



1 place de la Mairie
91640 FONTENAY LES BRIIS
Tél : 01 64 90 70 74
Email :

Commune de Fontenay-lès-Briis

Plan Local d'Urbanisme

2

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES



Dossier approuvé en Conseil Municipal du 5 Juin 2012



1 place de Chevry
91190 GIF SUR YVETTE
www.siamurba.fr

Préambule

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Une pièce essentielle du PLU,
exprimant le projet de la commune

Il définit les orientations et objectifs d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble du territoire de la commune de FONTENAY LES BRIIS. Ce projet communal doit pouvoir concilier :

- l'aspiration constante des habitants à vivre dans un environnement rural de qualité et adapté à leurs besoins quotidiens ;
- le souhait d'assurer le renouvellement urbain et démographique nécessaire au dynamisme local, tout en limitant la consommation des espaces agricoles ;

... en évolution avec le contexte, les
projets communaux

Depuis une 1^{ère} mouture, approuvé dans le cadre du PLU de 2005, il fait l'objet d'une refonte importante de manière à :

- Se mettre en conformité avec la Charte du Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse ;
- Intégrer les nouveaux projets départementaux (déviation du hameau de Bel Air) et communaux (aménagement du centre bourg) ;
- Actualiser les besoins des habitants et anticiper les réflexions intercommunales au niveau de la CCPL
- Intégrer les nouvelles lois en Urbanisme, Aménagement et Environnement et notamment les lois Grenelle de l'Environnement ;

Il constitue une pièce essentielle du
PLU, comme document « cadre » de
l'ensemble des pièces du dossier

- C'est un document destiné à l'ensemble des citoyens : il doit être clair et concis, simple et compréhensible par tous ;
- Il n'est pas directement opposable au tiers. Toutefois, en tant que document cadre, les différentes pièces réglementaires et annexes doivent être en cohérence avec celui-ci.
- Les objectifs et orientations exprimées à travers lui, doivent trouver leur traduction (explications, implications, réglementations et informations) dans l'ensemble des pièces du dossier de PLU.

Il constitue un cadre de référence
dans le temps pour l'évaluation et
l'évolution du projet communal

- Tous les 3 ans à compter de son approbation, il donne lieu à un bilan débattu en Conseil Municipal. L'issue de ce conseil doit déterminer la poursuite de ce PADD ou son adaptation le cas échéant.
- Il constitue un référent pour la gestion future du P.L.U. dans la mesure où le choix des procédures d'évolution du document s'opèrera sur la base de la remise en cause ou non de son économie générale et de ses orientations,

Le projet d'aménagement et de Développement Durable

4 orientations pour ...

1 **Préserver l'identité rurale et valoriser le cadre de vie**

- ✓ Préserver les qualités naturelles et rurales du territoire
- ✓ Maintenir et affirmer les éléments et réseaux de biodiversité

2 **Conforter la trame urbaine dans le bourg et les hameaux**

- ✓ Assurer un renouvellement démographique
- ✓ ... et maîtriser l'étalement résidentiel

3 **Améliorer et renforcer les dynamiques locales**

- ✓ Dynamiser les activités et l'emploi
- ✓ Faciliter les déplacements alternatifs à l'usage de la voiture
- ✓ Faciliter les liaisons et connexions entre les différentes entités
- ✓ Diluer les "coupures" liées aux routes départementales

4 **Promouvoir les actions de Développement Durable**

- ✓ Pour limiter et informer sur la portée des risques et nuisances
- ✓ Pour maîtriser les rejets et les consommations d'énergie et de ressources

Préserver l'identité rurale et valoriser le cadre de vie

Un des atouts de la commune de Fontenay-les-Briis réside dans son environnement et son cadre de vie. Le territoire communal est couvert sur près de 80 %, soit par des espaces boisés au nord et au sud, soit par de vastes étendues agricoles, vierges de toutes constructions. Ces milieux s'inscrivent dans une trame d'espaces « ouverts » (au sens non urbanisés) de qualité, tant sur le plan paysager que sur le plan écologique.

Associés à une urbanisation rurale traditionnelle, largement préservée dans le cœur de bourg et les hameaux, ils constituent une identité rurale forte pour Fontenay les Briis.

PRÉSERVER LES QUALITÉS RURALES ET URBAINES DU TERRITOIRE ET DU VILLAGE EN S'APPUYANT SUR :

■ Les milieux naturels façonnant les paysages (boisements et espaces paysagers, vallées)

La volonté de la commune est préserver autant que possible les zones naturelles et de renforcer les mesures de protection des espaces naturels de qualité (Espaces Naturels Sensibles, espaces boisés classés, espaces agricoles, sites de biodiversité remarquable, etc.).

■ Les espaces agricoles et lieux d'exploitation

Au vu d'une tradition rurale encore très présente et d'une activité agricole dynamique (grandes cultures céréalières, horticulture, culture en serres...), le projet communal se doit de veiller :

- **au maintien des cultures et activités agricoles** diverses en préservant et protégeant les terres et ensembles de grande qualité. Seules sont autorisées dans les zones A (Agricoles), les activités agricoles ou complémentaires de ces dernières (habitat des exploitants, vente et hébergement à la Ferme, activités de promotion et de découverte du monde rural).
- **à s'adapter aux pratiques** des agriculteurs et favoriser l'exercice de leur activité. L'extension de l'habitat est limitée et très encadrée au niveau des hameaux afin d'éviter le mitage. L'essentiel du développement est concentré sur le bourg, épargnant les terres agricoles viables.
- **à anticiper les nouveaux besoins**, notamment en terme de complément d'activité et de reconversion vers des activités para-agricoles ou de « tourisme vert », voire des activités diverses. Certaines activités agricoles exercent déjà une activité complémentaire à la culture (vente de produits, services de jardinage et d'entretien, location de matériel, centres équestres, ...).

■ Les caractéristiques traditionnelles du village et des hameaux

- Patrimoine historique et rural : fermes, église, Bel Air, etc.
- Grandes propriétés : Bligny, Château de Fontenay,
- Bâti ancien préservé : fermes, maisons de bourg, murs de pierres, etc.

Ils font l'objet d'un recensement via les annexes réglementaires « patrimoine » et sont sujets à des dispositions et recommandations en vue de leur préservation et de leur valorisation

M AINTENIR ET AFFIRMER LES ELEMENTS ECOLOGIQUES REMARQUABLES ET LES RESEAUX DE BIODIVERSITE

■ ...ordinaires comme les liaisons et relations entre les espaces boisés, agricoles, cours d'eau et les espaces verts

Les lisières de forêts

Les lisières forestières, comme beaucoup d'espaces de contact entre deux milieux (écotones), représentent un fort enjeu écologique. Trop souvent, la transition entre espaces bâtis et forestiers est brutale et limite le développement du potentiel écologique. Des règles spécifiques à ces situations permettent de valoriser les lisières et de jouer pleinement leur rôle paysager et écologique :

- bande de protection de 50 m reportée le long des massifs de plus de 100 ha.
- Les clôtures devront ménager suffisamment de perméabilités pour la petite faune.
- Une bande de 3m minimum à compter de la limite sera traitée en espace végétal de pleine terre, et plantée préférentiellement d'arbustes et de buissons formant un ourlet arbustif. enfin, l'installation de tas de bois, de murets de pierres non scellées et autres petits éléments favorables à la biodiversité sont encouragés à proximité de cette limite.

Les mares, étangs et cours d'eau

L'objectif écologique et paysager pour les limites parcellaires donnant sur ces milieux est de ne pas entraver la circulation des espèces dans et le long des cours d'eau, de permettre aux berges de garder un caractère le plus naturel possible, de favoriser la perméabilité vers les jardins et de limiter les risques de pollution.

Il convient donc de :

- respecter une bande inconstructible de part et d'autre des cours d'eau,
- protéger l'intégrité de la végétation des berges : permettre l'entretien courant, mais interdire les coupes à blanc ou les aménagements à proximité qui menaceraient le maintien de la végétation
- interdire le comblement des mares, plans d'eaux, rus et fossés ou espaces en eau
- Pour les limites parcellaires en contact avec les cours d'eau et plans d'eau, les clôtures seront constituées de grillage métallique ou d'une clôture en bois ajourée (échalas, palissade, barreaudage, etc.) ménageant suffisamment de perméabilité pour la petite faune.

Les franges ou zones de transition entre les espaces naturels et les espaces urbains

Pour les projets situés sur des terrains en limite de zones naturelles ou agricoles, l'aménagement d'éléments paysagers et la plantation d'essences locales est obligatoire dans les zones de transition entre les espaces urbains et les espaces naturels ou agricoles. Le choix des plantations (arbustes et arbres) sera effectué dans la palette des essences locales préconisées par le PNR.

■ ... ou remarquables avec la présence de sites protégés et de milieux écologiques intéressants ou fragiles.

Les espaces naturels sensibles

Les sites de biodiversité remarquable autour du hameau de la Roncière

Les continuités écologiques

1

Préserver l'identité rurale et valoriser le cadre de vie

-  Espaces agricoles
-  Site de biodiversité remarquable
-  Espaces boisés
-  Espaces paysagers
-  | Eléments de patrimoine
-  Espaces urbains
-  Continuités naturelles et fonctionnelles à maintenir



Conforter la trame urbaine

dans le bourg et les hameaux

La commune de Fontenay-les-Briis connaît une évolution démographique croissante régulière depuis 30 ans.

L'objectif pour les prochaines années est double :

- *maintenir une croissance modérée conforme aux objectifs de la Charte du Parc Naturel Régional, de l'ordre de 0,4 à 0,5% / an en moyenne ;*
- *assurer une dynamique démographique en élargissant les possibilités de parcours résidentiel sur la commune et diversifiant le parc de logements.*

Cela se traduit par le développement d'une urbanisation endogène, privilégiant des opérations au sein du tissu urbanisé et réduisant ainsi l'impact sur les espaces naturels ou agricoles.

P REVOIR UN DEVELOPPEMENT URBAIN MODERE MAIS DIVERSIFIE

L'objectif recherché est d'assurer un renouvellement démographique et de freiner le vieillissement de la population en favorisant l'arrivée de populations diversifiées. Il est donc nécessaire de produire de l'habitat et de faire évoluer le profil des logements, pour faire face aux effets du vieillissement de la population, de desserrement des ménages lié au départ des jeunes qui quittent le foyer familial et ne trouvent pas à se loger sur place, à l'augmentation des séparations, des familles monoparentales et des personnes seules.

Il s'agit donc de :

- diversifier du parc de logements pour répondre à la demande actuelle et aux besoins futurs des habitants,
- combler certains manques dans le parc de logements et offrir des possibilités de logements pour tous les stades de la vie (maisons de ville, petits ensemble collectifs, location, etc.)
- réaliser des logements adaptés (sur l'Essor au hameau de Bel Air et à Bligny).

Cela se traduit par :

- **une évolution maîtrisée des secteurs résidentiels (zones UB, UC, UG)**, par des règles d'implantation et de densités permettant une certaine densification et une bonne intégration urbaine et fonctionnelle dans le tissu urbain.
- **un effort de diversification du parc de logements**, grâce à des opérations de petite taille, comprenant également des types de logements complémentaires à la maison individuelle pour favoriser le parcours résidentiel :
 - dans le bourg, sur les zones AUA, 1AUB, et 1AUBs
 - à Bel Air en 1AUG et sur les UA et ULd

... ET MAITRISER L'ETALEMENT RESIDENTIEL

L'essentiel du développement et des perspectives d'évolution urbaine sont regroupées sur le Bourg et le hameau de Bel Air, au sein et en continuité des zones urbanisées. Elles sont essentiellement portées par :

- les zones d'urbanisation future ou zones AU :
L'ouverture à l'urbanisation de certaines zones se fera en deux temps :
 - les zones notées « 1 » seront les premières à être ouvertes à l'urbanisation dans le cadre du PLU, sur la base d'un projet d'ensemble validé par le conseil municipal ; c'est le cas de la zone 1AUA du centre bourg, des zones 1AUB et 1AUG à vocation résidentielle diversifiée
 - l'aménagement des zones notées « 2 » se fera dans un deuxième temps, après adaptation du PLU, suite à la prochaine révision de la Charte du PNR de la Haute Vallée de Chevreuse (2AU du Bourg) et à la réalisation de la déviation de Bel Air (2AUI).
- les zones UA et ULd à Bel Air, en raison de la transformation de l'ancien Centre de Formation des Apprentis et de la réalisation d'établissements liés au Domaine de la Santé et de logements adaptés (l'Essor).

Par ailleurs, le PLU vise à limiter et ajuster le développement spatial de hameaux.

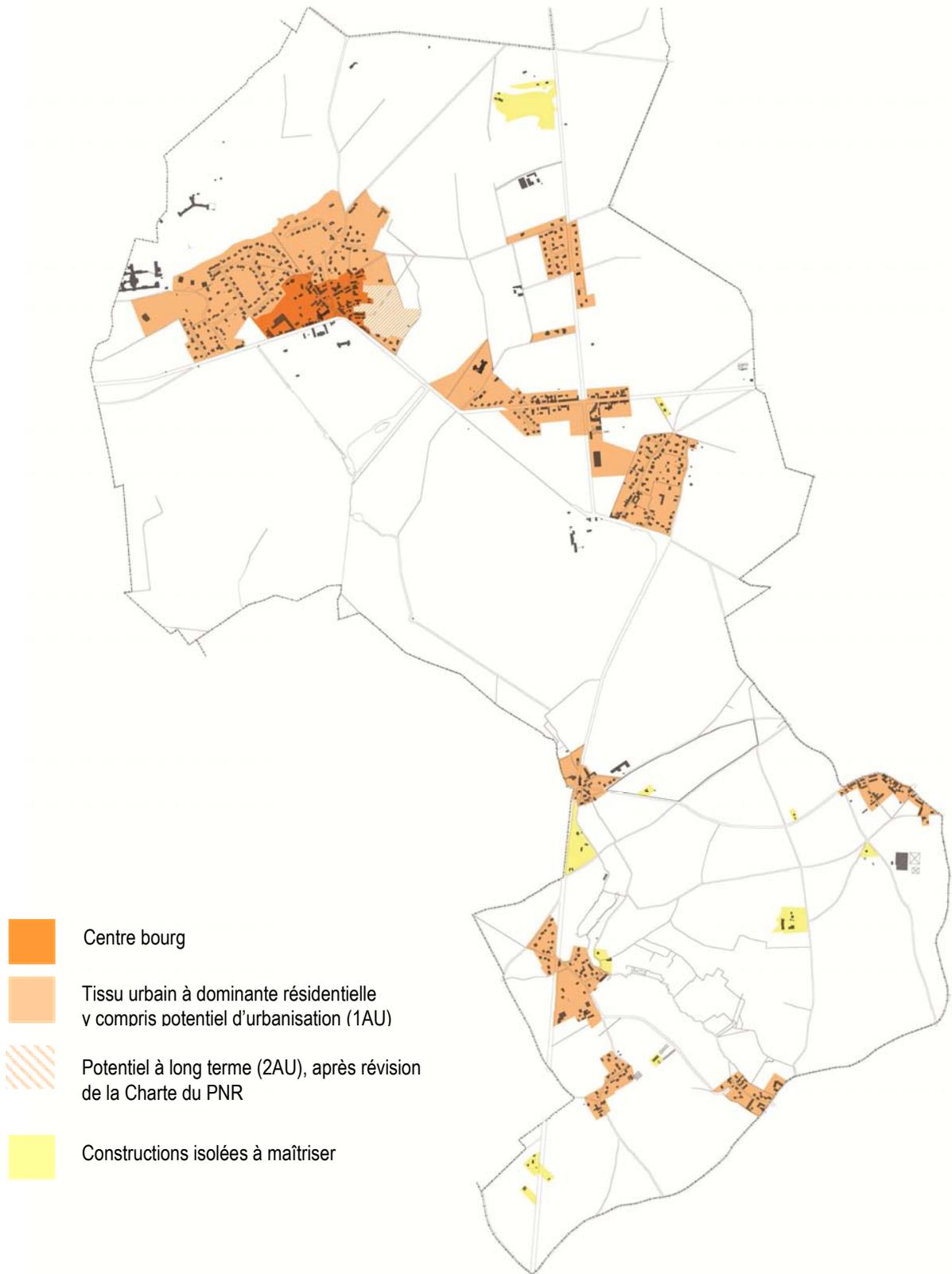
Sur le territoire communal, on dénombre plusieurs hameaux qui se sont progressivement transformés et développés autour d'anciennes fermes ou bâtiments d'activités agricoles.

Les extensions éventuelles ne concernent plus que les « dents creuses » et , pour celles situées dans la vallée, leur ouverture à l'urbanisation se fera après réalisation de l'assainissement de la vallée de la Charmoise.

Par ailleurs, il existe quelques constructions isolées, au cœur des espaces agricoles ou naturels (les « satellites » en N* ou N*t). Elles doivent pouvoir évoluer dans un cadre très limité : extension du bâti existant ou aménagement des volumes existants. Leur développement doit être évité pour limiter l'effet de mitage des milieux naturels ou agricoles.

2

Conforter la trame urbaine dans le bourg et les hameaux



Améliorer et renforcer les dynamiques locales

Fontenay-les-Briis dispose d'un dispositif d'équipements publics et de services collectifs satisfaisant au regard des besoins des habitants. Elle se caractérise de plus par la présence d'établissements spécifiques importants (Domaine de Soucy, Centre médical de Bligny, Château de Fontenay pour des activités du comité d'entreprises de la RATP, ancien centre de formation des Apprentis, centre de sensibilisation en matière de Santé, etc.) Par ailleurs, elle offre un potentiel local privilégié pour le développement d'activités économiques (parc d'activités de Bel Air, commerces et services de proximité).

Ces éléments participent de la dynamique et de l'animation locale et doivent être renforcés et associés au développement des liaisons locales.

ADAPTER LES SERVICES ET EQUIPEMENTS LOCAUX

pour adapter les équipements et structures aux besoins de la population et développer dans le cadre des grands structures présentes sur le territoire des équipements et services privés dans le domaine des loisirs et de la culture (Château de Fontenay) ou dans le domaine social et médical (Bligny, Soucy, Bel Air).

DYNAMISER LES ACTIVITES ET L'EMPLOI

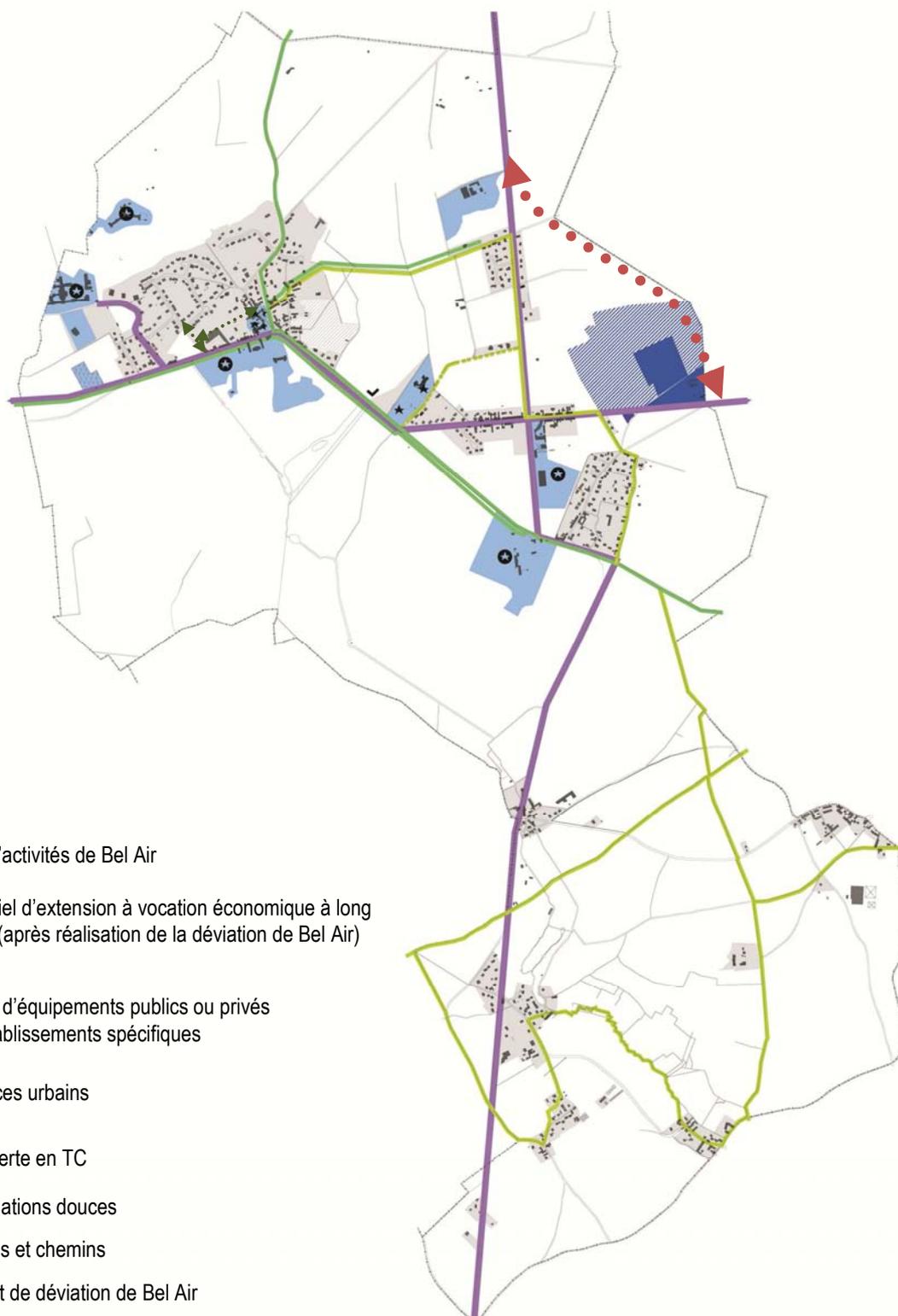
- poursuivre l'aménagement du parc d'activités communautaire de Bel Air
- étudier la possibilité d'implanter des activités et de services de proximité dans le bourg et à Bel Air
- poursuivre l'accueil, l'hébergement et les équipements spécifiques (centre médical de Bligny, centre RATP, MAS...) dans la préservation des activités rurales et agricoles

AMELIORER ET RENFORCER LES LIAISONS LOCALES

- Faciliter les déplacements alternatifs à l'usage de la voiture (circulations douces et transports en commun) en cohérence avec la Communauté de Communes du Pays de Limours et le SCOT, et en favorisant les liaisons vers la gare routière de Briis-sous-Forges.
- Faciliter les liaisons et connexions entre les différents entités (bourg et hameaux) et aux différents équipements qui composent la commune :
 - En connectant les sentes existantes entre elles, pour obtenir un réseau complet desservant l'ensemble des zones bâties et reliant les principaux pôles structurants de la commune (centre bourg, pôles d'équipements publics, espaces boisés ouverts au public...). Il est nécessaire de prendre en compte les circulations piétonnes dans chaque nouvel aménagement et dans le dessin de chaque nouveau secteur dès le début des études et la mise au point des budgets ;
 - En créant de nouveaux axes en fonction des nouveaux quartiers créés.
- Diluer les "coupures" liées aux routes départementales :
 - en poursuivant les aménagements d'espaces publics dans le bourg notamment dans le cadre de l'aménagement de la zone AUA, qui fait l'objet d'orientations d'aménagement dans ce sens
 - en inscrivant le tracé de la déviation du hameau de Bel Air

3

Améliorer et renforcer les dynamiques locales



4

Promouvoir les actions de développement durable

... progression de la gestion environnementale du territoire

Cette thématique transversale vient recouper et conforter les 3 orientations précédentes.

A Fontenay-les-Briis, elle s'appuie plus particulièrement sur 4 cibles pour tendre vers une gestion environnementale du territoire, tant dans les espaces urbanisés que dans les espaces naturels ou agricoles.

POUR LIMITER ET INFORMER SUR LA PORTEE DES RISQUES ET NUISANCES

- **Limiter l'impact des nuisances sonores** liées aux infrastructures routières, avec notamment :
 - la prise en compte des phénomènes acoustiques dès la conception et l'aménagement de nouvelles constructions à proximité de la RD97 et de la RD3,
 - En outre, conformément à l'arrêté du 30 mai 1996, relatif à la classification sonore des infrastructures de transports terrestres, les maîtres d'ouvrages et constructeurs devront respecter les prescriptions constructives liées aux différents niveaux sonores.
- **Limiter les conséquences des risques liés aux inondations**

Le cours de la Charmoise et le relief ont donné lieu à des inondations par débordements ou par ruissellement. Le territoire communal a donc été intégré dans le périmètre d'étude en vue de l'élaboration d'un plan de prévention des risques d'inondations, prescrit par arrêté préfectoral en date du 7 février 2002. Dans l'attente de sa validation, il convient d'appliquer le principe de précaution dans le cadre du PLU et ainsi d'assurer :

 - l'information des pétitionnaires sur les mesures et prescriptions techniques d'aménagement ou de construction, dans les sites concernés par les risques
 - la poursuite des aménagements de régulation hydrauliques

POUR MAITRISER LES REJETS DIVERS ET LES CONSOMMATIONS D'ENERGIE

- **Cela concerne les questions hydrauliques et la ressource en eau** et en particulier la gestion et maîtrise des rejets d'eaux pluviales :
 - en limitant les imperméabilisations (chaussées, constructions...) dans les projets de construction tout en tenant compte des contraintes fortes de sols et de topographie
 - en privilégiant le principe d'infiltration des eaux pluviales, là où les sols le permettent
 - en incitant à la récupération des eaux de pluies notamment pour des usages d'arrosage
 - en améliorant la collecte, la gestion et l'épuration des eaux usées
- **Cela concerne également les questions énergétiques**

La commune affirme à travers le PLU, l'incitation à l'économie d'énergie et l'emploi d'énergies propres et renouvelables, par des règles de constructions ou d'aménagement plus souples dans ces cas.

A l'échelle des quartiers :

- préserver, valoriser ou réaliser des traitements qualitatifs paysagers et espaces verts
- limiter l'imperméabilisation des sols pour permettre une infiltration des eaux sur place
- développer des solutions pour minimiser l'usage de la voiture : gestion du stationnement, développement de liaisons douces, etc.

A l'échelle des constructions :

- D'une manière plus générale, l'objectif est d'inciter au développement de démarches de construction en faveur de la qualité environnementale et en particulier la construction de bâtiments économes en énergie, la gestion de l'environnement sonore, la relation harmonieuse du bâtiment.
- Outre les obligations légales en terme de normes énergétiques, les opérations de construction nouvelles devront répondre à des niveaux de performance énergétique très économes et pourront bénéficier de règles de constructions ou d'aménagement spécifiques pour atteindre ces objectifs.

Synthèse

