

Plan Local d'Urbanisme

Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Quelles sont les grandes orientations du PLU à l'horizon 2035 ? Les réponses se trouvent dans le **PADD** ! Celui-ci identifie 3 défis dont doit s'occuper le PLU

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

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

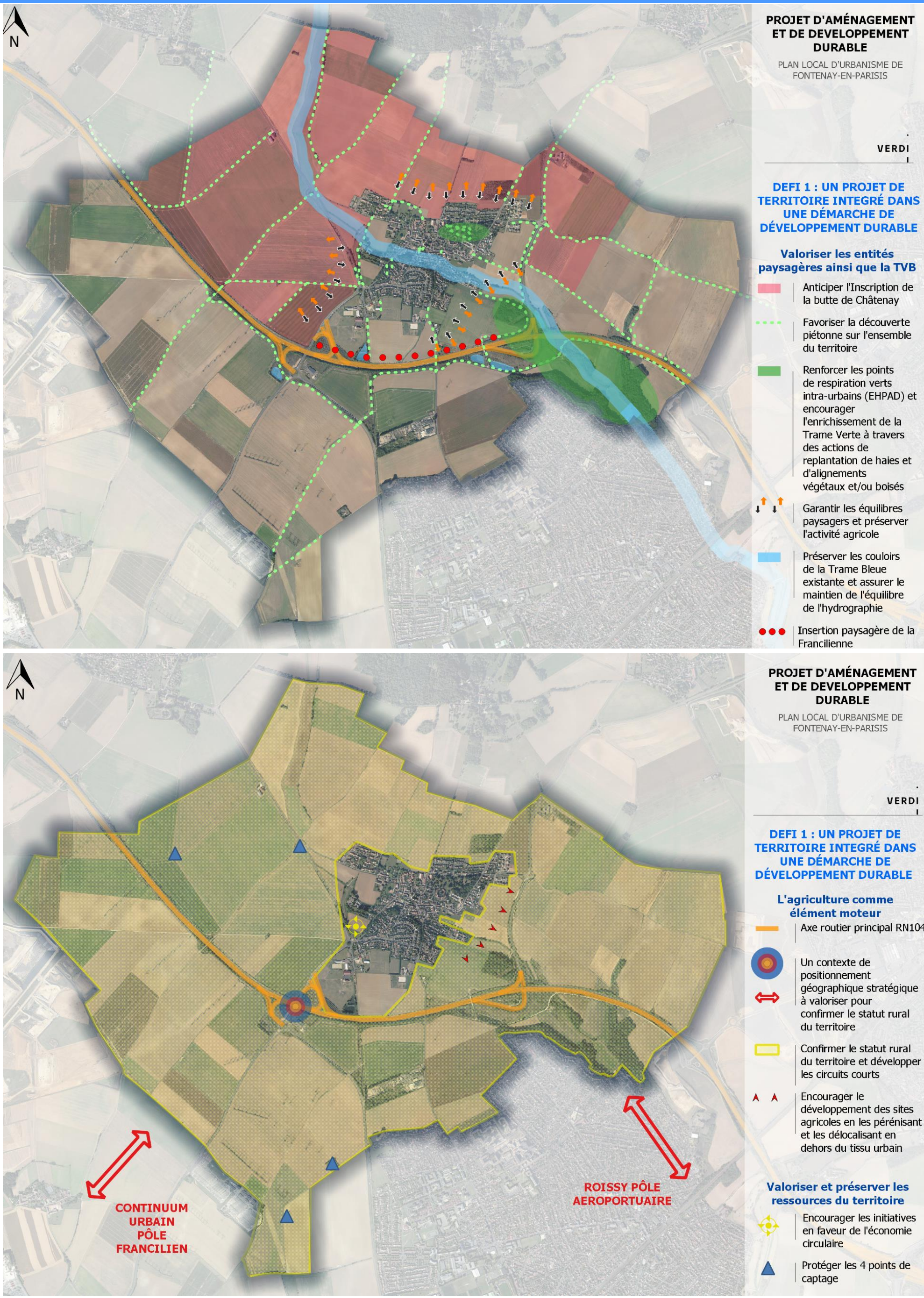
- Garantir les **équilibres paysagers de la plaine agricole identitaire**, notamment en préservant l'activité agricole ;
- Anticiper l'inscription du site de la butte de Châtenay-en-France ;
- Encourager **l'enrichissement et la préservation des Trames Vertes et Bleues**
- Préserver et renforcer le maillage des chemins piétons afin de **favoriser la découverte des richesses paysagères et naturelles du territoire**.

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

- Encourager le **développement des sites agricoles** ;
- Développer les **circuits courts** ;
- 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).

VALORISER / PRÉSERVER LES RESSOURCES DU TERRITOIRE, ENCLENCHER UNE DÉMARCHE D'ÉCONOMIE CIRCULAIRE ET DE DÉVELOPPEMENT DES ÉNERGIES RENOUVELABLES :

- Encourager les **initiatives en faveur de l'économie circulaire** (implantation dans la continuité de la recyclerie qui s'implantera dans la ZAC) ;
- Accueillir des **projets innovants** en faveur de la valorisation des énergies renouvelables ;
- Mise en place de l'assainissement collectif et obliger à une gestion efficace, performante et valorisante des eaux pluviales, Protéger les 4 points de captage d'eau potable ;



Défi 2 : Un « virage » urbain temporisé par des actions qualitatives et identitaires

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

- 2 secteurs majeurs ciblés pour le développement d'une nouvelle offre de logements :
 - La requalification en cours du **site de la rue Albert Galle**, prévoyant 28 logements ;
 - Le **projet de ZAC multi-sites** situé à l'Ouest du cœur urbain.

- Planifier la **réalisation de nouveaux logements** dans le respect de la mixité.

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

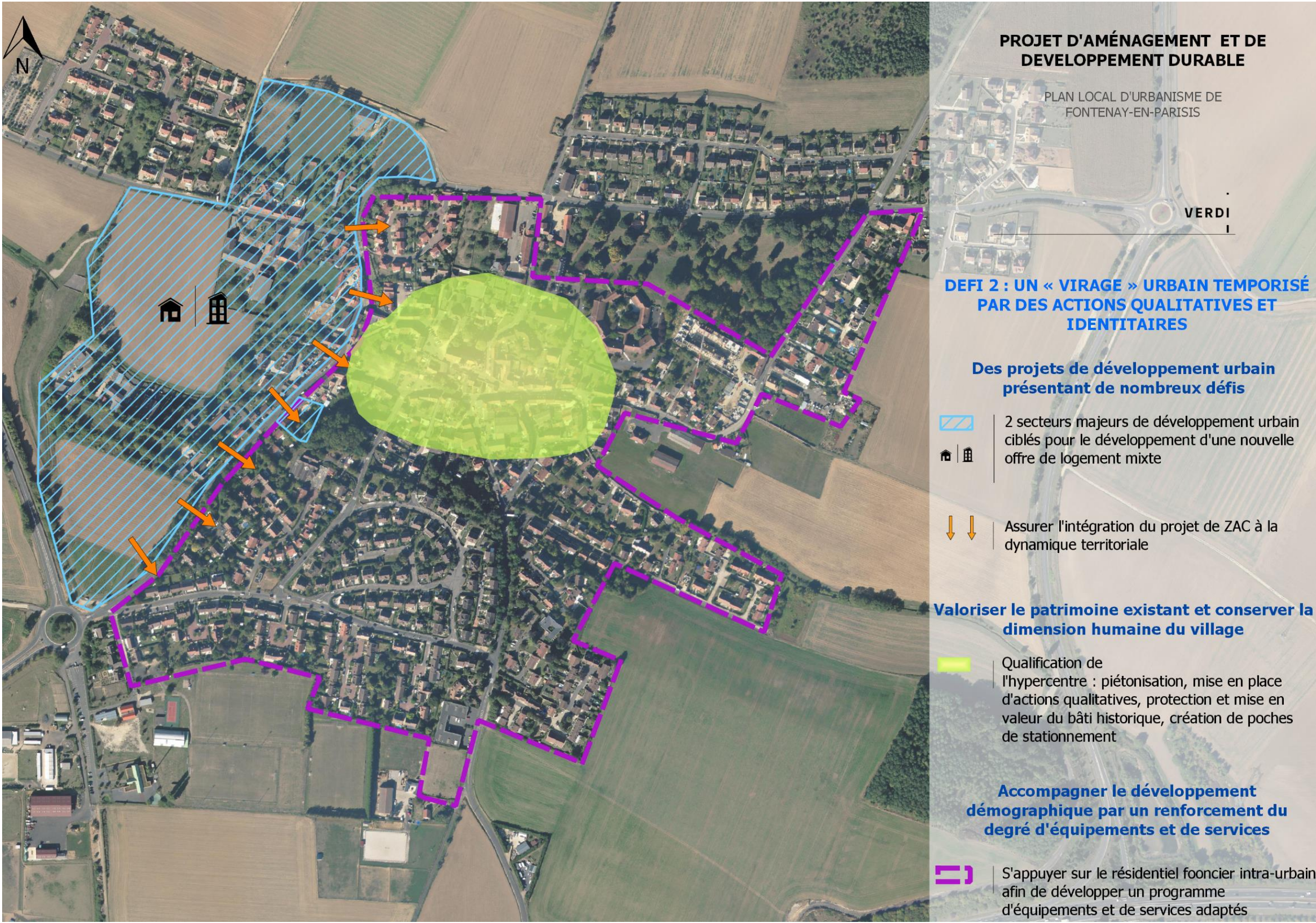
- Entamer une réflexion sur la **qualification de l'hypercentre** pour en faire un **espace de vie, de rencontre à taille humaine** ;

- Protéger et mettre en valeur le patrimoine bâti historique** (façades, murs qualitatifs...).

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

- Développer un **programme d'équipements, de services et d'espaces publics** adaptés à l'arrivée de nouvelles populations ;

- Assurer l'intégration du projet de ZAC à la dynamique territoriale : **encourager les interactions entre la ZAC et le village**.



Défi 3 : Une identité économique territoriale à impulser

LA REVALORISATION ET LE RENFORCEMENT DES ACTIVITÉS EXISTANTES :

- Préserver et développer les activités économiques liées au secteur agricole et au commerce de proximité ;

- Redonner de la qualité au secteur économique situé au Sud du territoire** (qui renvoie aujourd'hui une image incohérente et non valorisée) ;

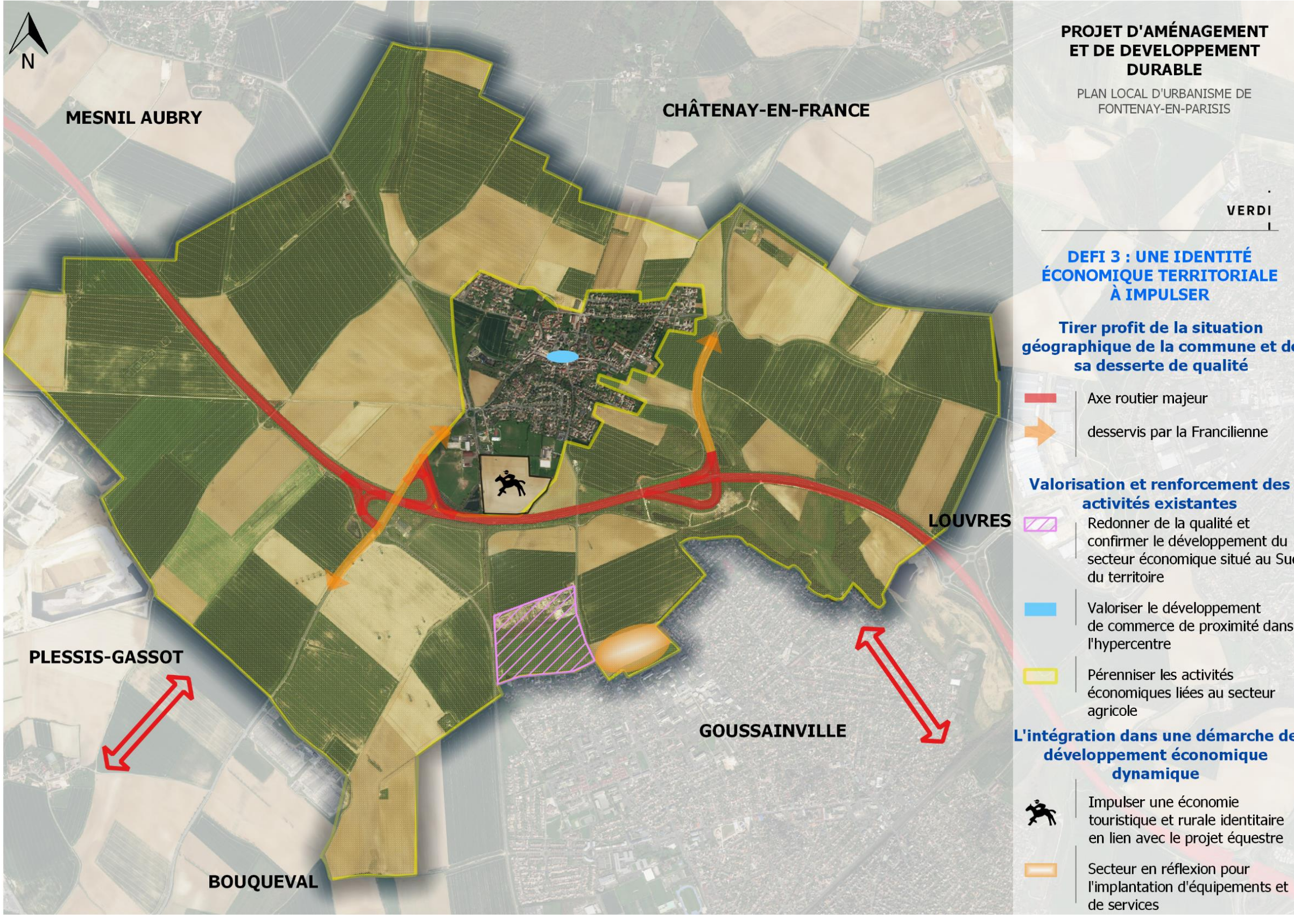
L'INTÉGRATION DANS UNE DÉMARCHE DE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE DYNAMIQUE :

- Confirmer le **développement économique sur le secteur Sud** de la commune, à la limite de Goussainville ;

- Profiter du développement d'un projet de pôle équestre d'envergure pour **impulser une économie touristique et rurale identitaire**.

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

- Valoriser l'échangeur autoroutier de la Francilienne** en considérant sa fonction facilitant l'accessibilité à la commune.



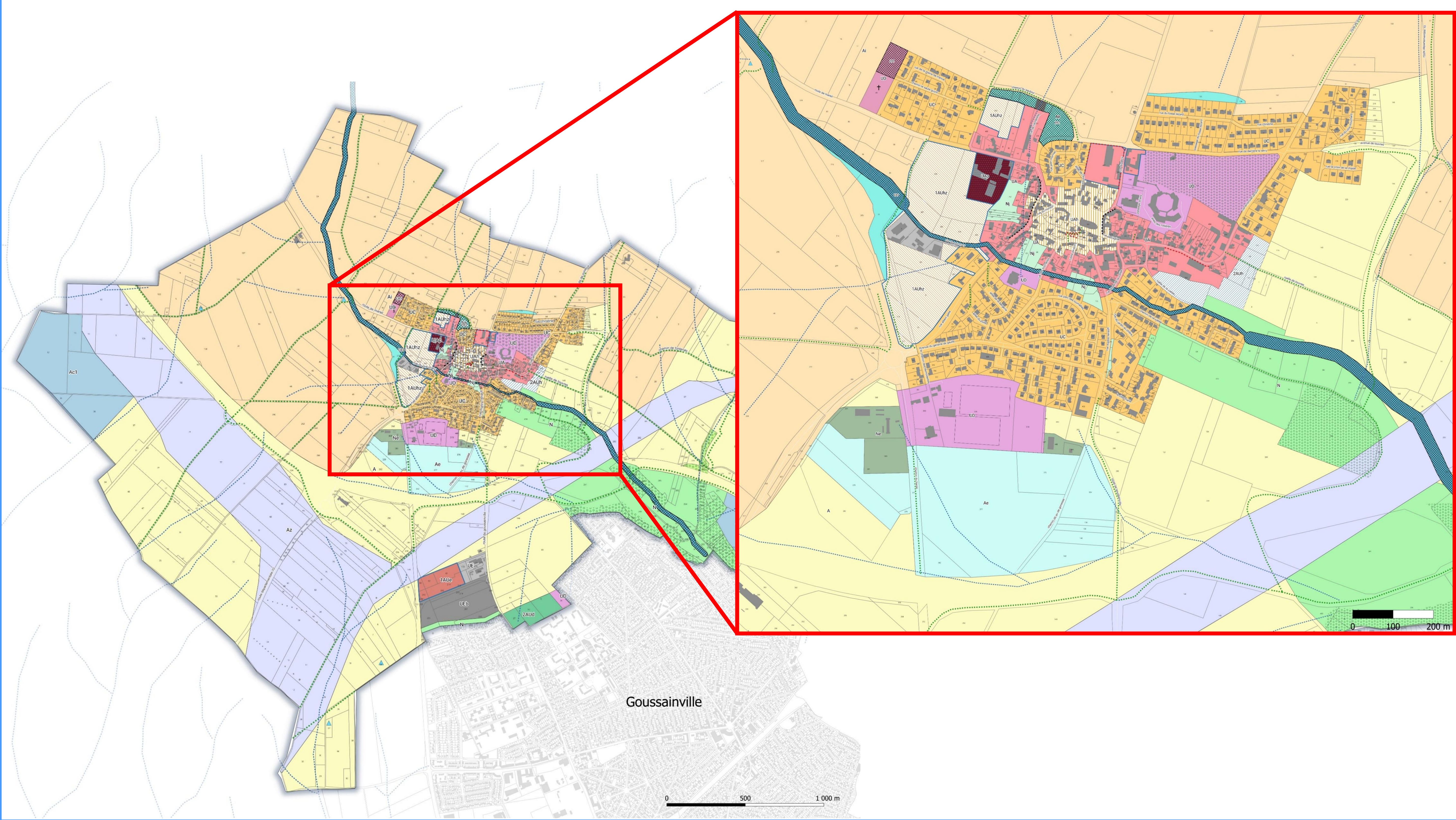
Plan Local d'Urbanisme

Traduction des orientations du PADD dans le règlement

Comment sont traduites les orientations fixées dans le PADD ?

Elles sont traduites en dispositions dans le **règlement écrit**. Les dispositions sont définies pour plusieurs types de zones. Chaque parcelle de la commune renvoie à une zone sur le **règlement graphique**.

Règlement graphique



Règlement écrit

Zonage

En fonction de ses caractéristiques et de sa vocation, il est attribué à chaque parcelle de la commune un type de zone (urbaine, à urbaniser, agricole ou naturelle). Chaque type de zone est décomposé en plusieurs sous-types. Le règlement écrit détaille, pour chaque type de zone, quelles sont les règles qui doivent être respectées, en termes d'architecture, d'occupation du sol, de la possibilité ou non de réaliser de nouvelles constructions, des conditions à respecter pour pouvoir construire...

Zones naturelles et forestières (N)	Zones agricoles (A)	Zones à urbaniser (AU)	Zones urbaines (U)
Les zones N regroupent les zones naturelles. Tout comme pour les zones A, les constructions y sont interdites, hormis dérogations.	Les zones classées A sont des zones agricoles. Les constructions n'ayant pas pour objet l'activité agricole y sont interdites, hormis dérogations.	On classe en zones AU les espaces naturels (zones A ou N) destinés à être ouverts à l'urbanisation.	On retrouve dans les zones urbaines les secteurs déjà urbanisés et les secteurs non urbanisés où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter
N : Zone naturelle et forestière Ne : Secteur naturel à vocation hippique Nr : Secteur naturel concerné par un risque hydraulique (digue) Nj : Secteur naturel identifiant les coeurs d'îlots végétaux	A : Zone agricole Ac : Secteur agricole accueillant des activités de carrière, de traitement des déchets et de production d'énergies renouvelables Ae : Secteur agricole accueillant un site d'entraînement hippique Ai : Zone agricole englobée dans le site naturel de Châtenay Az : Secteur agricole concerné par la servitude I4	1AUe : Zone à urbaniser à vocation économique 1AUhz : Zone à urbaniser de la future ZAC 2AUh : Zone à urbaniser 2AUd : Zone à urbaniser dédiée à l'accueil d'équipements publics	UA : Zone urbaine du noyau ancien UAp : Secteur urbain à vocation de projet concerné par une servitude de PAPAG (art. L.15141 (5°) du CU) UAh : Zone urbaine de l'hypercentre UC : Zone urbaine pavillonnaire UD : Zone urbaine accueillant des équipements collectifs publics ou privés UE : Zone urbaine à vocation économique artisanale UEb : Secteur urbain à vocation économique

Prescriptions

En plus du zonage, le règlement indique des prescriptions pour des éléments ponctuels. On y retrouve par exemple :

- Les **Emplacements Réservés** : La construction est interdite au-delà d'une certaine superficie dans l'attente d'un projet. Il y en a 3 sur la commune, dédiées à l'extension du cimetière, au renforcement de la digue de l'Echelette, et à la protection des abords du Fossé Gallais.
- Les **Espaces Boisés Classés** : Ils délimitent les massifs boisés de la commune, et définissent les modalités de conservations, de protection, ou même de création.
- Les **Eléments Répertoriés** : Cela peut être des éléments de patrimoine bâti d'intérêt local qu'il faut préserver. A Fontenay-en-Parisis, il s'agit de murs structurants et de fronts de rue à préserver.
- Les **interdictions ou limitations de la constructibilité pour raisons environnementales** : Interdiction de construire à moins de 10m des talwegs, à moins de 5m du cours d'eau en zone urbaine et à moins de 15m en zone agricole et naturelle (recommandations du SIAH).
- Les **chemins ruraux à préserver** : Ce sont des chemins que la commune doit entretenir, et sur lesquels les travaux sont interdits.

Plan Local d'Urbanisme

Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Qu'est-ce qu'une OAP ?

Les OAP permettent de traduire les orientations du PADD en **définissant des conditions d'aménagement**.

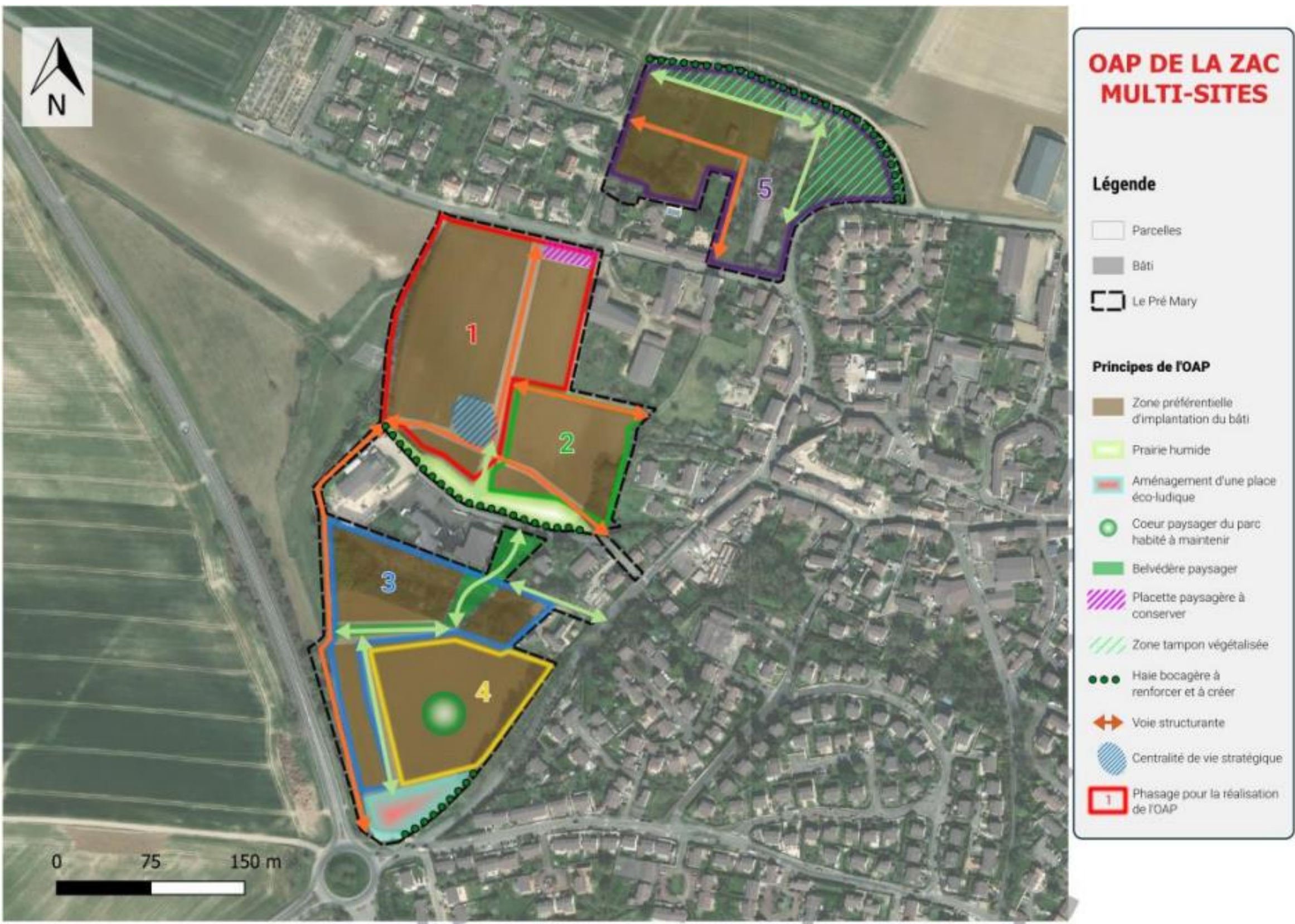
Les **OAP sectorielles** portent sur un secteur donné, alors que les **OAP thématiques** portent sur un enjeu plus spécifique (OAP patrimoniale par exemple).

Les OAP permettent en général d'imposer des conditions à l'aménagement, mais elles doivent être compatibles avec le règlement. L'OAP permet de préciser le contenu du règlement.

OAP sectorielle 1 : le site de la ZAC multi-sites

PRESENTATION DU SECTEUR

- 11 hectares sur 3 secteurs, le foncier est aujourd'hui maîtrisé à hauteur de 98% par le porteur de l'opération.
- Objectif de l'OAP** : requalifier ce site en prenant en compte les contraintes environnementales et paysagères existantes, le tissu urbain dans lequel il s'inscrit, et en présentant une offre de logement répondant au principe de mixité (offre sociale).
- Un phasage est prévu, l'urbanisation de chaque tranche est conditionnée à la finalisation de la tranche précédente :
 - Secteur du Laru : juin 2025 à mai 2027 pour la **première tranche** et de juin 2025 à mai 2028 pour la **seconde tranche** ;
 - Secteur Pré Mary (3,4 ha) : **troisième tranche** de mars 2027 à février 2029 et **quatrième tranche** de mars 2027 à février 2030 ;
 - Secteur de l'Echelette (2,8 ha) : conditionné au renforcement de la digue présente sur ce périmètre, sa réalisation est programmée de juin 2029 à février 2031 (**cinquième tranche**).



Orientations

Destination générale

- 300 logements diversifiés (maisons, petits collectifs...)
- Des espaces communs centraux et un cadre de vie valorisé

Voirie et déplacement

- Requalification et optimisation des voies d'accès existantes afin de réduire l'impact automobile sur les voiries
- Favoriser les mobilités actives et les transports en commun

Composition et morphologie

- Hauteur, volume, architecture et implantation des constructions cohérents le paysage naturel et urbain
- Espace central permettant l'accueil de manifestations locales (par exemple d'un marché).

Qualité environnementale et paysagère

- Continuité paysagère, préserver et renforcer la trame verte
- gestion intégrée des espaces humides et création d'une prairie humide, limiter l'artificialisation et l'imperméabilisation

OAP patrimoniale 2 : préservation du patrimoine agricole

PRESENTATION DU SECTEUR

- 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
- Le bâti identifié en orange sur la carte ci-contre correspond au bâti à préserver.
- Travaux autorisés à condition qu'ils respectent l'architecture traditionnelle et qu'ils ne dénaturent pas l'harmonie et l'identité architecturale du bâti.



SITE 1 Rue Albert Galle

- Site concerné par un PAPAG (Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement Global). Cette servitude inscrite au PLU permet de « figer » les constructions dans l'attente d'un projet d'aménagement. La servitude consiste à interdire, dans un périmètre qu'il délimite et pour une durée au plus de 5 ans, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement du PLU.
- Pour la partie corps de ferme du site 1, il est attendu la création d'équipements publics ou d'intérêt collectifs. Cette partie n'a pas pour objectif d'accueillir de logements



SITE 2 Rue de l'Echelette / Rue du Sévy

- Changement de destination de l'îlot pour une vocation de logement.
- Maintien d'un ratio de 30% d'Espace Libre de Pleine Terre afin d'assurer une densification correcte et le maintien d'espaces verts.



SITE 3 Rue du Sévy / Rue de Derrière le Sevy

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

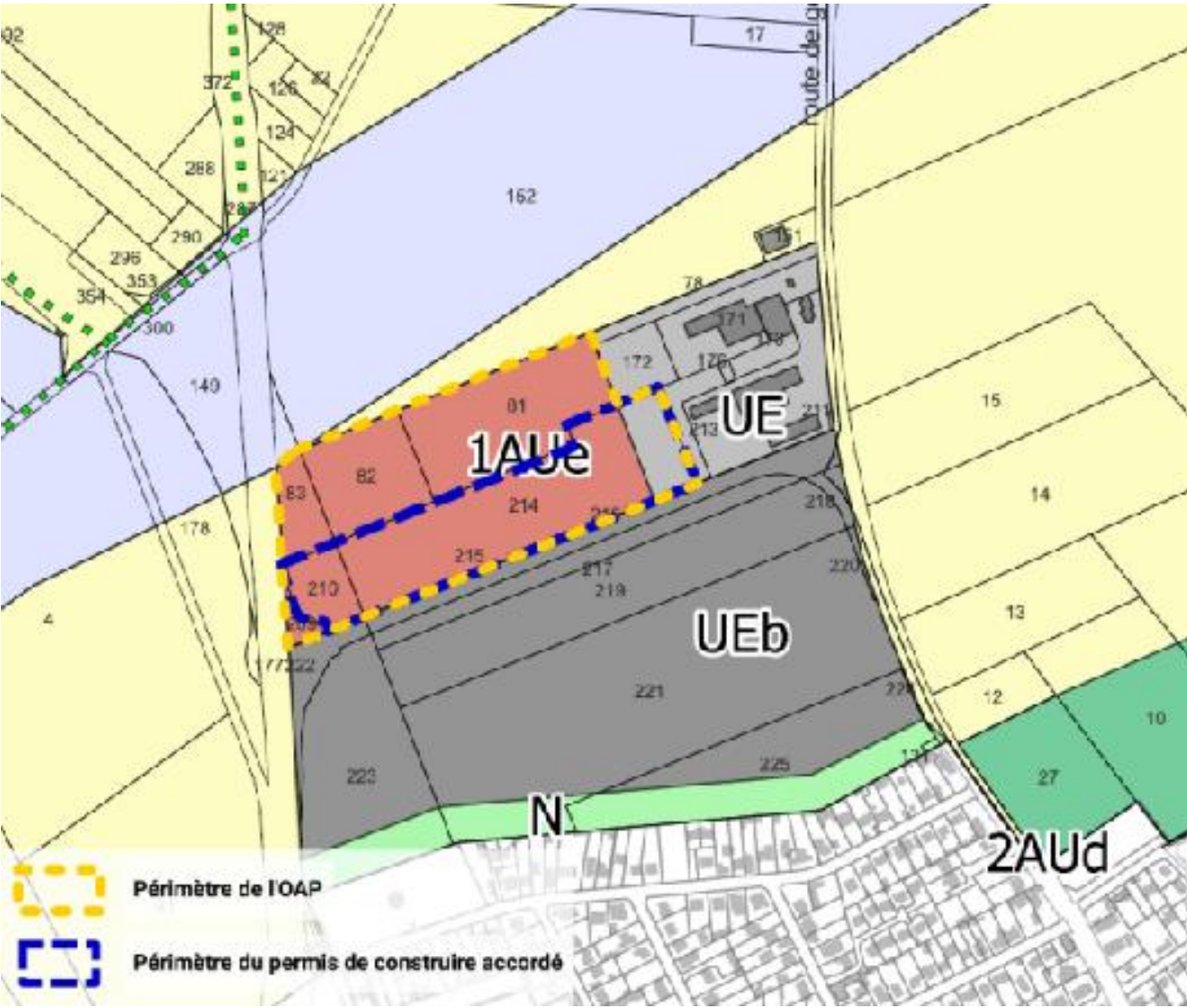


OAP 3 sectorielle 3 : la zone à vocation économique 1AUE

PRESENTATION DU SECTEUR

Le secteur de l'OAP de la zone à vocation économique 1AUE 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, l'OAP correspond à une **zone à urbaniser à court terme (1AUE) à vocation économique**.
- Il jouxte une zone urbaine économique (UE) qui accueille déjà des activités, des zones agricoles (A) et un secteur agricole
- Un **permis de construire a déjà été accordé** sur 50% de l'emprise de la zone à urbaniser 1AUE, afin de réaliser un bâtiment de bureaux et un atelier mitoyen, un bassin d'infiltration des eaux pluviales...



ORIENTATIONS

Destination générale

- L'ensemble du site de l'OAP est **destiné au développement d'activités économiques**, dans la continuité de la zone UE.
- Le second secteur, situé au nord du périmètre du permis de construire accordé, a vocation à accueillir d'autres activités économiques

Voirie et déplacement

- Création ou requalification et optimisation de voies de desserte distinctes au nord et au sud du secteur de l'OAP ;
- Limitation, dans la mesure du possible, de l'imperméabilisation et de l'artificialisation des sols ;
- Création de cheminements doux favorisant les mobilités actives et la place du piéton au sein du site ;

Qualité environnementale et paysagère

- L'aménagement doit assurer un traitement paysager qualitatif, et une continuité paysagère ;
- Gestion à la source des eaux pluviales (récupérateurs d'eaux de pluie, noues, pavés enherbés, plantation et végétalisation) ;
- Intégrer des énergies renouvelables et des systèmes de végétalisation en appliquant la loi Climat & Résilience 2021 (art.101) et la loi d'accélération de la production d'énergies renouvelables de 2023 (art. 40)