

VERDI

PLAN LOCAL D'URBANISME

BILAN DE LA CONCERTATION



Vu pour être annexé à la délibération du Conseil
Municipal en date du 12 mars 2024



SOMMAIRE



1 Modalités de concertation	3
1.1 Les modalités de concertation définies par la délibération du conseil municipal	4
1.2 Le Déroulement de la Concertation	4
1.2.1 Phase d'élaboration du Diagnostic	4
1.2.2 Phase d'élaboration du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)	5
1.2.3 Phase d'élaboration du règlement, du zonage et des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)	5
2 Mise en œuvre de la concertation	6
2.1 Annonces dans le bulletin d'information communal et le site internet de la ville	7
2.1.1 Les Lettres du PLU	7
2.1.2 Annonces publiées sur le site internet de la ville	7
2.1.3 Registre de consultation	8
2.1.4 Rencontre avec les habitants pour la définition des enjeux du PADD	10
2.1.4.1 Exposition publique de présentation du PADD avant débat	10
2.1.4.2 Première réunion publique de présentation du PADD avant débat	12
2.1.5 Avant l'arrêt du projet de PLU	12
2.1.5.1 Exposition publique de présentation du projet avant arrêt	12
2.1.5.2 Réunion publique de présentation du projet avant arrêt	13
2.2 Liste des annexes	14



1

MODALITES DE CONCERTATION

1.1 LES MODALITES DE CONCERTATION DEFINIES PAR LA DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL

La délibération du Conseil Municipal du 2 février 2021 fixe comme suit les modalités de la concertation avec les habitants :

- Alimentation continue du site internet de la commune ;
- Informations diffusées dans le bulletin municipal et la presse ;
- Tenue d'une réunion publique ;
- Organisation d'une exposition publique ;
- Mise à disposition d'un registre pour recueillir toutes observations.

1.2 LE DEROULEMENT DE LA CONCERTATION

Le diagnostic et le PADD ont été élaborés grâce à un dialogue constant entre la ville, le public et les personnes publiques associées, au premier rang desquelles la Direction Départementale des Territoires du Val d'Oise, le Conseil Départemental du Val d'Oise et la Communauté d'Agglomération Roissy Pays de France.

1.2.1 PHASE D'ELABORATION DU DIAGNOSTIC

- 17 août 2021 : Visite de terrain sur l'ensemble de la commune de Fontenay-en-Parisis.
- Octobre 2021 : Parution de la Lettre du PLU n°1 informant le public sur le commencement de la procédure de révision.
- 9 décembre 2021: Définition des enjeux par la Commission Urbanisme à la suite des éléments fournis par le diagnostic territorial et présenté aux élus les 7 octobre et 9 novembre 2021, et complété par les retours des questionnaires aux exploitants agricoles présents sur la commune.

1.2.2 PHASE D'ELABORATION DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

- ▶ 27 janvier 2022 et 10 mars 2022 : Ateliers participatifs de construction des grandes orientations du projet communal, associant les Personnes Publiques Associées, notamment la DDT 95, la CA Roissy Pays de France et la Chambre d'Agriculture de la région Île-de-France.
- ▶ 20-28 mai 2022 : Exposition publique en mairie présentant les grands défis du projet communal définis à la suite des ateliers participatifs sur la construction du PADD.
- ▶ 31 mai 2022 : Réunion publique de concertation recueillant les avis sur les grands défis du projet communal.
- ▶ 7 juin 2022 : Conseil municipal. Débat et validation du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).
- ▶ 6 octobre 2022 : Réunion officielle d'association des Personnes Publiques Associées présentant le PADD qui a été débattu lors de la séance du Conseil Municipal du 7 juin 2022.

1.2.3 PHASE D'ELABORATION DU REGLEMENT, DU ZONAGE ET DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

- ▶ 15 novembre 2022, 13 décembre 2022, 6 juin 2023 : Travail sur le règlement écrit en commission urbanisme et avec les Personnes Publiques Associées.
- ▶ Juillet 2023 : Parution de la Lettre du PLU n°3 informant le public sur l'avancement de la procédure de révision, notamment la définition du plan de zonage, du règlement écrit et des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).
- ▶ 6 septembre 2023 : Présentation du projet de PLU prêt à être arrêté aux Personnes Publiques Associées.
- ▶ 22-29 janvier 2024 : Exposition publique. Panneaux d'informations sur la traduction réglementaire du PADD.
- ▶ 30 janvier 2024 : Réunion publique de présentation du projet de PLU prêt à être arrêté.



2

MISE EN ŒUVRE DE LA CONCERTA- TION

2.1 ANNONCES DANS LE BULLETIN D'INFORMATION COMMUNAL ET LE SITE INTERNET DE LA VILLE

Conformément à la délibération en Conseil Municipal, des bulletins informatifs ont été publiés sous forme de « Lettre du PLU » sur le site Internet de la commune et distribués aux administrés.

2.1.1 LES LETTRES DU PLU

Des bulletins informatifs ont été réalisés sous une charte graphique propre à la procédure de révision du PLU, sous le sigle de « Lettres du PLU », et distribués aux administrés :

- ▶ Octobre 2021 : Publication de La Lettre du PLU n°1 informant sur le commencement de la procédure de révision du PLU.
- ▶ Mai 2022 : Publication de La Lettre du PLU n°2 informant sur la tenue de l'exposition et de la réunion publique sur les grandes orientations du projet de territoire.
- ▶ Juillet 2023 : Publication de La Lettre du PLU n°3 informant sur l'état d'avancement de la révision du PLU (traduction réglementaire du PADD).
- ▶ Janvier 2024 : Publication de La Lettre du PLU n°4 informant sur la tenue de l'exposition et de la réunion publique sur la traduction réglementaire du PADD.

Les « Lettres du PLU » sont consultables en annexe du présent bilan de la concertation.

2.1.2 ANNONCES PUBLIEES SUR LE SITE INTERNET DE LA VILLE

Les Lettres du PLU ont été publiées sur le site internet de la ville, sur la page dédiée à l'urbanisme : <https://www.fontenay-en-parisis.fr/urbanisme/>. Cette dernière permet également aux habitants d'avoir accès aux anciennes versions du PLU actuellement opposable qui a évolué en 2015 et 2020 par trois procédures de modification.

Sur cette page se trouvent également en accès libre les délibérations relatives à la procédure de révision du PLU :

- ▶ La délibération du Conseil municipal prescrivant la révision du PLU en date du 2 février 2021 ;
- ▶ La délibération du Conseil municipal engageant la création d'une Commission Communale sur la révision du PLU en date du 14 septembre 2021 ;
- ▶ La délibération du Conseil municipal approuvant le débat sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) en date du 7 juin 2022.

Sur cette page internet, les habitants peuvent également consulter le Porter à Connaissance du Conseil Départemental du Val d'Oise, ainsi que les différentes présentations du bureau d'études Verdi, en charge d'accompagner la commune dans la réalisation de la procédure de révision :

- ▶ 9 septembre 2021 : Réunion de lancement de la procédure de révision ;
- ▶ 7 octobre 2021 : Réunion de présentation du diagnostic territorial – partie 1 ;
- ▶ 9 novembre 2021 : Réunion de présentation du diagnostic territorial – partie 2 ;
- ▶ 9 décembre 2021 : Réunion de définition des enjeux du PLU ;
- ▶ 27 janvier 2022 : Réunion de définition des orientations du PADD – partie 1 ;
- ▶ 10 mars 2022 : Réunion de définition des orientations du PADD – partie 2.

Enfin, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) tel qu'il a été débattu et approuvé en Conseil municipal en date du 7 juin 2022 est consultable sur la page internet de l'urbanisme de la commune de Fontenay-en-Parisis.

Tous ces documents sont consultables en annexe du présent bilan de la concertation.

2.1.3 REGISTRE DE CONSULTATION

Conformément à la délibération du Conseil Municipal du 2 février 2021 fixant les modalités de la concertation, un registre a été mis à la disposition des habitants afin de recueillir leurs observations concernant la révision du PLU.

Deux observations y ont été consignées depuis le lancement de la procédure de révision.

La première remarque questionne la cohérence entre deux enjeux du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) présentées lors de la réunion publique du 31 mai 2022 :

- ▶ « Préserver et développer les activités économiques liées au secteur agricole et équestre » (l'un des enjeux du défi 3)
- ▶ « 2 secteurs majeurs de développement urbain ciblés pour le développement d'une nouvelle offre de logements : [...] le projet de ZAC multi-sites situé à l'Ouest du cœur urbain, prévoyant la réalisation d'environ 300 logements » (l'un des enjeux du défi 2)

Monsieur le Maire a pu répondre à l'inquiétude relative à la ZAC multi-sites lors de la réunion publique n°2 qui s'est tenue le 30 janvier 2024. Il rappelle que la ZAC est un projet en cours d'élaboration, créée en 2009, porté par la Communauté d'Agglomération Roissy Pays de France, qui doit par conséquent être prise en compte et inscrite dans le PLU en cours de révision, avec l'objectif d'assurer une insertion cohérente et harmonieuse dans le tissu urbain et agricole de Fontenay-en-Parisis. Cela se matérialise à travers l'un des enjeux du défi 2 du PADD qui est « d'assurer l'intégration du projet de ZAC à la dynamique territoriale : encourager les

interactions entre la ZAC et le village ». La réalisation de la ZAC est notamment encadrée par des dispositions inscrites dans une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP sectorielle n°1).

Par ailleurs, les activités économiques liées au secteur agricole qui sont à pérenniser sont représentées sur la carte schématique du Défi 3 et n'incluent pas le périmètre de la ZAC.

La seconde observation a été formulée par M. Seynhaeve, gérant des Ecuries du Domaine de la Couture, un acteur économique exerçant des activités équestres sur la commune de Fontenay-en-Parisis. Ce dernier a adressé un courrier à M. Le Maire en date du 9 juin 2022, adressant les remarques suivantes :

« En effet, en complément du questionnaire de diagnostic agricole remis en décembre dernier à vos services et afin de s'inscrire dans la continuité des projets en cours pour la sauvegarde du paysage agricole, il serait opportun :

- *De procéder à l'extension de la zone Ae (Agricole Equestre) afin de créer un corridor végétal et paysager dans la continuité du Pôle Equestre permettant de rejoindre la Trame Verte et Bleue prévue par la révision du PLU ;*
- *De conserver a minima en zone A voire passer en zone Ae la parcelle 292 dite « dent creuse » lors de la réunion du 31/05/2022 ;*
- *D'envisager de réorganiser les espaces occupés par le Café « Coucou de la Vallée » et le concessionnaire agricole « Motobrie » afin de continuer la recentralisation de la commune telle qu'opérée jusqu'à présent ;*
- *D'autoriser dans la zone Ae actuelle les activités dites de « loisirs » permettant d'étendre les propositions d'animations équestres mais également scolaires (cross école, etc.) »*

Ces remarques et suggestions ont été étudiées et prises en compte dans l'élaboration du projet de PLU, sa traduction réglementaire, et notamment le plan de zonage.

Le registre de consultation est annexé au présent bilan de la concertation.

2.1.4 RENCONTRE AVEC LES HABITANTS POUR LA DEFINITION DES ENJEUX DU PADD

Une exposition et une réunion publique ont été organisées durant la phase de définition des orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), afin de présenter les grands enjeux du territoire à l'horizon 2030-2035 aux habitants de Fontenay-en-Parisis et de prendre en compte leurs remarques et suggestions dans la formalisation du projet.

2.1.4.1 Exposition publique de présentation du PADD avant débat

La première exposition publique organisée durant la procédure de révision du PLU de Fontenay-en-Parisis s'est tenue du 20 au 28 mai 2022. Elle permettait de présenter aux habitants les orientations et actions prévues dans le PADD qui ont été définies par la Commission Urbanisme, en concertation avec les Personnes Publiques Associées. Elle précède la réunion publique qui permettait de présenter plus en détails les orientations et actions du PADD, de répondre à leurs questions et de récolter leurs observations.



VERDI

DÉFI 1

UN PROJET DE
TERRITOIRE
INTÉGRÉ DANS
UNE DÉMARCHE
DE
DÉVELOPPEMENT
DURABLE

PLAN LOCAL D'URBANISME

La démarche de développement durable présente un axe central du projet de territoire de Fontenay-en-Parisis. La phase prospective a notamment permis de rendre compte de l'importance de privilégier la valorisation et confortation de l'environnement et de l'activité agricole du territoire.

VALORISER LES ENTITÉS PAYSAGÈRES AINSI QUE LA TRAME VERTE ET BLEUE :

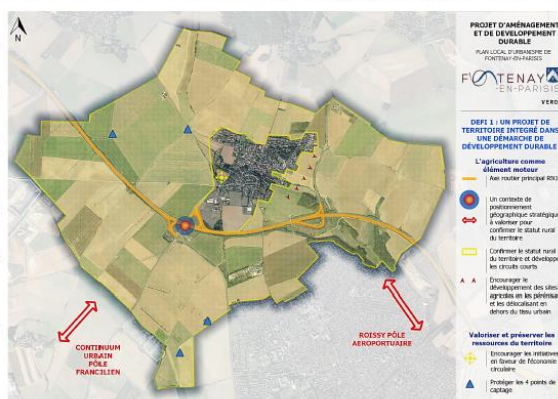
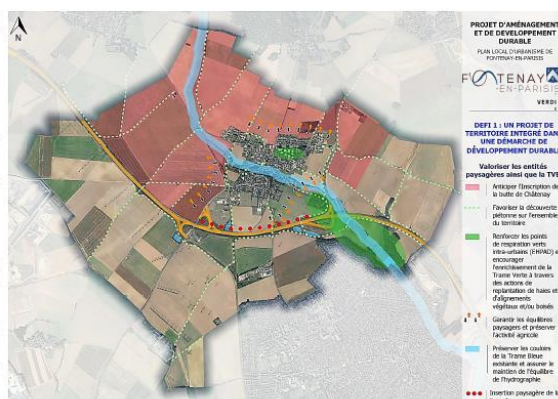
- ☐ Garantir les équilibres paysagers de la plaine agricole identitaire;
- ☐ Anticiper l'inscription du site de la butte de Châtenay-en-France et encourager la connexion des habitants, du monde agricole et des acteurs du territoire à cet environnement et ces paysages;
- ☐ Encourager l'enrichissement de la Trame Verte à travers des actions de replantation de haies, et d'alignements végétaux et/ou boisés (partenariat avec le monde agricole, l'intercommunalité...);
- ☐ Préserver l'activité agricole, garante du maintien des paysages;
- ☐ Identifier et préserver les couloirs de la Trame Bleue à l'échelle du territoire afin de lutter pour le maintien d'un équilibre hydraulique et prise en compte des risques connus (identification des couloirs d'écoulement d'eau, maintien des zones tampon, action de plantation pour limiter les phénomènes d'érosion...);
- ☐ Préserver et renforcer le maillage des cheminements afin de favoriser la découverte piétonne des richesses paysagères et naturelles du territoire;
- ☐ Confirmer une Trame Verte intra-urbaine pour renforcer la présence de points de respiration sur le territoire (par exemple poche boisée de l'EH PAD, arbres remarquables...).

L'AGRICULTURE COMME ÉLÉMENT MOTEUR POUR LA DURABILITÉ DU TERRITOIRE :

- ☐ Encourager le développement des sites agricoles en les pérennisant et en facilitant leur délocalisation en dehors des contraintes du site urbain;
- ☐ Développer les circuits courts afin de renouer la connexion des habitants aux fondamentaux ruraux : un levier de renforcement du lien social en valorisant les ressources locales;
- ☐ Confirmer le statut rural du territoire dans un contexte de positionnement géographique stratégique : situé aux portes du pôle francilien et directement desservi par une infrastructure routière majeure (la Francilienne).

VALORISER / PRÉSERVER LES RESSOURCES DU TERRITOIRE ENCLANCHER UNE DÉMARCHE D'ÉCONOMIE CIRCULAIRE ET DE DÉVELOPPEMENT DES ÉNERGIES RENOUVELABLES :

- ☐ 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 de la valorisation des énergies renouvelables;
- ☐ Accompagner tout projet de développement urbain par la mise en place de l'assainissement collectif et obliger à une gestion efficace, performante et valorisante des eaux pluviales;
- ☐ Protéger les 4 points de captage d'eau potable existants pour préserver cette ressource.



Production Verdis
Date : 06/05/2022

PLAN LOCAL D'URBANISME



VERDI

DÉFI 2

UN « VIRAGE »
URBAIN
TEMPORISÉ PAR
DES ACTIONS
QUALITATIVES ET
IDENTITAIRES

Afin d'anticiper et de répondre aux besoins des nouveaux habitants de Fontenay-en-Parisis, il est essentiel d'intégrer au projet communal les défis engendrés par une croissance démographique dynamique (2,25 %).

DES PROJETS HISTORIQUES DE DÉVELOPPEMENT URBAIN QUI PRÉSENTENT DE NOMBREUX DÉFIS :

□ 2 secteurs majeurs de développement urbain ciblés pour le développement d'une nouvelle offre de logements :

➢ La requalification en cours du site de la rue Albert Gallé, prévoyant 28 logements ;

➢ Le projet de ZAC multi-sites situé à l'Ouest du cœur urbain, prévoyant la réalisation d'environ 300 logements (site Le Laru, Le Pré-Mary et l'Échelette). Ce projet urbain de grande envergure doit se « préparer » / doit être accompagné : il y a nécessité de créer des porosités avec le village existant, des complémentarités d'usages (équipement petite enfance, lieux verts de loisirs, jardins partagés, recyclerie, liens physiques par le biais des axes de déplacement...).

□ La nécessité de planifier la réalisation de nouveaux logements dans le respect de la mixité afin de répondre aux parcours résidentiels générationnels.

VALORISER LE PATRIMOINE EXISTANT ET CONSERVER LA DIMENSION HUMAINE DU VILLAGE :

□ Entamer une réflexion sur la qualification de l'hypercentre à travers notamment sa piétonisation et mettre en place des actions qualitatives pour en faire un espace de vie, de rencontre à taille humaine (socle identitaire de la ville future) ;

□ Protéger et mettre en valeur le patrimoine bâti historique (façades, murs qualitatifs...).

ACCOMPAGNER LE DÉVELOPPEMENT DÉMOGRAPHIQUE PAR UN RENFORCEMENT DU DEGRÉ D'ÉQUIPEMENTS ET DE SERVICES :

□ Développer un programme d'équipements, de services et d'espaces publics adaptés à l'arrivée de nouvelles



PLAN LOCAL D'URBANISME



VERDI

DÉFI 3

UNE IDENTITÉ
ÉCONOMIQUE
TERRITORIALE À
IMPULSER

Le projet communal identifie la nécessité de renforcer et de valoriser l'activité économique existante, cela en assurant l'intégration de manière cohérente de nouvelles activités sur le territoire afin de le rendre plus dynamique et attractif.

LA REVALORISATION ET LE RENFORCEMENT DES ACTIVITÉS EXISTANTES :

□ Préserver et développer les activités économiques liées au secteur agricole ;

□ Redonner de la qualité au secteur économique situé au Sud du territoire (qui renvoie aujourd'hui une image incohérente et non valorisée) ;

□ Valoriser le développement de commerces de proximité dans le cadre du projet hypercentre.

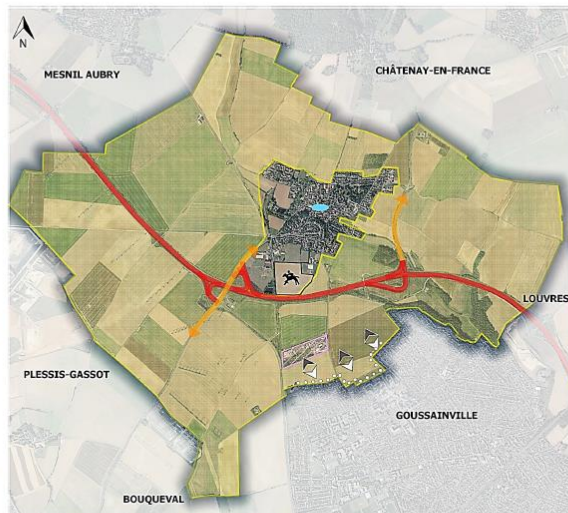
L'INTÉGRATION DANS UNE DÉMARCHE DE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE DYNAMIQUE :

□ Confirmer le développement économique sur le secteur Sud de la commune, à la limite de Goussainville ;

□ Profiter du développement d'un projet de pôle équestre d'envergure pour impulser une économie touristique et rurale identitaire.

TIRER PROFIT DE LA SITUATION GÉOGRAPHIQUE DE LA COMMUNE ET DE SA DÉSERTÉ DE QUALITÉ :

□ Valoriser l'échangeur autoroutier de la Francienne en considérant sa fonction facilitant l'accessibilité à la commune.



2.1.4.2 Première réunion publique de présentation du PADD avant débat

L'exposition publique précédait l'organisation d'une réunion publique qui s'est tenue le 31 mai 2022 à 20h, à la salle Jean Dreville. Elle avait pour but de présenter de manière dynamique et interactive les défis du futur PLU, à travers les orientations définies dans le PADD avant un débat en Conseil municipal. L'objectif était aussi de récolter les avis des habitants afin de prendre en compte leur vision du territoire pour l'avenir de la commune.

Environ 70 Fontenaysiens et Fontenaysiennes ont assisté à cette réunion.

Plusieurs points ont été modifiés et ajustés suite à cette réunion publique et aux observations de la population, notamment les points suivants :

- ▶ Le renforcement de la Trame verte est prolongé de la vallée du Fossé Galais vers le site équestre ;
- ▶ La nécessité de faciliter la liaison avec la commune de Goussainville est précisée (gare, future halte Haut niveau du service Roissy...) ;
- ▶ Le renfort de la sécurité routière à travers la réalisation d'études intégrant la participation citoyenne (plan de mobilité, traversée de village...) afin de veiller à ce que le développement urbain planifié n'aggrave pas la situation sensible en termes de circulation sur certaines sections du village et propose d'autres alternatives de déplacement ;
- ▶ La préservation et le développement des activités économiques liées au secteur agricole et équestre.

Le compte-rendu complet de la réunion publique est disponible en annexe du bilan de la concertation.

2.1.5 AVANT L'ARRET DU PROJET DE PLU

2.1.5.1 Exposition publique de présentation du projet avant arrêt

Une seconde exposition publique s'est tenue du 22 au 29 janvier 2024 à la mairie de Fontenay-en-Parisis afin de présenter aux habitants les principales traductions réglementaires du PADD. Elle exposait le travail sur plusieurs mois de définition du plan de zonage, d'écriture du règlement et de formalisation des Orientations d'Aménagement et de Programmation par la Commission Urbanisme, en concertation avec les Personnes Publiques Associées.

Elle précède la seconde réunion publique qui s'est tenue le 30 janvier 2024.

Les affiches exposées sont consultables en annexe du présent bilan de la concertation.

2.1.5.2 Réunion publique de présentation du projet avant arrêt

La seconde réunion publique qui a suivi l'exposition publique s'est déroulée le 30 janvier 2024 à 20h, au foyer polyvalent de Fontenay-en-Parisis. L'objectif était de présenter le projet de PLU prêt à être arrêté, avec les principales traductions réglementaires du PADD qui a été débattu le 7 juin 2022. La réunion publique a été animée par le bureau d'étude VERDI accompagné par le Maire, Roland PY et Isabelle VEDRUNE, Directrice Générale des Services. Cette réunion a réuni environ une quarantaine d'habitants de Fontenay-en-Parisis.

Après un rappel des orientations du PADD et une description des différents zonages, des OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation), et des prescriptions particulières (Emplacements Réservés, Espaces Boisés Classés, Eléments protégés au titre des articles L.151-23 et L.151-19 du Code de l'urbanisme), un temps d'échanges avec les administrés a été réalisé.

Le compte-rendu est annexé au présent bilan de la concertation.

2.2 LISTE DES ANNEXES

- ▶ Compte rendu des réunions en Commission Urbanisme
- ▶ Compte-rendu des réunions publiques
- ▶ Délibérations du Conseil municipal
- ▶ Affiches des expositions publiques
- ▶ Lettres du PLU
- ▶ Supports de présentation du cabinet Verdi lors des réunions en Commission urbanisme



VERDI Conseil

+33 3 20 81 78 00

conseilcoeurdefrance@verdi-ingenierie.fr

99 rue de Vaugirard
75006 Paris