

PREAMBULE

Le présent document a été élaboré sur la base des articles L 123-1 et R 123-3 du Code de l'urbanisme. Il présente les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues pour l'ensemble du territoire communal :

- Protéger l'ensemble des zones qui présentent une valeur agricole,
- Favoriser la réhabilitation et la revitalisation du centre ancien,
- Préserver le patrimoine architectural et urbain,
- Prévoir la création de nouveaux logements permettant de répondre à une demande diversifiée,
- Développer des activités économiques adaptées à la taille et aux caractéristiques du village,
- Réduire la circulation automobile et notamment le trafic de transit au sein du village,
- Adapter les équipements communaux aux besoins et aux demandes de la population.

L'ensemble de ces orientations, mesures et actions est défini de manière à répondre aux besoins actuels ou futurs et aux enseignements issus du diagnostic réalisé dans le cadre de l'élaboration du PLU. La synthèse de ce diagnostic est exprimée dans la première partie du rapport de présentation.

Les objectifs retenus sont développés de manière plus concrète à travers un ensemble d'actions qui sont détaillées dans le document relatif aux orientations particulières à certains secteurs de la commune.

Ce projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) est conçu pour une durée prévisionnelle d'environ 10 ans, soit la période 2005/2015. Toutefois, il ne s'agit pas d'un document figé, il pourra être complété ou modifié pour tenir compte des évolutions nouvelles ou des besoins nouveaux, dans le respect des procédures de modification ou de révision du PLU fixées par le Code de l'Urbanisme.

La justification du contenu du PADD par rapport à la prise en compte des objectifs du développement durable tels qu'ils sont définis à l'article L 121-1 du Code de l'Urbanisme est présentée dans la deuxième partie du rapport de présentation.

1-PRESERVER LES ESPACES NATURELS

La protection et la mise en valeur de l'environnement constituent l'un des objectifs essentiels du PLU. Il se traduit par la préservation des espaces naturels et l'intégration de mesures en faveur d'une meilleure gestion des eaux pluviales.

Ces objectifs sont notamment déclinés de la manière suivante :

- Préserver les sites naturels de qualité : coteaux, fonds de vallée, lisières du village
- Limiter l'imperméabilisation des sols en favorisant l'infiltration et le recyclage des eaux de pluie sur les parcelles, ou bien la rétention avant rejet dans le réseau.

2- PROTÉGER LES TERRES QUI PRÉSENTENT UNE VALEUR AGRICOLE

Les espaces agricoles couvrent une grande partie du territoire communal et participent très directement à la qualité de l'environnement et des paysages. Le PLU a pour objectif d'assurer le bon fonctionnement des exploitations agricoles et de protéger les zones qui présentent une valeur agricole contre des installations ou des usages qui risqueraient de déstabiliser l'agriculture.

Cette orientation se traduira par le classement de l'ensemble des terres agricoles dans une zone disposant d'un règlement adapté aux besoins des exploitants et interdisant tout autre type d'occupation des sols.

Assez peu de terres agricoles vont être supprimées pour développer l'urbanisation future. En outre, l'extension prévue de la commune se fera en continuité du tissu urbain préexistant et afin d'éviter notamment toute évolution vers le mitage.

Tout ceci contribue à conserver l'environnement qu'il soit à caractère naturel ou agricole.

3- REVITALISER LE CENTRE DU VILLAGE

Le centre du village, autrefois vivant et animé, présente aujourd'hui des signes inquiétants de dévitalisation. Il comprend par ailleurs des éléments de patrimoine remarquables qui méritent d'être protégés, voire valorisés. Dans cette optique, ont été retenues les orientations suivantes :

- Mettre en valeur le patrimoine architectural et historique
 - Préserver les éléments de patrimoine de qualité : maisons anciennes, porches, lavoirs
 - Elaborer des prescriptions architecturales adaptées afin que les travaux de réhabilitation du bâti ancien ne viennent pas dénaturer les caractéristiques des constructions anciennes d'architecture traditionnelle et contribuent au contraire à leur mise en valeur.
- Valoriser les espaces publics du centre-ville.

La place sera réaménagée. Le projet devra concilier son rôle de desserte des équipements communaux situés à proximité (Mairie, Ecole, Poste, MJC, Eglise) et celui d'espace d'agrément paysagé. Les éléments naturels remarquables existants, et notamment les marronniers qui bordent la place, seront conservés et mis en valeur par le nouveau projet. Progressivement d'autres espaces publics seront réaménagés, notamment les principales rues de la commune (rues Ambroise Jacquin, du Frontignon, de l'Eglise et Albert Galle), ce qui permettra d'améliorer l'esthétique du village, mais aussi de réduire la vitesse de la circulation automobile et d'améliorer le confort des piétons.

- Favoriser la réhabilitation des constructions dégradées et/ou abandonnées.

Il existe dans le centre ancien quelques constructions abandonnées ou très dégradées. Celles qui sont en trop mauvais état ou qui ne présentent pas d'intérêt architectural particulier devront être démolies, cela permettrait là où cela est nécessaire, d'étendre l'espace public et notamment d'aménager des parkings de proximité. Celles qui présentent une réelle valeur architecturale devraient être réhabilitées.

- Redynamiser le tissu commercial

L'un des objectifs du PLU est de favoriser le maintien, voire le développement, de l'activité commerciale et notamment du commerce de proximité.

Différents objectifs présentés dans le cadre du PLU devraient y contribuer :

- le développement démographique lié à la construction de nouveaux logements et à la réhabilitation des constructions dégradées du village, entraînera une augmentation de la clientèle potentielle,
- le réaménagement des espaces publics et la création de stationnement de proximité qui faciliteront l'accès aux commerces.
- La réhabilitation des constructions anciennes et la mise en valeur du patrimoine renforceront l'attractivité du village.

Le village ancien fera l'objet d'une orientation d'aménagement particulière.

4- PERMETTRE LA CONSTRUCTION DE NOUVEAUX LOGEMENTS DANS LE CADRE DE PROJETS DE QUALITE BIEN INTEGRES AU VILLAGE

L'une des orientations majeures du PLU est de favoriser une croissance modérée de la population qui devrait permettre à Fontenay en Parisis d'atteindre au maximum 2 500 habitants à l'horizon 2020. Cette croissance repose sur la construction de nouveaux logements (environ 100 logements sur 10 ans) qui répondront aux besoins des personnes originaires de la commune et qui souhaiteraient s'y installer ou d'actifs travaillant à proximité et qui recherchent un logement proche de leur lieu de travail.

Dans le cadre du PLU, une réflexion particulière a été engagée sur le choix des sites d'accueil de ces nouveaux logements et sur la manière dont ils seront construits, l'objectif étant d'assurer la meilleure intégration possible par rapport au village actuel.

Les choix des sites affectés à l'accueil des nouveaux logements : quatre sites ont été retenus, la plupart d'entre eux avaient déjà été pressentis dans le Plan d'Occupation des Sols précédent pour faire l'objet d'opérations d'aménagement.

Leur localisation a été définie en prenant en compte les objectifs suivants :

- Eviter au maximum de consommer des zones présentant une forte valeur agricole,
- Respecter les paysages naturels et les vues de qualité sur le village notamment les perspectives sur sa frange Est qui présentent un paysage de grande qualité,
- Eviter d'exposer les nouveaux habitants aux nuisances et en particulier aux nuisances de bruit,
- Tenir compte de la proximité des équipements et des réseaux afin de pouvoir réaliser un aménagement de qualité dans les meilleures conditions économiques possibles.

L'intégration par rapport au village : l'objectif est de faire en sorte que les urbanisations nouvelles s'intègrent de la manière la plus harmonieuse possible au village tant au niveau architectural que social. Pour atteindre ces objectifs, les orientations suivantes ont été prises :

- Privilégier une certaine mixité dans les logements qui seront réalisés ; logements locatifs sociaux ou intermédiaires, petits logements en accession à la propriété.
- S'inscrire dans une tradition d'urbanisation de type « villageoise » en s'inspirant des systèmes de rues, de places ou placettes et de constructions implantées le long des voies ou en retrait avec des dispositifs de clôture qui assurent la continuité le long de l'alignement.
- Rechercher une certaine densité conforme à l'esprit de village, tout en prenant en compte les souhaits et les besoins des habitants.

Traduction de ces orientations sur les quatre sites retenus :

- Le Pré Mary, situé à l'Ouest du secteur urbanisé est le principal site d'accueil des futurs logements. Il est situé dans le prolongement direct du centre ancien et bénéficie de nombreux atouts pour accueillir des logements diversifiés dans un environnement de qualité.
- Le secteur situé à l'Est du village entre la rue Ambroise Jacquin et la ruelle de la Vallée. Il s'agit d'un site entouré par des espaces déjà urbanisés sous format d'habitat pavillonnaire.

- Les terrains situés entre l'avenue de Louvres et la ruelle de Louvres. Ces espaces de taille mesurée sont situés en continuité de terrains déjà urbanisés et pourront être aménagés en liaison avec la future entrée de village.
- La zone de l'Echelette située au Nord-Ouest du village le long de la rue Albert Galle. Cette zone d'urbanisation nouvelle permettra de densifier le secteur urbanisé en reliant la zone située proche du cimetière au lotissement « Les hauts de Frontignon »

Le principal secteur d'urbanisation nouvelle fait l'objet d'une orientation particulière qui précise les principes d'aménagement, d'insertion paysagère et les capacités d'accueil qui seront retenus.

5- PRESERVER LES CARACTERISTIQUES DE CHACUN DES QUARTIERS D'HABITAT INDIVIDUEL TOUT EN REpondANT AUX BESOINS DES HABITANTS

Les quartiers d'habitation qui ont été réalisés au cours des différentes phases d'extension du village sont essentiellement composés de maisons individuelles avec jardins. Ces quartiers correspondent à des modes d'habitation auxquels les habitants sont attachés. Ils devront conserver leurs caractéristiques actuelles. Dans la mesure du possible, le PLU s'attachera à répondre aux besoins actuels et futurs des habitants : extension modérée des constructions existantes, abris de jardin.

6- FAVORISER L'ACCUEIL DES ACTIVITES ET D'EQUIPEMENTS DE SERVICE SUR UN SITE ADAPTE

Fontenay en Parisis dispose d'un site d'activités économiques, situé au Sud de la commune, qui fera l'objet d'une extension d'une vingtaine d'hectares environ.

L'accueil de nouvelles activités va permettre la création d'emplois et apporter des ressources financières à la commune.

Le site d'extension retenu dispose de nombreux atouts :

- Sa desserte routière, il est en prise directe sur l'échangeur de la Francilienne,
- Il est déjà en partie occupé par des activités économiques,
- Il peut être facilement desservi par les réseaux,
- Il se situe en frange de l'urbanisation et ne constituera pas une enclave nouvelle dans la zone agricole,
- Son urbanisation est prévue par le Schéma Directeur d'Ile de France.

Le site pourra accueillir ainsi de nouvelles entreprises, avec une priorité donnée aux activités tertiaires non nuisantes, ainsi que des équipements de service.

Cette zone fera l'objet d'un aménagement de qualité avec le souci d'une bonne intégration paysagère. Des marges paysagères de protection seront notamment réalisées le long des secteurs urbanisés situés à proximité, sur le territoire de Goussainville.

Ce projet fera l'objet d'une orientation particulière qui précisera les principes d'aménagement retenus.

7- MIEUX ORGANISER LES CIRCULATIONS ET LES TRANSPORTS

Le village est traversé par une importante circulation de transit, ce qui crée des problèmes de sécurité et de nuisances. Par ailleurs, les modes de transports alternatifs à l'automobile devraient, dans l'avenir, être progressivement encouragés.

D'ores et déjà, la déviation de la RD 10, dont la réalisation est programmée de l'avenue de Louvres jusqu'à la Francilienne, à l'Est du territoire communal, entraînera une forte diminution du trafic dans le village.

Par ailleurs, dans le cadre du PLU, les orientations suivantes sont retenues :

- Créer une liaison directe entre Goussainville et l'échangeur desservant la Francilienne. Cette nouvelle voie pourrait être créée dans le cadre de l'aménagement de la nouvelle zone mixte activités-équipements programmé au Sud du territoire communal. Elle relierait la rue Maître Renault à la RD 47 et permettrait aux habitants de Goussainville d'accéder directement à l'échangeur de la francilienne.
- Créer des parkings de proximité au cœur du village. Ces parkings permettraient de libérer les rues d'une partie du stationnement permanent et d'organiser un partage plus équitable de la voirie entre les différents modes de transport ; élargissement des trottoirs, ...
- Améliorer les circulations piétonnes et cyclistes entre le cœur du village et les différents quartiers. Ce sera l'occasion de relier le cœur du village aux cheminements qui parcourent aujourd'hui le Parc Naturel régional Oise – Pays de France.
- Améliorer le fonctionnement des transports en commun, notamment les liaisons Est-Ouest entre les pôles économiques et commerciaux que sont l'aéroport de Roissy – Charles de Gaulle et l'agglomération de Cergy-Pontoise.

8- EQUIPEMENTS COLLECTIFS : MIEUX REpondre A L'EVOLUTION DES BESOINS DES HABITANTS

L'adaptation des structures communales pour répondre aux besoins et aux attentes de la population est nécessaire, notamment avec l'arrivée probable de nouveaux habitants. En conséquence, les orientations suivantes sont définies :

- Prévoir une extension des installations de la Mairie et de l'école primaire. L'extension des locaux municipaux pourra se faire en récupérant une partie des locaux utilisés par l'école. L'aménagement suppose aussi l'agrandissement et la restructuration des locaux scolaires. En conséquence, une partie du terrain situé juste au Nord de l'emprise actuelle de l'école sera réservée à son extension. L'emprise réservée sera limitée à ce qui est strictement nécessaire au bon fonctionnement de l'établissement afin de ne pas compromettre l'occupation de l'ensemble de la parcelle par son propriétaire.
- Au Sud du bourg, une zone est réservée pour accueillir les futures réalisations nécessaires à l'extension des installations sportives actuelles en fonction de l'évolution des besoins.
- Dans le cadre de l'aménagement du secteur du Pré Mary, l'espace situé au fond du vallon est réservé pour prolonger la future coulée verte qui traversera le village. Il sera donc aménagé en espace public et pourra éventuellement accueillir des équipements publics.
- Une extension modérée du cimetière actuel est nécessaire au Nord-Ouest de la commune.
- Dans le cadre de l'aménagement de la zone mixte activités-équipements, au Sud de la commune, pourront être implantés de nouveaux équipements destinés à répondre à des besoins qui dépassent largement l'échelle communale (école d'infirmières et maison de retraite).