



Commune de Fontenay-lès-Briis

Révision du Plan Local d'Urbanisme

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

3

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



**Dossier soumis à la
consultation du public**



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

SOMMAIRE

1. LE CŒUR DE VILLAGE **2**

Zones AUA et UA (partiel)

Le contexte
Les fondements du projet
Vocation et programme prévisionnel
Les aménagements particuliers
Les cibles de développement durable à privilégier

2. LE PARC D'ACTIVITES DE BEL AIR **5**

Zones UI et AUI

Le contexte
Les fondements du projet
Vocation et programme prévisionnel
Les aménagements particuliers
Les cibles de développement durable à privilégier

1.

LE CŒUR DE VILLAGE – Zones UA et AUA

ETAT ACTUEL DU SITE *Cœur de Village*

■ Le contexte

Organisée autour de la RD97, la perception du centre bourg se réduit bien souvent aux abords du rond-point et de sa fontaine, à la place de la Mairie et de l'Eglise, mises en perspective par l'entrée magistrale du Château de Fontenay.

A environ 150 m de la place centrale, une grande propriété issue d'une ancienne ferme représente un potentiel important. L'opportunité de mutation foncière 1,85 ha, a suscité une vraie réflexion sur l'organisation et le devenir du centre bourg et la densification de la partie arrière de la propriété.

Et ce, pour trois raisons essentielles :

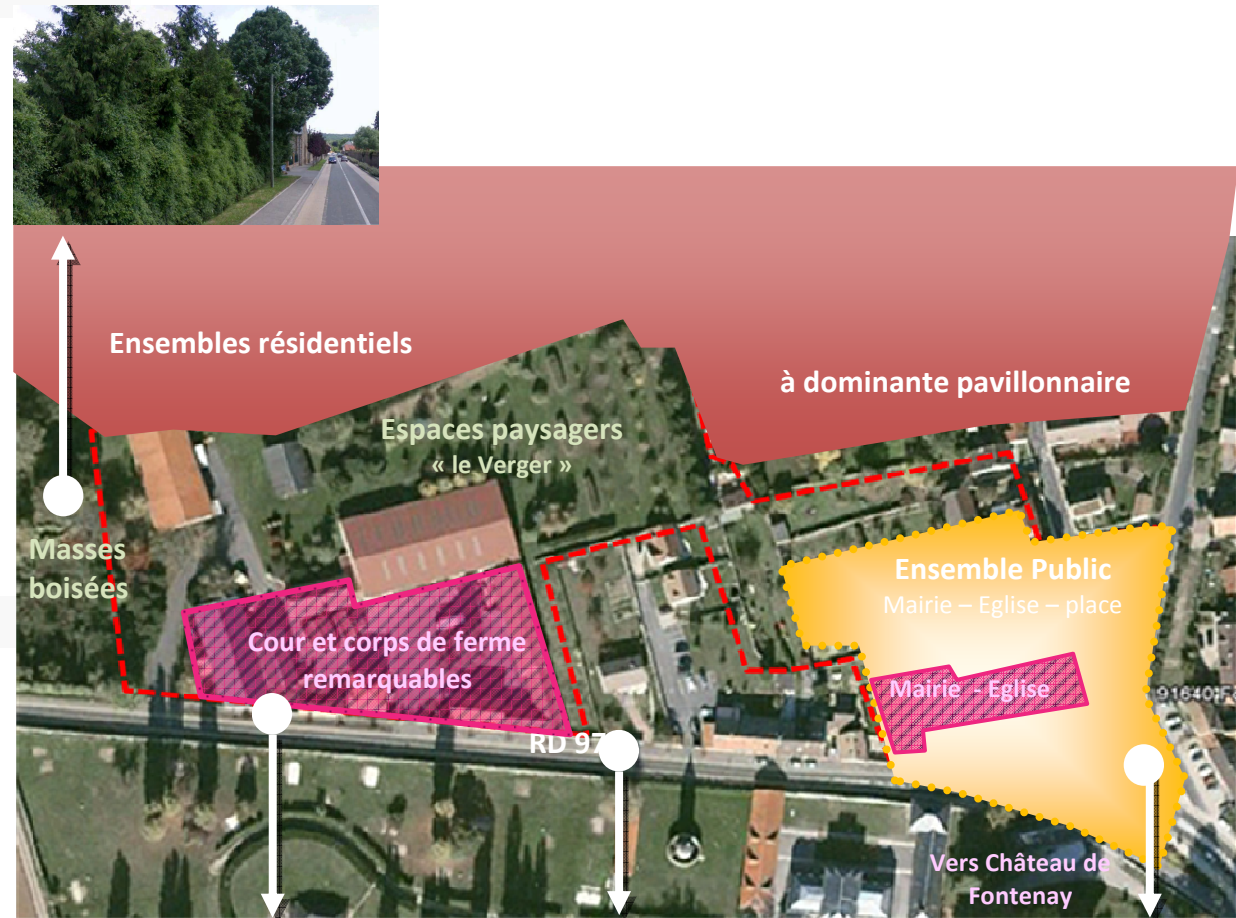
- ❶ **Sa situation privilégiée** au cœur du village le long de la RD 97
- ❷ **Le potentiel qu'elle représente**, tant en terme de densification qu'en terme d'animation et de valorisation du bourg :
- ❸ **Le patrimoine qui la compose** : issue d'une ancienne ferme, elle a conservé une partie des bâtiments ruraux, son organisation autour d'une cour et la présence d'anciens vergers.

■ Les objectifs

Il s'agit de conforter le cœur du village, appuyer sa centralité avec l'ensemble Mairie-Eglise-place et organiser les liaisons autour de cette centralité. Ces objectifs se déclinent dans un aménagement d'ensemble pouvant accueillir des services, des équipements et des activités de proximité, accompagnés d'habitat diversifié.

Deux principes doivent guider cet aménagement central :

- ❶ **S'appuyer sur les qualités et les ambiances du site** liées à :
 - La présence de patrimoine rural (cour et corps de ferme, bâtiments d'intérêt l'entourant)
 - Les ambiances paysagères, liées à la présence de vergers et de masses boisées à l'ouest du site
- ❷ **S'inscrire comme une transition harmonieuse** entre l'alignement sur la RD97, « l'ensemble public » Mairie-Eglise-places à l'Est et les zones pavillonnaires situées au Nord, grâce à des liaisons internes et une composition bâtie respectant les formes traditionnelles du bourg.

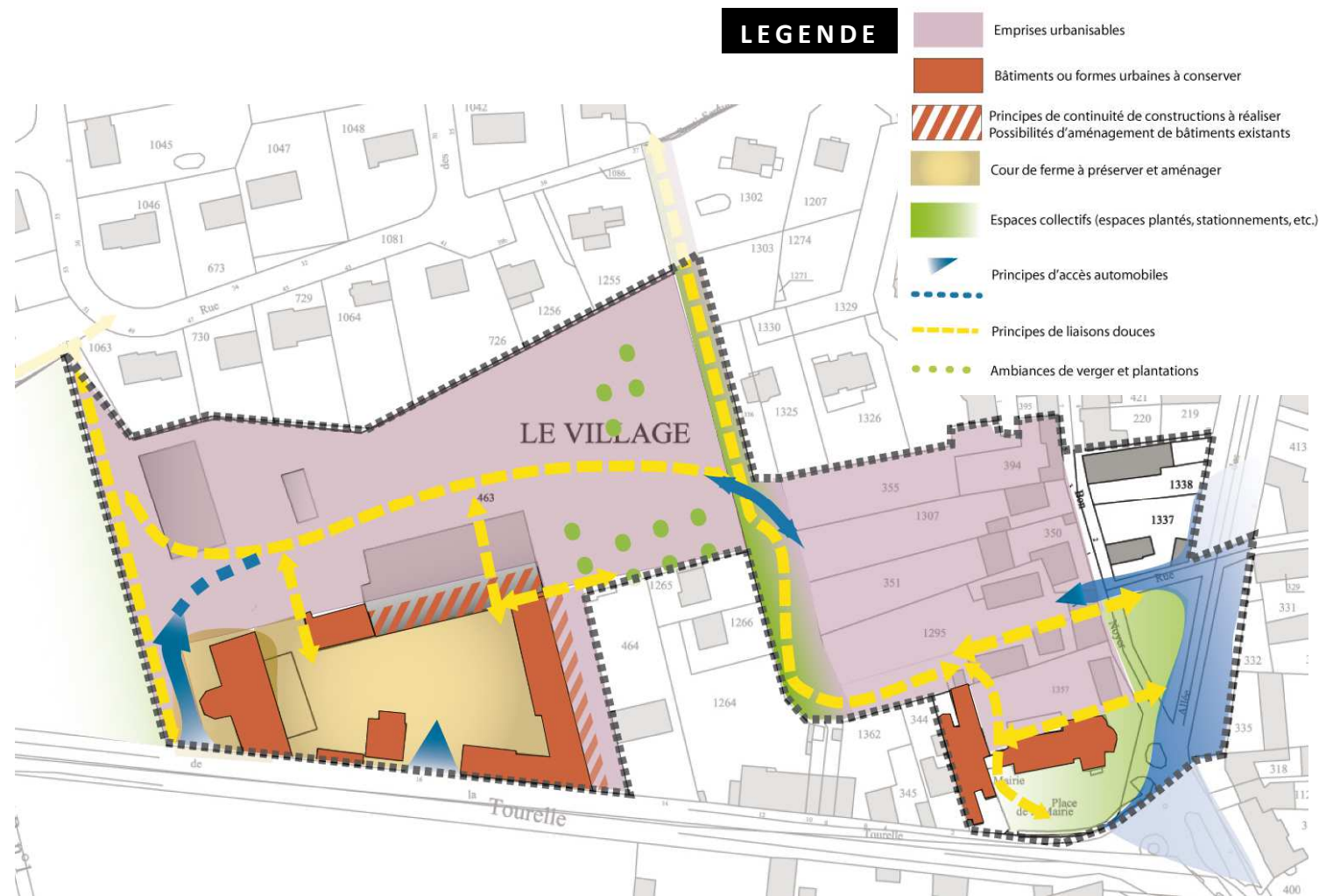


1.

LE CŒUR DE VILLAGE – Zones UA et AUA

PRINCIPES D'AMENAGEMENT du Cœur de Village

- ❑ **La préservation de l'esprit rural de ferme organisé autour de la cour, le long de la RD97.**
Cette cour sera préservée en espace libre, pouvant éventuellement accueillir quelques stationnements et plantations.
Les bâtiments à conserver identifiés pourront faire l'objet de travaux d'aménagement dans les volumes existants.
Un principe de continuité du bâti autour de la cour doit être respecté par reconstruction ou aménagement de l'ancien hangar. Des liaisons douces seront aménagées pour assurer des passages (1 dans le sens Nord-Sud et 1 dans le sens Est-Ouest) entre la cour et les espaces urbanisables situés à l'arrière.
- ❑ **La confortation d'un « pôle public » autour de l'ensemble Mairie-Eglise-place** composé et traité avec des espaces publics, à la fois fonctionnels et valorisants
- ❑ **La réalisation d'un habitat diversifié** prévoyant au moins 10% de logements sociaux sur l'ensemble du site couvert par les orientations d'aménagements
- ❑ **Des espaces urbanisables dans le cadre d'un aménagement cohérent respectueux des ambiances paysagères existantes**, et notamment les ambiances d'inspiration de vergers.
- ❑ **Une desserte connectée aux voies existantes**, (RD97 et vers Rue Dreyfus). Les accès principaux sont identifiés sur le schéma. Une possibilité d'accès supplémentaire via la cour de la Ferme pourra être étudiée. La réalisation d'une liaison automobile et piétonne entre le pôle public à l'Est et l'ensemble de la Ferme à l'ouest devra être prévue à terme au sein des opérations.
- ❑ **L'organisation de liaisons diverses internes et vers les ensembles bâtis voisins**, telle que prévues sur le schéma ci-contre.



Le choix du plan d'aménagement de la zone AUA comme l'élaboration future et de sa liaison éventuelle avec la zone du centre du village se feront, pour chaque phase, dans le cadre d'une large concertation avec le(s) propriétaire(s) concerné(s), les aménageurs et les partenaires institutionnels.

2.

LE PARC D'ACTIVITES DE BEL AIR – Zones UI et AUI

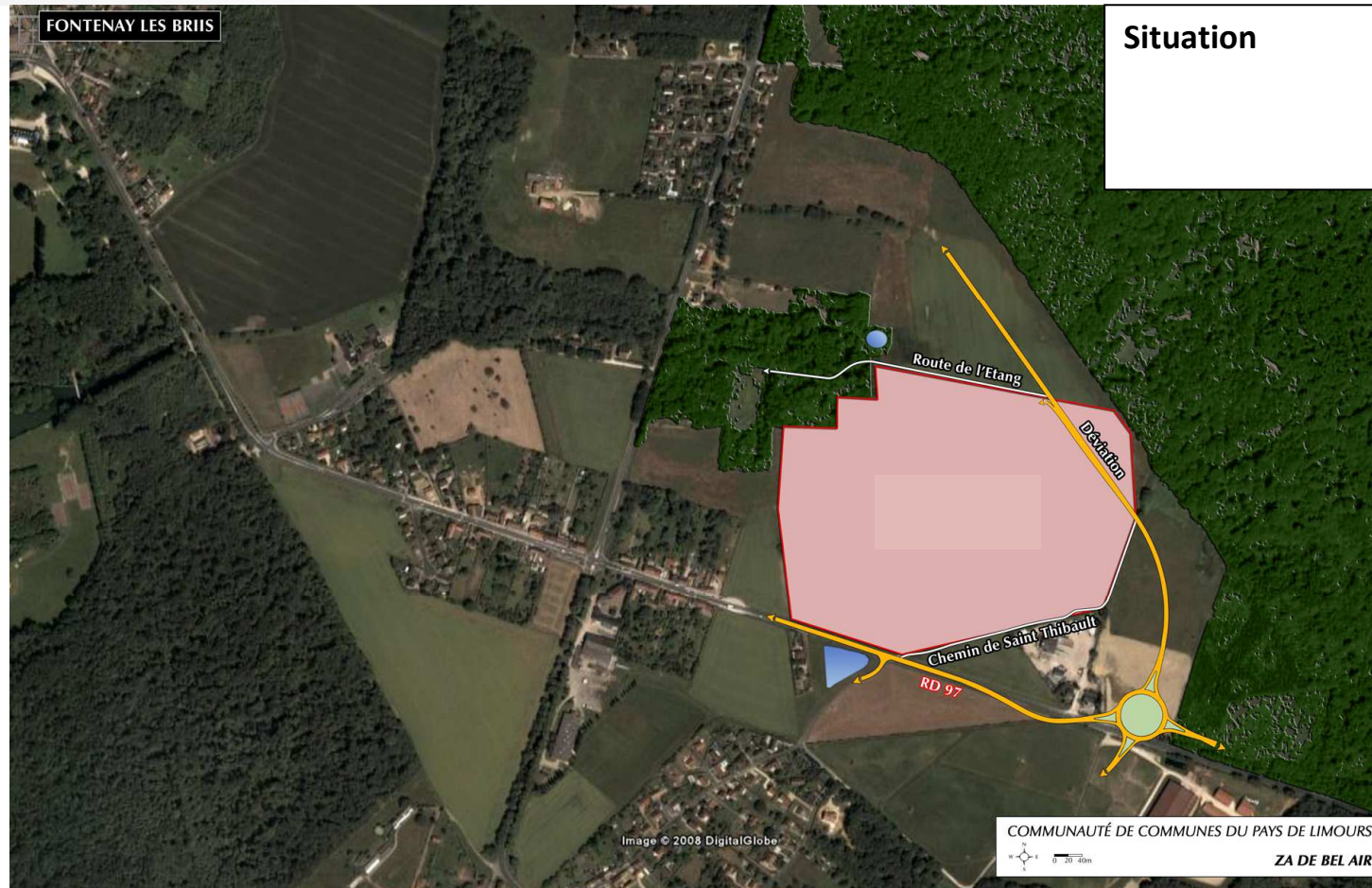
■ Le contexte

Le site de Bel-Air s'inscrit dans un triangle longé au Sud par la RD 97, à l'Ouest par la RD3 et à l'Est par la future déviation du hameau de Bel Air, réalisée par le Conseil Général. Il bénéficie donc d'une situation privilégiée sur des lieux de passage importants dans le secteur

La réalisation d'un parc d'activités économiques par la Communauté de Communes du Pays de Limours vient rééquilibrer le développement économique dans la partie Est de la **Communauté de Communes du Pays de Limours**.

Une première tranche de ce parc d'activités est en cours de réalisation, dans la continuité de l'activité existante sur la RD97 (transports routiers).

Une seconde tranche pourra être envisagée dès lors que la déviation du hameau de Bel Air entre la RD97 et la RD3 sera réalisée et mise en service par le Conseil Général.



2.

LE PARC D'ACTIVITES DE BEL AIR – Zones UI et AUI

■ Vocation et programme prévisionnel

Le site est destiné à accueillir des activités économiques diversifiées : activités artisanales, bureaux et services, activités hôtelières, industries et entrepôts. Des activités commerciales qui sont le complément d'une activité principale autorisée, des équipements et des logements s'ils sont nécessaires au fonctionnement ou à la surveillance des activités pourront être tolérés.

L'aménagement global est réalisé en deux phases :

- une première phase inscrite en zones UI et Ula
- une seconde phase inscrite en zone 2AUI. Elle ne pourra être urbanisée qu'après réalisation de la déviation du Hameau de Bel Air et après adaptation, par le Conseil municipal, du PLU.

■ Les aménagements particuliers

□ Les accès au site

En 1^{ère} phase :

Afin de sécuriser les entrées et sorties des activités sur la RD97, l'ensemble des futures activités seront desservies depuis une voie centrale, aménagée en double sens de circulation et permettant aux véhicules de faire aisément demi-tour au sein de la zone.

En 2^{nde} phase :

La seconde tranche sera desservie d'un schéma viaire organisé depuis la voie centrale réalisée en 1^{ère} tranche. Une possibilité de raccordement à la déviation de Bel Air pourra être alors envisagée (voir schéma page suivante) afin d'assurer une double entrée – sortie adaptée aux usages et fréquentations du parc d'activités à terme.

□ Aménagements paysagers

- une bande de 20 m de large le long de la RD 97, sur l'ensemble du site de l'opération sera traitée de manière paysagère, notamment avec le tracé de fossés de récupération des eaux de pluies (des « noues ») ;
- une bande centrale traversant l'ensemble du site de Bel-Air (phase 1 et 2) est réservée et aménagée pour créer une continuité paysagère et écologique, accompagnée de liaisons douces et d'ouvrages hydrauliques (types noues) ;
- les constructions devront être implantées afin de respecter au maximum les pentes du site et les courbes topographiques et si possible suivre le principe d'un épannelage depuis la RD97 ;
- la voirie interne à l'opération suivra elle aussi la topographie en contournant la butte centrale du site.
- des « noues » le long de la RD 97 au sud du site.

2.

LE PARC D'ACTIVITES DE BEL AIR – Zones UI et AUI

PRINCIPES D'AMENAGEMENT DU SITE

