



## COMMUNE DE FONTENAY LE VICOMTE

### Extrait du Registre des Délibérations du Conseil Municipal

Séance ordinaire du 26 juin 2025

L'an deux mille vingt-cinq, le vingt-six juin,

Le Conseil Municipal légalement convoqué, s'est assemblé au lieu ordinaire de ses séances, sous la Présidence de Mme Valérie MICK RIVES, Maire

**Présents** : Mme MICK RIVES Valérie, M. BALDY Patrick, M. BLANQUART Jean-Marc, M. CORRE Daniel, Mme JOURDAN Patricia, Mme LEGRAS Evelyne, Mme MARECHAL Laura, M. SERPETTE Patrick, Mme VAN ASSCHE Anabelle

**Absent excusé** : M. CONRAD-BRUAT Laurent

**Pouvoirs** : Mme BOUILLER Virginie donne pouvoir à Mme JOURDAN Patricia, M. GAULE Sylvain donne pouvoir à M. BALDY Patrick

**Secrétaire de séance** : M. BALDY Patrick

Nombre de conseillers en exercice : 12

Nombre de présents : 9

Nombre de votants : 11

N° 2025/17

### **Objet : Prise en compte des remarques du contrôle de légalité suite à l'approbation du Plan Local d'Urbanisme (PLU)**

VU le code général des collectivités territoriales ;

VU le code de l'urbanisme ;

VU la délibération n°2022-08 prise en conseil municipal de FONTENAY-LE-VICOMTE, en date du 17 mars 2022, prescrivant la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) et définissant les modalités de concertation préalable ;

VU la délibération n°2022/28 prise en conseil municipal de Fontenay-le-Vicomte, en date du 8 décembre 2022, prenant acte de la tenue du débat sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ;

VU la délibération n°2024-22 prise en conseil municipal de FONTENAY-LE-VICOMTE, en date du 23 mai 2024, approuvant le bilan de la concertation publique préalable à l'arrêt du projet du Plan Local d'Urbanisme (PLU) ;

**VU** la délibération n°2024-23 prise en conseil municipal de FONTENAY-LE-VICOMTE, en date du 23 mai 2024, arrêtant le projet du Plan Local d'Urbanisme et donnant un avis favorable sur la proposition de projet de Périmètre Délimité des Abords autour de l'église Saint Rémi de la Commune de FONTENAY-LE-VICOMTE ;

**VU** la délibération n°2025/03 prise en conseil municipal de Fontenay-le-Vicomte, en date du 13 février 2025, portant approbation du Plan Local d'Urbanisme (PLU) Périmètre Délimité des Abords (PDA) de la commune de Fontenay-le-Vicomte ;

**VU** le courrier de la Préfète de l'Essonne en date du 5 mai 2025 ci-annexé ;

**CONSIDÉRANT** les observations formulées par la Préfète de l'Essonne dans le cadre du contrôle de légalité en date du 5 mai 2025 ;

**CONSIDÉRANT** que les remarques ne remettent pas en cause l'économie générale du PLU approuvé. Elles peuvent donc être intégrées dans le dossier approuvé sans que cela ne modifie la portée juridique du document ;

**Le Conseil Municipal,**  
**Après avoir délibéré, à l'unanimité,**

**DÉCIDE** d'apporter les rectifications et ajouts demandés par la Préfète de l'Essonne dans son courrier du 5 mai 2025.

**DÉCIDE** d'approuver le dossier ainsi rectifié.

**DÉCIDE** de transmettre aux services de l'Etat un dossier comprenant les pièces modifiées suite aux remarques de la Préfète de l'Essonne, notamment les documents suivants :

- 1.2. Rapport de Présentation - Volet 2,
3. Orientations d'Aménagement et de Programmation,
4. Règlement,
- 6.2 Servitudes d'Utilité Publique – Pièces graphiques.

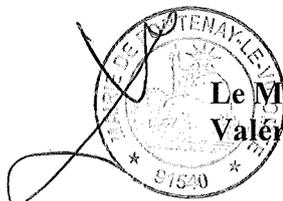
**DIT** que conformément aux articles L.153-22, R.153-20 et suivants du code de l'urbanisme, le PLU approuvé et rectifié sera tenu à la disposition du public à l'accueil de la Mairie aux heures habituelles d'ouverture.

**DIT** que conformément à l'article R.153-21 du code de l'urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage pendant un mois en Mairie. La mention de cet affichage sera insérée dans un journal diffusé dans le Département.

**DIT** que la présente délibération sera exécutoire à compter de sa transmission à la Préfète de l'Essonne et à l'accomplissement de ces mesures de publicité.

Fait à Fontenay-le-Vicomte, le 4 juillet 2025

Pour extrait conforme



**Le Maire,**  
**Valérie MICK RIVES**

## Commune de Fontenay-le-Vicomte

## Révision du Plan Local d'Urbanisme

## Réponses au courrier du Préfet (5 mai 2025) - contrôle de légalité de l'approbation du PLU

Remarques du Préfet	Éléments de réponse
<p>La communauté de commune du Val d'Essonne (CCVE) à laquelle appartient la commune de Fontenay le Vicomte ne dispose pas de programme local de l'habitat (PLH). En conséquence, le document supra-communal de référence en termes de production de logements est le Schéma régional de l'habitat et de l'hébergement (SRHH), avec lequel le PLU doit être compatible.</p> <p>Celui-ci impose à l'agglomération la construction de 370 logements par an, ce qui équivaut, proportionnellement au poids de la population de la commune à la construction de 54 logements, soit 9 logements par an, sur la période 2024-2030.</p> <p>Or, votre document d'urbanisme, même s'il projette la construction de 10 logements par an, s'appuie sur une temporalité différente (sur la période 2024-2035) et sans évoquer les prescriptions du SRHH. Il est ainsi difficile de s'assurer que le PLU est bien compatible avec le SRHH.</p>	<p>Des compléments explicatifs sont apportés dans le présent tableau de synthèse (qui sera annexée à la prochaine délibération) afin de clarifier la compatibilité du PLU de la commune avec le SRHH.</p> <p>Pour être compatible avec le SRHH 2024-2030, il est nécessaire de réaliser <b>au moins 9 logements par an, en moyenne, sur le territoire communal.</b></p> <p>Dans son PLU, la commune a estimé le potentiel de logements réalistes, <b>à l'horizon 2035, à environ 70 logements (ce qui fait 7 logements par an sur la période 2024-2035).</b></p> <p>En fait, la commune, qui entend ne pas dépasser le seuil démographique de 1 800 habitants, sera compatible avec le SRHH car elle envisage :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- une production moyenne de 9 logements par an sur la période 2024-2030 (de l'ordre de 50 logements) : 27 logements dans l'OAP n°1 ; 13 logements dans l'OAP n°2 ; 10 logements dans le secteur du Reignault.</li> <li>- puis une production de 4 logements par an en moyenne sur la période 2030-2035 (de l'ordre de 20 logements).</li> </ul>
<p>Depuis le 1er janvier 2020, votre commune est entrée dans le dispositif de la Loi Solidarité et renouvellement urbain (SRU) du 13 décembre 2000, comptabilisant plus de 1500 habitants et étant située dans l'Unité Urbaine de Paris. Ainsi, au titre de l'article 55 de ce texte, elle doit disposer d'au moins 25 % de logements locatifs sociaux (LLS) au sein de son parc résidentiel.</p> <p>Or, au 1er janvier 2024, Fontenay le Vicomte comptait 137 LLS pour 653 logements, soit 20,98 % de logements sociaux (une trentaine de logements manque pour atteindre les objectifs SRU).</p> <p>Il s'avère que dans le document approuvé, et notamment dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) les prévisions de construction de logements ne précisent pas clairement la part de logements sociaux. Par ailleurs, des outils tels que les emplacements réservés ou les secteurs de mixité sociale ne sont pas mobilisés dans le PLU. Le PLU ne démontre pas qu'il permet une trajectoire d'atteinte de l'objectif SRU.</p>	<p>En plus des 137 LLS (Logements Locatifs Sociaux) existants sur le territoire communal, le PLU doit permettre la création de 30 nouveaux LLS : 13 maisons en LLS sur l'OAP de la Nozole et 17 logements inclusifs.</p>
<p>Aux termes de l'article L101-2 3° du Code de l'urbanisme, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme doit notamment viser « des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat (...) ».</p>	<p>Le secteur retenu pour répondre aux obligations légales est d'autoriser ces types d'habitats sur <b>UNIQUEMENT</b> la zone UB « Chemin du Paradis ».</p>

<p>À ce titre, votre PLU ne peut pas exclure le stationnement des caravanes sur l'ensemble de ses zones, comme l'illustre l'interdiction que 'on retrouve dans toutes les zones concernant « les terrains de camping et de caravaning et le stationnement isolé de caravanes ou maisons mobiles habitées ou non soumis à autorisation préalable. »</p>	
<p>L'article UB4 du règlement relatif aux volumes et implantations des constructions dans la zone annonce une hauteur maximale de 9 mètres au faîtage.</p> <p>Or, dans cette zone UB dans laquelle se situe l'OAP « Impasse de la Nozole », une partie du périmètre du projet est implantée en dessous de la ligne AE104 « Chesnoy (Le) - Cirolliers », ce qui implique notamment d'y circonscrire les projets de construction à 8 mètres de haut maximum. Cette règle, bien que reprise dans l'OAP, vient contredire celle de la zone UB.</p>	<p>Il sera rajouté dans l'article 4 du règlement UB un complément de phrase indiquant : 9 mètres au faîtage, « <b>sauf pour le secteur de l'OAP de la Nozole où les constructions ne devront pas dépasser 8 mètres au faîtage</b> ».</p>
<p>Dans mon avis susvisé, il vous était demandé de reprendre dans cette OAP les composantes et objectifs du schéma régional de cohérence écologique (SRCE), dont notamment les corridors et réservoirs de biodiversité, et d'y associer des orientations. Or, le PLU devant être compatible avec le SRCE, ces éléments doivent figurer dans le document approuvé.</p> <p>Au même titre, la trame brune et noire ainsi que l'obligation d'opter pour des clôtures perméables au passage de la petite faune doivent être mentionnées.</p>	<p>Les compléments seront faits en conséquence.</p> <p>La trame brune (Chauve souris) sera complétée avec les éléments du PNR et la trame noire (éclairage nocturne) avec les éléments de la politique d'extinction des éclairages la nuit.</p> <p>L'obligation d'opter pour des clôtures perméables au passage de la petite faune sera mentionnée. (page 28 du règlement)</p>
<p>En outre, afin d'améliorer la lisibilité et la cohérence de votre document et comme mentionné dans mon avis susmentionné, il conviendrait que les éléments en annexe soient pris en compte.</p>	<p>Dont acte</p>