

VERDI



Plan Local d'Urbanisme

Ville de Fontenay-en-Parisis

Atelier PADD du 18 février 2025

Compte-rendu

Les observations et décisions prises lors de la réunion figurent sur des slides à part (slides 6 – 13 – 18 – 22 – 30 – 33 – 34)

Feuille de présence

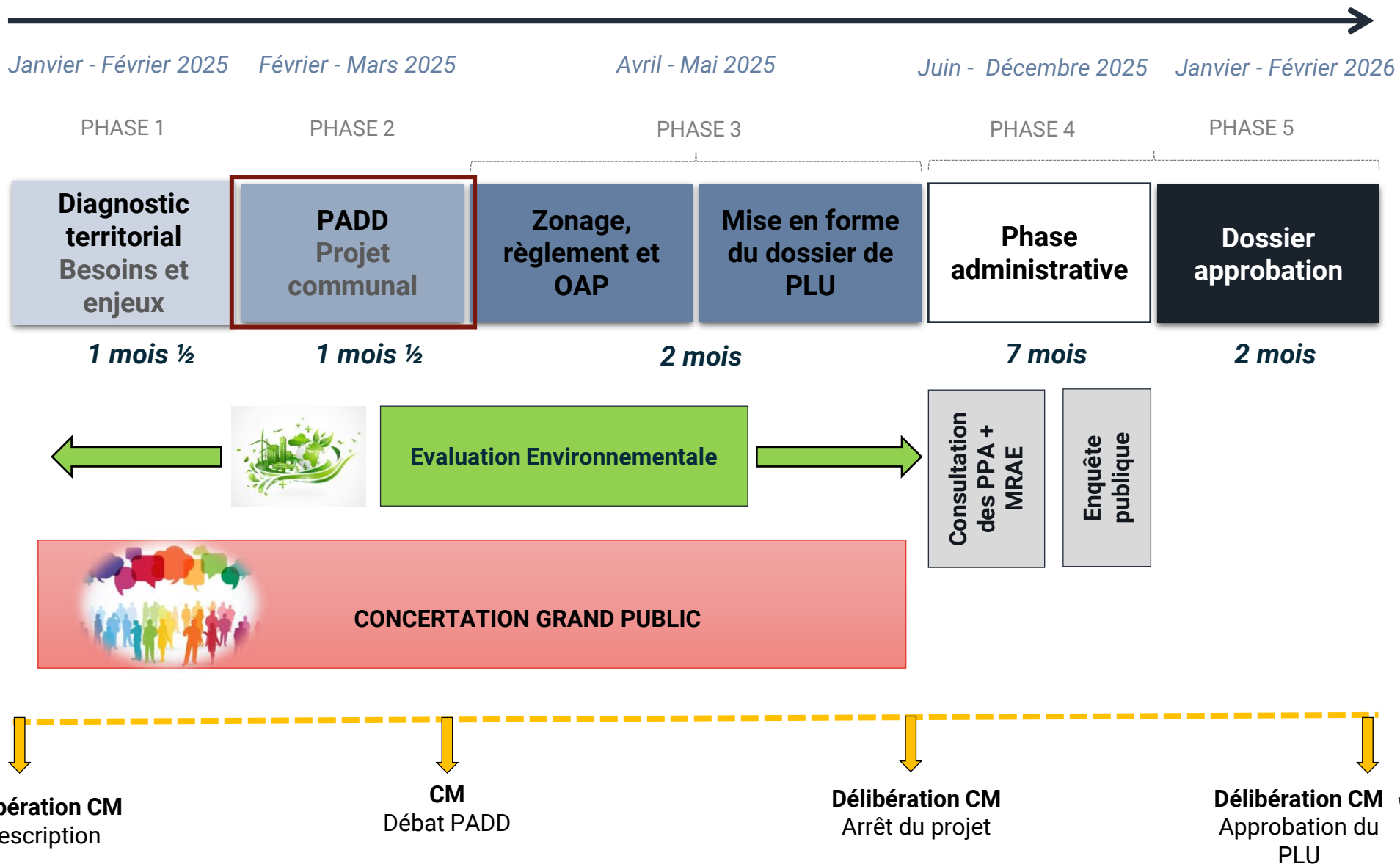
Entité	Nom	Prénom	Adresse mail	Présent
Mairie de FONTENAY-EN-PARISIS, Maire	PY	Roland	rpy@fontenayenparisis.fr	X
Mairie de FONTENAY-EN-PARISIS, Adjointe administrative	RUIBANYS	Elisa	eruibanys@fontenayenparisis.fr	X
Mairie de FONTENAY-EN-PARISIS, Adjointe au Maire	MEURGER	Brigitte	bmeurger@roissy-online.com	X
Mairie de FONTENAY-EN-PARISIS, Adjoint au Maire	AUZANNET	Jack	jack.auzannet@orange.fr	X
Mairie de FONTENAY-EN-PARISIS, Conseillère municipale	RENAULT	Réjeane	rejanerenault@orange.fr	X
Verdi Conseil Cœur de France, Chargée d'études	CHMIELARSKI	Léa	lchmielarski@verdi.fr	X

SOMMAIRE

- I. CALENDRIER PREVISIONNEL
- II. HYPOTHESES DE DEVELOPPEMENT
- III. DENSIFICATION ET EXTENSIONS
- IV. ORIENTATIONS DU PADD

I. CALENDRIER PREVISIONNEL

I. CALENDRIER PREVISIONNEL DES ETUDES





Echanges et décisions prises en réunion :

- **Rappel des raisons qui ont conduit à lancer une nouvelle procédure de révision du PLU :**
 - Jusqu'à l'arrêt du projet de PLU en mars 2024, la CARPF souhaitait maintenir la ZAC multi-sites. Mais la commune ne pouvait pas soutenir la réalisation des équipements nécessaires à l'arrivée de nouveaux habitants (8 millions d'€ estimés par la CARPF).
 - Fin juillet – début août 2024 : décision conjointe de la commune de ne pas poursuivre le projet de ZAC.
 - En parallèle, élaboration puis adoption du SDRIF-E qui identifie le secteur de la ZAC comme un espace agricole à préserver et limite l'ouverture à l'urbanisation à 10 hectares, avec un secteur d'urbanisation préférentiel localisé à proximité de Goussainville.
 - Impact pour la procédure de révision du PLU : reprendre le projet en excluant la ZAC, en actualisation le diagnostic territorial, les hypothèses de développement, le PADD et sa traduction réglementaire (OAP, règlement écrit, règlement graphique).
- **Le but de cette nouvelle procédure n'est pas de tout reprendre à zéro mais d'actualiser le projet précédemment arrêté, pour établir un projet cohérent sans la ZAC, en compatibilité avec le SDRIF-E et les observations des différentes Personnes Publiques Associées.**
- **Problème soulevé : les terrains appartiennent à l'OPAC. Mais M. le Maire rappelle que le PLU doit planifier un projet de territoire cohérent sur plusieurs années et que la procédure de ZAC est indépendante du PLU.**

II. HYPOTHESES DE DEVELOPPEMENT

« Point mort »

Hypothèse basse

Hypothèses
hautes

Analyse de l'existant sur la période 2010-2021

Méthode de calcul dit du « **point mort** » :

- ➔ Evaluer le nombre de logements à produire pour maintenir la stabilité d'une population (conserver le même nombre d'habitants que la période antérieure), afin de répondre aux mutations structurelles de la population et du parc de logements.

- ➔ 3 variables à observer :
 - ➔ Le **desserrement** des ménages : diminution progressive de la taille des ménages due à diverses évolutions sociétales et de modes de vie (baisse du nombre moyen d'enfants, multiplication de familles monoparentales, décohabitation plus précoce des jeunes adultes...)
 - ➔ Le **renouvellement** du parc de logements : évolution « naturelle » du parc de logements en dehors de la construction neuve qui peut se traduire par des démolitions, des changements d'usage, des divisions de grands logements...
 - ➔ La **variation** du parc de logements : évolution des résidences principales, résidences secondaires et logements vacants au sein du parc de logements.

Desserrement des ménages

→ **28 logements** supplémentaires ont été nécessaires sur la période 2010-2021, uniquement dans le but d'absorber la baisse du nombre moyen d'occupants par résidence principale.

Renouvellement du parc de logements

- **85 logements créés en renouvellement urbain** (en dehors de la construction neuve)
- **44 logements** neufs construits
- Taux de renouvellement de **1,14%** → élevé

Variation du parc de logements

- Hausse des logements vacants :
 - +17 logements vacants entre 2010 et 2021
 - +0 résidences secondaires

BILAN du « point mort »

Récapitulatif pour la période intercensitaire entre 2010 et 2021

Phénomène de renouvellement	85	Estimation du nombre de logements achevés sur la période (B)	44
Phénomène de desserrement	28	Différence par rapport au point mort (C=B-A)	-86
Variation des logements vacants	17	Nombre moyen d'occupants par RP en 2021 (D)	2,76
Variation des résidences secondaires	0	Impact en nombre d'habitants du déficit en logements créés (Cx D)	-236,48
TOTAL : POINT MORT (A)	130	Evolution du nombre d'habitants selon l'INSEE entre 2015 et 2021	237

→ **130 logements minimum** à produire pour maintenir une population égale à la période 2010-2021

Scénario n°1 : Maintien de la croissance au fil de l'eau sur 2024-2040

Méthode de calcul :

- Prise en compte du « **point mort** » (besoin d'un minimum de 130 logements)
- Calcul des besoins induits par une **croissance démographique**, maintenue au rythme observé sur les périodes antérieures
- Taux de croissance appliqué : **+1,13%** par an (référence : 2010-2021)
- Besoin de produire **454 logements** jusqu'en 2040

Récapitulatif du besoin en logements pour hypothèse basse	
Besoin induit par le renouvellement	148
Besoin induit par le taux de croissance démographique et le desserrement des ménages	317
Besoin induit par les logements vacants	-12
Besoin induit par les résidences secondaires	0
TOTAL 2024-2040	454

NB : taux de croissance plus élevé entre 2015 et 2021 : **+1,71%**. Augmente le besoin en logements si on l'applique comme référence : **552 logements**

Scénario n°2 : Croissance soutenue de la population sur 2024-2040

Méthode de calcul :

- Prise en compte du « **point mort** » (besoin d'un minimum de 130 logements)
- Ajout des besoins induits par une **croissance démographique**, plus forte par rapport au rythme observé sur les périodes antérieures
- Taux de croissance : **+1,8%** par an
- Besoin de produire **580 logements** jusqu'en 2040

Récapitulatif du besoin en logements pour assurer la croissance de la population d'ici 2040	
Besoin induit par le renouvellement	148
Besoin induit par le taux de croissance démographique et le desserrement des ménages	443
Besoin induit par les résidences secondaires	-12
Besoin induit par les logements vacants	0
TOTAL 2024-2040	580

Scénario n°3 : Croissance forte de la population sur 2024-2040

Méthode de calcul :

- Prise en compte du « **point mort** » (besoin d'un minimum de 130 logements)
- Ajout des besoins induits par une **croissance démographique**, plus forte par rapport au rythme observé sur les périodes antérieures
- Taux de croissance : **+2%** par an
- Besoin de produire **619 logements** jusqu'en 2040

Récapitulatif du besoin en logements pour assurer la croissance de la population d'ici 2040	
Besoin induit par le renouvellement	148
Besoin induit par le taux de croissance démographique et le desserrement des ménages	483
Besoin induit par les résidences secondaires	-12
Besoin induit par les logements vacants	0
TOTAL 2024-2040	619



Echanges et décisions prises en réunion :

- Sur la période 2015-2021, la croissance est élevée (+1,7% par an) en raison d'opérations de construction de logements sociaux.
- La commune souhaite ralentir son rythme de croissance par rapport à ce qui a été observé ces dix dernières années (1,1% par an) pour maintenir les formes urbaines du village existant, après une croissance déjà soutenue du parc de logements.
- Il est donc décidé d'appliquer un **objectif de croissance plus bas** à l'horizon 2040 : **+0,6%** par an. Cela nécessite la production d'environ 300 logements (au lieu de 454 pour +1,1% de croissance).

III. DENSIFICATION ET EXTENSIONS

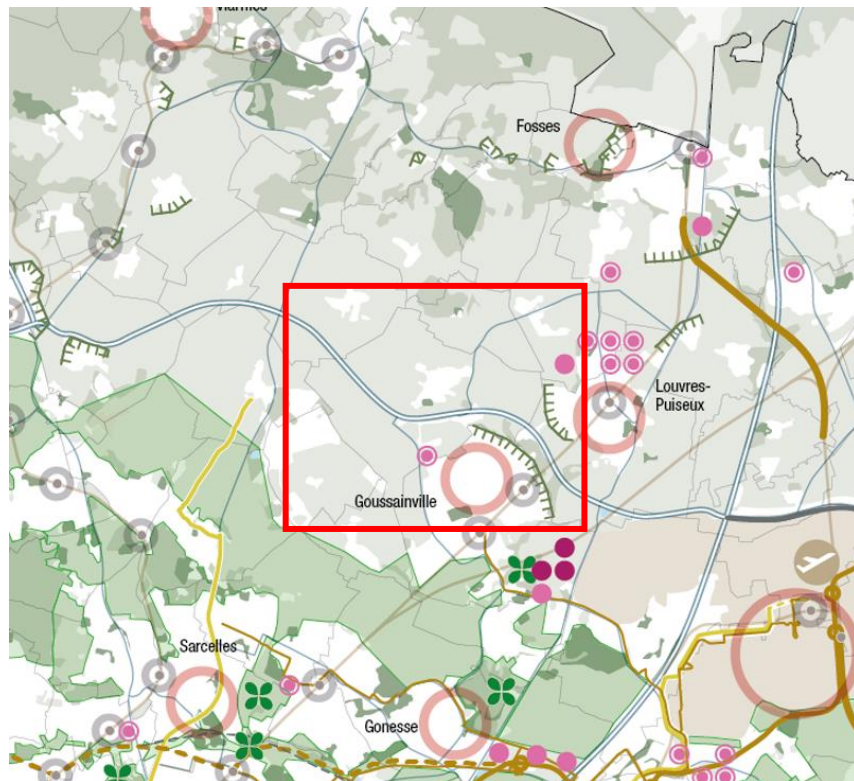
Cadrage SDRIF-E

Potentiel foncier
en densification

Projets en
extension

Le Schéma Directeur de la Région Île-de-France environnemental (SDRIF-E)

- Document de planification et d'organisation de l'espace régional
- En révision depuis mars 2022
- Adopté le 11 septembre 2024. Soumission prochaine au Conseil d'Etat pour approbation définitive par décret
- Mise en compatibilité du PLU nécessaire



ENCADRER LE DÉVELOPPEMENT URBAIN

- Polarité constituée d'une ou plusieurs communes
- Secteur d'urbanisation préférentielle | *pastille entière ; demi-pastille*
- Secteur de développement industriel d'intérêt régional | *pastille entière ; demi-pastille*
- ⊙ Secteur de développement à proximité de la gare
- ▬ Encadrer l'urbanisation dans la limite du front vert d'intérêt régional

Chaque demi-pastille indique une capacité d'urbanisation de **10 ha** que les communes et EPCI **peuvent ouvrir à l'urbanisation** en fonction des besoins à court et moyen terme et des projets.

PRÉSERVER LES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS ET DÉVELOPPER LA NATURE EN VILLE

- Préserver l'espace agricole
- Préserver l'espace boisé et les autres espaces naturels
- Pérenniser l'espace vert et l'espace de loisirs
- ✿ Créer un espace vert et/ou un espace de loisirs d'intérêt régional

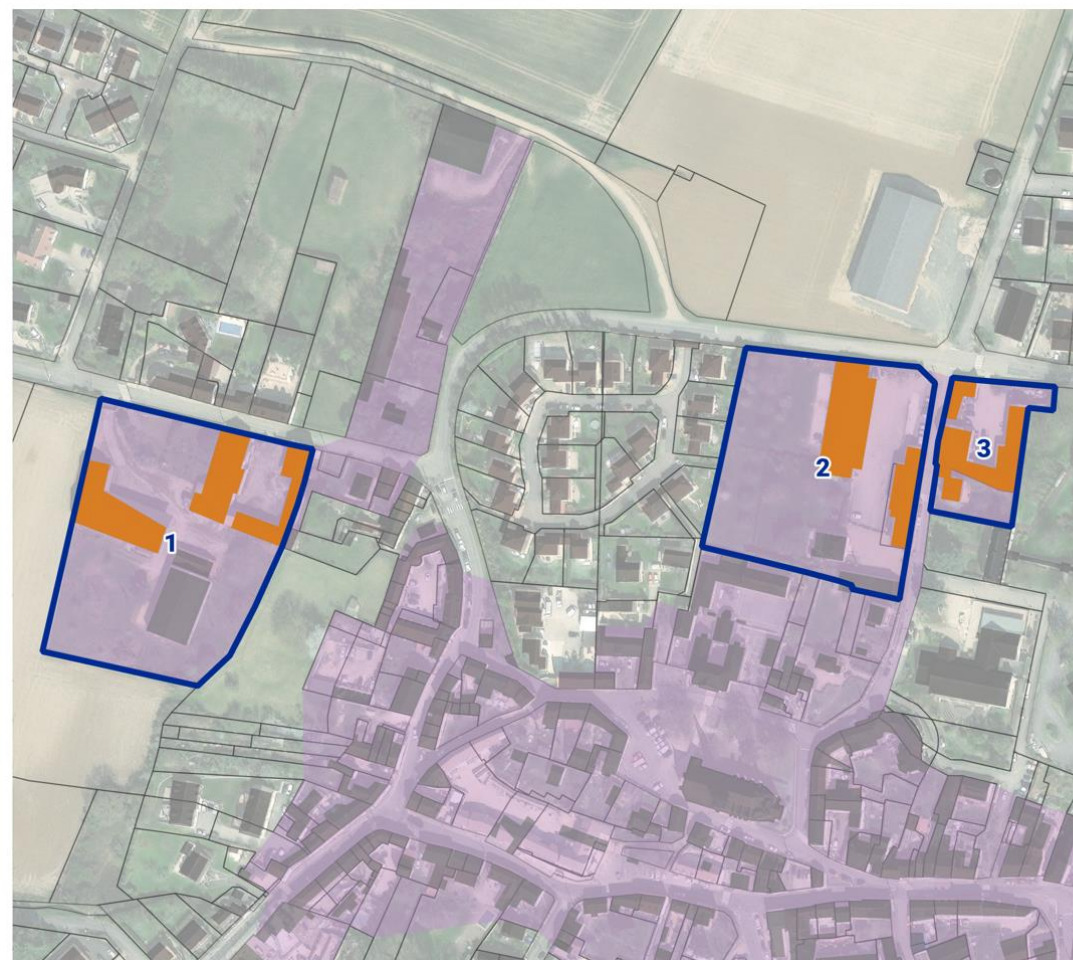
Le potentiel de densification en dents creuses

- Objectif de densification défini dans le SCoT de la CARPF : 17 logements par hectare d'ici 2030
- **12 dents creuses** pour une surface de **1,9 hectares**
 - ➔ Application d'une densité minimale de 17 logements par hectare : **32 logements potentiels**



Le projet de reconversion du patrimoine agricole

- Potentiel de **28 logements** : toujours d'actualité ?



**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

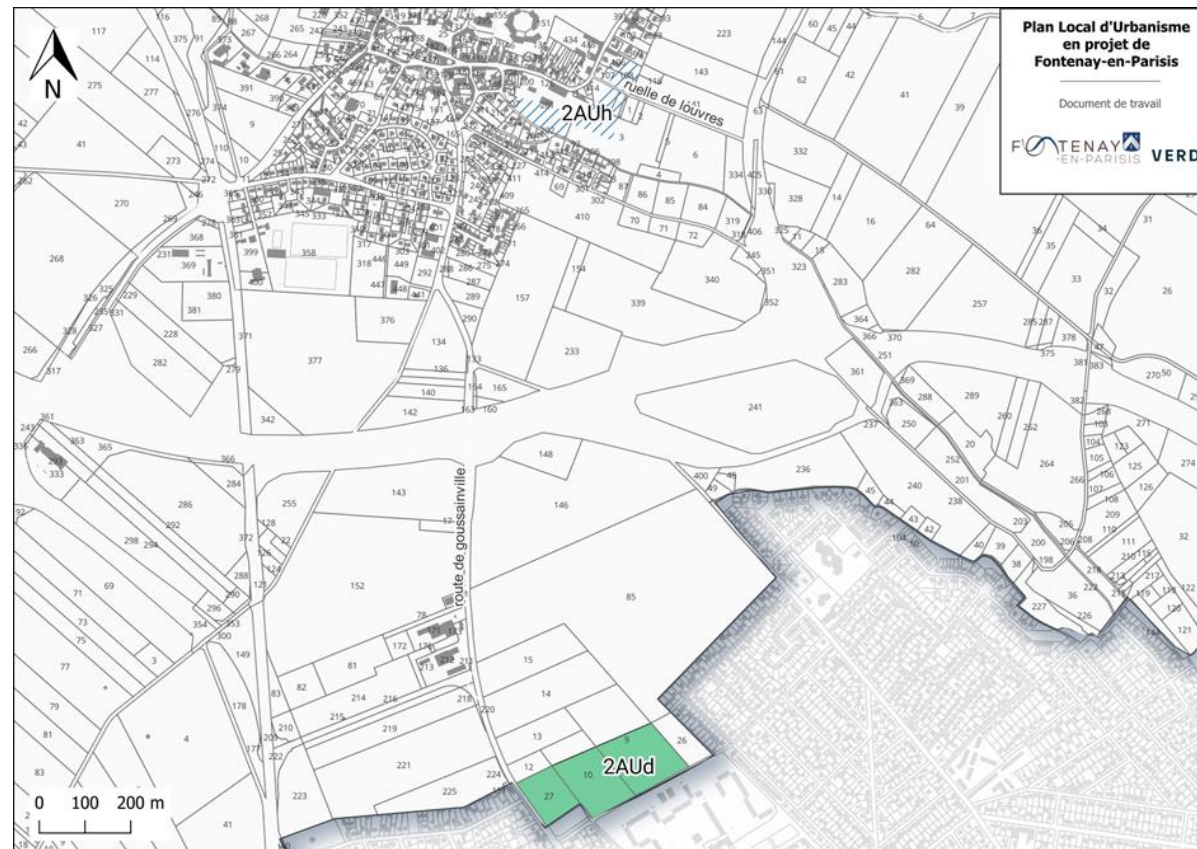


Echanges et décisions prises en réunion :

- Le potentiel de logements identifié en dents creuses peut être maintenu.
- Le potentiel de 28 logements identifié sur la reconversion du patrimoine agricole doit être **revu à la baisse**. Une dizaine de logements sont déjà présents dans ces bâtis. De plus, le secteur 1 ne doit pas faire l'objet de reconversions à destination de logements mais d'équipements publics (maison des associations, etc.), en raison de la nature du bâti qui rendrait trop coûteuse l'aménagement de logements.

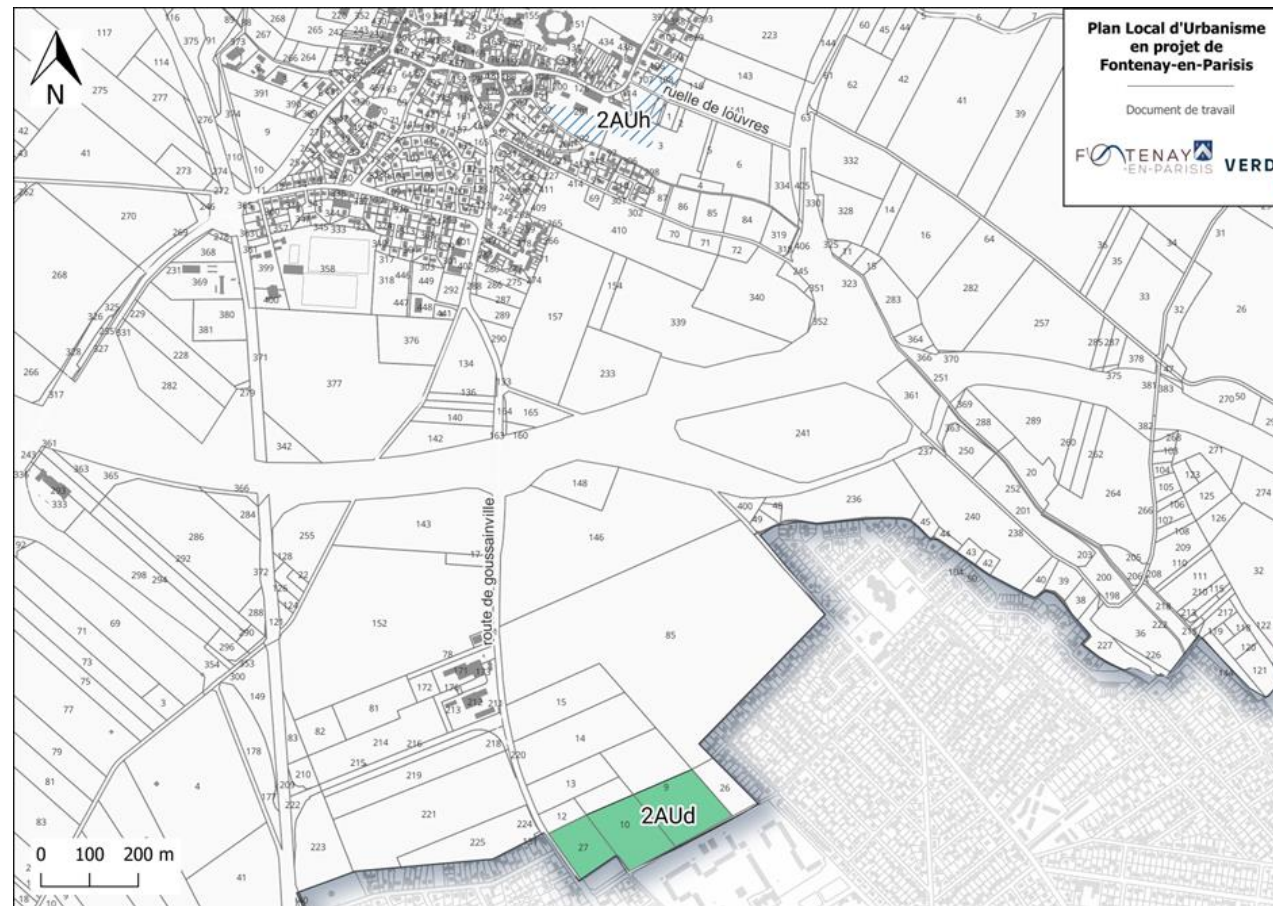
Le projet d'extension en limite de Goussainville

- Zone **2AUd** dans le PLU arrêté : **combien de logements prévus ?**



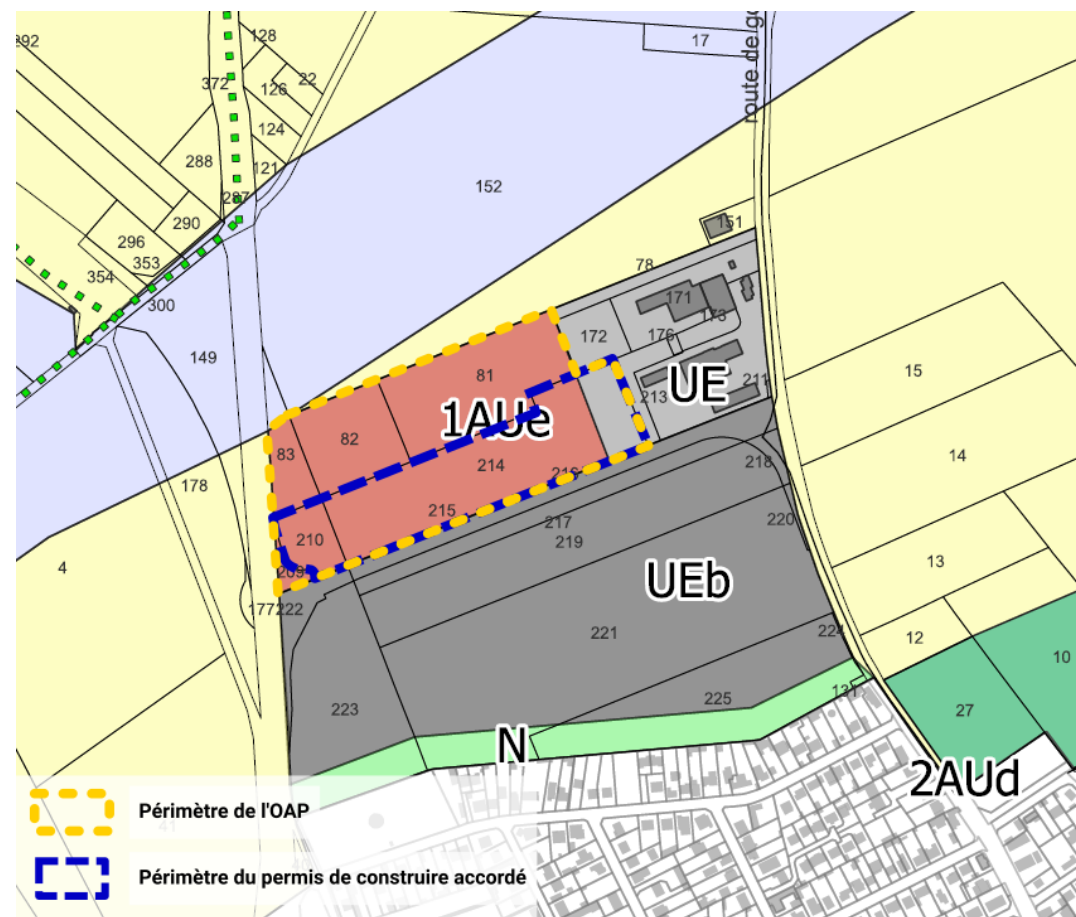
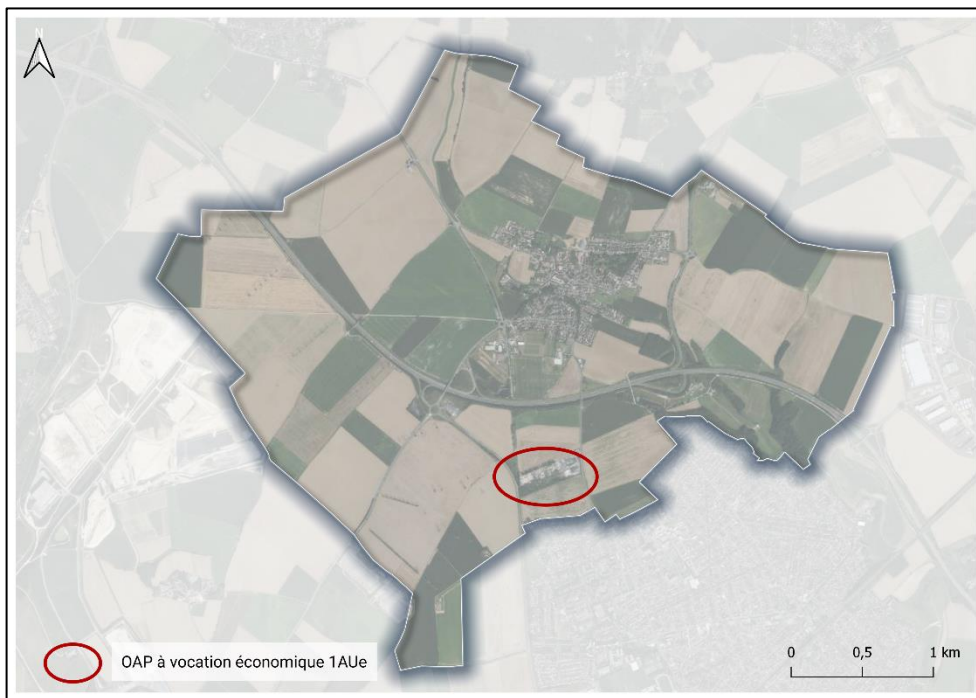
Le projet d'extension pavillonnaire

- Zone **2AUh** dans le PLU arrêté
- Superficie de **1,8 hectares** : potentiel de **30 logements** (17 logements/ha)



Le projet à vocation économique

- Zone **1AUe** dans le PLU arrêté
- **Projet d'activités économiques. Aucun logement**





Echanges et décisions prises en réunion :

- Pour répondre aux besoins en logements induits par le taux de croissance choisi (+0,6%), **deux secteurs préférentiels** peuvent être identifiés dans le PADD :
 - La **zone 2AUd**, en limite de Goussainville, peut faire l'objet d'un projet en collaboration avec Air France pour la création **d'équipements, de services et d'hébergements spécifiques** pour l'équipage de bord, en cohérence avec le pôle d'emploi de Roissy et la future ligne à Haut Niveau de Service de Goussainville ;
 - La **zone 2AUh**, en continuité du tissu habité du village.
- Ces deux zones (2AUh et 2AUd) pourraient éventuellement passer en zones 1AU dans la nouvelle révision du PLU
- Les zones UE et 1AUe dans le PLU arrêté n'ont pas vocation à accueillir du logement. Il s'agit d'une zone économique à encadrer et revaloriser entre Fontenay-en-Parisis et Goussainville.

IV. ORIENTATIONS DU PADD

Défi 1

Défi 2

Défi 3

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

DÉFI 1

UN PROJET DE TERRITOIRE INTEGRÉ DANS UNE DÉMARCHE DE DÉVELOPPEMENT DURABLE

La démarche de développement durable présente un axe central du projet de territoire de Fontenay-en-Parisis. La phase prospective a notamment permis de rendre compte de l'importance de privilégier la valorisation et confortation de l'environnement et de l'activité agricole du territoire.



VALORISER LES ENTITES PAYSAGERES AINSI QUE LA TRAME VERTE ET BLEUE:

- Garantir les équilibres paysagers de la plaine agricole identitaire ;
- Anticiper l'inscription du site de la butte de Châtenay-en-France et encourager la connexion des habitants, du monde agricole et des acteurs du territoire à cet environnement et ces paysages ;
- Encourager l'enrichissement de la Trame Verte à travers des actions de replantation de haies, et d'alignements végétaux et/ou boisés (partenariat avec le monde agricole, l'intercommunalité ?);
- Préserver l'activité agricole, garante du maintien des paysages;
- Identifier et préserver les couloirs de la Trame Bleue à l'échelle du territoire afin de lutter pour le maintien d'un équilibre hydraulique et prise en compte des risques connus (identification des couloirs d'écoulement d'eau, obligation d'engagement d'études hydrauliques sur les secteurs sensibles, maintien des zones tampon, action de plantation pour limiter les phénomènes d'érosion...);
- Préserver et renforcer le maillage des chemins ruraux d'exploitation afin de favoriser la découverte piétonne des richesses paysagères et naturelles du territoire, et assurer la sécurité de leur pratique (interdiction de circulation pour les engins motorisés autres qu'agricoles et lutte contre les décharges sauvages) ;
- Confirmer la Trame Verte intra-urbaine pour renforcer la présence de points de respiration sur le territoire (protection de la poche boisée de l'EHPAD, de la vallée boisée du Fossé Galais, des arbres remarquables, ...) et engager des actions de renforcement de la Trame Verte (prolongement de la vallée du Fossé Galais vers le site équestre, mise en place d'un merlon paysagé à proximité de la Francilienne jusqu'au pôle équestre...).

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

DÉFI 1

UN PROJET DE TERRITOIRE INTEGRÉ DANS UNE DÉMARCHE DE DÉVELOPPEMENT DURABLE



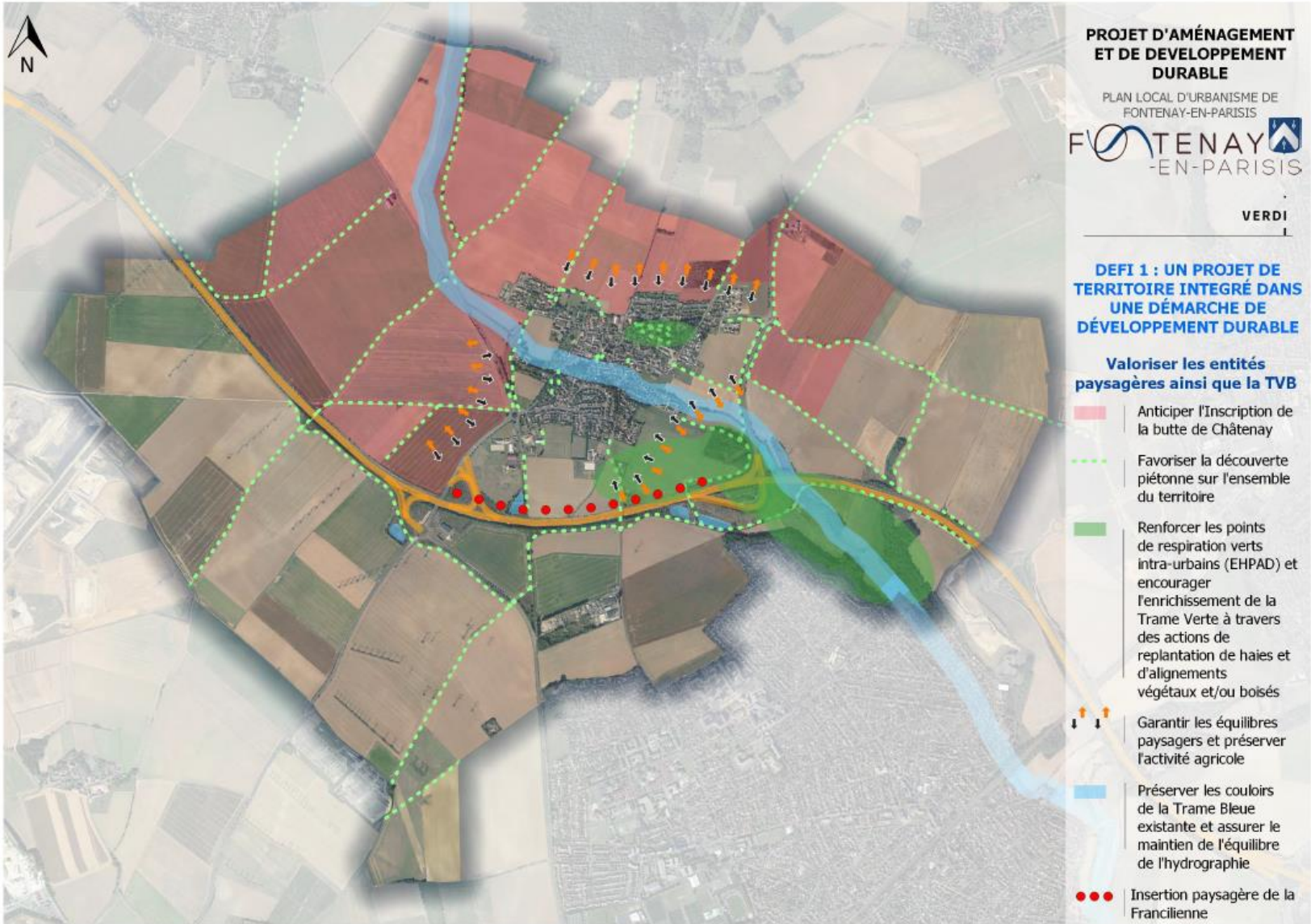
L'AGRICULTURE COMME ELEMENT MOTEUR POUR LA DURABILITE DU TERRITOIRE :

- Encourager le développement des sites agricoles en les pérennisant et en facilitant leur délocalisation en dehors des contraintes du site urbain en assurant la prise en compte des sensibilités paysagères (tonalités des matériaux, choix d'implantation...);
- Développer les circuits courts afin de renouer la connexion des habitants aux fondamentaux ruraux : un levier de renforcement du lien social et valorisant les ressources locales ;
- 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).

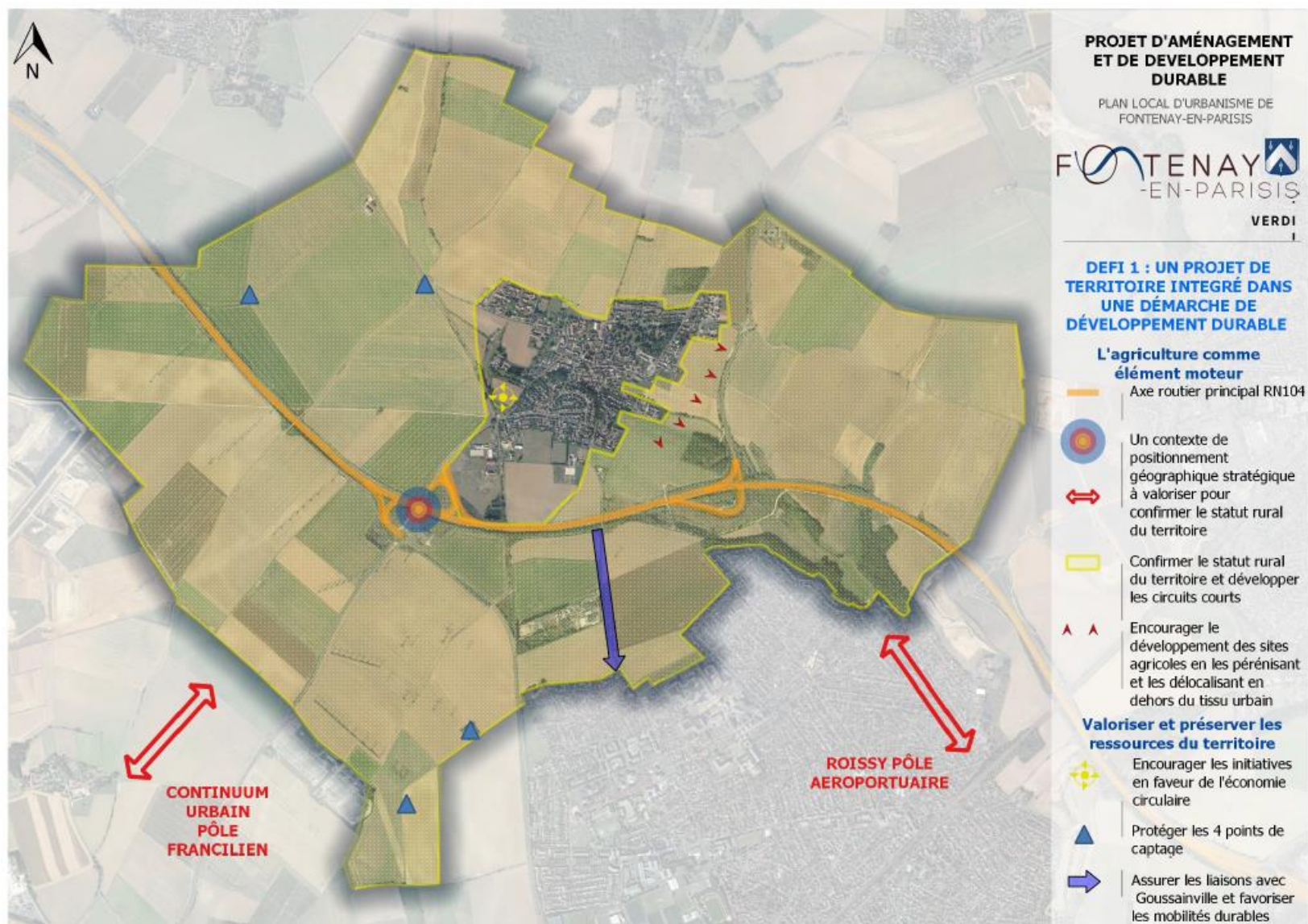
VALORISER LES RESSOURCES DU TERRITOIRE / ENCOURAGER LA DEMARCHE D'ECONOMIE CIRCULAIRE ET LES INITIATIVES EN FAVEUR DU DEVELOPPEMENT DURABLE

- Protéger les 4 points de captage d'eau potable existants pour préserver cette ressource ;
- 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 du développement durable et de la valorisation des énergies renouvelables ;
- Assurer les liaisons intercommunales, favoriser et améliorer les mobilités durables à travers le développement des transports en commun sur le territoire et de pistes cyclables, afin notamment de faciliter la liaison avec la commune de Goussainville (gare, future halte Haut niveau de service Roissy...);
- Accompagner tout projet de développement urbain par la mise en place d'assainissement collectif et obliger à une gestion efficace, performante et valorisante des eaux pluviales.

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



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



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

DÉFI 2

UN « VIRAGE » URBAIN TEMPORISÉ PAR DES ACTIONS QUALITATIVES ET IDENTITAIRES

Afin d'anticiper et de répondre aux besoins des nouveaux habitants de Fontenay-en-Parisis, il est essentiel d'intégrer au projet communal les défis engendrés par une croissance démographique dynamique (2,25 %).



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

- ❑ 2 secteurs majeurs de développement urbain 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, prévoyant la réalisation d'environ 300 logements (principalement concentrés sur les sites du Laru et du Pré-Mary).
Ce projet urbain de grande envergure doit se « préparer » / doit être accompagné: il y a nécessité de créer des porosités avec le village existant, des complémentarités d'usages (équipement petite enfance, lieux verts de loisirs, jardins partagés, recyclerie, liens physiques par le biais des axes de déplacement...).
- ❑ La nécessité de planifier la réalisation de nouveaux logements dans le respect de la mixité afin de répondre aux parcours résidentiels générationnels;
- ❑ Renforcer la sécurité routière à travers la réalisation d'études intégrant la participation citoyenne (plan de mobilité, traversée de village...) afin de veiller à ce que le développement urbain planifié n'aggrave pas la situation sensible en termes de circulation sur certaines sections du village et propose d'autres alternatives de déplacement.


VALORISER LE PATRIMOINE EXISTANT ET LA DIMENSION HUMAINE DU VILLAGE:

- ❑ Entamer une réflexion sur la qualification de l'hypercentre à travers notamment sa piétonisation progressive (en assurant la prise en compte des circulations des habitants) et mettre en place des actions qualitatives pour en faire un espace de vie, de rencontre à taille humaine (socle identitaire de la ville future);
- ❑ Protéger et mettre en valeur le patrimoine bâti historique (façades, murs qualitatifs...).

ACCOMPAGNER LE DEVELOPPEMENT DEMOGRAPHIQUE 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 en s'appuyant sur le résiduel foncier intra-urbain (mobilisation de certaines dents creuses stratégiques);
- ❑ Assurer l'intégration du projet de ZAC à la dynamique territoriale : encourager les interactions entre la ZAC et le village.

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



PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE




PLAN LOCAL D'URBANISME DE FONTENAY-EN-PARISIS

FONTENAY-EN-PARISIS


VERDI

DEFI 2 : UN « VIRAGE » URBAIN TEMPORISÉ PAR DES ACTIONS QUALITATIVES ET IDENTITAIRES


Des projets de développement urbain présentant de nombreux défis

-  2 secteurs majeurs de développement urbain ciblés pour le développement d'une nouvelle offre de logement mixte
- 
-  Assurer l'intégration du projet de ZAC à la dynamique territoriale

Valoriser le patrimoine existant et conserver la dimension humaine du village

-  Qualification de l'hypercentre : piétonisation, mise en place d'actions qualitatives, protection et mise en valeur du bâti historique, création de poches de stationnement

Accompagner le développement démographique par un renforcement du degré d'équipements et de services

-  S'appuyer sur le résidentiel foncier intra-urbain afin de développer un programme d'équipements et de services adaptés



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

Echanges et décisions prises en réunion :

- **Modification du titre du Défi 2 :**
 - Ne pas parler d'un « virage » urbain dans le contexte d'un objectif de croissance ralenti par rapport aux dernières années ;
 - Evoquer plutôt un maintien / une continuité des formes urbaines actuelles du village, en affichant des objectifs d'habitat cohérents par rapport aux opportunités d'emploi (notamment le projet en lien avec Roissy et Air France) ;
- **Rappeler également l'accès facilité aux transports en commun dans les objectifs**
- **Les deux secteurs majeurs de développement urbain sont à revoir (2AUd + 2AUh), en supprimant les mentions à la ZAC**
- **Préciser que la mixité des logements comprend l'ambition d'encourager l'implantation de résidences spécifiques (projet en lien avec Air France)**
- **Remplacer « Développer un programme d'équipements... » par « Adapter et moderniser les équipements... »**

Défi 3 : Une identité économique territoriale à impulser

DÉFI 3

UNE IDENTITÉ ÉCONOMIQUE TERRITORIALE À IMPULSER

Le projet communal identifie la nécessité de renforcer et de valoriser l'activité économique existante, cela en assurant l'intégration de manière cohérente de nouvelles activités sur le territoire afin de rendre le territoire plus dynamique et attractif.



LA REVALORISATION ET LE RENFORCEMENT DES ACTIVITES EXISTANTES :

- Préserver et développer les activités économiques liées au secteur agricole et équestre ;
- Redonner de la qualité au secteur économique situé au Sud du territoire (qui renvoie aujourd'hui une image incohérente et non valorisée) ;
- Assurer des conditions de maintien du tissu commercial existant et Valoriser le développement de commerces/services de proximité dans le cadre du projet hypercentre.

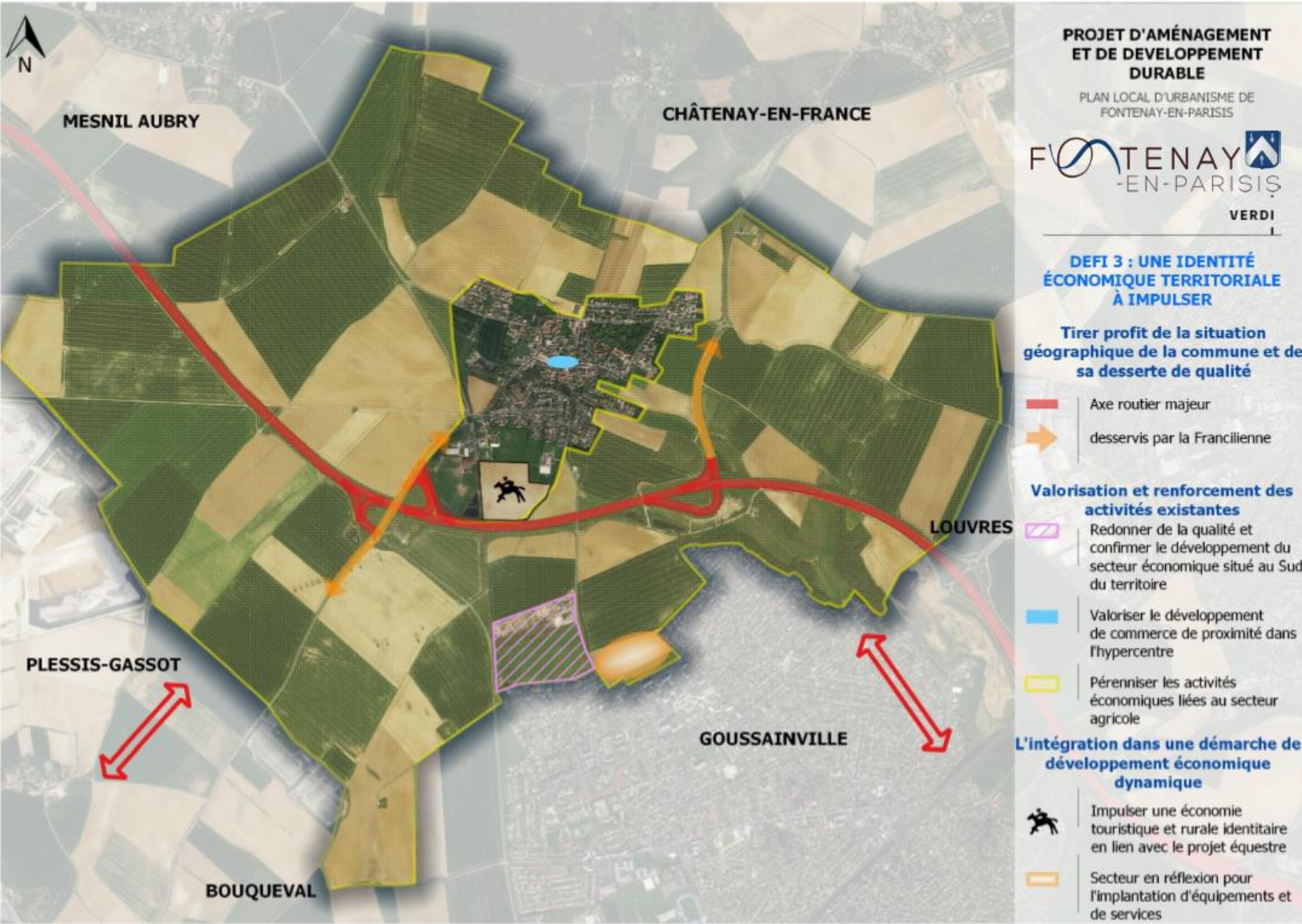
L'INTEGRATION DANS UNE DEMARCHE DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE DYNAMIQUE :

- Confirmer le développement économique et entamer une réflexion d'implantation d'équipements et de services sur le secteur Sud de la commune, à la limite de Goussainville ;
- Profiter du projet équestre d'envergure pour impulser une économie touristique, de loisirs et rurale identitaire.

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

- Tirer parti de l'échangeur autoroutier de la Francilienne pour impulser de nouvelles initiatives économiques (accessibilité rapide) et penser la mise en place d'équipements facilitateurs pour les habitants (aire de covoiturage...).

Défi 3 : Une identité économique territoriale à impulser





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

Echanges et décisions prises en réunion :

- Ne pas parler d'un « projet hypercentre » (aucun projet spécifique) mais simplement du devenir de l'hypercentre
- Conserver les objectifs relatifs à la requalification du secteur économique au sud de la commune



Echanges et décisions prises en réunion :

- Programmation d'une **réunion d'association des PPA** pour présentation du projet de PADD réactualisé le **11 mars 2025 à 14h en mairie**
 - La convocation devra être adressée aux PPA par la commune au moins deux semaines avant, avec l'envoi du PADD retravaillé par Verdi suite à la réunion de ce jour
- Un **Conseil municipal** débattant le PADD est prévu le **jeudi 20 mars 2025**