



Mairie de Fontenay le Vicomte

COMPTE-RENDU DE LA RÉUNION AVEC LES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES DU 14 OCTOBRE 2022

Objet : Révision du P.L.U. de FONTENAY-LE-VICOMTE - Présentation des grandes orientations du P.A.D.D.

Personnes Publiques Associées convoquées :

- La Direction Départementale des Territoires
- La Direction Régionale et Interdépartementale de l'Environnement, de l'Aménagement et des Transports d'Île-de-France (DRIEAT-IDF)
- L'Agence Régionale de Santé Ile-de-France
- L'Unité Départementale d'Architecture et du Patrimoine
- L'Etablissement du Service d'Infrastructure de la Défense IDF
- La Direction Générale de l'Aviation Civile (DGAC / SNIA NORD)
- La Direction Régionale des Affaires Culturelles (DRAC)
- Ile-de-France Mobilités
- La Société Nationale des Chemins de Fer (SNCF)
- Le Réseau Transport d'Electricité (RTE)
- VERMILION Energy
- La Communauté de Communes du Val d'Essonne
- Le Syndicat Intercommunal d'Aménagement, de Rivière et du Cycle de l'Eau
- La Chambre des Métiers et de l'Artisanat

Présents :

- Mme GOMBERT Julie-Anne, Chargée de projet en planification territoriale à la Direction Départementale des Territoires de l'Essonne (en visio)
- Mme REMES Ophélie, Instructeur ADS à la Communauté de Communes du Val d'Essonne
- Mme GREMILLET Sophie, Directrice Cours d'Eau et Milieux Aquatiques du Syndicat Intercommunal d'Aménagement, de Rivière et du Cycle de l'Eau
- Mme ASTRUC Séverine, Responsable de la Direction de l'Aménagement Durable du Syndicat Intercommunal d'Aménagement, de Rivière et du Cycle de l'Eau
- M. QUERE Gilles, Gérant de l'Agence SIAM URBA
- Mme MICK RIVES, Maire de la commune de Fontenay-le-Vicomte,
- M. BALDY Patrick, 3^{ème} adjoint au Maire de la commune de Fontenay-le-Vicomte
- Mme BELIN Déborah, Secrétaire de Mairie



Mme le Maire précise que cette réunion se tient en présentiel et à distance par visioconférence pour Mme GOMBERT Julie-Anne de la DDT qui en a fait la demande.

Un document de présentation est distribué sur table et adressé par mail à la DDT.

M. QUERE de l'agence SIAM, cabinet d'études en charge de la révision du PLU de Fontenay-le-Vicomte, présente le diagnostic de la Ville.

Il rappelle les 3 objectifs de la révision du Plan Local d'Urbanisme de Fontenay-le-Vicomte :

- La prise en compte du contexte législatif,
- L'adaptation du projet communal et l'intégration des nouvelles orientations municipales en termes de développement et d'aménagement,
- L'évolution et la mise à jour des dispositions réglementaires pour assurer une simplification, une clarification, une actualisation et une meilleure efficacité des règles opposables aux demandes d'autorisations d'urbanisme.

PARTIE 1 - DES ÉVOLUTIONS ET MUTATIONS QUI CRÉENT DE NOUVEAUX BESOINS

Fontenay-le-Vicomte est une commune d'environ 1600 habitants (INSEE 2021), qui s'étend sur 688 hectares. Les espaces boisés, naturels et agricoles représentent un peu plus des 9/10^{ème} du territoire communal.

Concernant le mode d'occupation des Sols, il est constaté qu'il existe peu de variation des espaces entre 2012 et 2021 (carte page 4) et aucune consommation d'espaces naturels entre 2011 et 2020 (carte page 8).

Mme GREMILLET souhaite connaître le choix de la Commune en matière de gestion des eaux pluviales.

M. QUERE répond que ce point fera l'objet d'une discussion avec les Elus de la Commune lors de l'élaboration du règlement.

Les principaux indicateurs statistiques de la Commune :

- Une croissance démographique continue : La population communale ne cesse de croître et a plus que quadruplé au cours des 5 dernières décennies.
Le taux de croissance démographique est fluctuant. Il est lié à la réalisation de nouvelles opérations immobilières (graphique page 9)
- Une forte production de logements, notamment des logements récents (graphiques page 10)
- Des évolutions sociétales à prendre en compte : Il est constaté une tendance au vieillissement de la population communale, qui n'est cependant pas spécifique à Fontenay-le-Vicomte.

➔ *Besoins futurs à intégrer dans les réflexions programmatiques : logements et/ou structures d'accueil adaptés aux besoins de populations seniors et de jeunes ménages avec enfants.*

Une tendance au vieillissement qui s'accompagne d'une diminution progressive de la taille moyenne des ménages (en 1982, la taille moyenne d'un ménage sur la commune était de 3,2 personnes ; en 2019, elle est tombée à 2,6 personnes...)

➔ *Besoins futurs à intégrer dans les réflexions programmatiques = production de petits logements.*

- Une commune pavillonnaire : Les logements individuels représentent plus des 4/5 des résidences principales sur le territoire communal (au niveau du Département, ils représentent 46,2%...).

Il s'agit essentiellement de grands logements : à Fontenay, 4 logements sur 5 ont 4 pièces et plus (contre 57,3% au niveau du Département).

Les petits logements (1 ou 2 pièces) ne représentent que 10,4% des résidences principales de Fontenay.

Il s'agit essentiellement de logements occupés par des propriétaires (77,9% en 2019 sur la commune ; 58,7% au niveau du Département).

➔ *Besoins futurs à intégrer dans les réflexions programmatiques = production de logements diversifiés pour faciliter les trajectoires résidentielles.*

- Une proportion de logements vacants relativement faible. Les mutations et le « turnover » sont faibles : sur la commune, les occupants de 3 logements sur 5 ont emménagé depuis plus de 10ans...

PARTIE 2 - CONTRAINTES ET RISQUES À PRENDRE EN COMPTE

- Les contraintes naturelles : prise en compte du contexte topographique et hydrographique,
- Les contraintes environnementales : prise en compte des sites Natura 2000, des Espaces Naturels Sensibles, des sites naturels sensibles (ZNIEFF, ZICO, APB),
- Les risques naturels : prise en compte de l'aléa retrait / gonflement des argiles, du PPRI de la Vallée de l'Essonne,
- Les nuisances : prise en compte du classement sonore des infrastructures de transports terrestres, des anciens sites industriels et sols pollués.

Mme GOMBERT indique que des prescriptions particulières pour les constructions sur sols argileux devront figurer dans le PLU en révision.

La carte « aléa retrait / gonflement des argiles » en page 23 est à mettre à jour.

Mme REMES ajoute que des prescriptions figurent dans les arrêtés d'autorisation d'urbanisme de la Commune pour la prise en compte du risque de retrait/gonflement des argiles. Des études de sols sont vivement recommandées voire obligatoires dans les zones d'aléa fort.

PARTIE 3 - LES AXES DU PROJET DE P.A.D.D.

AXE 1 : CONFORTER L'IDENTITE RURALE FONTENOISE FONDÉE SUR DES PATRIMOINES NATURELS ET BATIS DE QUALITE

1.1. En protégeant les espaces naturels

Orientations du P.A.D.D. :

- Protéger, valoriser et faire connaître la biodiversité remarquable locale (vallée de l'Essonne, marais et roselières fontenoises),
- Affirmer les corridors écologiques identifiés.

1.2. En pérennisant les activités agricoles

Orientations du P.A.D.D. :

- Préserver les terres agricoles,
- Prendre en compte la fonctionnalité agricole et faciliter les pratiques des agriculteurs dans leur quotidien.

1.3. En poursuivant la valorisation du cadre de vie local

Orientations du P.A.D.D. :

- Préserver une trame verte au sein du village,
- Permettre une évolution qualitative des quartiers pavillonnaires,
- Pérenniser le cadrage paysager dans la zone de la rue du Reignault,
- Cadrer et structurer les évolutions urbaines,
- Aménager et valoriser les principales entrées de ville.

1.4. En préservant les patrimoines bâtis et architecturaux

Orientations du P.A.D.D. :

- Préserver l'identité villageoise, à travers les éléments de patrimoine local intéressants,
- Conforter la protection du patrimoine par une mise en valeur du cœur du village.

AXE 2 : MAITRISER LE DEVELOPPEMENT URBAIN DE LA COMMUNE

2.1. En autorisant la densification, tout en empêchant des phénomènes anarchiques et non maîtrisés

Orientations du P.A.D.D. :

- Développer le territoire communal de manière rationnelle, modérée et équilibrée,
- Permettre, tout en le contrôlant, le processus de densification au sein de l'enveloppe urbaine,
- Définir des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace,
- Inciter à la réhabilitation du bâti existant, notamment avec la rénovation des logements anciens et/ou vacants, afin d'accroître le parc de logements sans pour autant faire de l'étalement urbain.

Mme GOMBERT de la DDT explique qu'il serait judicieux de repérer les parcelles intéressantes pouvant être qualifiées de « dents creuses ».

M. QUERE indique que ces parcelles ont été identifiées sur la carte page 36.

Mme GOMBERT ajoute qu'il serait intéressant que la Commune ait une réflexion afin d'avoir une vision à long terme concernant la densification de ces dents creuses.

Elle précise que la commune de Fontenay-le-Vicomte fait partie de l'Unité Urbaine de Paris. Elle ajoute qu'au vu du SDRIF, il n'y a pas de possibilité d'extension.

Mme GREMILLET demande s'il est possible d'imposer des équipements à performance énergétique dans un PLU.

Mme REMES répond qu'il n'est pas certain que l'on puisse imposer de tels équipements dans un PLU. Elle ajoute qu'il existe, à ce jour, des exigences réglementaires thermiques à respecter lors de toute construction.

2.2. En permettant l'accueil de nouvelles activités économiques

Orientations du P.A.D.D. :

- Conforter les emplois et valoriser les espaces économiques,
- Poursuivre le développement de réseaux numériques et de technologies émergentes sur le territoire.

2.3. En poursuivant l'adéquation des services collectifs avec les besoins de la population et améliorer l'accès aux services publics

Orientations du P.A.D.D. :

- Développer les équipements et services, en fonction des besoins,
- Poursuivre les actions en faveur de l'amélioration des conditions de circulations pour la traversée du territoire communal.

AXE 3 : PROMOUVOIR DES PRATIQUES DURABLES ET ENVIRONNEMENTALES PLUS VERTUEUSES

3.1. En encourageant les démarches durables ou éco-responsables

Orientations du P.A.D.D. :

- Inciter à l'économie des consommations et des ressources énergétiques, que ce soit dans la réalisation des projets, dans les nouvelles constructions par des choix de dispositions spécifiques (formes urbaines plus économes et bioclimatiques, encadrement des dispositifs d'énergie renouvelable pour assurer leur insertion dans l'environnement urbain...).
- Offrir des alternatives à l'utilisation de la voiture en poursuivant les actions de développement des transports en commun, des liaisons douces pour les déplacements de proximité et les liens vers les pôles de transports en commun, etc.

3.2. En améliorant les conditions de mobilité dans le village

Orientations du P.A.D.D. :

- Promouvoir les actions en faveur de l'amélioration de la desserte par les transports en commun,
- Développer le maillage de liaisons douces pour favoriser les déplacements piétons et/ou cyclables.

3.3. En préservant / valorisant les ressources et en limitant les rejets et déchets

Orientations du P.A.D.D. :

- S'engager de manière volontariste sur la gestion de la ressource en eau et la maîtrise des rejets d'eaux pluviales,
- Limiter les productions de déchets en facilitant le tri sélectif et la collecte des déchets dans une optique de coût environnemental complet et en valorisant les « déchets verts » ou autres matières biodégradables.

3.4. En limitant les nuisances et en informant sur la portée des risques

Orientations du P.A.D.D. :

- Réduire l'impact des nuisances sonores diverses,
- Contribuer à la maîtrise des pollutions de l'air,
- Prendre en compte les risques naturels et dangers liées aux installations classées ou activités diverses.

Mme REMES explique que la Commune devra se conformer au SCoT de la CCVE qui en cours de révision. Ce document est actuellement en phase de projet d'aménagement spécifique (PAS). Mme REMES invite la Collectivité à se rapprocher de la CCVE afin d'intégrer les éléments du SCoT à prendre en compte dans le PLU en révision.

M. QUERE demande à la CCVE s'il est possible de connaître les dates prévisionnelles de l'arrêt et de l'approbation du SCoT.

Mme REMES répond que la date d'arrêt du SCoT est prévue début 2024 pour une date d'approbation courant 2024, mais il s'agit de dates prévisionnelles. Elle conseille la Collectivité de se rapprocher de Mme BOURBON, Responsable de la planification urbaine et des grands projets à la CCVE, afin d'avoir des précisions à ce sujet.

Mme GOMBERT de la DDT invite la Commune à suivre le calendrier du SDRIF-E ainsi que celui du SCoT en cours d'élaboration. Elle explique que d'attendre l'approbation de ces deux documents avant l'arrêt du PLU de Fontenay permettrait d'éviter une procédure de mise en compatibilité par la suite.

Observations de la DDT sur le projet de PADD :

- Rappel : la loi Climat et Résilience rend obligatoire l'établissement par les OAP d'un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser ;
- Justifier les 40 % de rétention foncière (page 13) ;
- OAP Patrimoniale : conservation des murs ;
- Clarifier les notions de densification et d'artificialisation dans le PADD (pas clair) ;
- Les services de la DDT seront attentifs au contenu de l'étude de densification, bien qu'elle soit obligatoire avec le SDRIF, la loi Climat et Résilience vient renforcer son rôle ;
- Concernant les performances énergétiques, on ne peut pas imposer des équipements en la matière (sauf normes en cours pour les constructions nouvelles). Cependant, la Commune peut autoriser des majorations de constructions si elles sont performantes en termes énergétiques.

Fait à Fontenay-le-Vicomte, le 18 octobre 2022



Maire,
Valérie MICK RIVES