

Objet de la réunion :	Réunion PPA avant arrêt – Révision du PLU de Fontenay-en-Parisis	CR n°	12
Dates & lieu :	06/09/2023	Mairie de Fontenay-en-Parisis	
Rédacteur :	CERESUELA Mairé et COUTARD Virginie	Nbr de page :	4
Diffusé le :	21/09/2023		

ENTITE	NOM	PRENOM	ADRESSE MAIL	PRESENT	DIFFUSION
Mairie de FONTENAY-EN-PARISIS, Maire	PY	Roland	ropy@fontenayenparisis.fr	x	x
Mairie de FONTENAY-EN-PARISIS, DGS	VEDRUNE	Isabelle	vedrune@fontenayenparisis.fr	x	x
Mairie de FONTENAY-EN-PARISIS, Adjointe Administrative	RUIBANYS	Elisa	eruibanys@fontenayenparisis.fr	x	x
Mairie de FONTENAY-EN-PARISIS, Adjointe au Maire	MEURGER	Brigitte	bmeurger@roissy-online.com	x	x
Mairie de FONTENAY-EN-PARISIS, Conseiller municipal	MATUSIAK	Clément	clementmatu05@gmail.com	x	x
Mairie de FONTENAY-EN-PARISIS,, Conseiller Municipal	MONTAGNE	Gilbert	colomb97@orange.fr	x	x
Conseil Départemental du Val d'Oise	SCHROEDER	Cindy	cindy.schroeder@valdoise.fr	x	x
DDT 95	LYAN	Bérangère	ddt95-suad-plu@val-doise.gouv.fr	x	x
DDT 95	BOUCHOUCHA	Annie	ddt95-suad-plu@val-doise.gouv.fr	x	x
VERDI	COUTARD	Virginie	vcoutard@verdi-ingenierie.fr	x	x
VERDI	CERESUELA	Mairé	mceresuela@verdi-ingenierie.fr	x	x

Personnes excusées :

- IDF Mobilité
- Communauté d'Agglomération Roissy Pays de France
- Mme Réjane RENAULT, Conseillère Municipale, membre de la Commission PLU

Ordre du jour de la réunion :

Rencontre avec les personnes Publiques Associées afin qu'elles donnent leur avis sur le projet de révision du PLU de la commune avant sa phase d'arrêt.

VERDI Conseil Cœur de France

SIEGE SOCIAL : 99 rue de Vaugirard | 75006 Paris | Tél. 01 42 22 61 22 | conseilcoeurdefrance@verdi-ingenierie.fr

SAS au capital de 37 000 € | SIRET 784 274 698 00017 RCS PARIS | APE 7112B | TVA Intracommunautaire FR 60 784274698

AGENCES : PAE du Haut Villé | rue Jean-Baptiste Godin | 60000 Beauvais | Tél. 03 44 48 26 50

Hcenter | 11 rue Benjamin Franklin | 77000 La Rochette | Tél. 09 70 26 91 16

Opération :		Révision du PLU de Fontenay-en-Parisis	CR n°	12
Sujets abordés			Action	
			Date	Concerne
1	En préambule, Monsieur le Maire informe de l'absence de la CARPF qui s'excuse aux motifs suivants : « <i>les documents transmis n'ont pas pu être analysés et l'intercommunalité n'est pas en mesure à ce jour d'estimer les conséquences financières liées à la diminution, voire suppression de la ZAC</i> » (Cf. dispositions du projet de SDRIF-e). En effet, l'avant-projet du SDRIF-e transmis à la CARPF avant l'été ne planifiait pas le site d la ZAC multi-sites de Fontenay-en-Parisis. Aussi, après un travail collaboratif avec les élus du territoire, la CARPF a adressé une note de positionnement et de demande d'amendements sur l'avant-projet du SDRIF-e. Parmi les sujets ciblés, figure la demande de prise en compte des besoins d'extension liés à l'accueil de nouveaux logements, équipements et services, avec notamment la ZAC multi-sites de Fontenay-en-Parisis, en s'appuyant sur le fait que l'opération est déjà engagée en maîtrise foncière et en procédure. A ce jour, après l'arrêt du projet de SDRIF-e par délibération de la Région en date du 12 juillet dernier, l'accès aux documents dans leur version officielle n'est pas encore possible. Les PPA présentes confirment qu'ils n'ont pas encore été destinataires du projet arrêté dans le cadre de la Consultation pour émettre un avis. Aussi, il n'est pas possible de savoir aujourd'hui si l'inscription de la ZAC au PLU de Fontenay-en-Parisis ne remettra pas en cause l'obligation de compatibilité du document d'urbanisme avec le SDRIF-e. La DDT 95 informe que l'avis de l'Etat sera donné sur la base du SDRIF opposable aujourd'hui, sans anticiper le SDRIF-e dont le projet a pourtant été arrêté en juillet dernier.			
	Dans ce contexte flou, le sujet de la ZAC multi-sites inscrite dans le prolongement Ouest du village se doit d'être abordé. Projet urbain d'envergure (programme de 300 logements répartis sur une enveloppe foncière totale d'environ 10 ha), la ZAC créée en 2009 est identifiée aujourd'hui dans le PLU travaillé comme le pilier du développement urbain. Toutefois, comme rappelé à plusieurs reprises par les élus et comme affiché dans le projet de PLU travaillé, cette urbanisation nouvelle doit impérativement se faire selon une temporalité encadrée pour ne pas bouleverser les équilibres du territoire (en matière d'équipements, du degré de services offert sur place, de l'offre en transport...). Monsieur le Maire a, à de nombreuses reprises lors des études, insisté sur le fait que la ville devait « digérer » les récentes opérations de logements réalisées dans le tissu urbain (opération de densification, de réhabilitation). Aussi, comme le présente le plan de zonage, la ZAC est appréhendée sous des classements différenciés 1AU (le secteur du Laru immédiatement urbanisable, court terme) et 2AU (les secteurs du Pré Mary et de l'Echelette, urbanisables qu'après évolution du PLU (modification) et durée légale de 6 années). Le BE insiste sur la nécessité d'arrêter une position sur la prise en compte ou non de la ZAC et du programme de logements qui y est attaché. Sans cette certitude, les études du PLU doivent être suspendues.			

POINTS DISCUTES AU SUJET DE LA ZAC

La DDT 95 demande à avoir plus d'informations sur la ZAC

Monsieur le Maire présente le projet dans sa chronologie :

- ZAC créée en 2009
- Avec les élections de 2014, l'équipe municipale a changé et la nouvelle équipe a demandé à revoir le projet. Il a été découvert que des constructions avaient été prévues sur des zones inondables.
- En 2016 et 2017, un travail collaboratif est réalisé entre le porteur du projet et l'inspecteur des sites.
- En 2019 le projet était validé par l'unanimité.
- Engagement de la révision du PLU
- Aujourd'hui, la commune souhaite étaler cette ZAC sur minimum 10 ans (soit un rythme de 30 logements annuels) en rapport avec la capacité des équipements publics et des équilibres urbains du territoire.

Verdi ajoute que le zonage retranscrit la volonté communale de pouvoir phaser dans le temps cette urbanisation. Ainsi la première étape de construction de la ZAC se fera sur la zone 1AUhz. L'urbanisation des zones 2AUhz est différée dans le temps et leur durée de vie est de 6 années.

Monsieur le Maire signale que les 130 logements sociaux prévus et indiqués dans le PLHi ont été construits à l'intérieur du village, dans le cadre d'opération de réhabilitation, de densification. La commune répond déjà aux orientations du PLH en matière d'offre sociale.

La DDT demande si le projet de l'OPAC reste identique ou a évolué ?

Le Maire confirme que selon les informations dont il dispose à ce jour, le projet est toujours le même.

La DDT souhaite savoir si des études ont été réalisées sur les besoins en termes d'équipements, sur la programmation de ces nouveaux équipements ?

Monsieur le Maire confirme que des études sur les équipements ont été menées. Il y a un besoin de 3 classes supplémentaires en maternelle et en élémentaire mais l'idée serait plutôt d'agrandir les équipements scolaires existants pour conserver la centralité et la vie du cœur de ville. Le projet du programmiste avoisinerait les 4 millions d'euros.

La DDT rappelle que le PLU doit être compatible avec le SDRIF en vigueur : le phasage doit donc être cohérent. Le sujet de la consommation d'espace entre ce qui est consommé et ce qui est projeté doit aussi être traité. Il faut que l'on retrouve dans le PLU l'étude de densification qui est exigée par loi Climat et Résilience pour permettre l'ouverture à l'urbanisation.

Verdi confirme que ces études ont été réalisées et apparaissent dans le PLU. On y retrouve l'identification des dents creuses et les corps de ferme situés à l'intérieur de l'enveloppe agglomérée.

La projection du potentiel théorique de l'enveloppe agglomérée a mis en lumière la faible réceptivité des dents creuses (rappelons que des opérations de densification récentes ont été réalisées) mais a ciblé le sujet des corps de ferme intra-urbains (potentiel foncier et création de logements dans les volumes bâtis existants). Il convient également de souligner l'inscription de la zone 2AUh dans le prolongement Sud-Est du village, zone d'extension déjà affichée dans le PLU opposable (1.8 ha).

Le tableau des surfaces issu du zonage annonce 12 ha 50 planifiés pour le logement (dont 11ha environ pour la ZAC).

Le bureau d'études signale une enveloppe foncière assez conséquente planifiée pour le développement du logement et une projection en termes de nouveaux logements ambitieuse. Ces choix de développement seront impérativement à justifier dans le rapport de présentation.

La commune et le bureau d'étude souligne que la balance de consommation est alourdie par la ZAC et que le village pourrait à priori se développer de façon raisonnable et maîtrisée sans ces espaces ouverts à l'urbanisation. Toutefois, il s'agit d'une situation complexe car la ZAC est planifiée de longue date et des acquisitions foncières ont été réalisées. Le projet urbain a été travaillé en partenariat avec la CARPF.

Concernant la zone 2AUhz de l'Échelette (faisant partie de la ZAC), la sensibilité hydraulique du site est confirmée et les études pilotées par le SIAH ont attesté de la nécessité de réaliser des travaux pour renforcer la digue déjà existante. Sur la base de ce constat, et dans l'attente de la mise en œuvre des aménagements hydrauliques, le BE propose un classement en zone N en arguant qu'il apparaît inutile « d'alourdir » la balance comptable des zones AU. Ce transfert de zonage n'est pas validé par le groupe de travail à ce stade des études

La DDT précise qu'elle souhaiterait un autre échange avec la commune car elle comprend que cette dernière souhaiterait réduire le périmètre de la ZAC et la DDT doit d'abord savoir si cela est légalement envisageable.

La DDT ajoute que l'idée du phasage semble être, en attendant, un bon compromis. Il est précisé qu'après l'entrée en vigueur du SRIF-E, le SCOT sera révisé.

Opération :		CR n°	12
Révision du PLU de Fontenay-en-Parisis			
	La DDT souhaite savoir, pour l'OAP de la ZAC, si le PLU précise bien le délai ou phasage de type court / moyen ou long terme exigé par la loi Climat et Résilience. Le BET affirme que le phasage est retranscrit au travers du zonage 1AUhz et 2AUhz qui assure un phasage.		
3	POINTS DISCUTES AU SUJET DU ZONAGE Après explication des plans de zonage, la DDT demande pourquoi la parcelle située en limite communale Sud est zonée en UD (zone urbaine équipements publics ou d'intérêt collectif), sans qu'un ER soit inscrit ? Le Maire explique que la ville de Goussainville a fait l'acquisition de cette parcelle pour y édifier une nouvelle école afin de répondre aux besoins des quartiers d'habitat voisins. La commune de Fontenay n'ayant pas la volonté d'acquérir ce foncier, l'outil ER n'est pas nécessaire. La DDT demande si la zone AC1 est bien intégrée vis-à-vis du PADD ? Le défi 1 du PADD intègre ce projet : 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. Monsieur le Maire demande à ce que le secteur AC2 soit supprimé et reclassé en zone N. Cette adaptation réglementaire participe de la continuité de la Trame Verte et Bleue liée au fossé Galais. La DDT se questionne sur le projet qui été projeté dans l'ancien PLU pour l'actuelle zone 2AUh et combien d'hectares cette zone représente ? Le bureau d'étude répond que la zone fait actuellement 1,8 hectare. Un projet de logements individuels était déjà envisagé, selon une trame bâtie assez lâche et une dimension verte très marquée (type éco-quartier), pour assurer une transition harmonieuse avec l'espace naturel voisin. La DDT rappelle qu'il faut que l'ouverture à l'urbanisation soit justifiée au regard des évolutions démographiques (point morts) et des objectifs inscrits aux documents supra-communaux donc en l'état serait la priorité pour la DDT serait plutôt portée vers la ZAC. A l'issue de la réunion, le BE insiste sur le fait que le sujet de la ZAC doit impérativement être tranché pour pouvoir poursuivre les études du PLU. Le BE attend un retour de la commune suite aux échanges qu'elle aura avec l'ensemble des partenaires (DDT, CARPF, OPAC de l'Oise...).		

Prochaines étapes :

- 1- Echanges avec la DDT pour éclaircir le point sur la ZAC + prise de connaissance des dispositions du SDRIF-e arrêté
- 2- Stabilisation du projet de PLU (maintien ou non de la ZAC ? reprise de la ZAC dans les mêmes termes que le PLU opposable ? temporalité dans l'aménagement ?)
- 3- Réunion publique dans le cadre de la Concertation pour un partage du projet de PLU avec les habitants
- 4- Conseil Municipal pour bilan de la Concertation et Arrêt du PLU