

VERDI

Révision du PLU de Fontenay-en-Parisis (reprise 2025)

Objet de la réunion :	COTECH : Travail sur les règlements (graphique et écrit) et les OAP	CR n°	4
Date & lieu :	Mairie de Fontenay-en-Parisis	24 avril 2025	
Rédacteur :	Léa CHMIELARSKI (Verdi)	Nbr de page :	4
Diffusé le :			

Entité	Nom	Prénom	Adresse mail	Présent	Diffusio
Mairie de Fontenay-en-Parisis	PY	Roland	rpy@fontenayenparisis.fr	X	X
Mairie de Fontenay-en-Parisis	MEURGER	Brigitte	bmeurger@gmail.com	X	X
Mairie de Fontenay-en-Parisis	MATUSIAK	Clément	clementmatuos@gmail.com	X	X
Mairie de Fontenay-en-Parisis	AUZANNET	Jack	jack.auzannet@orange.fr	X	X
Mairie de Fontenay-en-Parisis	RENAULT	Réjeane	rejeanerenault@orange.fr	X	X
Verdi Conseil Cœur de France	CHMIELARSKI	Léa	lchmielarski@verdi.fr	X	X

Ordre du jour :

Travail de reprise des règlements (écrit et graphique) et des OAP en cohérence avec le nouveau PADD débattu le 27 mars 2025 en Conseil municipal

Le présent compte-rendu fait état des modifications à apporter au dossier de PLU, à la suite des échanges ayant eu lieu lors de la réunion.

Opération :		Révision du PLU de Fontenay-en-Parisis	CR n°	4
Sujets abordés			Action	
			Date	Concerne
1	<u>Plan de zonage :</u> - La zone 1AUe est reclassée en zone UE mais l'OAP qui encadrait son aménagement dans le PLU arrêté en 2024 sera reprise ; - La zone UEb doit être maintenue du fait de l'existence d'un permis de construire autorisé dans le cadre du PLU actuellement opposable. Sa viabilisation prochaine est prévue dans le cadre du permis de construire ; - La zone 2AUd, initialement prévue dans le projet de PLU arrêté en 2024, est reclassée en zone agricole (A) ; - La zone UD, initialement prévue dans le projet de PLU arrêté en 2024, est reclassée en zone agricole (A) ; - La zone 1AUhz, initialement prévue dans le projet de PLU arrêté en 2024 et correspondant au projet de ZAC, est reclassée en zone agricole (A) ; - La zone 2AUh, initialement prévue dans le projet de PLU arrêté en 2024, est reclassée en zone 1AUh, pour de l'urbanisation à court terme, ne nécessitant pas de modification ou de révision ultérieure du PLU. Cependant, un phasage doit être inscrit dans l'OAP correspondante afin de limiter l'apport de nouveaux logements ; - La zone Ne doit être reclassée en zone agricole particulière (Ap), les activités équestres étant considérées comme des activités agricoles ; - Le syndicat DAMONA doit être interrogé afin de transmettre au bureau d'études les périmètres des points de captage et prescriptions associées. Ces ajouts ont été demandés par le SIAH dans le cadre de la consultation des PPA pour le projet de PLU arrêté en 2024. Le syndicat sera aussi interrogé pour l'ajout des arrêtés préfectoraux de DUP correspondant à ces captages, afin de les ajouter aux annexes ; - La bande d'inconstructibilité le long du Fossé Gallais (5 m en zone U/AU et 15 m en zone A/N) doit être maintenue telle qu'elle a été arrêtée dans le projet de PLU en 2024. Le SIAH recommandait de l'agrandir sur certaines zones (AU, Nj, UD et UC) dans le cadre de consultation des PPA pour le projet de PLU arrêté en 2024. Cependant, cela se révélerait trop restrictif pour les constructions au sein du village.			

Opération : Révision du PLU de Fontenay-en-Parisis		CR n°	4
2	<u>Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) :</u> ▪ Une OAP Trame Verte et Bleue sera proposée ; ▪ Des orientations pour l'OAP de la zone 1AUh ont été préfigurées et devront être écrites et traduites dans un schéma de principe : • La parcelle AB01 faisant partie de la zone 1AUh ne doit pas faire l'objet de constructions en raison de la pente importante, elle doit rester en espace vert, dans la continuité de l'espace naturel le long de la berge du Fossé Gallais ; • Le nombre de logements à construire doit être recalculé sur la base d'une densité d'environ 25 logements par hectare, en retirant la partie non dédiée à recevoir des constructions ; • Prévoir deux accès sur la rue Ambroise Jacquin ; • Protéger le chemin agricole existant ; • Intégrer des prescriptions et recommandations sur la gestion de l'eau en lien avec le SAGE ; • Intégrer des aménagements paysagers, notamment un principe de haies en lisière des espaces agricoles. ▪ Mise à jour de l'OAP du patrimoine agricole : • Développer les orientations en fonction de l'évolution du projet, et notamment le projet de faire une soixantaine de logements sur la parcelle faisant l'objet d'un PAPAG ; • Ajouter un phasage afin d'éviter un apport trop important de nouveaux habitants sur un temps court ▪ Réintégrer l'OAP de l'ancienne zone 1AUe qui devra permettre d'encadrer une partie de la zone UE, qui fait par ailleurs l'objet d'un permis de construire accordé sur la base du PLU actuellement opposable.		

Opération :		CR n°	4
Révision du PLU de Fontenay-en-Parisis			
3	Règlement écrit : - La zone Ap (anciennement Ne) doit être ajoutée dans le règlement écrit. Elle doit également autoriser les hébergements touristiques mais en instaurant des limites afin de permettre des projets de développement touristique maîtrisés des activités équestres ; - Les destinations et sous-destinations de chaque zone ont été actualisées par rapport aux derniers arrêtés. La sous-destination « Lieux de culte » a notamment été ajoutée. Cette dernière doit être autorisée uniquement en zone UA, et sous condition d'inscrire des quotas de places de stationnement pour éviter d'engendrer des problèmes de stationnement supplémentaires en centre-ville. - Les règles relatives à la zone Ai sont allégées et mention est faite du cahier de gestion du site classé de la Butte de Châtenay consultable en annexe, afin d'explicitier et de prolonger les prescriptions du règlement écrit ; - Dans le cadre de la consultation des PPA pour le projet de PLU arrêté en 2024, la Chambre d'agriculture a émis plusieurs avis recommandant d'alléger les règles d'implantation en zone A. La commission PLU prend la décision de maintenir ces règles mais de préciser que les constructions destinées à l'exploitation agricole sont exemptées de ces règles. La Chambre d'agriculture a également suggéré d'augmenter la hauteur maximale en zone A en cas de « nécessité technique motivée et justifiée, et sous réserve d'un impact visuel acceptable ». La proposition du bureau d'étude d'augmenter la hauteur maximale possible à 15 m (au lieu de 12 m), uniquement dans ces conditions, a été acceptée. - Dans le cadre de la consultation des PPA pour le projet de PLU arrêté en 2024, le SIAH recommandait d'inscrire un minimum de 20% d'espaces libres de pleine terre en zone A. La commission PLU accepte cette recommandation, sous réserve de préciser qu'elle s'applique aux constructions à destination autre que l'exploitation agricole. - Les autres modifications ajoutées dans le cadre des avis formulées par les PPA sur le PLU arrêté en 2024 sont acceptées par la commission PLU.		

*Sans observations écrites une semaine après diffusion, le présent compte-rendu est accepté.
Il vaut convocation pour la prochaine réunion.*

Prochaine réunion : Réunion d'association des PPA le 22 mai 2025 à 14h30, en mairie de Fontenay-en-Parisis
Ordre du jour de la prochaine réunion : - Rappel du PADD débattu en Conseil municipal le 27 mars 2025 - Projet de plan de zonage - Projet d'OAP - Projet de règlement écrit