



Plan Local d'Urbanisme

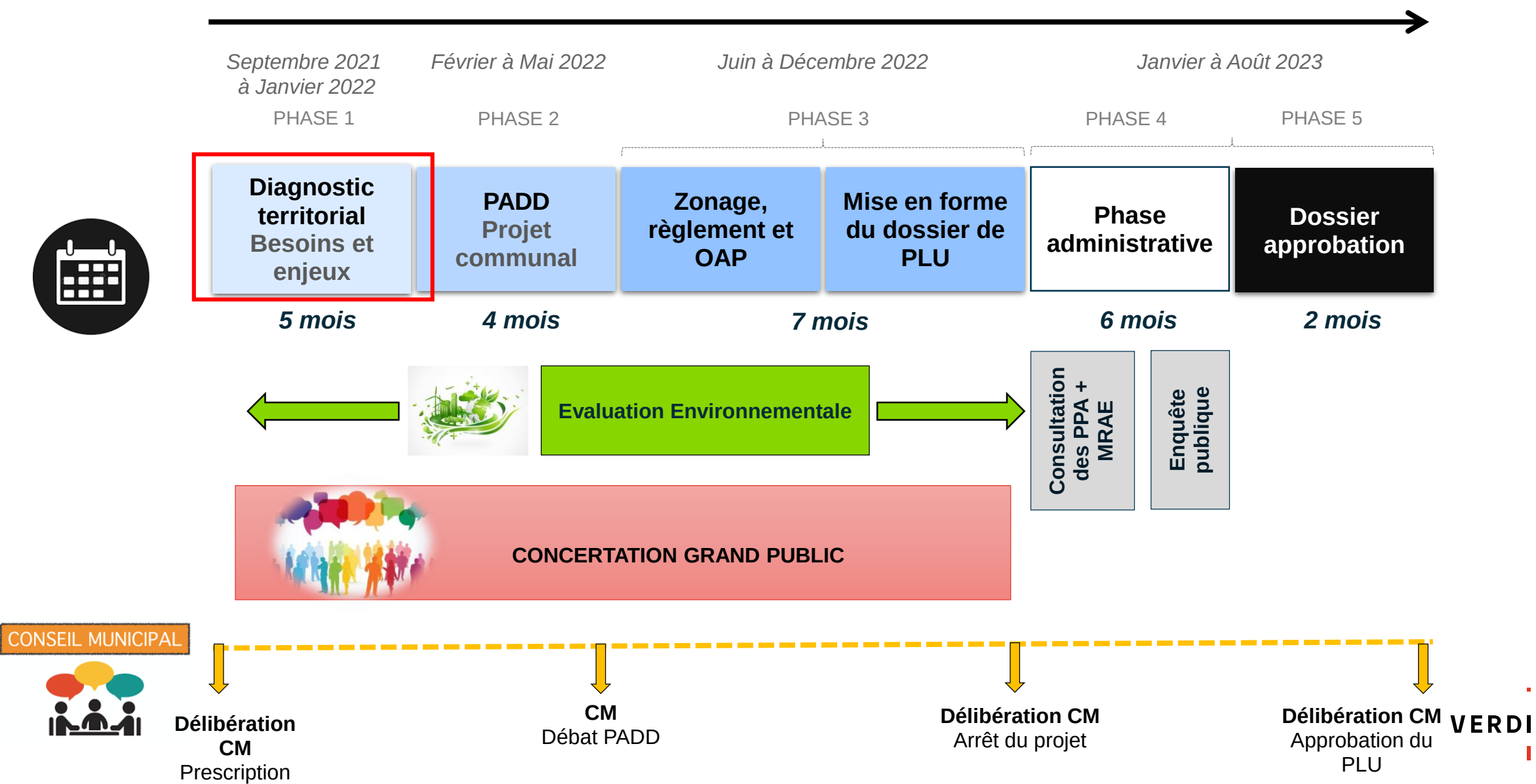
Ville de Fontenay-en-Parisis

Réunion Diagnostic du 9 novembre 2021



- I. CALENDRIER PREVISIONNEL DES ETUDES
- II. LA SUITE DU DIAGNOSTIC TERRITORIAL
- III. L'ENVIRONNEMENT URBAIN
- IV. LE POTENTIEL FONCIER

I. CALENDRIER PREVISIONNEL DES ETUDES



II. SUITE DU DIAGNOSTIC TERRITORIAL

Les espaces publics

Le stationnement

Bilan des réseaux

→ Un **espace vert** au cœur de Fontenay : devant la mairie, l'église et l'école élémentaire



→ Un **espace sportif** important, avec de nombreux terrains (tennis, football, basketball...) et un tennis couvert



→ De nombreux **chemins piétons** au cœur de la commune et autour de l'enveloppe bâtie

Parc autour de l'EHPAD : Environ **4 ha** d'espaces verts au cœur de la commune, espace **privé**

→ Ouvert au public occasionnellement (2 à 3 fois par an)



- **85,5%** des ménages ont au moins **1 emplacement réservé** au stationnement

- **Inventaire des places de stationnement** = environ **330 places** recensées

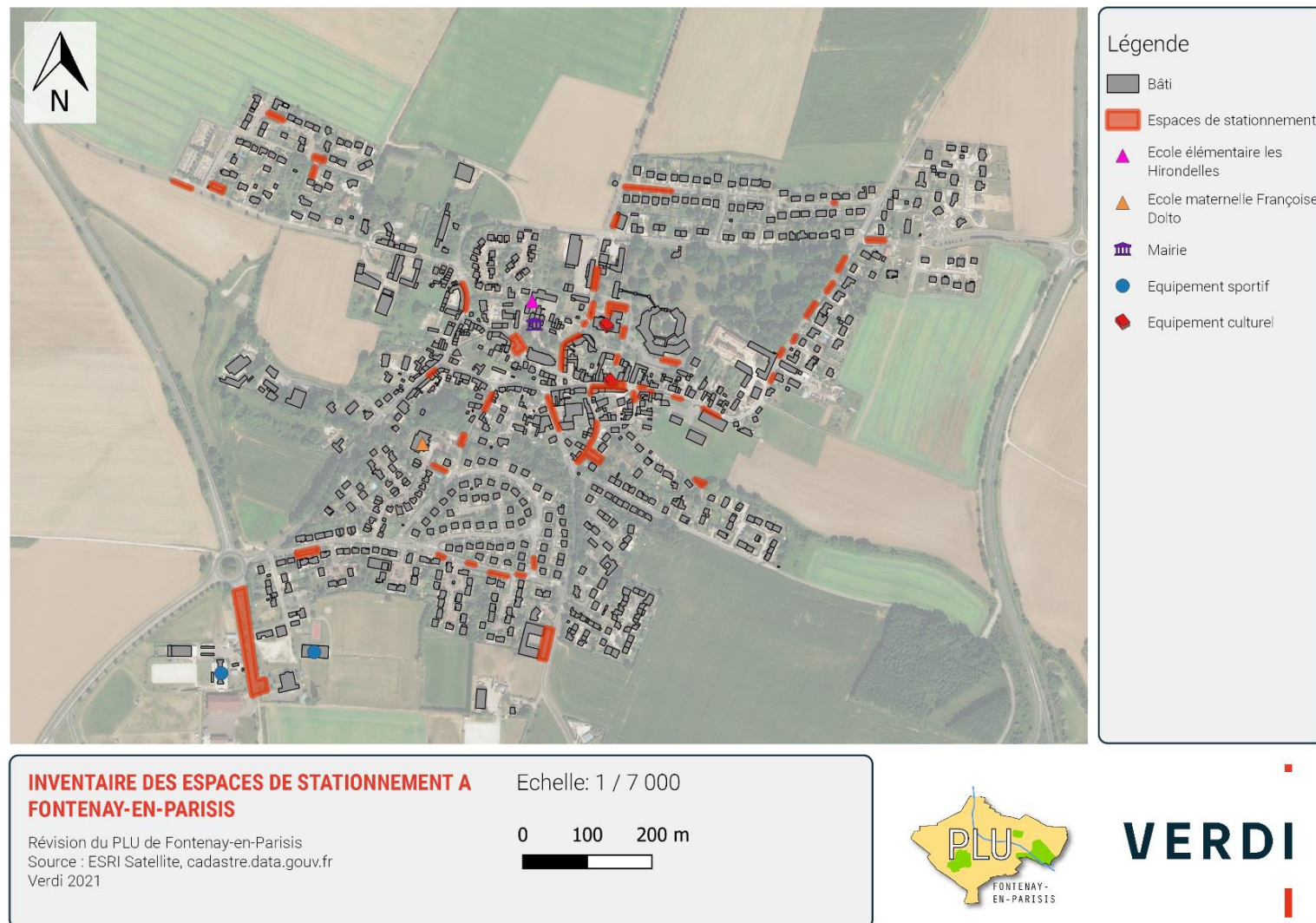
(Visite de terrain, images satellites)

- Plusieurs petits parkings : école maternelle, mairie, cimetière, espace sportif, espace culturel, habitations (...)



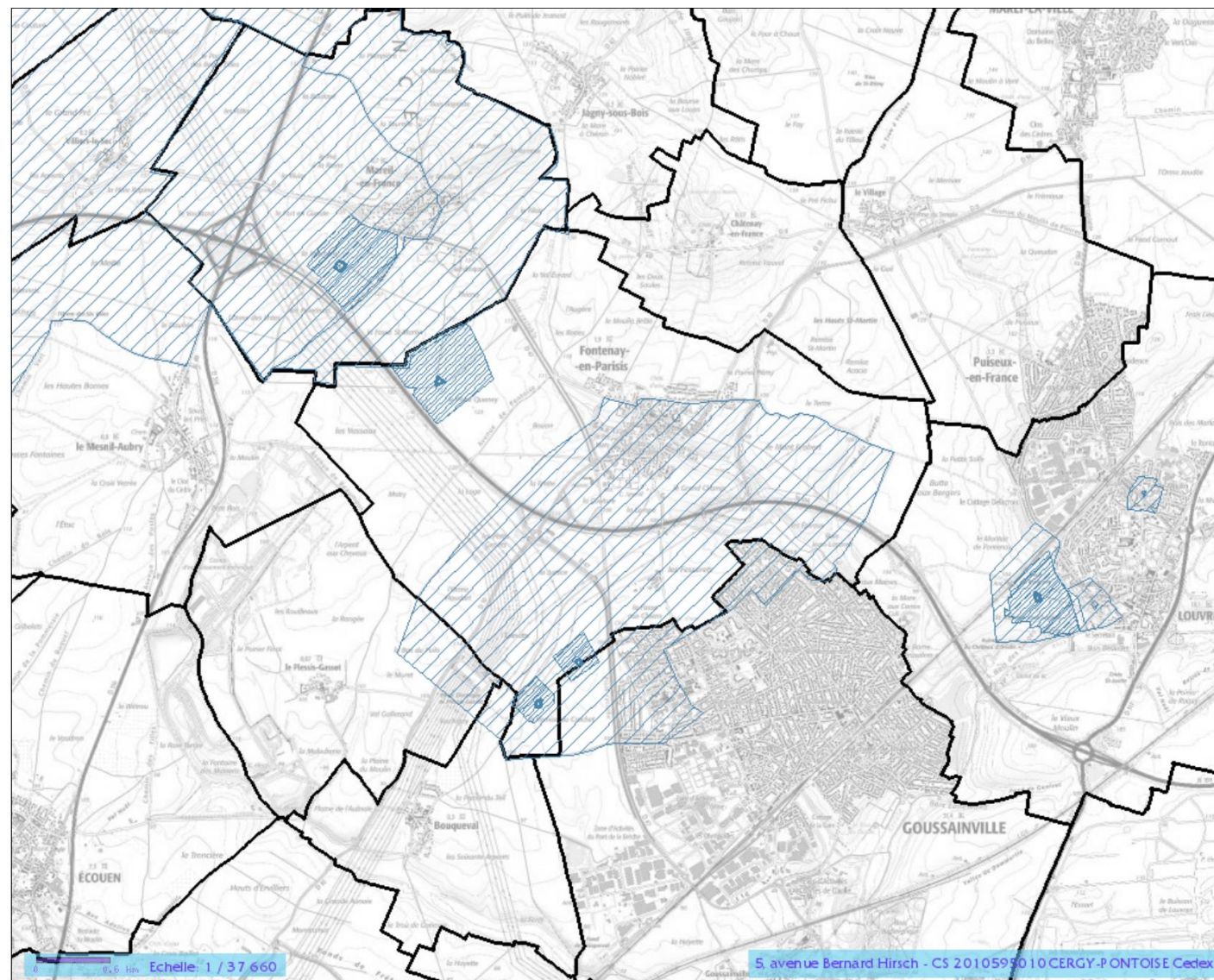
Seulement les places **marquées au sol** ont été comptées

- **49 places** de stationnement prévues dans les futurs projets
- **530 places** de stationnement prévues sur la ZAC multi-sites



- **3 captages d'eau** sur le territoire, gérés par le SMAEP Damona

→ Captages générant des périmètres de protection



Tous droits réservés.

Document imprimé le 8 Novembre 2021, serveur Géo- IDE carto V0.2, <http://carto.geo-ide.application.developpement-durable.gouv.fr>, Service: DDT 95.

- **STEP de Bonneuil-en-France**

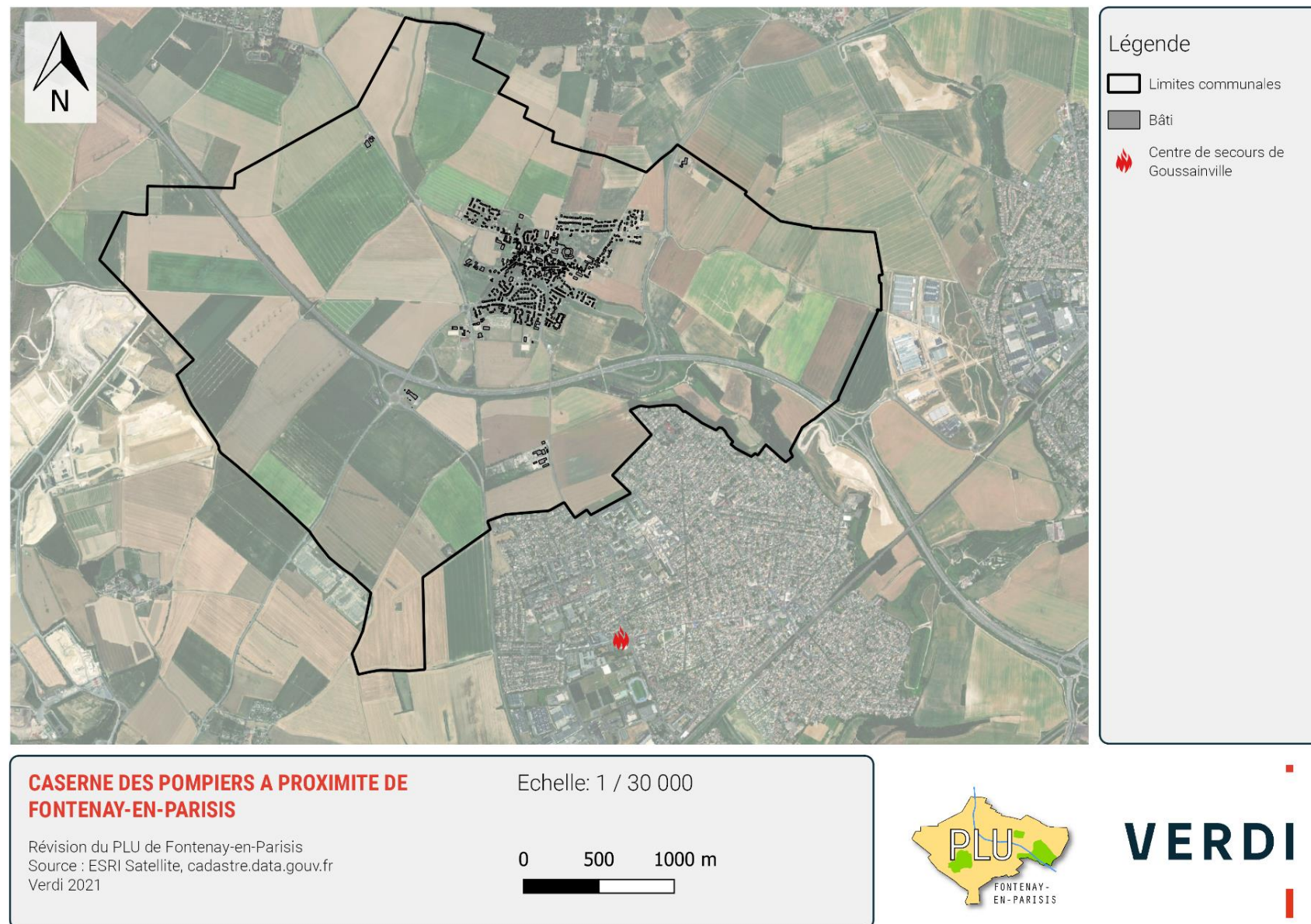
- 300 000 Equivalents habitants
- Assainissement collectif assuré par le SIAH du Croult et du Petit Rosne
- Assainissement individuel assuré par le SIAA, puis par le SIAH du Croult et du Petit Rosne au 1^{er} janvier 2022



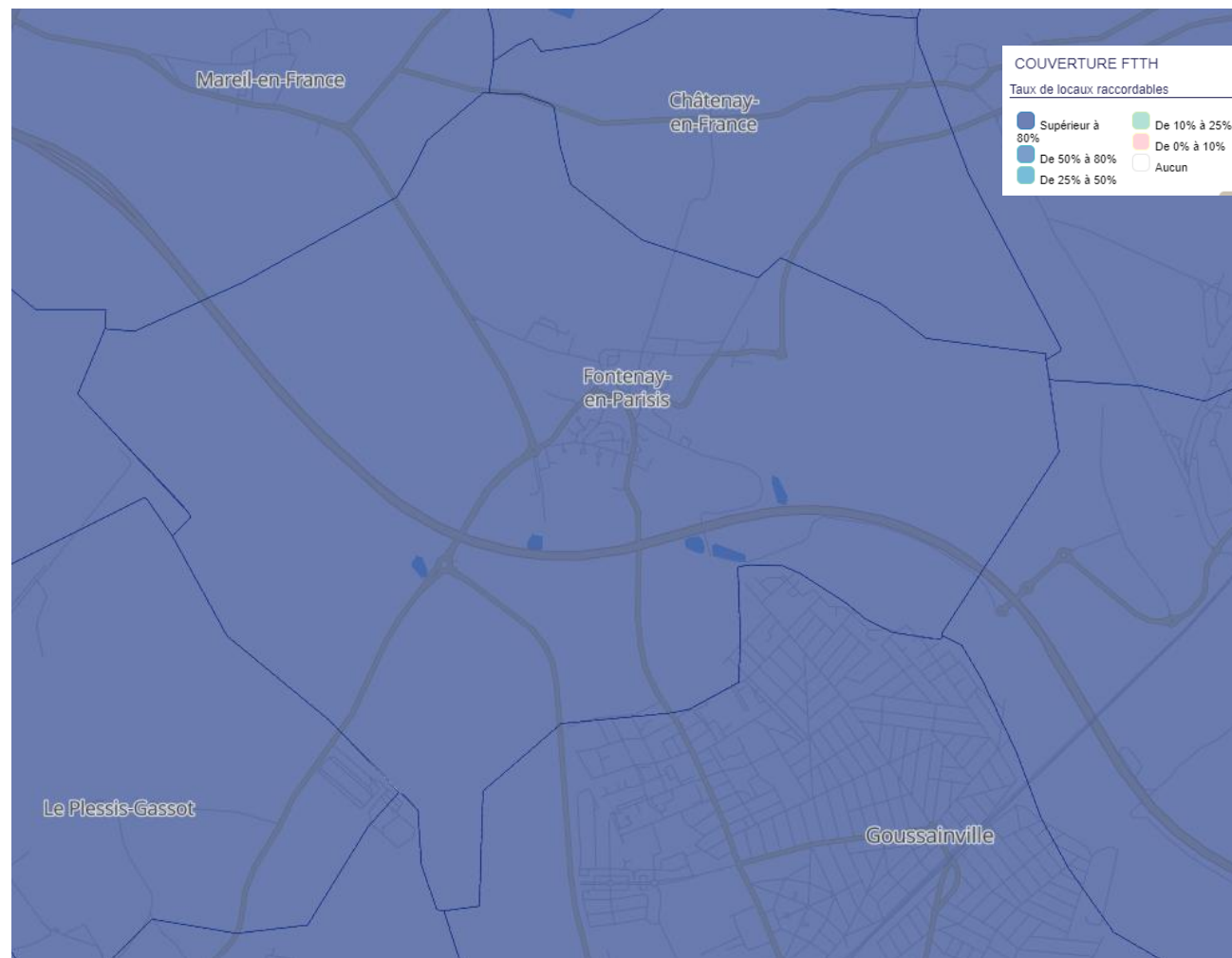
Réseau des eaux usées (SIAH)

II – DIAGNOSTIC TERRITORIAL – Bilan des réseaux

- **29** poteaux incendies
- Caserne des **pompiers** située à Goussainville (2 km)



- **Une couverture complète par le réseau 4G** (pour tous les opérateurs de téléphonie mobile)
- **Un taux de locaux raccordables supérieur à 80%**



Données : ARCEP

III. L'ENVIRONNEMENT URBAIN

Evolution de l'urbanisation

Approche architecturale

Ambiances urbaines

La ZAC multi-sites



Carte d'Etat Major (1820 – 1866)



Photo aérienne (1950)



Photo aérienne (1970)

Urbanisation autour de l'église, bâti dense, linéaire et continu

Peu de développement
Nouveaux bâtis construits en zone déjà urbanisée

Construction de pavillons autour de l'enveloppe ancienne

III – L'ENVIRONNEMENT URBAIN – Evolution de l'urbanisation



Photo aérienne (1990)

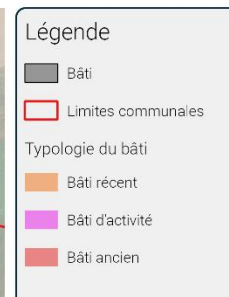
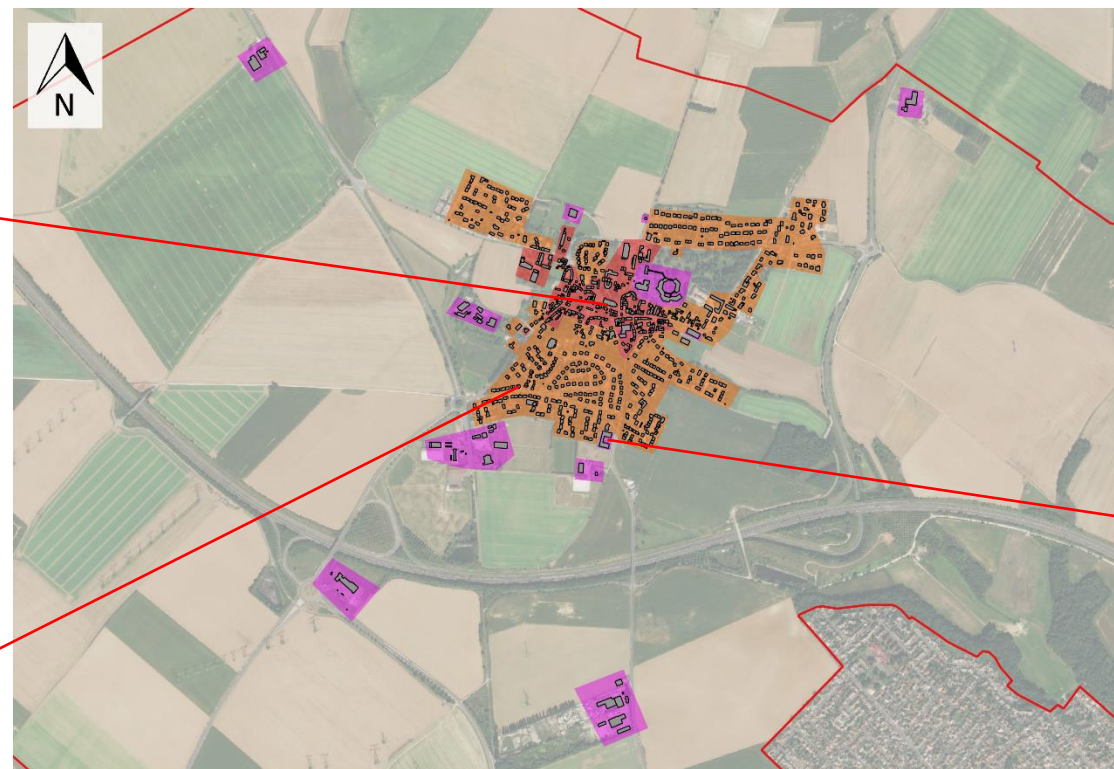


Photo aérienne (2021)

Extension → espaces pavillonnaires
Développement autour de l'enveloppe
bâtie

Construction de résidences pavillonnaires à
la périphérie de l'enveloppe bâtie, extension
des rues existantes

Différentes typologies de bâti : récent / ancien / activité



TYPOLOGIE DU BÂTI A FONTENAY-EN-PARISIS

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

Echelle: 1 / 15 000



VERDI

III – L'ENVIRONNEMENT URBAIN – *Approche architecturale*

Bâti ancien :

- Pierres, briques, tuiles rouges
- De nombreux corps de ferme



→ Des murs anciens à préserver



→ Des rues
pavées





Bâti récent :

- Pavillons → uniformité du bâti
- Enduits de couleurs claires
- Tuiles orangées
- Une trame verte importante



Bâti d'activité :

- En périphérie de l'enveloppe bâtie
- Aspect cubique, toit plat
- Tôles, parpaings, béton...



Au cœur de Fontenay

- Bâti ancien
- Densé, linéaire, continu
- Aligné sur la voirie
- Trottoirs étroits
- Pas de jardins visibles, murs hauts en pierre



Le bâti récent

- Bâti pavillonnaire
- Discontinu, aéré
- Retrait de la voirie
- Rues et trottoirs larges
- Une trame verte importante, de grands jardins individuels
- Clôtures basses et moins opaques



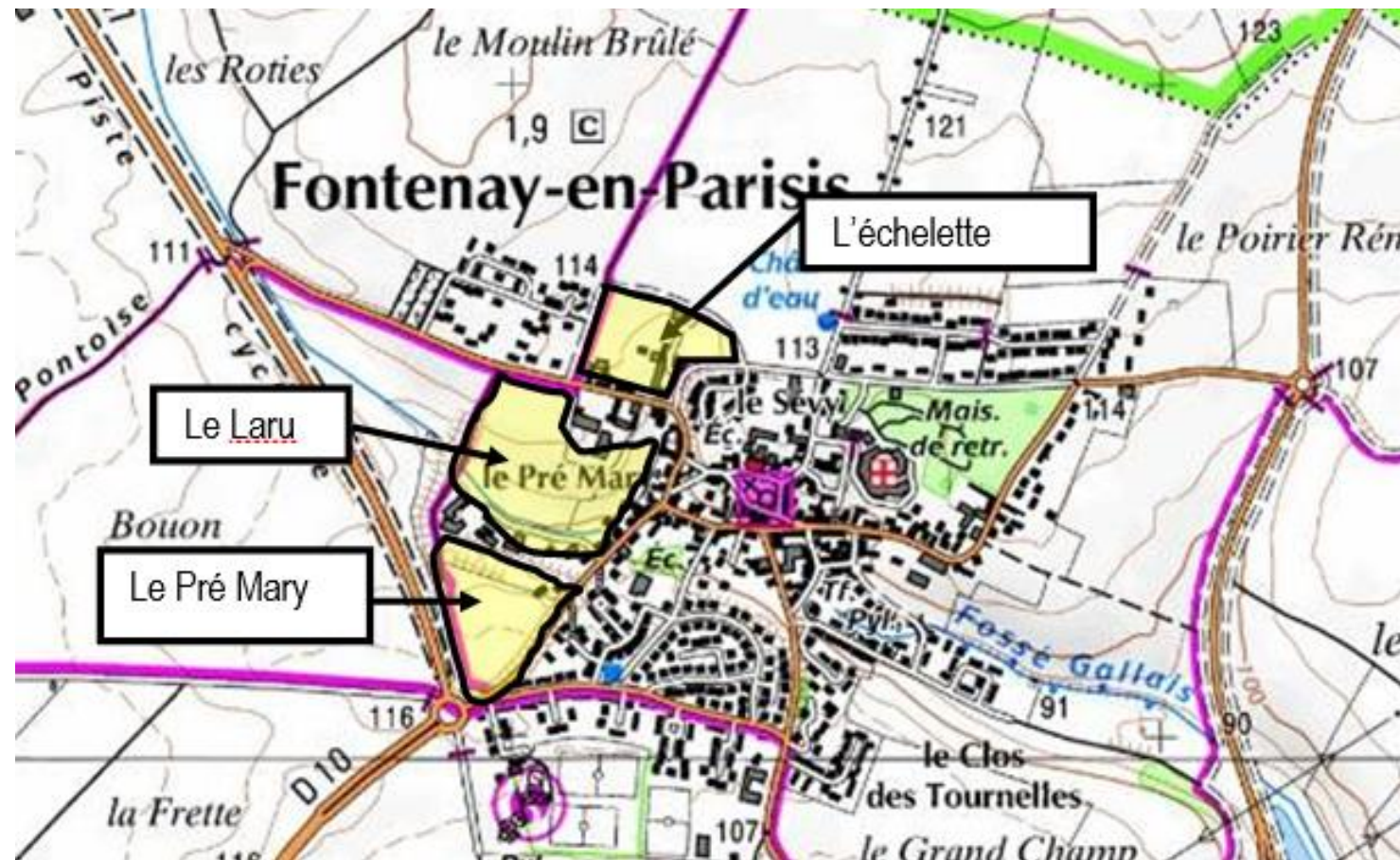
Les enjeux :

- Continuité avec l'existant
- Traitement paysager de qualité
- Vues sur le grand paysage
- Urbanisme bioclimatique
- Harmonie des formes d'habitat

L'échelette : environ 2,8 ha

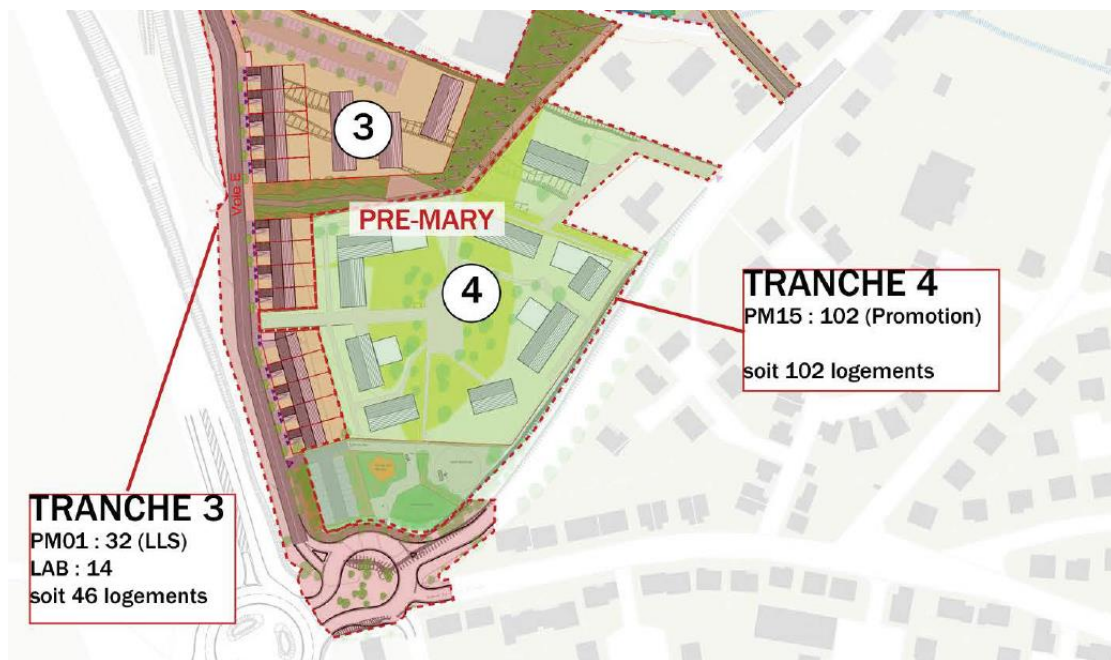
Le Laru : environ 4,3 ha

Le Pré-Mary : environ 3,4 ha

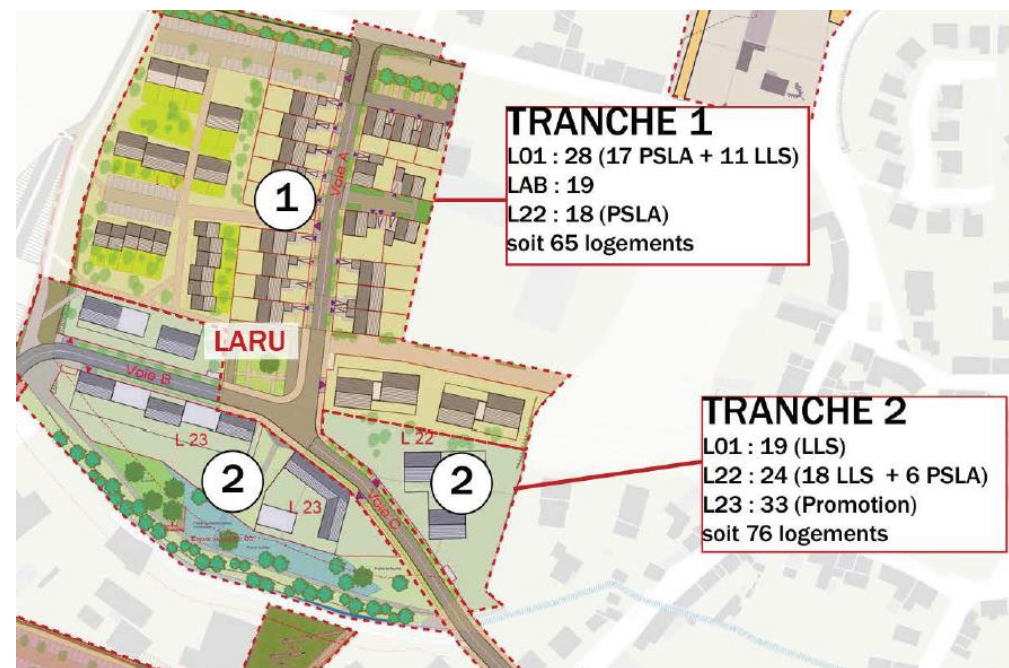


Le programme :

- Environ 300 logements, répartis sur les sites du « Pré Mary » et du « Laru »



150 logements



140 logements

IV. LE POTENTIEL FONCIER

Objectifs supracommunaux

Capacité foncière

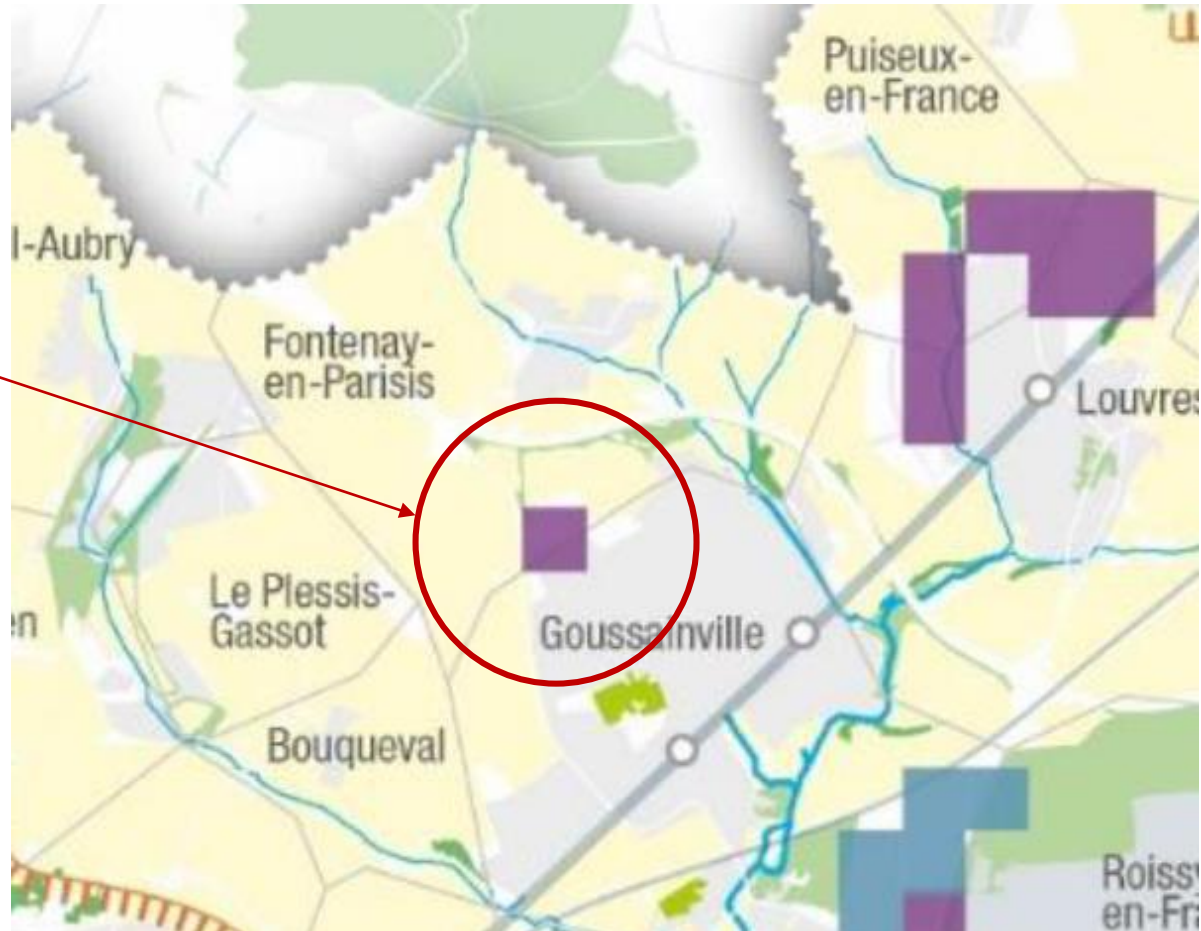
Potentiel des dents creuses

Que prévoit le SCoT ?

- Limite d'extension : **25 ha**
- Densité des espaces d'habitat : augmentation de **10%** d'ici 2030 par rapport à 2013

→ On passe de 15 logements/ha à **17 logements/ha**

Ces orientations rejoignent celles du SDRIF.



Extrait du DOO du SCoT Roissy – Pays de France

Que prévoit le SCoT ?

- Limite d'extension : **25 ha**
- Densité des espaces d'habitat : augmentation de **10%** d'ici 2030 par rapport à 2013

→ On passe de 15 logements/ha à **17 logements/ha**

Ces orientations rejoignent celles du SDRIF.



Extrait du DOO du SCoT Roissy – Pays de France

Recherche de dents creuses

- **21 dents creuses** sur 24 parcelles
- **3,75 hectares**
(L'emprise de la future ZAC a été exclue)
- **64 logements** envisageables au total en utilisant le potentiel des dents creuses



Légende

Orange Capacité foncière

CAPACITE FONCIERE DE FONTENAY-EN-PARISIS

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

Echelle: 1 / 7 000

0 100 200 m



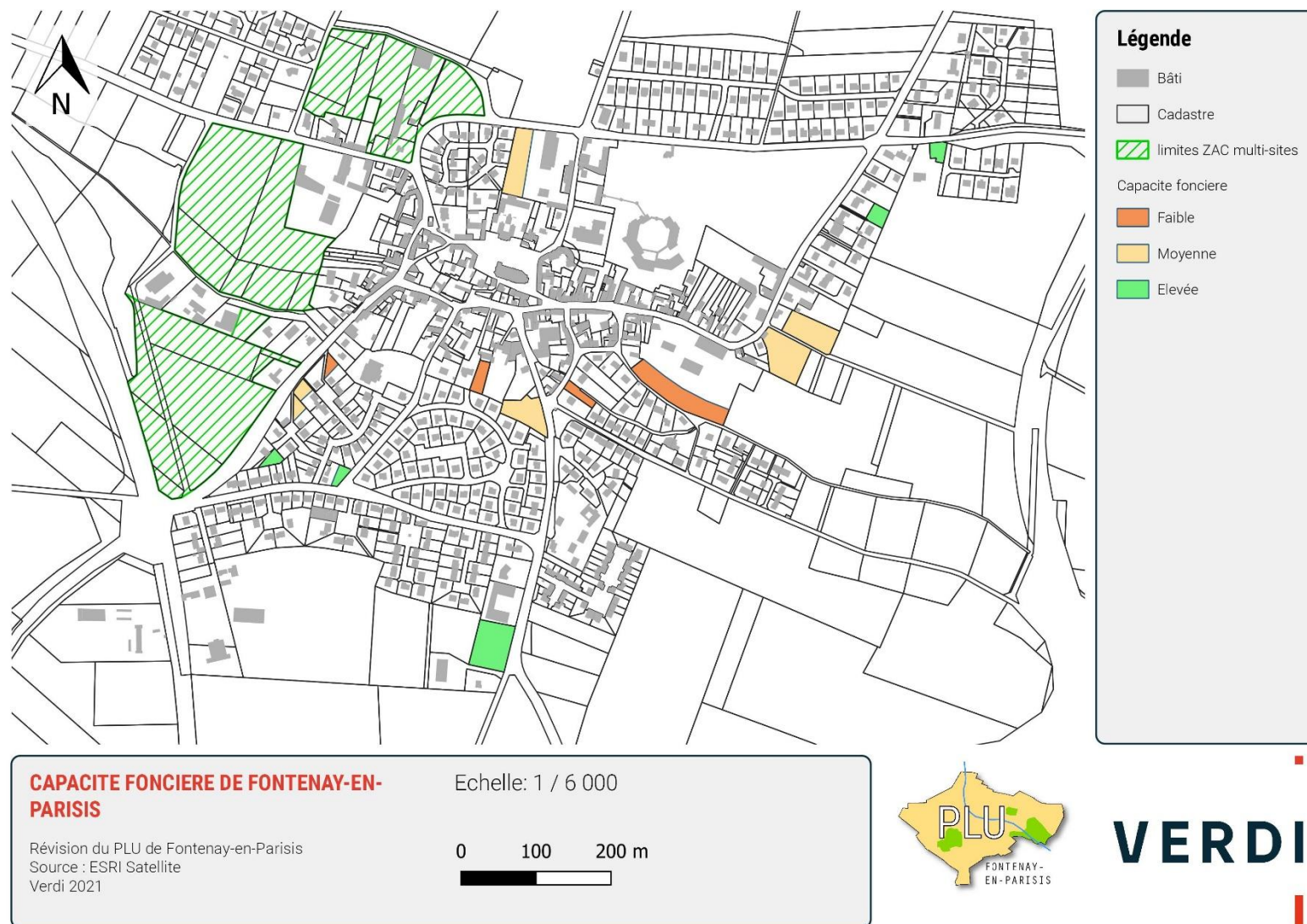
VERDI

IV – LE RESIDUEL CONSTRUCTIBLE – Potentiel des dents creuses

Classement des parcelles selon plusieurs critères :

- **Risques** (aléa inondation, zone humide)
 - **Enjeux environnementaux** (corridors écologiques)
 - **Configuration** (compacité, relief)
- *Obtention d'une « note » pour chaque parcelle*

Quelques exemples de parcelles à fort potentiel ...



PARCELLE 292 (Note de 84,5)

Rue de Maître Renault

→ 0,3 ha

→ 5 logements

Pas d'enjeux
environnementaux, pas de
risques



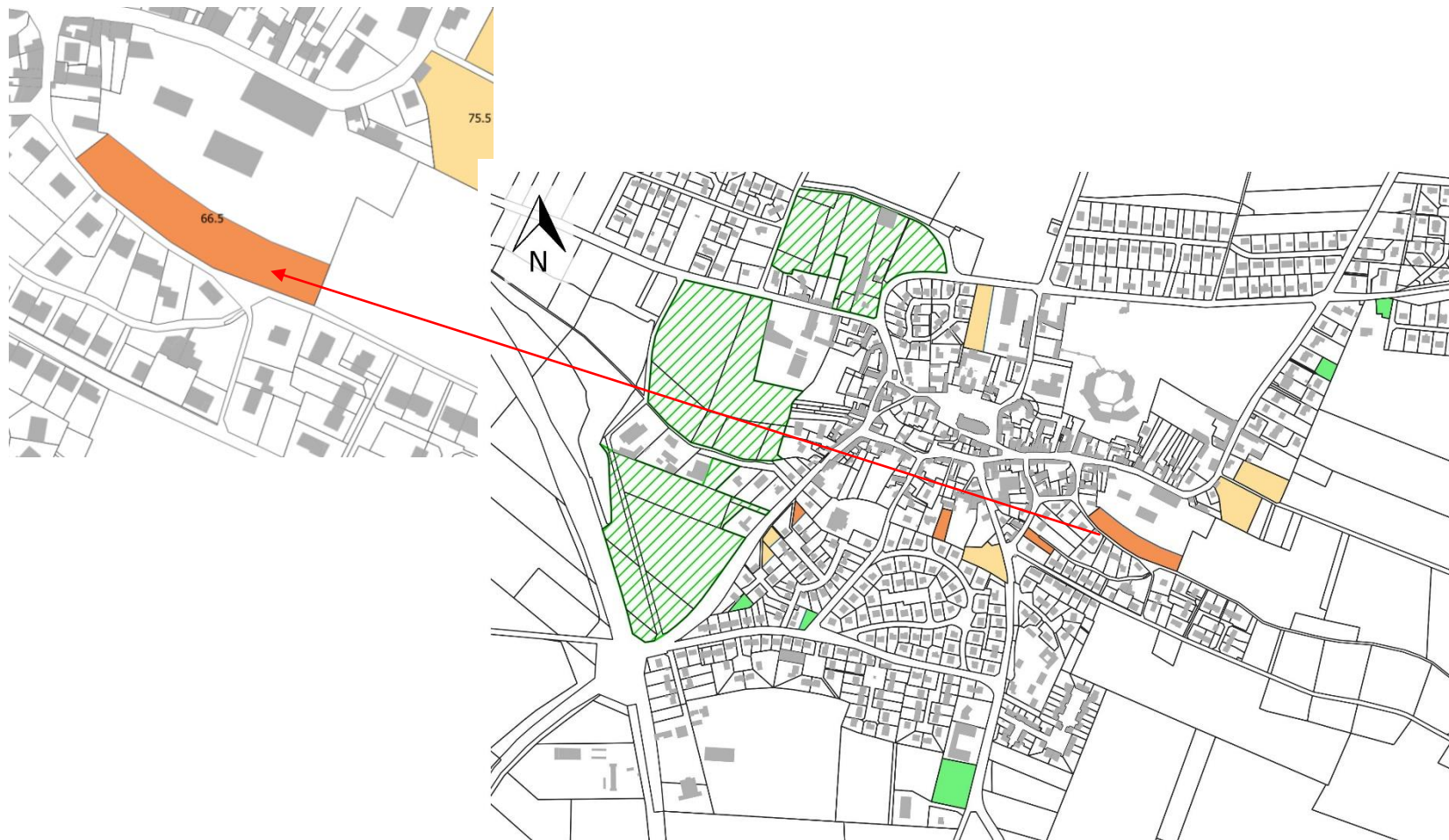
PARCELLE 201 (Note de 66,5)

Ruelle de la Vallée

→ **0,34 ha**

→ **6 logements**

Pas d'enjeux environnementaux
mais une zone humide potentielle,
un risque d'inondation, une
compacité de 0,6 (forme allongée)



Prochaine réunion : Jeudi 9 décembre

Objet : Définition des enjeux

