

VERDI

PLAN LOCAL D'URBANISME

Pièce 3 : Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)



SOMMAIRE



Pièce 3 : Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

1

1 NOTE INTRODUCTIVE ET PRESENTATION GENERALE DES OAP 4

1.1 L'objet et la portée des « orientations d'aménagement et de programmation » 5

1.1.1 L'objet des Orientations d'Aménagement et de Programmation 5

1.1.2 La portée des Orientations d'Aménagement et de Programmation 6

1.2 L'articulation des OAP avec les autres pieces du PLU 6

1.2.1 Articulation avec le Projet d'aménagement et de Développement Durable (PADD) 6

1.2.2 Articulation avec le règlement écrit et graphique du plu 6

1.3 Présentation générale des OAP 7

2 LES OAP DE LA VILLE DE FONTENAY-EN-PARISIS 9

2.1 OAP sectorielle n°1 : LE SITE DE LA ZAC MULTI-SITES 10

2.1.1 Présentation du secteur 10

2.1.2 Orientations 12

2.1.2.1 Destination générale 12

2.1.2.2 Composition et morphologie 13

2.1.2.3 Voirie et déplacement 13

2.1.2.4 Qualité environnementale et paysagère 14

2.1.3 Schéma de principe 15

2.2 OAP patrimoniale n°2 : PRESERVATION DU PATRIMOINE AGRICOLE 16

2.2.1 Présentation du secteur 16

2.2.2 Orientations 25

2.2.2.1 Destination générale 25

2.2.2.2 Site 1 26

2.2.2.3 Site 2 26

2.2.2.4 Site 3 26

2.2.3 Schéma de principe 27

2.3 OAP sectorielle n°3 : LA ZONE A VOCATION ECONOMIQUE 1AUe 28

2.3.1 Présentation du secteur 28



SOMMAIRE



2.3.2 Orientations	29
2.3.2.1 Destination générale	29
2.3.2.2 Composition et morphologie	30
2.3.2.3 Voirie et déplacement	30
2.3.2.4 Qualité environnementale et paysagère	30
2.3.3 Schéma de principe	32

DOCUMENT DE TRAVAIL





1

NOTE INTRODUCTIVE ET PRESENTATION GENERALE DES OAP

1.1 L'OBJET ET LA PORTEE DES « ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION »

1.1.1 L'OBJET DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Ce sont les articles L151-6 à L151-7-2 du Code de l'urbanisme qui définissent les Orientations d'Aménagement et de Programmation :

« Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles. » (Article L151-6)

Certaines dispositions ont récemment été modifiées par la promulgation de la loi Climat et Résilience du 22 août 2021 (Loi n°2021-1104 art-219) :

« Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant. » (Article L151-6-1)

« Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques. » (Article L151-6-2)

Ce sont des outils permettant de définir les conditions d'aménagement et d'équipement de secteurs à enjeux, tout en laissant la souplesse nécessaire à la conception et à la réalisation ultérieure d'un projet.

L'OAP de la commune de Fontenay-en-Parisis encadre les possibilités de construction et précise la programmation des sites de mutation urbaine.

1.1.2 LA PORTEE DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

L'article L.152-1 du Code de l'urbanisme instaure un lien de compatibilité entre les autorisations d'urbanisme et les OAP. Cette compatibilité signifie que tout projet réalisés dans un secteur concerné par une OAP ne peut être contraire aux orientations d'aménagements définies dans cette OAP, doit contribuer à sa mise en œuvre et ne doit pas y faire obstacle.

Une OAP est composé d'un schéma de principe et d'éléments programmatiques.

1.2 L'ARTICULATION DES OAP AVEC LES AUTRES PIECES DU PLU

1.2.1 ARTICULATION AVEC LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE (PADD)

Les OAP sont établies dans le respect des axes de développement et d'aménagement définis par le PADD débattu en Conseil Municipal le 7 juin 2022. Elles sont situées dans la continuité des orientations du PADD, pour traduire plus finement le projet de territoire.

1.2.2 ARTICULATION AVEC LE REGLEMENT ECRIT ET GRAPHIQUE DU PLU

Tout projet de travaux, constructions, aménagements, plantations doit être compatible avec les OAP et également conforme au règlement écrit et graphique du PLU (article L.152-1 du code de l'urbanisme). Les OAP sont donc opposables aux autorisation d'urbanisme.

La compatibilité implique « de ne pas aller à l'encontre de la règle », alors que la conformité nécessite le respect strict de la règle.

Les dispositions du règlement et des OAP s'applique de façon complémentaire. Les OAP énoncent des principes d'aménagement et de programmation tandis que le règlement établit des normes.

Une OAP peut:

- Préciser le contenu du règlement (destination des constructions, implantation des constructions, hauteur, modalités de mise en œuvre de certaines règles...)
- Porter sur des dispositions non prévues par le règlement (typologie de logement, nombre de logement à réaliser, précision sur le devenir d'une construction existante, organisation de la trame verte....)
- Ne pas avoir d'orientation particulière, de précision sur des dispositions prévues par le règlement. Dans ce cas, ce sont les dispositions du règlement qui s'impose (emplacements réservés, protection d'élément remarquable, normes de stationnement...)
- Avoir un contenu différent de celui du règlement (implantation par rapport aux voies, par rapport aux limites séparatives, hauteur différente, normes de stationnement....). Dans ce cas, le règlement prévoit expressément que des dispositions contraires peuvent être prévues dans les OAP et ce sont les dispositions de l'OAP qui s'appliquent.

En revanche, les dispositions prévues dans les OAP ne peuvent en aucun cas remettre en cause la vocation d'une zone telle que prévue dans le règlement.

1.3 PRESENTATION GENERALE DES OAP

Le document propre à chaque OAP est composé comme ce qui suit :

1- Une présentation du secteur

Description, enjeux et échéancier d'ouverture à l'urbanisation.

2- Les orientations applicables au secteur

a. Destination générale

Vocation des espaces (destination, localisation), programme des opérations, phasage, intervention sur construction existante..

b. Composition et morphologie

Implantation des constructions, hauteur, ordonnancement...

c. Voiries et déplacements

Accès, desserte, circulation et déplacements internes, stationnement...

d. Qualité environnementale et paysagère

Eléments de patrimoine bâti et paysager à préserver, trame verte et bleue, prise en compte des risques, performance énergétique...

3- Un schéma de principe

Comme le prévoit l'article L151-6-1 du Code de l'urbanisme depuis la promulgation de la loi Climat et Résilience le 22 août 2021, les OAP définissent également un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Cet échéancier permet d'avoir une réflexion prospective sur les projets en amont en prenant en compte :

- L'état d'avancement des études et projets sur les secteurs considérés
- Les éventuelles contraintes liées au foncier
- Les équipements et réseaux existants ou en projet

Cet échéancier a été déterminé selon trois termes possibles s'inscrivant à l'échéance du PLU, c'est-à-dire plus ou moins 10 ans :

- court terme, entre 0 et 4 ans
- moyen terme, entre 4 et 8 ans
- long terme, 8 ans et au-delà.



2

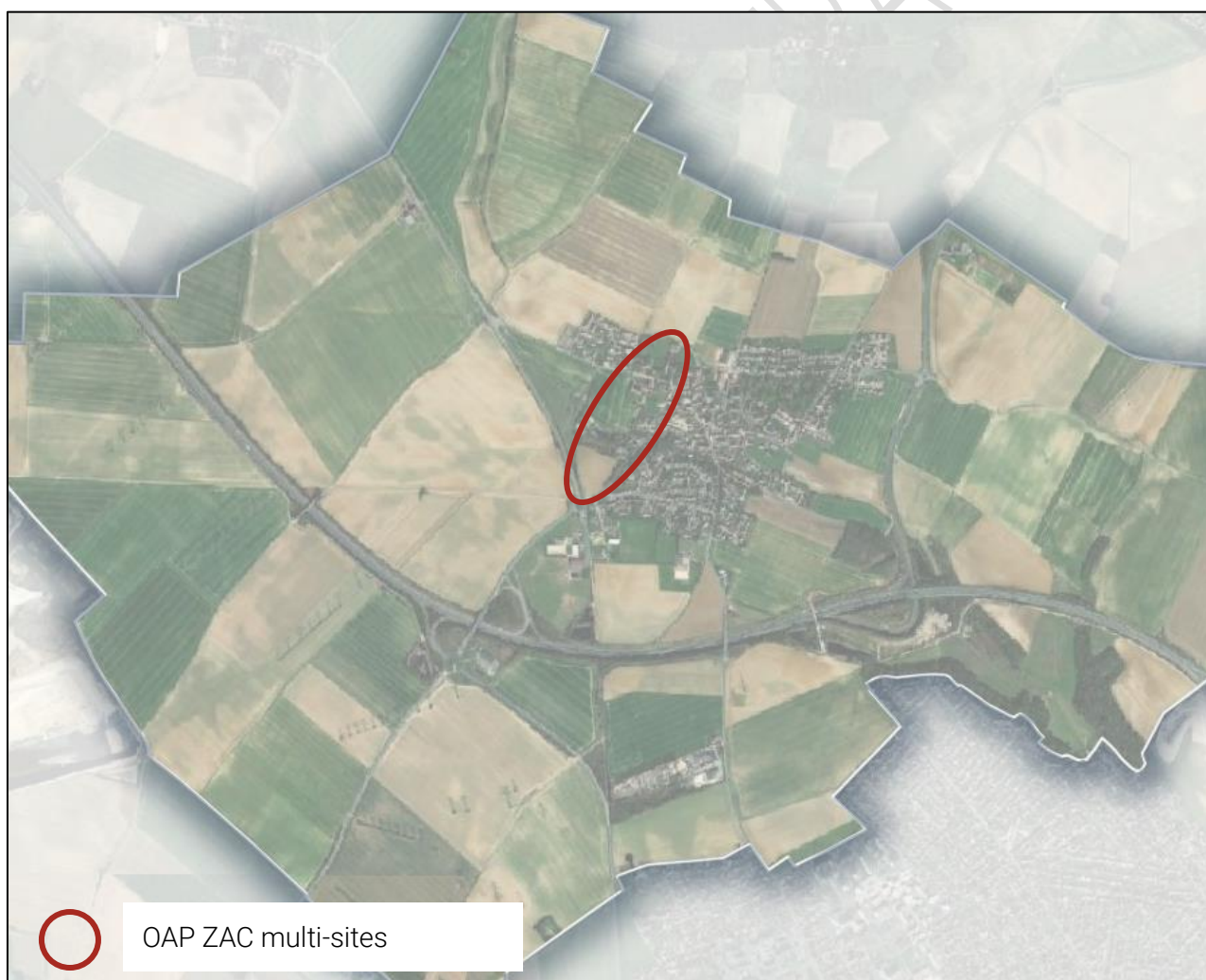
LES OAP DE LA VILLE DE FONTENAY- EN-PARISIS

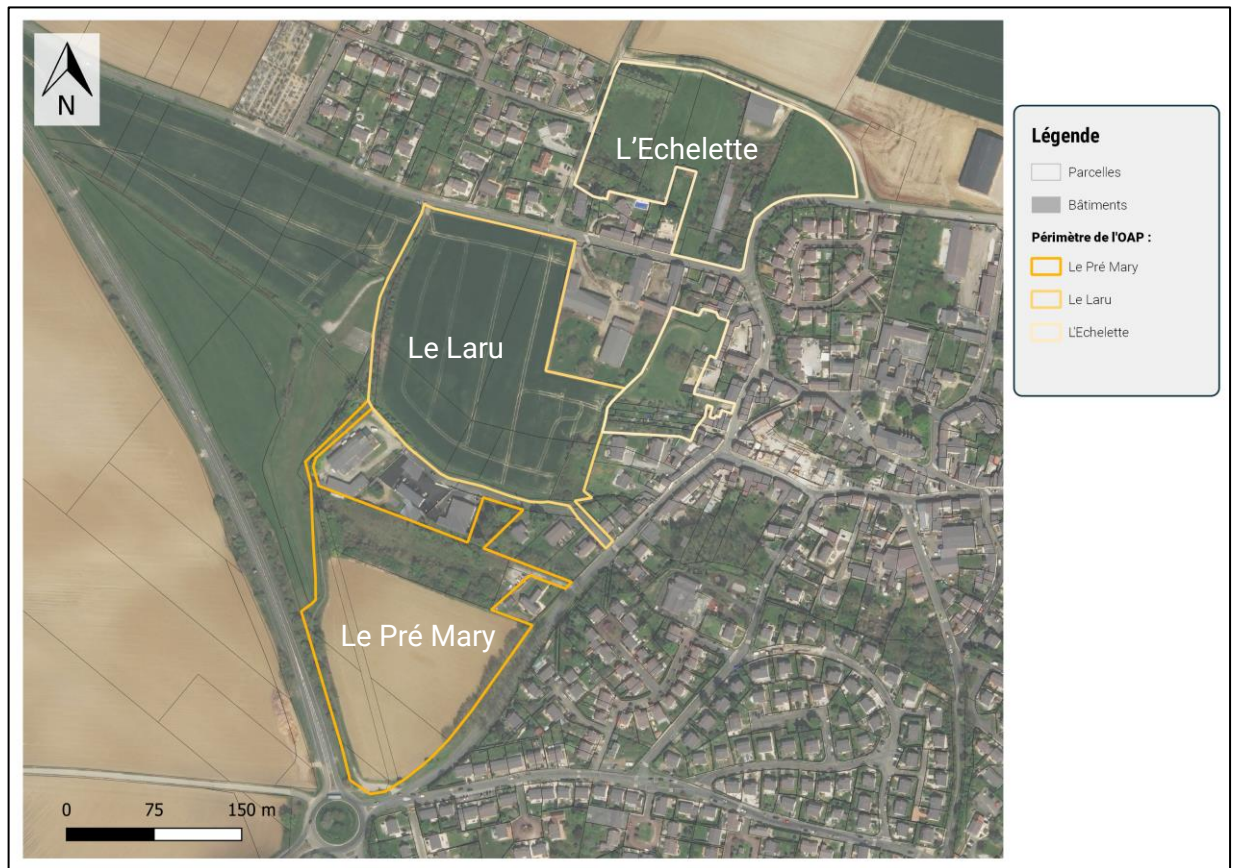
2.1 OAP SECTORIELLE N°1 : LE SITE DE LA ZAC MULTI-SITES

2.1.1 PRESENTATION DU SECTEUR

Le site de la future ZAC multi-sites se situe à l'ouest et au nord-ouest de l'enveloppe urbaine du village de Fontenay-en-Parisis, en bordure de la RD47, et il est directement relié à la francilienne par la RD10.

C'est un projet hérité qui a vu le jour en 2009, déjà planifié par le précédent PLU et repris dans le présent PLU, selon un échéancier temporel assurant la réussite à la fois de la greffe urbaine et l'équilibre urbain du village.





Le secteur faisant l'objet de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation s'étend sur environ 11 ha, divisé en trois secteurs distincts :

- 1 : Le Pré Mary, avec une surface d'environ 3,4 ha ;
- 2 : Le Laru, avec une surface d'environ 4,3 ha ;
- 3 : L'Echelette, avec une surface d'environ 2,8 ha.

Pour précision, le foncier est aujourd'hui maîtrisé à hauteur de 98% par le porteur de l'opération.

Ce site qui s'inscrit dans le prolongement direct du centre ancien englobe aujourd'hui principalement des terres agricoles. Les sites du Pré Mary et du Laru sont relativement coupés des autres terrains agricoles par la présence d'axes routiers (RD47 et route de Mareil), tandis que le site de l'Echelette ne comporte qu'une petite parcelle de terrain agricole actuellement exploité.

L'enjeu de cette OAP est de 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).

Afin de ne pas bouleverser les équilibres urbains du village, notamment en matière d'équipements, il est prévu la mise en place d'un principe de phasage de l'urbanisation de la ZAC.

Le zonage proposé assure une intégration temporalisée des nouveaux habitants, en accord avec les capacités d'accueil des équipements existants (principalement les établissements scolaires), de l'offre en services offerts sur place et des structures publiques et sociales.

5 tranches successives sont annoncées, l'urbanisation de chaque tranche étant conditionnée à la finalisation de la tranche précédente :

- Le **secteur du Laru** constitue la **phase prioritaire**, courant de juin 2025 à mai 2027 pour la première tranche et de juin 2025 à mai 2028 pour la seconde tranche ;
- Le **secteur du Pré Mary** constitue la **seconde phase**, avec la réalisation de la troisième tranche de mars 2027 à février 2029 et de la quatrième tranche de mars 2027 à février 2030 ;
- Le **secteur de l'Echelette** est, quant à lui, conditionné au renforcement de la digue présente sur ce périmètre et sa réalisation est programmée de juin 2029 à février 2031 (cinquième tranche).

Il s'agit d'un planning prévisionnel sous réserve de commercialisation et d'appel d'offres fructueux.

2.1.2 ORIENTATIONS

2.1.2.1 Destination générale

- Programme de logements de typologies diversifiées comprenant des constructions neuves composées de petits collectifs, de maisons de ville et de lots libres à bâtir ;
- Création d'environ 300 logements (à titre de référence, il est envisagé la réalisation de 148 sur le secteur du Pré Mary, 141 sur le secteur du Laru et 12 sur le secteur de l'Echelette) ;
- Une densité moyenne tendant vers 30 logements/hectare ;
- Répartition typologies : environ 45 lots à bâtir, 41 lots en accession sociale, 80 logements locatifs sociaux et 135 logements en promotion ;
- Création d'espaces communs centraux et valorisation du cadre de vie.

Répartition des emprises de la ZAC et du projet selon 5 tranches :

SECTEUR TRANCHE	NBRE DE LOGEMENTS
TOTAL Secteur du Laru	141
Tranche 1	87 logements
Tranche 2	54 logements
TOTAL Secteur Pré Mary	148

Tranche 3	54 logements
Tranche 4	94 logements
TOTAL Secteur Echelette (tranche 5)	12

2.1.2.2 Composition et morphologie

- Hauteur travaillée en intégrant l'altimétrie du site
- Hauteur et implantation des futures constructions assurent le maintien des vues vers les éléments remarquables du village comme l'église, les corps de ferme voisins (...) 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 l'existant (matériaux, couvertures, toitures...) ;
- 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 ;
- 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) ;
- Créer un espace central permettant l'accueil de manifestations locales (par exemple d'un marché).

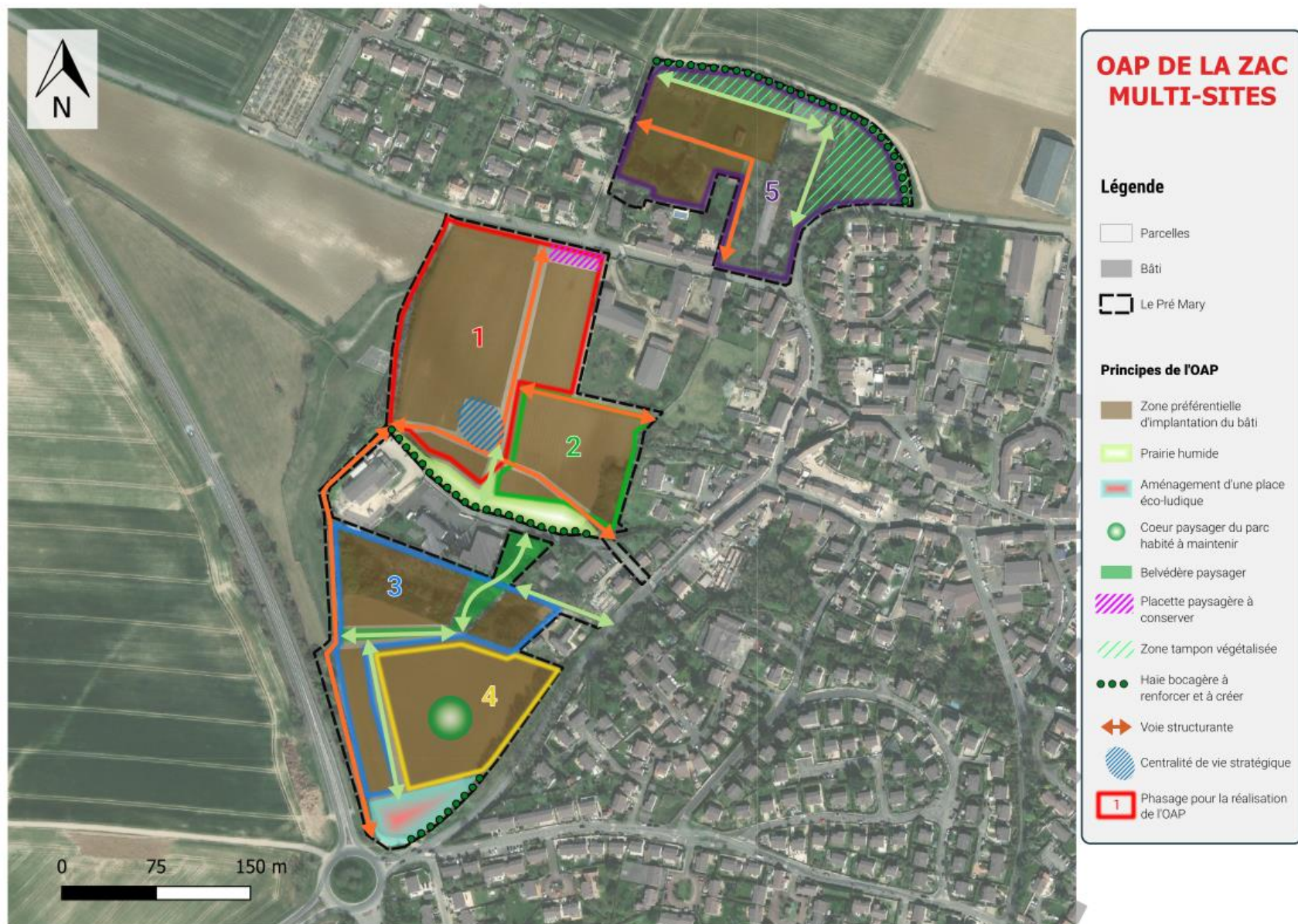
2.1.2.3 Voirie et déplacement

- Requalification et optimisation des voies d'accès existantes afin de réduire l'impact automobile sur les voiries (rue Albert Galle, rue du Pré Mary, giratoire du croisement entre la D10 et la D47) ;
- Les nouvelles voies créées auront une largeur minimum de 3m ;
- Pour toutes les infrastructures routières et de stationnement, limiter, dans la mesure du possible, l'imperméabilisation et l'artificialisation des sols, par l'utilisation de matériaux adaptés ;
- Une partie des places de stationnement le long des voies pourra être destinée aux visiteurs et sera réalisée dans le cadre d'un aménagement paysager extérieur qualitatif ;
- Une aire de covoiturage pourra être prévue ;
- Création de cheminements doux favorisant les mobilités actives et la place du piéton au sein du site et également en connexion avec les espaces naturels environnant ;
- Prise en compte du relief du site en assurant la réalisation d'un belvédère assurant une liaison entre le Pré Mary et le Laru ;
- Développement d'une desserte en transports en commun et de stationnements vélos.

2.1.2.4 Qualité environnementale et paysagère

- 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 ;
- Soigner la transition paysagère avec la présence de haies bocagères ;
- Assurer une continuité paysagère et d'aménagement sur l'ensemble de la ZAC ;
- Assurer une gestion intégrée des espaces humides afin de les préserver et les valoriser à la création d'une prairie humide ;
- Apaiser les entrées de ville ;
- Préservation et renforcement de la trame verte paysagère existante ;
- 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.

2.1.3 SCHEMA DE PRINCIPE



2.2 OAP PATRIMONIALE N°2 : PRESERVATION DU PATRIMOINE AGRICOLE

2.2.1 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, à proximité de la ZAC multi-sites.

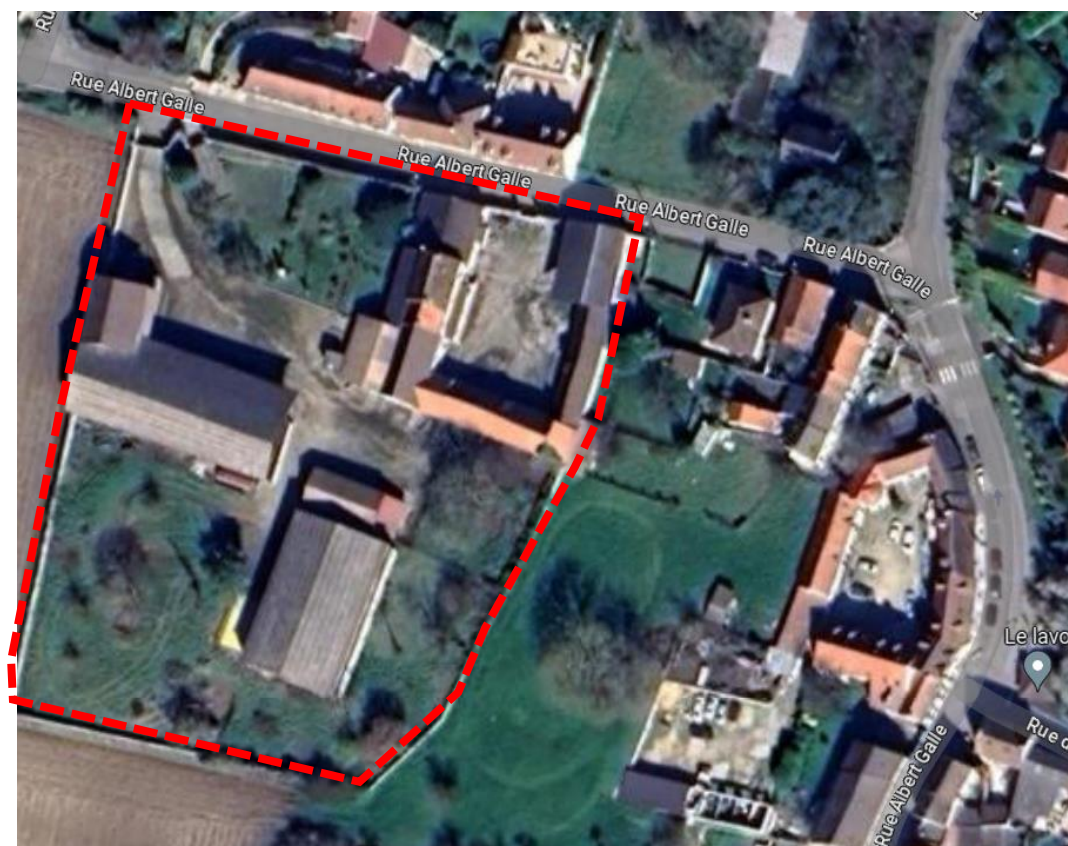


Les trois sites regroupent d'anciens corps de ferme identifiés sur les plans et photographies ci-après.

SITE 1 Rue Albert Galle

Parcelle cadastrale n°226





Vues du corps de ferme depuis la rue Galle :





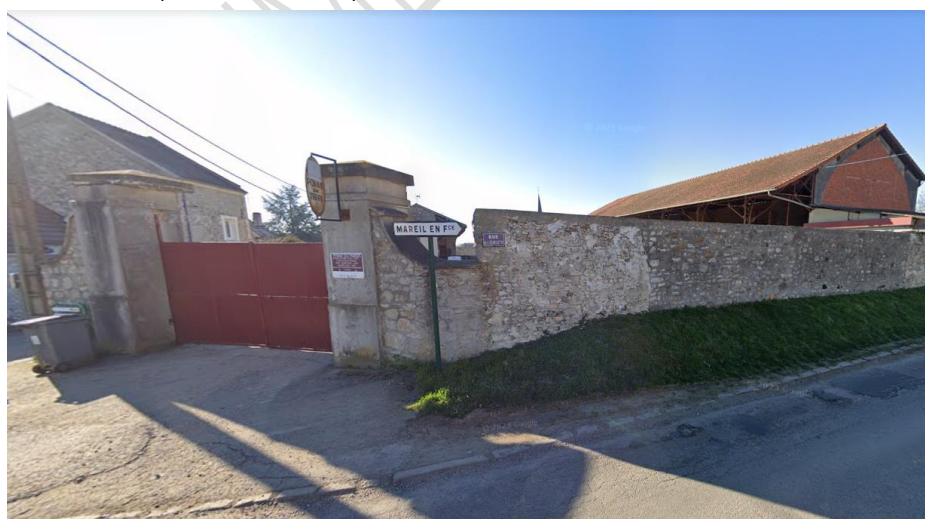
SITE 2 Rue de l'Echelette / Rue du Sévy

Parcelles n°406, n°407





Vues du corps de ferme depuis la rue de l'Echelette





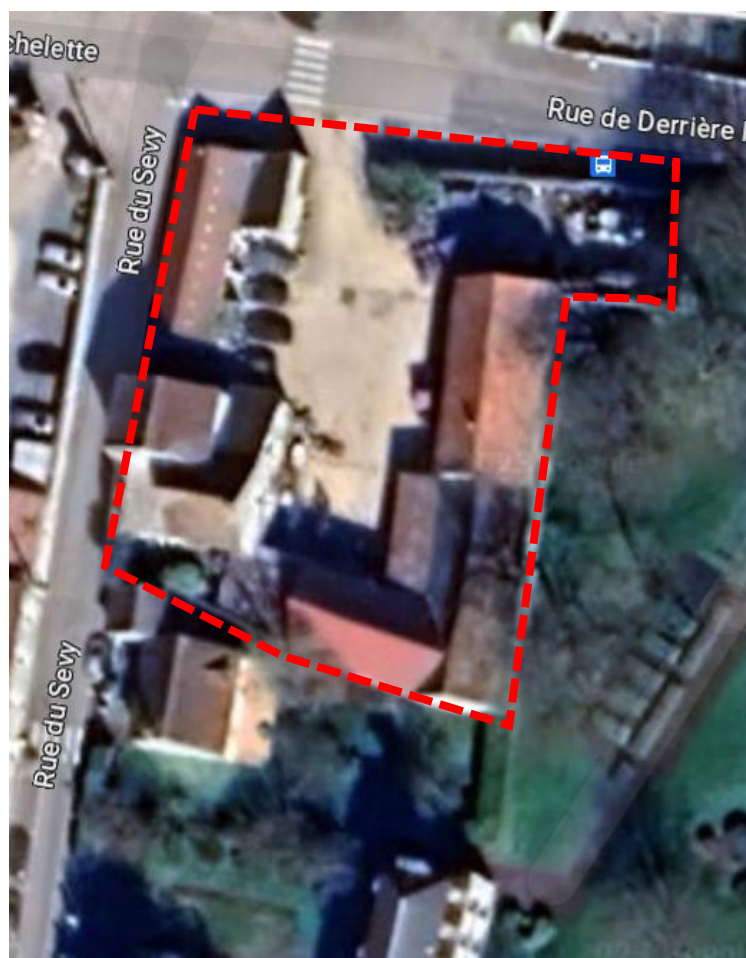
Vues du corps de ferme depuis la Rue du Sévy



SITE 3 Rue du Sévy / Rue de Derrière le Sevy

Parcelle n°152





Vues du corps de ferme depuis la Rue de derrière le Sévy





Vues du corps de ferme depuis la Rue du Sévy



2.2.2 ORIENTATIONS

2.2.2.1 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.

2.2.2.2 Site 1

Le site 1 est 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 sans bénéficiaire ou destination précise. La servitude consiste à interdire, dans un périmètre qu'il délimite et pour une durée au plus de 5 ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, 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.

2.2.2.3 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 de logement.

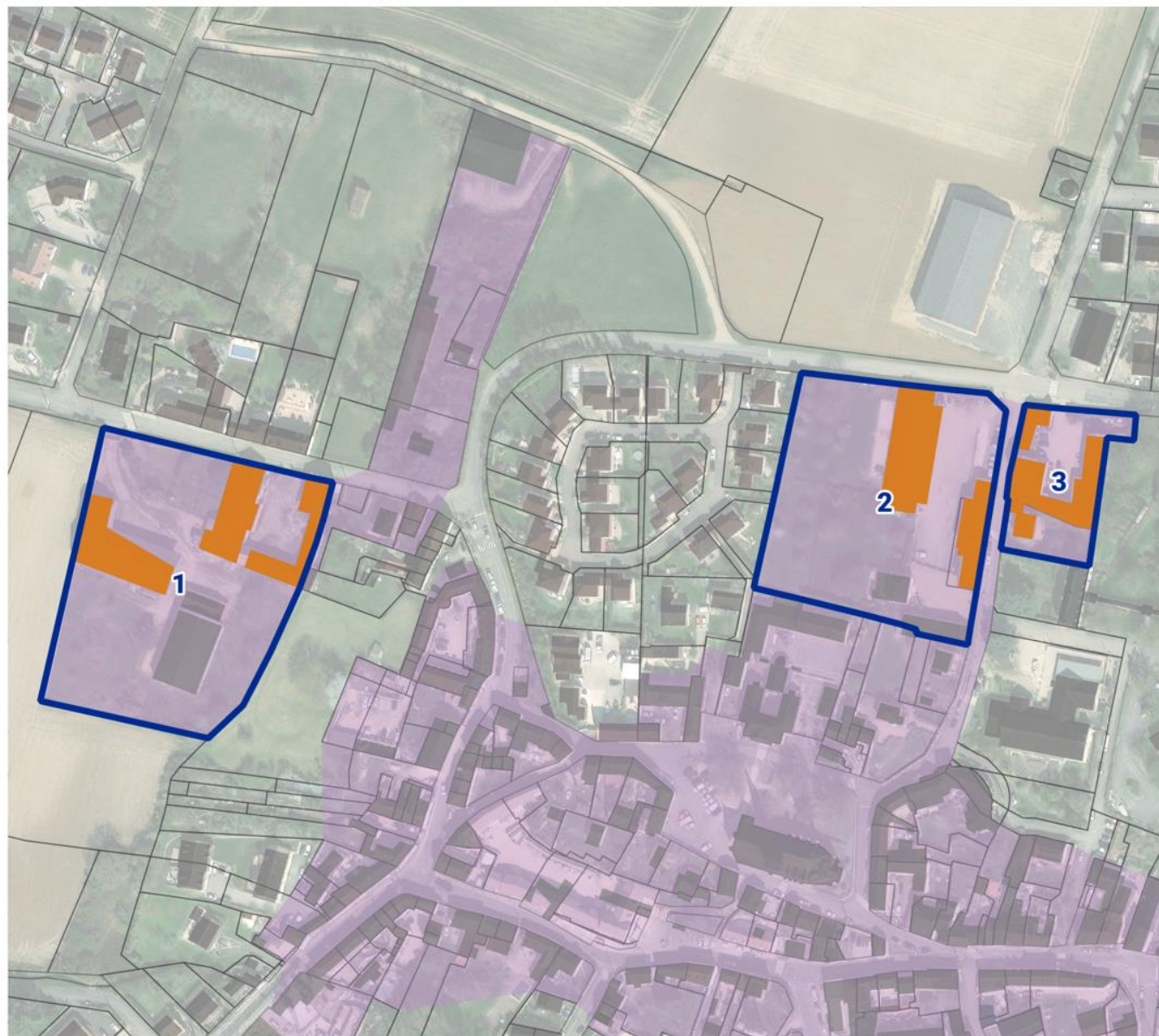
Le maintien d'un ratio de 30% d'Espace Libre de Pleine Terre est imposé afin d'éviter une densification trop importante et d'assurer le maintien d'espaces verts.

2.2.2.4 Site 3

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

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

2.2.3 SCHEMA DE PRINCIPE



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

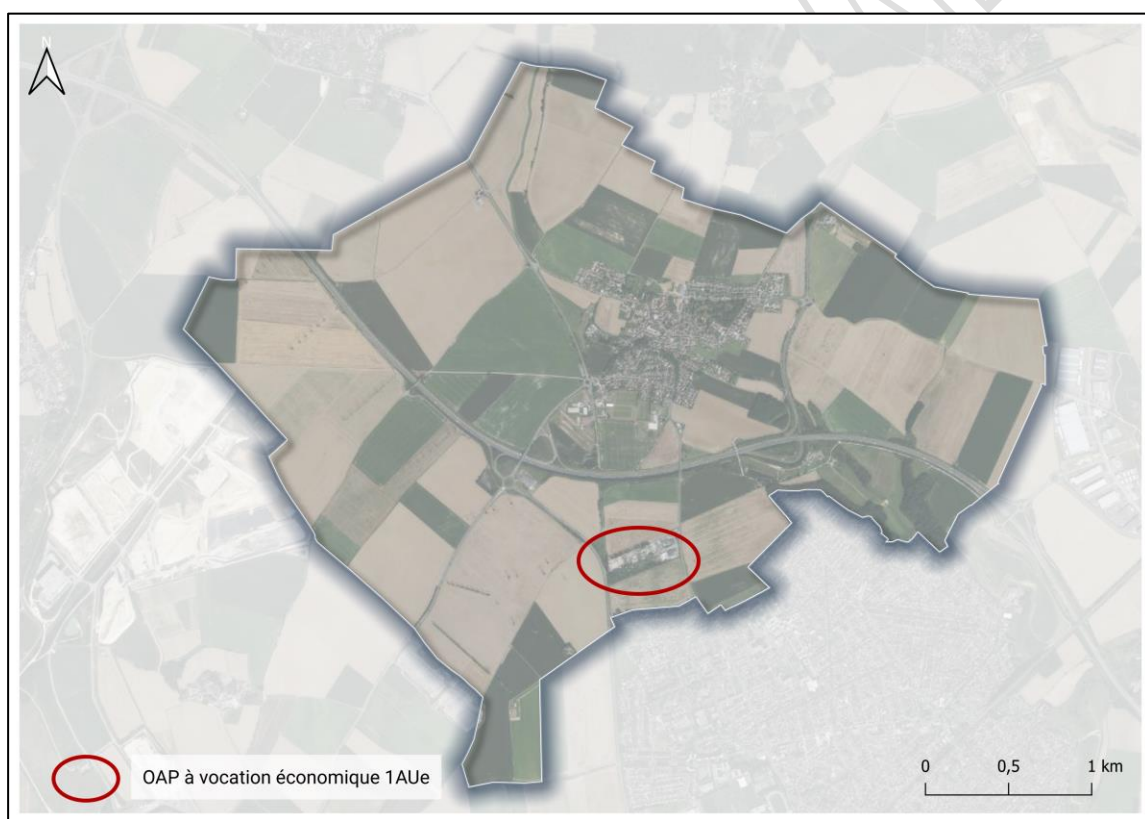
-  Assurer une gestion équilibrée des îlots bâtis agricoles en harmonie avec le tissu urbain traditionnel
-  Bâti traditionnel rural ancien (corps de ferme) à préserver

VERDI

2.3 OAP SECTORIELLE N°3 : LA ZONE A VOCATION ECONOMIQUE 1AUE

2.3.1 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.

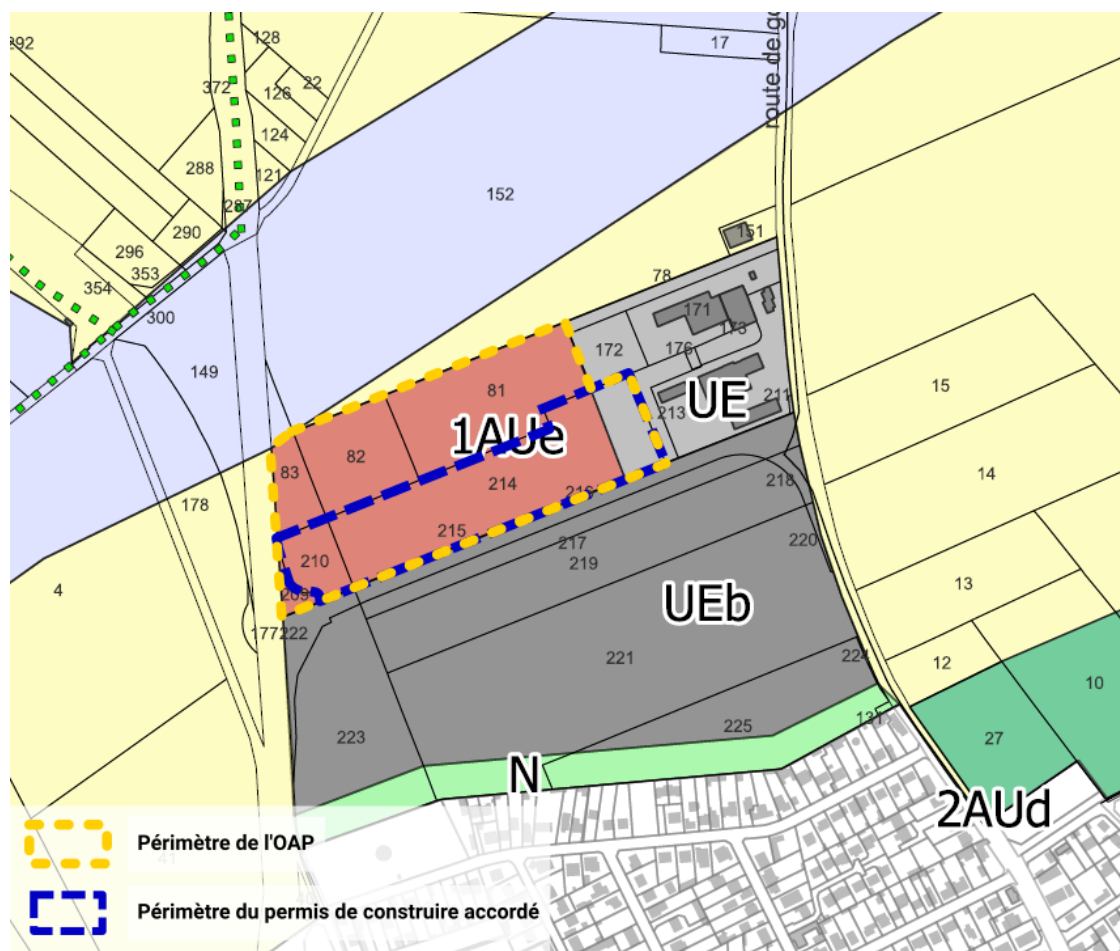


Sur le règlement graphique du PLU, le secteur de l'OAP correspond à une zone à urbaniser à court terme (1AUE) à vocation économique. Il jouxte une zone urbaine économique (UE) qui accueille déjà des activités, ainsi que des zones agricoles (A) et un secteur agricole concerné par la servitude I4 relative aux ouvrages de transport et de distribution d'électricité.

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 aménagement extérieur pour le stationnement des véhicules légers et poids lourds ;
- Un bassin d'infiltration des eaux pluviales ;
- Des auvents photovoltaïques sur les stationnements des véhicules légers ;
- Un pont de distribution de carburant ;
- Une station de lavage.



2.3.2 ORIENTATIONS

2.3.2.1 Destination générale

L'ensemble du site de l'OAP est destiné au développement d'activités économiques, dans la continuité de la zone UE. Le secteur concerné par un permis de construire accordé doit accueillir un bureau et un atelier, ainsi que des zones de stationnement et de manœuvre pour des véhicules poids lourds, et un espace de stationnement dédié aux véhicules légers. Le second secteur, situé au nord du périmètre du permis de construire accordé, a vocation à accueillir d'autres activités économiques.

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 distinctes au nord et au sud du secteur de l'OAP ;
- 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) ;
- 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) ;
- 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 :
 - o soit un procédé de production d'énergies renouvelables,
 - o 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.

DOCUMENT DE TRAVAIL

2.3.3 SCHEMA DE PRINCIPE

