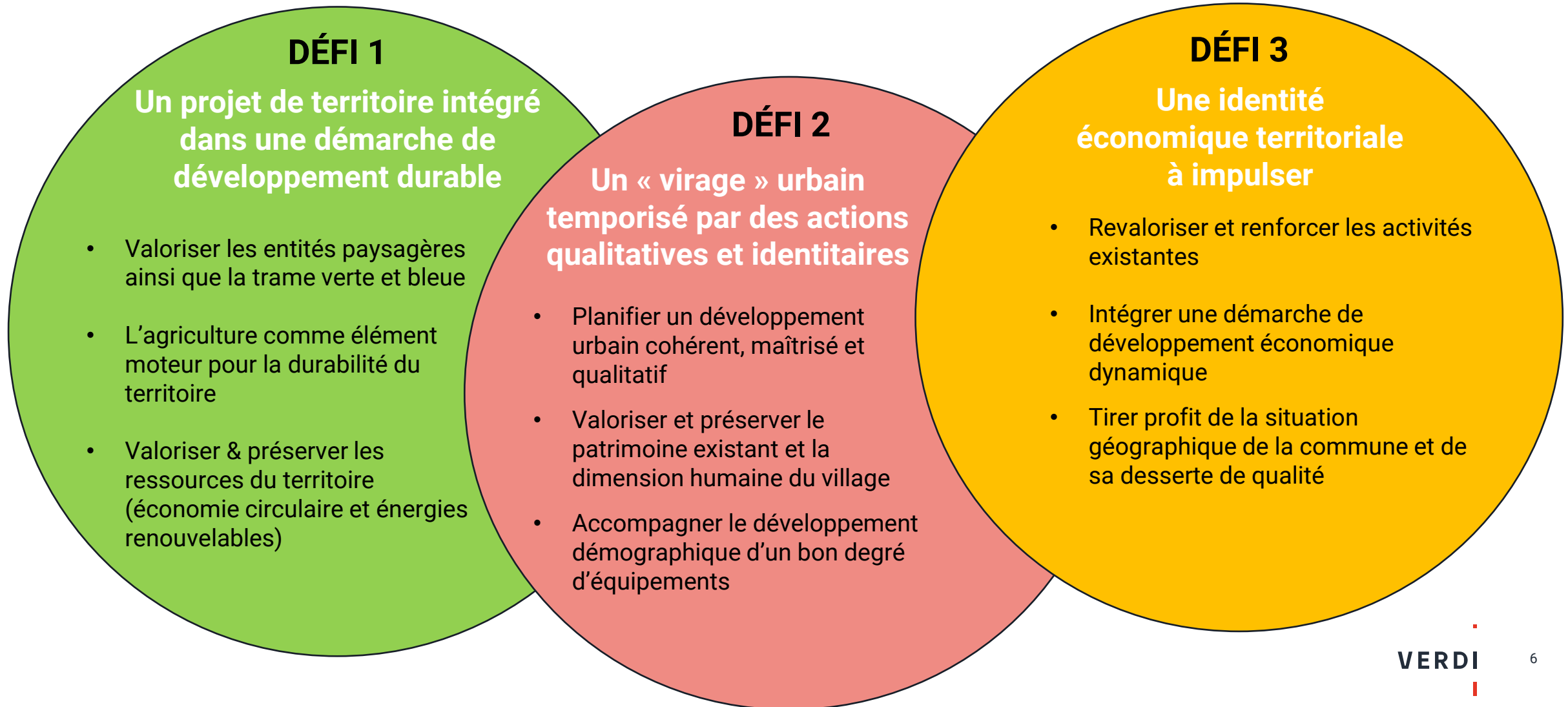


Traduction réglementaire du PADD dans le plan de zonage et le règlement écrit

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADDD)

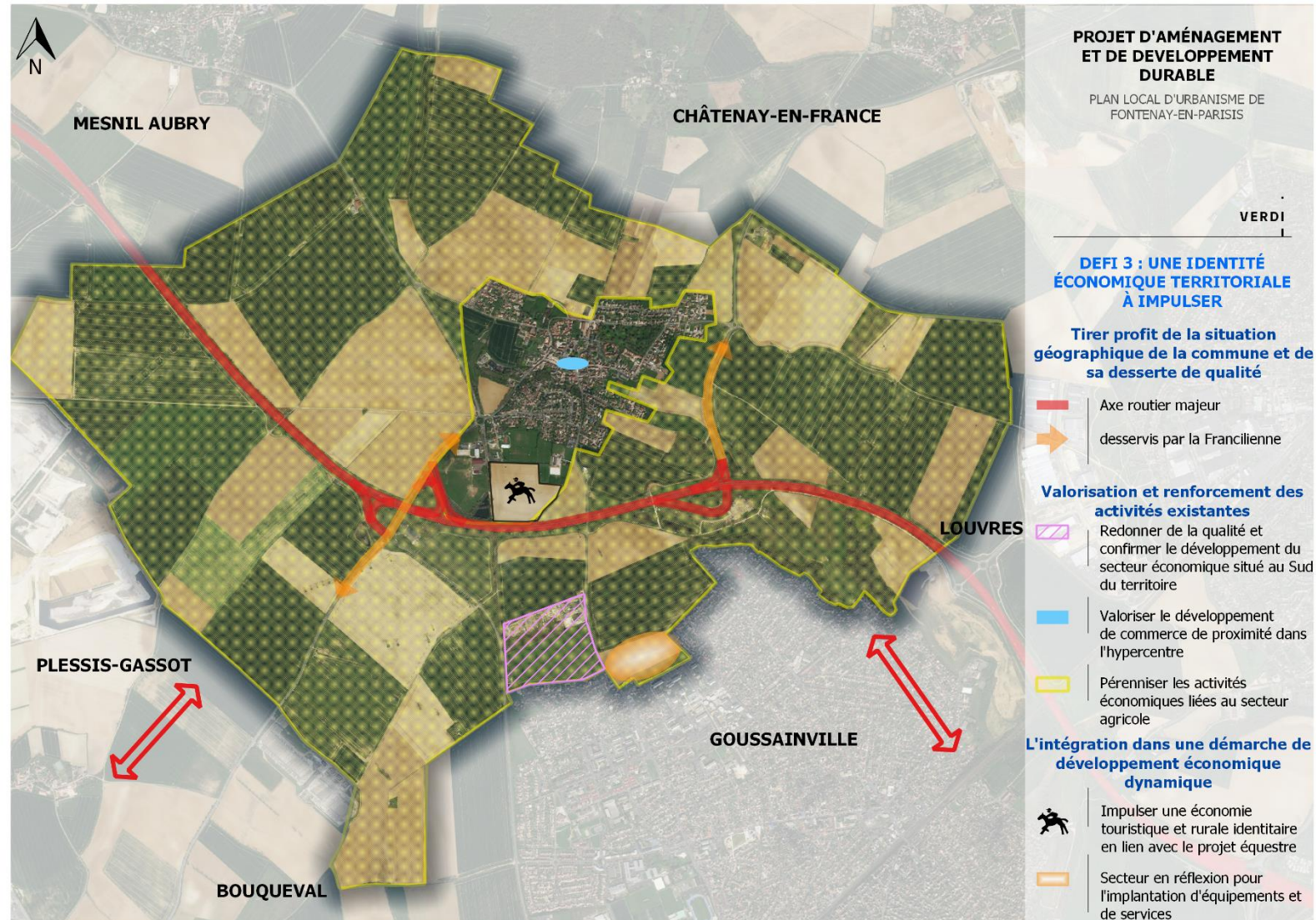
II. LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE (PADD)

Quelles sont les grandes orientations du PLU à l'horizon 2035 ?



II. LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE (PADD)

Spatialisation des défis et de leurs orientations sur la commune



La traduction réglementaire du PADD

III. LA TRADUCTION REGLEMENTAIRE DU PADD

A. Le plan de zonage et le règlement écrit

→ **Pièces juridiques et opérationnelles** qui réglementent l'**affectation des sols** et régissent les différentes **autorisations d'urbanisme** délivrées sur la commune (Permis de Construire, Déclaration Préalable de travaux, Certificats d'Urbanisme) :

❖ **Un règlement graphique** : le **plan de zonage**

- Zone urbaine (U)
- Zone à urbaniser : sur le court/moyen terme (1AU) ou sur le long terme (2AU)
- Zone agricole (A)
- Zone naturelle et forestière (N)

❖ **Un règlement écrit** : **règles applicables pour toutes nouvelles constructions, aménagements et extensions dans chaque zone** (destination, implantation, gabarits, espaces verts, architecture, réseaux...)

Ces règles doivent permettre de retranscrire le projet de territoire qui a été défini dans le PADD pour un horizon de 10 à 15 années

Zones urbaines (U)

III. LA TRADUCTION REGLEMENTAIRE DU PADD

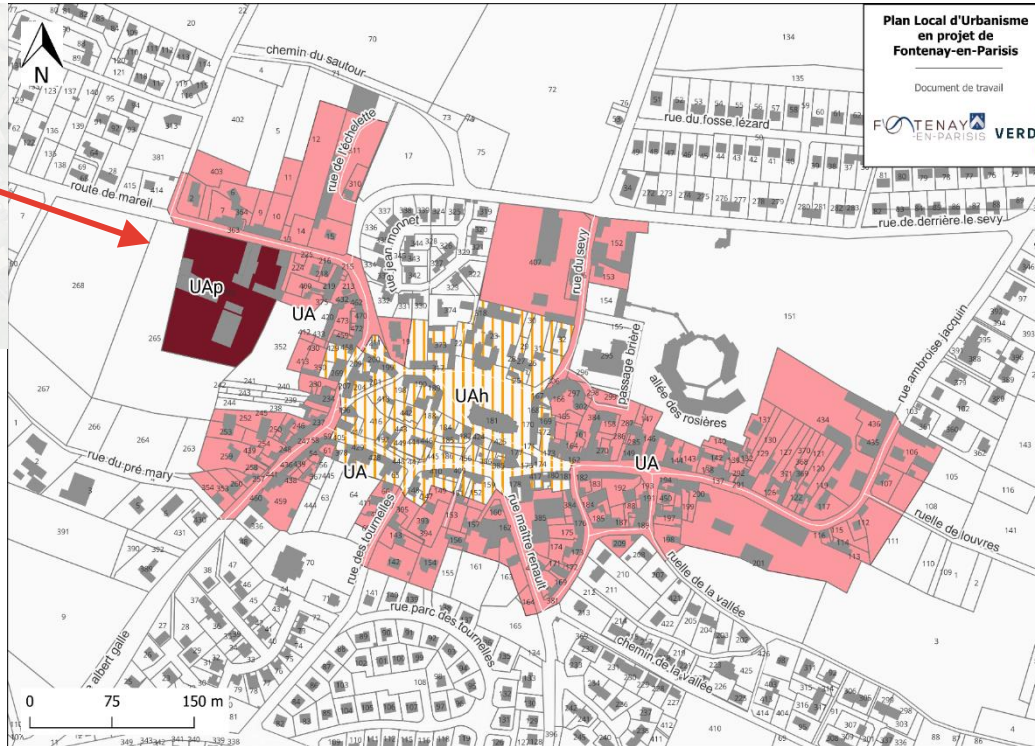


Cœur de village

UA : Noyau ancien

UAh : Hypercentre

UAp : Bâtisses agricoles anciennes concernées par un Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement Global (PAPAG)



Mixité fonctionnelle et sociale :

- **35% de LLS** pour projets de 5 logements ou + en UA
- **15% de LLS** pour projets de 9 logements ou + en UAh et UAp

Implantation : **Alignement sur rue** ou recul d'au moins 1 m avec élément constructif marquant l'alignement (mur, porche, portail...)

Hauteur : **10 m** en UA et UAp / ne doit pas dépasser **2 m au-dessus du bâtiment limitrophe le plus élevé** en UAh

Emprise au sol : **50%**

Zones U

Destinations et sous-destinations :

- ❖ Logement / Hébergement
- ❖ Restauration
- ❖ Commerces et activités de service (hors commerce de gros et cinéma)
- ❖ Equipements d'intérêt collectif et de service public (hors locaux techniques et industriels)
- ❖ Bureaux
- ❖ ICPE à condition qu'elles soient nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone (ex : boulangeries, laveries, drogueries, chaufferies, parcs de stationnement) et qu'elles soient compatibles avec les milieux environnants

Qualité urbaine et architecturale : continuité des structures et harmonie visuelle

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

III. LA TRADUCTION REGLEMENTAIRE DU PADD



Quartiers d'habitat pavillonnaire

 **UC** : Zone urbaine pavillonnaire



Zones U

Objectifs :

- ❖ Maîtriser la densification du tissu pavillonnaire en adéquation avec l'identité rurale du village
- ❖ Pérenniser et renforcer la mixité fonctionnelle et sociale
- ❖ Préserver les espaces verts privés

III. LA TRADUCTION REGLEMENTAIRE DU PADD



Quartiers d'habitat pavillonnaire

 **UC** : Zone urbaine pavillonnaire



Zones U

Destinations et sous-destinations :

- ❖ Logement / Hébergement
- ❖ Restauration
- ❖ Commerces et activités de service (hors commerces de gros)
- ❖ Equipements d'intérêt collectif et de service public (hors locaux techniques et industriels)
- ❖ Bureaux

Mixité fonctionnelle et sociale : **15% de LLS** pour projets de 10 logements ou +

Implantation : **Recul de 3 m** par rapport à l'alignement

Hauteur : **7,50 m**

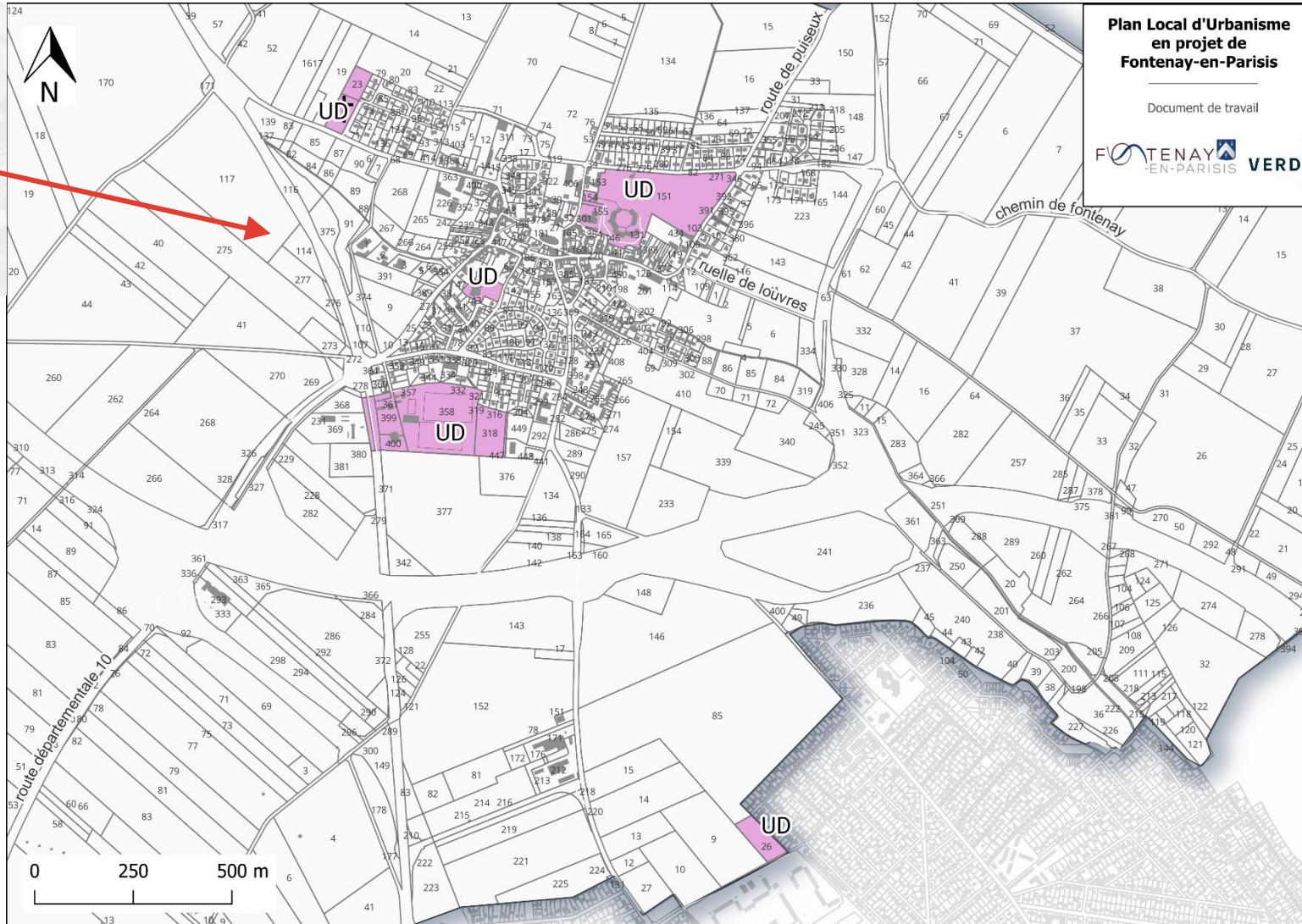
Emprise au sol : **35%**

Qualité urbaine et architecturale : Simplicité d'aspect et harmonie avec l'existant

Traitement paysager :

- **50% d'espaces verts de pleine terre** + un arbre à grand développement par tranche de 100 m²
- tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par 2 baliveaux de 10 cm de diamètre et de 2 m de hauteur

III. LA TRADUCTION REGLEMENTAIRE DU PADD



Zones U

Objectifs :

- ❖ Répondre aux besoins en termes d'équipements et de services
- ❖ Préserver les espaces verts attachés aux équipements collectifs

Equipements collectifs publics ou privés

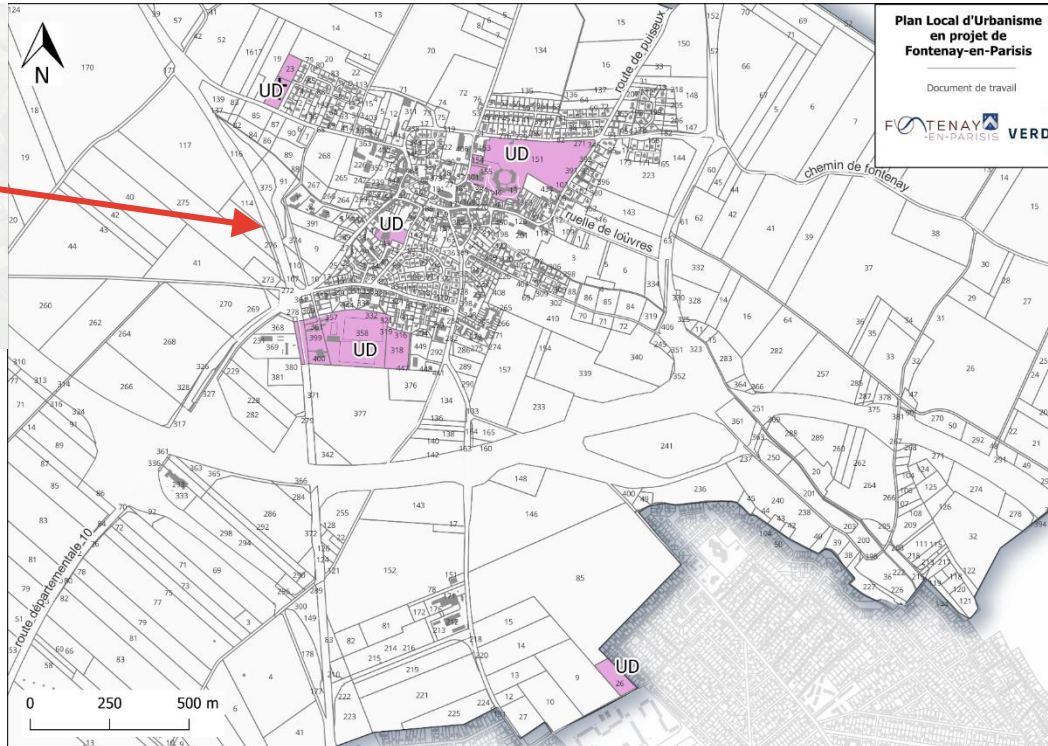
UD : Zone urbaine accueillant des équipements collectifs et de services publics ou privés

III. LA TRADUCTION REGLEMENTAIRE DU PADD



Equipements collectifs publics ou privés

 **UD** : Zone urbaine accueillant des équipements collectifs et de services publics ou privés



Implantation : **Alignement ou recul de 4 m** par rapport à l'alignement

Hauteur : **12 m**

Emprise au sol : **80%**

Qualité urbaine et architecturale :

- Unité d'aspect, harmonie avec l'existant
- Clôtures en limites séparatives doivent permettre le passage de la petite faune

Zones U

Destinations et sous-destinations :

- ❖ Logement / Hébergement uniquement destinées aux personnes dont la présence permanente est liée au fonctionnement, à la surveillance au gardiennage des constructions ou installation autorisées
- ❖ Restauration
- ❖ Commerces et activités de service (hors commerces de gros et cinéma)
- ❖ Equipements d'intérêt collectif et de service public (hors locaux techniques et industriels)
- ❖ Bureaux

Traitement paysager :

- Engazonnement des espaces libres
- Un arbre à grand développement par tranche de 100 m²
- Obligation de planter sur les aires de stationnement : un arbre à haute tige par tranche de 50 m²

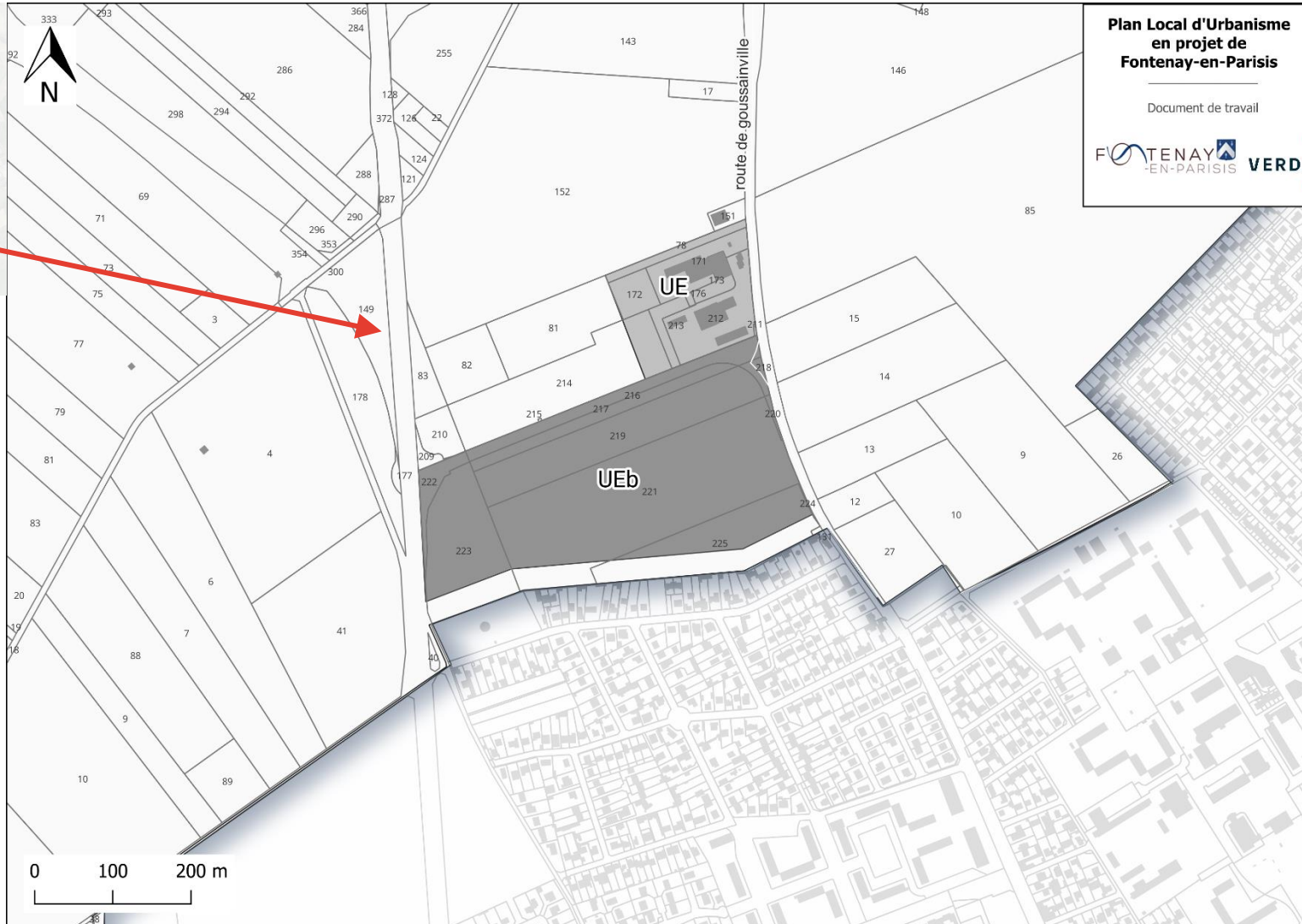
III. LA TRADUCTION REGLEMENTAIRE DU PADD



Activités économiques

UE : Zone urbaine à vocation économique artisanale

UEb : Secteur urbain à vocation économique



Zones U

Objectifs :

- ❖ Redonner de la qualité et confirmer le développement du secteur économique situé au Sud du territoire

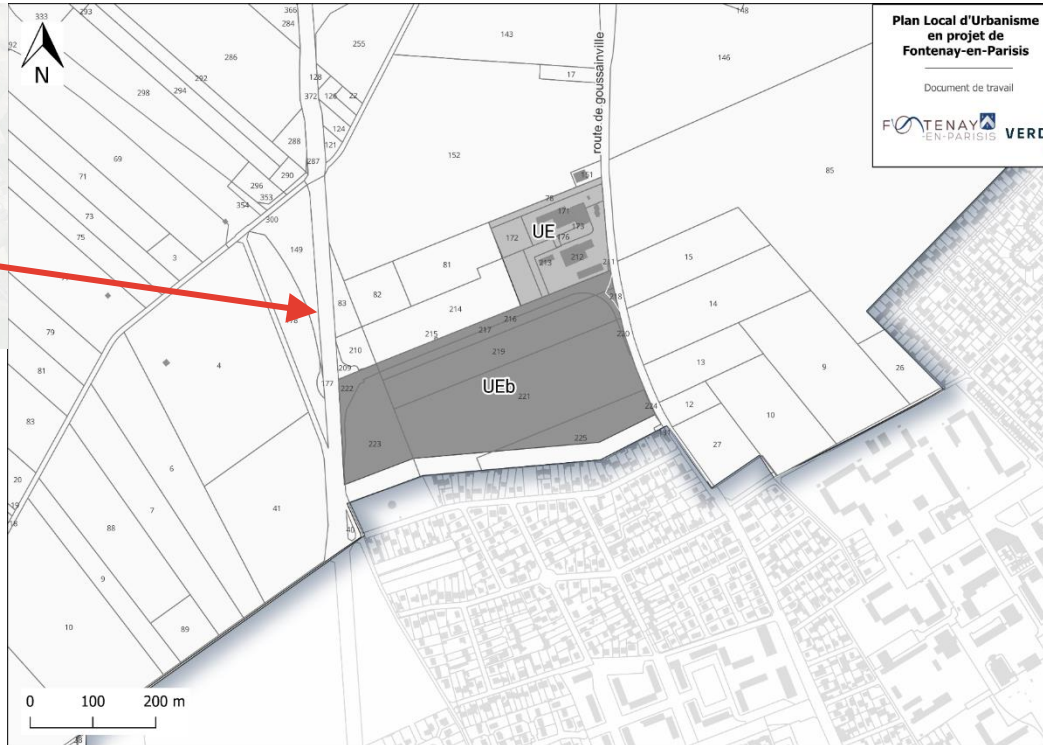
III. LA TRADUCTION REGLEMENTAIRE DU PADD



Activités économiques

UE : Zone urbaine à vocation économique artisanale

UEb : Secteur urbain à vocation économique



Plan Local d'Urbanisme
en projet de
Fontenay-en-Parisis
Document de travail
F. TENAY
EN-PARISIS VERDI

Zones U

Destinations et sous-destinations :

- ❖ Restauration
- ❖ Commerces et activités de service (hors commerces de gros et cinéma)
- ❖ Equipements d'intérêt collectif et de service public
- ❖ Bureaux / Entrepôt / Industrie

Implantation : **Recul de 5 m** par rapport à l'alignement

Hauteur : **8 m** en UE / **12 m** en UEb

Emprise au sol : **40%**

Qualité urbaine et architecturale :

- Unité d'aspect
- Longueur max des constructions : 35 m
- Traitement architectural et paysager qualitatif des entrées de ville

Traitement paysager :

- **50% d'espaces verts de pleine terre**
- Engazonnement des espaces libres non dédiés à la circulation ou au stationnement : un arbre à grand développement par tranche de 100 m²
- Obligation de planter sur les aires de stationnement : un arbre à haute tige par tranche de 50 m²
- Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par 2 arbres de taille équivalente

Zones à urbaniser (AU)

III. LA TRADUCTION REGLEMENTAIRE DU PADD



Zones AU

Objectifs :

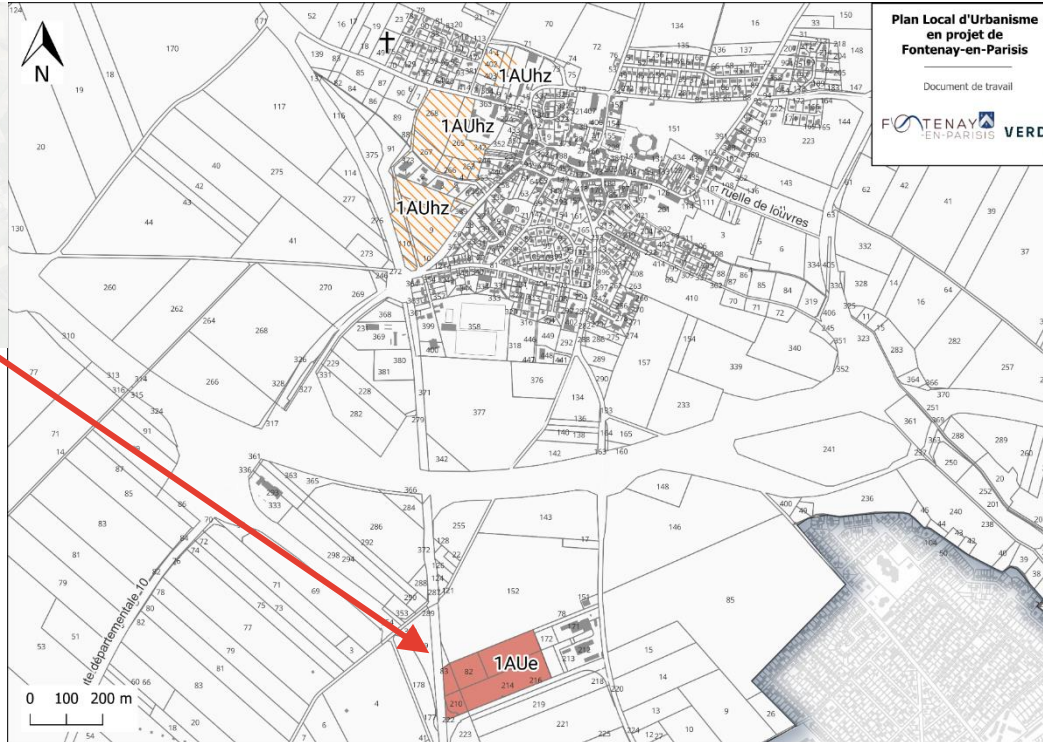
- ❖ Redonner de la qualité et confirmer le développement du secteur économique situé au Sud du territoire
- ❖ Accompagner la réalisation et l'intégration de la ZAC multi-sites, secteur majeur de développement urbain d'une nouvelle offre de logements mixtes

III. LA TRADUCTION REGLEMENTAIRE DU PADD



Zones à urbaniser à court terme

 **1AUe** : Zone à urbaniser à vocation économique



Implantation : **Recul de 6 m** par rapport à l'axe des voies et aux limites séparatives

Hauteur : **8 m**

Emprise au sol : **40%**

Qualité urbaine et architecturale :

- Traitement harmonieux des devantures aux façades
- Conservation des menuiseries en bois traditionnelles
- Intégration du coffre d'enroulement des rideaux métalliques à l'intérieur de la construction

Zones AU

Destinations et sous-destinations :

- ❖ Logement / Hébergement uniquement à usage de logements de fonction ou de gardiennage d'équipements collectifs
- ❖ Exploitation agricole ou forestière
- ❖ Commerces et activités de service (hors cinéma et hébergement hôtelier et touristique)
- ❖ Equipements d'intérêt collectif et de service public
- ❖ Bureaux / Entrepôt / Industrie

Traitement paysager :

- **30% d'espaces verts de pleine terre**
- Un arbre à grand développement par tranche de 200 m²
- Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par 2 baliveaux de 10 cm de diamètre et de 2 m de hauteur

Desserte :

- Accès aussi loin que possible des carrefours
- Largeur nécessaire d'aires de dégagement des entrées et des voies de desserte des parkings
- Rayons intérieurs de braquage pour les poids lourds et véhicules légers

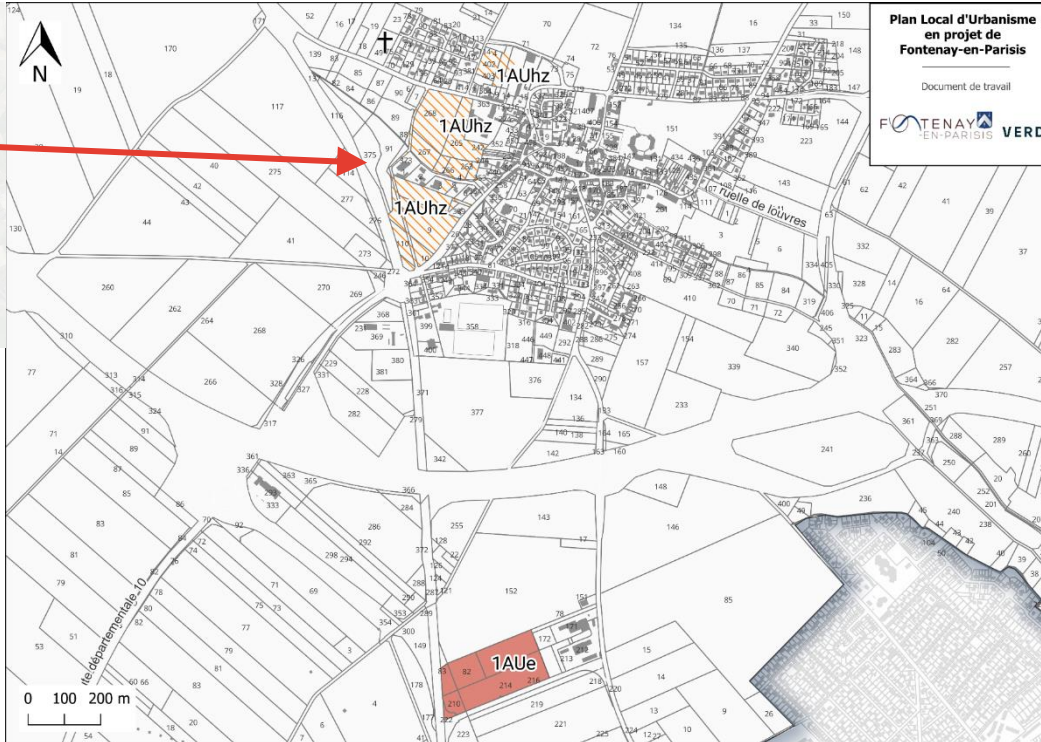
VERDI

III. LA TRADUCTION REGLEMENTAIRE DU PADD



Zones à urbaniser à court terme

 **1AUhz** : Zone à urbaniser de la future ZAC



Zones AU

Destinations et sous-destinations :

- ❖ Logement / Hébergement
- ❖ Commerces et activités de service (hors cinéma et commerce de gros)
- ❖ Equipements d'intérêt collectif et de service public (hors locaux techniques et industriels, et hors salles d'art et de spectacles)

Mixité fonctionnelle et sociale : dispositions de l'OAP

Implantation : **Recul de 6 m** par rapport à l'axe des voies et 8 m par rapport aux limites séparatives

Hauteur : **R+2+Attique**

Emprise au sol : **40%**

Qualité urbaine et architecturale : dispositions de l'OAP

Traitement paysager :

- **30% d'espaces verts de pleine terre**

Desserte :

- Accès aussi loin que possible des carrefours
- Largeur nécessaire d'aires de dégagement des entrées et des voies de desserte des parkings

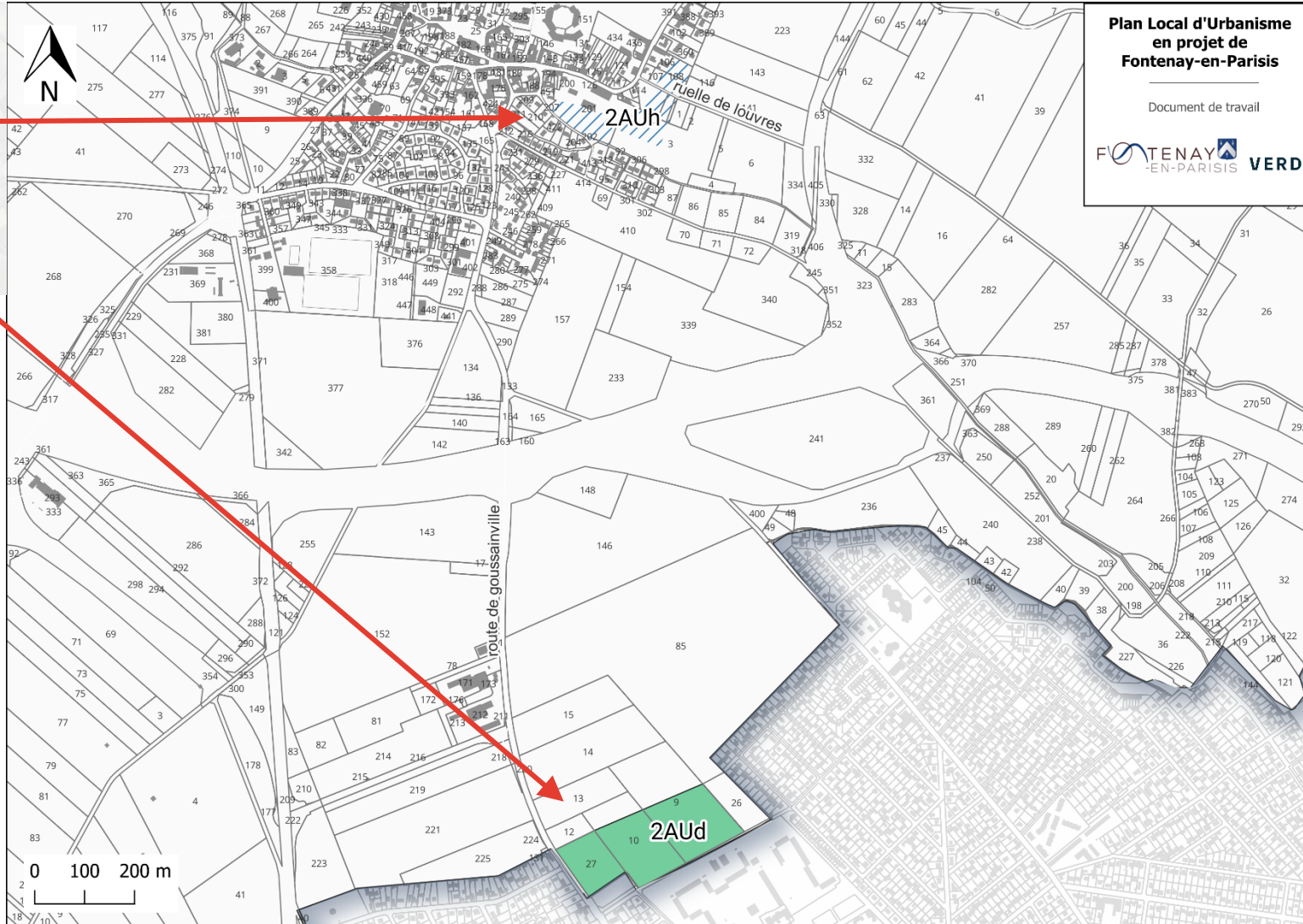
III. LA TRADUCTION REGLEMENTAIRE DU PADD



Zones à urbaniser à long terme

 **2AUh** : Zone à urbaniser

 **2AUd** : Zone à urbaniser dédiée à l'accueil d'équipements publics



Plan Local d'Urbanisme
en projet de
Fontenay-en-Parisis

Document de travail

FONTENAY-EN-PARISIS VERDI

Zones AU

Objectifs :

- ❖ Accompagner une croissance démographique dynamique (2,25%/an)
- ❖ Intégrer une démarche de développement économique dynamique
- ❖ Amorcer la réflexion pour l'implantation d'équipements et de services

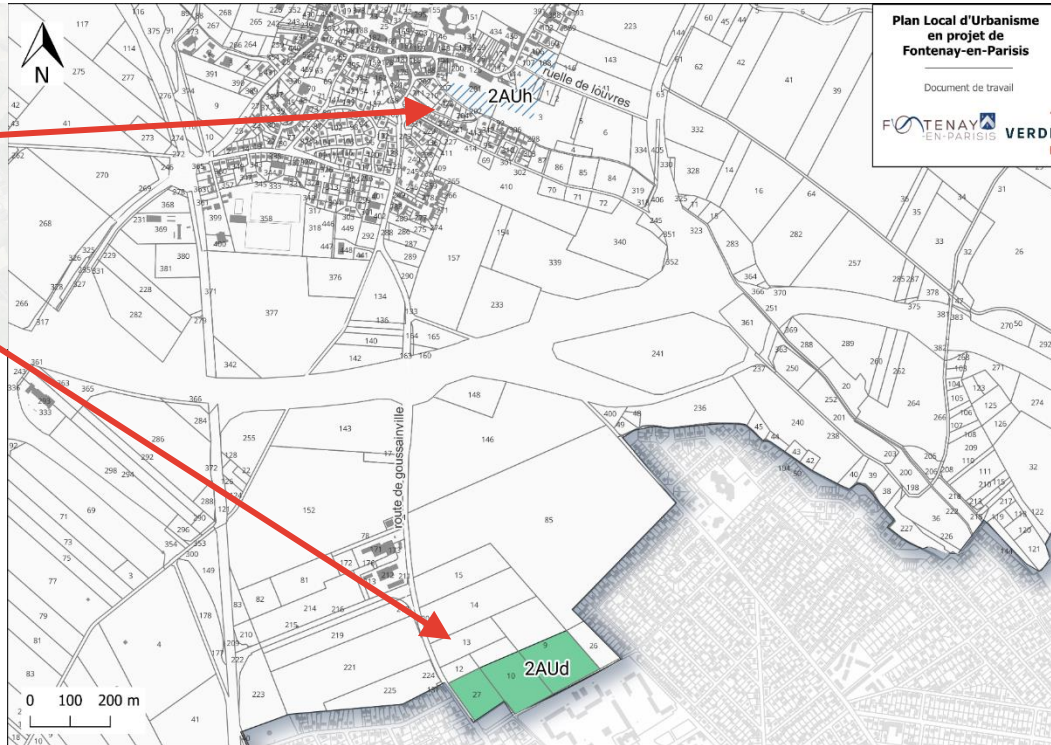
III. LA TRADUCTION REGLEMENTAIRE DU PADD



Zones à urbaniser à long terme

 **2AUh** : Zone à urbaniser

 **2AUd** : Zone à urbaniser dédiée à l'accueil d'équipements publics



Il n'est pas fixé de règles

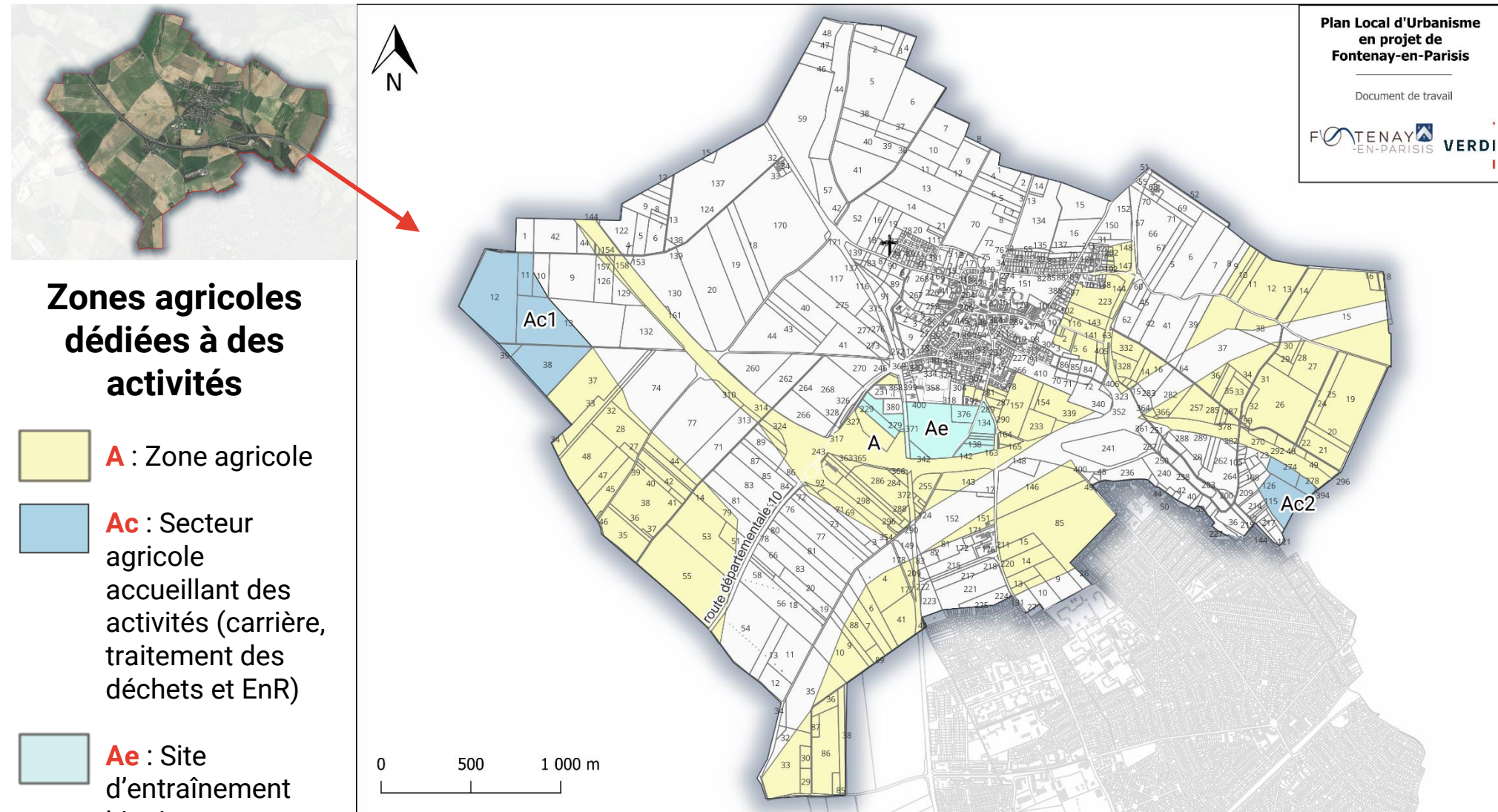
Zones AU

Destinations et sous-destinations :

- ❖ Zones réservées à l'urbanisation future
- ❖ Inconstructibles
- ❖ Ouverture à l'urbanisation subordonnée à une révision du PLU comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone (schéma d'ensemble)
- ❖ Durée de vie de 6 ans, après quoi les zones 2AU ne peuvent plus être ouvertes à l'urbanisation

Zones agricoles (A)

III. LA TRADUCTION REGLEMENTAIRE DU PADD



Zones A

Objectifs :

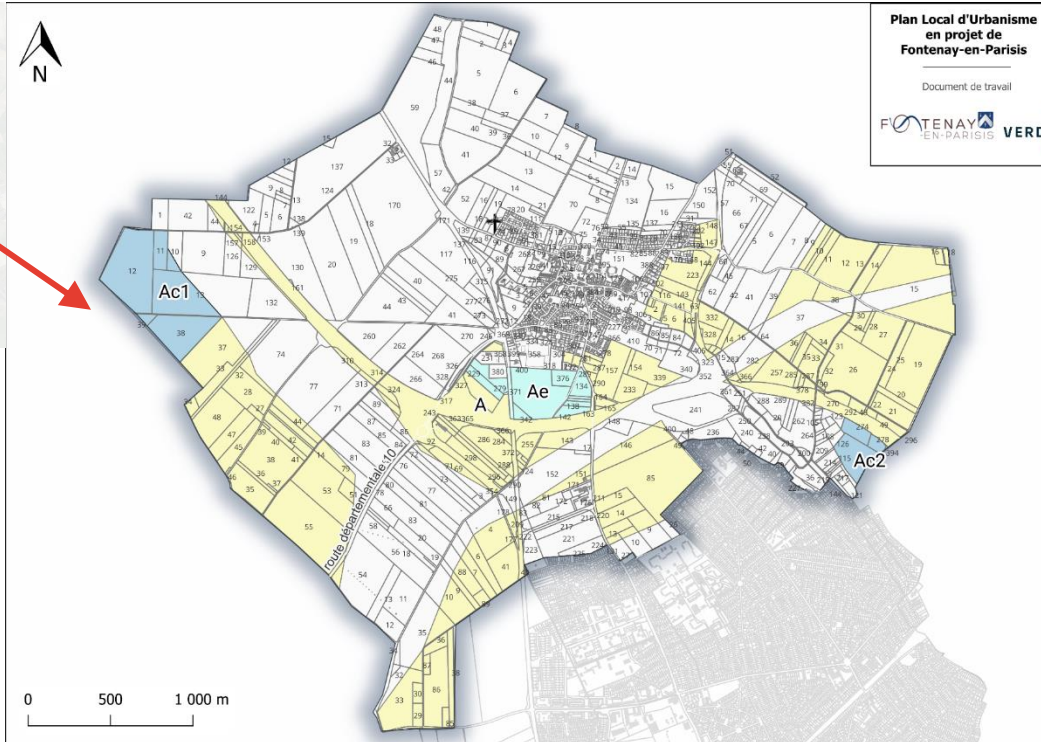
- ❖ Confirmer le statut rural du territoire
- ❖ Pérenniser les activités économiques liées au secteur agricole
- ❖ Impulser une économie touristique et rurale identitaire en lien avec le projet équestre
- ❖ Accueillir des projets innovants en faveur du développement durable et de la valorisation des énergies renouvelables

III. LA TRADUCTION REGLEMENTAIRE DU PADD



Zones agricoles dédiées à des activités

-  **A** : Zone agricole
-  **Ac** : Secteur agricole accueillant des activités (carrière, traitement des déchets et EnR)
-  **Ae** : Site d'entraînement hippique



Implantation :

- **Alignement ou recul de 10 m** par rapport à l'alignement
- En limite séparative ou en recul de 6 m

Hauteur : 12 m

Emprise au sol : Sans objet

Qualité urbaine et architecturale :

- Ne pas porter atteinte aux sites naturels
- Simplicité de volume et unité d'aspect et de matériaux
- Clôtures : haies vives et arbustes préconisés mais grillages admis

Zones A

Destinations et sous-destinations :

- ❖ Exploitation agricole ou forestière
- ❖ Logement / Hébergement uniquement destiné aux exploitants, aides familiaux et salariés des exploitations, dans la limite de deux habitations
- ❖ Artisanat et commerce de détail liées à l'activité agricole et à l'élevage
- ❖ Locaux techniques et industriels (Ac uniquement)
- ❖ Bureaux / Entrepôt / Industrie, sous conditions, notamment qu'ils ne soient pas de nature à compromettre l'exploitation agricole

Traitement paysager :

- Les constructions, installations ou aménagements doivent être accompagnés de plantation d'arbres de haute tige, fruitiers ou arbres d'essence locale, afin de les intégrer dans le paysage.

Stationnement :

- Installations propres à assurer le stationnement des véhicules correspondant aux besoins, en dehors des voies publiques, et à l'intérieur des propriétés

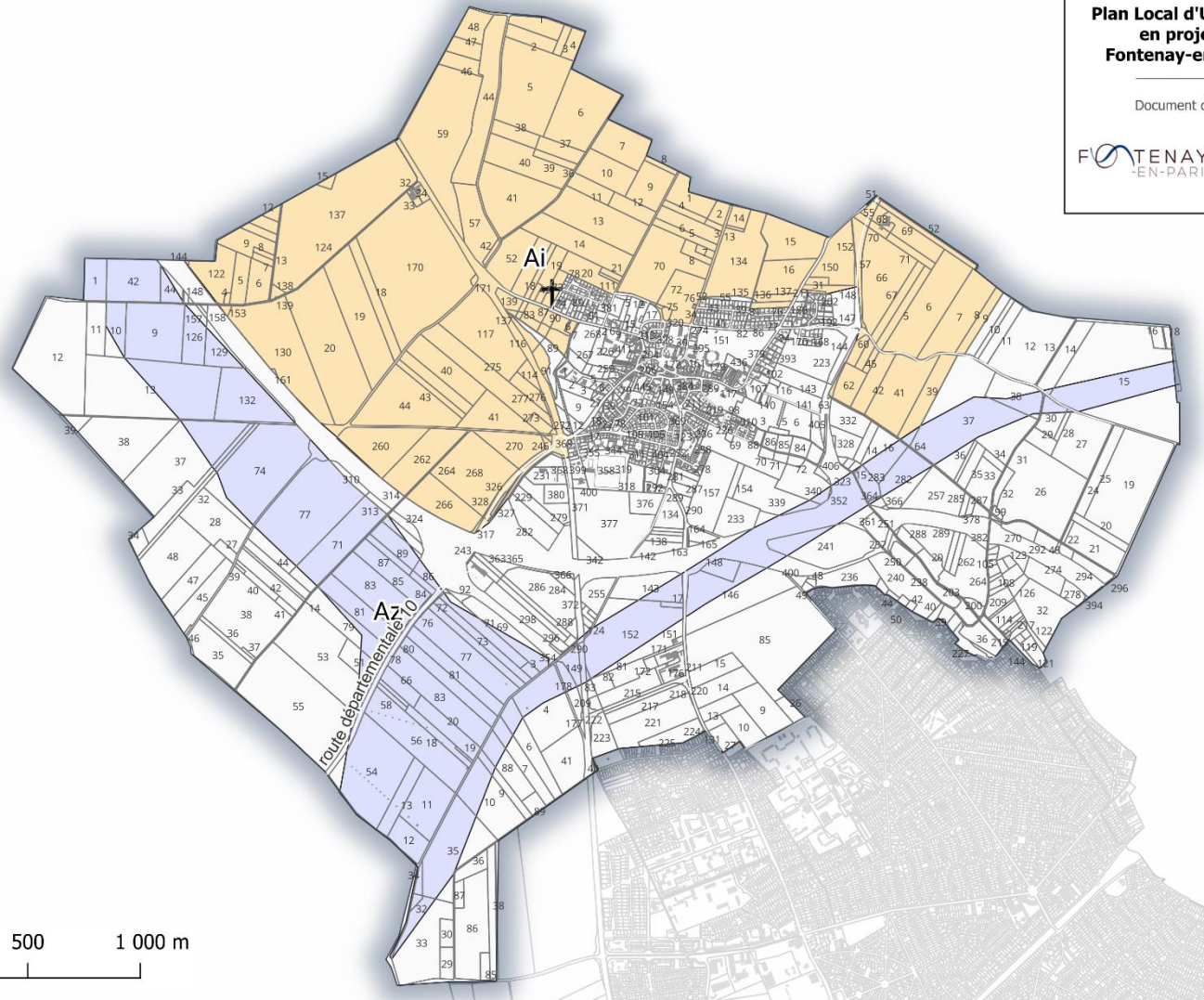
III. LA TRADUCTION REGLEMENTAIRE DU PADD



Zones agricoles protégées

-  **Ai** : Zone agricole englobée dans le site naturel de Châtenay
-  **Az** : Secteur agricole concerné par la servitude I4 (transport et distribution d'électricité)

0 500 1 000 m



Plan Local d'Urbanisme
en projet de
Fontenay-en-Parisis

Document de travail

FONTENAY-EN-PARISIS VERDI

Zones A

Objectifs :

- ❖ Anticiper l'inscription de la butte de Châtenay (extension du site classé)
- ❖ Prise en compte de la Servitude d'Utilité Publique (I4) dans l'exercice des activités agricoles

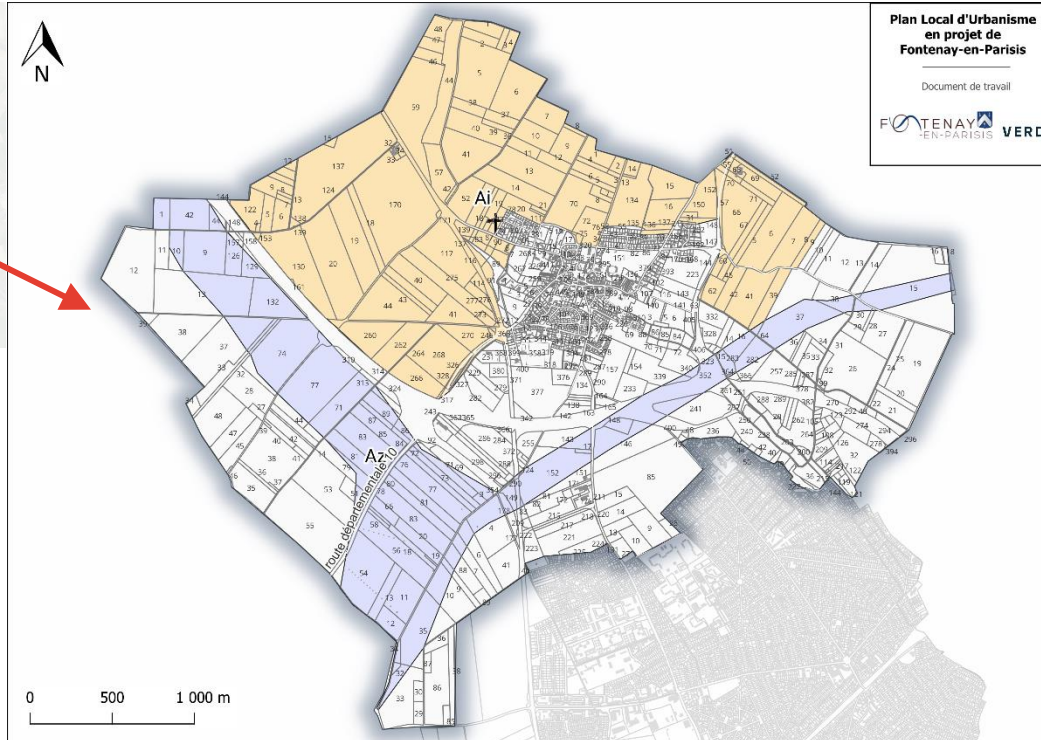
III. LA TRADUCTION REGLEMENTAIRE DU PADD



Zones agricoles protégées

Ai : Zone agricole englobée dans le site naturel de Châtenay

Az : Secteur agricole concerné par la servitude I4 (transport et distribution d'électricité)



Implantation :

- **Alignement ou recul de 10 m** par rapport à l'alignement
- En limite séparative ou en recul de 6 m

Hauteur : 12 m

Emprise au sol : Sans objet

Qualité urbaine et architecturale :

- Ne pas porter atteinte aux sites naturels
- Simplicité de volume et unité d'aspect et de matériaux
- Clôtures : haies vives et arbustes préconisés mais grillages admis

Zones A

Destinations et sous-destinations :

- ❖ Exploitation agricole ou forestière
- ❖ **Az** : Constructions d'ouvrages nécessaires au transport de l'électricité
- ❖ **Ai** : Extension ou modification des constructions existantes sans entraîner la création d'un logement supplémentaire, dans la limite de 20% de l'emprise au sol de la construction existante

Traitement paysager :

- Les constructions, installations ou aménagements doivent être accompagnés de plantation d'arbres de haute tige, fruitiers ou arbres d'essence locale, les structures végétales ainsi réalisées doivent avoir pour objet de les intégrer dans le paysage.

Stationnement :

- Installations propres à assurer le stationnement des véhicules correspondant aux besoins, en dehors des voies publiques, et à l'intérieur des propriétés

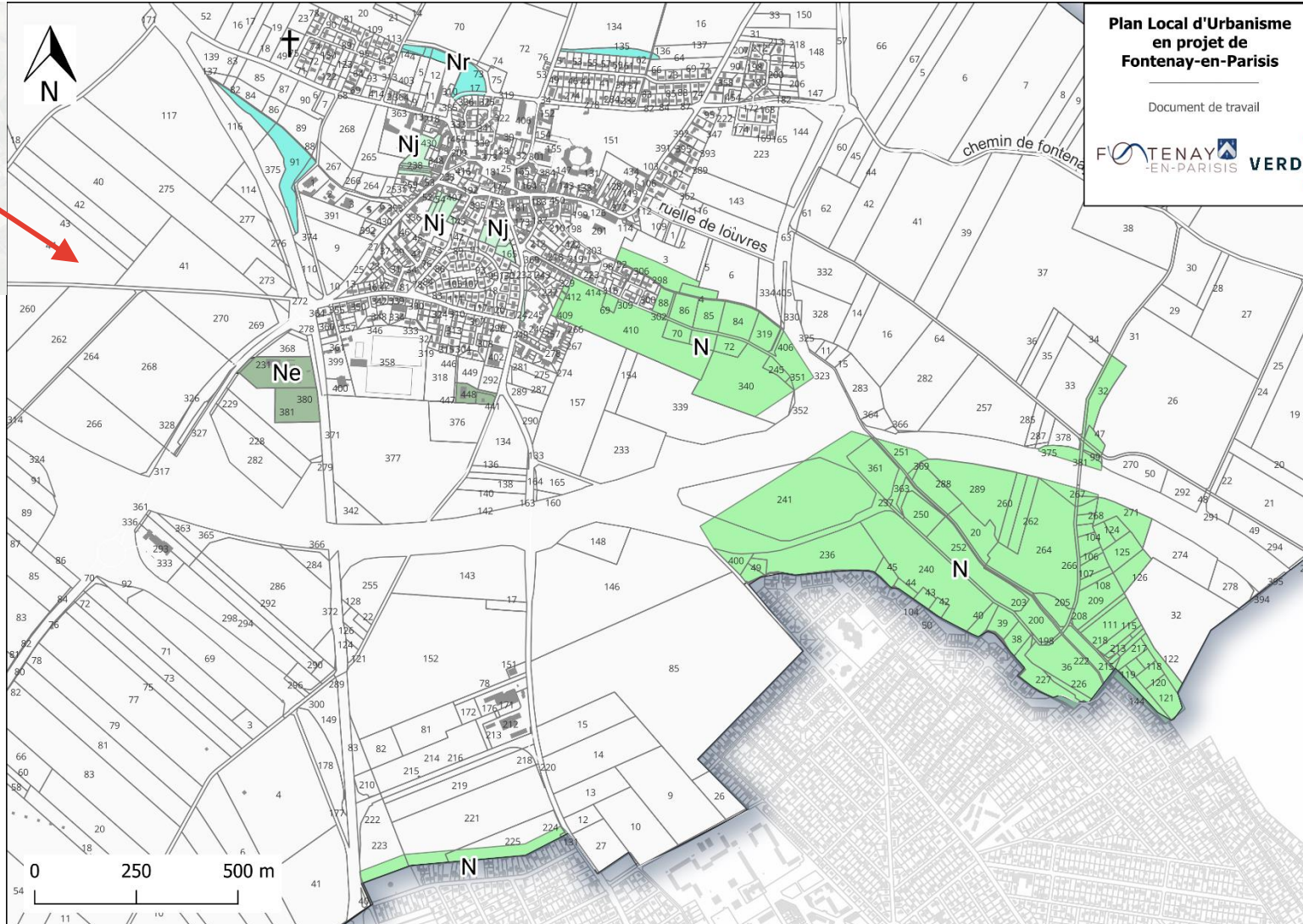
Zones naturelles (N)

III. LA TRADUCTION REGLEMENTAIRE DU PADD



Zones naturelles

-  **N** : Zone naturelle et forestière
-  **Ne** : Secteur naturel à vocation hippique
-  **Nr** : Secteur naturel concerné par un réseau hydraulique (digue)
-  **Nj** : Secteur naturel identifiant les cœurs d'îlots végétaux



Plan Local d'Urbanisme
en projet de
Fontenay-en-Parisis

Document de travail

FONTENAY
EN-PARISIS VERDI

Zones N

Objectifs :

- ❖ 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 de la plaine agricole identitaire
- ❖ Prendre en compte les risques connus liés à la Trame Bleue

III. LA TRADUCTION REGLEMENTAIRE DU PADD



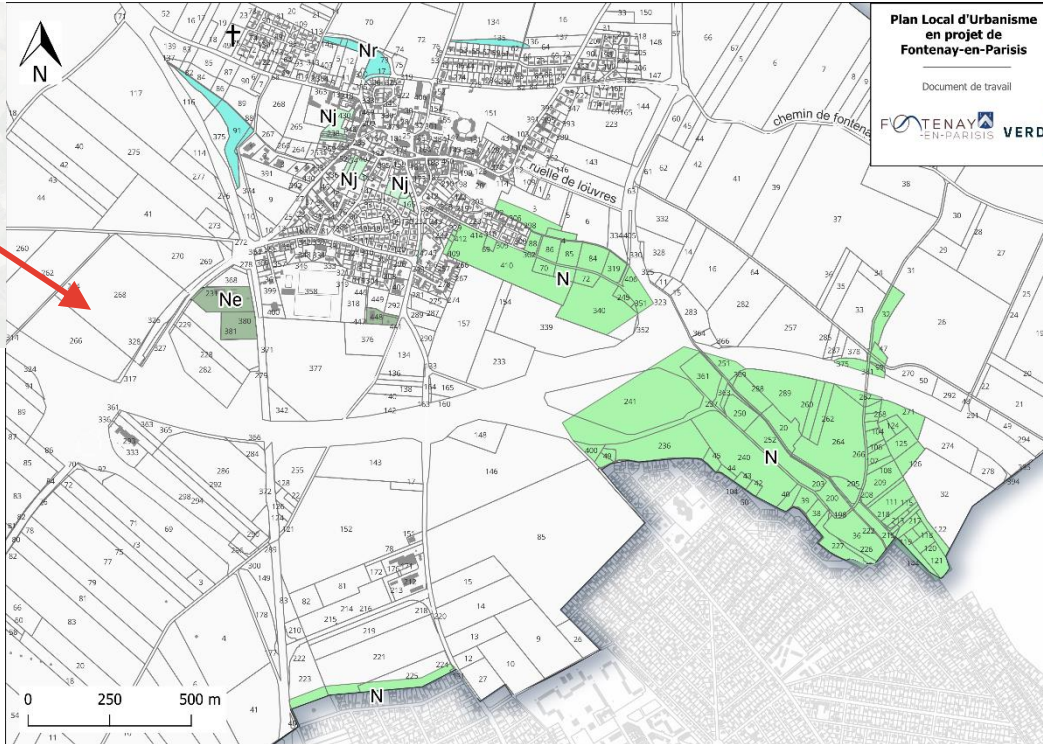
Zones naturelles

N : Zone naturelle et forestière

Ne : Secteur naturel à vocation hippique

Nr : Secteur naturel concerné par un réseau hydraulique (digue)

Nj : Secteur naturel identifiant les cœurs d'îlots végétaux



Plan Local d'Urbanisme
en projet de
Fontenay-en-Parisis

Document de travail

FONTENAY
EN-PARISIS
VERDI

Zones N

Destinations et sous-destinations :

- ❖ Exploitation agricole ou forestière
- ❖ Logement / Hébergement (hors secteur Nr) : reconstruction d'un immeuble sinistré
- ❖ Artisanat et commerce de détail / Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle (hors secteur Nr) :
 - Constructions et installations nécessaires à l'exploitation ou à l'entretien de la forêt et des bois
 - Aménagements intégrés dans un schéma de gestion de la fréquentation des milieux naturels
 - Equipements publics ou d'intérêts collectifs liés à l'entretien et à la gestion des milieux naturels

Implantation :

- **Recul de 6 m** par rapport à l'axe des voies
- Recul de 6 m par rapport aux limites séparatives

Hauteur : 8 m

Emprise au sol : 10%

Qualité urbaine et architecturale :

- Ne pas porter atteinte aux sites naturels
- Simplicité de volume et unité d'aspect et de matériaux

- Clôtures : haies vives ou rideaux d'arbustes uniquement (hormis nécessités de l'activité forestière ou pastorale)
- Abris à bétail : structure en bois avec une toiture à une ou deux pentes couvertes de matériaux légers de couleur sombre et mate

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

Prescriptions et protections

Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

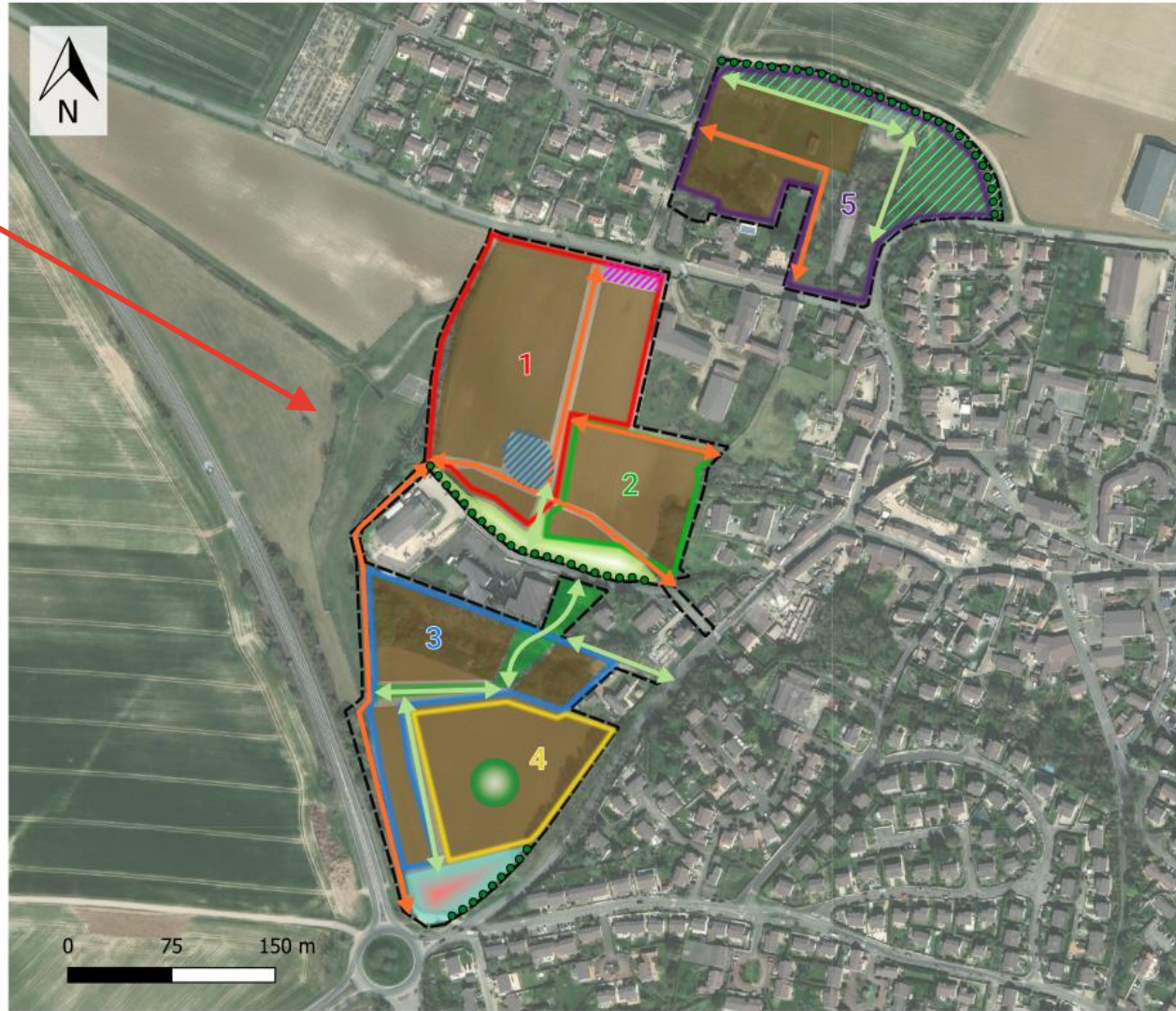
III. LA TRADUCTION REGLEMENTAIRE DU PADD



OAP sectorielle n°1

Destination générale :

- ❖ Programme de **300 logements** divers : 45 lots à bâtir, 41 en accession sociale, 80 LLS, 135 en promotion
- ❖ **Espaces communs centraux**
- ❖ **Phasage** : intégration progressive au tissu rural existant



OAP DE LA ZAC MULTI-SITES

Légende

- Parcelles
- Bâti
- Le Pré Mary

Principes de l'OAP

- Zone préférentielle d'implantation du bâti
- Prairie humide
- Aménagement d'une place éco-ludique
- Coeur paysager du parc habité à maintenir
- Belvédère paysager
- Placette paysagère à conserver
- Zone tampon végétalisée
- Haie bocagère à renforcer et à créer
- Voie structurante
- Centralité de vie stratégique
- Phasage pour la réalisation de l'OAP

OAP

Préconisations principales :

- ❖ Maintien des vues vers les éléments remarquables et la plaine agricole
- ❖ Cohésion architecturale avec l'existant
- ❖ Gestion à la source des eaux pluviales
- ❖ Requalification et optimisation des voies d'accès existantes
- ❖ Utilisation de matériaux adaptés et, si possible, locaux et/ou recyclables
- ❖ Aménagement paysager qualitatif des aires de stationnement
- ❖ Cheminements doux
- ❖ Desserte en transports en commun et stationnements vélos
- ❖ Aménagements d'espaces publics végétalisés

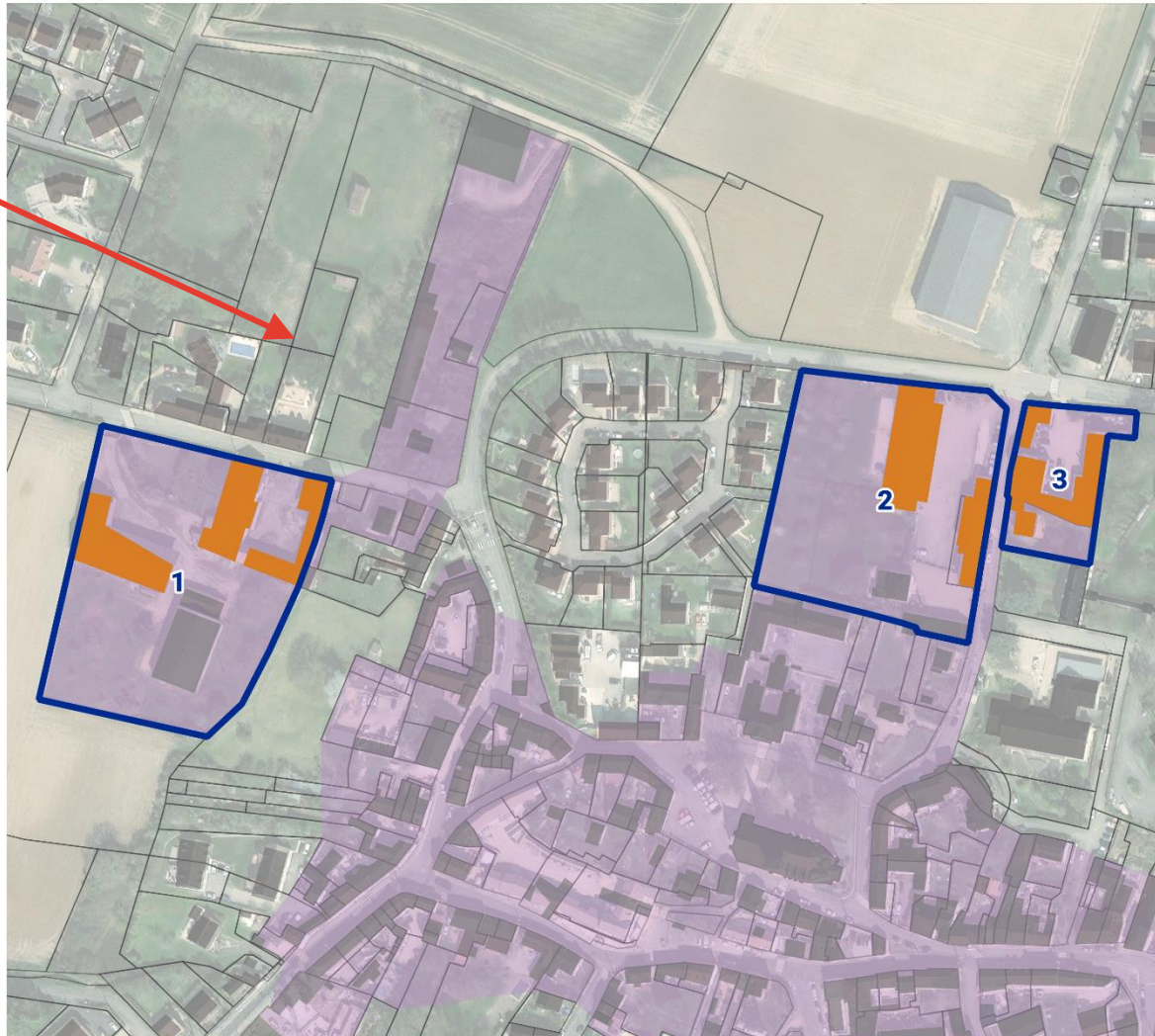
III. LA TRADUCTION REGLEMENTAIRE DU PADD



OAP patrimoniale n°2

Destination générale :

- ❖ **Préservation des corps de ferme ancien**
- ❖ Travaux autorisés à condition qu'ils respectent **l'architecture traditionnelle** et qu'ils ne dénaturent pas l'harmonie et l'identité architecturale du bâti



**ORIENTATIONS
D'AMENAGEMENT ET DE
PROGRAMMATION**

PLAN LOCAL D'URBANISME DE
FONTENAY-EN-PARISIS

**OAP patrimoniale
Préservation du patrimoine
agricole**

□ Parcelles cadastrales
■ Bâti
■ Délimitation du bâti ancien sur la commune

Prescriptions

- Assurer une gestion équilibrée des îlots bâtis agricoles en harmonie avec le tissu urbain traditionnel
- Bâti traditionnel rural ancien (corps de ferme) à préserver

OAP

Préconisations principales :

- ❖ **Site 1 :**
 - PAPAG
 - Equipements publics ou d'intérêts collectifs
 - Pas de logement
- ❖ **Site 2 :**
 - Changement de destination pour du logement uniquement
 - 30% d'espaces libres de pleine terre
- ❖ **Site 3 :**
 - En cas de mutation de l'îlot, aucune nouvelle construction autorisée et seule la réutilisation du bâti sera acceptée

VERDI

VERDI

III. LA TRADUCTION REGLEMENTAIRE DU PADD



OAP sectorielle n°3

Destination générale :

- ❖ Développement et implantation d'activités économiques
- ❖ Un projet en cours (PC accordé) pour des activités logistiques



OAP de la zone à vocation économique 1AUe

- Périmètre de l'OAP
- Zone préférentielle d'implantation du bâti à vocation économique
- Zone d'implantation bureaux et d'ateliers
- Zone de stationnement et manoeuvre de véhicules poids lourds
- Stationnement pour les véhicules légers avec ombrières photovoltaïques
- Espace paysager
- Haie bocagère à préserver
- Espace de gestion des eaux pluviales
- Giratoire existant
- Route existante
- Principe de desserte à créer

OAP

Préconisations principales :

- ❖ Création ou requalification et optimisation de voies de desserte distinctes au nord et au sud du secteur
- ❖ Limitation de l'imperméabilisation
- ❖ Cheminements doux
- ❖ Haies bocagères à conserver
- ❖ Traitement paysager qualitatif
- ❖ Gestion à la source des eaux pluviales
- ❖ Production d'EnR ou d'un système de végétalisation pour tout projet commercial, industriel, artisanal ou d'entrepôt de + de 500 m² et pour les bureaux de + de 1000 m² (loi C&R 2021)
- ❖ Ombrières intégrant un procédé de production d'EnR pour les parcs de stationnement de + de 1500 m² (loi APER 2023)

IV. TEMPS D'ÉCHANGES



**ZOOM
CENTRE
ANCIEN**



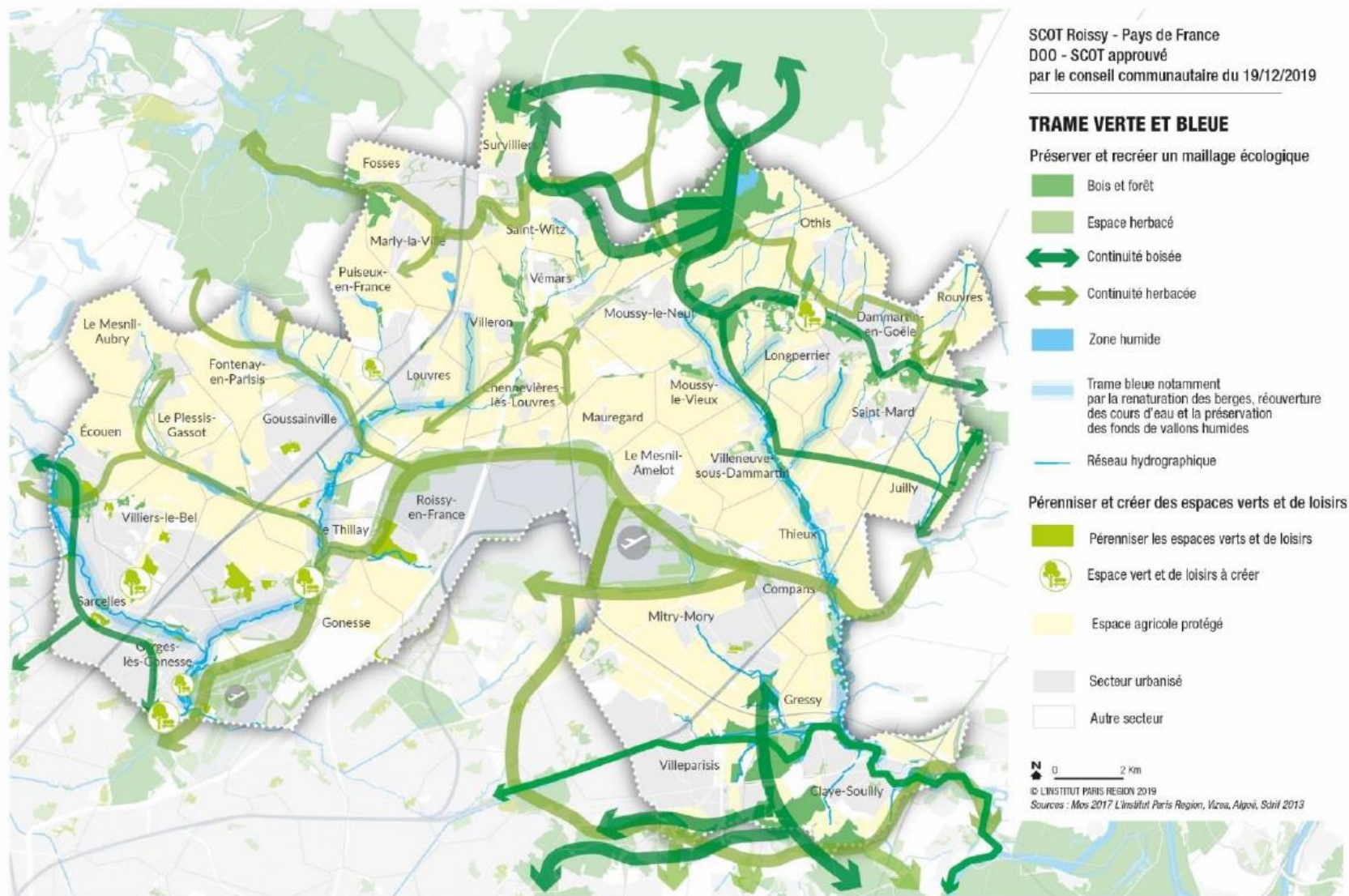
ZOOM CENTRE ANCIEN



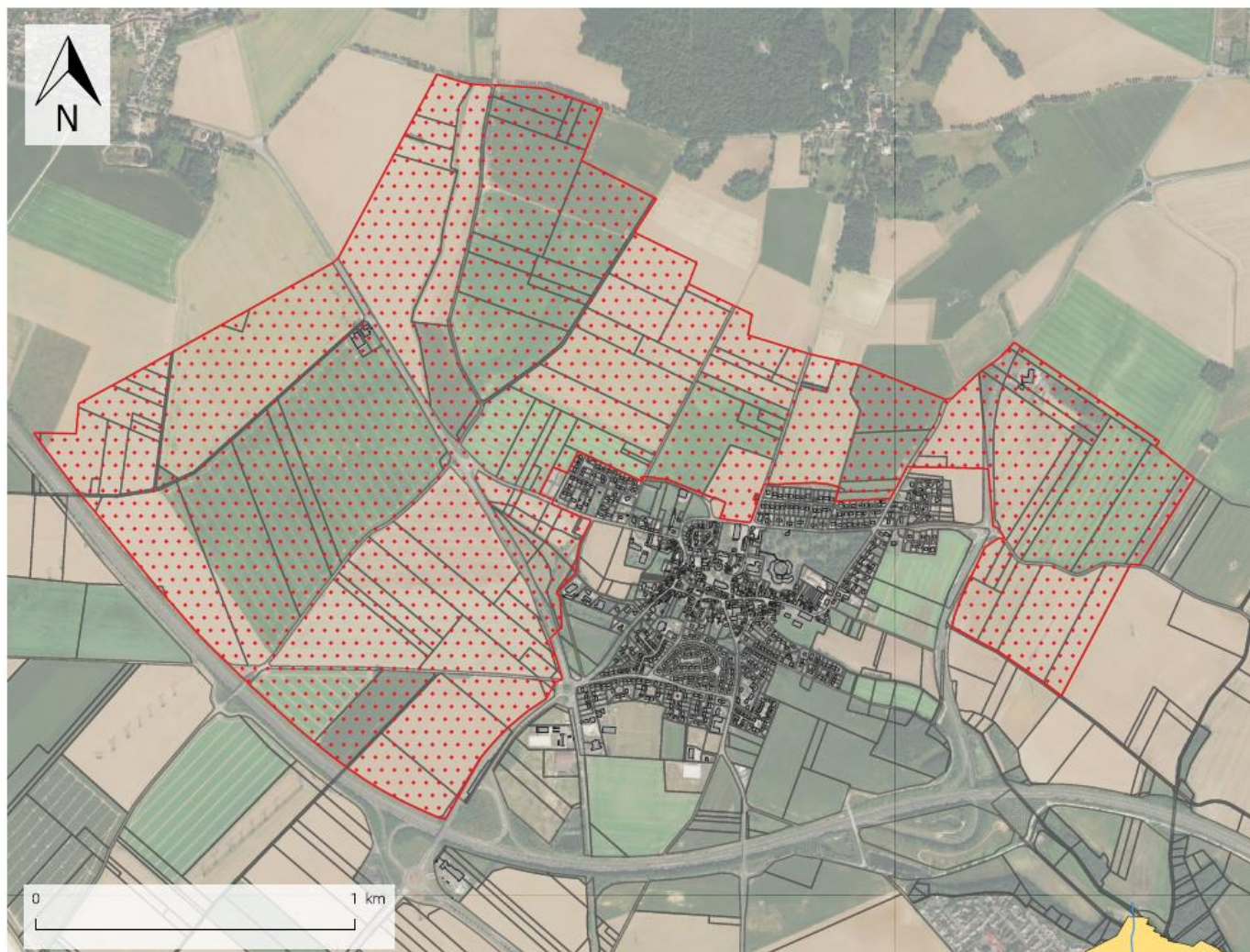
IMAGE AERIEENNE



TRAME VERTE ET BLEUE



EXTENSION DU SITE INSCRIT DE LA BUTTE DE CHATENAY



Légende

- Parcelles cadastrales
- Bâti
- extension site butte Chatenay

PADD : Enjeux site inscrit



VERDI

VERDI

POLE EQUESTRE

