

FONTENAY-LÈS-BRIIS



PLAN LOCAL D'URBANISME

2.2 JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS



Sommaire

Introduction	5
Explication des choix retenus pour établir le PLU	7
1. Choix retenus pour établir le PADD	7
2. Justification de la production de logements envisagée	19
3. Justification des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le PADD	22
4. Cohérence des OAP avec les orientations et objectifs du PADD	34
5. Justification du dispositif réglementaire (zonage, règlement) avec les orientations et objectifs du PADD	49
A. La zone UA	63
B. La zone UB	68
C. La zone UG	72
D. La zone UL	76
E. La zone UI	80
F. La zone 1AUG	84
G. La zone 1AUB	88
H. La zone 2AUI	92
I. La zone N	95
J. La zone A	99
6. Justification des dispositions communes applicables en toutes zones	102
A. Les protections paysagères, patrimoniales et environnementales	102
I. Implantation des constructions par rapport aux cours d'eau	102
II. Mares et plans d'eau à préserver	102
III. Implantation des constructions par rapport aux terrains agricoles	103
IV. Protection des zones humides	103
V. Espaces Boisés Classés	103
VI. Protection des lisières de bois et forêts	108
VII. Espaces paysagers protégés	109
VIII. Alignements d'arbres protégés	109

IX.	Arbres remarquables à conserver	110
X.	Dispositions spécifiques applicables aux constructions et éléments remarquables	110
B.	Aspect extérieur des constructions	111
C.	Performance énergétique et environnementale	113
D.	Conditions de desserte des terrains et des réseaux	115
I.	Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligations imposées en matière d'infrastructures.....	115
II.	Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement	115
E.	Stationnement	116
I.	Stationnement de véhicules motorisés	116
II.	Le stationnement vélo	117

7. Justification des autres dispositions du PLU..... 118





Introduction

Les présentes justifications des différents documents du Plan Local d'Urbanisme de Fontenay-lès-Briis ont été rédigées en respectant les articles L.151-4 et R.151-1 à 5 du Code de l'Urbanisme, fixant le cadre légal suivant lequel le rapport de présentation doit être écrit. Les articles rappelés ci-dessous sont ceux sur lesquels s'appuient plus particulièrement l'écriture de la partie du rapport de présentation justifiant les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Rappel de l'article L.151-4 du Code de l'urbanisme

Le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Il s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surface et de développement agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services.

Il analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. Il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques.

Il établit un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités.

Rappel de l'article R.151-2 du Code de l'urbanisme

Le rapport de présentation comporte les justifications de :

- 1° La cohérence des orientations d'aménagement et de programmation avec les orientations et objectifs du projet d'aménagement et de développement durables ;
 - 2° La nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables et des différences qu'elles comportent, notamment selon qu'elles s'appliquent à des constructions existantes ou nouvelles ou selon la dimension des constructions ou selon les destinations et les sous-destinations de constructions dans une même zone ;
 - 3° La complémentarité de ces dispositions avec les orientations d'aménagement et de programmation mentionnées à l'article L. 151-6 ;
 - 4° La délimitation des zones prévues par l'article L. 151-9 ;
 - 5° L'institution des zones urbaines prévues par l'article R. 151-19, des zones urbaines ou zones à urbaniser prévues par le deuxième alinéa de l'article R. 151-20 lorsque leurs conditions d'aménagement ne font pas l'objet de dispositions réglementaires ainsi que celle des servitudes prévues par le 5° de l'article L. 151-41 ;
 - 6° Toute autre disposition du plan local d'urbanisme pour laquelle une obligation de justification particulière est prévue par le présent titre.
- Ces justifications sont regroupées dans le rapport.

Rappel de l'article R.151-4 du Code de l'urbanisme

Le rapport de présentation identifie les indicateurs nécessaires à l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article L. 153-27 et, le cas échéant, pour le bilan de l'application des dispositions relatives à l'habitat prévues à l'article L. 153-29.

Rappel de l'article R.151-5 du Code de l'urbanisme

Le rapport de présentation est complété par l'exposé des motifs des changements apportés lorsque le plan local d'urbanisme est :

- 1° Révisé dans les cas prévus aux 2° et 3° de l'article L. 153-31 ;
- 2° Modifié ;
- 3° Mis en compatibilité.

Explication des choix retenus pour établir le PLU

1. Choix retenus pour établir le PADD

Les objectifs de la délibération prescrivant la révision du PLU

La révision du PLU s'initie par une volonté communale d'adapter son PLU aux nouveaux objectifs municipaux. Par délibération en date du 15 mars 2021, le Conseil Municipal a prescrit la révision du Plan Local d'Urbanisme, sur l'ensemble du territoire communal. À cette occasion, le Conseil Municipal a délibéré sur les objectifs poursuivis suivants :

- Contribuer à la transition écologique et favoriser la biodiversité
- Mettre en cohérence le PLU avec la législation et la réglementation en vigueur
- Redynamiser le village notamment le bourg
- Protéger et mettre en valeur les espaces naturels et agricoles
- Maîtriser le développement démographique et bâti en conservant le caractère rural de la commune et en limitant l'étalement urbain
- Pacifier et sécuriser les déplacements
- Favoriser le développement économique, commercial et artisanal

PADD retenu :

La commune de Fontenay-lès-Briis souhaite concilier attractivité résidentielle et économique avec la conservation de l'environnement et son caractère de hameaux ruraux. Le projet est donc d'allier développement urbain modéré, maintien et consolidation des activités économiques et préservation des qualités patrimoniales, paysagères et environnementales.

La commune a toutes les caractéristiques d'une commune rurale avec de forts atouts paysagers, agricoles et environnementaux à préserver et valoriser.

Le projet de PLU s'inscrit dans les objectifs portés par le Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse et le SCOT/PCAET en cours d'élaboration. Il se décline en trois axes :

1.

**Fontenay-lès-Briis,
un environnement, des
paysages,
un patrimoine
à protéger**

2.

**Adopter un
développement
maîtrisé dans le
respect de l'identité
rurale du village**

3.

**Garantir et améliorer la
qualité de vie au
quotidien**

Justification des choix retenus pour établir le PADD au regard des principales conclusions du diagnostic.

Les tableaux ci-après font apparaître la synthèse des principaux éléments du diagnostic et la manière dont ils sont pris en compte dans le PADD. Ce chapitre explique de quelle manière les enseignements du diagnostic ont été pris en compte dans l'élaboration des orientations du PADD. Le diagnostic a mis en évidence les caractéristiques de la commune, ses atouts, ses faiblesses et ses besoins. L'élaboration du PADD a été réalisée dans le souci constant de respecter, de protéger, de valoriser l'identité et la diversité de la commune et de mettre en œuvre les réponses nécessaires à la prise en compte des besoins de la commune et de ses habitants au regard des principes de l'article L.101-2 du Code de l'urbanisme.

Fontenay-lès-Briis, un environnement, des paysages, un patrimoine à protéger

Les enjeux issus du diagnostic	Les orientations du PADD
<p>Diagnostic territorial</p> <ul style="list-style-type: none"> La commune de Fontenay-lès-Briis est composée à 31% de sa surface par des espaces naturels Orienté nord sud, le territoire communal s'inscrit dans la région naturelle du Hurepoix, qui se caractérise par une alternance de boisements et de surfaces agricoles. <p>État initial de l'environnement :</p> <ul style="list-style-type: none"> Autre originalité de la commune, le mélange entre les espaces agricoles et les espaces paysagers de nombreux bois parsèment les champs et de grands massifs boisés viennent rompre la monotonie et la linéarité des espaces agricoles 	<p>Préserver et valoriser les espaces naturels et agricoles, éléments majeurs de l'identité paysagère de la commune</p> <ul style="list-style-type: none"> Protéger les grands boisements qui structurent le paysage du Nord au Sud (Forêt de la Roche Turpin, Bois de Bligny, parc de la RATP et de Soucy, Bois de la Donnerrie, etc.). Améliorer l'accès aux boisements pour tous, tout en respectant la tranquillité et la nature de ces espaces.
<p>État initial de l'environnement :</p> <ul style="list-style-type: none"> La commune de Fontenay-lès-Briis fait est parcourue par la Charmoise, la Gironde et des ruisseaux à ciel ouvert ou qui se forment à l'occasion de fortes pluies 	<ul style="list-style-type: none"> Préserver et valoriser la présence de l'eau via les cours d'eau (la Charmoise, la Rémarde, la Gironde et son projet de remise à l'air libre) ou encore les zones humides.
<p>Diagnostic territorial :</p> <ul style="list-style-type: none"> La commune de Fontenay-lès-Briis est composée à 53% de sa surface par des espaces agricoles <p>État initial de l'environnement :</p> <ul style="list-style-type: none"> Les espaces agricoles étant des milieux ouverts, la circulation de l'air est facilitée. Ces espaces peuvent être qualifiés d'éléments favorisant les ilots de fraîcheur, [...]. 	<ul style="list-style-type: none"> Pérenniser la présence de grands espaces agricoles pour leur rôle de production locale mais aussi dans le paysage. Maintenir, rouvrir, voire créer les chemins qui participent à la mise en valeur des espaces naturels et agricoles.

Les enjeux issus du diagnostic	Les orientations du PADD
<p>Diagnostic territorial :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Par ailleurs, la densité plus modérée de ces espaces urbains constitués sous une forme diffuse a permis la constitution de cœurs d'îlots et d'espaces de jardins participant à la trame verte, aux continuités écologiques et au développement de la nature en ville <p>État initial de l'environnement :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Au sein de la commune de Fontenay-lès-Briis, plusieurs corridors écologiques fonctionnels sont identifiés : <ul style="list-style-type: none"> - Une continuité écologique fonctionnelle relie la forêt de la Roche Turpin et le Bois de Marivaux au nord de la commune. - Une autre continuité écologique fonctionnelle relie la forêt de la Roche Turpin et le Bois de la Donnerie en utilisant les resserres, les haies et arbres isolés - Un corridor fonctionnel des prairies, friches et dépendances vertes traversant la commune en suivant un axe nord sud - Des lisières agricoles et urbanisées existent le long de la forêt de la Roche Turpin • Concernant la trame bleue, un réseau de cours d'eau permanent et intermittent fonctionnel parcourt la commune <p>Diagnostic territorial :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Une urbanisation trop dense des fonds de vallées, peu d'espaces ouverts et naturels accompagnant les rivières et fonds de vallées • Une urbanisation de quartiers juxtaposés, qui gagne le plateau, sans transition avec l'espace agricole • Des lisières urbaines peu valorisées • De fortes coupures créés par les infrastructures et quartiers habités 	<p>Assurer le renforcement des continuités écologiques</p> <ul style="list-style-type: none"> • Préserver les continuités écologiques majeures, en particulier celles identifiées par le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) et le PNR. • Préserver les éléments constitutifs des trames verte, bleue, noire et brune. • Maintenir les espaces verts publics et privés au sein des espaces urbanisés, dans une optique de valorisation de la nature en ville. • Développer la trame verte à l'occasion de tout projet. <p>Maintenir l'équilibre entre les zones urbanisées et les zones agricoles ou naturelles</p> <ul style="list-style-type: none"> • Tendre vers une consommation d'espaces naturels et agricoles quasi nulle (pas plus de 1ha) au titre des projets d'échelle communale. • Limiter la consommation d'espaces naturels et agricoles aux projets d'envergure et de compétence supra communale que sont le projet de déviation de Bel Air et le projet d'extension de la zone d'activité de Bel Air (moins de 20 ha de consommation totale). • Assurer le maintien des coupures d'urbanisation entre les hameaux qui participent de la structure singulière de Fontenay-lès-Briis. • Soigner les interfaces entre les espaces bâtis, urbanisés, et les espaces

Les enjeux issus du diagnostic	Les orientations du PADD
<p>Diagnostic territorial :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Si le territoire de Fontenay-lès-Briis est situé sur les versants du plateau de Mulleron, cela lui permet de disposer ainsi de points de vue remarquables sur la vallée de la Rémarde / vallée de l'Orge. 	<p>agricoles, en particulier au niveau de :</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ la lisière Est du bourg, ○ la lisière Sud du hameau de Bel Air, ○ la lisière Est du hameau de Quincampoix, ○ aux abords de la Roncière. • Valoriser l'espace naturel entre la zone d'activités de Bel Air et les habitations, par exemple au moyen de la plantation d'arbres. • Valoriser et protéger les vues majeures qu'offre la topographie du territoire (présence de plateaux, côteaux, vallons, merlons, plaines agricoles, etc.). • Se prémunir de toute installation de type champs d'éoliennes ou fermes photovoltaïques, qui aurait un impact sur le grand paysage.
<p>Diagnostic territorial :</p> <ul style="list-style-type: none"> • L'originalité de Fontenay-lès-Briis est de se composer d'un centre bourg et de plusieurs hameaux, répartis sur un territoire de grande dimension, du nord au sud. • Les constructions anciennes du bourg et des hameaux sont situées en bordure des voies. Au cœur des villages, les rues, les places sont les lieux publics des activités et des communications. • Ces ensembles bâtis, par leurs implantations, leurs volumétries, leurs toitures, les rythmes des façades et des ouvertures ont un rapport avec leur environnement. Ils forment des unités parfaitement inscrites dans le site. Les masses boisées de proximité constituent des écrans de verdure d'où émergent quelques toitures de tuiles aux nuances colorées en parfaite complémentarité avec la végétation. 	<p>Maintenir et valoriser l'identité architecturale et paysagère du village</p> <ul style="list-style-type: none"> • Respecter la structure urbaine et paysagère de chacun des hameaux de la commune. • Conserver la présence de jardins dans les hameaux. • Requalifier les espaces publics pour valoriser l'identité bâtie de la commune. • Préserver et valoriser les paysages spécifiques de chaque hameau : <ul style="list-style-type: none"> ○ L'identité bâtie du bourg, ○ Le front bâti ancien de Bel Air, ○ L'identité agricole et rurale de Soucy, La Roncière, Arpenty, Verville, ○ Le caractère végétal de Quincampoix, La Charmoise, La Soulaudière. • Permettre une évolution urbaine dans le respect de l'identité des hameaux.
<p>Diagnostic territorial :</p> <ul style="list-style-type: none"> • De nombreux éléments de patrimoine remarquable sont identifiés, parmi lesquels le château de Fontenay, la mairie école, le lavoir de la fontaine Bourbon, la grange communale, l'hôpital de Bligny, la maison à tourelle à Bel Air. • De nombreuses fermes, maisons de bourg, anciennes auberges, villas et du petit patrimoine sont recensés sur la commune, attestant d'un patrimoine à 	<ul style="list-style-type: none"> • Protéger le patrimoine bâti remarquable qui témoigne de l'histoire de la commune. • Conserver et valoriser la présence de murs et murets en pierre de meulière. • Préserver le château de la RATP ainsi que son parc attenant et la continuité avec le parc de Soucy.



Les enjeux issus du diagnostic		Les orientations du PADD	
dominante rurale.			
<p>Diagnostic socio-économique :</p> <ul style="list-style-type: none"> En entrée d'agglomération : les vitesses moyennes pratiquées sont de plus de 65km/h, de près de 60km/h sur l'entrée Sud de la commune. Du fait de la linéarité des axes sur le territoire, des aménagements « ralentisseurs » ont été aménagés à l'entrée et au sein des zones urbanisées. 	<p>Valoriser les entrées de territoire et soigner le paysage des routes, lien entre les hameaux</p> <ul style="list-style-type: none"> Requalifier les entrées de hameaux le long des axes structurants que sont les RD97 et RD3, notamment en végétalisant leurs abords. Promouvoir, en entrée de hameaux et le long des grands axes de la commune, des aménagements exemplaires en termes de paysage et de biodiversité. Adapter les aménagements d'entrée de hameau de manière à respecter et valoriser l'identité paysagère de chacun d'entre eux. Sécuriser les entrées du hameau de Bel Air et aménager des espaces de stationnement végétalisés. Améliorer l'insertion paysagère et la qualité environnementale des emprises implantées le long des grands axes. 		

Fontenay-lès-Briis, un village, des hameaux, une qualité de vie du quotidien à conforter

Les enjeux issus du diagnostic		Les orientations du PADD	
<p>Diagnostic socio-économique :</p> <ul style="list-style-type: none"> Au sein de la Communauté de Communes du Pays de Limours, Fontenay-lès-Briis est la 4ème commune la plus peuplée en 2018 après Limours, Briis sous Forges et Forges les Bains. Toutefois, son taux d'évolution démographique est parmi les plus élevés +2,69% d'évolution annuelle entre 2012 et 2017 derrière Saint Jean de Beauregard. 	<p>Assurer un développement urbain modéré et équilibré</p> <ul style="list-style-type: none"> Contenir le dynamisme démographique de la commune. 		
<p>Diagnostic socio-économique :</p> <ul style="list-style-type: none"> La part de petits logements (1 à 2 pièces) est faible, puisqu'elle représente 9,1% du parc de logements. Les couples avec enfants sont également majoritaires (43,5%). Ces données permettent d'estimer une pression importante sur les logements de 3 pièces voire 4 pièces selon la configuration des ménages 	<p>Diversifier l'offre en logements, en lien avec les objectifs du Schéma Directeur de la Région Île-de-France (SDRIF) et du Plan Local de l'Habitat Intercommunal (PLHI) 2022-2027 en cours d'élaboration, afin de mieux répondre aux besoins des habitants, et notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> des primo-accédants, des seniors, des familles monoparentales, 		

Les enjeux issus du diagnostic	Les orientations du PADD
	<ul style="list-style-type: none"> • ... Etoffer l'offre de T1, T2 et T3. • Réhabiliter des corps de ferme pour y aménager des logements répondant aux besoins identifiés. • Favoriser la mixité sociale.
<p>Diagnostic socio-économique :</p> <ul style="list-style-type: none"> • En 2021 la commune de Fontenay-lès-Briis compte 43 logements locatifs sociaux. À l'échelle de la CCPL, les logements sociaux de Fontenay-lès-Briis représentent 7,7% du parc de logements sociaux total 	
<p>Diagnostic territorial :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Toutefois, Fontenay reste sous l'influence des pôles d'équipements voisins qui bénéficient d'une diversité d'équipements non négligeable notamment les communes de Limours et de Briis sous Forges au sein de la CCPL, et de la commune d'Arpajon • L'analyse des effectifs scolaires montre que le nombre d'enfants scolarisés sur la commune est globalement en hausse depuis ces dernières années. [...] La commune ne dispose pas de collège ni de lycée sur son territoire. 	<ul style="list-style-type: none"> • Adapter l'offre en équipements aux besoins de la population, notamment en proposant une offre d'équipements sportifs et scolaires étoffée et de qualité. • Accompagner le développement des réseaux de communication numérique.
<p>Diagnostic territorial :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Si le centre village regroupe les équipements administratifs de la commune, la plupart des équipements communaux sont situés au sein des hameaux Bel Air et Soucy, notamment au domaine de Soucy • À Fontenay-lès-Briis, la principale polarité en termes d'emplois de la commune se trouve au hameau de Bel Air Un pôle accueille boulangerie, primeurs, restaurants, salle des fêtes, centres de santé et coiffeur le long de la D 3 Un parc d'activités de 35 ha à également été créé le long de la rue Charles Ferdinand Dreyfus, [...]. 	<p>Renforcer l'animation du village en recherchant la complémentarité entre les différents hameaux</p> <ul style="list-style-type: none"> • Consolider le rôle de centralité du Bourg et de Bel Air qui accueillent les principaux équipements ou commerces de la commune et favoriser leur rayonnement sur l'ensemble du territoire communal. • Encourager la création de commerces de proximité dans les lieux-clés du territoire. • Développer des lieux de rencontre et de point de vente dans le Bourg. • Conforter et qualifier l'actuel point de vente de la ferme de Bel Air au cœur du « quartier vivrier ».
<ul style="list-style-type: none"> • Des établissements spécifiques liés à la Santé (centre médical de Bligny, centre de sensibilisation de Santé, Fondation Dreyfus) • Toutefois, Fontenay reste sous l'influence des pôles d'équipements voisins qui bénéficient d'une diversité d'équipements non négligeable notamment les communes de Limours et de Briis sous Forges au sein de la CCPL, et de la 	<ul style="list-style-type: none"> • Favoriser l'implantation d'activités médicales et para-médicales dans le Bourg, en lien avec l'hôpital de Bligny. • Favoriser les espaces support d'activités de loisirs et d'événements, notamment dans le Bourg.

Les enjeux issus du diagnostic	Les orientations du PADD
<p>commune d'Arpajon.</p> <ul style="list-style-type: none"> La commune ne comprend pas de médecins généralistes sur son territoire Fontenay lès-Briis est globalement bien doté en équipements, en comparaison avec le territoire de la CC Pays de Limours, notamment dans les domaines de la santé, de l'éducation et de la culture et des loisirs. Les taux d'infrastructures, d'équipements de petite enfance et de bibliothèque et médiathèque rapportés à la population, plus particulièrement, sont bien au-delà de ceux constatés à l'échelle de l'intercommunalité 	<ul style="list-style-type: none"> Conforter l'activité équestre, très présente sur la commune et vectrice de qualité paysagère.
<p>Diagnostic socio-économique :</p> <ul style="list-style-type: none"> La part des emplois agricoles est passé de 2,8% en 2008 à 0% en 2018 sur le territoire communal 	<p>Favoriser la pérennité des activités sur la commune</p> <ul style="list-style-type: none"> Préserver l'activité agricole : en permettant la diversification des activités des exploitants, en maîtrisant les extensions urbaines ainsi que leur localisation.
<p>Diagnostic territorial :</p> <ul style="list-style-type: none"> En 2019 la commune accueille un total de 155 établissements actifs Plus d'un quart des établissements font partie du secteur des commerces de gros et de détail, transports, hébergement et restauration Un parc d'activités de 3,5 ha a également été créé le long de la rue Charles Ferdinand Dreyfus, en limite Est de la commune, accueillant plusieurs entreprises d'artisanat, d'automobile et de commerces de gros en 2021 seul un lot du parc d'activités restait à bâtir. 	<p>Permettre aux entreprises locales de rester et de s'étendre.</p> <ul style="list-style-type: none"> Attirer de nouvelles entreprises au sein de la zone d'activités économiques (ZAE) de Bel Air et la promouvoir, en lien avec la Communauté de Communes du Pays de Limours (CCPL). Améliorer l'insertion paysagère et la qualité environnementale des activités, en lien avec le PNR. Favoriser, en lien avec la CCPL, la création de la deuxième phase de la ZAE associée à la déviation de Bel Air, préalable indispensable à cette extension. Promouvoir les activités autour de la filière bois, que ce soit les activités agricoles, les circuits courts ou encore les artisans de la commune autour de ce secteur.
<p>Diagnostic territorial :</p> <ul style="list-style-type: none"> Les voies automobiles relient les hameaux entre eux et ceux-ci aux routes départementales, au sein de la commune et avec les hameaux des communes limitrophes Les cheminements piétons se concentrent dans les cœurs de hameaux, entre les fermes isolées et les voies les plus proches, dans la campagne, dans les bois 	<p>Développer les mobilités permettant de parcourir le territoire, en particulier les mobilités douces.</p> <ul style="list-style-type: none"> Créer de nouvelles liaisons douces pour les trajets quotidiens et de loisirs (pédestres, cyclables, équestres...) et notamment : <ul style="list-style-type: none"> des liaisons inter-hameaux, vers les services ou les équipements.

Les enjeux issus du diagnostic

(et leurs contours) et le long des cours d'eau.

- La commune étant traversée par deux départementales assez fréquentées, l'absence de pistes ou de bande cyclable peut engendrer de problèmes de sécurité. De la même manière, les aménagements existants ne formant pas de continuité, cela peut potentiellement représenter des dangers pour les cyclistes.

Diagnostic territorial :

- La CC Pays de Limours a mis en place avec Île-de-France Mobilités un système de transport à la demande. En moyenne, 525 courses ont eu lieu par semaine, dont 57 depuis ou vers un établissement scolaire et 33 depuis ou vers la gare de Briss-sous-Forges
- La ligne 63 : Cette ligne offre cependant une desserte limitée, notamment en centre village où 2 passages sont effectués le matin en semaine en direction de la gare de Dourdan Depuis Dourdan, 5 passages sont effectués entre 13 h et 19 h en semaine

Diagnostic territorial :

- Les deux départementales (RD 3 et RD 97) qui traversent la commune sont parmi les plus fréquentées de la CC Pays de Limours. Des feux tricolores régulent le trafic, mais les voies sont régulièrement encombrées, notamment aux heures de pointe, le matin et le soir.

Les orientations du PADD

- S'appuyer sur le réseau de sentes, chemins ruraux, etc pour créer du lien entre les hameaux :
- réhabiliter des liaisons existantes,
- réouvrir des chemins ruraux.
- Œuvrer pour que les axes structurants que sont la RD97 et la RD3 intègrent des mobilités douces sécurisées.
- Favoriser le déploiement du maillage de transports en commun (bus, transport à la demande...) à l'échelle de la commune et vers les gares à proximité, notamment la gare autoroutière de Briss-sous-Forges
- Porter le projet d'une déviation de la RD3 par le Nord-Est du hameau de Bel-Air, qualitative d'un point de vue environnemental et paysager, en lien avec les merlons, et permettant le développement de liaisons douces (piétonniers, vélo, cavalière) ainsi que des franchissements piétons et animaux sécurisés le long de son tracé.

Fontenay-lès-Briis, un territoire inscrit pleinement dans les enjeux de demain

Les enjeux issus du diagnostic	Les orientations du PADD
<p>Diagnostic socio-économique :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ce fort taux de logements vacants (8,3 %) pourrait permettre des perspectives de réoccupation pour les années à venir, car il est relativement éloigné du seuil minimal de rotation naturelle dans les logements (5%). <p>Diagnostic territorial :</p> <ul style="list-style-type: none"> • L'habitat individuel hétérogène est une forme urbaine présentant un potentiel d'évolution a priori plus élevé que les autres formes urbaines, notamment sur certains terrains de grande taille. • Des sites pouvant permettre une densification des espaces urbains ont été identifiés. Ces sites représentent une superficie totale d'environ 3 ha. Ils présentent plusieurs avantages ils sont généralement d'une taille suffisamment grande pour permettre la mise en œuvre d'opérations d'ensemble, ont une accessibilité directe depuis la rue existante et permettent la conservation d'une fonctionnalité écologique lorsqu'il s'agit de cœurs d'îlots. 	<p>Cœuvrer en faveur d'un développement urbain économe en foncier et en artificialisation</p> <ul style="list-style-type: none"> • Favoriser, dans le respect du bâti ancien, la réhabilitation et le réinvestissement du bâti existant, des logements vacants. • Favoriser la densification des espaces déjà urbanisés en privilégiant les opérations en « dents creuses » et limiter l'étalement urbain en continuité du tissu urbain constitué. • Limiter le mitage des espaces naturels, agricoles et forestiers. • Limiter le développement de la commune en orientant la construction de nouveaux logements sur des sites de projet identifiés. • Tendre vers une consommation d'espaces naturels et agricoles quasi nulle (pas plus de 1ha) au titre des projets d'échelle communale. • Limiter la consommation d'espaces naturels et agricoles aux projets d'envergure et de compétence supra communale que sont le projet de déviation de Bel Air et le projet d'extension de la zone d'activité de Bel Air (moins de 20 ha de consommation totale).
<p>État initial de l'environnement :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Le 5 mars 2020 le Conseil communautaire a pris acte du programme d'actions qui constitue la troisième étape de l'élaboration du Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET) de la Communauté de Communes du Pays de Limours. Les actions du PCAET sont organisées autour de 3 axes principaux : <ul style="list-style-type: none"> - l'amélioration de la performance énergétique du territoire et la réduction des émissions de gaz à effet de serre, - l'aménagement et l'adaptation du territoire, - l'accompagnement au changement des pratiques et l'organisation de la gouvernance de coordination du plan climat. 	<p>Porter des objectifs de performance énergétique</p> <ul style="list-style-type: none"> • Respecter les objectifs d'efficacité énergétique portés par le Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET) de la Communauté de Communes du Pays de Limours. • Cœuvrer pour la réduction de la consommation énergétique du bâti ancien et permettre une meilleure qualité environnementale du parc de logements existant (isolation, utilisation des énergies renouvelables, etc.). • Permettre l'installation des moyens de production individuels d'énergies renouvelables dans le respect des sensibilités patrimoniales, architecturales, paysagères et environnementales du village et de ses hameaux. • Respecter les objectifs énergétiques en vigueur pour les opérations de renouvellement urbain et au sein des nouveaux projets de construction.

	<ul style="list-style-type: none"> • Permettre la mise en œuvre des principes de l'architecture bioclimatique pour les constructions nouvelles. • Réduire l'impact énergétique des équipements, infrastructures et superstructures de la commune (éclairage public, chauffage, équipements publics...).
<p>Diagnostic territorial :</p> <ul style="list-style-type: none"> • En l'absence de gare structurante dans la commune, et avec un faible report modal vers la gare la plus proche, plus de 8 trajets sur 10 sont réalisés avec un véhicule motorisé (80,1%) • Avec le passage de trois routes départementales sur le territoire de la commune, celle-ci est soumise à des problèmes d'insécurité <p>Diagnostic socio-économique :</p> <ul style="list-style-type: none"> • La commune de Fontenay-lès-Briis est faiblement dotée en aménagements cyclables. Il convient toutefois de rappeler que le vélo est peu utilisé par les fontenaysiens (9%) pour les déplacements au lieu de travail, et relève donc davantage de la pratique de loisir 	<p>Favoriser l'évolution des pratiques de déplacement, en développant des alternatives à la voiture, moins polluantes et plus sécurisées</p> <ul style="list-style-type: none"> • Promouvoir les déplacements alternatifs à la voiture individuelle (vélo, co-voiturage, autopartage, transports en commun...) permettant de limiter la pollution. • Poursuivre le bon développement des mobilités douces en renforçant leur sécurité : <ul style="list-style-type: none"> ○ sur les trottoirs, par la mise en œuvre d'une politique de stationnement maîtrisée afin de garantir l'espace de circulation piétonne ; ○ lors des traversées routières des piétons et cyclistes, au travers des aménagements adaptés si besoin (mobilier, abaissé de bordures...) et/ou une signalétique ou un éclairage dédiés, notamment aux croisements ; ○ aux arrêts de bus, qui nécessitent une mise aux normes.
<p>État initial de l'environnement :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les problèmes existants sur le bassin versant, à savoir : <ul style="list-style-type: none"> - hydrologiques problèmes liés au ruissellement et à l'érosion sur l'ensemble du bassin versant. - hydrauliques problèmes liés au débordement de la Charmoise et de la Gironde • La commune est concernée par le risque d'inondation par remontée de nappe. Les espaces à proximité du réseau hydrographique permanents et temporaires montrent une sensibilité à ce risque. 	<p>Protéger la population des risques et nuisances du territoire</p> <ul style="list-style-type: none"> • Réglementer les modalités de construction aux abords des rus et rivières. • Prendre en compte les risques d'inondation, en particulier ceux liés aux ruissellements : <ul style="list-style-type: none"> ○ en veillant à maintenir des surfaces perméables, y compris sur les parcelles privées, afin de favoriser l'infiltration des eaux pluviales ; ○ en intégrant des dispositifs de gestion des eaux pluviales à tout nouveau projet ; ○ en maintenant ou en créant des haies, talus et prairies,

Les enjeux issus du diagnostic	Les orientations du PADD
<p>Diagnostic territorial :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Compte tenu de la situation et de la composition du territoire communal, les principales sources de nuisances sonores sont liées aux infrastructures de transports qui la traversent et notamment les axes routiers à grande circulation (routes départementales) et les passages aériens, bien que la commune ne soit pas concernée par un Plan d'Exposition au Bruit d'aéroport 	<p>permettant de lutter contre les ruissellements ;</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ en incitant au recours aux techniques de labour perpendiculaire aux pentes, ou de non-labour, pour limiter l'émission des sols et le transfert de matières en suspension. • Veiller à la réduction des nuisances sonores liées aux infrastructures routières structurantes existantes et à venir, et à la protection des populations à proximité. • Intégrer les nuisances sonores liées au trafic aérien dans la réflexion sur l'aménagement du territoire.
<p>Diagnostic territorial :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Une canalisation de matières dangereuses achemine du gaz naturel, des produits pétroliers ou chimiques à destination de réseaux de distribution, d'autres ouvrages de transport, d'entreprises industrielles ou commerciales de sites de stockage ou de chargement. 	<ul style="list-style-type: none"> • Prendre en compte et traiter les sites et sols potentiellement pollués dans la réalisation de tout projet d'aménagement.
<p>Diagnostic territorial :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Des paysages de cours d'eau de qualité aux ambiances pittoresques. • Le SAGE met en place plusieurs actions pour arriver au bon état écologique des masses d'eaux : <ul style="list-style-type: none"> - Réduction des pollutions ponctuelles - Réduction des pollutions diffuses agricoles - Protection des captages d'eau pour l'alimentation en eau potable - Pollution des milieux aquatiques par les substances dangereuses - Protection et restauration des milieux aquatiques et humides - Gestion quantitative de la ressource en eau 	<p>Prendre des mesures en faveur de la préservation de la qualité de l'air et de la qualité de l'eau</p> <ul style="list-style-type: none"> • Poursuivre la politique de développement des liaisons douces pour les petits déplacements quotidiens, notamment entre hameaux, permettant de diminuer les nuisances sonores et la pollution de l'air. • Maintenir une continuité végétale le long des berges de la Charmoise, de la Gironde et des différents rus du territoire communal, et assurer un traitement écologique des espaces proches. • Promouvoir une agriculture raisonnée, de manière à minimiser l'usage de produits phytosanitaires et ainsi améliorer la qualité des productions et du milieu environnant. • Poursuivre le mode de traitement écologique des eaux pluviales dans le respect des recommandations du SAGE Orge – Yvette et du Syndicat de l'Orge, de la Rémarde et de la Prédécelle (SYORP).

2. Justification de la production de logements envisagée

Une production de logements définie dans le respect des orientations du SDRIF et du PLH de la CCPL

La Communauté de Communes du Pays de Limours n'étant pas dotée d'un SCOT, le PLU se doit d'être compatible avec le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF) qui constitue le document d'urbanisme de référence à l'échelle régionale. Ce document a notamment pour objectif de maîtriser la croissance urbaine et démographique et l'utilisation de l'espace tout en garantissant le rayonnement international de la région Ile-de-France.

Fontenay-lès-Briis est identifiée par le SDRIF comme bourg, village et hameau. À l'échelle communale, le PLU doit donc permettre une augmentation minimale de 10% de la densité humaine et de la densité moyenne des espaces d'habitat à horizon 2030.

En 2013, selon le référentiel SDRIF, la densité humaine des espaces urbanisés « au sens strict » est de 21,30 habitants et emplois par hectare. Pour une augmentation de 10% il faudrait que la commune atteigne une densité d'environ 23,4 habitants et emplois à horizon 2030. Concernant la densité des espaces d'habitat, elle est de 9 logements à l'hectare en 2013. Pour une augmentation de 10% il faudrait que la commune atteigne une densité d'environ 9,9 logements à l'hectare à horizon PLU soit environ 76 logements supplémentaires. Aujourd'hui, environ 57 logements ont été réalisés en densification des espaces d'habitat. Il en reste une vingtaine à rendre possible dans le cadre du PLU (cf. tableau ci-dessous).

Situation en 2013	Objectifs SDRIF à horizon 2030	Situation en 2022	Reste à réaliser à horizon 2030
<p>Nombre de logements : 759 logements (source : référentiel IAU 2013)</p> <p>Densité des espaces d'habitat : 9 logements / ha (source : référentiel IAU 2013)</p>	<p>+10% de la densité moyenne des espaces d'habitat, soit un objectif d'une densité de 9,9 logements / ha, ce qui correspond à la réalisation de 76 logements au sein des espaces d'habitat.</p>	<p>57 logements ont été réalisés au sein des espaces d'habitat entre 2013 et 2022. (source : sitade/)</p>	<p>Pour atteindre les objectifs du SDRIF, le nouveau PLU doit donc permettre la réalisation d'environ 20 logements à horizon 2030 en densification des espaces d'habitat.</p>

La commune s'est donnée pour objectif dans le cadre de cette révision, de concilier attractivité économique et résidentielle avec conservation de l'environnement et du caractère de village rural et donc d'allier développement urbain modéré, maintien et consolidation des activités économiques et préservation des qualités patrimoniales, paysagères et environnementales. Cela se traduit par une volonté de développement qui s'inscrit dans le respect du SDRIF mais qui est maîtrisé et surtout respectueux de l'identité et de la qualité paysagère, environnementale et patrimoniale de la commune.

La Communauté de Communes Pays de Limours est dotée d'un Programme de l'Habitat, approuvé en octobre 2023, dont les objectifs sont les suivants pour la période 2023-2028 :

- Répondre aux besoins en logements de la population
- Assurer la cohésion sociale du territoire

- Assurer la qualité de la production de logements
- Organiser la gouvernance, l'animation et le suivi du PLH

Le PLH entend assurer une répartition équilibrée de la production de logements entre les communes du territoire, en compatibilité avec les orientations du SDRIF et avec le bon fonctionnement des équipements et services à la population (écoles...), une proximité des dessertes en transports, des liaisons vers les pôles d'emplois... À ce titre, **47 logements supplémentaires** sont autorisés sur le territoire communal de Fontenay-lès-Briis sur les 6 prochaines années, soit 8 logements par an. Sur l'ensemble de la durée du PLH, **5 logements locatifs sociaux** devront être réalisés par la commune et la commune devra tendre vers un taux de 10% de logements sociaux du parc total de logements.

La priorité est également donnée au développement urbain en densification des espaces déjà urbanisés (« dents creuses », friches urbaines, réhabilitation du parc ancien...) et en limitant les ouvertures à l'urbanisation à des opérations situées en continuité du tissu urbain existant.

Evaluation de la production de logements envisagée dans le cadre du PLU à horizon 2030

La commune de Fontenay-lès-Briis, conformément aux objectifs qu'elle a exprimés dans son PADD, a privilégié un dispositif réglementaire qui préserve les atouts naturels, paysagers et patrimoniaux de son territoire. Ainsi, si les espaces agricoles et naturels sont bien entendus protégés, le règlement permet aussi de préserver les caractéristiques paysagères du tissu urbain (préservation du patrimoine, des fonds de jardin, etc.).

Il existe néanmoins au sein du centre bourg et des hameaux des potentialités, dents creuses, etc. qui permettent de répondre aux obligations supracommunales et d'accueillir de nouvelles constructions et de nouveaux logements dans le respect du tissu urbain existant et dans un souci d'insertion harmonieuse.

Les opportunités et potentialités en renouvellement urbain et comblement de dents creuses au sein de l'enveloppe urbaine ont été analysées dans le cadre du diagnostic foncier. Certaines de ces potentialités pourront se faire au grès des initiatives privées, dans le respect du dispositif réglementaire, et d'autres ont fait l'objet d'outils réglementaires spécifiques qui permettent d'encadrer le potentiel (OAP).

Potentiels identifiés	Nombre de logements potentiels permis par le dispositif réglementaire
Potentiel au sein de secteurs de projet	
- OAP Marronniers - Dreyfus	Programmation d'environ 40 logements dont 10% de LLS
- OAP Charmoise	Programmation de 10 à 15 logements
- OAP Château	Programmation de logements au sein des bâtiments existants (non chiffrée à ce stade)
- OAP centre-bourg	Programmation de petites typologies de logements, estimées à environ 3 logements selon les objectifs de densité du SDRIF (9,9 logements / ha)
Potentiel en diffus	
- La réalisation de logements dans le diffus au sein des dents creuses	Enfin, des constructions peuvent se réaliser dans le diffus, en légère densification et au sein de dents creuses, en particulier en zones UA, UB et UG, que l'on peut estimer aux alentours de 4/5 logements par an, soit environ 25/30 logements d'ici 2030.

Conclusion :

En résumé, à horizon 2030, on peut garantir la réalisation des quelques logements en diffus (25 à 30 logements) ainsi que les logements projetés dans les différentes OAP en dent creuse de l'espace urbain (50 à 60 logements). Au total ce sont donc environ 80 logements que le PLU permet de réaliser en densification des espaces d'habitat, ce qui répond largement aux objectifs du SDRIF, mais également aux objectifs du PLH de la CCPL. En matière de logements sociaux, l'OAP Marronniers-Dreyfus prévoit 10% de logements sociaux sur un programme total de 40 logements, soit 4 logements qui sont compatibles avec les objectifs du PLH.

3. Justification des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le PADD

Le PADD a pour objectif d'« Assurer un développement urbain modéré et équilibré » de son territoire, afin de répondre à des enjeux de maintien de dynamisme démographique de la commune, et d'assurer une réponse aux besoins en logements et services à la population. Pour ce faire, le PLU identifie des secteurs de densification potentiels, prioritairement au sein du tissu urbain constitué mais également en extension du tissu urbain.

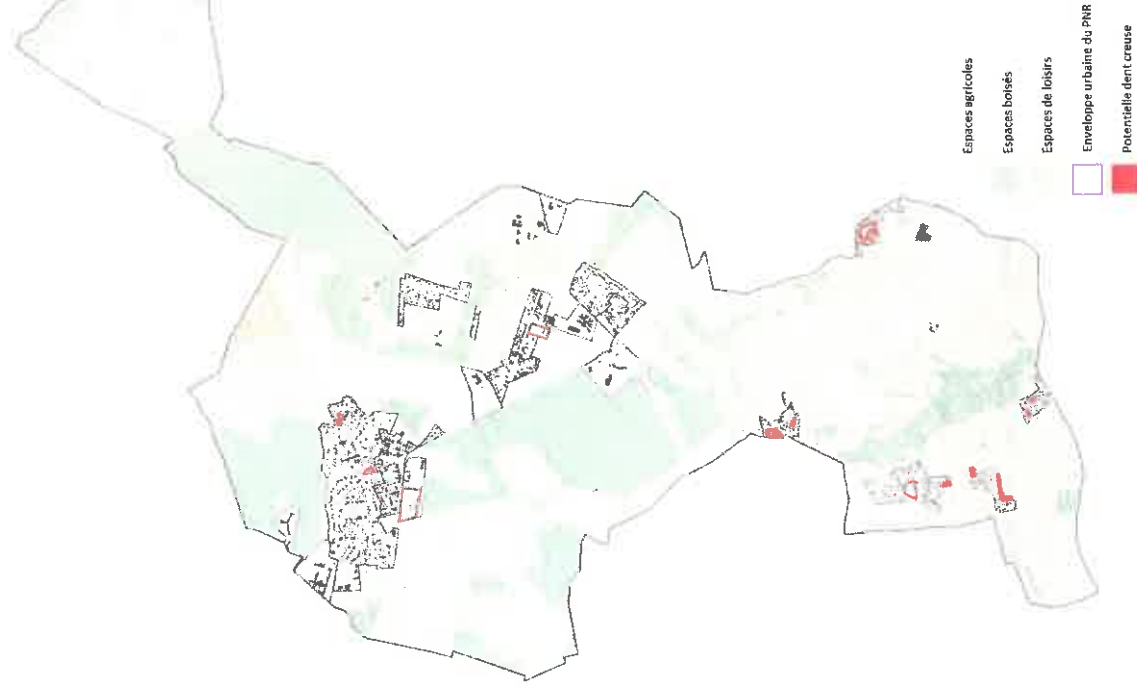
Cela passe par différents outils et dispositifs réglementaires avec en tout premier lieu un règlement qui permet de mobiliser les dents creuses mais aussi l'identification de secteurs plus spécifiques :

- de renouvellement urbain (corps de ferme réinvestis pour accueillir des logements ou des activités artisanales par exemple)
- d'optimisation du foncier (exemple de l'OAP Centre-Ville)
- de mobilisation de dents creuses au sein de l'enveloppe urbaine (exemple de l'OAP rue des Montils).

▪ Un diagnostic foncier fin, priorisant la constructibilité au sein du tissu urbain





Le PADD entend « Œuvrer en faveur d'un développement urbain économe en foncier et en artificialisation », en favorisant notamment « la densification des espaces déjà urbanisés en privilégiant les opérations en « dents creuses » et limiter l'étalement urbain en continuité du tissu urbain constitué. ».

La commune de Fontenay-lès-Briis étant située au sein Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse, son territoire a fait l'objet d'une analyse des tissus urbains identifiant l'enveloppe urbaine ainsi que des « espaces préférentiels de densification ». À partir de ce travail, il a été réalisé un recensement fin des espaces en « dent creuse » situés au sein de ces espaces. Le recensement a été réalisé en prenant en compte des éléments contextuels locaux comme la situation au sein de la commune, la qualité paysagère et environnementale des terrains, la présence de zones humides ou encore les capacités des réseaux le desservant.



Le diagnostic foncier présent au sein du rapport de présentation du PLU fait donc état de 4,4 ha de potentiel foncier à densifier au sein de l'enveloppe urbaine et correspondant aux « espaces préférentiels de densification » au titre du PNR.

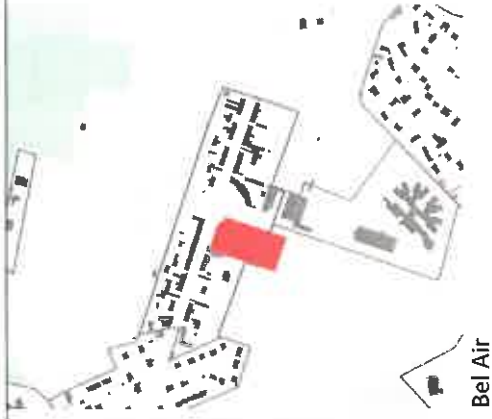
Le dispositif réglementaire du PLU révisé met en œuvre les outils permettant de mobiliser en priorité les possibilités en dents creuses identifiés par le diagnostic foncier.

Potentiel foncier repéré dans le diagnostic foncier	Traduction dans le dispositif réglementaire
 <p>Centre-village</p>	 <p>Le site identifié est classé en zone UA au plan de zonage. La zone permet une densité de construction plus importante que dans les autres secteurs du territoire, avec notamment une emprise au sol maximale de 35%.</p>
 <p>Centre-village</p>	 <p>Le site est classé en zone UB1 au plan de zonage, afin de permettre une constructibilité s'intégrant au tissu urbain alentour d'habitat individuel.</p>

Site du Château



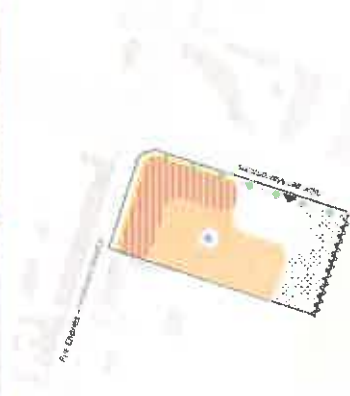
Une OAP est créée spécifiquement sur le site du Château, permettant d'encadrer son évolution et sa protection. Le seul secteur constructible identifié correspond à la « dent creuse » repérée dans le diagnostic foncier. Classée en zone ULb au plan de zonage, le site a en effet vocation à permettre une densification raisonnée, essentiellement tournée vers de l'hébergement touristique, des équipements ou des activités inscrites dans une logique de redynamisation touristique du site du Château, conformément aux orientations du PADD.



Bel Air

Le site est concerné par l'OAP Marronniers-Dreyfus qui vise au développement de logements. L'objectif de cette OAP est de permettre une densification sur ce secteur situé au sein de l'enveloppe urbaine du PNR, au croisement de deux axes stratégiques et en continuité d'un tissu urbain de hameau bien constitué.

A noter que les fonds des parcelles adressées sur l'avenue Dreyfus sont classés en dehors de l'enveloppe urbaine du PNR. Ces espaces sont aujourd'hui occupés par les espaces de jardins des habitations. Afin de conserver cette cohérence et de garantir une transition avec les espaces agricoles voisins, le fond de la parcelle est traité à l'OAP comme un espace



végétalisé inconstructible.

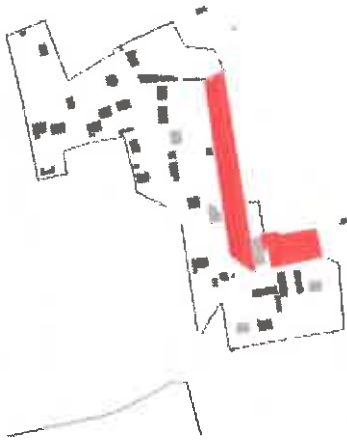
En résumé :

- La dent creuse identifiée par le diagnostic foncier fait l'objet d'un secteur de projet
- Le secteur de projet est situé au sein de l'enveloppe urbaine au titre du PNR
- Ce secteur est encadré par une OAP « Marronniers - Dreyfus »
- Le site était spécifiquement classé au PLU en vigueur en zone à urbaniser 1AU. Bien qu'il ait été démontré que ce site constitue une dent creuse au sein de l'espace urbain (et au titre des enveloppes urbaines du PNR), le zonage en 1AU est maintenu dans le cadre de la présente révision. Ce site de projet ne correspond donc pas à de la consommation d'ENAF.



Les deux sites sont classés en zone UB1 au plan de zonage, ce qui permet une constructibilité s'intégrant au tissu urbain alentour d'habitat individuel.

Hameau la Roncière



Hameau la Soulaudière



Les deux sites sont classés en zone UB1 au plan de zonage, ce qui permet une constructibilité s'intégrant au tissu urbain alentour d'habitat individuel.



La Charmoise



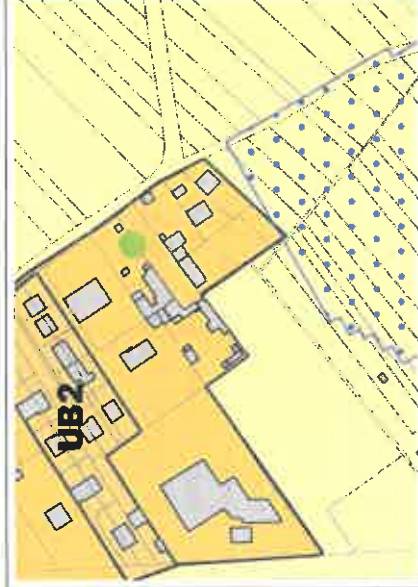
Le site est concerné par l'OAP Charmoise qui vise au développement d'un programme de 10 à 15 logements de petite typologie. L'objectif de cette OAP est de permettre une densification sur ce secteur situé au sein de l'enveloppe urbaine du PNR, au sein d'un hameau peu dense et en respectant les formes urbaines de celui-ci.

En résumé :

- La dent creuse identifiée par le diagnostic foncier qui fait l'objet d'un secteur de projet
- Le secteur de projet est situé au sein de l'enveloppe urbaine au titre du PNR
- Ce secteur est encadré par une OAP « Charmoise »
- Le site était spécifiquement classé au PLU en vigueur en zone à urbaniser 1AU. Bien qu'il ait été démontré que ce site constitue une dent creuse au sein de l'espace urbain (et au titre des enveloppes urbaines du PNR), le zonage en 1AU est maintenu dans le cadre de la présente révision. Ce site de projet ne correspond donc pas à de la consommation d'ENAF.



La Charmoise



Le site est classé en zone UB1 au plan de zonage, ce qui permet une constructibilité s'intégrant au tissu urbain alentour d'habitat individuel.



Verville



Le site identifié est classé en zone UA au plan de zonage. La zone permet une densité de construction plus importante que dans les autres secteurs du territoire, avec notamment une emprise au sol maximale de 35%.

▪ **Une consommation foncière quasi nulle au titre des projets communaux...**

Le SDRIF (Schéma Directeur de la Région Ile-de-France), approuvé en 2013, soit ultérieurement à l'approbation de l'actuel PLU, est le document supra-communal de référence applicable à ce jour en termes d'urbanisme réglementaire. Le PLU doit être compatible avec le SDRIF.

Ce dernier n'identifie aucune pastille permettant une ouverture à l'urbanisation. La seule possibilité d'extension de l'urbanisation qu'offre le SDRIF est une extension de maximum 5% des espaces urbanisés en 2013, soit 5,28 ha. Au total, 4,4 ha de zones AU a été consommé depuis 2013. Il reste donc moins de 1ha (0,88ha) de potentiel d'extension possible au titre du SDRIF.

Afin de répondre aux objectifs d'amélioration de l'attractivité de la commune, notamment d'un point de vue touristique, mais aussi de « Favoriser les espaces support d'activités de loisirs et d'événements » du PADD, la commune souhaite permettre l'implantation d'un projet hôtelier. Ce projet prend place au sein des terrains appartenants au Golf de

Marivaux, espace de loisirs majeur de la commune, et a vocation à accueillir 100 chambres. Un secteur de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL) NL est créé au sein de la zone N, afin d'encadrer strictement les possibilités de constructions et de n'autoriser que le projet prévu. Ce projet constitue une consommation foncière hors enveloppe urbaine du PNR. Celle-ci reste toutefois minimale avec une emprise au sol maximale de permise de 15% au sein d'une zone de 0,99 ha, soit une consommation de 0,15 ha (1 485m²).

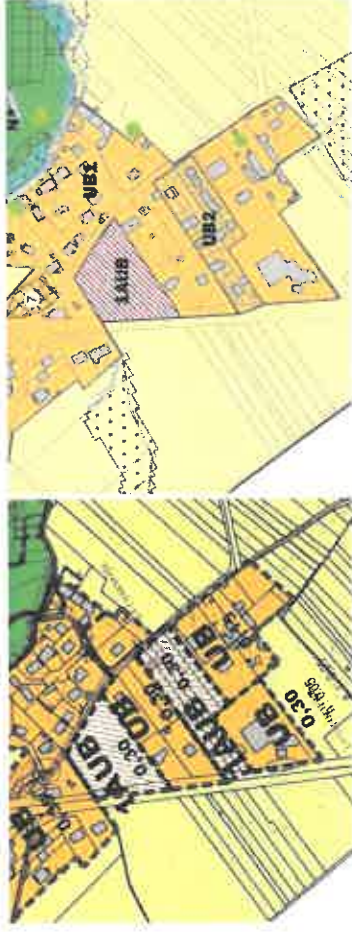


Les projets de construction prévus par la commune, tous recensés précédemment, mobilisent en grande majorité les possibilités foncières identifiées au sein des enveloppes urbaines du PNR. Seul le STECAL créé pour permettre le projet touristique du Golf de Marivaux nécessite l'extension de l'urbanisation offert par le SDRIF, soit environ 0,15 ha sur les 0,88 ha permis.

Par ailleurs, au regard des enjeux de consommation foncière et de réduction de l'artificialisation des sols, la commune a procédé à une actualisation et une réduction des superficies des zones à urbaniser.

- Depuis l'approbation du PLU actuel, des zones AU ont été urbanisées, correspondant aux projets de la Tourelle, à l'extension au nord-ouest du bourg ou encore à un lotissement dans le centre-village : ces secteurs sont reclassés en zones urbaines (U), selon leurs caractéristiques urbaines.





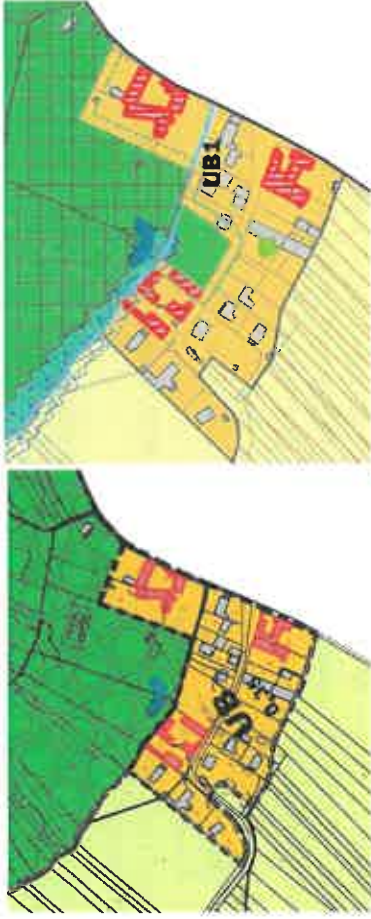
Exemple de la zone 1AUB sud au hameau de la Charmoise. La partie construite est classée en zone UB2

- Dans le cadre de la présente révision, **plusieurs secteurs ont été « reclassés » en zone naturelle N ou agricole A**, dans l'optique de les rendre inconstructibles et de préserver leurs fonctions naturelles.



Exemple de classement en zone A d'une ex-zone ZAU

- La commune a également réalisé un travail rigoureux de **reclassement de secteurs en zone urbaine au PLU en vigueur en zones naturelle ou agricole**, de manière à entrer en cohérence avec la réalité du terrain.



Exemple de classement de zone U en zone N, hameau de Arpentty

▪ **...mais des projets supra-communaux consommateurs de foncier**

La commune de Fontenay-lès-Briis fait l'objet d'un projet de déviation de la départementale RD3 par le nord-est du hameau de Bel-Air, porté par le Département de l'Essonne et la Communauté de Communes du Pays de Limours (CCPL) depuis une trentaine d'années.

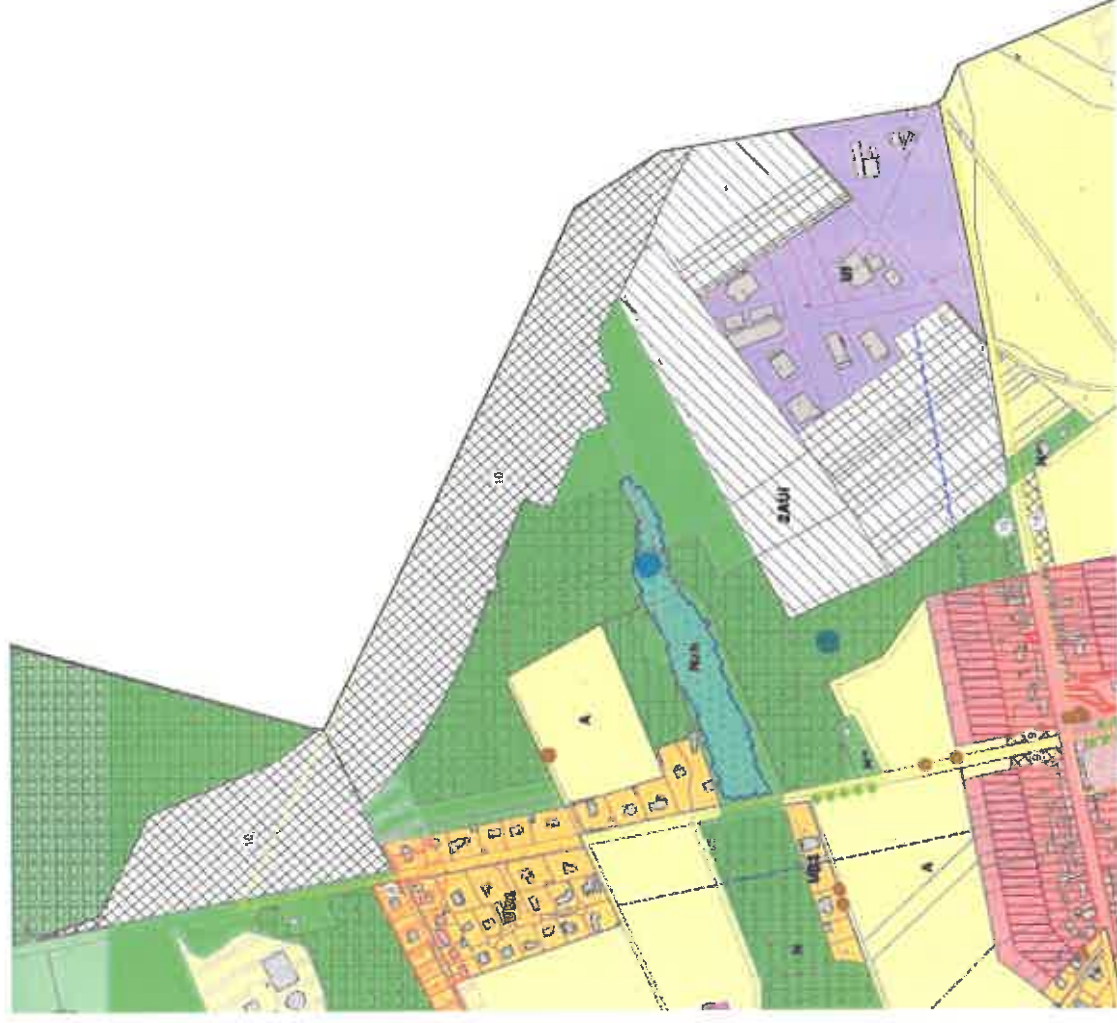
En effet, le hameau de Bel-Air est traversé par les RD3 et RD97, qui font partie des départementales les plus fréquentées de la CCPL. Des feux tricolores régulent le trafic, mais les voies sont régulièrement encombrées, notamment aux heures de pointe, le matin et le soir. La commune de Fontenay-lès-Briis se situant entre la RN20 et l'A10, ses axes routiers sont particulièrement touchés par la circulation des grands axes voisins et notamment par celle engrangée par le « ring » des Ulis en direction et depuis la RN20. Une étude de circulation datant de 2021 menée par le bureau d'études CDVIA mesure un trafic important de véhicules (8360/jour) et des dépassements de limite de vitesse de circulation non négligeables sur la RD3 dans les deux sens de circulation.

Ce projet de déviation permettrait de répondre au développement prévu dans les années à venir dans le département et d'absorber l'augmentation des flux de circulation venant de l'Arpajonnais (RN 20) comme du Sud du département pour rejoindre les zones d'emplois de Massy, du plateau de Saclay, et des Ulis Courtaboeuf.

Un premier projet de déviation du hameau de Bel Air avait été déclaré d'utilité publique le 15 décembre 1998. L'arrêté de déclaration d'utilité publique a été annulé par le tribunal administratif en 2003 (jugement confirmé en 2004 par la Cour administrative). Cependant, les problèmes de sécurité et de nuisances perdurant toujours au niveau du hameau de Bel Air, les élus locaux et le Département de l'Essonne ont décidé de poursuivre le projet de déviation. Dans le cadre d'une première phase provisoire de la mise en œuvre pré-opérationnelle des merlons avaient d'ores et déjà été positionnés il y a plusieurs années afin de protéger les habitations le long de la RD3.

Le PLU approuvé en 2012 faisait déjà figurer sur son plan de zonage un emplacement réservé (n°10) de 102 400 m² à destination du Conseil général de l'Essonne pour le projet de déviation, sur des espaces classés en zones N et 2AUJ au PLU. Cet emplacement réservé est renouvelé dans le cadre de la révision générale du PLU afin de prévoir le projet de déviation.

Ce projet d'envergure et de portage départemental représente au final une consommation de 8,8 ha d'espaces naturels au titre du SDRIF qui n'est pas prévue par l'actuel SDRIF mais qui doit être vue au regard d'enjeux bien plus larges que la seule commune de Fontenay-lès-Briis.



Un projet d'extension de la zone d'activités économiques de Bel-Air est également porté par la Communauté de Communes Pays de Limours, en lien avec le projet de déviation de la départementale RD3.

La Communauté de communes du Pays de Limours identifie le site de Bel-Air comme un des trois grands projets intercommunaux, avec les ZAE de Briis-sous-Forges et de Forges-les-Bains, permettant la dynamisation du développement économique et la pérennisation de l'emploi local.

Le projet d'extension s'inscrit dans un projet global dont le permis d'aménager de la première tranche a été accordé le 23/11/09. Une dizaine d'activités compose aujourd'hui la zone d'activités (bureaux, PME-PMI et services). Cette extension fait partie d'un projet d'envergure mené avec le PNR, et qui est inscrit dans la Charte du PNR 2013-2023, visant à mener « une politique de développement économique qui renforce le caractère original du Parc et l'attractivité du territoire pour des acteurs économiques ». La charte rappelle que la réflexion a été menée « en concertation avec les chambres consulaires (CCIV pour le 78 et CCIE pour le 91), les services développement économique des départements de l'Essonne et des Yvelines, sur le fondement des propositions pour un développement équilibré du PNR transmises ». L'étude réalisée au sein de la charte présente une analyse des ZAE existantes sur le territoire du PNR, et des évolutions souhaitées par les acteurs locaux. Il en ressort une stratégie de « recentrage » des extensions de ZAE sur des espaces plus limités, qui correspond au périmètre inscrit au plan de zonage.

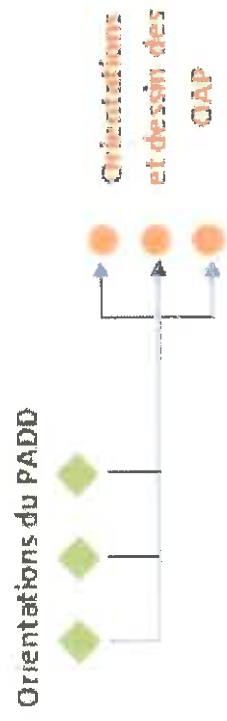
La révision générale du PLU de Fontenay-lès-Briis prend en compte le projet communautaire d'extension de la zone d'activités économiques, en posant toutefois la condition d'une réalisation de cette zone d'activités uniquement si le projet de déviation de la RD3 est réalisé. Il ne semble en effet pas nécessaire pour la commune d'engager des travaux menant à de la consommation d'espace naturel et agricole dans l'état actuel du fonctionnement du hameau de Bel-Air. Celle-ci pourrait en effet générer des nuisances visuelles et sonores pour la population du hameau. La réalisation de la déviation permettrait à la fois de créer des accès à la ZAE depuis la nouvelle trame urbaine et de profiter au dynamisme de la zone d'activités.

C'est pourquoi le PLU prévoit la création d'une zone 2AUI, fermée à l'urbanisation tant que la déviation n'est pas autorisée, et qu'il encadre la bonne réalisation des deux projets de déviation et d'extension via une OAP. Celle-ci rappelle le conditionnement de l'extension de la ZAE à la réalisation de la déviation, et impose par ailleurs les recommandations de la charte du PNR quant à la bonne insertion environnementale d'une zone d'activités économiques.

La surface de l'extension projetée représente 10,6 ha d'espaces naturels et agricoles consommés au titre du SDRIF. Là encore cette consommation n'est aujourd'hui pas prévue par l'actuel SDRIF. Il s'agit toutefois d'une consommation engendrée et justifiée par des projets de développement économiques portés à l'échelle intercommunale.

4. Cohérence des OAP avec les orientations et objectifs du PADD

Pour accompagner et préciser la mise en œuvre des orientations du PADD, plusieurs OAP ont été définies, chacune répondant à des enjeux particuliers.



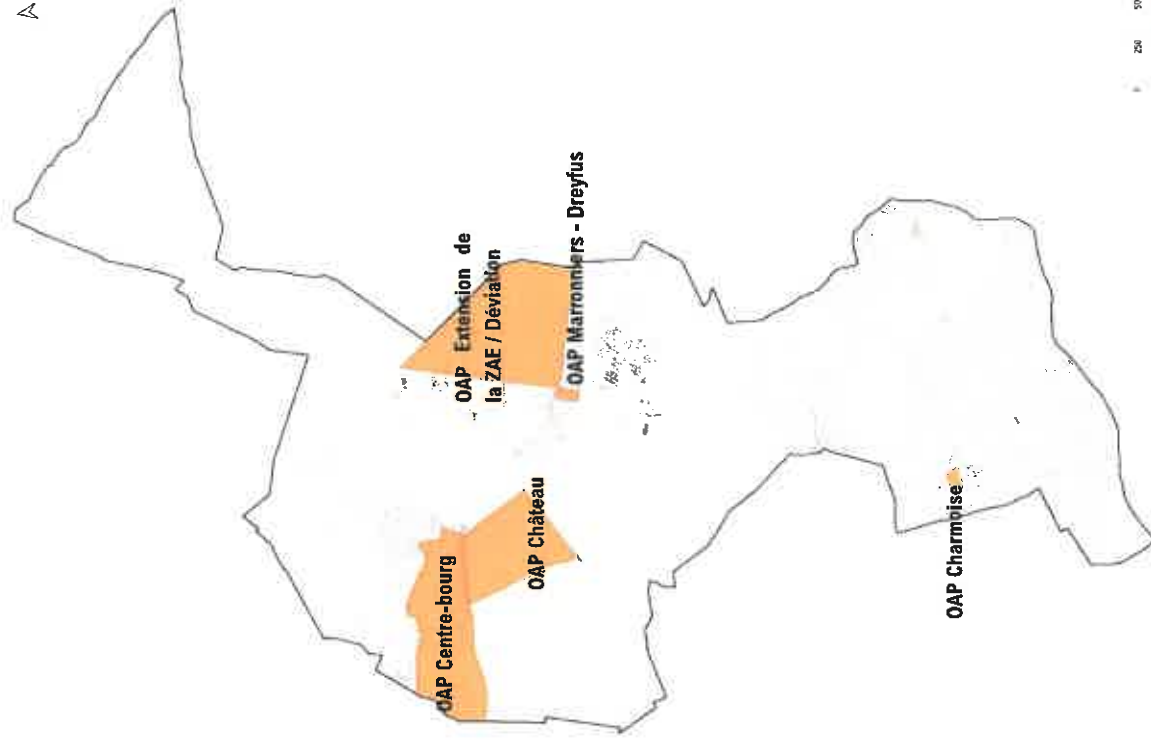
Au total, 7 OAP ont été créées :

5 OAP sectorielles :

1. OAP Centre-bourg
2. OAP Château
3. OAP Extension de la ZAE/Déviation
4. OAP Maironniers-Dreyfus
5. OAP Charmoise


2 OAP thématiques :

- OAP bâti des hameaux
- OAP Trame Verte et Bleue



OAP SECTORIELLES

1. OAP Centre-bourg

Orientations du PADD	Orientations d'Aménagement et de Programmation	Justifications
<p>Assurer le renforcement des continuités écologiques</p> <ul style="list-style-type: none"> Préserver les éléments constitutifs des trames verte, bleue, noire et brune. Maintenir les espaces verts publics et privés au sein des espaces urbanisés, dans une optique de valorisation de la nature en ville. Développer la trame verte à l'occasion de tout projet <p>Maintenir et valoriser l'identité architecturale et paysagère du village</p> <ul style="list-style-type: none"> Respecter la structure urbaine et paysagère de chacun des hameaux de la commune. Requalifier les espaces publics pour valoriser l'identité bâtie de la commune. Préserver et valoriser les paysages spécifiques de chaque hameau : <ul style="list-style-type: none"> L'identité bâtie du bourg, Permettre une évolution urbaine dans le respect de l'identité des hameaux. Protéger le patrimoine bâti remarquable qui témoigne de l'histoire de la commune. Conserver et mettre en valeur le bâti ancien et les formes urbaines et architecturales traditionnelles. <p>Assurer un développement urbain modéré et équilibré</p> <ul style="list-style-type: none"> Etoffer l'offre de T1, T2 et T3. Adapter l'offre en équipements aux 	<p>Cartographie générale :</p> 	<p>L'objectif de l'OAP Centre-Ville est d'encadrer le réaménagement de ce secteur afin d'en protéger et valoriser les caractéristiques urbaines, paysagères, ainsi que son fonctionnement.</p> <p>En termes de programmation, l'OAP identifie un secteur potentiel d'implantation de logements, en densification du tissu existant. Elle permet d'encadrer tout futur projet au sein de ce potentiel, de manière notamment à garantir une offre en logements respectant les qualités urbaines et architecturales du tissu urbain environnant. Ainsi l'OAP permet par exemple d'orienter l'offre vers des petites typologies de logements, ce qui manque actuellement à Fontenay-lès-Briis.</p> <p>L'OAP vise également à conforter l'attractivité du centre-ville en termes d'animation. À ce titre, elle identifie des équipements publics et des espaces publics à réhabiliter en lieux de rencontre. D'un point de vue patrimonial et paysager, l'OAP identifie les espaces naturels constitutifs du centre-ville qu'il convient de protéger. L'objectif de PADD de développer des mobilités douces est également retranscrit dans le secteur du centre-ville, afin d'en faciliter et d'en sécuriser sa traversée.</p> <p>L'OAP décline un certains nombre d'orientations permettant de protéger l'environnement urbain et paysager du centre-ville avec notamment la préservation de bâtis patrimoniaux, d'espaces naturels ou agricoles, ou encore la protection des espaces verts urbains (alignements d'arbres,</p>

besoins de la population, notamment en proposant une offre d'équipements sportifs et scolaires étoffée et de qualité.

Développer les mobilités permettant de parcourir le territoire, en particulier les mobilités douces.

- Créer de nouvelles liaisons douces pour les trajets quotidiens et de loisirs (pédestres, cyclables, équestres...) et notamment :
 - des liaisons inter-hameaux,
 - vers les services ou les équipements.
 - S'appuyer sur le réseau de sentes, chemins ruraux, etc pour créer du lien entre les hameaux :
 - réhabiliter des liaisons existantes,
 - réouvrir des chemins ruraux.
- Œuvrer pour que les axes structurants que sont la RD97 et la RD3 intègrent des mobilités douces sécurisées.

AMÉLIORER LE PAYSAGE DU CENTRE-BOURG



Protéger les espaces boisés du centre-bourg

Créer un espace vert accessible au public

Réqualifier et végétaliser les espaces publics principaux du centre-bourg

Préserver le caractère paysager du cimetière communal

Protéger et étoffer les alignements d'arbres existants

Protéger le bassin

Préserver, rénover et valoriser le patrimoine bâti, constitutif de l'identité du centre-bourg

SOUTIENNER LE RÔLE DE LIEU DE RENCONTRE ET D'ANIMATION DU CENTRE-BOURG



Créer un espace public à l'arrière de la mairie, support de rencontres et d'événements

Permettre la création de logements de petites typologies (logement individuel et petit collectif), respectant les formes urbaines traditionnelles du centre-bourg

Accueillir un nouvel équipement public (salle multi activités)

Valoriser la fontaine présente sur le rond-point central


Améliorer et sécuriser les liaisons piétonnes et cyclistes

Créer une piste cyclable sécurisée le long de la D97

Conforter le stationnement existant devant la mairie, réserver des places pour les personnes à mobilité réduite et équiper des places en bornes de recharge électrique

cimetière paysager...).

2. OAP Château

Orientations du PADD	Orientations d'Aménagement et de Programmation	Justifications
<p>Assurer le renforcement des continuités écologiques</p> <ul style="list-style-type: none"> Préserver les éléments constitutifs des trames verte, bleue, noire et brune. Maintenir les espaces verts publics et privés au sein des espaces urbanisés, dans une optique de valorisation de la nature en ville. 		<p>L'OAP du Château vise avant tout à la protection du site du Château dit « de la RATP », appartenant actuellement à la CGT-RATP. Le Château n'étant plus exploité par ces derniers depuis le début de l'année 2023, la création d'une OAP vise à garantir la préservation de ce site s'il venait à changer de propriétaire.</p> <p>Le site du Château est un élément patrimonial majeur de la commune, tant en termes de patrimoine bâti que de patrimoine naturel. De nombreuses orientations de l'OAP visent à protéger ces éléments constitutifs du patrimoine et supports de biodiversité : espaces boisés, arbres remarquables, espaces en eau du domaine, sentes, espaces verts, principaux bâtiments.</p> <p>Il est également prévu d'ouvrir le site du Château au public, dans le respect des caractéristiques patrimoniales des constructions existantes. L'OAP permet d'encadrer d'éventuels projets de réhabilitation des constructions existantes, en fléchant précisément une programmation de logements au sein du bâtiment du Château et des ses annexes, ainsi que de nouveaux équipements publics. Une programmation à destination de lieux de rencontre et de commerce est prévue dans les anciens Ateliers et l'ancien accueil du camping. Le site du camping par ailleurs conserve sa vocation touristique en permettant l'accueil d'hébergements de tourisme ou autres activités/commerces attractives.</p>
<p>Maintenir et valoriser l'identité architecturale et paysagère du village</p> <ul style="list-style-type: none"> Protéger le patrimoine bâti remarquable qui témoigne de l'histoire de la commune. Conservier et valoriser la présence de murs et murets en pierre de meulière. Préserver le château de la RATP ainsi que son parc attenant et la continuité avec le parc de Soucy. 		<p>Le site du Château a ainsi vocation à s'inscrire en continuité du Centre-Ville, en devenant un lieu ouvert au fontenaysiens et autres usagers de passage.</p>
<p>Développer les mobilités permettant de parcourir le territoire, en particulier les mobilités douces.</p> <ul style="list-style-type: none"> Créer de nouvelles liaisons douces pour les trajets quotidiens et de loisirs (pédestres, cyclables, équestres...) et notamment : <ul style="list-style-type: none"> des liaisons inter-hameaux, vers les services ou les équipements. 		
<p>Cœurer en faveur d'un développement urbain économe en foncier et en artificialisation</p> <ul style="list-style-type: none"> Favoriser, dans le respect du bâti ancien, la réhabilitation et le réinvestissement du bâti existant, des logements vacants. <p>Renforcer l'animation du village en recherchant la complémentarité entre les différents hameaux</p> <ul style="list-style-type: none"> Encourager la création de commerces de proximité dans les lieux-clés du territoire. Développer des lieux de rencontre et de point de vente dans le Bourg. Favoriser les espaces support d'activités de 		

loisirs et d'événements, notamment dans le Bourg.

Favoriser l'évolution des pratiques de déplacement, en développant des alternatives à la voiture, moins polluantes et plus sécurisées

- Poursuivre le bon développement des mobilités douces en renforçant leur sécurité :
 - sur les trottoirs, par la mise en œuvre d'une politique de stationnement maîtrisée afin de garantir l'espace de circulation piétonne ;
 - lors des traversées routières des piétons et cyclistes, au travers des aménagements adaptés si besoin (mobilier, abaissé de bordures...) et/ou une signalétique ou un éclairage dédiés, notamment aux croisements ;
 - aux arrêts de bus, qui nécessitent une mise aux normes.


PROTEGER LE CARACTERE REMARQUABLE DU PARC DU CHATEAU

 Protéger les espaces boisés, participant de la qualité du parc du Château, et les arbres remarquables qu'ils contiennent

 Protéger les alignements d'arbres et arbres remarquables du parc du Château

 Protéger l'étang du parc du Château, ainsi que le ru de la Grande


 Préserver les espaces verts du parc du Château


 Permettre la création de logements au sein des bâtiments existants (Château, pigeonnier, Pavillon de Chasse...), tout en veillant à la préservation de leurs caractéristiques patrimoniales


 Protéger les murs en pierre entourant le Château et son domaine


 Préserver les vues depuis le Château vers le parc


DOUBLER LE PARC SUR LA VILLE ET AUX HABITANTS


 Conforter et recréer le maillage de sentes traversant le Parc, afin d'en permettre le parcours aux piétons, cyclistes, cavaliers...


 Ouvrir une liaison douce entre le parc du Château et le domaine de Soucy


 Aménager un espace de stationnement perméable et s'insérant dans le cadre naturel du Parc, destiné au public

 Permettre l'installation d'équipements publics au sein du Parc (réhabiliter et valoriser la salle polyvalente au sein de la salle Allende, accueillir des services de collectivités dans le bâtiment gardes, un lieu de coworking au sein du bâtiment Blaise...)

 Permettre la réhabilitation des Ateliers afin d'accueillir des lieux ouverts au public (par exemple une ressourcerie)

 Permettre la réalisation de petits hébergements de tourisme, tout en garantissant une intégration maximale des constructions au cadre naturel et patrimonial du domaine


 Permettre l'accès aux hébergements et à la Ressourcerie via le chemin existant

 Réhabiliter le bâtiment d'accueil du camping afin d'y permettre l'installation de commerces ou d'un équipement

3. OAP Extension de la ZAE/Déviation

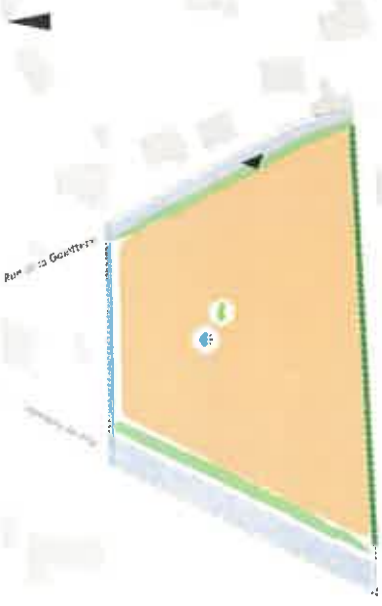
Orientations du PADD	Orientations d'Aménagement et de Programmation	Justifications
<p>Développer les mobilités permettant de parcourir le territoire, en particulier les mobilités douces.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Créer de nouvelles liaisons douces pour les trajets quotidiens et de loisirs (pédestres, cyclables, équestres...) et notamment : [...] • Œuvrer pour que les axes structurants que sont la RD97 et la RD3 intègrent des mobilités douces sécurisées. • Porter le projet d'une déviation de la RD3 par le Nord-Est du hameau de Bel-Air, qualitative d'un point de vue environnemental et paysager, en lien avec les merlons, et permettant le développement de liaisons douces (piétonniers, vélo, cavalière) ainsi que des franchissements piétons sécurisés le long de son tracé. 		<p>La présente OAP permet d'encadrer deux projets importants : un projet de déviation de la départementale RD3 par le nord-est du hameau de Bel-Air, porté par le Département de l'Essonne et la Communauté de Communes du Pays de Limours (CCPL) depuis une trentaine d'années, et l'extension de la zone d'activités de Bel Air également porté par la Communauté de Communes Pays de Limours.</p>
<p>Favoriser la pérennité des activités sur la commune</p> <ul style="list-style-type: none"> • Préserver l'activité agricole : <ul style="list-style-type: none"> ○ en maîtrisant les extensions urbaines ainsi que leur localisation. • Permettre aux entreprises locales de rester et de s'étendre. • Attirer de nouvelles entreprises au sein de la zone d'activités économiques (ZAE) de Bel Air et la promouvoir, en lien avec la Communauté de Communes du Pays de Limours (CCPL). • Améliorer l'insertion paysagère et la favoriser, en lien avec la CCPL, la création de la deuxième phase de la 	<p>Le hameau de Bel-Air est traversé par les RD3 et RD97, qui font partie des départementales les plus fréquentées de la CCPL. Ce projet de déviation permettrait de répondre au développement prévu dans les années à venir dans le département et d'absorber l'augmentation des flux de circulation venant de l'Arpajonnais (RN 20) comme du Sud du département pour rejoindre les zones d'emplois de Massy, du plateau de Saclay, et des Ulis Courtaboeuf.</p> <p>La Ville de Fontenay-lès-Brillis, concernée par ce projet supracommunal de déviation, a souhaité accompagner ce projet d'aménagements en garantissant une limitation des éventuels impacts paysagers et environnementaux, et permettant son appropriation par les habitants de la commune et usagers du secteurs. Il est ainsi envisagé que la déviation soit accompagnée d'une extension de la forêt de la Roche Turpin afin d'aboutir à une route paysagère, en lien avec la création des merlons aménagés et plantés en 2008 qui avaient pour but de compenser les 0,2 ha coupés en prévision de la déviation. La déviation sera agrémentée d'aménagements doux afin de permettre un partage de ce nouvel itinéraire par tout type d'utilisateurs (promeneurs, cycliste, cavaliers) et également son franchissement. La création de la déviation poursuit également un objectif de santé publique en cherchant à diminuer l'exposition aux nuisances liés aux flux de véhicules sur les deux RD (sonores, pollution de l'air, transport de matières dangereuses) des habitants du</p>	

4. OAP Marronniers-Dreyfus

Orientations du PADD	Orientations d'Aménagement et de Programmation	Justifications
<p>Œuvrer en faveur d'un développement urbain économe en foncier et en artificialisation</p> <ul style="list-style-type: none"> Favoriser la densification des espaces déjà urbanisés en privilégiant les opérations en « dents creuses » et limiter l'étalement urbain en continuité du tissu urbain constitué. Limiter le mitage des espaces naturels, agricoles et forestiers. Limiter le développement de la commune en orientant la construction de nouveaux logements sur des sites de projet identifiés. 		<p>L'OAP Marronniers-Dreyfus vise au développement de logements. L'objectif de cette OAP est de permettre une densification maîtrisée sur ce secteur situé au sein de l'enveloppe urbaine du PNR, au croisement de deux axes stratégiques et en continuité d'un tissu urbain de hameau bien constitué. Elle permet la réalisation d'une quarantaine de logements.</p> <p>Au-delà de la programmation quantifiée de logements, il est recherché la valorisation de ce site situé au sein d'un hameau à dominante patrimoniale forte. Une qualité architecturale respectueuse du bâti de hameau original est souhaitée, tant en termes de gabarits, que d'implantation des constructions ou de matériaux.</p>
<p>Maintenir l'équilibre entre les zones urbanisées et les zones agricoles ou naturelles</p> <ul style="list-style-type: none"> Assurer le maintien des coupures d'urbanisation entre les hameaux qui participent de la structure singulière de Fontenay-lès-Briis. Soigner les interfaces entre les espaces bâtis, urbanisés, et les espaces agricoles, en particulier au niveau de : <ul style="list-style-type: none"> la lisière Est du bourg, la lisière Sud du hameau de Bel Air, la lisière Est du hameau de Quincampoix, aux abords de la Roncière. 	<p>Permettre la réalisation d'un programme d'environ 40 logements, dont 10% de logements locatifs sociaux</p> <p>Garantir l'implantation d'un front urbain le long de la rue Charles Ferdinand-Dreyfus et l'allée des Marronniers, en harmonie avec les constructions existantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> Respecter le gabarit des constructions du hameau de Bel Air Autoriser des originalités architecturales, à condition qu'elles s'intègrent au tissu urbain du hameau (tourelles, etc.) S'inspirer des toitures et matériaux des constructions voisines. Privilégier l'utilisation de la pierre meulière, notamment pour les murs de clôture <p>Créer un linéaire commercial en rez-de-chaussée des constructions</p>	<p>Un linéaire de commerce en rez-de-chaussée des constructions est prévu afin d'améliorer l'attractivité du hameau et son rôle de centralité à l'échelle de la commune et des communes voisines.</p> <p>Enfin l'OAP comprend un volet environnemental. Il est attendu du futur projet une transition fortement végétalisée et perméable avec les espaces agricoles limitrophes, passant notamment par une bande d'environ 20 mètres strictement inconstructible et végétalisée. Cet espace libre de toute construction permet également au projet d'être en cohérence avec les fonds de jardins végétalisés des parcelles résidentielles voisines. Une gestion de eaux pluviales à la parcelle est également souhaitée.</p>
<p>Renforcer l'animation du village en recherchant la complémentarité entre les différents hameaux</p> <ul style="list-style-type: none"> Consolider le rôle de centralité du Bourg et de Bel Air qui accueillent les principaux 	<p>Prévoir un accès sécurisé depuis l'allée des Marronniers, et des aménagements de sécurité permettant de diminuer la vitesse des véhicules circulant sur la départementale</p> <p>Préserver et développer l'alignement d'arbres de l'allée des Marronniers</p> <p>Préserver un espace libre de toute construction, à proximité des terres agricoles (sur une bande de 20 mètres). Il pourra permettre la création d'espaces verts ou d'espaces de stationnement carrossables et végétalisés.</p> <p>Préserver une transition paysagère avec les espaces agricoles joignant les terrains.</p> <p>Assurer une gestion des eaux pluviales à la parcelle, privilégiant des systèmes naturels de type noues paysagées</p>	<p>L'objectif de cette OAP est de permettre une densification maîtrisée sur ce secteur situé au sein de l'enveloppe urbaine du PNR, au croisement de deux axes stratégiques et en continuité d'un tissu urbain de hameau bien constitué. Elle permet la réalisation d'une quarantaine de logements.</p> <p>Au-delà de la programmation quantifiée de logements, il est recherché la valorisation de ce site situé au sein d'un hameau à dominante patrimoniale forte. Une qualité architecturale respectueuse du bâti de hameau original est souhaitée, tant en termes de gabarits, que d'implantation des constructions ou de matériaux.</p> <p>Un linéaire de commerce en rez-de-chaussée des constructions est prévu afin d'améliorer l'attractivité du hameau et son rôle de centralité à l'échelle de la commune et des communes voisines.</p> <p>Enfin l'OAP comprend un volet environnemental. Il est attendu du futur projet une transition fortement végétalisée et perméable avec les espaces agricoles limitrophes, passant notamment par une bande d'environ 20 mètres strictement inconstructible et végétalisée. Cet espace libre de toute construction permet également au projet d'être en cohérence avec les fonds de jardins végétalisés des parcelles résidentielles voisines. Une gestion de eaux pluviales à la parcelle est également souhaitée.</p>

Orientations du PADD	Orientations d'Aménagement et de Programmation	Justifications
<p><i>équipements ou commerces de la commune et favoriser leur rayonnement sur l'ensemble du territoire communal.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Encourager la création de commerces de proximité dans les lieux-clés du territoire.</i> <p>Protéger la population des risques et nuisances du territoire</p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Prendre en compte les risques d'inondation, en particulier ceux liés aux ruissellements :</i> <ul style="list-style-type: none"> ○ <i>en veillant à maintenir des surfaces perméables, y compris sur les parcelles privées, afin de favoriser l'infiltration des eaux pluviales ;</i> ○ <i>en intégrant des dispositifs de gestion des eaux pluviales à tout nouveau projet ;</i> ○ <i>en maintenant ou en créant des haies, talus et prairies, permettant de lutter contre les ruissellements ;</i> 		

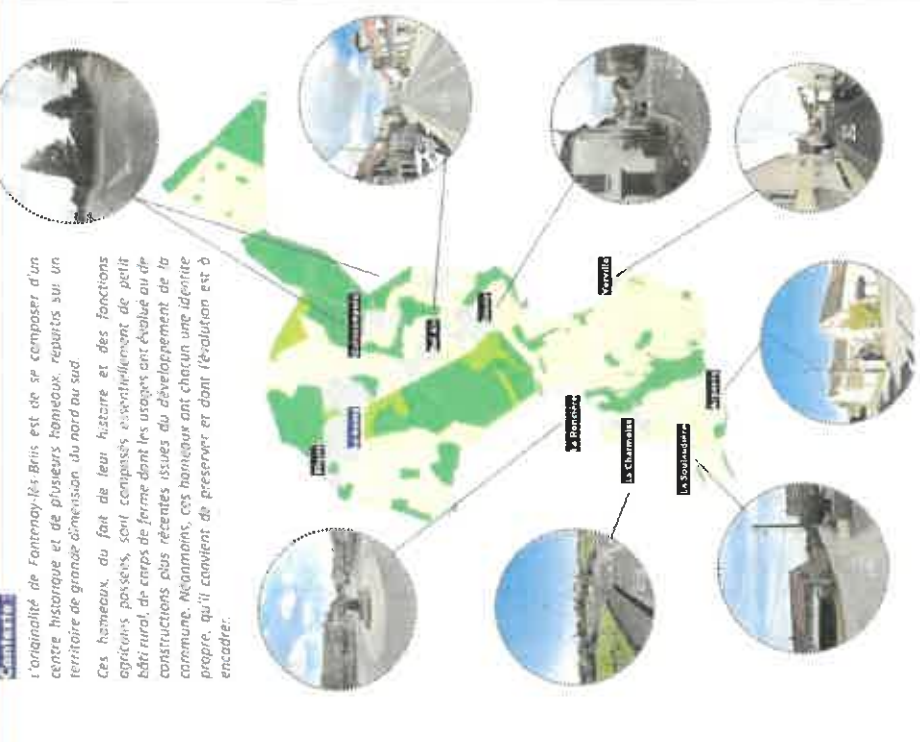
4. OAP Charmoise

Orientations du PADD	Orientations d'Aménagement et de Programmation	Justifications
<p>Œuvrer en faveur d'un développement urbain économe en foncier et en artificialisation</p> <ul style="list-style-type: none"> • Favoriser la densification des espaces déjà urbanisés en privilégiant les opérations en « dents creuses » et limiter l'étalement urbain en continuité du tissu urbain constitué. • Limiter le mitage des espaces naturels, agricoles et forestiers. • Limiter le développement de la commune en orientant la construction de nouveaux logements sur des sites de projet identifiés. 		<p>L'OAP de la Charmoise vise à répondre aux besoins en logements identifiés par le diagnostic et favorisant la densification des espaces déjà urbanisés. Le site aujourd'hui inoccupé à pour but d'accueillir de petites typologies de logements, afin de s'intégrer aux formes urbaines basses rencontrées au sein du hameau de la Charmoise.</p> <p>La parcelle donnant sur deux rues différentes, l'OAP précise que l'accès à l'opération se fera depuis la rue de la Galotterie afin d'éviter l'aménagement d'un accès moins sécurisé depuis la rue de Folleville, très circulée. Des transitions végétalisées sont également prévues en bordure de chacune des deux routes, afin d'amenuiser les nuisances sonores et d'embellir l'entrée sud du hameau.</p> <p>Des espaces de stationnement perméables et végétalisés sont également à prévoir, et des dispositifs de gestion des eaux pluviales à la parcelle aussi, en lien avec les objectifs du PADD.</p>
<p>Renforcer l'animation du village en recherchant la complémentarité entre les différents hameaux</p> <ul style="list-style-type: none"> • Développer des lieux de rencontre et de point de vente dans le Bourg. • Favoriser les espaces support d'activités de loisirs et d'événements, notamment dans le Bourg. 	<p>Permettre la réalisation d'un programme de 10 à 15 logements.</p> <p>Les typologies bâties ne devront pas dépasser une hauteur de 3+1+c, et prendront la forme de maisons individuelles et/ou maisons groupées de village. L'aspect extérieur des constructions devra respecter une harmonie avec les bâtiments du hameau, notamment le pavillon, présent au croisement des rues de Folleville et de la Galotterie.</p> <p>Prévoir des espaces de stationnement perméables et végétalisés</p> <p>Assurer une gestion des eaux pluviales à la parcelle, privilégiant des systèmes naturels de type noues paysagères, si la nature des sols le permet.</p>	
<p>Protéger la population des risques et nuisances du territoire</p> <ul style="list-style-type: none"> • Prendre en compte les risques d'inondation, en particulier ceux liés aux ruissellements : <ul style="list-style-type: none"> ○ en veillant à maintenir des surfaces perméables, y compris sur les parcelles privées, afin de favoriser l'infiltration des eaux pluviales ; ○ en intégrant des dispositifs de gestion des eaux pluviales à tout nouveau projet ; ○ en maintenant ou en créant des haies, talus et prairies, permettant de lutter contre les ruissellements 		

Orientations du PADD	Orientations d'Aménagement et de Programmation	Justifications
<p>Valoriser les entrées de territoire et soigner le paysage des routes, lien entre les hameaux</p> <ul style="list-style-type: none"> • Adapter les aménagements d'entrée de hameau de manière à respecter et valoriser l'identité paysagère de chacun d'entre eux. • Améliorer l'insertion paysagère et la qualité environnementale des emprises implantées le long des grands axes. <p>Maintenir l'équilibre entre les zones urbanisées et les zones agricoles ou naturelles</p> <ul style="list-style-type: none"> • Assurer le maintien des coupures d'urbanisation entre les hameaux qui participent de la structure singulière de Fontenay-lès-Briis. <p>Préserver et valoriser les espaces naturels et agricoles, éléments majeurs de l'identité paysagère de la commune</p> <ul style="list-style-type: none"> • Préserver et valoriser la présence de l'eau via les cours d'eau (la Charmoise, la Rémarde, la Gironde et son projet de remise à l'air libre) ou encore les zones humides. 	<p>Prévoir des aménagements de sécurité de type ralentisseur</p> <p>Prévoir un accès sécurisé depuis la rue de la Galoterie</p> <p>Veiller à un aménagement qualitatif le long des rues de Folleville et de la Galoterie afin d'embellir l'entrée du hameau.</p> <p>Préserver une transition paysagère avec les autres terrains</p> <p>Rouvrir le ruisseau traversant le site, le protéger et le valoriser en créant des noues paysagères de part et d'autre de son tracé</p>	

OAP THEMATIQUES

1. OAP bâti des hameaux

Orientations du PADD	Orientations d'Aménagement et de Programmation	Justifications
<p>Maintenir et valoriser l'identité architecturale et paysagère du village</p> <ul style="list-style-type: none"> • Préserver et valoriser les paysages spécifiques de chaque hameau : <ul style="list-style-type: none"> ○ L'identité bâtie du bourg, ○ Le front bâti ancien de Bel Air, ○ L'identité agricole et rurale de Soucy, La Roncière, Arpenty, Verville, ○ Le caractère végétal de Quicampoix, La Charmoise, La Soulaudière.. • Conserver et mettre en valeur le bâti ancien et les formes urbaines et architecturales traditionnelles. • Protéger le patrimoine bâti remarquable qui témoigne de l'histoire de la commune. • Conserver et valoriser la présence de murs et murets en pierre de meulière. 	<p>Contexte</p> <p>L'originalité de Fontenay-lès-Bris est de se composer d'un centre historique et de plusieurs hameaux répartis sur un territoire de grande dimension du nord au sud.</p> <p>Ces hameaux, du fait de leur histoire et des fonctions agricoles, pastorales, sont composés essentiellement de petit bâti rural, de corps de ferme dont les usages ont évolué au fil des constructions plus récentes issues du développement de la commune. Néanmoins, ces hameaux ont chacun une identité propre, qu'il convient de préserver et dont l'évaluation est à encadrer.</p> 	<p>Les 10 hameaux font la spécificité de Fontenay-lès-Bris et sont les marqueurs d'un passé, notamment agricole, qu'il convient de préserver. L'OAP se décline selon trois catégories de patrimoine bâti que l'on retrouve dans les différents hameaux. Pour chacune des catégories sont identifiées des caractéristiques architecturales, de composition ou d'organisation bâtie, des éléments décoratifs ou encore des matériaux à préserver pour leur apport à l'esprit du hameau. Les modalités de préservation ou d'évolution de chacune de ces caractéristiques sont précisées, en fonction de la valeur patrimoniale dudit élément et/ou de la faisabilité de la préservation/évolution.</p> <p>L'OAP cherche ainsi un équilibre entre préservation des témoins de l'histoire communale et évolution de hameaux habités et vivants. L'OAP bâti des hameaux se veut un outil pédagogique à destination des habitants et futurs habitants de ces secteurs spécifiques, illustré et accessible.</p>
<p>Cœurer en faveur d'un développement urbain économe en foncier et en artificialisation</p> <ul style="list-style-type: none"> • Favoriser, dans le respect du bâti ancien, la réhabilitation et le réinvestissement du bâti existant, des logements vacants. 		

Le respect de la typologie et des matériaux :

En boiseries en fer ou bois à résumer dans leur matériau d'origine

Respecter les éléments structuraux de la morphologie de la construction : implantation et composition des bâtiments, volumétrie, forme de toitures, ordonnancement et taille des percements

Maintenir une harmonie de la composition en termes de couleur de menuiseries et de matériaux utilisés pour le revêtement des façades

Les vitrines doivent être conservés, restaurés et en cas de remplacement doivent respecter le modèle d'origine (persiennes plissées, vitres lauhannaises...)

Les encadrements de fenêtres participent de la structuration de la façade.

- aux abords de la Roncière.
- Valoriser l'espace naturel entre la zone d'activités de Bel Air et les habitations, par exemple au moyen de la plantation d'arbres.
- Valoriser et protéger les vues majeures qu'offre la topographie du territoire (présence de plateaux, côteaux, vallons, merlons, plaines agricoles, etc.).

Favoriser la pérennité des activités sur la commune




















- Préserver l'activité agricole :
 - en permettant la diversification des activités des exploitants,
 - en maîtrisant les extensions urbaines ainsi que leur localisation.
- Favoriser, en lien avec la CCPL, la création de la deuxième phase de la ZAE associée à la déviation de Bel Air, préalable indispensable à cette extension.

Protéger la population des risques et nuisances du territoire

- Réglementer les modalités de construction aux abords des rus et rivières.
- Prendre en compte les risques d'inondation, en particulier ceux liés aux ruissellements :
 - en maintenant ou en créant des haies, talus et prairies, permettant de lutter contre les ruissellements ;

Prendre des mesures en faveur de la préservation de la qualité de l'air et de la qualité de l'eau

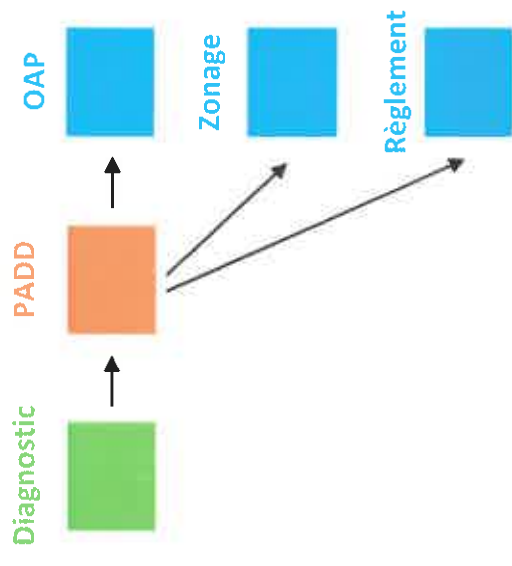
- Maintenir une continuité végétale le long des berges de la Charmoise, de la Gironde et des différents rus du territoire communal, et assurer un traitement écologique des espaces proches.
- Poursuivre le mode de traitement écologique des eaux pluviales dans le respect des recommandations du SAGE Orge – Yvette et du Syndicat de l'Orge, de la Rémarde et de la Prédécelle (SYORP).

	Protéger les grands boisements	
	Préserver les principaux espaces verts de la commune	
	Féliciter la présence de grands espaces agricoles	
	Maintenir et restaurer les Zones d'Intérêt Écologique à Contourer (ZIEC) du PNR	
	Protéger et gérer les milieux naturels des Sites de Biodiversité Remarquables (SBR)	
	Valoriser et préserver les chemins ruraux	
	Préserver et valoriser la présence de l'eau : <ul style="list-style-type: none"> • Améliorer le bon état écologique et restaurer la continuité aquatique • Préserver les cours d'eau à forts enjeux écologiques • Favoriser une gestion écologique des plans d'eau 	
	Valoriser la Gironde et son projet de remise à l'air libre	
	Maintenir une continuité végétale le long des berges de la Charmoise et de la Gironde.	
	Réglementer les modalités de construction aux abords des rus et rivières.	
	Préserver les zones humides identifiées par la DRIEE	
	Préserver les corridors fonctionnels reliant les réservoirs de biodiversité, au titre du SRCE	
	Préserver les corridors fonctionnels de milieux ouverts, prairies, friches et dépendances vertes, au titre du SRCE et du PNR	
	Préserver les alignements d'arbres structurant le territoire communal	
	Préserver les haies et bandes enherbées, permettant la circulation de la biodiversité et participant de la lutte contre le ruissellement	
	Garantir un développement urbain permettant les continuités écologiques, en limitant l'artificialisation des sols et en encourageant la végétalisation des espaces publics et privés au sein des hameaux	
	Requalifier les entrées de hameaux le long des axes	
	Porter un projet d'extension de la ZAE durable, vertueuse et participant et évitant au maximum les impacts environnementaux	
	Valoriser et protéger les vues majeures	

5. Justification du dispositif réglementaire (zonage, règlement) avec les orientations et objectifs du PADD

1. La cohérence de la délimitation des zones avec les orientations et objectifs du PADD

La délimitation des zones veille à traduire au mieux les orientations du PADD. Ces orientations ont été fondées notamment sur un travail approfondi de diagnostic. En effet, une analyse fine des quartiers et de leur occupation a été réalisée dans le cadre du diagnostic de manière à respecter au mieux dans le règlement et le zonage, les caractéristiques de chaque quartier ou ensemble urbain. Le PADD définit des orientations en termes de qualité urbaine, de besoins en équipements, de préservation de la trame arborée et de la trame verte et bleue ou encore de déplacements doux en se basant, entre autres, sur le travail réalisé dans le diagnostic. Tous ces éléments ont été pris en compte dans le nouveau plan de zonage et le règlement.



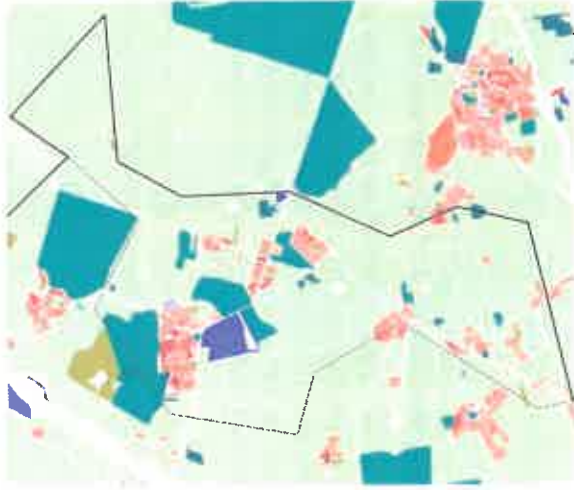
2. L'exposé des motifs des changements de zonage apportés

Le plan de zonage a été revu à la marge selon les secteurs dans le cadre de la révision du PLU de manière à répondre à plusieurs objectifs :

- Ajuster le plan de zonage actuel afin de mieux respecter les grands principes des formes urbaines présentes sur le territoire, de manière à les protéger et les faire évoluer de manière adéquate. Classer notamment les opérations de logements récentes au sein des zones urbaines correspondant à leurs formes urbaines.
- Le deuxième objectif est de permettre la mise en œuvre du projet de territoire tel qu'il est défini dans le nouveau PADD, complété par les OAP, dans toutes ses composantes : préservation des espaces naturels et agricoles, préservation des quartiers pavillonnaires, développement du réseau de mobilités douces, protection du patrimoine et des formes urbaines dans le centre-ancien etc.

L'élaboration du dispositif réglementaire est réalisée sur la base des analyses faites lors du diagnostic et de l'état initial de l'environnement, dont les grands enjeux servent à construire le projet de territoire que traduit ainsi le PADD. Le plan de zonage et le règlement apportent ainsi une réponse réglementaire au PADD.

DIAGNOSTIC



Carte des formes urbaines (diagnostic)



Composantes paysagères et naturelles (Plan de Parc du PNR)

PADD

Carte de synthèse du PADD



PLAN DE ZONAGE



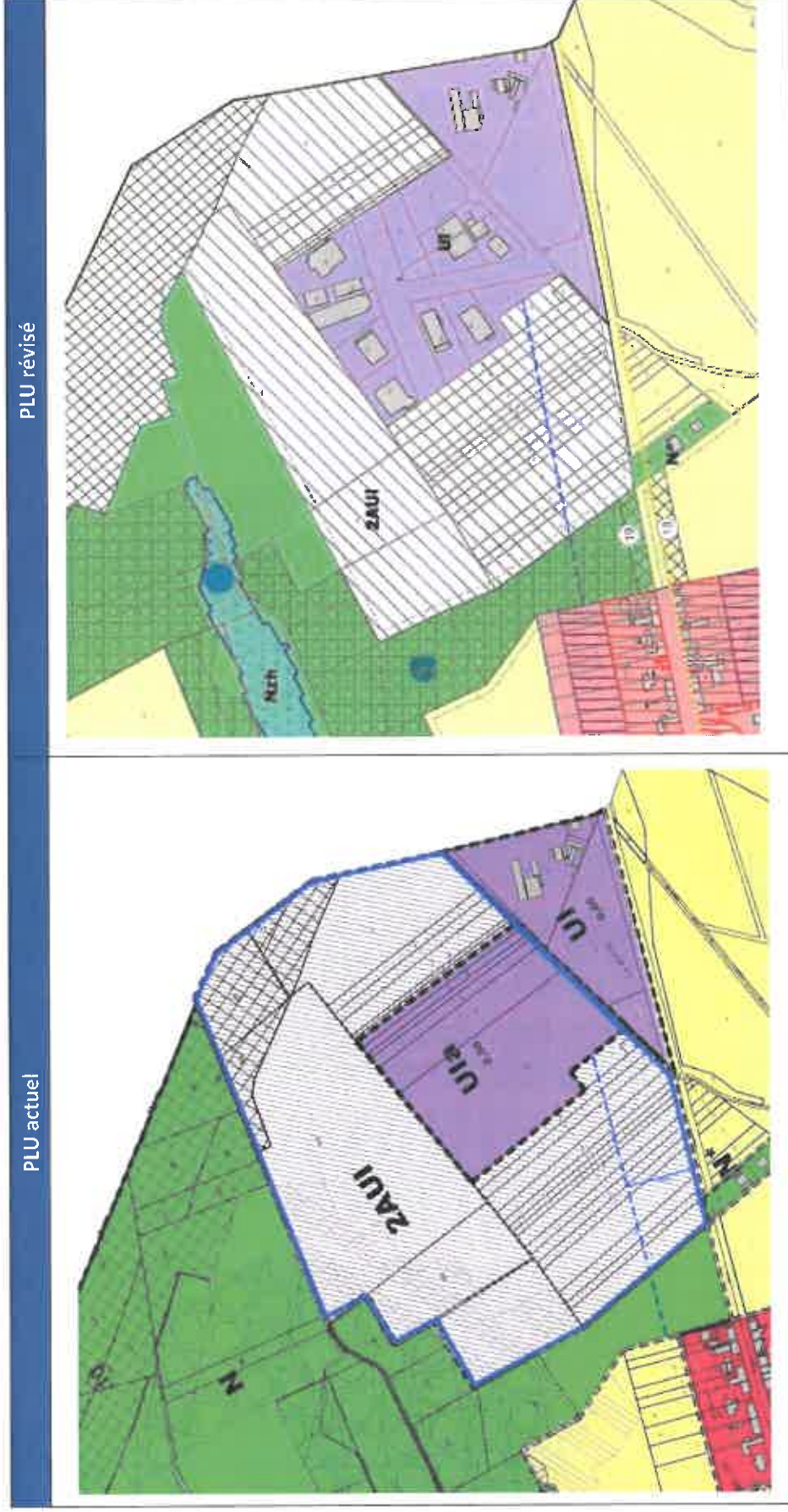
3. Tableau de l'évolution de la superficie des zones et principales évolutions

Sont ci-dessous identifiées les principales évolutions de la superficie des zones, en fonction des tissus urbains et objectifs poursuivis :

Grands types de zones	Zones du PLU actuel	Superficie (en ha)	Zones du PLU révisé	Superficie (en ha)	Evolution (en ha)
U centre-ville	UA, UAa	14,41	UA, UAb	18,94	+4,53
U habitat individuel	UB	54,44	UB	56,94	+2,5
U habitat individuel groupé	UC	1,69	--	--	-1,69
U habitat individuel groupé	UG	1,34	UG	3,04	+1,7
U équipements	ULa, ULb, ULc, ULd	41,56	ULa, ULb, ULc, ULd	24,56	-17
U activités économiques	UI, UIa	5,56	UI	5,56	0
AU ouverte à l'urbanisation	1AUB, 1AUBS, 1AUG, AUA	9,99	1AUG, 1AUB	1,18	-8,81
AU fermée à l'urbanisation	2AUI	13,22	2AUI	12,24	-0,96
N	N, N*, N*t	305,45	N, N*, N*t, Nc, NZH	352,01	+46,56
A	A	531,35	A, A*	506,09	-25,26
STECAL Golf de Marivaux	--	--	NL	1,52	+1,52

Les évolutions les plus importantes du plan de zonage sont décrites ci-après :

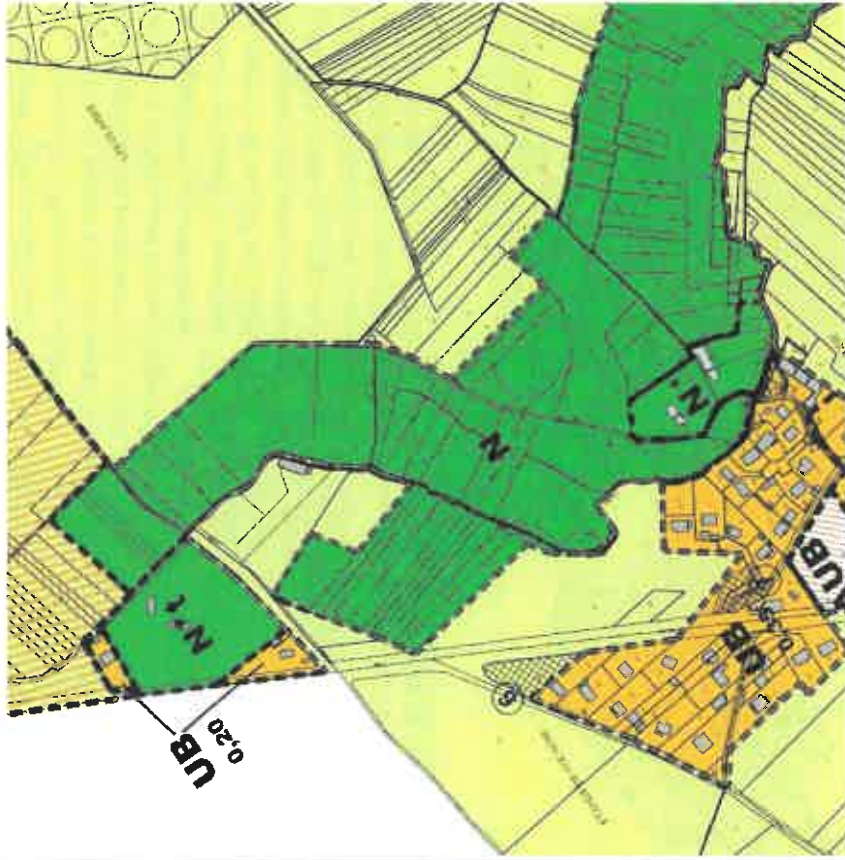
- Réduction de la zone ZAUI



L'emprise de la zone ZAUI est réduite dans sa partie nord afin de protéger les zones humides avérées et probables identifiées sur ce secteur, et afin de préserver les pentes importantes liées au merlon. La partie réduite est ainsi classée en zones N et Nzh.

- Création de zones NZH

PLU actuel



PLU révisé



La zone Nzh est instaurée, pour assurer une protection à la mesure du caractère humide avéré. Elle correspond aux zones humides identifiées et avérées sur le territoire. De fait, certaines zones N qui couvriraient des secteurs de zones humides sont réduites au profit de ces nouvelles zones Nzh.

- Extension de la zone UA au hameau de Bel Air, création d'un sous-secteur UAab



Le hameau de Bel Air est constitué de longues parcelles étroites, d'un front bâti patrimonial et de vastes fonds de jardin accolés à des espaces agricoles. Le PLU actuel « coupaît » les parcelles et classait les fonds de jardin en zone A, malgré la présence de murs et l'occupation actuelle en espaces verts.

Afin de coller à la réalité du terrain et du cadastre, la présente révision reclasse les fonds de jardin en zone urbanisée et dote ce secteur de dispositions de protection spécifiques via un sous-secteur UAb.

Le classement en zone UAb permet de répondre à plusieurs objectifs :

- apporter un zonage adapté à ces parcelles résidentielles,
- préserver le niveau de protection de l'ancien zonage A pour les fonds de jardin,
- limiter la constructibilité au-delà du front bâti de l'actuelle zone UA, afin de ne pas dénaturer l'organisation bâtie du hameau, tout en permettant de nouvelles constructions.

Ainsi, un système de bandes de constructibilité a été mis en place. La première bande de constructibilité, bande A, reprend les règles du PLU actuel. La seconde bande de constructibilité offre des possibilités de construction réduites : un retrait obligatoire des limites séparatives, une emprise au sol de 20% et une hauteur plus basse. Au-delà de ces deux bandes, aucune construction n'est autorisée.



renforce la protection paysagère en classant les parcelles concernées par la prescription graphique en zone A* inconstructible.

- **Extension de la zone N dans le parc du Chateau**

PLU actuel

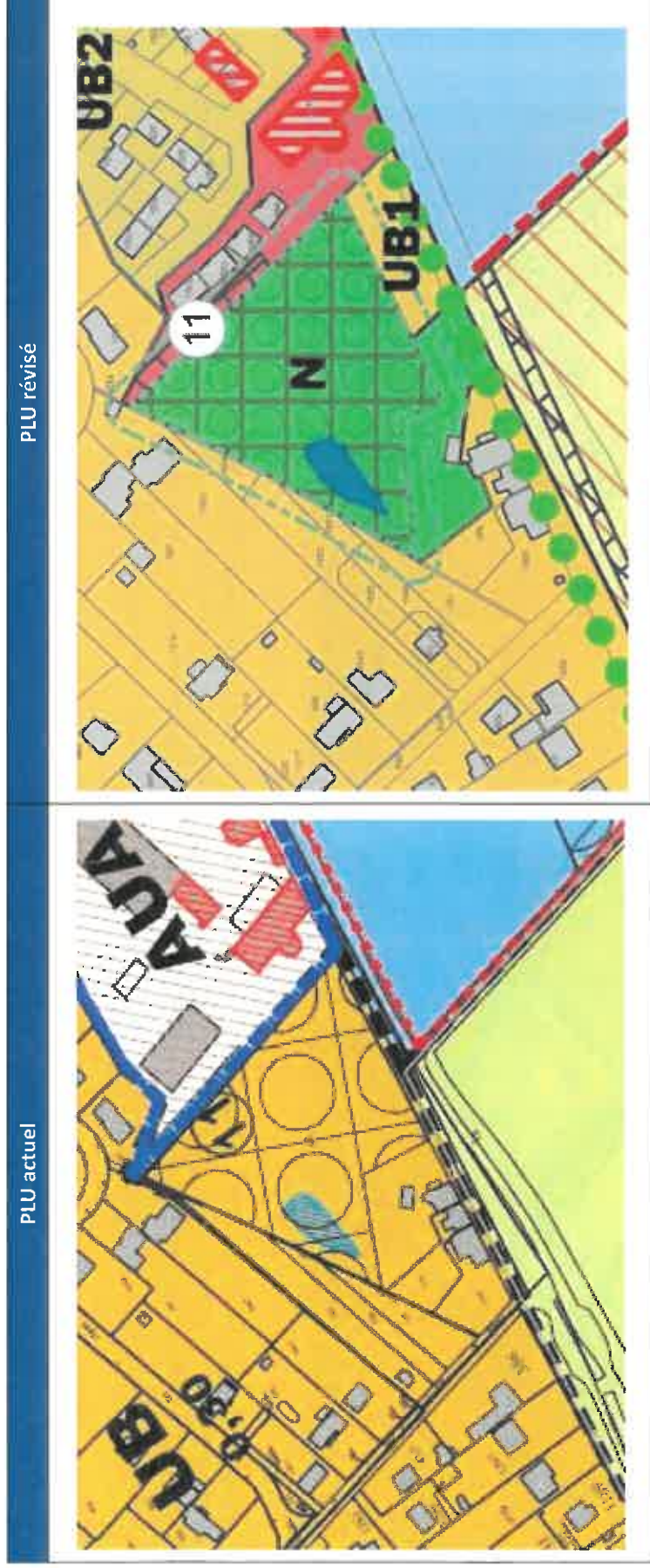


PLU révisé



La zone N est étendue afin de se conformer aux EBC présents sur le site, et afin d'offrir une protection renforcée aux espaces boisés du parc.

- Création d'une zone N dans le centre-bourg



Le PLU actuel identifiait un EBC sur un secteur boisé du centre-bourg dans lequel se trouve une mare à préserver. Afin de renforcer la protection de cet espace naturel et de faire correspondre le zonage à la réalité de l'occupation du sol, cet espace est classé en zone N.

- Classement dans le droit commun des terrains de l'opération de la Tourelle

PLU actuel



PLU révisé



Le PLU actuel comportait une zone AUA, qui visait à la construction d'un lotissement dans le prolongement de la ferme de la Tourelle. Cette opération ayant été réalisée, les bâtiments historiques (et protégés) de la ferme ont été classés en zone UA tandis que le lotissement a été classé en zone UB2. Le classement en UB2 permet de protéger la forme bâtie groupée de cette opération, qui n'a pas vocation à beaucoup évoluer car déjà très constituée.

- Actualisation du zonage en entrée de ville Ouest et création d'une zone Nc

PLU actuel



PLU révisé



Le cimetière était classé en zone agricole A, ce qui ne correspondait pas à l'occupation réelle du sol. Un sous-secteur de la zone N a été créé, Nc, afin de protéger les caractéristiques paysagères et de biodiversité présentes dans le cimetière. Des ajustements de zonage ont également été faits afin de mieux correspondre à l'occupation du sol réelle sur l'ensemble de ce secteur. Les espaces jouxtant les terrains de l'Hôpital de Bligny, auparavant classés en zone naturelle, sont en réalité des espaces cultivés qu'il convenait de classer en A. De la même manière, certains boisements étaient couverts par un zonage agricole et ont été classés en N (et des EBC).

- Suppression de la zone UC et classement de la résidence du Four à Chaux en zone UG

PLU actuel





PLU révisé

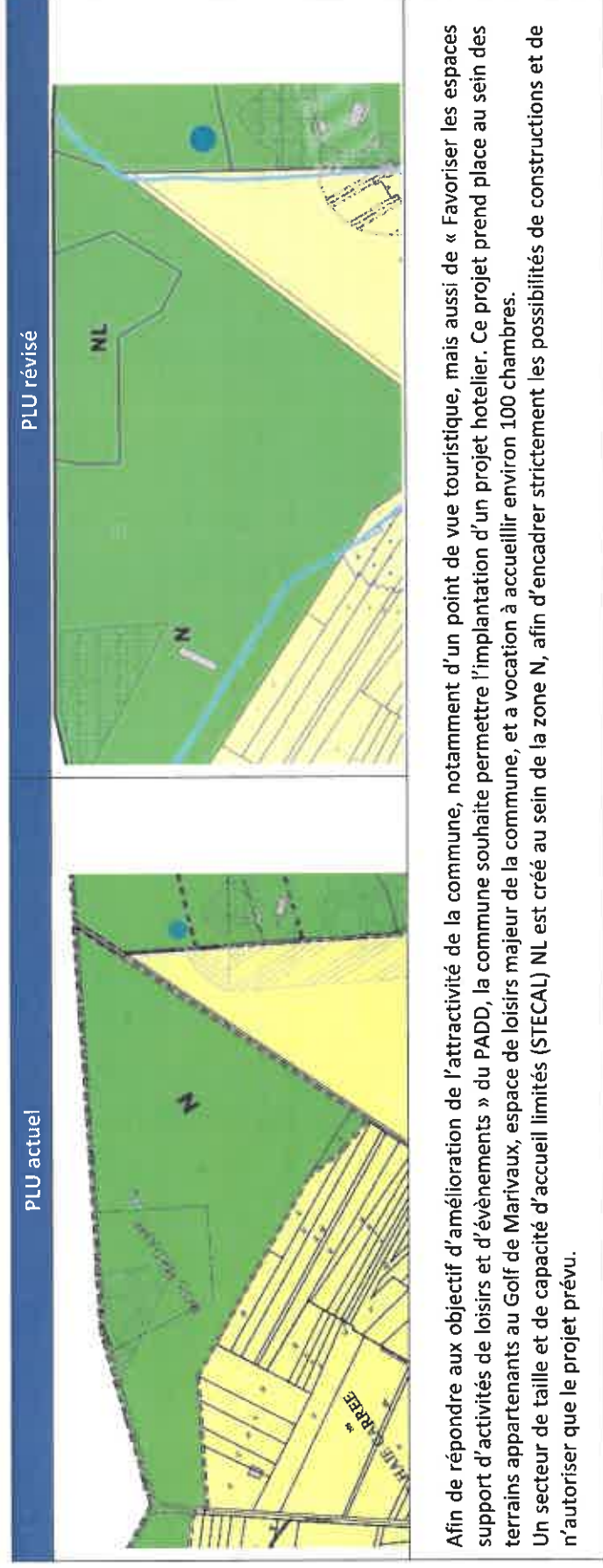


Le PLU de 2012 prévoyait une zone à urbaniser 1AUBs afin d'étendre le centre-bourg vers l'ouest qui a été réalisée depuis son approbation. Il convenait de reclasser les parcelles concernées et maintenant construites au sein des zones urbaines. Le classement en UB2 permet de protéger la forme bâtie groupée de cette opération, qui n'a pas vocation à beaucoup évoluer car déjà très constituée.

- **Suppression de la zone UC et classement du secteur en zone UG**

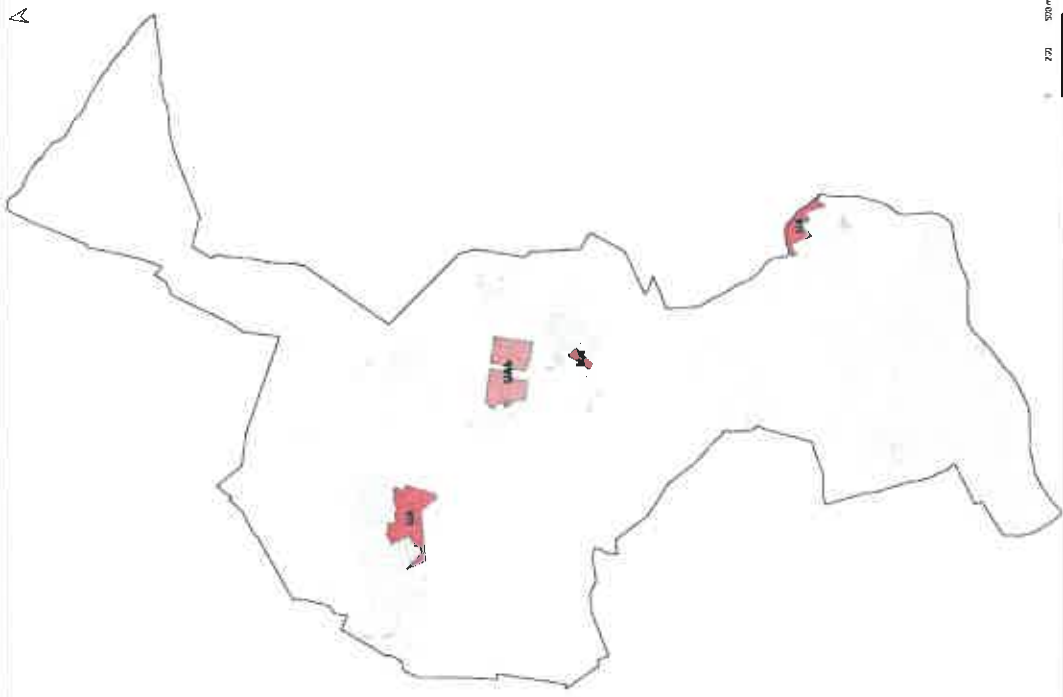
PLU actuel	PLU révisé
	
<p>Le PLU de Fontenay-lès-Briis de 2012 comportait deux zones destinées à encadrer les quartiers d'habitat collectif : la zone UC et la zone UG. Les règlements des deux zones contenaient des règles très similaires en termes d'implantation des constructions, d'emprise au sol ou encore d'aspect extérieur des constructions. Dans un souci de cohérence et de simplification du dispositif réglementaire la zone UC a été supprimée, et l'unique quartier concerné par ce zonage a été classé en zone UG.</p>	

- **Création d'un STECAL sur le secteur du Golf de Marivaux**



A. La zone UA

Projet de PLU révisé



Justification

La zone UA est constituée par le tissu le plus ancien de la commune. Cette zone regroupe des formes architecturales traditionnelles, des équipements publics scolaires et administratifs ainsi que des commerces et services. Elle concerne le centre-bourg, ainsi que les cœurs de hameaux de Bel Air, Soucy et Verville.






Les dispositions réglementaires visent à préserver les formes urbaines traditionnelles du centre-bourg et des cœurs de hameaux tout en permettant une bonne insertion paysagère des nouvelles constructions à usage d'habitation, d'équipement ou d'activités.

Destinations et sous destinations interdites ou autorisées sous conditions

Justification

Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
HABITATION			
Logement			
Hébergement			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES			
Artisanat et commerce de détail			
Restauration			
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité et à la sécurité et n'apportent pas une gêne qui excède les inconvénients du voisinage, conformément aux réglementations en vigueur.
Hôtel			
Cinéma			
Commerce de gros			
Autre hébergement touristique			
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES			
Industrie			
Entrepôt			
Bureau			
Centre de congrès et d'exposition			qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité et à la sécurité et n'apportent pas une gêne qui excède les inconvénients du voisinage, conformément aux réglementations en vigueur.
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
Salles d'art et de spectacles			
Équipements sportifs			
Autres équipements recevant du public			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES			
Exploitation agricole			
Exploitation forestière			

Ce chapitre du règlement prend en compte la mixité fonctionnelle de ce secteur. La vocation de centralité de ces zones, qui accueillent de nombreuses fonctions (habitations, services, commerces, équipements, activités, etc.) est réaffirmée dans le PADD ce que traduit ce règlement. Aussi, le chapitre 1 du règlement autorise un grand nombre de destinations. Seules les destinations qui n'ont pas vocation à s'implanter dans le centre urbain (commerce de gros, industries, exploitations forestières) sont interdites.

	Règlement	Justification
 <p>Implantation des constructions par rapport à l'alignement</p>	<p>Les constructions doivent être implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> • soit à l'alignement • soit en retrait de l'alignement des voies ou espaces publics existants ou à créer. <p>L'implantation des constructions devra s'harmoniser avec les constructions voisines de manière à minimiser les surfaces de pignons aveugles et leur perception depuis l'espace public. En cas d'implantation en retrait, la continuité visuelle doit être assurée par un mur de clôture plein ou par un mur bahut surmonté d'une grille.</p>	<p>Les règles d'implantation privilégient l'alignement à la voirie, mais offre toutefois de s'adapter à la condition de maintenir une continuité visuelle grâce au mur de clôture. Les règles visent ainsi à conserver au maximum la morphologie du centre-bourg.</p>
 <p>L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p>	<p>Les constructions peuvent être implantées en limite séparative ou en retrait avec une distance d'au moins :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 2,5 mètres lorsque la façade ne comporte pas de vues • 8 mètres dans le cas contraire <p>Les constructions annexes de plus de 5m² devront être implantées en retrait avec une distance d'au moins 3 mètres.</p>	<p>Les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives sont cohérentes avec l'implantation actuelle des constructions traditionnelles et conservées afin de favoriser la densification au sein des espaces urbanisés tout en préservant la tranquillité du voisinage.</p>
 <p>Implantation des constructions sur une même unité foncière</p>	<p>Si elles ne sont pas contiguës, les constructions principales édifiées sur un même terrain doivent être éloignées d'une distance au moins égale à :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 12 mètres si une des façades comporte des ouvertures créant des vues directes • 5 mètres dans les cas contraires. 	<p>Les marges de recul sont renforcées car les règles précédentes (8m / 4 m) étaient jugées insuffisantes pour permettre la protection des vues entre les constructions.</p>
 <p>L'emprise au sol maximale des constructions</p>	<p>L'emprise au sol de l'ensemble des bâtiments ne pourra excéder 35 % de la superficie globale du terrain.</p>	<p>L'emprise au sol du PLU en vigueur est jugée suffisante pour permettre la préservation des formes bâties actuelles et lutter contre l'artificialisation des sols. Elle est maintenue.</p>
 <p>Hauteur maximale des constructions</p>	<p>Hauteur maximale des constructions</p>	<p>Hauteur maximale des constructions</p>

Règlement

La hauteur maximale des constructions est fixée à

R+1+combles et :

- 7 mètres à l'égout du toit
- 9 mètres au faitage



Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Tout projet devra chercher à limiter l'artificialisation et l'imperméabilisation des sols au strict nécessaire à la fonctionnalité des lieux.

La part minimale de la superficie de l'unité foncière qui doit être traitée en espace vert de pleine terre est fixée à 40 %.

Synthèse des règles applicables au hameau de Bel Air :



Justification

La règle de hauteur est précisée, avec l'ajout d'une hauteur maximale à l'égout du toit permettant des gabarits de construction plus respectueux des formes urbaines existantes

Une règle d'obligation de pleine terre est introduite en zone UA qui n'en disposait pas, permettant ainsi de garantir le maintien et la préservation de vrais jardins et espaces verts perméables

Un zoom est réalisé sur le hameau de Bel Air au sein du règlement de la zone A, afin de sauvegarder les spécificités urbaines de ce secteur. Bel Air est en effet constitué de longues parcelles étroites, d'un front bâti patrimonial et de vastes fonds de jardin accolés à des espaces agricoles.

Le PLU actuel « coupait » les parcelles et classait les fonds de jardin en zone A (image 1), malgré la présence de murs et le fait qu'il s'agit de fonds de jardin mais en aucun cas d'espaces agricoles ou cultivés.



1 / Zonage actuel

Règlement

Tableau de synthèse des règles applicables au sein de la zone UA de Bel Air :

	Règles applicables au sein de la bande A	Règles applicables au sein de la bande B
Implantation des constructions par rapport à l'alignement	Implantation à l'alignement ou en retrait de l'alignement des voies ou espaces publics existants ou à créer.	en retrait de l'alignement des
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	implantation possible en limite séparative ou en retrait	implantation obligatoire ment en retrait des limites séparatives
Implantation des constructions sur une même unité foncière	Retrait obligatoire entre deux constructions principales	
Emprise au sol maximale des constructions	35 % maximum de la superficie globale du terrain	20 % maximum de la superficie du terrain compris au sein de la bande B.
Hauteur maximale des constructions	R+1+combles (7m à l'égout du toit / 10m au faitage)	R+combles (3,5m à l'égout du toit / 6m au faitage)

Pour rappel, aucune construction principale n'est autorisée au-delà de la bande B. Seules les constructions annexes y sont autorisées.

Justification



2/ Vue aérienne du sud de Bel Air : jardins boisés et murs en pierre

Afin de coller à la réalité du terrain et du cadastre, la présente révision reclasse les fonds de jardin en zone urbanisée et dote ce secteur de dispositions de protection spécifiques via un sous-secteur UAb.

Le classement en zone UAb permet de répondre à plusieurs objectifs :

- apporter un zonage adapté à ces parcelles résidentielles,
- préserver le niveau de protection de l'ancien zonage A pour les fonds de jardin,
- limiter la constructibilité au-delà du front bâti de l'actuelle zone UA, afin de ne pas dénaturer l'organisation bâtie du hameau, tout en permettant des constructions nouvelles bien intégrées.

Ainsi, un système de bandes de constructibilité a été mis en place. La première bande de constructibilité, bande A, reprend les règles du PLU actuel. La seconde bande de constructibilité offre des possibilités de construction réduites : un retrait obligatoire des limites séparatives, une emprise au sol de 20% et une hauteur plus basse. Au-delà de ces deux bandes, aucune construction n'est autorisée.

B. La zone UB

Projet de PLU révisé

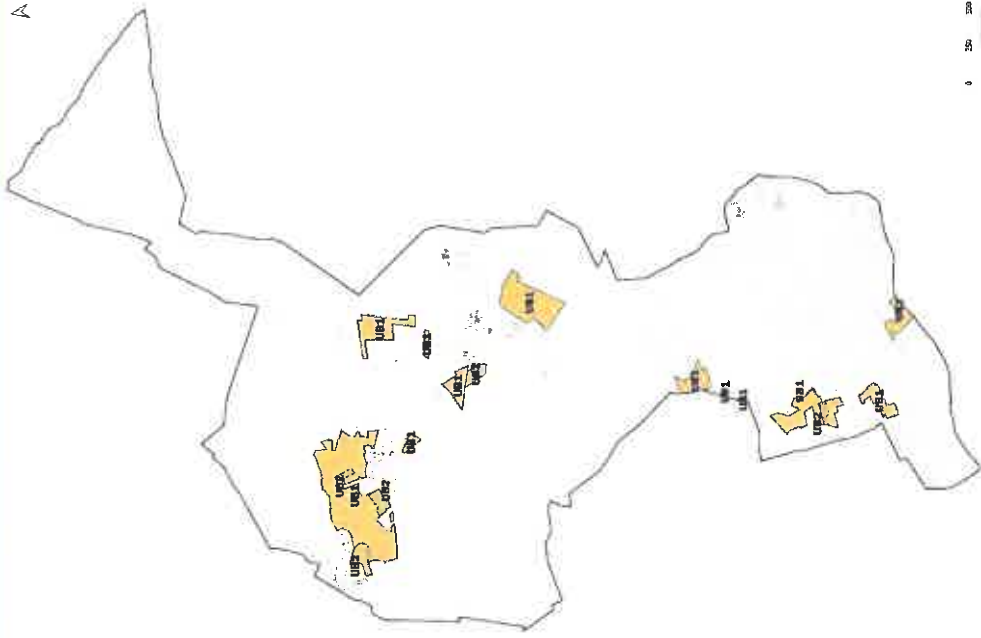
Justification

La zone UB accueille principalement de l'habitat individuel. Le tissu urbain qui la compose est moins dense que dans le centre bourg et les cœurs de hameaux.

Cette zone se divise en deux secteurs, à savoir :

- Le secteur UB1 qui correspond au pavillonnaire diffus
- Le secteur UB2 qui correspond aux lotissements plus denses.



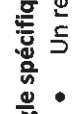

L'objectif du règlement est de pérenniser les formes bâties et les caractéristiques paysagères de la zone, tout en permettant de nouvelles constructions dans le respect d'une bonne insertion paysagère.




Destinations et sous destinations interdites ou autorisées sous conditions		Justification	
Sous-destinations	Interdites	Autorisées	
HABITATION			
Logement			
Hébergement			
COMMERCIELS ET ACTIVITES DE SERVICES			
Artisanat et commerce de détail			qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité et à la sécurité et n'apportent pas une gêne qui excède les inconvénients du voisinage, conformément aux réglementations en vigueur.
Restauration			
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
Hôtel			
Cinéma			
Commerce de Gros			
Autre hébergement touristique			
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES			
Industrie			
Entrepôt			
Bureau			
Centre de congrès et d'exposition			
EQUIPEMENTS COLLECTIFS ET SERVICES PUBLICS			
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
Salles d'art et de spectacles			
Équipements sportifs			
Autres équipements recevant du public			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES			
Exploitation agricole			
Exploitation forestière			

Ces quartiers sont à dominante résidentielle et autorisent des équipements d'intérêt collectif. Toutes les autres destinations, qui pourraient compromettre l'équilibre et la qualité de vie de ces secteurs, sont interdites.

En effet, les quartiers sont très constitués et n'ont pas vocation à évoluer de manière importante.

Règlement		Justification
	<p>Implantation des constructions par rapport à l'alignement</p> <p>Les constructions doivent être implantées en retrait de 5 mètres minimum de l'alignement des voies ou espaces publics existants ou à créer.</p> <p>L'implantation des constructions devra s'harmoniser avec les constructions voisines de manière à minimiser les surfaces de pignons aveugles et leur perception depuis l'espace public.</p>	<p>La règle d'implantation est inchangée par rapport au PLU actuel car elle correspond à l'organisation bâtie de ces secteurs.</p>
	<p>L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p> <p>Les constructions peuvent être implantées sur une limite séparative au maximum. La distance de retrait des limites séparatives est d'au moins :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 2,5 mètres lorsque la façade ne comporte pas de vues • 8 mètres dans le cas contraire <p>Les constructions annexes de plus de 5m² devront être implantée en retrait avec une distance d'au moins 3 mètres. Les terrasses et balcons sont considérées comme créant une vue directe et devront également être situées à moins de 8 m des limites séparatives.</p> <p>Règle spécifique en UB1 :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Un retrait spécifique de 12 mètres depuis au moins une des limites séparatives est imposé. 	<p>La règle d'implantation est modifiée par rapport au PLU actuel et introduit l'interdiction de s'implanter sur plus d'une limite séparative. Une règle de retrait spécifique est ajoutée en zone UB1 imposant un retrait plus important depuis une des limites séparatives. Ces modifications permettent de préserver la tranquillité de ces secteurs résidentiels et de respecter l'organisation et l'implantation des constructions d'origine.</p>
	<p>Implantation des constructions sur une même unité foncière</p> <p>Si elles ne sont pas contiguës, les constructions principales édifiées sur un même terrain doivent être éloignées d'une distance au moins égale à :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 16 mètres si une des façades comporte des ouvertures créant des vues directes • 5 mètres dans les cas contraires. 	<p>Les marges de recul sont renforcées car les règles précédentes (8m / 4 m) étaient jugées insuffisantes pour permettre la protection des vues entre les constructions.</p>
	<p>L'emprise au sol maximale des constructions</p>	

Règlement		Justification
<p>Règle spécifique en UB1 : L'emprise au sol de l'ensemble des bâtiments ne pourra excéder 20% de la superficie globale du terrain.</p> <p>Règle spécifique en UB2 : L'emprise au sol de l'ensemble des bâtiments ne pourra excéder 30% de la superficie globale du terrain.</p>		L'emprise au sol maximale est diminuée afin de correspondre davantage à l'emprise au sol réelle des constructions existantes, tout en laissant la possibilité de faire évoluer à la marge ces constructions (extensions). Le secteur UB2 concernant des parcelles de superficies plus petites, l'emprise au sol y est légèrement supérieure afin de permettre la réalisation de constructions de taille raisonnable. Ces pourcentages d'emprise au sol ont été définis afin de garantir des espaces libres de toute construction et de préserver la trame verte urbaine.
<p>Hauteur maximale des constructions</p> <p>La hauteur maximale des constructions est fixée à R+1 et R+1+combles et :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 6 mètres à l'égout du toit • 9 mètres au faitage • 6,5 mètres à l'acrotère en cas de toiture terrasse et sous réserve que la construction soit implantée en retrait d'au moins 2,5 mètres des limites séparatives. En cas d'implantation sur une limite séparative la hauteur est limitée à 3,5 mètres 		La règle de hauteur est précisée, afin de conserver les gabarits de construction en harmonie avec les formes urbaines existantes, tout en autorisant l'évolution des constructions existantes.
<p>Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions</p> <p>Tout projet devra chercher à limiter l'artificialisation et l'imperméabilisation des sols au strict nécessaire à la fonctionnalité des lieux.</p> <p>Règle spécifique en UB1 : La part minimale de la superficie de l'unité foncière qui doit être traitée en espace vert de pleine terre est fixée à 60 %.</p> <p>Règle spécifique en UB2 : La part minimale de la superficie de l'unité foncière qui doit être traitée en espace vert de pleine terre est fixée à 50 %.</p>		Les obligations de 50% et 60% minimum d'espaces verts de pleine terre permettent de renforcer l'effet d'infiltration des eaux de pluie à la parcelle et de préserver les espaces de jardin caractéristiques de ces ensembles.

C. La zone UG

Projet de PLU révisé

Justification

A


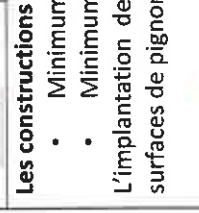


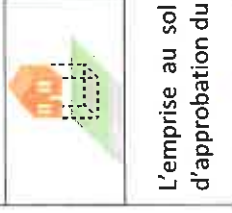




La zone UG accueille principalement de l'habitat. Elle est composée d'un habitat groupé et / ou isolé et de constructions de plusieurs niveaux habitables, dont le quartier des Eoliennes.

La zone UG a pour vocation :

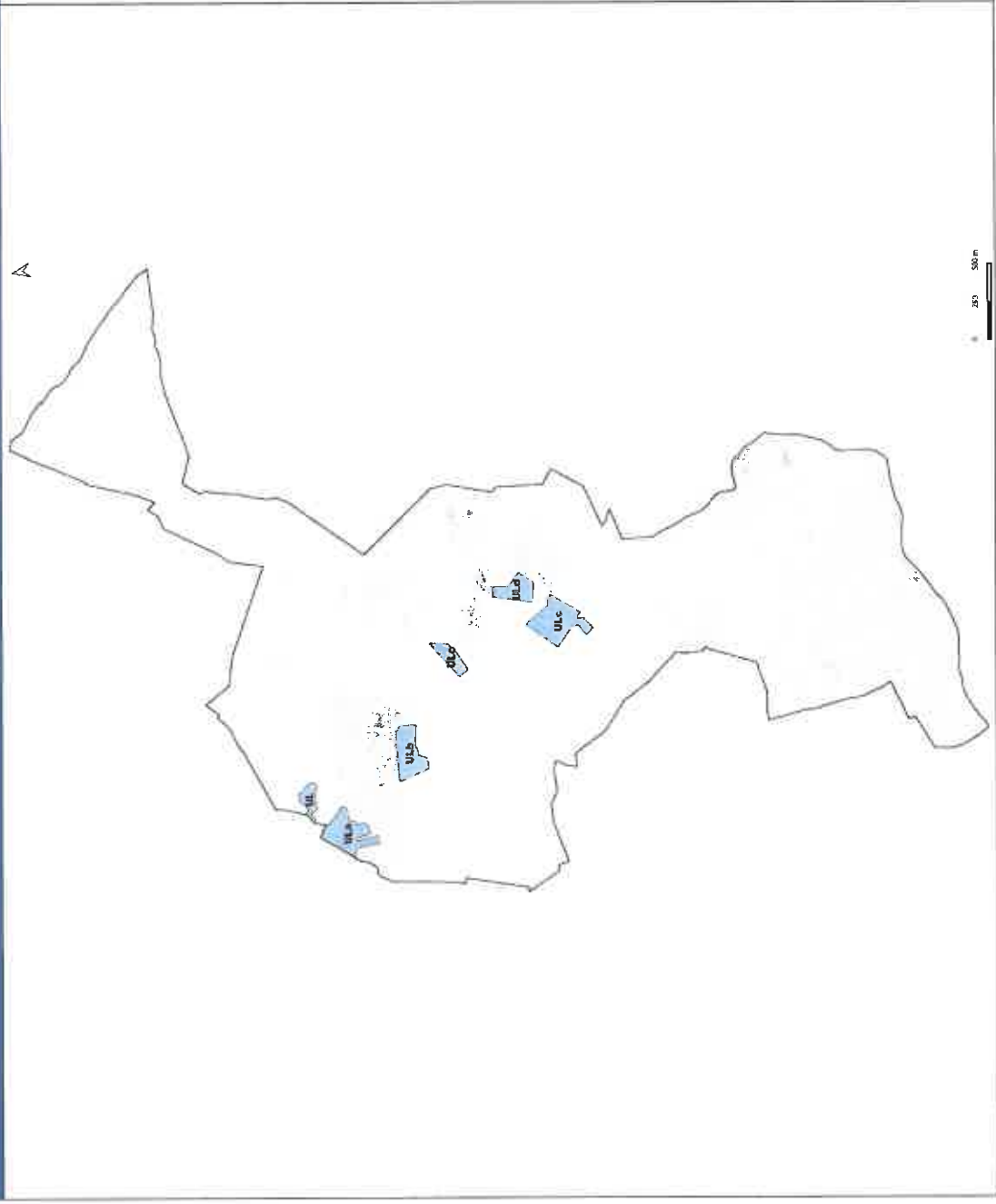
- de prendre en compte l'existant et d'en permettre une extension modérée sous certaines conditions ;
- de pérenniser les formes bâties diversifiées d'habitat dans le bourg.
- de prendre les spécificités architecturales et urbaines de ces ensembles cohérents.

Destinations et sous destinations interdites ou autorisées sous conditions		Justification
Sous-destinations	Interdites / Autorisées	Justification
Logement		Ces quartiers sont à dominante résidentielle. Ainsi, les destinations qui peuvent engendrer des nuisances, comme les exploitations agricoles et forestières, l'industrie, ou encore les activités commerciales de fortes fréquentations (cinéma, hotels) sont interdites. Les activités et commerces de proximité sont autorisés à condition de ne pas gêner la tranquillité du quartier.
Hébergement		
COMMERCES ET ACTIVITES DE SERVICES		
Artisanat et commerce de détail		
Restauration		
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité et à la sécurité et n'apportent pas une gêne qui excède les inconvénients du voisinage, conformément aux réglementations en vigueur.
Hôtel		
Cinéma		
Commerce de gros		
Autre hébergement touristique		
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS ECONOMIQUES ET TERTIAIRES		
Industrie		
Entrepôt		
Bureau		
Centre de congrès et d'exposition		
EQUIPEMENTS D'INTERETS COLLECTIFS ET SERVICES PUBLICS		
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés		
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		
Salles d'art et de spectacles		
Equipements sportifs		
Autres équipements recevant du public		
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES		
Exploitation agricole		
Exploitation forestière		

	Implantation des constructions par rapport à l'alignement	Justification
	<p>Les constructions doivent être implantées en retrait de :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Minimum 9 mètres de l'axe de la voirie existante ou à créer • Minimum 5 mètres de l'alignement des voies existantes ou à créer <p>L'implantation des constructions devra s'harmoniser avec les constructions voisines de manière à minimiser les surfaces de pignons aveugles et leur perception depuis l'espace public.</p>	La règle d'implantation est inchangée par rapport au PLU actuel car elle correspond à l'organisation bâtie de ces secteurs.
	<p>L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p> <p>Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives. La distance de retrait des limites séparatives est d'au moins :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 8 mètres lorsque la façade comporte des vues • 2,5 mètres lorsque la façade ne comporte pas de vues 	Les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives sont renforcées en imposant un retrait obligatoire des limites séparatives afin de préserver la tranquillité du voisinage.
	<p>Implantation des constructions sur une même unité foncière</p> <p>Si elles ne sont pas contiguës, les constructions principales édifiées sur un même terrain doivent être éloignées d'une distance au moins égale à :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 16 mètres si une des façades comporte des ouvertures créant des vues directes • 5 mètres dans les cas contraires. 	Les marges de recul sont renforcées car les règles précédentes (8m / 4 m ou 2,50 m) étaient jugées insuffisantes pour permettre la protection des vues entre les constructions.
	Emprise au sol maximale des constructions	L'emprise au sol des zones UC et UG n'était pas réglementée. Les deux sous-secteurs couvrant des opérations déjà réalisées, une règle est tout de même ajoutée afin de n'autoriser que les évolutions (extension, surélévation) des constructions existantes.
	<p>Hauteur maximale des constructions</p> <p>La hauteur maximale des constructions est fixée à 10 mètres.</p>	La règle de hauteur reprend la règle de l'ancienne zone UG et réduit donc celle de la zone UC de 2 mètres. Elle permet la bonne insertion paysagère des futures

Règlement		Justification
	<p>Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions</p> <p>Tout projet devra chercher à limiter l'artificialisation et l'imperméabilisation des sols au strict nécessaire à la fonctionnalité des lieux. La part minimale de la superficie de l'unité foncière qui doit être traitée en espace vert de pleine terre est fixée à 40 %.</p>	<p>constructions.</p> <p>L'obligation de 40% minimum d'espaces verts de pleine terre permet de renforcer l'effet d'infiltration des eaux de pluie à la parcelle et de préserver les espaces de jardin.</p>

D. La zone UL

Projet de PLU révisé	Justification
	<p>La zone UL concerne des secteurs accueillant des équipements publics ou privés, des services d'intérêt collectif, des grands établissements ou activités diverses (techniques, économiques, de loisirs et culture, de santé, de pédagogie ou formation). Elle comporte 4 secteurs ULa à ULd, dont la réglementation diffère par leur vocation.</p> <p>La zone UL se compose de 4 secteurs se distinguant par des affectations différentes :</p> <ul style="list-style-type: none">- La zone UL a qui regroupe le centre médico-social de Bligny au nord-ouest du centre-bourg, et les terrains proches ;- La zone UL b qui comprend le château de Fontenay ;- La zone UL c, qui concerne les équipements publics de la commune et le domaine de Soucy géré par la Communauté de Communes du Pays de Limours ;- La zone UL d comportant les abords de l'allée des Marronniers à Bel Air ; <p>L'objectif du règlement est de permettre l'évolution de ces secteurs tout en préservant et en mettant en valeur les espaces boisés classés proches.</p>

Destinations et sous destinations interdites ou autorisées sous conditions		Autorisées sous conditions particulières...	
Sous destination	Interdites	Autorisées	Particulières
Logement			<p>Dans toute la zone :</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ sous réserve de respecter les orientations fixées par les Orientations d'Aménagement et de Programmation ● sous réserve d'être strictement liées au fonctionnement et au gardiennage des installations et équipements autorisés ou la réhabilitation des locaux déjà affectés à cet usage
Hébergement			<p>Dans toute la zone :</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ sous réserve de respecter les orientations fixées par les Orientations d'Aménagement et de Programmation <p>En U1a et U1c : sous réserve d'être directement liés aux équipements et établissements autorisés par ailleurs</p>
LOCAUX DES ACTIVITÉS CULTURELLES			
Artisanat et commerce de détail			En U1a : sous réserve de constituer directement la complément souhaitable de l'un des modes d'occupation ou d'utilisation autorisés par ailleurs
Restauration			
Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle			
Hôtel			
Cinéma			
Commerce de gros			
Autre hébergement touristique			
LOCAUX DES ACTIVITÉS CULTURELLES			
Industrie			En U1a : sous réserve de ne pas porter atteinte à la salubrité et à la sécurité et de ne pas apporter de gêne qui excède les inconvénients du voisinage, conformément aux réglementations en vigueur.
Entrepôt			
Bureau			
Centre de congrès et d'exposition			
LOCAUX DES ACTIVITÉS CULTURELLES			
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			En U1a , U1b , U1c : sous réserve de constituer directement le complément souhaitable de l'un des modes d'occupation ou d'utilisation autorisés par ailleurs
Locaux techniques et industriels des			En zone U1g : sous réserve d'être liés à l'accueil du public, à la promotion et à la découverte du patrimoine et des espaces naturels

Justification

Le règlement vise à préserver la vocation d'équipements de ces secteurs. Aussi, seuls sont autorisés les équipements d'intérêt collectif et services publics qui peuvent facilement s'implanter sur ces grandes emprises. Dans ces zones, seuls les logements et les bureaux directement liés ou nécessaires aux installations implantées dans la zone (exemple : logement de gardien, etc) sont autorisés.

Sur le sous-secteur U1d correspondant au Château, l'objectif est d'accueillir, conformément à ce qui est décliné dans l'OAP, des activités telles que des commerces ou des hébergements de tourisme dans un objectif également de valorisation du site existant qui risque, sans nouvelle affectation possible, de se détériorer. Les destinations d'artisanat et commerce de détail, hôtel, de restauration et d'équipements y sont donc autorisées.






Destinations et sous destinations interdites ou autorisées sous conditions



Justification

Administrations publiques ex assimilés			
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			En ULR : sous réserve d'être des installations liées à la prévention, à l'information et à la formation en matière de santé
Salles d'art et de spectacles			
Équipements sportifs			
Autres équipements recevant du public			En ULR : sous réserve d'être liés à des activités touristiques, culturelles, sportives et de loisirs, d'accueil de séminaires et de centre de loisirs
Exploitation agricole			
Exploitation forestière			

Règlement

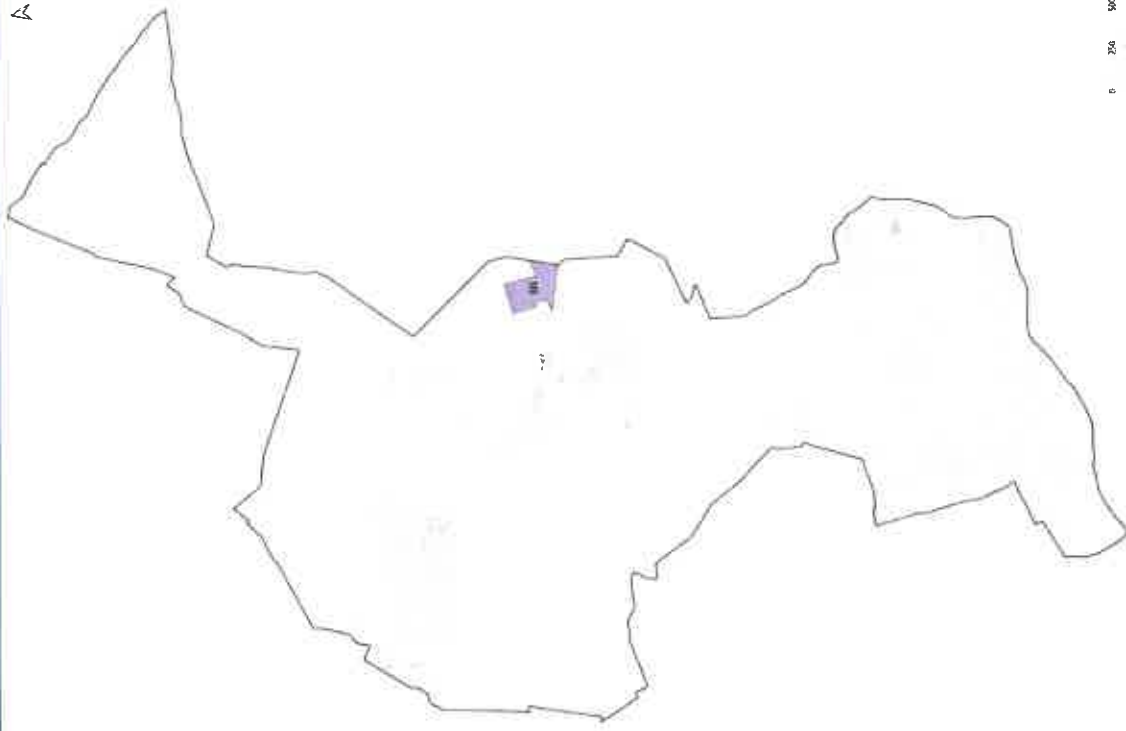
Justification

	Implantation des constructions par rapport à l'alignement	Étant donné le périmètre resserré et adapté aux secteurs d'équipements, l'implantation et l'emprise au sol des constructions sont faiblement réglementées, afin de laisser une souplesse aux futurs équipements et aux extensions de bâtiments.
	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	La hauteur est réglementée afin de ne pas impacter le paysage rural et urbain de Fontenay-lès-Briis. L'implantation des constructions est réglementée pour garantir une bonne insertion des bâtiments dans les formes urbaines existantes, et pour ne pas impacter les zones résidentielles voisines.
	Les constructions seront implantées en retrait d'au moins 8 mètres des limites séparatives.	L'obligation de 20% minimum d'espaces verts de pleine terre permet de renforcer l'effet d'infiltration des eaux de pluie à la parcelle et d'imposer une végétalisation de ces zones d'équipements.
	Implantation des constructions sur une même unité foncière	
Non réglementé.		
	Emprise au sol maximale des constructions	
Non réglementé.		

	<p>Hauteur maximale des constructions</p>	
<p>La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres.</p>		
	<p>Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions</p>	
<p>Tout projet devra chercher à limiter l'artificialisation et l'imperméabilisation des sols au strict nécessaire à la fonctionnalité des lieux.</p>		
<p>La part minimale de la superficie de l'unité foncière qui doit être traitée en espace vert de pleine terre est fixée à 20 %.</p>		

E. La zone UI

Projet de PLU révisé



Justification

Cette zone est destinée à recevoir des établissements industriels, artisanaux et des bureaux ainsi que les fonctions et installations qui leurs sont propres. Elle peut également accueillir des activités commerciales dans un cadre limité si elles sont liées à une activité principale autorisée. Elle concerne le parc d'activités de Bel Air.

L'objectif de la zone UI est de permettre de nouvelles constructions, des extensions et l'accueil de nouvelles activités, commerces et industries entrant dans le parc d'activités intercommunal situé à Bel Air.


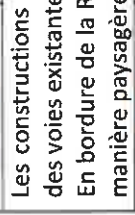

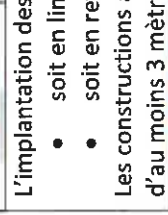


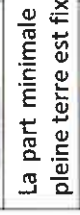
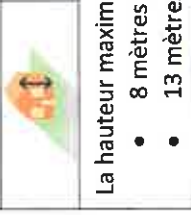



Destinations et sous destinations interdites ou autorisées sous conditions

Justification

Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières.
Logement			Sous réserve d'être destinées aux personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance, le gardiennage, l'entretien ou le fonctionnement des activités ou locaux autorisés
Hébergement			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES			
Artisanat et commerce de détail			Sous réserve d'être le complément d'une activité principale autorisée.
Restauration			
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
Hôtel			
Cinéma			
Commerce de gros			
Autre hébergement touristique			
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES			
Industrie			
Entrepôt			
Bureau			
Centre de congrès et d'exposition			
ÉTABLISSEMENTS D'ÉDUCATION, CULTURE ET SERVICES PUBLICS			
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
Salles d'art et de spectacles			
Équipements sportifs			
Autres équipements recevant du public			
LES DESTINATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES			
Exploitation agricole			
Exploitation forestière			

La zone UI a pour but de préserver la vocation d'activités économiques de la ZAC de Bel Air et de permettre son bon développement.

Le règlement y autorise les activités d'entrepôts, de bureau, de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle ou encore des équipements publics. L'objectif est de pouvoir accueillir des activités économiques variées, mais aussi éventuellement de pouvoir répondre à des besoins d'équipements identifiés par la commune.

	Implantation des constructions par rapport à l'alignement	
	Les constructions doivent être implantées en retrait de 10 mètres minimum de l'alignement des voies existantes ou à créer. En bordure de la RD 97, une bande non constructible de 20,00 mètres de large sera traitée de manière paysagère	Les dispositions réglementaires de la zone UI entendent favoriser l'implantation de nouvelles activités, tout en garantissant une bonne intégration urbaine de celles-ci, notamment vis-à-vis des constructions résidentielles à proximité et du cadre naturel dans lequel la zone d'activités s'insère. Ainsi, les constructions doivent respecter un retrait majoré par rapport aux voies et emprises publiques.
	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	
	L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives devra être réalisée : <ul style="list-style-type: none"> • soit en limite séparative sur un côté • soit en retrait d'au moins 3 m. Les constructions annexes de plus de 5m ² devront être implantées en retrait avec une distance d'au moins 3 mètres.	Toutefois, il est à noter, par rapport au PLU précédent, que les dispositions ont été renforcées de manière à introduire des dispositions réglementaires concernant le traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis, et notamment des espaces de pleine terre afin de participer à l'amélioration de la perméabilité des espaces urbains.
	Implantation des constructions sur une même unité foncière	
	Si elles ne sont pas contiguës, les constructions principales édifiées sur un même terrain doivent être éloignées d'une distance au moins égale à : <ul style="list-style-type: none"> • d'au moins 8,00 mètres si une des façades comporte des ouvertures créant des vues directes ; • d'au moins 5,00 mètres dans les cas contraires. 	
	Emprise au sol maximale des constructions	
	La part minimale de la superficie de l'unité foncière qui doit être traitée en espace vert de pleine terre est fixée à 50 %.	
	Hauteur maximale des constructions	
	La hauteur maximale des constructions est fixée à : <ul style="list-style-type: none"> • 8 mètres au faitage pour les constructions à destination d'habitation • 13 mètres au faitage pour les autres constructions. 	
	Tout projet devra chercher à limiter l'artificialisation et l'imperméabilisation des sols au strict nécessaire à la fonctionnalité des lieux.	

Le nombre de plantations ne peut être inférieur à un arbre de haute tige par 200 m² de terrain. Les arbres existants sont pris en compte dans ce calcul.
La part minimale de la superficie de l'unité foncière qui doit être traitée en espace vert de pleine terre est fixée à 15 %. Les espaces verts devront représenter au moins 10% de l'emprise totale de l'unité foncière.
50% des marges de reculement par rapport aux voies et emprises publiques seront traitées en espaces verts inaccessibles aux véhicules.

F. La zone 1AUG

Projet de PLU révisé

Justification



Il s'agit d'une zone « à urbaniser », correspondant à une importante dent creuse située au sein de l'enveloppe urbaine définie par le PNR, non équipée et qui a vocation à accueillir une extension urbaine dans les prochaines années.

La zone 1AUG pourra recevoir des constructions au fur et à mesure de la réalisation des réseaux et voiries permettant l'aménagement à terme de la totalité de la zone en respectant :

- des continuités urbaines (circulations, organisation du bâti) et architecturales (volumes et aspect général des constructions) ;
- une exigence qualitative et des mesures paysagères dans le sens d'une bonne intégration des implantations futures dans le paysage.

Avant toute urbanisation, elle doit faire l'objet d'un plan d'aménagement d'ensemble définissant les accès, les réseaux, le programme et la cohérence urbaine et architecturale. Ce plan d'aménagement devra respecter l'OAP « Marronniers-Dreyfus ».

Destinations et sous destinations interdites ou autorisées sous conditions

Justification







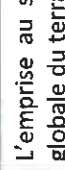
Sous-destination	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
HABITATION			
Logement			
Hébergement			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES			
Artisanat et commerce de détail			<ul style="list-style-type: none"> sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité et à la sécurité et n'apportent pas une gêne qui excède les inconvénients du voisinage, conformément aux réglementations en vigueur. sous réserve qu'elles respectent les orientations de l'OAP « Marronniers-Dreyfus »
Restauration			
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
Hôtel			
Cinéma			
Commerce de gros			
Autre hébergement touristique			
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES			
Industrie			
Entrepôt			
Bureau			qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité et à la sécurité et n'apportent pas une gêne qui excède les inconvénients du voisinage, conformément aux réglementations en vigueur.
Centre de congrès et d'exposition			
EQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
Salles d'art et de spectacles			
Équipements sportifs			
Autres équipements recevant du public			



Le règlement, en lien avec l'ambition du PADD de répondre aux besoins en logements et de renforcer la polarité du hameau de Bel Air, autorise les constructions à destination de logements et de commerces.

Les destinations indiquées dans le tableau sont autorisées à condition qu'elles s'intègrent dans un schéma d'ensemble portant sur l'ensemble de la zone et respectant l'OAP « Marronniers-Dreyfus ».

Règlement

Justification

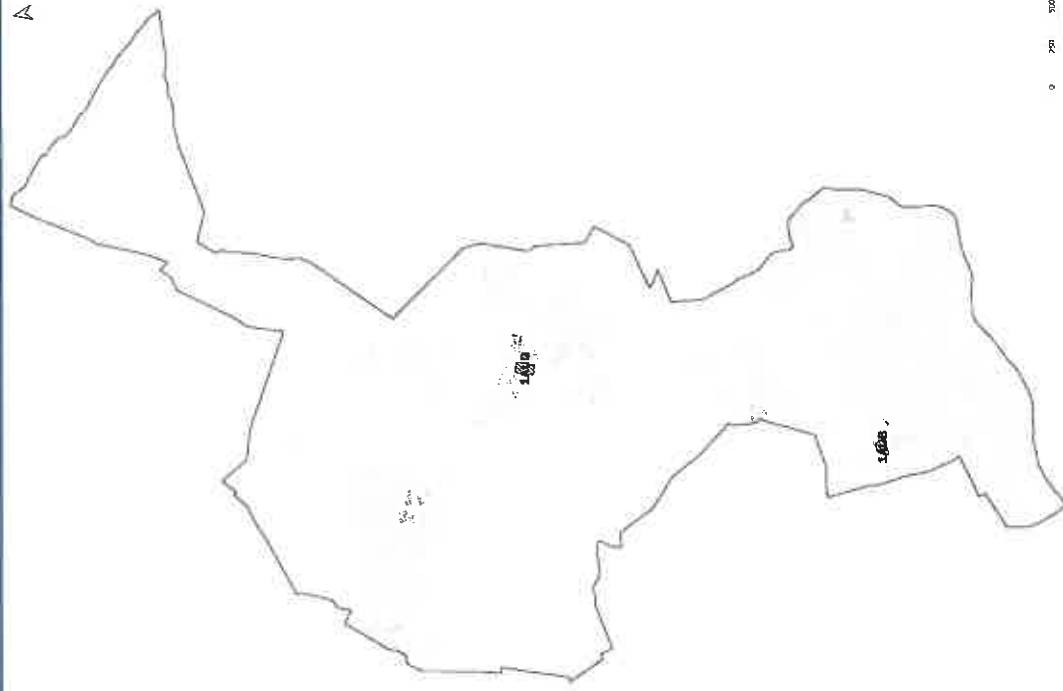
	<p>Implantation des constructions par rapport à l'alignement</p>	<p>Les règles de la zone 1AUG reprennent les règles de la zone UA, afin que les constructions nouvelles s'intègrent au mieux au tissu urbain existant, en termes d'implantation bâtie, de hauteurs, d'emprise au sol ou encore de traitement environnemental et de pleine terre.</p>
	<p>Les constructions doivent être implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> • soit à l'alignement • soit en retrait de l'alignement des voies ou espaces publics existants ou à créer. <p>L'implantation des constructions devra s'harmoniser avec les constructions voisines de manière à minimiser les surfaces de pignons aveugles et leur perception depuis l'espace public.</p> <p>En cas d'implantation en retrait, la continuité visuelle doit être assurée par un mur de clôture plein ou par un mur bahut surmonté d'une grille.</p>	<p>Seule la règle d'implantation par rapport aux limites séparatives est amendée, en cohérence avec l'OAP, afin d'y intégrer une distance inconstructible d'environ 20 mètres depuis les limites de zones avec la zone A. L'objectif de cette règle est de retrouver une inconstructibilité de fond de parcelle, comme elle existe dans le PLU actuel via le classement des fonds de parcelle en zone A, et de garantir une transition apaisée avec les terres cultivées.</p>
	<p>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p>	
	<p>Les constructions peuvent être implantées en limite séparative ou en retrait avec une distance d'au moins :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 2,5 mètres lorsque la façade ne comporte pas de vues • 8 mètres dans le cas contraire <p>Les constructions principales devront s'implanter avec un retrait spécifique de 25 mètres minimum depuis la limite de zone avec la zone agricole A, conformément au parti d'aménagement exprimé au sein de l'OAP.</p> <p>Les constructions annexes de plus de 5m² devront être implantées en retrait avec une distance d'au moins 3 mètres.</p> <p>Les terrasses et balcons sont considérées comme créant une vue directe et devront également être situées à moins de 8 m des limites séparatives.</p>	
	<p>Implantation des constructions sur une même unité foncière</p> <p>Si elles ne sont pas contiguës, les constructions principales édifiées sur un même terrain doivent être éloignées d'une distance au moins égale à :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 12 mètres si une des façades comporte des ouvertures créant des vues directes • 5 mètres dans les cas contraires. 	
	<p>L'emprise au sol maximale des constructions</p>	
	<p>L'emprise au sol de l'ensemble des bâtiments ne pourra excéder 35 % de la superficie globale du terrain.</p>	

Règlement		Justification
	<p>La hauteur des constructions</p>	
<p>La hauteur maximale des constructions est fixée à R+1+combles et :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 7 mètres à l'égout du toit • 9 mètres au faîtage 		
	<p>Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions</p>	
<p>Tout projet devra chercher à limiter l'artificialisation et l'imperméabilisation des sols au strict nécessaire à la fonctionnalité des lieux. La part minimale de la superficie de l'unité foncière qui doit être traitée en espace vert de pleine terre est fixée à 40 %.</p>		

G. La zone 1AUB

Projet de PLU révisé

Justification



Il s'agit d'une zone « à urbaniser » non équipée correspondant à une importante dent creuse située au sein de l'enveloppe urbaine définie par le PNR et qui a vocation à accueillir une extension urbaine dans les prochaines années.

La zone 1AUB pourra recevoir des constructions au fur et à mesure de la réalisation des réseaux et voiries respectant permettant l'aménagement à terme de la totalité de la zone en respectant :

- des continuités urbaines (circulations, organisation du bâti) et architecturales (volumes et aspect général des constructions) ;
- une exigence qualitative et des mesures paysagères dans le sens d'une bonne intégration des implantations futures dans le paysage.

Avant toute urbanisation, elles doivent faire l'objet d'un plan d'aménagement d'ensemble définissant les accès, les réseaux, le programme et la cohérence urbaine et architecturale. Ce plan d'aménagement devra respecter l'OAP « Charmoise ».






Destinations et sous destinations interdites ou autorisées sous conditions

Justification

Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières....
Logement			
Hébergement			
HABITATION			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES			
Artisanat et commerce de détail			
Restauration			
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
Hôtel			
Cinéma			
Commerce de gros			
Autre hébergement touristique			
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES			
Industrie			
Entrepôt			
Bureau			
Centre de congrès et d'exposition			
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
Salles d'art et de spectacles			
Équipements sportifs			
Autres équipements recevant du public			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES			
Exploitation agricole			
Exploitation forestière			

Le règlement, en lien avec l'ambition du PADD de répondre aux besoins en logements, autorise principalement les constructions à destination de logements.

Les destinations indiquées dans le tableau sont autorisées à condition qu'elles s'intègrent dans un schéma d'ensemble portant sur l'ensemble de la zone et respectant l'OAP « Charmoise ».

Règlement		Justification
	<p>Implantation des constructions par rapport à l'alignement</p> <p>Les constructions doivent être implantées en retrait de 5 mètres minimum de l'alignement des voies ou espaces publics existants ou à créer.</p> <p>L'implantation des constructions devra s'harmoniser avec les constructions voisines de manière à minimiser les surfaces de pignons aveugles et leur perception depuis l'espace public.</p>	<p>Le projet encadré par l'OAP Charmoise a pour but la construction d'un programme de logements dont les typologies et l'aspect extérieur s'intégreront au tissu de hameau existant. Ainsi, les règles de la zone 1AUB reprennent principalement les règles de la zone UB1.</p>
	<p>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p> <p>Les constructions peuvent être implantées sur une limite séparative au maximum. La distance de retrait des limites séparatives est d'au moins :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 2,5 mètres lorsque la façade ne comporte pas de vues • 8 mètres lorsque la façade comporte des vues <p>Les constructions annexes de plus de 5m² devront être implantées en retrait avec une distance d'au moins 3 mètres.</p> <p>Les terrasses et balcons sont considérées comme créant une vue directe et devront également être situées à moins de 8 m des limites séparatives.</p>	
	<p>Implantation des constructions sur une même unité foncière</p> <p>Si elles ne sont pas contiguës, les constructions principales édifiées sur un même terrain doivent être éloignées d'une distance au moins égale à :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 16 mètres si une des façades comporte des ouvertures créant des vues directes • 5 mètres lorsque les façades ne comportent pas de vues directes. 	
	<p>Emprise au sol maximale des constructions</p>	
	<p>Hauteur maximale des constructions</p>	

Règlement

Justification

La hauteur maximale des constructions est fixée à R+1 et R+1+combles et :

- 6 mètres à l'égout du toit
- 9 mètres au faitage
- 6,5 mètres à l'acrotère en cas de toiture terrasse



Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

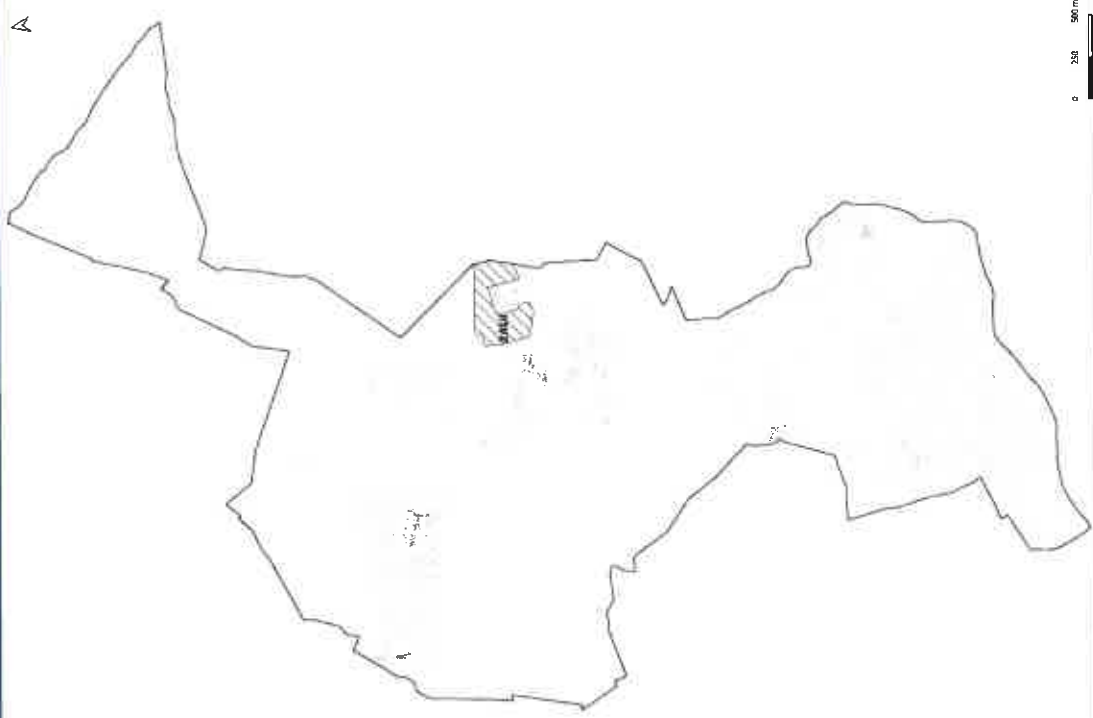
Tout projet devra chercher à limiter l'artificialisation et l'imperméabilisation des sols au strict nécessaire à la fonctionnalité des lieux.

La part minimale de la superficie de l'unité foncière qui doit être traitée en espace vert de pleine terre est fixée à 50 %.

H. La zone 2AUI

Projet de PLU révisé

Justification



La zone 2AUI correspond à une zone à urbaniser fermée à l'urbanisation, en extension de la zone d'activités de Bel Air, dont l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision ultérieure du PLU ainsi qu'à la réalisation de la déviation de Bel Air.

Le règlement n'est donc pas défini, il le sera lors de l'ouverture de la zone à l'urbanisation, par une modification ou une révision du PLU, sur la base du projet qui sera alors élaboré.

Destinations et sous destinations interdites ou autorisées sous conditions

Justification

Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières –
Logement			
Hébergement			
COMMERCES ET ACTIVITES DE SERVICES			
Artisanat et commerce de détail			
Restauration			
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
Hôtel			
Cinéma			
Commerce de gros			
Autre hébergement touristique			
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES			
Industrie			
Entrepôt			
Bureau			
Centre de congrès et d'exposition			
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
Salles d'art et de spectacles			
Équipements sportifs			
Autres équipements recevant du public			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES			
Exploitation agricole			
Exploitation forestière			

La zone 2AU correspond à une zone à urbaniser fermée à l'urbanisation, en extension de la zone d'activités de Bel Air, dont l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision ultérieure du PLU et à la réalisation de la déviation de Bel Air.

Le règlement n'est donc pas défini, il sera lors de l'ouverture de la zone à l'urbanisation, par une modification ou une révision du PLU, sur la base du projet qui sera alors élaboré.

Règlement

Justification

Règlement

Justification

La zone ZAU correspond à une zone à urbaniser fermée à l'urbanisation, en extension de la zone d'activités de Bel Air, dont l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision ultérieure du PLU et à la réalisation de la déviation de Bel Air.
Le règlement n'est donc pas défini, il sera lors de l'ouverture de la zone à l'urbanisation, par une modification ou une révision du PLU, sur la base du projet qui sera alors élaboré.

	Implantation des constructions par rapport à l'alignement	
Non réglementé.		
	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	
Non réglementé.		
	Implantation des constructions sur une même unité foncière	
Non réglementé.		
	Emprise au sol maximale des constructions	
Non réglementé.		
	Hauteur maximale des constructions	
Non réglementé.		
	Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	
Non réglementé.		

I. La zone N

Projet de PLU révisé

Justification

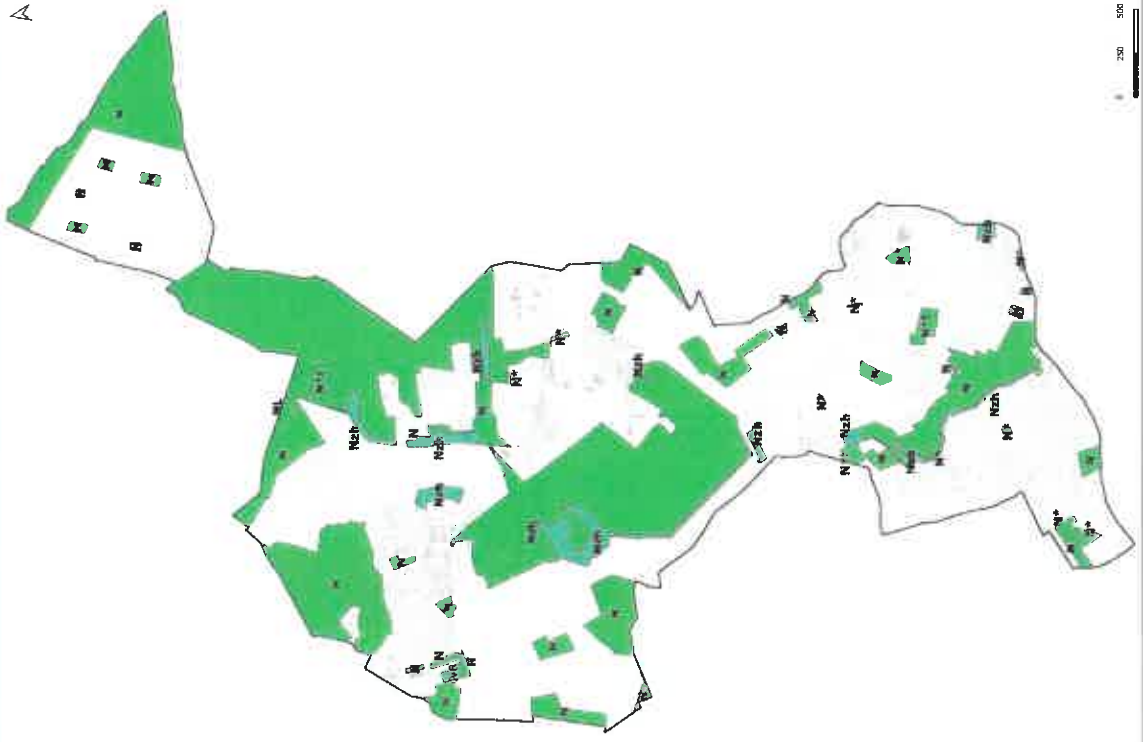
Les zones naturelles sont constituées par des espaces naturels et forestiers à forte valeur paysagère, où les possibilités d'utilisation du sol sont limitées en raison de la qualité du paysage, des sites et des milieux naturels qui la composent.

Elles sont localisées dans les secteurs fragiles comme les pentes du plateau, mais également sur le plateau, au sud de la commune.

L'objectif du règlement réside dans la préservation de ces espaces.


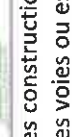





Les zones naturelles se composent de six zones :

- les zones N qui regroupent les espaces naturels non bâtis, les espaces boisés, les prairies et les espaces verts qui ont un intérêt à être préservés à ce titre ;
- les zones Nzh qui recouvrent les zones humides du territoire, telles qu'identifiées par les services de la Direction régionale et Interdépartementale de l'Environnement, de l'Aménagement et des Transports de la région Île-de-France (DRIEAT) et du Syndicat de l'Orge. Toute construction ou aménagement y est strictement interdit.
- la zone Nc qui correspond au cimetière communal.
- les zones N* qui regroupent des ensembles bâtis isolés, soit dans les zones cultivées, soit dans les espaces verts et/ou boisés.
- les zones N*t qui regroupent des ensembles bâtis isolés, dont le règlement est plus favorable au développement d'activités touristiques en raison de leur situation et de leurs caractéristiques.
- La zone NI qui est concernée par un projet hôtelier au sein du Golf de Marivaux.



Destinations et sous destinations interdites ou autorisées sous conditions

Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...	Justification
HABITATION				
Logement			sous réserve que les constructions et installations ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, conformément à l'article L.151-12 du Code de l'urbanisme, les extensions et les annexes des constructions à destination d'habitation existantes, et légalement autorisée, à la date d'approbation du présent règlement.	Ce chapitre du règlement vise à garantir la préservation des espaces naturels de la commune, tout en introduisant des dispositions spécifiques pour les sous-secteurs de la zone N, en n'y autorisant strictement que les occupations du sol ciblées pour chaque sous-secteur.
Hébergement				
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES				
Artisanat et commerce de détail			En N* et N*t : sous réserve d'être créée et aménagée dans le volume bâti d'une construction existante et/ou de constituer une extension d'une construction existante et/ou une annexe	En zone N, toutes les destinations sont interdites en-dehors des extensions très limitées des constructions existantes. En zones Nzh, toute construction ou aménagement y est strictement interdit. En zone Nc, seuls les équipements en lien avec l'activité du cimetière sont autorisés.
Restauration				
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle				
Hôtel		En Nt uniquement	En N*t : sous réserve d'être créée et aménagée dans le volume bâti d'une construction existante et/ou de constituer une extension d'une construction existante et/ou une annexe	En zones N* l'artisanat et le commerce de détail, ainsi que les équipements publics, sont autorisés sous condition d'être intégré ou de constituer un extension d'une construction existante.
Cinéma				
Commerce de gros				
Autre hébergement touristique		En Nt uniquement	En N*t : sous réserve d'être créée et aménagée dans le volume bâti d'une construction existante et/ou de constituer une extension d'une construction existante et/ou une annexe	En zones N*t, sont autorisés sous condition les mêmes destinations qu'en zone N*. Les hôtels, les hébergements touristiques et l'artisanat sont également autorisés afin de permettre l'évolution de certaines constructions vers de l'activité touristique.
Industrie				
Entrepôt				
Bureau				
Centre de congrès et d'exposition				
EQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS				
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés				
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			En N* et N*t : sous réserve d'être créée et aménagée dans le volume bâti d'une construction existante et/ou de constituer une extension d'une construction existante et/ou une annexe	En zone Nj, seule les destinations hôtel et hébergement touristique sont autorisées afin de permettre le projet de construction d'hôtel.
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale				
Salles d'art et de spectacles				
Équipements sportifs				
Autres équipements recevant du public				
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES				
Exploitation agricole				
Exploitation forestière			En N* et N*t : sous réserve d'être créée et aménagée dans le volume bâti d'une construction existante et/ou de constituer une extension d'une construction existante et/ou une annexe	

	Implantation des constructions par rapport à l'alignement	
	Les constructions doivent être implantées en retrait de 12 mètres minimum de l'alignement des voies ou espaces publics existants ou à créer Dans le cas d'extensions de constructions existantes ne respectant pas la règle générale, celles-ci pourront néanmoins être autorisées dans le prolongement des façades.	Les dispositions réglementaires visent en premier lieu une préservation des espaces naturels de la commune, tout en permettant une évolution très limitée et encadrée des constructions existantes dans cette zone, ainsi que l'encadrement précis des constructions autorisées dans les différents secteurs.
	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Plus particulièrement, la zone NI prévoit la construction d'un hôtel sur le site du Golf de Marivaux. Le règlement de la zone prévoit ainsi des règles permettant uniquement et strictement le projet de construction, et garantissant au maximum une protection des espaces naturels du site, notamment via une emprise au sol limitée et un fort taux de pleine terre.
	Les constructions doivent être en retrait des limites séparatives. La distance de retrait des limites séparatives doit être de minimum 8 mètres. Dans le cas d'extensions de constructions existantes ne respectant pas la règle générale, celles-ci pourront néanmoins être autorisées dans le prolongement des façades.	
	Implantation des constructions sur une même unité foncière	
	Non réglementé.	
	Emprise au sol maximale des constructions	
	En zones N, N* et N*t : L'emprise au sol est limitée à l'emprise au sol du bâti existant à la date d'approbation du règlement augmenté de +30% maximum et dans la limite de 150 m ² de surface de plancher.	
	En zone NI : L'emprise au sol de l'ensemble des bâtiments ne pourra excéder 15% de la superficie de la zone NI.	
	En zone Nc : L'emprise au sol de l'ensemble des bâtiments ne pourra excéder 5% de la superficie de la zone Nc.	
	Hauteur maximale des constructions	
	La hauteur maximale des extensions des constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement est limitée à la hauteur à l'égout et au faitage de la construction existante.	

Règlement

Justification

En zone NI et Nc :

La hauteur maximale des constructions est fixée à R+1+combles et :

- 7 mètres à l'égout du toit
- 9 mètres au faitage



Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

En zone NI :

La part minimale de la superficie de la zone qui doit être traitée en espace vert de pleine terre est fixée à 70 %.

J. La zone A

Projet de PLU révisé

Justification



La zone A regroupe les espaces agricoles de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique et économique ainsi que les installations et résidences strictement nécessaires aux exploitations agricoles autorisées dans la zone.

La zone A* englobe les espaces agricoles identifiés par le Plan du Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse, pour leur intérêt remarquable au point de vue biodiversité, ainsi que les espaces à préserver au titre des vues et perspectives qu'ils offrent sur le grand paysage. Elles sont strictement inconstructibles.

L'objectif du règlement est de maintenir et de favoriser l'exercice et le développement de l'activité agricole, et de préserver les espaces agricoles du territoire communal.

Destinations et sous destinations interdites ou autorisées sous conditions







Justification

Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
HABITATION			
Logement	X		<p>En A :</p> <ul style="list-style-type: none"> • sous réserve d'être directement liés et nécessaires à l'utilisation, la surveillance et le fonctionnement des installations agricoles, • sous réserve d'être situés à proximité des bâtiments agricoles
Hébergement	X		
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES			
Artisanat et commerce de détail	X		<p>En A :</p> <ul style="list-style-type: none"> • sous réserve d'être directement liés à la vente de produits locaux et en lien avec l'activité agricole et sous condition de ne pas excéder 150 m² de surface de plancher. Dans tous les cas, ces constructions doivent être implantées de manière contiguë à un bâtiment agricole.
Restauration			
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
Hôtel			
Cinéma			
Commerce de gros			
Autre hébergement touristique			
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES			
Industrie			
Entrepôt			
Bureau			
Centre de congrès et d'exposition			
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
Salles d'art et de spectacles			
Équipements sportifs			
Autres équipements recevant du public			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORÊSTIÈRES			
Exploitation agricole		X	
Exploitation forestière			

Sur la zone A, sont autorisées les exploitations agricoles, afin de préserver l'activité agricole du territoire et permettre l'implantation des constructions nécessaires à ces activités.

Sont également autorisées les logements et l'artisanat et commerce de détail qui permettrait le bon fonctionnement ou la valorisation des activités agricoles présentes ou futures.

La zone A* n'a pas vocation à accueillir des constructions. Elle est entièrement préservée pour pérenniser son paysage et caractère agricole. En effet, cette zone a été délimitée en tenant compte du relief et des points de vue qu'elle offre sur le paysage de Fontenay-lès-Briis.

Règlement		Justification
	Implantation des constructions par rapport à l'alignement	
	Les constructions doivent être implantées en retrait de 12 mètres minimum de l'alignement des voies ou espaces publics existants ou à créer.	Les règles d'implantation sont strictes, afin de laisser la possibilité de construire des bâtis nécessaires à l'activité agricole, sans dénaturer le paysage agricole et l'activité de la zone.
	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	
	Les constructions peuvent être en retrait des limites séparatives. La distance de retrait des limites séparatives doit être de minimum 8 mètres. En limite de zones urbaines (U) et de zones à urbaniser (AU), cette distance est portée à 20 mètres.	Une règle de retrait plus importante est exigée pour les constructions agricoles qui sont implantées à proximité de constructions d'habitation afin de garantir des transitions apaisées.
	Implantation des constructions sur une même unité foncière	
	Non réglementé.	
	Emprise au sol maximale des constructions	
	L'emprise au sol maximale des constructions à usage d'habitation est limitée à 200 m ² par unité foncière. L'emprise au sol maximale des constructions à destination d'exploitation agricole est fixée à 20 % de la superficie de l'unité foncière. Il n'est pas fixé de règle pour les serres.	L'emprise au sol est fixée à 20%, afin de permettre la réalisation de bâtiments nécessaires à l'exploitation agricole et son fonctionnement. L'emprise au sol maximale des habitations est fixée à 200 m ² pour permettre la construction, extensions comprises.
	Hauteur maximale des constructions	
	Toute construction nouvelle doit respecter les règles énoncées ci-dessous : <ul style="list-style-type: none"> la hauteur totale des constructions principales à usage d'habitation ne doit pas excéder 9 mètres. la hauteur des bâtiments agricoles ou forestiers ne doit pas excéder 12 mètres. 	La hauteur des constructions permet la réalisation de bâtiments nécessaires à l'exploitation agricole et son fonctionnement, tout en préservant les vues et le paysage agricole de la zone.
	Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	
	Non réglementé.	

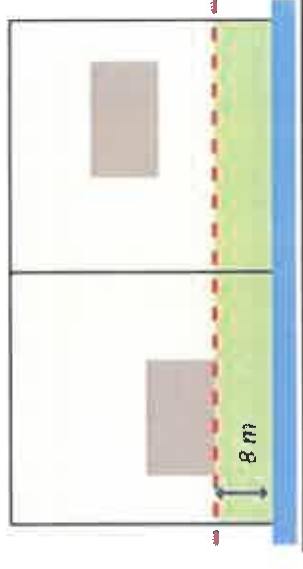
6. Justification des dispositions communes applicables en toutes zones

A. Les protections paysagères, patrimoniales et environnementales

I. Implantation des constructions par rapport aux cours d'eau

Le règlement interdit tous les occupations ou aménagements de nature à altérer les cours d'eau ou leurs berges, y compris les cours d'eau busés. De plus, il stipule que toute nouvelle construction doit être implantée à une distance minimum de retrait de **8 mètres** à compter des berges de tous cours d'eaux, y compris les cours d'eau busés.

La commune est traversée par plusieurs cours d'eau, dont la Gironde dans le centre-bourg et la Charmoise qui traverse le domaine de Soucy, le hameau de la Roncière, de la Charmoise ou encore d'Arpenty. Cette règle a pour objectif la protection du lit de ces cours d'eau, de la biodiversité spécifique à ce milieu aquatique, mais également d'éviter la mise en péril de constructions établies trop proches des cours d'eau lors de phénomènes d'inondation.



II. Mares et plans d'eau à préserver

Plusieurs mares et plans d'eau à protéger ont été identifiés au plan de zonage, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme. Ils se situent principalement dans les espaces naturels et agricoles, et pour certains au sein de la trame urbaine.

Cette protection répond à l'orientation du PADD de préserver les continuités écologiques du territoire, et notamment sa trame bleue : « *Préserver et valoriser la présence de l'eau via les cours d'eau (la Charmoise, la Rémarde, la Gironde et son projet de remise à l'air libre) ou encore les zones humides.* ».

Leur gestion doit permettre le maintien du niveau et de la qualité de l'eau. Il est interdit de créer tout remblai, comblement et aucune construction ne peut être admise dans un périmètre de 8 mètres par rapport à la berge.



Mares et plans d'eau

Extrait du plan de zonage (centre-bourg)

III. Implantation des constructions par rapport aux terrains agricoles

La commune est caractérisée par l'enchevêtrement d'espaces agricoles et d'espaces paysagers, ainsi que de nombreux bois parsèment les champs et de grands massifs boisés.

Le PADD a pour ambition de « Préserver et valoriser les espaces naturels et agricoles, éléments majeurs de l'identité paysagère de la commune », c'est pourquoi, le règlement impose une distance minimum de retrait de 8 mètres depuis les zones agricoles pour toutes implantation d'une nouvelle construction. Cette disposition permet de favoriser une transition douce entre espace urbain et agricole.

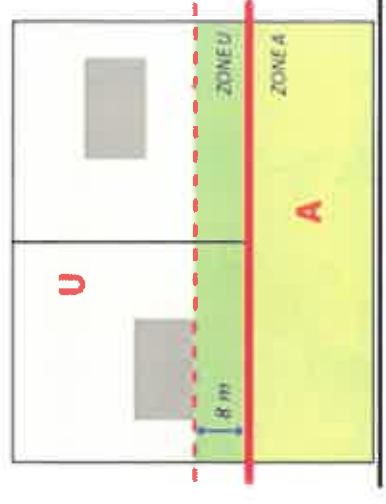


Schéma illustratif issu du règlement

IV. Protection des zones humides

L'arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L. 214-7-1 et R. 211-108 du Code de l'Environnement, permet de déterminer si un milieu est de type « zone humide ».

Les zones humides doivent être protégées. Elles sont alors identifiées sur le plan de zonage et font l'objet de dispositions particulières dès lors qu'une étude a pu justifier du caractère humide de la zone au sens de l'arrêté du 24 juin 2008.

Dans les zones humides avérées identifiées sur le document graphique, il est interdit :

- de créer tout remblai susceptible de porter atteinte à la zone humide,
- de réaliser des caves et sous-sols et aménagements de niveaux enterrés ou semi-enterrés,
- d'implanter toute construction susceptible de gêner le fonctionnement de la zone humide, en particulier les clôtures pleines sont interdites,
- de réaliser quelque affouillement ou exhaussement de sol.

Dans les zones humides probables identifiées sur le document graphique, pour tout projet de construction, le porteur de projet devra conduire une étude de caractérisation et de délimitation de la zone.



Classe A: Zones humides avérées dont les limites peuvent être à préciser.

Extrait du plan de zonage (zones humides)

V. Espaces Boisés Classés

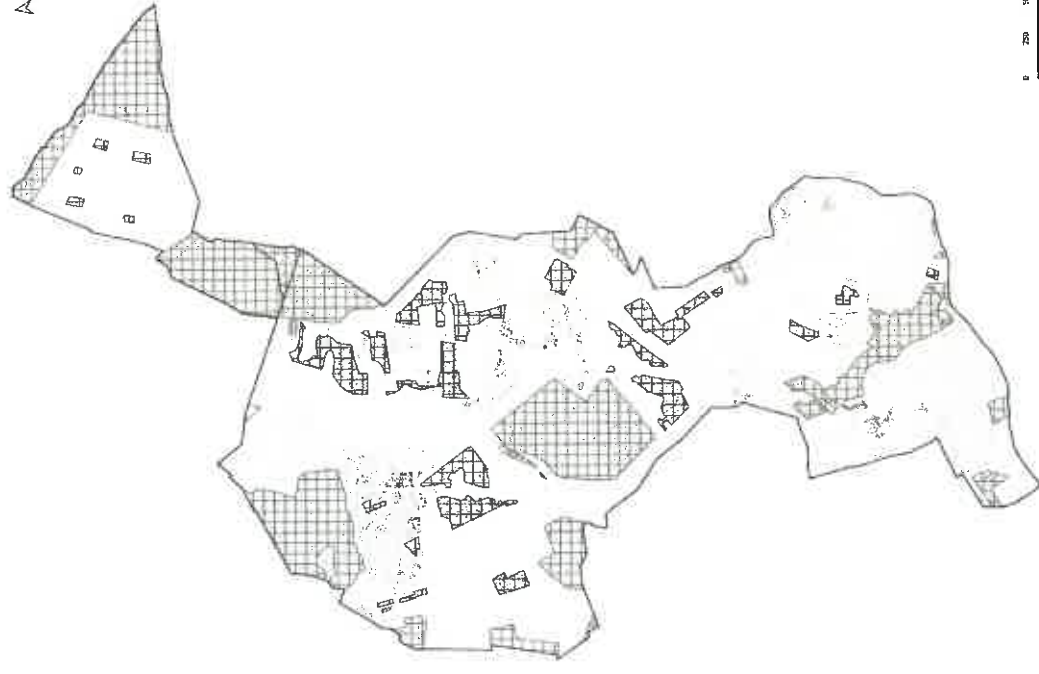
Conformément à l'article L 113-1 du Code de l'Urbanisme, les PLU peuvent classer les espaces boisés, les bois, les forêts et les parcs à conserver, à protéger ou à créer. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignement.

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisement. En application des dispositions des articles L.113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, tout défrichement de ces espaces est interdit, et les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable. En outre, seuls peuvent être admis des aménagements et des installations légères nécessaires à l'accueil du public, dès lors qu'ils ne compromettent pas le caractère de ces espaces.

Il s'agit d'une protection forte qui ne peut être supprimée ou réduite que dans le cadre d'une procédure de révision du PLU. Les boisements concernés sur le territoire correspondent aux massifs boisés de plus de 100 ha identifiés par le SDRIF, les forêts identifiées par le SRCE, le plan de Parc du PNR ainsi que d'autres boisements significatifs à l'échelle de la commune et de sa biodiversité.


Conformément à la volonté de préservation et de valorisation des espaces naturels exprimée dans le PADD, les espaces boisés classés existants dans le PLU actuel ont été sauvegardés dans le cadre de la révision du PLU.

Les EBC représentent au total 263,5 ha. Une actualisation du tracé des espaces boisés a été réalisée à l'occasion de la révision, afin de mettre le PLU en conformité avec le SDRIF, de corriger des coquilles ou encore de mieux correspondre à la réalité des occupations du sol. Au final, la superficie des EBC reste au global identique par rapport au PLU précédent (263 ha).



Espace boisé classé protégé au titre du L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme

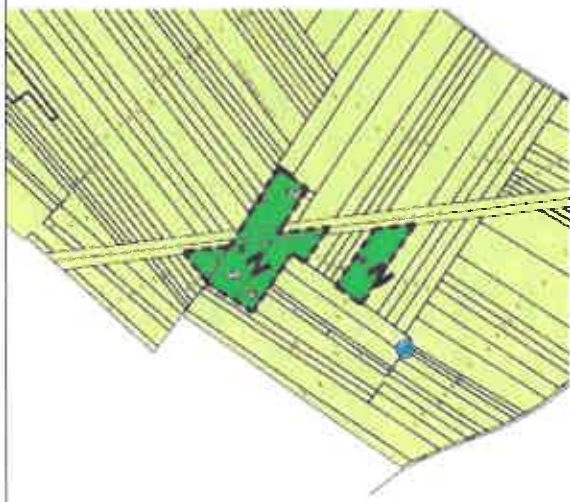
Exemples d'évolutions d'EBC apportées par la présente révision :

PLU actuel	SDRIF / Photo aérienne	Projet de PLU révisé
		
<p>1/ Le PLU de 2012 classait en EBC les fonds de jardins des parcelles du centre-bourg limitrophes à la zone N, correspondant à des zones UB et UG. Il a été jugé que la protection de ces espaces en EBC n'était pas adaptée au regard de leur fonction de jardin pratiqué. Par ailleurs, les photos aériennes montrent que s'il existe en effet un réelle qualité boisée, certains jardins sont actuellement partiellement artificialisés ou accueillent des piscines. La protection a été changée au profit d'un classement en espace paysager à protéger (EPP), plus adapté au contexte urbain de ces terrains, et interdisant toute construction à l'exception des extensions de moins de 30m².</p>		
		

2/ Le repérage de zones humides effectué par la DRIEE identifie des zones humides avérées sur des espaces actuellement classée en zone N et couverts par des EBC. Afin de proposer une protection plus adaptée au contexte humide et de permettre la bonne gestion des zones humides, ces espaces ont été déclassés pour adopter un zonage NZh.



3/ Sur les extraits de zonage/photo aérienne ci-dessus, on constate que certains EBC dans le PLU actuel couvriraient des parcelles situées en zone agricole malgré une réalité de boisements. Le boisement de forme « carrée » était également tracé sur les mauvaises parcelles. La révision du PLU a ici procédé d'une part à la correction de la localisation de l'EBC, et d'autre part à une protection plus adaptée des boisements grâce à un zonage en N.



4/ Enfin, certains EBC ont été ajoutés afin de protéger des espaces boisés qui ne l'étaient pas actuellement, ou seulement partiellement (exemple ci-dessus).

VI. Protection des lisières de bois et forêts

Un site urbain constitué (SUC) est défini comme « un espace bâti, doté d'une trame viaire et présentant une densité, un taux d'occupation des sols, une volumétrie que l'on rencontre dans les zones agglomérées » par le SDRIF. À Fontenay-lès-Briis, les massifs forestiers viennent border le hameau de la Roche Turpin, correspondant à la définition de SUC tel que le SDRIF le définit.

Des lisières d'une profondeur de 50 mètres des massifs boisés de plus de 100 hectares en dehors des sites urbains constitués et en sites urbains constitués sont identifiées sur le plan de zonage en bordure des massifs forestiers. Il est par ailleurs précisé que la limite graphique figurant sur le plan est indicative, la marge de 50 m s'apprécie par rapport à la limite physique réelle du massif telle qu'elle est constatée sur le terrain au moment de l'instruction du permis de construire ou du permis d'aménager. Selon la taille et l'âge du peuplement sylvicole, l'aspect de la lisière peut être plus ou moins visible.

Ces marges imposent deux niveaux de protection :

- En dehors des sites urbains constitués à l'exclusion des bâtiments à usage agricole : toute construction nouvelle est interdite, à l'exception d'évolutions bâties concernant les bâtiments agricoles ;
- Dans les sites urbains constitués sont autorisés uniquement :
 - les constructions, à condition qu'elles ne soient pas implantées en direction du massif et qu'elles ne dépassent pas le front d'urbanisation existant
 - les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU respectant les conditions cumulatives suivantes :
 - *emprise au sol* inférieure à 30 m² au total par *unité foncière* ;
 - *extension* qui ne soit pas implantée en direction du massif.
 - les constructions annexes respectant les conditions cumulatives suivantes :
 - comporter des fondations légères ;
 - ne pas être implantées en direction du massif.
 - les piscines non couvertes de 50 m² maximum (margelles comprises),
 - les aménagements, constructions, installations et ouvrages techniques liés et nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et services publics

L'identification au PLU de ces lisières inconstructibles en dehors des sites urbains constitués est conforme à l'orientation du SDRIF sur la préservation des lisières des massifs boisés.

Plusieurs massifs boisés sont recensés sur le territoire communal. Au-delà des massifs boisés de plus de 100ha, la commune a souhaité également protéger les lisières des plus petits massifs boisés qui présentent des qualités paysagères et environnementales, et dont les lisières constituent des espaces relais de biodiversité. Des lisières de 8 mètres sont identifiées sur le document graphique. Le règlement y interdit toute construction, à l'exception des extensions de moins de 30 m² par unité foncière et des constructions annexes.



Périmètre de protection des lisières forestières au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme



Périmètre de protection des lisières forestières en Site Urbain Constitué au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme



Périmètre de protection des lisières d'une bande de 8 mètres au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme

Extrait du plan de zonage (lisières)

VII. Espaces paysagers protégés

Des espaces paysagers protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme ont été identifiés sur le plan de zonage. Ils ont pour objectif à Fontenay-lès-Briis de :

- Protéger les fonds de jardins des parcelles du centre-bourg situées en bordure du massif boisé, en remplacement des espaces boisés classés (EBC) du PLU actuel,
- Au sein du parc du Château, protéger les espaces naturels non boisés et non couverts par des EBC.

Il s'agit, à travers la protection de ces espaces naturels de valoriser et de pérenniser un paysage arboré et végétalisé.

Le dispositif réglementaire des espaces paysagers protégés interdit l'édification de constructions ou aménagements susceptibles de porter atteinte à ces espaces, mais permet en revanche des aménagements légers (annexes, cheminements doux, serres, etc.).

Le PLU actuel identifiait des « espaces paysagers et cônes de vues repérés au titre de l'article L.123-1,5,7° du Code de l'urbanisme ». Cette protection a été remplacée en deux type de protections dans le cadre de la révision générale du PLU, à savoir les espaces paysagers protégés et le classement en zone A* inconstructible pour les secteurs initialement concernés par des cônes de vues.

Les espaces paysagers protégés représentent au total 7,6 ha.

VIII. Alignements d'arbres protégés

Des alignements d'arbres à protéger ont été repérés, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, sur le plan de zonage. Ils se trouvent principalement dans l'espace urbain, notamment le long des axes principaux ainsi qu'en centre-bourg, conformément à l'OAP sectorielle « Centre-bourg ».

Le règlement spécifique que leur abattage doit être précédé d'une déclaration préalable de travaux. Les emplacements identifiés comme « alignements d'arbres à créer » peuvent être remplacés par d'autres aménagements contribuant à la végétalisation et aux continuités de nature sur l'espace public.

Conformément au PADD, ces mesures permettent de préserver la qualité des paysages, et contribuent à développer la biodiversité au sein du tissu urbain.



Espace paysager à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme



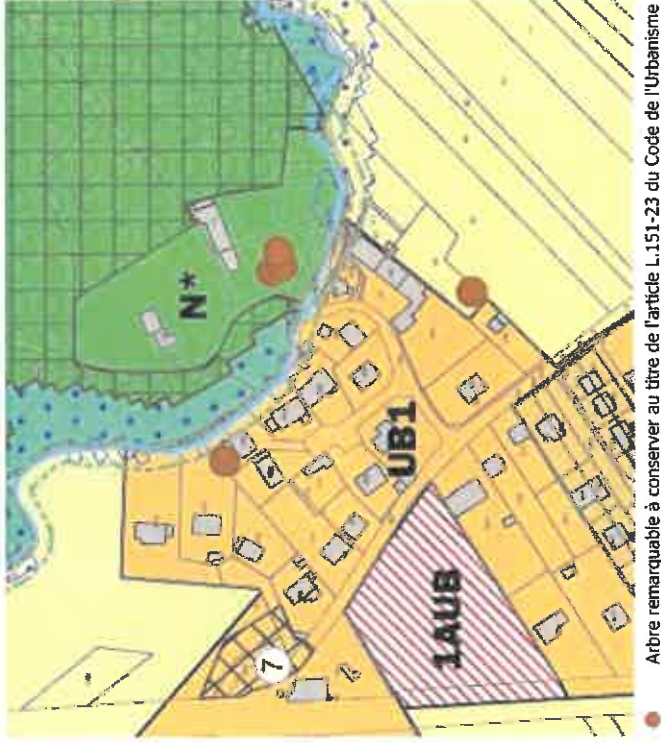
Alignement d'arbres à conserver au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

IX. Arbres remarquables à conserver

Le plan de zonage identifie des arbres remarquables à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme. Leur abattage est interdit sauf motifs sanitaires ou de sécurité des biens et des personnes dûment justifiés.

Le règlement impose un rayon de protection de 3 mètres autour du pied d'un arbre remarquable repéré par le document graphique. Les constructions et aménagements sont interdits dans ce rayon, à l'exception des seuls travaux d'entretien et de rénovation des constructions existantes et aménagements légers perméables (aires de jeux, cheminements doux, etc.).

À noter que le repérage des arbres comprend l'identification existante au sein du PLU en vigueur, enrichie à partir de la concertation réalisée à l'initiative de la commune auprès des fontenaysiens.



X. Dispositions spécifiques applicables aux constructions et éléments remarquables

Afin de préserver le patrimoine et l'identité de Fontenay-lès-Briis, des constructions et éléments remarquables ont été repérés sur le plan de zonage. Ils sont régis par les dispositions de l'article L.151-19° du Code de l'urbanisme.

Deux catégories de patrimoine sont distinguées : le patrimoine bâti remarquable et les murs remarquables. Les prescriptions suivantes leurs sont applicables :

Patrimoine bâti remarquable :

- Toute démolition d'élément du patrimoine bâti protégé est interdite, sauf si cela se justifie par des motifs de mise en danger de personnes ou de biens.
- Les modifications de volume et notamment les *surélévations* de ces constructions ne seront admises que si elles contribuent à la mise en valeur du *bâtiment*, restituent l'esprit de son architecture d'origine, ou l'organisation primitive de la parcelle, ou répondent à des impératifs d'ordre technique obligatoires et incontournables. À l'occasion de ces travaux de transformation, la démolition d'*annexes* et dispositions dommageables pourra être autorisée.
- Les travaux de restauration ou d'entretien (avec ou sans changement de destination) seront réalisés en maintenant les percements ou en restituant, le cas échéant, les percements d'origine. Ils seront exécutés avec des matériaux analogues à ceux d'origine et avec les mêmes mises en œuvre notamment en ce qui concerne les *façades*, les *couvertures*, les souches de cheminée, les *lucarnes* et les menuiseries.

- Pour les bâtiments remarquables identifiés au plan de zonage situés place du Cèdre du Liban (dits de la « Ferme de la Tourelle »), l'installation de châssis en toiture et de fenêtre de toit sera interdite.
- Les motifs décoratifs, sculptés ou moulurés seront conservés. En cas d'altération profonde, ces motifs seront consolidés ou remplacés à l'identique.
- Tout aménagement ou *extension* des constructions protégées doit respecter l'identité architecturale de la construction.
- Toute restauration de *clôture* doit préserver et /ou restaurer la composition d'origine.
- Des travaux visant à assurer la mise aux normes ou la sécurisation des constructions existantes (accessibilité aux personnes à mobilité réduite, sécurité incendie, sécurisation en cas de péril...) pourront être admis en dérogation aux prescriptions spécifiques aux éléments protégés au titre du patrimoine.
- En cas de pose d'une isolation thermique par l'extérieur (ITE), celle-ci est autorisée, à condition de conserver ou reproduire à l'identique l'ensemble des détails de façade et de modénature (chaînage d'angle ou encadrement des ouvertures, faïence, pierres de parement...), et de ne pas dénaturer le bâtiment identifié.

Mur remarquable protégé :

La présence de murs participe de ce patrimoine et structure le paysage de la commune. Les plus remarquables et marquants dans le paysage sont également repérés et protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme. Ces derniers devront être protégés et réhabilités à l'identique (matériaux et mise en œuvre analogues à ceux d'origine). Leur démolition est interdite, sauf impératif technique comme la création ou l'agrandissement indispensable à l'accès à la parcelle.

Ces prescriptions permettent de garantir la protection du patrimoine de la commune, tant pour sa valeur paysagère qu'historique, en accord avec les orientations du PADD : « Protéger le patrimoine bâti remarquable qui témoigne de l'histoire de la commune ».

B. Aspect extérieur des constructions

Les dispositions concernant l'aspect extérieur des constructions visent à garantir une bonne intégration des nouvelles constructions dans leur environnement urbain et paysager, comme le cible le PADD de la manière suivante :

- « Préserver et valoriser les paysages spécifiques de chaque hameau »



 Constructions repérées au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme

 Murs à protéger, entretenir et restaurer au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme

- « Conserver et mettre en valeur le bâti ancien et les formes urbaines et architecturales traditionnelles »

Les dispositions concernant l'aspect extérieur des constructions visent ainsi à garantir une bonne prise en compte des prescriptions par l'ensemble des pétitionnaires, par une présentation didactique qui distingue :

- les dispositions relatives aux façades
- les dispositions relatives aux percements
- les dispositions relatives aux menuiseries
- les dispositions relatives aux éléments techniques
- les dispositions relatives aux toitures
- les dispositions relatives aux clôtures
- les dispositions relatives au raccordement aux réseaux

L'objectif est de rechercher une qualité architecturale et urbaine ainsi qu'une insertion harmonieuse dans l'environnement et l'identité spécifique des hameaux.

Les dispositions peuvent également varier d'une zone à une autre pour s'adapter à la fois aux spécificités architecturales et paysagères des différents quartiers et ensembles (centre historique, lotissements pavillonnaires, etc.) mais également aux différentes fonctions urbaines (zones résidentielles, zones artisanales, etc.).

C. Performance énergétique et environnementale

Extrait du site internet du ministère de la Transition Écologique :

« Le respect des engagements pris dans la lutte contre le changement climatique, récemment réaffirmés dans la loi Énergie Climat, suppose que la France atteigne la neutralité carbone en 2050. L'un des principaux leviers est d'agir sur les émissions des bâtiments, du secteur résidentiel comme du secteur tertiaire, qui représentent un quart des émissions nationales de gaz à effet de serre. Dans cet objectif, la nouvelle réglementation environnementale des bâtiments neufs (RE2020) a été prévue par la loi « Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique » (ELAN), pour une entrée en vigueur qui interviendra à partir du 1er janvier 2021.

Dans ce cadre, les priorités de la future Réglementation environnementale sont de :

- **Diminuer l'impact sur le climat des bâtiments neufs** en prenant en compte l'ensemble des émissions du bâtiment sur son cycle de vie, dès la construction. Cela permettra d'une part d'inciter à des modes constructifs qui émettent peu de gaz à effet de serre ou qui permettent d'en stocker tels que le recours aux matériaux biosourcés. D'autre part, la consommation de sources d'énergie décarbonées sera encouragée, notamment la chaleur renouvelable.
- **Poursuivre l'amélioration de la performance énergétique et la baisse des consommations des bâtiments neufs**. La réglementation ira au-delà de l'exigence de la réglementation actuelle, en insistant en particulier sur la performance de l'isolation quel que soit le mode de chauffage installé, grâce au renforcement de l'indicateur « de besoin bioclimatique » (dit « Bbio »).
- **Garantir aux habitants que leur logement sera adapté aux conditions climatiques futures** en introduisant un objectif de confort en été. Les bâtiments devront mieux résister aux épisodes de canicule, qui seront plus fréquents et intenses du fait du changement climatique. »

En réponse aux exigences en matière de transition énergétique, et conformément à la nouvelle réglementation des bâtiments neufs, le projet de PLU révisé consacre un volet de son règlement à la question de la performance énergétique et environnementale.

Ainsi, il encourage la recherche en matière d'énergie renouvelable au regard de trois caractéristiques :

- Une performance énergétique ;
- Un impact environnemental positif ;
- Une pérennité de la solution retenue.

Dans le cadre des projets de construction ou de rénovation de constructions existantes, l'utilisation de matériaux biosourcés ou géosourcés sera privilégiée. L'emploi de matériaux participant à la démarche de Haute Qualité Environnementale (HQE) est recommandé.

L'installation de tout dispositif lié aux énergies renouvelables doit faire l'objet d'une insertion paysagère et respecter les dispositions du présent règlement. Les ouvrages utilisant des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions, tels les capteurs solaires, devront s'insérer au mieux aux constructions.

Pour toute opération de logements de plus de 10 logements, et/ou d'une surface de plancher supérieure à 800 m², le dispositif suivant s'applique :

« **Garantir un éclairage optimal des logements et favoriser la ventilation naturelle :**

- Le projet devra comporter au moins 60 % de logements traversants ou présentant une double orientation, en privilégiant les espaces de vie au sud ou à l'ouest. La totalité des logements de 4 pièces et plus devra intégrer une double orientation. Ce dispositif permet également d'éviter une desserte des logements par un long couloir aveugle.

- La mono-orientation nord des logements sera à éviter dans la mesure du possible.
- Développer des logements « utilisables » :**
- Les opérations s'attacheront à intégrer une diversité de typologies de tailles de logements hors opération spécifique (résidence étudiante, logements pour personnes âgées etc.).
 - Par ailleurs, il est recommandé que chaque logement dispose d'un espace de stockage dédié (cave ou cellier).
- Développer des logements agréables :**
- S'attacher, dans la mesure du possible, à avoir des espaces extérieurs confortables et agréables pour les logements (jardin privatif ou collectif, balcon, loggia, terrasse).
 - Travailler à l'utilisation des espaces extérieurs de la résidence (jardins partagés, présence de bancs, jeux pour les enfants).
 - Penser les espaces de jardin en tenant compte de leur ensoleillement et du vent. »

D. Conditions de desserte des terrains et des réseaux

I. *Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligations imposées en matière d'infrastructures*

Cet article, qui permet de définir les règles relatives aux modalités d'accès aux terrains, est écrit de manière semblable pour l'ensemble du règlement. Les règles poursuivent trois objectifs essentiels à savoir :

- Concernant les conditions de desserte des terrains par les voies publiques : il s'agit de s'assurer que les terrains constructibles sont accessibles par une voie et que celle-ci est adaptée à l'importance ou à la destination des constructions. L'objectif est également de garantir l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité.
- **Les conditions d'accès** aux voies ouvertes au public afin que chaque terrain présente un accès suffisant, adapté et aux normes.
- La réglementation des **voies de desserte internes** privées, notamment pour garantir la sécurité (accès incendie) ou encore l'accès dans de bonnes conditions au stationnement.

II. *Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement*

Cet article, qui permet de définir les règles relatives aux conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement et de communications électroniques, régleme les différents points suivants :

- **L'alimentation en eau potable**

Le règlement rappelle que le branchement sur le réseau d'eau existant est obligatoire pour toute nouvelle construction qui requiert une alimentation en eau.

- **Le réseau d'assainissement**

Le PLU impose de prendre en compte pour chaque opération de construction, les modalités de desserte par les réseaux d'eau et d'assainissement. Il précise les modalités de raccordement et interdit le rejet des eaux usées non traitées dans les cours d'eau, fosses et égouts. Concernant les eaux pluviales, le PLU recommande la gestion des eaux pluviales à la parcelle, la récupération des eaux et recommande de limiter le rejet des eaux pluviales vers le réseau public. Les dispositions prévues s'inscrivent dans une démarche environnementale et de développement durable.

- **Le réseau électrique et téléphone**

Le PLU impose le raccordement des constructions aux réseaux téléphonique, fibre optique, électrique, télédistribution et gaz en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.

- **Le stockage et la collecte des déchets ménagers**

Ce chapitre a pour objectif de garantir que les futures constructions et programmes respectent le tri sélectif en place dans la commune et permettent l'accès aux véhicules de collecte de déchets. Les dispositions prévues s'inscrivent dans une démarche environnementale et de développement durable.

E. Stationnement

I. Stationnement de véhicules motorisés

Ce chapitre, qui permet de définir les règles relatives aux places de stationnement, est écrit de manière semblable pour l'ensemble du règlement.

Règlement	Justifications
<p>HABITATION</p> <p>Logement :</p> <ul style="list-style-type: none">1 place par tranche de 50 m² de surface habitable, avec un minimum de 1 place et un maximum de 3 places par logement.1 place de stationnement minimum par logement locatif social <p>Hébergement :</p> <p>Le nombre de places doit être déterminé au cas par cas en tenant compte des besoins propres.</p>	<p>L'usage de la voiture reste prédominant à Fontenay-lès-Briis. Le diagnostic identifie des problèmes de stationnement sur la commune, notamment pour l'accès à ses équipements. Il apparaît donc justifié de maintenir un seuil de places de stationnement imposé aux futurs constructeurs conforme aux besoins, de manière à éviter l'engorgement du domaine public par du stationnement « sauvage ».</p> <p>Enfin, dans un souci de la meilleure information possible, et de promotion de l'utilisation de véhicules électriques, le règlement intègre un rappel du Code de la construction concernant les obligations en termes d'équipement permettant la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.</p> <p>Par ailleurs dans cet article sont prises en compte les orientations du PDUIF, à savoir la création d'un nombre de places de stationnement inférieur à 1,5 fois le niveau moyen de motorisation des ménages constaté dans la commune.</p> <p>Des normes de stationnement différentes ont été définies en fonction de la destination des constructions. L'objectif est d'assurer la réalisation d'un nombre de places minimum qui permette le bon fonctionnement et la bonne desserte des différentes activités qui justifient la création de places de stationnement.</p>
<p>COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES</p> <p>Artisanat et commerce de détail, restauration et activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle :</p> <ul style="list-style-type: none">• Il n'est pas imposé de place de stationnement pour les commerces et les surfaces d'artisanat de moins de 100 m² de surface de plancher.• Pour les constructions supérieures à 100 m² de surface de plancher : 2 places de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher. <p>Hébergement hôtelier et touristique :</p> <p>0,5 place minimum de stationnement par chambre</p> <p>Cinéma :</p> <p>Le nombre de places doit être déterminé au cas par cas en tenant compte des besoins propres.</p>	

AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES**Industrie :**

Le nombre de places doit être déterminé au cas par cas en tenant compte des besoins propres.

Entrepôt :

Le nombre de places doit être déterminé au cas par cas en tenant compte des besoins propres.

Bureau :

1 place de stationnement maximale par tranche entamée de 55 m² de surface de plancher

Des normes de stationnement différentes ont également été définies en fonction de la destination des constructions. L'objectif est d'assurer la réalisation d'un nombre de places minimum qui permette le bon fonctionnement et la bonne desserte des différentes activités qui justifient la création de places de stationnement (industrie, activités, entrepôts, etc.).

Par ailleurs, concernant les bureaux, dans cet article sont prises en compte les orientations du PDUIF.

Pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il est indiqué que le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement. Son mode de fonctionnement, sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité...) et le nombre et le type d'utilisateurs concernés devront justifier la nécessité du stationnement demandé.

ÉQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS

Le nombre de places doit être déterminé au cas par cas en tenant compte des besoins propres créés par l'équipement

II. Le stationnement vélo

En termes de stationnement vélo, le règlement du PLU rappelle les normes imposées par le Code de la Construction et de l'Habitat, d'après le décret du 25 juin 2022 et l'arrêté du 30 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments.

7. Justification des autres dispositions du PLU

A. Les emplacements réservés

En vertu des dispositions de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme, « Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

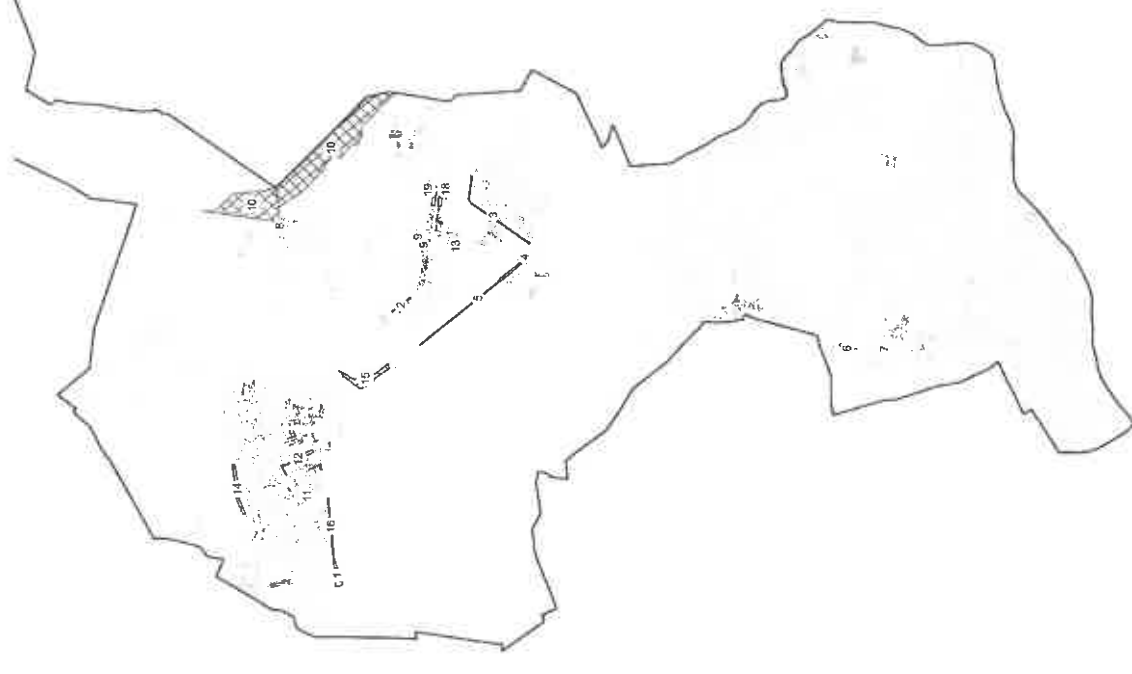
- 1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;
- 2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;
- 3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques »

Le PLU désigne par « emplacement réservé » tout terrain bâti ou non bâti pouvant faire l'objet, à l'avenir, d'une acquisition par la collectivité publique dans le but d'y implanter un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt général ou un espace vert.

Selon l'article L.152-2 du Code de l'Urbanisme, le propriétaire d'un terrain sur lequel le PLU a inscrit un emplacement réservé « peut, dès lors que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L.230-1 et suivants ».

Le nombre total d'emplacements réservés est de 19. Ils représentent une surface d'environ 13 ha et sont majoritairement au bénéfice de la commune de Fontenay-lès-Briis à destination d'aménagements de liaisons douces. Ces prescriptions sont cohérentes avec l'orientation « Développer les mobilités permettant de parcourir le territoire, en particulier les mobilités douces » du PADD.

Au sein de ces 13 ha, l'emplacement réservé à destination du Département de l'Essonne et visant à la création de la déviation de la RD3 à Bel Air représente 10,2 ha.



Emplacement réservé au titre de l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme

B. Les autres risques ou nuisances

Le territoire de Fontenay-lès-Briis est concerné par d'autres risques ou nuisances qui ont été, dans la mesure du possible, pris en compte dans le dispositif réglementaire. C'est le cas pour :

- Le risque lié à la nature du sol. En effet, le territoire de Fontenay-lès-Briis est concerné par le phénomène de retrait gonflement des argiles. Le règlement mentionne de se référer à l'arrêté du 22 juillet 2020 modifié le 24 septembre annexé au PLU.
- Le risque lié au transport de matières dangereuses. Le PLU indique que les dispositions particulières en matière de maîtrise de l'urbanisation s'appliquent dans le périmètre des servitudes d'utilité publique (SUP) prenant en compte la maîtrise des risques autour des canalisations de transport de gaz naturel institué par l'arrêté du 5 mars 2014. L'arrêté en question est annexé au PLU.
- Le risque d'inondation. Le PLU est concerné par un PPRI prescrit par arrêté préfectoral n°2002/DDE/STEPE/0001 du 7 Janvier 2002, mais aujourd'hui non validé. Dans l'attente de la validation du PPRI, les secteurs soumis à risques d'inondations sont identifiés au PLU, dans le respect du principe de précaution et les dispositions par zone concourent à tenir compte de ce risque d'inondation.
- Les voies bruyantes. La commune de Fontenay-lès-Briis est concernée par un arrêté préfectoral de classement acoustique des infrastructures de transport terrestre et à l'isolement acoustique des bâtiments dans les secteurs affectés par le bruit (RD3 et RD97). Cet arrêté du 10 octobre 2000 fixe les secteurs concernés et les niveaux de nuisances sonores à prendre en compte pour la construction de bâtiments et pour les prescriptions techniques de nature à les réduire. Les voies et secteurs concernés sont mentionnés dans l'annexe du dossier PLU.

