

VERDI

PLAN LOCAL D'URBANISME

PIECE 1 : RAPPORT DE PRESENTATION

**VOLUME II : CHOIX ET JUSTIFICATIONS
DES DISPOSITIONS RETENUES DANS LE
PLU**



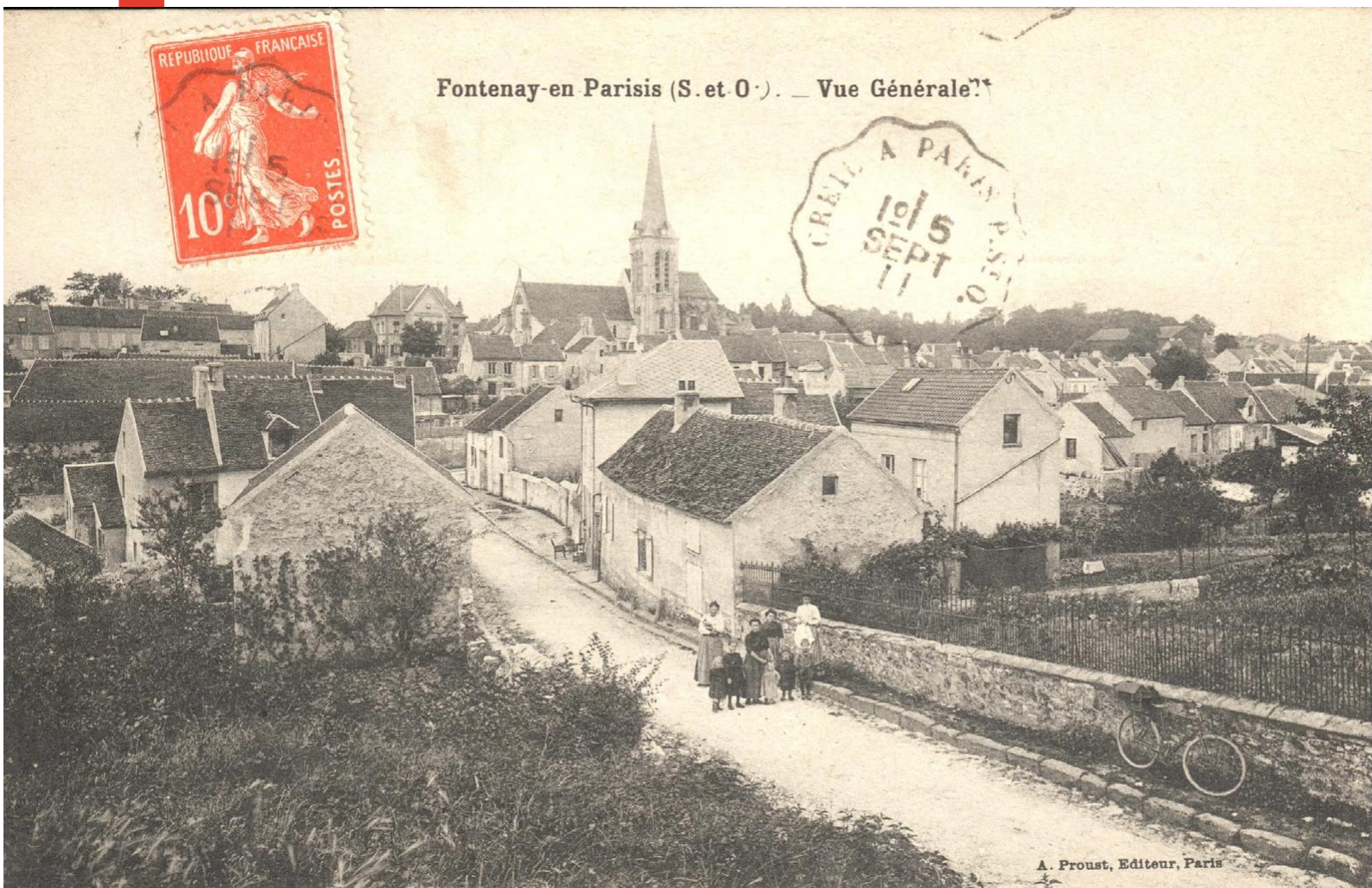


SOMMAIRE



1 HYPOTHESES DE DEVELOPPEMENT	3
1.1 Hypothèses et perspectives d'évolution : maintien de la population	4
1.2 Analyse des capacités de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis	6
1.3 Hypothèse de développement : Croissance de la population	18
2 CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD, LES OAP ET LE REGLEMENT	19
2.1 Justifications des choix retenus dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)	20
2.2 Justifications des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)	27
2.3 Justifications des règles adoptées au PLU	35
3 CONSOMMATION D'ESPACES ET INDICATEURS DE SUIVI	72
3.1 Rappel des objectifs du PADD	73
3.2 La consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers sur la période 2011-2021	75
3.3 La consommation d'espaces induite par le PLU	76
3.4 Indicateurs de suivi de la consommation d'espaces	78





1

HYPOTHESES DE DEVELOPPEMENT

1.1 HYPOTHESES ET PERSPECTIVES D'EVOLUTION : MAINTIEN DE LA POPULATION

Les mécanismes de consommation de logements constatés au cours de la période 2013 – 2018 et les récentes évolutions sociétales (diminution de la taille des ménages, décohabitation, augmentation du nombre de familles monoparentales, ...) démontrent qu'il est nécessaire de réaliser de nouveaux logements, pour assurer d'une part le maintien de la population et d'autre part l'arrivée de nouveaux habitants sur le territoire.

Une première estimation du besoin en logements, permettant d'assurer le maintien de la population, peut être réalisée par les calculs ci-après.

POSTULAT 1 : APPARITION DU PHENOMENE DE RENOUVELLEMENT ENTRE 2018 ET 2035

En se basant sur la période précédente, on peut estimer un taux de renouvellement de 0,10% par an pendant 17 ans (horizon 2035), permettant ainsi une prise en compte des logements détruits lors d'opération de renouvellement.

$741 \text{ (parc total de logements en 2018)} \times \text{(intérêt composé : 0,10\% sur 17 ans)} = 754$ $754 - 741 = 13 \text{ logements abandonnés, détruits ou renouvelés}$
--

POSTULAT 2 : POURSUITE DU PHENOMENE DE DESSERREMENT ENTRE 2018 ET 2035

Il y a lieu de supposer que le phénomène de diminution de la taille des ménages et de desserrement des logements dans le parc se poursuivra. Les phénomènes sociétaux (décohabitation, famille monoparentales, ...) ont également une incidence importante sur la consommation du parc.

Une hypothèse du nombre d'occupants par résidence principale a été définie, celle-ci est de 2.7 à l'horizon 2035, contre 2.88 mesurée en 2018

$1949 \text{ (population des résidences principales en 2018)} / 2,7 = 721 \text{ résidences principales}$ $721 - 677 \text{ (résidences principales en 2018)} = 44 \text{ résidences principales sont nécessaires pour assurer le desserrement.}$
--

POSTULAT 3 : EVOLUTION DU NOMBRE DE RESIDENCES SECONDAIRES

L'hypothèse d'un maintien du nombre des résidences secondaires peut être faite ici, n'entraînant aucun besoin de construction supplémentaire.

POSTULAT 4 : EVOLUTION DE LA VACANCE

Une hypothèse de réduction de 18 logements vacants semble réaliste au regard de la situation communale.

BILAN :

	Hypothèse
Phénomène de renouvellement	13
Phénomène de desserrement	44
Variation des logements vacants	-18
Variation des résidences secondaires	0
TOTAL maintien de la population	39

Ainsi, environ **39 logements** sont à édifier **uniquement pour maintenir la population** de Fontenay-en Parisis à l'horizon 2035, représentant un rythme de construction d'un peu moins de 2 logements par an.

1.2 ANALYSE DES CAPACITES DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DE L'ENSEMBLE DES ESPACES BATIS

1.2.1 LES DENSITES RESIDENTIELLES SUR LA COMMUNE

La densité résidentielle permet de mesurer l'occupation du sol par le logement.

$$\text{Densité résidentielle} = \frac{\text{Nombre de logements}}{\text{Surface à l'hectare}}$$

La commune de Fontenay-en-Parisis faisant partie de la CA Roissy Pays de France, elle est soumise à son SCoT. A ce titre, son PLU doit respecter les objectifs de densification des espaces d'habitat.

D'après le SCoT de la CARPF, la densité résidentielle était de 15 logements/ha en 2013 à Fontenay-en-Parisis. Selon un objectif de densification de 10%, la densité résidentielle devra atteindre les **17 logements/ha** d'ici 2030.

1.2.2 LES VIDES EXISTANTS DANS LE TISSU URBAIN

Depuis la loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain (SRU) et la loi portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, il est nécessaire de trouver un équilibre entre développement urbain et préservation des espaces naturels et agricoles. En effet, le but est de limiter l'artificialisation des sols, de préserver les ressources et d'utiliser les espaces de manière économe.

L'urbanisation des **dents creuses** devra donc être privilégiée avant d'envisager une extension de la commune en périphérie.

Pour rappel, une dent creuse est définie comme un espace non construit entouré de parcelles bâties. Il peut s'agir d'un terrain vague, d'une ancienne parcelle agricole ou d'une parcelle restée sans constructions. On peut également retrouver des terrains mutables, comme des friches ou des zones d'activités abandonnées, dont les parcelles pourraient être reconverties en espace habitable.

Au total, on recense **12 dents creuses**, pour une surface d'environ **1,9 hectares**, sur 24 parcelles. En appliquant une densité de 17 logements/ha, on obtient un total de **64 logements potentiels**. Les dents creuses sont identifiées dans le tableau et sur la carte ci-après.

Type	Numéro de parcelle	Surface en m ²	Potentiel (logement/ha)
Dent creuse	164-165	1917	3
Dent creuse	222	511	1
Dent creuse	108	2358	4
Dent creuse	111	2979	5
Dent creuse	212	522	1
Dent creuse	155	684	1
Dent creuse	81	366	1
Dent creuse	28	332	1
Dent creuse	377	397	1
Dent creuse	37	402	1
Dent creuse	47	308	1
Dent creuse	407	2352	4
Dent creuse	155	684	1

TOTAL	13 parcelles	1,9 ha	29 logements
--------------	---------------------	---------------	---------------------



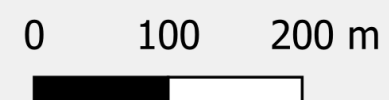
Légende

-  Bâti
 -  Cadastre
 -  ZAC multi-sites
- Capacités foncières
-  Faible
 -  Moyenne
 -  Elevée

CAPACITE FONCIERE DE FONTENAY-EN-PARISIS

Révision du PLU de Fontenay-en-Parisis
Source : ESRI Satellite
Verdi 2021

Echelle: 1 / 7 000



VERDI

1.2.3 LES PROJETS RESIDENTIELS

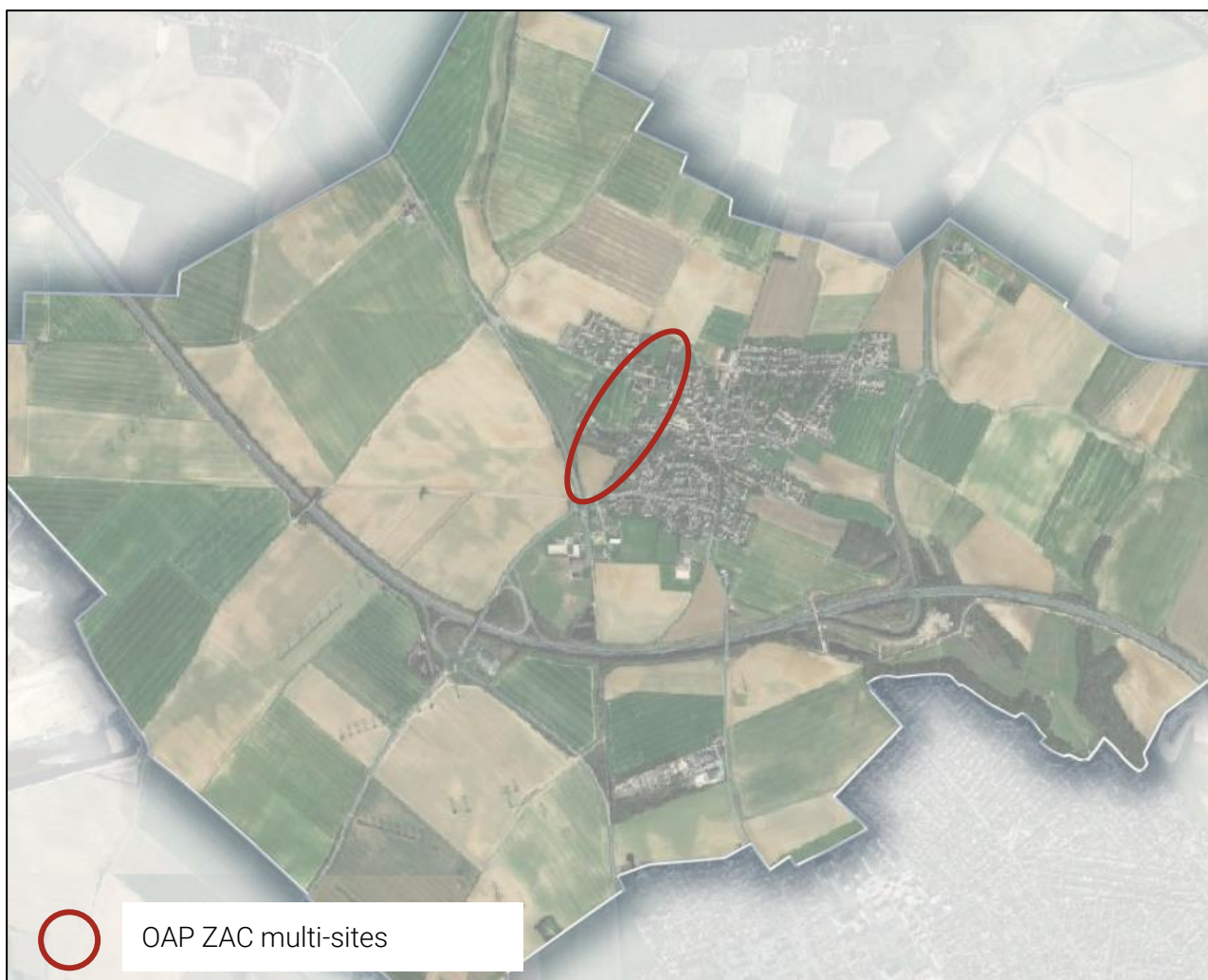
Deux projets résidentiels sont actés de longue date sur la commune de Fontenay-en-Parisis et soutiennent les objectifs de croissance démographique, en complément des 39 logements nécessaires pour maintenir la stabilité de la population et des 29 logements potentiels identifiés dans les dents creuses du village.

Ces deux projets sont la ZAC multi-sites de Fontenay-en-Parisis et le projet de reconversion du site de la rue Albert Galle. Tous deux inscrits dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, ils permettent d'envisager une croissance de la population du village qui va au-delà de son simple maintien, avec une programmation de 328 logements, soit une croissance démographique de 2,6% par an¹ d'ici 2035. Ces projets visent à redresser une croissance démographique en légère perte de vitesse ces dernières années et s'inscrivent dans les objectifs de maîtrise de l'extension urbaine définis dans le SDRIF 2030, le SCoT et le PLHi Roissy Pays de France.

1.2.3.1 La ZAC multi-sites de Fontenay-en-Parisis

Une future ZAC est programmée sur la commune de Fontenay-en-Parisis, il s'agit de la ZAC multi-sites, située à l'ouest et au nord-ouest de l'enveloppe urbaine du village, en bordure de la RD47. Créé en 2009, ce projet de ZAC est une continuité de ce qui a été planifié dans le précédent PLU mais n'a pas été mené à son terme.

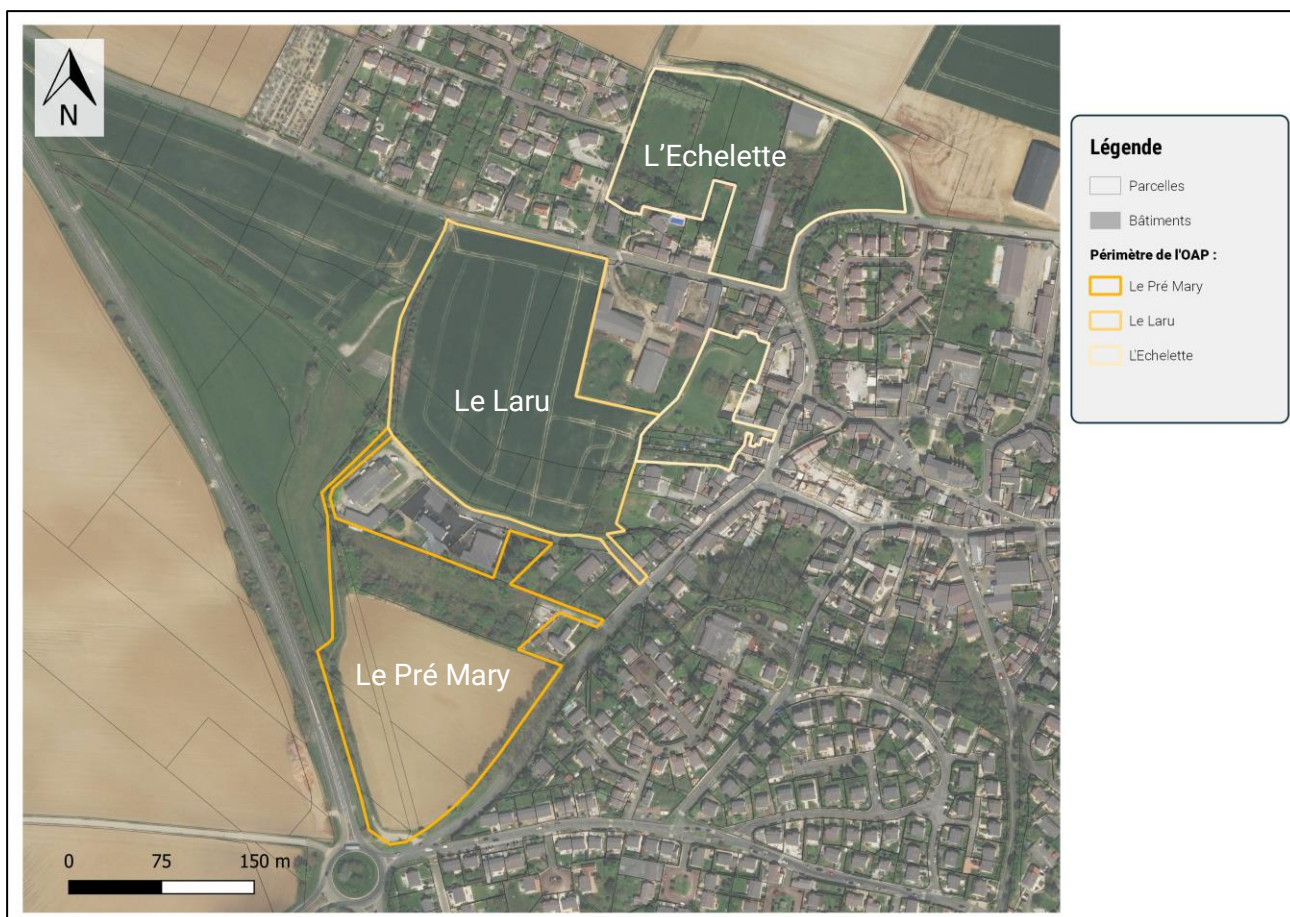
¹ En 2018, 1988 habitants sont recensés sur la commune de Fontenay-en-Parisis. Avec 328 logements supplémentaires



Localisation de la ZAC multi-sites de Fontenay-en-Parisis ©Verdi

La ZAC multi-sites s'étend sur un total de 11 hectares, divisés en trois secteurs distincts :

- 1 : Le Pré Mary, avec une surface d'environ 3,4 ha ;
- 2 : Le Laru, avec une surface d'environ 4,3 ha ;
- 3 : L'Echelette, avec une surface d'environ 2,8 ha.

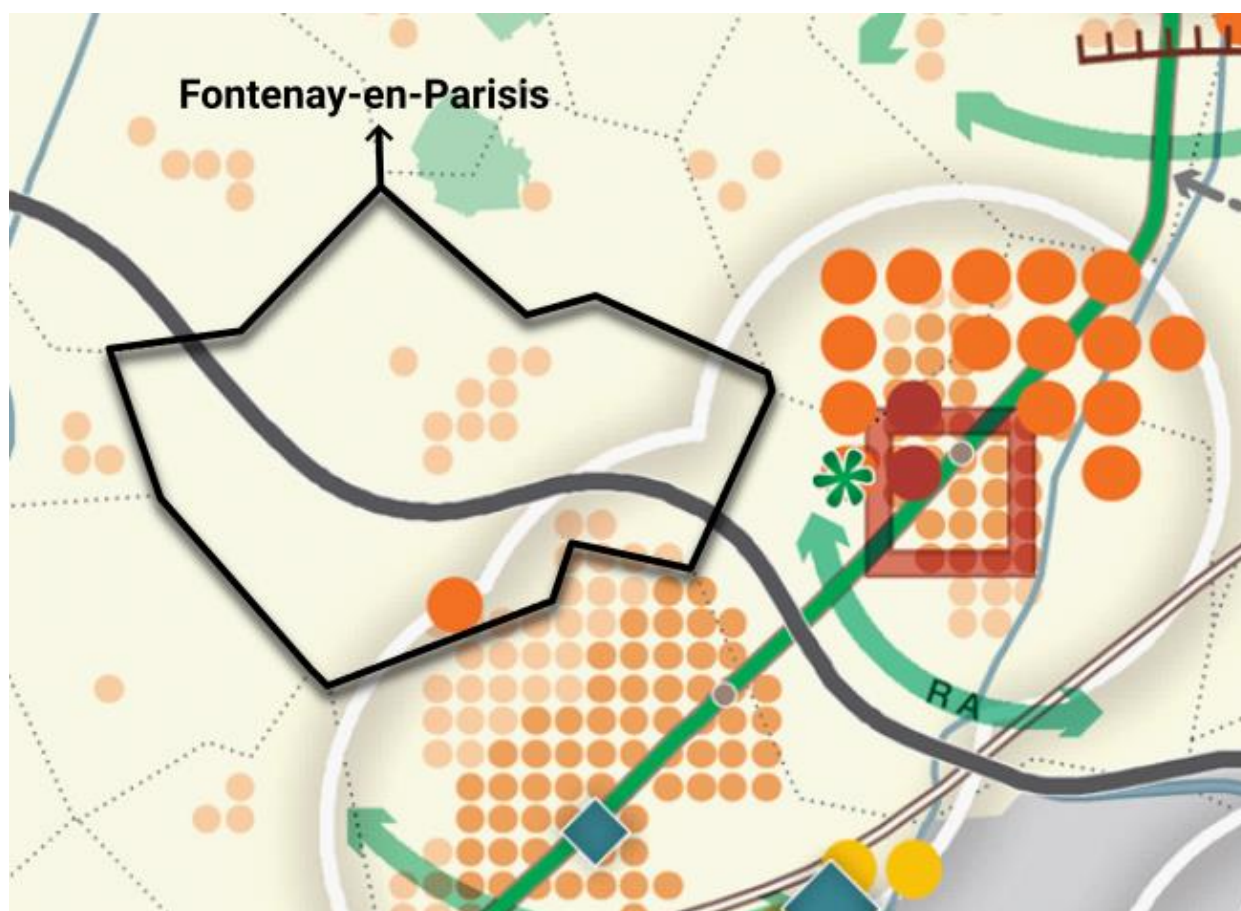


Localisation des trois sites de la ZAC multi-sites de Fontenay-en-Parisis ©Verdi

La réalisation de cette ZAC permet de répondre à l'objectif de croissance de la commune et d'accueil de nouveaux habitants. En effet, il est prévu la construction d'environ 300 logements au sein de la ZAC : 148 sur le secteur du Pré-Mary, 141 sur le secteur du Laru et 12 sur le secteur de L'Echelette. Par sa localisation à proximité immédiate du centre-bourg, sa programmation de logements mixtes (petit collectif, maisons de ville, lots libres à bâtir, accession sociale) et la densité planifiée (30 logements/hectare), le projet s'inscrit dans les objectifs du SDRIF 2030 opposable, notamment les trois grandes orientations suivantes :

- La maîtrise de l'évolution du tissu urbain, soit une mobilisation des dents creuses, la dynamisation des centres-bourgs et la mise en valeur du bâti ancien ;
- La préservation des espaces ouverts, soit la limitation de la consommation des espaces par la densification des tissus déjà urbanisés ;
- La mixité des fonctions urbaines en garantissant l'accessibilité aux services urbains.

Le bourg-centre de Fontenay-en-Parisis, comprenant les sites de la ZAC, est identifié dans la carte de destination générale des différents territoires (CDGT) du SDRIF 2030 comme un espace urbanisé à optimiser.



Polariser et équilibrer

Les espaces urbanisés

-  Espace urbanisé à optimiser
-  Quartier à densifier à proximité d'une gare
-  Secteur à fort potentiel de densification

Les nouveaux espaces d'urbanisation

-  Secteur d'urbanisation préférentielle
-  Secteur d'urbanisation conditionnelle

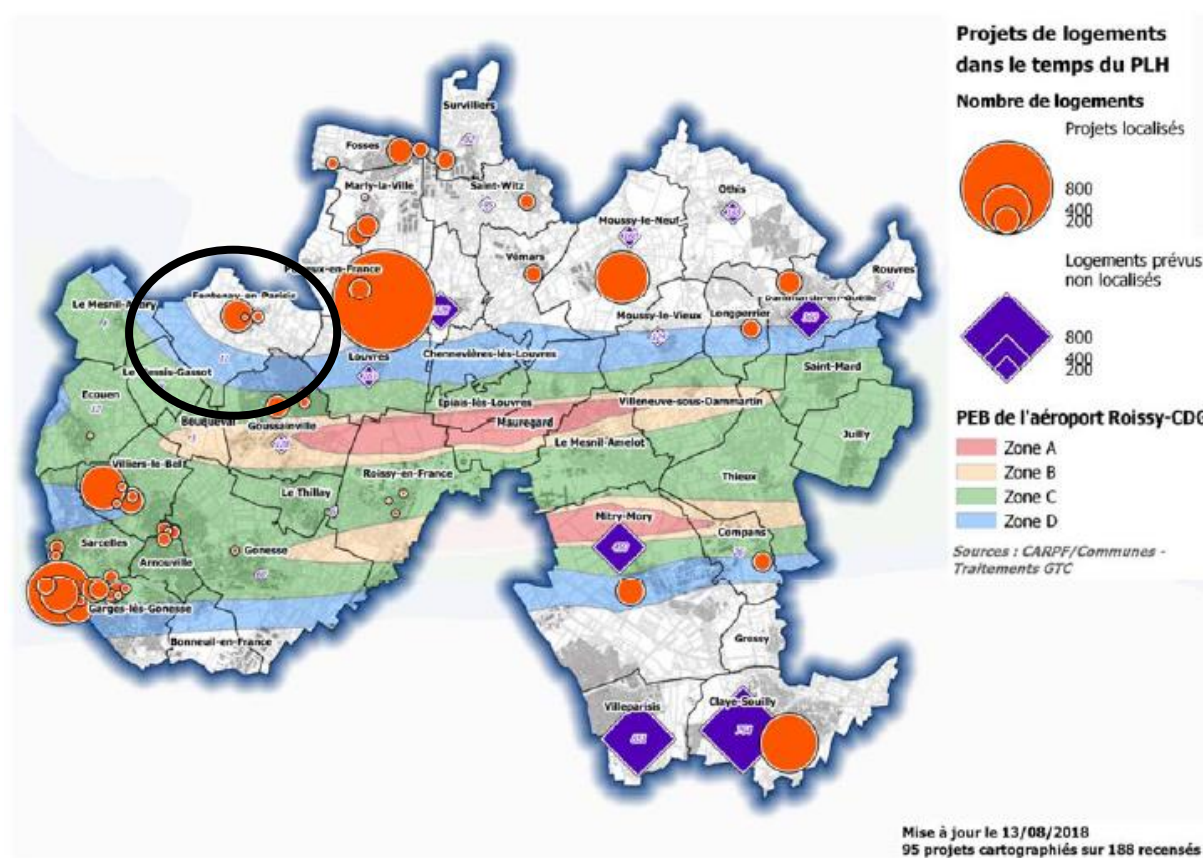
 Limite de la mobilisation du potentiel d'urbanisation offert au titre des secteurs de développement à proximité des gares

 Pôle de centralité à conforter

Extrait de la carte de destination générale des différents territoires (CDGT) du SDRIF 2030 –
Zoom sur Fontenay-en-Parisis

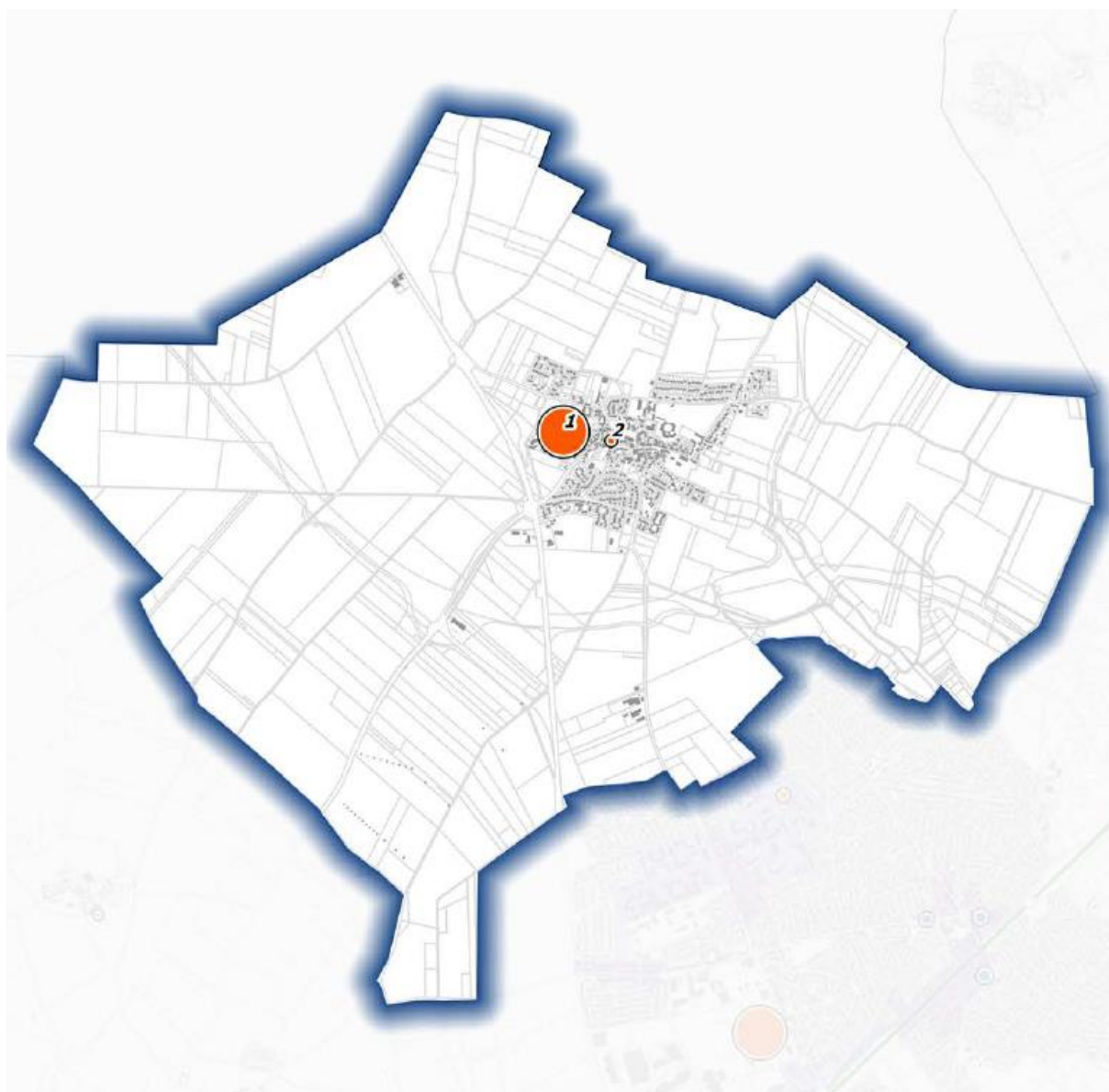
Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) Roissy Pays de France², avec lequel le PLU de Fontenay-en-Parisis doit être compatible et qui reprend les prescriptions du SDRIF 2030, annonce un objectif de maîtrise des extensions urbaines et limite l'extension de Fontenay-en-Parisis à 25 ha (orientation prescriptive n°44). Aussi, la ZAC multi-sites, créée en 2009, d'une surface de 11 ha, entre dans le cadre des extensions permises par les documents d'urbanisme de rang supérieur actuellement en vigueur. Cette extension est réalisée en continuité du tissu urbain existant et affiche une densité importante (30 logements/hectare), en cohérence avec l'orientation prescriptive n°48.

Le Programme Local de l'Habitat intercommunal (PLHi) de Roissy Pays de France³, dont fait partie Fontenay-en-Parisis, reprend les orientations énoncées dans le SCoT, et intègre le projet de ZAC multi-sites sur la commune, pour une réalisation d'environ 200 à 300 logements.



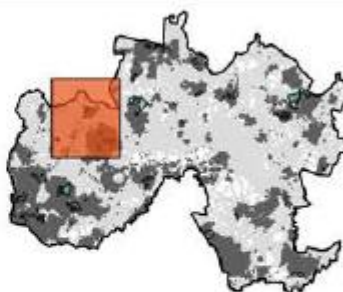
² Approuvé par le Conseil Communautaire le 19 décembre 2019.

³ Adopté par le Conseil Communautaire le 19 décembre 2019.



Repérage des projets - Fontenay-en-Parisis

-  Incertain
-  Projets inclus dans le PLH
-  Post PLH



N°	Nom opération	Nb. Lgts	Nb. LLS	Echéance PLH
1	ZAC multi sites	300	90	OUI
2	Opération Cœur du village	17	17	OUI
3	Lotiss Dûchesne 2	11	0	Incertain

Extraits du Document d'Orientations du PLHi de Roissy Pays de France

Fontenay-en-Parisis fait, en effet, partie des petites communes de Roissy Pays de France qui comportent des projets d'ampleur que le PLHi préconise d'accompagner, voire de « phaser dans le temps »⁴ pour amortir l'impact démographique. C'est pourquoi, un phasage en cinq tranches successives a été prévu dans le cadre de la ZAC et inscrit dans l'Orientations d'Aménagement et de Programmation dédiée :

- Phase prioritaire : réalisation sur le secteur du Laru des tranches 1 (livraison prévue en mai 2027) et 2 (livraison prévue en mai 2028) ;
- Phase secondaire : réalisation sur le secteur du Pré Mary des tranches 3 (livraison prévue en février 2029) et 4 (livraison prévue en février 2030) ;
- Phase finale : réalisation sur le secteur de l'Echelette de la tranche 5 (livraison prévue en février 2031).

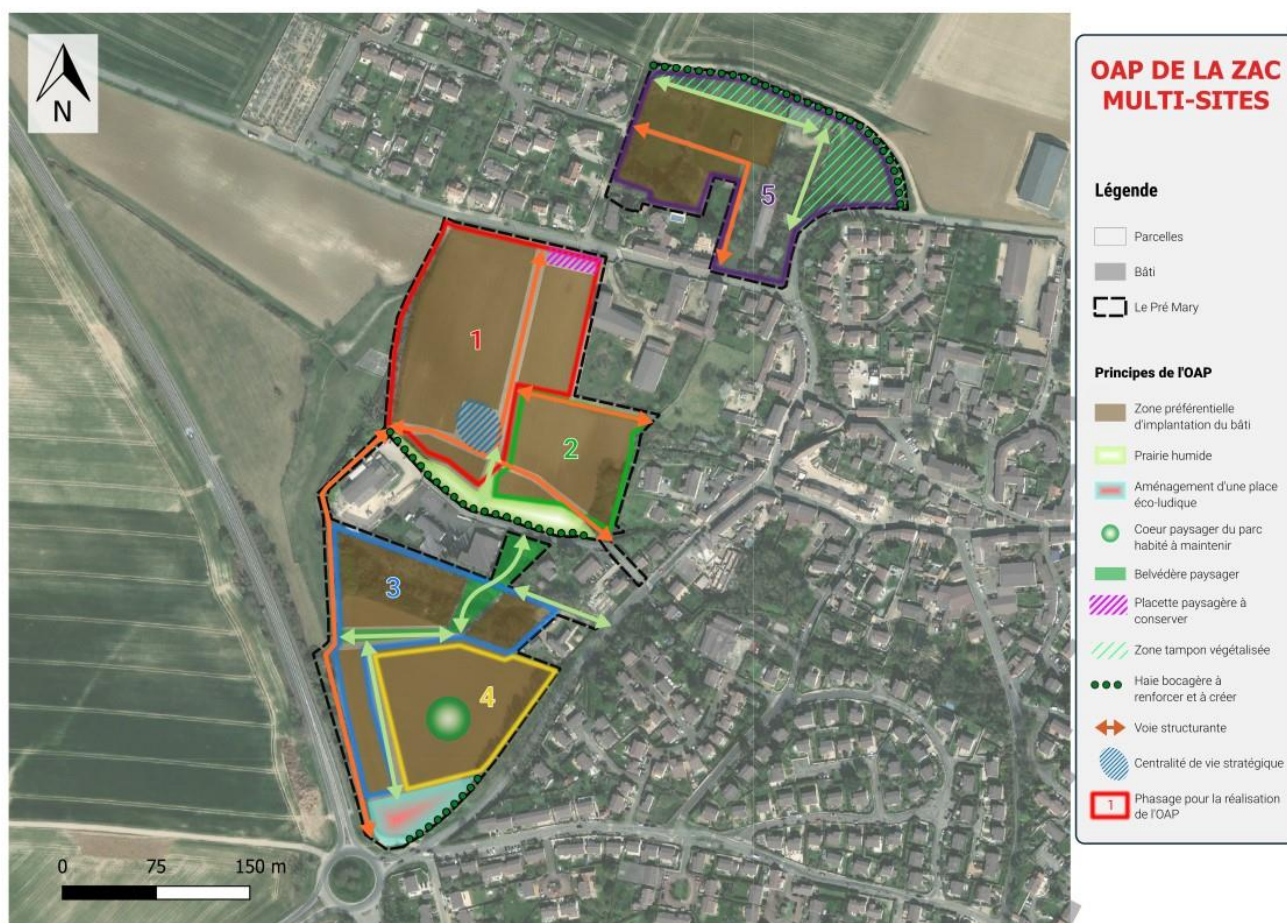


Schéma de principe de l'OAP de la ZAC multi-sites de Fontenay-en-Parisis ©Verdi

1.2.3.2 Le projet de reconversion du patrimoine agricole

La commune de Fontenay-en-Parisis abrite plusieurs corps de ferme anciens, le long des rues Albert Galle et de l'Echelette, que le présent PLU entend préserver dans le cadre d'un projet de

⁴ Document d'orientations du PLHi Roissy Pays de France, 2018, p.22 [en ligne]. Disponible sur : https://www.roissypaysdefrance.fr/fileadmin/mediatheque/Documents_a_telecharger/2019_12_19_PL_HI_-_Adoption_19_dec_2019.pdf

reconversion du bâti. Une Orientation d'Aménagement et de Programmation a été élaborée afin d'encadrer cette reconversion.



Localisation du projet de reconversion du patrimoine agricole de Fontenay-en-Parisis ©Verdi

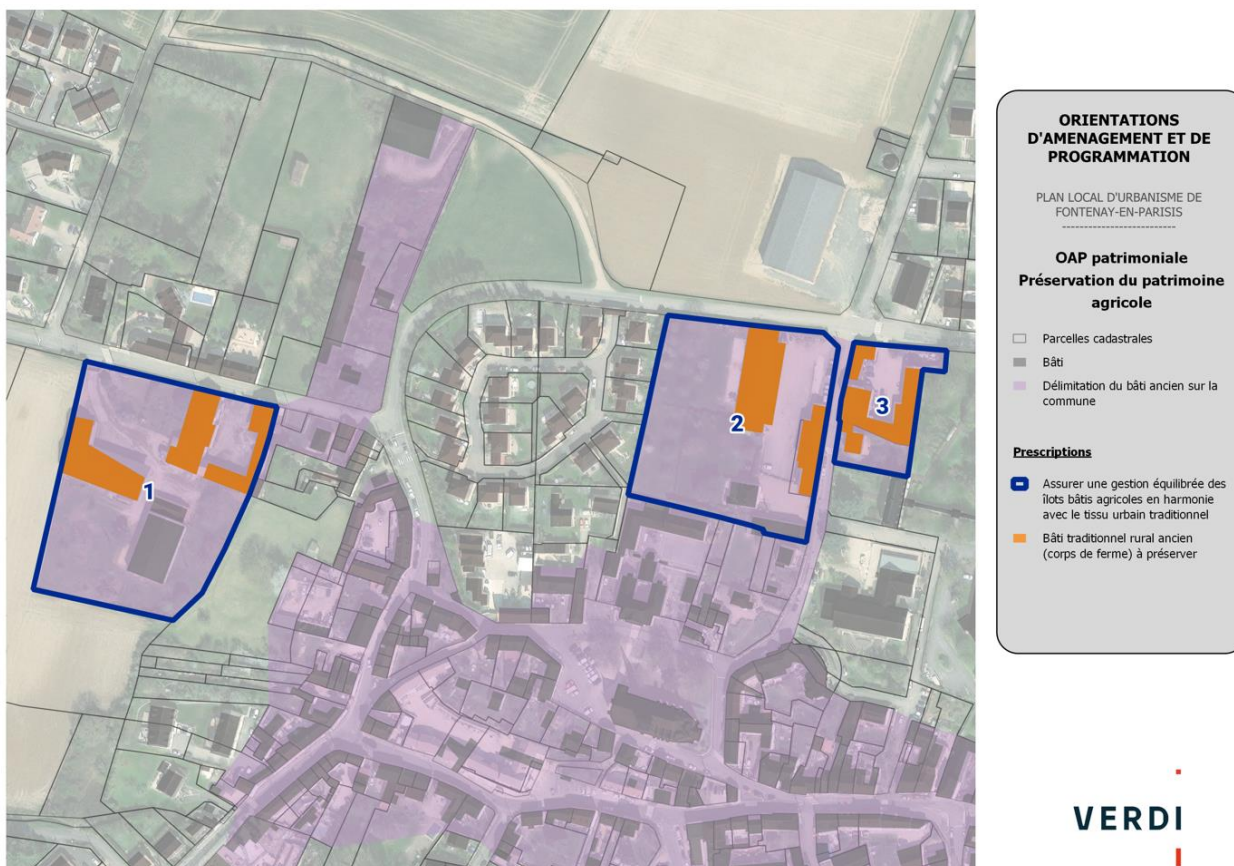


Schéma de principe de l'OAP de préservation du patrimoine agricole ©Verdi

Les bâtis patrimoniaux agricoles concernés sont répartis sur trois sites, observables sur le schéma de principe de l'OAP ci-dessus. Pour le site 1, les bâtis reconvertis doivent être destinés à des équipements publics ou d'intérêt collectif, sans objectif d'accueillir des logements. La reconversion du bâti du site 2 n'autorise un changement destination que pour la création de logements. Sur le site 3, les bâtis sont plus petits et encore en activité, la reconversion du bâti n'est pas conditionnée à une vocation précise mais impose la réutilisation du bâti existant.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables prévoit la réalisation de 28 logements sur l'ensemble de ces sites, participant ainsi au renouvellement du parc de logement du village et à l'accueil de nouveaux habitants.

1.3 HYPOTHESE DE DEVELOPPEMENT : CROISSANCE DE LA POPULATION

Une analyse du point mort⁵ a été estimée précédemment, dans la partie 1.1. du présent document, sur la période 2018 – 2035 à partir des données de 2013 – 2018. Celle-ci établit qu'environ 39 logements sont à édifier uniquement pour maintenir la population de Fontenay-en Parisis à l'horizon 2035, représentant un rythme de construction d'un peu moins de 2 logements par an.

Les dents creuses identifiées sur la commune, ainsi que le projet de reconversion du patrimoine agricole permettraient d'assurer un maintien de la population à l'horizon 2035, fondé sur une densification du tissu urbain, avec un potentiel total de 48 logements :

- ✓ 29 logements en **dents creuses**, auxquels sont soustraits 30% de rétention foncière⁶, pour un total de 20 logements potentiels ;
- ✓ 28 logements estimés sur le projet de **reconversion du patrimoine agricole**.

Ainsi, la densification permettrait de réaliser 9 logements supplémentaires participant à la croissance de la population, au-delà de son maintien. Sur une base de 2,7 habitants par foyer, cela représente un gain de 24 habitants.

A cela s'ajoute le projet engagé depuis 2009 de la ZAC multi-sites, qui prévoit la construction de 300 logements d'ici 2035, représentant un gain de population théorique de 810 habitants. Additionné aux 24 habitants estimés dans des opérations de densification urbaine, ce gain est amené à un total de 834 habitants supplémentaires d'ici 2035. Cela représente une hausse démographique de 42% d'ici 2035, % soit **2,5% par an** entre 2018 et 2035 (contre 0,7% par an sur la période 2013-2018).

La hausse démographique importante à l'horizon 2035 induite par le projet de ZAC s'inscrit dans une politique de croissance démographique dynamique affichée dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables. Toutefois, **le PADD souligne l'enjeu d'accompagner cette croissance démographique**, fortement induite par la réalisation de la ZAC, par la nécessité de créer des porosités avec le village existant et des complémentarités d'usages en termes d'équipements, d'espaces verts, de lieux de loisirs, de liaisons viaires, etc.

⁵ Le point mort correspond à la mesure a posteriori de la production de logements qui a été nécessaire pour assurer le maintien de la population au cours d'une période donnée.

⁶ La rétention foncière peut se définir comme la conservation par les propriétaires de terrains potentiellement urbanisables alors qu'ils pourraient être mis en vente sur le marché foncier du territoire. Il s'agit donc d'un terrain potentiellement constructible, qui n'a pas muté récemment et qui ne mutera pas de manière spontanée.



2

CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD, LES OAP ET LE REGLEMENT

2.1 JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS DANS LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est l'une des pièces constitutives du Plan Local d'Urbanisme (PLU), permettant d'exposer le projet d'urbanisme de la commune pour les 10 à 15 années à venir. Le PADD n'est pas directement opposable aux permis de construire ou aux opérations d'aménagement, mais le règlement et les Orientations d'Aménagement et de Programmation (qui eux sont opposables), doivent être cohérents avec ce dernier.

Le rôle et le contenu du PADD sont définis dans les articles L.151-5, L. 153-12 et L. 153-13 du code de l'urbanisme :

« Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.»

Les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) sont issus des enjeux identifiés au diagnostic ; ils sont l'expression de la volonté communale face aux prévisions et besoins recensés.

A l'issue du diagnostic, le Conseil Municipal de Fontenay-en-Parisis s'est réuni le 7 juin 2022 afin de débattre des orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Ces dernières s'articulent en trois grands défis :

- ✓ Défi 1 : Un projet de territoire intégré dans une démarche de développement durable ;
- ✓ Défi 2 : Un « virage » urbain temporisé par des actions qualitatives et identitaires ;
- ✓ Défi 3 : Une identité économique territoriale à impulser.

Ces défis se déclinent en 9 objectifs et 28 actions, détaillées ci-après.

2.1.1 DEFI 1 : UN PROJET DE TERRITOIRE INTEGRE DANS UNE DEMARCHE DE DEVELOPPEMENT DURABLE

La commune de Fontenay-en-Parisis se situe dans l'aire d'attraction de Paris. Elle est classée parmi les ceintures urbaines dans la grille de densité à 7 niveaux de l'INSEE. Il s'agit donc d'une commune située à proximité immédiate de centres urbains de densité intermédiaire, composés de communes ayant un peu plus de 16 000 habitants en moyenne.

Néanmoins, Fontenay-en-Parisis affiche une densité moyenne de 192 habitants au km² (Insee, 2020), pour un effectif total de 2 078 habitants. En outre, une grande part de la surface communale est occupée par des espaces agricoles (63%), d'après les données Corine Land

Cover 2018, affirmant son identité rurale. De plus, la richesse environnementale et paysagère relevée sur la commune et ses environs immédiats dans le rapport de présentation permettent de poser la protection de la trame verte et bleue comme un enjeu primordial pour la préservation de la biodiversité et des paysages de la commune. C'est pourquoi le premier défi du PADD est orienté en ce sens, afin d'encourager la mise en place d'une démarche de développement durable dans l'aménagement futur du territoire.

2.1.1.1 Valoriser les entités paysagères ainsi que la trame verte et bleue

Le premier objectif visant à construire un projet de territoire intégré dans une démarche de développement durable consiste à valoriser les entités paysagères ainsi que la trame verte et bleue. En effet, le diagnostic territorial présenté dans le rapport de présentation a permis de mettre en exergue la richesse environnementale et paysagère de Fontenay-en-Parisis et de ses alentours immédiats.

En premier lieu, ce sont les espaces agricoles qui marquent l'identité paysagère de la commune. En conséquence, 4 actions ont été formulées dans le PADD dans le but de protéger les paysages agricoles. La première action entend **garantir les équilibres paysagers de la plaine agricole identitaire**. Fontenay-en-Parisis fait partie de l'unité paysagère de la plaine de Mareil dans le Val d'Oise, qui est très marquée par l'urbanisation mais aussi par de grands champs ouverts qui offrent des perspectives paysagères au-delà des limites de l'unité. Cette action va de pair avec la volonté de **préserver l'activité agricole**.

Dans la continuité de cette action, le PADD souhaite également **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**. La butte de Châtenay-en-France est un site classé depuis le 6 janvier 1989, qui s'étend sur les communes de Bellefontaine, Châtenay-en-France et Jagny-sous-Bois. Celui-ci fait actuellement l'objet d'un projet d'extension sur la commune de Fontenay-en-Parisis, sur une superficie de 343 hectares. L'enquête publique relative à ce projet d'extension a été ouverte du 18 janvier 2021 au 18 février 2021. A l'issue de cette dernière, un avis favorable a été rendu par le commissaire enquêteur. Ainsi, il s'agit dans le présent PLU de protéger le site de la butte de Châtenay-en-France, qui va être étendu sur la commune de Fontenay-en-Parisis.

Le PADD inscrit aussi l'action de **préserver et de renforcer le maillage des chemins ruraux d'exploitation** afin de favoriser la découverte piétonne des richesses paysagères et naturelles du territoire, et d'assurer la sécurité de leur pratique, notamment en interdisant la circulation pour les engins motorisés autres qu'agricoles et en luttant contre les décharges sauvages. Cette préservation entre dans le cadre de la protection et de la mise en valeur paysagère des espaces agricoles.

En second lieu, la commune de Fontenay-en-Parisis abrite des continuités écologiques à protéger sur son territoire et en liaison avec des espaces protégés sur les communes limitrophes. Des corridors écologiques sont relevés dans le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) de la Région Île-de-France et retranscrits dans le DOO du SCoT de la Communauté d'Agglomération Roissy Pays de France et dans les cartes des continuités écologiques de la Région Île-de-France et du Conservatoire botanique national du Bassin parisien (cf. *Rapport de présentation, Volume I – 3.2.*). Fontenay-en-Parisis est ainsi traversée par un corridor herbacé (prairies, friches, dépendances vertes), qui suit le tracé du cours d'eau du Fossé Gallais (le Croult), et un corridor calcaire. Dans le but de protéger et de développer les corridors écologiques et les paysages végétalisés de la commune, deux actions ont été formulées dans le PADD :

- ✓ **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 la prise en compte des risques connus (identification des couloirs d'écoulement d'eau, obligation d'engagement d'études hydrauliques sur les secteurs sensibles, maintien des zones tampon, action de plantation pour limiter les phénomènes d'érosion...). La Trame Bleue de Fontenay-en-Parisis est caractérisée par la présence de talwegs qui sont propices au ruissellement des eaux pluviales, ainsi que par le cours d'eau du Fossé Galais qui traverse la commune et tout le tissu aggloméré d'est en ouest. Une autre particularité en lien avec la Trame Bleue concerne également Fontenay-en-Parisis : la digue de l'Echelette, classée sous un zonage Nr (secteur naturel concerné par un risque hydraulique) qui est une zone ayant une sensibilité hydraulique forte qui nécessite, d'après des études pilotées par le SIAH, des travaux de renforcement de la digue existante.
- ✓ **Confirmer la Trame Verte intra-urbaine** pour renforcer la présence de points de respiration sur le territoire (protection de la poche boisée de l'EHPAD, de la vallée boisée du Fossé Gallais, des arbres remarquables...) et engager des actions de renforcement de la Trame Verte (prolongement de la vallée du Fossé Gallais vers la site équestre, mise en place d'un merlon paysagé à proximité de la Francilienne jusqu'au pôle équestre).

2.1.1.2 L'agriculture comme élément moteur pour la durabilité du territoire

Le second objectif permet d'intégrer une démarche de développement durable dans les espaces agricoles de la commune. Près de 80% des sols de Fontenay-en-Parisis sont occupés par des espaces agricoles, ce qui place la préservation de l'activité agricole et des paysages associés comme un marqueur fort de l'identité de la commune. Aussi, l'agriculture est inscrite dans le PADD comme un élément moteur pour la durabilité du territoire.

Trois actions ont été ciblées pour répondre à cet objectif et notamment dans le but de pérenniser les activités agricoles tout en assurant une préservation des paysages.

La première action vise à **encourager le développement des sites agricoles en les pérennisant et en facilitant leur délocalisation** en dehors des contraintes du site urbain en assurant la prise en compte des sensibilités paysagères (tonalités des matériaux, choix d'implantation...). En effet, bien que la superficie dévolue à l'activité agricole soit importante sur la commune de Fontenay-en-Parisis, celle-ci a diminué de 56% depuis 1988, de même que le nombre d'exploitations ayant leur siège dans la commune et le nombre d'actifs présents sur les exploitations. Aussi, l'une des conditions principales de préservation du cadre rural et agricole du village est de maintenir et de pérenniser les activités agricoles existantes et d'encourager, dans la mesure du possible, des implantations nouvelles.

La seconde action consiste à **développer les circuits courts** afin de renouer la connexion des habitants aux fondamentaux ruraux, comme un levier de renforcement du lien social et valorisant les ressources locales. Cela va dans le sens de l'action de pérennisation des activités agricoles.

La troisième action est de **confirmer le statut rural du territoire dans un contexte de positionnement géographique stratégique**. Il s'agit de mettre en valeur l'identité rurale et les activités agricoles de Fontenay-en-Parisis par sa position aux portes du pôle francilien et sa desserte par une infrastructure routière majeure, qui est la Francilienne.

2.1.1.3 Valoriser les ressources du territoire / Encourager la démarche d'économie circulaire et les initiatives en faveur du développement durable

Le dernier objectif visant à formuler un projet de territoire intégré dans une démarche de développement durable englobe la valorisation des ressources du territoire et la mise en place

d'une économie circulaire et d'initiatives en faveur du développement durable. Cet objectif large permet de favoriser plusieurs projets ciblés allant dans le sens d'un développement durable.

En premier lieu, il s'agit de **protéger les 4 points de captage d'eau potable** existants pour préserver la ressource en eau. Cette action s'inscrit dans le défi 5 du SDAGE du Bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands : « Protéger les captages d'eau pour l'alimentation en eau potable actuelle et future ». Fontenay-en-Parisis est concernée au premier chef par cet enjeu dans la mesure où 4 points de captage d'eau potable y sont recensés.

En second lieu, il s'agit d'**encourager les initiatives en faveur de l'économie circulaire**, et plus précisément une implantation qui soit en continuité de la recyclerie programmée dans la ZAC multi-sites.

Le PADD est aussi l'occasion d'encourager des initiatives durables pour les projets d'aménagement sur l'ensemble de la commune. C'est pourquoi, il y est inscrit :

- ✓ D'accueillir des projets innovants en faveur du développement durable et de la valorisation des énergies renouvelables ;
- ✓ D'assurer les liaisons intercommunales, de favoriser et d'améliorer les mobilités durables à travers le développement des transports en commun sur le territoire et de pistes cyclables, afin notamment de faciliter la liaison avec la commune de Goussainville (gare, future halte Haut niveau de service Roissy...) ;
- ✓ D'accompagner tout projet de développement urbain par la mise en place d'assainissement collectif et obliger à une gestion efficace, performante et valorisante des eaux pluviales.

2.1.2 DEFI 2 : UN « VIRAGE » URBAIN TEMPORISE PAR DES ACTIONS QUALITATIVES ET IDENTITAIRES

Avec le projet de ZAC multi-sites créée en 2009 et planifiée dans l'ancien PLU, la commune de Fontenay-en-Parisis doit anticiper une croissance démographique dynamique (2,25% par an). Il s'agit d'un « virage » urbain dans le sens où la population a peu varié depuis 2009. Après de fortes hausses sur les périodes 1968-1975 (+52%) et 1982-1990 (+91%), la population s'est stabilisée entre 1900 et 2000 habitants sur la période 2009-2020. Mais des projets urbains historiques relancent une croissance démographique dynamique et nécessitent d'être encadrés et accompagnés afin d'assurer une intégration cohérente et une anticipation des besoins induits.

2.1.2.1 Des projets historiques de développement urbain qui présentent de nombreux défis

Le premier objectif consiste donc à **répondre aux défis que posent les projets historiques de développement urbain**, à savoir :

- La ZAC multi-sites située à l'Ouest du cœur urbain, prévoyant la réalisation d'environ 300 logements ;
- La requalification du site de la rue Albert Galle, prévoyant 28 logements.

Ces deux projets sont historiques car programmés de longue date, notamment la ZAC multi-sites créée en 2009. Il s'agit de projets d'ampleur qui vont engendrer une hausse de la

population, estimée à 886 habitants supplémentaires d'ici 2035. Cette hausse doit être anticipée et accompagnée. C'est pourquoi le PADD inscrit la 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...). Il inscrit également la nécessité de **planifier la réalisation de nouveaux logements dans le respect de la mixité** afin de répondre aux **parcours résidentiels générationnels**. Cette action permet de garantir une diversification du parc de logements de Fontenay-en-Parisis afin de répondre aux besoins divers des habitants actuels et futurs de la commune. Le PADD prévoit dans le même temps de **renforcer 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. Ainsi, le PADD prévoit d'assurer une insertion cohérente et maîtrisée des nouveaux quartiers résidentiels créés par la ZAC et la requalification du patrimoine agricole, aussi bien en termes de typologies que d'usages et de circulation.

2.1.2.2 Valoriser le patrimoine existant et la dimension humaine du village

Face au développement urbain planifié de la commune, le PADD permet d'un autre côté de préconiser des enjeux de préservation et de valorisation du patrimoine. C'est pourquoi le second objectif du défi 2 est axé sur cette dimension de **valorisation du patrimoine existant et de la dimension humaine du village**. Sous cet objectif assez large, deux actions plus précises sont ciblées.

La première action vise à **entamer une réflexion sur la qualification de l'hypercentre à travers notamment sa piétonisation progressive** (en assurant la prise en compte des circulations des habitants) et à **mettre en place des actions qualitatives pour en faire un espace de vie, de rencontre à taille humaine** (socle identitaire de la ville future). Cette action concerne au premier chef le centre-ville de Fontenay-en-Parisis aujourd'hui dominé par les circulations automobiles et le stationnement des véhicules, qui par ailleurs révèlent des problèmes d'engorgement liés à l'étroitesse des rues. Les circulations piétonnes ne sont donc pas sécurisées et pourraient être requalifiées pour donner envie aux Fontenaysiens et Fontenaysiennes de se réapproprier cet espace concentrant les équipements et services phares de la commune. Cette action concerne également les nouveaux quartiers en devenir de la ZAC multi-sites et de la requalification de la rue Albert Galle, proches de l'hypercentre. La commune affiche, en effet, la nécessité d'assurer une bonne insertion des nouvelles constructions résidentielles d'ampleur et de réfléchir en amont à la liaison entre les quartiers anciens et nouveaux, ainsi qu'à leur accessibilité par tous les modes de déplacement, aussi bien les mobilités douces que les mobilités motorisées.

2.1.2.3 Accompagner le développement démographique par un renforcement du degré d'équipements et de services

Le dernier objectif de ce défi de maîtrise de la croissance urbaine consiste à **accompagner le développement démographique par un renforcement du degré d'équipements et de services**. Cet objectif s'inscrit dans la continuité des deux précédents puisqu'il vise à assurer l'intégration des nouveaux quartiers en projet, mais cette fois en termes d'équipements et de services. Cela se traduit par deux actions, la première étant de **développer un programme d'équipements, de services et d'espaces publics adaptés à l'arrivée de nouvelles populations en s'appuyant sur le résiduel foncier intra-urbain** (mobilisation de certaines dents creuses stratégiques). A l'occasion du diagnostic territorial, plusieurs dents creuses ont été identifiées comme des vides existants dans le tissu urbain avec des capacités foncières faibles à élevées (*cf. partie 1.2.2 du présent Rapport de présentation – Volume II*). Ces dernières peuvent se présenter comme des supports d'urbanisation, à travers une densification du tissu urbain, qui peuvent accueillir des

équipements, services et espaces publics. Les dents creuses sont ainsi l'occasion de créer des liaisons entre les quartiers anciens et les nouveaux quartiers planifiés.

Dans la continuité, la seconde action vise à **assurer l'intégration du projet de ZAC à la dynamique territoriale en encourageant les interactions entre la ZAC et le village.**

2.1.3 DEFI 3 : UNE IDENTITE ECONOMIQUE TERRITORIALE A IMPULSER

L'une des priorités pour le développement de la commune est axée sur **le maintien et le renforcement de la dynamique économique de la commune**. En effet, le diagnostic territorial a permis de mettre en relief l'identité rurale et agricole de la commune, ce qui représente un atout paysager. Mais d'un autre côté, le diagnostic a aussi révélé une faible diversité de l'activité commerciale, bien que le territoire communal compte deux zones d'activités :

- Une zone d'activités au sud de l'enveloppe agglomérée ;
- Une zone artisanale située à l'ouest de l'enveloppe agglomérée.

Aussi, il apparaît opportun de développer le volet économique dans le projet communal, à la fois pour préserver les activités existantes, en particulier les commerces de proximité, et pour encourager l'implantation de nouvelles activités. D'autant que la commune de Fontenay-en-Parisis bénéficie d'une localisation stratégique, proche du pôle de Roissy, de la gare de Goussainville et d'infrastructures routières structurantes, notamment la Francilienne (N104).

2.1.3.1 La revalorisation et le renforcement des activités existantes

Tout d'abord, le PADD permet d'affirmer la revalorisation et le renforcement des activités existantes comme un enjeu majeur. Il s'agit surtout de **préserver et de développer les activités économiques liées au secteur agricole et équestre**, qui sont un marqueur de la vie économique de Fontenay-en-Parisis. Il s'agit de maintenir les exploitations agricoles présentes mais également de les valoriser, en encourageant par exemple l'implantation d'activités commerciales liées à la production agricole comme la vente de produits locaux inter-producteurs.

Il s'agit ensuite, dans un second temps, de **redonner de la qualité au secteur économique situé au Sud du territoire**. En effet, ce secteur économique renvoie aujourd'hui une image incohérente et non valorisée. Elle accueille un fournisseur de matériaux, un grossiste et une salle de réception. Localisé aux limites sud de la commune, le secteur se trouve isolé du reste de Fontenay-en-Parisis. Il est beaucoup plus proche du tissu urbanisé de Goussainville, commune limitrophe, et bénéficie d'une liaison directe avec la RD47, via l'aménagement récent d'un giratoire, qui permet de rejoindre le pôle de Roissy. La majeure partie de ce secteur est actuellement en friche, seule une partie minime sert à l'exercice des activités précédemment mentionnées. Aussi, cet espace mérite d'être mis en valeur et redynamisé, d'autant qu'un permis de construire a d'ores et déjà été accordé le 4 juillet 2023 pour l'implantation d'une nouvelle activité économique qui valorise l'énergie renouvelable solaire (*cf. détails du projet en partie 2.2.3. du présent Rapport de présentation – Volume II*).

La dernière action vise à **assurer des conditions de maintien du tissu commercial existant et à valoriser le développement de commerces et de services de proximité dans le cadre du projet d'hypercentre**. Le centre de Fontenay-en-Parisis accueille plusieurs activités de proximité, principalement de la restauration et des petits commerces et services, tels qu'une poste, une boulangerie, un bar-tabac et une épicerie. Le premier enjeu consiste donc à pérenniser ces

activités de proximité, qui alimentent une sociabilité de village et des services de première main pour les habitants. Le second enjeu consiste à encourager l'implantation de nouvelles activités à même de dynamiser la vie du village et notamment de l'hypercentre. Cela entre en concordance avec le projet de piétonisation progressive du centre-ville. Le soutien des commerces et services de proximité en centre-ville participe d'un enjeu global de limitation de l'étalement urbain dans le sens où cela recentre et améliore la qualité de vie du village tout en répondant à des besoins concrets des habitants.

2.1.3.2 L'intégration dans une démarche de développement économique dynamique

Dans la continuité du premier objectif, le second objectif vise à engager une démarche de développement économique dynamique, ce qui se traduit dans le PADD par deux actions.

La première action est de **confirmer le développement économique de Fontenay-en-Parisis et d'entamer une réflexion d'implantation d'équipements et de services sur le secteur Sud** de la commune, à la limite de Goussainville. En effet, au-delà de l'implantation de nouvelles activités économiques, l'idée est de développer et de mettre en valeur le secteur Sud par l'implantation d'équipements et de services, qui permettrait de redynamiser cette zone et de lui redonner de l'attractivité, aussi bien pour les habitants de Fontenay-en-Parisis et pour les habitants de Goussainville. Il s'agit également, à travers cette action, d'intégrer une dimension qualitative et durable à ce secteur, en termes d'image, d'architecture et des espaces publics aux abords des activités. En effet, la concertation avec le public a permis de mettre en évidence l'importance des liaisons entre Fontenay-en-Parisis et Goussainville. Or, le secteur économique sud est particulièrement proche de Goussainville et de sa gare qui est aussi une future halte du bus à haut niveau de service du Grand Roissy, le développement qualitatif de ce secteur pourrait donc représenter un atout à la fois pour les habitants de Fontenay-en-Parisis et de Goussainville.

La seconde action inscrite consiste à **profiter du projet équestre d'envergure pour impulser une économie touristique, de loisirs et rurale identitaire**. L'activité équestre fait partie de l'identité économique et rurale de la commune. Les écuries du Domaine de la Couture ont même été sélectionnées parmi les Centres de Préparation pour les Jeux Olympiques et Paralympiques de Paris 2024 pour accueillir une ou plusieurs délégations de Sauts d'obstacles. Aussi, cette opportunité est l'occasion de développer le volet touristique et de loisirs de Fontenay-en-Parisis, située aux portes de Paris et à moins de 20 km de l'aéroport Roissy - Charles de Gaulle.

2.1.3.3 Tirer profit de la situation géographique de la commune et de sa desserte de qualité

Le dernier objectif défini dans le PADD traduit la volonté de **tirer parti de l'échangeur autoroutier de la Francilienne pour impulser de nouvelles initiatives économiques** (accessibilité rapide) et de **penser la mise en place d'équipements facilitateurs pour les habitants**, comme des aires de covoiturage par exemple. La Francilienne désigne un ensemble d'autoroutes et de voies rapides faisant le tour de l'Île-de-France et desservant les villes nouvelles (Cergy-Pontoise, Roissy, Marne-la-Vallée, Sénart, Evry-Courcouronnes et Saint-Germain-en-Laye). Une portion de la Francilienne traverse Fontenay-en-Parisis, il s'agit de la N104, reliant l'A1 (Lille-Paris) à l'A16 (Dunkerque-Paris). A travers cet objectif, la commune entend profiter de cet axe structurant pour impulser son développement et faciliter la mise en œuvre des différents défis définis dans le PADD.

2.2 JUSTIFICATIONS DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) forment une autre pièce constitutive du Plan Local d'Urbanisme (PLU). Elles permettent de définir les conditions d'aménagement et d'équipement de secteurs à enjeux, tout en laissant la souplesse nécessaire à la conception et à la réalisation ultérieure d'un projet.

Le rôle et le contenu des OAP sont définis dans les articles L.151-6 et suivants du Code de l'urbanisme :

« Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles. » (Article L151-6)

« Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant. » (Article L151-6-1)

« Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques. » (Article L151-6-2)

L'article L.152-1 du Code de l'urbanisme instaure un lien de compatibilité entre les autorisations d'urbanisme et les OAP. Cette compatibilité signifie que tout projet réalisé dans un secteur concerné par une OAP ne peut être contraire aux orientations d'aménagement définies et doit contribuer à sa mise en œuvre, sans y faire obstacle.

Les OAP sont établies en concordance avec les orientations définies dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) débattu en Conseil Municipal le 7 juin 2022 et permettent de traduire plus finement le projet de territoire.

Elles peuvent être de trois types : sectorielles, patrimoniales ou thématiques.

Les OAP sectorielles portent sur des quartiers ou des secteurs délimités et visent, entre autres, à encadrer l'aménagement des extensions urbaines⁷ et des secteurs de renouvellement urbain.

Les OAP patrimoniales portent sur la conservation ou la requalification d'éléments repérés pour des motifs culturels, historiques, architecturaux ou écologiques.

Les OAP thématiques portent sur un enjeu global spécifique qui couvre l'ensemble de la commune, comme la protection et la mise en valeur de la Trame Verte et Bleue.

Ainsi, trois OAP ont été formulées sur la commune de Fontenay-en-Parisis :

- ✓ L'OAP n°1 est l'OAP sectorielle de la ZAC multi-sites ;

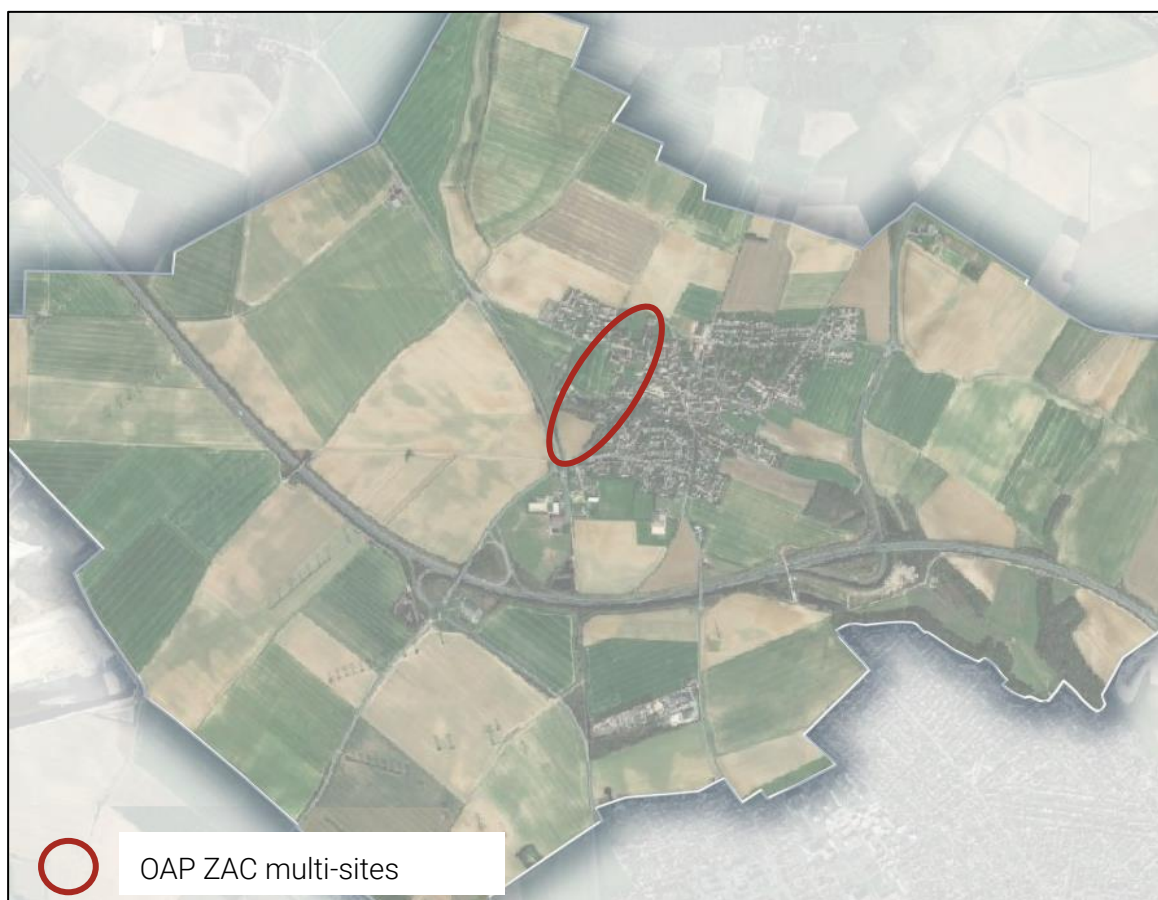
⁷ La formulation d'une OAP est obligatoire pour les zones 1AU (art. R.151-20 du Code de l'urbanisme)

- ✓ L'OAP n°2 est une OAP patrimoniale qui concerne la préservation du patrimoine agricole dans le cadre de la reconversion de la rue Albert Galle ;
- ✓ L'OAP n°3 est une OAP sectorielle attachée à la zone à vocation économique 1AUe.

2.2.1 OAP SECTORIELLE N°1 : LE SITE DE LA ZAC MULTI-SITES

En 2009, la ZAC dite « multi-sites » a été créée afin de développer un nouveau quartier résidentiel mixte en continuité du tissu urbanisé de Fontenay-en-Parisis. Ce projet était d'ores et déjà inscrit dans le précédent PLU, approuvé le 12 octobre 2006 et modifié par trois fois – le 25 août 2015, le 7 décembre 2020 et le 4 février 2020. Cependant, bien que des plans aient été élaborés, ce projet de ZAC n'a pas encore été réalisé à la date d'approbation du présent PLU. La révision du PLU de Fontenay-en-Parisis est donc l'occasion de mettre à jour ce projet, inscrit dans le PADD, notamment à travers la formulation d'une OAP sectorielle.

Le périmètre de l'OAP sectorielle n°1 suit donc les limites du projet de ZAC. Cette dernière est située au nord-ouest de l'enveloppe agglomérée de Fontenay-en-Parisis, en bordure de la RD47 et reliée à la Francilienne par la RD10. Dans le règlement graphique, ce secteur correspond à la zone 1AUhz. L'élaboration d'une OAP sur ce secteur s'avère donc obligatoire mais permet également à la commune d'encadrer son aménagement et sa destination.



Localisation de l'OAP de la ZAC multi-sites de Fontenay-en-Parisis ©Verdi



Périmètre de la ZAC multi-sites et des trois secteurs qui la composent ©Verdi

L'OAP sectorielle n°1 fixe tout d'abord la destination générale de la ZAC : elle doit accueillir un **programme de logements de typologies diversifiées** (petit collectif, maisons de ville, lots à bâtir, accession sociale à la propriété). L'OAP permet également de déterminer une **densité moyenne**, tendant vers **30 logements à l'hectare** pour un total d'environ **300 logements sur l'ensemble des trois secteurs** (Le Laru, le Pré Mary et l'Echelette). Cette densité résidentielle répond aux objectifs définis dans le SCoT de la Communauté d'Agglomération Roissy Pays de France (CARPF), qui vise une densification de 10% du parc de logement de Fontenay-en-Parisis, faisant passer la densité de la commune de 15 logements/ha en 2013 à 17 logements/ha en 2030. La densité de 30 logements à l'hectare prévue pour la ZAC multi-sites répond à cette ambition de densification et permet d'atteindre une diversification du parc de logements, en mixant du petit collectif de logements locatifs sociaux avec des maisons de ville, qui partagent des murs mitoyens avec les maisons voisines, des lots à bâtir et des lots en accession sociale à la propriété. Cette densité est en conformité avec ce qui a été fixé dans le PADD, en complément du projet de reconversion de la rue Albert Galle, à savoir une croissance démographique dynamique de 2,25% par an.

Afin d'assurer une insertion progressive de ces nouveaux quartiers au sein du tissu urbain de Fontenay-en-Parisis, l'OAP fixe cinq tranches successives de réalisation des constructions, l'urbanisation de chaque tranche étant conditionnée à la finalisation de la tranche précédente :

- Le **secteur du Laru** constitue la **phase prioritaire**, courant de juin 2025 à mai 2027 pour la première tranche et de juin 2025 à mai 2028 pour la seconde tranche ;
- Le **secteur du Pré Mary** constitue la **seconde phase**, avec la réalisation de la troisième tranche de mars 2027 à février 2029 et de la quatrième tranche de mars 2027 à février 2030 ;
- Le **secteur de l'Echelette** est, quant à lui, conditionné au renforcement de la digue présente sur ce périmètre et sa réalisation est programmée de juin 2029 à février 2031 (cinquième tranche).

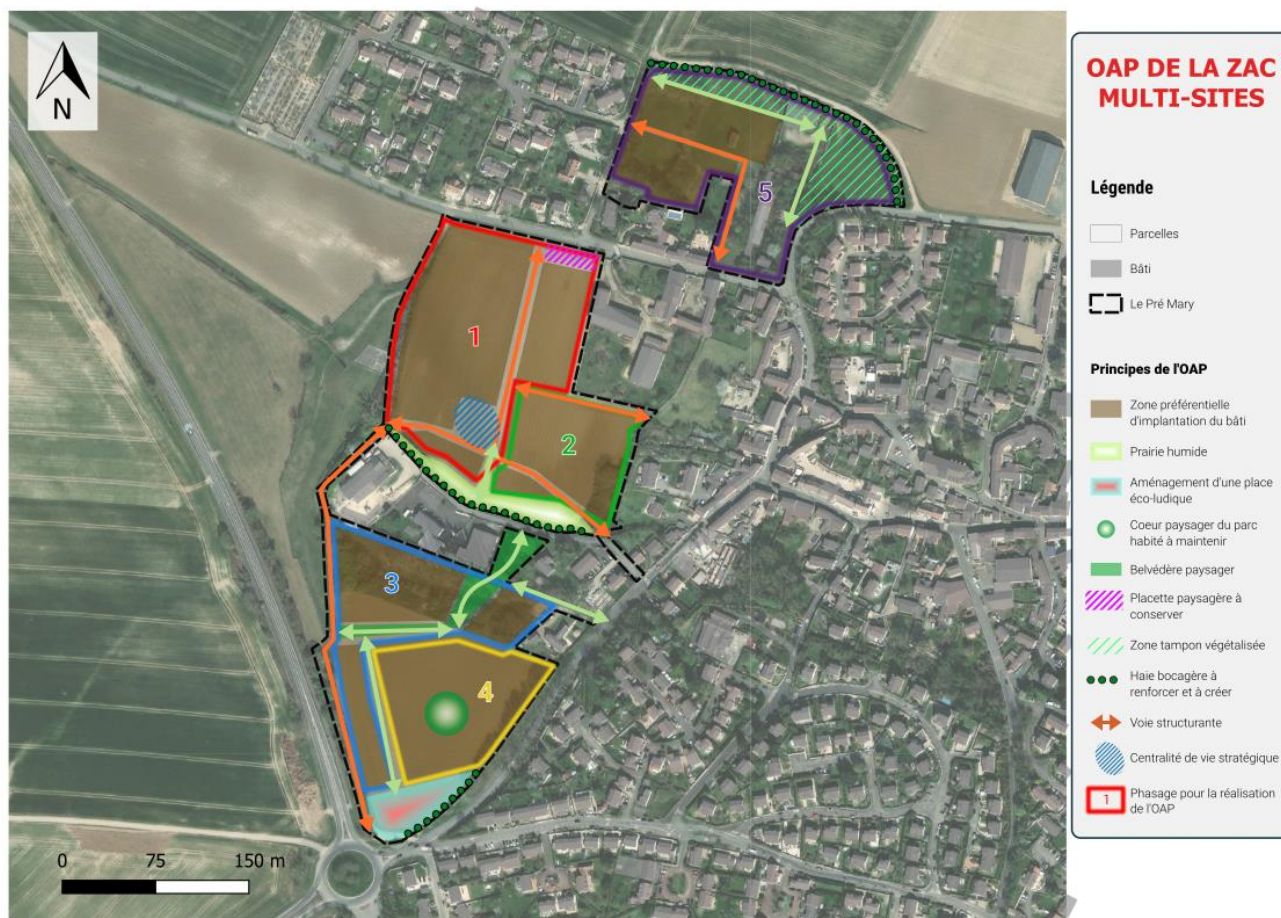


Schéma de principe de l'OAP sectorielle n°1 de la ZAC multi-sites de Fontenay-en-Parisis ©Verdi

La rédaction de l'OAP a aussi permis de fixer des **orientations en termes de composition et de morphologie**, et notamment le maintien des vues vers les éléments remarquables du village, comme l'église et les corps de ferme voisins, ainsi que vers la plaine agricole voisine. La **liaison entre les nouveaux quartiers en devenir et les quartiers résidentiels existants**, en termes de morphologie architecturale et d'accessibilité pour tous les moyens de transport notamment, a aussi été prise en compte dans la rédaction des orientations et préconisations de l'OAP.

Une dimension de **développement durable** a également été développée pour la réalisation des quartiers en phase amont, en phase chantier et en phase de gestion après livraison, en préconisant :

- L'utilisation de matériaux ou de végétaux locaux et/ou recyclables durant la phase chantier des voiries, trottoirs et espaces verts ;
- Une gestion à la source des eaux pluviales dans les espaces publics du projet (noues, pavés enherbés, plantation et végétalisation) ;
- La limitation, dans la mesure du possible, de l'imperméabilisation et de l'artificialisation des sols par l'utilisation de matériaux adaptés ;
- La réalisation d'un aménagement paysager extérieur qualitatif ;
- La prévision d'une aire de covoiturage ;
- La création de cheminements doux en connexion avec les espaces naturels environnants ;
- Le développement d'une desserte en transports en commun et de stationnements vélos ;
- La plantation de haies bocagères ;
- La création d'une prairie humide ;

- La préservation et le renforcement de la trame verte paysagère existante ;
- L'utilisation des énergies renouvelables et de récupération afin de réduire les consommations d'énergies.

2.2.2 OAP PATRIMONIALE N°2 : PRESERVATION DU PATRIMOINE AGRICOLE

Le second projet de développement urbain historique de Fontenay-en-Parisis que le PLU a pris en compte est celui de la reconversion du patrimoine agricole de la rue Albert Galle. Ce projet a été abordé dans la *partie 1.2.3.2* du présent document. La formulation de cette OAP patrimoniale permet d'encadrer tout projet envisagé sur le terrain d'assiette de corps de ferme anciens, implantés le long des rues Albert Galle et de l'Echelette. Il entre dans la prévision d'un développement démographique de l'ordre de 2,25% par an prévu dans le PADD, avec l'estimation d'une réalisation de 28 logements, en complément des 300 logements de la ZAC multi-sites.

L'OAP permet **de protéger le bâti existant** en envisageant **une reconversion qui conserve la structure bâtie originelle**. Les travaux éventuels sont autorisés sur les sites délimités à condition qu'ils respectent l'architecture traditionnelle et qu'ils ne dénaturent pas l'harmonie et l'identité architecturale du bâti.

Plus précisément, trois sites ont été délimités dans cette OAP et font l'objet de préconisations particulières, en fonction des enjeux qui leur sont propres et de leurs destinations.

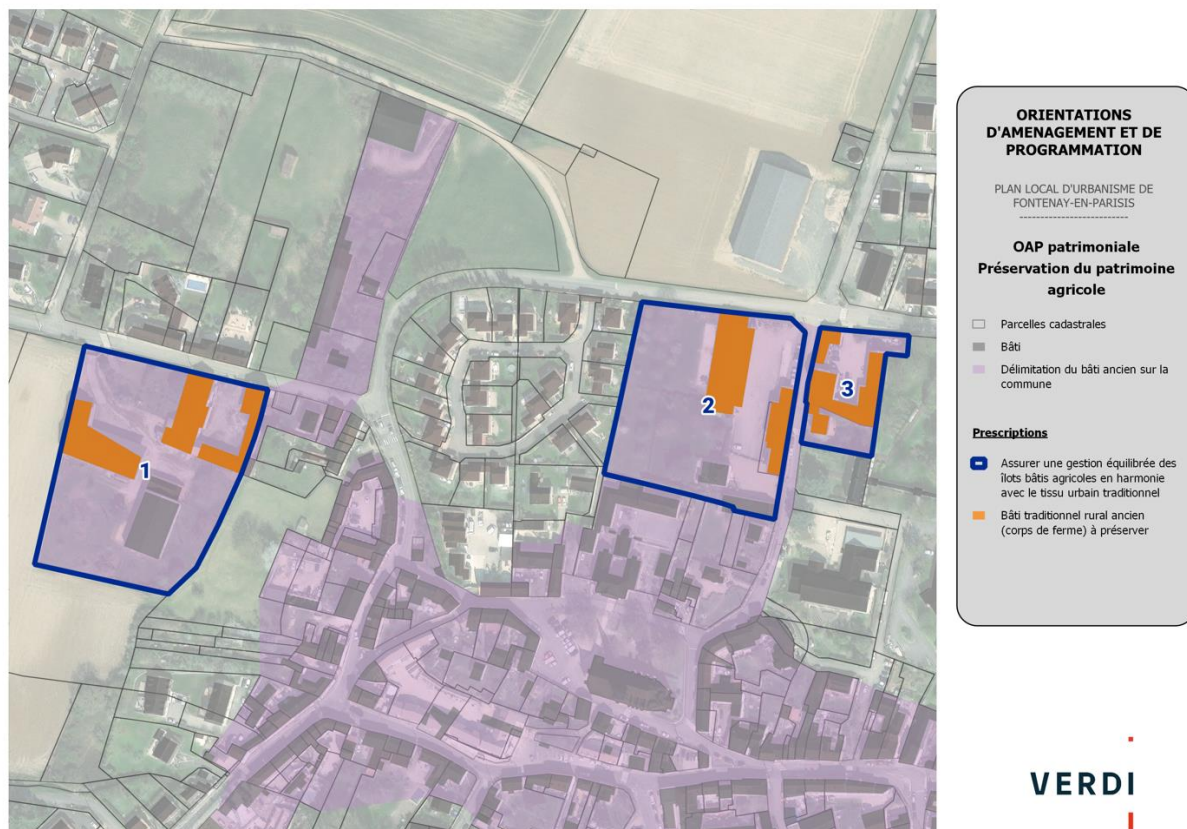


Schéma de principe de l'OAP patrimoniale n°2 de Fontenay-en-Parisis ©Verdi

Le **site 1** est concerné par un **Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement Global (PAPAG)** qui est une servitude inscrite au PLU permettant d'interdire pour une durée de 5 ans maximum les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini dans le règlement, dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global. Toutefois, les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont autorisés.

La vocation du site 1 est d'accueillir des **équipements publics ou d'intérêts collectifs** répondant aux besoins des habitants, à proximité immédiate de la future ZAC multi-sites et non loin de l'hypercentre.

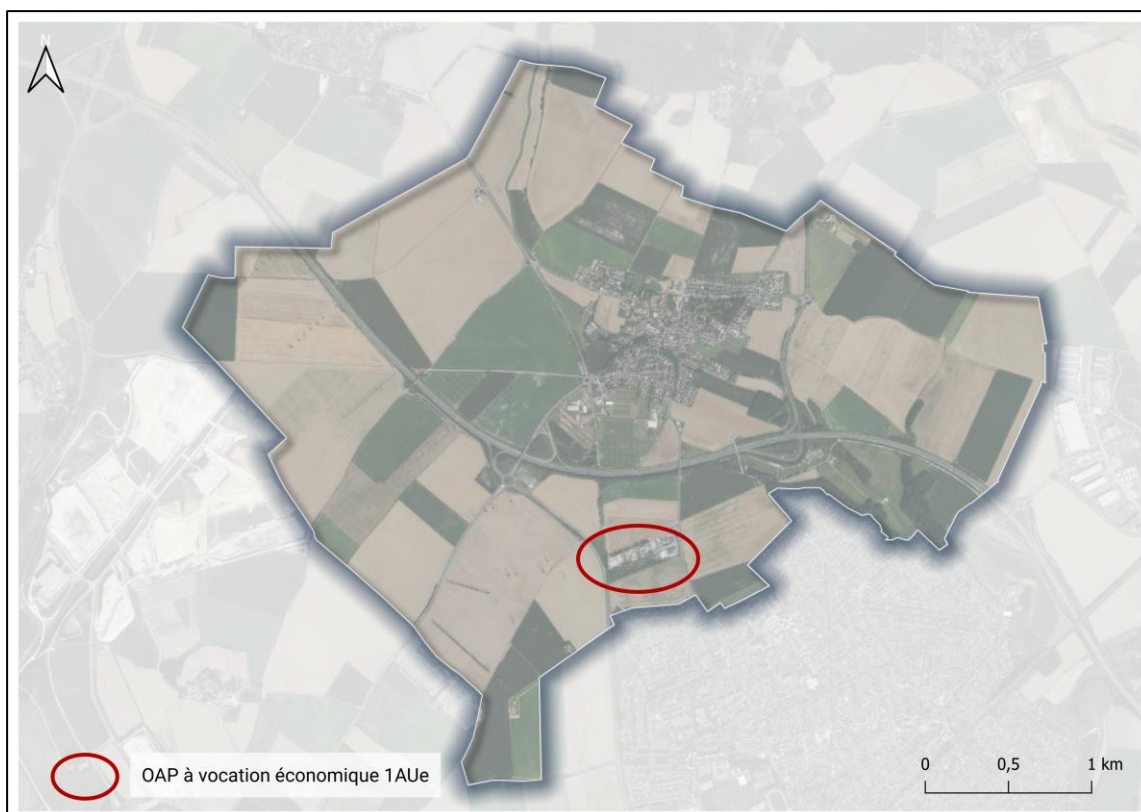
Pour le **site 2**, en revanche, le changement de destination n'est autorisé que pour une **vocation de logements** avec un ratio d'Espaces Libres de Pleine Terre de minimum 30% afin d'éviter une densification et une imperméabilisation des sols trop importantes.

Le **site 3** se compose de surfaces plus petites et encore en activité. Aussi, l'OAP permet d'encadrer l'éventuelle mutation de l'îlot en interdisant toute nouvelle construction et en n'autorisant que la réutilisation du bâti existant, sans vocation déterminée pour ne pas compromettre les activités actuellement implantées.

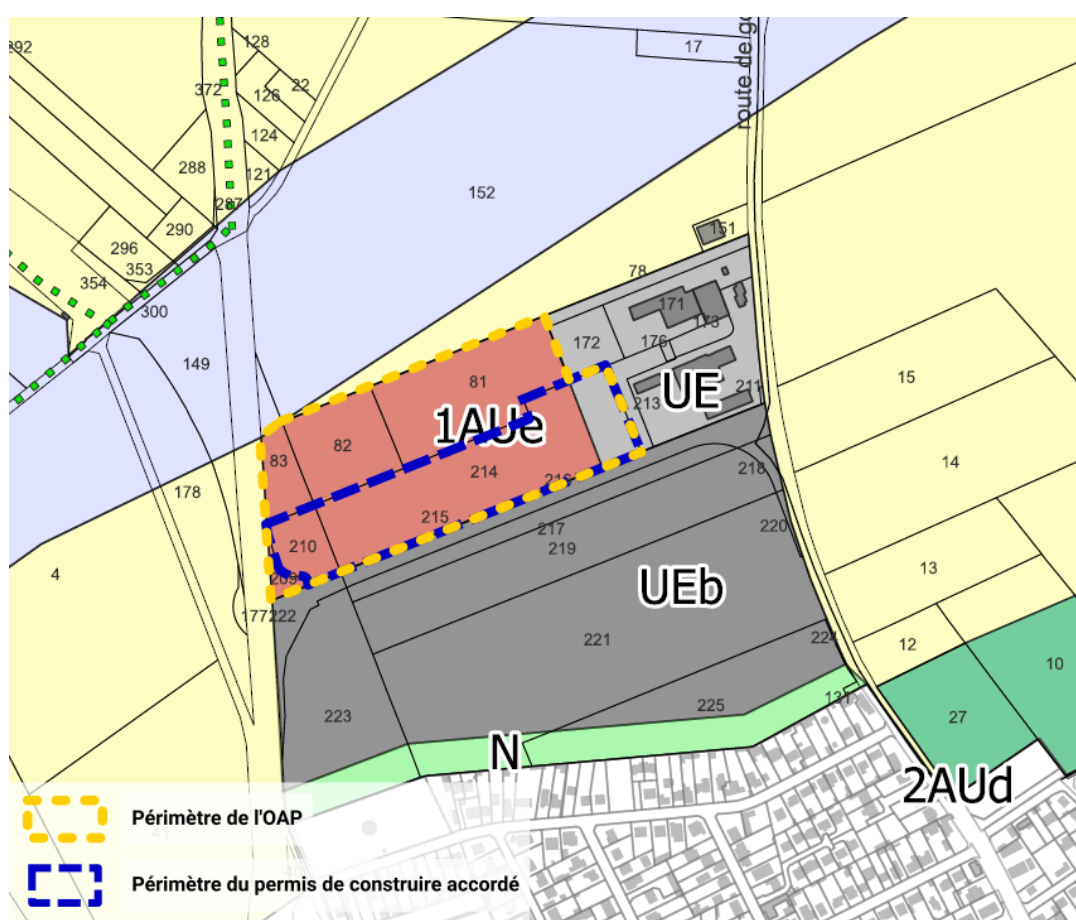
2.2.3 OAP SECTORIELLE N°3 : LA ZONE A VOCATION ECONOMIQUE 1AUE

La dernière OAP du PLU de Fontenay-en-Parisis permet **d'encadrer l'aménagement de la zone d'extension urbaine à court terme 1AUE**, à proximité des limites sud de la commune et de Goussainville. Cette zone correspond au secteur économique sud de Fontenay-en-Parisis, encadré par la Route de Goussainville et la RD47, qui relie les deux communes et mènent à la Francilienne (RN104). A l'écart du tissu résidentiel de la commune, la zone 1AUE se situe à l'interface de zones agricoles (A) et de zones urbaines économiques (UE).

Un **permis de construire** a été accordé le 4 juillet 2023 sur 50% de l'emprise de la zone 1AUE afin de réaliser des **équipements d'activités logistiques**, notamment des bureaux, un atelier et des aires de stationnement de poids lourds et de véhicules légers. Il s'agit donc dans cette OAP de **prendre également en compte le déploiement d'une nouvelle activité** sur le secteur économique sud, en cohérence avec le défi 3 du PADD en faveur de l'impulsion d'une identité économique à Fontenay-en-Parisis, et plus particulièrement sur ce secteur sud.



Localisation de l'OAP à vocation économique 1AUe à Fontenay-en-Parisis ©Verdi



Carte du périmètre de l'OAP et du permis de construire accordé sur la zone 1AUe ©Verdi

L'ensemble du site de l'OAP est destiné au développement d'activités économiques, dans la continuité de la zone UE existante. Le but de cet OAP est d'assurer une **insertion harmonieuse et qualitative** de nouvelles activités dans le paysage urbain et agricole environnant, tout en encourageant le développement et la dynamisation de ce secteur stratégique.

Ainsi, les orientations générales de l'OAP permettent surtout de donner des préconisations concernant l'intégration du site dans son environnement, notamment en ce qui concerne les **démarches de développement durable et d'accessibilité**. A cet effet, plusieurs préconisations ont été formulées, notamment :

- La limitation de l'imperméabilisation et de l'artificialisation des sols par l'utilisation de matériaux adaptés ;
- Un aménagement paysager qualitatif sur les espaces de stationnement ;
- La préservation des haies bocagères existantes pour soigner la transition entre les espaces économiques et agricoles ;
- La gestion à la source des eaux pluviales ;
- L'application de la loi Climat & Résilience pour l'intégration d'un procédé de production d'énergies renouvelables ou d'un système de végétalisation pour les bâtiments à usage commercial, industriel, artisanal ou d'entrepôt de plus de 500 m² d'emprise au sol et les bâtiments à usage de bureaux de plus de 1000 m² ;
- L'application de la loi d'accélération de la production d'énergies renouvelables qui instaure l'obligation pour les parcs de stationnement extérieurs d'une superficie supérieure à 1500 m² d'être équipés, sur au moins la moitié de cette superficie, d'ombrières intégrant un procédé de production d'énergies renouvelables ;
- La création de cheminements doux favorisant les mobilités actives et la place du piéton au sein du site ;
- La création ou la requalification et l'optimisation de voies de desserte distinctes au nord et au sud du secteur de l'OAP.

2.3 JUSTIFICATIONS DES REGLES ADOPTEES AU PLU

2.3.1 SYNTHESE DES PRINCIPALES TRADUCTIONS REGLEMENTAIRES DES ORIENTATIONS DU PADD

Défi 1 : Un projet de territoire intégré dans une démarche de développement durable

Orientations du PADD

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 ;
- ❖ 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 la prise en compte des risques connus (identification des couloirs d'écoulement d'eau, obligation d'engagement d'études hydrauliques sur les secteurs sensibles, maintien des zones tampon, action de plantation pour limiter les phénomènes d'érosion...) ;
- ❖ Préserver et renforcer le maillage des chemins ruraux d'exploitation afin de favoriser la découverte piétonne des richesses paysagères et naturelles du territoire, et assurer la sécurité de leur pratique (interdiction de circulation pour les engins motorisés autres qu'agricoles et lutte contre les décharges sauvages) ;
- ❖ Confirmer la Trame Verte intra-urbaine pour renforcer la présence de points de respiration sur le territoire (protection de la poche boisée de l'EHPAD, de la vallée boisée du Fossé Galais, des arbres remarquables...) et engager des actions de renforcement de la Trame

Mise en œuvre réglementaire

Dans les OAP :

- Intégration de préconisations sur la qualité environnementale et paysagère des sites de chaque OAP, notamment une gestion à la source des eaux pluviales, des aménagements publics paysagés qualitatifs et végétalisés, la préservation des éléments paysagers existants (ex : haies bocagères).

Dans le règlement écrit et graphique :

- Délimitation d'une zone Ai correspondant à une zone agricole englobée dans le site naturel de Châtenay et qui suit l'extension future du site classé de la butte de Châtenay-en-France ;
- En secteur Ai, seule est autorisée l'extension ou la modification des constructions existantes, sans entraîner la création d'un logement supplémentaire, et dans la limite de 20% de l'emprise au sol de la construction existante ;
- Identification des chemins ruraux à préserver sur le plan de zonage ;
- Délimitation de zones naturelles qui permettent de protéger les continuités écologiques identifiées au SCoT de la CARPF et au Conservatoire botanique national du Bassin parisien, notamment au sud-est de la commune ;
- Classement des boisements de la commune en Espaces Boisés Classés (EBC) pour assurer leur préservation ;
- Préservation des grandes parcelles d'espaces végétalisés à l'intérieur du tissu aggloméré sous un classement en Nj (secteur naturel identifiant les cœurs d'îlots végétaux) ;

Verte (prolongement de la vallée du Fossé Galais vers le site équestre, mise en place d'un merlon paysagé à proximité de la Francilienne jusqu'au pôle équestre...).

- Identification du cours d'eau du Fossé Gallais sur le plan de zonage et bande inconstructible de part et d'autre, de 5 mètres en zone urbaine et de 15 mètres en zone naturelle et agricole ;
- Deux emplacements réservés ont pour but de préserver la Trame Bleue :
 - L'ER n°2 dédié au renforcement futur de la digue de l'Echelette (zone Nr) ;
 - L'ER n°3 qui suit le tracé du cours d'eau et sa bande inconstructible afin d'envisager un aménagement paysager des berges ;
- Imposition d'un taux minimal d'espaces libres de pleine terre adapté à chaque zone, avec un minimum d'arbres à grand développement.

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 en assurant la prise en compte des sensibilités paysagères (tonalités des matériaux, choix d'implantation...) ;
- ❖ Développer les circuits courts afin de renouer la connexion des habitants aux fondamentaux ruraux : un levier de renforcement du lien social et 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).

Dans les OAP :

- OAP n°1 et n°3 en contact avec les espaces agricoles : préconisations visant à soigner les transitions et vues vers la plaine agricole (préservation des vues, protection des haies bocagères, harmonie des hauteurs, volumétries et aspects architecturaux avec les bâtis et paysages environnants) ;
- Possibilité de développer des activités économiques liées à l'agriculture au sein de la zone 1AUe, objet de l'OAP n°3.

Dans le règlement écrit et graphique :

- Classement de 85% du territoire communal en zone agricole (A) ;
- Différenciation de plusieurs types de secteurs au sein de la zone agricole :
 - Secteurs Ac : accueil de projets d'écologie industrielle ;
 - Secteur Ae : accueil des activités équestres ;
 - Secteur Ai : futur site classé de la Butte de Châtenay-en-France ;
 - Secteur Az : Servitude d'Utilité Publique I4 (ligne électrique) ;
- Interdiction, limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités adaptés à chaque secteur de la zone agricole, permettant d'encourager les développements spécifiques à chaque secteur :

- Az : seules les constructions d'ouvrages nécessaires au transport de l'électricité sont autorisées ;
- Ac : autorisation des ICPE sous conditions, pour permettre l'implantation de projets d'activités de carrières, de traitement de déchets et de production d'énergies renouvelables ;
- Ae : autorisation des constructions et aménagements liés aux activités équestres et/ou aux services publics et d'intérêt collectif, à condition qu'ils ne compromettent pas l'exploitation agricole ;
- Ai : restriction des constructions à l'extension ou la modification de constructions existantes sans création de logement supplémentaire et dans la limite de 20% de l'emprise au sol de la construction existante, pour protéger le futur site classé.

- Réglementation spécifique de la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère pour les constructions à usage agricole (Article A4).

Valoriser les ressources du territoire / Encourager la démarche d'économie circulaire et les initiatives en faveur du développement durable

- ❖ Protéger les 4 points de captage d'eau potable existants pour préserver cette ressource ;
- ❖ Encourager les initiatives en faveur de l'économie circulaire (implantation dans la continuité de la recyclerie qui s'implantera dans la ZAC) ;
- ❖ Accueillir des projets innovants en faveur du développement durable et de la valorisation des énergies renouvelables ;
- ❖ Assurer les liaisons intercommunales, favoriser et améliorer les mobilités durables à travers le développement des transports en commun sur le territoire et de pistes cyclables, afin notamment de faciliter la liaison avec la commune de Goussainville (gare, future halte Haut niveau de service Roissy...) ;
- ❖ Accompagner tout projet de développement urbain par la mise en place d'assainissement collectif et obliger à une gestion efficace, performante et valorisante des eaux pluviales.

Dans les OAP :

- OAP n°1 de la ZAC multi-sites :
 - Possibilité d'implantation d'une recyclerie et inclusion
 - Prévision d'une aire de covoiturage
 - Création de cheminements doux
 - Développement d'une desserte en transports en commun et de stationnements vélos
- OAP n°3 de la zone à vocation économique 1AUe :
 - Possibilité de développer des activités en lien avec l'économie circulaire
 - Mise en place encouragée (et obligatoire selon certains seuils) de systèmes de production d'énergies renouvelables et/ou de végétalisation pour les bâtis commerciaux, artisanaux, industriels, les entrepôts et les bureaux.

Dans le règlement écrit et graphique :

- Pour chaque zone urbaine et à urbaniser, imposition d'une gestion des eaux pluviales à la parcelle, puis de leur infiltration in situ si la nature du sol le permet ou de sa restitution dans le réseau public d'eaux pluviales avec un débit de fuite global de 0,7 litre/seconde/ha.
- Dans les dispositions générales, toute construction, installation nouvelle, agrandissement ou rénovation d'une construction démolie doit être raccordé au réseau d'assainissement collectif lorsque celui-ci est réalisé en respectant les caractéristiques dudit réseau. En l'absence de réseau d'assainissement collectif ou en attente de celui-ci, est admis un dispositif d'assainissement individuel, conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et conforme aux dispositions réglementaires en vigueur.

Défi 2 : Un « virage » urbain temporisé par des actions qualitatives et identitaires

Orientations du PADD

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 Galle, prévoyant 28 logements ;
 - Le projet de ZAC multi-sites situé à l'Ouest du cœur urbain, prévoyant la réalisation d'environ 300 logements (principalement concentrés sur les sites du Laru et du Pré-Mary).

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 ;
- ❖ Renforcer la sécurité routière à travers la réalisation d'études intégrant la participation

Mise en œuvre réglementaire

Dans les OAP :

- OAP n°1 et OAP n°2 dédiées à l'encadrement de l'aménagement de la ZAC multi-sites et du projet de reconversion du patrimoine agricole de la rue Albert Galle ;
- OAP n°1 de la ZAC multi-sites :
 - Phasage pour une bonne insertion des nouveaux quartiers résidentiels ;
 - Prescriptions architecturales, paysagères et environnementales ;
 - Mixité de la programmation résidentielle (petit collectif de logements locatifs sociaux, lots libres pour des maisons de ville, accession sociale à la propriété) ;
 - Aménagement d'espaces publics et verts qualitatifs ;
 - Possibilité d'implanter des équipements publics et/ou d'intérêt collectif (ex : recyclerie) ;
 - Réflexion sur l'accessibilité pour tous les modes de transports (voies d'accès pour les véhicules, stationnement véhicules et vélos, cheminements doux) ;
- OAP n°2 du patrimoine agricole : mutation possible du patrimoine agricole, avec des

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.

vocations adaptées et en préservant les bâtis existants ;

Dans le règlement écrit et graphique :

- Dispositions générales sur le stationnement, obligations pour toute nouvelle construction, division de propriété ou changement de destination ou extension impliquant la création de logements supplémentaires :
 - Aires de stationnement directement accessibles depuis la voie de desserte ;
 - Superficie minimale pour le stationnement, dégagement compris : 27,5 m² ;
 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ;
 - Pour les habitations individuelles, 1/3 des places doit être réalisé dans l'emprise des constructions ;
 - Locaux ou abris vélos couverts obligatoires pour les programmes de logements, bureaux, commerces, équipements publics et établissements d'enseignement.

Valoriser le patrimoine existant et la dimension humaine du village

- ❖ Entamer une réflexion sur la qualification de l'hypercentre à travers notamment sa piétonisation progressive (en assurant la prise en compte des circulations des habitants) 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...).

Dans les OAP :

- OAP n°2 de la reconversion du patrimoine agricole : obligation de préserver le bâti existant pour les projets de mutation et de reconversion

Dans le règlement écrit et graphique :

- Délimitation d'un secteur particulier pour l'hypercentre : le secteur UAh avec des prescriptions particulières, notamment en ce qui concerne la mixité fonctionnelle et sociale (article UA2) et la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (article UA4) ;
- Murs et fronts de rue à protéger identifiés sur le plan de zonage.

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

Dans les OAP :

- OAP n°1 de la ZAC multi-sites :
 - Aménagement d'espaces publics et paysagers qualitatifs, dont une place

l'arrivée de nouvelles populations en s'appuyant sur le résiduel foncier intra-urbain (mobilisation de certaines dents creuses stratégiques) ;

- ❖ Assurer l'intégration du projet de ZAC à la dynamique territoriale : encourager les interactions entre la ZAC et le village.

centrale stratégique, une place écoludique, un cœur paysagé du parc habité, un belvédère paysager, une placette paysagère à conserver et une prairie humide ;

- Voies structurantes assurant le lien avec le centre du village (accessibilité des véhicules motorisés et cheminements doux).
- OAP n°2 de la reconversion du patrimoine agricole :
 - Mutation du bâti patrimonial du site 2, identifié comme une dent creuse, à destination d'équipements publics et/ou d'intérêt collectif uniquement

Dans le règlement écrit et graphique :

- Classement des dents creuses identifiées en zone urbaine constructible ou bien en secteur naturel identifiant les cœurs d'îlots végétaux (Nj), afin de préserver une trame verte intra-urbaine, visible depuis l'espace public, qui profite à l'ensemble des habitants.

Défi 3 : Une identité économique territoriale à impulser

Orientations du PADD

La revalorisation et le renforcement des activités existantes

- ❖ Préserver et développer les activités économiques liées au secteur agricole et équestre ;
- ❖ Redonner de la qualité au secteur économique situé au Sud du territoire (qui renvoie aujourd'hui une image incohérente et non valorisée) ;
- ❖ Assurer des conditions de maintien du tissu commercial existant et valoriser le développement de commerces/services de proximité dans le cadre du projet hypercentre.

Mise en œuvre réglementaire

Dans les OAP :

- OAP n°3 de la zone à vocation économique 1AUe :
 - Confirmation de la vocation économique du secteur Sud et implantation encouragée et encadrée de nouvelles activités ;
 - Prescriptions paysagères pour assurer une transition paysagère avec la plaine agricole ;
 - Prescriptions de développement des énergies renouvelables liées aux lois Climat & Résilience et d'accélération du développement des énergies renouvelables.

Dans le règlement écrit et graphique :

- Identification dans le plan de zonage des zones UA et UAh correspondant au village traditionnel et à l'hypercentre, accueillant des logements mais aussi des

équipements et activités de commerces et de services.

- Identification du secteur économique sud en zone 1AUe, dédiée à son développement économique et auquel est attachée l'OAP n°3.
- Encadrement des activités autorisées dans le but de permettre le maintien des activités existantes et le développement de nouvelles activités n'allant pas à l'encontre de la vocation des zones et en adéquation avec les besoins locaux.

L'intégration dans une démarche de développement économique dynamique

- ❖ Confirmer le développement économique et entamer une réflexion d'implantation d'équipements et de services sur le secteur Sud de la commune, à la limite de Goussainville ;
- ❖ Profiter du projet équestre d'envergure pour impulser une économie touristique, de loisirs et rurale identitaire.

Dans les OAP :

- OAP n°3 dédiée au développement du secteur économique Sud

Dans le règlement écrit et graphique :

- Identification du secteur économique sud en zone 1AUe, dédiée à son développement économique et auquel est attachée l'OAP n°3, ainsi qu'en zone UE et UEb ;
- Délimitation d'un secteur agricole spécifique pour l'identification des sites équestres : le secteur Ae

Tirer profit de la situation géographique de la commune et de sa desserte de qualité

- ❖ Tirer parti de l'échangeur autoroutier de la Francilienne pour impulser de nouvelles initiatives économiques (accessibilité rapide) et penser la mise en place d'équipements facilitateurs pour les habitants (aire de covoiturage...)

Dans les OAP :

- Identification de l'OAP n°3 dédiée au développement du secteur économique Sud, à proximité de la Francilienne

Dans le règlement écrit et graphique :

- Identification du secteur économique sud en zone 1AUe, dédiée à son développement économique et auquel est attachée l'OAP n°3, ainsi qu'en zone UE et UEb.

2.3.2 JUSTIFICATIONS DU ZONAGE REGLEMENTAIRE

Afin de tenir compte des disparités locales, le territoire couvert par un Plan Local d'Urbanisme est divisé en plusieurs **zones urbaines** (UA, UAh, UAp, UC, UD, UE, UEb), en **zones à urbaniser** (1AUe, 1AUhz, 2AUh, 2AUd), en **zones agricoles** (A, Ac, Ae, Ai, Az) et en **zones naturelles et forestières** (N, Ne, Nr, Nj), dont les délimitations sont reportées sur les documents graphiques du règlement.

Ces documents graphiques font en outre apparaître des prescriptions :

- ❖ Les **Emplacements Réservés**, au titre de l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme, aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts ou nécessaires aux continuités écologiques, ou interdisant les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement dans l'attente d'un projet global pour une durée maximale de cinq ans.
3 emplacements réservés ont été délimités sur la commune de Fontenay-en-Parisis :
 - L'ER1 dédié à l'extension du cimetière ;
 - L'ER2 dédiée à la réalisation de travaux de renforcement de la digue de l'Echelette ;
 - L'ER3 visant à protéger les abords du Fossé Gallais et à envisager un aménagement paysager des berges pour favoriser la promenade et la redécouverte du cours d'eau.
- ❖ Les **Espaces Boisés Classés**, à conserver, à protéger ou à créer, au titre des dispositions des articles L113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, qui délimitent les massifs boisés de la commune, surtout présents dans la partie sud-est du tissu urbain, le long du cours d'eau en direction de Goussainville ;
- ❖ Les **Eléments répertoriés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme**, notamment des éléments de patrimoine bâti d'intérêt local, qui sont des constructions qu'il convient de préserver dans toutes leurs caractéristiques. Dans le cas du PLU de Fontenay-en-Parisis, il s'agit de **murs structurants et de fronts de rue à préserver**, choisis pour leur caractère particulièrement marquant dans l'histoire et le paysage patrimonial de la commune ;
- ❖ Les **Eléments répertoriés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme**, notamment des éléments paysagers d'intérêt local qu'il convient de préserver dans toutes leurs caractéristiques. Dans le cas du PLU de Fontenay-en-Parisis, il s'agit de **chemins ruraux à préserver** ;
- ❖ Les **interdictions ou limitations de la constructibilité pour raisons environnementales**, et plus précisément des **talwegs** autour desquels aucune construction n'est autorisée à moins de 10 m, et les **abords de cours d'eau** (le Fossé Gallais) où une bande inconstructible de 5 m en zone urbaine et à urbaniser et de 15 m en zone agricole et naturelle s'applique, en cohérence avec les recommandations du SIAH ;
- ❖ Les secteurs soumis à des **Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)**, qui sont au nombre de 3 sur la commune de Fontenay-en-Parisis :
 - OAP sectorielle n°1 du site de la ZAC multi-sites ;
 - OAP patrimoniale n°2 de préservation du patrimoine agricole ;
 - OAP sectorielle n°3 de la zone à vocation économique 1AUe.

2.3.2.1 La zone urbaine

Selon l'article R. 151-18 du Code de l'Urbanisme, les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

L'observation du développement historique de Fontenay-en-Parisis permet de distinguer plusieurs entités urbaines dans le tissu aggloméré de la commune, notamment un noyau central ancien, autour duquel se sont construits plusieurs quartiers majoritairement pavillonnaires au fil des périodes, avec une extension urbaine marquée au cours des années 1960-1970, puis 1980-1990, jusqu'aux années 2000.

Ainsi, pour tenir compte des spécificités des zones urbaines sur le territoire communal, plusieurs sous-secteurs sont définis dans le PLU :

- ❖ La zone urbaine du noyau ancien, dite zone « UA » ;
- ❖ Le secteur urbain à vocation de projet concerné par une servitude de PAPAG (article L.151-41 5° du Code de l'urbanisme), dit « UAp » ;
- ❖ La zone urbaine de l'hypercentre, dite « UAh » ;
- ❖ La zone urbaine pavillonnaire, dite « UC » ;
- ❖ La zone urbaine accueillant des équipements collectifs publics ou privés, dite « UD » ;
- ❖ La zone urbaine à vocation économique artisanale, dite « UE » ;
- ❖ Le secteur urbain à vocation économique, dit « UEb ».

Les règles de volumétrie et d'implantation des constructions (art.3) visent à maintenir l'alignement sur rue des nouvelles constructions, ou bien l'alignement par rapport aux constructions existantes, ou bien un recul permis qui doit être d'au moins 1 m mais avec un élément constructif qui doit marquer l'alignement sur la rue (mur, porche, portail...).

L'emprise au sol maximale est fixée à 50% de la surface du terrain pour éviter une trop forte artificialisation des sols de pleine terre encore présents dans le noyau urbain central. Cette emprise au sol est un peu plus élevée pour les opérations comportant des logements locatifs sociaux afin d'encourager la construction de ce type de logements à Fontenay-en-Parisis.

La hauteur maximale des constructions est fixée à 10 m au faîtage, en concordance avec les hauteurs observables dans l'ensemble de la zone, avec des logements allant de 1 à 2 étages.

Concernant la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (art.4), le but était de préserver l'unité architecturale qui caractérise le noyau urbain ancien. Aussi, le règlement impose un traitement des façades, des toitures et des clôtures qui soit dans la continuité des structures et matériaux observables dans le quartier et qui assurent une harmonie visuelle.

Une proportion minimale d'espaces verts de pleine terre sur au moins 20% de la surface du terrain, avec un minimum d'un arbre à grand développement par tranche de 200 m² de terrain, est imposée dans le traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions (art.5). Cela permet de garantir le maintien d'espaces végétalisés dans le centre du village.

Les normes de stationnement (art.6) qui s'appliquent sont les mêmes que pour l'ensemble du village (titre 2 du règlement écrit) et sont conformes aux règles établies par le code de l'urbanisme et aux normes françaises en matière de dimensionnement des places de stationnement. Elles précisent les normes de stationnement adaptées aux besoins de chaque destination (habitation, commerce, activités de services, équipements d'intérêt collectif et de service public, autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire). Des normes et obligations en termes de stationnement vélos, deux-roues et pour les personnes à mobilité réduite sont également précisées afin de favoriser les mobilités alternatives à la voiture et l'accessibilité à une diversité d'usagers.

La desserte par les voies publiques ou privées (art.7) est aussi réglementée dans les dispositions générales du PLU, applicables à toutes les zones. Elles conditionnent la constructibilité d'un terrain à la présence ou l'aménagement d'un accès carrossable sur une voie publique ou privée, ou à défaut, la production d'une servitude de passage suffisante.

Il en est de même pour la desserte des terrains par les réseaux (art.8), notamment pour l'eau potable et l'assainissement, pour lesquels les dispositions générales du PLU imposent un raccordement au réseau public de distribution d'eau potable et au réseau d'assainissement collectif lorsque celui-ci est réalisé. Le raccordement à un dispositif d'assainissement individuel est autorisé en l'absence de réseau d'assainissement collectif mais la construction doit pouvoir être directement raccordée au réseau collectif dans l'éventualité où celui-ci sera réalisé. Pour les eaux pluviales, une gestion à la parcelle est exigée pour tout nouveau projet (construction ou réhabilitation), c'est-à-dire une infiltration in situ si la nature du sol le permet ou une restitution dans le réseau public d'eaux pluviales avec un débit de fuite global de 0,7 litre/seconde/ha, conformément aux préconisations du SAGE du Croult Enghien-Vieille-Mer. Pour les réseaux de gaz, d'électricité et de télécommunications, le règlement de la zone impose un enterrement des réseaux et branchements pour toute nouvelle construction ou installation, pour préserver le paysage urbain du centre, ainsi que la sécurité des usagers. Pour les déchets, le règlement permet d'imposer la réalisation d'un local ou d'un espace dimensionné pour la collecte sélective pour toute construction neuve d'immeuble collectif ou de groupes de maison, dans le but d'encourager le tri.

Le sous-secteur UAh désigne la zone urbaine de l'hypercentre. Elle est distinguée du secteur UA par son caractère ancien. En effet, si le secteur UA correspond au noyau central du village, le

sous-secteur UAh permet d'appliquer des règles spécifiques à une zone marquée par le bâti ancien, historique et patrimonial du village.

La première disposition spécifique pour le sous-secteur UAh concerne la mixité fonctionnelle et sociale (art.2) : toute construction à destination d'habitation comportant au minimum 9 logements doit comporter au moins 15% de logements locatifs sociaux. Ce taux est moins important que dans le secteur UA afin de contraindre de façon moins importante les nouvelles opérations et de ne pas créer une trop grande concentration de logements sociaux dans l'hypercentre, d'une surface de seulement 3 hectares et qui concentre les bâtiments historiques anciens de Fontenay-en-Parisis et des densités plus importantes que dans le reste de la commune.

La seconde disposition spécifique concerne la hauteur maximale autorisée pour les constructions (art.3). Pour garantir l'unité architecturale de l'hypercentre, la hauteur de la construction, mesurée au faîtage du toit, ne doit pas être supérieure de plus de 2 mètres à la hauteur au faîtage du bâtiment limitrophe le plus élevé, hors église et bâtiments publics.

Des dispositions spécifiques sont également édictées pour la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (art.4). Pour les façades, il est précisé que toute construction nouvelle doit être en harmonie avec la composition et le style architectural des bâtiments voisins, sans leur porter atteinte, ni à l'environnement, de par leurs formes, dimensions, couleurs et matériaux. Pour les toitures, il est ajouté que les toitures terrasses et les couvertures "bac acier" sont interdites afin de respecter l'architecture traditionnel du quartier de l'hypercentre.

La dernière disposition spécifique concerne le stationnement (art.6). Elle permet de préciser que pour toute nouvelle construction ou extension entraînant un besoin en stationnement, les places devront être prévues au sein du terrain d'assiette de la construction ou de l'extension. La construction ou l'extension ne devra pas augmenter le besoin en stationnement sur l'emprise publique. Ces dispositions visent à limiter, ou du moins à ne pas aggraver, les problèmes d'engorgement rencontrés dans les rues étroites de l'hypercentre.

Le sous-secteur UAp désigne un secteur urbain à vocation de projet caractérisé par la présence d'un corps de ferme ancien et d'autres constructions anciennes. Il fait l'objet d'un périmètre d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG), qui est une servitude d'inconstructibilité temporaire instituée par la commune, dans l'attente de la définition d'un projet d'aménagement global. Cette servitude vise à permettre la réalisation de projets complexes, notamment la réhabilitation de quartiers ou bâtis anciens dégradés, tels que les anciens corps de ferme du sous-secteur UAp. Outre cette servitude, des dispositions spécifiques ont aussi été formulées pour ce sous-secteur.

Comme pour le secteur UAh, concernant la mixité fonctionnelle et sociale (art.2), toute construction à destination d'habitation comportant au minimum 9 logements doit comporter au moins 15% de logements locatifs sociaux. Cela se justifie par la faible emprise de ce secteur (1 ha). Aucune autre disposition spécifique n'est formulée pour ce sous-secteur, les règles de la zone UA s'y appliquent.



Les zones urbaines classées en UC sur le plan de zonage de Fontenay-en-Parisis ©Verdi

Le secteur UC correspond aux extensions à caractère pavillonnaire qui se sont développées autour du village dans les années 1960 à 1980 pour les quartiers situés au sud et au nord-est du tissu aggloméré, puis dans les années 2000 pour le quartier situé au nord-ouest du tissu aggloméré. Les densités résidentielles y sont moins élevées que dans le noyau urbain central et l'hypercentre et la part d'espaces verts privés y est plus importante. Les affectations du sol autorisées sont les mêmes que pour le secteur UA, permettant de respecter la vocation urbaine mixte d'habitat, d'activités, de commerces, de services et d'équipements publics et d'intérêts collectifs. Mais des règles d'urbanisme particulières ont été formulées pour encadrer les constructions nouvelles et aménagements sur ce secteur, à destination première d'habitats de type pavillonnaire.

En termes de mixité fonctionnelle et sociale (art.2), tout projet de construction de 10 logements ou plus doit comprendre un minimum de 15% de logements locatifs sociaux, ce qui représente un taux moins important que dans le secteur UA pour correspondre à des densités résidentielles moins importantes et éviter une trop forte part de logements locatifs sociaux par rapport aux autres types de logements et aux besoins réels. Sachant que la commune de Fontenay-en-Parisis n'est pas concernée par les obligations de la loi SRU⁸ fixant un taux légal minimum de 25% de logements locatifs sociaux dans le parc de logements.

Concernant la volumétrie et l'implantation des constructions (art.3), les constructions doivent être implantées à 3 m au moins en recul de l'alignement actuel ou futur, en cohérence avec le

⁸ Bien que située en territoire SRU (agglomération ou intercommunalité de plus de 50 000 habitants comportant une ville de plus de 15 000 habitants), cette commune ne dépasse pas les seuils de population d'application du dispositif (3 500 habitants – 1500 habitants dans l'agglomération parisienne).

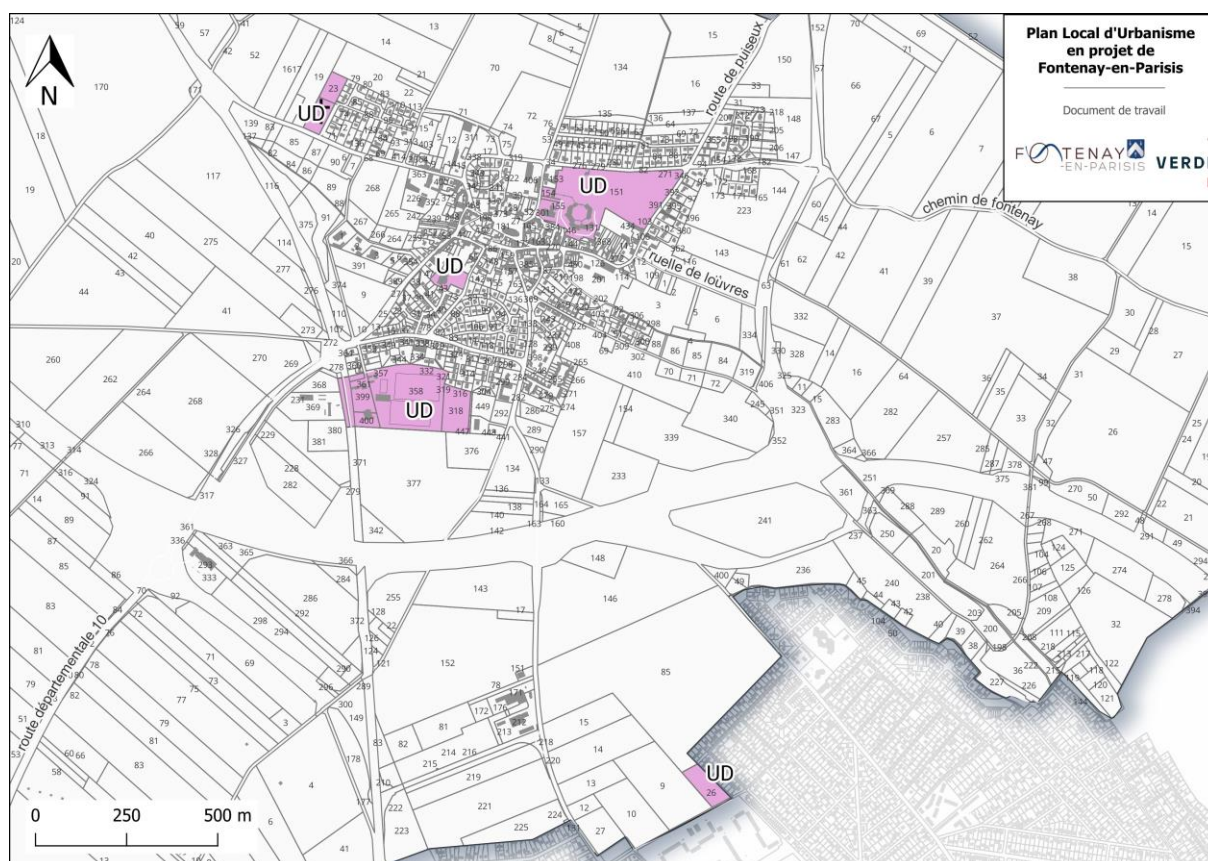
type d'habitat pavillonnaire du secteur, avec des marges de retrait par rapport aux limites séparatives également. L'emprise au sol maximum des constructions est fixée à 35% de la surface du terrain, permettant de garantir une surface plus importante espaces libres de pleine terre pour favoriser un cadre de vie agréable et éviter une densification trop importante du quartier. La hauteur maximale au point le plus haut des constructions est limitée à 7,50 m, cheminées et antennes exclues, ce qui correspond à la hauteur d'un bâtiment de type R+1+combles.

Au niveau de la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (art.4), les règles fixées visent à garantir une simplicité d'aspect et en harmonie avec le caractère rural de la commune. Cela comprend une volumétrie simple, une unité d'aspect des façades, aussi bien les façades principales que latérales et postérieures, et une tonalité de matériaux qui doit être en cohérence avec les bâtis existants. Les dispositions des toitures sont sensiblement les mêmes que celles qui s'appliquent en zone UA, de même que pour les clôtures en termes d'aspect, de matériaux et de gabarits.

Le volet sur le traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions (art.5) permet d'imposer un taux minimal de 50% de la surface du terrain maintenu en espaces verts de pleine terre, en cohérence avec le caractère rural du village et l'habitat pavillonnaire. De même, un minimum d'un arbre à grand développement doit être planté par tranche de 100 m² de terrain. Il est également précisé que tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par 2 baliveaux⁹ de 10 cm de diamètre et de 2 m de hauteur pour compenser la perte de l'arbre et de ses bienfaits écosystémiques et paysagers.

Si pour le stationnement (art.6) et la desserte par les réseaux (art.8), les règles ne diffèrent pas des dispositions générales énoncées au titre 2 du règlement et celles édictées pour la zone UA, des dispositions spécifiques s'appliquent pour la desserte par les voies publiques ou privées (art.7). Le nombre d'accès à la voie publique peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que si l'accès est établi sur la voie permettant des conditions d'accessibilité optimales, la meilleure sécurité des usagers, et la moindre gêne pour la circulation. Les groupes de garages ou parkings doivent être disposés de façon à ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique. Les voies en impasse ne doivent pas excéder 50 m.

⁹ Jeunes arbres non ébranchés, c'est-à-dire dont l'axe principal est ramifié depuis la base.



Les zones urbaines classées en UD sur le plan de zonage de Fontenay-en-Parisis ©Verdi

Le secteur UD correspond à la zone urbaine accueillant des équipements collectifs et de services publics ou privés. Ce secteur comprend le cimetière communal ainsi que le terrain nécessaire à son extension future, objet de l'Emplacement Réservé 1 ; l'EHPAD et le parc adjacent ; les terrains sportifs au sud du tissu aggloméré ; l'école maternelle et l'école élémentaire ; ainsi que la parcelle acquise par la ville de Goussainville (ZI 26) pour l'édification d'une nouvelle école répondant aux besoins des quartiers d'habitat voisins.

Aussi, les sous-destinations qui y sont autorisées (art.1) sont celles liées au commerce et aux activités de service, aux équipements d'intérêt collectif et de service public, ainsi que les bureaux. Les logements et hébergements sont autorisés à condition qu'ils soient destinés aux personnes dont la présence permanente est liée au fonctionnement, à la surveillance ou au gardiennage des constructions ou installations autorisées. Par conséquent, aucune disposition concernant la mixité fonctionnelle et sociale n'est fixée (art.2).

En termes de volumétrie et d'implantation (art.3), les constructions peuvent être implantées de manière plus libre qu'en zone UA et UC, soit à l'alignement, soit en recul par rapport à la voie publique à condition qu'il soit de 4 m au moins de l'alignement actuel ou futur. Par rapport aux limites séparatives, les constructions peuvent être implantées sur les limites latérales dans une bande de 20 m, ou en retrait. L'emprise au sol maximum des constructions est fixée à 80% de la surface du terrain pour répondre aux besoins d'espace nécessaires aux équipements collectifs et de services publics ou privés en termes. Dans le même sens, la hauteur maximale des constructions est limitée à 12 mètres au point le plus haut, cheminées et antennes exclues.

Sur le volet de la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (art.4), une unité d'aspect est recherchée, dans la même logique que les quartiers d'habitat du village (UA et UC), avec des techniques, matériaux et tonalités en harmonie avec l'existant. Concernant les clôtures, il est ajouté que les clôtures en limite séparative doivent permettre le passage de la petite faune, notamment parce que les équipements existants dans le secteur UD permettent le

développement d'une petite faune étant donné qu'il s'agit souvent d'espaces verts (terrains de sport, parcs...).

En ce qui concerne le traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions (art.5), les espaces libres non bâtis et non affectés à la circulation ou au stationnement devront être engazonnés et plantés à raison d'un arbre à haute tige par tranche de 100 m² de terrain libre pour favoriser la végétalisation, notamment autour des équipements et espaces publics et de services.

Sur le stationnement (art.6), les normes sont les mêmes que dans les dispositions générales énoncées au titre 2 du PLU mais il est ajouté une obligation de planter sur les aires de stationnement, à raison d'un arbre à haute tige par tranche de 50 m² de terrain libre, ce qui se justifie par l'importance de la surface occupée par des aires de stationnement pour des équipements d'intérêt collectif ou de services publics ou privés.

Les dispositions concernant la desserte par les voies publiques ou privées (art.7) et la desserte par les réseaux (art.8) suivent les dispositions générales du titre 2 du PLU.



Les zones urbaines classées en UE sur le plan de zonage de Fontenay-en-Parisis ©Verdi

Le secteur UE correspond à une zone destinée à l'accueil d'activités économiques notamment industrielles, artisanales ou de bureaux. Aussi, les destinations autorisées (art.1) sont celles de commerces et activités de services, d'équipements d'intérêt collectif et de services publics et d'autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires. Sont autorisées seulement sous conditions les installations soumises à déclaration à condition qu'elles soient par leur destination liées à l'activité urbaine et que soient prises toutes les dispositions nécessaires pour qu'elles n'entraînent pas de risques ou de nuisances. De même, les constructions à usage d'habitation sont autorisées à condition qu'elles constituent des logements de fonction ou de gardiennage liés aux activités implantées dans la zone. Les affouillements et les exhaussements de sols ne sont autorisés qu'à condition qu'ils soient nécessaires à des travaux relatifs aux constructions autorisées.

La mixité fonctionnelle et sociale (art.2) reste sans objet étant donné que les logements et hébergements ne sont autorisés que sous conditions précises.

Concernant la volumétrie et l'implantation des constructions (art.3), les constructions et extensions doivent être implantées en recul de l'alignement, à une distance minimum de 5 m, et en retrait des limites séparatives. L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 40% de la surface du terrain afin d'éviter une artificialisation trop importante des sols et une surdensité des activités implantées. La hauteur maximale des constructions autorisées ne doit pas excéder 8 m au point le plus haut, cheminées et antennes exclues, afin d'éviter la construction de bâtiments trop hauts par rapport aux bâtis d'activités existants.

Sur le volet de la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (art.4), aucun bâtiment ne doit avoir une longueur de plus de 35 m et une unité d'aspect est toujours recherchée, en lien avec le caractère rural du village. D'autant plus que ces locaux d'activités sont en contact direct avec la plaine agricole alentour. Les dispositions sur les façades, les toitures, les constructions annexes et les clôtures sont sensiblement les mêmes que pour les

autres secteurs de la commune. Toutefois, par la situation géographique en entrée de ville de ce secteur, il est ajouté que les entrées de ville doivent faire l'objet d'un traitement architectural et paysager qualitatif.

Pour le traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions (art.5), au moins 50% de la surface du terrain doit être maintenue en espaces verts de pleine terre et les terrains non bâtis, ainsi que les constructions de toutes natures, doivent être aménagées et entretenues afin de ne pas détériorer ni le paysage, ni la qualité des sites environnants, dans le but d'assurer une bonne insertion des activités dans la plaine agricole. Dans la même logique, les espaces libres non bâtis et non affectés à la circulation ou au stationnement devront être engazonnés et plantés à raison d'un arbre à haute tige par tranche de 100 m² de terrain libre, notamment les marges de recul par rapport aux voies publiques ou privées d'accès à la propriété. Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre à haute tige par tranche de 50 m² de voirie. Les arbres existants doivent être conservés. Dans le cas contraire, tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par 2 arbres de taille équivalente. Les dispositions relatives au stationnement (art.6), à la desserte par les voies publiques ou privées (art.7) et par les réseaux (art.8) sont les mêmes que celles qui sont énoncées au titre 2 du règlement du PLU.

Le sous-secteur UEb désigne un secteur urbain à vocation économique avec une hauteur autorisée plus élevée qu'en zone UE, de 12 m au lieu de 8 m au point le plus haut. Cette différence s'explique par une emprise au sol plus importante de ce sous-secteur permettant d'envisager des projets d'implantation d'activités de plus grande envergure, en cohérence avec la volonté de développer le secteur économique sud de Fontenay-en-Parisis.

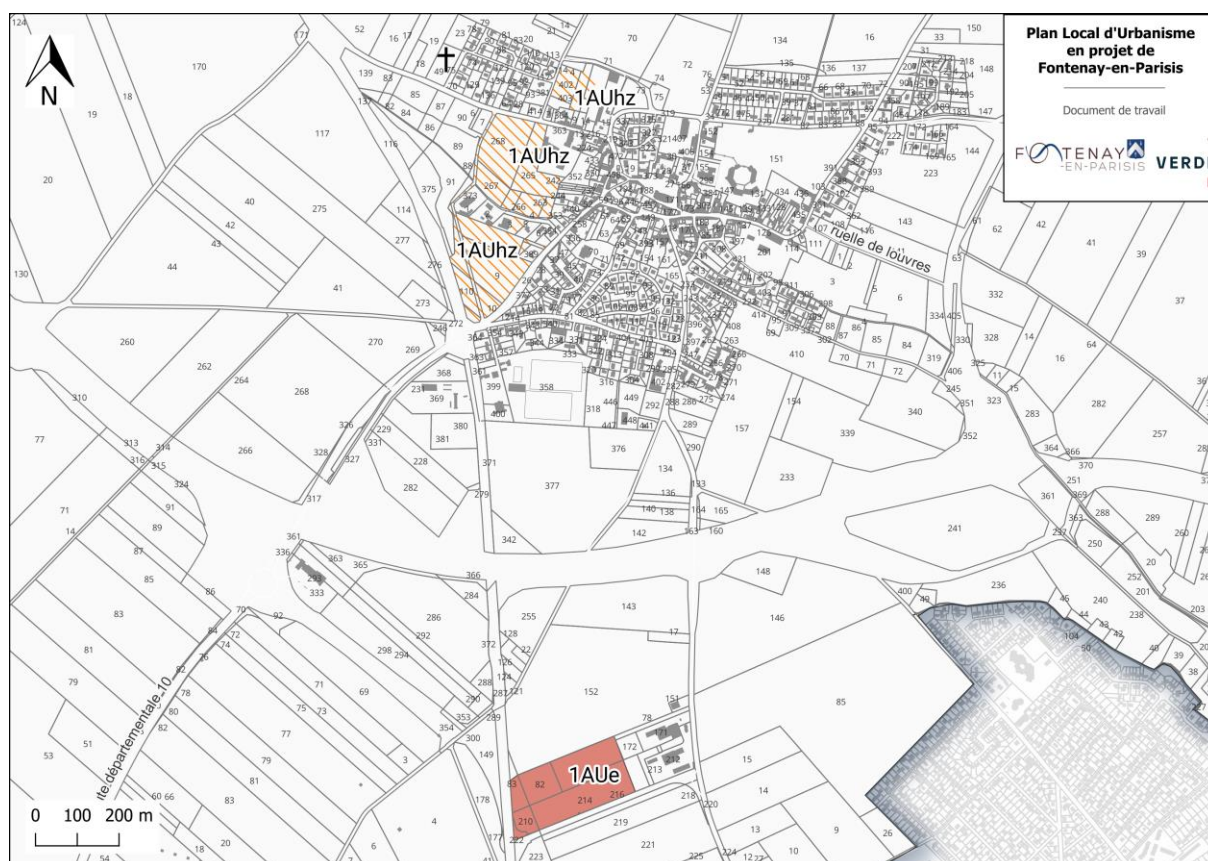
2.3.2.2 La zone à urbaniser

Selon l'article R. 151-20 du Code de l'Urbanisme, les zones à urbaniser sont dites "zones AU". Peuvent être classés en zone à urbaniser, les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation. Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.

Plusieurs à urbaniser ont été identifiés sur la commune, notamment pour permettre la réalisation de projets programmés de longue date et permettre le développement de la commune, en cohérence avec les orientations urbaines et démographiques du PADD. On distingue donc à Fontenay-en-Paris :

- ❖ La zone à urbaniser sur le court terme 1AUe
- ❖ La zone à urbaniser sur le court terme 1AUhz
- ❖ La zone à urbaniser sur le long terme 2AUh
- ❖ La zone à urbaniser sur le long terme 2AUd



Les zones à urbaniser sur le court terme sur le plan de zonage de Fontenay-en-Parisis ©Verdi

La zone à urbaniser sur le court terme 1AUe est à vocation économique. Située au sud de la commune, à l'écart du tissu résidentiel, entre les zones économiques UE et UEb et face à la plaine agricole, elle s'inscrit dans le prolongement du noyau économique existant, sur un axe stratégique reliant Fontenay-en-Parisis à Goussainville et connecté à l'échangeur autoroutier de la Francilienne.

Un permis de construire a d'ores et déjà été accordé sur une partie de la surface de la zone 1AUe, dont l'objet est de réaliser une zone d'activités comportant : un bâtiment de bureaux accompagné d'un atelier mitoyen ; un aménagement extérieur pour le stationnement des véhicules légers et des poids lourds ; un bassin d'infiltration des eaux pluviales ; des auvents photovoltaïques sur les stationnements des véhicules légers ; un point de distribution de carburant et une station de lavage. Il s'agit donc à travers ce zonage de confirmer la vocation économique de ce secteur et d'adopter un règlement adapté pour permettre le développement d'activités, tout en encadrant leur insertion dans le paysage agricole. Par ailleurs, l'ensemble de la zone 1AUe fait l'objet de l'OAP sectorielle n°3 qui encadre et régit l'aménagement de ce secteur économique (cf. pièce n°5 – OAP).

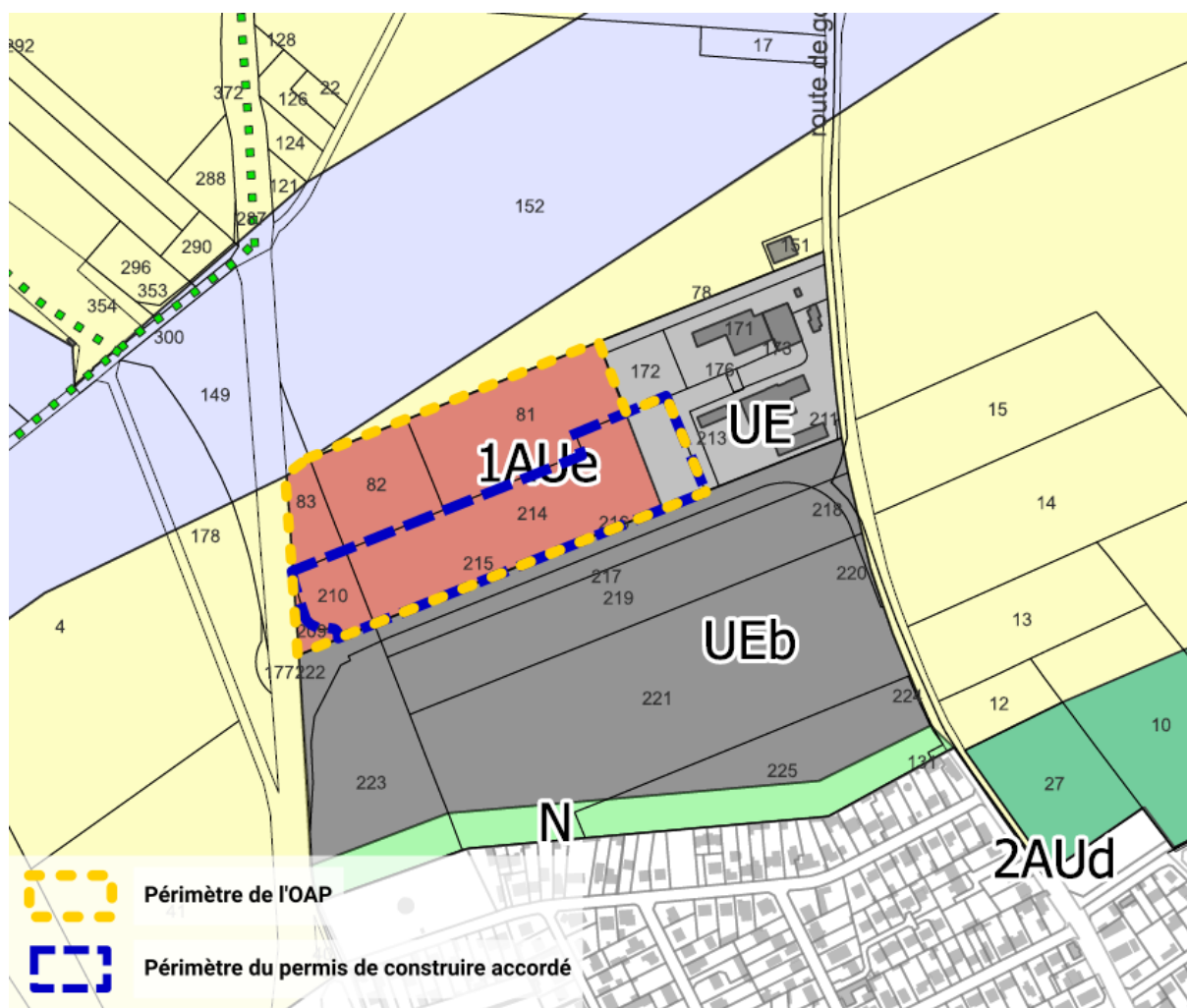


Schéma des périmètres attachés à la zone 1AUe de Fontenay-en-Parisis ©Verdi

La vocation de la zone 1AUe, ainsi que les aménagements qui y sont prévus, permettent de répondre à plusieurs défis et actions inscrits dans le PADD :

❖ **Défi n°3 : Une identité économique territoriale à impulser**

- ✓ Redonner de la qualité au secteur économique situé au Sud du territoire, qui renvoie aujourd'hui une image incohérente et non valorisée ;
- ✓ Confirmer le développement économique et entamer une réflexion d'implantation d'équipements et de services sur le secteur Sud de la commune, à la limite de Goussainville ;
- ✓ Tirer parti de l'échangeur autoroutier de la Francilienne pour impulser de nouvelles initiatives économiques (accessibilité rapide) et penser la mise en place d'équipements facilitateurs pour les habitants (aire de covoiturage...) ;

❖ **Défi n°1 : Un projet de territoire intégré dans une démarche de développement durable**

- ✓ Accueillir des projets innovants en faveur du développement durable et de la valorisation des énergies renouvelables

Ainsi, le règlement écrit autorise les constructions à usage d'activités économiques, ainsi que les constructions suivantes, à condition qu'elles s'intègrent dans un schéma d'aménagement qui porte sur le périmètre 1AUe et doit garantir une bonne insertion sur le site tout en assurant

des liaisons automobiles et piétonnes satisfaisantes avec le tissu environnant et les futures opérations susceptibles d'être réalisées en contiguïté :

- Les constructions à usage d'habitation, à usage de logements de fonction ou de gardiennage d'équipements collectifs ;
- Le long des voies bruyantes classées par arrêté préfectoral du 15 avril 2003, les bâtiments d'habitation ne sont autorisés que s'ils respectent les normes d'isolement acoustique fixées par arrêté préfectoral ;
- Les affouillements, les exhaussements de sols, nécessaires à des travaux relatifs aux constructions autorisées.

De plus, La zone 1AUe se situe en partie sur le périmètre de protection immédiat du captage d'eau potable de la Chapelle de Goussainville faisant l'objet d'une procédure en cours de Déclaration d'Utilité Publique (DUP), ainsi que dans le périmètre éloigné des captages F1 et F2 « La Fosse au Duc » à Fontenay-en-Parisis. Par conséquent, l'ARS demande de suivre l'arrêté Préfectoral de DUP n°03.139 du 14 août 2003 dans le cadre des projets de construction.

Le volet sur la mixité fonctionnelle et sociale (art.2) reste sans objet pour la zone 1AUe du fait de l'autorisation de constructions à usage d'habitation qui ne peut se limiter qu'aux logements de fonction ou de gardiennage d'équipements collectifs.

La volumétrie et l'implantation des constructions (art.3) autorise une implantation à l'alignement de l'emprise des voies, avec une distance minimale de 6 m par rapport à l'axe des voies, notamment parce qu'il s'agit de routes passantes dédiées aux circulations automobiles. La distance minimale d'implantation à respecter par rapport aux limites séparatives est également de 6 m, afin d'assurer une distance tampon entre les activités implantées d'une part et les espaces agricoles d'autre part.

En raison de la proximité de la route départementale RD47 classée en catégorie 3 dans le classement sonore des infrastructures routières par arrêté préfectoral en date de 2003, il est ajouté que les travaux d'isolation permettant l'amélioration de la performance énergétique réalisés sur une construction existante à la date d'application du présent règlement du PLU sont autorisés en saillie de 0,30 m maximum par rapport à la marge d'isolement.

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 40% de la surface du terrain, afin de proposer une densité adaptée pour les activités, qui laisse une place à des espaces ouverts, du stationnement et des espaces végétalisés. De même, la hauteur maximale des constructions est limitée à 8 m, permettant une insertion paysagère cohérente face à la plaine agricole.

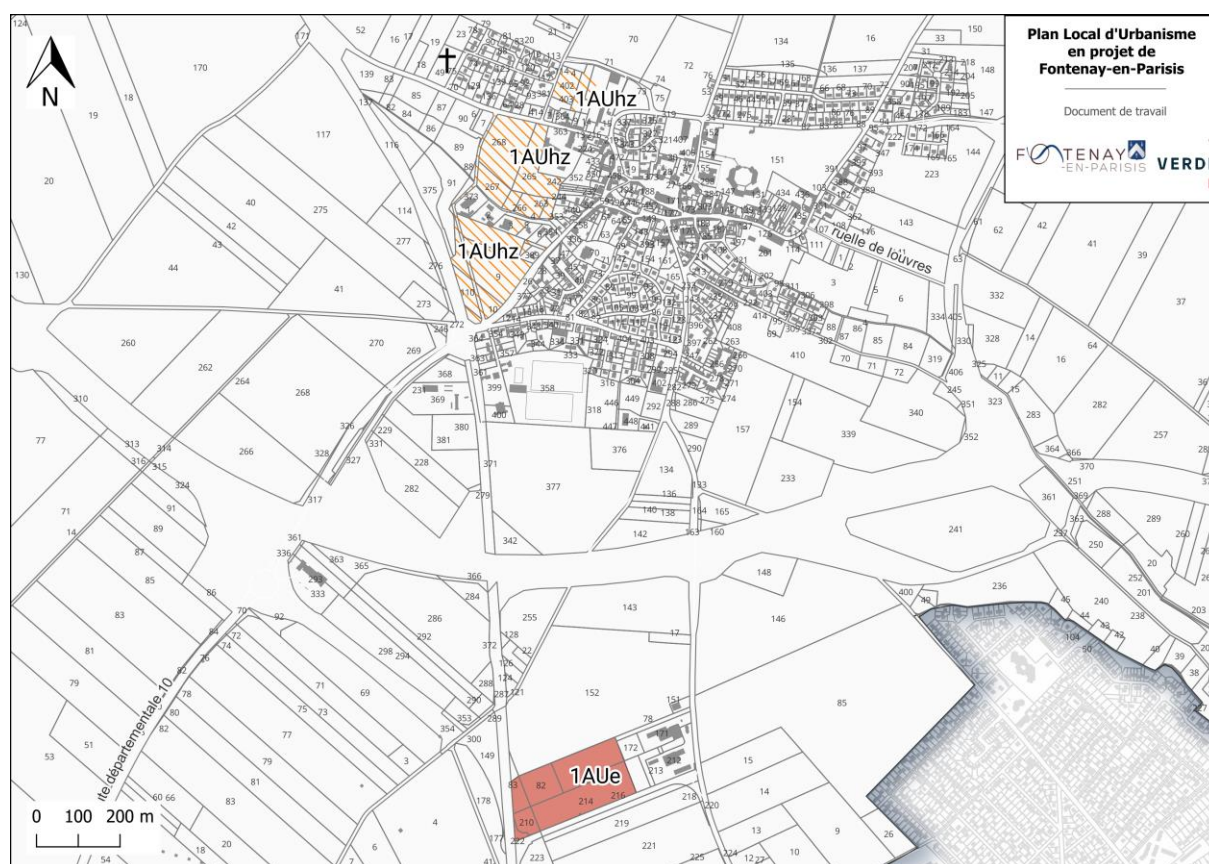
En termes de qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (art.4), un encadrement architectural est fixé, notamment le traitement harmonieux des devantures par rapport à la partie supérieure des façades sur lesquelles elles s'intègrent, la conservation des menuiseries en bois traditionnelles et l'intégration du coffre d'enroulement des rideaux métalliques à l'intérieur de la construction.

Concernant le traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions (art.5), 30% des espaces restés libres après implantation des constructions doivent être maintenus en espaces verts de pleine terre, avec l'obligation de planter au minimum un arbre à grand développement par tranche de 200 m² de terrain. Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par 2 baliveaux de 10 cm de diamètre et de 2 m de hauteur.

Les normes de stationnement applicables (art.6) sont celles indiquées au titre 2 du règlement écrit, applicable à l'ensemble des zones, de même que les normes concernant les réseaux (art.8).

La desserte par les voies publiques ou privées (art.7) est réglementée pour sécuriser les accès et la circulation, avec des accès aussi loin que possible des carrefours et une largeur nécessaire

d'aires de dégagement des entrées et des voies de desserte des parkings et des rayons intérieurs de braquage pour les poids lourds et véhicules légers.

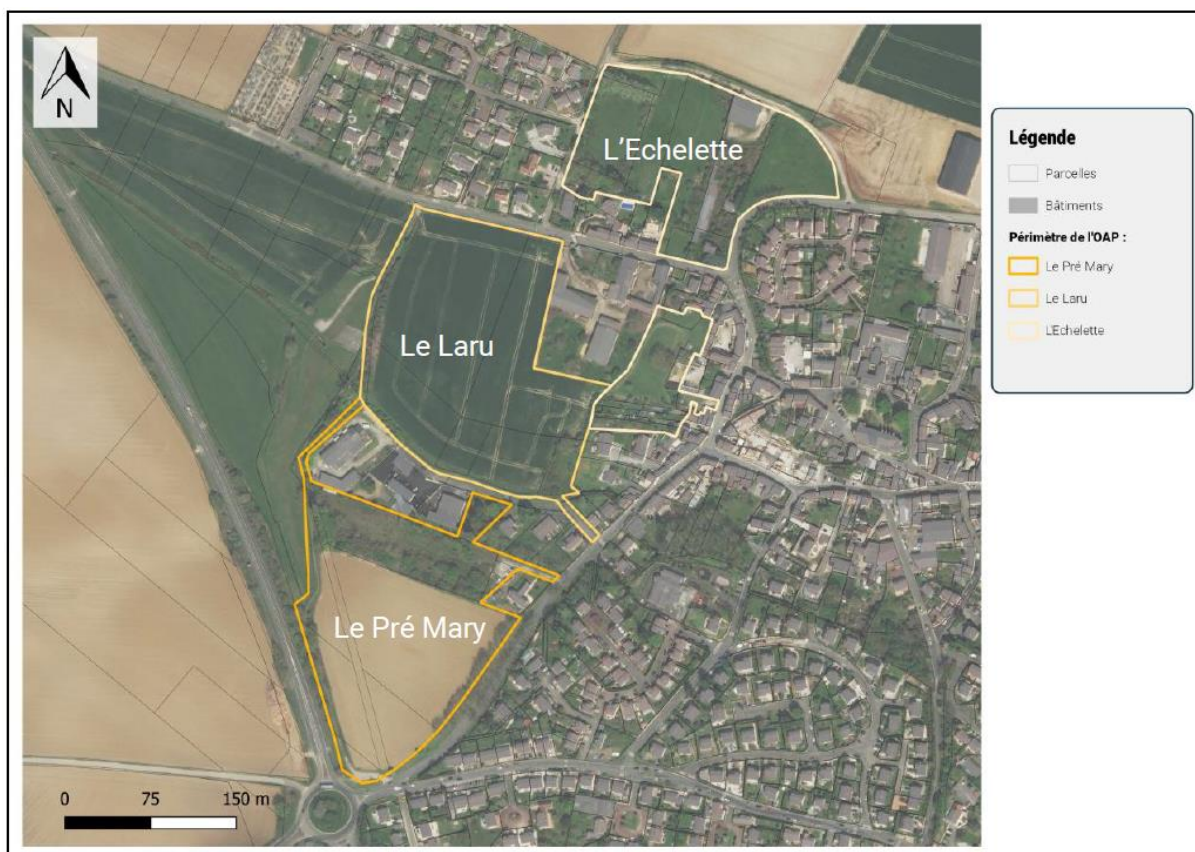


Les zones à urbaniser sur le court terme sur le plan de zonage de Fontenay-en-Parisis ©Verdi

La zone à urbaniser sur le court terme 1AUhz correspond au site de la ZAC multi-sites. Il s'agit de concrétiser un projet de longue date. En effet, le précédent PLU approuvé en 2006, et ayant fait l'objet d'une procédure de modification n°3 approuvée en 2020, actait déjà l'ouverture à l'urbanisation de ce site pour la réalisation de la ZAC. Cette dernière a été créée en 2009. Conformément à l'article R.151-20 du Code de l'urbanisme, les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Cela justifie le zonage en 1AU, c'est-à-dire en zone à urbaniser à court terme, qui autorise les constructions sur ce secteur. L'OPAC de l'Oise qui est l'aménageur du site est propriétaire de la quasi-totalité de la zone.

L'aménagement de la zone 1AUhz est encadré par l'OAP sectorielle n°1 de la ZAC multi-sites, qui complète le règlement écrit de la zone concernant les dispositions et préconisations en termes de constructions, d'aménagement et de travaux autorisés sur la zone. Il s'agit d'une vaste zone d'urbanisation, d'une surface de 7,9 ha. Mais l'OAP impose un phasage de la réalisation de la ZAC, permettant ainsi d'assurer une insertion progressive des 300 logements planifiés dans le paysage aggloméré du village, mais aussi d'adapter les capacités d'accueil des différents équipements de la commune, notamment celles des écoles communales et du collège de Luzarches. La réalisation de la ZAC est ainsi lissée sur une période prévisionnelle de 6 ans, de 2025 à 2031 :

- Le **secteur du Laru** constitue la phase prioritaire, courant de juin 2025 à mai 2027 pour la première tranche et de juin 2025 à mai 2028 pour la seconde tranche ;
- Le **secteur du Pré Mary** constitue la seconde phase, avec la réalisation de la troisième tranche de mars 2027 à février 2029 et de la quatrième tranche de mars 2027 à février 2030 ;
- Le **secteur de l'Echelette** est, quant à lui, conditionné au renforcement de la digue présente sur ce périmètre et sa réalisation est programmée de juin 2029 à février 2031 (cinquième tranche).



Carte des différents secteurs de la ZAC multi-sites ©Verdi

La vocation de la zone 1AUhz, ainsi que les aménagements qui y sont prévus, permettent de répondre au défi relatif au développement urbain et aux actions associées, qui sont inscrits dans le PADD :

❖ **Défi n°2 : Un « virage » urbain temporisé par des actions qualitatives et identitaires**

- ✓ 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 Galle, prévoyant 28 logements ;
 - Le projet de ZAC multi-sites situé à l'Ouest du cœur urbain, prévoyant la réalisation d'environ 300 logements (principalement concentrés sur les sites du Laru et du Pré Mary). Ce projet urbain de grande envergure doit se « préparer » et 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 ;
- ✓ Assurer l'intégration du projet de ZAC à la dynamique territoriale : encourager les interactions entre la ZAC et le village.

Le règlement écrit du PLU et l'OAP sectorielle n°1 réglementent les constructions, aménagements et travaux autorisés sur la zone 1AUhz, en cohérence avec sa vocation. Les destinations et sous-destinations autorisées (art.1) sont donc les habitations, mais aussi les commerces et activités de services, hors commerces de gros et cinémas, les équipements d'intérêt collectif et de service public, hors locaux techniques et industriels. Les constructions associées à ces destinations sont autorisées à condition qu'elles s'intègrent dans un schéma d'aménagement, dans les conditions définies dans l'OAP sectorielle n°1.

La ZAC intègre dans son programme de logements la dimension de mixité (art.2) dont les dispositions sont précisées dans l'OAP sectorielle n°1 et doivent être respectées.

En termes de volumétrie et d'implantation (art.3), les constructions doivent être implantées à l'alignement de l'emprise des voies, avec une distance minimale de 6 m par rapport à l'axe des voies, assurant une implantation en harmonie avec le paysage pavillonnaire rural de la commune et des quartiers adjacents (zone UC principalement). De même, une distance de 8 m minimum des constructions par rapport aux limites séparatives est imposée, afin d'aérer le tissu urbain, d'assurer un cadre de vie agréable et une bonne insertion architecturale et paysagère, en évitant les vis-à-vis, et d'appliquer une densité cohérente avec le tissu pavillonnaire existant. L'emprise au sol maximale est fixée 40% de la surface du terrain, à l'image des habitats pavillonnaires existants.

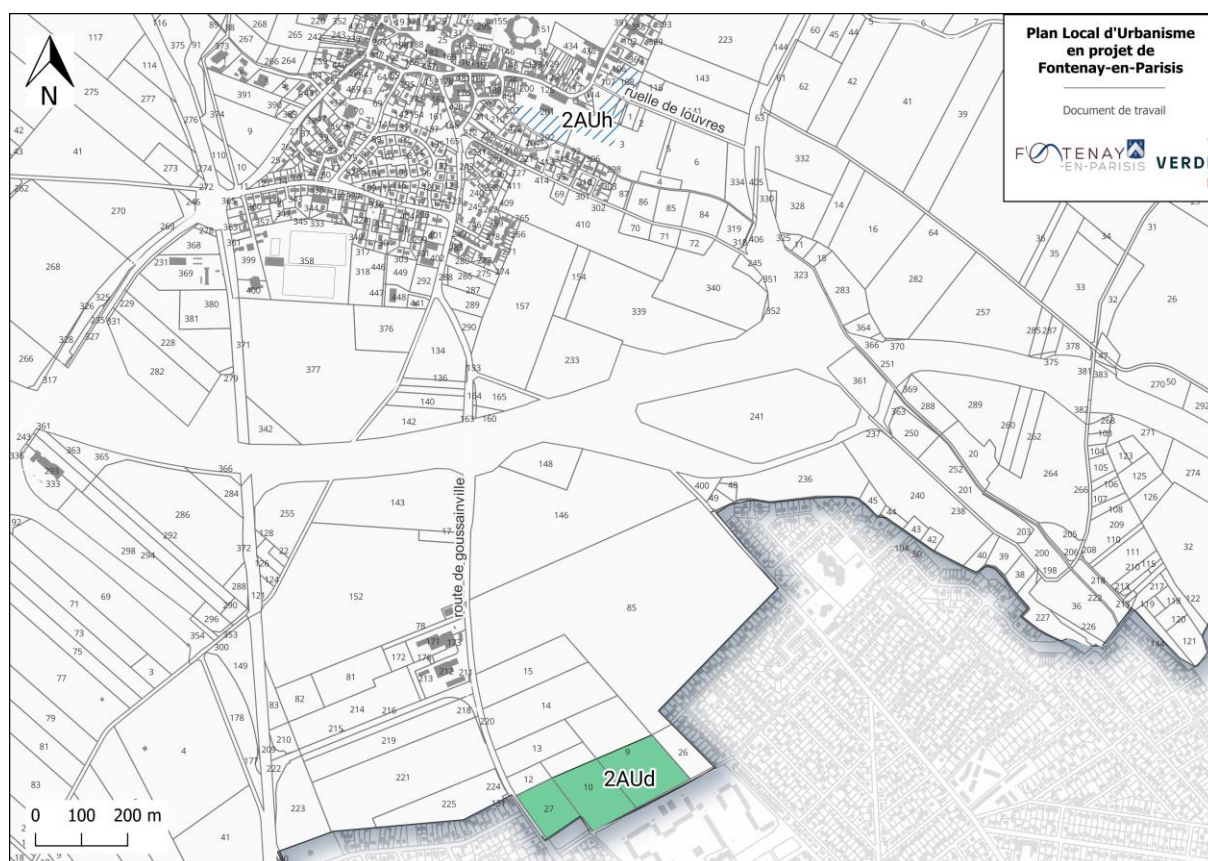
Pour la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère, ainsi que le traitement environnemental et paysagers des espaces non bâtis (art.4 et 5), il est imposé 30% d'espaces verts de pleine terre sur les espaces restés libres après implantation des constructions. A cela s'ajoutent les prescriptions et préconisations inscrites dans l'OAP sectorielle n°1.

Les normes de stationnement (art.6) sont celles édictées dans les dispositions générales (titre 2) du règlement écrit.

Des précisions sont apportées pour la desserte par les voies publiques ou privées (art.7) :

- Les accès aux établissements seront implantés aussi loin que possible des carrefours et devront comporter la largeur nécessaire d'aires de dégagement des entrées ;
- A l'intérieur de chaque parcelle, les largeurs des voies de dessertes de parkings ne devront pas être inférieures à 6 m, les rayons intérieurs de braquage à 11 m pour les poids-lourds et 5,50 m pour les voitures légères ;
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages ou aux opérations prévus sur les terrains. Ces voies privées ne peuvent avoir une largeur inférieure à 8 m.

Les règles de desserte par les réseaux restent les mêmes que pour l'ensemble des zones, définies dans les dispositions générales du règlement écrit.



Les zones à urbaniser sur le long terme sur le plan de zonage de Fontenay-en-Parisis ©Verdi

La zone à urbaniser sur le long terme 2AUh à vocation d'habitat se situe à l'arrière de la rue Ambroise Jacquin et correspond à un secteur d'extension planifié dans le précédent PLU approuvé en 2006, et ayant fait l'objet d'une procédure de modification n°3 approuvée en 2020. Ce secteur d'extension permet de répondre aux objectifs de croissance démographique dynamique affichés dans le PADD, de l'ordre de 2,25% par an d'ici 2035. Il s'agirait d'un prolongement logique de la zone urbaine pavillonnaire UC, qui reste pour le moment inconstructible car il s'agit d'une zone réservée à l'urbanisation future. Son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une révision ou à une modification du PLU et à la définition d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP). Par conséquent, aucune règle n'est définie dans le présent PLU concernant les constructions, aménagements et travaux autorisés dans cette zone. Un projet de logements individuels est en cours de réflexion, selon une trame bâtie assez lâche et une dimension verte très marquée, sur le modèle des écoquartiers, pour assurer une transition harmonieuse avec l'espace naturel voisin.

La zone à urbaniser sur le long terme 2AUd est dédiée à l'accueil d'équipements publics. Il s'agit d'un secteur situé à l'écart du tissu urbanisé de Fontenay-en-Parisis, en bordure de la commune de Goussainville, dans un secteur stratégique avec le projet de halte du Bus Haut Niveau de Service du Grand Roissy (BHNS) qui reliera à terme le pôle de Roissy. Actuellement ce secteur regroupe des parcelles occupées illégalement et qui n'ont pas de vocation agricole du fait de difficultés d'exploitation. Le PLU, dans son rôle de planificateur, permet d'inscrire ce site comme un secteur de projet pour l'accueil d'équipements publics, aussi bien au bénéfice des habitants de Fontenay-en-Parisis que pour ceux de Goussainville, dans une volonté d'entretenir une meilleure liaison entre les deux territoires limitrophes et d'assurer une complémentarité de services et d'équipements. Le but de l'aménagement futur de cette zone est également de

valoriser une entrée de ville qui soigne la transition entre le tissu résidentiel de Goussainville et la plaine agricole de Fontenay-en-Parisis.

Tout comme la zone 2AUhz, cette zone reste inconstructible, son ouverture à l'urbanisation étant subordonnée à une révision ou à une modification du PLU et à la définition d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP). Par conséquent, aucune règle n'est définie dans le présent PLU concernant les constructions, aménagements et travaux autorisés dans cette zone.

2.3.2.3 La zone agricole

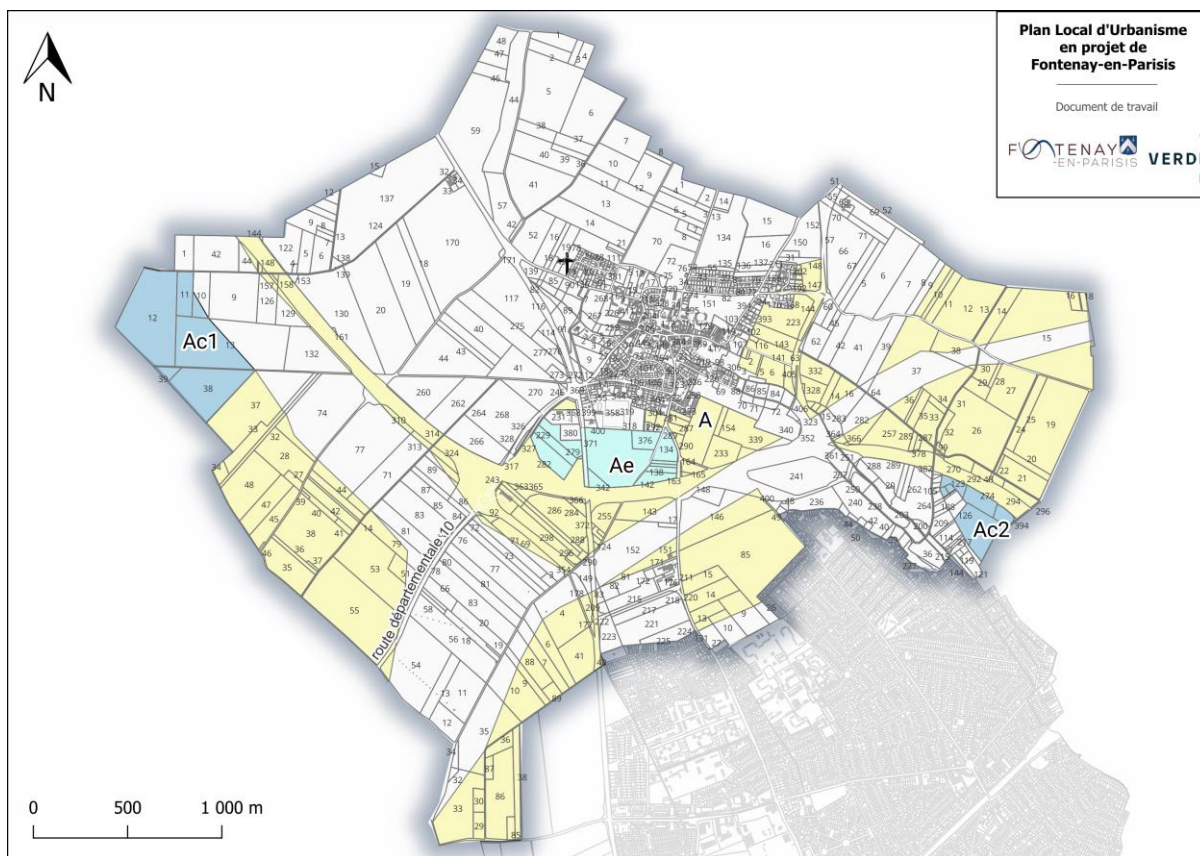
La zone A correspond aux « secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique, écologique ou économique des terres agricoles ». Selon les termes de l'article R. 151-23 du Code de l'Urbanisme, en zone A seules peuvent être autorisées :

- ❖ Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;
- ❖ Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.

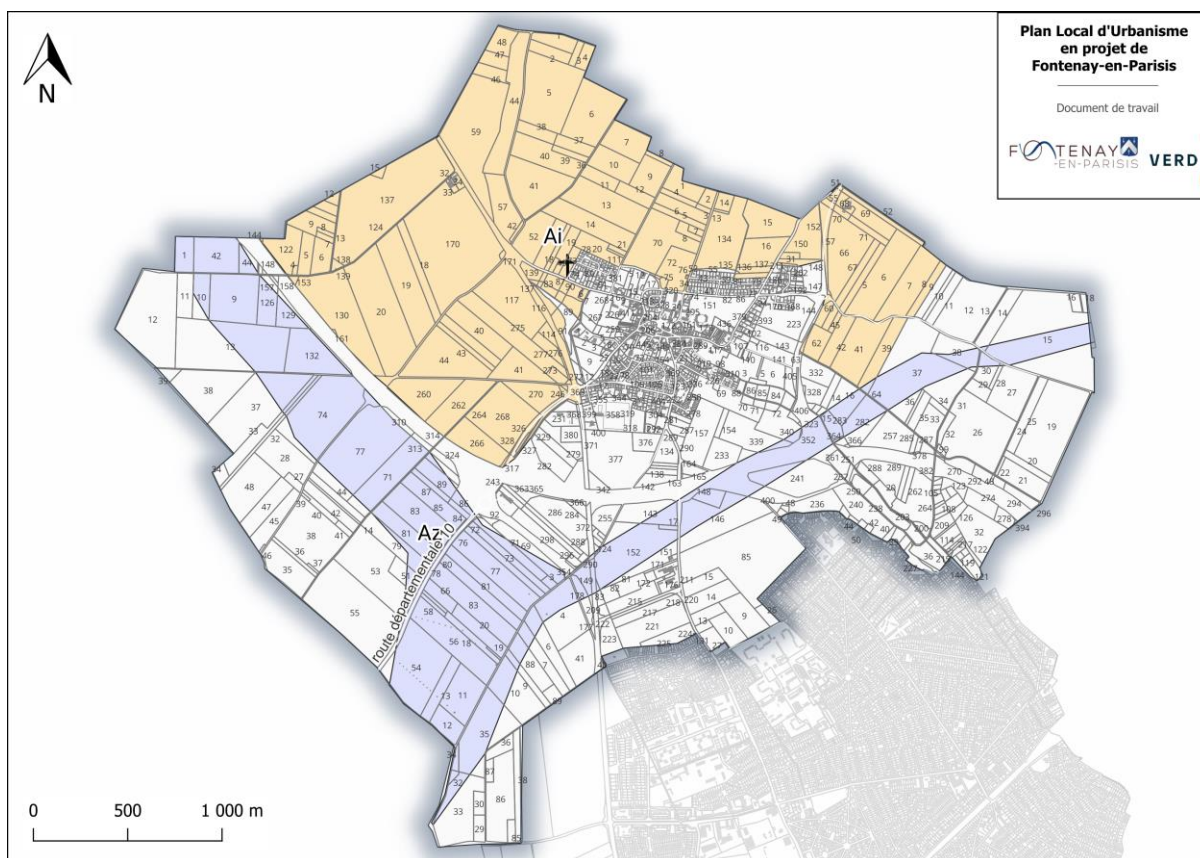
Toutefois, le PLU peut délimiter, à titre exceptionnel, dans les zones agricoles ou naturelles, des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisées des constructions.

A l'échelle du territoire de Fontenay-en-Parisis, le PLU distingue la **zone agricole dite « générale »**, qui identifie les sections du territoire dédiées aux exploitations agricoles (comprendre bâti et installations agricoles) et aux surfaces agricoles exploitées, des secteurs spécifiques :

- ❖ **Ac** : Secteur agricole accueillant des activités de carrière, de traitement des déchets et de production d'énergies renouvelables
- ❖ **Ae** : Secteur agricole accueillant un site d'entraînement hippique
- ❖ **Ai** : Zone agricole englobée dans le site naturel de Châtenay
- ❖ **Az** : Secteur agricole concerné par la servitude I4



Les zones agricoles (A, Ac, Ae) sur le plan de zonage de Fontenay-en-Parisis ©Verdi



Les zones agricoles (Ai, Az) sur le plan de zonage de Fontenay-en-Parisis ©Verdi

La zone agricole dite « générale » englobe l'ensemble de la plaine agricole « non contrainte », c'est-à-dire non soumise à des situations ou des prescriptions particulières. Au sein de cette zone, seules sont admises les constructions destinées à (art.1) :

- L'exploitation agricole ou forestière ;
- Le logement ou l'hébergement uniquement destiné aux exploitants, aides familiaux et salariés des exploitations, dans la limite de deux habitations ;
- L'artisanat et commerce de détail liées à l'activité agricole et à l'élevage ;
- Les bureaux, entrepôts et industries, sous conditions, notamment qu'ils ne soient pas de nature à compromettre l'exploitation agricole.

Aucune règle n'est fixée concernant la mixité fonctionnelle et sociale (art.2) étant donnée la vocation agricole de la zone.

Concernant la volumétrie et l'implantation des constructions (art.3), les constructions doivent être édifiées soit à l'alignement, soit avec une distance d'au moins 10 m par rapport à l'alignement, avec un recul de 6 m par rapport aux limites séparatives. Les constructions ne doivent pas dépasser 12 m de hauteur, ce qui peut s'avérer nécessaire aux locaux d'exploitation et de stockage. L'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée dans la mesure où les constructions autorisées sont limitées et que la majeure partie de la surface de la zone est destinée à l'exploitation agricole.

En termes de qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (art.4), il est précisé que les constructions ne doivent pas porter atteinte aux sites naturels afin de protéger la plaine agricole en tant qu'entité paysagère, et qu'elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux. Il est également ajouté que les clôtures peuvent être constituées de préférence de haies vives ou d'arbustes mais que les grillages sont tout de même admis pour les besoins de l'activité agricole.

En termes de traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions (art.5), les constructions, installations ou aménagements doivent être accompagnés de plantations d'arbres de haute tige, fruitiers ou arbres d'essence locale, afin de les intégrer dans le paysage.

Concernant le stationnement (art.6), en plus des dispositions générales du règlement écrit (titre 2), il est précisé que pour toute construction ou aménagement, doivent être réalisées des installations propres à assurer le stationnement des véhicules correspondant aux besoins, en dehors des voies publiques, et à l'intérieur des propriétés. Les stationnements aériens ne doivent pas être imperméabilisés, en dehors des voies carrossables, afin de préserver un maximum d'espaces de pleine terre.

Pour la desserte par les voies publiques ou privées (art.7) et par les réseaux (art.8), les dispositions qui s'appliquent sont les mêmes que pour l'ensemble des zones.

Le secteur Ac correspond à un secteur agricole accueillant des activités de carrière, de traitement des déchets et de production d'énergies renouvelables. Il permet de répondre au défi n°1 du PADD – « Un projet de territoire intégré dans une démarche de développement durable » -- et plus particulièrement à l'action d'accueillir des projets innovants en faveur du développement durable de la valorisation des énergies renouvelables. Cette zone se divise en deux sous-secteurs :

- **Ac1** qui doit accueillir un **projet Val Pôle**, c'est-à-dire un pôle de réception de déchets non dangereux issus de l'activité des industriels, des collectivités et des entreprises pour leur valorisation ;
- **Ac2** qui doit accueillir un **projet d'Installation de stockage de déchets inertes (ISDI)**, c'est-à-dire des déchets qui ne subissent aucune modification physique, chimique ou biologique importante (Directive 1999/31/CE du 26/04/99), et dont le stockage n'est donc pas susceptible d'entraîner une pollution de l'environnement ou de nuire à la santé humaine.

Dans ce secteur, seuls sont autorisés :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement liées à l'exploitation des carrières sous réserve que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement liées au stockage des déchets non dangereux et/ou inertes et leurs activités connexes, ainsi que toutes activités de gestion et/ou de valorisation des déchets, sous réserve qu'elles aient été autorisées par l'autorité compétente et que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants ;
- Les aménagements, les installations et les constructions liées à la gestion, au traitement, à l'enfouissement, à l'extraction, au transit, au stockage et à la valorisation de déchets et de matériaux naturels et recyclés à condition qu'ils aient été autorisés par l'autorité compétente, qu'ils soient temporaires, soient démontés après la cessation d'activité et que la remise en état après exploitation soit une réaffectation à usage agricole et/ou sylvicole et/ou espace paysager et/ou de zone de biodiversité et/ou de production d'énergie renouvelable ;
- Les constructions à destination d'entrepôts à condition qu'elles soient nécessaires à une activité compatible avec la vocation du secteur considéré et implantée sur la zone considérée et qu'elles s'inscrivent dans l'environnement par un traitement approprié ;
- Les affouillements et exhaussements de sol, tels que définis à l'article R.421-23 du code de l'urbanisme, s'ils sont liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques ;
- Les implantations liées à la production d'énergie renouvelable (biogaz, éolien, photovoltaïque, biomasse, ...) sous condition de faire l'objet d'un projet d'ensemble et que toutes les dispositions soient prises pour les intégrer à l'environnement ;
- Les constructions sous condition d'être compatibles avec les recommandations à respecter aux abords des lignes électriques aériennes et des conduites de transport de gaz naturel.

Les autres dispositions réglementaires restent les mêmes que dans la zone agricole générale.

Le secteur Ae correspond au secteur agricole accueillant un site d'entraînement hippique. Ce zonage entérine l'objectif du défi n°3 du PADD visant à impulser une économie touristique et rurale identitaire en lien avec le pôle équestre de Fontenay-en-Parisis. Ce dernier a été labellisé Terre de jeux pour les Jeux Olympiques 2024.

Sur ce secteur, seuls sont autorisés, à condition qu'ils ne soient pas de nature à compromettre l'exploitation agricole :

- Les constructions et aménagements en lien avec l'activité équestre et notamment les installations de stockage de déchets inertes utilisées pour le modelage du site ;
- Les constructions et aménagements liés aux services publics et d'intérêt collectif ;
- Les exhaussements, à condition qu'ils ne soient pas de nature à porter l'altitude du site à plus de 120 mètres NGF.

Les autres dispositions réglementaires restent les mêmes que dans la zone agricole générale.

Le secteur Ai correspond à la zone agricole englobée dans le site naturel de Châtenay. Le site naturel classé de la Butte de Châtenay fait l'objet d'un projet d'extension sur une grande partie des terres agricoles de Fontenay-en-Parisis. L'objet de ce secteur est d'anticiper ce classement en autorisant uniquement l'extension ou la modification des constructions existantes sans entraîner la création d'un logement supplémentaire, et dans la limite de 20% de l'emprise au sol de la construction existante.

Les autres dispositions réglementaires restent les mêmes que dans la zone agricole générale.

Le secteur Az correspond à un secteur agricole concerné par la Servitude d'Utilité Publique I4 qui est une servitude relative aux ouvrages de transport et de distribution d'électricité. Cette servitude a été instituée au voisinage de lignes électriques aériennes. Dans ce secteur, seules sont autorisées les constructions d'ouvrages nécessaires au transport de l'électricité.

2.3.2.4 La zone naturelle

La zone N correspond aux zones naturelles et forestières. « Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

1. Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
2. Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
3. Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
4. Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
5. Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues. »
(Art. R.151-24 du Code de l'Urbanisme)

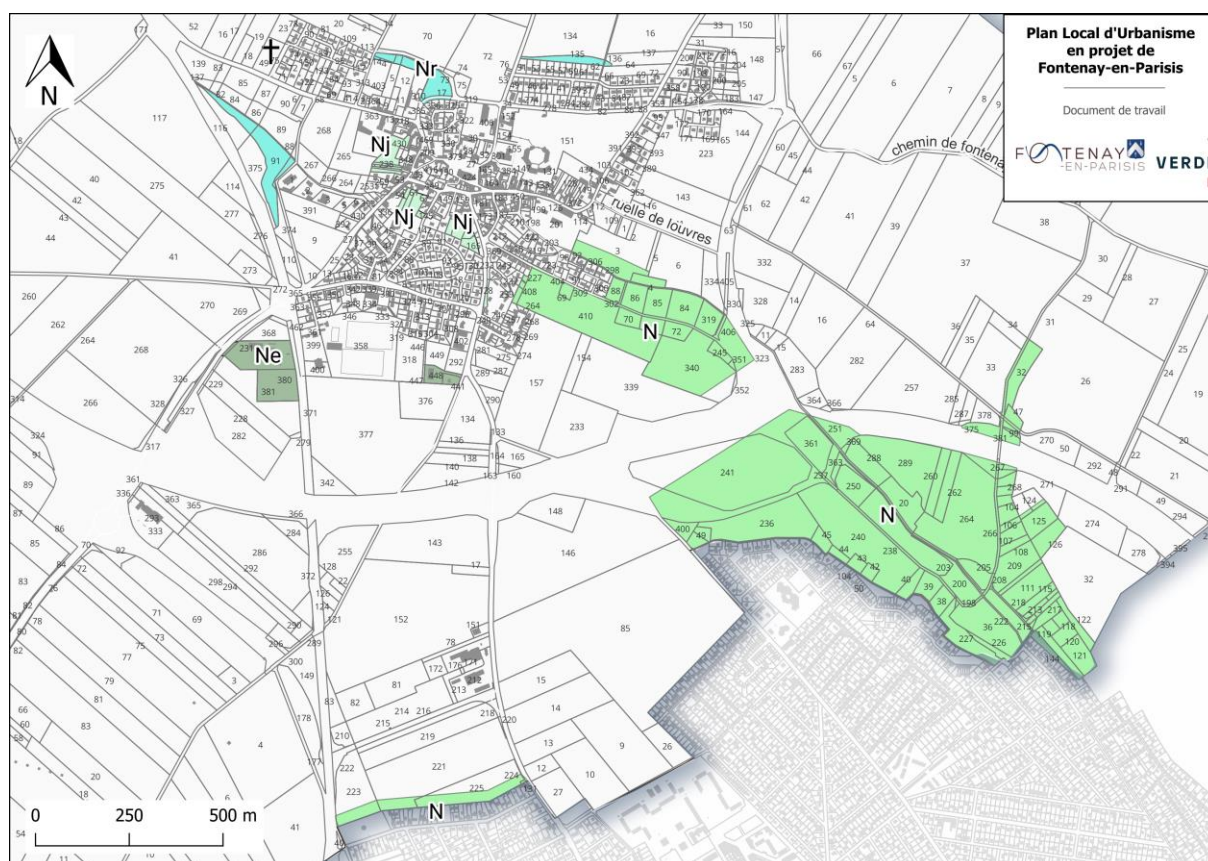
Selon les termes de l'article R. 151-25 du Code de l'Urbanisme, en zone N seules peuvent être autorisées :

- ❖ Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;
- ❖ Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.

Toutefois, le PLU peut délimiter, à titre exceptionnel, dans les zones agricoles ou naturelles, des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisées des constructions.

A l'échelle du territoire de Fontenay-en-Parisis, le PLU distingue la **zone naturelle dite « générale »**, qui identifie les espaces naturels non dédiés aux exploitations agricoles, correspondant principalement à des boisements, ainsi que des secteurs spécifiques :

- ❖ **Ne** : Secteur naturel à vocation hippique qui abrite un centre équestre
- ❖ **Nj** : Secteur naturel identifiant les cœurs d'îlots naturels au sein de la trame bâtie (fonds de parcelles participant de la trame verte intra-urbaine)
- ❖ **Nr** : Secteur naturel concerné par une sensibilité hydraulique (digues)



Les zones naturelles (N, Ne, Nj, Nr) sur le plan de zonage de Fontenay-en-Parisis ©Verdi

La zone naturelle dite « générale » recouvre tous les secteurs de la commune correspondant aux espaces naturels à caractère écologique et/boisé, regroupant les prairies dans les fonds de vallées, les zones d'intérêt faunistique et floristique, les espaces sensibles, les futures réserves naturelles.... Dans cette zone, les possibilités d'utilisation du sol sont limitées en raison de la qualité du paysage, de la qualité des sites et des milieux naturels qui la composent. Elle comporte des constructions existantes dont la gestion sera encadrée.

Cela se traduit dans le règlement écrit par différentes dispositions. En premier lieu, seules sont autorisées, les occupations du sol suivantes (art. 1), sous réserve que le caractère de la zone naturelle ne soit pas mis en cause et qu'une bonne intégration au paysage des constructions ou installations ait été constatée :

- L'extension mesurée des constructions existantes dans la limite de 20% d'emprise au sol de la construction existante, sous réserve de respecter l'aspect volumétrique et architectural préexistant et sous réserve qu'il n'y ait pas création d'un nouveau logement. L'emprise au sol totale de la construction existante après extension ne doit pas dépasser 200m², hormis pour le secteur Ne.
- La reconstruction d'un immeuble sinistré ou dont la démolition est autorisée lorsque les travaux de reconstruction sont autorisés dans un délai maximum de 2 ans après le sinistre ou la démolition. L'emprise au sol ne peut pas dépasser celle des constructions précédentes.
- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation ou à l'entretien de la forêt et des bois.
- Les aménagements intégrés dans un schéma de gestion de la fréquentation des milieux naturels s'ils permettent de favoriser la protection ou la conservation des espaces et

milieux (aires de stationnement limitées à 500 m² maximum à condition qu'elles soient réalisées en matériaux perméables, pique-nique, postes d'observation ...).

- Les abris de bétail d'une superficie maximale de 20 m² à condition qu'ils soient en construction légère et démontable, en bois, posés sur des plots.
- Les équipements publics ou d'intérêts collectifs liés à l'entretien et à la gestion des milieux naturels.
- La démolition de constructions à condition d'avoir obtenu au préalable un permis de démolir.

Pourront toutefois faire exception aux occupations du sol interdites, les constructions d'intérêt collectif et ou de services publics, les extensions limitées de bâtiment existant et les bâtiments agricoles de type hangar s'ils préservent la libre circulation des écoulements et s'ils ne sont pas exposés à des dommages en cas d'inondation.

De plus, toutes les constructions autorisées dans la zone devront être implantées en respectant une bande d'inconstructibilité de 15 mètres de part et d'autre du Fossé Gallais, figurant sur le plan de zonage, afin de préserver la ressource en eau et la trame bleue sur le territoire.

Le volet de la mixité fonctionnelle et sociale (art.2) reste sans objet puisque le principe de limitation des constructions en zone naturelle et forestière s'applique.

Concernant la volumétrie et l'implantation des constructions (art.3), il est imposé un recul de 6 mètres par rapport à l'axe des voies et emprises publiques et privées. La même distance de recul est exigée par rapport aux limites séparatives, afin de conserver un tissu naturel aéré, en plus d'une occupation des sols limitée. Dans la même logique, l'emprise au sol maximale est fixée à 10% de la surface du terrain et la hauteur maximale des constructions est limitée à 8 mètres, permettant tout de même une hauteur nécessaire aux activités agricoles ou forestières.

Pour la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (art. 4), il est écrit que les constructions ou installations autorisées ne doivent pas porter atteinte aux sites naturels auxquels elles doivent s'intégrer. Une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux sont imposées pour toutes les constructions. Les clôtures, à l'exception de celles habituellement nécessaires à l'activité forestière ou pastorale, doivent être exclusivement constituées de haies vives ou de rideaux d'arbustes et ne pourront être implantées à moins de 5 m des bords des cours d'eau. Les abris à bétail seront en bois avec une toiture à une ou deux pentes couvertes de matériaux légers de couleur sombre et mate. Sont interdits toute architecture étrangère à la région et tout pastiche, afin de respecter l'architecture traditionnelle locale, ainsi que certains matériaux (tôles ondulées en acier galvanisé ou en amiante ciment, couvertures en papier goudronné) et matériaux apparents pour les maçonneries (pierre, bois, brique...) sont préconisés plutôt que les maçonneries enduites.

Pour le traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions (art. 5), il est exigé 30% minimum d'espaces verts de pleine terre après implantation des constructions. De plus, certains secteurs ont été repérés au plan de zonage par l'appellation Espaces Boisés Classés (EBC) qui offre une protection supplémentaire à ces milieux en application des dispositions de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme, interdisant tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements (cf. carte de localisation des EBC ci-dessous).

Les normes et dispositions liées au stationnement (art. 6), à la desserte par les voies publiques ou privées (art. 7) et à la desserte par les réseaux (art. 8) sont les mêmes que celles décrites dans les dispositions générales et les autres zones du PLU.

2.3.3 TABLEAU RECAPITULATIF DES SURFACES

Zonage	Surface en hectares	% de la superficie communale
Zones AU	17,9	1,6%
1AUe	4,1	0,4%
1AUhz	7,9	0,7%
2AUh	1,8	0,2%
2AUd	4,2	0,4%
Zones A	954	86%
A	344	31%
Ac	38	3,5%
Ae	19	1,8%
Ai	346	31,3%
Az	206	18,6%
Zones N	62	5,6%
N	54	4,9%
Ne	3	0,2%
Nj	2	0,2%
Nr	3	0,2%
Zones U	75	6,8%
UA	10,5	1%
UAh	3	0,3%
UAp	1	0,1%
UC	32	3%
UD	15	1,4%
UE	3	0,3%
UEb	10	0,9%
Total	1108	100%



3

CONSOMMATION D'ESPACES ET INDICATEURS DE SUIVI

3.1 RAPPEL DES OBJECTIFS DU PADD

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) débattu en Conseil Municipal le 7 juin 2022 affiche des objectifs démographiques visant à anticiper la hausse du nombre d'habitants prévus dans la réalisation de projets de longue date et actés :

- ❖ La ZAC multi-sites
- ❖ Le projet de reconversion du site de la rue Albert Galle.

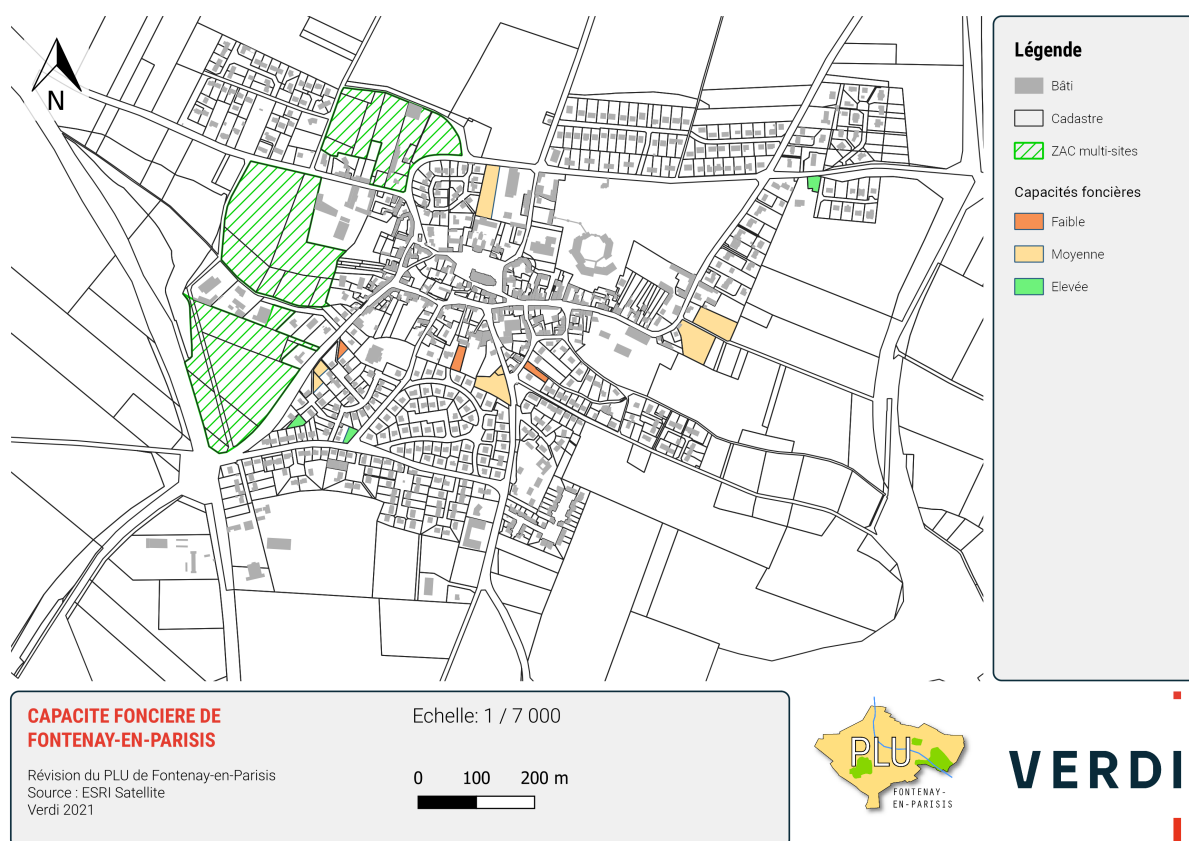
Un total de 328 logements est prévu dans ces opérations.

Suivant une hypothèse du nombre d'occupants par résidence principale défini à 2,7 habitants par logement à l'horizon 2035, la population de Fontenay-en-Parisis devrait **augmenter de 780 habitants d'ici 2035**, soit une **croissance démographique de 2,25% par an**.

Ainsi, le PADD prévoit une consommation de 7,86 hectares pour les projets de construction correspondant à la ZAC multi-sites et à la reconversion du patrimoine agricole situé rue Albert Galle.

Une **estimation des surfaces disponibles pour le développement d'une offre d'équipements, de services et d'activités adaptés à une croissance démographique soutenue** a été réalisée, avec une analyse de la capacité de densification et de mutation des espaces bâtis, ainsi qu'une étude des logements vacants et de l'ouverture de nouvelles zones d'extension. Il en ressort que :

- Le potentiel théorique brut des dents creuses a été estimé au sein du diagnostic à environ une douzaine de parcelles, toutes situées au sein du tissu urbain et de taille très réduite. **Le cumul brut des dents creuses identifiées représente une enveloppe foncière estimé à moins de 1,5 hectares**. Le résiduel constructible intra-urbain du village de Fontenay se révèle très faible et **n'a pas la capacité de répondre aux objectifs annoncés pour le développement urbain** ;



Carte des dents creuses identifiées sur la commune pour un total de 1,5 hectares ©Verdi

- Avec un taux de vacance qui s'élève en 2018 à 7,8% du parc de logements de Fontenay-en-Parisis et une estimation d'une baisse du taux à 5% à l'horizon 2035, **la vacance peut être réduite de 18 logements** ;
- Le grand projet d'extension urbaine de **la ZAC multi-sites s'étend sur 7,8 hectares**, en continuité du tissu résidentiel du village.

Compte tenu de l'**objectif démographique affiché à 2,25% par an**, sur la base d'une densité moyenne de 17 logements par hectare et conformément aux objectifs du SCoT Roissy Pays de France, **le besoin en foncier a été estimé à environ 19 hectares**, soit une forte baisse par rapport aux espaces pouvant être "ouverts à l'urbanisation" dans le précédent PLU approuvé en 2006 (32,7 hectares).

Les orientations du PADD de Fontenay-en-Parisis visent donc à **soutenir une croissance démographique soutenue**, en s'appuyant autant que possible sur les dents creuses identifiées (1,5 hectares), ainsi que sur **les projets programmés** depuis plusieurs années, notamment la ZAC multi-sites. Le PADD affirme également la nécessité de maîtriser ces ouvertures à l'urbanisation, afin d'assurer une insertion cohérente dans le tissu existant et de s'adapter aux capacités actuelles et futures de la commune, notamment en termes d'équipements et d'activités.

3.2 LA CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS SUR LA PERIODE 2011-2021

Dans son article 191, la loi Climat & Résilience de 2021 affiche un objectif de national d'**absence de toute artificialisation nette des sols en 2050**. Pour atteindre cet objectif, le rythme de l'artificialisation des sols dans les dix années suivant la promulgation de la loi doit être tel que, sur cette période, la consommation totale d'espace observée à l'échelle nationale soit inférieure à la moitié de celle observée sur les dix années précédant cette date. Ces objectifs doivent être appliqués de manière différenciée et territorialisée, dans les conditions fixées par la loi.

Aussi, un **bilan de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers sur la période 2011-2021** doit être réalisé. La consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers s'entend « *comme la création ou l'extension effective d'espaces urbanisés sur le territoire concerné. Sur ce même territoire, la transformation effective d'espaces urbanisés ou construits en espaces naturels, agricoles et forestiers du fait d'une renaturation peut être comptabilisée en déduction de cette consommation* » (art. 194 5° de la loi Climat & Résilience).

Pour calculer la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers sur la période 2011-2021, la méthode utilisée est l'étude des Fichiers fonciers qui décrivent différentes caractéristiques du foncier sur le territoire national. Ces fichiers ne disposent pas d'une donnée en propre sur la consommation d'espaces mais les données brutes sont retravaillées par le Cerema afin de créer les indicateurs de la consommation d'espaces¹⁰. Ces données sur l'artificialisation des sols sont consultables sur l'observatoire de l'artificialisation, ou « [Portail de l'artificialisation des sols](#) », qui, selon l'article R.101-2 du Code de l'urbanisme, « *est, pour l'ensemble du territoire, la plateforme nationale pour l'accès dématérialisé aux données sur la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et sur l'artificialisation des sols, qui sont mises à disposition par l'Etat, notamment afin de permettre la fixation et le suivi des objectifs prévus dans les documents de planification et d'urbanisme* ».

D'après ces données issues de l'observatoire national de l'artificialisation, une consommation de **17 163 m²**, soit **1,7 hectares d'espaces naturels, agricoles et forestiers**, s'observe sur la commune de Fontenay-en-Parisis entre 2011 et 2021. Cette consommation d'espaces se concentre sur la période 2012-2016, aucune consommation d'espace n'étant relevée sur les autres années. Le tableau suivant résume l'artificialisation observée entre 2011 et 2021 sur la commune :

Artificialisation des sols à Fontenay-en-Parisis entre 2011 et 2021 (en m ²)										
2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
0	888	1083	2217	5000	7975	0	0	0	0	0

¹⁰ La méthode de mesure de la consommation d'espaces du Cerema à partir des Fichiers fonciers est une méthodologie nationale dont les détails sont consultables en ligne sur ce rapport : [Mesure de la consommation d'espaces à partir des Fichiers fonciers](#)

3.3 LA CONSOMMATION D'ESPACES INDUITE PAR LE PLU

Ainsi, en vertu de l'article 191 de la loi Climat & Résilience, la commune de Fontenay-en-Parisis devrait voir sa consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers réduire de moitié par rapport aux consommations observées entre 2011 et 2021, soit **1,7 hectares divisés par deux**.

Cependant, l'article 191 rappelle également que les objectifs de réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers doivent être appliqués de manière différenciée et territorialisée. Cette territorialisation se matérialise dans les documents de planification supra-communaux, qui fixent les objectifs de consommation d'espaces à l'échelle régionale en fonction des besoins et capacités d'accueil en matière de population, d'emploi et d'équipement. Pour l'Île-de-France, le document tenant ce rôle est le **Schéma Directeur de la Région Île-de-France (SDRIF) 2030**, approuvé en 2013. Les Orientations Réglementaires du SDRIF 2030 fixent des objectifs chiffrés en matière de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, répartis entre les différentes communes de la métropole francilienne.

Les orientations du SDRIF 2030 en matière de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers sont rassemblées dans son grand défi n°2 : « Polarisier et équilibrer », et plus précisément dans son orientation 2.3 sur les nouveaux espaces d'urbanisation. Il y est défini des **secteurs d'urbanisation préférentielle et conditionnelle**, auxquels peuvent s'ajouter les capacités d'urbanisation non cartographiées offertes au titre des secteurs de développement à proximité des gares, des agglomérations des pôles de centralité à conforter et de l'extension modérée des bourgs, des villages et des hameaux. Selon la carte de destination générale du SDRIF 2030, un secteur d'urbanisation préférentielle a été identifiée à Fontenay-en-Parisis, indiquant une **capacité d'urbanisation de 25 hectares** que la commune peut ouvrir à l'urbanisation en fonction des besoins à court et moyen terme et des projets.

Il est également ajouté que : « *Les zones d'aménagement concerté dont le dossier de création a été approuvé avant la date d'approbation du SDRIF et qui, par leurs caractéristiques, excèdent les capacités d'urbanisation prévues par celui-ci, sont réputées compatibles avec ces capacités dès lors qu'elles respectent les orientations générales applicables aux nouveaux espaces d'urbanisation et les orientations spécifiques applicables aux secteurs d'urbanisation préférentielle* ». Or, Fontenay-en-Parisis est justement concernée par la programmation d'une ZAC : la ZAC multi-sites, dont le dossier de création a été approuvé en 2009.

Malgré tout, les zones d'extension urbaine programmées dans le PLU de Fontenay-en-Parisis restent en-dessous des capacités maximales autorisées de 25 hectares prévues par le SDRIF 2030, y compris en incluant la ZAC multi-sites. La consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, c'est-à-dire l'extension d'espaces urbanisés, sur la commune de Fontenay-en-Parisis est de l'ordre de **17,9 hectares**. Parmi ces zones d'extension, certaines sont vouées à une urbanisation à court ou moyen terme (12 hectares de zones 1AU), d'autres sont des zones d'extension prévues à plus long terme (6 hectares de zones 2AU).

Le PLU est donc **compatible avec le SDRIF 2030**, document de planification supra-communal en vigueur.

En outre, il paraît important d'établir une comparaison entre la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers programmés dans le PLU précédent, approuvé en 2006, et la consommation planifiée dans le PLU révisé. Le tableau bilan des surfaces du PLU révisé confirme l'effort considérable visant à réduire la consommation d'espace, par rapport au PLU initial approuvé en 2006 :

Bilan comparatif du PLU révisé par rapport aux versions antérieures		
	PLU approuvé en 2006	PLU révisé
Zone AU	37,2 ha	17,9 ha <i>-19,3 ha</i>
Zone U	60 ha	75 ha <i>+15 ha</i>
Zone A	999 ha	954 ha <i>-45 ha</i>
Zone N	6 ha	62 ha <i>+56 ha</i>

Ainsi, ce tableau comparatif permet de constater qu'une **forte réduction des zones d'extension urbaine** s'est opérée lors de la présente révision du PLU de Fontenay-en-Parisis (-19,3 ha d'extension). **Certaines zones d'extension ont été construites**, faisant gagner 15 ha à la zone urbaine. Une perte de 45 ha d'espaces agricoles s'observe mais s'explique très largement par le **reclassement de ces zones agricoles en zones naturelles** (+56 ha de zone naturelle), qui permet de mettre en valeur les boisements et continuités écologique au sein de la trame agricole.

De plus, même si la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers reste importante (17,9 ha), il est à noter que **les zones d'extension programmées sont en continuité directe du tissu urbanisé existant**.

La **zone 1AUhz** est la zone d'extension la plus importante (7,9 ha), correspondant au projet de ZAC multi-sites qui prévoit une opération de 300 logements en continuité du tissu résidentiel ouest de la commune.

La **zone 1AUe** vise à poursuivre le développement des activités économiques existantes au sud de la commune, situées à l'écart du tissu résidentiel, entre deux accès routiers reliant Fontenay-en-Parisis à Goussainville et connectés à la Francilienne (N104). Il s'agit actuellement d'un site en friche qu'une reconversion peut permettre de remettre en valeur tout en soutenant l'économie locale.

La **zone 2AUhz** est une zone à urbaniser sur le temps long. Elle a une vocation d'habitat, en continuité du tissu pavillonnaire de la zone UC. Déjà planifiée dans le précédent PLU approuvé en 2006, le maintien de ce secteur d'extension futur permet d'anticiper l'évolution démographique de la commune (objectif à +2,25% par an d'ici 2035) tout en exploitant le potentiel foncier à proximité immédiate des espaces urbanisés qui n'ont plus d'usage agricole.

La **zone 2AUd** est la dernière zone à urbaniser sur le temps long. Elle a une vocation d'équipements publics et/ou d'intérêt collectif. Il s'agit d'un secteur stratégique en lien avec le projet de halte du Bus Haut Niveau de Service du Grand Roissy (BHNS), voué à relier le pôle de Roissy. Actuellement ce secteur regroupe des parcelles occupées illégalement et qui n'ont pas de vocation agricole du fait de difficultés d'exploitation. Aussi, la volonté de revaloriser une entrée de ville, mais aussi de répondre à un besoin d'implantation de services (un pôle santé par

exemple), à l'interface entre Fontenay-en-Parisis et Goussainville, encourage le maintien de ce secteur en extension urbaine, autorisant la réalisation d'un projet futur d'intérêt collectif.

3.4 INDICATEURS DE SUIVI DE LA CONSOMMATION D'ESPACES

Des indicateurs de suivi de la consommation de l'espace sont présentés afin de permettre une évaluation du PLU après son entrée en application. Conformément aux dispositions de l'article L.153-27 du code de l'urbanisme, le conseil municipal devra procéder à une analyse des résultats de l'application du PLU au minimum tous les six ans à compter de la délibération portant approbation du plan.

En matière de consommation d'espace et de production de logements, les indicateurs de suivi prévoient une périodicité de 2 à 5 ans. Dans l'objectif de réaliser un bilan à mi-parcours, lesdites périodicités pourront être réduites au maximum à 3 ans, et ce, afin de rester en cohérence avec la date du bilan du PLU prévue par la loi.

Les tableaux ci-après constituent un outil précieux pour aider la municipalité dans le suivi de son document d'urbanisme.

Objectifs poursuivis	Indicateurs	Objets à évaluer (données actuellement disponibles)	Documents, outils et/ou personnes ressources	Périodicité/ Mesure à prendre, cas échéant, au regard du suivi
----------------------	-------------	--	--	---

Indicateurs relatifs à l'habitat et à la maîtrise de l'étalement urbain

Evaluer le nombre de logements, bureaux et commerces créés par hectare

Qualification des actifs du territoire

Favoriser l'intensification et la mixité fonctionnelle des quartiers centraux et péricentraux en valorisant le tissu urbain

Densité moyenne de l'habitat dans les opérations d'aménagement

	2013	2019
Ensemble	1 811	1 810
Actifs en %	78,2	78,6
Actifs ayant un emploi en %	71,6	72,9
Chômeurs en %	6,6	5,7
Inactifs en %	21,7	21,4

Service urbanisme de la commune

INSEE

2 ans
Si la densité des opérations nouvelles n'est pas augmentée : permettre une densité plus importante sur des sites ciblés

(Source : INSEE)

Suivi des équipements scolaires
(3 établissements scolaires)

Limitier l'urbanisation dans les secteurs hors des projets urbains

Consommation d'espaces

Evolution de la consommation des zones AU

Evolution de l'occupation générale du territoire
(2024 : A = 86%, AU = 1,6%, U = 6,8%, N = 5,7%)

Service urbanisme de la commune

MOS Île-de-France

3 ans
Si les zones AU ne sont pas mobilisées, envisager leur reclassement en zone N ou A

Inciter les professionnels de l'habitat à améliorer la performance énergétique des bâtiments

Rénovation urbaine

Nombre de bénéficiaires des subventions, types de travaux effectués et nombre de bâtiments certifiés.

ANAH

Thermographie aérienne

Service urbanisme de la commune

3 ans
Si les aides ne sont pas mobilisées, établir des règles d'urbanismes plus favorables pour les projets favorisant les performances énergétiques

Couvrir les besoins diversifiés en logements afin de faire face à la croissance démographique

Evolution démographique

Nombre de permis de construire délivrés
Nombre de logements créés (collectifs/individuels ; accession/locatif/aidé ; typologie)
(Nombre de logements présents en 2019 (INSEE) : 752)

Service urbanisme de la commune

INSEE

5 ans
Si une baisse démographique est observée, favoriser le renouvellement urbain

Indicateurs relatifs à la gestion des ressources et au climat

Assurer les besoins futurs en eau et sa qualité (eaux de surface et eaux distribuée)
Assurer un assainissement collectif de qualité

Suivre la qualité des eaux de surfaces et distribuées et la consommation d'eau
Développer le réseau d'assainissement collectif

Rendement du réseau de distribution

Qualité des eaux (eau potable et eau sortant de la station d'épuration) au regard de la réglementation

Volume d'eau consommé et bilan ressources / besoins

Rapport annuel du délégataire d'eau potable et d'assainissement

Eaufrance
ARS

5 ans
Si la qualité des eaux se dégrade, imposer des normes plus prescriptives concernant la gestion des eaux pluviales dans les nouveaux projets

Améliorer la collecte et le traitement sélectif des déchets

Evolution des quantités de déchets collectés et triés

Volume de déchets collectés

Volume de déchets triés et valorisés

Nouveaux déchets triés

Rapport du Syndicat Mixte pour la Gestion et l'Incineration des Déchets Urbains de la Région de Sarcelles

2 ans
Prévoir des espaces de collecte supplémentaires et/ou plus visibles.

Objectifs poursuivis	Indicateurs	Objets à évaluer (données actuellement disponibles)	Documents, outils et/ou personnes ressources	Périodicité/ Mesure à prendre, cas échéant, au regard du suivi
----------------------	-------------	--	--	---

Evolution de nombre de point de collecte

Promouvoir les énergies renouvelables et réduire les émissions de gaz à effet de serre	Evaluer les consommations d'énergie et la production d'énergie nouvelle (kWh) produite grâce au développement des énergies renouvelables (solaire, géothermie...)	Nombre de dispositifs de production d'EnR et leur puissance (panneaux solaires...) Zones d'accélération des énergies renouvelables (ZAEEnR)	ADEME Permis de construire	5 ans Définir des règles favorisant l'installation de ces dispositifs.
Améliorer et développer les modes de déplacements doux	Evolution du linéaire de cheminements piétons et cycles Evolution du linéaire de voiries partagées	Nombre de kilomètres créés Suivi des travaux réalisés pour des linéaires de voies douces, adaptation de la trame viaire aux nouveaux programmes de logements	Schéma des circulations douces de la commune Service de la voirie Service de l'urbanisme de la commune	2 ans Développer d'avantage les voies de déplacements doux
Analyser la circulation	Suivre le nombre de véhicules par jour sur les axes les plus fréquentés	Nombre de véhicules circulants <i>Trafic moyen journalier annuel en 2020 :</i> <i>Bretelle de sortie N104 – D47 : 14 550 (6%)</i> <i>Bretelle N104 – D9 : 8 140 (4%)</i> <i>Source : Conseil départemental du Val d'Oise</i>	Conseil départemental du Val d'Oise	5 ans Développer d'avantage les voies de déplacements doux

Indicateurs relatifs au patrimoine naturel, urbain et paysager

Assurer la protection de la biodiversité et la mise en valeur des milieux remarquables	Réaliser un suivi des espèces des milieux sensibles (faune et flore) Valoriser les zones naturelles Evaluer les surfaces boisées	Nombres d'espèces présentes <i>(Inventaire INPN sur la commune : 346 espèces, 50 espèces protégées et 25 taxons menacés et quasi-menacés)</i> Nombres d'espèces remarquables <i>(espèces protégées aux niveaux régional, national, communautaire et international recensées sur le territoire communal (Source INPN) : 50 espèces animales et végétales)</i> Superficie des espaces boisés <i>(14 ha environ – MOS 2021)</i> Nombre d'hectares protégés et inventoriés et évolution des zonages	Service environnement de la commune Associations MOS Île-de-France Cartothèque de la DRIEAT Île-de-France	5 ans Protéger d'avantage les espaces participant aux continuités écologiques
Créer et gérer les espaces verts (jardins, promenade...) en milieux urbains	Analyser l'évolution des superficies d'espaces verts	Linéaire de corridor écologique créé Espaces verts de fonds de parcelle (Nj)	Service des espaces verts	5 ans Mettre en place des emplacements réservés à cette destination

Objectifs poursuivis	Indicateurs	Objets à évaluer (données actuellement disponibles)	Documents, outils et/ou personnes ressources	Périodicité/ Mesure à prendre, cas échéant, au regard du suivi
	Evaluer l'interconnexion entre ces espaces		Service de l'urbanisme de la commune	Engager des actions de verdissement des espaces publics urbains
Maîtriser l'évolution du paysage urbain	Mettre en valeur le patrimoine et le paysage urbain	Aménager et/ou restaurer les éléments du patrimoine bâti, patrimonial	Service de l'urbanisme de la commune	5 ans Identifier davantage de bâtiments à protéger Engager des actions en faveur de la protection du patrimoine identifié

Indicateurs relatifs aux risques et nuisances

Prévenir les risques	Suivre l'exposition des habitants aux risques d'inondation	Nombre d'habitants et de logements exposés aux risques (exemple : <i>risque de ruissellement</i>)	Services de l'Etat	5 ans Renforcer les prescriptions sur les secteurs exposés aux risques
Lutter contre les nuisances	Suivre l'évolution de la qualité de l'air	Surveillance de la qualité de l'air (Airparif)	Cartes stratégiques de l'Oise	5 ans
	Suivre l'exposition des habitants aux bruits	Nombre de logements exposés au bruit	Service de l'urbanisme de la commune	Réduire les possibilités de construire dans les espaces exposés au bruit et/ou à des risques de pollution
	Suivre les activités à risques	Nombre d'installation classées et ICPE		