

Objet de la réunion :	Réunion de travail – Diagnostic territorial - Partie 2		CR n°	3
Date & lieu :	09/11/2021	Mairie de FONTENAY-EN-PARISIS		
Rédacteur :	Hugo SURMAIS		Nbr de page :	5
Diffusé le :	25/11/2021			

Entité	Nom	Prénom	Adresse mail	Téléphone	Présent	Diffusion
Mairie de FONTENAY-EN-PARISIS, Maire	PY	Roland	rpy@fontenayenparisis.fr		x	x
Mairie de FONTENAY-EN-PARISIS, DGS	VEDRUNE	Isabelle	vedrune@fontenayenparisis.fr	06.48.13.44.79	x	x
Mairie de FONTENAY-EN-PARISIS, Adjointe administrative	RUIBANYS	Elsa	eruibanys@fontenayenparisis.fr	01.34.71.12.87	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	SAUBATTE	Patrice	patrice-saubatte@live.fr		x	x
Mairie de FONTENAY-EN-PARISIS, Adjoint en charge du patrimoine	AUZANNET	Jack	jack.auzonnet@orange.fr		x	x
Mairie de FONTENAY-EN-PARISIS, Conseillère municipale	RENAULT	Réjane	rejanerenault@orange.fr		x	x
Communauté d'Agglomération Roissy Pays de France	DORMOY	Emilie	edormoy@roissypaysdefrance.fr	06.11.84.46.47	x	x
Communauté d'Agglomération Roissy Pays de France	LEMARCHAL	Adeline	alemarchal@roissypaysdefrance.fr		x	x
DDT 95	CORNILLON	Amaris	Amaris-cornillon@val-doise.gouv.fr	06.08.17.88.36	x	x
DDT 95/ SEAAT	PORCHER	Adrien	Adrien.porcher@val-doise.gouv.fr	01.34.25.26.06	x	x
VERDI	SURMAIS	Hugo	hsurmais@verdi-ingenierie.fr	03.44.13.13.68	x	
VERDI	BAJEMON	Liolja	lbajemon@verdi-ingenierie.fr		x	

Ordre du jour :

- Rappels sur la procédure et le calendrier prévisionnel des études
- Suite du diagnostic territorial : espaces publics, réseaux, stationnement
- L'environnement urbain
- Un premier aperçu du potentiel foncier dans la commune

En préambule, un tour de table est effectué afin que chacun puisse se présenter.
Le support présenté lors de la réunion est joint au présent compte-rendu.

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 :		CR n°	3
Révision du PLU de Fontenay-en-Parisis		Action	
Sujets abordés		Date	Concerne
1	RAPPELS SUR LA PROCEDURE DE REVISION DU PLU Le Bureau d'Etudes Verdi rappelle l'objectif de la réunion, qui est d'établir le diagnostic de la commune. Verdi rappelle la procédure du PLU : - Une phase d'études, qui correspond aux étapes du diagnostic territorial, de la définition des enjeux du territoire, de la construction du projet politique et du projet de territoire (PADD), et enfin de la traduction réglementaire de ce projet. La phase de traduction réglementaire peut s'accompagner de la prise de dispositions particulières (protection d'un bâti remarquable, d'un mur à conserver, d'un élément paysager, ...). Cette phase se fait en concertation avec la population et est prévue de se tenir sur 16 mois (Septembre 2021 à décembre 2022). Elle se conclue avec le bilan de la concertation et l'arrêt du projet de PLU par délibération du Conseil Municipal. - Une phase administrative, qui correspond à la consultation des Personnes Publiques Associées (3 mois) et à la période d'enquête publique, au cours de laquelle la population peut exprimer ses requêtes. Des ajustements du dossier de PLU sont effectués suite à ces 2 phases. - Le projet de PLU est ensuite approuvé par délibération du Conseil Municipal, ce qui marque la fin de la procédure. L'approbation du PLU de Fontenay-en-Parisis est prévue pour la fin du premier semestre 2023.		
2	LA SUITE DU DIAGNOSTIC TERRITORIAL Le diagnostic territorial est un état des lieux du territoire communal. Il servira de base pour la définition des enjeux et des objectifs du futur projet communal. Ce diagnostic sera intégré au rapport de présentation, qui est le premier document informatif du PLU. Pour rappel, la première partie du diagnostic territorial a été effectuée lors de la réunion précédente. elle a porté sur l'analyse socio-démographique de la commune, un état initial de l'environnement et un inventaire des équipements. Les espaces publics On recense plusieurs espaces publics au sein de la commune : - Un espace vert au cœur du bourg, face à la mairie, de l'école élémentaire et de l'église. Cet espace montre à la fois la richesse architecturale de Fontenay-en-Parisis et la qualité de vie qu'on peut y trouver. - Un espace sportif relativement important, situé en dehors de l'enveloppe bâtie (terrains de football, de basketball, de tennis, un tennis couvert, ...). - On peut aussi noter la présence de nombreux chemins piétons, sentes au cœur de la commune et en périphérie immédiate de l'enveloppe bâtie. - Un parc d'environ 4 hectares est situé autour de l'EPHAD, ce qui constitue un espace vert majeur au cœur de la commune (véritable point de respiration, de poumon vert). <i>Verdi demande si une ouverture au public est prévue.</i> <i>M. PY indique qu'il s'agit d'un parc privé appartenant à une maison de maître, qui a été donnée à la MGEN. Il est à destination des personnes âgées, mais au vu du vieillissement de la population, le parc est de moins en moins fréquenté (difficultés des résidents de l'EHPAD à se déplacer). Le parc est ouvert aux habitants environ 2 ou 3 fois par an, lors d'événements ou de manifestations (avec la permission du propriétaire). Ces ouvertures au public se passent bien mais une ouverture permanente n'apparaît pas envisageable. Même si le parc n'est pas utilisable, il contribue à la qualité de vie des habitants, puisque des habitations sont situées en face. Une augmentation de la fréquence des ouvertures au public, en accord avec le propriétaire, pourrait éventuellement être envisagée, à condition que cela ne remette pas en cause la qualité du parc.</i>		

	<u>Le stationnement</u> - Pour rappel, 85,5% des ménages ont au moins 1 emplacement réservé au stationnement. 9 ménages sur 10 possèdent au moins une voiture. Le stationnement est donc un enjeu majeur sur la commune. - Un inventaire des places de stationnement a été réalisé, à partir de visite de terrain et d'images satellites. Au total, on recense environ 330 places. On note la présence de plusieurs petits parkings dans la commune : près des écoles, près de la mairie, de l'espace sportif, des habitations... <i>M. RUIBANYS indique que 49 places supplémentaires sont prévues dans le cadre de projets de construction de nouvelles habitations (rue Albert Galle et rue Ambroise Jacquin)</i> <i>M. PY indique que le stationnement est une problématique majeure dans la commune. Le stationnement a été développé suite à la mise en sens unique de certaines rues. Cependant, certains habitants utilisent les places ou les trottoirs, alors qu'ils pourraient se garer chez eux.</i> <i>Mme MEURGER indique que le problème du stationnement est récurrent, surtout au centre du bourg.</i> <i>Mme DORMOY de la CARPF rappelle que 530 places sont prévues dans le cadre du projet de ZAC multi-sites. Cependant ces places sont planifiées pour répondre aux besoins induits par la ZAC (environ 300 logements) et n'ont donc pas vocation à soulager le stationnement en centre-ville.</i>		
3	<u>Bilan des réseaux</u> - La commune est fortement concernée par les périmètres de protection des captages d'eau potable, puisqu'on recense 3 captages sur le territoire. <i>M. PY indique que 2 puits ont été construits, pour compléter la ressource, près du cimetière. Ils ne sont actuellement pas en service. La gestion de l'eau potable est une compétence de la CARPF, qui l'a délégué au SIAH du Croult et du Petit Rosne. Les systèmes ont été conçus pour que les habitants aient toujours de l'eau potable, des travaux ont été effectués récemment. Monsieur le Maire conseille de se rapprocher du syndicat pour plus d'informations.</i> - Concernant l'assainissement, Fontenay-en-Parisis est rattachée à la STEP de Bonneuil-en-France (300 000 Equivalents / Habitants). L'assainissement collectif est assuré par le SIAH du Croult et du Petit Rosne. Aucun dysfonctionnement n'est à relever. <i>A partir du 1^{er} janvier 2022, le syndicat assurera aussi l'assainissement individuel.</i> - <i>Verdi demande combien de poteaux incendie sont présents dans la commune. → 29 poteaux</i> La caserne des pompiers la plus proche est située à Goussainville, soit à environ 2 km. - Le territoire de Fontenay-en-Parisis est couvert complètement par le réseau 4G, pour tous les opérateurs de téléphonie mobile. Le taux de locaux raccordables est supérieur à 80% d'après les données de l'ARCEP. Le raccordement à la fibre n'est pas terminé, mais la mairie de Fontenay ne reçoit pas d'informations ou de retours à ce sujet. Il n'existe pas de source de donnée recensant le nombre de foyers rattachés effectivement à la fibre.		

4	L'ENVIRONNEMENT URBAIN <u>Evolution de l'urbanisation</u> - Un rappel sur l'évolution de l'urbanisation à Fontenay-en-Parisis est effectué. La commune s'est d'abord développée autour de l'église, avec un bâti dense, linéaire et continu (d'après les cartes d'Etat-major de 1820 – 1866). Puis, la commune a connu un faible développement jusque dans les années 1950. Les nouveaux bâtis se sont construits en zone déjà urbanisée. En 1970, on constate le développement de pavillons autour de l'enveloppe ancienne. En 1990, la commune connaît une extension importante avec la construction de nombreux espaces pavillonnaires qui gravitent autour de l'enveloppe bâtie. On observe le même phénomène en 2021. <u>Approche architecturale</u> - On observe différentes typologies de bâti sur le territoire : ancien, récent et activités. - Le bâti ancien est caractérisé par la présence soit d'un bâti implanté à l'alignement, soit de murs anciens, de rues pavées, de nombreux anciens corps de ferme et de matériaux de type pierres, briques rouge en terre cuite et tuiles rouges. - Le bâti récent, composé de pavillons, est caractérisé par une uniformité du bâti, des enduits de couleurs claires, des tuiles orangées et une trame verte relativement importante. Très souvent, le pavillon est implanté en retrait de l'alignement. - Enfin, le bâti d'activité est situé en périphérie de l'enveloppe bâtie. Il se caractérise par des formes cubiques, des toits plats ou à faible pente, et par des matériaux de type parpaings, tôles, béton... <u>Ambiances urbaines</u> On retrouve différentes ambiances urbaines à Fontenay : - Au cœur du village, on a principalement du bâti ancien, caractérisé par sa densité, sa linéarité et sa continuité. Les habitations sont alignées sur la voirie, les trottoirs sont étroits et les murs hauts en pierre ne permettent pas d'apercevoir l'intérieur des îlots bâtis. On a ainsi une trame verte peu importante voire inexistante. - Concernant le bâti récent, c'est le bâti pavillonnaire qui domine. La trame est discontinue et aérée, les habitations sont en retrait de la voirie et les rues sont larges. Les clôtures sont basses et moins opaques, on a ainsi une trame verte qui se montre, grâce aux jardins, pelouses et arbres visibles depuis la rue. <u>Le projet de ZAC multi-sites</u> - Pour rappel, un projet de ZAC multi-sites, approuvé en 2009, est en cours de réalisation sur la commune. La ZAC fera partie du futur environnement urbain de la commune. - Cette ZAC présente de nombreux enjeux : continuité avec le bâti existant, traitement paysager de qualité (vues très marquées), vues sur le grand paysage, urbanisme bioclimatique, harmonie des formes d'habitat, topographie et relief marqués (présence d'un ru). Pensée sur 3 sites, la future ZAC, à vocation de logements, représente une surface d'environ 10 hectares (« le Laru » avec 4,3 ha et « le Pré-Mary » avec 3,4 ha et « L'échelette » avec 2,8 ha). 300 logements y sont planifiés, avec 25 à 30% de logements sociaux ; ils seront répartis sur les sites du Laru et du Pré-Mary. - Cependant, la réalisation de logements dans la zone de l'échelette fera potentiellement partie du prochain PLU. De plus, les objectifs de la ZAC sont remplis sans le secteur de l'Echelette, secteur qui n'apparaît pas en totalité possible à l'urbanisation (La présence d'une digue qui n'est aujourd'hui plus aux normes impose de la reconstruire en reconsidérant les hauteurs). - Cette ZAC sera réalisée en 5 tranches. La 1^{ère} tranche est réalisée dans le cadre du PLU actuel et est prévue pour les 2 ou 3 prochaines années. Les tranches 2, 3, 4 et 5 seront réalisées dans le cadre du PLU révisé (procédure en cours). Un délai de 2 à 3 années de travaux est prévu pour chaque tranche. En effet, la construction est tributaire des équipements publics. L'objectif est de faire arriver la population de manière progressive, afin de ne pas construire de nouveaux équipements (notamment des écoles) et de pouvoir absorber l'arrivée des nouveaux habitants.		
---	---	--	--

LE POTENTIEL FONCIER <u>Les objectifs supracommunaux</u> - Le SCoT prévoit une limite d'extension de 25 ha, de préférence situés à la limite de Fontenay et de Goussainville. La densité des espaces d'habitat doit augmenter de 10% d'ici 2030 par rapport à 2013. On passe alors de 15 logements/ha à 17 logements/ha. Ces orientations rejoignent celles du SDRIF. <u>Capacité foncière</u> - 21 dents creuses ont été repérées sur l'enveloppe agglomérée, ce qui représente une surface d'environ 3,75 ha (l'emprise de la future ZAC a été exclue). Au total, un potentiel de 64 logements est théoriquement envisageable sur des dents creuses (sur la base de la densité SCoT). - Les parcelles ont été classées selon plusieurs critères : risques (aléa inondation, suspicion de zone humide), enjeux environnementaux (corridors écologiques), configuration de la parcelle (compacité, relief). On obtient ainsi une « note » pour chaque parcelle. <i>M. PY indique que des permis de construire ont été déposés sur des parcelles repérées en tant que dents creuses. De plus, la parcelle ayant une note de 104 n'est pas une dent creuse. La carte des dents creuses sera amendée selon ces remarques et les informations communiquées par la Ville (PC récents) et le nombre de logements potentiels sera recalculé.</i> <i>Le projet de ZAC va faire augmenter la population de manière importante dans les prochaines années. Les dents creuses risquent d'apporter une croissance démographique trop forte si elles sont utilisées pour créer des logements. La création d'autres types de projets (vocation autre que l'habitat) serait à privilégier sur les dents creuses (services, équipements, ...). Il convient de vérifier si la ZAC sera comprise dans la consommation d'espaces : en effet, son approbation est antérieure au SDRIF (2009) mais elle n'a pas encore été construite. Ainsi, le potentiel foncier existant pourrait être mobilisé pour des vocations autres que logements (équipements, activités, services, etc.)</i>		
AUTRES REMARQUES <i>M. PY souhaite aborder l'agriculture lors de la prochaine réunion (activités, besoins, développement...), qui représente un enjeu majeur sur le territoire communal. En effet, il indique que l'activité agricole et l'EHPAD sont les deux activités principales à Fontenay-en-Parisis. Cependant, les installations agricoles dans le village ne sont plus adaptées au matériel et aux engins agricoles et cela pose des soucis notamment en termes d'accessibilité. Les agriculteurs souhaitent alors se délocaliser : 2 agriculteurs sur 4 ont déjà déposé un permis de construire pour aller à l'extérieur de l'enveloppe agglomérée. Ces besoins seront à prendre en compte dans le PLU. Il ne faudra pas envisager une urbanisation là où les agriculteurs veulent s'installer.</i> <i>Mme DORMOY indique que la CARPF a réalisé une charte agricole à l'échelle du grand Roissy. Elle la fera parvenir à Verdi.</i> <i>Une zone économique est en développement au Sud du territoire de Fontenay (à proximité de la Francilienne et de Goussainville). Ce projet comprend environ 200 emplois. Une partie de la pastille de 25 ha autorisée par le SCoT est ainsi consommée. Cette zone est potentiellement amenée à se développer et à évoluer.</i> <i>Concernant la position de la DDT sur l'artificialisation des sols et le ZAN (Objectif Zéro Artificialisation Nette) : Le moins de consommation possible est souhaité, mais la DDT laisse les communes utiliser le potentiel foncier inscrit dans le SCoT et le SDRIF. En l'absence des décrets d'applications, le PLU peut continuer à raisonner à terme de consommation d'espace.</i> <i>La CARPF rappelle que le SCoT autorise à Fontenay : 25 ha localisés au Sud de la commune, et 5% dans le potentiel résiduel (ce qui reprend le SDRIF).</i>		

Sans observations écrites une semaine après diffusion, le présent compte-rendu est accepté.
Il vaut convocation pour la prochaine réunion.

Prochaine réunion : Jeudi 9 décembre 2021 à 14h00 à la mairie de Fontenay-en-Parisis
Ordre du jour de la prochaine réunion : ■ Définition des enjeux du territoire ■ Développement démographique et intégration de la ZAC ■ Préservation des paysages