

|                       |                                            |                               |               |   |
|-----------------------|--------------------------------------------|-------------------------------|---------------|---|
| Objet de la réunion : | Réunion de travail – Définition des enjeux |                               | CR n°         | 4 |
| Date & lieu :         | 09/12/2021                                 | Mairie de FONTENAY-EN-PARISIS |               |   |
| Rédacteur :           | Hugo SURMAIS                               |                               | Nbr de page : | 5 |
| Diffusé le :          | 05/01/2022                                 |                               |               |   |

| Entité                                                           | Nom       | Prénom   | Adresse mail                                                                           | Téléphone      | Présent | Diffusion |
|------------------------------------------------------------------|-----------|----------|----------------------------------------------------------------------------------------|----------------|---------|-----------|
| Mairie de FONTENAY-EN-PARISIS, Maire                             | PY        | Roland   | <a href="mailto:rpy@fontenayenparisis.fr">rpy@fontenayenparisis.fr</a>                 |                | x       | x         |
| Mairie de FONTENAY-EN-PARISIS, DGS                               | VEDRUNE   | Isabelle | <a href="mailto:vedrune@fontenayenparisis.fr">vedrune@fontenayenparisis.fr</a>         | 06.48.13.44.79 | x       | x         |
| Mairie de FONTENAY-EN-PARISIS, Adjointe administrative           | RUIBANYS  | Elsa     | <a href="mailto:eruibanys@fontenayenparisis.fr">eruibanys@fontenayenparisis.fr</a>     | 01.34.71.12.87 | x       | x         |
| Mairie de FONTENAY-EN-PARISIS, Adjointe au Maire                 | MEURGER   | Brigitte | <a href="mailto:bmeurger@roissy-online.com">bmeurger@roissy-online.com</a>             |                | x       | x         |
| Mairie de FONTENAY-EN-PARISIS, Conseiller municipal              | SAUBATTE  | Patrice  | <a href="mailto:patrice-saubatte@live.fr">patrice-saubatte@live.fr</a>                 |                | x       | x         |
| Mairie de FONTENAY-EN-PARISIS, Adjoint en charge du patrimoine   | AUZANNET  | Jack     | <a href="mailto:jack.auzonnet@orange.fr">jack.auzonnet@orange.fr</a>                   |                | x       | x         |
| Mairie de FONTENAY-EN-PARISIS, Conseiller municipal, agriculteur | MATUSIAK  | Clément  | <a href="mailto:clementmatu05@gmail.com">clementmatu05@gmail.com</a>                   |                | x       | x         |
| Mairie de FONTENAY-EN-PARISIS, Conseillère municipale            | RENAULT   | Réjane   | <a href="mailto:rejanerenault@orange.fr">rejanerenault@orange.fr</a>                   |                | x       | x         |
| Communauté d'Agglomération Roissy Pays de France                 | DORMOY    | Emilie   | <a href="mailto:edormoy@roissypaysdefrance.fr">edormoy@roissypaysdefrance.fr</a>       | 06.11.84.46.47 |         | x         |
| Communauté d'Agglomération Roissy Pays de France                 | LEMARCHAL | Adeline  | <a href="mailto:alemarchal@roissypaysdefrance.fr">alemarchal@roissypaysdefrance.fr</a> |                | x       | x         |
| DDT 95 / SUAD                                                    | AVRY      | Tristan  | <a href="mailto:tristan.avry@val-doise.gouv.fr">tristan.avry@val-doise.gouv.fr</a>     | 01.34.25.24.89 | x       | x         |
| DDT 95 / SEAAT                                                   | PORCHER   | Adrien   | <a href="mailto:adrien.porcher@val-doise.gouv.fr">adrien.porcher@val-doise.gouv.fr</a> | 01.34.25.26.06 | x       | x         |
| VERDI                                                            | SURMAIS   | Hugo     | <a href="mailto:hsurmais@verdi-ingenierie.fr">hsurmais@verdi-ingenierie.fr</a>         | 03.44.13.13.68 | x       |           |
| VERDI                                                            | BAJEMON   | Liolja   | <a href="mailto:lbajemon@verdi-ingenierie.fr">lbajemon@verdi-ingenierie.fr</a>         |                | x       |           |

**Ordre du jour :**

- Définition des premiers enjeux issus du diagnostic territorial

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](mailto: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

|                       |                                        |               |                 |
|-----------------------|----------------------------------------|---------------|-----------------|
| <b>Opération :</b>    | Révision du PLU de Fontenay-en-Parisis | <b>CR n°</b>  | 4               |
| <b>Sujets abordés</b> |                                        | <b>Action</b> |                 |
|                       |                                        | <b>Date</b>   | <b>Concerne</b> |

### Le développement démographique

Différents phénomènes impliquent, à population constante, de prévoir de la création de nouveaux logements :

- Le renouvellement des constructions : 0,1% par an soit 13 logements
- Le desserrement des ménages : réduction modérée de la taille des ménages, passant de 2,88 à 2,7 (projection), soit 44 logements
- Au total, il faut compter 57 logements (13 +44) pour maintenir la population

Cependant, il est possible de limiter le besoin en réduisant la vacance :

- Aujourd'hui, on compte 58 logements vacants, soit 7,8% du parc  
→ *Ces données ne reflètent pas la situation actuelle et sont à actualiser ; le recensement prévu en début d'année 2022 pourra, selon les données qui seront transmises à la commune, permettre d'affiner ces chiffres.*
- En estimant un taux de vacance de 5% à l'horizon 2035, on peut réduire la vacance de 18 logements
- **Soit au total, un besoin d'environ 39 logements (moyenne de 2 logements/an) pour permettre le maintien de la population**

Après une étude des capacités du tissu urbain existant, qui a été réajustée suite à la dernière réunion, on recense **15 parcelles** en dents creuses, ce qui en termes surfaciques représente une enveloppe foncière estimée à **2 hectares**.

### Les projets connus

Le **projet de ZAC multi-sites** est un projet central qui va guider le développement de Fontenay ces prochaines années. Les grandes lignes de la ZAC sont rappelées ci-après :

- Réalisation de 300 logements
- Répartis sur 2 sites principaux : Le Laru, sur 4,4ha pour 150 logements et le Pré Mary sur 3,3ha pour 150 logements
- Densité de 27 logements/ha

→ *A noter que le secteur de l'Echelette, qui fait partie du projet de ZAC multi-sites, n'est pas pris en compte car aménagé ultérieurement.*

Il faut aussi prendre en compte le **projet de reconversion du site de la rue Albert Galle** :

- 28 logements sur 0,16 ha
- Densité de 175 logements/ha

Au total, ces 2 projets représentent à eux-seuls **328 nouveaux logements** qui seront construits durant les prochaines années (soit environ 10 ans). Sachant que le besoin en logements pour le maintien de la population à l'horizon 2035 est de 39 logements, **la commune comptera 289 logements pouvant accueillir de nouveaux habitants**. Avec une taille des ménages estimée à 2,7 personnes par foyer à l'horizon 2035, les projets connus représentent un potentiel de croissance démographique de 780 nouveaux habitants. Ainsi, à l'horizon 2035, Fontenay pourrait compter environ 2 768 habitants, soit une croissance de 39% (moyenne de 2,25% par an).

### Enjeux

L'un des enjeux du PLU sera donc de préparer la commune à cette importante croissance démographique. Nous proposons donc de mobiliser le potentiel foncier intra-urbain (dents creuses) pour :

- Des projets d'équipements, de services ou d'activités
- Préserver/Prolonger/Mettre en réseau la Trame Verte et Bleue (TVB) interne au tissu urbain

M. PY ajoute plusieurs précisions :

- *Il souhaite garder tous les équipements publics dans le centre-bourg, afin de conserver une centralité et une vitalité.*
- *Concernant les types d'équipements prévus :*
  - o *Une maison médicale est en projet*
  - o *Evolution de la bibliothèque/médiathèque qui va être transférée à la CARPF*
  - o *Structures sociales pour l'accueil d'enfants/adolescents*
  - o *L'école va être déplacée*
- *Concernant le stationnement :*
  - o *Aucune évolution n'est prévue, les parkings n'étant pas une priorité actuellement.*
  - o *Le stationnement est à réglementer plutôt qu'à développer.*
  - o *Concernant la ZAC, le stationnement est déjà intégré au projet.*
- *Concernant la mobilité :*
  - o *A discuter avec la CARPF*
  - o *Les habitudes des Fontenaysiens sont en cours d'évolution. Fontenay est notamment bien placée en termes de covoiturage. De plus, 2 bornes électriques de 4 places ont été installées dans le bourg.*

| Opération : | Révision du PLU de Fontenay-en-Parisis                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | CR n° | 4 |
|-------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|---|
|             | <p>Mme RENAULT rappelle les problématiques liées au stationnement et à la circulation et craint que la mobilisation de ce potentiel intra-urbain ne conduise à aggraver la situation. Elle souhaite également, d'une manière plus globale, un arrêt de la « bétonisation » de la commune.</p> <p><u>Il est donc décidé de ne prévoir aucune urbanisation à vocation de logement sur ces sites repérés au sein de la trame bâtie.</u></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |       |   |
| 2           | <p><b>Le monde agricole</b></p> <p>Les exploitants présents sur le territoire ont été consultés grâce à un questionnaire.</p> <p>On recense 6 activités, dont 3 possédant leur siège au sein du tissu urbanisé existant :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- SCEA RENIER et ses enfants (culture de céréales, de légumineuses et de graines oléagineuses)</li> <li>- EARL DENEUX du Sévy (culture de céréales, de légumineuses et de graines oléagineuses)</li> <li>- EARL Episucré (culture de céréales, de légumineuses et de graines oléagineuses)</li> <li>- Les écuries du domaine de la Couture (élevage de chevaux et d'autres équidés)</li> <li>- Les Haras du Parisis (centre de randonnée équestre)</li> <li>- M. Fabrice Lionnet (pépiniériste)</li> </ul> <p>→ A ajouter : la ferme du Haras, qui a été externalisée à cause d'un problème de desserte. Le bureau d'études fera un point avec la commune pour s'assurer que tous les exploitants ont bien été interrogés.</p> <p>La préservation et la valorisation de l'activité agricole est un axe important du SDRIF et du SCoT de la Communauté de d'Agglomération Roissy Pays de France. Cet enjeu s'exprime par des objectifs de limitation de la consommation d'espaces agricoles, la préservation des chemins d'accès et l'instauration d'une charte agricole et forestière.</p> <p>Dans le cadre du PLU, cet axe peut être prolongé par des objectifs :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Faciliter la délocalisation des sièges d'exploitation en dehors des espaces urbanisés</li> <li>- Accompagner les projets de diversification</li> <li>- Préserver les circulations agricoles</li> <li>- Développer les circuits courts</li> </ul> <p>La commune n'ayant pas besoin de recouvrir à de nouveaux secteurs pour son développement, les terres agricoles ne seront soumises à aucune nouvelle pression. Le PADD pourra clairement afficher cet axe.</p> <p>→ La ferme située 2 rue Albert Galle est inhabitée depuis 20 ans. Le bâtiment se dégrade car il est utilisé uniquement pour du stockage. M. PY souhaite reclasser cette ferme en zone A pour éviter la construction de logements. Elle sera soit conservée et rachetée par la mairie pour créer des équipements publics, ou maintenue pour l'activité agricole. Il indique également que certaines parties du bâtiment méritent une protection en tant que bâtiment remarquable.</p> <p>→ Concernant de futurs projets, M. PY indique réfléchir avec les agriculteurs sur l'évolution du monde agricole et des cultures. En effet, ils seront confrontés à des problèmes de ressources en gaz et en électricité.</p> <p>→ M. MATUSIAK, agriculteur et Conseiller Municipal, indique que le monde agricole se situe dans un virage et qu'il s'interroge sur l'avenir de la filière. Des projets dans la filière noisette sont en cours de réflexion. Concernant sa ferme, il souhaite refaire un corps de ferme en extérieur mais est bloqué par l'Architecte des Bâtiments de France. Il souhaiterait de toute façon conserver l'ancien corps de ferme, qui est actuellement habité.</p> <p>→ M. PORCHER, de la DDT, remonte le souhait de diversification du monde agricole. L'avantage du zonage A est sa souplesse : il permet de réaliser beaucoup de choses. M. PY rebondit et ajoute que ce zonage permet peut-être trop de choses.</p> <p>→ Un plan de gestion est en cours d'élaboration au regard de l'extension du site inscrit (prévu d'ici 2/3 ans). En attendant, les premières fiches peuvent être intégrées au PLU.</p> |       |   |

|   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |  |  |
|---|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| 3 | <p><b>La Trame Verte et Bleue</b></p> <p>La commune ne compte aucun enjeu environnemental majeur sur son territoire. Cependant, il y a un intérêt certain à préserver la nature « ordinaire » en ville.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Conserver certaines dents creuses non urbanisées et en faire des espaces non constructibles</li> <li>- Préserver le parc Brière (près de l'EHPAD) comme poumon vert urbain</li> </ul> <p><i>M. PY indique que dans le PLU existant, l'école maternelle est zonée en Espace Boisé Classé (EBC), ce qui est une erreur et ce qui empêche la réalisation de travaux.</i></p> <p><i>D'après la DDT, il peut s'agir d'une erreur ou cela peut s'expliquer par la présence d'une autre protection ou de risques naturels.</i></p> <p>⇒ <i>Après constat sur place, il s'agit effectivement d'une erreur d'appréciation, la trame en EBC recouvrant des espaces de stationnement et de jeux pour enfants.</i></p> <p><i>Mme LEMARCHAL précise que dans le SCoT de la CARPF, une trame herbacée et une trame bleue (Fossé Gallais) sont recensées à Fontenay. Le bureau d'études vérifiera que le rapport de présentation intègre bien ces éléments.</i></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |  |  |
| 4 | <p><b>Le développement économique</b></p> <p>Quelle sera la place de la zone artisanale dans la future ZAC ?<br/>→ <i>La zone sera conservée, située au milieu de la ZAC.</i></p> <p>Concernant le soutien du commerce de proximité en centre-ville, le PLU n'est pas l'outil le plus efficace. Cependant, il peut afficher des ambitions et des orientations dans ce sens.</p> <p>→ <i>M. PY indique que la boulangerie va changer de locaux prochainement. L'épicerie située au cœur du bourg a rouvert il y a environ 2 ans. Les commerces itinérants sont en développement sur le territoire, mais ils ne seront pas concernés par le PLU, sauf si un emplacement réservé est créé. La ZAC prévoit un emplacement pour les commerces itinérants, ce qui pourra être mis à profit pour les initiatives de circuits courts.</i></p> <p>→ <i>M. PORCHER, de la DDT/SEAAT, propose d'autoriser les commerces dans un certain secteur (par exemple, en centre-ville) et de les interdire ailleurs. Cela permettrait de concentrer le commerce au cœur du village.</i></p> <p>Concernant la zone d'activité située au Sud du territoire, à proximité de Goussainville, son développement n'est actuellement pas envisagé.</p> <p><i>M. PY voudrait clairement indiquer que cette zone n'accueillera pas de logements ou d'activités, mais seulement des équipements. A noter qu'un projet de bus propre sur la commune de Goussainville est en développement et prévu pour 2028 : son terminus serait situé dans cette zone et compterait environ 30 places de stationnement.</i></p>                                                                                                   |  |  |
| 5 | <p><b>Les équipements communaux</b></p> <p>Enfin, il sera nécessaire d'adapter l'offre en équipements à l'important développement démographique planifié :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Le stationnement présentant actuellement une situation conflictuelle, il serait possible de mobiliser certaines dents creuses pour créer une nouvelle offre de stationnement.</li> <li>- La promotion des mobilités douces, notamment des chemins ruraux existants, est à encourager.</li> </ul> <p><i>Mme RENAULT indique que les habitants s'inquiètent que les équipements soient dans le bourg. Elle indique que selon elle, la situation actuelle est très inquiétante car les rues ne sont pas sécurisées.</i></p> <p><i>Le bureau d'études précise que le PLU n'est pas le meilleur outil pour agir sur les problématiques de stationnement ; en dehors d'éventuels emplacements réservés pour la réalisation de stationnement ou des travaux de voirie, il existe peu d'outil à mobiliser dans le cadre d'un PLU.</i></p> <p><i>M. PORCHER indique que la centralité est une politique portée par l'Etat, la concentration des équipements permettant de limiter les déplacements et la consommation d'espace.</i></p> <p><i>M. PY ajoute que la promotion des mobilités douces pose problème du point de vue de la sécurité. Les chemins ruraux permettent de se promener (fonction loisirs, détente) mais pas de se rendre au travail.</i></p> <p><i>M. PORCHER remarque que la bande cyclable sur la D10 est beaucoup empruntée. Pour encourager l'utilisation des mobilités douces, des circuits pourraient être proposés par la CARPF ou le Département.</i></p> |  |  |

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |  |  |
|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
|  | <p><b>Autres points abordés</b></p> <p><i>M. PORCHER rappelle que le PADD doit aborder les réseaux numériques et les énergies renouvelables.</i></p> <p>→ <i>Concernant le numérique, le déploiement de la fibre n'a pas été prévu pour la ZAC. Le règlement du PLU devra être vigilant sur l'obligation de raccordement. Mme MEURGER conseille de consulter les cartes de l'ARCEP.</i></p> <p>→ <i>Concernant les différentes possibilités en termes d'énergies renouvelables, M. PY indique ne pas souhaiter implanter d'éoliennes, de fermes solaires, sur le territoire. La question est donc à approfondir pour la prochaine réunion.</i></p> <p><b>6</b> → <i>M. SURMAIS indique que le gérant de l'eau potable a été contacté et souhaite être associé aux études. La stratégie actuelle est le remplacement des canalisations existantes vieillissantes, au fur et à mesure.</i></p> <p><i>M. PY indique que le périmètre de protection des captages d'eau potable est à actualiser. Le captage rue des Tournelles n'existe plus. Les nouveaux puits construits à Mareil n'ont pas encore de périmètres de protection. Il est donc nécessaires que les DUP, et leurs servitudes associées, soient mises à jour. M. PORCHER prend note de cette demande.</i></p> <p>→ <i>M. PY indique que la cartographie d'écoulement des talwegs est à reprendre complètement car trop ancienne (elle date d'avant la création de la Francilienne). Un point avec le bureau d'études sera réalisé sur ce sujet.</i></p> |  |  |
|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|

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

|                                                                                                                                                              |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>Prochaine réunion :</b></p> <p>Jeudi 27 janvier 2022 à 14h00 à la mairie de Fontenay-en-Parisis</p>                                                    |
| <p><b>Ordre du jour de la prochaine réunion :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Première formalisation du PADD / Atelier dynamique</li> </ul> |