

PLAN LOCAL D'URBANISME

PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

Débat en Conseil Municipal le 7 Juin 2022

ARRET

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

APPROBATION

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

SOMMAIRE

I.	Les objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables	3
II.	Rappel des invariants	4
III.	Le PADD de Fontenay en Parisis et ses objectifs chiffrés	5
IV.	Les défis du PADD de Fontenay en Parisis	13

I. LES OBJECTIFS DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est l'une des pièces constitutives du dossier de Plan Local d'Urbanisme (PLU). Il expose le projet d'urbanisme de la commune.

C'est un document simple et concis, donnant une information claire aux citoyens et habitants sur le projet communal.

Il donne des orientations générales d'organisation du territoire communal pour les 10-15 ans 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 lui.

Ainsi, le PADD permet :

- ☐ Un débat au sein du Conseil Municipal ;
- ☐ Une visibilité pour la population sur les engagements de la Municipalité, clairement énoncés.

Le contexte législatif

Ce sont principalement les articles L.151-5, L. 153-12 et L. 153-13 du Code de l'Urbanisme qui définissent le rôle et le contenu du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

« 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.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.

II. RAPPEL DES INVARIANTS

Les contraintes et intangibles

Le territoire de Fontenay-en-Parisis semble être en capacité de répondre aux objectifs de constructions, il convient cependant de préciser que des contraintes ou facteurs limitant sont à considérer. Ces invariants s'imposent au territoire communal en matière d'occupation des sols, de vocations, de risques, d'objectifs communaux et supra communaux, et ils vont inévitablement orienter les choix d'aménagement du projet communal.

Sur la commune de Fontenay-en-Parisis, les invariants suivants sont à prendre en compte :

- ☐ L'assise agricole ;
- ☐ La géologie ;
- ☐ La topographie ;
- ☐ Les enjeux environnementaux ;
- ☐ Les risques et nuisances ;
- ☐ Le réseau de transport ;
- ☐ Les capacités des réseaux publics (électricité, assainissement, eau potable...) ;
- ☐ Les objectifs du SCoT.

III. LE PADD DE FONTENAY EN PARISIS ET SES OBJECTIFS CHIFFRES

La construction du projet communal de Fontenay-en-Parisis a été engagée à partir de 3 questionnements fondamentaux :

- ☒ Quel objectif démographique à l'horizon 2035 ?
- ☒ Quels seront les besoins induits ?
- ☒ Quelles sont les capacités foncières du territoire pour accueillir les habitants, et où se trouvent-elles ?

A. LES OBJECTIFS DEMOGRAPHIQUES

La phase prospective a permis de rendre compte des tendances démographiques suivantes :

- Une croissance démographique régulière depuis 1968, avec un ralentissement ces dernières années ;
- Une baisse de la taille des ménages : 2,8 habitants/logement en 2018.

Des projets de construction conséquents sont prévus et d'ores et déjà actés sur le territoire de Fontenay en Parisis. Ils sont détaillés ci-après :

- le projet de la ZAC multi-sites : une opération d'environ 300 logements au total répartis sur deux sites principaux (le Laru et le Pré Mary),
- le projet de reconversion du site de la rue Albert Galle : 28 logements prévus.

Soit un total de 328 logements prévus.

Une hypothèse du nombre d'occupants par résidence principale a été définie, celle-ci est de **2.7 habitants/logement à l'horizon 2035**.

En vue des projets de construction actés, la part de la population augmentera donc de **780 habitants d'ici 2035, soit une croissance démographique de 2,25% par an**.

B. LES OBJECTIFS DE LOGEMENTS

Au regard des besoins en logements estimés et pour accueillir une population nouvelle, il est indispensable d'avoir une vision précise des capacités d'accueil du territoire.

Au sein du diagnostic, il a été estimé, qu'il serait nécessaire d'édifier environ **39 logements d'ici 2035**, soit environ 2 logements par an pour maintenir la population de Fontenay-en-Parisis et combattre le phénomène de recul démographique.

Les projets de construction évoqués précédemment (projet de ZAC et reconversion du site de la rue Albert Galle) prévoient un total de 328 logements, répondant amplement au besoin de 39 logements afin d'assurer le maintien de la population et prévoyant la construction de 289 logements pour accueillir 780 nouveaux habitants à l'horizon 2035 (avec une taille des ménages estimée à 2,7 personnes par foyer).

De ce fait, aucune construction de logement supplémentaire n'est à prévoir sur la commune de Fontenay-en-Parisis.

Les densités envisagées dans le cadre de ces projets urbains sont les suivantes :

- 27 logements à l'hectare en moyenne pour le projet de ZAC multi-sites ;
- 175 logements à l'hectare en moyenne pour le projet de reconversion du site intra-urbain rue Albert Galle.

C. LES OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS ET AGRICOLES

Le PLU actuellement opposable planifie une surface totale de 32.7 hectares pouvant être « ouverts à la construction ».

Selon les données de l'observatoire national de l'artificialisation des sols, la consommation d'espace réelle observée sur la période 2009-2020 représente une surface d'environ 7.2 hectares, répartis de la manière suivante :

- ❑ 1.9 ha pour de l'habitat,
- ❑ 4.5 ha pour des projets à vocation d'activité
- ❑ 0.8 pour d'autres vocations non définies par l'observatoire.

A noter que cette consommation est fortement concentrée entre les années 2009 et 2011, et que 2.5 ha de celles-ci étaient indiqués au PLU pour des projets d'habitat.

Sur la période 2009-2020, la consommation d'espace totale est alors de 37.4 hectares, soit 3.45% du territoire.

La construction de la ZAC multi-sites de Fontenay-en-Parisis prévoit la consommation de 7,7 hectares, pour une densité d'environ 27 logements à l'hectare.

Foncier réellement consommé sur la période 2009-2020	37 ha 40
Foncier « consommable » planifié par le projet de PLU d'ici 2035 (en ha)	7 ha 86 (soit 4 ha 30 sur Le Laru, 3 ha 40 sur Le Pré Mary, et 0 ha 16 sur le site de la rue Albert Galle)
Besoin en foncier (ha) pour la réalisation des 328 logements planifiés par le futur PLU selon une densité de 17 lgts/ha (référence SCoT)	19 ha 30

D. SYNTHÈSE

Hypothèses (Base recensement INSEE en vigueur de 2018 : 1 988 habitants)	Projet communal Hypothèse Haute (obj: 2,25% / an)
Population projetée en 2035	2 768 hab.
Nombre d'habitants supplémentaires	+ 780 hab.
Besoins en logements (maintien de la population)	39 unités

Logements prévus dans le cadre d'opérations planifiées (Projet de ZAC + Projet de reconversion du site de la rue Albert Galle)	328 unités (dont 289 logements pouvant accueillir de nouveaux habitants)
Foncier consommé par les projets de construction (en ha)	7,86 ha (soit 4 ha 30 sur Le Laru, 3 ha 40 sur Le Pré Mary et 0 ha 16 sur le site de la rue Albert Galle)

E. ESTIMATION DES SURFACES DISPONIBLES POUR LE DEVELOPPEMENT D'UNE OFFRE D'EQUIPEMENTS, DE SERVICES ET D'ACTIVITES ADAPTES

Afin de préparer la commune à cette croissance démographique soutenue, il est nécessaire dans un premier temps de temporaliser le développement urbain (selon un phasage adapté) mais aussi d'assurer parallèlement une offre d'équipements, de services et d'activités adaptés à l'arrivée de nouvelles populations. L'objectif de la commune est d'optimiser au maximum leur implantation dans les zones au sein des secteurs déjà construits (utilisation des dents creuses pour des espaces publics, extension de l'école des Hirondelles) afin d'éviter autant que possible les extensions de l'urbanisation (et donc encourager à la consommation et l'artificialisation d'espace).

Le nouveau contexte règlementaire et législatif de l'urbanisme, dans lequel doit s'inscrire la commune, vise à favoriser une gestion économe de l'espace. Ainsi, la construction du projet communal a permis de s'interroger sur la capacité des terrains situés au sein du tissu urbain existant avant de s'intéresser à ceux situés dans les secteurs d'extension urbaine.

Ainsi, ont été distinguées :

- ☒ Les dents creuses : parcelles actuellement non construites, situées au sein de l'enveloppe urbaine, desservies par les réseaux d'usage et non concernées par des contraintes ;
- ☒ Des secteurs d'extensions.

L'identification des dents creuses va permettre de trouver un équilibre entre le besoin de proposer des espaces constructibles pour répondre aux besoins des nouvelles populations et la nécessité d'assurer la préservation des espaces naturels et agricoles du territoire communal.

L'estimation des surfaces disponibles pour la construction éventuelle d'équipements, de services ou d'activités, afin de préparer la Commune à une croissance dynamique de 2,25% d'ici 2035, mène à l'évaluation suivante :

1/ Analyse de la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis

- ☒ 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 estimée à moins de 1 ha 50 hectares. Le résiduel constructible intra-urbain du village de Fontenay se révèle très faible et n'est pas en capacité de répondre aux objectifs annoncés pour le développement urbain.

2/ Utilisation des logements vacants

Le taux de vacance s'élève en 2018 à 7,8% du parc de logements de Fontenay-en-Parisis. Le territoire semble présenter du potentiel en termes d'utilisation de la vacance pour répondre à une évolution de la demande en logements ; la réduction de ce taux est d'ailleurs un objectif de ce PLU. En estimant un taux de vacance de 5% à l'horizon 2035, la vacance peut être réduite de 18 logements.

3/ Dans de nouvelles zones d'extension

Le projet de ZAC multi-sites est un projet central qui va guider le développement de Fontenay-en-Parisis ces prochaines années ; sa réalisation prévoit la réalisation d'environ 300 logements sur une surface de 7,7 ha.

Aucune zone d'extension supplémentaire n'est programmée.

4/ Synthèse

Une 12^e de parcelles en dents creuses ont été recensées pour une superficie de moins de 1ha 50. Il s'agit d'un relevé brut qui ne tient pas compte du phénomène de rétention foncière.

	Superficie estimative (ha)
Dents Creuses	1,3 ha
Projets à venir	7,8 ha
Sous- Total	9,1 ha

IV. LES DEFIS DU PADD DE FONTENAY EN PARISIS

La municipalité a défini plusieurs objectifs qui forment l'ossature de la stratégie d'aménagement et de développement communal.

Ces objectifs s'articulent autour de **3 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 choix constituent les options fondamentales des élus pour le devenir de leur territoire.

DÉFI 1

UN PROJET DE TERRITOIRE INTEGRÉ DANS UNE DÉMARCHE DE DÉVELOPPEMENT DURABLE

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



VERDI

VALORISER LES ENTITES PAYSAGERES AINSI QUE LA TRAME VERTE ET BLEUE :

- ☐ Garantir les équilibres paysagers de la plaine agricole identitaire ;
- ☐ Anticiper l'inscription du site de la butte de Châtenay-en-France et encourager la connexion des habitants, du monde agricole et des acteurs du territoire à cet environnement et ces paysages ;
- ☐ Encourager l'enrichissement de la Trame Verte à travers des actions de replantation de haies, et d'alignements végétaux et/ou boisés (partenariat avec le monde agricole, l'intercommunalité ?) ;
- ☐ Préserver l'activité agricole, garante du maintien des paysages ;
- ☐ Identifier et préserver les couloirs de la Trame Bleue à l'échelle du territoire afin de lutter pour le maintien d'un équilibre hydraulique et prise en compte des risques connus (identification des couloirs d'écoulement d'eau, 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 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...).

DÉFI 1

UN PROJET DE TERRITOIRE INTEGRÉ DANS UNE DÉMARCHE DE DÉVELOPPEMENT DURABLE



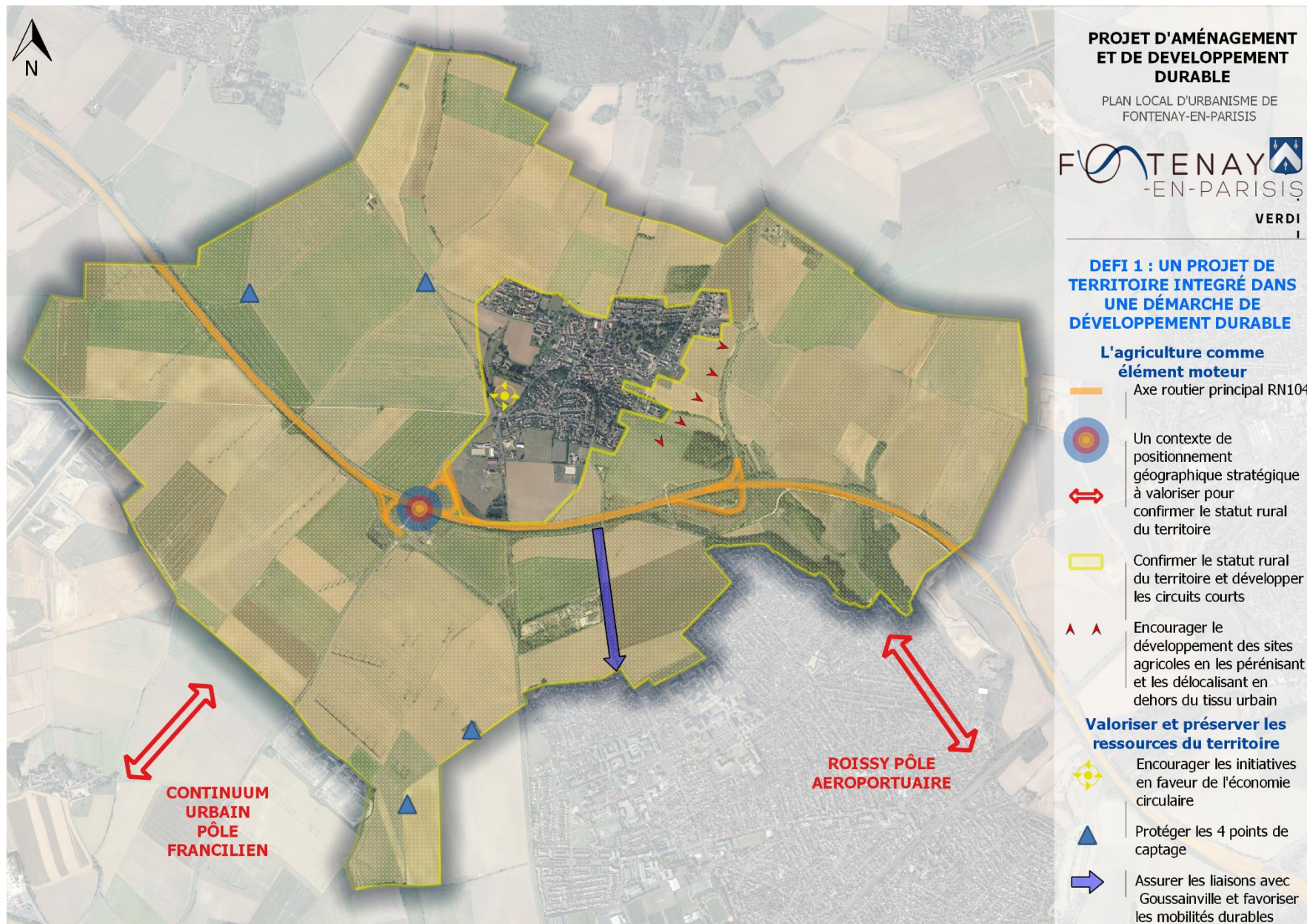
L'AGRICULTURE COMME ELEMENT MOTEUR POUR LA DURABILITE DU TERRITOIRE :

- ☐ 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).

VALORISER LES RESSOURCES DU TERRITOIRE / ENCOURAGER LA DEMARCHE D'ECONOMIE CIRCULAIRE ET LES INITIATIVES EN FAVEUR DU DEVELOPPEMENT 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.





DÉFI 2

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

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



VERDI

DES DEFIS 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 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.

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...).

ACCOMPAGNER LE DEVELOPPEMENT DEMOGRAPHIQUE PAR UN RENFORCEMENT DU DEGRÉ D'ÉQUIPEMENTS ET DE SERVICES :

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



PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE

PLAN LOCAL D'URBANISME DE
FONTENAY-EN-PARISIS

FONTENAY
-EN-PARISIS

VERDI
I

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

**Des projets de développement urbain
présentant de nombreux défis**



2 secteurs majeurs de développement urbain
ciblés pour le développement d'une nouvelle
offre de logement mixte



Assurer l'intégration du projet de ZAC à la
dynamique territoriale

Valoriser le patrimoine existant et conserver la dimension humaine du village



Qualification de
l'hypercentre : piétonisation, mise en place
d'actions qualitatives, protection et mise en
valeur du bâti historique, création de poches
de stationnement

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



S'appuyer sur le résidentiel foncier intra-urbain
afin de développer un programme
d'équipements et de services adaptés

DÉFI 3

UNE IDENTITÉ ÉCONOMIQUE TERRITORIALE

À IMPULSER

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



VERDI

LA REVALORISATION ET LE RENFORCEMENT DES ACTIVITES 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.

L'INTEGRATION DANS UNE DEMARCHE DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE 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.

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...).

