

Objet de la réunion :	Présentation du PADD aux Personnes Publiques Associées		CR n°	3
Date & lieu :	13/03/2025	Mairie de Fontenay-en-Parisis		
Rédacteur :	Alexis Pujol & Léa Chmielarski		Nbr de page :	4
Diffusé le :			

Entité	Nom	Prénom	Adresse mail	Téléphone	Présent	Diffusio
Mairie	Py	Roland	rpy@fontenayenparisis.fr		P	D
Mairie	Ruibany	Elisa	eruibany@fontenayenparisis.fr		P	D
Mairie	Auzannet	Jack	jack.auzannet@orange.fr		P	D
Mairie	Meurger	Brigitte	b.meurger@gmail.com		P	D
Mairie	Matusiak	Clément	clementmatuos@gmail.com		P	D
Mairie	Renault	Réjeanne	rejanerenault@orange.fr		P	D
SAGE Croult-Enghien-Vieille Mer	Girard	Aline	aline.girard@sage-cevm.fr		P	D
SIAH	Van Liefferinge	Frédéric	frédéric.van-liefferinge@siah-croult.org		P	D
CA Roissy Pays de France	Raude Le Yondre	Delphine	draudeleyondre@roissypaysdefrance.fr		P	D
CA Roissy Pays de France	Pavicevic	Milja	mpavicevic@roissypaysdefrance.fr		P	D
Goussainville	Berrekla	Khader	khader.berrekla@ville-goussainville.fr		P	D
DDT	Hidalgo-Bicrel	Marie	marie.hidalgo-bicrel@val-doise.gouv.fr		P	D
Département					P	D

Ordre du jour :

- Calendrier prévisionnel
- Hypothèses de développement
- Densification et extensions
- Orientations du PADD

Le présent compte-rendu fait part des principaux échanges et points de discussion de la réunion. Le support de présentation est annexé au compte-rendu.

A noter qu'une erreur figure dans le PPT de présentation :

- Slide n°14 : l'extension en limite de Goussainville engendrerait la création de **134** hébergements spécifiques, et non 142.

Opération :		Reprise de la révision du PLU de Fontenay-en-Parisis	CR n°	3
Sujets abordés			Action	
			Date	Concerne
1	<p>En introduction, M. le Maire rappelle les raisons qui ont conduit à lancer une nouvelle procédure de révision du PLU :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Jusqu'à l'arrêt du projet de PLU en mars 2024, la ZAC multi-sites était maintenu et faisait pleinement parti du PLU. Mais la commune ne pouvait pas soutenir la réalisation des équipements nécessaires à l'arrivée de nouveaux habitants ; ▪ En été 2024, la commune a donc pris la décision de ne pas poursuivre le projet de ZAC dans son projet de PLU. ▪ Il est donc aujourd'hui nécessaire de reprendre le projet de PLU en excluant la ZAC, ainsi qu'en actualisation le diagnostic territorial, les hypothèses de développement, le PADD et sa traduction réglementaire (OAP, règlement écrit, règlement graphique). <p>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.</p>			
2	<p>Hypothèses de développement :</p> <p><u>Remarques de l'opposition municipale :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ La reprise du PLU aurait pu être évitée en excluant la ZAC dès le départ ; ▪ Les hypothèses de développement font part d'un besoin en production de logements trop important par rapport à la taille du village et reporte une partie des constructions sur la commune de Goussainville ; ▪ Le terme de « Défi » est inadapté ; ▪ Un manque de concertation est souligné sur les évolutions du projet. <p><u>Réponses de M. le Maire :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Les hypothèses de développement permettent de conclure à un besoin en logements plus modéré que dans le PLU arrêté en 2024, avec une partie des besoins qui pourront être absorbés dans le potentiel foncier des espaces urbanisés ; ▪ Le secteur de projet en limite de Goussainville reste un projet de construction à Fontenay-en-Parisis ; ▪ La concertation a été menée tout au long du processus de révision du PLU, jusqu'à l'arrêt en 2024. Le précédent PADD débattu en 2022 n'a fait l'objet d'aucune remarque de la part des PPA. 			

Opération :	Reprise de la révision du PLU de Fontenay-en-Parisis	CR n°	3
<p data-bbox="140 226 469 248">Densification et extensions :</p> <p data-bbox="140 311 427 336"><u>Remarques de la CARPF :</u></p> <ul data-bbox="188 353 1272 517" style="list-style-type: none"> ▪ Le PLU arrêté en 2024 prévoyait un projet de ZAC affichant la production de 300 logements. Le projet de PLU actuel supprime la ZAC, mais annonce la production de 281 logements... Comment se fait-il qu'autant de logements soient produits, en absence de la ZAC ? Quelle est la différence, et quel est donc l'intérêt ? ▪ N'y aura-t-il plus de problèmes d'équipements avec les nouveaux projets de logements ? Alors que le nombre de logements produits reste proche de celui affiché dans le PADD débattu en 2022. <p data-bbox="140 535 424 560"><u>Réponses de M. le Maire :</u></p> <ul data-bbox="188 562 1272 891" style="list-style-type: none"> ▪ Le problème de la ZAC était la production d'un nombre important de logements sur une période assez restreinte (8 ans), un apport trop important par rapport aux équipements disponibles ; ▪ Le nouveau projet de PLU étale les constructions sur une période plus longue (15 ans) et exploite de manière plus optimisée plusieurs potentiels (dents creuses, mutation du patrimoine agricole, et 2 secteurs en extension) afin de réduire l'impact sur les besoins en équipements et en services. Les extensions ne représentent donc qu'une production de 179 logements, répartis entre 2 secteurs, contre près de 330 dans le PLU arrêté en 2024 ; ▪ Le nouveau PADD prévoit un total de 281 logements à planifier jusqu'en 2040, qui seront échelonnés entre les zones 1AU et 2AU. Il sera plus facile d'analyser l'adéquation entre chaque projet et la capacité des équipements à supporter l'afflux de nouveaux habitants. Sinon, il y a la possibilité de mettre en place une mutualisation des financements pour les équipements (ex : PUP). <p data-bbox="140 936 464 960"><u>Remarques de Goussainville :</u></p> <ul data-bbox="188 978 1272 1232" style="list-style-type: none"> ▪ La ville de Goussainville est susceptible de donner un avis défavorable en cas d'affichage d'un projet de logements en limite de Goussainville pour plusieurs raisons : <ul data-bbox="284 1037 1272 1232" style="list-style-type: none"> ▪ Le PLU arrêté en 2024 ne prévoyait qu'une zone d'équipements et de services sur ce secteur ; ▪ Le quartier voisin est déjà très dense et présente des problématiques que l'apport de nouveaux logements ne ferait qu'exacerber ; ▪ Le secteur est éloigné du village de Fontenay, les liens sont donc à clarifier (accès en transports, équipements comme les écoles et réseaux). <p data-bbox="140 1249 424 1274"><u>Réponses de M. le Maire :</u></p> <ul data-bbox="188 1292 1272 1541" style="list-style-type: none"> ▪ Les logements prévus sont principalement des hébergements spécifiques pour le personnel Air France. Ces hébergements temporaires induisent des besoins moindres en termes d'équipements et de services, en comparaison à des logements permanents ; ▪ Il s'agit également, par le biais de ce secteur d'extension, de profiter du futur arrêt pour le Bus à Haut Niveau de Services qui reliera la commune à Roissy ; ▪ Des équipements sont prévus directement sur le secteur en fonction des besoins (Institut Médico-Educatif + école) ; ▪ La commune reste ouverte à des discussions pour discuter de la façon de mieux prendre en compte la position de Goussainville sur ce secteur d'extension. <p data-bbox="140 1599 379 1624"><u>Remarques du SIAH :</u></p> <ul data-bbox="188 1641 1272 1697" style="list-style-type: none"> ▪ Il y a un aléa ruissellement qu'il faudra prendre en compte sur les parties urbanisables, notamment lors de la traduction réglementaire. <p data-bbox="140 1756 1272 1839"><u>Remarques de la DDT :</u> La DDT va étudier le SDRIF-E, et faire un retour, car il n'est pas certain que la demi-pastille indiquant une capacité d'urbanisation de 10 ha soit uniquement destinée à Fontenay-en-Parisis.</p>			

Opération :		Reprise de la révision du PLU de Fontenay-en-Parisis	CR n°	3
4	<p>Défi 1 : UN PROJET DE TERRITOIRE INTEGRÉ DANS UNE DÉMARCHE DE DÉVELOPPEMENT DURABLE</p> <p><u>Remarques du SIAH :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Il faudrait ajouter la carte des zones humide du SAGE dans le diagnostic (en complément de celle de la DRIEAT qui y figure déjà) et l'identifier sur le PADD. Il y a en effet une seule zone humide avérée sur le territoire selon les données du SAGE, il est donc intéressant de l'identifier dans le PADD afin de la protéger. ▪ Le PADD mentionne l'obligation d'une gestion efficace performante et valorisable des eaux pluviales, il serait utile de préciser qu'il s'agit là de favoriser l'infiltration rapide de l'eau dans le sol, de privilégier des solutions d'infiltrations à la parcelle. 			
5	<p>Défi 2 : UN DEVELOPPEMENT URBAIN MODERE COHERENT AVEC LE CONTEXTE RURAL ET LES OPPORTUNITES LOCALES</p> <p><u>Remarques de l'opposition municipale :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Le PADD mentionne la qualification de l'hypercentre. La commune connaît déjà des problématiques de circulation et de stationnement, que les projets de densification ne feront qu'accroître. Un hypercentre piéton serait surréaliste. <p><u>Réponses de M. le Maire :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ La population se déplace en voiture si cela est possible. Il s'agit ici d'encourager les habitants à se déplacer à pied pour se rendre dans le centre-ville, ce qui est possible. <p><u>Remarques du Département :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Qu'en est-il de la ZAC ? Est-elle officiellement annulée ? <p><u>Réponses de la CARPF :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ La ZAC est créée et existe toujours, les terrains ont été en majeure partie acquis par l'OPAC. Des discussions sont en cours entre le maire de Fontenay-en-Parisis et le président de la CARPF au sujet du devenir de cette ZAC, dans un contexte où le nouveau projet de PLU ne l'intègre plus. 			
6	<p>Défi 3 : UNE IDENTITÉ ÉCONOMIQUE TERRITORIALE À IMPULSER</p> <p>Pas de remarque.</p>			

Sans observations écrites une semaine après diffusion, le présent compte-rendu est accepté.