Commune de Fontenay-en-Parisis

10/03/2025

VERDI

PLU FONTENAY-EN-PARISIS

PLAN LOCAL D'URBANISME

PIECE 1 : Rapport de présentation

Volume II : Justifications des choix retenus

Vu pour être annexé à la délibération XX en date de XX

SOMMAIRE

PIECE 1 : Rapport de présentation 1

1 Hypothèses de développement 3

1.1 Scénarios de développements démographique et résidentiel 4

1.1.1 Analyse de l'existant sur la période 2010-2021 4

1.1.1.1 Le desserrement des ménages 5
1.1.1.2 Le renouvellement du parc de logements 5
1.1.1.3 La variation du parc de logements : vacance et résidences secondaires 6
1.1.1.4 Récapitulatif : le « point mort » 8

1.1.2 Scénario 1 : Maintien de la croissance au fil de l'eau sur 2024-2040 9

1.1.2.1 Estimation de la population et des logements entre 2024 et 2040 9
1.1.2.2 Besoins induits par le renouvellement, le desserrement et la variation résidentielle entre 2024 et 2040 10
1.1.2.3 Récapitulatif : les besoins en logement pour l'hypothèse au fil de l'eau 11

1.1.3 Scénario 2 : Rétablir un rythme de croissance plus modéré sur 2024-2040 12

1.1.3.1 Estimation de la population et des logements entre 2024 et 2040 12
1.1.3.2 Besoins induits par le renouvellement, le desserrement et la variation résidentielle entre 2024 et 2040 13
1.1.3.3 Récapitulatif : les besoins en logement pour l'hypothèse d'un rythme de croissance modéré sur 2024-2040 14

2 Analyse des capacités de densification et de mutation des espaces urbanisés 15

2.1 Les densités résidentielles 16

2.2 Les vides existants dans le tissu urbain 16

2.3 Les projets de reconversion du patrimoine bâti 18

1

HYPOTHESES DE DEVELOPPEMENT

1.1 SCENARIOS DE DEVELOPPEMENTS DEMOGRAPHIQUE ET RESIDENTIEL

1.1.1 ANALYSE DE L'EXISTANT SUR LA PERIODE 2010-2021

L'estimation des besoins potentiels des ménages à loger projetés à l'horizon 2040 se fonde en premier lieu sur une analyse de l'existant, et plus précisément sur la méthode de calcul du **« point mort »** sur la période intercensitaire 2010-2021.

Le « point mort » permet d'évaluer 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. Il se mesure a posteriori et constitue un besoin minimum.

Il se mesure à partir de trois variables :

- Le phénomène de **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 phénomène de **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.

1.1.1.1 Le desserrement des ménages

Phénomène de desserrement (évolution du nombre moyen d'occupants par résidence principale) entre 2010 et 2021	
Nombre moyen d'occupants par résidence principale en 2010 (A)	2,88
Nombre moyen d'occupants par résidence principale en 2021 (B)	2,76
Population des résidences principales en 2010 (C)	1829
Nombre de résidences principales nécessaires en 2021 pour loger une population dont l'effectif est égal à celui de 2010 (D=C/B)	663
Nombre de résidences principales en 2010 (E)	635
Impact en nombre de logements de l'évolution du nombre moyen d'occupants par résidence principale (D-E)	**28**

Comme sur l'ensemble du territoire national, la taille des ménages à Fontenay-en-Parisis diminue progressivement, passant de 2,88 à 2,76 occupants par résidences principales de 2010 à 2021.

Ainsi, 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.

1.1.1.2 Le renouvellement du parc de logements

Phénomène de renouvellement (bilan des changements d'affectation) entre 2010 et 2021	
Evolution du nombre de résidences principales sur la période (données INSEE) (A)	113
Estimation du nombre de résidences principales achevées sur la période (B)	38
Phénomène de renouvellement (C = A-B)	**75**
Résidences principales en 2010 (D)	635
Nombre d'années (E)	11
Taux de renouvellement annuel en % (F=((C/D)/E)	**1,07%**

La vie du parc résidentiel en dehors de la construction neuve se calcule en regardant le nombre de logements supplémentaires entre 2 dates, dont on déduit la construction neuve. La différence correspond alors à ce qui est créé ou détruit spontanément au sein du bâti préexistant (démolitions, divisions de logements, changements de destination…).

Ainsi, sur la période 2010-2021, 75 logements ont été créés en renouvellement urbain. Ces derniers ont donc été créés spontanément dans le parc résidentiel, en dehors de la construction neuve. Il peut s'agir d'anciens locaux d'activités transformés

en logements ou bien de nouveaux logements créés à l'issue de divisions. A l'inverse, 38 logements neufs ont été construits sur la période.

Le taux de renouvellement du parc de logements sur la commune de Fontenay-en-Parisis est ainsi particulièrement élevé, à hauteur de 1,07% sur la période 2010-2021. A titre de comparaison, sur la même période, le taux de renouvellement est de 0,77% à l'échelle du département du Val d'Oise.

1.1.1.3 La variation du parc de logements : vacance et résidences secondaires

Evolution des logements vacants à Fontenay-en-Parisis de 1968 à 2021		
Années	Nombre	Evolution
1968	0	
1975	18	18
1982	28	10
1990	24	-4
1999	26	2
2010	31	5
2015	52	21
2021	**48**	**-4**

Evolution des résidences secondaires à Fontenay-en-Parisis de 1968 à 2021		
Années	Nombre	Evolution
1968	8	
1975	1	-7
1982	5	4
1990	3	-2
1999	3	0
2010	9	6
2015	5	-4
2021	**9**	**4**

Parmi le stock de logements comptabilisés sur la commune de Fontenay-en-Parisis, certains ne sont pas occupés en tant que résidence principale mais en tant que résidence secondaire (ou logement occasionnel) ou bien correspondent à des logements vacants[1].

La variation du statut d'occupation du parc de logements entre les résidences principales, les résidences secondaires et les logements vacants peut induire un besoin en logements supplémentaires (si les logements secondaires et les logements vacants diminuent par rapport aux résidences principales) ou bien représenter un potentiel à exploiter (si les logements secondaires et les logements vacants augmentent par rapport aux résidences principales).

Dans le cas de Fontenay-en-Parisis, entre 2010 et 2021, une hausse des logements vacants logements vacants s'observe (+17 logements vacants) mais aucune variation des résidences secondaires.

[1] Au regard de la définition de l'INSEE, un logement est vacant s'il est inoccupé et :

- proposé à la vente, à la location,
- déjà attribué à un acheteur ou un locataire et en attente d'occupation,
- en attente de règlement de succession,
- conservé par un employeur pour un usage futur au profit d'un de ses employés,
- sans affectation précise par le propriétaire (logement vétuste, etc.).

1.1.1.4 BILAN : le « point mort » et la variation annuelle de la population

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**

Ainsi, le nombre de résidences principales qui devait être produits entre 2010 et 2021 pour maintenir une population stable s'élève à 120 logements, prenant uniquement en compte les phénomènes de desserrement des ménages, de renouvellement urbain et de variation du parc résidentiel.

A noter que le point mort est élevé en raison d'un phénomène de renouvellement particulièrement haut sur la commune entre 2010 et 2021.

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%**

Entre 2010 et 2021, la commune de Fontenay-en-Parisis a enregistré une croissance annuelle de 1,1%.

1.1.2 SCENARIO 1 : MAINTIEN DE LA CROISSANCE AU FIL DE L'EAU SUR 2024-2040

Ce scénario se fonde sur une projection des dynamiques démographiques observées entre 2010 et 2021 pour la période 2024-2040. Il calcule les besoins induits par une croissance démographique, qui est maintenue au rythme observé entre 2010 et 2021. On parlera de croissance « au fil de l'eau ».

Les calculs permettant d'estimer l'évolution démographique à l'horizon 2040 sur la base d'un maintien de la croissance au fil de l'eau sont détaillés ci-après.

1.1.2.1 Estimation de la population et des logements entre 2024 et 2040

Estimation du nombre de résidences principales en 2024	
Nombre de résidences principales en 2021 (INSEE) (A)	748
Nombre de résidences principales achevées entre 2021 et 2023 (Données commune) (B)	2
Nombre de résidences principales dans les permis de construire autorisés en 2024 (C)	3
Estimation nombre de résidences principales en 2024 (D=A+B+C)	**753**

Estimation de la population des résidences principales en 2024	
Population des résidences principales en 2021 (A)	2 064
Croissance annuelle de la population des résidences principales (B)	**1,11%**
Durée (ans) (C)	3
Evolution de la population par application sur la durée du taux de croissance estimé (D = pop initiale*(1+(Croissance annuelle en %/100)^nombre d'années) - pop initiale)	69
Population des résidences principales estimée en 2024 (E=A+D)	**2134**

Estimation de la population des résidences principales en 2040	
Population des résidences principales estimée en 2024 (A)	2134
Croissance annuelle de la population des résidences principales (B)	**1,11%**
Durée (ans) (C)	16
Evolution de la population par application de la croissance annuelle estimée (D = pop initiale*(1+(Croissance annuelle en %/100)^nombre d'années) - pop initiale)	411
Population des résidences principales estimée en 2040 (E=A+D)	**2545**

1.1.2.2 Besoins induits par le renouvellement, le desserrement et la variation résidentielle entre 2024 et 2040

Besoin induit par le phénomène de renouvellement (bilan des changements d'affectation) entre 2024 et 2040	
Estimation nombre de résidences principales en 2024 (A)	753
Taux de renouvellement annuel estimé en % (B)	1,07%
Durée (ans) (C)	16
Evolution du parc par application sur 16 ans du taux de renouvellement estimé (D = (A*B)*C)	**129**

Besoin induit par le phénomène de desserrement (évolution du nombre moyen d'occupants par résidence principale) entre 2024 et 2040	
Population des résidences principales en 2040 (A)	2545
Nombre moyen d'occupants par résidence principale estimé en 2040 (B)	2,59
Nombre de résidences principales nécessaires pour loger la population (C=A/B)	981
Nombre de résidences principales estimé en 2024 (D)	753
Nombre de résidences principales nécessaires pour faire face au desserrement (C-D)	**228**

Analyse de l'évolution de la vacance et des résidences secondaires	
Variation annuelle moyenne des logements vacants entre 2010 et 2021 (A)	1,04
Nombre de logements vacants estimé en 2024 (B = Nombre initial*(1+A)^années)	54
Nombre total de logements en 2040 (résidences principales en 2040 + résidences secondaires + logements vacants)	1044
Taux de logements vacants visé en 2040 (Objectif politique)	6%
Nombre de logements vacants estimé en 2040 suivant l'objectif	63
Objectif de variation de logements vacants entre 2024 et 2040 pour atteindre 5% de vacance	**9**
Variation de résidences secondaires estimée entre 2024 et 2040	**0**

1.1.2.3 BILAN : les besoins en logement pour l'hypothèse au fil de l'eau

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**

Pour un maintien d'une croissance au fil de l'eau, c'est-à-dire sur une croissance annuelle de la population d'environ 1,1% par an, observé sur les dix dernières années, une production de 366 logements supplémentaires est à assurer.

1.1.3 SCENARIO 2 : RETABLIR UN RYTHME DE CROISSANCE PLUS MODERE SUR 2024-2040

La commune s'est beaucoup développée depuis les années 1968, ainsi qu'au cours des dix dernières années. Le choix a donc été fait d'étudier un scénario de croissance démographique qui soit moins soutenu que dans les années antérieures afin de stabiliser la forme du village et de modérer sa croissance, en cohérence avec la capacité actuelle des équipements communaux (réseaux, assainissement, écoles…).

Il a ainsi été choisi de réduire la croissance annuelle de la population à 0,9% par an à l'horizon 2040.

Par rapport à ce qui a pu être observé entre 2010 et 2021, il a aussi été décidé de réduire le taux de renouvellement à 0,7% par an, proche de la moyenne départementale. En effet, le taux de renouvellement s'est révélé inhabituellement élevé durant la période antérieure à l'échelle de la commune.

1.1.3.1 Estimation de la population et des logements entre 2024 et 2040

Estimation du nombre de résidences principales en 2024	
Nombre de résidences principales en 2021 (INSEE) (A)	748
Nombre de résidences principales achevées entre 2021 et 2023 (Données commune) (B)	2
Nombre de résidences principales dans les permis de construire autorisés en 2024 (C)	3
Estimation nombre de résidences principales en 2024 (D=A+B+C)	**753**

Estimation de la population des résidences principales en 2024	
Population des résidences principales en 2021 (A)	2 064
Croissance annuelle de la population des résidences principales (B)	**0,90%**
Durée (ans) (C)	3
Evolution de la population par application de la croissance annuelle estimée (D = pop initiale*(1+(Croissance annuelle en %/100)^nombre d'années) - pop initiale)	56
Population des résidences principales estimée en 2024 (E=A+D)	**2121**

Estimation de la population des résidences principales en 2040	
Population des résidences principales estimée en 2024 (A)	2121
Croissance annuelle de la population des résidences principales (B)	**0,90%**
Durée (ans) (C)	16

Evolution de la population par application de la croissance annuelle estimée (D = pop initiale*(1+(Croissance annuelle en %/100)^nombre d'années) - pop initiale)	327
Population des résidences principales estimée en 2040 (E=A+D)	**2448**

1.1.3.2 Besoins induits par le renouvellement, le desserrement et la variation résidentielle entre 2024 et 2040

Besoin induit par le phénomène de renouvellement (bilan des changements d'affectation) entre 2024 et 2040	
Estimation nombre de résidences principales en 2024 (A)	753
Taux de renouvellement urbain annuel estimé en % (B)	0,7%[2]
Durée (ans) (C)	16
Evolution du parc par application sur 16 ans du taux de renouvellement estimé (D = (A*B)*C)	**84**

Besoin induit par le phénomène de desserrement (évolution du nombre moyen d'occupants par résidence principale) entre 2024 et 2040	
Population des résidences principales en 2040 (A)	2448
Nombre moyen d'occupants par résidence principale estimé en 2040 (B)	2,59
Nombre de résidences principales nécessaires pour loger la population (C=A/B)	943
Nombre de résidences principales estimé en 2024 (D)	753
Nombre de résidences principales nécessaires pour faire face au desserrement (C-D)	**190**

Analyse de l'évolution de la vacance et des résidences secondaires	
Variation annuelle moyenne des logements vacants entre 2010 et 2021 (A)	1,04
Nombre de logements vacants estimé en 2024 (B = Nombre initial*(1+A)^années)	54

[2] Un taux de renouvellement plus bas a été volontairement inscrit dans cette hypothèse par rapport à ce qui a pu être observé entre 2010 et 2021. Le taux de renouvellement ayant été particulièrement élevé sur la période de référence (1,07%) à Fontenay-en-Parisis, il a été décidé d'appliquer un taux de renouvellement plus modéré dans les prochaines années, suivant les tendances observées à l'échelle départementale.

Nombre total de logements en 2040 (résidences principales en 2040 + résidences secondaires + logements vacants)	1007
Taux de logements vacants visé en 2040 (Objectif politique)	6%
Nombre de logements vacants estimé en 2040 suivant l'objectif	60
Objectif de variation de logements vacants entre 2024 et 2040 suivant l'objectif de maintien à 6% du taux de vacance	**6**
Variation de résidences secondaires estimée entre 2024 et 2040	**0**

1.1.3.3 BILAN : les besoins en logement pour l'hypothèse d'un rythme de croissance modéré sur 2024-2040

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**

Pour rétablir un rythme de croissance modéré, le choix a été fait de fixer une croissance annuelle de la population à 0,9%. Cela induit un besoin de 281 logements à produire à l'horizon 2040.

2

ANALYSE DES CAPACITES DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DES ESPACES URBANISES

2.1 LES DENSITES RESIDENTIELLES

La densité résidentielle permet de mesurer l'occupation du sol par le logement.

$$Densité\ résidentielle = \frac{Nombre\ de\ logements}{Surface\ à\ l'hectare}$$

- La commune de Fontenay-en-Parisis faisant partie de la CA Roissy Pays de France, elle est soumise à son SCoT. A ce titre, son PLU doit respecter les objectifs de densification des espaces d'habitat.
- D'après le SCoT de la CARPF, la densité résidentielle était de 15 logements/ha en 2013 à Fontenay-en-Parisis. Selon un objectif de densification de 10%, la densité résidentielle devra atteindre les 17 logements/ha minimum d'ici 2030.
- Toutefois, le choix peut être fait dans le projet communal et le PLU d'augmenter davantage les objectifs de densité, en cohérence avec les impératifs de densification et de sobriété foncière. Dans les zones pavillonnaires, une densité de 25 logements/ha pourra par exemple être appliquée.

2.2 LES VIDES EXISTANTS DANS LE TISSU URBAIN

Depuis la loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain (SRU) et la loi portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, il est nécessaire de trouver un équilibre entre développement urbain et préservation des espaces naturels et agricoles. En effet, le but est de limiter l'artificialisation des sols, de préserver les ressources et d'utiliser les espaces de manière économe.

L'urbanisation des dents creuses devra donc être privilégiée avant d'envisager une extension de la commune en périphérie.

Pour rappel, une dent creuse est définie comme un espace non construit entouré de parcelles bâties. Il peut s'agir d'un terrain vague, d'une ancienne parcelle agricole ou d'une parcelle restée sans constructions. On peut également retrouver des terrains mutables, comme des friches ou des zones d'activités abandonnées, dont les parcelles pourraient être reconverties en espace habitable.

Au total, on recense 12 dents creuses, pour une surface d'environ 1,3 hectares, sur 13 parcelles. En appliquant une densité de 25 logements/ha, on obtient un total de 32 logements potentiels. Les dents creuses sont identifiées dans le tableau et sur la carte ci-après.

Type	Numéro de parcelle	Surface en m²	Potentiel (logements/ha)
Dent creuse	164-165	1917	5
Dent creuse	222	511	1
Dent creuse	111	2979	7
Dent creuse	212	522	1
Dent creuse	81	366	1
Dent creuse	28	332	1
Dent creuse	377	397	1
Dent creuse	37	402	1
Dent creuse	47	308	1
Dent creuse	407	2352	6
Dent creuse	106	2358	6
Dent creuse	155	684	1
TOTAL	**13 parcelles**	**1,3 ha**	**32 logements**

[redacted]

2.3 LES PROJETS DE RECONVERSION DU PATRIMOINE BATI

La commune de Fontenay-en-Parisis abrite plusieurs corps de ferme anciens, le long des rues Albert Galle et de l'Echelette, que le présent PLU entend préserver dans le cadre d'un projet de reconversion du bâti.

Localisation du projet de reconversion du patrimoine agricole de Fontenay-en-Parisis ©Verdi

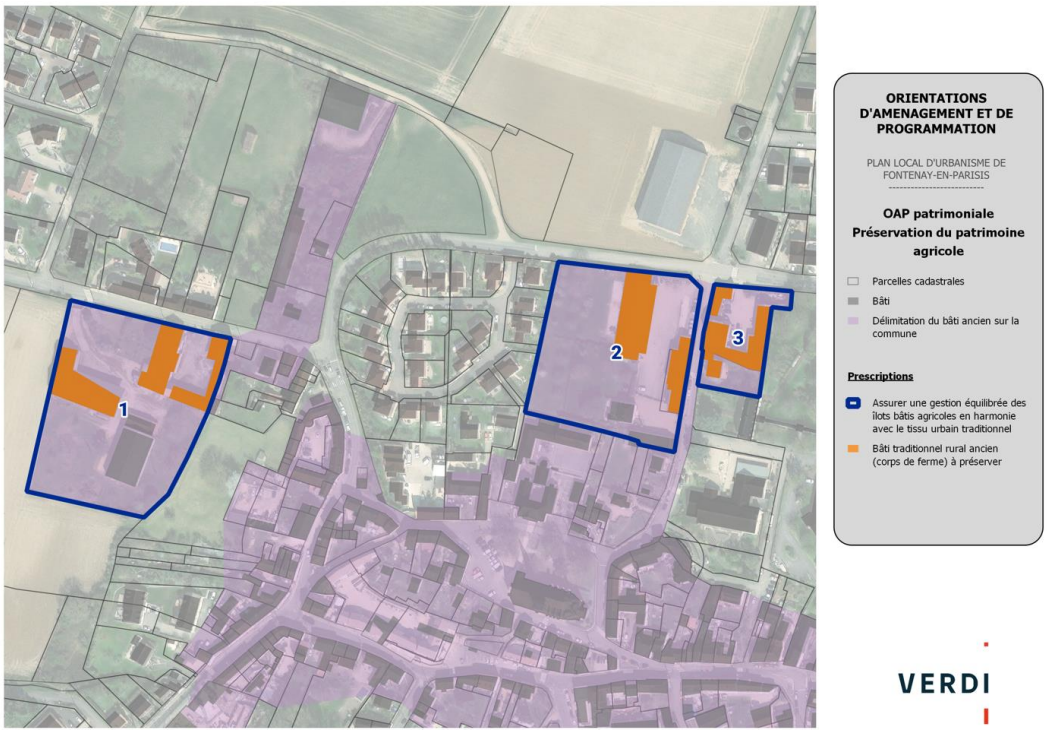

Schéma de principe de l'OAP de préservation du patrimoine agricole ©Verdi

Trois secteurs principaux sont concernés par des projets de reconversion d'un patrimoine agricole présent dans le centre-bourg.

Les secteurs 2 et 3, situés le long de la rue de l'Echelette, comprennent d'ores et déjà une dizaine d'habitations et une dizaine de nouveaux logements y sont projetés, en fonction des possibilités de reconversion du bâti et la préservation des bâtisses.

Sur le secteur 1, situé le long de la rue Albert Galle, la commune projette la réalisation d'un programme d'habitations plus dense, à hauteur d'environ 60 logements.

Au total, la reconversion du bâti agricole de Fontenay-en-Parisis représente un potentiel foncier d'environ 70 logements.

2.4 BILAN : CAPACITES DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DES ESPACES URBANISES

Bilan du potentiel foncier de la commune		
Densification	**Dents creuses**	
	1,3 ha	32 logements potentiels
Mutation	**Reconversion patrimoine agricole**	
	3 secteurs	70 logements potentiels
TOTAL	**102 logements potentiels**	

VERDI