

VERDI



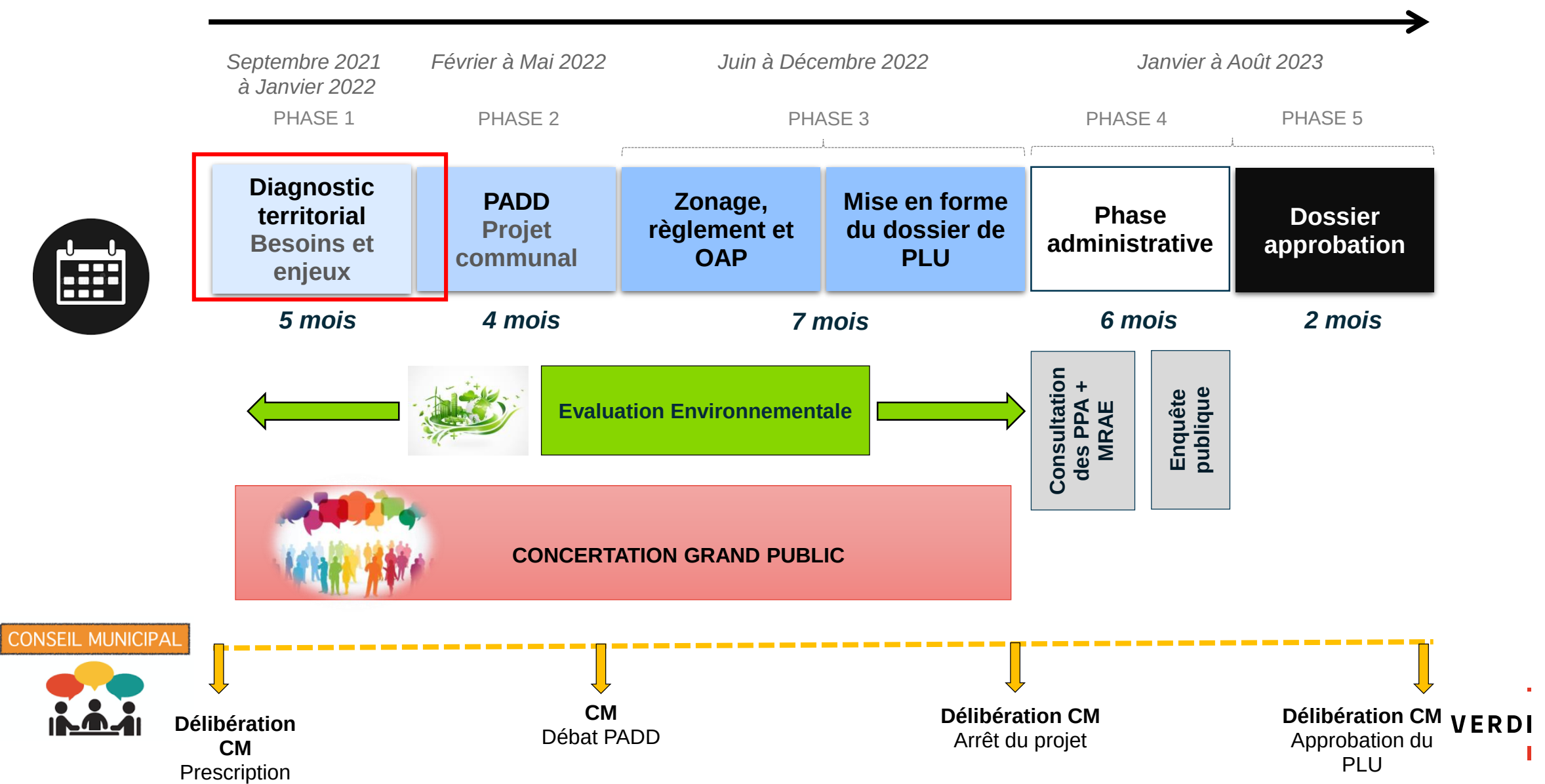
Plan Local d'Urbanisme

Ville de Fontenay-en-Parisis

Réunion du 9 décembre 2021



I. CALENDRIER PREVISIONNEL DES ETUDES



Les enjeux du PLU

Définition des enjeux – le développement démographique

Le maintien de le population

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

Le renouvellement des constructions	Le desserrement des ménages	Total
0,1% / an	2,88 -> 2,7 personnes par foyer	
Soit 13 logements	44 logements	57 logements

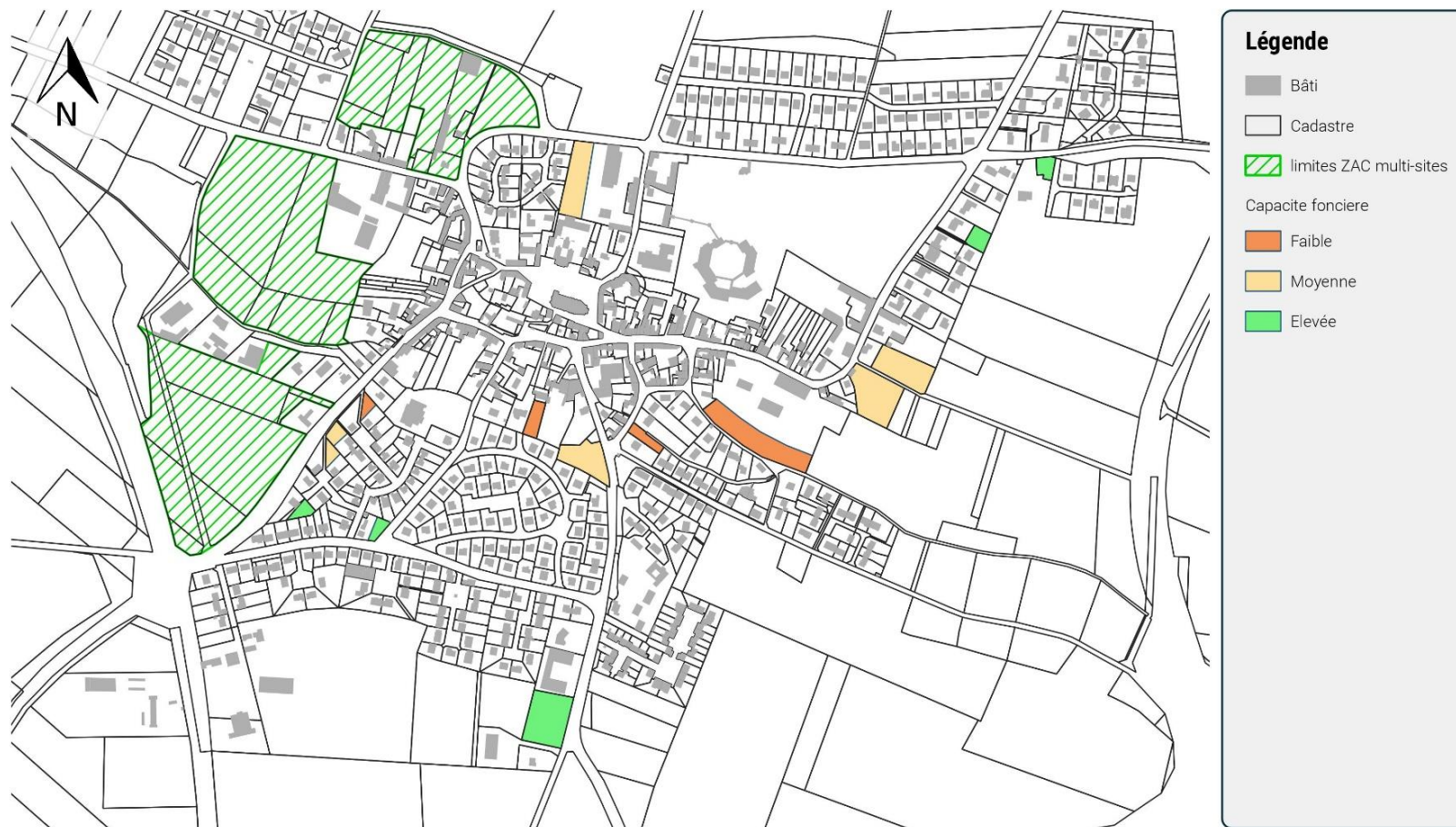
Mais possibilité de limiter le besoin en intégrant un objectif de réduction de la vacance

Vacance en 2018	Hypothèse à l'horizon 2035
58 logements	- 18 logements
Soit 7,8% du parc	Soit 5% du parc

➡ **Soit un besoin d'environ 39 logements (soit un peu plus de 2 logements/an)**

Définition des enjeux – le développement démographique

Les capacités du tissu urbain existant



*Potentiel total réajusté
suite à la précédente
réunion :*

- 15 parcelles
- 2,01 hectares

CAPACITE FONCIERE DE FONTENAY-EN-PARISIS

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

Echelle: 1 / 6 000



VERDI

VERDI

Définition des enjeux – le développement démographique – les projets connus

La ZAC Multi-Sites

C'est un projet central pour la commune de Fontenay, qui va guider son développement durant les prochaines années :

- Opération de 300 logements
- Répartis sur 2 sites principaux* :
 - Le Laru, 4,4 hectares pour 150 logements
 - Le Pré Mary, 3,3 hectares pour 150 logements



Soit une densité d'environ
27 logements à l'hectare

Projet de reconversion du site de la rue Albert Galle

- Création de 28 logements sur une parcelle de 0,16 hectares



Soit une densité d'environ
175 logements à l'hectare

👉 **Soit 328 logements qui seront construits dans les prochaines années.**

Définition des enjeux – le développement démographique – les projets connus

Besoin pour le maintien de la population à l'horizon 2035	Constructions prévues	Logements pouvant accueillir de nouveaux habitants
39 logements	328 logements	289 logements

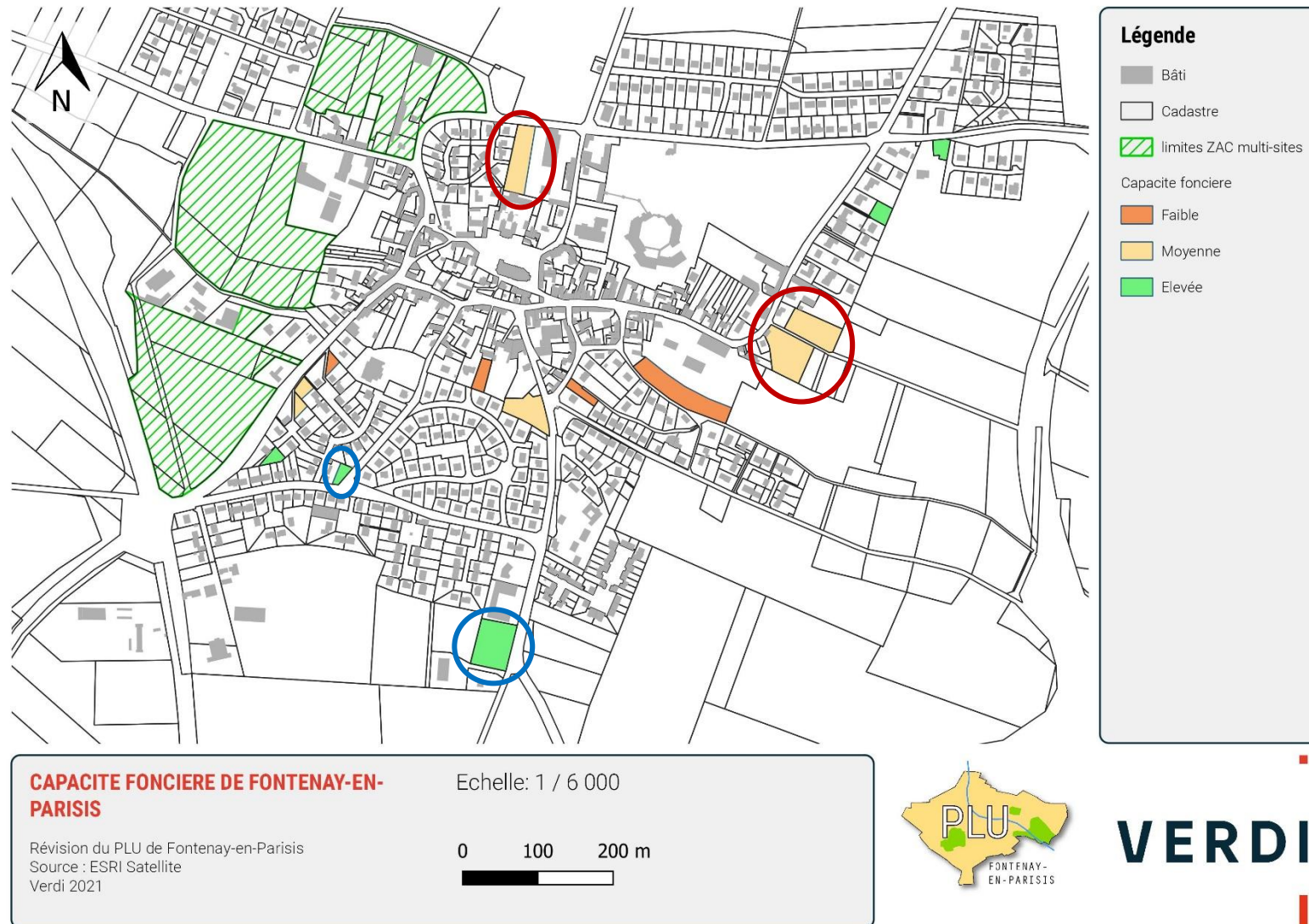
Avec une taille des ménages estimée à 2,7 personnes par foyer, les projets connus représentent un potentiel de croissance démographique de 780 nouveaux habitants.

Population en 2018 (INSEE)	Gain de population possible	Population à l'horizon 2035	Soit une croissance de
1 988 habitants	+ 780 habitants	2 768 habitants	39% (soit 2,25% / an)

A titre de comparaison, le dernier pic de croissance, entre 1999 et 2008 a représenté une croissance d'environ 1,7% / an

ENJEU du PLU : préparer la commune à cette croissance démographique importante

Définition des enjeux – le développement démographique – Enjeux



➡ Mobiliser le potentiel foncier intra-urbain pour des projets d'équipements, de services ou d'activités

➡ Préserver la trame verte et bleue interne au tissu urbain

Définition des enjeux – le monde agricole– Enjeux

Première étape : consultation des exploitants du territoire par questionnaire (en cours)

Adresse	Nom	Nature de l'activité
5 rue du Sevy	SCEA RENIER et ses enfants	Culture de céréales, de légumineuses et de graines oléagineuses
18 rue du Sevy	EARL DENEUX du Sevy	Culture de céréales, de légumineuses et de graines oléagineuses
2 rue Albert Galle	EARL Episucré	Culture de céréales, de légumineuses et de graines oléagineuses
Avenue de Gonesse	Les écuries du domaine de la Couture	Elevage de chevaux et d'autres équidés
Proximité du stade	Les Haras du Parisis	Centre de randonnée équestre (+ élevage ?)
RD 10	M. Fabrice Lionnet	Pépiniériste

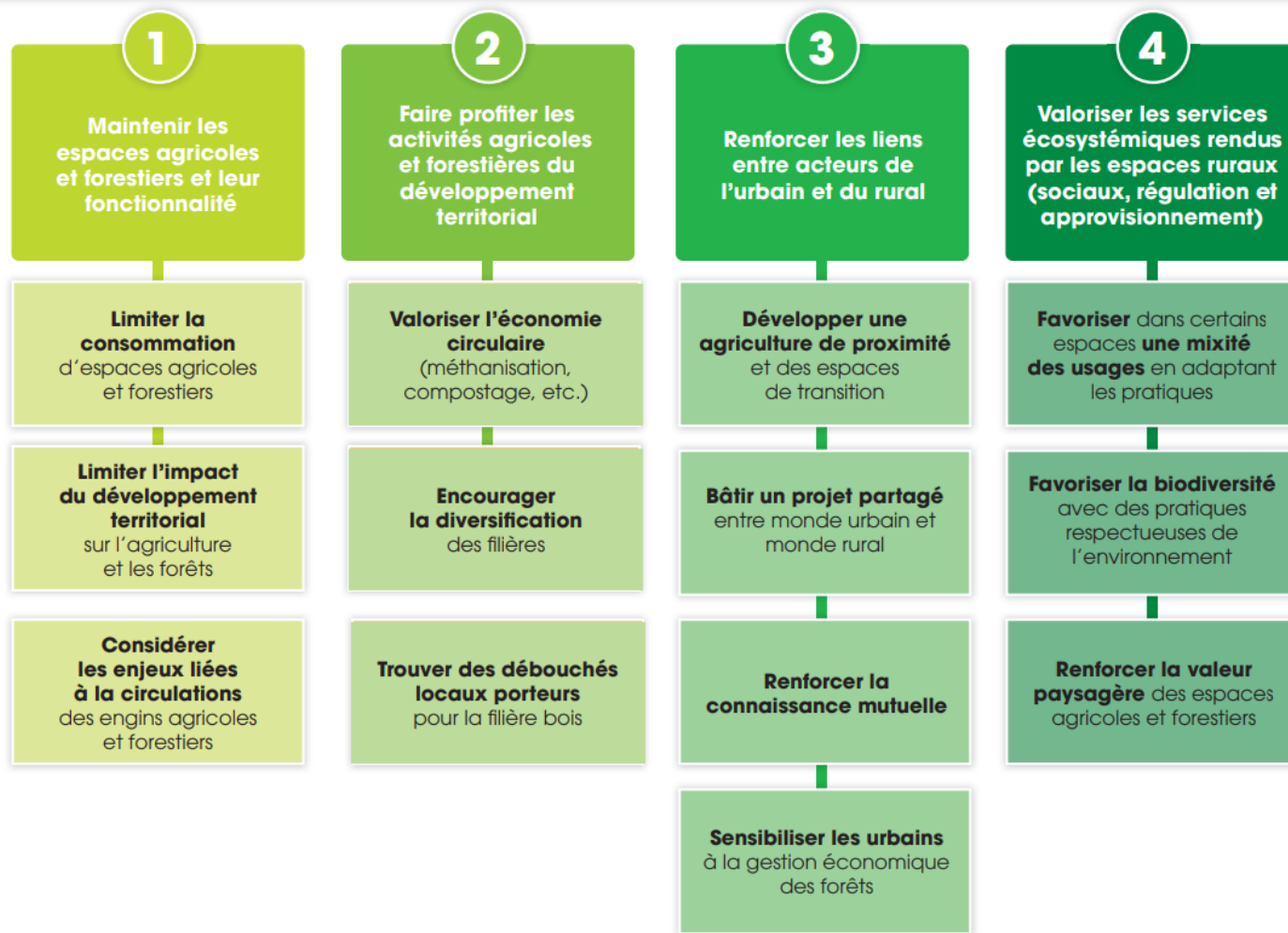


6 activités recensées, dont 3 avec un siège au sein du tissu urbanisé existant

Définition des enjeux – le monde agricole– Enjeux

La préservation et la valorisation de l'activité agricole est un axe important du SCoT de la CARPF

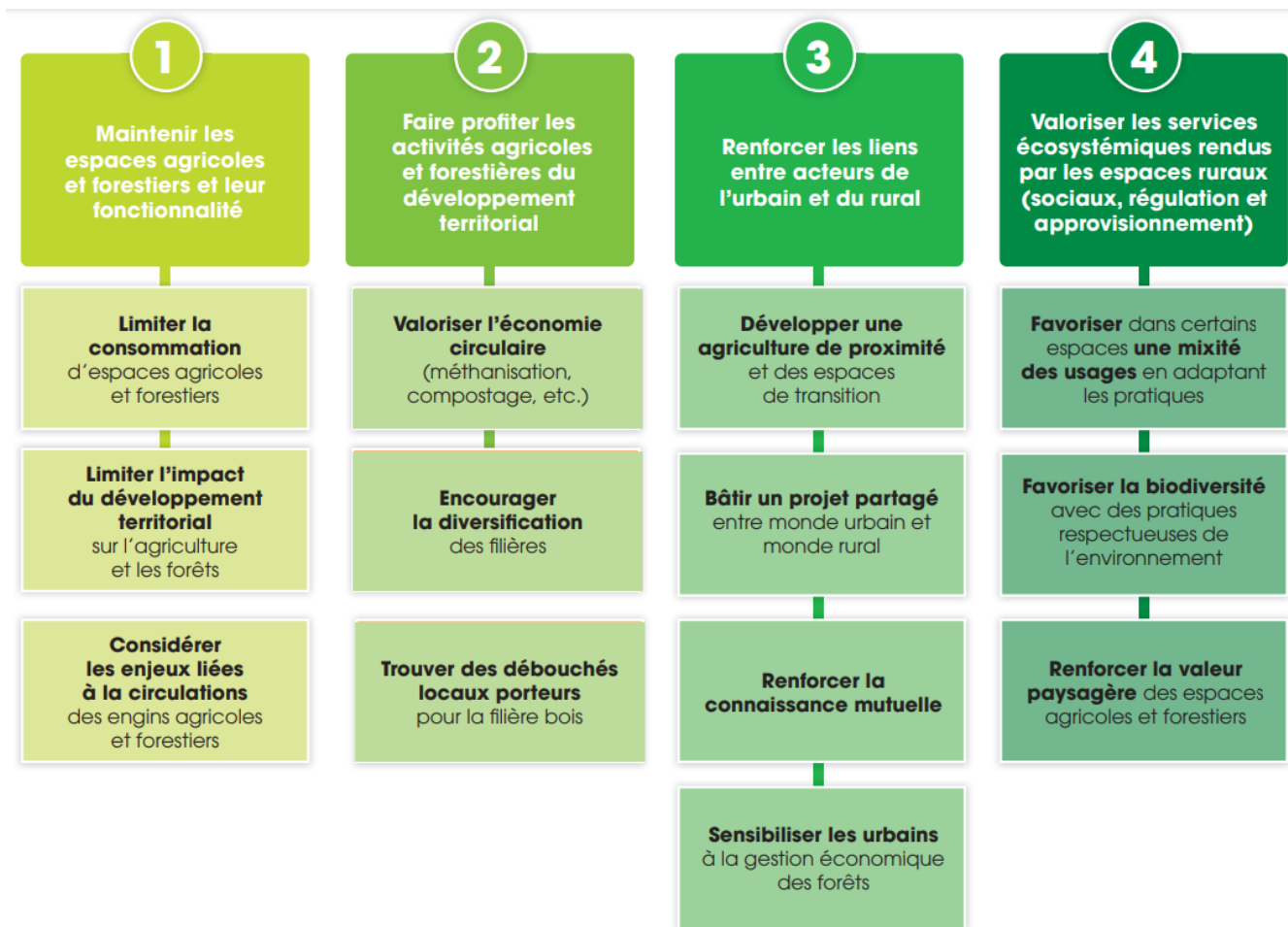
S'exprime par des objectifs de limitation de la consommation d'espaces agricoles, de préservation des chemins d'accès et par l'instauration d'une charte agricole et forestière



Comme développé précédemment, la commune n'a pas besoin de recourir à de nouveaux secteurs en extension pour son développement

➡ Pas de nouvelle pression sur les terres agricoles

Définition des enjeux – le monde agricole– Enjeux



Faciliter la délocalisation des sièges d'exploitation en dehors des espaces urbanisés



Accompagner les projets de diversification

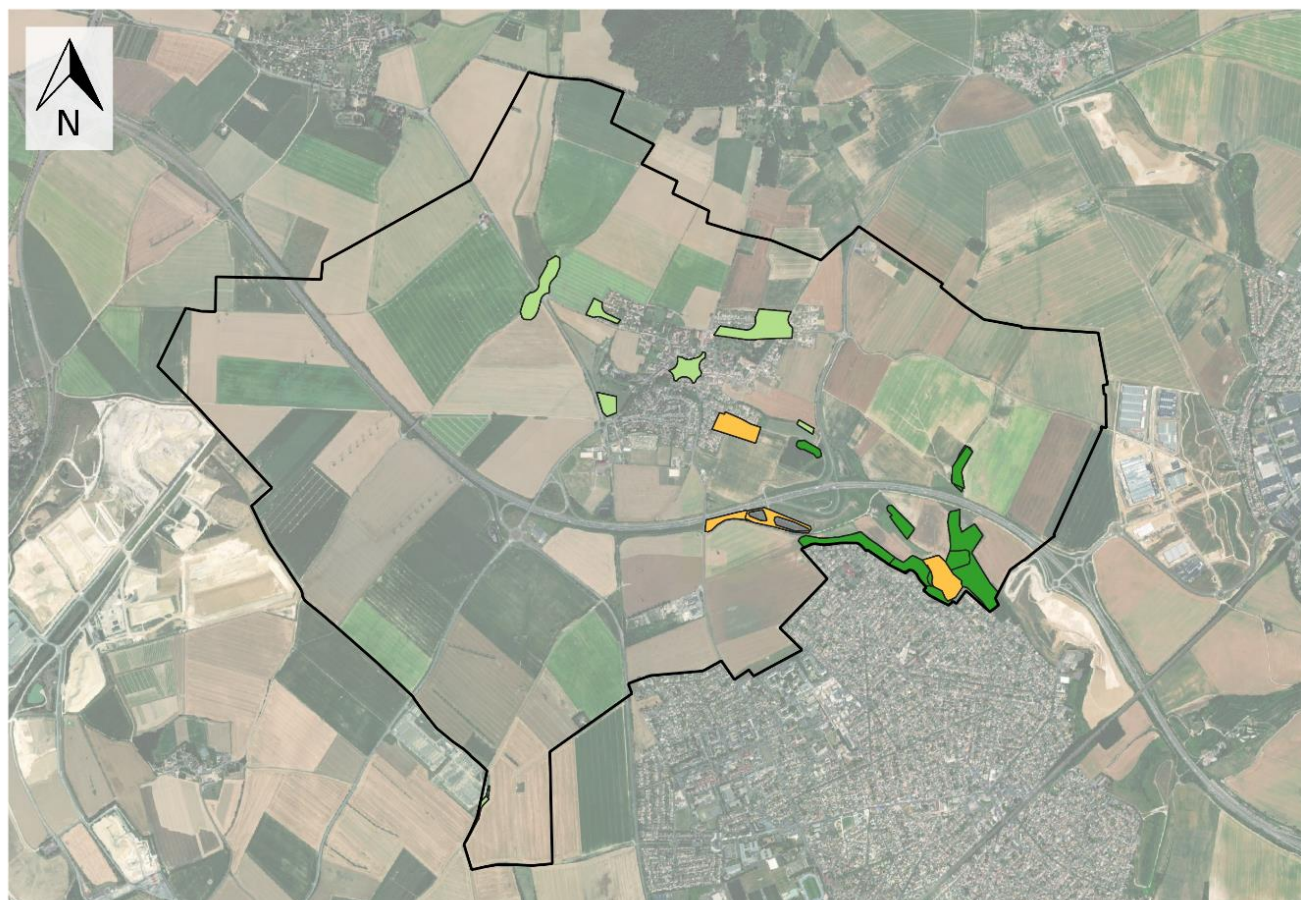


Préserver les circulations agricoles



Développer les circuits courts

Définition des enjeux – la Trame Verte et Bleue– Enjeux



Légende

□ Limite communale

Continuités écologiques

■ Trame forêts, lisières et fourrés associés

■ Trame prairies mésophiles

■ Trame végétations annuelles et vivaces des zones anthropiques nitrophiles

Continuités écologiques à Fontenay-en-Parisis

Révision du PLU de Fontenay-en-Parisis
Sources : ESRI Satellite, cadastre.data.gouv, "Conservatoire botanique national du Bassin parisien (2018). Les couches d'informations du Conservatoire botanique national du Bassin parisien - Les cartes des continuités écologiques d'Île-de-France, Version du 12/06/2018.

Echelle: 1 / 30 000

0 750 1500 m

FONTENAY
-EN-PARISIS

VERDI

*Pas d'enjeux
environnementaux majeurs
mais un intérêt certain à
protéger la nature
« ordinaire » en ville*



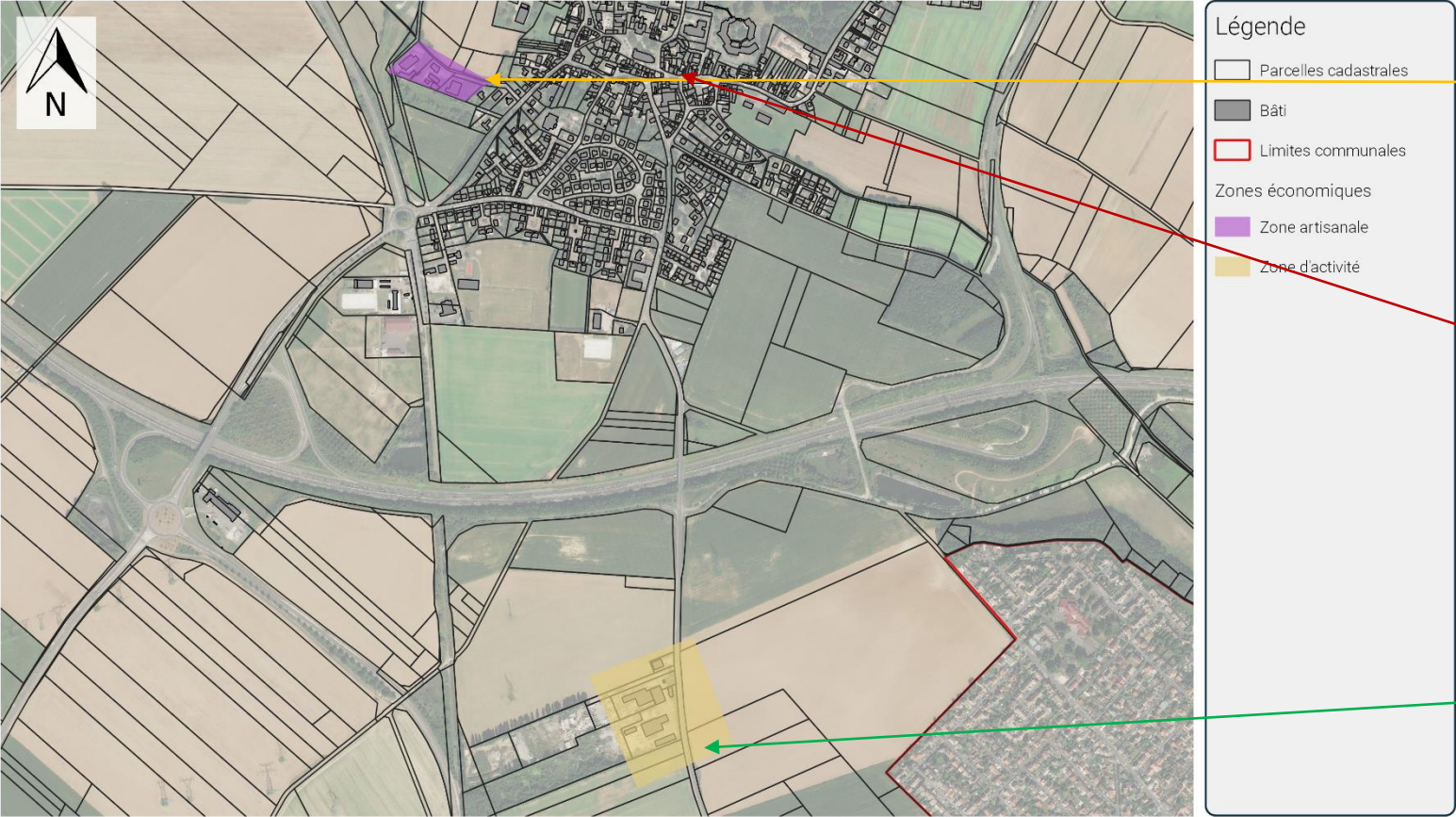
Conserver certaines
dents creuses non
urbanisées en
espaces non
constructibles



Préserver le parc
Brière comme
poumon vert urbain

VERDI

Définition des enjeux – le développement économique– Enjeux



Quelle place dans le projet de ZAC ?

Soutien du commerce de proximité en centre-ville

Développement acté dans le PLU opposable

ZONES ECONOMIQUES A FONTENAY-EN-PARISIS

Révision du PLU de Fontenay-en-Parisis
Source : ESRI Satellite, cadastre.data.gouv.fr
Verdi 2021

Echelle: 1 / 10 000

0 250 500 m



VERDI

Définition des enjeux – les équipements communaux– Enjeux



EQUIPEMENTS A FONTENAY-EN-PARISIS

Révision du PLU de Fontenay-en-Parisis
Source : Open Street Map, cadastre.data.gouv.fr
Verdi 2021

Echelle: 1 / 5 000

0 100 200 m



VERDI

Adapter l'offre en équipements au développement démographique planifié



Stationnement :
situation conflictuelle



Mobiliser certaines
dents creuses pour
créer une nouvelle
offre en
stationnement



Promouvoir les
mobilités douces
(chemins ruraux
existants)

VERDI