

Objet de la réunion :	Atelier 2 : Définition des orientations stratégiques du PADD		CR n°	6
Date & lieu :	10/03/2022	Mairie de FONTENAY-EN-PARISIS		
Rédacteur :	Tanya CIMEN		Nbr de page :	6
Diffusé le :	11/04/2022			

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	Elisa	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, Adjoint en charge du patrimoine	AUZANNET	Jack	jack.auzonnet@orange.fr		x	x
Mairie de FONTENAY-EN-PARISIS, Conseiller municipal, agriculteur	MATUSIAK	Clément	clementmatu05@gmail.com		x	x
Mairie de FONTENAY-EN-PARISIS, Conseillère municipale	RENAULT	Réjane	rejanerenault@orange.fr		x	x
Direction Départementale des Territoires du Val d'Oise	PORCHER	Adrien	adrien.porcher@val-doise.gouv.fr	01.34.25.26.06	x	x
VERDI	COUTARD	Virginie	vcoutard@verdi-ingenierie.fr	03.44.13.13.54	x	
VERDI	CIMEN	Tanya	tcimen@verdi-ingenierie.fr	03.44.13.13.54	x	

Personnes excusées :

- M. Patrice SAUBATTE, Conseiller Municipal
- Ile de France Mobilité

Ordre du jour :

- Rappel des grands axes qui ressortent de l'atelier précédent
- Présentation des enjeux socio-économiques du territoire
- Définition du projet de territoire de Fontenay-en-Parisis

Le support présenté lors de la réunion est joint au présent compte-rendu.

VERDI Conseil Cœur de France

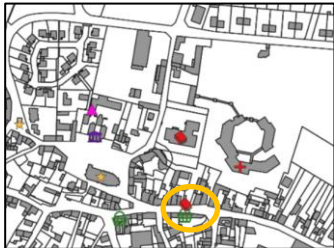
SIEGE SOCIAL : 99 rue de Vaugirard | 75006 Paris | Tél. 01 42 22 61 22 | conseilcoeurdefrance@verdi-ingenierie.fr

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°	6
Révision du PLU de Fontenay-en-Parisis		Action	
Sujets abordés		Date	Concerne
1	Rappel des grands axes qui ressortent concernant la valorisation de l'agriculture et de l'environnement dans le PADD <i>Le Bureau d'études rappelle les grands axes qui sont ressortis suite à l'atelier du 27 Janvier, qui visait à identifier les enjeux majeurs concernant les secteurs d'étude de l'agriculture et de l'environnement :</i> - Limitier l'étalement urbain pour conserver les équilibres agricoles et naturels du territoire ; - Favoriser l'activité agricole et l'identifier tel un levier pour le projet de territoire ; - Assurer la bonne gestion des eaux pluviales et conserver un équilibre hydraulique à l'échelle du territoire ; - Intégrer le territoire dans la démarche de Trame Verte et Bleue (renforcer le maillage vert avec des actions de plantation de haies en faveur de la biodiversité, préservation des couloirs hydrauliques...) ; - Dynamiser et valoriser le centre ancien ; - Favoriser les mobilités douces à l'échelle de la ville et du territoire ; <i>Le Bureau d'études indique que le PADD permettra d'appuyer les projets liés à la mobilité existants sur le territoire, en revalorisant et redéfinissant les chemins existants.</i> - Valoriser les dents creuses pour la réalisation de projets/d'aménagement d'intérêt général/public. <i>Le Bureau d'études précise que l'identification de dents creuses à l'échelle de l'espace aggloméré n'induit pas systématiquement la constructibilité de celles-ci. En effet, le recensement de dents creuses permet avant tout de rendre compte du résiduel théorique de l'enveloppe agglomérée constituée (« voir les vides »). Pour rappel, une dent creuses est une parcelle cadastrale située à l'intérieur de l'espace urbanisé, non bâtie, située entre deux parcelles déjà bâties et bénéficiant d'une desserte par les réseaux. L'identification de certains jardins comme étant des dents creuses permet la mise en lumière d'un potentiel théorique, qui peut se révéler comme une source de développement urbain dans certaines situations (vente, division, succession).</i> <i>Mme Renault indique qu'une révision du plan des dents creuses serait nécessaire car selon elle certaines ne sont pas forcément accessibles. Elle ajoute également qu'il faudra « modérer » leur identification.</i> <i>Le Bureau d'études note cette remarque et précise que la version actuelle du plan de dents creuses est vouée à évoluer (version 0) ; elle n'est pas figée dans le temps. La future ZAC sur le territoire de Fontenay permettant de répondre aux objectifs démographiques et aux enjeux de densification de la commune, les dents creuses recensées sur le village de Fontenay seront d'avantage mobilisables pour des projets/des aménagements d'intérêt public que pour accueillir de nouvelles opérations à usage d'habitat.</i>		

Opération :	Révision du PLU de Fontenay-en-Parisis	CR n°	6
2	Les enjeux socio-économiques du PADD Maintien de la population et développement démographique : De par l'arrivée de la future ZAC et le projet de reconversion du site de la rue Albert Galle, 328 logements sont à prévoir et 780 nouveaux habitants. De ce fait, la question de l'objectif démographique dans le cadre de l'élaboration du PADD n'amène plus de réflexion de la part du Conseil Municipal. Néanmoins, afin de préparer la commune à une croissance dynamique (+2.25% par an d'ici 2035), il est important de s'assurer que l'offre en équipements, en services, en stationnement et en activités soit adaptée. C'est pour cela que l'identification des dents creuses permet d'élaborer un inventaire des opportunités de développement existantes sur le territoire sur ces thématiques. <i>Le Bureau d'études</i> précise que le potentiel foncier présenté sera affiné et réglementé par la suite. Lors de la présentation des équipements présents sur le territoire de Fontenay, le conseil a souhaité connaître la nature de l'équipement culturel identifié ci-dessous :  <i>Il s'agit de la localisation d'une boîte à livres.</i> Développement économique du territoire : La commune est aujourd'hui caractérisée par la présence de deux secteurs économiques principaux : une zone artisanale à l'Ouest du noyau urbain, et une zone d'activités au Sud de la N104. - Afin de dynamiser le territoire, de maintenir une identité de village et d'encourager un développement économique, le soutien des commerces de proximité (et l'accueil de nouveaux commerces) en centre-ville présente un fort enjeu. <i>Le Bureau d'études</i> précise que le développement du commerce de proximité en centre-ville permettrait d'éviter l'étalement urbain, de redonner de la qualité et de la vie au centre village et de développer une nouvelle offre pour répondre aux besoins des habitants. <i>M. Le Maire</i> indique avoir reçu plusieurs demandes d'implantation pour des structures de restauration. Il exprime souhaiter assurer un contrôle de la nature des structures pouvant s'installer. - <i>Le Bureau d'études</i> indique que malgré le symbole de barrière visuelle et fracture physique que présente la Francilienne, il serait opportun de tirer d'avantage profit de la présence de l'échangeur et d'en faire un levier pour des initiatives économiques attractives et durables. Cela pourrait par exemple être des activités en lien avec le domaine agricole, tel que de la vente de produits locaux inter-producteurs, de la cueillette, un projet de ferme urbaine... <i>M. le Maire</i> souligne l'intérêt de valoriser l'échangeur, mais il appuie sur le fait qu'il est primordial de prioriser l'activité agricole et de l'identifier dans le cadre du PADD. Par ailleurs, il évoque la possibilité d'y favoriser, sur le long terme, le développement d'activités en lien avec l'agriculture et/ou les énergies renouvelables. <i>M. PORCHER</i> signale que le secteur localisé à proximité de l'échangeur n'étant pas situé dans le secteur d'urbanisation du SCoT, les possibilités de développement y sont limitées. De plus, il ajoute qu'il sera nécessaire de prendre en considération les contraintes instaurées dans le cadre du SDRIF.		

3	Première approche des principales orientations du PADD : 1. Un territoire « vivable » et répondant aux besoins de la population : ➤ Préserver et valoriser l'hyper centre : redonner aux habitants le noyau villageois de manière temporalisée. <i>M. PORCHER</i> précise qu'il serait opportun d'intégrer la Communauté d'Agglomération dans le cadre de cette démarche (initiatives en faveur des centres villes, fiches techniques pour l'aménagement des zones de stationnement, contexte ORT). <i>M. le Maire</i> indique que cet axe présente un fort enjeu en termes de maintien des services, des commerces, des équipements en centre-ville. ➤ Assurer la mise à disposition d'équipements adaptés aux besoins de la population. Le développement démographique induit par les récentes et actuelles opérations d'habitat (opérations sociales, future ZAC) doit impérativement s'accompagner d'un maintien et d'un renforcement du degré d'équipements (notamment pour la petite enfance, travaux dans les écoles, espaces publics aménagés, aire de jeux, city-stade, Club des ados...) ➤ Renforcer l'usage des mobilités douces avec la mise en place d'une zone piétonne dans l'hyper-centre. <i>Le Bureau d'études</i> indique que la requalification en zone piétonne de l'hyper-centre se devra d'être compatible avec les modes de vie des habitants. Par ailleurs, il faudra mettre à leur disposition un espace de vie et de découverte, cela afin d'accentuer la qualification du territoire. Il propose à la commune de se rapprocher du préfet départemental afin de déterminer si la mise en place d'une convention ORT (Opération de Revitalisation de Territoire) serait judicieuse, l'instauration de cet outil permettrait ainsi de faciliter le déploiement du projet de piétonisation et de valorisation de l'hyper-centre. <i>M. le Maire</i> précise qu'afin d'assurer l'accès au centre-ville, il serait judicieux d'implanter des espaces de stationnement en périphérie de celui-ci afin d'y faciliter l'accès. Par ailleurs, ces espaces devront être qualitatifs, paysagers et devront intégrer la problématique des eaux de surface. Par ailleurs, la ville souhaite s'orienter vers une fonction « multi usages » pour que ces espaces soient vivants et participent de la dynamique du centre ville : accueil de manifestations récurrentes comme un marché, aménagement d'aires de jeux, présence de services ou d'activités en plus du parking (...). ➤ Soutenir le commerce de proximité en centre-ville. <i>Le Bureau d'études</i> indique que cela pourrait notamment passer par la mise en place d'initiatives privées des agriculteurs. <i>M. le Maire</i> ajoute que la création d'une charte serait appropriée afin de faciliter les échanges entre les instructeurs des sites et les demandeurs de projet. <i>Mme RENAULT</i> soulève la question du devenir de l'actuelle boulangerie (suite à la prochaine délocalisation de celle-ci pour cause de non-accessibilité PMR), et fait part de son inquiétude qu'à terme le centre se « vide » de ses commerces. Les locaux étant privés, le risque est qu'ils soient transformés en logement. Le bureau d'études informe que des outils sont possibles (comme le droit de préemption commercial porté par la commune) pour la sauvegarde du commerce de proximité. ➤ Soutenir le maintien des activités économiques implantées sur le territoire et encourager le développement d'un tissu économique local (accueil de nouvelles entreprises notamment partie Sud du territoire) en obligeant à intégrer une dimension qualitative et durable (en termes d'image générale, d'architecture, de traitements des abords des locaux d'activités). 2. Un territoire intégré dans une démarche de développement durable ➤ Valoriser la Trame Verte et Bleue (TVB) sur le territoire. <i>M. le Maire</i> précise qu'un projet d'aménagement du Fossé Gallais est en cours. Il ajoute également que la Communauté d'Agglomération Roissy Pays de France a lancé une étude Trame Verte et Bleue sur son territoire (conclusions estimées à la fin du mois de mars).		
---	--	--	--

Opération :	Révision du PLU de Fontenay-en-Parisis	CR n°	6
	➤ Préserver et sensibiliser autour du futur site inscrit de la butte de Châtenay : anticiper son inscription et intégrer le site dans une démarche favorisant la connexion des habitants à cet environnement. ➤ Encourager le développement d'activités vertes/durables (initiatives énergies durables, diversification de l'activité agricole...) ➤ Développer des circuits courts : notamment à l'échelle de la future ZAC avec le projet d'implantation d'une recyclerie. ➤ Valoriser et préserver l'activité agricole, acteur économique et garant de la stabilité des paysages identitaires. ➤ Encourager les actions de replantations de haies (en dialogue avec le monde agricole notamment) : intérêt agronomique, faunistique, amélioration de la biodiversité... ➤ Assurer la préservation d'une trame verte intra-urbaine qualitative avec notamment la protection des poches boisées qui existent au sein du village. La question du parc boisé de l'EHPAD est abordée. Le PADD pourra identifier le parc de l'EHPAD comme étant un secteur à vocation forestière, et ainsi le retranscrire règlementairement afin de le protéger et de garder un certain contrôle sur cet espace et les arbres qui le composent. <i>Il est décidé que le Conseil Municipal dédié au PADD prévoira un moment de réflexion et de débat sur le devenir de la qualification de la parcelle de l'EHPAD. Cela permettra notamment de définir si des projets d'extension y seront permis et dans quelles proportions, s'interroger sur le devenir de la maison de maître...</i> 3. Habiter demain à Fontenay en Parisis ? ➤ Intégrer le projet de ZAC dans l'image du futur Fontenay. Le PLU « hérite » de ce projet urbain de grande envergure. La ville a le souhait de donner une dimension qualitative à cette opération qui en plus de proposer une nouvelle offre en logements répondant aux principes de la mixité, doit intégrer des aménagements en faveur de l'économie circulaire, de la petite enfance, de la Trame Bleue, du développement durable. ➤ Renforcer et valoriser les chemins existants afin de favoriser les mobilités douces et d'encourager la découverte piétonne de Fontenay. ➤ Valoriser le potentiel de l'échangeur autoroutier. ➤ Soigner la transition entre les espaces agricoles et les espaces urbains. <i>M. PORCHER</i> indique qu'il faudra s'assurer de la compatibilité du PADD avec le PLHi existant, en s'assurant de la concordance du nombre et de la typologie de logements préconisés dans le PADD avec ce document. <i>M. le Maire</i> précise que le fait que la commune a atteint (avec les opérations réalisées, celles en cours et la projection de la ZAC) un taux de 20-25 % de logements sociaux. Il précise que le Conseil Municipal devra s'interroger sur un point : quel positionnement aujourd'hui ? poursuivre une politique volontariste en matière de logements sociaux ou bien « stopper » ?		

Prochaine étape :

Le Bureau d'études transmet à la commune une trame du PADD afin que le **Conseil municipal puisse débattre des orientations du PADD dans le cadre d'une séance officielle.**

Dans le cadre de la concertation avec le public, le Bureau d'étude proposera prochainement un **article** et un **panneau** d'affichage présentant les conclusions du diagnostic.

Ordre du jour de la prochaine réunion :

- Réunion d'association PPA pour partage du projet de PADD (**date à fixer après la tenue du débat au sein du Conseil Municipal**)