

VERDI



Commune de Fontenay-en-Parisis

28/03/2025

PLAN LOCAL D'URBANISME

PIECE 2 : PADD

**Projet d'Aménagement et de
Développement Durables**



Vu pour être annexé à la délibération en Conseil municipal
en date du 27 mars 2025



SOMMAIRE

Table des matières

PIECE 2 : PADD Projet d'Aménagement et de Développement Durables	1
1 Les objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables	3
2 Rappel des invariants	5
3 Objectifs chiffrés du PADD	7
3.1 Les objectifs démographiques	8
3.2 Les objectifs de logements	9
3.3 Les objectifs de modération de la consommation d'espaces naturels et agricoles	10
3.4 Estimation des surfaces disponibles pour le développement d'une offre d'équipements, de services et d'activités adaptés	11
4 Les défis du PADD	13
4.1 Défi 1 : Un projet de territoire intégré dans une démarche de développement durable	15
4.2 Défi 2 : Un développement urbain modéré cohérent avec le contexte rural et les opportunités locales	19
4.3 Défi 3 : Une identité économique territoriale à impulser	22





1

LES OBJECTIFS DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

L'objet du PADD

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est l'une des pièces constitutives du dossier de Plan Local d'Urbanisme (PLU). Il expose le projet d'urbanisme de la commune. C'est un document simple et concis, communiquant une information claire aux citoyens et habitants sur le projet communal. Il donne des orientations générales d'organisation du territoire communal pour les 10-15 ans à venir.

Le PADD n'est pas directement opposable aux permis de construire ou aux opérations d'aménagement, mais le règlement et les Orientations d'Aménagement et de Programmation (qui eux sont opposables), doivent être cohérents avec lui.

Ainsi, le PADD permet :

- Un débat au sein du Conseil Municipal ;
- Une visibilité pour la population sur les engagements de la Municipalité, clairement énoncés.

Le contexte législatif

Ce sont principalement les articles L.151-5, L. 153-12 et L. 153-13 du Code de l'Urbanisme qui définissent le rôle et le contenu du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

« Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables définit :

Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.

.



2

RAPPEL DES INVARIANTS

Les contraintes et intangibles

Le territoire de Fontenay-en-Parisis semble avoir la capacité de répondre aux objectifs de constructions, il convient cependant de préciser que des contraintes ou facteurs limitant sont à considérer. Ces invariants s'imposent au territoire communal en matière d'occupation des sols, de vocations, de risques, d'objectifs communaux et supra communaux, et ils vont inévitablement orienter les choix d'aménagement du projet communal.

Sur la commune de Fontenay-en-Parisis, les invariants suivants sont à prendre en compte :

- ▶ L'assise agricole ;
- ▶ La géologie ;
- ▶ La topographie ;
- ▶ Les enjeux environnementaux ;
- ▶ Les risques et nuisances ;
- ▶ Le réseau de transport ;
- ▶ Les capacités des réseaux publics (électricité, assainissement, eau potable...) ;
- ▶ Les objectifs du SCoT ;
- ▶ Les orientations du SDRIF-E.



3

OBJECTIFS CHIFFRES DU PADD

La construction du projet communal de Fontenay-en-Parisis a été engagée à partir de 3 questionnements fondamentaux :

- ▶ Quel objectif démographique à l'horizon 2040 ?
- ▶ Quels seront les besoins induits ?
- ▶ Quelles sont les capacités foncières du territoire pour accueillir les habitants, et où se trouvent-elles ?

3.1 LES OBJECTIFS DEMOGRAPHIQUES

La phase prospective a permis de rendre compte des tendances démographiques suivantes :

- ▶ Une croissance démographique importante depuis 1968 ;
 - La population a presque doublé entre 1982 et 1990 ;
 - Bien que moins importante, la croissance reste soutenue ces dernières années, avec un taux de croissance à de **1,1%** par an sur la période 2010-2021 ;
- ▶ Une baisse de la taille des ménages : **2,76 habitants/logement** en 2021.

Une hypothèse du nombre d'occupants par résidence principale a été estimée, celle-ci est de **2,58 habitants/logement à l'horizon 2040**.

En vue des projets de construction actés, la part de la population augmentera d'environ **140 habitants d'ici 2040, soit une croissance démographique de 0,4% par an**.

3.2 LES OBJECTIFS DE LOGEMENTS

Les besoins en logements estimés, induits par un objectif de croissance annuel de **0,4%** énoncée dans la partie précédente, s'élèvent à environ **140 logements à construire d'ici 2040**. Ces besoins prennent également en compte le phénomène de desserrement des ménages, le phénomène de renouvellement, la vacance et les variations des résidences secondaires.

Au regard des besoins en logements estimés et pour accueillir une population nouvelle, il est indispensable d'avoir une vision précise des capacités d'accueil du territoire. Il a été choisi de considérer une **densité souhaitée de 25 logements par hectare** pour les projets de construction, en cohérence avec les recommandations du SCoT.

Les **capacités de densification** sur le territoire sont d'environ **90 à 100 logements**, répartis comme suit :

- ▶ Une trentaine de logements potentiels en exploitation des **dents creuses** (1,3 hectares) ;
- ▶ Une soixantaine de logements issus de la **reconversion du patrimoine agricole** au centre du village dont une opération d'une cinquantaine de logements sera échelonnée dans le temps jusqu'en 2040, afin d'éviter un afflux de population sur un temps court.

Une **quarantaine de logements** restants seront prévus **en extension**, sur un **unique secteur à l'est du centre-bourg**, en continuité du bâti existant. Sur une surface d'un peu moins de 2 ha, les densités appliquées seront de l'ordre de 25 logements par hectare.

3.3 LES OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS ET AGRICOLES

L'ancien PLU opposable planifiait une surface totale de 32,7 ha pouvant être « ouverts à la construction ».

Selon les données de l'observatoire national de l'artificialisation des sols, la consommation d'espace réelle observée sur la période 2009-2020 représente une surface d'environ 7,2 hectares, répartis de la manière suivante :

- ▶ 0,26 ha pour de l'habitat,
- ▶ 1,24 ha pour des projets à vocation d'activité
- ▶ 0,21 pour d'autres vocations non définies par l'observatoire.

Sur la période 2011-2021, la consommation d'espace totale est de **1,7 hectares**, soit 0,15% du territoire. A noter que cette consommation est fortement concentrée entre les années 2012 et 2016, avec une absence de consommation de 2017 à 2021.

Un **unique secteur d'ouverture à l'urbanisation** est prévu sur la commune, à l'est du centre-bourg, sur une surface de **1,8 ha**, destiné à de l'habitat. La densité appliquée sera d'environ **25 logements par hectare**, dans un souci d'optimisation du foncier et de limitation de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

3.4 ESTIMATION DES SURFACES DISPONIBLES POUR LE DEVELOPPEMENT D'UNE OFFRE D'EQUIPEMENTS, DE SERVICES ET D'ACTIVITES ADAPTES

Afin de préparer la commune à cette croissance démographique, il est nécessaire dans un premier temps de temporaliser le développement urbain (selon un phasage adapté) mais aussi d'assurer parallèlement une offre d'équipements, de services et d'activités adaptés à l'arrivée de nouvelles populations. L'objectif de la commune est d'optimiser au maximum leur implantation dans les zones au sein des secteurs déjà construits (utilisation des dents creuses pour des espaces publics, extension de l'école des Hirondelles) afin d'éviter autant que possible les extensions de l'urbanisation (et donc encourager à la consommation et l'artificialisation d'espace).

Le nouveau contexte réglementaire et législatif de l'urbanisme, dans lequel doit s'inscrire la commune, vise à favoriser une gestion économe de l'espace. Ainsi, la construction du projet communal a permis de s'interroger sur la capacité des terrains situés au sein du tissu urbain existant avant de s'intéresser à ceux situés dans les secteurs d'extension urbaine.

Ainsi, ont été distinguées :

- ▶ Les dents creuses : parcelles actuellement non construites, situées au sein de l'enveloppe urbaine, desservies par les réseaux d'usage et non concernées par des contraintes ;
- ▶ Des projets de reconversions du patrimoine agricole ;
- ▶ Des secteurs de projet.

L'identification des dents creuses va permettre de trouver un équilibre entre le besoin de proposer des espaces constructibles pour répondre aux besoins des nouvelles populations et la nécessité d'assurer la préservation des espaces naturels et agricoles du territoire communal.

L'estimation des surfaces disponibles pour la construction éventuelle d'équipements, de services ou d'activités, afin de préparer la Commune à une **croissance modérée de 0,4% d'ici 2040**, mène à l'évaluation suivante :

1. Analyse de la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis

Le potentiel théorique brut des dents creuses a été estimé au sein du diagnostic à environ une douzaine de parcelles, toutes situées au sein du tissu urbain et de taille très réduite. Le cumul brut des dents creuses identifiées représente une enveloppe foncière estimée à **1,3 hectares**, pour un potentiel estimé à **une trentaine de logements**. Il est aisé de conclure que le résiduel constructible intra-urbain du village de Fontenay n'a pas la capacité de répondre à la totalité des objectifs annoncés pour le développement urbain. En effet, l'analyse réalisée a montré que la majeure partie des dents creuses correspondaient à des espaces résiduels, souvent réduits en surface et attachés à des propriétés (parties jardinées). De plus, les récentes opérations de densification de l'enveloppe agglomérée qui ont été réalisées ces dernières années, à des fins de logements et d'équipements, ont largement participé à l'optimisation du tissu urbain existant.

Un autre potentiel de densification à prendre en compte concerne la reconversion du patrimoine agricole. Une dizaine de logements ont d'ores et déjà été construits sur la reconversion de ces secteurs. **Le potentiel restant est estimé à environ une soixantaine de logements**. Cet apport important de logements et l'arrivée de nouveaux habitants qu'il induit doit être échelonné dans le temps pour être maîtrisé et assurer

2. Utilisation des logements vacants

Le taux de vacance s'élève en 2021 à 6% du parc de logements de Fontenay-en-Parisis. Le territoire semble présenter du potentiel en termes d'utilisation de la vacance pour répondre à une évolution de la demande en logements. La réduction de ce taux est d'ailleurs un objectif de ce PLU, afin de le ramener à **5%**, considéré comme un taux optimal pour une bonne rotation du parc immobilier. Il est estimé qu'il est possible, à l'horizon 2040, de **réduire la vacance d'environ 7 logements**.

3. Dans une zone d'extension en continuité du village

Une seconde zone d'extension, à vocation d'habitat, est planifiée en continuité du tissu urbanisé existant du bourg. Inscrite dans le prolongement naturel Est du village (et déjà affichée dans le PLU précédent), elle accueillera sur **1,8 ha** des logements selon une densité raisonnable et une trame paysagère conséquente qui contribuera à l'insertion du bâti dans son environnement (en lisière). **Environ 45 à 50 logements** y sont prévus, pour une densité proche de **25 logements par hectares**.



4

LES DEFIS DU PADD

La municipalité a défini plusieurs objectifs qui forment l'ossature de la stratégie d'aménagement et de développement communal.

Ces objectifs s'articulent autour de **3 grands défis** :

- ▶ Défi 1 : Un projet de territoire intégré dans une démarche de développement durable
- ▶ Défi 2 : Un développement urbain modéré cohérent avec le contexte rural et les opportunités locales
- ▶ Défi 3 : Une identité économique territoriale à impulser

Ces choix constituent les options fondamentales des élus pour le devenir de leur territoire.

4.1 DEFI 1 : UN PROJET DE TERRITOIRE INTEGRE DANS UNE DEMARCHE DE DEVELOPPEMENT 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 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 ELEMENT MOTEUR POUR LA DURABILITE 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) ;
- ▶ Préserver le patrimoine et les paysages agricoles d'intérêt du territoire, tout en assurant des transitions douces avec les franges urbaines (préservation et/ou aménagement de lisières paysagères...).

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 ;
- ▶ 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 ;
- ▶ Favoriser l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle et sur le terrain naturel ;
- ▶ Préserver les zones humides.





4.2 DEFI 2 : UN DEVELOPPEMENT URBAIN MODERE COHERENT AVEC LE CONTEXTE RURAL ET LES OPPORTUNITES LOCALES

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 0,4%.

DES DEFIS PROJETS HISTORIQUES DE DEVELOPPEMENT URBAIN QUI PRESENTENT DE NOMBREUX DEFIS :

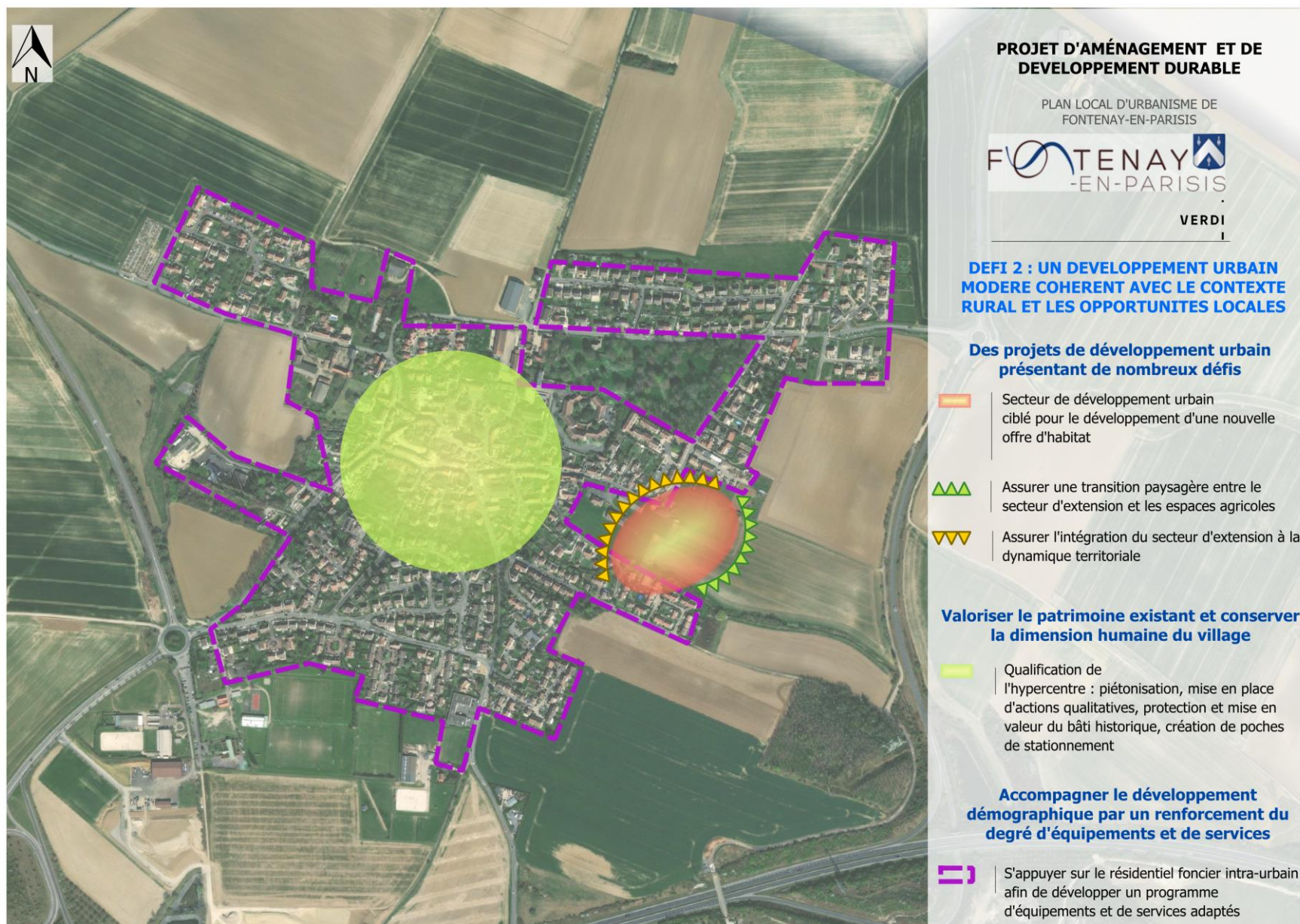
- ▶ Exploiter les secteurs majeurs de développement urbain ciblés pour le développement d'une nouvelle offre de logements :
 - Exploiter le potentiel de dents creuses et de mutation du patrimoine urbain et agricole ;
 - Mettre en œuvre le projet de logements en extension du centre-bourg.
- ▶ La nécessité 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 ;
 - Développer le réseau de voies vertes afin d'encourager les mobilités actives.

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...) ;
- ▶ Assurer l'intégration paysagère des nouveaux logements au sein de la trame bâtie, ainsi qu'en lisière des espaces agricoles.

**ACCOMPAGNER LE DEVELOPPEMENT DEMOGRAPHIQUE 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 intra-urbain (mobilisation de certaines dents creuses stratégiques).



4.3 DEFI 3 : UNE IDENTITE ECONOMIQUE TERRITORIALE A 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 :

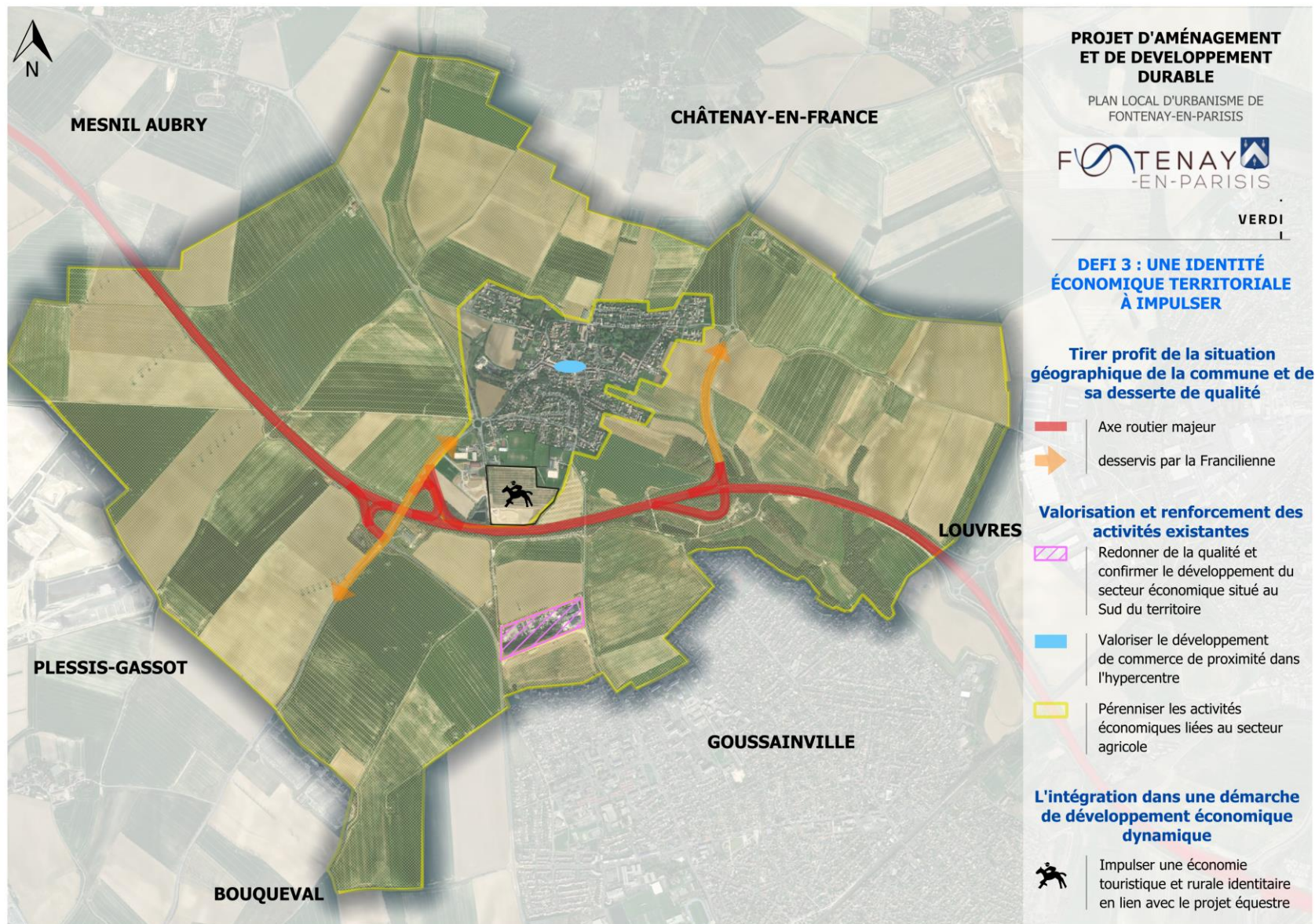
- ▶ Préserver et développer les activités économiques liées au secteur agricole et équestre ;
- ▶ Redonner de la qualité au secteur économique situé au Sud du territoire (qui renvoie aujourd'hui une image incohérente et non valorisée) ;
- ▶ Assurer des conditions de maintien du tissu commercial existant et valoriser le développement de commerces/services de proximité en lien avec le devenir de l'hyper-centre.

L'INTEGRATION DANS UNE DEMARCHE DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE DYNAMIQUE :

- ▶ 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...).





VERDI