

VERDI



Plan Local d'Urbanisme

Ville de Fontenay-en-Parisis

Présentation du PADD aux Personnes Publiques Associées

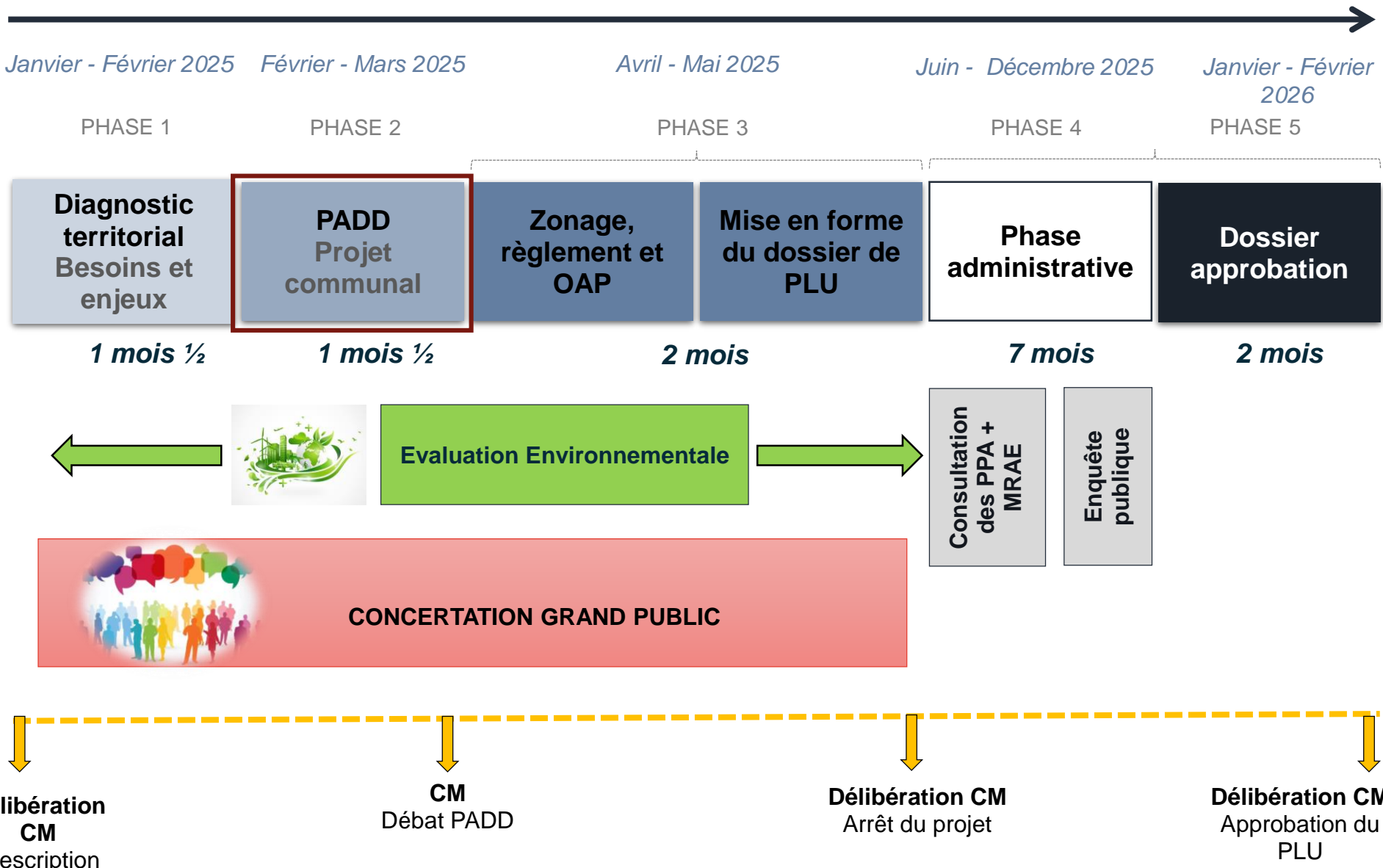
11 mars 2025

SOMMAIRE

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

I. CALENDRIER PREVISIONNEL

I. CALENDRIER PREVISIONNEL DES ETUDES



II. HYPOTHESES DE DEVELOPPEMENT

« Point mort »

Hypothèse au fil de l'eau

Hypothèse de
développement modéré

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 sur une période donnée), 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 résidences principales 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

→ 75 résidences principales créées en renouvellement urbain (en dehors de la construction neuve)

→ 38 résidences principales neuves construites

→ Taux de renouvellement de 1,07% → élevé

Variation du parc de logements

→ Hausse des logements vacants :

→ +17 logements vacants entre 2010 et 2021

→ +0 résidences secondaires

BILAN du « point mort » 2010-2021

Récapitulatif pour la période intercensitaire entre 2010 et 2021	
Phénomène de renouvellement	75
Phénomène de desserrement	28
Variation des logements vacants	17
Variation des résidences secondaires	0
TOTAL : POINT MORT (A)	120
Nombre de logements qui devaient être produits chaque année entre 2010 et 2021 pour maintenir la population	11
Evolution des résidences principales sur la période (B)	113
Différence entre la production résidentielle réelle et le point mort (C=B-A)	-7
Les évolutions démographiques et la variation annuelle de la population entre 2010 et 2021	
Population des résidences principales en 2010 (INSEE) (A)	1829
Population des résidences principales en 2021 (INSEE) (B)	2064
Evolution de la population des résidences principales sur la période (C = B-A)	236
Nombre d'années sur la période (D)	11
Evolution de la population des résidences principales par an (E = C/D)	21
Taux de croissance annuel de la population des résidences principales (F=(B/A)^(1/D))	1,01
Variation annuelle de la population des résidences principales en % (G = (F-1)*100)	1,11%

→ 120 logements devaient être produits sur la période 2010-2021 pour maintenir une population stable

→ Croissance de +1,1% par an

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

Méthode de calcul :

- Calcul des besoins induits par une **croissance démographique** maintenue à **+1,1% par an**
- Besoin de produire **366 résidences principales** entre 2024 et 2040
 - 23 logements/an à produire de 2024 à 2040
 - Population des résidences principales estimée en 2040 : **2 545** → +95 nouveaux habitants par an

Récapitulatif du besoin en logements

Besoin induit par le renouvellement	129
Besoin induit par le taux de croissance démographique et le desserrement des ménages	228
Besoin induit par les logements vacants	9
Besoin induit par les résidences secondaires	0
TOTAL 2024-2040	366
Logements à produire par an entre 2024 et 2040 pour répondre au besoin	23

Scénario n°2 : Rythme de croissance plus modéré sur 2024-2040

Méthode de calcul :

- Calcul des besoins induits par une **croissance démographique** abaissée à **+0,9% par an**
- Taux de renouvellement abaissé à **0,7%** par an (proche de la moyenne du 95)
- Besoin de produire **281 résidences principales** entre 2024 et 2040
 - 18 logements/an à produire de 2024 à 2040
 - Population des résidences principales estimée en 2040 : **2 448** → +20 nouveaux habitants par an par rapport à 2021

Récapitulatif du besoin en logements

Besoin induit par le renouvellement	84
Besoin induit par le taux de croissance démographique et le desserrement des ménages	190
Besoin induit par les logements vacants	6
Besoin induit par les résidences secondaires	0
TOTAL 2024-2040	281
Logements à produire par an entre 2024 et 2040 pour répondre au besoin	18

III. DENSIFICATION ET EXTENSIONS

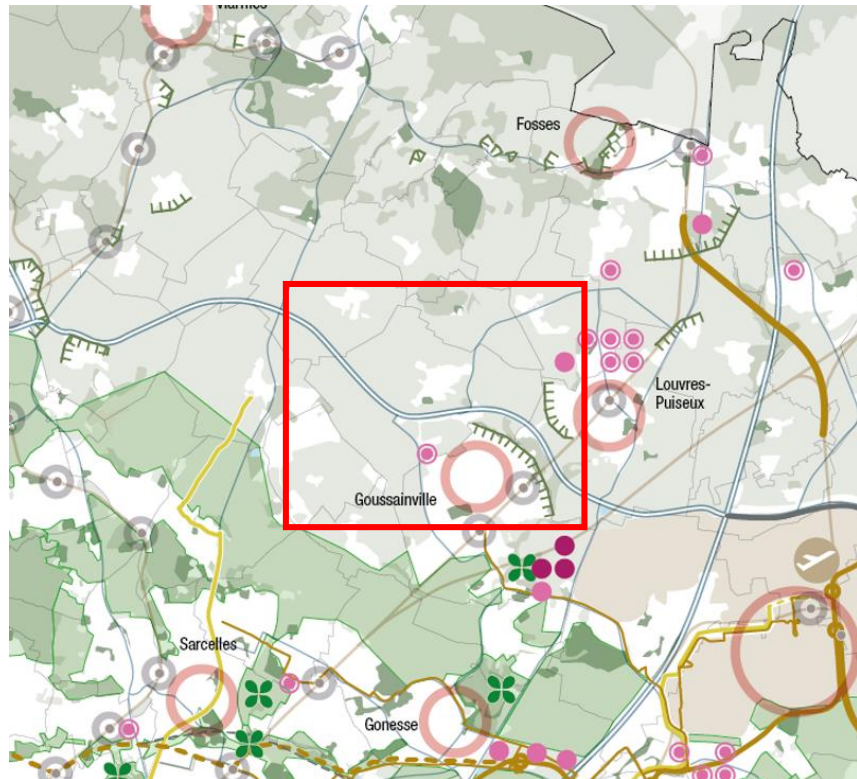
Cadrage SDRIF-
E

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 **1,3 hectares**
 - ➔ Application d'une densité minimale de 25 logements par hectare : **32 logements potentiels**



Le projet de reconversion du patrimoine agricole

➔ Potentiel de **70 logements**



**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

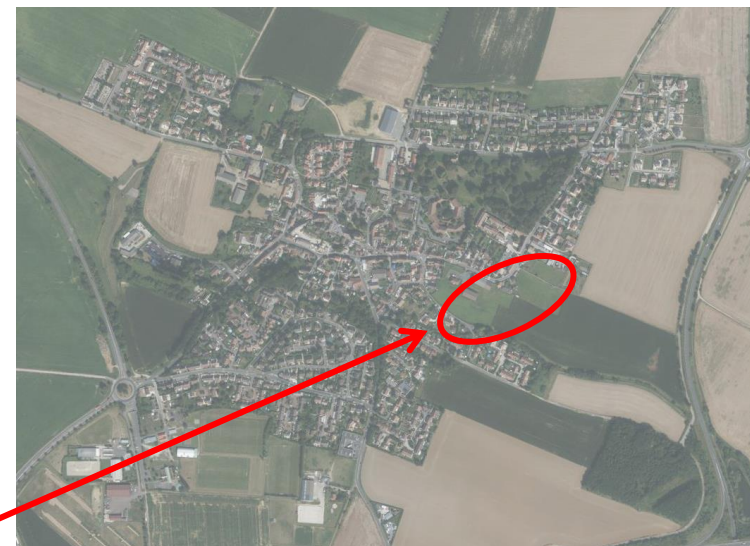
- Assurer une gestion équilibrée des îlots bâtis agricoles en harmonie avec le tissu urbain traditionnel
- Bâti traditionnel rural ancien (corps de ferme) à préserver

Potentiel de densification et de mutation des espaces urbanisés :

- **102 logements** potentiels
 - 32 logements en dents creuses
 - 70 logements en reconversion du patrimoine agricole

Reste à produire en extension urbaine : 179 logements

- **2 secteurs** potentiels d'extension à **vocation résidentielle** :
 - **Extension pavillonnaire à l'Est du village**
 - 1,8 ha + Densité de 25 logements/hectare
 - **45 logements** potentiels
 - **Extension en limite de Goussainville** : 3,3 ha
 - **134 logements/hébergements** spécifiques en lien avec Air France
 - Equipements : IME, école



IV. ORIENTATIONS DU PADD

Défi 1

Défi 2

Défi 3

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 ENTITÉS PAYSAGÈRES AINSI QUE LA TRAME VERTE ET BLEUE :

Garantir les équilibres paysagers de la plaine agricole identitaire ;

- Anticiper le classement 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...).

L'AGRICULTURE COMME ÉLÉMENT MOTEUR POUR LA DURABILITÉ DU TERRITOIRE :

- Accompagner 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 DÉMARCHE D'ÉCONOMIE CIRCULAIRE ET LES INITIATIVES EN FAVEUR DU DÉVELOPPEMENT DURABLE :

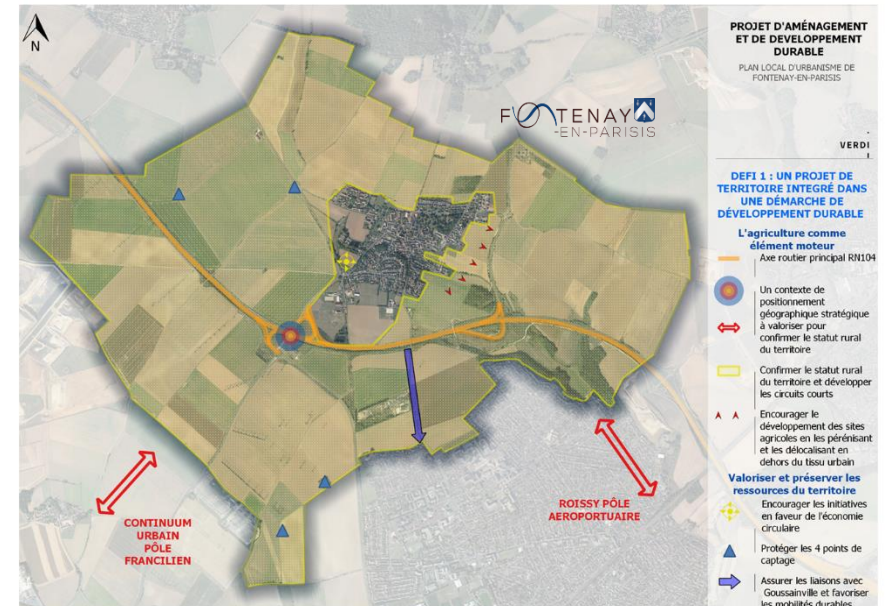
- Protéger les 4 points de captage d'eau potable existants pour préserver cette ressource ;
- Encourager les initiatives en faveur de l'économie circulaire ;
- Accueillir des projets innovants en faveur du développement durable et de la valorisation des énergies renouvelables ;
- Assurer les liaisons 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



VERDI

DÉFI 1

UN PROJET DE
TERRITOIRE
INTÉGRÉ DANS
UNE DÉMARCHÉ
DE
DÉVELOPPEMENT
DURABLE



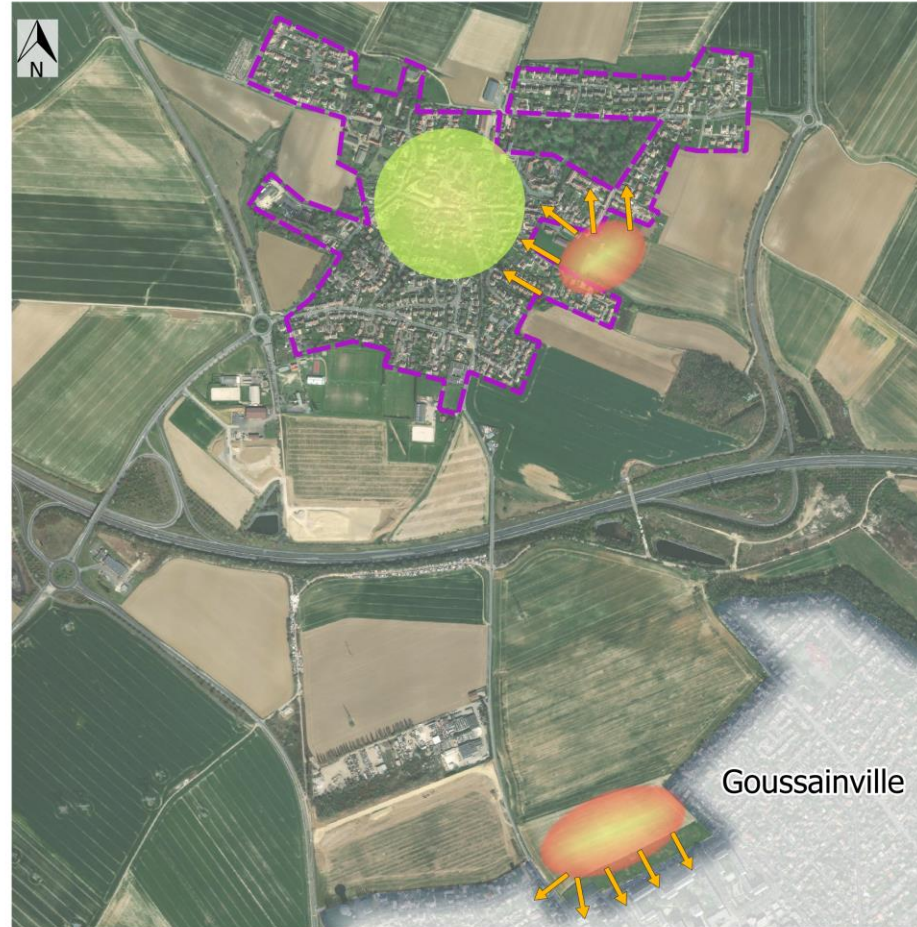
Afin d'anticiper et de répondre aux besoins des nouveaux habitants de Fontenay-en-Parisis, il est essentiel d'intégrer au projet communal les défis engendrés par la croissance choisie de 0,9%.

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

- ❑ Exploiter les secteurs majeurs de développement urbain ciblés pour le développement d'une nouvelle offre de logements :
 - Exploiter le potentiel de dents creuses ;
 - Le projet mixte de logements, d'hébergements spécifiques et d'équipements sur le sud de la commune, en limite de Goussainville ;
 - Le projet de logements en extension du centre-bourg.
- ❑ La nécessité de planifier la réalisation de nouveaux logements et solutions d'hébergements dans le respect de la mixité afin de répondre aux parcours résidentiels générationnels et aux besoins de la population en matière de santé ;
- ❑ 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 :
 - Faciliter l'accès aux transports en communs

VALORISER LE PATRIMOINE EXISTANT ET CONSERVER LA DIMENSION HUMAINE DU VILLAGE :

- ❑ Entamer une réflexion sur la qualification de l'hypercentre à travers notamment sa piétonisation 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...).




PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE


PLAN LOCAL D'URBANISME DE
FONTENAY-EN-PARISIS

VERDI


DEFI 2 : UN DÉVELOPPEMENT URBAIN MODÈRE COHÉRENT AVEC LE CONTEXTE RURAL ET LES OPPORTUNITÉS LOCALES

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 des secteurs d'extension 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 résiduel foncier intra-urbain afin de développer un programme d'équipements et de services adaptés

ACCOMPAGNER LE DÉVELOPPEMENT DÉMOGRAPHIQUE PAR UN RENFORCEMENT DU DEGRÉ D'ÉQUIPEMENTS ET DE SERVICES :

- ❑ Adapter et moderniser les équipements, les services et les espaces publics, afin qu'ils soient adaptés à l'arrivée de nouvelles populations en s'appuyant sur le résiduel foncier in-tra-urbain (mobilisation de certaines dents creuses stratégiques).



VERDI

DÉFI 2

UN
DÉVELOPPEMENT
URBAIN MODÈRE
COHÉRENT AVEC
LE CONTEXTE
RURAL ET LES
OPPORTUNITÉS
LOCALES

Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)



VERDI

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 le rendre plus dynamique et attractif.

LA REVALORISATION ET LE RENFORCEMENT DES ACTIVITES EXISTANTES :

- ❑ Préserver et développer les activités économiques liées au secteur agricole ;
- ❑ 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 en lien avec le devenir de l'hypercentre.

L'INTÉGRATION DANS UNE DÉMARCHE DE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE 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 DESERTE 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...).

