



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

Commune de Fontenay-lès-Briis

Plan Local d'Urbanisme

1 RAPPORT DE PRESENTATION



Dossier approuvé en Conseil Municipal du 5 Juin 2012



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

SOMMAIRE

AVANT PROPOS Le PLU – Aspects généraux
 Le rapport de présentation

1^{ère} partie DIAGNOSTIC

Chapitre 1 ELEMENTS DE CADRAGE

1. Situation générale	7
2. le contexte intercommunal	8
3. Le territoire communal	9

Chapitre 2 DONNEES DEMOGRAPHIQUES

1. La population communale et ses évolutions	10
2. Caractéristiques des ménages et des habitants	13

Chapitre 3 DONNEES GENERALES SUR L'HABITAT

1. Evolution du parc de logements	16
2. Caractéristiques des logements	18
3. Les besoins et perspectives d'évolution	21
4. Evaluation du potentiel d'urbanisation résidentielle	24

Chapitre 4 EQUIPEMENTS ET SERVICES A LA POPULATION

1. Le niveau d'équipements général	26
2. Les équipements de la commune	27
3. Les manques et projets	30

Chapitre 5 DONNEES SOCIO ECONOMIQUES

1. La population active	32
2. Les emplois et entreprises dans le secteur	34
3. Le tissu économique	36

Chapitre 6 CIRCULATIONS ET DEPLACEMENTS

1. Les moyens de transports et de déplacements	42
2. Les grands flux	45
3. Les circulations dans la commune	47
4. Les orientations supra-communales	49

2^{ème} partie ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

Chapitre 1 GEOMORPHOLOGIE DU TERRITOIRE

1. la topographie	53
2. L'hydrologie	54
3. La géologie	57
4. Données climatiques	59

Chapitre 2 LES ESPACES NATURELS ET PAYSAGERS

1. Le Grand Paysage	60
2. Les entités paysagères	62
3. les supports de biodiversité	66
4. les espaces et milieux protégés	68

Chapitre 3	L'ANALYSE URBAINE ET PATRIMOINE	
	1. Les grandes étapes de l'urbanisation	71
	2. les différentes entités urbaines	74
	3. les éléments caractéristiques du tissu urbain	75
	4. Patrimoine et éléments remarquables	82
Chapitre 4	ENVIRONNEMENT ET GESTION DURABLE DU TERRITOIRE	
	1. L'eau : qualités et usages	85
	2. L'Air : contexte et qualité	86
	3. Les infrastructures de transports : nuisances et contraintes diverses	89
	4. Les risques naturels	91
	5. Les risques industriels et technologiques	94
	6. La gestion des déchets	95
	7. Les potentiels en énergie	96
3^{ème} partie	JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS DANS LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE	
Chapitre 1	DES BESOINS ET OBJECTIFS AU PADD	
		100
	1. Des constats et enseignement du diagnostic aux enjeux	104
	2. Les choix effectués pour faire évoluer le PADD.	106
	3. Les orientations d'aménagement	
Chapitre 2	LES CHOIX RETENUS POUR LA DELIMITATION DES ZONES	
		108
	1. Généralités	111
	2. Evolution générale des zones	113
	3. Evolution détaillée par zones	121
	4. Bilan de la consommation des espaces agricoles	
Chapitre 3	EXPLICATIONS DES LIMITATIONS ADMINISTRATIVES A L'UTILISATION DU SOL	
		122
	1. Généralités	128
	2. Dispositions particulières par zones	140
	3. Dispositions diverses	
4^{ème} partie	EVALUATION DES INCIDENCES DU PLAN	
	EVALUATION DES IMPACTS SUR...	
		150
	1. Le cadre physique	
	2. Les ressources naturelles	
	3. Les paysages et les espaces naturels	
	4. L'occupation des sols et l'urbanisation	
	5. Le patrimoine	
	6. Les circulations	
	7. Les risques et nuisances	
	8. La gestion des déchets	
	9. Les économies d'énergie et l'usage d'énergies renouvelables	

AVANT-PROPOS

LE PLU : aspects généraux

LE PLAN LOCAL D'URBANISME (P.L.U) est l'un des instruments de l'urbanisme de la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain, modifiée par les lois Urbanisme et Habitat du 2 Juillet 2003, les lois Engagement national pour le Logement du 13 juillet 2006 et Mobilisation pour le Logement et la Lutte contre l'exclusion du 25 mars 2009.

L'article L.121.1 du code de l'urbanisme fixe les principes fondamentaux qui s'imposent aux PLU, il s'agit de :

1° L'équilibre entre :

- a) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
- b) L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- c) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;

1°bis La qualité urbaine, architecturale et paysagère des entrées de ville

2° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements et de développement des transports collectifs ;

3° La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

Par ailleurs, le PLU doit prendre en compte différentes lois complémentaires et les documents supra-communaux qui s'imposent (SDRIF, Plan local de Déplacements, etc.), rappelés plus loin dans le rapport.

DOCUMENT D'URBANISME : élaboration et évolution

Depuis son élaboration, le document d'urbanisme a évolué à plusieurs reprises dans le cadre de procédures adaptées.

1985	25 juin	ELABORATION DU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS Prescription de l'élaboration par arrêté préfectoral Approbation du POS par arrêté préfectoral
1992	21 février	REVISION DU POS
1994		Prescription de la REVISION DU POS
2000	17 janvier	Approbation du POS
2002	25 février	Prescription de la REVISION DU POS et TRANSFORMATION EN PLU
2005		Approbation du PLU
2006	20 Janvier	REVISIONS SIMPLIFIEES (4 procédures conjointes)
2009	19 juin 10 Juillet	Modification n°1 du PLU Modification n°2 du PLU
2011	18 Mars	Modification n° 3 du PLU
2010	13 Avril	Prescription de la REVISION DU PLU
2011	15 Novembre	Arrêt du projet de PLU
2012	5 juin	Approbation du PLU

LE RAPPORT DE PRESENTATION

Le présent rapport de présentation doit permettre d'apporter une information générale sur le territoire, de déterminer les enjeux et besoins de la commune, ainsi que de justifier les orientations d'aménagement et les choix retenus au regard des incidences sur l'Environnement. A cet effet, il doit :

- **exposer le diagnostic** établi au regard des données économiques, démographiques, et sur le logement (1^{ère} partie)
- **analyser l'état initial du site et de l'environnement** (2^{ème} partie)
- **expliquer les choix retenus** sur les grandes orientations d'urbanisme et d'aménagement (3^{ème} partie)
- **évaluer les impacts** des aménagements sur l'environnement (4^{ème} partie)

P R E M I E R E P A R T I E

Diagnostic et fonctionnement territorial

I – ELEMENTS DE CADRAGE

I.1. Situation générale

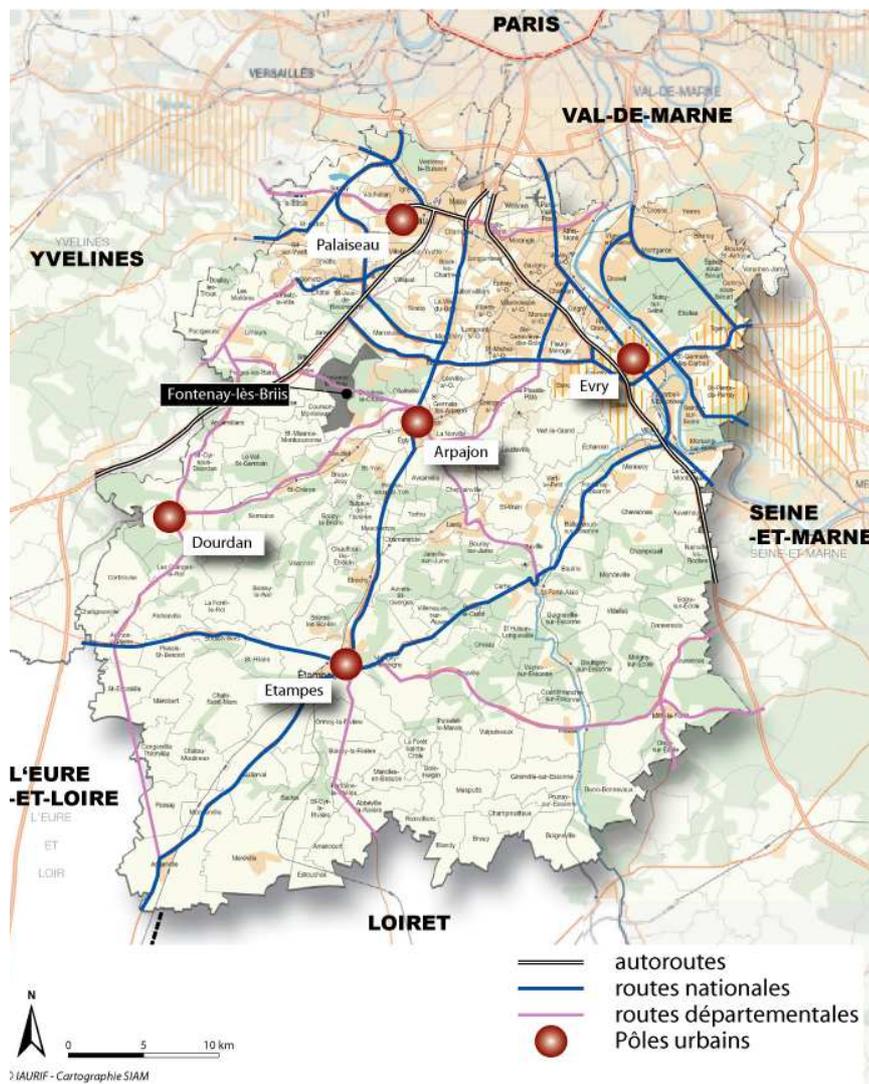
La commune de Fontenay-lès-Briis se trouve au nord-ouest du département de l'Essonne, à une quarantaine de kilomètres au sud-ouest de Paris. D'une superficie de 972 ha, cette commune rurale de 1782 habitants (d'après les données du recensement général INSEE 2008) est située dans l'ensemble géographique intermédiaire entre le plateau de Limours au Nord et la Vallée de l'Orge au Sud.

Elle s'inscrit par ailleurs en limite des franges rurales de l'agglomération parisienne, dans un contexte urbain intermédiaire entre les pôles de Limours et d'Arpajon

Sur le plan administratif, la commune fait partie du canton de Limours et de l'arrondissement de Palaiseau.

Elle est limitrophe des communes suivantes

- Marcoussis au nord;
- Bruyères-le-Châtel à l'est et au sud;
- Saint-Maurice-Montcouronne au sud-ouest ;
- Courson-Monteloup au sud-ouest ;
- Briis-sous-Forges à l'ouest ;
- Janvry au nord-est.



I.2. Le contexte intercommunal

La commune fait partie de plusieurs structures intercommunales, aux compétences diverses et couvrant des périmètres variés :

- La **COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PAYS DE LIMOURS** depuis sa création le 1^{er} Janvier 2002, issu du District du Canton de Limours créé en 1964. Elle regroupe 14 communes et environ 25 000 habitants. Elle intervient dans plusieurs domaines et ses compétences sont :



- **Aménagement de l'espace** : Schéma d'urbanisme, ZAC d'au moins un hectare à vocation économique, transports en communs, aire d'accueil des gens du voyage.
- **Action de développement économique** : Études et création de zones d'activités ou d'extension des zones existantes, promotion et valorisation des sites d'accueil d'entreprises, valorisation des activités de proximité (commerce, artisanat),
- **Service d'appui pour l'emploi**.
- **Protection et mise en valeur de l'environnement** : Ordures ménagères, chemins de randonnées, espaces verts communautaires, fauchage des bordures de routes communales.
- **Politique du logement social** : Comité intercommunal du logement, programme local de l'habitat en concertation avec les communes, constitution de réserves foncières pour le logement social et aide aux

projets des communes.

- **Action sociale** : Centre de loisirs primaire et maternel, participation à la gestion de foyer logement pour personnes âgées, actions pour les modes de garde de la petite enfance.
 - **Action culturelle** : Programmation annuelle d'activités culturelles, valorisation du patrimoine et actions favorisant la lecture publique.
 - **Domaine scolaire** : Transports scolaires pour le second degré et transports des activités piscine du primaire.
 - **Compétences diverses** : Imprimerie, équipements sportifs et culturels intercommunaux, promotion touristique, services aux communes et aux associations.
- Le **PARC NATUREL REGIONAL DE LA HAUTE VALLEE DE CHEVREUSE**, dont la nouvelle charte vient d'être approuvée par décret n° 2011-1430 du 3 novembre 2011. Dans le cadre de la révision de la charte, son périmètre a été étendu pour englober une partie des communes de la CCPL.
 - Le **SYNDICAT POUR LA COLLECTE ET LE TRAITEMENT DES ORDURES MENAGERES DE L'HUREPOIX**, qui regroupe les cantons d'Arpajon, de Dourdan, de Limours et de Saint-Chéron.
 - le **SYNDICAT POUR L'ADDUCTION DE L'EAU POTABLE DANS LA REGION D'ANGERVILLIERS** qui regroupe 9 communes dont Angervilliers, Briis-sous-Forges, Bruyères-les-Châtel, Courson-Monteloup, Forges-les-Bains, Saint-Cyr-sous-Dourdan, Saint-Maurice-Montcouronne, le-Val-Saint-Germain, Vaugrigneuse.
 - le **SYNDICAT INTERCOMMUNAL DE LA VALLEE DE L'ORGE D'AVALE** qui regroupe 37 communes de l'Essonne. Il assure la gestion hydraulique et l'entretien des milieux naturels liés aux cours d'eau, le suivi de la qualité des eaux et le transport des effluents.

I.3. Le territoire communal

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. Elle s'insère plus particulièrement dans une configuration de coteaux entre le plateau de Limours au Nord et la vallée de l'Orge au Sud et qui sont parcourus par les vallées de la Gironde et de la Charmoise.

La présence et la qualité des espaces naturels est un élément caractéristique du territoire. En effet, ils représentent plus de 85% du territoire et offrent une diversité de milieux et de paysages : espaces boisés, espaces agricoles, parcs, prairies et espaces paysagers (abords du golf), etc.

Par ailleurs, le territoire bénéficie de la présence de nombreux grandes propriétés et domaines qui ont été préservés : Bligny, Soucy, Château de Fontenay, Ferme de Bel Air (fondation Dreyfus), etc.

L'urbanisation s'est organisée en plusieurs entités autour des deux grands axes qui traversent la commune, la RD97 et la RD3. Ainsi, on distingue :

- **le centre bourg de Fontenay-les-Briis**, au nord-ouest du territoire communal,
- **Quincampoix-La Roche Turpin**, sur le plateau au nord,
- **Bel-Air**, sur le coteau au croisement de la RD 3 et de la RD 97, au centre de la commune,
- **Soucy**, dans la vallée, au sud de Bel-Air,
- **La Roncière**, dans la vallée au sud,
- **Verville**, dans la vallée au sud-est,
- **La Charmoise**, dans la vallée de la Charmoise, au sud,
- **La Gallotterie**, dans la vallée de la Charmoise au sud ;
- **La Soulaudière**, dans la vallée de la Charmoise, au sud,
- **Arpenty**, dans la vallée à l'extrême sud de la commune.



II – LES DONNEES DEMOGRAPHIQUES

L'analyse démographique est issue des données des recensements de l'INSEE dont le dernier date de 2008 et est complétée dans la mesure du possible par des données plus récentes de source communale.

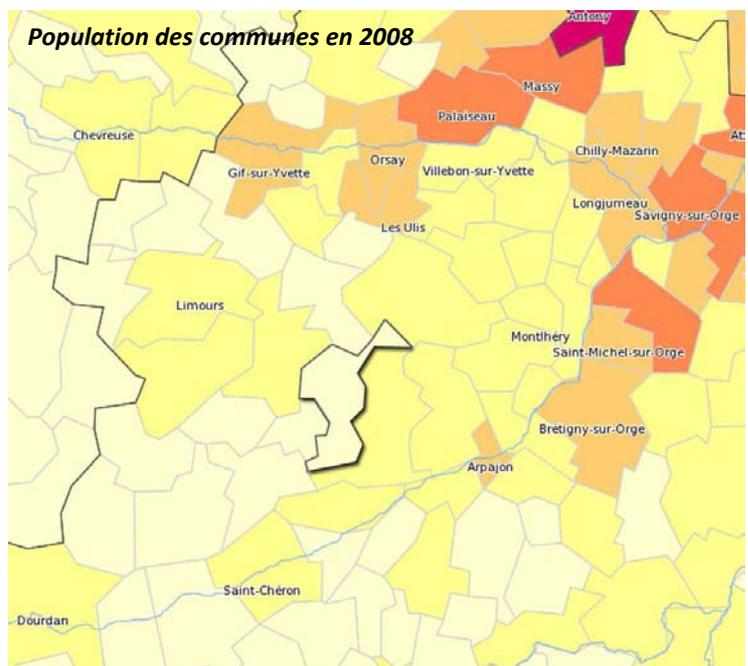
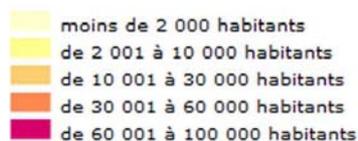
II.1. La population communale et ses évolutions

■ La population communale

En 2008, dernier recensement général de l'INSEE, Fontenay-lès-Briis compte 1782 habitants, soit une densité moyenne de 176 hab/km².

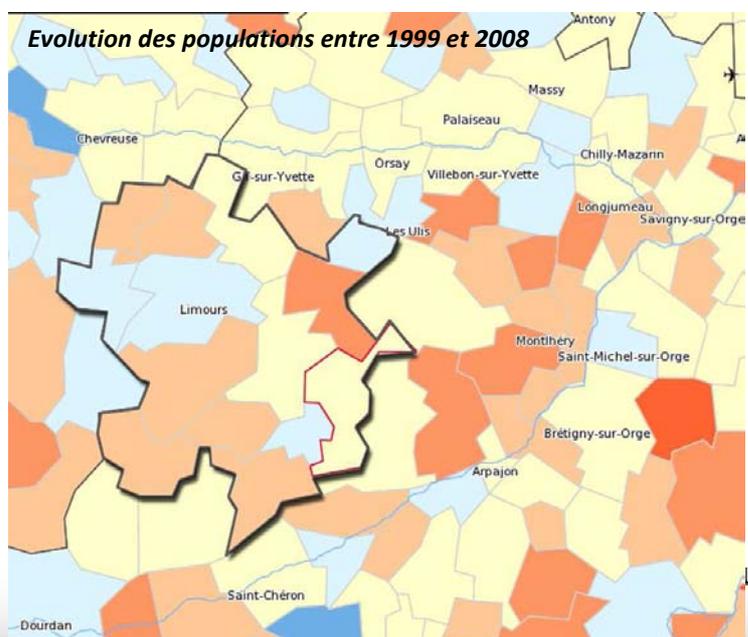
Elle fait partie des communes rurales de moins de 2000 habitants à proximité des pôles formés par le tryptique Limours-Forges-Briis et de ceux de longeant la RN20 autour d'Arpajon/Brétigny.

Au sein du territoire de la CCPL, elle se place en 4ème position démographique et représente environ 7% de la population du Pays de Limours.



Fontenay-lès-B. connaît sa plus forte croissance de son Histoire entre 1980 et 1995 : sa population passe d'environ 1 200 à plus de 1 700 habitants, avec la réalisation d'opérations résidentielles (la Vallée Violette, Soucy, Roche Turpin, etc.).

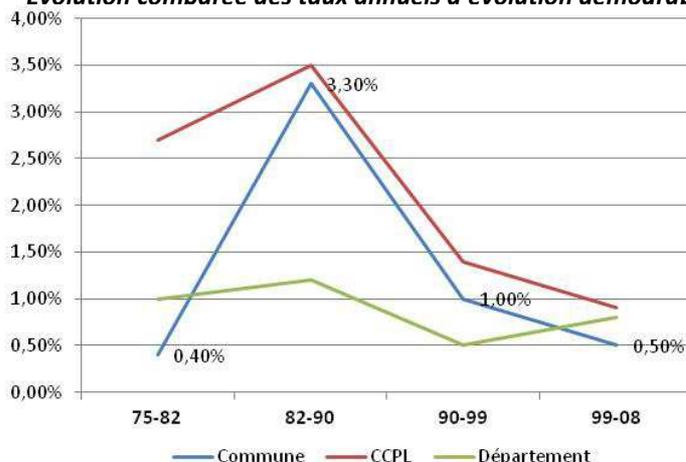
Mais à partir à la fin des années 90, un fléchissement de la croissance se fait sentir. Fontenay connaît une croissance proche de 0 entre 1999 et 2008 à la différence de communes rurales de la CCPL, telles que Janvry et le sud de la CCPL.



La comparaison des courbes de croissance démographique avec la CCPL et le département démontre la particularité de la commune, où les évolutions démographiques sont plus contrastées :

- Largement inférieur aux taux de croissance annuels du secteur et du Département dans les années 70.
- Un pic très accentué dans les années 80 pour atteindre les niveaux de croissance de la CCPL, territoire qui connaît une forte pression urbaine,
- Une rechute « brutale » dans les années 2000 pour retomber en-deçà des taux annuels de croissance du secteur

Evolution comparée des taux annuels d'évolution démographique

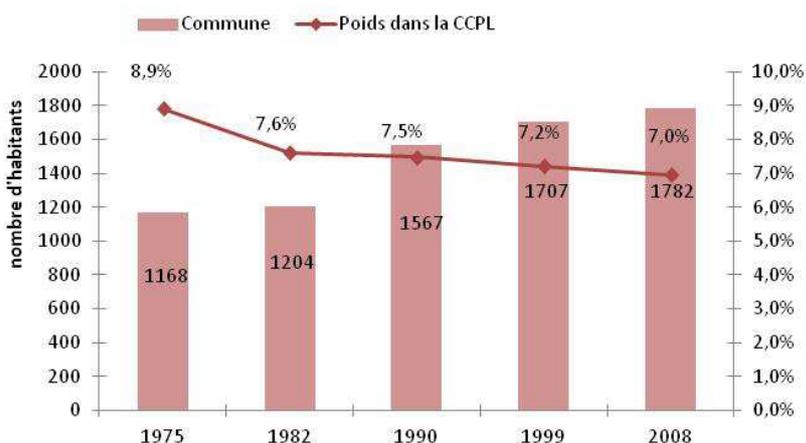


■ Les facteurs de l'évolution démographique

L'évolution démographique est due à deux phénomènes qui se cumulent :

- **le mouvement naturel**, défini par la différence entre les naissances et décès des fontenaysiens.
- **l'évolution du solde migratoire** qui traduit l'arrivée (positif) ou le départ (négatif) d'habitants à Fontenay les Briis.

Evolution démographique communale

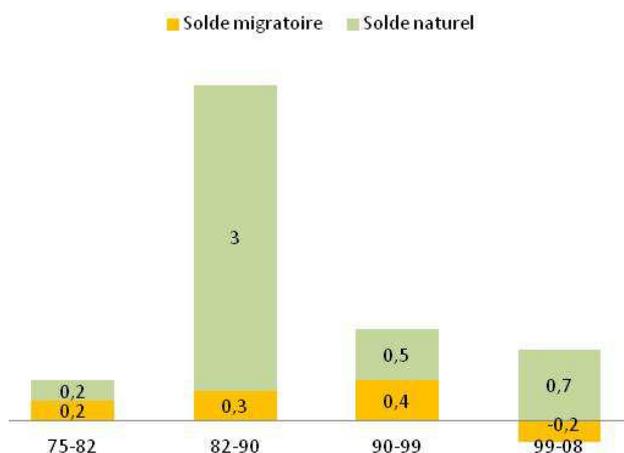


Développement modéré Forte croissance Stabilisation...

A Fontenay-lès-Briis, l'évolution démographique dépend essentiellement des **FLUCTUATIONS DU SOLDE MIGRATOIRE** c'est principalement l'arrivée ou le départ de populations, qui expliquent les périodes de croissance plus ou moins fortes.

- **Dans les années 1980**, l'arrivée de populations nouvelles est relativement importante avec la réalisation de lotissements et opérations nouvelles d'habitat (la Vallée Violette, Soucy, Roche Turpin, etc.)
- **Mais à partir des années 90**, elle est fortement réduite, avec le ralentissement de la construction neuve. L'excès de naissances se stabilise.
- **Dans les années 2000**, le départ de populations se renforce et devient dominant. L'excès de naissances suffit tout juste à maintenir le nombre d'habitants.

Evolution des soldes de croissance démographique



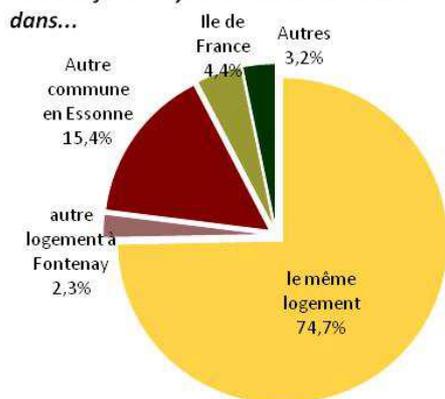
■ Les migrations résidentielles depuis 1999

• Une forte stabilité résidentielle

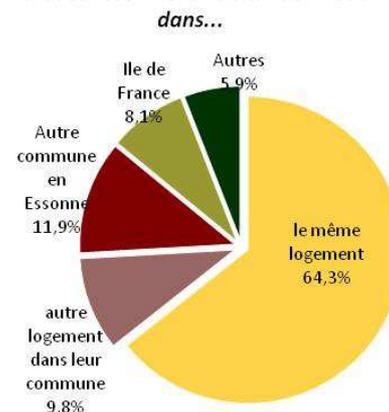
Au recensement de 2008, plus de 3 habitants sur 4 résidaient déjà sur la commune en 2000 (77 % dont 2,3% ont déménagé au sein de la commune). Près de 58% ont emménagé il y a au moins 10 ans sur Fontenay et 1/3 des habitants sont là depuis plus de 20 ans.

Cette situation traduit une **stabilité résidentielle** sur la commune.

Part des fontenaysiens habitant en 2000



Part des Essonnien(ne)s habitant en 2000



• Les mouvements migratoires

En revanche, Fontenay-lès-B. a connu des mouvements de population significatifs entre 1999 et 2007 : environ 430 habitants (soit ¼ des habitants) ont quitté la commune alors que près de 400 s'y sont installés (soit 22% des habitants).

	Quels profils de populations s'installent à Fontenay les Briis ?	Quels profils de populations en partent ?
Selon l'âge des ménages	<p>Fontenay-lès-Briis semble plus particulièrement attractive pour les ménages de 35 à 55 ans et les familles avec enfants. Les habitants de 35 à 55 ans et les moins de 15 ans représentent près de la moitié des personnes ayant emménagé à Fontenay depuis 2003.</p> <p>Ils proviennent essentiellement d'autres communes de l'Essonne et quelques-uns d'autres départements d'Ile de France.</p>	<p>On constate, par contre, un départ plus marqué :</p> <ul style="list-style-type: none"> chez les jeunes de 15 à 25 ans, qui quittent le foyer familial pour suivre leurs études ou s'installer dans leur 1^{er} logement ; chez les jeunes ménages de 28 à 33 ans, avec parfois des enfants en bas âges ; chez les ménages de 45 à 60 ans qui après le départ de leurs enfants ou après un changement de situation familiale (séparation, divorce, décès, etc.) souhaitent changer de logement.

II.2. Les caractéristiques des ménages et des habitants

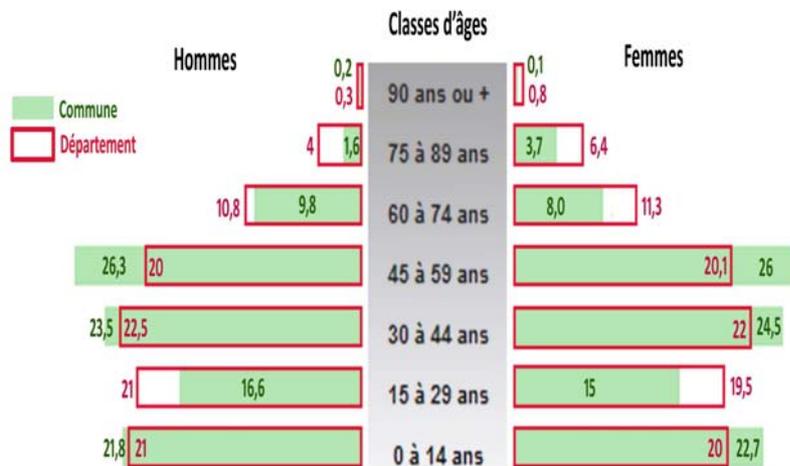
■ Une population « familiale » qui connaît un léger vieillissement...

La pyramide des âges montre que Fontenay-lès-Briis est une commune où les ménages de 30 à 60 ans avec leurs enfants de 0 à 15 ans sont les plus représentés et en surnombre par rapport aux moyennes de l'Essonne.

On notera donc que les autres d'âges sont moins représentées. Il s'agit en particulier :

- de jeunes ménages ou jeunes décohabitants quittant le foyer familial, âgés de 15 à 30 ans ;
- de Séniors à la retraite et plus particulièrement les personnes âgées de plus de 75 ans, qui ne trouvent pas de logements adaptés à leur situation sur la commune.

Pyramide des âges en 2008 – Comparaison Commune/département



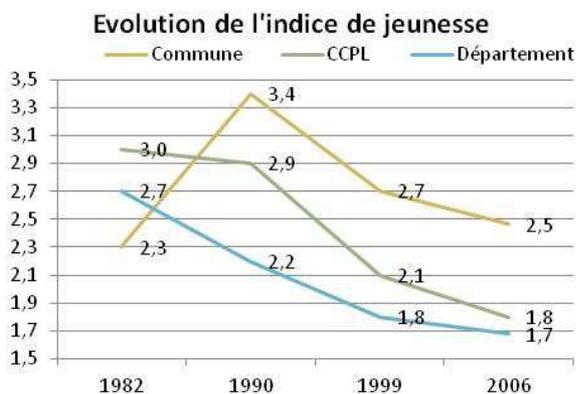
Resitué sur le secteur de la CCPL, l'indicateur de Jeunesse (rapport des tranches d'âges extrêmes = rapport des moins de 20 ans / +60 ans) confirme les tendances observées.

Avec un indice de jeunesse de 2,5, la commune se place bien au-dessus des moyennes de la CCPL (1,8) et du Département (1,7).

Indice de Jeunesse en 2008 – Comparaison sur le territoire de la CCPL



Mais les grandes tendances annoncent un certain vieillissement de la population...

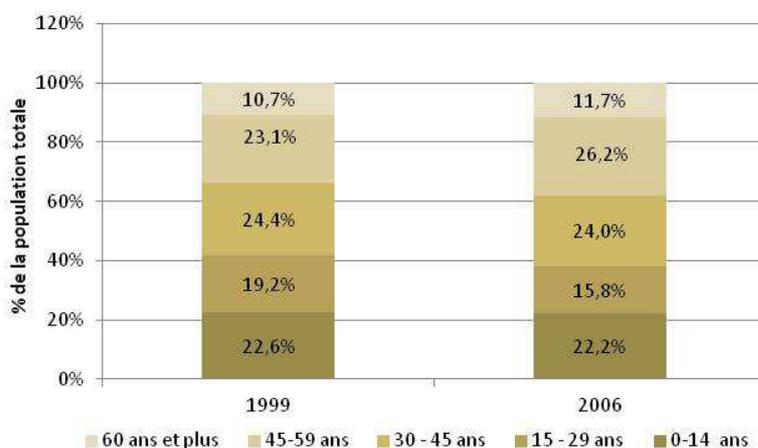


L'évolution des tranches d'âges sur la commune entre 1999 et 2008 confirme les tendances dessinées à travers l'analyse précédente sur l'indice de Jeunesse.

Elle traduit un certain vieillissement de la population du fait d'un effet « glissement des tranches d'âges » qui s'explique notamment par :

- la forte stabilité résidentielle : les ménages installés dans les années 80-90 sont ancrés dans leur logement ; le turn-over y est très faible.
- le départ des générations décohabitantes (15-30 ans) quittant le foyer familial et en quête d'un 1^{er} logement qu'il ne trouve pas à Fontenay.

Evolution de la population par âges



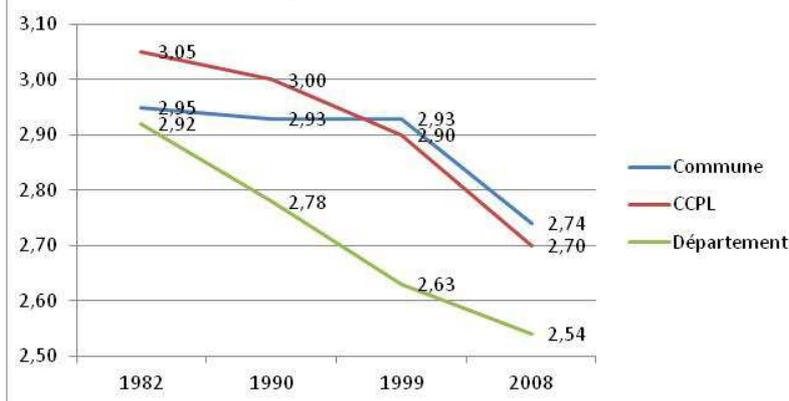
■ Un certain « desserrement » des ménages

Le nombre moyen de personnes par ménages diminue à Fontenay, à l'image des tendances départementale et nationale. Il est ainsi passé de 2,95 à 2,74 personnes par ménage en moyenne en 25 ans. Ce phénomène s'explique par les évolutions sociales de la cellule familiale (décohabitation et mise en couple plus tardive, séparation, divorces, etc.) et est renforcé par le vieillissement démographique.

Toutefois, son évolution est atypique comparée à celles très régulières des moyennes de la CCPL et du Département. En effet, ce n'est qu'à compter de 1999 qu'elle connaît sa décroissance. La période de forte construction a permis d'attirer des ménages et familles sur la commune.

On peut préciser que si le nombre moyen de personnes par ménages était équivalent en 2008 à celui observé en 1982, Fontenay-les-Briis compterait environ 1900 habitants. **Cet élément met en évidence la nécessité de construire de nouveaux logements pour conserver le même nombre d'habitants; ceci afin de pallier la diminution continue du nombre de personnes vivant dans chaque ménage.**

Evolution comparée de la taille moyenne des ménages

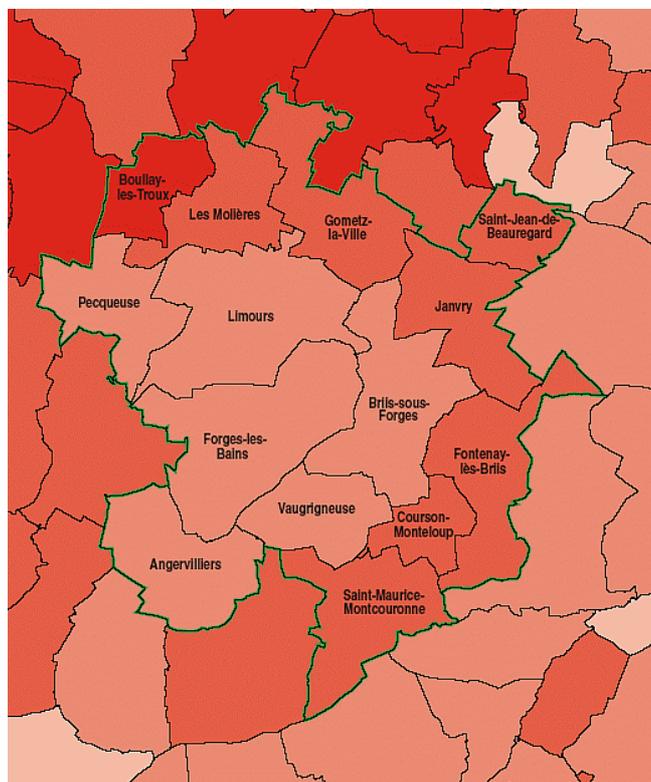


■ les revenus des ménages

Les ménages résidant sur le territoire de la CCPL sont nettement plus aisés, en moyenne, qu'en Essonne. En effet, la part des ménages imposés est plus élevée dans la Communauté de Communes que dans l'Essonne (77 % contre 66%). A Fontenay les Briis, la part de foyers fiscaux imposables est de 79% avec un revenu net déclaré moyen de 34 744 €, pour 37205€ sur la CCPL et de 28 044€ en Essonne

Revenu fiscal médian
par unité de consommation
(en euros)
par commune*

- plus de 28 000
- de 24 000 à moins de 28 000
- de 20 000 à moins de 24 000
- moins de 20 000



III – DONNEES GENERALES SUR L'HABITAT

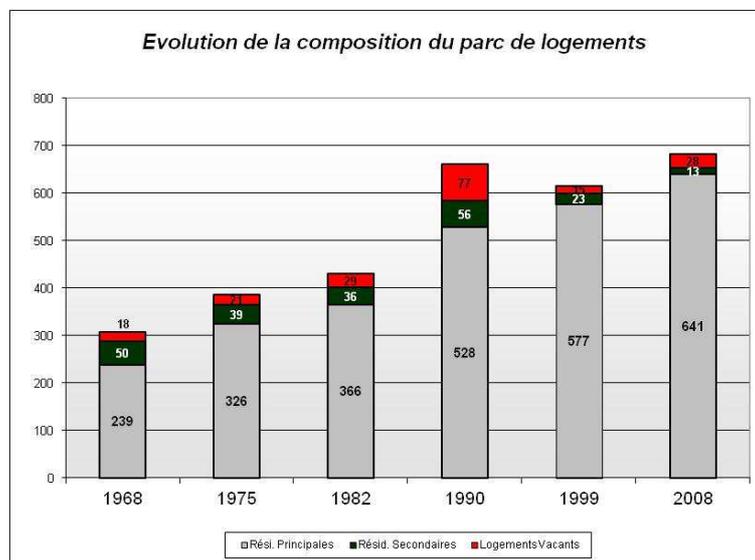
III.1. Evolution du parc de logements

NOTA BENE : Les analyses sont basées sur les données INSEE de 1968 à 2006. Celles du recensement de 1990 affichent des résultats « anormaux » : il semble que des logements en réfection aient été inclus dans les logements vacants. Aussi, certaines données peuvent s'avérer éloignées de la réalité communale.

■ Une croissance des logements qui s'atténue...

La commune comptait 682 logements en 2008. La commune connaît une croissance globale du parc de logements depuis les années 60. Cette croissance est toutefois modulée par des périodes de construction plus ou moins fortes :

- **une croissance régulières mais modérée dans les années 60 à 80** (+9 logements/an moyen)
- **un pic de forte croissance entre 1982 et 1990** (moyenne de 22 logements/an) avec la réalisation d'opérations résidentielles (Vallée violette, la Roche Turpin, etc.)
- **une période de stabilisation depuis 1999** où l'évolution du parc de logement est plus modérée (augmentation moyenne de 5 à 10 logements par an)



Dans le même temps, les évolutions internes au parc de logements traduisent une certaine pression urbaine sur la commune du fait de :

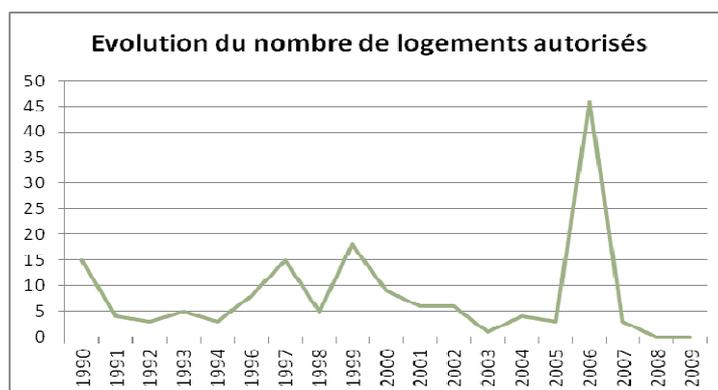
- Si on ne tient pas compte des données de 1990, qui semblent erronées, la commune affiche un taux de vacance faible (4,1%) comparé au territoire du Département (4,8%). Celui-ci permet d'assurer la fluidité du parc.
- la transformation importante de résidences secondaires en résidences principales du fait de l'installation définitive de leurs propriétaires ou de leur revente, durant les belles années du marché immobilier entre 2000 et 2007. Elles ont été réduites de moitié en moins de 30 ans.

■ Un rythme de construction modéré

Les rythmes annuels de constructions de logements sont passés de :

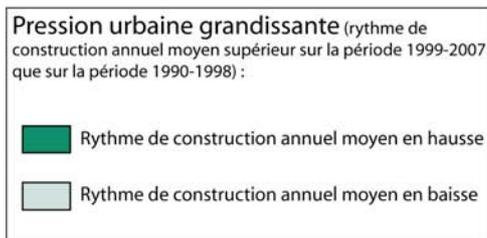
- plus de 20 logts/an entre 1982 et 1990 ;
- environ 7 logts /an entre 1990 et 2009
- environ 10 logts/an entre 2000 et 2007 en raison notamment de la réalisation du lotissement des Eoliennes en 2006 et 2007.

Depuis, le rythme des nouvelles constructions est passé en-dessous de 5 logts/an.



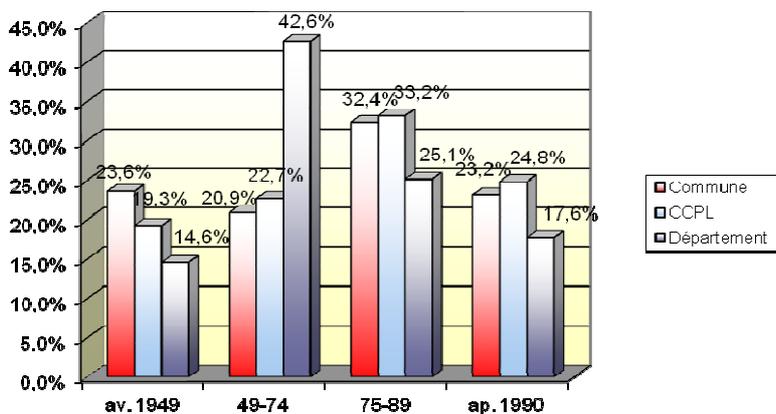
La carte ci-contre illustre la pression urbaine grandissante, qui couvre les frontières de la CCPL.

En dehors des communes pôles et de quelques petites communes tournées vers les Yvelines, l'autre moitié des communes enregistrent depuis 1990 une augmentation du rythme annuel de construction de logements.



■ Un parc de logements à la fois anciens et récents

Ancienneté du parc de logements



Fontenay les Briis se différencie des grandes tendances de constructions observées sur le territoire essonnien par :

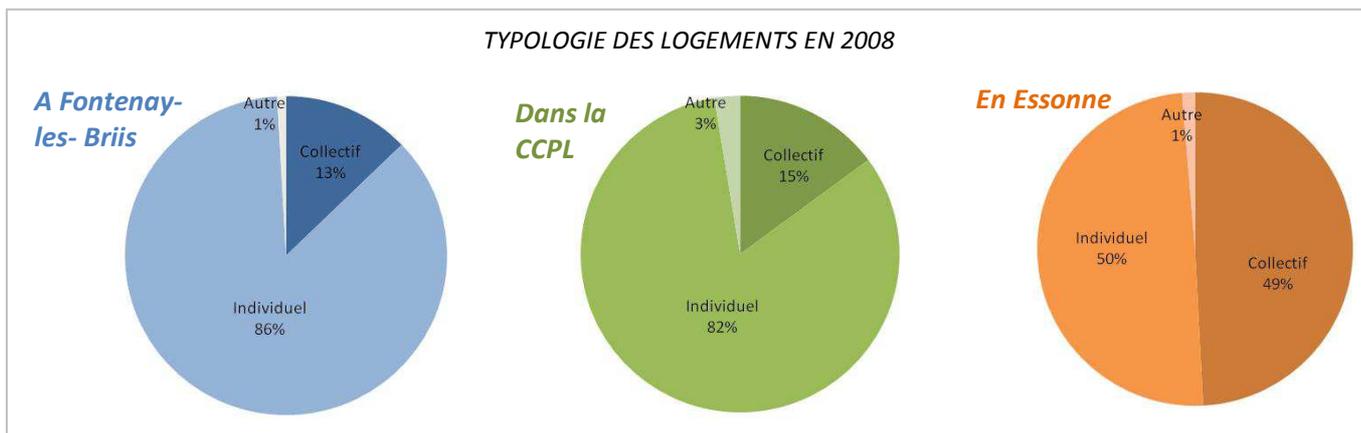
- un parc ancien important et bien dans le bourg et les cœurs de hameau (Verville, Bel Air) : près ¼ des logements ont été construits avant 1949 contre moins de 20% à l'échelle de la CCPL et de 15% sur le département.
- un parc relativement récent (construit après 1980) dominant,

La commune, comme le territoire de la CCPL ont subi l'effet de débordement de l'agglomération parisienne et de la périurbanisation, dans les années 80, après les années de forte construction francilienne entre 1960 et 1970.

III.2. Caractéristiques des logements

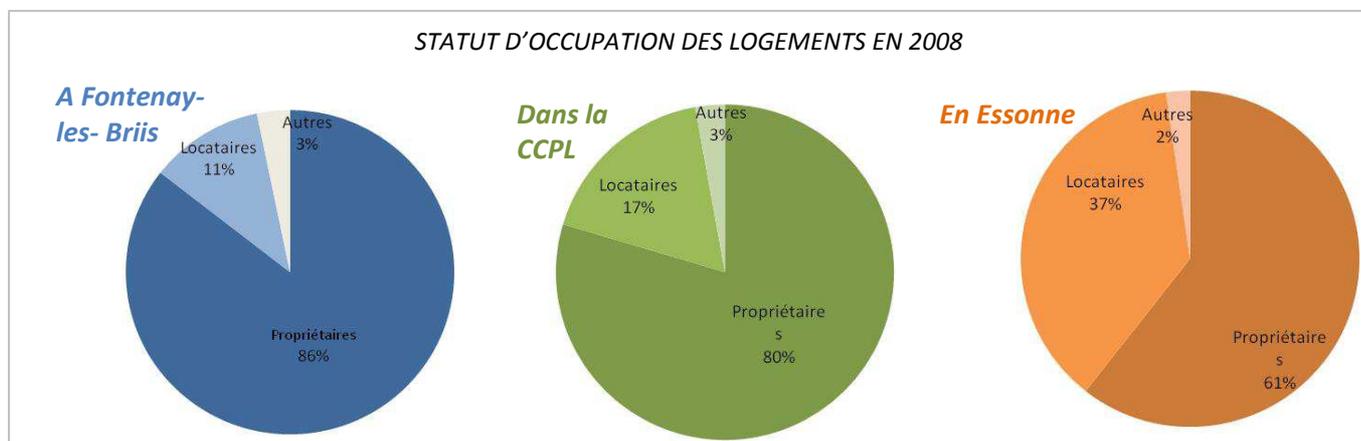
■ Un parc de résidences principales composé de ...

Une majorité de logements individuels : 86% des logements sont des maisons, pour 50 % sur le territoire essonnien ; Les logements collectifs sont largement minoritaires sur le territoire ; cependant, sur la commune, des résidences ont été réalisées récemment (Les Eoliennes, l'Essor) et des projets sont en cours (Bligny).



Des logements majoritairement occupés par leurs propriétaires : à l'image de la CCPL, Fontenay les B. est un secteur d'accession à la propriété : 86% des logements sont occupés par leurs propriétaires, proportion largement supérieure à la moyenne départementale.

L'offre de location est essentiellement privée (80% des logements en location). Elle répond à des demandes et situations ponctuelles et offre un turn-over assez important : la moyenne des anciennetés d'emménagement dans le secteur locatif privé est de 6 ans, contre 9 dans le locatif social, et 17 dans l'accession.

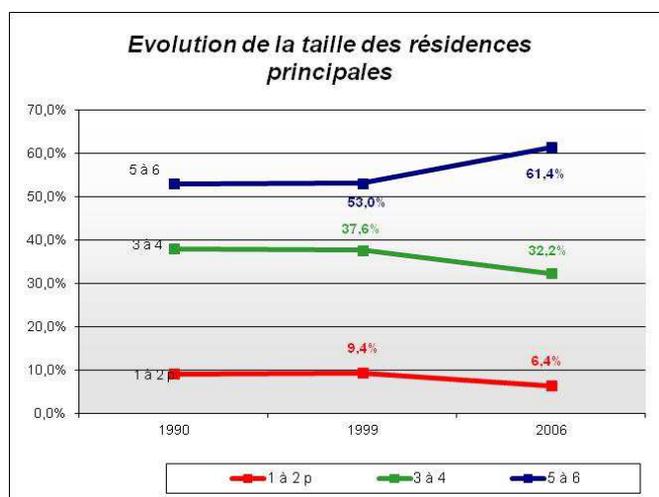
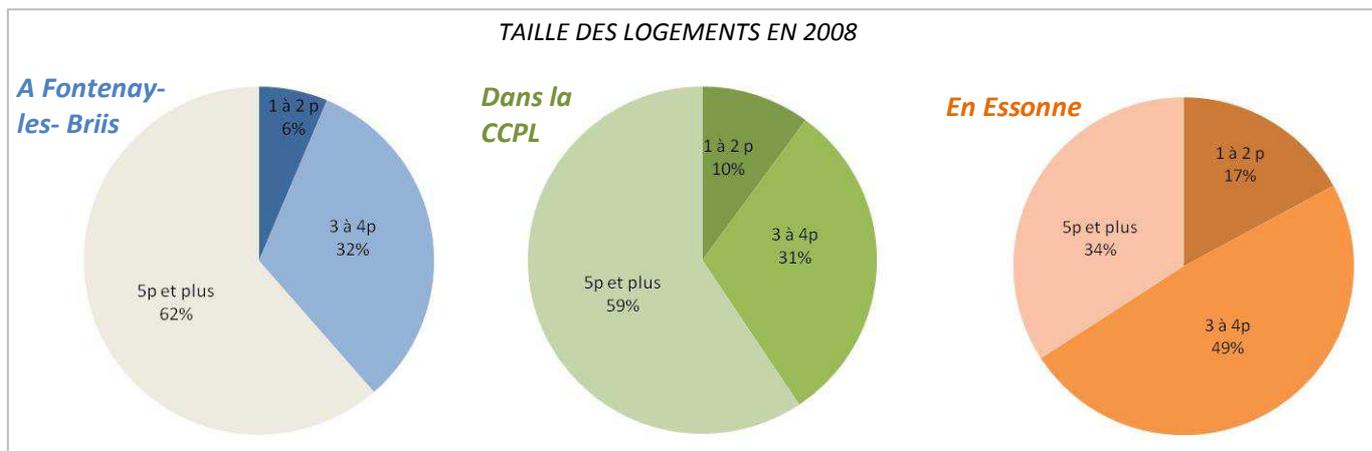


Une majorité de grands logements

La taille moyenne des logements est de 5 pièces sur la commune, dont une moyenne de 5,3 pièces/maison et de 2,7 pièces/appartement.

Ce sont les logements de 5 et 6 pièces dont les superficies varient de 120 à 150 m² qui sont majoritaires : près de 2/3 des logements comptent plus de 5 pièces pour seulement 1/3 dans le Département.

A l'inverse, les petits logements sont peu nombreux : environ 6% des logements ont 2 pièces ou moins.



Les évolutions du parc font apparaître un renforcement de cette situation, puisque le nombre de grands logements augmentent au détriment des logements de petites et moyennes tailles, dont le nombre diminue depuis 1999.

Cette situation traduit une forte sous-occupation des logements et probablement une certaine inadéquation entre :

- la forte proportion des petits ménages de 1 à 2 personnes (entre 40 et 45%) et baisse des ménages de grandes tailles.
- la faible proportion de petits logements (18,2% de logements de 1 à 3 pièces) dont le nombre diminue.

Comme les logements locatifs, les petits logements relèvent du parc privé locatif. Ils constituent également des logements de transition dans le parcours résidentiel. La population se renouvelle généralement plus vite sur les territoires qui en comptent un nombre suffisant.

Compte tenu des tendances générales d'éclatement de la cellule familiale, de desserrement des ménages et des évolutions récentes sur la commune en terme de diminution de la taille des ménages, cette situation semble se conforter voire se renforcer. Dans ces conditions, elle permet difficilement de satisfaire une demande de la part de jeunes ménages en quête d'un premier logement (accession ou location) et pourrait renforcer le vieillissement de la population.

■ Confort des logements

	1990	1999	2008
Sans confort ou confort moyen*	13,6%	2,4%	1,9%
Tout confort	86,4%	97,1%	98,1%

*sans confort : ni douche, ni baignoire ou n'ayant pas de WC à l'intérieur
* confort moyen : ne disposant pas de tous les éléments de confort (douche ou baignoire et WC à l'intérieur du logement).

On constate, depuis une vingtaine d'années, une très nette diminution des logements dits « sans confort ou de confort moyen » selon les critères de l'INSEE. Ils ne représentent plus que 1,9% des résidences principales en 2006 contre près de 13% en 1990.

Cette évolution est principalement liée à la présence d'un parc ancien important sur la commune, dans lequel des opérations de réhabilitation et renouvellement urbain ont permis de rénover et moderniser ce parc « sans confort ».

■ Le parc social

Au 1er janvier 2010, la commune dispose de 23 logements sociaux soit environ 3,5% de son parc de résidences principales. Le parc se répartit entre 3 bailleurs dont les principaux sont :

SFHE Société Française d'Habitation Economiques	LES VIGNES	10
SCI FONTENAY	12 RUE DE LA TOURELLE	2
SA D'HLM PIERRES ET LUMIERES (SAPEL)	ZAC DES EOLIENNES	6
SA D'HLM PIERRES ET LUMIERES (SAPEL)	ZAC DES EOLIENNES	4
SA D'HLM PIERRES ET LUMIERES (SAPEL)	ZAC DES EOLIENNES	1

Leur composition reste très homogène puisque 95% sont de type PLUS (prêt locatif à usage social).

La commune de Fontenay n'est pas soumise à l'article 55 de la loi SRU et à l'obligation de tendre vers 20% de logements sociaux. Toutefois, compte tenu de la situation dans le secteur et notamment sur le territoire de la CCPL, elle souhaite poursuivre la réalisation de logements locatifs aidés.

En effet, sur le territoire communautaire, le parc locatif social représente 4 % du parc de logements en 2009, soit 411 logements. Plus de 75 % des logements sociaux sont regroupés sur Limours. Or, la demande sur ce segment du marché du logement demeure importante : près de 200 demandes enregistrées en 2008 sur le territoire de la CCPL.

Ainsi, la commune devrait contribuer à diversifier l'offre de logements sur le territoire du Pays de Limours avec la réalisation de logements spécifiques et adaptés, dans le cadre des évolutions des établissements présents (Bligny, l'Essor, fondation Dreyfus).

■ En ce qui concerne l'accueil des gens du voyage

La loi n°2006-614 du 5 juillet 2004 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage prescrit l'élaboration d'un Schéma Départemental, adopté par arrêté préfectoral le 29 janvier 2003, prévoyant l'implantation des aires permanentes d'accueil ainsi que des emplacements temporaires pour les grands rassemblements. Les communes de plus de 5 000 habitants figurent obligatoirement dans ce schéma départemental. Aussi, Fontenay les Briis n'est pas concernée par l'obligation de réalisation d'une aire d'accueil.

En revanche, une aire d'accueil intercommunale des gens du voyage a ouvert début 2009 sur la commune de Limours. Cette aire est destinée à accueillir tous les gens du voyage (dans la limite des places disponibles) circulant sur le territoire de la Communauté de Communes du Pays de Limours et souhaitant y séjourner.

Inscrite au Schéma Départemental des Aires d'Accueil des Gens du Voyage, l'aire intercommunale de Limours dispose de huit emplacements pouvant accueillir quinze caravanes au total. La gestion de cette aire a été confiée à SG2A, l'Hacienda, qui assure six journées de présence par semaine.

III.3. Besoins et perspectives d'évolution

Les besoins et perspectives d'évolution du parc de logements sur les prochaines années s'apprécient de deux points de vue ...

Quantitatifs

...Pour évaluer le nombre de logements nécessaires aux objectifs socio-démographiques à partir de ...

- **Le « Point Mort »** qui évalue les besoins inhérents à une production de logements permettant de maintenir la population sans évolution démographique : ils découlent de la structure du parc de logements existants, de leur mutation et des phénomènes de desserrement des ménages.
- **Les besoins liés à l'augmentation de population** pour répondre à la demande quantitative en rapport avec des scénarii de croissance démographique.

Qualitatifs

...En tenant compte des carences et demandes sur les différents produits de logements afin de favoriser la mixité et les parcours résidentiels sur la commune.

- **La diversité de l'Habitat**, ou les besoins répondant à une demande tenant à la diversité des produits tant dans leur typologie (collectif, individuel), leur taille (nombre de pièces superficielles), leur capacité d'évolution (possibilités d'agrandissement, adaptabilité à la réduction de mobilité et au handicap), leur confort, qu'enfin dans leurs financements (social, locatif ou accession).

Ces besoins et perspectives ont fait l'objet de plusieurs scénarios et hypothèses pour les prochaines années. Détaillés ci-après, ils s'appuient sur :

- l'existant, ses atouts et faiblesses ;
- les étapes passées et les évolutions récentes ;
- les demandes et l'analyse du marché immobilier.

■ Les besoins issus du « point mort »

Ce calcul théorique, basé sur une méthode de calcul éprouvée et généralisée à toutes les communes, permet de définir les besoins en logements pour maintenir le nombre d'habitants de la commune. Il prend en compte 4 phénomènes liés aux évolutions sociales des ménages, et physiques du parc de logements :

		1999-2008	2008-2022
<p>Ces trois phénomènes ont peu d'incidences sur l'évolution spatiale de l'urbanisation, puisqu'il s'agit de mutations au sein des zones urbaines existantes.</p>	<p>■ Le renouvellement des logements La construction de nouveaux logements n'entraîne pas nécessairement l'augmentation du parc de logements : certains logements sont vétustes ou inadaptés. Ils sont démolis et reconstruits. <i>Tendances futures : une poursuite du phénomène en raison de la présence significative de logements anciens mais qui est compensée par les possibilités de mutations de bâti existant en habitations (en centre bourg et sur le hameau de Bel Air)</i></p>	<u>26 logements</u>	<u>30 à 40 logements</u>
	<p>■ Les mutations de résidences secondaires Les habitations secondaires relèvent d'un statut particulier puisque leurs occupants sont occasionnels. Toutefois, la transformation de résidences secondaires en résidences principales du fait de l'installation définitive des occupants ou de leur revente est un phénomène à prendre en compte dans les besoins de logements. <i>Tendances futures : Il en reste peu en 2008 (13). Elles continuent à diminuer et à se transformer en résidences principales dans une proportion peu significative.</i></p>	<u>-10 logements</u>	<u>-3 logements</u>
	<p>■ Les logements vacants La diminution du nombre de logements vacants suppose la remise sur le marché de ces logements, à moins qu'ils ne soient supprimés ou convertis dans un autre usage (activités, services, équipements...) phénomène marginal. Cette variation est calculée à partir de situations de vacance au moment des recensements et doit donc être relativisée car la vacance peut être de courte durée et simplement liée à une mise en vente ou un changement de bail lors de la période de recensement. <i>Tendances futures : Ils sont environ 28 en 2008. La tendance est le maintien d'un taux de l'ordre de 4% du parc pour assurer une certaine fluidité du parc.</i></p>	<u>13 logements</u>	<u>- 3 logements</u>
<p>C'est le facteur impliquant l'augmentation des surfaces urbaines pour loger une population égale.</p>	<p>■ Le desserrement des ménages D'une manière générale, le nombre moyen d'occupants par logement diminue. Le desserrement implique donc une augmentation du nombre de logements pour loger une population égale. <i>Tendances futures : la taille des ménages est passée de 2,93 à 2,74 entre 1999 et 2008. Elle devrait continuer à décroître... Plusieurs hypothèses de taille de ménages à terme ont été retenues pour établir la fourchette de simulations.</i></p>	<u>46 logements</u>	<u>20 logements</u> (2,7 pers/ménages) <u>60 logements</u> (2,55 pers/ménages)
		TOTAL	75 logements 8 à 9 logts /an
			44 à 94 logts 3 à 7 logts/an

Logements réalisés ou programmés entre 2008 et 2012*

45 logts

* Le calcul se fait en prenant en compte la réalisation d'environ 3 à 5 logts/an en 4 an et le projet de réalisation d'une trentaine de logements sur la zone 1AUBs de Bligny (permis déposé en 2011).

TOTAL 2012-2022

0 à 50 logts
0 à 4 logts/an

Alors que le point mort 1999-2008 indique un besoin évalué à 75 logements pour maintenir le nombre d'habitants, environ 100 logements ont été commencés sur cette période (source : SITADEL et permis de construire communaux). Cela explique la croissance démographique de l'ordre de 75 habitants (25 logements excédentaires avec une taille moyenne de ménages sur la période de l'ordre de 2,85)

Il a été estimé sur la période 2008-2022 (Horizon 13 ans), selon différentes hypothèses d'évolution démographiques et d'évolution sur le parc de logements. Dans ces hypothèses, le facteur « desserrement des ménages » reste le plus déterminant mais également le plus difficile à définir et donc fait l'objet de plusieurs hypothèses (selon taille des ménages à terme).

Toutefois, le calcul du Point Mort étant réalisé à partir de 2008, il convient de tenir compte des constructions réalisées entre 2008 et 2012 (date d'approbation et de mise en œuvre du PLU), à savoir environ 45 logements, à déduire des besoins ci-dessus.

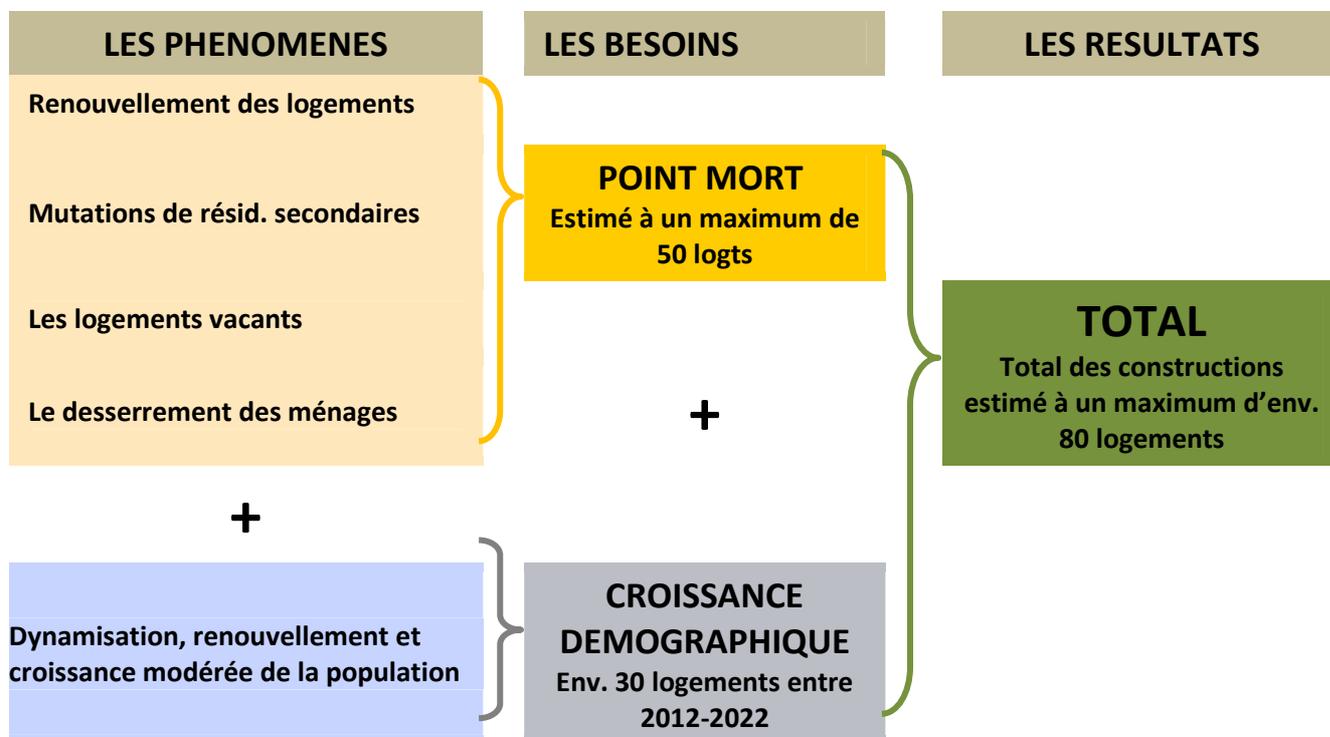
Le terme de 2022, correspond à la période de la prochaine révision de la Charte de PNR de la Haute Vallée de Chevreuse approuvée fin 2011.

Ainsi, le Point Mort 2012-2022 est établi dans une hypothèse haute, à 50 logements, soit 5 logements/an.

■ Les besoins liés à la CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE modérée

La commune souhaite maintenir une croissance modérée. La compatibilité avec la Charte du Parc Naturel Régional établit un objectif maximal de l'ordre de 0,4 à 0,5%/an, soit près de 1900 habitants en 2022 et une augmentation de près de 120 habitants. Une partie de cette augmentation est liée au solde naturel (estimée à 30 %) et n'engendre pas directement de besoins en logements nouveaux. Ce sont les populations apportées par les migrations résidentielles, soit 80 habitants qui engendrent des besoins directs en construction d'habitat. A raison de 2,55 à 2,70 personnes par logements, les besoins sont estimés à environ 30 logements, en supplément du POINT MORT.

■ Synthèse des besoins quantitatifs de logements entre 2012 et 2022



Ces projections établissent des rythmes moyens de constructions annuels à 8 logts/an, assurant une poursuite de la construction neuve modérée, selon les mêmes tendances que dans les années 2000.

■ Les besoins de diversité du parc de logements

La commune de Fontenay-lès-B. est attractive au sein du Pays de Limours, notamment en raison de son cadre de vie. Elle fait l'objet d'une certaine pression foncière (cf page 17) et d'une demande en logements de la part de populations diversifiées constituées en particulier :

1. de jeunes décohabitants, fontenaysiens ou des communes voisines, quittant le domicile familial et souhaitant rester dans le secteur ;
2. de jeunes ménages ou primo-accédants qui souhaitent s'installer dans un environnement périurbain de qualité ;
3. de familles venues de toutes régions, aux ressources plus ou moins importantes, souhaitant s'installer dans le secteur et acquérir un logement dans un cadre de vie de qualité
4. et de manière plus ponctuelle, de personnes ayant des proches dans les établissements de séjour spécifiques présents sur le secteur (centre médical de Bligny, l'Essor, maison de retraite projetée à proximité de Bligny).

De plus, l'amorce d'un vieillissement de la population et du phénomène de « glissement des tranches d'âges » sur la commune laisse présager des besoins en logements adaptés aux personnes âgées et seniors à moyen et long termes.

Or, compte tenu du marché immobilier dans le secteur, du manque de certains types de logements favorisant un turn-over (petits logements, location, etc – cf page 19 : ancienneté des dates d'emménagement), certaines demandes sont difficilement satisfaites et créent ainsi des « carences » dans le parcours résidentiel des ménages sur la commune ou même du Pays de Limours.

Dans ce cadre, les enjeux souhaités de développement du logement visent à diversifier le parc en vue d'élargir les possibilités d'un parcours résidentiel sur la commune, comme sur le contexte intercommunal, et notamment à permettre :

- la poursuite de réalisation de logements aidés, bénéficiant de subventions de l'Etat ou d'autres collectivités ;
- le développement d'une offre locative en collectif ou en « petit individuel » de type maisons de ville ;
- le développement de l'offre en accession, maîtrisée voire plafonnée en terme de prix de vente dans le cadre de projets d'ensemble envisagés dans les zones 1AU.
- une offre de terrains à bâtir, de plus en plus rare et recherchée, ou de logements adaptés tant pour des familles établies aux revenus confortables que pour des ménages plus modestes souhaitant une accession à la propriété dans un cadre de vie de qualité aux portes des zones urbaines de la 1^{ère} couronne francilienne.

Les réponses et la prise en compte de ces enjeux sont développés dans la troisième partie du présent rapport sur la « justification des choix retenus et dispositions du PLU ».

III.4. Evaluation du potentiel d'urbanisation résidentielle

L'évaluation du potentiel de développement de l'habitat repose sur :

- **la prise en compte du potentiel résiduel au sein des zones urbanisées et des effets de renouvellement et division parcellaire** (en jaune sur les cartes suivantes). Il existe un potentiel au sein des parties urbanisées de la commune.
 - certaines parties en cœurs d'îlots offrent quelques capacités de densification à condition d'être désenclavées à terme.
 - la densité urbaine est modérée mais doit rester compatible avec l'environnement urbain caractéristique des formes traditionnelles rurales dans le bourg et les hameaux.

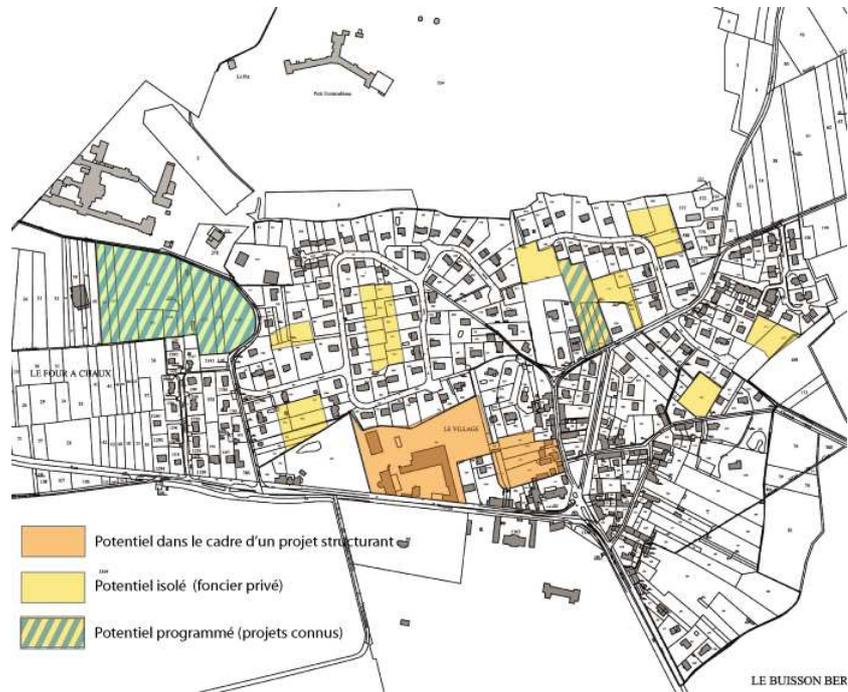
Il est estimé entre 20 et 30 logements dans le bourg et une vingtaine de logements dans les hameaux et Bel Air.

- **le recensement de dents creuses ou de projets structurants à court ou à long terme.**

Il s'agit essentiellement de petites opérations envisagées dans les zones 1AU. Il est estimé à au moins 70 logements sur l'ensemble de la commune.

Ce potentiel permet largement de répondre aux besoins en logements issus du point mort et de la poursuite de croissance démographique.

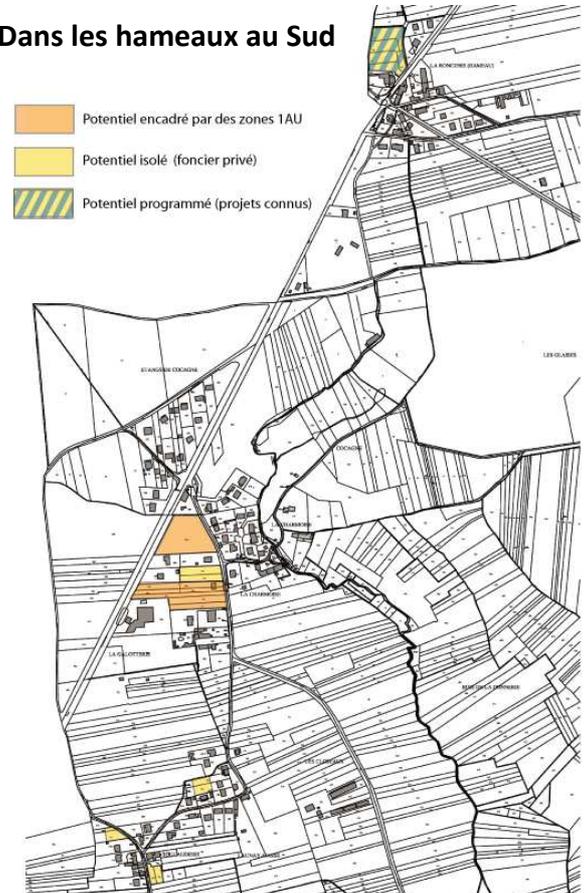
Dans le Bourg



A Bel Air



Dans les hameaux au Sud



IV – LES EQUIPEMENTS ET LES SERVICES A LA POPULATION

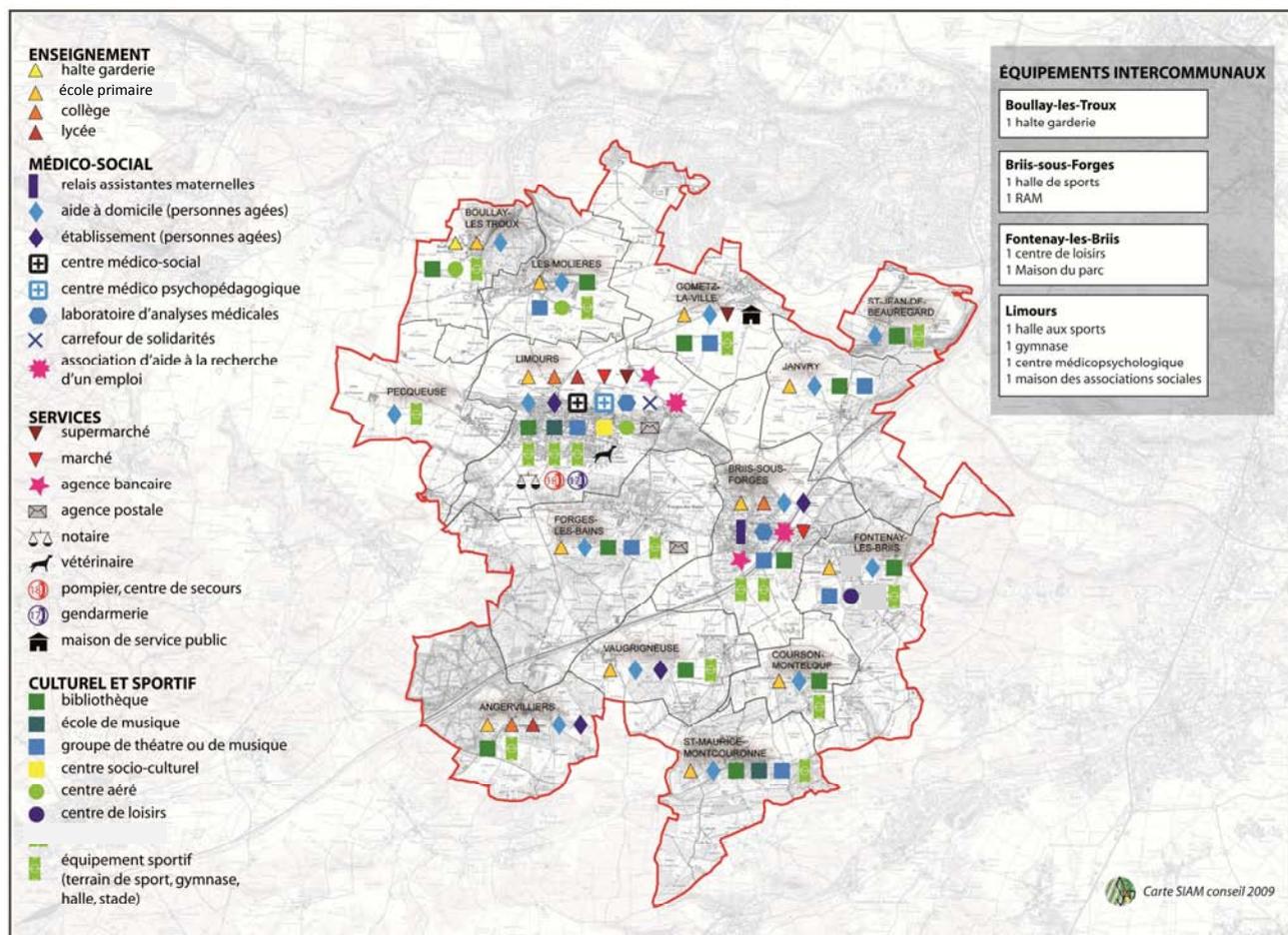
IV.1. Le niveau d'équipements général

Fontenay-lès-Briis dispose d'un niveau relativement satisfaisant d'équipements au regard de sa strate démographique et à son secteur géographique.

De plus, la commune accueille des équipements intercommunaux (centre de loisirs de Soucy) et des établissements spécifiques liés à la Santé (centre médical de Bligny, centre de sensibilisation de Santé, Fondation Dreyfus, centre appartenant au comité d'

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.

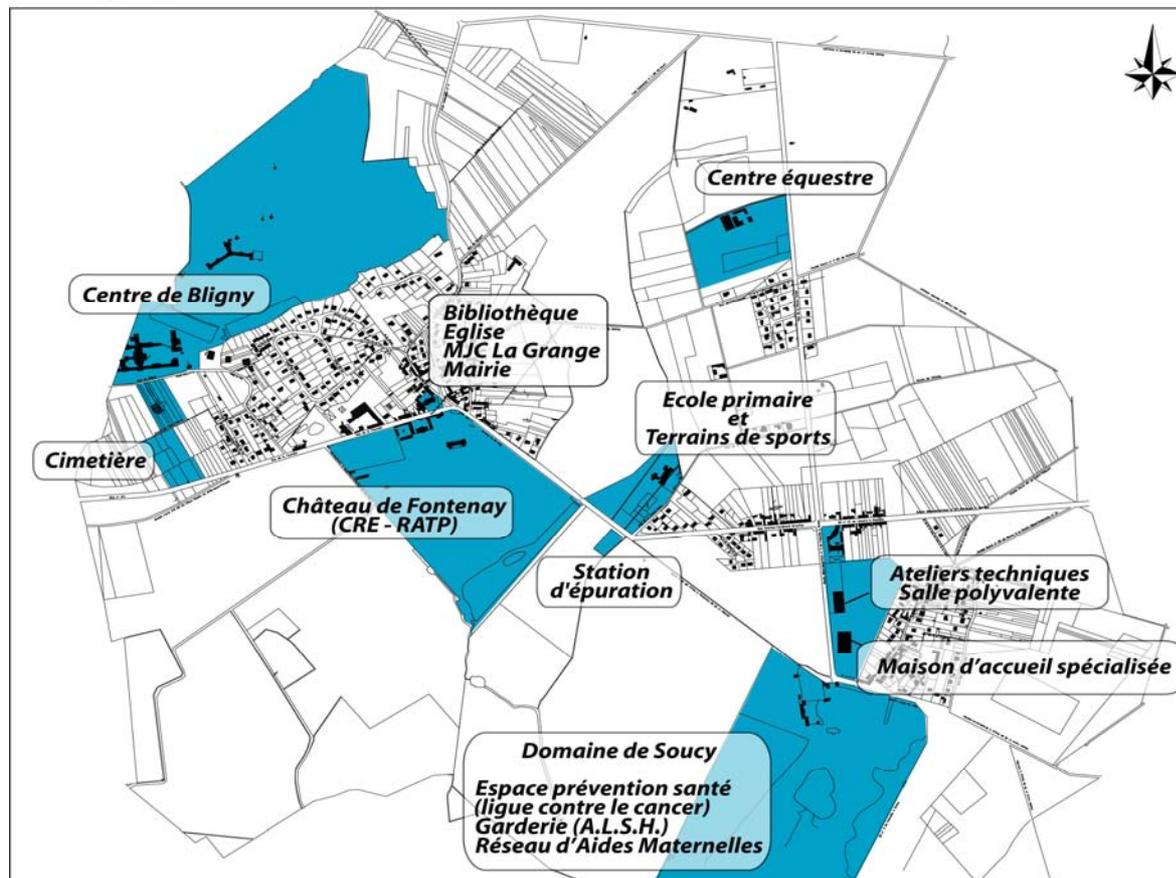
Répartition des équipements sur le territoire du Pays de Limours



IV.2. Les équipements de la commune

Les équipements sont répartis entre le centre bourg, le hameau de Bel Air et celui de Soucy.

Les équipements



■ les équipements scolaires

La commune dispose d'une école élémentaire, rue de la Coque Salle, près du hameau de Bel-Air.



Le préau et la cour



L'entrée et les salles de classe

Une école primaire composée de :

Effectifs de 2011

3 classes maternelles (69 enf.) :

Petite section : 23 élèves

Moyenne section : 22 élèves

Grande section : 24 élèves

5 classes élémentaires (129 enf.) :

Cours préparatoire : 23 élèves

Cours Elémentaire 1 : 27 élèves

Cours Elémentaire 2 : 24 élèves

Cours Moyen 1 : 29 élèves

Cours Moyen 2 : 26 élèves

■ les équipements de sports et loisirs

En termes d'équipements sportifs, culturels et de loisirs, la commune dispose d'équipements adaptés :

- les terrains de sport, à Buisson Berthelot ;
- les salles de sport en intérieur installées derrière la Mairie et l'Eglise. Il s'agit de locaux temporaires qui sont installés dans la cour derrière la Mairie. Les activités qui aujourd'hui y sont pratiquées devraient à terme être exercées dans d'autres locaux.

La plateforme sportive à Buisson Berthelot



■ Les équipements administratifs

Les équipements et services publics disponibles sont les suivants :

- la Mairie ;
- le cimetière ;
- l'Eglise Saint Martin ;
- une station d'épuration dans le parc de Fontenay ;

Les équipements culturels et socio-culturels sont les suivants :

- une bibliothèque municipale ;
- une Maison des Jeunes dans l'ancien presbytère, près de la Mairie.



Bibliothèque municipale



La Mairie (à gauche)
et l'Eglise Saint-Martin

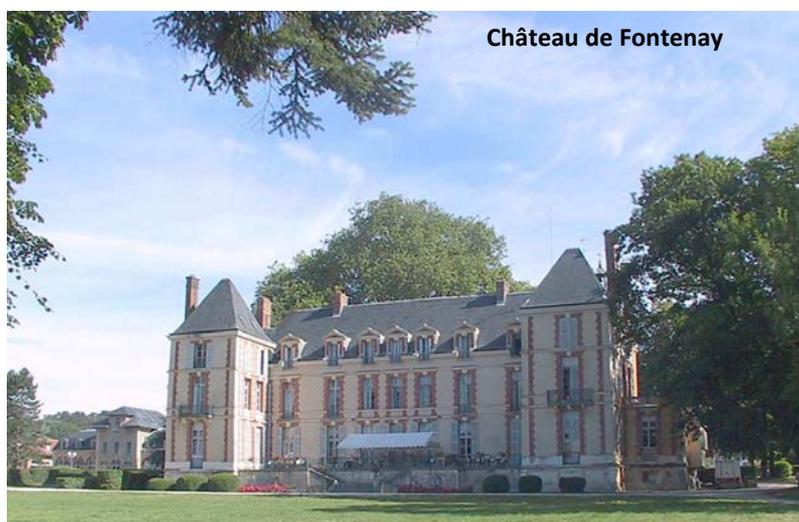
■ Les autres équipements

La commune de Fontenay-les-Briis accueille sur son territoire d'autres équipements de dimension régionale :

- le parc intercommunal de 33 hectares, du domaine de Soucy où l'on trouve :
 - . un A.L.S.H. élémentaire de 100 places
 - . un Espace Prévention Santé (E.P.S. Antéïa) en cours de construction (Maître d'ouvrage : le comité départemental de la ligue contre le cancer)

. un projet de la Communauté de Communes du Pays de Limours (permis délivré en date du 19/04/2011) qui comprend, une A.L.S.H maternelle, une garderie et le siège du Réseau d'Aides maternelles, le tout formant le pôle intercommunal de la petite enfance.

Ces équipements ont une dimension qui dépasse la seule commune de Fontenay-les-Briis. Toutefois, leur impact en termes de paysage et de fonctionnement influe directement sur le quotidien Fontenaysien. C'est pourquoi la Municipalité a souhaité adapter le règlement du PLU a chacun de ces équipements afin de leur permettre une évolution qui puisse être conforme aux dispositions du PLU, notamment en termes de capacité de protection et de mise en valeur des paysages.



IV.3. Les manques et projets

Les besoins en termes d'équipements à Fontenay-les-Briis sont de deux ordres :

- des locaux adaptés aux normes de sécurité et aux besoins des structures qui les occuperont (en cours) ;
- de nouveaux équipements.

En ce domaine, il est à noter que les besoins en termes d'accueil de nouveaux enfants et d'extension des écoles sont faibles voire inexistantes. La commune a su planifier l'accueil de nouvelles populations résidentes afin de contrôler au mieux ses capacités scolaires et les incidences directes sur les effectifs scolaires et ses besoins en équipements et services à la population.

- **De nouveaux locaux :**

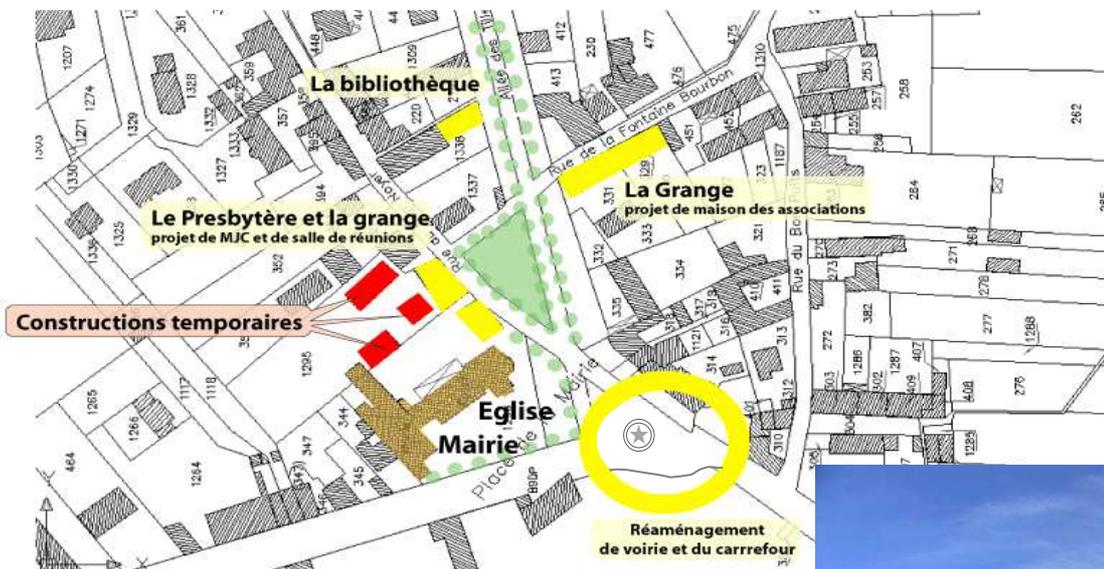
L'ancien Presbytère est occupé par la MJC, mais les locaux ne sont pas adaptés aux activités qui peuvent y être exercées. Les normes de sécurité en font un bâtiment qui, en l'état, est mal adapté à son occupation actuelle.

C'est pourquoi la Municipalité envisage la transformation des locaux et leur mise aux normes.



La Municipalité entreprend la même démarche pour la transformation d'une ancienne grange, importante par ses dimensions et son ancienneté. Elle sert aujourd'hui, et pour partie, de locaux pour les services techniques. Le projet municipal est de transformer cette grange en maison des associations.

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



La réhabilitation et la mise aux normes sont en cours et font l'objet d'aides départementale et régionale.



La commune a acquis en copropriété avec la Communauté de Communes du Pays de Limours (C.C.P.L), un bâtiment de plus de 1 600m² d'emprise au sol. C'est un bâtiment de l'ancien centre d'apprentissage situé à Bel-Air, la taille du bâtiment permet l'implantation :

- Des services techniques municipaux et intercommunaux
- D'une salle polyvalente d'environ 180m²
- De plusieurs salles destinées au siège et aux activités du secteur associatif communal

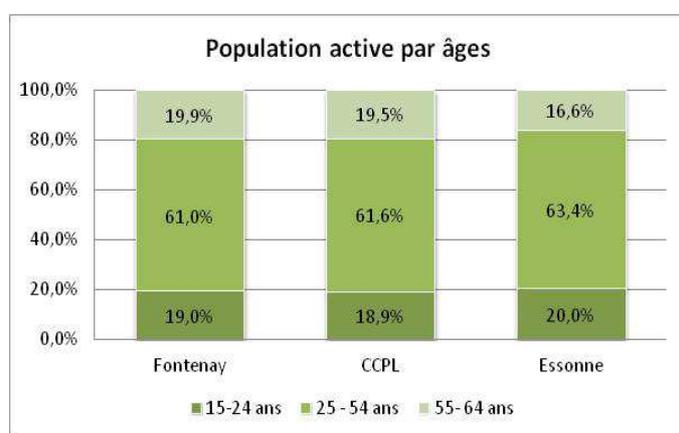
Vues du projet d'équipements sur le Hameau de Bel Air.



V – LES DONNEES SOCIO-ECONOMIQUES

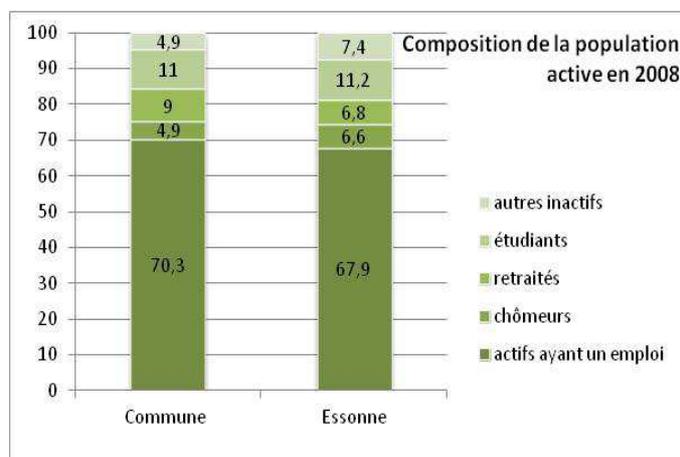
V.1. La population active

■ Caractéristiques et évolution



La population active communale est passée de 1205 actifs en 1999 à 1250 en 2008, soit **une augmentation de 3.7%**. Cette augmentation est légèrement inférieure à celle constatée pour l'ensemble de la population (+4.3%).

Comparé à la Communauté de Communes et au département, la commune de Fontenay détient un taux d'activité (population active/population en âge de travailler) des 15-64 ans légèrement plus élevé en 2008, avec 75,1% pour 74,5% sur la CCPL et le département.



La population active fontenaysienne se distingue du profil des populations actives départementales par :

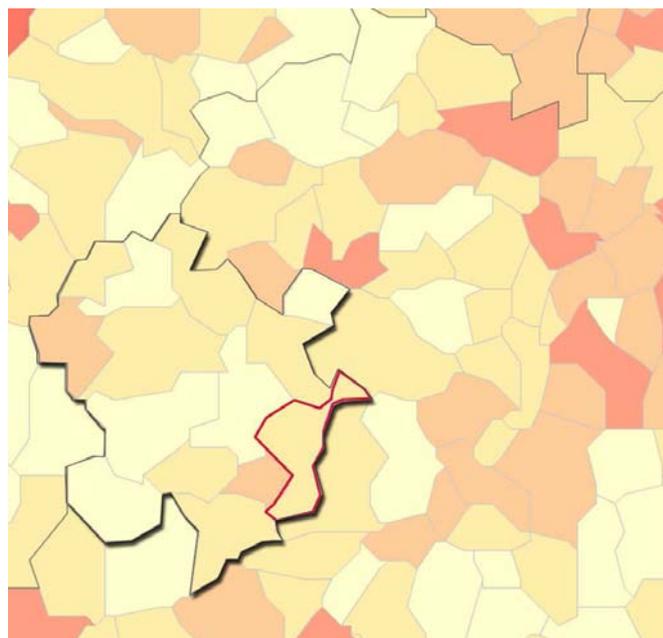
- une plus faible part de retraités, étudiants ou personnes au foyer
- une faible part de chômeurs.

■ Un faible taux de chômage

En 2008, le taux de chômage de Fontenay était relativement faible par rapport au niveau du département : 6.5% des 15-64 ans fontenaysiens, pour 8,8% en Essonne.

Au 31 Décembre 2009, la commune enregistre 65 demandeurs d'emplois.

Par ailleurs, le chômage touche plus particulièrement les jeunes de moins de 25 ans, mais reste inférieur aux moyennes départementales pour les autres tranches d'âges (entre 8 et 10% au niveau de l'Essonne)

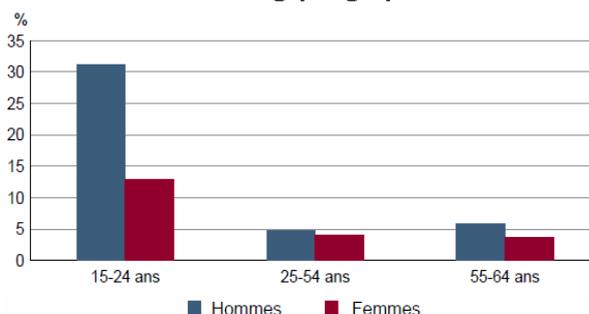


Taux de chômage des 15 à 64 ans (en %)



source : Insee, RP2006 exploitation principale

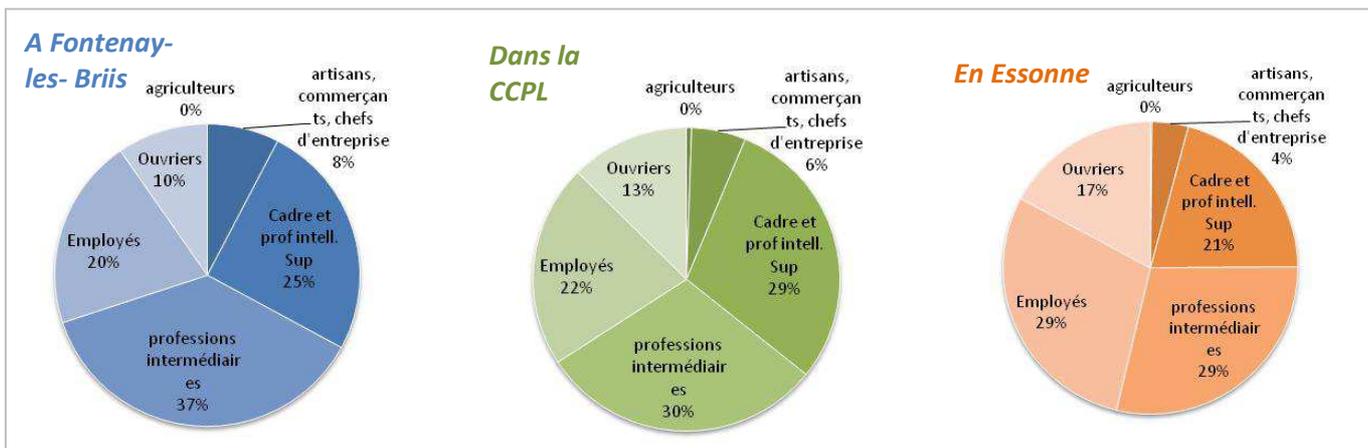
Taux de chômage par âges par sexe



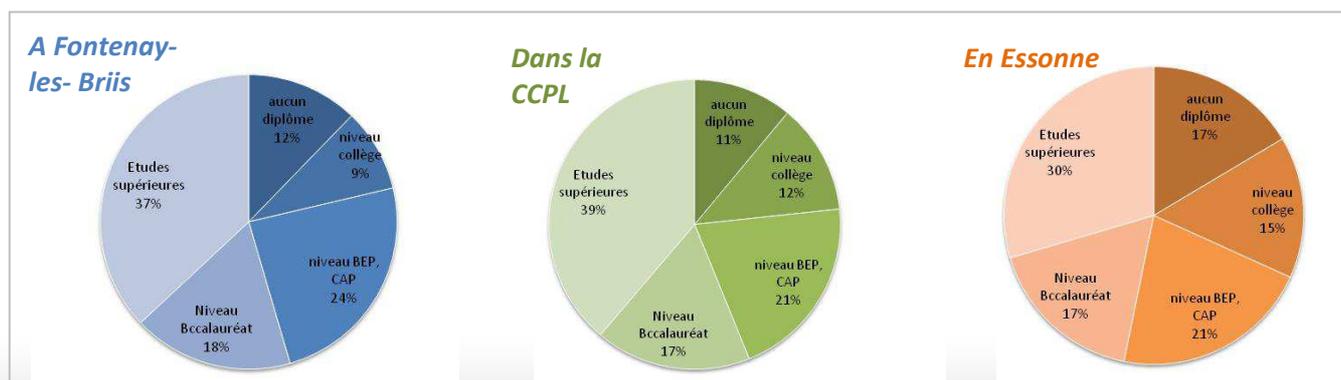
■ et des catégories socio-professionnelles plutôt élevées

L'analyse comparée des catégories socio-professionnelles fait ressortir :

- Une majorité de professions intermédiaires (37%) pour 30% au niveau de la CCPL et 29% sur l'Essonne
- une part légèrement excédentaire de cadres et professions intellectuelles supérieures (25%), à l'image du territoire de la Communauté de Communes -CCPL (29%), avec une large sur-représentation par rapport au Département de l'Essonne (21%)
- Une plus faible représentation des classes dites « moyennes » employés et ouvriers (30% à Fontenay) pour 35% sur le territoire de la CCPL et 46% sur l'Essonne.



■ ... en relation avec les niveaux de formation des actifs



V.2. Les emplois et entreprises dans le secteur

■ La composition des emplois proposés sur la commune

En 2008, Fontenay-lès-Briis compte 252 emplois, pour 939 actifs occupés parmi les habitants.

Ce nombre a diminué entre 1999 et 2008 puisqu'il était de 289 en 1999, ce qui peut s'expliquer par la fermeture de certains établissements sur la commune (ex CFA).

Le taux de polarisation ou indicateur de concentration d'emplois est bien plus faible que ceux du département et de la France métropolitaine :

0,29 emploi /habitant sur Fontenay les Briis

0,47 emploi /habitant sur la CCPL

0,79 emploi/hab sur l'Essonne

Il montre ainsi que Fontenay est une commune plutôt résidentielle.

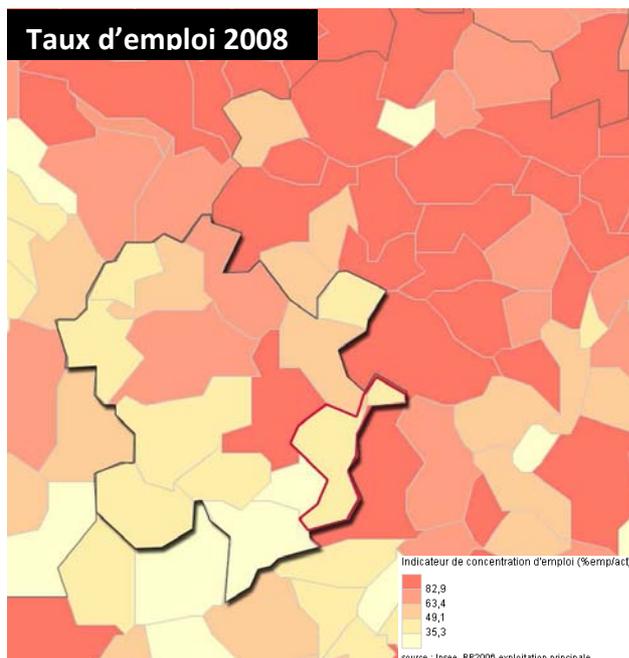
Toutefois, la commune est située à proximité de pôle d'emplois importants (Bruyères-le-Châtel et le CEA et les zones d'activités situées au Nord (Les Ulis, Villejust, Massy, etc.)

Les emplois présents sur le territoire sont essentiellement des emplois liés au secteur tertiaire pour près de 90% d'entre eux.

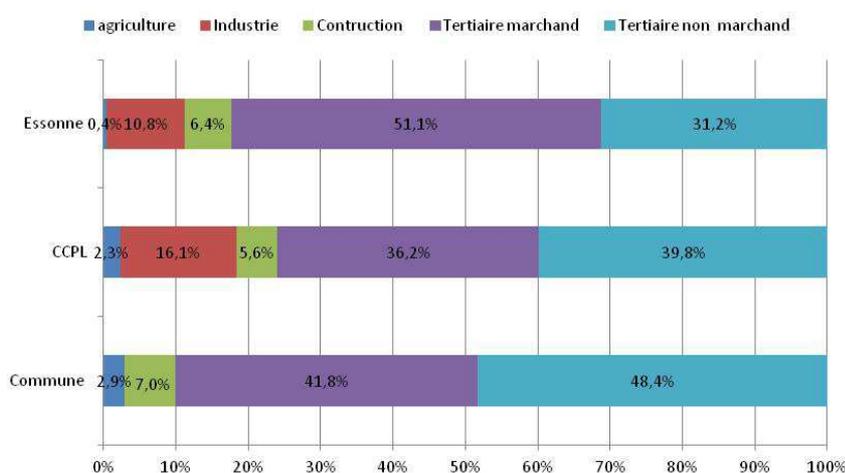
On notera en particulier que les emplois du secteur « tertiaire non marchand », c'est-à-dire les emplois de l'administration publique, de l'enseignement, de la santé ou de l'action sociale sont particulièrement importants : près d'1 emploi sur 2 présents à Fontenay.

Les secteurs agricole et de la construction sont également sur-représentés sur le territoire de la commune.

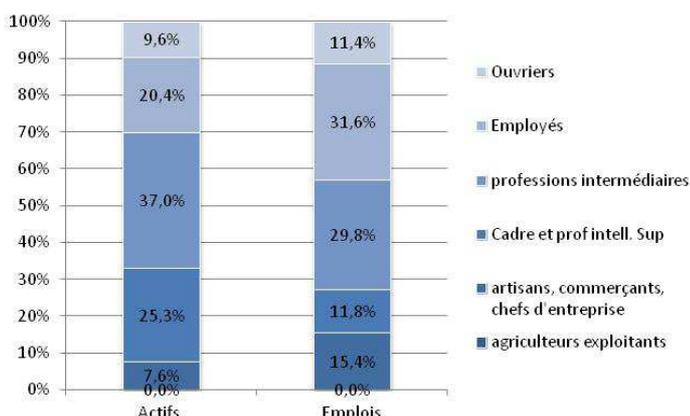
En revanche, le secteur industriel est totalement inexistant.



Les emplois par secteurs d'activités



Relation entre les catégories d'emplois et d'actifs



Par ailleurs, on observe un léger décalage entre l'offre d'emplois présente sur la commune et les actifs résidents :

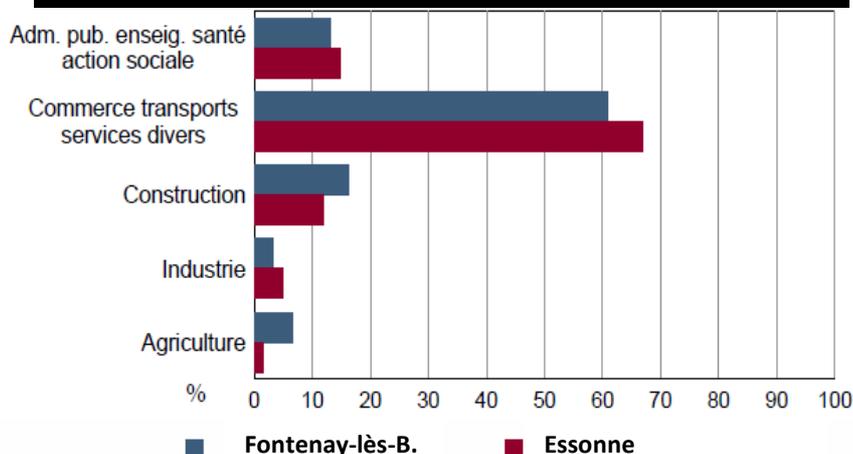
- chez les cadres et professions intellectuelles ou intermédiaires où la « main d'œuvre » fontenaysienne est plus importante que les emplois de cette catégorie, présents sur la commune
- les emplois d'employés, d'artisans, de commerçants ou chefs d'entreprises sont à l'inverse plus importants que les actifs résidents.

■ Les entreprises présentes

Une majorité de services et d'entreprises du secteur tertiaire

Les entreprises présentes sur le territoire communal exercent essentiellement leur activité dans le secteur tertiaire qui concerne 74% des entreprises et regroupent 91% des emplois, soit nettement plus que dans le département de l'Essonne (60% des entreprises).

Les établissements par secteurs d'activités en 2008

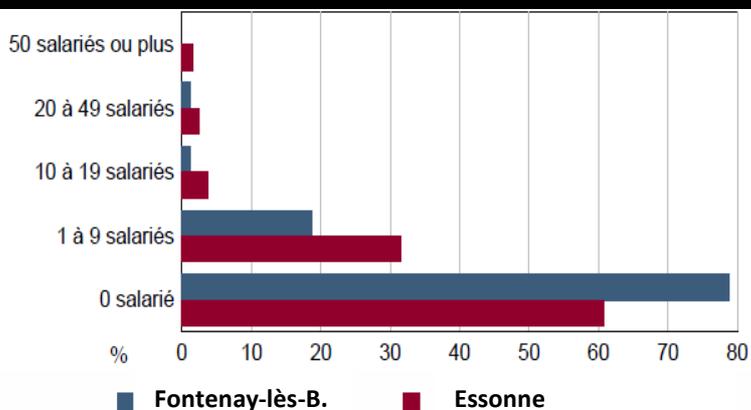


Un tissu de petites entreprises

...de moins de 10 salariés qui représentent 95% des établissements mais 45% des salariés.

A noter ... La présence de 2 entreprises de 20 à 50 salariés (Centre médical de Bligny et entreprises de transports ou services)

Les établissements par tranches d'effectifs au 31 déc.2009



Une certaine stabilité des entreprises

Près de 45% des entreprises étaient déjà installées à sur la commune il y a 10 ans.

Les créations et disparitions d'entreprises concernent essentiellement le secteur des services.

Dans le cadre de la réalisation du parc d'activités de Bel Air, plusieurs entreprises devraient venir s'installer sur le territoire et contribuer ainsi à la création d'emplois dans les secteurs de l'artisanat, de la construction ou des services.

V.3. le tissu économique

■ A l'échelle du Département et du Sud Parisien

Le secteur Sud-Ouest de l'Île de France se caractérise par plusieurs pôles d'excellence économique : les technologies et les services de télécommunications, l'industrie d'équipement électronique et informatique, l'industrie automobile, l'industrie aéronautique, spatiale et de défense et les biotechnologies, en recherche et développement.

Deux grands pôles géographiques de développement sont identifiés dans le secteur :

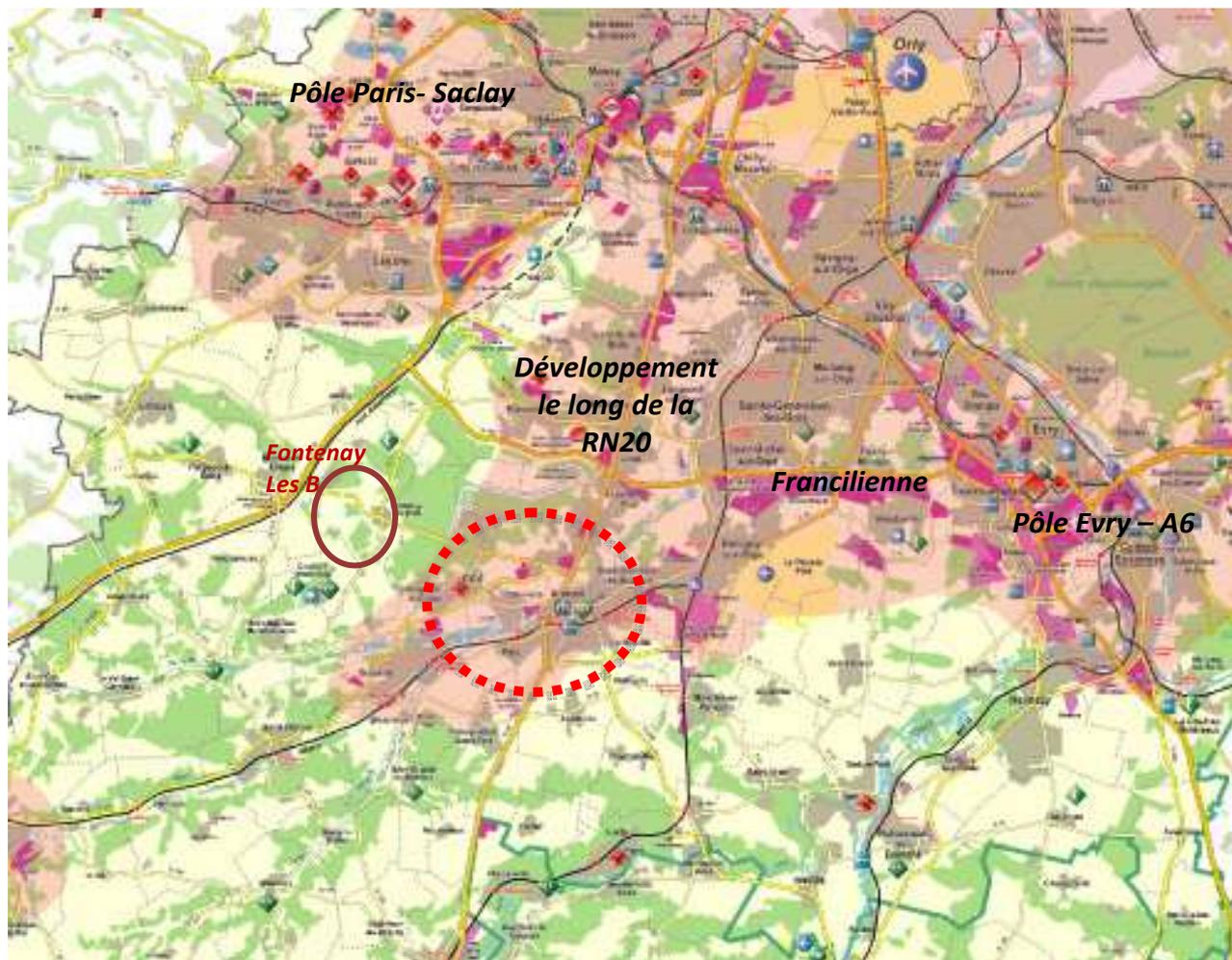
- Le pôle « Versailles-Vélizy-Saint Quentin » dans les domaines de l'aéronautique, des télécommunications et des hautes technologies, représentant près de 45 000 emplois
- Le pôle du Plateau de Saclay, pour la Recherche scientifique, des sièges sociaux de grands groupes, et les Hautes Technologies. La relation avec le pôle universitaire et les grandes écoles est également importante.

Inscrit en OIN, il a vocation à développer, à terme, un pôle d'excellence à l'échelle européenne par l'aménagement, sur le plateau de Saclay et à Satory, d'un campus de dimension internationale regroupant les meilleurs établissements universitaires, des grandes écoles, et des instituts de recherche nationaux.

La commune est située au sud de cette vaste opération et est limitrophe du périmètre d'influence de l'Etablissement Public Paris Saclay.

- les activités à l'Est, le long de la RN 20.

Les zones économiques dans l'Essonne



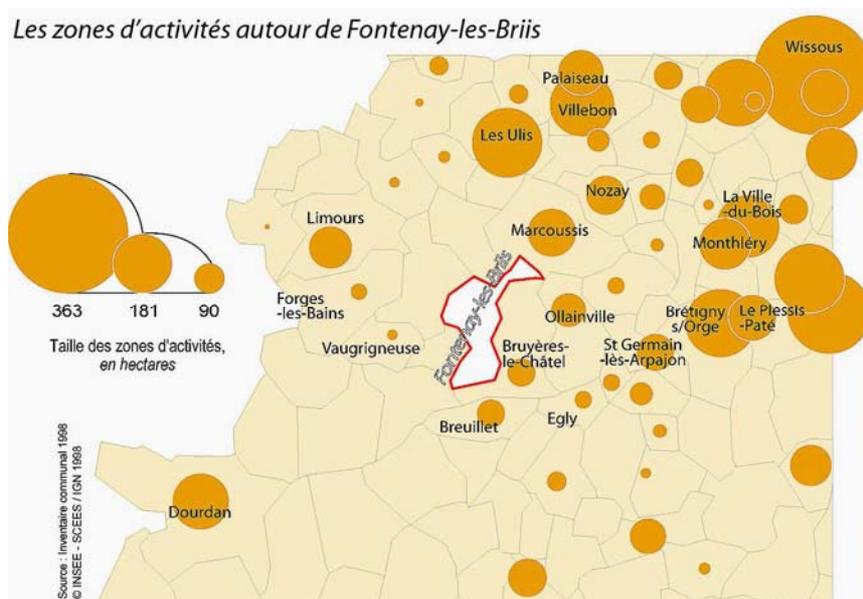
Enjeux de développement urbain autour du pôle d'Arpajon et Ollainville

■ Au sein de la CCPL et autour de Fontenay –lès-Briis

Les communes environnantes disposent d'un potentiel d'activités important : notamment Limours, Bruyères-le-Châtel, Ollainville, Marcoussis et les Ulis.

Fontenay-les-Briis, comme sa voisine Briis-sous-Forges, se trouve au centre d'un ensemble de petites zones d'activités, commerciales, artisanales et industrielles ;

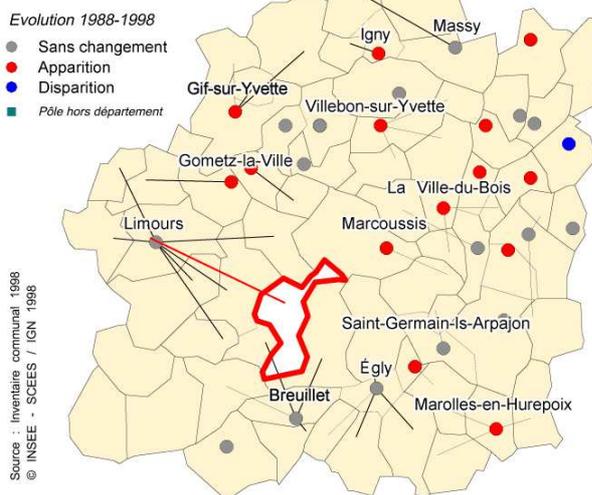
Les zones d'activités autour de Fontenay-les-Briis



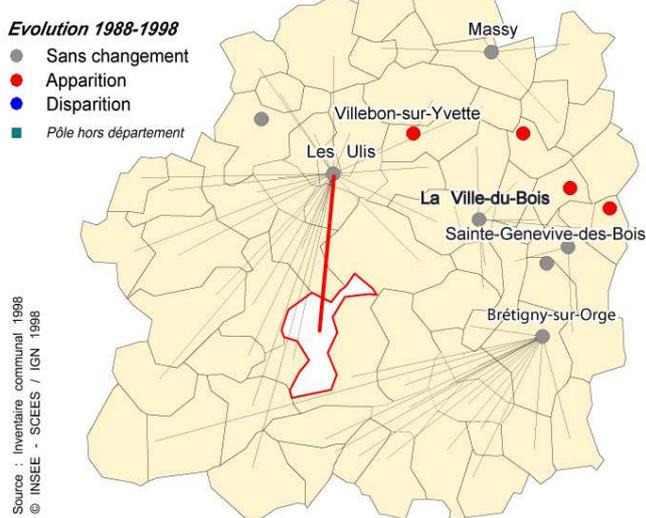
La commune bénéficie de l'attractivité de certaines activités, comme les golfs de Courson-Monteloup, de Forges-les-Bains et de Janvry, le Centre d'Essais Atomiques de Bruyères-le-Châtel et l'autodrome de Linas-Monthléry, le Centre Technique National de Rugby à Marcoussis.

Pour ce qui est de la proximité des activités commerciales, les Fontenaysiens choisissent l'hypermarché des Ulis, au nord, et les supermarchés de Limours, à l'ouest, et la ville commerçante d'Arpajon à l'est.

Attractivité des supermarchés



Attractivité des hypermarchés



Au total, **4 principales zones d'activités économiques** ont été recensées sur la CCPL. Il s'agit de :

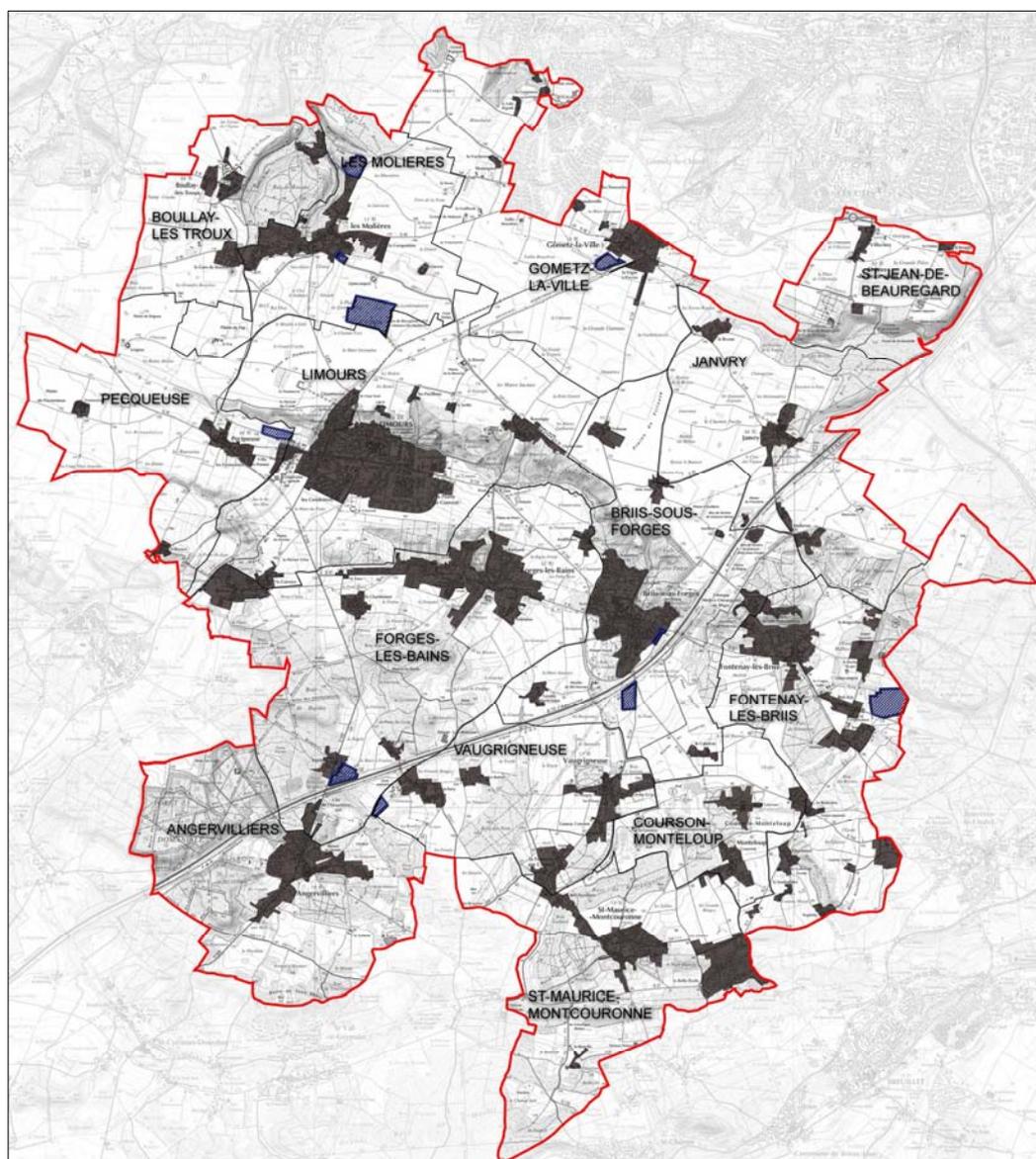
- Forges-les-Bains : 3 hectares occupés par 6 entreprises,
- Gometz-la-ville : 2,5 hectares occupés par 25 entreprises,
- Limours-Pecqueuse : 5 hectares occupés par une quarantaine d'entreprises,
- Vaugrigneuse : 2,5 hectares, 16 entreprises.

62% des entreprises situées sur les zones d'activités ont moins de 5 salariés. Ces ZA sont constituées d'entreprises de petite taille et sont majoritairement artisanales. Toutefois, pas de spécificité dominante.

Ces ZA rassemblent 12% des entreprises du territoire de la communauté de communes.

En outre, deux zones d'activités importantes de compétence intercommunale sont en cours de réalisation ou de développement :

- Fontenay-les-Briis : PARC de Bel Air, 2,5 ha, pour la 1^{ère} tranche et environ 8 à 10 ha pour la 2^{nde} tranche après réalisation de la déviation par le département et modification du PLU par le Conseil Municipal.
- Les Molières : ZA du Plateau des Molières – 22 ha comprenant un hôtel d'entreprises ,



■ Commerces, services , artisanat, etc.

Fontenay-les-Briis dispose de commerces et d'entreprises localisés sur son territoire :

Nom de l'entreprise	Activité
SARL PLM	Pompes funèbres
SARL Solutions internationales	Commerces de gros de biens de consommation
FORGES CONSTRUCTION ET RENOVATION	Constructions
M. BOULANGER	Location de biens immobiliers
EQUILIBRE	Entretien et réalisation de plantations ornementales
Électricité Générale Bonnin 91	- Électricité - Alarmes - Chauffage électrique - Motorisation de portails - Éclairage intérieur/extérieur - Dépannages
SODISTA	Commerces et gros et fournitures
CADUB	Commerces Fleuriste
HOSPITALIA	Fabrication appareils médico-chirurgicaux
Au Marché Gourmand - Bel-Air	Alimentation générale, pain, pâtisserie, restauration rapide, pizza à emporter, presse, photos, articles de pêche, fruits et légumes.
La ferme de Bel Air – Bel Air	Restaurant
BOUDAUD - Bel-Air	Plomberie chauffage entretien chaudière dépannage.
Le CADRAN SOLAIRE - Bel-Air	Bar-Tabac-Restaurant
AMY 3D - <i>Soucy</i>	Dépannage TV. HI-FI, vidéo. Installation antennes terrestres et satellites
TAXI SERGE TEIXEIRA - Soucy	- Transport de personnes et biens - Transport de marchandises et courriers - Taxi
ETS SAUNIER - Horticulteur – Producteur - Verville	-Plantes à massifs (printemps, été, automne) -Plantes fleuries tout au long de l'année (bégonia, azalée...)
Garage MAUGER - La Charmoise	Garagiste, mécanique, Carrosserie, dépanneur, pompiste.
INSTALLATEUR D'ALARME HELY Pascal - La Soulaudière	Installation d'alarmes
ALMY Conseil	Conseil en affaires juridiques et gestion
ROC LERAINÉ	Conseil et service
M. SCHUBEL	Transports routiers de marchandises
FRANCE SERVICE ELECTRONIQUE	Installation d'alarmes

Quelques commerces sont installés dans le hameau de Bel-Air, comme une petite épicerie et un Bar-Tabac.

■ L'agriculture

Les chiffres présentés ci-dessous sont issus du recensement général agricole, appelé Agreste. Il a été réalisé en 1979, 1988 et 2000 pour les informations les plus récentes.

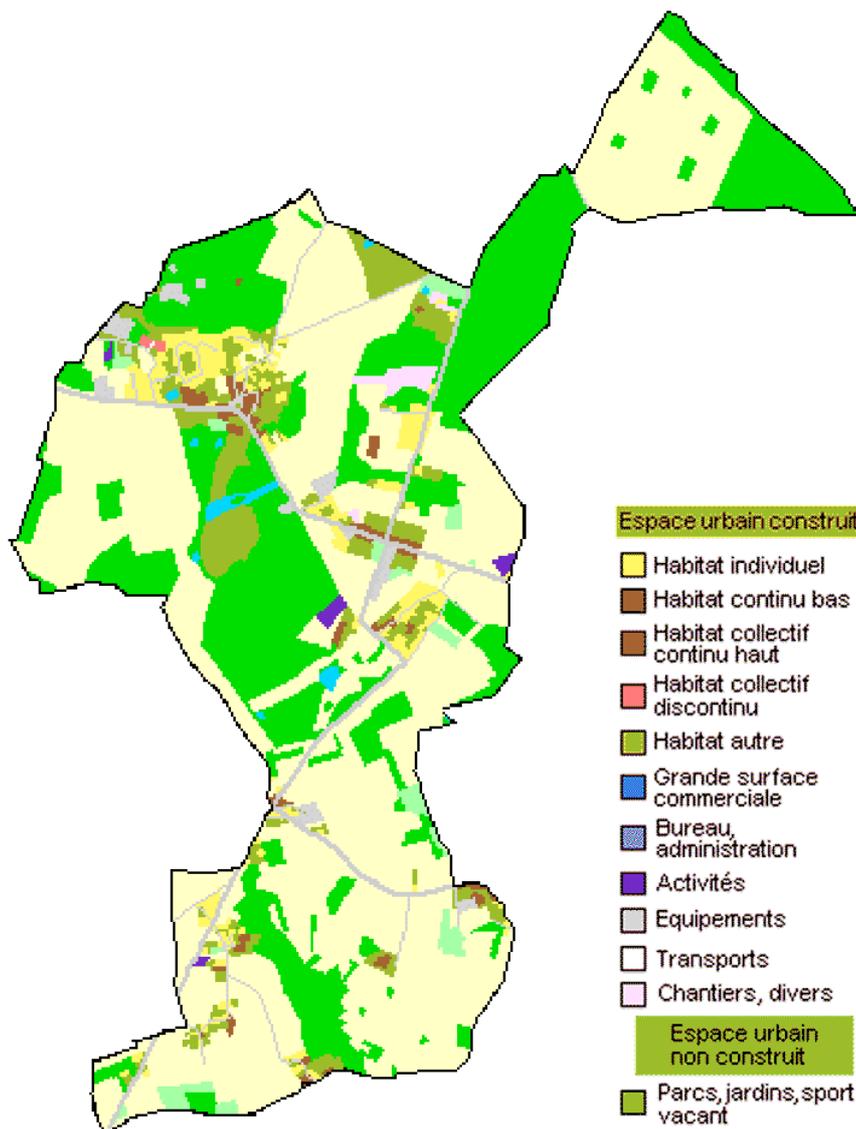
Ce recensement s'attache à définir la structure des exploitations, les différents statuts, les modes de production, la composition des exploitations, les productions, le matériel utilisé...

Si les informations concernent principalement les exploitations et leur lieu d'installation, elles ne concernent pas le territoire communal : la Surface Agricole Utile des exploitations est celle effectivement utilisée par les exploitations qui ont leur siège dans la commune concernée. L'exploitation peut avoir des terres dans la commune concernée mais aussi dans les communes voisines, et inversement avec des exploitations localisées dans les communes voisines.

La SAU communale est l'ensemble des terres qui sont effectivement cultivées dans la commune concernée, quelque soit la localisation des exploitations.

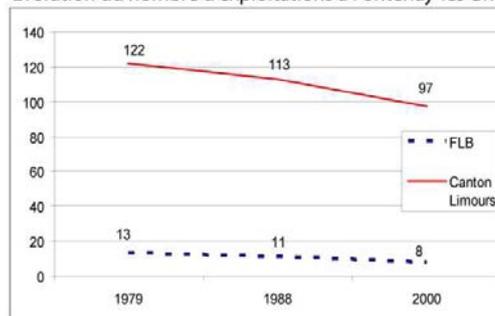
La commune de Fontenay-les-Briis fait partie de la région agricole du Hurepoix. Elle fait partie des communes dites agricoles car la superficie agricole utile communale est supérieure à la moyenne : 54,7 % du territoire est consacré à l'agriculture. Cette proportion est supérieure à la part moyenne du territoire communal qui est consacrée à l'agriculture en Essonne, soit 49 %, mais inférieure à celle des communes du canton de Limours (58,3 %).

La superficie agricole utile des exploitations a diminué depuis 1979 : une baisse de 32 ha, soit - 7,8 % en 21 ans. Les communes de l'Essonne connaissent la même diminution mais d'une ampleur moindre (- 4,4 % entre 1979 et 2000), alors que le canton de Limours a la particularité de voir la SAU des exploitations augmenter de près de 6,5 % entre 1979 et 2000. Cette situation est paradoxale dans un contexte de réduction de la SAU au profit des terres urbanisables : une des explications possibles est l'acquisition de terres par les exploitants dans d'autres cantons et d'autres régions agricoles.

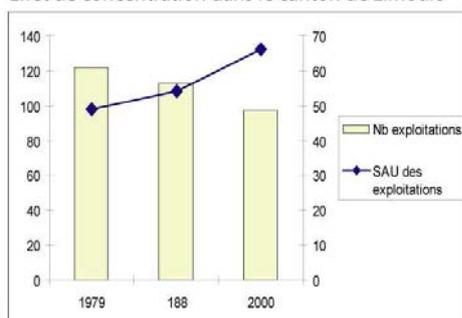


Les exploitations subissent également une tendance à la diminution de leur nombre : mais on parle alors de concentration des exploitations. En effet, si leur nombre diminue, les surfaces agricoles qu'elles exploitent augmentent fortement, comme le montrent les graphiques joints. Ainsi, à Fontenay-les-Briis, en 1979 les 13 exploitations disposaient en moyenne de 34 ha, en 2000, les 8 exploitations disposent chacune de 51 ha en moyenne.

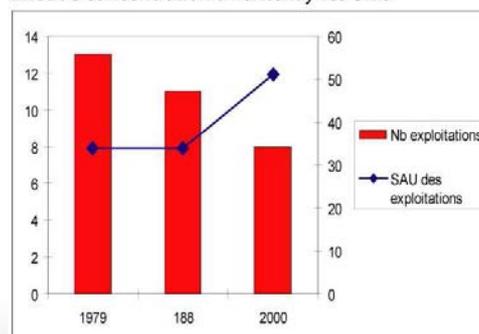
Evolution du nombre d'exploitations à Fontenay-les-Briis



Effet de concentration dans le canton de Limours



Effet de concentration à Fontenay-les-Briis



La vocation des exploitations Fontenaysiennes est principalement orientée vers les cultures céréalières et le fourrage : près de 68 % de la SAU des exploitations sont consacrés aux terres labourables (dont 72 % aux céréales) et 32 % sont consacrés aux fourrages.

Il n'y a aucun autre type de culture recensé à Fontenay-les-Briis ; seules 4 exploitations disposent de 78 chevaux (11 exploitations pour 195 chevaux dans le canton de Limours). Il s'agit principalement des centres équestres qui font du poulinage [en 2000, il y avait 14 juments (18 % du cheptel à Fontenay et 14,5 % dans le canton)].

Dans le canton de Limours ces proportions sont de 93 % pour la terre labourable (dont 65 % pour les céréales) et 6 % pour les terres fourragères.

Ce sont là les caractéristiques types de l'agriculture essonnienne : les exploitations pratiquant les grandes cultures, notamment céréalières représentent 71 % de l'ensemble des exploitations.

VI – CIRCULATIONS ET DEPLACEMENTS

VI.1. Les moyens de transports et de déplacements

■ Le réseau routier

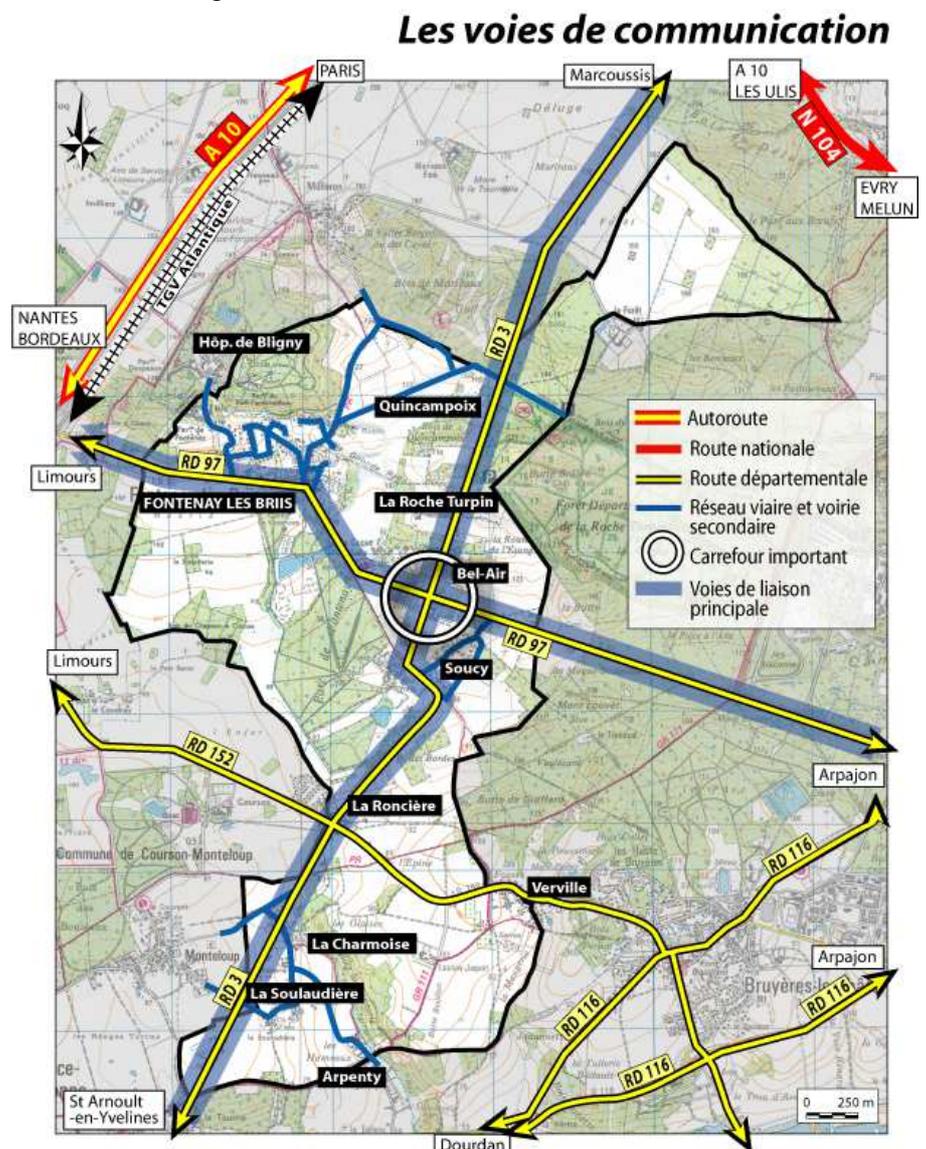
La commune est entourée de voies de communication routières importantes : l'autoroute A 10 au nord-ouest et la RN 104 au nord. L'autoroute ne dispose pas d'un accès proche de la commune, pour cela, il faut rejoindre Les Ulis au nord. La RN 104 est accessible par Marcoussis au nord également.

Fontenay-les-Briis est traversée et desservie par un certain nombre de voies départementales importantes :

- la **RD 97** qui traverse la commune d'Ouest en Est, elle relie Limours à Arpajon ;
- la **RD 3** qui traverse la commune du Nord au Sud, elle relie Marcoussis à Saint-Maurice-Montcouronne et Saint-Arnoult-en-Yvelines.

Relevant du départemental structurant, ces deux voies importantes sont à la fois des voies de desserte des hameaux de la commune et des voies de transit reliant des pôles importants (Arpajon Marcoussis, Courtaboeuf, Limours...). Elles se croisent dans le hameau de Bel-Air (au centre de la commune).

- la **RD 152**. Faisant partie du réseau départemental d'accompagnement, elle traverse la commune d'Ouest en Est, elle relie Limours à Bruyères-le-Châtel, en desservant la gare autoroutière de Briis sous Forges. Elle rejoint la RD 116 qui relie Arpajon à Dourdan en desservant les communes de la vallée de l'Orge.



Le réseau de transports en commun

■ Le réseau de transports ferrés

La commune de Fontenay-les-Briis ne dispose pas de station de RER et de chemins de fer sur son territoire. Par contre il est possible de joindre les stations des lignes B et C du RER dans les communes limitrophes :

- la ligne C du RER (Paris / Dourdan). La gare la plus proche est Breuillet/Bruyères-le-Châtel (5 Km à l'est) ;
- la ligne B du RER (Paris / Saint-Rémy-lès-Chevreuses), ligne accessible à Massy-Palaiseau, Orsay et Gif-sur-Yvette.
- La ligne T.G.V. Atlantique, accessible à la gare de Massy, notamment par les transports en commun ;

■ La gare autoroutière de Briis sous Forges

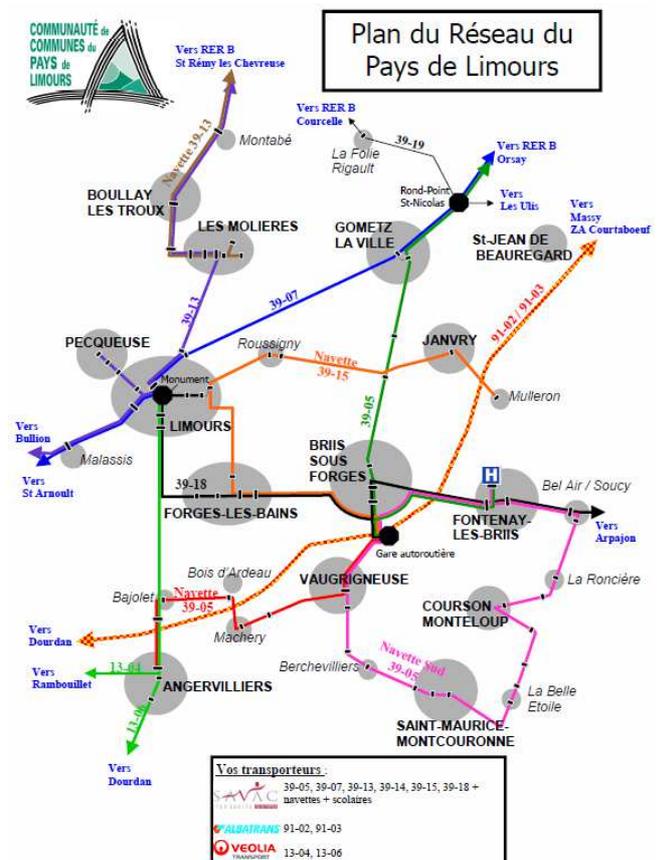
Elle constitue le terminus de la ligne 39-05 et permet ainsi l'accès aux lignes express d'Albatrans qui circulent sur l'autoroute A10 et qui permettent de rejoindre Massy, Courtaboeuf, Dourdan et Orsay.

La gare autoroutière de Briis-sous-Forge est unique en France et la seule en Europe sur autoroute concédée.

En 2008, plus de 275 000 voyageurs ont utilisé la gare autoroutière ce qui lui a valu de recevoir le Grand Prix de l'Intermodalité du magazine spécialisé Ville & Transports en 2008.

5 lignes de rabattement permettent d'accéder à la gare autoroutière qui offre des capacités de stationnement importantes, mais déjà saturées : parking voiture gratuit de 230 places et parking vélo de 24 places.

Un projet d'agrandissement du parking existant est déjà inscrit dans le document d'urbanisme local (PLU) de la commune de Briis-sous-Forge.



■ Le réseau de bus

Les principales lignes de bus qui relient Fontenay-les-Briis aux communes limitrophes et desservent la commune sont :

- la ligne n° 39 018 (société SAVAC) :

Elle relie la commune d'Arpajon à Vaugrigneuse en suivant un parcours en boucle pour partie. La ligne de bus dessert Fontenay-les-Briis par la RD 3 au sud.

La ligne comporte 19 courses par semaine et 1 le samedi (aucune le dimanche), pour un trajet d'environ 35 minutes.

- la ligne n° 39 006 (société CGEA Connex Rambouillet) :

Elle effectue un trajet en boucle entre Dourdan (gare) et Limours. Elle dessert de nombreuses communes (12) dont Fontenay-les-Briis en passant par le sud, la RD 3 et la RD 152.

La ligne comporte 10 courses par semaine et 10 le samedi (aucune le dimanche), pour un trajet d'environ 50 minutes.

- la ligne n° 39 30 (société SAVAC) :

Elle effectue un trajet entre Saint-Arnoult-en-Yvelines, Limours et la gare RER B de Saint-Rémy-lès-Chevreuses. Elle dessert de nombreuses communes (15) dont Fontenay-les-Briis en passant par l'est, par Bel-Air et la RD 97 au nord.

- la ligne n° 39 028 (société SAVAC) :

Elle relie Briis-sous-Forges à Vaugrigneuse. Elle traverse la commune de Fontenay-les-Briis par la RD 3 et la RD 97 en passant par Bel-Air et le centre bourg.

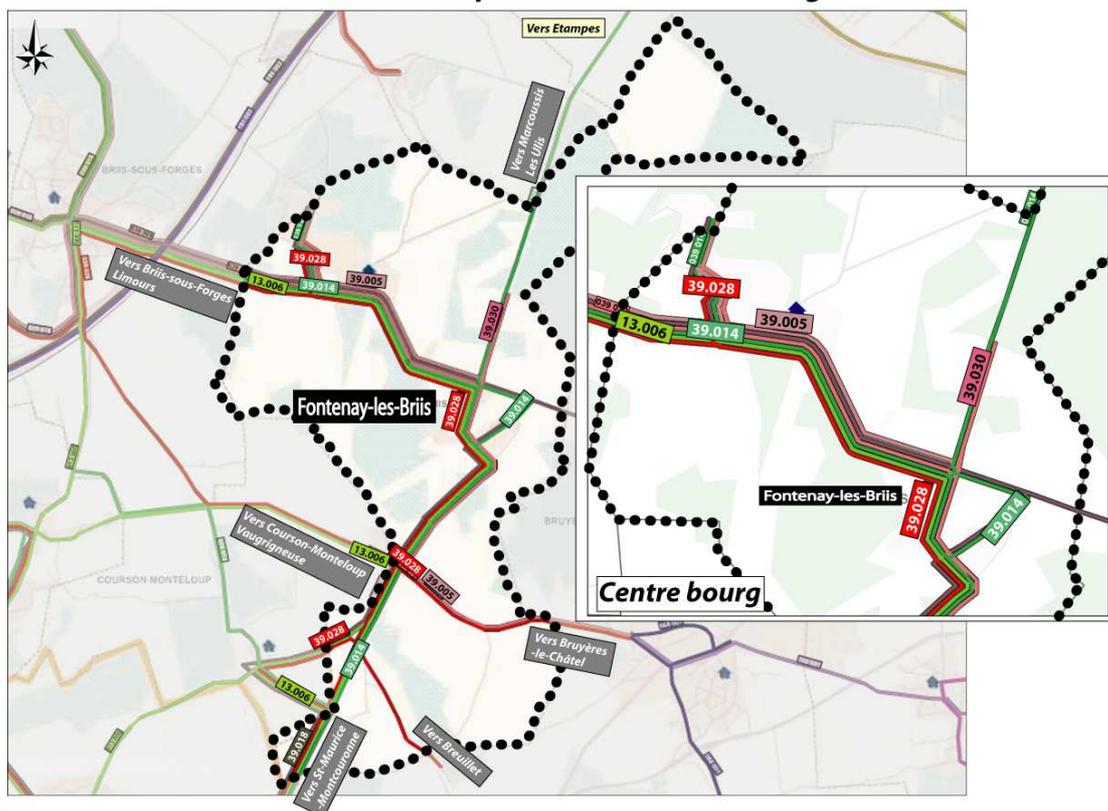
- la ligne n° 39 005 (société SAVAC) :

Elle relie Fontenay-les-Briis à Orsay, elle dessert les gares RER B de Bures-sur-Yvette et d'Orsay-Ville. La ligne comporte 11 courses par semaine, 6 le samedi et 2 le dimanche, pour un trajet d'environ 35 minutes. Elle traverse la commune de Fontenay-les-Briis par la RD 3 et la RD 97 en passant par Bel-Air et le centre bourg.

- la ligne n° 39 014 (société SAVAC) :

Elle relie Orsay à Vaugrigneuse, elle dessert les gares RER B de Bures-sur-Yvette et d'Orsay-Ville. La ligne comporte 21 courses par semaine et 12 le samedi (aucune le dimanche), pour un trajet d'environ 70 minutes. Elle traverse la commune de Fontenay-les-Briis par la RD 3 et la RD 97 en passant par Bel-Air et le centre bourg.

Les transports en commun - Les lignes de bus



VI.2. Les grands flux

■ Les trafics sur les axes majeurs

Fontenay-les-Briis a une position de carrefour, tant dans le croisement des voies que dans les sites et communes qu'elle dessert. Cette position particulière entraîne des flux routiers importants.

Les voies qui supportent le plus de circulation sont les deux routes départementales, RD 3 et RD 97 qui sont par ailleurs reconnues comme des axes structurants départementaux (Schéma Départemental de la Voirie)

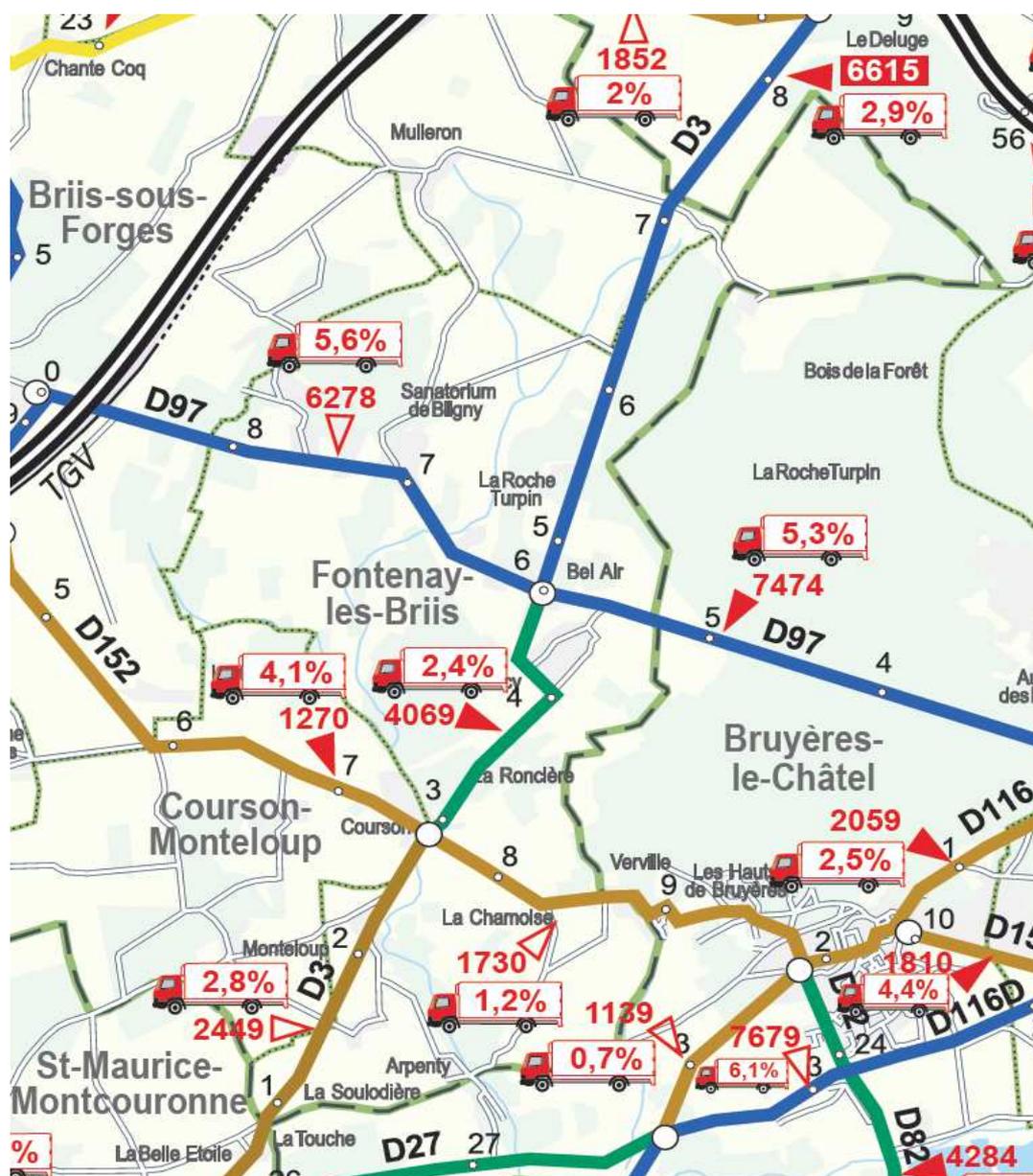
En effet, depuis 1999, les comptages n'ont cessés d'augmenter, qu'il s'agisse des véhicules légers ou des camions.

Les flux les plus importants ont été enregistrés sur la RD 97 avec 6278 véhicules / jour (6 030 en 2005) en entrée de bourg à l'ouest et 7474 véhicules / jour (8 440 en 2005) en entrée de ville est, avant Bel-Air. Ces flux importants s'expliquent en partie par la fonction des voies et les communes et sites qu'elles desservent : Les Ulis et l'A10 / RN 104 d'un côté, Arpajon et la RN 20 de l'autre.

Les trafics sur les axes départementaux en 2008

source Conseil Général

La RD 3 fait également figure d'axe de grande circulation : 6615 véhicules / jour (6536 en 2005) au nord et 4069 véhicules / jour (3200 en 2005) au sud de Bel-Air. Ces forts trafic s'expliquent par la liaison vers Marcoussis et l'A 10 / RN 104 au nord.



■ Les migrations domicile - travail

	Population active travaillant ...			
	Sur Commune de résidence	dans l'Essonne	dans la Région	autres
Commune	14,2%	54,9%	30,0%	0,9%
CCPL	13,2%	49,4%	36,2%	1,1%
Département	17,9%	31,8%	48,5%	1,8%

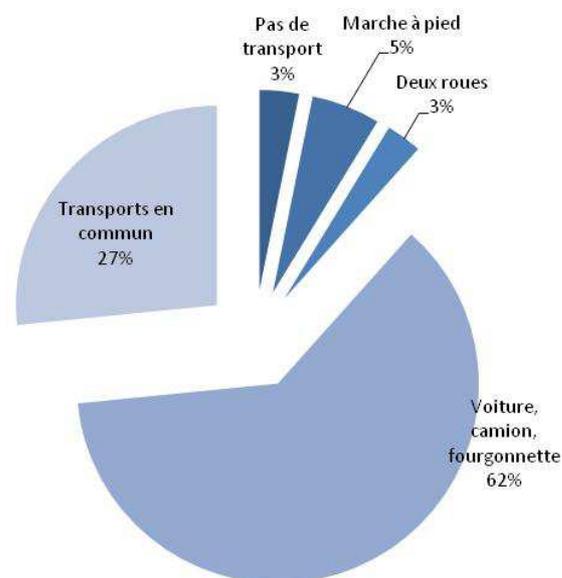
Les flux quotidiens sont importants à l'échelle de la commune : sur les 940 actifs occupés, environ 14% travaillent sur la commune et plus de 85% à l'extérieur de la commune.

Toutefois, pour ces derniers, les distances de trajet sont assez courtes, puisque la majorité travaillent dans l'Essonne ou les communes limitrophes des départements des Yvelines et des Hauts de Seine (30%).

■ Les modes de déplacements utilisés dans le quotidien des fontenaysiens

Plus de 97% des ménages fontenaysiens sont équipés de voitures, pour 84% à l'échelle du Département. De plus, 65% possèdent au moins 2 voitures. Ce taux est nettement inférieur dans l'Essonne (35%).

- **Plus de 85 % des déplacements se font en voiture** contre 62% dans l'Essonne.
- **Seuls 8% empruntent les transports en commun** contre 27% dans le département,
- **12% utilisent des moyens non polluants** (marche à pied, 2roues) contre 11% dans le département.



Moyens de transports utilisés par les Essonnais dans les déplacements quotidiens (source 2008)

VI.3. Les circulations dans la commune

Le réseau communal s'identifie principalement dans le centre bourg et autour des hameaux. Il se compose d'une voirie communale se connectant le plus souvent au réseau départemental qui est l'armature viaire de la commune.

L'ensemble des circulations suit l'occupation du sol. Les voies se concentrent autour des hameaux, des carrefours routiers et des bois.

Ainsi, les voies contournent les grandes et anciennes propriétés, qui accueillent aujourd'hui des équipements collectifs (Château de Fontenay, Domaine de Soucy...).

Deux de ces grandes propriétés sont proches et situées au sud de la RD 97 : il y a dans ce secteur peu de tracés de voirie, seuls des sentiers parcourent les bois de ces ensembles.

On peut distinguer deux types de voies, en excluant celui des voies départementales : les voies automobiles et les cheminements piétonniers.

- **Les voies automobiles** relient les hameaux entre eux et celles-ci aux routes départementales, au sein de la commune et avec les hameaux des communes limitrophes. Ces voies parcourent les champs et suivent pour la plupart la topographie du site.

- **les cheminements piétonniers** se concentrent dans les cœurs de hameaux, entre les fermes isolées et les voies les plus proches, dans la campagne, dans les bois (et leurs contours) et le long des cours d'eau. Ce réseau est probablement le plus dense car il maille l'ensemble du territoire communal et intercommunal. Hormis les grandes propriétés où les parcours ne sont pas tous identifiés, tous les lieux du territoire communal sont desservis.



■ La sécurité

Avec le passage de trois routes départementales sur le territoire de la commune, celle-ci est soumise à des problèmes d'insécurité.

Ainsi deux accidents corporels liés aux routes départementales 132 et 838 ont été dénombrés sur la période allant du 1^{er} janvier 2000 au 31 décembre 2004.

Une étude de sécurité a été menée sur chacune des routes départementales en Mai 2006 pour le compte du Conseil Général.

Il est ainsi mis en avant pour l'ensemble des deux voies :

- que bien qu'il n'y a pas eu de croissance du trafic constatée lors des comptages effectués par le Conseil Général, la forte augmentation des micro-déplacements (déplacements de proximité) contribue à soutenir le sentiment d'insécurité des habitants.
- que le principal problème provient de la vitesse excessive des véhicules rentrant dans les zones urbanisées (Bourg et Bel Air).

A l'échelle de la Communauté de Communes du Pays de Limours, il apparaît que les axes les plus accidentogènes sont la RD838 et RD 988 et RD97. Cette dernière est la voie structurante qui traverse la commune.

SUR LA RD97 comme sur la RD3, l'insécurité est liée à des comportements peu respectueux de la réglementation. Et, les forts trafics des RD 97 et RD 3 sont la cause de nombreux désagréments :

- insécurité des piétons, notamment dans le centre bourg ;
- bruits liés au passage des camions et des voitures ;
- inconfort des piétons et résidences à proximité des voies : souffle et aspiration causés par la vitesse des véhicules ;
- pollution de l'air ;
- vibration des sols ;
- vitesse accrue dans les lignes droites...

En entrée d'agglomération

Les vitesses moyennes pratiquées sont de plus de 65 km/h, de près de 60km/h sur l'entrée Sud de la commune.

Le taux d'infraction aux 50km/h est élevé dans le sens entrant, les usagers n'ont pas l'impression de « rentrer dans le village ».

En agglomération

On note le faible nombre de passages piétons.

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.

La municipalité a déjà adopté un projet de réaménagement de la RD 97 à la hauteur du centre bourg afin de casser la vitesse et de sécuriser les piétons.

D'autres ouvrages de ce type devraient voir le jour à l'occasion de l'aménagement de terrains aujourd'hui libres en bordure de la RD 97, notamment autour de l'école, et le long de la RD 3 notamment au carrefour de la Charmoise.

Si le bourg pâtit de cet excédent de circulation, le hameau de Bel-Air en souffre. Il est à la croisée des deux axes structurants les plus fréquentés. Des feux tricolores régulent le trafic, mais les voies sont régulièrement encombrées, notamment aux heures de pointe, le matin et le soir.

Les axes les plus accidentogènes

NOMBRE D'ACCIDENTS PAR ROUTE ET PAR COMMUNE ENTRE 1999 ET 2003		
Nom des voies	Nom des communes	Total
RD838	Boullay-les-Troux	1
	Forges-les-Bains	6
	Les Molières	9
	Limours	12
Total RD 838		28
RD988	Fontenay-lès-Briis	1
	Forges-les-Bains	3
	Gometz-la-Ville	4
	Limours	17
Total RD 988		25
RD 97	Bris-sous-Forges	3
	Fontenay-lès-Briis	5
	Forges-les-Bains	6
	Limours	1
Total RD 97		15
RD 24	Bris-sous-Forges	2
	Janvry	2
	Limours	5
	Pecqueuse	3
Total RD 24		12
RD 3	Courson	3
	Fontenay-lès-Briis	6
	Saint-Maurice-Montcouronne	1
Total RD 3		10
RD 131	Bris-sous-Forges	9
	Vaugrigneuse	1
Total RD 131		10
RD 40	Boullay-les-Troux	2
	Gometz-la-Ville	5
	Les Molières	3
Total RD 40		10
RD152	Courson	1
	Forges-les-Bains	6
	Limours	3
Total RD 152		10
RD 27	Saint-Maurice-Montcouronne	8
Total RD 27		9
RD 35	Saint-Jean-de-Beauregard	3
Total RD 35		3
RD 41	Les Molières	1
Total RD 41		1
Total RD 132		0
Total		133

VI.4. Les orientations supra-communales et projets

Par ailleurs, différents schémas supra-communaux ou départementaux sont à prendre en compte sur les circulations douces :

Le PDU Ile de France :

Approuvé en 2000, ses objectifs visent à :

- diminuer le trafic automobile,
- développer les transports collectifs et les moyens de déplacements économes et non polluants,
- organiser le stationnement du domaine public,
- réduire l'impact sur la circulation et sur l'environnement du transport et la livraison de marchandises,
- encourager les entreprises et collectivités publiques à favoriser le transport de leur personnel, notamment par l'utilisation des transports en commun,
- développer un réseau de liaisons douces permettant d'une part, de relier les différents équipements et quartiers de la commune et, d'autre part, les relations avec l'extérieur.

Il est en cours de révision.

Le Schéma Directeur de la Voirie Départementale (SDVD 2015) :

Il définit la stratégie adoptée en matière de déplacements sur la voirie départementale, tous modes confondus, à l'horizon 2015. Le réseau structurant assure les liaisons entre les pôles, tandis que le réseau d'accompagnement, complémentaire du premier, irrigue le territoire départemental, assure un maillage plus fin et dessert la vie locale. La RD97 et la RD3 font partie du réseau structurant alors que la RD152 fait partie du réseau d'accompagnement.

Par ailleurs, le territoire est concerné par deux itinéraires inscrits au SDVD 2015 :

- l'itinéraire I « Routes de l'Hurepoix », qui se propose d'aménager une liaison transversale entre les pôles de limours et d'Arpajon. Il mobilise la RD97 sur le territoire de la commune
- l'itinéraire J « liaisons de la vallée de l'Orge amont aux croissants économiques Nord et centre » qui aménage une liaison rurale Nord-Sud entre la vallée de l'Orge amont et le secteur de Palaiseau, en prenant appui, à Fontenay les Briis, sur la RD3 et la RD152. Les principes d'aménagement de cet itinéraire prévoient notamment la mise en œuvre de la déviation de Bel Air.

LA liaison entre ces deux itinéraires s'effectue au niveau de Fontenay les Briis à l'intersection de la RD97 et de la RD3.

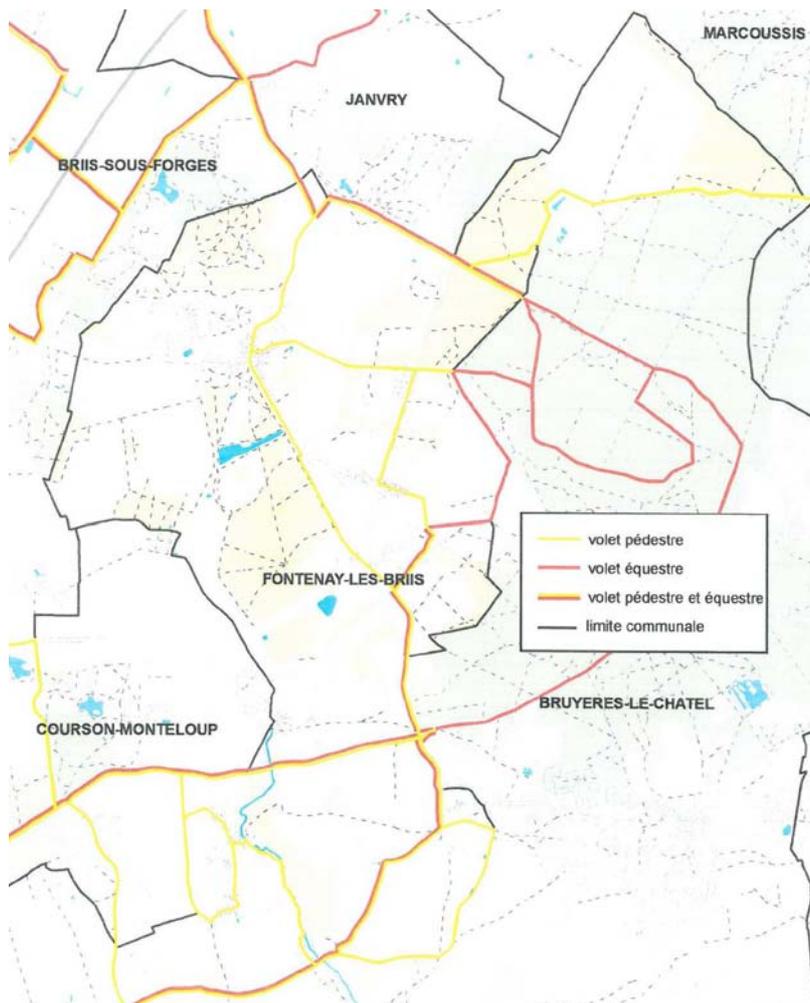
Le Plan départemental des itinéraires de Promenades et de Randonnées (PDIPR)

Il s'agit d'outils de préservation et de découverte des espaces naturels et culturels. Ils ont par ailleurs pour objectifs :

- d'assurer la protection juridique des chemins ;
- de favoriser la pratique de la randonnée, en assurant la continuité des itinéraires à travers les communes afin de constituer sur l'ensemble du territoire essonnien un réseau cohérent ;
- de contribuer à la découverte des patrimoines naturel, culturel et touristique essonnien ;
- d'assurer un maillage des espaces naturels.

Ainsi Fontenay les Briis est inscrite au PDIPR révisé le 24 janvier 2005, et comporte un certain nombre d'itinéraires pédestres et équestres.

Extrait du PDIPR sur Fontenay les Briis.



Le Schéma directeur départemental des dépendances vertes (S3VD) :

En application de l'acte 1 de l'Agenda 21 départemental, le schéma directeur départemental des dépendances vertes a été adopté le 2 février 2009. Ce document promeut une approche plus environnementale de l'aménagement et de la gestion des abords des voies départementales. Il a pour objectif de définir à une échelle globale, les secteurs ayant besoin d'un aménagement paysager afin d'harmoniser la conception, la réalisation, l'entretien des emprises liées aux voies départementales. La commune est concernée par l'itinéraire 5.3, au sein de l'unité d'aménagement paysager n°5, qui concerne les abords de la RD3, avec des objectifs de lutte contre la banalisation des paysages et l'accompagnement des mutations urbaines.

Le Schéma Directeur Départemental des Circulations Douces (SDDCD) :

Afin de promouvoir et faciliter les déplacements des personnes à pied et à vélo, le Département de l'Essonne a réalisé un **schéma directeur départemental des circulations douces**, (adopté le 20 Octobre 2003) qui concerne le territoire communal. Il constitue un outil de planification et d'aménagement des liaisons douces sur les routes départementales.

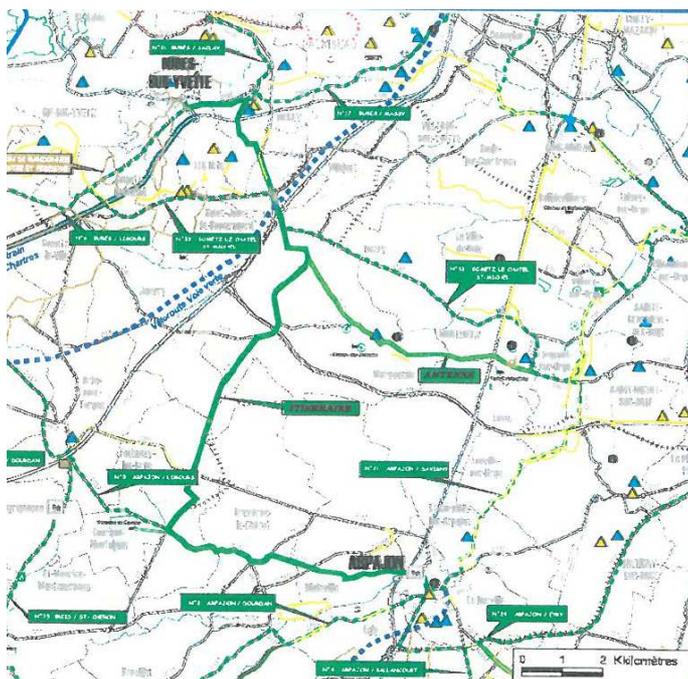
Trois objectifs majeurs ont guidé l'élaboration de ce schéma :

- améliorer la sécurité des usagers sur 240 kilomètres de routes départementales ;
- améliorer la qualité de vie ;
- assurer un maillage entre un réseau supra-communal et des réseaux communaux.

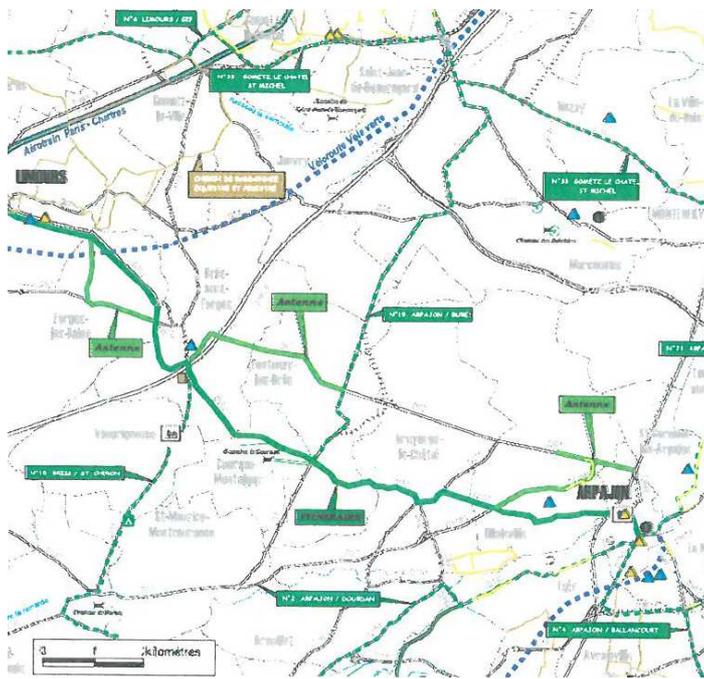
Fontenay est concernée par deux itinéraires :

- l'itinéraire n°19 « de Bures-sur-Yvette à Arpajon ». Il permet de mailler les zones rurales et les activités de loisirs situées au sud avec les zones urbaines au Nord-Ouest. Sur le territoire, il mobilise la RD3
- l'itinéraire n°5 « de Limours-en-Hurepoix à Arpajon » dont les fonctions sont essentiellement tournées vers les loisirs sur la partie centrale. L'antenne s'appuie sur la RD97 au sein de la commune.

Extrait du SDDCD



Itinéraire n°19 « de Bures-sur-Yvette à Arpaion »



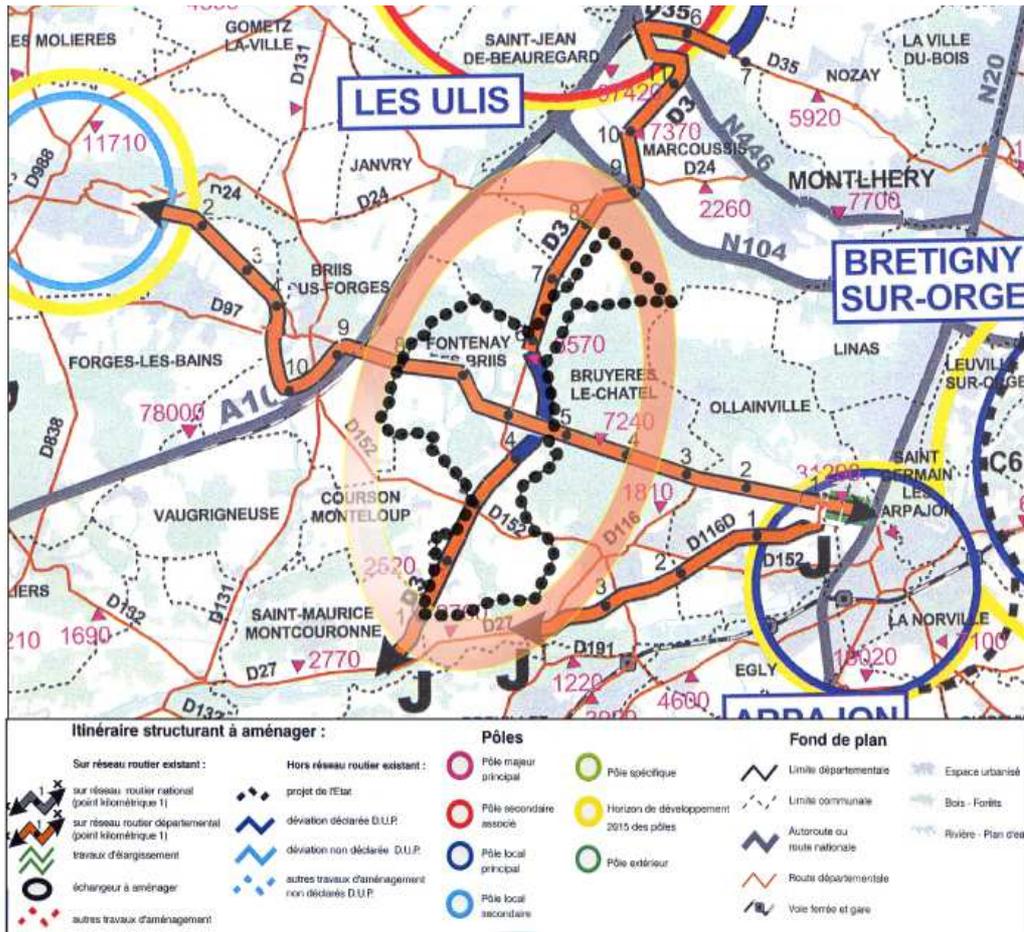
Itinéraire n°5 « de Limours-en-Hurepoix à Arpaion »

Le projet de déviation de Bel Air

Si le bourg pâtit de cet excédent de circulation, le hameau de Bel-Air en souffre. Il est à la croisée des deux axes structurants parmi les plus fréquentés. Des feux tricolores régulent le trafic, mais les voies sont régulièrement encombrées, notamment aux heures de pointe, le matin et le soir.

Le Schéma Directeur Local du canton de Limours prévoit la déviation Nord-Sud du hameau de Bel-Air. Un projet de contournement du hameau de Bel-Air devrait voir le jour et pourrait aboutir à une déviation de la RD 3 par l'Est. Cela permettrait de fluidifier le trafic, de sécuriser et de réduire les nuisances dans les hameaux de Bel-Air, Soucy et Quincampoix.

Ce projet fait partie d'un réaménagement global de la RD 3 et de la RD 97 qui permettrait de donner une cohérence à l'ensemble de la démarche, notamment pour la commune de Fontenay-les-Briis, concernée par les deux axes précités.



Sources : Schéma directeur de la voirie départementale 2015
 Octobre 1999. Conseil Général de l'Essonne

Le présent PLU, en indiquant les emplacements réservés demandés par le Conseil Général pour réaliser la déviation de Bel Air, répond partiellement au Schéma Directeur Local qui prévoit la déviation Nord et Sud du hameau de Bel Air.

Le conseil municipal travaille pour une réalisation rapide de cette partie Nord et garde pour objectif à plus long terme, la globalité de cette déviation, seule capable de sécuriser le hameau de Bel Air, et de répondre au développement prévu dans les années à venir, dans le secteur et d'absorber l'augmentation des flux de circulation venant de l'Arpajonnais (RN20) comme du Sud du département pour rejoindre les zones d'emplois de Massy, du plateau de Saclay, et des Ulis- Courtaboeuf.

DEUXIEME PARTIE

Etat initial de l'Environnement

I – GEOMORPHOLOGIE DU TERRITOIRE

I.1. La topographie

La commune de Fontenay-les-Briis est située au cœur du bassin parisien géologique. Elle est située dans le Hurepoix, sur le versant sud du plateau de Limours.

Elle s'étend du nord au sud sur près de 6 Km et d'est en ouest sur environ 2,7 Km et présente une amplitude altimétrique de 100 m (point haut de 170 m et point bas de 67 m).

Sa longueur et sa situation lui permettent de se composer de deux entités géographiques et topographiques :

- **le plateau** du Hurepoix, au nord et à l'est ;
- **la vallée** de la Charmoise, au sud, confluence entre la vallée de l'Orge et la vallée de la Prédecelle.



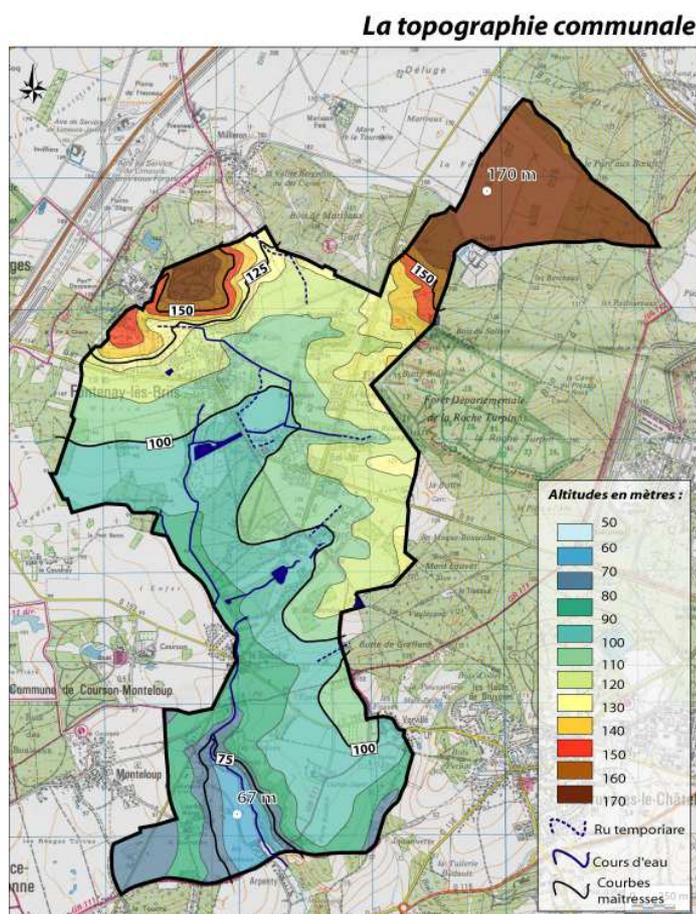
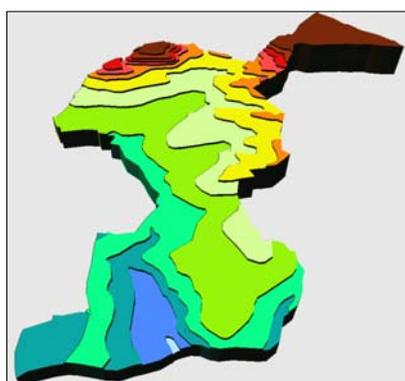
Le Plateau du Hurepoix :

Il couvre la pointe nord-est de la commune et a une altitude moyenne de 150 m. Il est quasiment plan avec toutefois un point haut de 170 m au nord-est de la commune.

Le plateau est entaillé au sud par la vallée de l'Orge.

La vallée de la Charmoise au sud :

Cette vallée occupe l'ensemble du territoire communal. La pente générale de la vallée est nord-sud, la vallée suit cette orientation pour rejoindre perpendiculairement la vallée de l'Orge, qui comporte de nombreux étangs et pièces d'eau.

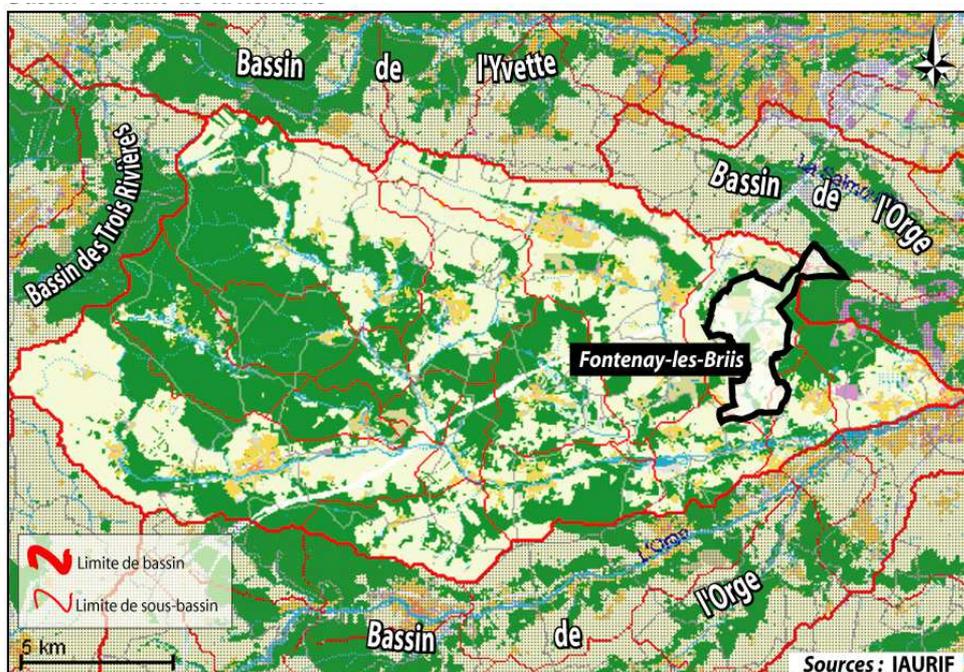


I.2. L'Hydrologie

■ Le bassin versant

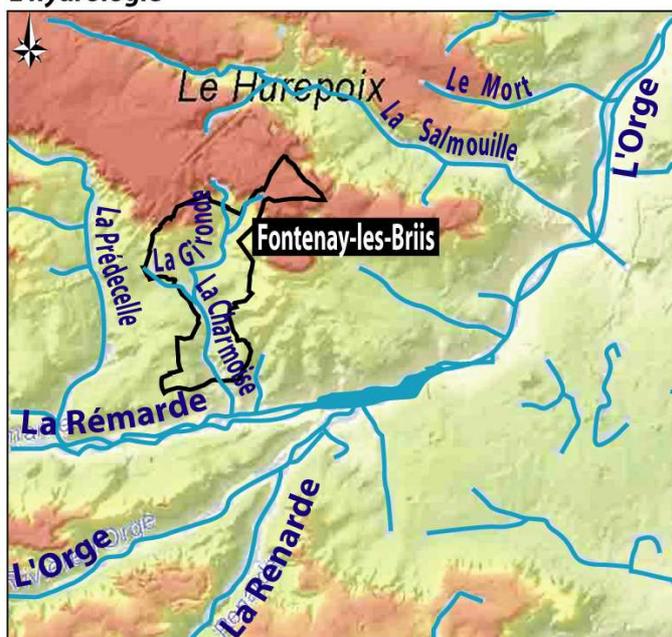
La commune fait partie du bassin versant de la Rémarde, dont les principaux cours d'eau sont la Rémarde (37 km), la Prédecelle (19 km), l'Aulne (15 km) et la Rabette (12 km). En terme de sous-bassins, le territoire communal couvre une grande partie de celui de la Charmoise, affluent de la Rémarde.

Ces ensembles sont rattachés au grand bassin versant de l'Orge. Il a fait l'objet d'un Schéma d'Aménagement et des Gestion des Eaux approuvé le 9 juin 2006 et dont les objectifs sont rappelés plus loin (*partie IV.1 – Eau : usages et qualités*).



■ Le réseau hydrologique

L'hydrologie

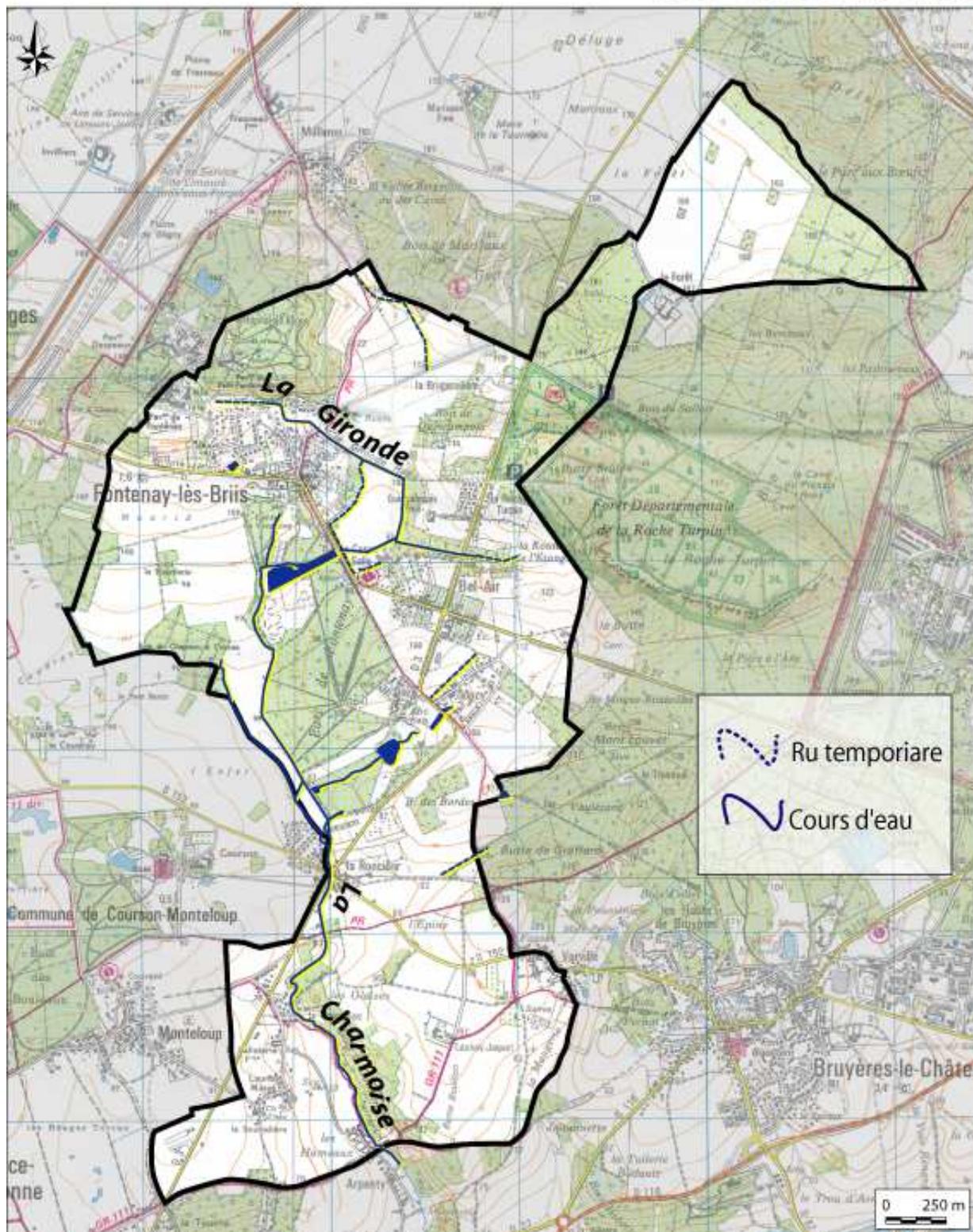


La commune de Fontenay-les-Briis fait partie du bassin versant de la Rémarde. Elle est parcourue par la Charmoise, la Gironde et des ruisseaux à ciel ouvert ou qui se forment à l'occasion de fortes pluies.

La Charmoise a un cours général du nord vers le sud. Elle est située à l'ouest de la commune et traverse les parcs du château de Fontenay et du Domaine de Soucy. La Charmoise se jette dans la Rémarde au sud, elle-même affluent de l'Orge.

La Gironde est un cours d'eau secondaire à Fontenay-les-Briis. Son cours général est du nord-ouest vers le sud-est puis bifurque vers le sud-ouest et rejoint la Charmoise dans le parc du château de Fontenay par un étang. Un troisième cours d'eau (un canal) traverse le parc du Domaine de Soucy en joignant deux plans d'eau dans le parc.

Fontenay-lès-Briis adhère depuis le 15 novembre 2011 au SIVOA (Syndicat Intercommunal de la Vallée de l'Orge Aval), pour les compétences assainissement et rivière.
Ce syndicat regroupant actuellement 34 communes dont 3 communautés de communes ou d'agglomération, assure la gestion hydraulique et l'entretien des milieux naturels liés aux cours d'eau, le suivi de la qualité des eaux et le transport des effluents. Il représente 370 000 habitants.



■ Hydrogéologie

Les différents niveaux géologiques imperméables présents à Fontenay définissent des planchers de nappe contenus dans les roches aquifères du niveau supérieur. Ils définissent également la circulation de l'eau dans le sol selon l'alimentation, l'écoulement et l'émergence des nappes d'eau souterraine.

Plusieurs niveaux aquifères se superposent, devenant de plus en plus importants en descendant dans la série stratigraphique.

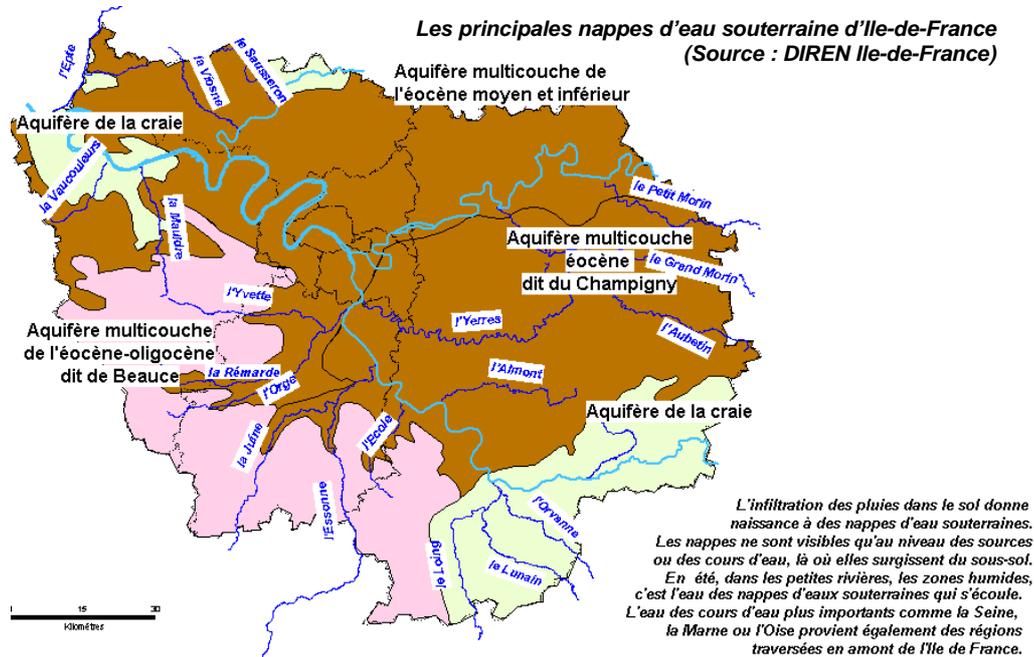
Fontenay les Briis peut être concernée par 2 types de nappes souterraines :

- **L'aquifère de la nappe de Beauce**, l'un des plus importants aquifères libres de France, est constitué d'une succession de couches géologiques alternativement perméables, semi-perméables et imperméables délimitant ainsi plusieurs réservoirs aquifères plus ou moins continus pouvant être en relation les uns avec les autres (calcaires de Pithiviers, calcaires d'Étampes, sables de Fontainebleau, calcaires de Brie et calcaires éocènes).

L'importance de ce réservoir (de l'ordre de la dizaine de milliards de m³) et le rôle essentiel de régulateur qu'il joue tant pour le milieu naturel que pour les activités humaines, avec une capacité de restitution estivale de 700 millions de m³, a motivé la réalisation d'un SAGE (Schéma d'Aménagement et de Gestion de l'Eau) pour la nappe de Beauce. Un dispositif provisoire de gestion volumétrique des prélèvements d'irrigation a été mis en place. Ce dispositif gère la répartition dans la limite de l'enveloppe globale fixée à 450 millions de m³ prélevables par an en nappe haute d'un volume individuel de référence pour chacun des 3300 irrigants.

Parallèlement, la nappe de Beauce est classée en Zone de Répartition des Eaux (ZRE). Une demande d'autorisation de prélèvement dans la zone de répartition des eaux est désormais nécessaire dès le seuil de 8 m³/h.

- **L'aquifère de l'éocène moyen et inférieur**, comprend plusieurs entités aquifères, séparées par des intercalations semi-perméables : des Sables de Bracheux, les Sables de Soissonais, les Sables de Cuise et les Calcaires grossiers, souvent regroupés sous le vocable de "nappe du Soissonais". Bien qu'il soit largement dominant en Ile de France, le territoire communal n'est que partiellement concerné (abords de la Rémarde).



1.3. La géologie

■ La structure géologique

Le sol de la commune de Fontenay-les-Briis se compose de principalement des couches géologiques suivantes :

- **Craie sénonienne**, qui affleure en fond de vallée, où elle est souvent recouverte par des formations superficielles (alluvions fluviales, colluvions...) ;

- **Argile et sables** (Yprésien), qui sont la base de la série géologique constituée par une argile plastique puis sableuse. Des sables et grès forment la partie supérieure ;

- **Sanonien et Ludien**, qui sont d'extension et de puissance réduite dans le secteur. Ces formations sont constituées d'argiles et de marnes (argile verte, marnes gypseuses).

- **Sables et Grès de Fontainebleau** qui sont une formation transgressive sur les formations intérieures et qui recouvrent l'ensemble des différents plateaux.

- **Argiles à Meulière et calcaires de Beauce et d'Etampes** qui, à ce niveau, sont peu représentés dans le secteur. Ces terrains affleurent sur les buttes surmontant le plateau.

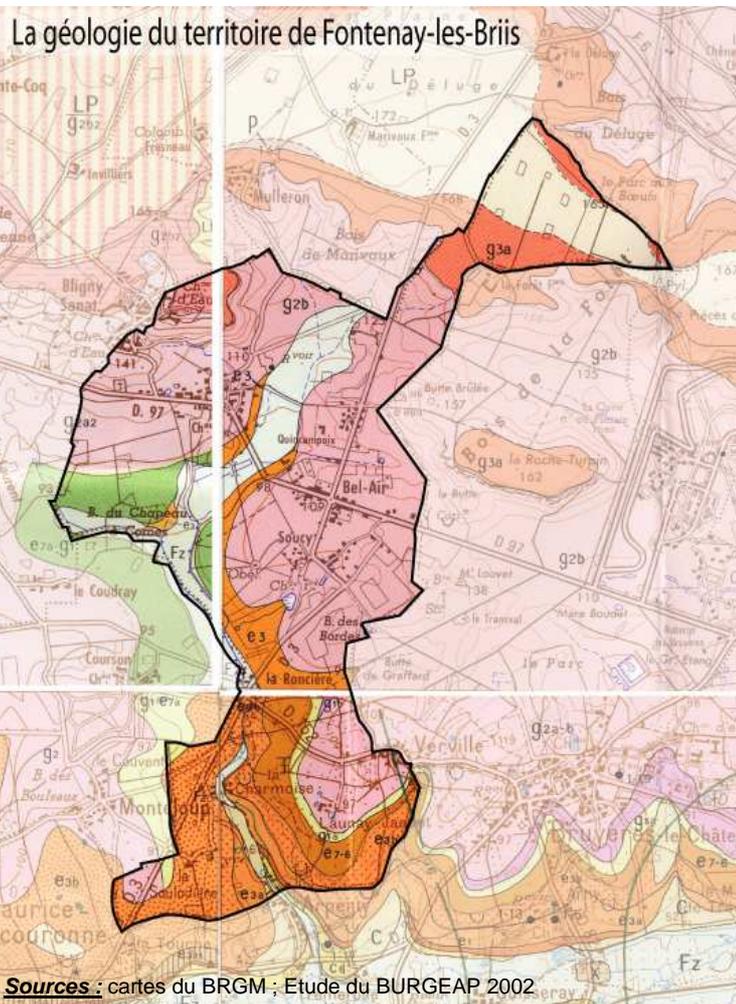
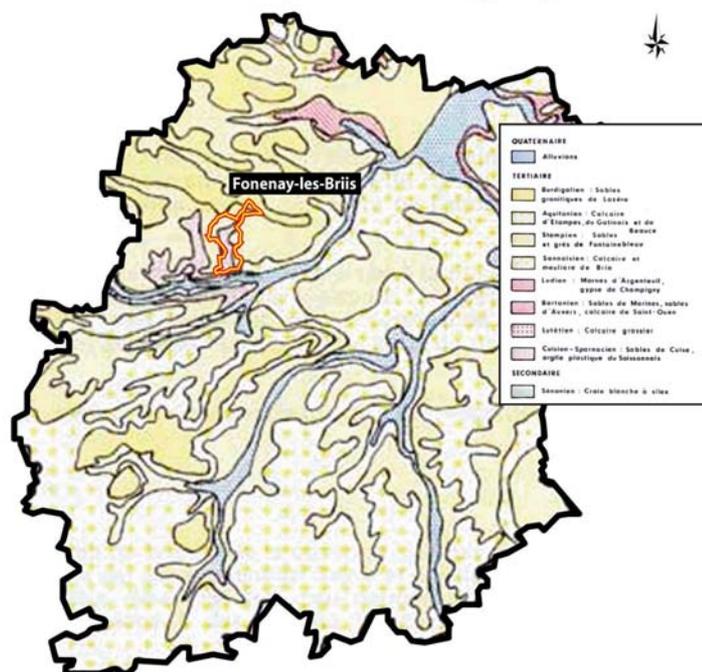
- **Colluvions* et alluvions* sableuses** qui sont importantes sur les affleurements de sables stampiens. Elles peuvent être enrichies de limons*.

On repère deux types de sols à Fontenay-les-Briis :

- **les sols de plateaux**, qui sont développés sur des limons épais avec une réserve en eau élevée. Ce sont des sols lessivés qui subissent un engorgement temporaire variable en profondeur. Ces sols sont pratiquement tous drainés pour être exploités en grande culture.

- **les sols des versants** : un matériau composé principalement de colluvions sablo-limoneuses dans des proportions assez variables et localement des limons. Ces sols sont en général moins hydromorphes* mais restent sensibles à l'érosion et à la battance*. L'ensemble de ces informations sont localisées en partie V.4 – Les risques naturels et technologiques et font l'objet d'une information détaillée, issue du porté à connaissance l'Etat, dans les annexes diverses.

Fontenay-les-Briis dans la géologie de l'Essonne



Sources : cartes du BRGM ; Etude du BURGEAP 2002

Sur le bassin versant les sols sont hétérogènes : le plateau de Mulleron est constitué de sols limoneux à argilo-limoneux épais. Le secteur de Fontenay-les-Briis ainsi que l'est de la vallée sont caractérisés par des limons sableux sur sables de Fontainebleau. A Courson-Monteloup puis jusque dans le bas de la vallée, les sols argileux sont prépondérants.

Une grande partie de ces sols présentent de l'hydromorphie et sont drainés afin d'exprimer un bon potentiel pour les cultures.

* = **Glossaire :**

Hydromorphe : se dit d'un sol dont les caractères sont dus en grandes parties à la présence temporaire ou permanente de l'eau. L'hydromorphie est provoquée par des nappes profondes ou la stagnation des eaux de surface quand le drainage superficiel est insuffisant.

Battance : caractéristique d'un sol pauvre en calcium et en matière organique ce qui le rend particulièrement sensible à l'impact des gouttes de pluie.

Formation transgressive : superposition des couches géologiques, les couches les plus récentes recouvrant les couches les plus anciennes.

Formation superficielle : couche de matériaux meubles comprise entre la surface de la roche mère et le sol proprement dit. Plus ou moins épaisse, la formation superficielle recouvre les éboulis, les colluvions, les sables...)

Colluvions : dépôts fins mis en place dans les parties basses des versants.

Alluvions : dépôt meuble laissé par un cours d'eau.

Limon : dépôt meuble d'origine fluviale ou éolienne. Loess.

■ Les risques liés aux sols et sous-sols

La commune de Fontenay-lès-Briis est située dans un secteur où ont été recensées des formations argileuses et marneuses. Il apparaît par conséquent, un risque lié au retrait-gonflement des argiles pour la commune. En effet, les successions de périodes d'humidité et de sécheresse perturbent la stabilité des sols et sous-sols et fragilisent l'assise des sols sur ces secteurs. Plusieurs déclarations de sinistres ont été prises concernant le sinistre « sécheresse » pour la période 1989/2000.

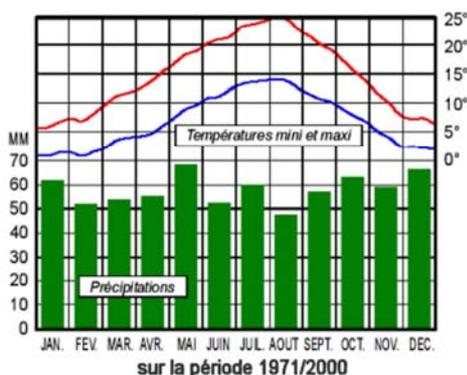
Les aléas les plus forts sont essentiellement situés le long des vallées ([Voir 5.4. les risques naturels et technologiques – risque de retrait et gonflement des sols argileux](#))

I.4. Données climatiques

Le climat de la région de Fontenay-les-Briis est de type océanique nuancé par une influence continentale.

Le climat se caractérise par des hivers cléments, des étés doux, et des vents relativement faibles. Les données météorologiques suivantes sont fournies par la station météorologique de Brétigny sur Orge.

Normales de températures et de précipitations



Quelques records depuis 1949

Température la plus basse	-15,8 °C
Jour le plus froid	17/01/1985
Année la plus froide	1963
Température la plus élevée	36,6 °C
Jour le plus chaud	01/07/1952
Année la plus chaude	1990
Hauteur maximale de pluie en 24h	78,9 mm
Jour le plus pluvieux	17/06/1970
Année la plus sèche	1949
Année la plus pluvieuse	2000

Les températures moyennes sont modérées : + 3°C pour les mois les plus froids (janvier) et + 18°C en été (Juillet)

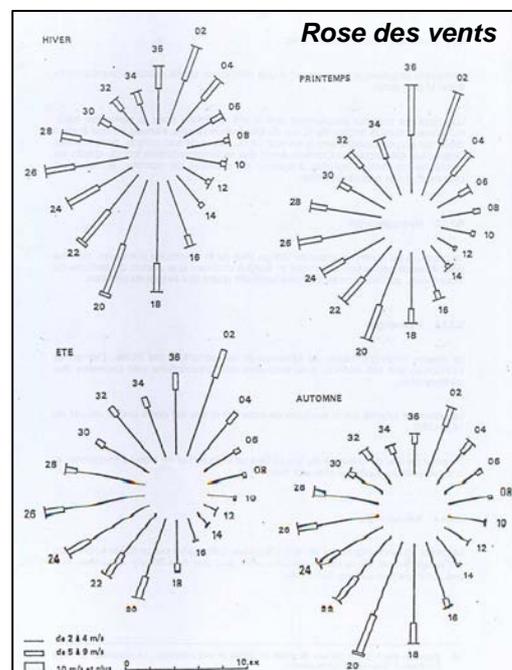
Des précipitations modérées

Les précipitations sont réparties de façon homogène tout au long de l'année avec des pointes plus importantes en intersaison (mars et avril et octobre à décembre). Les pluies orageuses intenses sont exceptionnelles (période de retour de 50 ans).

La hauteur moyenne annuelle des précipitations est de 600 mm (données établies sur 30 ans d'observation sur la station de Brétigny).

Des vents modérés

La rose des vents montre la dominance des vents de secteur Sud-Ouest. Par contre, la plaine agricole au Nord présente peu d'obstacles protégeant contre les vents du Nord. Mais ceux-ci sont moins importants en force que les précédents même si plus frais.



II – LES ESPACES NATURELS ET PAYSAGERS

II.1. Le Grand Paysage

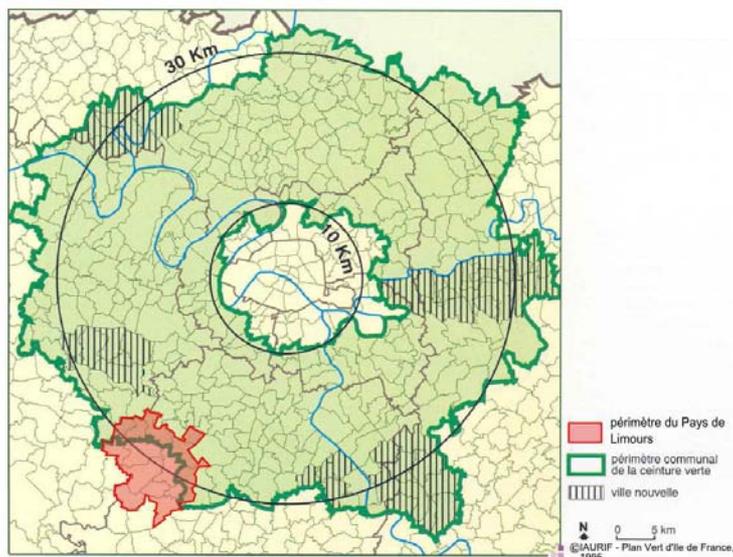
■ Un maillon de la ceinture verte d'Ile de France

Au Plan Vert d'Ile-de-France adopté en octobre 1995, la commune de Fontenay-lès-Briis s'inscrit dans la limite de la ceinture verte de la région Ile-de-France, comme la partie nord de la Communauté de Communes du Pays de Limours. La Ceinture Verte a pour vocation le maintien d'une cohésion des espaces naturels en Ile-de-France. Elle s'étend sur 300 000 hectares et concerne 410 communes.

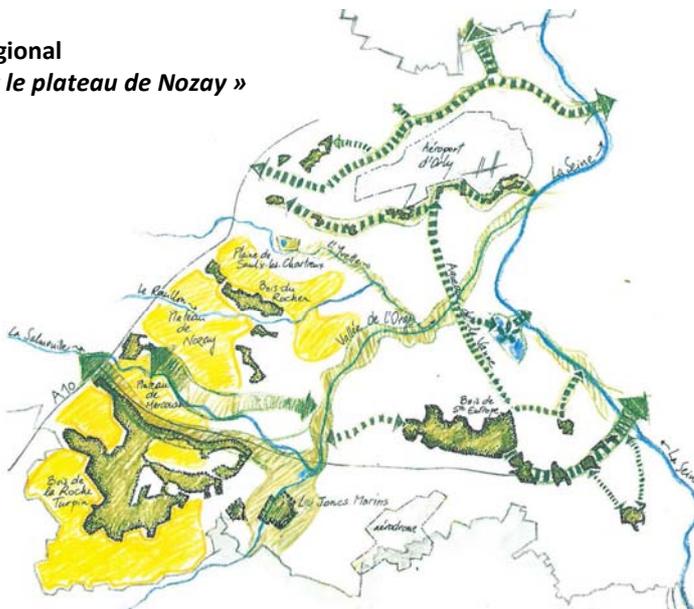
Alors que la majorité du territoire du Pays de Limours est implanté dans la zone dénommée « Le plateau de Saclay et la haute vallée de l'Yvette », la commune de Fontenay a été englobée dans l'entité de « La vallée de l'Orge et le plateau de Nozay ».

Elle représente donc un élément important de l'environnement régional par :

- Sa richesse agricole indéniable.
- Ses milieux naturels cultivés, boisés et divers qui créent une transition entre les massifs forestiers d'importance nationale.
- Sa participation au "poumon vert" de l'Ile-de-France.
- La valeur de son patrimoine bâti, historique et culturel.



Extrait du plan Vert Régional
« La Vallée de l'Orge et le plateau de Nozay »



■ Une commune de coteau sur les versants de la Rémarde

Dans le cadre de l'Atlas des Paysages réalisé par le PNR de la Haute Vallée de Chevreuse, Fontenay-lès-Briis figure parmi les communes participant à l'entité paysagère des « versants de la Rémarde ».

Ceux-ci constituent un ensemble marqué par la présence de l'Eau qui sert de fil conducteur à un enchaînement de tronçons de vallées, aux ambiances différentes, appartenant au système des vallées de l'Orge.

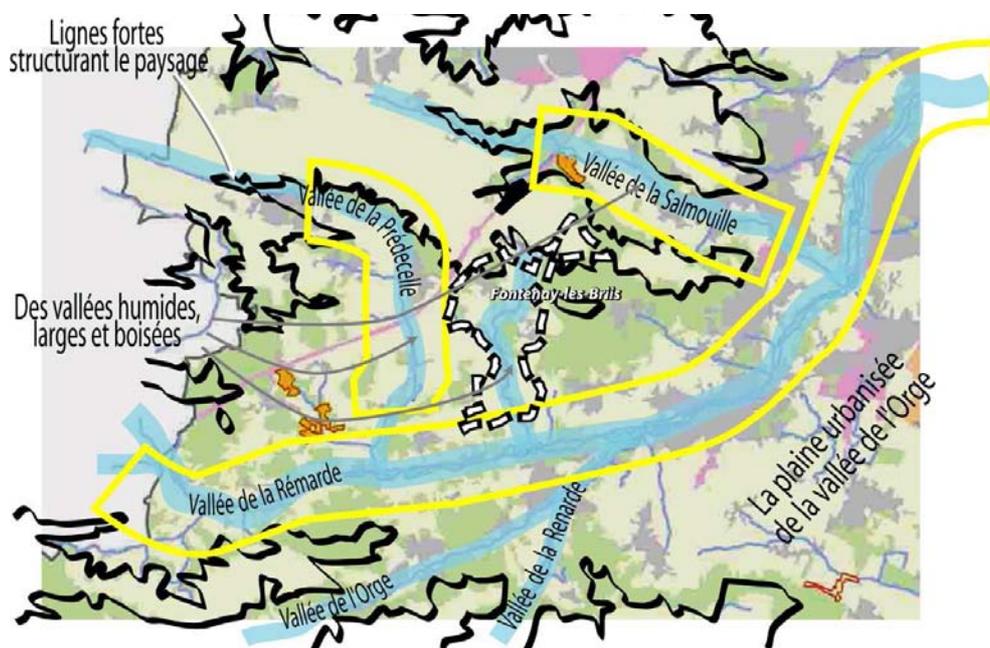
Dans son ensemble, la vallée de la Rémarde s'insère dans l'articulation de la forêt de Rambouillet et de la Petite Beauce à travers une succession de grandes « clairières ».

Le versant Nord vient chercher le plateau de Limours à travers un maillage de petits bois et de champs cultivés.

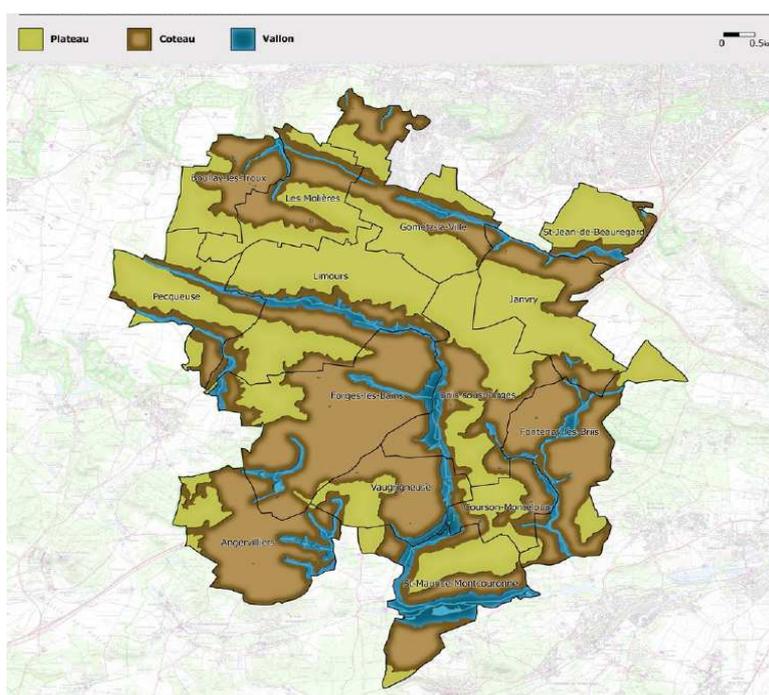
Les bois sont accrochés aux pentes les plus fortes ou suivent les vallées sous forme de ripisylves.

L'agriculture constitue un mélange entre cultures céréalières et de prairies de pâtures (chevaux notamment).

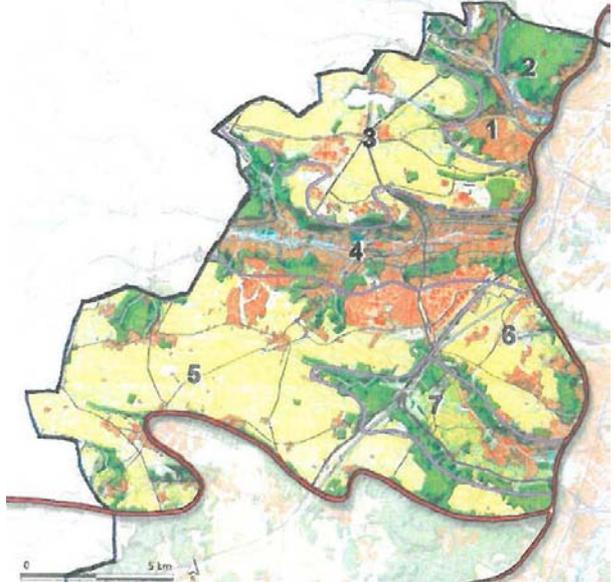
Cette entité se caractérise par la présence de grands domaines bien préservés et grandes perspectives associées aux châteaux : Courson et Domaine de Fontenay, Domaine de Soucy, etc.

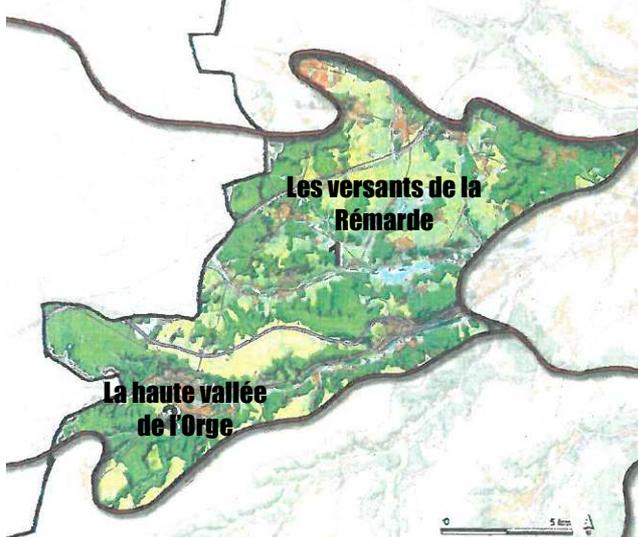


Extrait du Scot du Pays de Limours
Les grands ensembles paysagers



Par ailleurs, le Guide des Paysages urbains et naturels de l'Essonne engagé par le Département en 2007, inscrit la commune de Fontenay les Briis dans un secteur d'interface entre deux grands ensembles de paysages : les « paysages du Hurepoix » et les « paysages de campagne de la Rémarde et de l'Orge ».

<p>Les paysages du Hurepoix</p>  <p><i>Extrait du Guide des Paysages</i></p>	<p>ATOUTS ET CARACTERISTIQUES :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ alternance régulière de plateaux et de vallées, clairement délimitées ▪ plateaux cultivés aux horizons boisés ▪ couronnes boisées sur les coteaux, horizons boisés des plateaux mais peu d'ouvertures sur les vallées ▪ vallées habitées, avec un patrimoine urbain et jardiné et une belle présence végétale sur les coteaux <p>LES ENJEUX IDENTIFIES (à préserver, valoriser ou réhabiliter) :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ parcellaire agricole très dilaté, routes peu plantées, manque de repères ▪ urbanisation trop dense des fonds de vallées, peu d'espaces ouverts et naturels accompagnant les rivières et fonds de vallées ▪ urbanisation de quartiers juxtaposés, qui gagne le plateau, sans transition avec l'espace agricole ▪ lisières urbaines peu valorisées ▪ fortes coupures créés par les infrastructures et quartiers habités
---	---

<p>Les paysages de campagne de la Rémarde et de l'Orge</p>  <p><i>Extrait du Guide des Paysages</i></p>	<p>ATOUTS ET CARACTERISTIQUES :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ vallées aux versants doux et complexes ; grande amplitude de la vallée de la Rémarde ▪ paysage de campagne unique dans le département : belle imbrication des cultures, prairies, petits bois et villages ▪ patrimoine architectural et urbain très riche : château, parcs, églises, villages, fermes ▪ paysage forestier (début du massif forestier de Rambouillet, forêt de Dourdan et de nombreux autres bois) ▪ urbanisation limitée et bonne séparation entre villes/villages formant des entités distinctes ▪ paysages de cours d'eau de qualité aux ambiances pittoresques ▪ passage plus discret de l'A10 et du TGV <p>LES ENJEUX IDENTIFIES (à préserver, valoriser ou réhabiliter) :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ fonds de vallées emboisés par les friches qui gagnent les fonds humides ▪ urbanisation qui s'étire le long des routes dans la vallée de l'Orge ▪ pression urbaine de plus en plus forte aux abords de Breuillet-Arpajon.
--	---

II.2. Les entités paysagères

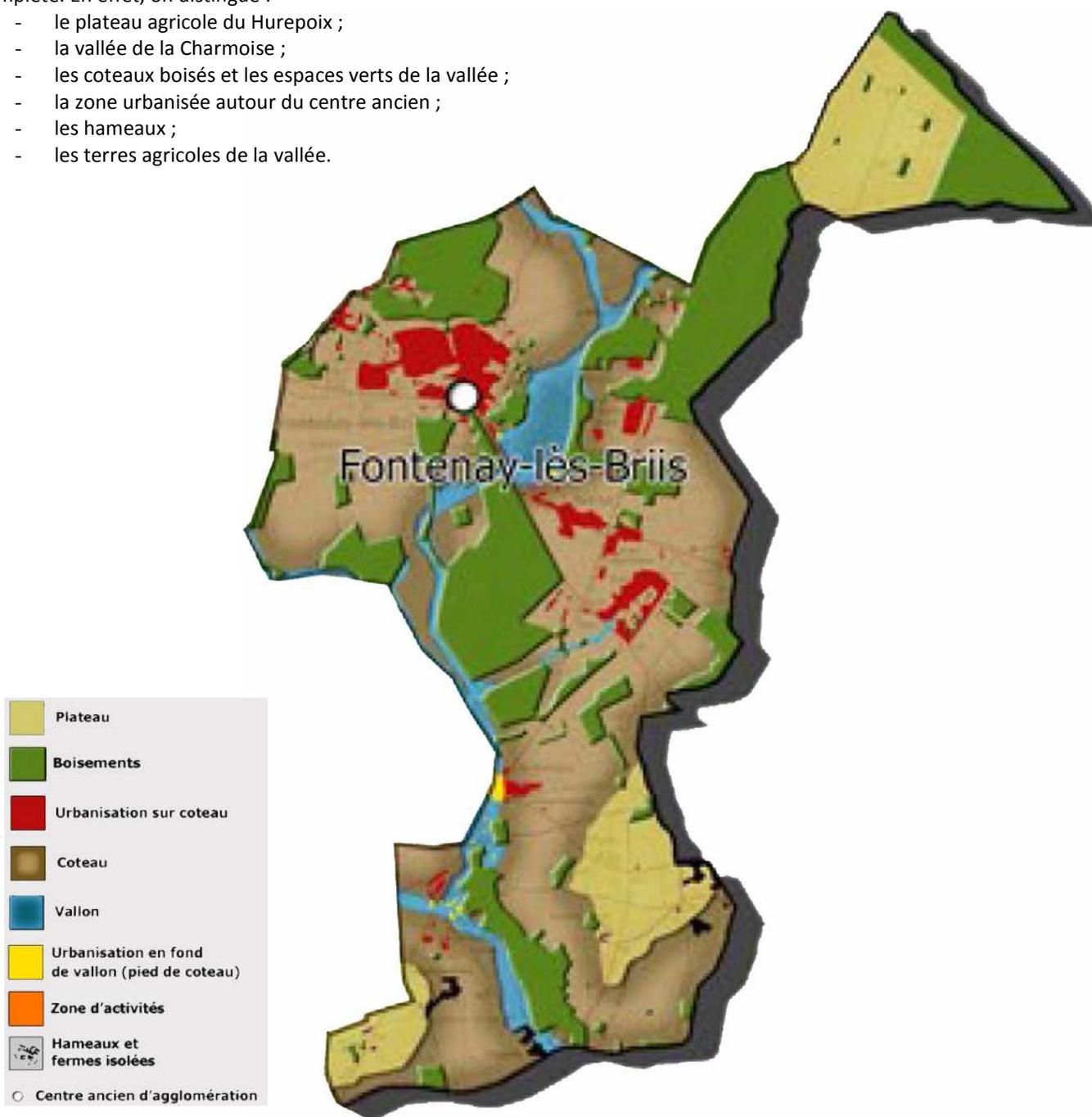
■ Les grandes entités et l'occupation des sols

Fontenay-les-Briis est implantée dans un ensemble paysager particulier. Son territoire est de grandes dimensions, ce qui lui permet de couvrir une partie importante de la vallée de la Charmoise. Il en résulte ainsi une composition variée d'entités paysagères naturelles : les vallons, les bois, la Charmoise (rivière), les coteaux, le plateau agricole...

Le contexte paysager général dans lequel s'intègre Fontenay-les-Briis est celui de la confluence de la Prédecelle, de la Gironde et de la Charmoise avec la Rémarde puis la Vallée de l'Orge, plus importante. Si le territoire de Fontenay-les-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.

En étudiant le site de Fontenay-les-Briis à une échelle plus grande, la composition paysagère se montre plus complète. En effet, on distingue :

- le plateau agricole du Hurepoix ;
- la vallée de la Charmoise ;
- les coteaux boisés et les espaces verts de la vallée ;
- la zone urbanisée autour du centre ancien ;
- les hameaux ;
- les terres agricoles de la vallée.



■ Les milieux agricoles

Largement dominant dans l'occupation des sols (54% du territoire communal), l'espace agricole à Fontenay-les-Briis est principalement localisé dans la vallée. Des champs cultivés sont sur le plateau au nord et sont bordés pas des bois, notamment celui de Marcoussis. Les autres terrains agricoles se trouvent dans la vallée de la Charmoise et de la Gironde au centre et au sud de la commune.

Le type de paysage agricole de Fontenay-les-Briis est celui des « champs ouverts » : des champs sans haies ni clôtures, de grande dimension afin de permettre le passage d'engins agricoles adaptés à l'agriculture extensive. Le plus souvent le découpage parcellaire suit ces dispositions : les parcelles sont grandes, suite à des périodes de remembrement, liées à la mise en place de la Politique Agricole Commune Européenne, comme sur le Vau Laurent (ouest de la commune), sur le plateau au nord et par endroits dans la vallée de la Charmoise.

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.

Entre plaine, bois et vallées, panoramas sur les paysages agricoles



■ Les milieux boisés

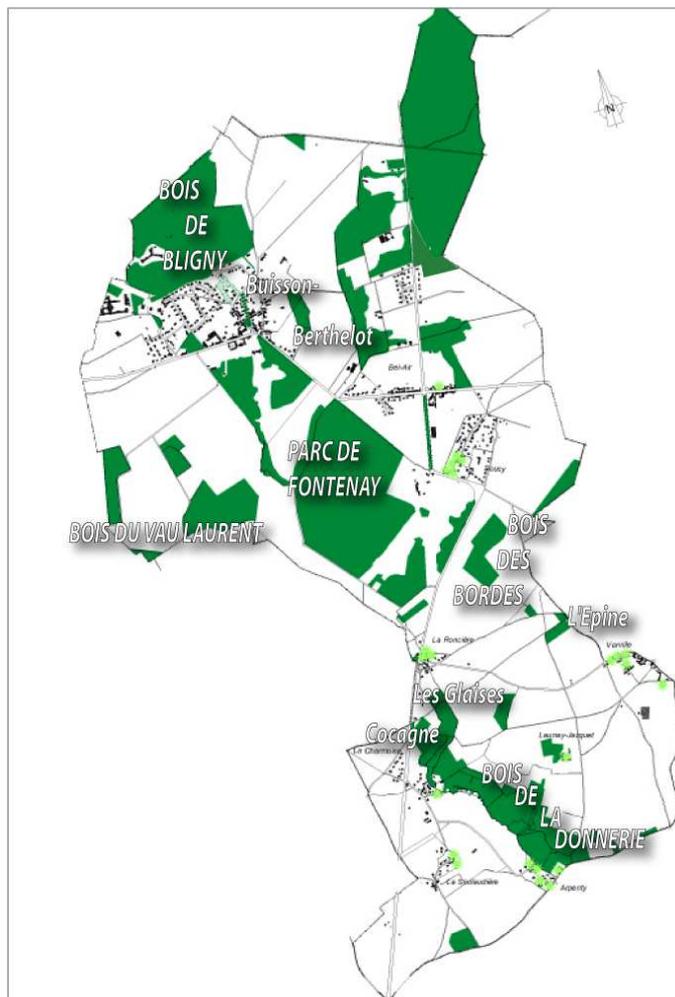
Les espaces boisés représentent environ 30 % du territoire communal avec près de 290ha.

Ils constituent des points de repères dans les plaines et les plateaux agricoles au même titre que les clochers d'église et sont particulièrement présents dans l'organisation des paysages car :

- ils marquent fortement les limites de l'urbanisation sur les coteaux au Nord du Bourg (bois de Bligny) et les limites du territoire communal au Nord (Bois de Quincampoix et de Marivaux)
- ils donnent une échelle aux espaces ouverts de plaine et soulignent les lignes paysagères de vallées en fermant les horizons des vues (Bois de la Donnerie, du Vaux Laurent, des Bordes, du Buisson Berthelot, bois des Glaises, etc.)
- ils créent une identité forte liée à la présence d'anciens grands domaines bien préservés (Soucy, Parc de Fontenay, Bligny)
- ils constituent des refuges écologiques pour la faune et la flore et des espaces de promenades et de loisirs de qualité. En effet, ces bois sont des niches écologiques et des refuges pour la faune des campagnes franciliennes : ces bois sont connus des chasseurs mais aussi des écologistes.

Ces bois sont majoritairement privés. Beaucoup de propriétaires ont moins de 25 hectares.

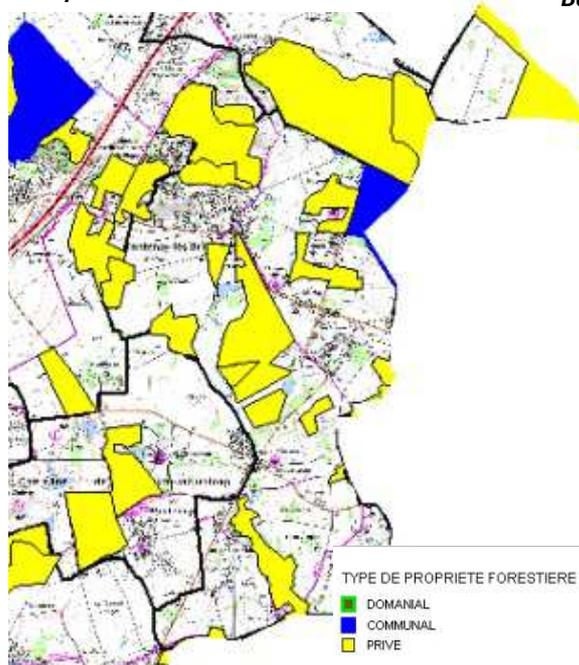
Les propriétaires ont l'obligation d'établir des plans simples de gestion s'ils possèdent au moins 25 ha d'un seul tenant. Mais tous les bois concernés ne sont pas couverts.



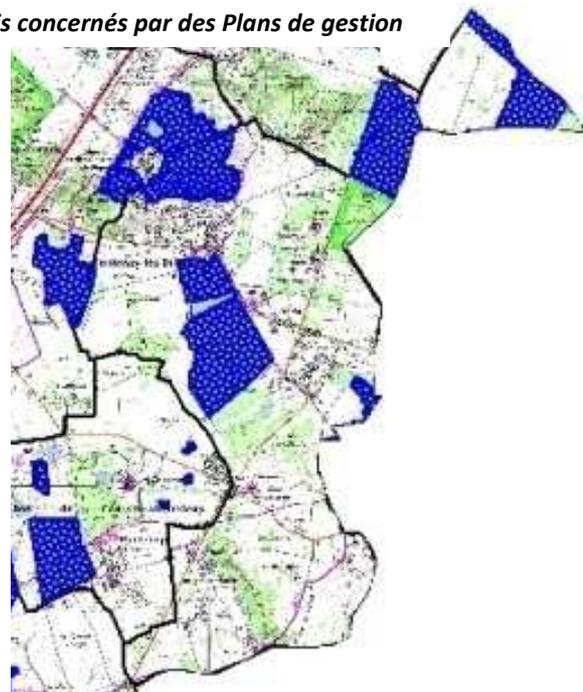
Par ailleurs, ils possèdent une fonction de loisirs, bien que la surface des bois ouverte au public soit faible.

La filière bois est inexistante sur le territoire. Le PNR de la Haute Vallée de Chevreuse, à travers sa charte, fixe comme objectif le développement de la filière bois comme ressource énergétique sur l'ensemble de son territoire.

Propriétés et statuts de bois



Bois concernés par des Plans de gestion



■ Des paysages et points de vue de qualité

Deux perspectives et points de vue intéressants et identitaires sont présents. Il s'agit de :

- un point de vue depuis le site de Buisson Berthelot, donnant sur les Bois de Quincampoix et le coteau du plateau, vers le nord ;



- un point de vue sur la perspective donnant sur le parc du château de Fontenay. Elle se caractérise par des espaces ouverts (pelouses et prairies), à l'avant et à l'arrière du château, cadrés par les espaces boisés situés de part et d'autre notamment dans la partie arrière du parc, qui s'étire jusqu'au plan d'eau.



D'autres points de vue sur les paysages de vallées et d'espaces ouverts sont présents sur le site et permettent de faire découvrir le territoire.



II.3. Les supports de biodiversité

■ La flore

Ces informations sont issues d'une étude spécifique sur la flore réalisée par Jean Guittet. Celle-ci figure en intégralité dans les annexes diverses en pièces n°8 du PLU.

La richesse floristique globale

Il a été recensé **401 espèces sauvages** sur l'ensemble de la commune, valeur qui se situe à près de 40 % au-dessus de la moyenne départementale, alors que la superficie communale n'est que très légèrement supérieure à la moyenne pour l'Essonne. **Fontenay-lès-Briis possède donc une flore assez riche**, qui s'explique par la présence de milieux variés, depuis les fragments de landes et bois acidiphiles sur le plateau gréseux de Bligny jusqu'aux prairies et marais vers Soucy, en passant par les cultures, pelouses qui occupent une grande partie du territoire communal.

La rareté des espèces

Ces espèces se répartissent en catégories de rareté, récemment établies sur des bases rigoureuses pour le département de l'Essonne. **Le nombre d'espèces assez rares (16), rares (3) ou très rares (1), est faible** et inférieur à ce qu'on pourrait théoriquement attendre, compte tenu des moyennes départementales.

La seule espèce très rare est l'Alysson Blanc aperçue au sud du golf de Marivaux. Les espèces rares sont la Tourette glabre (vers l'entrée du golf de Marivaux), la Cardamine impatiente et la Colchique dans le parc de Soucy.

Par ailleurs, quatre espèces "déterminante ZNIEFF", c'est-à-dire que leur présence peut conduire à l'inscription du site, sont présentes dans le Bois de la Donnerie (Polystic à soie ou fougère), à la pointe ouest du parc de Soucy (Cormier), dans une friche à l'est de la Roncière (Brome des champs) et près du golf de Marivaux pour les espèces déjà citées (Tourette glabre).

La hiérarchisation des sites

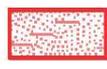
Au stade actuel des connaissances et des prospections, c'est le Parc de Soucy qui apparaît comme le site le plus remarquable et « précieux ». Puis le site de Bligny et les friches sous la butte de Graffard présentent également un bon intérêt floristique.

Des sites tels que les bois humides autour de Quincampoix, les cultures maraîchères entre Verville et Launay-Jacquet ainsi que les friches en entrée de ville Ouest autour du cimetière présentent un potentiel biologique et floristique certain mais non avéré.

■ Les sites de biodiversité générale intéressants

Dans le diagnostic réalisé dans le cadre de la révision de la Charte du PNR, des sites d'intérêt écologique ont été identifiés sur le territoire de Fontenay-lès-Briis.

Ils figurent sur le plan de Parc qui a été adopté et se déclinent en deux catégories :

 les sites de biodiversité remarquable (SBR), dont il convient de protéger et de gérer les milieux

 les zones d'intérêt écologique à conforter (ZIEC), pour maintenir ou restaurer les milieux.

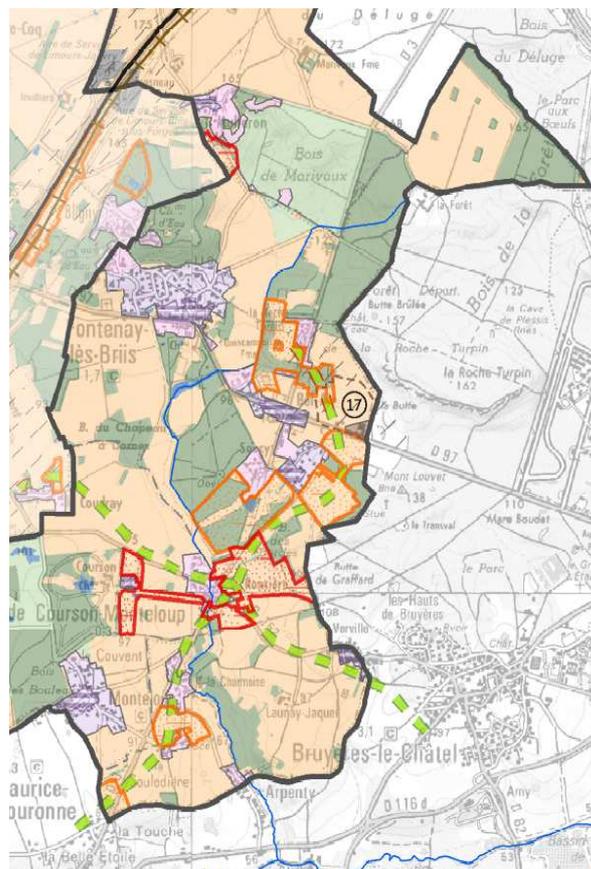
Par ailleurs, ce même document identifie des continuités à maintenir ou restaurer sur le territoire.

Elles sont destinées à assurer une continuité naturelle et les échanges écologiques entre différents milieux et notamment entre :

- **du Nord au sud**, la vallée de la Rémarde au Sud, les bois et le plateau de Limours au Nord
- **d'Est en Ouest**, entre les différents lieux de biodiversité remarquable (site NATURA 2000 et forêt d'Angervilliers, Prédécelle, Parc de Courson, SBR de Verville, etc.)

Ces éléments entrent dans le cadre de la superposition des trames Verte et Bleue, déclinée dans le cadre du Scot du Pays de Limours.

Extrait du Plan de Parc adopté par décret
Novembre 2011



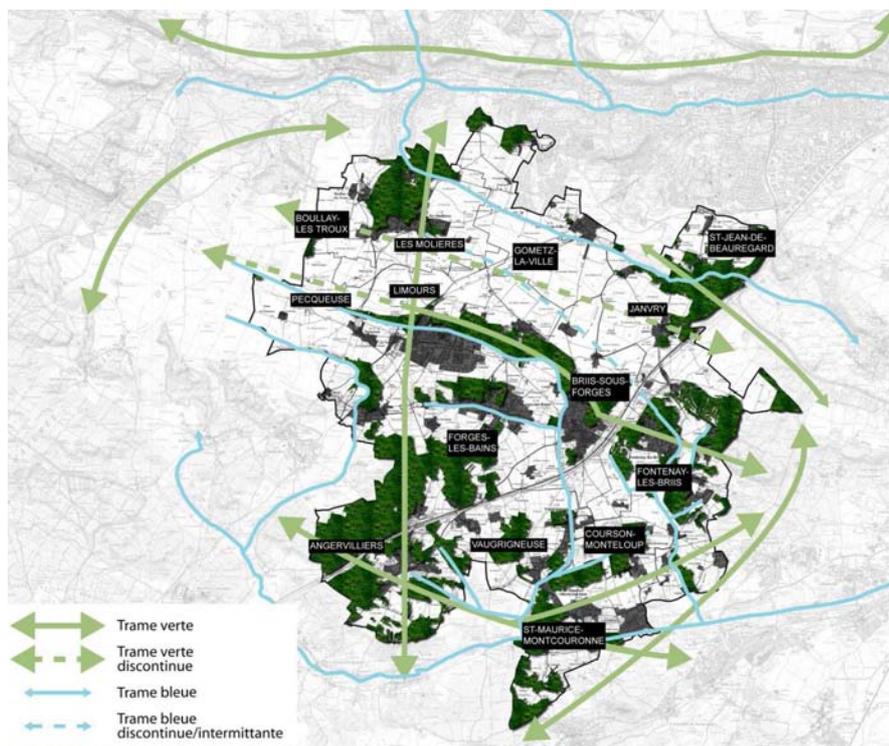
■ La trame verte et bleue dans le projet de Scot

Ainsi, en s'appuyant sur les éléments naturels et physiques du territoire et les lieux concentrant l'essentiel de la biodiversité présente sur le territoire, il ressort naturellement une trame de continuités et d'échanges écologiques entre les différents milieux naturels.

La conservation et la valorisation d'une trame transversale s'appuyant sur les vestiges des grands domaines, permettent de créer les continuités entre espaces agricoles, espaces boisés et milieux de fonds de vallées.

Le principe de complémentarité et de superposition de la trame verte et de la trame bleue trouve ici toute sa cohérence.

De plus, il conviendra de prendre en compte les éléments du Schéma régional des cohérences écologiques en cours d'élaboration par les services de l'Etat et de la Région Ile de France.



II.4. Les espaces et milieux protégés

Au vu de sa qualité et de richesse, le territoire communal fait l'objet de plusieurs périmètres de sensibilisation ou de protection au niveau des sites, paysages et espaces naturels. Ces périmètres se superposent souvent, marquant ainsi l'intérêt reconnu à différents échelons (national, régional, départemental ou communal) de ces ensembles naturels et se complètent par les outils et moyens induits en vue de leur sauvegarde et leur valorisation (inventaire, droit de préemption, prescriptions réglementaires...).

■ Le Parc Naturel de la Haute Vallée de Chevreuse

A l'occasion de la révision de la Charte du PNR, le périmètre du Parc a été élargi pour englober certaines communes du Plateau de Limours et de la Communauté de Communes du Pays de Limours.

Par décret en date du 3 Novembre 2011, approuvant la nouvelle charte, la commune de Fontenay-lès-Briis a donc été intégrée dans ledit périmètre.

■ Les massifs forestiers de plus de 100 ha

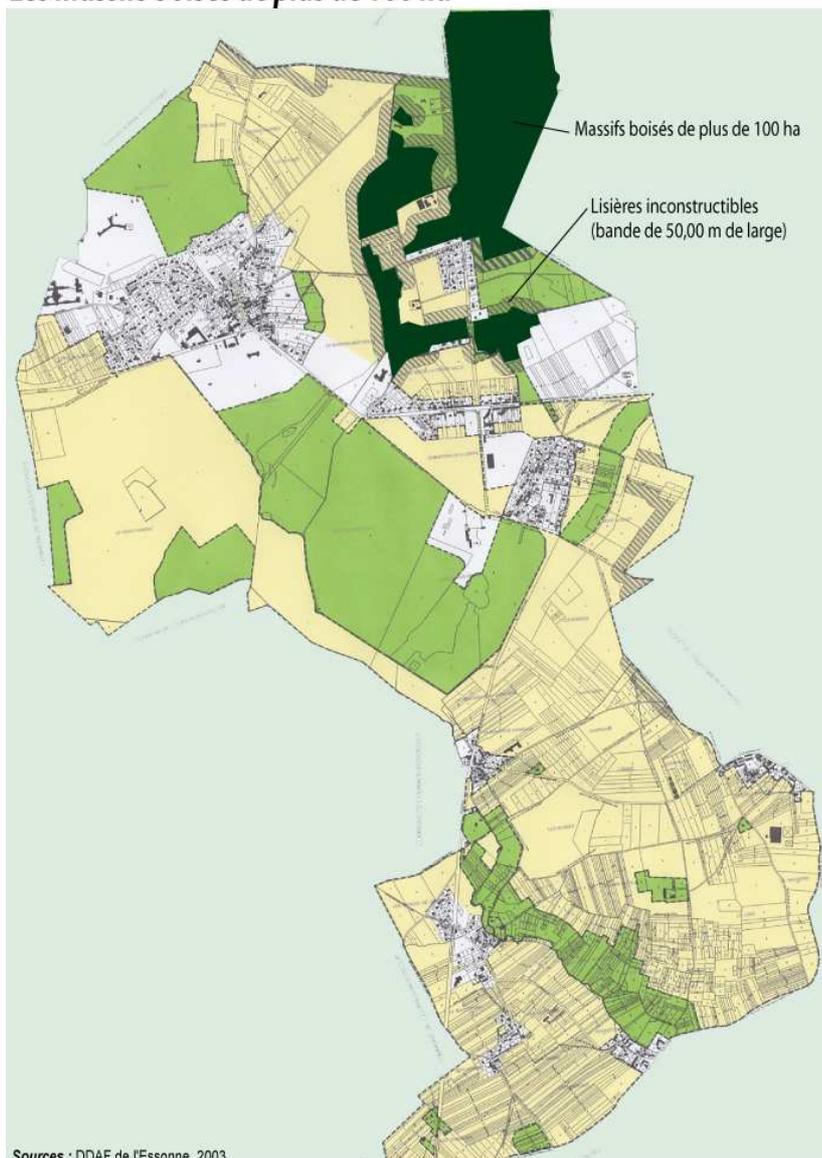
Les massifs boisés de plus de 100 ha sont protégés par le Schéma Directeur d'Ile-de-France : ils sont inconstructibles et font l'objet de mesures de conservation renforcée par un classement en « espaces boisés classés - EBC ».

Par ailleurs, leurs lisières font l'objet d'attentions particulières imposées par le SDRIF : afin de préserver les franges de ces massifs d'une urbanisation non maîtrisée, le principe d'une bande inconstructible de 50 mètres s'applique le long des limites de ces massifs. Cette lisière permet de préserver les franges de ces massifs boisés contre un mitage progressif des abords des milieux boisés et de gérer un espace de transition riche sur le plan de la faune et de la flore du fait de la présence et de l'interconnexion de plusieurs milieux naturels.

Toutefois, dans les espaces urbanisés ou « ensembles urbains constitués », cette bande inconstructible ne s'applique pas.

Sur le territoire de Fontenay-les-Briis, les massifs concernés sont le Bois de Quincampoix et une partie du Bois de Marivaux.

Les massifs boisés de plus de 100 ha



Sources : DDAF de l'Essonne, 2003

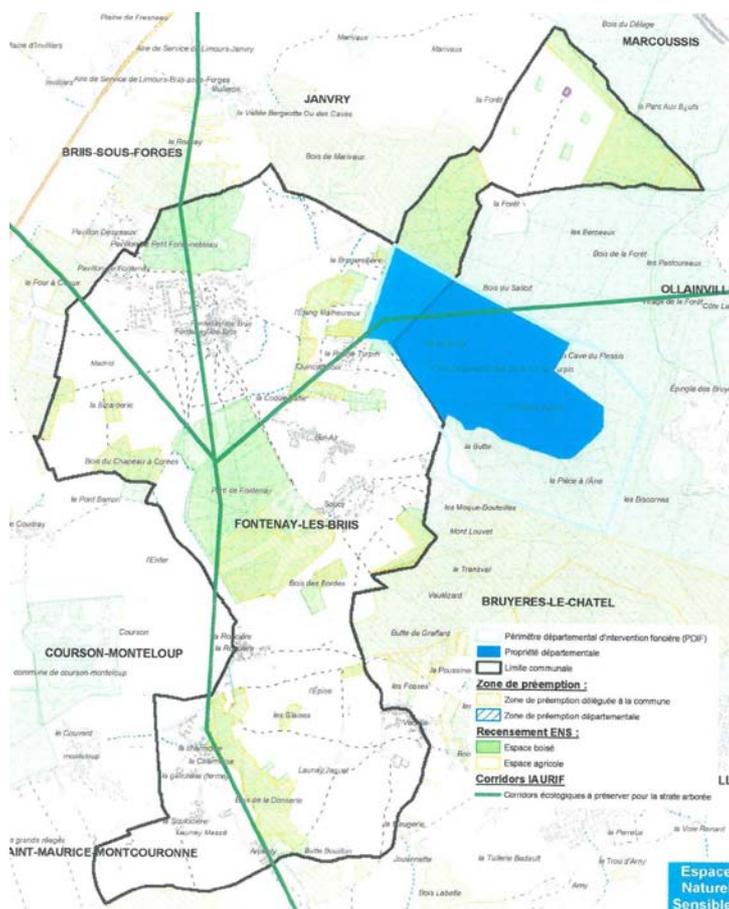
■ Les espaces naturels sensibles du Département

Cet inventaire englobe les zones naturelles remarquables et fragiles faisant l'objet d'actions de protection, de promotion menées par le Département, au regard de 3 critères :

- la richesse naturelle (au plan floristique, faunistique, écologique et géologique)
- la qualité du cadre de vie (paysages naturels, culturels, intérêt pédagogique ou de détente)
- la fragilité (pression de l'urbanisation, urbanisation non contrôlée, espaces abandonnés, présence de nuisances ou de pollutions diverses).

Ainsi, par délibérations du Conseil Général du 26 septembre 1996 et du 2 décembre 2003, plusieurs sites ont été identifiés sur la commune :

- **Le parc de Soucy** (environ 30 ha) possède une richesse particulière confirmée par les études scientifiques ; cette richesse est due à la diversité des milieux et l'agencement de leur disposition. Depuis l'année 2000, le parc est géré selon un plan élaboré à l'initiative de la Communauté de Communes du Pays de Limours et validé par le conservatoire départemental des Espaces Naturels Sensibles.
- **Les ensembles boisés** de la Roche Turpin, du Bois de Quincampoix, du bois de la Donnerie ;
- D'une grande partie de la **vallée de la Charmoise**.



Par ailleurs, le Conseil Général a adopté, le 12 Décembre 2012, le schéma départemental des Espaces Naturels Sensibles « 2012-2021 ». Celui-ci définit notamment des périmètres départementaux d'intervention foncière (PDIF). La commune est concernée par celui de la Roche Turpin, identifié en liseré bleu clair sur la carte ci-dessus.

L'objectif de ce périmètre est de protéger les lisières du massif, d'étendre la forêt départementale de la Roche Turpin et d'ouvrir au public de nouveaux espaces forestiers.

■ Autres périmètres situés à proximité du territoire de Fontenay

Les zones naturelles d'intérêt écologiques floristiques et faunistiques

L'inventaire des Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) est un recensement qui permet de localiser les espaces les plus intéressants au regard de leur richesse écologique et des espèces qu'ils abritent. Amorcé en 1982 par le Ministère de l'Environnement, cet inventaire permet de disposer d'informations fiables et homogènes sur les secteurs de plus grand intérêt biologique ou écologique du territoire national. Deux types de périmètres sont identifiés dans cet inventaire :

- **Les ZNIEFF de type 1** : portant sur des secteurs limités, se caractérisent par leur intérêt biologique remarquable (présence d'espèces protégées, associations d'espèces ou espèces rares, menacées ou caractéristiques du patrimoine régional)
- **Les ZNIEFF de type 2** : ce sont de grands ensembles naturels riches et peu modifiés, offrent des potentialités biologiques importantes.

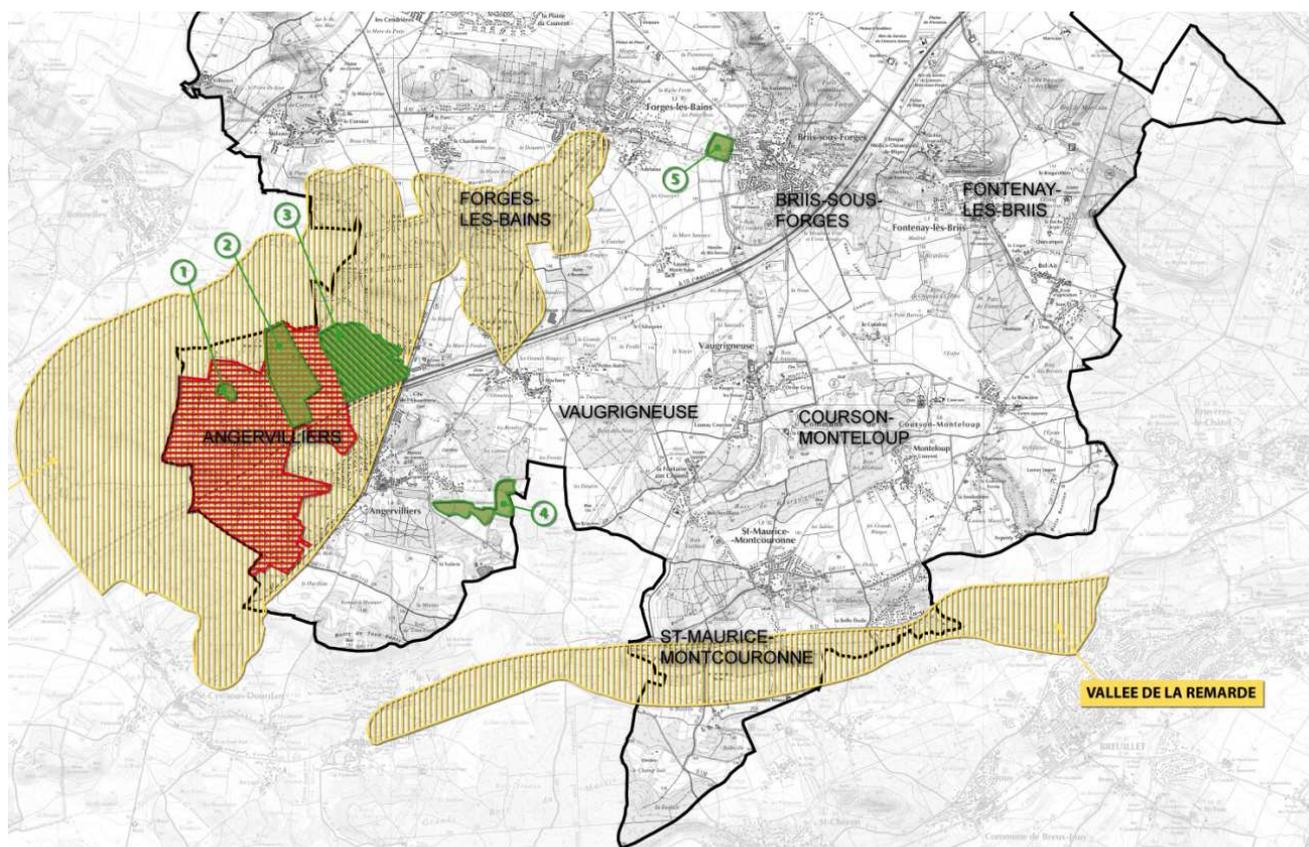
Le territoire de Fontenay-lès-B. n'est pas directement concerné par une ZNIEFF. En revanche, celle de la Vallée de l'Orge de type 2 est située à environ 1km au sud de la limite Sud du territoire.

Les sites NATURA 2000

Le territoire communal n'est pas concerné par une zone recensée au titre du réseau Natura 2000. Les zones les plus proches sont celles de la Zone de Protection spéciale dite du « Massif de Rambouillet et des zones humides proches » sur les communes de :

- Chateaufort à 16 km de la commune
- Angervilliers à 7km de la commune.

Les incidences du PLU sur ces zones sont sans objet et n'appellent pas la nécessité de réaliser un dossier d'incidences spécifiques.



III – ANALYSE URBAINE ET PATRIMOINE

III.1. Les grandes étapes de l'urbanisation

■ Un peu d'Histoire...

Années 500, les Mérovingiens. C'est l'évangélisation de notre région. Les moines des grandes abbayes défrichent la forêt de l'iveline. Les paysans se regroupent, les villages se forment. Ainsi est né Fontenay les Briis ... la fontaine dans les bries (de bragium, brie, terre grasse).

En 670, le 10 mars, une dame Chlotilde fonde un monastère de filles à Bruyères-le-Châtel et donne des maisons, des vignes, des forêts, des pâturages, les troupeaux et leurs pâtres d'un lieu appelé Fontenay.

Années 800, les Carolingiens. Charlemagne fonde l'Europe. Les fiefs s'organisent et se fortifient. En 838, Lous le Débonnaire remet le pays de Châtre (Arpajon) à Charles le Chauve son fils (Palaiseau, Orcée, Marcoussis, Gometz, Monthléry, Torfou, Limours et ... Fontenay les Briis).

Années 1200, les Capétiens. C'est vers cette date qu'a été construite l'église de Fontenay dans sa forme actuelle. Son bénéfice est fixé à 30 livres d'après le pouillé de Sens où il est également question de la chapelle de Soucy.

Le village du Plessis St Thibault, près de la Roche Turpin, est taxé par Briis et les Templiers du Déluge.

Le seigneur de Soucy possède 4 fiefs composés de terres et manoirs (environ 130 hectares).

Années 1350, la fin du Moyen âge. La guerre de Cent Ans ravage notre région, la famine, la peste, ... En Juillet 1465 la bataille de Monthléry marque la fin de cette guerre. Des villages disparaissent : le Plessis St Thibault, le Coudray Lizard. Ce fut la période la plus noire de notre histoire.

C'est le début du pouvoir royal centralisé. Le fief de Fontenay appartient à Guillaume Lamy secrétaire de Louis XI, mais le fief le plus important reste Soucy (famille Galematt).

Années 1550, la Renaissance. Soucy est aux De Fite pour 200 ans et Fontenay à Signac puis Picot.

Années 1750, le siècle des Lumières. Le 8 août 1746, André Haudry propriétaire de Fontenay achète Soucy où il vit. Fermier général, Seigneur de Soucy, Fontenay, Janvry et autres lieux, il mène grande vie. Il refait l'église de Fontenay en 1761. Sa faillite en 1781 fait grand bruit.

1789, les temps modernes. Le 8 septembre 1789 est créée la Commune de Fontenay-les-Briis. Les premières années sont difficiles. Les mauvaises récoltes, la disette, le chômage sont autant de misères à surmonter (émeutes de Limours).

Le 15 floréal an VII (4 mai 1789) les domaines de Soucy et de Fontenay sont de nouveau réunis.

1846, la source et le lavoir sont donnés à la Commune.

1859, l'ancien cimetière autour de l'église devient place publique.

1854, le château de Fontenay est reconstruit, puis en 1862 le château de Soucy.

1905, la famille Dreyfus achète le domaine de Soucy et fonde la ferme d'apprentissage agricole de Bel-Air.

1903, autorisation de construire le sanatorium de Bligny.

1937, fin du domaine de Fontenay. Le parc et le château sont achetés par le syndicat du personnel de la TCRP.

1958, suite à la mort de Monsieur Charles Ferdinand-Dreyfus en déportation, le château de Soucy abandonné par ses gestionnaires est ruiné puis démoli.

Fontenay-les-Briis, comme des milliers d'autres villages qui ont fait la France, a vécu sans grande histoire.

Aujourd'hui c'est une Commune de 973 hectares où, dans 9 hameaux, vivent 1750 habitants.

■ Evolution de l'urbanisation sur la commune

▪ *Au 18^{ème} siècle*

La carte de Cassini est riche d'informations. Elle précise notamment que le Château de Fontenay était déjà présent au 18^{ème} siècle.

Le bourg de Fontenay existait déjà (Paroisse), face au Château. L'actuelle RD 97 était un chemin et permettait déjà de relier Briis (Briis-sous-Forges) à Arpajon. Dans son tronçon Fontenay-Arpajon, la voie était pavée et bordée d'arbres, ce qui interpelle sur son importance.

Tous les hameaux existent alors en tant que tels, y compris la ferme de Launay-Jacquet qui est déjà repérée comme une ferme.

Bel-Air n'apparaît pas encore mais les étangs apparaissent, entre Bel-Air et la Roche Turpin.

Le Château et le Domaine de Fontenay sont figurés dans leurs limites et leurs implantations actuelles, d'où partent de nombreuses voies plantées d'arbres, pavées ou non. Le Château de Soucy est associé au hameau de Soucy. Le Château de Bligny est également mentionné, il n'est pas encore transformé en sanatorium.

▪ *Au 19^{ème} siècle*

Près d'un siècle plus tard le hameau de Bel-Air apparaît sur les cartes. Il a sa forme actuelle.

Le hameau de Verville s'est étendu et le bourg de Fontenay s'est densifié.

La commune de Fontenay-les-Briis a conservé sa morphologie du 18^{ème} siècle avec ses 9 hameaux et son bourg. Les modifications qui sont survenues ont eu lieu dans le tissu existant et par des extensions mineures des hameaux.

Le véritable essor est la réalisation du lotissement de Bel-Air au croisement de la route Fontenay-Arpajon avec la route Courson-Marcoussis.

▪ *Au 20^{ème} siècle*

- Première moitié du 20^{ème} siècle :

Les zones urbanisées de la commune ont peu évolué dans leurs limites. Toutefois, les routes bordées d'arbres sont moins nombreuses : ceci est principalement dû au changement de gabarit des véhicules qui les empruntaient et du non-remplacement des espèces déracinées ou malades.

- Entre-deux Guerres :

La nouveauté réside peut-être dans la mention du Sanatorium de Bligny et de l'apparition à certaines échelles cartographiques des bâtiments du complexe.

Le reste de la commune n'a pas évolué, seulement des constructions individuelles en plus dans le centre bourg, Soucy et Verville, mais pas de grande évolution de l'urbanisation.

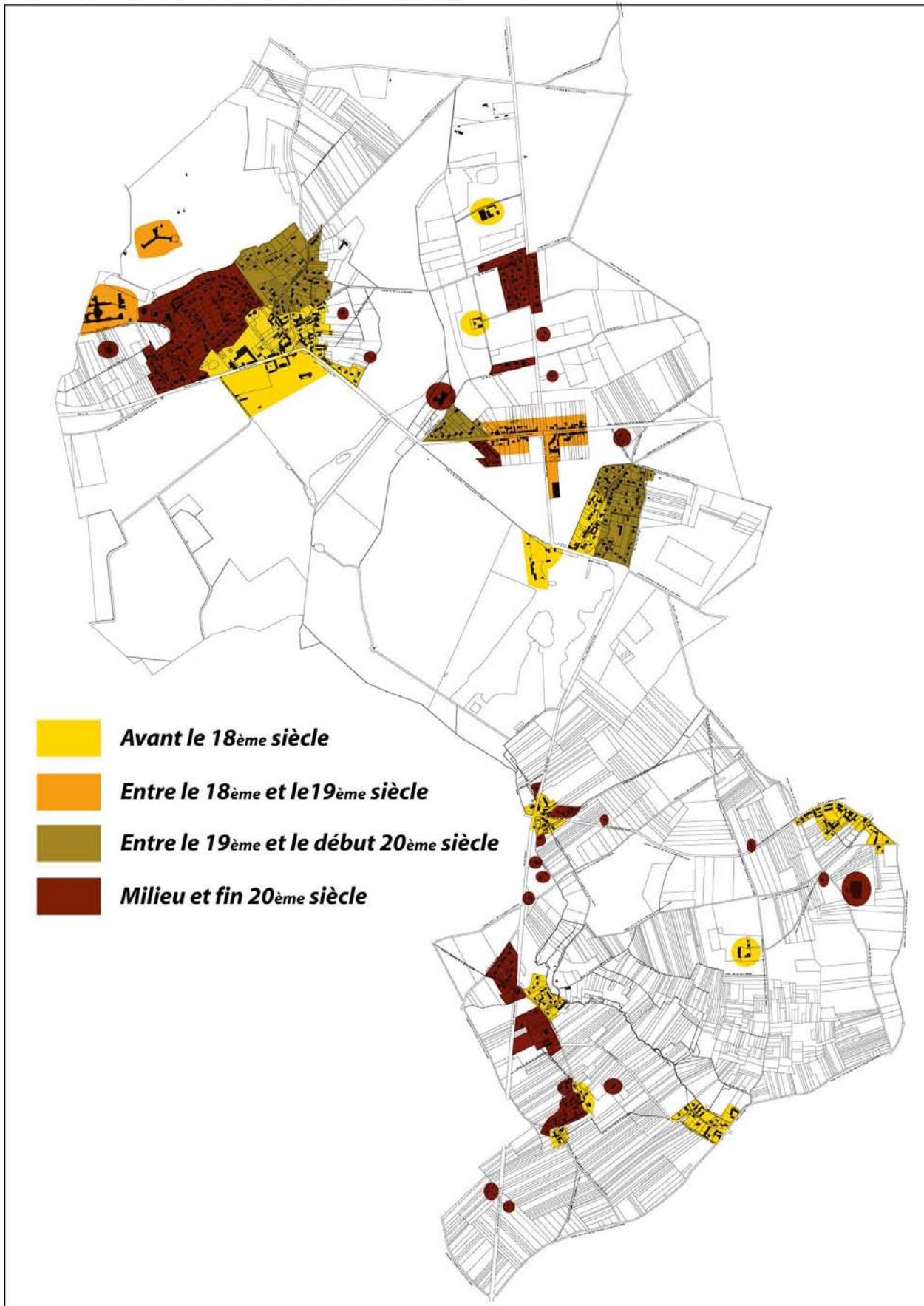
- Fin du 20^{ème} siècle :

C'est à partir de la fin des années 1970 que la morphologie de la commune de Fontenay-les-Briis va changer. Le lotissement de la Vallée Violette fait son apparition dans le centre bourg, densifiant ainsi en une seule fois ce bourg dont les constructions avaient presque stagné jusqu'alors.

Fontenay-les-Briis est alors à proximité des zones de fort développement urbain comme Les Ulis, Arpajon et Montlhéry, entre la RN 20 et l'autoroute A 10.

Le hameau de Soucy va également bénéficier de l'essor démographique et urbain de cette partie de l'Essonne en accueillant des constructions individuelles. Ce dynamisme se retrouve également dans les autres hameaux, mais dans des proportions moins importantes.

Evolution de l'urbanisation à Fontenay-les-Briis



III.2. Les différentes entités urbaines

L'originalité de Fontenay-les-Briis est de se composer d'un centre bourg et de plusieurs hameaux, répartis sur un territoire de grande dimension, du nord au sud.

L'histoire de la commune et l'évolution de son urbanisation l'ont organisé de manière originale :

- le **centre bourg**, face au château de Fontenay, qui regroupe la Mairie, l'Eglise, une ferme importante et différents types de logements : habitat ancien, fermes réhabilitées, habitat pavillonnaire diffus et habitat pavillonnaire sous forme de lotissements, logements collectifs (liés au centre médical de Bligny) et des secteurs d'équipements collectifs (privés) comme le Château de Fontenay.

- le **hameau de Quincampoix**, au nord de la commune, qui se compose principalement d'un habitat récent, dont l'organisation est celle d'un lotissement.

- le **hameau de Bel-Air**, sur la RD 97, dont les constructions les plus anciennes sont construites à l'alignement de la voirie (à l'est), et les plus récentes, sont en retrait de la voirie, ce qui donne deux perceptions visuelles au hameau.

- le **hameau de Soucy**, au sud de Bel-Air. Il s'agit d'un hameau ancien, où les constructions sont liées au domaine et au château de Soucy, nouvel équipement intercommunal (centre de loisirs sans hébergement). L'ensemble se compose de constructions à la fois anciennes et plus récentes.

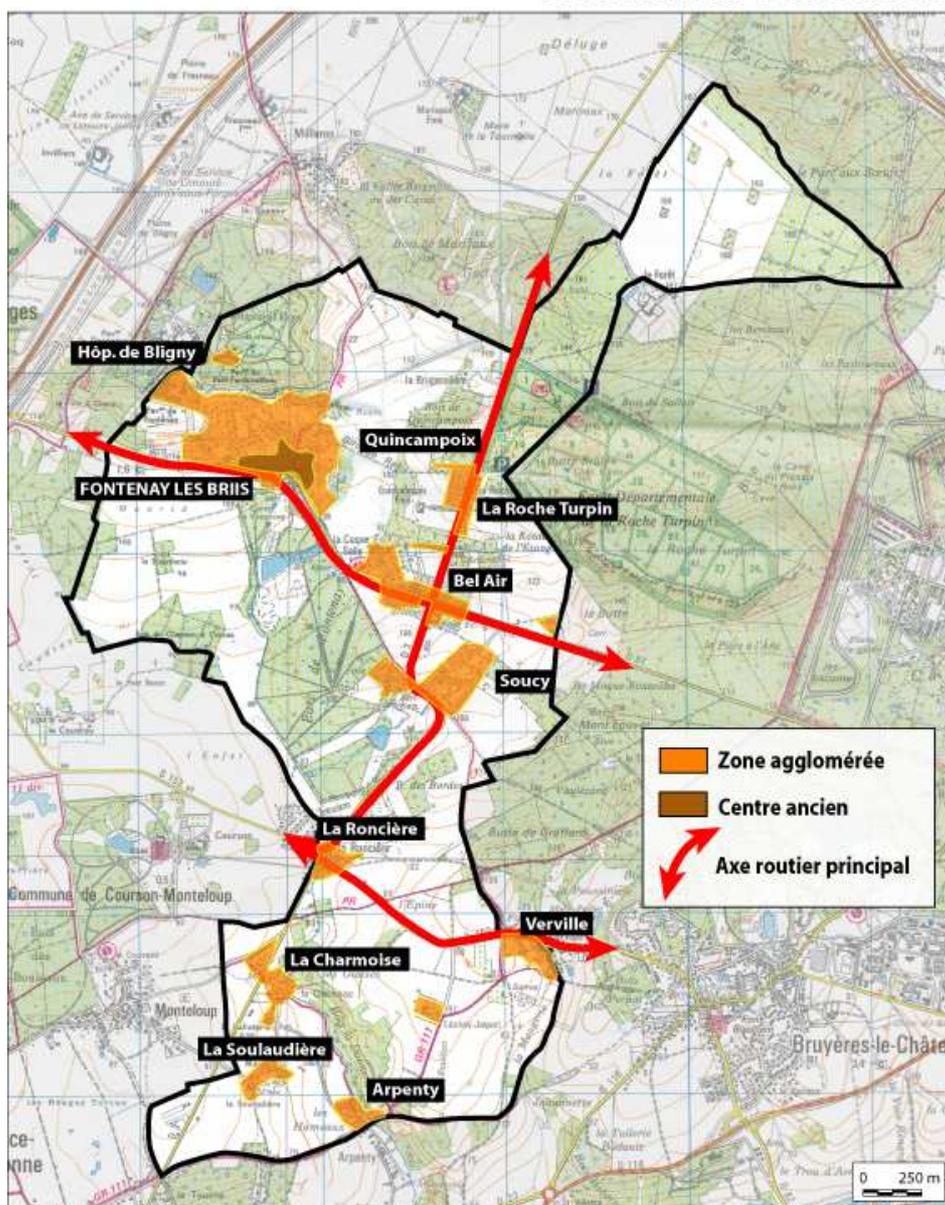
- le **hameau de la Roncière**, au sud-ouest de la commune. Il se compose principalement d'un habitat ancien.

- le **hameau de Verville**, au sud-est de la commune. Il se compose principalement d'un habitat ancien.

- le **hameau de la Charmoise**, au sud de la Roncière, qui se compose d'un habitat récent et d'un bâti ancien.

- les **hameaux de la Soulaudière et d'Arpenty**, à l'extrémité sud-ouest de la commune, qui se composent d'un habitat récent et d'anciennes fermes.

L'armature urbaine



III.3. Les éléments caractéristiques du tissu urbain

Fontenay-les-Briis n'échappe pas à la règle des communes d'île de France comme tout village de cette région. 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.

Les constructions sont implantées sur un parcellaire en lanière qui résulte d'anciens découpages agricoles. Ces constructions, composées de granges, de hangars, de petites maisons d'habitation, forment des continuités bâties le long des rues et chemins actuels.

Les façades, le long des voies, les annexes situées en limite du Domaine Public, les murs de clôture, les haies libres, participent à des ensembles construits qui sont le témoignage de l'identité villageoise de la commune.

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.

Les alignements de façades, les continuités du bâti le long des voies, créent des espaces, souvent publics qui possèdent une unité, une harmonie construite par leurs volumes, par le rapport entre les façades et l'espace public. Ces unités bâties doivent être préservées en maintenant ou en imposant de construire en limite de propriété le long des voies.

Une annexe, ~~un garage~~, un mur de clôture, ~~une haie vive~~ peuvent répondre à cette obligation de continuité bâtie qui permet de délimiter visuellement l'espace public. Les alignements de façades, les continuités de clôtures autour d'une place, le long d'une rue, sont à préserver afin de sauvegarder les identités du centre village de Fontenay-les-Briis et des hameaux périphériques.

Dans le bourg et certains hameaux, existent des cours ouvertes sur la rue. Ce mode d'occupation de l'espace résulte d'un habitat du XIX^{ème} siècle destiné à loger les ouvriers agricoles du secteur. Généralement, les constructions de ces cours ouvertes sont vétustes et répondent difficilement aux règles actuelles d'hygiène et de confort.

A chaque fois qu'il est possible de maintenir une telle organisation spatiale, il est souhaitable de le faire.

■ Le centre bourg

Le centre bourg est organisé par la Rue du Bon Noyer, la Rue du Bon Puits, la Rue de la Fontaine Bourbon, l'allée des Tilleuls et un versant de la Rue de la Tourelle.

Entité urbaine principale, le centre bourg regroupe les fonctions administratives centrales (comme la Mairie, la médiathèque), des équipements collectifs, publics et privés.

Le centre bourg s'est constitué par une agglomération de constructions autour de l'Eglise et du Château et du Domaine de Fontenay. Ce dernier est situé en retrait de la Rue de la Tourelle et fait face à la place de la Mairie : cela constitue un espace aéré et de dégagement dans le centre bourg. C'est le cœur du bourg de Fontenay, à l'articulation entre l'Eglise, la mairie et le château de Fontenay.

Les constructions sont le plus souvent implantées à l'alignement de la voirie, pour les plus anciennes d'entre elles. Cette disposition répond aux canons de la construction agricole traditionnelle.

Les parcelles sont le plus souvent de petites dimensions, comprises entre 400 et 450 m² en moyenne. Les constructions occupent presque en totalité leur parcelle : les espaces libres privés sont de petite taille et le plus souvent en cœur d'îlot, ce qui renforce l'impression de densité dans le centre bourg.



Eglise et Mairie autour d'une place



Le Château de Fontenay



Anciens commerces, le long de la RD 97



Anciennes constructions agricoles



Des constructions à l'alignement de la voirie – le Presbytère -



Ancienne grange, à l'alignement



Allée des Tilleuls, alignement d'arbres et constructions anciennes



Allée des Tilleuls, alignement d'arbres et constructions en retrait



La Rue du Bon Noyer, constructions anciennes à l'alignement de la voirie



Constructions à l'alignement de la voirie, continuité de façades et murs de clôtures

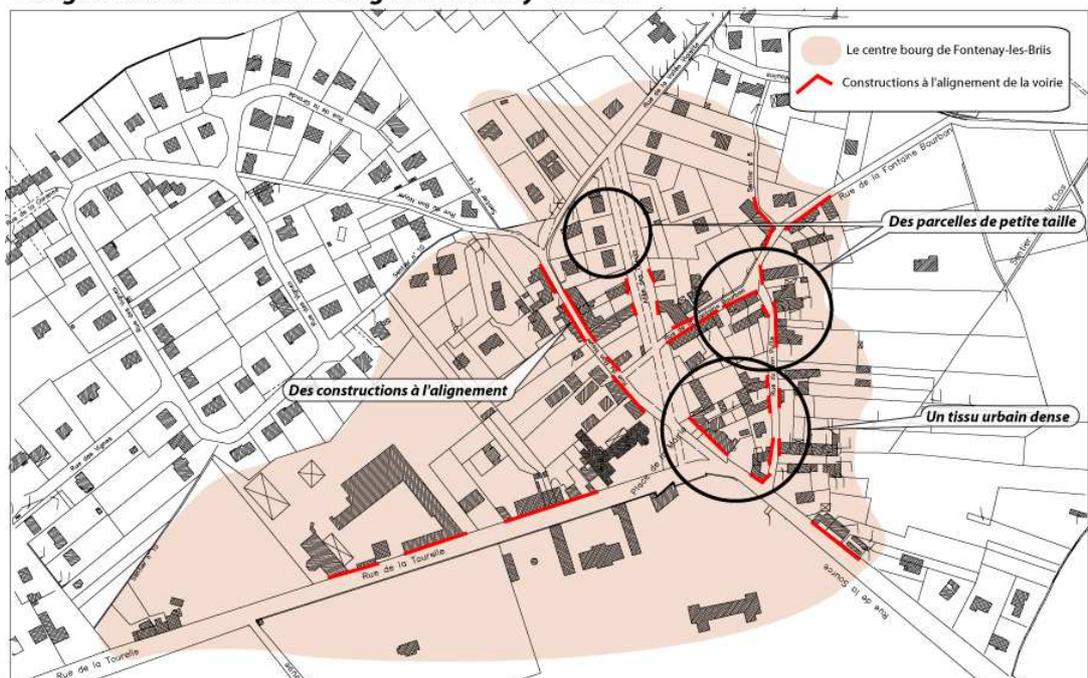


RD 97 vers Briis-sous-Forges, les murs de clôture structurent l'espace public du centre bourg



Espace public et végétation, la place de la Mairie,

L'organisation du centre bourg de Fontenay-les-Briis



Les enjeux sur le centre bourg.

Organisée autour de la RD97, la perception du centre bourg se réduit bien souvent aux abords du rond-point et de sa fontaine, à la place de la Mairie et de l'Eglise, mises en perspective par l'entrée magistrale du Château de Fontenay. A environ 150 m de la place centrale, une grande propriété issue d'une ancienne ferme représente un potentiel important. L'opportunité de mutation foncière 1,85 ha, a suscité une vraie réflexion sur l'organisation et le devenir du centre bourg. Et ce, pour trois raisons essentielles :

Sa situation privilégiée au cœur du village le long de la RD 97

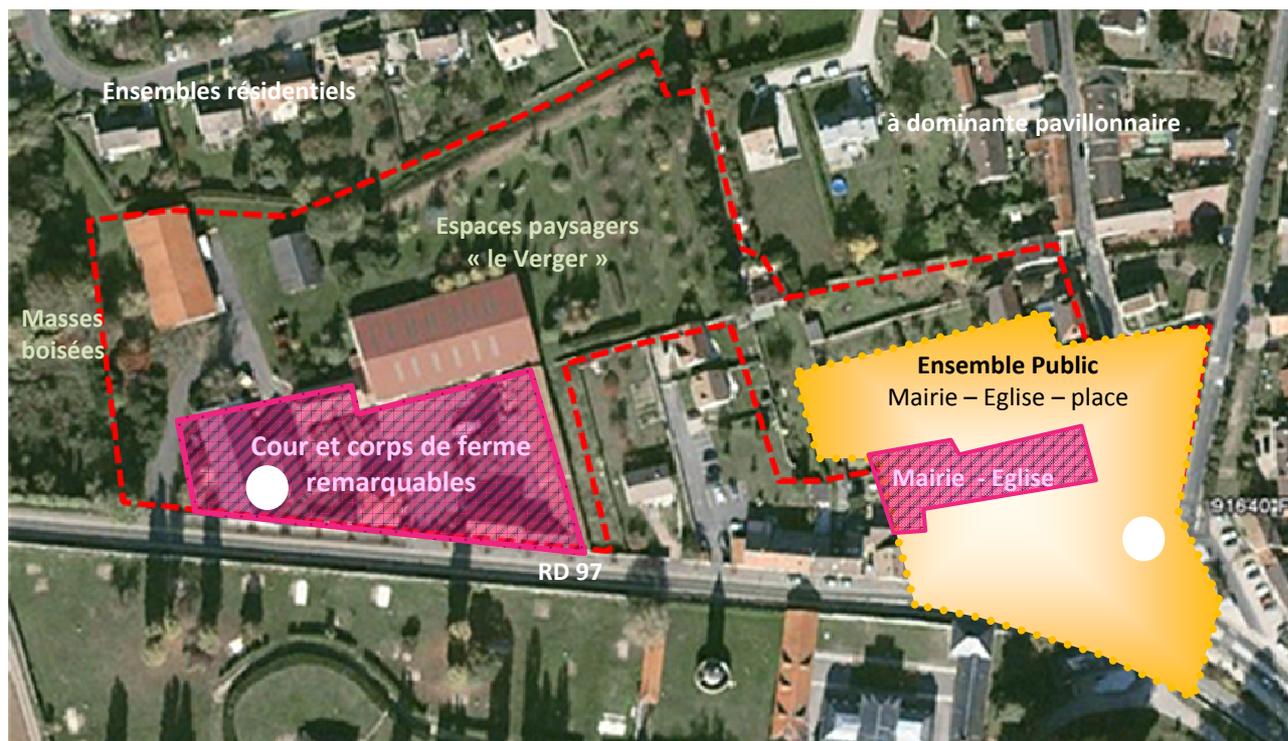


Le potentiel qu'elle représente, tant en terme de densification qu'en terme d'animation et de valorisation du bourg

Le patrimoine qui la compose : issue d'une ancienne ferme, elle a conservé une partie des bâtiments ruraux, son organisation autour d'une cour et la présence d'anciens vergers.



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



■ Les fiefs seigneuriaux et le lotissement de Bel Air

La commune de Fontenay-les-Briis se caractérise par la présence de propriétés et constructions ne relevant par directement de l'activité agricole.



L'ancien fief seigneurial de SOUCY : il reste les pavillons d'entrée, la chapelle, les bâtiments communs, l'allée majestueuse de marronniers. Ces éléments témoignent de l'importance de ce domaine. La composition générale, basée sur la perspective, la symétrie, l'ordonnancement du bâti en relation avec un parc de très grande qualité, agrémenté de pièces d'eau, révèle la volonté de maîtriser l'espace et le

temps. Les traces qui subsistent méritent d'être protégées au niveau du bâti, de la flore, de la faune.



De même, **le château de FONTENAY** doit être protégé et conservé. Le parc clos de murs en continu, situé dans la continuité du DOMAINE DE SOUCY, doit être sauvegardé dans son intégralité. L'inscription de ce site boisé dans le paysage de FONTENAY LES BRIIS est d'une grande qualité. Les abords doivent être maintenus en l'état en définissant, à proximité, des zones non

constructibles. En ce qui concerne le bâti, le pavillon d'entrée, le château, les bâtiments des communs sont à protéger. La double rangée d'arbres, dans la perspective de la façade du château, est à préserver comme un élément de composition générale du château.



Une autre forme urbaine particulière existe sur la commune, c'est le **site de Bel-Air**. L'ancien lotissement du Bel-Air marque d'un urbanisme volontaire, remontant aux premières opérations de lotissement de la fin du XIX^{ème} siècle.



Par la taille des parcelles, la forme allongée de celles-ci, par l'implantation des constructions en alignement des voies, par la volumétrie des constructions et la nature des matériaux employés, le lotissement du Bel-Air est proche du bâti ancien du bourg. Par la forme très géométrique du lotissement (orthogonalité des parcelles, limitation franche de ce parcellaire spécifique dans son environnement), le lotissement de Bel-Air se réfère à un urbanisme volontaire basé sur la maîtrise de l'espace construit en dehors du contexte environnant. C'est le début d'un urbanisme contemporain qui a en partie ignoré la nécessaire insertion de toute construction dans son site.

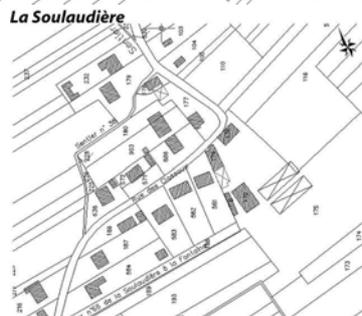
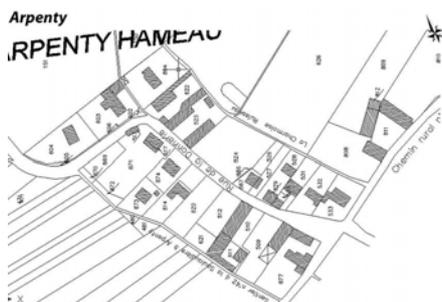


Au croisement des deux chemins départementaux, l'ancien RELAIS DE POSTE, à la forme géométrique marquée, participe à la composition d'un espace public en attente. L'aménagement du terrain à bâtir à l'angle adjacent du RELAIS DE POSTE doit être l'occasion d'une réponse urbaine à ce croisement de deux chemins départementaux.

■ Les hameaux

A Fontenay-les-Briis, il y a 9 hameaux répartis du Nord au Sud, le long des voies de communication. Il s'agit le plus souvent de « hameaux-rue », qui, par analogie avec les villages-rue, s'organisent autour de voies de communications, carrossables ou non.

Ces hameaux ont été et le sont toujours pour certains d'entre eux, liés à l'agriculture. Ils regroupent des locaux agricoles, des fermes et des hangars. Avec la concentration de l'activité agricole (il y a moins d'exploitants, mais ceux-ci cultivent plus de terres qu'avant), les hameaux périssent : les locaux anciennement utilisés pour l'agriculture sont aujourd'hui reconvertis en habitations.



Le patrimoine bâti à vocation rurale des hameaux :



Ferme à Arpenty



Ferme reconvertie en logements à Arpenty



Ferme transformée en logements à la Soulaudière



Ferme de Launay-Jacquet



Bâti anciennement agricole à Soucy



La ferme de Quincampoix



Ferme à Verville



Ferme à Verville

La continuité du bâti ancien dans les hameaux :



Constructions à l'alignement à Soucy



Constructions à l'alignement à Verville



Constructions à l'alignement à Bel Air



■ Les fermes

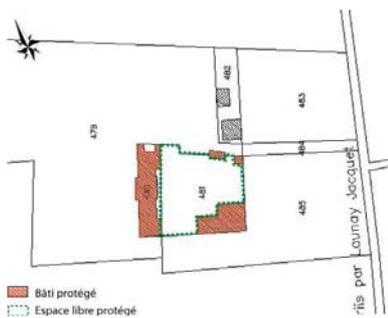
La morphologie de ce bâti ancien correspond aux besoins de l'activité agricole de la commune des siècles derniers. De nombreux corps de ferme témoignent de ce passé tourné vers l'agriculture.

Les constructions des anciennes fermes méritent une attention particulière dans leur conservation. Elles sont généralement constituées de plusieurs constructions dans un état actuel souvent vétuste, voire délabré, en particulier pour les granges et les bâtiments annexes. Mais ces ensembles bâtis, organisés autour d'un espace, la cour de ferme, constituent des unités qui, par leur implantation, leur composition, leur volumétrie et leurs matériaux s'intègrent au site environnant.

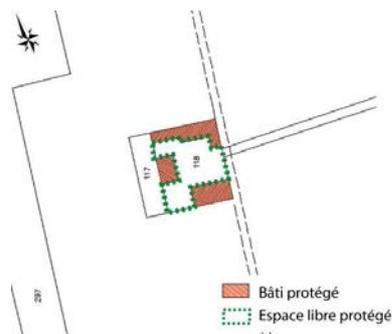
Au delà de certains corps de ferme, qui méritent d'être conservés pour la qualité de leurs constructions anciennes, ou pour le pittoresque du bâti, il est crucial de protéger les entités construites organisées autour d'un espace central, la cour.

Dans les inévitables transferts de propriété, l'identité de la cour commune doit subsister. La division du bâti en plusieurs propriétés ne doit pas entraîner une décision parcellaire matérialisée dans l'espace par des clôtures et des haies végétales. Les principaux corps de ferme de Fontenay-les-Briis ont fait l'objet d'un recensement. Sans être exhaustif, celui-ci doit permettre à la commune de préserver l'intégrité de ces unités bâties.

Ferme de Launay-Jacquet



Ferme de Quincampoix



Ferme dans le centre bourg



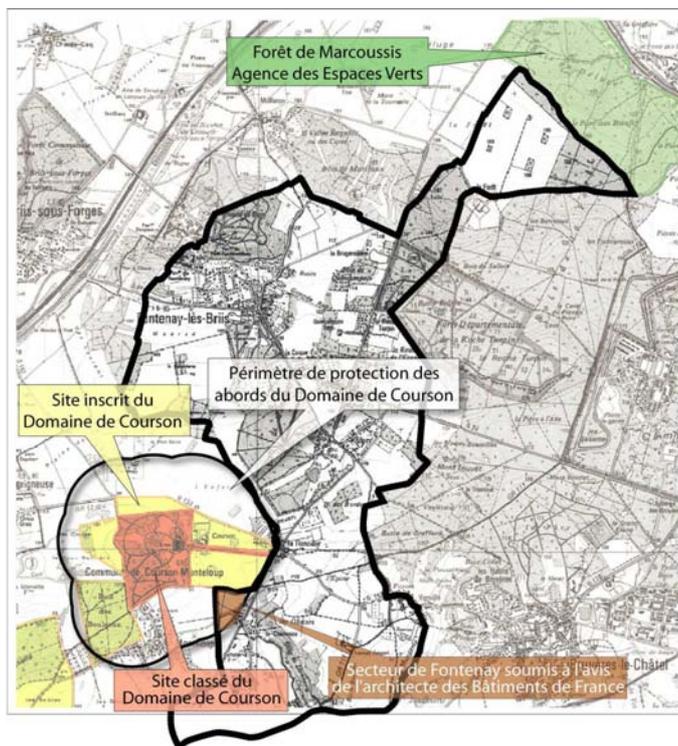
III.4. Patrimoine et éléments remarquables

■ Le patrimoine historique protégé

La commune de Fontenay-les-Briis n'a pas, sur son territoire, de site remarquable ou protégé au titre des sites pittoresques ou Monuments Historiques inscrits à l'inventaire ou Classés.

Toutefois, la commune voisine de Courson-Monteloup est concernée par une servitude de protection au titre des Monuments Historique : les abords du château de Courson sont classés au titre des Monuments Historiques et le parc (comprenant les murs d'enceinte, communs et chapelle) sont inscrits à l'inventaire.

La proximité de cet ensemble remarquable concerne Fontenay-les-Briis, et surtout le hameau de la Roncière qui est couvert en partie par le périmètre de protection de 500 m des abords du parc du Château de Courson.



■ Le patrimoine bâti ou végétal d'intérêt local

Il existe à Fontenay-les-Briis des éléments ponctuels qu'il convient de protéger. C'est le cas notamment des alignements d'arbres, Allée des Tilleuls dans le centre bourg, et l'Allée des Marronniers à Soucy.

Afin que l'intérêt de les conserver soit reconnu, ils seront reportés sur les documents graphiques du PLU comme alignements d'arbres remarquables.



Allée des Marronniers



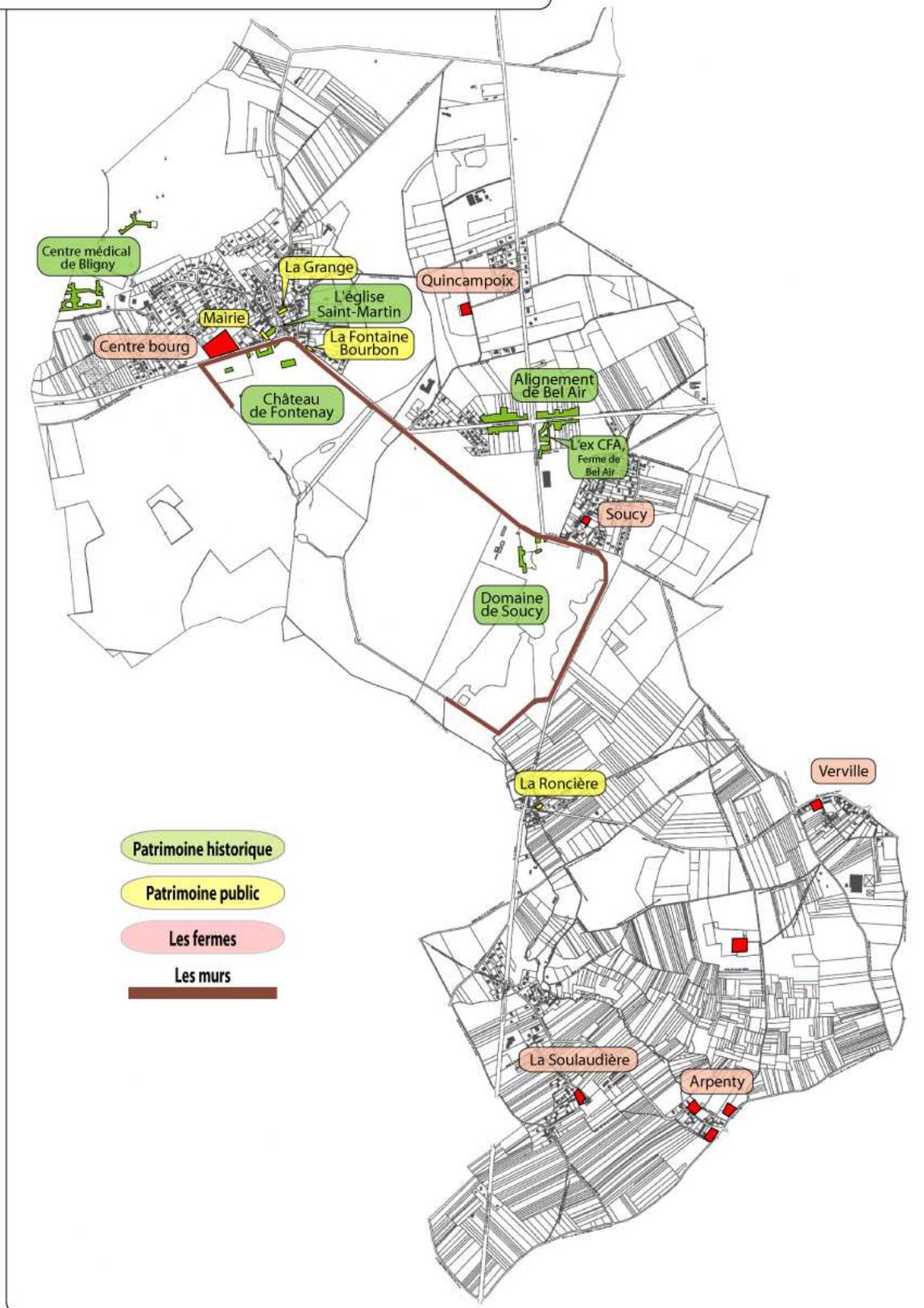
Allée des Tilleuls

En outre, les murs d'enceinte et les constructions remarquables font également l'objet d'un repérage, en cohérence avec le cahier des prescriptions architecturales. Ces inventaires sont reproduits dans la pièce n°5.2 de PLU (éléments remarquables recensés au titre de l'article L123.1.5.7° du CU).

Les éléments ainsi identifiés ont été regroupés en 4 catégories :

- **le patrimoine historique ou monumental**, qui regroupe les ensembles protégés au titre de leur importance dans l'histoire de Fontenay-les-Briis ;
- **le patrimoine public**, qui regroupe principalement les équipements publics communaux de caractère ;
- **le patrimoine collectif privé** ;
- **le patrimoine rural**, qui se compose d'anciens corps de ferme, en exploitation ou non, de granges, de maisons bourgeoises ou simplement rurales.

Le patrimoine bâti repéré à Fontenay-les-Briis



■ Les sites archéologiques

Dans les sites archéologiques, les dispositions de l'article 1^{er} du décret n° 86-192 du 5 février 1986 relatif à la prise en compte de la protection du patrimoine archéologique et de l'article R.111-3-2 du code de l'urbanisme s'appliquent. En outre, la loi du 27 septembre 1941 modifiée qui soumet notamment les fouilles à un régime d'autorisations spéciales de l'Etat concerne l'ensemble du territoire.

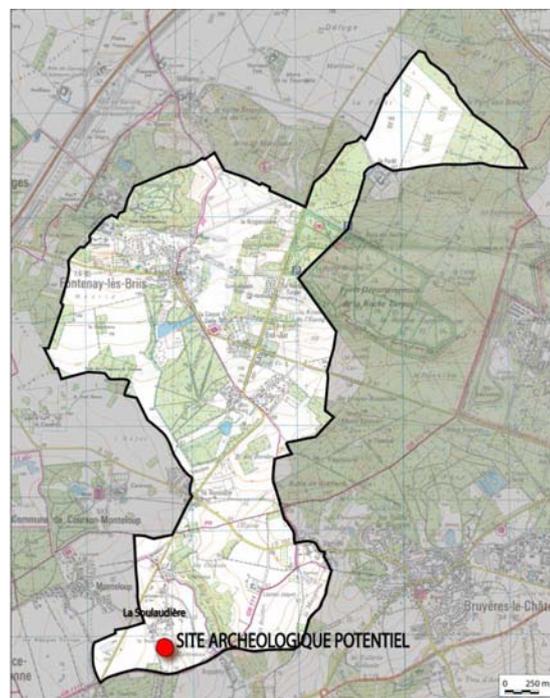
Par ailleurs, il est à noter que si la réalisation de fouilles archéologiques préventives a été prescrite, le permis de construire ne pourra être entrepris qu'après l'achèvement des fouilles (article 11 de la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive). Cette loi sur l'archéologie préventive du 17 janvier 2001 précise, enfin que : l'archéologie préventive « relève de missions de services publics » ; l'Etat est prescripteur des opérations archéologiques.

Le décret du 16 janvier 2002 indique (article 1^{er}) que « les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises qu'après accomplissement des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique définie par la loi du 17 janvier 2001 ».

Sur le territoire communal, aucun grand site archéologique n'a été découvert. En revanche, au sud du territoire, sur le hameau de la Soulaudière, la sensibilité à des découvertes archéologiques est réelle.

En effet, lors de prospections effectuées en 2001, la section archéologique du Centre d'Etudes Atomiques a relevé la présence de vestiges, qui ont été confirmés dans des documents iconographiques sur lesquels s'appuie le service régional d'archéologie.

Même s'il n'a pas été donné de suite à la demande de la Municipalité de protection de ces vestiges archéologiques, le secteur reste sensible.



IV – ENVIRONNEMENT, GESTION DURABLE DU TERRITOIRE

IV.1. L'eau : qualités et usages

■ **La loi sur l'eau du 3 Janvier 1992 et le code de l'Environnement** précisent que « *l'eau fait partie du patrimoine commun de la nation. Sa protection, sa mise en valeur et le développement de la ressource utilisable dans le respect des équilibres naturels, sont d'intérêt général.* »

Cela implique une gestion équilibrée de la ressource en eau et l'obligation de satisfaire :

- la santé, la salubrité publique, la sécurité civile et l'alimentation en eau potable ;
- la vie biologique du milieu récepteur et notamment de la faune piscicole ;
- la conservation et le libre écoulement des eaux et la protection contre les inondations ;
- l'agriculture, la pêche, l'industrie, la production d'énergie, les transports, le tourisme, les loisirs et sports nautiques.

La commune fait partie du bassin versant de la Seine, situé au carrefour de 5 départements.

■ Le SDAGE du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands

Adopté en Septembre 2009, il fixe, pour une période de six ans (2009-2015), « les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée et durable de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux » à atteindre. Les quatre enjeux principaux, issus de la consultation publique sont les suivants :

1. Protéger la santé et l'environnement – améliorer la qualité de l'eau et des milieux aquatiques ;
2. Anticiper les situations de crise, inondation et sécheresse ;
3. Renforcer, développer et pérenniser les politiques de gestion locale ;
4. Favoriser un financement ambitieux et équilibré.

Pour répondre à ces enjeux, 8 défis à relever ont été identifiés :

- 1 : Diminuer les pollutions ponctuelles des milieux par les polluants classiques,
- 2 : Diminuer les pollutions diffuses des milieux aquatiques,
- 3 : Réduire les pollutions des milieux aquatiques par les substances dangereuses,
- 4 : Réduire les pollutions microbiologiques des milieux,
- 5 : Protéger les captages d'eau pour l'alimentation en eau potable actuelle et future,
- 6 : Protéger et restaurer les milieux aquatiques et humides,
- 7 : Gestion de la rareté de la ressource en eau,
- 8 : Limiter et prévenir le risque d'inondation.

■ Le SDAGE Orge-Yvette

Approuvé le 9 juin 2006, il est actuellement en révision pour se mettre en conformité avec le SAGE Seine Normandie adopté en 2009 et avec la Loi sur L'eau et les milieux aquatiques (LEMA du 30 juin 2006).

Celui adopté en 2006 précise toutefois les principaux axes à prendre en compte dans le PLU :

- la conservation et le développement des bandes enherbées le long des cours d'eau
- la prise en compte des zones potentielles de crues
- la gestion quantitative et qualitative des eaux pluviales, notamment en privilégiant les techniques alternatives de rétention des eaux pluviales à la parcelle.

On notera que l'Orge en aval de Fontenay les Briis se situe dans les classes de qualité bonne en termes de paramètres physico-chimiques et biologiques. La Charmoise ne faisant pas l'objet d'une définition d'objectifs de qualité à l'horizon 2010, doit respecter ceux de l'Orge aval.

■ L'eau potable

La commune de Fontenay-lès-Briis adhère au Syndicat Intercommunal d'Adduction en Eau Potable (SIAEP) d'Angervilliers, dont les ressources sont composées de captages souterrains et de l'eau de l'Essonne traitée à l'usine d'Itteville, et sont distribuées par Véolia.

■ Les réseaux d'assainissement

La compétence assainissement est dévolue à la CEO et VEOLIA. L'entrée dans le SIVOA devrait transférer la compétence à ce syndicat. L'assainissement est séparatif sauf sur les hameaux ou bâtiments isolés qui sont en assainissement autonome.

Les eaux sont collectées puis acheminées à la station d'épuration de Fontenay-les-Briis réalisée en 1979. Elle a une capacité de 5 000 équivalent-habitant, soit environ 1 000 / m³ / jour.

La principale industrie raccordée à cette station d'épuration est le centre médical de Bligny qui effectue un pré-traitement de ses eaux par un dégrilleur au point bas du centre médical.

Par ailleurs, un dispositif de microstations devrait compléter les ouvrages sur la commune, notamment avec des unités de traitements à la Charmoise (240 eq.hab), à La Roncière (340 eq.hab), à Arpenty sur Bruyères-le-Châtel (190eq.hab).

■ La qualité de l'Eau

En 2005, dans le secteur de Fontenay-lès-Briis, la qualité des eaux superficielles de la Rémarde pour les produits phytosanitaires était médiocre en amont du Pays de Limours (à Saint-Cyr-sur-Dourdan) à mauvaise en aval du Pays de Limours (à Saint-Germain-lès-Arpajon),

Dans ces conditions, l'eau est juste apte à l'irrigation, au refroidissement et à la navigation. La vie piscicole peut subsister, mais elle devient aléatoire en période de faibles débits ou de fortes températures. Le transport chronique d'eaux usées lié à l'existence de mauvais branchements est le facteur de dégradation essentiel de ce cours d'eau.

Pour les nitrates, la qualité des eaux était moyenne en amont et en aval du territoire (concentration comprise entre 10 et 25 mg/l).

D'après l'IBGN, la qualité des eaux superficielles de la Rémarde était bonne en amont de la commune et moyenne en aval.

IV.2. L'Air : contexte et qualités

■ Le cadre réglementaire

La loi du 30 décembre 1996 sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie traduit la nécessité de prévenir les pollutions atmosphériques et de limiter les nuisances diverses altérant la qualité de l'air.

Elle trouve sa traduction notamment dans les plans sur la qualité de l'air ou l'élimination des déchets et dans les plans de déplacements urbains.

Le plan de déplacements urbains de la Région Ile-de-France a été adopté le 15 Décembre 2000 et fixe les orientations en matière de transports, avec entre autres :

- la diminution du trafic ;
- le développement de transports collectifs et de moyens de déplacements économes et peu polluants, avec notamment l'aménagement de circulations douces pour l'usage de la marche et du vélo ;
- l'aménagement et l'exploitation du réseau principal de voirie afin de le rendre praticable par les différents moyens de transports ;

- l'organisation du transport et de la livraison de marchandises de façon à réduire les impacts sur la circulation et l'environnement.

Par ailleurs, les principales recommandations et orientations du **Plan Régional pour la Qualité de l'Air** sont :

- en matière de déplacements automobiles : la maîtrise du nombre et de la vitesse des déplacements dans les centres urbains ;
- en matière d'aménagement des zones urbaines : la maîtrise de la demande énergétique et des émissions polluantes dues à l'habitat, aux activités, à l'industrie et à l'activité des aéroports.

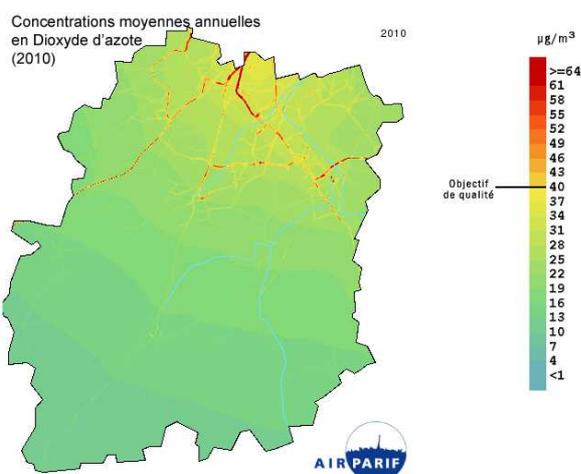
■ L'état des lieux essonien

La surveillance de la qualité de l'air est assurée par *Airparif*, à partir de stations de mesures réparties un peu partout en Ile-de-France. Le site d'*Airparif* fournit une information détaillée sur les résultats des mesures effectuées sur cette station. Les principales sources de pollutions sont constatées aux abords des infrastructures de transports terrestres (émissions de CO, particules fines) et des aéroports (kérosène, gaz divers).

Le dioxyde d'azote

On les retrouve principalement dans les gaz d'échappement sous deux espèces ultra majoritaires qui sont le monoxyde d'azote (NO) et le dioxyde d'azote (NO₂) complétés par le protoxyde d'azote (N₂O) émis en très petites quantités.

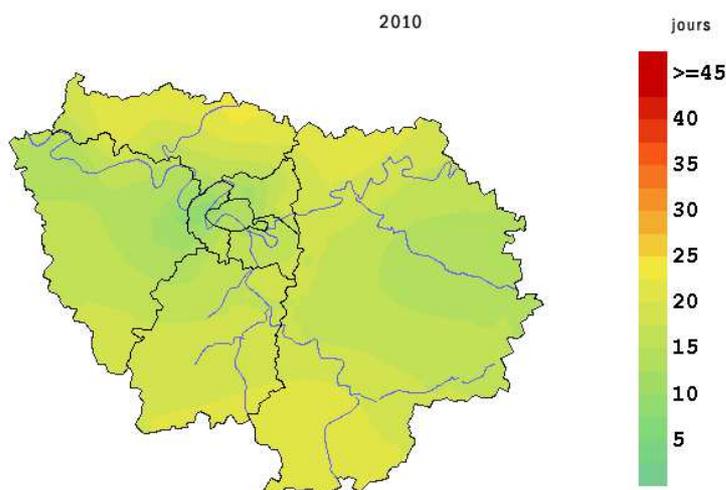
Les risques pour la santé proviennent surtout du NO₂. Il est considéré comme un irritant des voies respiratoires et des muqueuses. Les NOx jouent enfin un rôle important dans la pollution photochimique (formation de l'ozone) et dans les pluies acides. Une baisse est enregistrée depuis 1999. Seule l'année 2003 exceptionnelle sur le plan météorologique a connu une remontée des teneurs de 10% en moyenne.



L'ozone

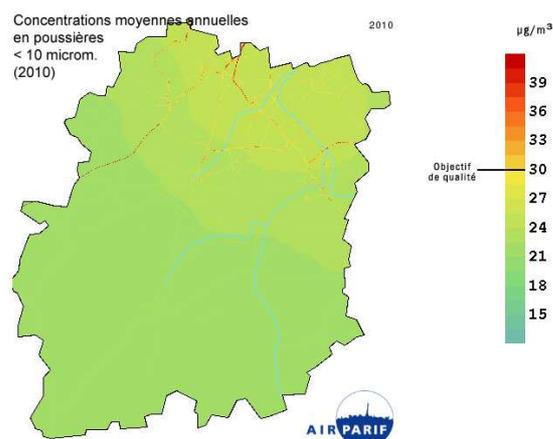
Il se forme sous l'effet de divers polluants présentés dans ce chapitre (NOx, CO, COV) et du soleil. On parle alors de pollution photochimique. Celui-ci présente une toxicité similaire à celle du SO₂ et des NOx, mais à dose nettement inférieure. Les principaux symptômes sont une baisse de la capacité pulmonaire aggravée par les activités sportives et une irritation des muqueuses (les yeux notamment). Les asthmatiques sont particulièrement sensibles à cette toxicité. La région Ile-de-France n'échappe pas à la tendance à la hausse. Le niveau de 2003 constitue toutefois le record des teneurs moyennes enregistrées chaque année, doublant même le niveau observé il y a 10 ans dans l'agglomération parisienne.

Nombre de jours de dépassement de l'objectif de qualité de l'air relatif à la protection de la santé humaine (120 µg/m³ en moyenne sur 8 heures) en ozone



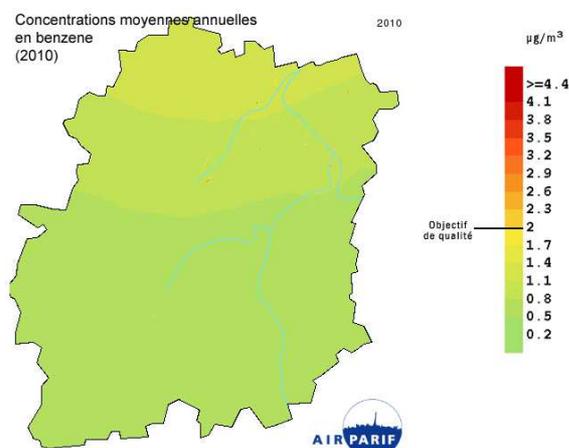
Les particules fines

Ce terme regroupe l'ensemble des substances solides de diamètre inférieur à 100 µm et d'origines diverses. Celles de taille inférieure à 10 µm, dites PM10, restent en suspension dans l'air, tandis que les autres se déposent à proximité du point d'émission, contribuant ainsi au phénomène d'encrassement des bâtiments. Les particules issues des activités de transports proviennent des résidus de combustion des véhicules Diesel, de l'usure des pièces mécaniques (plaquettes de frein, disques d'embrayage, pneus,...) et des chaussées. Les plus grosses sont stoppées par les voies respiratoires supérieures et rejetées. Les plus fines de type PM10 et plus petites, pénètrent profondément et restent bloquées au niveau alvéolaire. Inhalées en grande quantité, elles peuvent générer des troubles respiratoires, susceptibles de dégénérer en maladies chroniques et en épisodes asthmatiques, qui touchent principalement les enfants et les personnes âgées en raison de leur fragilité.



Le benzène

Le benzène est très présent en milieu urbain puisqu'il est majoritairement émis par l'utilisation de solvants ainsi que le stockage et la distribution des carburants. Il est également émis par les transports, sous forme d'imbrûlés à la sortie des pots d'échappements ou par évaporation au niveau du réservoir et du carburateur des véhicules. Après une très forte baisse enregistrée entre 1998 et 2000 liée à la diminution du taux de benzène dans les carburants, les concentrations sont restées stables depuis.



■ Les principales contributions sur Fontenay-lès-Briis

La surveillance de la qualité de l'air est assurée sur la station Airparif située aux Ulis. Le site d'Airparif fournit une information détaillée sur les résultats des mesures effectuées sur cette station.

Les principales sources de pollutions sont constatées aux abords des infrastructures de transports terrestres (émissions de CO, particules fines) et des aéroports (kérosène, gaz divers).

Ainsi sur la commune de Fontenay-lès-Briis, les sources d'émissions polluantes sont principalement liées aux infrastructures routières (RD 97, RD3...). La pollution liée aux transports routiers reste en deçà des seuils de qualité estimée à 40microgrammes/m³.

Toutefois, une étude de la qualité de l'air au voisinage des grands axes routiers essonniers, réalisée par le Conseil Général et AIRPARIF en mai 2006, révèle des pics de pollutions le long des axes les plus fréquentés (A10 notamment).

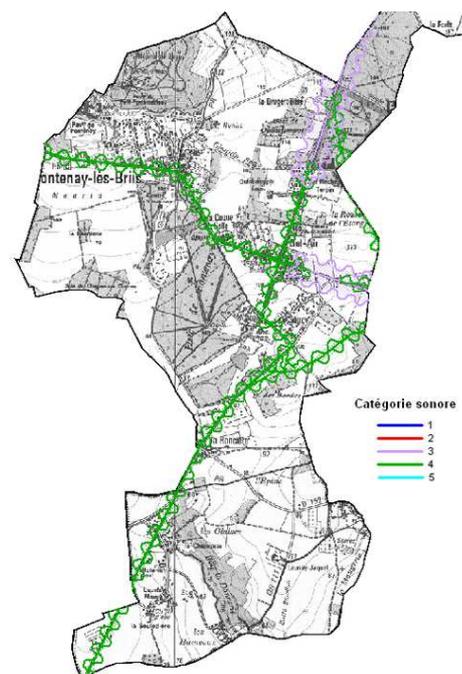
IV.3. Les infrastructures de transports : nuisances et contraintes diverses

■ Les infrastructures de transports terrestres

Les nuisances sonores

Conformément aux dispositions des arrêtés ministériels du 9 janvier 1995 et du 30 mai 1996, relatifs à l'isolement acoustique des constructions vis-à-vis des bruits de l'espace extérieur, et en application de l'arrêté préfectoral 2005-DDE-SEPT-085 du 28 février 2005 portant classement des infrastructures de transports terrestres et voies ferrées, certaines voies de la commune sont concernées par les prescriptions d'isolement acoustique :

Voie concernée	Localisation	Catégorie de la voie	Largeur maximale d'application
RD 3	tous tronçons sauf suivant	4 Tissu ouvert	30 m
RD3	tronçon situé entre la limite communale avec Janvry et la limite communale Marcoussis/janvry	3 Tissu ouvert	100 m
RD 3	future déviation de Bel Air	4 Tissu ouvert	30 m
RD97	Tronçon situé entre la limite communale de Bruyères le C. et l'entrée du hameau de Bel Air	3 Tissu ouvert	100 m
	Tronçon situé entre l'entrée du hameau de Bel Air et la limite communale de Briis sous Forges	4 Tissu ouvert	30 m



Les constructions nouvelles situées dans les secteurs affectés par le bruit doivent faire l'objet d'une isolation acoustique selon les dispositions fixées par l'arrêté du 30 mai 1996 pour les habitations et du 9 janvier 1995 pour les bâtiments d'enseignement. La représentation des zones d'isolement acoustique figure sur un plan en annexe (pièce n°8 du dossier de PLU).

Les voies classées à grande circulation

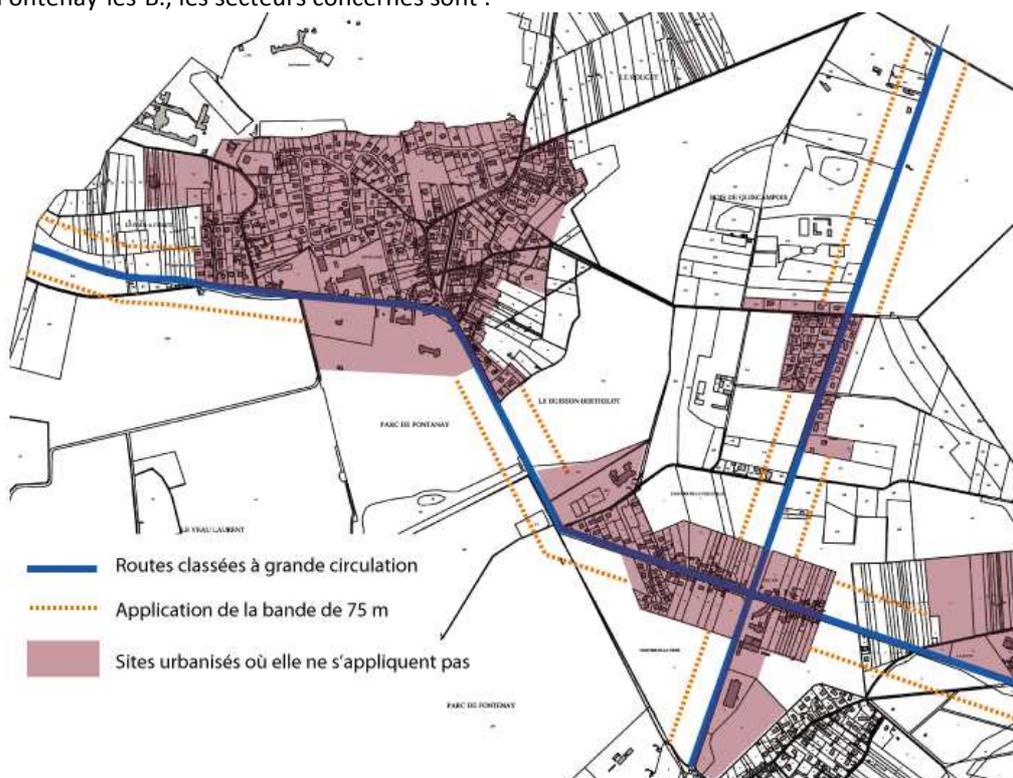
La RD 97 et la RD 3 sont par ailleurs classées en voie à grande circulation. Aussi, elles sont concernées par les dispositions de la Loi Barnier et de l'article L 111.1.4 du code de l'Urbanisme concernant l'aménagement de leurs abords (bande inconstructible de 75 m de part et d'autre des voies en dehors des zones agglomérées).

Cette dernière n'est toutefois pas applicable :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires à des infrastructures routières ou aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures (exemple de la déviation de Bel Air)
- aux réseaux d'intérêt public
- aux bâtiments d'exploitation agricole
- à l'adaptation, la réfection ou l'extension des bâtiments existants.

Par ailleurs, des règles différentes de celles prévues par l'article L111.1.4 du CU peuvent être fixées lorsque le PLU « comporte une étude justifiant en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale ainsi que de l'Urbanisme et des paysages ».

A Fontenay-lès-B., les secteurs concernés sont :



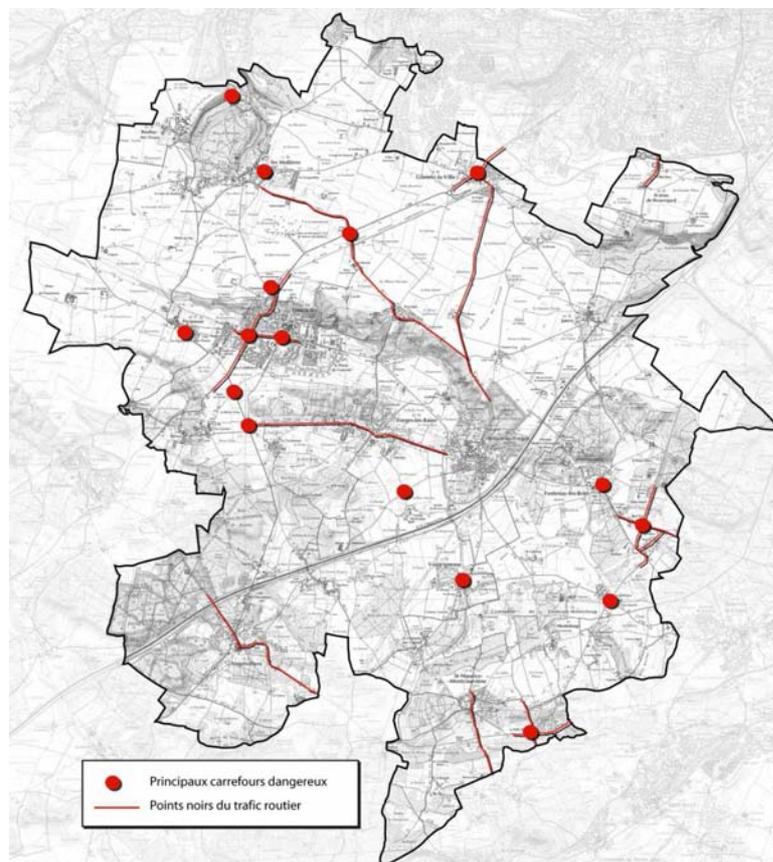
Toutefois, la plupart sont situés en zone agricole ou naturelle et ne sont donc pas réellement impactés.

La sécurité routière

Par ailleurs, conformément à l'article L110 du CU, le PLU doit prendre en compte la sécurité publique et en particulier la sécurité routière. (Voir partie 1 du présent rapport – chapitre VI-3)

Par ailleurs, le diagnostic du Scot de la CCPL dresse un bilan des lieux problématiques en terme de circulations et de sécurité routière.

A Fontenay-lès-Briis, les secteurs à enjeux sont localisés à l'entrée Est du Bourg à la sortie d'une longue ligne droite et sur le hameau de Bel Air.



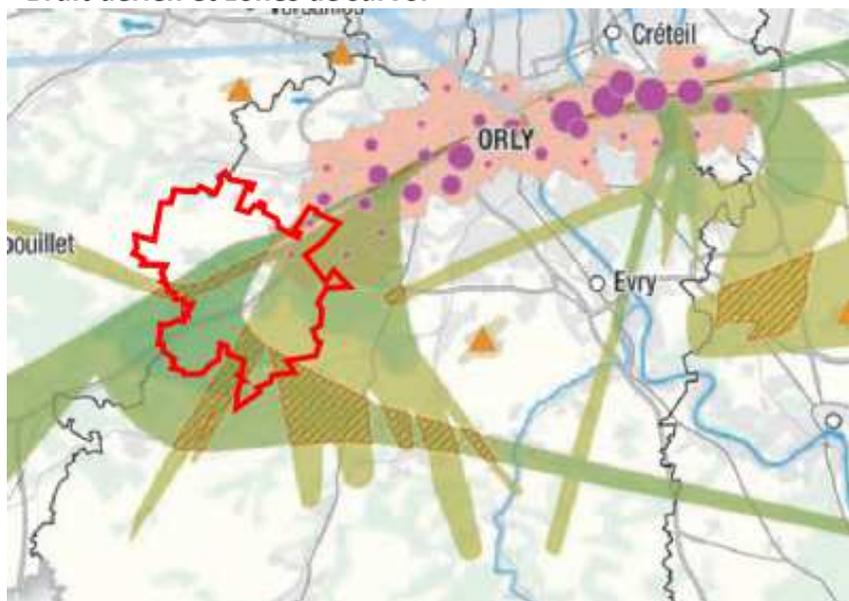
■ Les transports aériens

Le territoire n'est pas concerné par un Plan d'Exposition au Bruit (PEB) lié à un aéroport. Mais, des nuisances liées à des survols du territoire de la part d'aéronefs ou hélicoptères sont régulièrement constatées.

La proximité de couloirs aériens desservant Orly ou Toussus-le-Noble expliquent ces nuisances et le débordement régulier de certains engins dépassant les limites des couloirs autorisés (par passages hors des zones de survol et trop bas par rapport aux altimétries tolérées).

A noter que le PEB d'Orly est en cours de révision et devrait être adopté en cours d'année 2012.

Bruit aérien et zones de survol



Plans de Gêne Sonore (PGS)

● communes concernées par les PGS 2004 de Paris CDG et Paris Orly

Population concernée par les Plans de gêne sonore (PGS) 2004

- moins de 1 000 hab.
- de 1 001 à 2 500 hab.
- de 2 501 à 5 000 hab.
- de 5 001 à 10 000 hab.
- plus de 10 000 hab.

Altitude de survol, Orly et CDG

Sans distinction entre départs et arrivées

- inférieure à 1 000 m
- inférieure à 2 000 m.
- inférieure à 3 000 m
- ▨ zone survolée quelle que soit la configuration Est ou Ouest (toute l'année)

IV.4. Les risques naturels

■ Les risques d'inondations

La commune occupe les bassins versants locaux de la Gironde et de la Charmoise. Les événements pluviométriques exceptionnels de décembre 1999, juillet 2000 et 2001 ont mis en évidence la sensibilité du bassin versant aux inondations.

En effet, ces événements ont provoqué en particulier un ruissellement important et une crue des cours d'eau, ayant entraîné des dégâts et dommages. La commune a fait l'objet de 7 arrêtés de catastrophes naturelles (inondations et coulées de boues et inondations)

En conséquence, un Plan de Prévention des Risques Inondations a été prescrit par arrêté préfectoral le 7 janvier 2002.

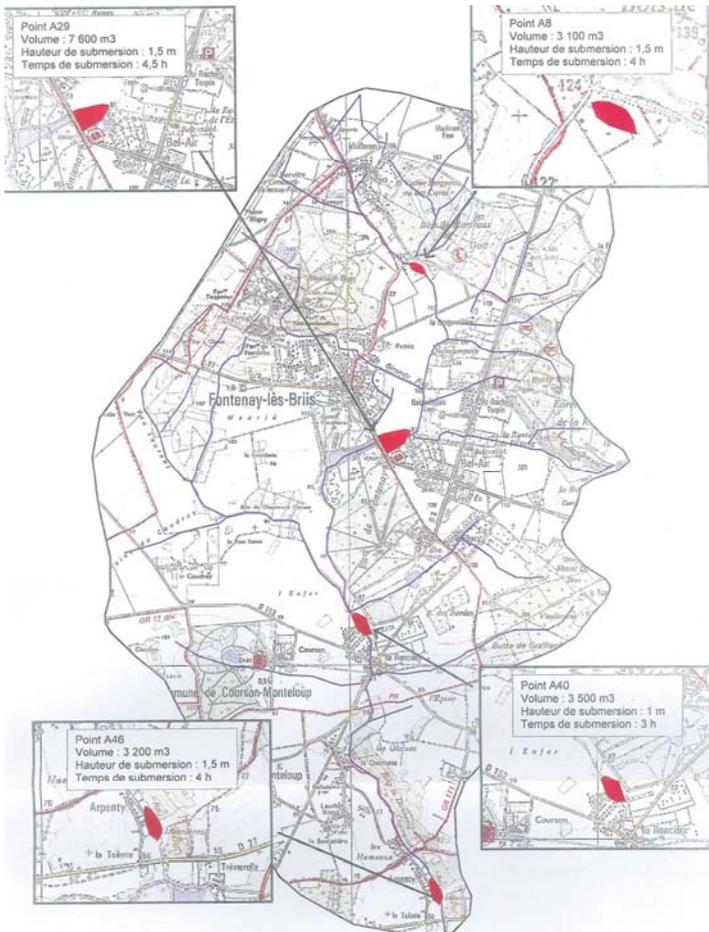
Dans l'attente de la mise en place de ce PPRI, et afin de se protéger des inondations, la commune a réalisé une étude hydraulique pour aboutir à des solutions techniques de luttes contre les inondations.

Lors de cette étude, il a été émis en évidence les problèmes existants sur le bassin versant, à savoir :

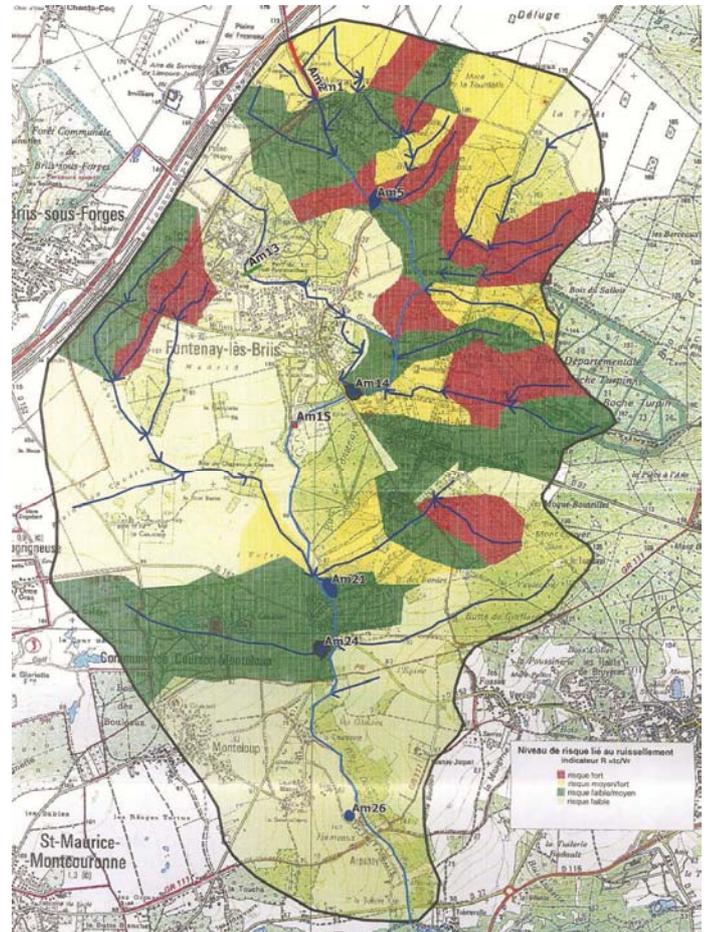
- hydrologique : problèmes liés au ruissellement et à l'érosion sur l'ensemble du bassin versant
- hydraulique : problèmes liés au débordement de la Charmoise et de la Gironde.

Les cartes ci-après, extraites de l'étude hydraulique réalisée par BURGEAP, montrent les zones les plus sensibles et le scénario retenu pour gérer les débordements hydrauliques..

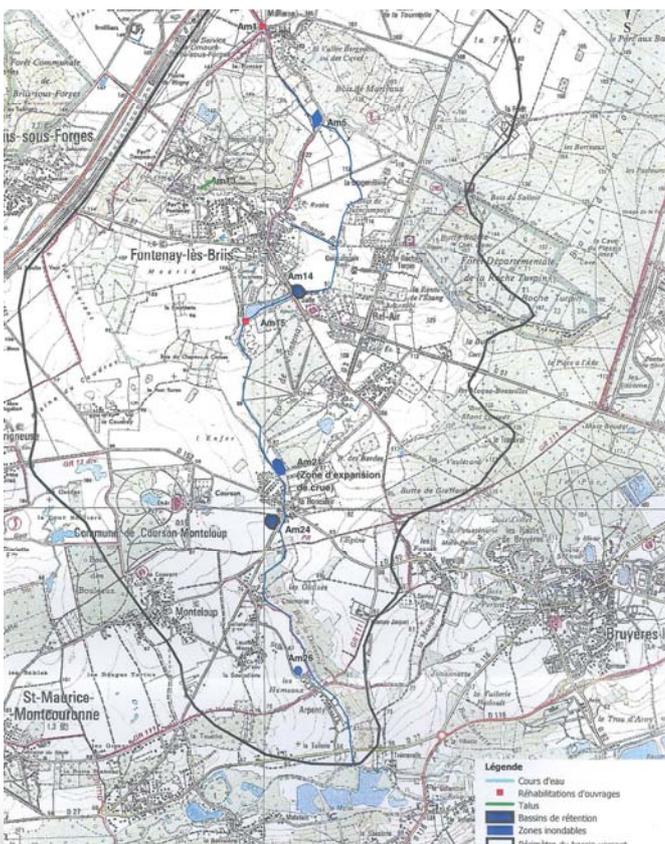
Zones d'inondations par débordements pour une pluie de retour 50 ans



Zones sensibles au ruissellement



Scénario d'aménagement et d'ouvrages hydrauliques retenu dans l'étude BURGEAP



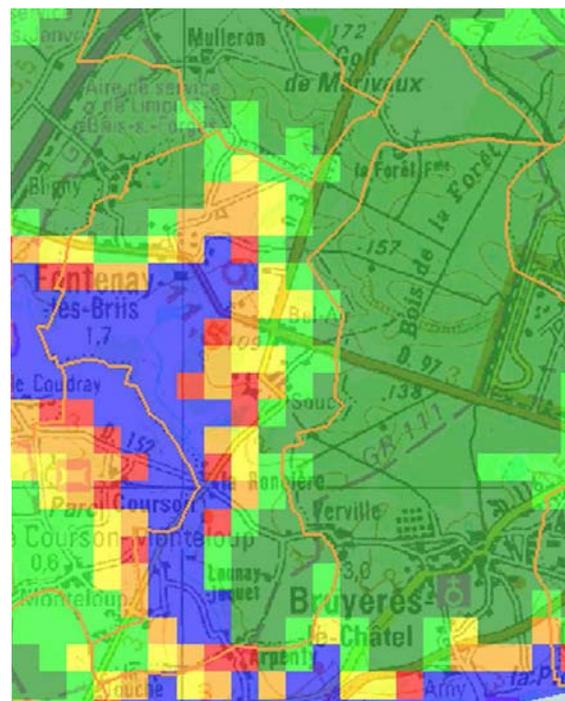
Au-delà des aménagements hydrauliques à réaliser, l'étude a identifié un certain nombre d'actions et de recommandations,

- **dans les zones non urbaines avec des mesures agro-environnementales, telles que :**
 - développer les cultures intermédiaires pour limiter les ruissellements et absorber les nitrates
 - favoriser la présence de haies, talus et prairies naturelles pour limiter le ruissellement et l'érosion
 - les divisions et remembrements ruraux doivent favoriser une mosaïque de cultures et caser les lignes hydrologiques.
 - inciter aux techniques de non-labour pour limiter l'émiettement des sols et le transfert de matières en suspension
- **dans les zones urbaines**
 - limiter l'imperméabilisation des sols
 - mettre en place des ouvrages de rétention adaptés : ouvrages curatifs, bassin, prairie inondable, noue et fossé, canalisation et réhabilitation de celles existantes.

■ Remontées des nappes

Dans le secteur, le risque de remontée de nappe est important en raison de la présence de nappe subaffleurante, notamment le long des cours d'eau.

Près de la moitié du territoire connaît une sensibilité très importante aux inondations par remontées de nappes, dans la partie Ouest du territoire communal.



Source : BRGM, Ministère de l'Ecologie, de l'Energie, du Développement durable et de la Mer

■ Les risques liés aux aléas de retrait et gonflement des argiles

Les sols argileux se rétractent en période de sécheresse, ce qui se traduit par des tassements différentiels qui peuvent occasionner des dégâts parfois importants aux constructions.

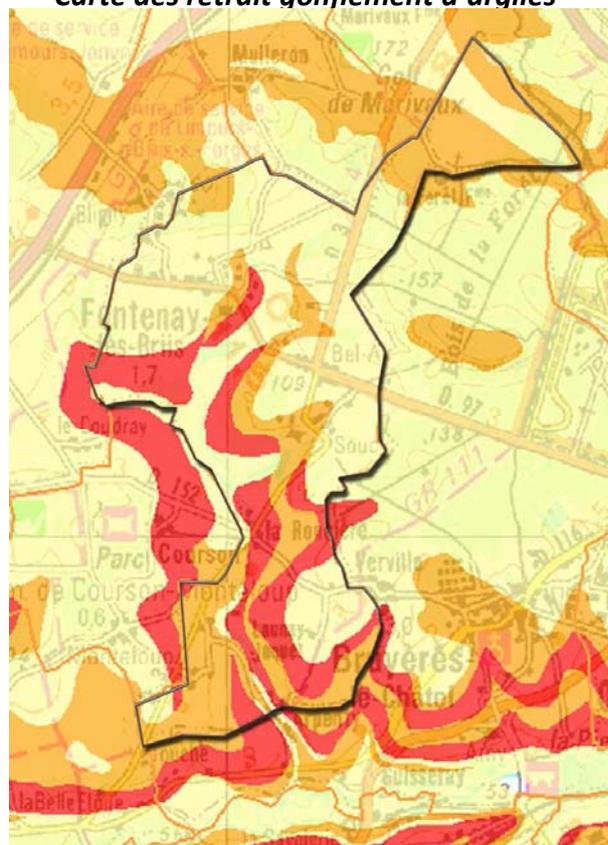
Sur le territoire communal, l'aléa de retrait et de gonflement des sols argileux oscille entre fort (en rouge sur la carte) et faible (en jaune). Les secteurs les plus touchés étant les coteaux et tracés de vallées de la Charmoise.

D'une manière générale, les parties urbanisées sont relativement épargnées. On notera toutefois que les hameaux de la Roncière et Arpenty sont concernés par des aléas forts, alors que Soucy, La Charmoise et l'Est du Bourg sont concernés par des aléas moyens.

■ Le risque sismique :

Le territoire de Fontenay les Briis est situé en zone de sismicité 1, où le risque est très faible (mouvement de sol dont accélération $< 0,7m/s^2$).

Carte des retrait gonflement d'argiles



IV.5. Les risques industriels et technologiques

■ Les risques liés aux activités industrielles

Certains établissements industriels ou autres exercent une activité qui peut entraîner un danger ou des nuisances pour le voisinage ou l'environnement.

D'une part, en vertu de la loi pour la Protection de l'Environnement du 19 Juillet 1976, une nomenclature de ces installations dites « classées pour l'environnement », arrêtée par décret en Conseil d'Etat, répartit ces activités en deux catégories :

- celles qui présentent des risques limités (classe D de la nomenclature) sont soumises à simple déclaration à la préfecture et à l'obligation de respecter les dispositions réglementaires en matière d'hygiène publique ;
- celles qui présentent de graves dangers ou inconvénients pour l'environnement (classes A, B, C) doivent obtenir une autorisation préalable auprès de la DRIRE, impliquant la réalisation d'une étude d'impact et de dangers.

D'autre part, les bases de données nationales BASIAS (Base de Données des Anciens Sites Industriels et Activités de Service) et BASOL (Base de Données sur les sites et sols pollués ou potentiellement pollués) font un inventaire des sites industriels et activités spéciales en cours d'exploitation ou ayant existé. Les principaux objectifs de ces inventaires sont de recenser tous les sites susceptibles d'engendrer une pollution de l'environnement, de conserver la mémoire de ces sites et de fournir des informations utiles aux acteurs de l'urbanisme, du foncier et de la protection de l'Environnement. L'inscription à l'inventaire ne préjuge aucunement de l'existence d'une pollution.

Dénomination	localisation	Type d'activité	Etat d'activité
SUD REMAT	CD3 – rue Folleville	Garage agricole	Activité terminée
GARAGE MAUGER	La Galloterie	Station service, garage	En activité
LAMBINET	Route de l'Étang	casse automobile	Activité terminée

De plus, Fontenay les Briis fait partie de la Commission d'Information autour du CEA DAM (nucléaire défense) situé sur la commune de Bruyères-le-Châtel.



Source : BASIAS - 2010

■ Le transports de matières dangereuses

La commune est répertoriée au dossier départemental des risques majeurs, pour les risques liés aux transports de matières dangereuses, par canalisation de gaz à haute pression et d'hydrocarbures.

Ainsi, deux canalisations sont présentes sur le territoire communal (voir Pièces n°6 : servitudes et Pièces n°8 : annexes diverses). Elles posent des contraintes d'urbanisme qui concernent des restrictions sur les projets nouveaux relatifs aux établissements recevant du public (ERP) et aux immeubles de grande hauteur (IGH).

- Dans une bande de 5 m de part et d'autre de la canalisation : interdiction permanente de nouvelles constructions ou extensions d'ERP de plus de 100 personnes et d'IGH
- Dans une bande de 15 ou 30 m selon le diamètre de la canalisation (100 ou 150 mm) : zone intermédiaire où l'aménageur doit engager une étude de sécurité pour s'assurer que les risques présentés sont pris en compte et où des mesures compensatoires peuvent être exigées. LA DRIEE sera consultée au moment de l'autorisation.

■ Le risques d'exposition à l'amiante

Le décret n°2002-839 du 3 mai 2002 et le code de la Santé Publique (art L 1 334.7) précisent que :

« les immeubles bâtis dont le permis de construire a été délivré avant le 1^{er} Juillet 1997 doivent faire l'objet d'un constat de présence ou d'absence d'amiante. »

Ce constat doit être joint à toute promesse ou tout acte authentique lors des ventes ou achats de biens immobiliers.

IV.6. La gestion des déchets

La gestion des déchets est de compétence de la communauté de communes et est assurée par deux organismes :

- Le SICTOM (Syndicat Intercommunal de Collecte et de Traitement des Ordures Ménagères) du Hurepoix intervient pour la collecte des déchets. Sont collectés en porte à porte les ordures ménagères, les emballages papiers-cartons et plastiques, les déchets verts et les encombrants.
- Le SICTOM délègue le traitement des déchets du Pays au SITREVA (Syndicat Intercommunal de Traitement Et de Valorisation des déchets ménagers).

La collecte est assurée selon un dispositif sélectif avec :

- Les ordures ménagères : collectées en porte à porte une fois par semaine,
- Les emballages et journaux-revues-magazines : collectés en porte à porte une fois par semaine.
- Déchets verts : en porte à porte 2 fois par mois de mars à novembre inclus.
- Les encombrants : collectés en porte à porte, une fois par an.

Par ailleurs, des Points d'Apport Volontaire pour la collecte du verre et du papier (journaux, revues, magazines) sont situés dans le bourg et les hameaux. Une déchèterie (située à Briis-sous-Forges) accueille tous déchets et un point d'accueil des déchets dangereux des ménages, hors déchèterie, est implanté à Limours.

Les déchets collectés sont traités :

- A l'usine d'incinération d'Ouarville en Eure-et-Loire (28), gérée par Valoryel pour les ordures ménagères. Construit en 2000, l'incinérateur à une capacité maximale de 16 tonnes/heure, soit plus de 140 000 tonnes/an. Actuellement, il reçoit en moyenne 130 000 tonnes/an.
- Au centre de tri du SITREVA à Rambouillet (78), géré par Valoryel, pour les déchets recyclables (dont verre). Les équipements du centre de tri ont été changés en 2005 afin d'augmenter le rendement et l'efficacité du tri. En 2008, 18 000 tonnes de déchets recyclables ont été triés par ce centre.
- A la plate-forme de compostage de la société ZYMOVERT à Limours pour les déchets verts.

Des plans de gestion des déchets sont à prendre en compte :

- Plan départemental d'élimination des déchets ménagers et assimilés de novembre 2002.
- Plan départemental de gestion des déchets du BTP de novembre 2005.

IV.7. Les potentiels en énergie

L'article 4 de la loi relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'Environnement du 3 Août 2009 dessine les grands enjeux énergétiques pour la France à court et moyen terme, à savoir :

- la réduction des consommations dans les constructions neuves : basse consommation (<50kWh/m²/an) en 2012 et énergie positive en 2020
- la réduction des consommations d'énergie du parc des bâtiments existants publics et tertiaires d'au moins 38% d'ici 2020, avec un audit pour tous les bâtiments publics à compter de 2010.

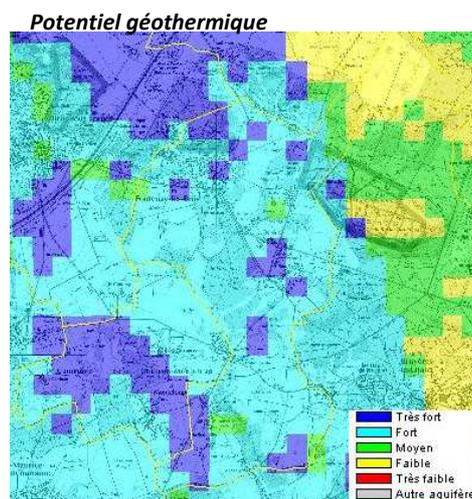
L'origine de la plupart des énergies utilisées est fossile. Par ailleurs, il existe sur le territoire un potentiel important en terme de géothermie.

D'après les données du BRGM, le potentiel géothermique de la nappe de la Craie est fort à très fort sur la commune de Fontenay-lès-Briis.

De plus, le potentiel en matière de Bois énergie est identifié comme une ressource mobilisable d'énergie renouvelable en Essonne.

La commune entend favoriser le développement et l'utilisation d'énergies renouvelables mobilisables (solaire, biomasse, etc.) mais surtout inciter et informer les pétitionnaires à concevoir des constructions bien isolées.

Par délibération en date du 6 Janvier 2011, elle a mis en place le dispositif de bonification de COS pour des constructions à haute performance énergétique ou contribuant à la réduction des émissions de gaz à effet de serre.



TROISIEME PARTIE

Justification des choix retenus et des dispositions du PLU

La révision du Plan Local d'Urbanisme

POURQUOI ?

En prescrivant une nouvelle révision du PLU le 13 Avril 2010, la municipalité a souhaité faire évoluer le PLU adopté en 2005 pour notamment :

■ Prendre en compte le contexte intercommunal

et notamment les réflexions et incidences de l'intégration de la commune dans le PNR de la Haute de Chevreuse et de l'élaboration du SCoT de la CC du Pays de Limours.

■ Toiletter le règlement

Après plus de 5 années d'application, certaines dispositions réglementaires se sont révélées inadaptées ou impropres à la réalisation de projets de qualité. Ce toilettage est donc destiné à :

- faciliter une évolution de l'existant,
- clarifier et préciser la rédaction de certaines règles, en vue de lever certaines ambiguïtés et d'améliorer la lecture et la compréhension du document par les habitants et pétitionnaires,
- corriger quelques erreurs de fond ou de forme dans la rédaction des règles ou la présentation graphique.

■ Favoriser la réalisation de projets

Cette révision doit permettre de définir des règles adaptées pour la réalisation de projets divers au niveau communal (aménagement du centre village autour de la ferme, évolution de l'ancien CFA à Bel Air, projet d'aires de loisirs et d'activités culturelles sur le château de Fontenay, etc.) ou intercommunal (parc d'activités de Bel Air, déviation du hameau de Bel Air)

■ Préserver le cadre de vie et renforcer les dispositions en faveur du développement durable

La préservation des caractéristiques environnementales de notre commune et la protection de notre patrimoine bâti et naturel doivent être renforcées.

Divers textes ont fait évoluer le contexte juridique et légal, à l'instar de la loi GRENELLE 2, attendue depuis longtemps et adoptée tout récemment. Ainsi, en nous appuyant sur ces nouveaux éléments, le PLU doit intégrer des règles plus adaptées pour la préservation du cadre de vie.

I – DES BESOINS ET OBJECTIFS AU P.A.D.D.

I.1. Des constats et enseignements du diagnostic aux enjeux et objectifs du PADD

CONSTATS

BESOINS ET PERSPECTIVES

OBJECTIFS

DEMOGRAPHIE

- Fontenay compte 1782 habitants en 2008 (RGP INSEE) et 1 817 habitants en 2011.
- Une croissance importante dans les années 80 (+3,3%/an), qui s'atténue progressivement à partir de 1990 (+1%/an) et 1999 (+0,5%/an) : la population se stabilise aujourd'hui grâce au solde naturel.
- Une population « familiale » qui connaît un léger vieillissement dû à un « glissement des tranches d'âges » liés à la stabilité résidentielle et au départ de jeunes décohabitants.
- Des ménages de grande taille (2,74 personnes/ménages en 2008), mais un effet de « desserrement » récent qui se fait sentir de puis 1999.
- Des ménages plus aisés que dans le Département, à l'image de la CCPL. Des CSP de cadres et professions intellectuelles ou intermédiaires majoritaire.

- **Prévoir une évolution démographique** assurant une croissance modérée afin de :
 - renouveler la population,
 - être conforme aux objectifs démographiques de la Charte du PNR (environ +0,5%/an)
- **Prévenir les tendances récentes et généralisées** liées à la fois au vieillissement de la population et de desserrement des ménages.

MAINTENIR, ACCROITRE PROGRESSIVEMENT LA POPULATION

FAVORISER LE RENOUVELLEMENT ET LE DYNAMISME DEMOGRAPHIQUE

...pour freiner le vieillissement de la population
...pour favoriser l'arrivée de ménages jeunes (jeunes couples avec ou sans enfants), ou modestes (employés, étudiants ou personnes âgées...)

HABITAT

- Une croissance de logements qui s'atténue, passant de 22 logt/an dans les années 80 à 5 à 10 logt/an depuis 1999.
- Une certaine pression urbaine qui se traduit
 - par une diminution significative de résidences vacantes ou secondaires, qui représentent seulement 6% du parc.
 - par une hausse du rythme de constructions annuel ces 5 dernières années.
- Un parc de logements relativement orienté vers une offre de grands logements individuels occupés par leurs propriétaires.
- Un effet de diversification au cours des dernières années : réalisation de petits collectifs et habitat groupé, logements sociaux (l'effort communal de production de logements sociaux est parmi les plus importants au sein de la CCPL).

- Un besoin de construction de logements estimé à environ 8 logements/an pour les 10 prochaines années (pour parer aux besoins du point mort et permettre une croissance démographique).
- Inscrire ce besoin dans le cadre d'une urbanisation endogène, s'appuyant sur le potentiel au sein des zones bâties, conformément à la Charte du PNR
- Une volonté de diversification du parc de logements pour attirer de nouvelles populations (décohabitants, jeunes couples avec ou sans enfants, personnes plus modestes, etc.)

MAITRISER et ORGANISER LES CAPACITES D'ACCUEIL DE L'HABITAT

...EN PRESERVANT LA QUALITE RURALE et MAITRISANT L'ETALEMENT URBAIN (bourg et hameaux)

FAVORISER LA MIXITE et LES PARCOURS RESIDENTIELS COMMUNAUX OU COMMUNAUTAIRE PAR UNE OFFRE DE LOGEMENTS ELARGIE en terme de produits

CONSTATS

BESOINS ET PERSPECTIVES

OBJECTIFS

ACTIVITES ET EMPLOIS

- Une croissance de la population active, liée mais légèrement inférieure à celle de la population générale.
- ... caractérisée par une plus faible part de chômeurs, d'étudiants ou de personnes au foyer par rapport aux moyennes départementales.
- Une commune plutôt résidentielle avec un faible taux d'emploi (0,29 emploi/hab pour 0,47 sur la CCPL et 0,79 pour l'Essonne)
- Des activités et emplois tournés vers le secteur tertiaire et les services (74% des entreprises et 91% des emplois présents).
- Particularités du *profil économique fontenaysien* :
 - des emplois dans l'administration publique et le domaine social (49% des emplois fontenaysiens, pour 40% sur la CCPL et 31% sur l'Essonne)
 - une agriculture encore bien présente (55 % du territoire sont des terres agricoles pour une seulement 49% en moyenne en Essonne).

- Développer le bassin d'emplois, disposant d'un potentiel important d'actifs dans un secteur à dominante résidentielle.
- Développer les emplois sur le territoire / rééquilibrer certaines distorsions entre les emplois présents et les actifs résidents, pour rapprocher HABITAT et EMPLOI et limiter les migrations résidentielles importantes sur le territoire.
- Dynamiser l'activité locale en proposant des potentiels d'accueil d'activités à travers :
 - la réalisation du Parc d'activités de Bel Air (en cours) devrait renforcer l'offre économique sur le secteur.
 - des démarches en faveur de l'implantation de commerces et des services de proximité pour la vie quotidienne des habitants et l'animation du bourg et de Bel Air.
 - le maintien et le développement des activités rurales et agricoles

ETABLIR UN MEILLEUR EQUILIBRE HABITAT – EMPLOI à l'échelle départementale et communautaire

PERMETTRE A LA POPULATION FONTENAYSISSE DE TRAVAILLER SUR PLACE ou A PROXIMITE DANS LES POLES D'EMPLOIS environnants

POUSUIVRE L'AMENAGEMENT DU PARC D'ACTIVITES DE BEL AIR

FAVORISER LA SAUVEGARDE DE L'ACTIVITE DE PROXIMITE (commerces, services, artisanat, entreprises libérales)

MAINTENIR ET DYNAMISER L'ACTIVITE AGRICOLE ET RURALE

EQUIPEMENTS

- Un niveau d'équipements adapté aux besoins des habitants, conforté par des projets récents ou en cours (ateliers municipaux, salle polyvalente, équipements pour l'Enfance au Domaine de Soucy) sont venus renforcer l'offre communale et intercommunale
- Une commune sous l'influence des pôles urbains voisins pour des équipements et services plus complets (pôle Limours/Briis dans la CCPL et pôle Arpajon/RN20 à l'Est).
- En revanche, Fontenay accueille des établissements spécifiques multiples (Centre médical de Bligny, Château de Fontenay = CRE de la RATP, Maison d'accueil spécialisée de l'Essor, Espace Prévention Santé). Leur rayonnement va au-delà de la CCPL et des pôles environnants.

- Conforter et adapter les services locaux de proximité pour les habitants.
- Poursuivre le développement et la contribution à l'offre intercommunale (CCPL) :
 - en termes d'équipement et services
 - en termes de liaisons et d'accessibilité à ces équipements.
- Favoriser le maintien et le développement adapté des grands établissements présents en affirmant notamment certaines vocations :
 - la vocation de loisirs sur le château de Fontenay avec le CRE de la RATP.
 - La vocation sociale sur le domaine de BLIGNY
 - La vocation services et activités de proximité sur les propriétés de la fondation DREYFUS à Bel Air.

ADAPTER LES STRUCTURES DE SERVICES ET D'EQUIPEMENTS AUX BESOINS DE PROXIMITE DES HABITANTS (Fontenaysiens ou autres)

INSCRIRE LES BESOINS DANS UNE REFLEXION INTERCOMMUNALE POUR LES SUPERSTRUCTURES PLUS IMPORTANTES

FAVORISER CERTAINES EVOLUTIONS DANS LES GRANDS DOMAINES OU ETABLISSEMENTS PRESENTS SUR LA COMMUNE

CONSTATS

BESOINS ET PERSPECTIVES

OBJECTIFS

MORPHOLOGIE DU TERRITOIRE, PAYSAGES, ESPACES NATURELS ET MILIEUX PROTEGES

- Un territoire intégré à la ceinture verte de l'Île de France, maillon participant au maintien des espaces naturels franciliens dans l'entité de la vallée de l'Orge.
- Un territoire de coteau marquant la transition entre le plateau du Hurepoix et la Vallée de la Rémarde.
- Il se caractérise par une dominante affirmée d'espaces naturels, paysagers ou agricoles représentant près de 85% du territoire communal
- Des milieux naturels et paysagers à préserver :
 - les vallées de la Charmoise et de la Gironde,
 - les espaces paysagers et/ou écologiques en bordure du golf de Marivaux, Domaine de Soucy
 - les grands domaines boisés et paysagers de la commune.
 - les espaces agricoles avec des milieux écologiques intéressants ou remarquables
 - les milieux boisés et leurs lisières.
 La plupart font l'objet de protections (Espaces naturels sensibles, lisières de 50 m, espaces boisés classés, sites de biodiversité remarquable et continuités écologiques du Plan du PNR ou du projet de SCot)

- Pérenniser l'activité agricole et limiter les impacts des pratiques de l'agriculture sur le milieu naturel et bâti
- Préserver les grandes coupures paysagères comme les bois des coteaux et les massifs boisés.
- Limiter l'évolution des zones urbaines sur l'espace naturel ou agricole.
- Pérenniser ces espaces aux fonctions paysagères, écologiques et agricoles diversifiées

PRESERVER LES QUALITES PAYSAGERES ET RURALES DU TERRITOIRE

- espaces boisés
- espaces agricoles
- milieux paysagers de vallées

PRENDRE EN COMPTE LES ESPACES PROTEGES ET LES MILIEUX A SENSIBILITE ECOLOGIQUE

QUALITE URBAINE ET PATRIMOINE

- Une forte identité rurale dans le bourg et dans les hameaux.
- Des constructions identifiées sur le territoire communal comme devant faire l'objet d'une attention particulière : patrimoine d'intérêt historique, grandes propriétés, bâti ancien rural dans le bourg et les hameaux (corps de fermes, équipements, châteaux, murs d'enceinte, habitations rurales...).
- Une partie du territoire proche de la Soulaudière est concernée par le périmètre de protection de monument historique lié au château et parc de Courson.
- Forte potentialité de présence de sites archéologiques à Fontenay-les-Briis, notamment dans la vallée de la Charmoise.

- Protection et valorisation du bâti rural et du patrimoine bâti.
- Identification des bâtiments remarquables et maintien de la qualité urbaine et architecturale conforme à leur aspect d'origine.

PRESERVER LES QUALITES RURALES DU BATI dans le bourg et les hameaux

PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL REPERE

CONSTATS

BESOINS ET PERSPECTIVES

OBJECTIFS

CIRCULATIONS ET DESSERTE

- Une desserte principale liée au réseau départemental structurant (RD 97 Est/ouest et RD 3 Nord Sud), relayé par la RD 152 d'intérêt local mais croissant au vu des analyses de trafics.
- Des trafics importants sur la RD 97 avec près de 7 500 véh/jour à Bel-Air et de 6 300 véh/jour dans le centre bourg.
- Des enjeux de sécurité routière importants sur les départementales dont les tracés rectilignes favorisent l'automobile et les vitesses : un plan d'aménagement de la RD 97 avec le Conseil général se met en place.
- Des migrations domicile-travail « sortantes » importantes, la plupart en véhicule particulier : 85% des déplacements quotidiens se font en voiture particulière (pour 62% en Essonne) et 65% des fontenaysiens disposent d'au moins 2 voitures (35% en Essonne).
- Un réseau de transports en commun lié à Limours, Arpajon et Briis-sous-Forges (gare autoroutière)
- Des circulations douces plutôt axées sur le réseau rural, agricole et accès aux espaces naturels ou de loisirs.

- Une desserte efficace de la commune avec les centres urbains proches et aussi éloignés
- Des trafics qui risquent de se renforcer sur la RD 3 et la RD97 avec les perspectives de développement :
 - du pôle urbain à l'Est via la RD97 (pôle Arpajon / Ollainville)
 - du bassin urbain et d'emplois, via l'OIN Paris-Saclay et les pôles les Ulis et Massy
- Une qualité des entrées de ville à préserver et une sécurité des piétons à renforcer, compte-tenu de l'augmentation du nombre de véhicules et du trafic automobile.
- Une politique de développement de circulations douces à poursuivre en vue de liaisons entre les différents entités urbaines et équipements de la commune et liaisons vers la gare autoroutière de Briis

AMELIORER LA DESSERTE ET DE LA SECURITE SUR LS GRANDS AXES

METTRE EN ŒUVRE LA REALISATION DE LA DEVIATION DE BEL-AIR, nécessaire dans les trajectoires Est-ouest (alternative à la RN20 et développement de l'Arpajonnais) et Nord-Sud dans les trajectoires entre le Sud-Essonne et les pôles d'emplois au Nord

FAVORISER LE DEVELOPPEMENT DE CIRCULATIONS DOUCES OU DE LIAISONS TC

ENVIRONNEMENT, CADRE DE VIE, RISQUES et ENJEUX DE SANTE PUBLIQUE

EAU : concernée par le SAGE Orge-Yvette (en cours de révision pour mise en conformité avec SDAGE Seine Normandie). Au sud de Fontenay, la Rémarde présente une qualité des eaux médiocre en raison des rejets phytosanitaires. Ses affluents (Gironde et Charmoise) doivent tenir compte des objectifs de qualité (Bonne).

AIR : les principales sources de pollution sont liées aux infrastructures de transports. Les rejets polluants sont inférieurs aux seuils réglementaires

INFRASTRUCTURES DE TRANSPORTS : les RD engendrent des nuisances sonores. Classées comme voies à grande circulation, elles sont soumises à l'article L111.1.4 du CU.

RISQUES NATURELS : deux types de risques : inondations et remontées de nappes, retrait et gonflement des argiles.

RISQUES TECHNOLOGIQUES : ils sont liés au passage de canalisations de transports de gaz et d'hydrocarbures et potentiellement à l'existence de quelques installations classées.

GESTION DES DECHETS : compétence communautaire, assurée par le SICTOM et le SITREVA. Mise en place du tri sélectif et prise en compte des plans de gestion applicables (PEDMA, PDG BTP)

POTENTIELS EN ENERGIE : Géothermie et Bois énergie favorables dans le secteur

- Améliorer le fonctionnement des dispositifs de traitement des eaux usées ou pluviales.
- Faciliter des dispositifs de traitement individuels de traitement et d'écoulement des eaux pluviales.
- Limiter les pollutions du milieu naturel dont le principal exutoire est la Rémarde.
- Limiter l'urbanisation dans les secteurs soumis aux nuisances
- Prévenir les risques d'inondations par la réalisation d'ouvrages hydrauliques mais également par des recommandations en terme de constructions, d'aménagement et de bonnes pratiques.
- information sur les risques liés au passage des grandes canalisations au nord du territoire.
- Privilégier l'usage d'énergies renouvelables et les solutions limitant les consommations et rejets dans l'atmosphère

LIMITER ET INFORMER LES HABITANTS ET PETITIONNAIRES SUR LA PORTEE DES RISQUES ET NUISANCES

- inondations,
- zones de bruit,
- risque de mouvements des sols

MAITRISER LES REJETS DIVERS

- gestion de l'assainissement et des rejets d'eaux

MAITRISER LES CONSOMMATIONS D'ENERGIE et contribuer à la réduction des gaz à effets de serre

I.2. Les choix effectués pour faire évoluer le PADD

Le projet d'Aménagement et de Développement Durable est une pièce essentielle du dossier du plan local d'urbanisme, il définit les orientations et objectifs d'aménagement et d'urbanisme retenus par la commune pour l'ensemble de son territoire. Expression du projet global de la commune, le PADD est aussi un cadre de cohérence interne au PLU. A ce titre, il est un guide pour élaborer les règles d'urbanisme transcrites dans le règlement écrit et graphique du PLU.

C'est également un cadre de référence dans le temps car ses orientations ne pourront pas être fondamentalement remises en cause sans que préalablement une nouvelle réflexion soit menée en concertation avec les habitants pour définir de nouvelles orientations dans le cadre d'une révision du PLU.

Sa formalisation s'appuie sur les objectifs identifiés dans les pages précédentes, et sur un certain nombre d'évolutions depuis l'approbation du PADD de 2005.

■ Les évolutions du contexte intercommunal

L'intégration de la commune dans le PNR de la Haute Vallée de Chevreuse, entérinée par décret le 3/11/2011.

Depuis le 3 Novembre 2011, la commune fait partie du Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse.

Le parc naturel englobe un territoire de grande qualité patrimoniale, habité et vivant. Son territoire a su garder un caractère intéressant mais peut être fragilisé par les enjeux de développement francilien. Les orientations du Parc Naturel visent donc à :

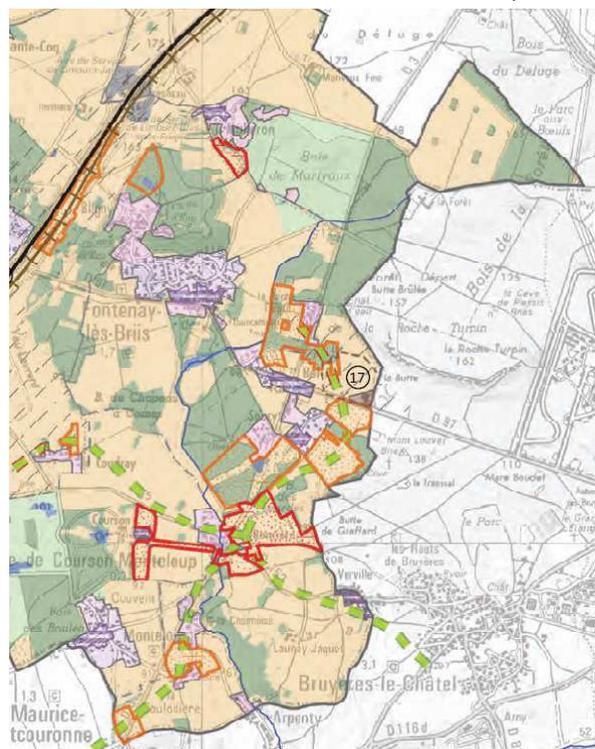
- préserver le patrimoine paysager, naturel et culturel
- contribuer au développement durable économiques, touristique, social, culturel et à la qualité de vie des habitants
- assurer l'accueil, l'éducation et l'information du public
- réaliser des actions expérimentales ou exemplaires et contribuer à des programmes de recherche.

Le Parc Naturel fait donc l'objet d'une Charte et d'un plan de Parc, indiquant les différentes orientations et affectations de l'espace concerné. ces documents s'imposent aux Scot et aux PLU, qui doivent être compatibles avec leurs orientations.

Sur Fontenay-lès Briis, la compatibilité avec les documents du Parc ont eu plusieurs incidences :

- **préservation des milieux naturels et renforcement des mesures de protection de certaines espaces plus sensibles** : préservation et gestion des mares, étangs et cours d'eau, préservation et valorisation des lisières de massifs forestiers, traitement des franges de village, identification de sites de biodiversité remarquable et de continuités écologiques.
- **favoriser une urbanisation endogène au sein des zones bâties** : il s'agit de prévoir le développement urbain de préférence dans les zones urbaines ou à urbaniser prévues depuis longtemps au POS ou PLU. Le développement des zones AU a donc été actualisé et certaines ont été supprimées, au profit de règles plus adaptées à une densification au sein du bourg et des hameaux (augmentation des COS et droits à construire, suppression des fonds de parcelles inconstructibles, suppression des tailles minimales de parcelles constructibles, etc.)

-  Maintenir les espaces naturels et agricoles ouverts et fonctionnels
-  Veiller à la qualité des espaces boisés
-  Densifier les tissus urbains existants
-  Préserver le patrimoine bâti
-  Restaurer et préserver la trame verte paysagère
-  Protéger les espaces, habitats et espèces remarquables
-  Restaurer les milieux altérés (ZIEC)



Extrait du Plan de Parc Naturel Régional
– Novembre 2011

Les réflexions sur l'élaboration du SCoT de la CC du Pays de Limours.

Même si, à ce jour, les dispositions du SDL du Canton de Limours approuvé en 1994, sont toujours en vigueur sur le territoire de la CCPL, les éléments de réflexion et de diagnostic engagés dans le SCoT du Pays de Limours ont alimenté les réflexions sur le développement et le devenir de la commune dans le cadre intercommunal.

En effet, la CCPL dispose d'un projet de territoire approuvé le 20 juin 2007 et a débattu sur les orientations du PADD. Il définit les axes suivants :

1. Conforter les activités existantes et innover pour dynamiser l'attractivité du territoire.
2. Aller vers un équilibre dans le développement de l'habitat sur l'ensemble du territoire.
3. Organiser un développement urbain respectueux du territoire.
4. Valoriser le cadre de vie et l'environnement.

Le respect du schéma et des orientations départementales issues du Schéma de Stratégie « Essonne 2020 ».

Le projet « Essonne 2020 » définit la stratégie et les projets départementaux à promouvoir à l'horizon 2020 pour un aménagement équilibré et un développement durable des différents territoires qui composent l'Essonne, ainsi que pour une amélioration de la qualité de vie des essonnais. Il constitue un socle de référence de l'action départementale et le cadre de la coopération du département avec l'ensemble des acteurs locaux.

Actualisée par le Conseil Général le 25 septembre 2006, cette stratégie départementale a été actualisée et réorientée vers 3 défis majeurs :

- créer les conditions de la diversité et de l'ascension sociales pour inverser les phénomènes de ségrégations territoriales ;
- relever le défi de la compétitivité internationale en s'appuyant sur les potentiels d'innovation et de recherche comme levier de développement économique et facteur d'ancrage du tissu industriel ;
- s'affirmer comme un « eco-département » pilote en valorisant la diversité des cadres de vie, en donnant la priorité aux transports en commun, en promouvant une densification de qualité dans les secteurs bien desservis.

En vue d'accompagner les dynamiques locales, 6 projets d'intérêt départemental (PID) ont été identifiés selon les orientations et caractéristiques des territoires essonnais. La commune de Fontenay les Briis est concernée par le PID « Sud-Essonne » dont les dynamiques reposent sur :

- ➔ l'aménagement et la valorisation du territoire, par la mise en valeur de ses atouts résidentiels ;
- ➔ les potentiels à favoriser de synergies entre les pôles du sud avec le nord de l'Essonne, par un maillage de transports performants ;
- ➔ le développement d'une offre de loisirs et de tourisme à vocation régionale, en s'appuyant sur le potentiel existant et des projets d'envergure ;
- ➔ l'affirmation d'une ambition PME-PMI ;
- ➔ l'ajustement de la production agricole sur un axe dynamique d'innovation.

Le PADD et le PLU de la commune répondent largement à ces 5 orientations.

■ Les projets et éléments à prendre en compte

La poursuite de la mise en place de la déviation du hameau de Bel Air suscitant une mise en compatibilité importante du PLU.

Dans le cadre de la présente révision du PLU, il est envisagé d'intégrer le tracé de la déviation du hameau de Bel Air et de permettre sa réalisation (déplacement d'espaces boisés classés, inscription d'emplacements réservés au profit du Conseil général et adaptation du règlement permettant la réalisation d'infrastructures. (voir aussi page 49 du présent rapport).

Des aménagements et projets communaux précisés dans le cadre d'études opérationnelles spécifiques :

Le centre bourg :

En s'inscrivant dans un objectif de limitation de l'étalement urbain et de privilégier un urbanisme endogène, le projet communal prévoit donc d'organiser et d'aménager le centre bourg pour appuyer sa centralité avec l'ensemble Mairie-Eglise-place et organiser les liaisons autour de cette centralité. Ces objectifs se déclinent dans un aménagement d'ensemble pouvant accueillir des services, des équipements et des activités de proximité, accompagnés d'habitat diversifié. Il fait l'objet d'orientations d'aménagement, expliquées ci-après.

Le parc d'activités de Bel Air le long de la RD97, sous compétences intercommunales :

Une première tranche vient d'être réalisée dans le cadre de la révision simplifiée du PLU en 2006. Le permis d'aménager a été validé en 2009. Le parc d'activités est alors en cours de commercialisation.

Une seconde tranche, d'environ 8 à 10 ha est inscrite dans le PLU (zone 2AUI). Ses contours reprennent la zone à urbaniser inscrite au PLU depuis 2006. Toutefois, cette seconde tranche est subordonnée à la réalisation de la déviation Nord du hameau de Bel Air pour permettre son urbanisation et son accès. En effet, sans accès par le Nord, le site ne peut se développer de manière optimale dans sa globalité.

Site du château de Fontenay, CRE de la RATP :

Des réflexions sur les sites inscrits en zones UL ont été menées, afin de pouvoir faire évoluer ces secteurs, correspondant à des vocations publiques ou d'intérêt général ou à des établissements spécifiques tels que le centre médical de Bligny ou encore le Château de Fontenay (géré par le Comité d'entreprises de la RATP). Les représentants de ces sites ont d'ailleurs été consultés dans le cadre de la révision du PLU, afin de connaître leur projet.

Sur ce dernier, le développement de la vocation culturelle et de loisirs doit être visée en vue de permettre au centre de développer des activités dédiés aux séminaires, à l'accueil de manifestations culturelles et d'accueil de loisirs et tourisme.

Toutefois, afin de respecter les dispositions de la Charte du PNR et notamment ses objectifs opérationnels (« Maintenir la vocation naturelle des espaces non urbanisés et garantir leur continuité » ou « Préserver les patrimoines bâtis et étudier leurs éventuels prolongements contemporains »), les perspectives et abords du château font l'objet d'un recensement au titre de l'article L123.1.5.7° du CU en vue de préserver ce cône de vue et les perspectives sur ce patrimoine. Toutefois, cette mesure ne va pas à l'encontre d'installations ou d'aménagements à caractère provisoire et réversible qui seraient utiles lors de manifestations ou activités autorisées dans cet espace.

Le hameau de Bel Air et l'ancien Centre de Formation des Apprentis

Les abords du carrefour de la RD97 et de l'allée des Marronniers, doivent faire l'objet de mutations du fait de la présence d'un potentiel à urbaniser maintenu (zones 1AUG) et de l'augmentation des droits à construire sur la zone UA en vue de l'aménagement de l'ancien centre de formation des apprentis, qui a fermé récemment ses portes. Une partie de la propriété a d'ailleurs été acquise par la commune et la CCPL pour y implanter des équipements intercommunaux. L'autre partie pourra accueillir des activités de proximité et de l'habitat, à l'instar du hameau de Bel Air.

■ La prise en compte des Lois Grenelle de l'Environnement

Les nouvelles réglementations en terme de PLU appuient une dimension environnementale renforcée dans les PLU. Ainsi, un chapitre du PADD a été consacré à la prise en compte de la gestion environnementale du territoire et la valorisation du cadre de vie des habitants à travers :

- la prise en compte des risques et nuisances et la limitation de leurs atteintes aux populations (risques inondations, risques de mouvement de sols liés à la présence d'argiles, etc.)
- la maîtrise des rejets et pollutions diverses (eau, air, sols, gaz à effet de serre, etc.)

Ces différents sujets ont suscité une réflexion sur l'actualisation du projet communal et l'élaboration d'un nouveau PADD, dont les grands axes ont été remaniés de la manière suivante :

ANCIEN PADD (2005)

6 grands objectifs dans le PADD

- 1 Maîtriser le développement urbain
- 2 Préserver l'image rurale et le caractère villageois de la commune
- 3 Développer le tissu économique local
- 4 Mettre en place une politique d'équipements adaptée aux besoins
- 5 Elaborer un véritable plan de déplacements urbains
- 6 Lutter contre les inondations des hameaux de la vallée

NOUVEAU PADD

4 orientations pour ...

- 1 **Préserver l'identité rurale et valoriser le cadre de vie**
 - ✓ Préserver les qualités naturelles et rurales du territoire
 - ✓ Maintenir et affirmer les éléments et réseaux de biodiversité
- 2 **Conforter la trame urbaine dans le bourg et les hameaux**
 - ✓ Assurer un renouvellement démographique
 - ✓ ... et maîtriser l'étalement résidentiel
- 3 **Améliorer et renforcer les dynamiques locales**
 - ✓ Dynamiser les activités et l'emploi
 - ✓ Faciliter les déplacements alternatifs à l'usage de la voiture
 - ✓ Faciliter les liaisons et connexions entre les différentes entités
 - ✓ Diluer les "coupures" liées aux routes départementales
- 4 **Promouvoir les actions de Développement Durable**
 - ✓ Pour limiter et informer sur la portée des risques et nuisances
 - ✓ Pour maîtriser les rejets et les consommations d'énergie et de ressources

I.3. Les orientations d'aménagement et de programmation

Sur deux secteurs, le PADD est complété par des orientations d'aménagement et de programmation venant préciser les objectifs locaux et les intentions d'aménagement. Elles portent sur :

■ Le parc d'activités de Bel Air

Le site est destiné à accueillir des activités économiques diversifiées : activités artisanales, commerciales, bureaux et services, activités hôtelières, industries et entrepôts. L'aménagement global est réalisé en deux phases :

- une première phase en cours de réalisation (permis d'aménager accordé et permis de construire en cours) inscrite en zones UI et UIa
- une seconde phase inscrite en zone 2AUi. Elle ne pourra être urbanisée qu'après réalisation de la déviation du Hameau de Bel Air et après adaptation, par le Conseil municipal, du PLU.

Toutefois, l'aménagement de cette zone a fait l'objet d'une réflexion d'ensemble en 2006 portant sur l'intégralité de la zone à urbaniser. Dans la mesure où le projet est confirmé avec la relance de la mise en œuvre de la déviation de la RD3, l'ensemble de ces orientations sont intégrées dans le PLU.

Pour mémoire, elles avaient été intégrées dans le PLU approuvé en 2005 puis retirées dans le cadre de la révision simplifiée en 2006, à la suite de l'annulation de la procédure de DUP pour la déviation de la RD3.

Ces orientations ont pour objectifs majeurs de préciser les principes en terme d'accès au site et d'aménagements paysager, intégrant notamment une coulée verte centrale, tenant un rôle écologique pour le passage de faune.

■ Le centre bourg le long de la RD97

A l'occasion de mutations de propriétés importantes au cœur du village, la commune a lancé une étude sur le potentiel d'aménagement du centre village le long de la RD97, entre l'ancienne ferme et la place des Tilleuls (ensemble mairie, église). Compte tenu de l'importance de ce site, de part sa situation et son potentiel, il est nécessaire d'y favoriser un aménagement d'ensemble pouvant accueillir des services, des équipements et des activités de proximité, accompagnés d'habitat diversifié.

Deux principes doivent guider cet aménagement central :

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

Les orientations d'aménagement et de programmation indiquent donc un certain nombre de principes d'aménagement dans ce sens :

- préserver l'organisation originelle du site de ferme organisée autour d'une cour
- conforter le « pôle public » autour de l'ensemble Mairie-Eglise-place avec notamment une valorisation des espaces publics
- y permettre une urbanisation à vocation résidentielle avec éventuellement des commerces, services ou activités de proximité.
- respecter les ambiances végétales et paysagères du site actuel (ambiances de verger notamment)
- réaliser des liaisons automobiles et piétonnes entre le pôle public à l'Est et l'ensemble de la Ferme à l'ouest
- organiser des liaisons diverses internes et vers les ensembles bâtis voisins.

Ces orientations sont issues d'une réflexion d'ensemble mais ont abouti à un périmètre portant sur deux zonages distincts (AUA et partie de UA). Le projet d'ensemble ainsi défini permet ainsi une mise en relation des espaces du centre bourg. Cependant, pour des raisons de phasage, de situation foncière et de mise en œuvre opérationnelle, il a été décidé de les déconnecter. En effet, la zone AUA formant une unique propriété foncière se situe dans le court terme. La partie de la zone UA est par plus complexe au point de vue foncier (multi-propriétés et foncier bâti plus ou moins mutable à court terme) ; elle peut ne pas évoluer à court terme à la même cadence que la zone AUA, un des propriétaires concernés pouvant « bloquer » le

processus. Il a donc été choisi de ne pas les réunir dans une même zone, conditionnée par un aménagement d'ensemble. En revanche, l'évolution de la partie de la zone UA concernée ne pourra se faire que dans le cadre des OAP définies.

Le temps nécessaire d'une information et d'une réflexion avec les propriétaires et les partenaires institutionnels doit être pris pour cette opération d'ensemble importante. La commune pourra alors mettre en œuvre les outils fonciers, financiers et fiscaux incitatifs et adéquats pour assurer la cohérence entre les deux zones.

■ Le lotissement des Eoliennes

Les orientations spécifiques sur le secteur des Eoliennes (zone UG ancienne UCb) ont été supprimées : le projet est aujourd'hui totalement terminé et construit. La gestion urbaine de ce secteur se fait maintenant avec les seules dispositions réglementaires du zonage considéré.

II – LES CHOIX RETENUS POUR LA DELIMITATION DES ZONES

II.1. Généralités

La délimitation des zonages se compose de zones organisées de la manière suivante :

ZONES URBANISEES

- **Zones UA** : Cette zone correspond au tissu ancien dans le centre bourg et les cœurs de hameaux.
- **Zones UB** : Cette zone correspond à la périphérie du centre bourg et aux hameaux.
- **Zones UC** : Cette zone concerne les formes d'habitat parmi les plus denses de la commune, près du centre médical Bligny.
- **Zone UG** : Cette zone concerne également une zone dense et mixte issu du lotissement des Eoliennes.
- **Zones UL** : Ces zones concernent 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).
- **Zone UI** : Cette zone est destinée à recevoir des établissements commerciaux, industriels, artisanaux et des bureaux ainsi que les fonctions et installations qui leurs sont propres. Elle concerne le parc d'activités de Bel Air.

ZONES A URBANISER

- **Zone AUA**, portant sur un ensemble à aménager dans le cadre d'un projet d'ensemble cohérent, justifié par sa situation stratégique au cœur du bourg (entre l'ensemble Mairie-Eglise et une ancienne ferme), et par des enjeux forts de programme, de préservation du patrimoine et d'aménagement urbain impliquant le renforcement des circulations internes, liaisons et réseaux.
- **Zones 1AUB ou 1AUG**, qui pourront accueillir des extensions urbaines à vocation résidentielle dominante, dans la continuité des zones bâties qui les entourent.
- **Zone 1AUBs**, qui concerne une extension urbaine à vocation mixte (habitat et équipements) permettant de conforter le pôle médico-social du centre de Bligny.
- **Zone 2AUI**, à vocation d'activités, qui constitue l'extension future du parc d'activités de Bel Air. L'urbanisation de cette extension (2nde tranche de l'opération) est conditionnée par la réalisation de la déviation du hameau de Bel Air, matérialisée par un emplacement réservé pour le Conseil Général.
- **Zone 2AU**, qui constitue une réserve d'urbanisation future à l'est du bourg. Son urbanisation ne pourra être envisagée qu'après la prochaine révision de la Charte du Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse.

ZONES NATURELLES ET AGRICOLES

- **Zones N** : Cette zone regroupe les espaces boisés classés et les espaces naturels qu'il convient de protéger compte-tenu de leur qualité paysagère ou écologique. Elle concerne également des zones qui accueillent des ensembles bâtis isolés, dont l'évolution est limitée et encadrée (zones N* et N*t)
- **Zone A** : Cette zone est protégée pour l'agriculture et en raison des richesses naturelles du sol et du sous-sol. Elle ne peut accueillir que des constructions et installations strictement liées aux exploitations agricoles ou aux services d'intérêt général. Dans ces espaces, des secteurs identifiés comme sites de biodiversité remarquables aux documents graphiques font l'objet de prescriptions spécifiques en vue de leur valorisation (**Zone A***)

■ Présentation des différentes zones et sous-zones

La zone UA : Elle est constituée par le tissu le plus ancien de la commune, des habitations groupées. Cette zone regroupe des formes architecturales traditionnelles, des équipements publics scolaires et administratifs ainsi que des commerces, quelques bureaux et services.

Elle concerne le centre-bourg, ainsi que les cœurs de hameaux de Bel Air, Soucy et Verville.

Des ensembles patrimoniaux sont recensés au titre de l'article L 123.1.5.7° du CU (Centre bourg, Bel Air et Verville).

La zone UB : La zone UB accueille principalement de l'habitat. Le tissu urbain qui la compose est moins dense que dans le centre bourg et les cœurs de hameaux. On peut également y trouver les équipements et services liés à l'habitat, comme des activités de proximité ou des équipements.

La zone UC : La zone UC accueille principalement de l'habitat. Elle est composée d'un habitat groupé et / ou isolé et de constructions de plusieurs niveaux habitables.

Elle concerne un ensemble de logements mixtes à proximité du centre médical de Bligny.

La zone UG : 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.

Elle concerne l'opération d'habitat mixte des Eoliennes.

La zone UI : Cette zone est destinée à recevoir des établissements commerciaux, industriels, artisanaux et des bureaux ainsi que les fonctions et installations qui leurs sont propres. Elle concerne le parc d'activités de Bel Air.

Elle comporte un secteur UIa correspondant à une opération économique faisant l'objet d'un règlement spécifique assurant son intégration paysagère et fonctionnelle à l'Est du hameau de Bel Air.

La zone UL : 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.

La zone UL se compose de 4 secteurs se distinguant par des affectations différentes :

- La zone UL a qui regroupe le centre médical de Bligny au nord-ouest du centre bourg, et les terrains proches ;
- La zone UL b qui comprend le château de Fontenay, centre de loisirs de la RATP ;
- 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 ;

La zone AUA : Cette zone englobe un ensemble à aménager dans le cadre d'un projet d'ensemble cohérent, justifié par sa situation stratégique au cœur du bourg (entre l'ensemble mairie/église et une ancienne ferme), et par des enjeux forts de programme, de préservation du patrimoine et d'aménagement urbain impliquant le renforcement des circulations, liaisons et réseaux.

La zone 1AU : Il s'agit de zones non équipées mais qui, situées à proximité du bourg, ou dans les hameaux doivent accueillir les extensions urbaines du village pour les prochaines années.

On distingue :

- Les zones 1AUB qui constituent des extensions dont les formes urbaines sont proches des zones UB
- une zone 1AUBs qui doit permettre d'accueillir de l'habitat, mais également de conforter le pôle médico-social de Bligny avec des équipements et établissements de santé.
- les zones 1AUG qui constituent des extensions dont les formes urbaines sont proches des zones UG.

Les **zones 1AU** pourront 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.

La zone 2AU : Il s'agit de zone actuellement non équipées mais qui, situées dans la continuité des zones urbanisées ou urbanisables pourraient accueillir une extension à long terme. Elles comprennent :

- La zone 2AU à l'est du bourg
- La zone 2AUi dans la continuité du Parc d'activités de Bel Air.

Leur urbanisation est conditionnée :

- Pour la première, par la prochaine révision de la Charte du Parc Naturel de la Haute Vallée de Chevreuse permettant une extension du bourg sur ce site.
- Pour la seconde, par la réalisation de la déviation du hameau de Bel Air, matérialisée par un emplacement réservé au bénéfice du Conseil Général.

La zone N : **Les zones naturelles** sont constituées par des espaces naturels et forestiers à vocation 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 deux 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 N* et N*t** qui regroupent des ensembles bâtis isolés, soit dans les zones cultivées, soit dans les espaces verts et/ou boisés. Les secondes sont plus favorables au développement d'activités touristiques et découverte du monde rural.

Zone A : **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. Elles font l'objet d'une préservation renforcée.

II.2. Evolutions générales des zones

Le projet de zonage s'appuie sur celui de 2005 et apporte des adaptations sur plusieurs points :

Les zones urbaines

DU PLU actuel			... au projet de PLU	
UA	Tissu ancien : centre bourg et hameaux de Bel Air, Verville et Soucy	maintenue	UA	Tissu ancien : centre bourg et hameaux de Bel Air, Verville et Soucy
UAa	Ensembles patrimoniaux protégés (centre bourg et Verville)		A supprimer	
UB	Zones à vocation dominante d'habitat individuel (bourg et hameaux)	Maintenue mais règles adaptées	UB	Zones à vocation dominante d'habitat individuel (bourg et hameaux)
UC	Zones d'habitat dense	Maintenues mais simplifiées	UC	Zones d'habitat dense Bligny
UCa	Habitat collectif à Bligny		UG	Habitat dense mixte
UCb	Habitat dense mixte (Eoliennes)			
UI	Zone d'activités (Bel air- etp transports)	Elargie à 1 ^{ère} tr. Bel	UI UIa	Zone d'activités (Bel air – 1 ^{ère} tranche) secteur faisant l'objet d'orientations d'aménagement
UL	Zones d'équipements publics ou privés	Simplifiées...	UL	Zones d'équipements publics ou privés
ULa	Bligny		ULa	Bligny
ULb	Château	Regroupées	ULb	Château
ULc	Ancien CFA		UA	Ancien CFA en partie le long de la 97
ULd	Equipements communaux		ULd	Abords de l'allée des Marronniers
ULd*	Domaine de Soucy		ULc	Equipements publics communaux et intercommunaux (Soucy)

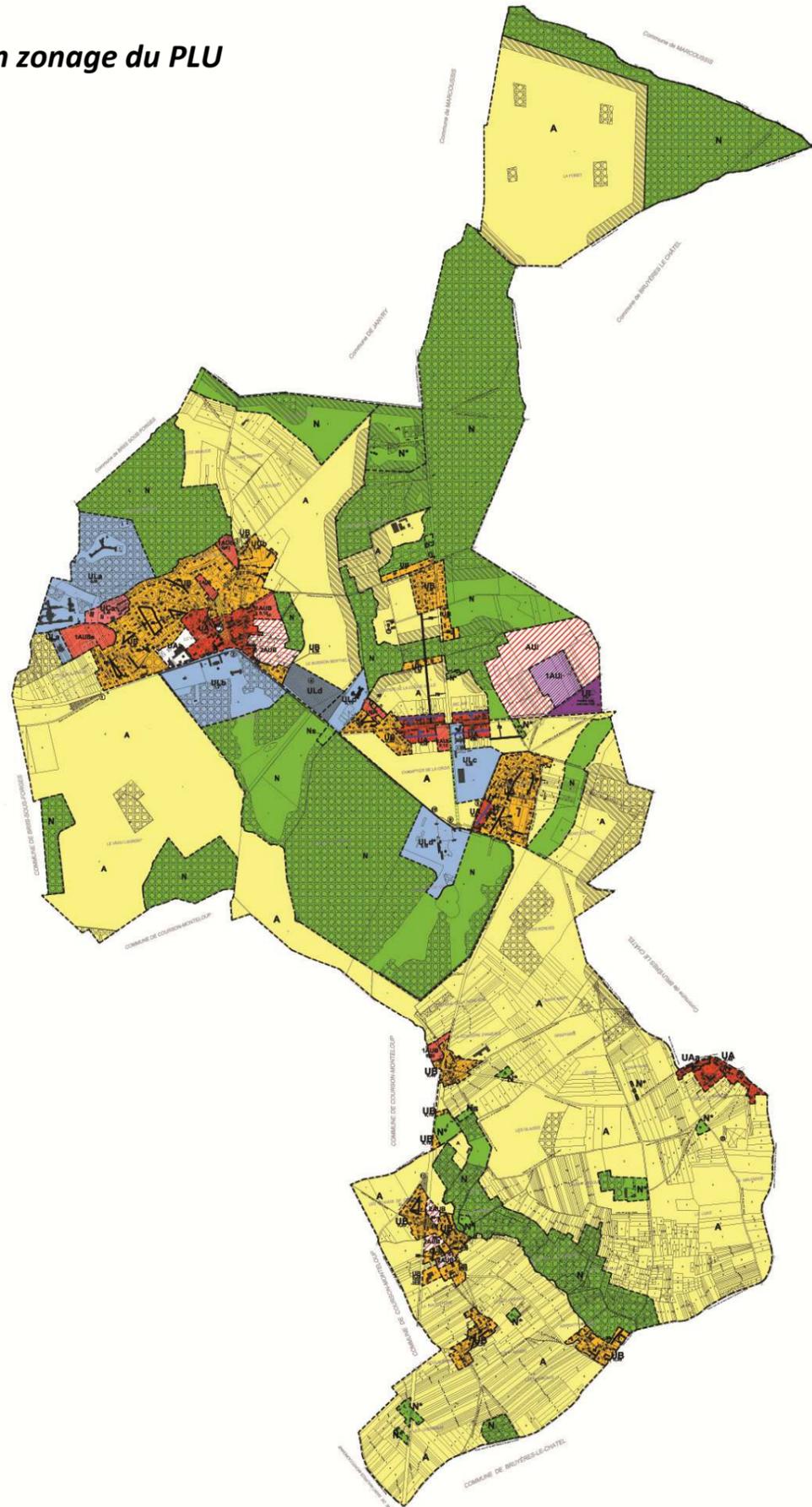
Les zones à urbaniser

DU PLU actuel			... au PLU proposé	
1AUB	Zones à Urbaniser	Maintenues et actualisées	AUA	Aménagement d'ensemble sur le centre village
1 AUB s	Opération mixte habitat/éqpt sur Bligny		1AUB 1 AUG	Zones à Urbaniser (village et hameaux) Zone à Urbaniser (Bel Air)
			1AUB s	Opération mixte habitat/éqpt sur Bligny
2AUB	Urbanisation à long terme (sous réserve d'une modification du PLU)	Supprimée (cf		
1AUI	1 ^{ère} tranche de la ZA de Bel Air	Intégrée en UI		
2AUI	2 ^{nde} tranche de la ZA de Bel Air		AUI	2 ^{nde} tranche de la ZA de Bel Air

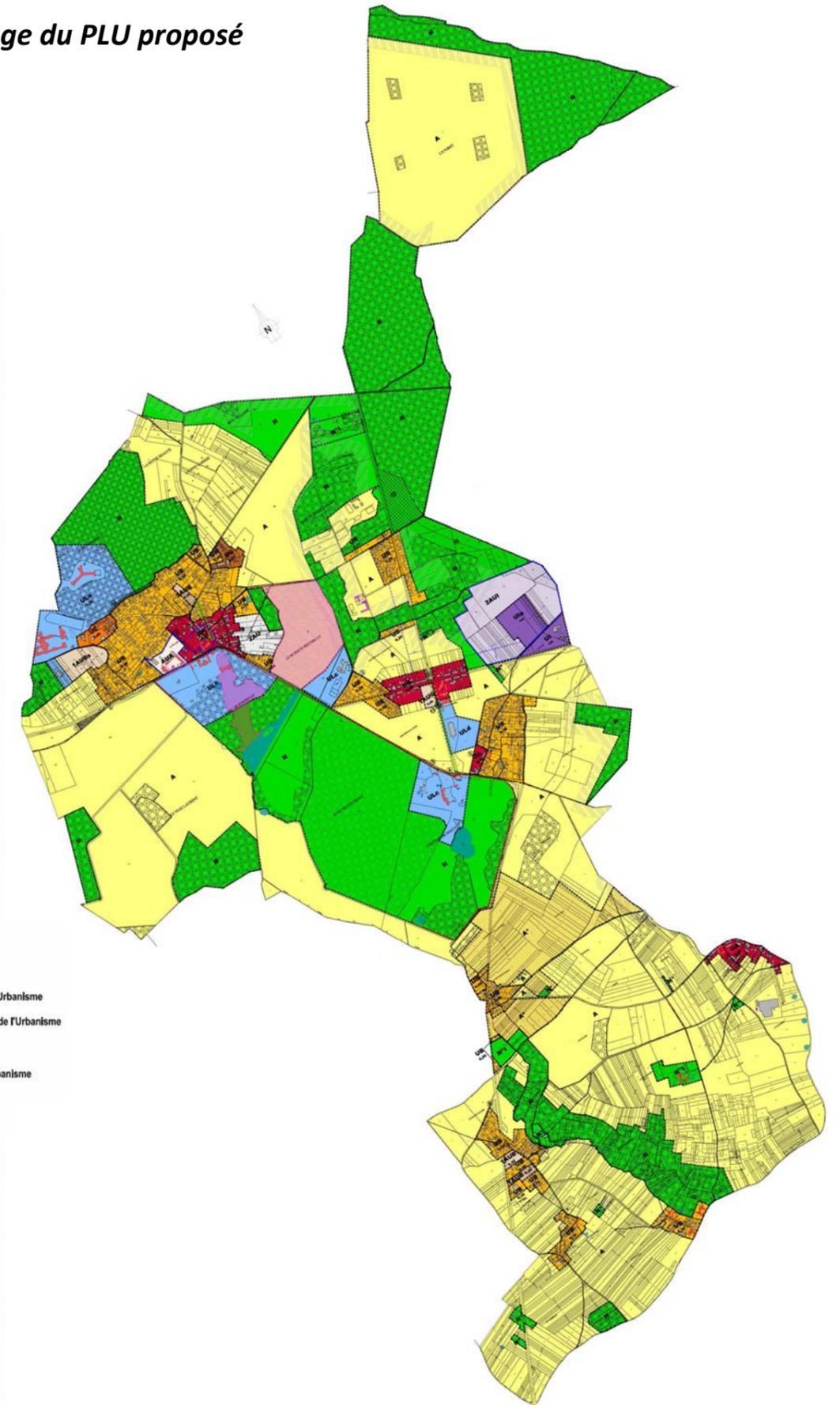
Les zones agricoles et naturelles

DU PLU actuel			... au PLU proposé	
N	Espaces naturels ou paysagers	Regroupées	N	Espaces naturels ou paysagers
Ns	Station d'épuration		N*	Constructions isolées en zone naturelle
N*	Habitat isolé en zone naturelle			
A	Espaces agricoles	maintenue	A A*	Espaces agricoles Espaces agricoles à préserver pour des raisons écologiques

Ancien zonage du PLU



Zonage du PLU proposé



- ZONES URBAINES :**
- ZONES UA et UAa
 - ZONE UB
 - ZONE UC
 - ZONE UG
 - ZONES ULa, ULb, ULc, ULd
 - ZONE UI

- ZONES DE DEVELOPPEMENT FUTUR :**
- ZONES AUB ou AUG
 - ZONE 2AU
 - ZONE AUI

- ZONES NATURELLES :**
- ZONES N, N*
 - ZONE A
 - Sites de biodiversité remarquable à préserver

- Espaces boisés classés
- Périmètre de protection des lisières forestières
- Constructions repérées au titre de l'article L. 123-1.5.7° du Code de l'Urbanisme
- Espaces paysagers repérés au titre de l'article L. 123-1.5.7° du Code de l'Urbanisme
- Murs à protéger, entretenir et restaurer
- Constructions repérées au titre de l'article L. 123-3-1 du Code de l'Urbanisme
- Alignement d'arbres à conserver
- Recul de 75 m de la voie (article L111.1.4 du C.U)
- Mares et plans d'eaux

II.3. Evolutions détaillées par zones

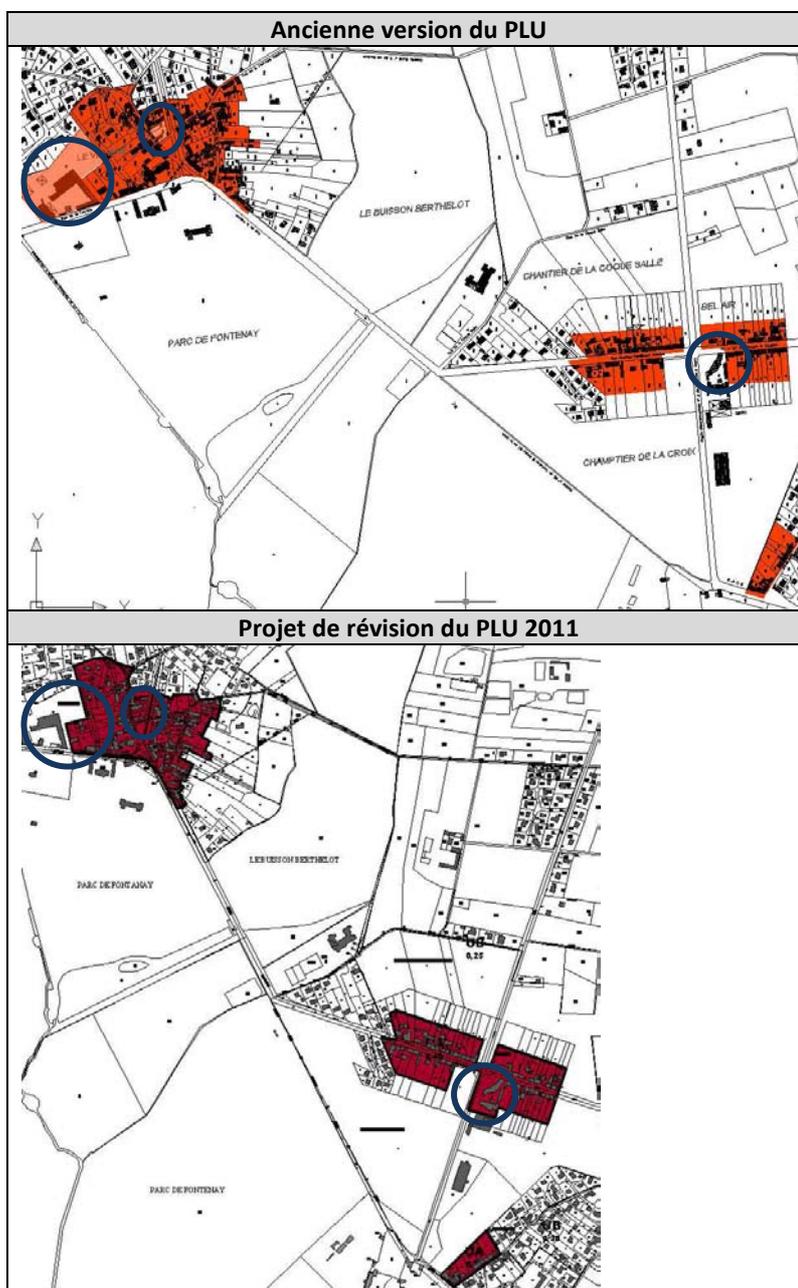
Les zones UA

L'ancienne zone UAa qui correspondaient à des corps de fermes (2 en centre bourg et 1 dans le hameau de Verville) dont le caractère et la taille en faisaient des ensembles remarquables est supprimée. Ces secteurs sont inclus dans la zone UA ou dans la zone AUA pour la plus importante d'entre elle située dans le centre bourg le long de la RD97. En effet, cette dernière doit faire l'objet d'un aménagement structurant à vocation mixte, encadré par les orientations d'aménagement.

Par ailleurs, ces ensembles font l'objet d'une protection au titre de l'article L 123.1.5.7° du CU pour préserver leurs qualités.

En dehors de la conséquence des la suppression de la zone UAa, une seule modification est à signaler sur le Hameau de Bel Air : la partie de l'ancien CFA située le long de la RD97 est intégrée en UA et s'inscrit dans la continuité du front urbain de la RD97. Cette propriété est également protégée au titre de l'article L111.1.4 du CU.

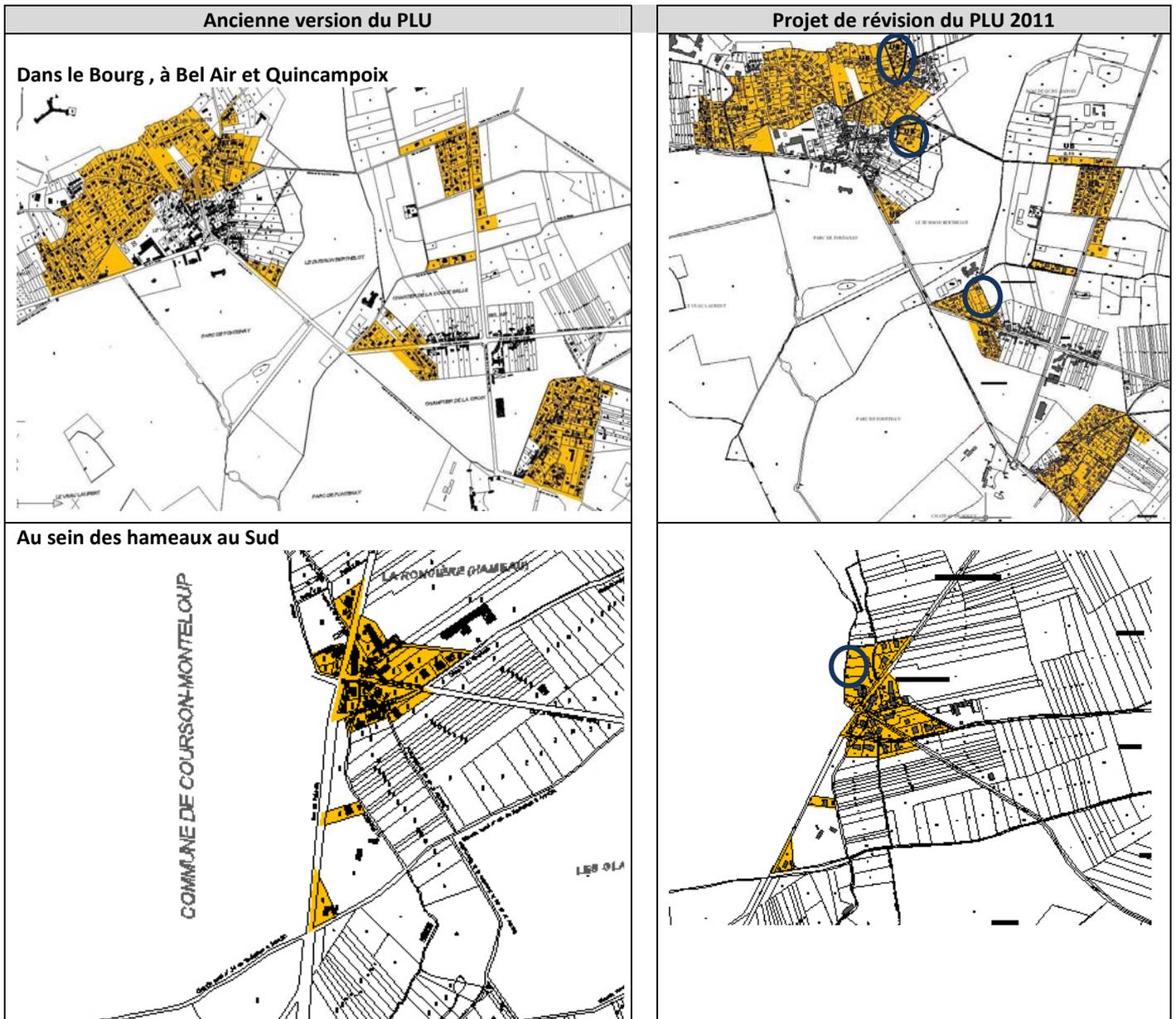
○ Secteurs modifiés



Les zones UB

- Les évolutions de zonage sont liées à une actualisation des projets urbains, alors inscrits en zone à urbaniser (1AUB) dans le l'ancien PLU, pour les intégrer en zone urbaine, puisque achevés et desservis par les voies et réseaux.
- Par ailleurs, des dispositions graphiques visant à protéger les cœurs d'îlots et favoriser les constructions dans des bandes constructibles depuis les voies sont supprimées afin de permettre une urbanisation endogène au sein des zones bâties.

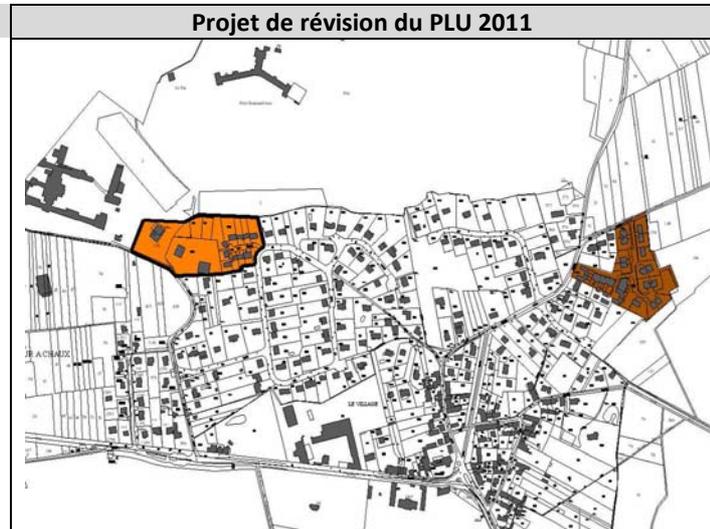
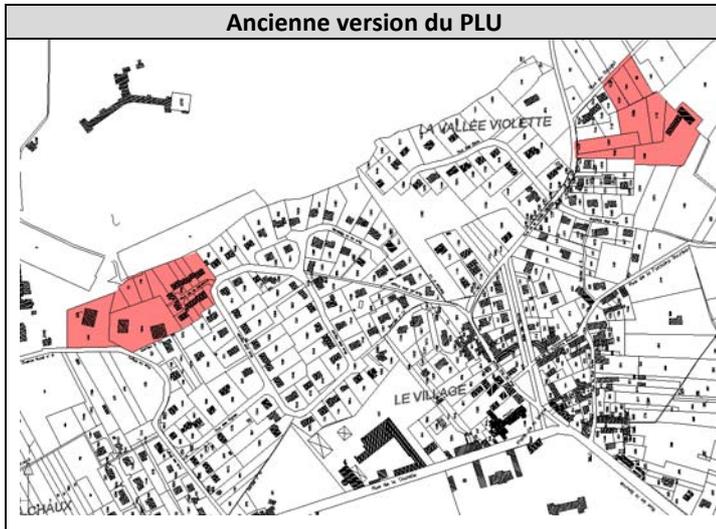
○ Secteurs modifiés pour intégrer les anciennes zones 1AUB



Les zones UC et UG

Les deux anciennes zones UCa et UCb sont inchangées. Elles correspondent à des secteurs d'habitat diversifié comprenant des formes urbaines groupées et de plus grande hauteur.

Afin de les identifier clairement, elles sont renommées différemment : UCa devient UC et UCb devient UG. Cette dernière servira de base au règlement d'une zone d'urbanisation future sur le hameau de Bel Air (voir plus loin – les zones AU)

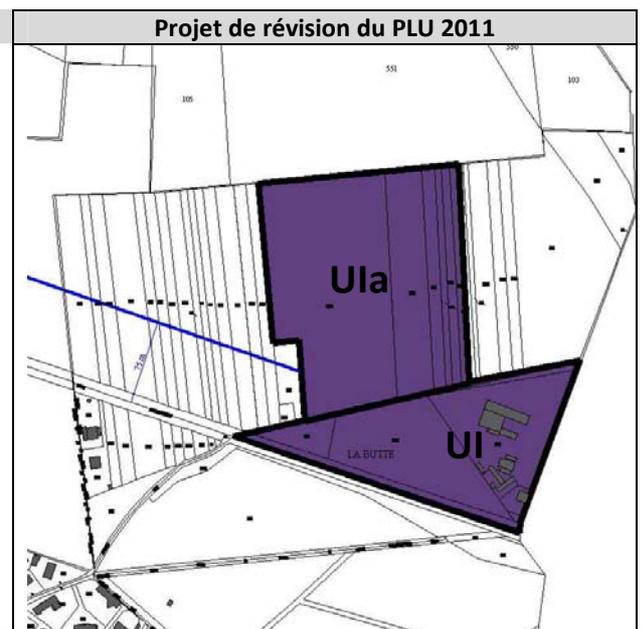
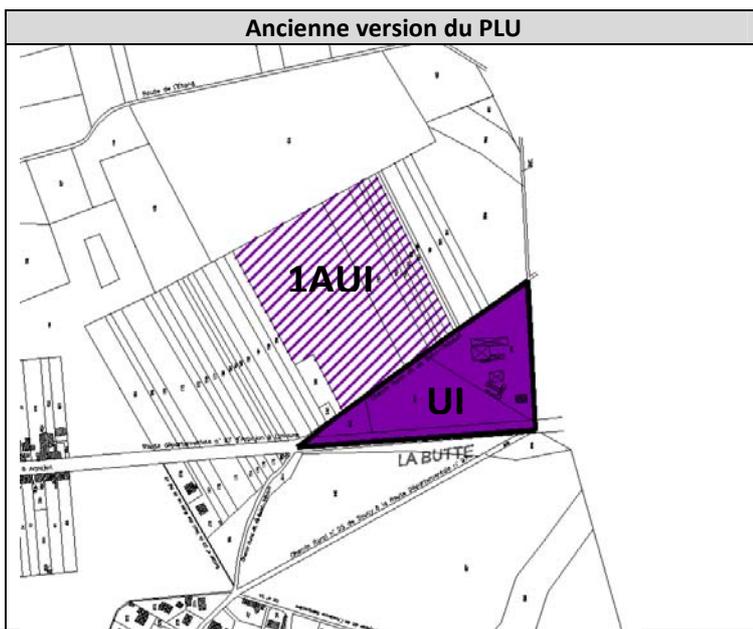


Les zones UI

L'évolution des zones UI tient à l'intégration de l'ancienne zone 1AUI, destinée à développer le parc d'activités de Bel Air.

Cette zone 1AUI constitue une première tranche du Parc d'activités et a fait l'objet d'une étude au titre de l'article L 111.1.4 du Cu en vue de son développement dans l'ancien PLU.

Un permis d'aménager a été accordé en 2009. La viabilisation est réalisée et les installations d'entreprises sont en cours. Elle est donc intégrée en zone urbaine au même titre que la secteur bâti au Sud-Est. La distinction entre UIa et UI se fait par la reprise des orientations d'aménagement, issues de l'étude de projet urbain au titre de l'article L 111.1.4 du CU.



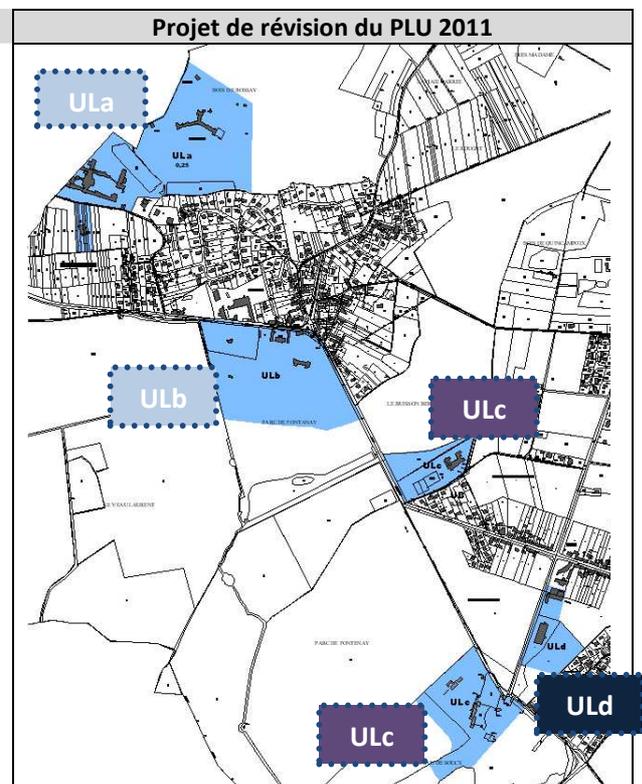
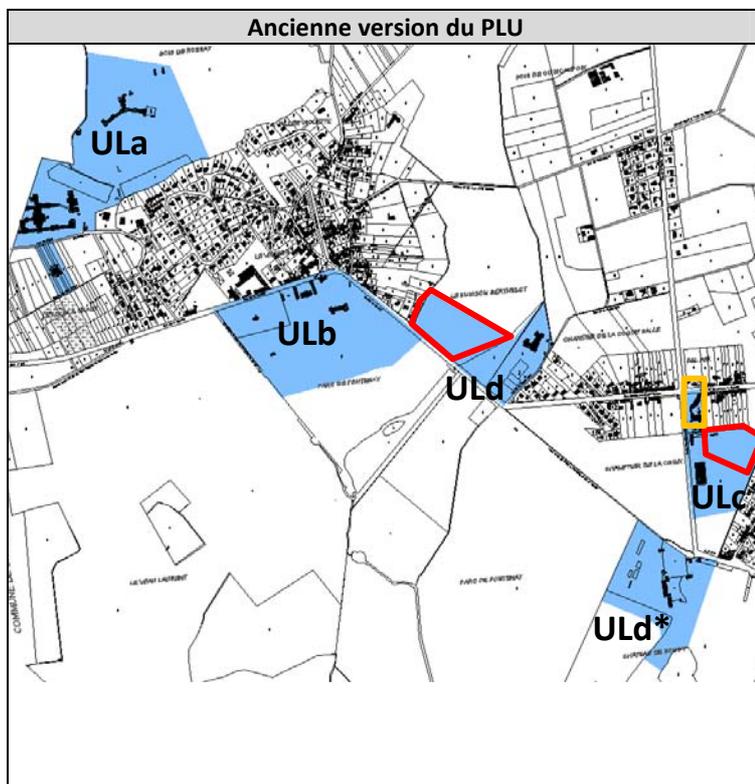
Les zones UL

Les évolutions des zones UL sont importantes dans le cadre de la révision du PLU . Elles répondent à deux des objectifs du PADD : promouvoir une urbanisation endogène en réduisant les extensions sur les espaces naturels ou agricoles et permettre l'évolution des services et équipements notamment liés à la présence de grands domaines et établissements spécifiques. On peut donc distinguer deux types d'évolutions :

- **La réduction des surfaces dédiées au développement des zones d'équipements et de services spécifiques :**
 - Sur le site du Buisson Berthelot, le long de la RD 97 : la zone UL autrefois destinée à l'implantation d'équipements publics (terrains de sports, salle polyvalente, stationnements) à proximité des écoles est supprimée. Ces équipements sont soit abandonnés soit resitués dans d'autres lieux (salle polyvalente le long de l'allée des Marronniers en ULd). Elle permet ainsi de préserver des terres agricoles et une coupure paysagère entre le Bourg et Bel Ai, ouvrant de larges perspectives vers les espaces ouverts.
 - Le long de l'Allée de Marronniers, la grande zone UL reliant les hameaux de Bel Air et de Soucy est réduite sur près d'un 1/3 de sa superficie afin de réduire la consommation d'espaces agricoles et paysagers et de détourner les parties bâties au plus proche.
- **La réorganisation des différents secteurs UL :**

Cette réorganisation s'appuie sur :

 - Le maintien des zonages de Bligny (ULa) et du Domaine du Château de Fontenay appartenant à la RATP (ULb). Ces secteurs voient, par contre, leur réglementation évoluer pour s'adapter à leurs besoins et à leurs objectifs, car ils représentent des entités et activités essentielles sur le territoire (voir plus loin – partie III.2), tout en renforçant la préservation des espaces paysagers et des perspectives sur le château et le parc.
 - La réunion dans une même zone ULd, des « secteurs d'équipements publics » communaux (écoles et terrains de sports- ex ULd) et intercommunaux (Domaine de Soucy- ex ULd*) dans une même zone assortie d'un règlement adapté aux évolutions des équipements et préservant les qualités environnementales et patrimoniales du second.
 - L'inscription d'un secteur ULc, affichant une mixité plus large des fonctions urbaines incluant des équipements publics ou privés, mais aussi la possibilité d'activités de proximité renforçant le pôle de Bel Air. La propriété de ce secteur est répartie entre les collectivités locales (commune et CCPL) et la fondation Dreyfus, et est déjà dédiée aux ateliers techniques, à une résidence de logements adaptés (L'Essor) et à une salle polyvalente. Corollaire des évolutions en zone UA évoquées dans les pages précédentes, cette zone est réduite en bordure de la RD97.

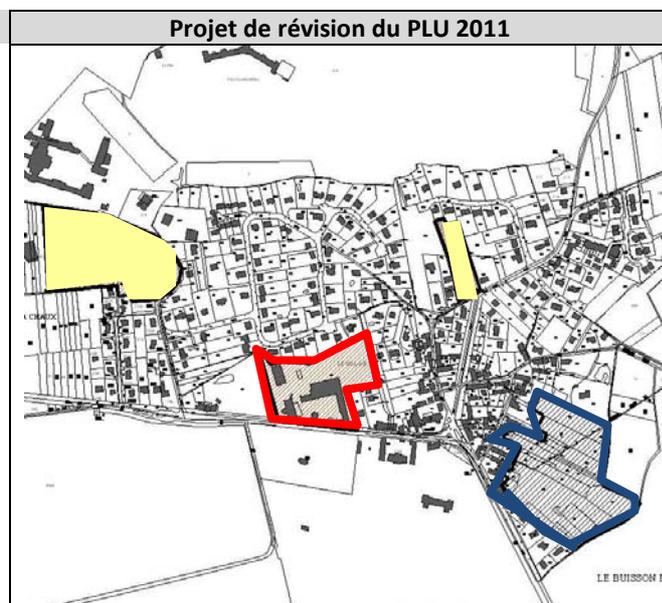
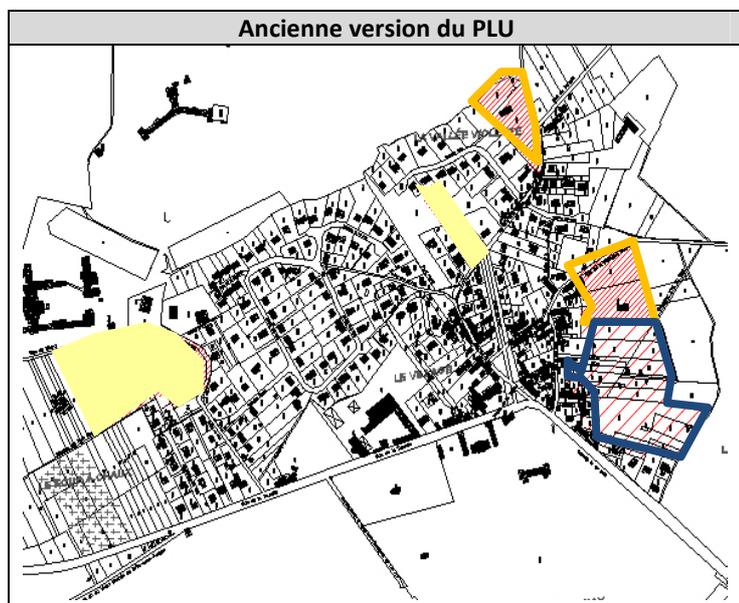


-  Secteur passant en UA
-  Secteurs urbains supprimés passant en A

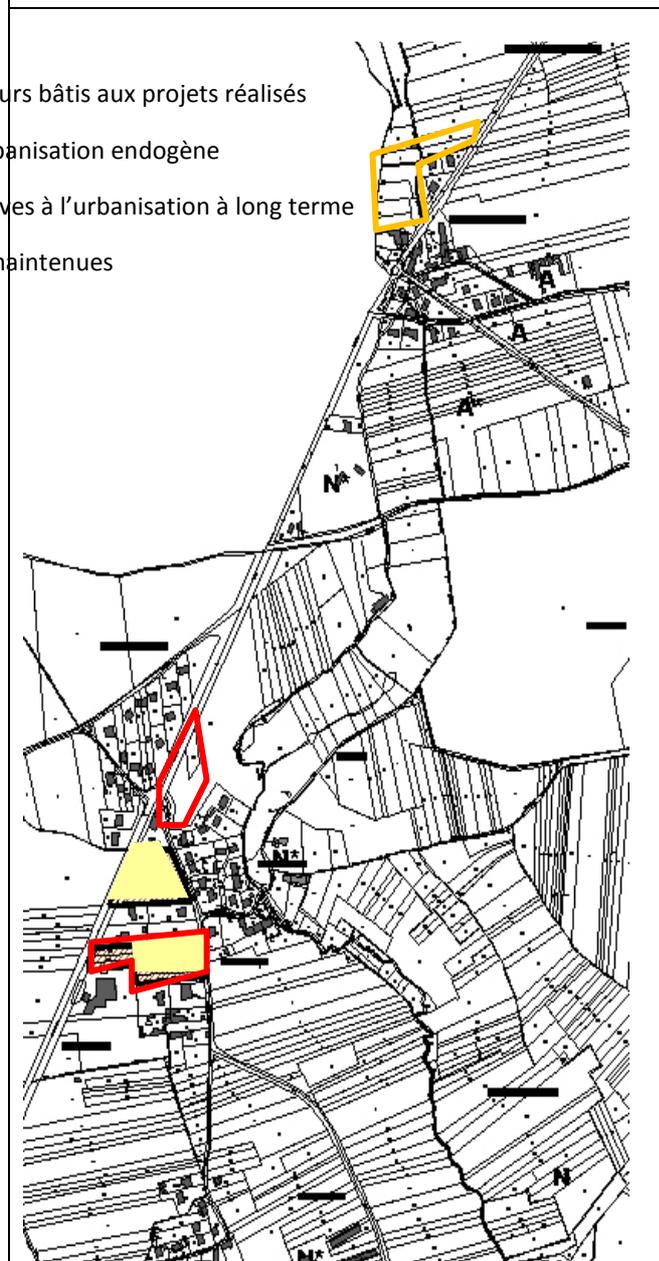
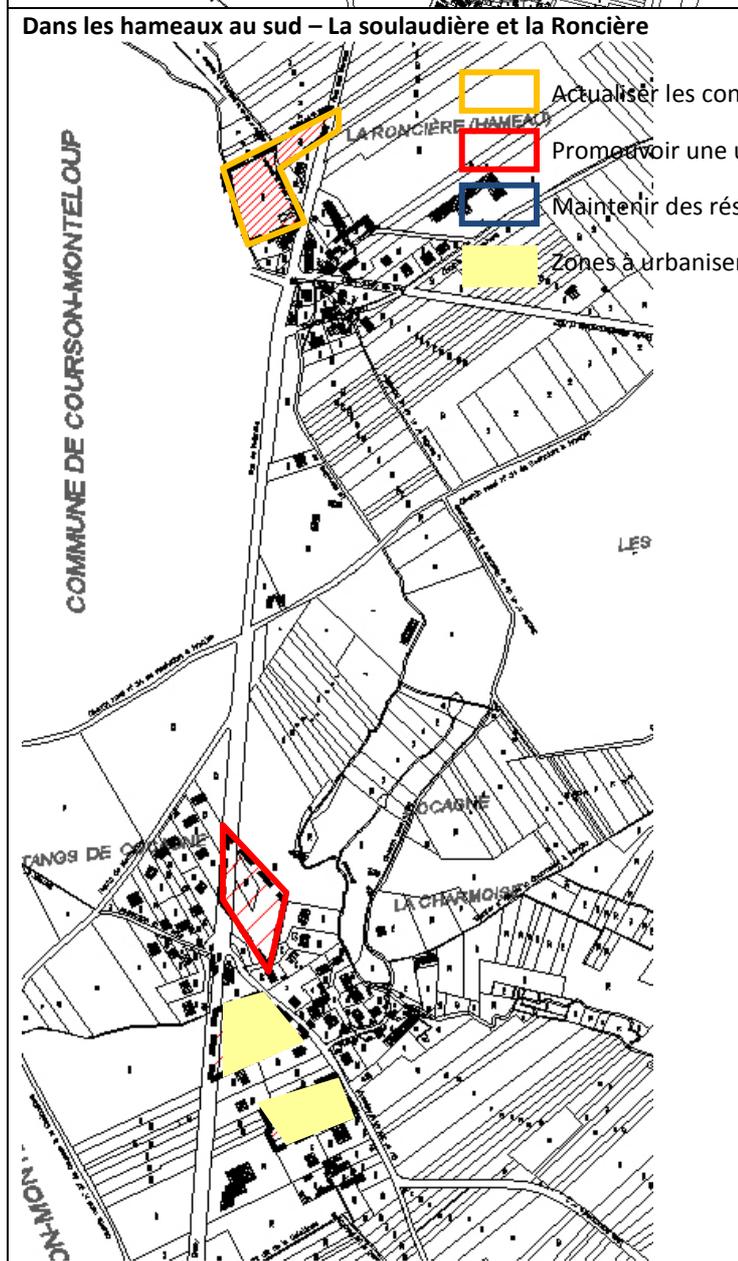
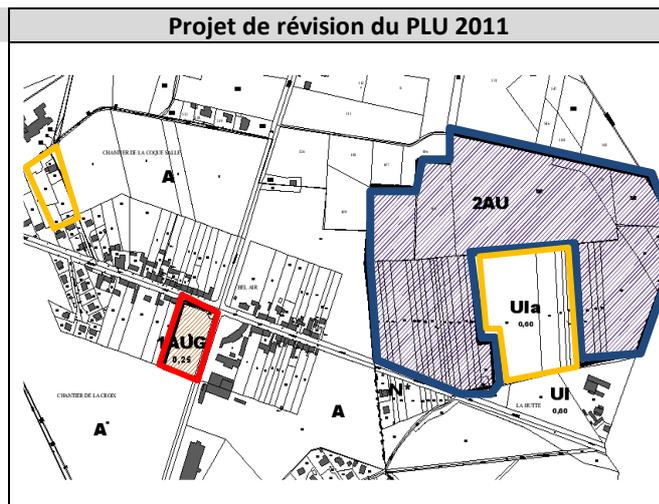
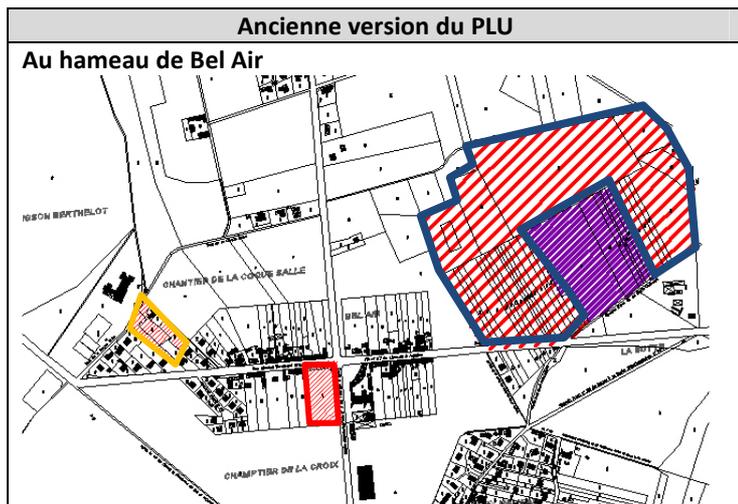
Les zones AU

Les évolutions des zones A URBANISER (1AU et 2AU) sont parmi les plus importantes dans le cadre de la révision du PLU. Elles répondent à trois grands objectifs :

- **Actualiser la réalisation des projets et les contours des zones bâties existantes** et inscrire les anciennes zones 1AU en zones U, le cas échéant, notamment dans le cadre des mutations évoquées dans les pages précédentes (zones UB dans le bourg et les hameaux)
- **Promouvoir une urbanisation endogène** en réduisant les extensions sur les espaces naturels ou agricoles, au profit d'une urbanisation et d'un développement urbain au sein des contours bâtis :
 - création d'une zone AUA sur l'ancienne ferme du centre bourg. Cette emprise importante à requalifier
 - densification de la zone à urbaniser sur Bel Air : de 1AUB, elle passe en 1AUG pour permettre la réalisation d'une opération mixte et d'habitat diversifié (Maisons de villes, petit collectif, etc.) à l'image de l'opération des Eoliennes (UG). Les annexes « patrimoine » (en pièce n°5.2) viennent compléter les prescriptions d'aménagement par la volonté d'un front bâti qui fait le « pendant » de l'ex CFA en terme d'implantation et d'architecture.
 - Réduction des zones à urbaniser dans le hameau de la Soulaudière.
- **Préserver des réserves d'urbanisation à long terme**, soumises à des conditions particulières et précises pour leur passage en zone 1AU, qui ne peut se faire que par décision du Conseil Municipal lorsque les conditions énoncées seront réunies.
 - La 1^{ère}, à l'Est du Bourg ne pourra être étudiée en vue de son ouverture à l'urbanisation, qu'après une nouvelle révision de la Charte du Parc Naturel Régional (à l'horizon 2022)
 - La 2^{ème} en extension du Parc d'activités de Bel Air, qu'après réalisation de la déviation de la RD3 au niveau du hameau de Bel Air.



-  Actualiser les contours bâtis aux projets réalisés
-  Promouvoir une urbanisation endogène
-  Maintenir des réserves à l'urbanisation à long terme
-  Zones à urbaniser maintenues (projets en cours)

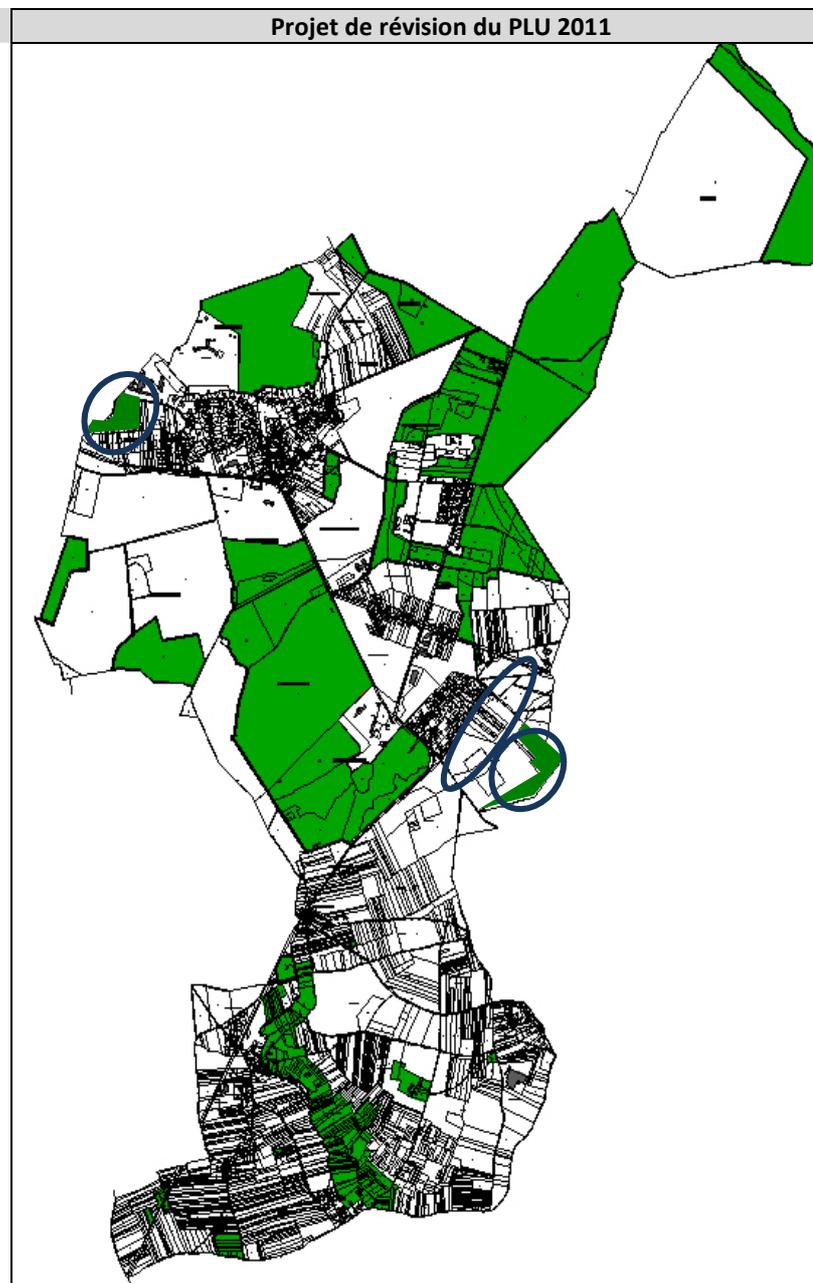
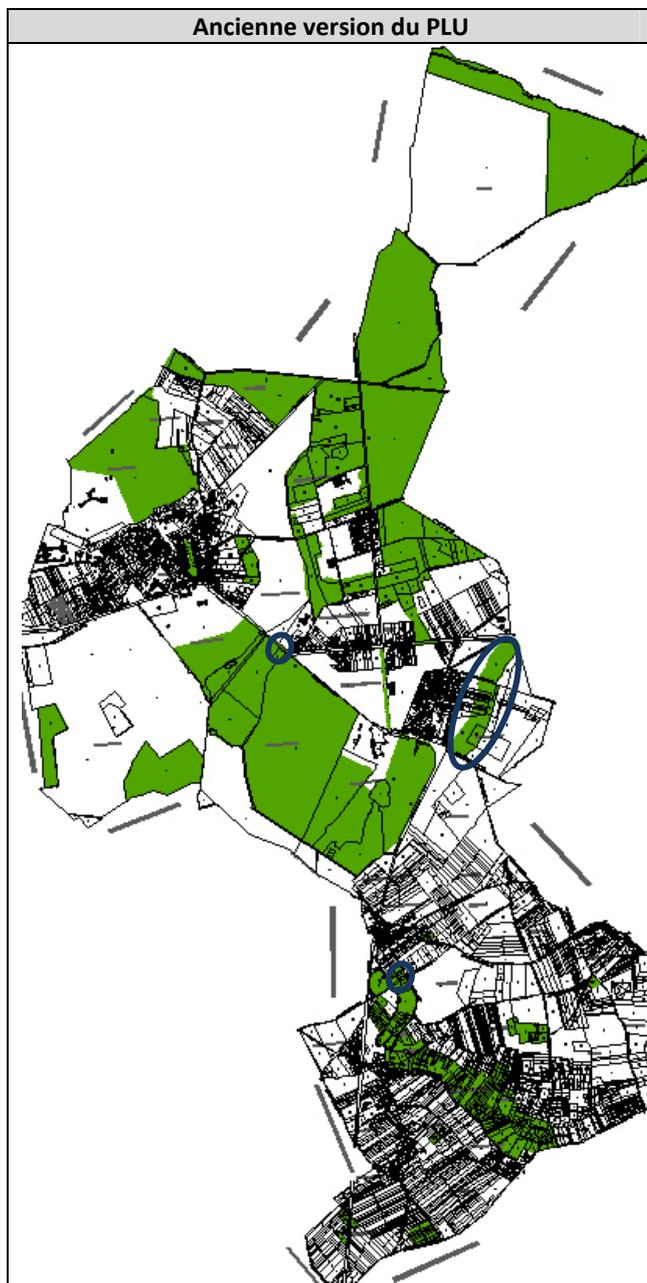


Les zones N

Deux évolutions concernent les zones naturelles :

- La suppression des petites zones Ns, identifiés dans l'ancien PLU pour accueillir des ouvrages hydrauliques. Elles sont réintégrés dans la zone N qui permet la réalisation d'ouvrages d'intérêt collectif et permet ainsi d'ajuster leur implantation par rapport aux contraintes techniques de terrain.
- Le classement en zone agricole des espaces situés à l'Est du hameau de Soucy. Le classement en zone agricole semble plus adaptés à ces espaces occupés par des cultures et des pâtures.
- Le classement en zone N de secteurs boisés, couverts par des espaces boisés classés, à l'Est dans la continuité du massif de la Roche Turpin et à l'Ouest du Bourg dans la continuité du massif de Bligny. Ces classements en zones N sont plus appropriés pour préserver leur vocation naturelle et facilitent des démarches de préservation et d'acquisition au titre des Espaces naturels sensibles.

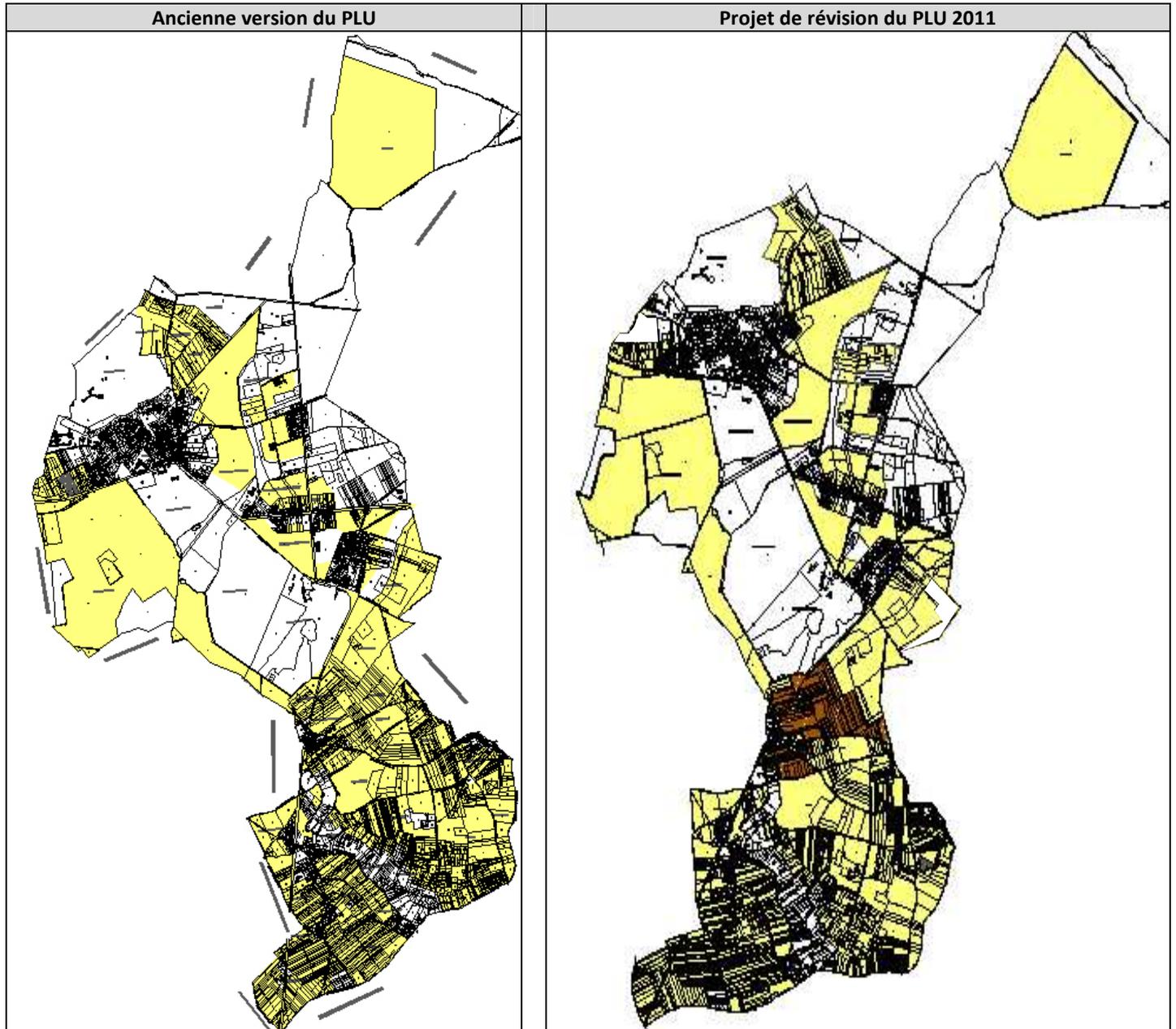
Secteurs modifiés



Les zones A

En conséquence des différentes évolutions énoncées dans les pages précédentes, les espaces agricoles voient leur superficie légèrement augmentée dans le cadre de la présente révision du PLU : réduction des espaces urbanisés et à urbaniser (UL et 1AU notamment), déclassement de zones naturelles correspondant à des espaces agricoles en zone A.

En outre, des espaces repérés en site de biodiversité remarquable au Plan du Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse sont inscrits dans une zone A*, où les constructions et aménagements sont très fortement limités voire interdits en vue de préserver le site et de promouvoir une gestion plus environnementale du lieu.



III.4. Bilan de la consommation des espaces agricoles

Le calcul des différentes surfaces de zonages affichent des évolutions liées à ce qui a été décrit dans les pages précédentes.

Il en ressort une augmentation générale des surfaces agricoles du fait de la réduction des espaces à urbaniser, notamment sur les sites de Buisson Berthelot, et des petites zones AU dans les hameaux.

ANCIEN PLU 2006

NOUVEAU PLU 2011

Zones Urbaines	Surfaces (en ha)	Pourcentage du territoire communal
	121.25	12.47%
Zone à urbaniser	36.37	3,74%
Zones Agricoles	518,33	53,32 %
Zones Naturelles	295.93	32.7%
TOTAL	972 ha	100 %

Zones Urbaines	Surfaces (en ha)	Pourcentage du territoire communal
	149.85	15.41%
Zone à urbaniser	18.75	1.92%
Zones Agricoles	520,50	53,5%
Zones Naturelles	282,17	29%
TOTAL	972 ha	100 %

Le tableau suivant précise les évolutions des espaces classés en zones agricoles, cultivés ou non et détaille l'état de consommation des espaces agricoles.

CONSOMMATION D'ESPACES AGRICOLES ENVISAGES Intégration d'espaces agricoles en zone urbaine, à urbaniser ou naturelle				RESTITUTION A L'ESPACE AGRICOLE Intégration de zone urbaine en zone agricole ou suppression d'emplacements réservés			
		Surface actuellement exploitée				Surface actuellement exploitée	
Secteur	superficie	oui	non	Secteur	superficie	oui	non
<i>Zones naturelles</i>							
Ouest du Bourg -Bligny	26 000		x (prairies /bosquets)	Entre hameau de Bel Air et Soucy	14 225 m ²	x	
Massif boisé de la Roche Turpin	49 225		x Espaces boisés	Suppression zone UL sur le site de Buisson Berthelot	31 390 m ²	x	
Total zones naturelles	75 225 m ²			Passage de zone Naturelle en zone agricole à l'est de Bel Air	71 075 m ²	x	
<i>Zones à urbaniser</i>							
Zone 2AU Est du Bourg Zone	38 490	En partie	En partie boisée				
Total zones à urbaniser	38 490 m ²						
TOTAL		113 715m²		TOTAL		116 690 m²	

Les évolutions des espaces agricoles sont en faveur d'une restitution et la pérennisation des espaces dédiés à la culture :

- 116 690 m² sont redonnés à l'agriculture, dont 39% étaient prévus à l'urbanisation (zone UL) avant la révision du PLU. La consommation réelle des espaces agricoles n'est que de 38 490 m² (zones à urbaniser). Les autres espaces comptabilisés dans les zones naturelles et réintégrés en zones N, sont la reconnaissance d'espaces boisés ou taillis.

Il convient de noter par ailleurs que la zone 2AU n'est pas ouverte à l'urbanisation et donc ne peut être comptabilisée à ce jour dans les espaces agricoles consommés. Son ouverture à l'urbanisation est soumise à 3 conditions :

- Modification de la Charte du PNR
- Modification du PLU
- Examen par la commission départementale de consommation des espaces agricoles.

III – EXPLICATIONS DES LIMITATIONS ADMINISTRATIVES A L'UTILISATION DU SOL

III.1. Généralités

Un certain nombre de dispositions réglementaires sont justifiées par des principes communs ou cohérents sur l'ensemble des zones. Ils trouvent leur explication dans une vision globale appliquée à l'ensemble du territoire communal. Les évolutions générales et communes à plusieurs zones, par rapport au PLU opposable en 2010, sont signalés dans les encarts grisés.

Dispositions générales

Les dispositions générales rappellent les éléments de portée du règlement et différentes législations qui s'appliquent et complètent les règlements de zones.

Dans le cadre de la révision du PLU, ces dispositions sont maintenues ou actualisées (voies bruyantes, références juridiques et articles des codes de l'urbanisme et de l'environnement, secteurs à risques, etc.)

De plus certaines dispositions ont été ajoutées. Elles concernent :

- La reconstruction à l'identique des bâtiments, venant préciser les dispositions de l'article L111.3 du Code de l'urbanisme ;
- la protection des cours d'eau, mares et étangs avec un certain nombre de prescriptions et recommandations à prendre en compte autour de ces éléments sur l'ensemble du territoire de la commune ;
- la préservation et le traitement des lisières de forêts, qui s'applique dans les zones concernées par des abords de forêts ou de bois : clôtures, végétalisation, etc.

Articles 1 et 2 - Les interdictions et autorisations d'occupation des sols

Le PLU précise les interdictions d'occuper le sol et mentionne uniquement les autorisations soumises à des conditions particulières. Cette réglementation est principalement fondée sur 9 catégories d'affectations des sols qui peuvent être déclinées selon des conditions particulières conformément à l'article L 123.9 du CU. C'est à ces 9 catégories qu'il est fait référence en terme d'affectation des sols propres à chaque zone :

- L'habitat,
- les bureaux et services,
- les activités commerciales,
- les activités artisanales,
- les activités hôtelières,
- l'industrie,
- les entrepôts,
- les activités agricoles et/ou forestières,
- les équipements publics ou nécessaires à un service collectif.

● autorisé

☆ autorisé sous conditions particulières



interdits

	Habitat	Bureaux services	Commerce	Artisanat	Hôtellerie	Industrie	Entrepôt	Equipement	Agricole Forestier
--	---------	------------------	----------	-----------	------------	-----------	----------	------------	--------------------

Les zones urbaines

UA	●	●	●	●	●	☒	☒	●	☒
UB	●	●	☆	☆	☆	☒	☒	●	☒
UCa	●	●	☆	☆	☆	☒	☒	●	☒
UG	●	●	☆	☆	☆	☒	☒	●	☒
UI	☆	●	☆	●	●	●	●	●	☒
ULa	☆	☆	☒	☒	☆	☒	☒	●	☒
ULb	☆	☆	☒	☒	☆	☒	☒	●	☒
ULc	☆	☆	☒	☒	☒	☒	☒	●	☒
ULd	☆	●	●	●	●	☒	☒	●	☒

Les zones à urbaniser

AUA	●	●	●	●	●	☒	☒	●	☒
1AUB	●	●	●	☆	☆	☒	☒	●	☒
1AUB s	●	●	☆	☆	☆	☒	☒	●	☒
1AUG	●	●	●	☆	☆	☒	☒	●	☒
2AU et 2AUI	☒	☒	☒	☒	☒	☒	☒	☒	☒

Les zones naturelles et agricoles

N	☒	☒	☒	☒	☒	☒	☒	☒	● (forestier)
N*	☆	☆	☆	☆	☒	☒	☒	●	● (forestier)
N*t	☆	☆	☆	☆	☆	☒	☒	●	● (forestier)
A	☆	☒	☒	☒	☒	☒	☆	☒	●
A*	☒	☒	☒	☒	☒	☒	☒	☒	☒

Par ailleurs un certain nombre d'installations diverses ou d'établissements particuliers sont mentionnés au sein des articles 1 et 2. Il s'agit en particulier de réglementer les implantations selon les zones en fonction de leur environnement et de leur compatibilité au regard des nuisances et risques qu'ils engendrent :

- Dépôts à l'air libre,
- Affouillements et exhaussements,
- établissements classés,
- Carrières et décharges,
- Caravanes isolées et terrains de camping ou d'habitations légères de loisirs,

Des conditions particulières liées à des situations de risques ou de nuisances :

- zones d'isolement acoustique,
- zones sensibles aux inondations,
- bâtiments remarquables,
- etc.

Evolutions du PLU

Ces articles connaissent des évolutions par rapport à l'ancien. Il s'agit d'une part de reformulation de termes pour s'adapter aux différentes affectations et usages du sol prévus par le Code de l'Urbanisme, et d'autre part pour faire évoluer les interdictions et autorisations en fonction des zones et de l'entrée de la commune dans le PNR de la Haute Vallée de Chevreuse.

Afin de favoriser la mixité résidentielle, il est de plus imposé dans les zones UA, AUA, 1AUG de réaliser au moins 10% de logements sociaux dans les opérations significatives de plus de 10 logements. Ces zones sont en effet les plus susceptibles d'accueillir des projets résidentiels significatifs.

Articles 3 et 4 - Les conditions de desserte par les voies et réseaux

Par les voies

Cet article, qui permet de définir les règles relatives aux modalités d'accès aux terrains, est écrit de manière semblable pour l'ensemble des zones.

Les règles visent deux éléments essentiels à savoir s'assurer que les constructions nouvelles seront accessibles aux services d'incendie et de secours d'une part, et d'autre part, que les accès et largeurs de voies soient étudiés en fonction de l'importance du projet et du nombre de logements desservis dans un souci de sécurité des personnes et de régulation du trafic.

Ainsi, le PLU impose de prendre en compte pour chaque opération de constructions les modalités de desserte et d'accès garantissant la sécurité des personnes.

Par les réseaux

Cet article rappelle les réglementations qui s'imposent en matière de réseaux. Il précise les modalités de raccordement.

Les dispositions prévues s'inscrivent dans une démarche environnementale. Ainsi l'alimentation en eau potable doit être assurée par un branchement sur le réseau public. A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour les eaux domestiques, sauf pour les zones d'assainissement autonome (non collectif).

Pour tout déversement d'eaux autres que domestiques et pour les établissements industriels ou artisanaux, des prescriptions spécifiques sont obligatoires.

Pour gérer les eaux pluviales et contenir les effets du ruissellement, les débits rejetés dans le réseau public doit être limité, après mise en œuvre sur la parcelle privée, de techniques dites alternatives (de rétention et/ou récupération).

Evolutions du PLU

Cet article connaît des évolutions afin de clarifier son application et de faciliter son application. Les règles sont quasi-identiques

Les orientations d'aménagement viennent compléter ces dispositions sur les zones AUA et Ula

Cet article connaît des évolutions formelles de rédaction. Il renvoie notamment au règlement d'assainissement qui figure dans les annexes sanitaires.

Par ailleurs, des précisions sont apportées sur certaines eaux (eaux de piscines, eaux d'activités, etc.

Article 5 - Les tailles minimales de parcelles constructibles

Selon l'article L 123-1-12 du Code de l'Urbanisme, le règlement du Plan Local d'Urbanisme ne peut « fixer une superficie minimale des terrains constructibles que lorsque cette règle est justifiée par l'une des trois raisons suivantes :

- des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif,
- lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle,
- lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'intérêt paysager de la zone concernée. »

Evolutions du PLU

Elle est donc supprimée dans beaucoup de zones urbaines (UA, UB, UC, etc.)

En revanche, elle est maintenue dans les zones desservies par l'assainissement autonome dans les hameaux.

Articles 6 : Les règles d'implantation des constructions

Il s'agit d'un article obligatoire. Le PLU vise à prendre en compte les formes urbaines existantes, protéger le patrimoine bâti existant et permettre son évolution.

Traditionnellement, les règlements du centre-ville (zones UA) permettent de s'implanter à l'alignement ou en retrait. Dans les autres zones, les règles sont adaptées pour respecter et s'inscrire dans la trame urbaine existante.

Dans chacune des zones, des dispositions particulières sont prévues pour prendre en compte les spécificités des constructions existantes et permettre, sans remettre en cause les orientations générales, de les restructurer et de les requalifier.

Chaque article comporte des dispositions particulières pour tenir compte notamment des extensions de constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les normes de retrait imposés, les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, pour les annexes de moins de 20 m² et piscines, pour les bâtiments remarquables, ou terrains bordés de plusieurs voies.

Evolutions du PLU

Certaines évolutions ont été apportées. Compte tenu de leur spécificités propres à chaque zone, il convient de se reporter à la partie suivante III.2 qui expose les évolutions des règles du PLU.

Articles 7 : Les règles d'implantation des constructions

Comme l'article 6, il s'agit d'un article obligatoire. Il s'agit de prendre en compte les formes urbaines existantes et de favoriser des modes d'implantations respectueux des caractéristiques de la trame urbaine, tout en permettant une certaine densification dans les sites appropriés (Bourg notamment).

Dans les zones urbaines (UA, UB, UC, UG), la règle générale consiste à s'implanter en retrait ou en limites séparatives. Les règles de protection d'îlots (figurant sur les documents graphiques) ont été supprimées dans l'objectif d'une urbanisation endogène.

Pour les zones UI et UIa, des implantations en limite séparative sont possibles afin de permettre la plus souplesse d'intégration du bâti dans le plan d'aménagement qui prévoit des parcelles peu larges.

Chaque article est assorti d'une définition et de modalités de la règle et comporte des dispositions particulières pour tenir compte notamment des extensions de constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les normes de retrait imposés, pour les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, des annexes ou piscines, des bâtiments remarquables.

Evolutions du PLU

Certaines évolutions ont été apportées. Compte tenu de leur spécificités propres à chaque zone, il convient de se reporter à la partie suivante III.2 qui expose les évolutions des règles du PLU.

Les dispositions particulières différentes de la règle générale ont été ajoutées et complétées sur l'ensemble des zones

Articles 8 : Les règles d'implantation des constructions

Cet article permet de réglementer l'implantation des constructions sur un même terrain.

Les dispositions réglementaires prévues à l'article 8 visent prioritairement à garantir un bon niveau d'éclairage pour les bâtiments. L'article 8 de chaque zone du PLU répond à cet objectif.

Chaque article comporte des dispositions particulières pour tenir compte notamment des extensions de constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les normes de retrait imposés, les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, bâtiments annexes et bâtiments remarquables.

Evolutions du PLU

Les dispositions particulières différentes de la règle générale sont ajoutées pour reprendre un certain nombre cas et de demandes qui n'ont pu aboutir par application de l'ancien PLU

Articles 9 : Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions constitue un élément important de la forme urbaine d'un îlot, d'un quartier. Elle est réglementée dans l'ensemble des zones pouvant accueillir des constructions.

Des dispositions spécifiques sont prévues pour des extensions de constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les normes de retrait imposées, les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public.

Evolutions du PLU

Certaines évolutions ont été apportées pour intégrer certaines évolutions du contexte juridique (suppression des tailles minimales de parcelles constructibles) et prendre en compte la volonté d'une densification tout en maintenant des espaces verts et perméables (voir article 13).

Articles 10 – Les hauteurs de bâti

La hauteur des constructions constitue un élément important de la forme urbaine d'un îlot, d'un quartier. Les objectifs du PADD se traduisent par l'établissement de règles cohérentes avec les dispositions existantes dans un souci d'insertion harmonieuse des constructions dans le tissu urbain existant.

Des dispositions particulières sont prévues pour certaines zones. Le détail est expliqué dans la présentation par zone.

Evolutions du PLU

Ces règles connaissent peu d'évolutions générales. Les évolutions particulières à chaque zone sont énoncées dans la suite du document.

Articles 11 – Aspect extérieur des bâtiments

Préserver l'identité rurale et urbaine du Bourg et des Hameaux constitue un axe du PADD. En conséquence, des dispositions communes à toutes les zones urbaines ou à urbaniser du PLU sont prévues. Elles concernent notamment les toitures, les façades, les clôtures.

Les règles prévoient une certaine diversité des formes urbaines (toits à pentes, toits terrasses, matériaux traditionnels, etc.). Une référence au nuancier de teintes du PNR de la Haute Vallée de Chevreuse est ajouté (il est annexé au règlement de PLU).

Des dispositions en faveur de Développement Durable dans la construction pourront être autorisées si elles respectent l'harmonie des paysages et de l'environnement urbain.

Sur les clôtures, s'agissant d'un élément complémentaire à la construction qui joue un rôle essentiel dans les ambiances urbaines, les règles ont été adaptées en vue de limiter les hauteurs de clôtures, de prévoir les aspects autorisés ou interdits et la préservation des murs de pierres existants et nombreux à Fontenay-lès-Briis.

Les constructions remarquables identifiées au titre de l'article L 123.1.5.7° du CU. devront être préservées et respecter les dispositions du cahier de recommandations et prescriptions architecturales et paysagères figurant en annexe « Patrimoine » du règlement.

En zone UI et Ula, compte tenu de la vocation spécifique et de l'existence d'un permis d'aménager, les règles d'aspect architectural sont différentes et adaptées à un parc d'activités.

Evolutions du PLU

Les règles sont généralement adaptées sur les thèmes des matériaux réglementés, pour tenir compte de l'évolution de la législation et de la réforme des autorisations d'urbanisme.

Articles 12 - Les règles de stationnement

Les dispositions de l'article 12 doivent permettre d'intégrer dans tous les projets de construction, la réalisation des places de stationnement nécessaires au bon fonctionnement de la construction. Il s'agit en particulier d'éviter l'encombrement des voies publiques.

Les règles de cet article correspondent à une estimation des besoins en places de stationnement par catégorie de construction. Toutefois, les besoins en stationnement demeurent importants et ne doivent pas être sous-estimés dans les nouvelles constructions en particulier à usage de logement.

En matière d'équipements, les besoins sont plus difficiles à généraliser et seront identifiés en fonction des besoins de la construction. Il sera alors exigé au moment du dépôt du permis une note explicative sur le stationnement justifiant des réalisations au regard de l'importance, de la fréquentation et de la destination des constructions.

Enfin, des normes pour le stationnement des deux-roues, figurent dans toutes les zones urbaines et à urbaniser afin de prévoir dans des opérations significatives (+ de 6 logements) un local ou emplacement pour les deux-roues.

Evolutions du PLU

Ajustement des normes aux besoins des constructions selon leurs affectations : afin de faciliter les instructions de permis, les besoins sont exprimés en tranche de m² de SHON et non en nombre d'unités logements.

Par ailleurs, un paragraphe sur les modalités d'application des calculs a été ajouté afin de faciliter l'application de la réalisation de stationnements.

Articles 13 – Espaces libres et plantations

Dans les zones urbaines, les dispositions de l'article 13 visent trois objectifs complémentaires. Le premier a pour but de maintenir les espaces verts et les plantations dans le tissu urbain. Pour cela, il est important que les terrains privés disposent d'espaces verts.

Evolutions du PLU

Cet article a été totalement remanié pour intégrer :

- Incitations en faveur du

Le second s'inscrit dans une logique de développement durable en imposant le maintien de secteurs de pleine terre ou peu imperméables qui vont atténuer les effets du ruissellement et participer à la gestion des eaux pluviales. D'autre part, des obligations de plantations contribuent à améliorer la qualité de l'air.

Et le troisième vise l'intégration des franges urbaines dans les paysages et le paysagement des zones de transition entre les zones bâties et les espaces agricoles ou boisés.

Dans les zones naturelles ou agricoles, les plantations seront maintenues et les lisières de forêts feront l'objet de traitements adaptés.

Une référence à la palette d'essences recommandées par le PNR figure pour les plantations à réaliser.

développement durable en créant des coefficients selon le type d'espaces libres.

- référence aux essences préconisées par la Charte du PNR
- aménagements et traitements des lisières ou des franges urbaines, etc.

Articles 14 - La gestion des droits à construire sur les parcelles issues de divisions

Les dispositions de l'article 14 visent à encadrer les droits à construire. Les COS ont été généralement augmenté dans les zones urbaines, à urbaniser afin de favoriser une urbanisation endogène. Ces modifications concernent notamment, les COS :

- Passant de 0,25 à 0,30 sur la majorité du Bourg et des zones UB, sauf sur les secteurs en entrée de bourg et limite des espaces agricoles
- Passant à 0,15 au sud de la Charmoise au lieu de 0,10
- Passant de 0,25 à 0,40 sur la zone 1AUG de Bel Air, dans la continuité de la zone UA
- Etc.

Ils ne sont pas réglementés dans les zones naturelles et agricoles, conformément au Code de l'Urbanisme.

Droits à construire en cas de division de parcelles :

Dans les zones UB, en cas de division de terrain, le calcul du COS sera effectué conformément aux dispositions de l'article L123-1-1 du Code de l'Urbanisme. C'est à dire que sur le terrain issu d'un détachement effectué après la date de l'approbation du PLU et depuis moins de 10 ans, il ne pourra être construit que dans la limite des droits à construire qui n'ont pas déjà été utilisés sur le terrain d'origine. Cette disposition participe au dispositif réglementaire nécessaire au maintien des formes urbaines caractéristiques de ces secteurs. En l'absence d'une telle disposition une uniformisation de densités bâties non-conforme aux objectifs du PADD est possible.

JUSTIFICATIONS

Cette disposition est introduite dans les zones urbanisées UB. Cette disposition de régulation des droits à construire :

- s'inscrit dans l'objectif communal de protection du cadre vie et des caractéristiques urbaines ;
- permet de conserver les densités globales dans les opérations d'ensembles réalisées généralement dans le cadre de projet de lotissement structurés et intégrés dans leur environnement ;
- maintient une certaine aération des formes urbaines, complémentaire aux obligations en matière d'emprise au sol ou d'aménagement d'espaces verts ;
- permet de modérer un effet de densification exagéré (et non conforme aux objectifs de modération de croissance urbaine et démographique) du fait de la suppression des tailles minimales de parcelles et des protections de cœurs d'îlots qui figuraient sur les documents graphiques.

La réglementation de l'article 14 des zones permet de contrôler la constructibilité de chaque parcelle et d'encadrer les divisions parcellaires : il n'y a pas d'interdictions spécifiques mais une gestion et un contrôle en amont des réalisations mieux encadrés.

III.2. Dispositions particulières par zones

Les zones UA

Caractéristiques :

La zone UA est constituée par le tissu le plus ancien de la commune, des habitations groupées.

Cette zone regroupe des formes architecturales traditionnelles, des équipements publics scolaires et administratifs ainsi que des commerces, quelques bureaux et services. La zone UA regroupe le centre-bourg, ainsi que les cœurs de hameaux de Bel Air, Soucy et Verville. Des ensembles patrimoniaux sont recensés au titre de l'article L 123.1.5.7° du CU (Centre bourg et Verville).

Les objectifs :

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 (commerces de proximité, artisanat services et bureaux).

La réglementation proposée :

Sont ici repris et exposés les articles comprenant des règles spécifiques à la zone. Les autres dispositions plus générales ont été exposées dans les pages précédentes (Articles 1,2, 3, 5, 11, 12).

	Projet de PLU 2011	Principales évolutions et justifications
Article 6 Implantation /voies et espaces publics	<p>Les constructions doivent s'implanter :</p> <ul style="list-style-type: none"> - soit à l'alignement - soit en retrait d'au moins 5 mètres de l'alignement de voies ou espaces publics existants ou à créer. Dans ce cas, une clôture sera réalisée à l'alignement conformément à l'article 11. <p>Sauf dispositions particulières pour :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ les constructions existantes qui ne respectent pas cette règle ▪ les secteurs identifiés aux documents graphiques (patrimoine, ordonnancement à respecter sur les séquences à préserver) ▪ les bâtiments annexes ▪ les équipements ou services d'intérêt collectif 	<p>La réglementation est clarifiée : la notion d'implantation dans le prolongement de la construction existante ou de la construction voisine est supprimée car difficile à mettre en œuvre. Elle est remplacée par des implantations à l'alignement ou en retrait significatif pour permettre des petites cours ou le stationnement des véhicules devant le bâti.</p> <p>Sur le hameau de bel Air, les limites d'implantations des constructions indiquées sur les documents graphiques sont supprimées afin de favoriser une urbanisation endogène au sein des zones bâties.</p> <p>Des dispositions particulières sont ajoutées.</p>
Article 7 Implantation /limites séparatives	<p>PRINCIPES D'IMPLANTATION : Les constructions pourront être implantées en limite séparative ou en retrait.</p> <p>DISTANCES A RESPECTER :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 2,50 m lorsque la façade ne comporte pas de baies ainsi que de terrasses ne créant pas de vues - 8m dans le cas contraire (y compris pour les terrasses) <p>DISPOSITIONS PARTICULIERES SUR :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ les constructions existantes qui ne respectent pas cette règle ▪ le patrimoine protégé ▪ les bâtiments annexes, les piscines ▪ les équipements ou services d'intérêt collectif 	<p>Cet article connaît peu d'évolutions de la règle applicable.</p> <p>Des dispositions particulières sont ajoutées.</p>
Article 8 Implantation /autres construct° sur même	<p>Les constructions non contiguës et édifiées sur un même terrain doivent être éloignées d'une distance au moins égale à :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 8,00 mètres si une des façades comporte des baies ; - 4,00 mètres dans les cas contraires. <p>Sauf dispositions particulières pour :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ les constructions existantes qui ne respectent pas cette règle 	<p>Cet article connaît peu d'évolutions de la règle applicable. il est toutefois simplifié en ce qui concerne les annexes, garages, etc.</p> <p>Des dispositions particulières sont ajoutées.</p>

propriété	<ul style="list-style-type: none"> ▪ les bâtiments annexes ▪ les équipements ou services d'intérêt collectif 	
Article 9 Emprise au sol	Maximum de 35% de la superficie de l'unité foncière	L'emprise est réglementée pour l'ensemble des bâtiments. Elle correspond aux emprises moyennes présentes dans le secteur. L'évolution du bâti qui aurait des emprises supérieures est prise en compte. La proportion d'emprise au sol des annexes n'est plus réglementée : elle ne constitue pas un facteur primordial de la qualité urbaine.
Article 10 Hauteurs	<p>Hauteur maximale fixée à 9 m Sauf dispositions particulières pour :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ les constructions existantes plus hautes ▪ Les bâtiments annexes ▪ les équipements ou services d'intérêt collectif 	La règle générale est inchangée. Les évolutions concernent les bâtiments annexes : leurs hauteurs sont limitées en fonction de leur situation sur le terrain et de leur mitoyenneté ou proximité des limites séparatives.
Article 13 Espaces verts	<ul style="list-style-type: none"> • Au moins 40% des terrains devront être traités en espaces végétalisés. Le calcul des surfaces végétalisées est pondéré par des ratios différents selon les types d'espaces et de traitements : <ul style="list-style-type: none"> - Coefficient 1 : espaces plantés en pleine terre, espaces végétalisés sur dalle avec couverture de terre végétale de plus de 60cm, aires de jeux et cheminements piétonniers. - Coefficient 0,5 : espaces végétalisés sur dalle avec couverture en terre végétale, toitures végétalisées, stationnements avec revêtements perméables... <p>un arbre à grand développement est imposé pour 200 m² de terrain libre de construction (arbre existant conservé ou à planter). Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 150 m² de terrain affecté au stationnement. Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, pavés ou autres techniques perméables de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.</p> <p>Pour les projets situés en limite des zones naturelles et agricoles, l'aménagement d'éléments paysagers et la plantation d'essences locales est obligatoire sur les franges.</p> <p>Dans les opérations d'ensemble, au moins 10% de l'opération doit être aménagé en espaces verts communs.</p>	<p>La règle est totalement modifiée pour intégrer des dispositions en faveur du développement durable et de la limitation des surfaces imperméabilisées.</p> <p>Cette règle vient compléter l'article 9 sur les emprises au sol et propose un équilibre entre les surfaces bâties et espaces libres.</p> <p>Des prescriptions sont ajoutées pour prendre en compte le traitement des franges urbaines sur les hameaux notamment.</p>
Article 14- COS	0,40	Pas d'évolutions

Les zones UB

Caractéristiques :

La zone UB accueille principalement de l'habitat. Le tissu urbain qui la compose est moins dense que dans le bourg et les hameaux. On peut également y trouver les équipements et services liés à l'habitat, comme les commerces ou les équipements. La zone UB dans les hameaux qui a pour vocation de préserver le bâti existant et de maintenir la faible densité du secteur afin de ne pas nuire aux abords des espaces boisés et agricoles environnants et de constituer une zone aérée au cadre de vie agréable.

Les objectifs :

L'objectif du règlement est de pérenniser les formes bâties de la zone afin de constituer un secteur de transition entre l'habitat dense du centre historique et un habitat moins dense en périphérie, tout en permettant une bonne insertion paysagère des nouvelles constructions à usage d'habitation, d'équipement ou activités compatibles avec l'environnement résidentiel dominant.

La réglementation proposée :

Sont ici repris et exposés les articles comprenant des règles spécifiques à la zone. Les autres dispositions plus générales ont été exposées dans les pages précédentes (Articles 1,2, 3, 11, 12)

	Projet de PLU 2011	Principales évolutions et justifications
Article 5 Taille minimale de terrains	<p>Non réglementé</p> <p>Dans les zones UB non desservies par l'assainissement collectif (Charmoise, Roncière, Soulaudière, Arpenty, et la Galotterie) Les terrains devront avoir une superficie minimale permettant la réalisation d'un dispositif d'assainissement autonome adapté à la configuration du terrain et la nature des sols. Cette superficie ne pourra être inférieure à 400 m².</p>	C'est la seule zone où les tailles minimales de parcelles ont été partiellement maintenues (assainissement autonome dans les UB des Hameaux). La taille des parcelles est alors fixée à 400 m ² au lieu 500 à 600 m ² comme auparavant.
Article 6 Implantation /voies et espaces publics	<p>Les constructions doivent s'implanter à au moins 5 mètres de l'alignement de voies ou espaces publics existants ou à créer.</p> <p>Sauf dispositions particulières pour :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ les constructions existantes qui ne respectent pas cette règle ▪ les bâtiments annexes ▪ les équipements ou services d'intérêt collectif 	<p>La réglementation est clarifiée : la notion d'implantation dans le prolongement de la construction existante ou de la construction voisine est supprimée car difficile à mettre en œuvre. Elle est remplacée par des implantations en retrait respectant la trame urbaine existante</p> <p>Des dispositions particulières sont ajoutées.</p>
Article 7 Implantation /limites séparatives	<p>PRINCIPES D'IMPLANTATION : Les constructions pourront être implantées en limite séparative ou en retrait.</p> <p>DISTANCES A RESPECTER :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 2,50 m lorsque la façade ne comporte pas de baies ainsi que de terrasses ne créant pas de vues - 8m dans le cas contraire (y compris pour les terrasses) <p>Sauf dispositions particulières pour :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ les constructions existantes qui ne respectent pas cette règle ▪ les bâtiments annexes ▪ les équipements ou services d'intérêt collectif 	<p>Cet article connaît peu d'évolutions de la règle applicable.</p> <p>Toutefois, sur les documents graphiques, les limites d'implantations des constructions sont supprimées afin de favoriser une urbanisation endogène au sein des zones bâties.</p> <p>Des dispositions particulières sont ajoutées.</p>
Article 8 Implantation /autres construct° sur même propriété	<p>Les constructions non contiguës et édifiées sur un même terrain doivent être éloignées d'une distance au moins égale à :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 8,00 mètres si une des façades comporte des baies ; - 4,00 mètres dans les cas contraires. <p>Sauf dispositions particulières pour :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ les constructions existantes qui ne respectent pas cette règle ▪ les bâtiments annexes ▪ les équipements ou services d'intérêt collectif 	<p>Cet article connaît peu d'évolutions de la règle applicable. il est toutefois simplifié en ce qui concerne les annexes, garages, etc.</p> <p>Des dispositions particulières sont ajoutées.</p>
Article 9	Maximum de 30% de la superficie de l'unité foncière	L'emprise est réglementée pour l'ensemble des bâtiments. Elle correspond aux emprises moyennes

Emprise au sol		présentes dans le secteur. L'évolution du bâti qui aurait des emprises supérieures est prise en compte. La proportion d'emprise au sol des annexes n'est plus réglementée : elle ne constitue pas un facteur primordial de la qualité urbaine.
Article 10 Hauteurs	<p>Hauteur maximale fixée à 9 m Sauf dispositions particulières pour :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ les constructions existantes plus hautes ▪ Les bâtiments annexes ▪ les équipements ou services d'intérêt collectif 	La règle générale est inchangée. Les évolutions concernent les bâtiments annexes : leurs hauteurs sont limitées en fonction de leur situation sur le terrain et de leur mitoyenneté ou proximité des limites séparatives.
Article 13 Espaces verts	<ul style="list-style-type: none"> • Au moins 45% des terrains devront être traités en espaces végétalisés. Le calcul des surfaces végétalisées est pondéré par des ratios différents selon les types d'espaces et de traitements : <ul style="list-style-type: none"> - Coefficient 1 : espaces plantés en pleine terre, espaces végétalisés sur dalle avec couverture de terre végétale de plus de 60cm, aires de jeux et cheminements piétonniers. - Coefficient 0,5 : espaces végétalisés sur dalle avec couverture en terre végétale, toitures végétalisées, stationnements avec revêtements perméables... <p>un arbre à grand développement est imposé pour 200 m² de terrain libre de construction (arbre existant conservé ou à planter). Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 150 m² de terrain affecté au stationnement. Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, pavés ou autres techniques perméables de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.</p> <p>Pour les projets situés en limite des zones naturelles et agricoles, l'aménagement d'éléments paysagers et la plantation d'essences locales est obligatoire sur les franges.</p> <p>Dans les opérations d'ensemble, au moins 10% de l'opération doit être aménagée en espaces verts communs.</p>	<p>La règle est totalement modifiée pour intégrer des dispositions en faveur du développement durable et de la limitation des surfaces imperméabilisées.</p> <p>Cette règle vient compléter l'article 9 sur les emprises au sol et propose un équilibre entre les surfaces bâties et espaces libres.</p> <p>Des prescriptions sont ajoutées pour prendre en compte le traitement des franges urbaines sur le Bourg et sur les hameaux.</p>
Article 14 - COS	COS variant selon les secteurs de 0,15 à 0,30	Les COS sont augmentés d'une manière générale. En dehors d'un COS de 0,15 sur le hameau de la Charmoise, les autres COS des zones UB sont compris entre 0,25 et 0.30, cette dernière valeur couvrant la majorité des zones UB.

Les zones UC et UG

Caractéristiques :

Les zones UC et UG accueillent principalement de l'habitat. Elle est composée d'un habitat groupé et/ou isolé et de constructions de plusieurs niveaux habitables. Elle concerne deux secteurs de la commune :

- UC : un ensemble de logements mixtes à proximité du centre médical de Bligny
- UG : l'opération d'habitat mixte des Eoliennes

Les objectifs :

La zone UC 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 sur le secteur proche de Bligny.

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 cet ensemble cohérent.

La réglementation proposée :

Sont ici repris et exposés les articles comprenant des règles spécifiques à la zone. Les autres dispositions plus générales ont été exposées dans les pages précédentes (Articles 1,2, 3, 5, 11, 12)

	Projet de PLU 2011	Principales évolutions et justifications
Article 6 Implantation /voies et espaces publics	<p>Les constructions doivent être implantées de manière à respecter les deux retraits suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Au moins 9 m de l'axe de la voirie existante ou à créer - Au moins 5 m de l'alignement des voies existantes ou à créer. <p>Sauf dispositions particulières pour :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ les constructions existantes qui ne respectent pas cette règle ▪ les bâtiments annexes ▪ les équipements ou services d'intérêt collectif. 	<p>La réglementation est clarifiée : la notion d'implantation dans le prolongement de la construction existante ou de la construction voisine est supprimée car difficile à mettre en œuvre. Elle est remplacée par des implantations en retrait respectant la trame urbaine existante</p> <p>Des dispositions particulières sont ajoutées.</p>
Article 7 Implantation /limites séparatives	<p>Les constructions pourront être implantées en limite séparative ou en retrait</p> <p>Ce retrait doit être au moins égale à :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 2,50 m lorsque la façade ne comporte pas de vues ainsi que de terrasses ne créant pas de vues - 8m dans le cas contraire (y compris pour les terrasses) 	<p>Cet article connaît peu d'évolutions de la règle applicable.</p> <p>Des dispositions particulières sont ajoutées.</p>
Article 8 Implantation /autres construct° sur même propriété	<p>Les constructions non contiguës et édifiées sur un même terrain doivent être éloignées d'une distance au moins égale à :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 8,00 mètres si une des façades comporte des baies ; - 4,00 mètres dans les cas contraires en UC et 2,50 m en UG <p>Sauf dispositions particulières pour :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ les constructions existantes qui ne respectent pas cette règle ▪ les bâtiments annexes ▪ les équipements ou services d'intérêt collectif 	<p>Cet article connaît peu d'évolutions de la règle applicable. il est toutefois simplifié en ce qui concerne les annexes, garages, etc.</p> <p>En UG, l'implantation des constructions pourra être réalisée à 2,50 au lieu de 4 m afin de permettre des opérations mixtes et habitat adapté aux besoins (plus petits logements, maisons de ville, etc)</p> <p>Des dispositions particulières sont ajoutées.</p>
Article 9 Emprise au sol	Non réglementé	L'emprise est non réglementée pour l'ensemble des bâtiments. La proportion d'emprise au sol des annexes n'est plus réglementée : elle ne constitue pas un facteur primordial de la qualité urbaine.

<p>Article 10 Hauteurs</p>	<p>Hauteur maximale fixée à 12 m en UC et 10 m en UG Sauf dispositions particulières pour :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ les constructions existantes plus hautes ▪ Les bâtiments annexes ▪ les équipements ou services d'intérêt collectif 	<p>La règle générale est inchangée en UC ; elle est adaptée et formulée avec les mêmes références que pour les autres zones en UG. Les évolutions concernent les bâtiments annexes : leurs hauteurs sont limitées en fonction de leur situation sur le terrain et de leur mitoyenneté ou proximité des limites séparatives.</p>
<p>Article 13 Espaces verts</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Au moins 40% des terrains devront être traités en espaces végétalisés. Le calcul des surfaces végétalisées est pondéré par des ratios différents selon les types d'espaces et de traitements : <ul style="list-style-type: none"> - Coefficient 1 : espaces plantés en pleine terre, espaces végétalisés sur dalle avec couverture de terre végétale de plus de 60cm, aires de jeux et cheminements piétonniers. - Coefficient 0,5 : espaces végétalisés sur dalle avec couverture en terre végétale, toitures végétalisées, stationnements avec revêtements perméables... <p>un arbre à grand développement est imposé pour 200 m² de terrain libre de construction (arbre existant conservé ou à planter). Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 150 m² de terrain affecté au stationnement. Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, pavés ou autres techniques perméables de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.</p> <p>Pour les projets situés en limite des zones naturelles et agricoles (zone UG), l'aménagement d'éléments paysagers et la plantation d'essences locales est obligatoire sur les franges.</p> <p>Dans les opérations d'ensemble, au moins 10% de l'opération doit être aménagée en espaces verts communs.</p>	<p>La règle est totalement modifiée pour intégrer des dispositions en faveur du développement durable et de la limitation des surfaces imperméabilisées.</p> <p>Cette règle vient compléter l'article 9 et 14 sur les emprises au sol et propose un équilibre entre les surfaces bâties et espaces libres.</p> <p>Des prescriptions sont ajoutées pour prendre en compte le traitement des franges urbaines sur le Bourg et sur les hameaux.</p>
<p>Article 14 COS</p>	<p>0,45 en UC 0,40 en UG</p>	<p>Les COS sont maintenus</p>

La zone UI

Caractéristiques :

Les zones UI et Ula sont destinées à recevoir des établissements industriels, scientifiques et techniques et des activités artisanales, commerciales et de services. Elles sont localisées à Bel Air, en entrée de commune, à l'est sur la route départementale n°97.

Les évolutions :

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. Le secteur Ula fait l'objet d'orientations d'aménagement figurant en pièce n°3 du PLU.

Devant former un ensemble à vocation économique cohérent, ces deux zones font l'objet de règles généralement similaires. Cela constitue des évolutions significatives pour la zone UI.

La réglementation proposée :

Sont ici repris et exposés les articles comprenant des règles spécifiques à la zone. Les autres dispositions plus générales ont été exposées dans les pages précédentes (Articles 1,2, 3, 5, 11, 12)

	Projet de PLU 2011	Principales évolutions et justifications
Article 6 Implantation /voies et espaces publics	Les constructions devront être implantées à au moins 10 m de l'alignement. En bordure de la RD 97, une bande <i>non aedificandi</i> de 20,00 m de large sera traitée de manière paysagère.	La réglementation est clarifiée mais les principes de recul sont préservés notamment le long de la RD97. Des dispositions particulières sont ajoutées.
Article 7 Implantation /limites séparatives	L'implantation des constructions peut se faire en limite séparatives (en général 1 limite, avec possibilité sur les deux limites lorsque le terrain se trouve en bordure d'espaces verts ou non bâtis) ou en retrait avec un prospect minimum de 3 m.	Cet article a largement évolué pour prendre en compte les dispositions du permis d'aménager accordé sur la zone Ula, dans laquelle les parcelles sont relativement étroites.
Article 8 Implantation /autres construct° sur même propriété	Entre deux bâtiments, non contigus, la distance ne pourra être inférieure à 6 mètres en Ula. En UI, Les constructions non contiguës et édifiées sur un même terrain doivent être éloignées d'une distance au moins égale à : - 8,00 mètres si une des façades comporte des baies ; - 5,00 mètres dans les cas contraires - Sauf dispositions particulières pour : ▪ les constructions existantes qui ne respectent pas cette règle ▪ les équipements ou services d'intérêt collectif	Deux règles différentes d'implantations sont conservées ici, pour tenir compte de l'existant et des dispositions spécifiques aux permis d'aménagement accordé.
Article 9 Emprise au sol	L'emprise au sol est limitée à 50% de la superficie du terrain	Pas d'évolutions
Article 10 Hauteurs	Hauteur maximale fixée à 13 m (avec possibilités de dépassement de 2m pour installations techniques en toitures) et 8 m pour les habitations autorisées	Les règles sont unifiées entre UI et Ula. La règle de 15 m passe à 13 m pour l'acrotère avec possibilités de dépassement jusqu'à 15m.
Article 13 Espaces verts	<i>En bordure de la RD 97, une bande plantée de 20 m de large, non constructible, sera aménagée. Les plantations seront de deux types :</i> - Arbres d'alignement (pas de conifères) ; - Massifs d'arbustes persistant et semi-persistant, d'essences variées présentant un caractère rural. <i>Le long de la déviation de la RD 3, à l'est de la zone, une bande plantée de 20 m de large, non constructible, sera aménagée : boisements de protection essentiellement (haie de type bocagère notamment).</i>	<i>Ces dispositions reprennent la réglementation ancienne et surtout les dispositions d'intégration paysagère émises dans le cadre d'un projet réalisé pour modifier la bande inconstructible de 75 m au titre de l'article L111.1.4 du Cu.</i>

	<p><i>Le long de la route de l'Etang</i>, une bande plantée de 5 m de large, non constructible, sera aménagée. Les plantations seront de deux types :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Arbres d'alignement (pas de conifères) ; - Massifs d'arbustes persistant et semi-persistant, d'essences variées présentant un caractère rural. <p><i>Au cœur de la zone</i>, sur la ligne de crête, sera aménagé un espace vert planté, d'environ 1 hectare, ouvert au public.</p> <p>La voirie interne sera accompagnée d'engazonnements et de plantations d'alignement, composées d'arbres de hautes tiges, de type tilleuls, frênes à fleurs... Les conifères sont interdits.</p> <p>2. Plantations dans les parcelles privées Les espaces verts devront représenter au moins 10% de l'emprise totale des parcelles. Les clôtures en limites séparatives seront complétées par une haie végétale. Liste des végétaux conseillés : voir les annexes sur les plantations recommandées par la charte du PNR Les conifères et espèces de type Thuya sont interdites.</p>	
<p>Article 14 COS</p>	<p>0,60 sur l'ensemble des zones</p>	<p>Les règles sont unifiées entre UI et UIa.</p>

Les zones UL

Caractéristiques :

La zone UL regroupe les constructions à usage d'équipement public ou privé et collectif.

La zone UL se compose de 4 secteurs se distinguant par des affectations différentes, comme précisé dans les pages précédentes :

- La zone UL a qui regroupe le centre médical de Bligny au nord-ouest du centre bourg, et les terrains proches ;
- La zone UL b qui comprend le château de Fontenay, centre de loisirs de la RATP ;
- 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 ;

Ces différents secteurs s'inspirent de ceux existants dans le Plu depuis 2005 et suivent des évolutions en fonction des adaptations et orientations définies par le PADD ou le diagnostic sur ces différents secteurs (Domaine de Soucy, CRE RATP, ancien CFA à Bel Air, etc.)

Les objectifs :

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.

La réglementation proposée :

Sont ici repris et exposés les articles comprenant des règles spécifiques à la zone. Les autres dispositions plus générales ont été exposées dans les pages précédentes (Articles 1,2, 3, 5, 11, 12)

	Projet de PLU 2011	
Article 6 Implantation /voies et espaces publics	Les constructions doivent être implantées à au moins 8 m de l'alignement des voies.	L'ancienne réglementation prévoyait des reculs de plus de 15 m des voies. Cela semble trop important, d'autant que l'objectif est aussi de préserver le cadre et l'environnement naturel qui caractérise généralement ces zones.
Article 7 Implantation /limites séparatives	Les constructions seront implantées en retrait d'au moins 8m des limites séparatives.	Pas de changements
Article 8 Implantation /autres construct° sur même propriété	Non réglementé	Pas de changements
Article 9 Emprise au sol	Non réglementé	Pas de changements
Article 10 Hauteurs	Hauteur maximale fixée à 12 m	Les hauteurs sont abaissées à 12 m, ce qui correspond à la plupart des bâtiments existants et projets. L'évolution des constructions existantes qui ne respecteraient pas cette règle est possible
Articles 13 Plantations et espaces libres	Les constructions doivent être implantées dans le respect des arbres de haute tige existants. Toutefois dans le cas où ces arbres existants empêcheraient la réalisation d'une construction par ailleurs conforme aux autres dispositions du présent règlement, leur abattage est possible à condition qu'ils soient remplacés par la plantation d'arbres dans les conditions définies ci-après. Les aires de stationnement de plus de 10 doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 125 m ² de terrain affecté au	Ces zones correspondent pour la plupart aux anciens grands domaines et sont largement plantés et arborés. Outre les nombreux espaces boisés classés qui figurent sur les documents graphiques, la réglementation favorise le respect de ces ambiances végétales et boisées. Une attention particulière doit être portée sur les aménagements et nouvelles constructions pour assurer leur

	<p>stationnement ou entourées de haies. Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, ou pavés ou autres techniques perméables de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.</p> <p>Le choix des essences à planter se fera par mi la liste des essences recommandées figurant en annexe (TITRE IX)</p> <p>Les transformateurs électriques, ouvrages techniques et les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) visibles des voies, cheminements et espaces libres communs, doivent être entourés d'une haie d'arbustes à feuillage persistant ou marcescent (qui persiste en se desséchant) d'essence locale et formant un écran.</p>	<p>intégration dans cet environnement de qualité.</p>
<p>Article 14 COS</p>	<p>ULa : 0,25 ULb, ULc, ULd : non réglementé</p>	<p>Une simplification des COS est opérée sur ces secteurs. Seul le secteur de Bligny maintient son COS en raison des projets et grandes surfaces inscrites en UL.</p> <p>Sur le Domaine de Soucy et le secteur de l'Ecole et des équipements publics, les terrains sont destinés à accueillir des services et équipements publics et ne doivent pas être limités en terme de COS.</p> <p>Sur le Domaine du Château de Fontenay, le COS est supprimé (évalué à 0,10 sur une surface très importante, il ne servait pas à maîtriser la constructibilité). Les possibilités sur le site sont limitées par les articles 1 et 2 et la protection des espaces verts et boisés.</p>

Les zones AU

Caractéristiques :

Les zones AU concernent les secteurs non urbanisés devant faire l'objet d'un aménagement d'ensemble validé par le conseil municipal. On distingue :

Zone AUA : Cette zone englobe un ensemble à aménager dans le cadre d'un projet d'ensemble cohérent, justifié par sa situation stratégique au cœur du bourg (entre l'Eglise et une ancienne ferme), et par des enjeux forts de programme, de préservation du patrimoine et d'aménagement urbain impliquant le renforcement des circulations, liaisons et réseaux.

Zones 1AUB ou 1AUG : Il s'agit de zones non équipées mais qui, situées à proximité du bourg, ou dans les hameaux doivent accueillir les extensions urbaines du village pour les 10 prochaines années.

On distingue :

- Les zones 1AUB ou 1AUG qui constituent des extensions dont les formes urbaines sont proches des zones UG
- une zone 1AUBs qui doit permettre d'accueillir de l'habitat, mais également de conforter le pôle médico-social de Bligny avec des équipements et établissements de santé.

Zone 2AUI : Il s'agit d'une zone actuellement non équipée mais qui, située dans la continuité du parc d'activités de Bel Air pourrait accueillir une extension économique à long terme.

Son urbanisation est conditionnée par la réalisation de la déviation du hameau de Bel Air, matérialisée par un emplacement réservé pour le Conseil Général.

Zone 2AU : Situé à l'est du Bourg, il s'agit d'une zone actuellement non équipée mais qui pourrait accueillir une extension à long terme. Son urbanisation est conditionnée par la prochaine révision de la Charte du Parc Naturel de la Haute Vallée de Chevreuse permettant une extension du bourg sur ce site et par une modification du PLU par le Conseil Municipal.

La réglementation proposée :

La **zone AUA** vise à densifier dans un cadre contrôlé le secteur central du Bourg, privilégié pour accueillir non seulement de l'habitat mais également des services, équipements et activités souhaitables dans le centre village.

La préservation du site paysager (verger et jardins) et du patrimoine (ancienne ferme) ainsi que la création de circulations internes au village sont des priorités de l'aménagement futur.

Les règles s'inspirent de la zone UA avec des adaptations correspondant à la volonté d'un aménagement d'ensemble répondant aux orientations d'aménagement.

Son urbanisation ne se conçoit qu'en complète cohérence avec le secteur UA qu'il jouxte et qui permettrait une mise en relation avec le centre bourg; cependant le fait que le secteur AUA se situe dans le court terme et la liaison avec le centre à plus long terme il a été choisi de ne pas les réunir dans le même zonage; le temps nécessaire d'une information et d'une réflexion avec les propriétaires et nos partenaires institutionnels doit être pris pour ce prolongement vers les équipements du centre du village.

Les **zones 1AU** pourront 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 un plan d'aménagement d'ensemble définissant les accès, les réseaux, le programme et la cohérence urbaine et architecturale. Celui-ci devra être accepté par le conseil municipal. Il vise notamment à assurer :

- 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.

La **zone 2AUI** sera ouverte à l'urbanisation par voie de procédure adaptée (modification ou révision) du présent dossier de PLU.

La réglementation est donc établie aujourd'hui pour préserver cette réserve d'urbanisation future. Seront autorisés les aménagements liés à la réalisation de l'infrastructure routière par le Conseil Général (aménagements paysagers liés et accompagnant la réalisation de l'infrastructure routière).

La **zone 2AU** sera ouverte à l'urbanisation par voie de procédure adaptée (modification ou révision) du présent dossier de PLU au regard des conditions énoncées précédemment. La réglementation est donc établie aujourd'hui pour préserver ces réserves d'urbanisation future.

Les zones N

Caractéristiques :

Les zones naturelles sont constituées par des espaces naturels et forestiers à vocation 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 deux 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 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 favorise le développement d'activités touristiques.

Les objectifs :

L'objectif de la zone N du règlement est de préserver ces espaces naturels, en y intégrant la possibilité de réalisation d'ouvrages techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la protection phonique, à la distribution d'énergie de taille modeste insérée dans leur environnement naturel.

L'objectif des zones N* du règlement est de reconnaître ces ensembles bâtis de longue date, et de permettre leur évolution limitée dans le respect de leur environnement paysager et naturel. Les possibilités de constructions sont cadrées par :

- L'aménagement des volumes de constructions existantes,
- Leur extension sans toutefois excéder :
 - 15% de l'emprise au sol de l'ensemble existant,
 - et 100 m² de surface de plancher créée hors aménagement des volumes existants

Ces aménagements, extensions et constructions pourront être à usage :

- aux services publics d'intérêt collectif,
- à usage de bureaux, de commerce ou d'artisanat
- à usage d'habitation

Dans les zones N*t, les autorisations sont identiques. Toutefois, des possibilités supplémentaires pouvant aller jusqu'à des extensions de 200m² de surface de plancher sont possibles pour des aménagements d'activités ou d'hébergement touristique.

Les zones A

Caractéristiques :

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. Elles font l'objet d'une préservation renforcée.

Les objectifs :

L'objectif du règlement est de maintenir et de protéger l'activité agricole dans les espaces concernés.

Dans le cadre de la révision, ces zones connaissent peu d'évolutions. Il sera fait référence au schéma directeur des structures agricoles en Essonne, mis à jour.

De plus , un ensemble est recensé au titre de l'article L 123.3.1 du CU (Quincampoix) :

Afin de pérenniser ce corps de ferme, tout en permettant son évolution dans le cadre des mutations des activités rurales, des aménagements et changement d'affectation des constructions existantes sont autorisées à condition que les locaux et volumes soient destinés :

- aux services publics d'intérêt collectif,
- à usage de bureaux, de commerce ou d'artisanat
- à usage d'hébergement hôtelier
- à usage d'habitation

III.3. Dispositions diverses

■ Les emplacements réservés

La révision du PLU a permis la mise à jour des emplacements réservés.

Trois ont été supprimés, car les projets ont été réalisés ou ont été abandonnés :

- **au niveau du château de Fontenay le long de la RD97 :**
D'une superficie de 213 m², il correspond au réaménagement de du carrefour et du virage de la RD97. Ce projet a été réalisé dans le cadre de l'aménagement du rond-point et de la fontaine face à l'Eglise.
- **au nord du bourg, rue du Rouget :**
D'une superficie de 175 m², il a permis de réaliser l'aménagement du carrefour de la rue du Rouget et de la rue de la Vallée Violette.
- **Le long de la RD97 sur le site du Buisson Berthelot :**
D'une superficie de 31 188 m², il correspondait à une extension de la zone d'équipements de l'école sur les espaces agricoles entre Bel Air et le Bourg, en vue de la réalisation d'un terrain de sport, d'une salle polyvalente et de stationnements. Ce projet a été abandonné dans le cadre des réflexions sur la réduction des consommations d'espaces agricoles : la salle polyvalente devrait être réalisée sur le site ULd le long de l'Allée des Marronniers.

Quatre ont été légèrement modifiés, dans le cadre d'actualisation des emprises nécessaires aux projets envisagés dont les objets sont conservés :

- **Au niveau du Domaine de Soucy, le long du chemin rural n°60 :**
Il correspond à l'aménagement du chemin rural à l'entrée du domaine. Son emprise a été modifiée pour intégrer :
- un élargissement de l'emprise du chemin au niveau de la zone ULc, pour faciliter les accès au secteur
- une réduction de sa longueur se limitant aux limites du parc de Soucy.
L'impact surfacique sur le terrain agricole est insignifiant (1150 m² à 1160 m²).
- **Sur l'entrée du Domaine de Soucy, l'emplacement n°4** voit sa superficie légèrement diminuée (1108 à 990 m²) pour déduire les propriétés déjà publiques (emprise du chemin rural).
- **Sur le hameau de la Charmoise, au Carrefour entre la Rue de la Galloterie / la RD 38 / le chemin rural n°38 :**
Son emprise a été modifiée et réduite (de 2184 m² à 1150 m²) suite à une actualisation du parcellaire et à l'actualisation du tracé envisagé pour l'aménagement du carrefour.
- **Sur le hameau de Quincampoix, l'emplacement réservé n°8**, destiné à l'aménagement de l'entrée depuis la RD3, voit son emprise réduite de 255 m² à 110 m² afin de réaliser un simple pan coupé permettant d'améliorer la visibilité, dans le contexte où les vitesses seront largement réduites par la réalisation de la déviation de Bel Air se raccordant sur la RD 3 légèrement au Nord.

En revanche, six nouveaux emplacements ont été créés :

- **Le n°9 sur le Hameau de Bel Air (1310 m²) :**

Il correspond aux abords de la RD 3 en contact avec le carrefour à feux sur la RD97. Les bandes non construites aujourd'hui sont réservées au bénéfice de la commune pour réaliser des aménagements sécurisés de la voie.

- **Le n°10 en limite Est du territoire communal (102 400 m²) :**

Il correspond à l'emprise de la future déviation de la RD 3 au niveau du hameau de Bel Air. Inscrite au bénéfice du Conseil général de l'Essonne, maître d'ouvrage de ce projet, cette emprise englobe des surfaces larges prenant en compte la voie et ses abords qui pourront recevoir des traitements paysagers et plantés et les ouvrages techniques et hydrauliques associés. Elle a été définie sur la base des éléments d'Avant-projet fournis par le Conseil Général.

- **Les n°11 et 12 dans le centre bourg (450 et 1780 m²):**

Inscrits au bénéfice de la commune, ils correspondent aux emprises souhaitables pour renforcer les liaisons au sein du centre bourg. Ces liaisons sont en effet affirmées dans le cadre du projet cœur de village qui fait l'objet d'orientations d'aménagement (Pièce n°3 du PLU).

- **Le n°13 au sud du hameau de Bel Air sur l'Allée des Marronniers (750 m²)**

Au profit de la commune, cet emplacement vise à aménager un futur carrefour permettant un accès sécurisé et commun aux projets en cours (zone ULd) ou envisagés (zone 1AUG) au sud du hameau de Bel Air.

- **Le n°14 en limite de Bligny et du quartier de la Vallée Violette (env. 2000 m²)**

Au profit de la commune, cet emplacement correspond à l'aménagement du fossé en limite des zones bâties, recueillant les écoulements et ruissellements du Nord en amont des jardins et parcelles bâties de la Vallée Violette. Celui-ci nécessite un léger décalage des espaces boisés classés sur son emprise (voir ci-après)

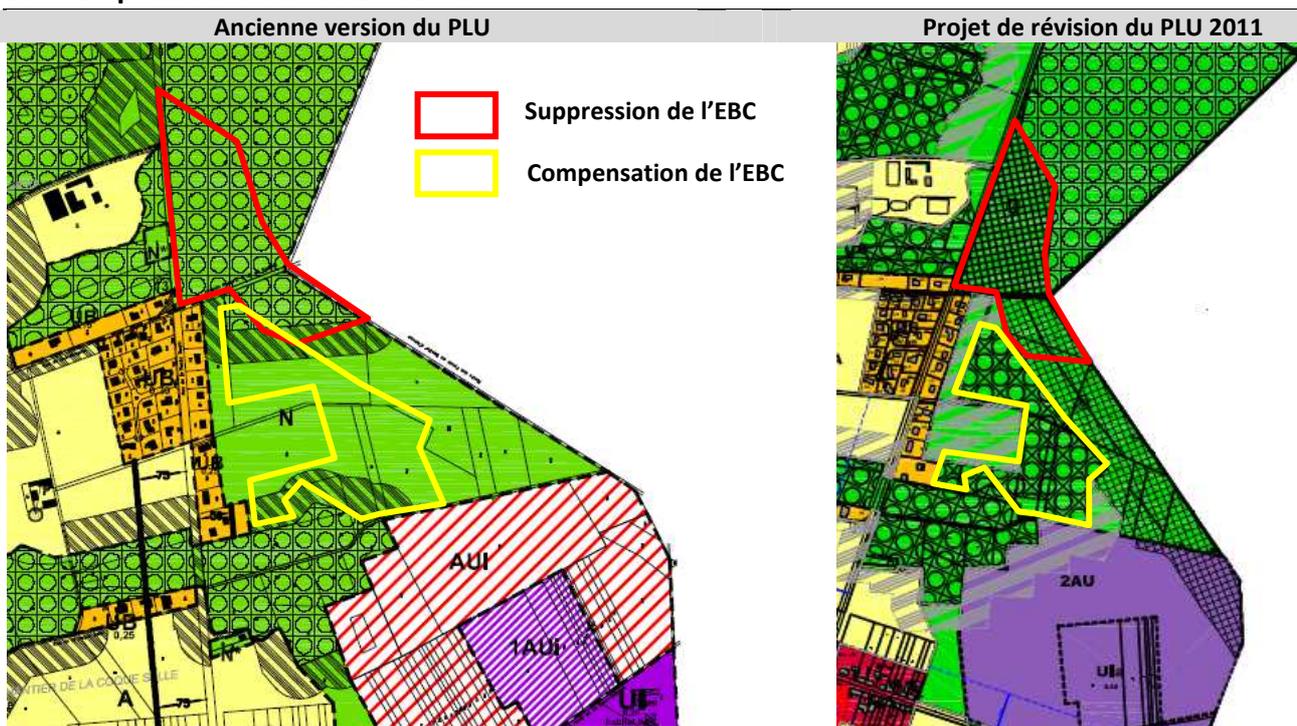
■ Les espaces boisés classés

Les espaces boisés classés concernant l'ensemble des massifs forestiers et boisés de la commune sont conservés. Des adaptations de leur emprise sont réalisées à l'occasion de la révision du PLU. On distinguera alors deux types d'adaptations :

- Celles, plus conséquentes, nécessitant une compensation (déviation de Bel Air)
- Celles, très ponctuelles, n'ayant pas d'impacts sur la préservation des bois et massifs forestiers existants et s'expliquant par une mauvaise adaptation de l'outil EBC sur ses sites en raison de leur fonction et de leur état.

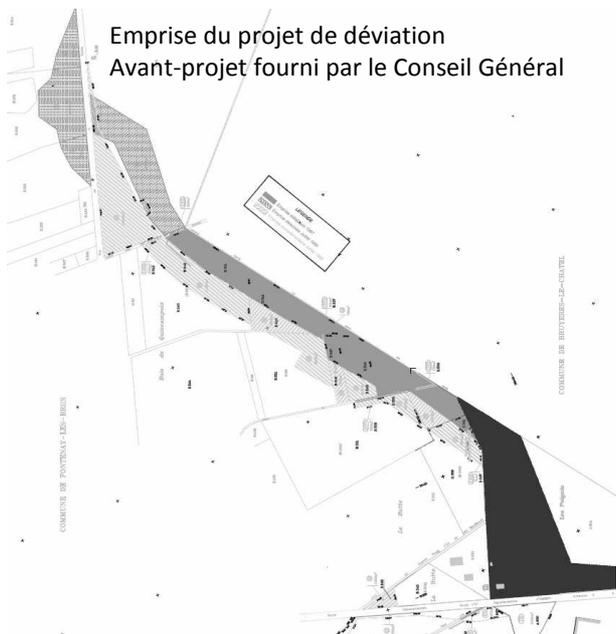
Quelques modifications ont été apportées. Elles portent sur :

Sur l'emprise de la déviation de Bel Air



La réalisation de la déviation de Bel Air empiète sur le massif boisé de la Roche Turpin. Ces espaces boisés s'inscrivaient dans un ensemble forestier plus vaste, constituant un massif de plus de 100 ha repéré au SDRIF, à cheval sur les communes Marcoussis et Bruyères-le-Châtel.

Mais, par décision du 14 Mars 2001, ils ont été extraits des massifs boisés soumis au régime forestier sur une superficie d'environ 27000 m² : ils peuvent donc être déclassés sous réserve d'une compensation adaptée sur un site se trouvant en continuité dudit massif. Par ailleurs, une autorisation de défrichement du site a été délivrée en date du 26 Août 2003 moyennant des mesures compensatoires de reboisement.

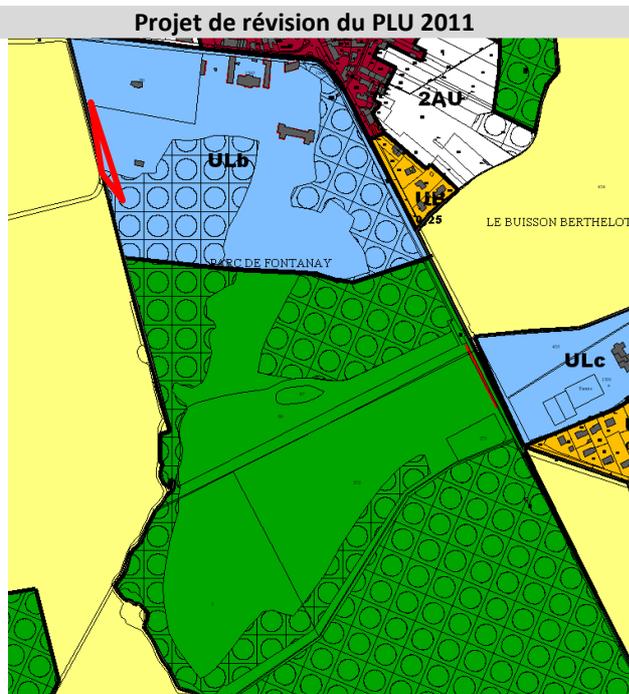
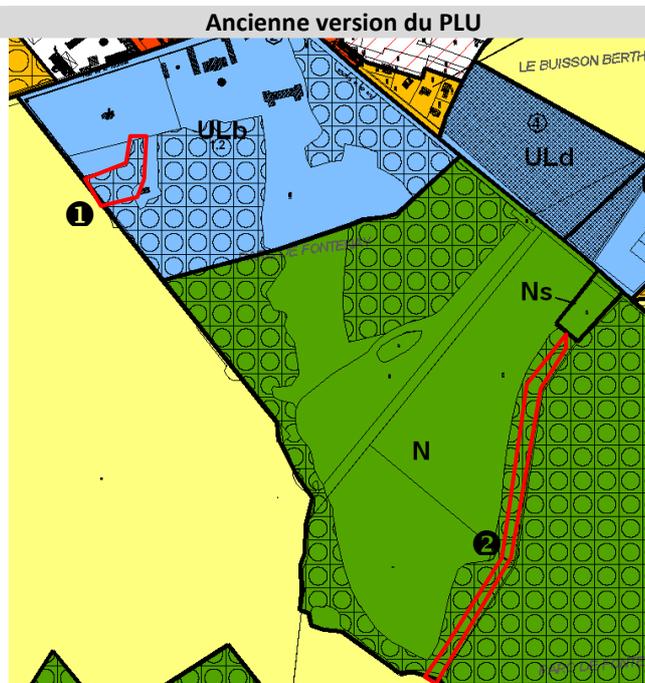


Aussi, dans le cadre du PLU, il est proposé de « sortir » de la protection EBC les emprises de la déviation de Bel Air (environ 44 900m²), définies dans le cadre de l'emplacement réservé n°10 cité précédemment.

Et, en guise de compensation obligatoire, il est proposé de classer en EBC des surfaces nouvelles entre le massif concerné bordant le sud du hameau de Quincampoix et le Nord parc d'activités de Bel Air, sur une superficie de 45 075 m². Une grande partie de ces espaces situés sur des remblais et merlons existants font l'objet d'un plan de plantations précis réalisé par la société ECT.

Suite aux réunions avec le Conseil Général, les services de la Préfecture (incluant le service des Bois et Forêts), et la commune, il a été convenu de ces mesures de déclassement/reclassement sur le secteur.

sur le Domaine du Château Fontenay



Dans le 1^{er} cas :

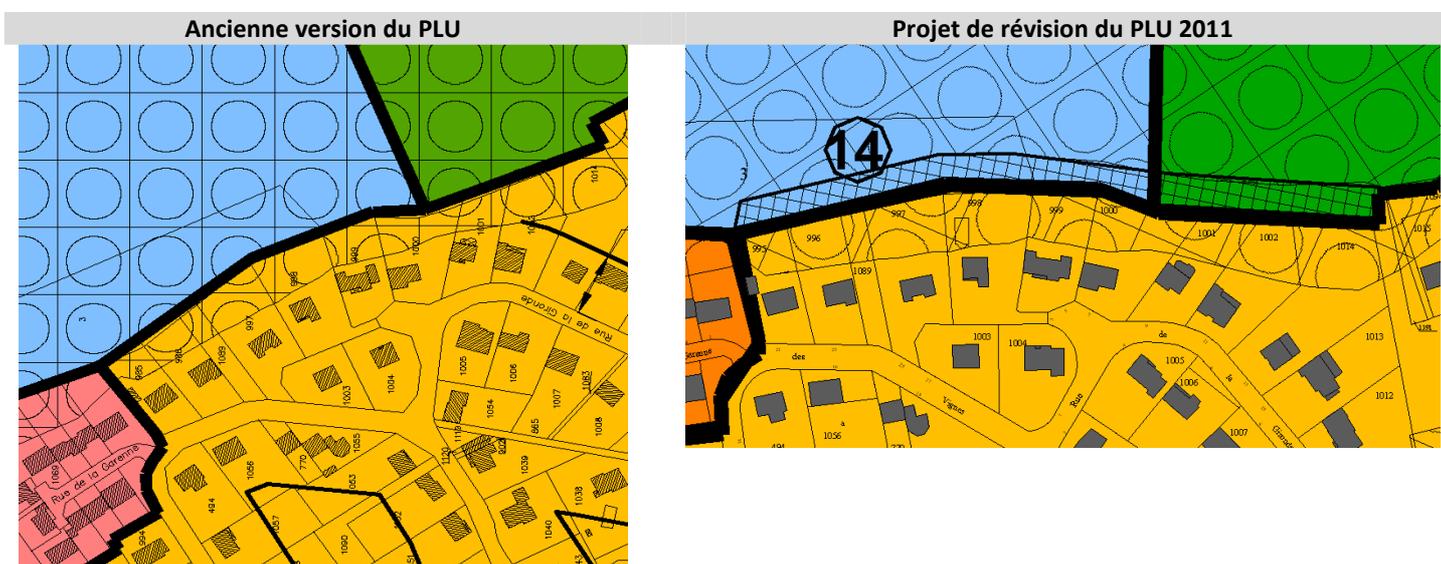
Ce site paysager mais non boisé constitue la jonction entre l'aire d'accueil du camping et un bâtiment technique utile dans la gestion du parc de Fontenay et l'entretien du site, qui pourrait être aménagé pour faciliter son usage et ses accès. Il ne correspond aucunement à la vocation d'un espace boisé classé. Il est donc supprimé sur une superficie d'environ 4000 m².

En revanche afin de préserver une frange boisée à l'ouest en limite de la zone agricole, une petite bande est conservée le long de la limite de la zone ULb et A

Dans le 2nd cas :

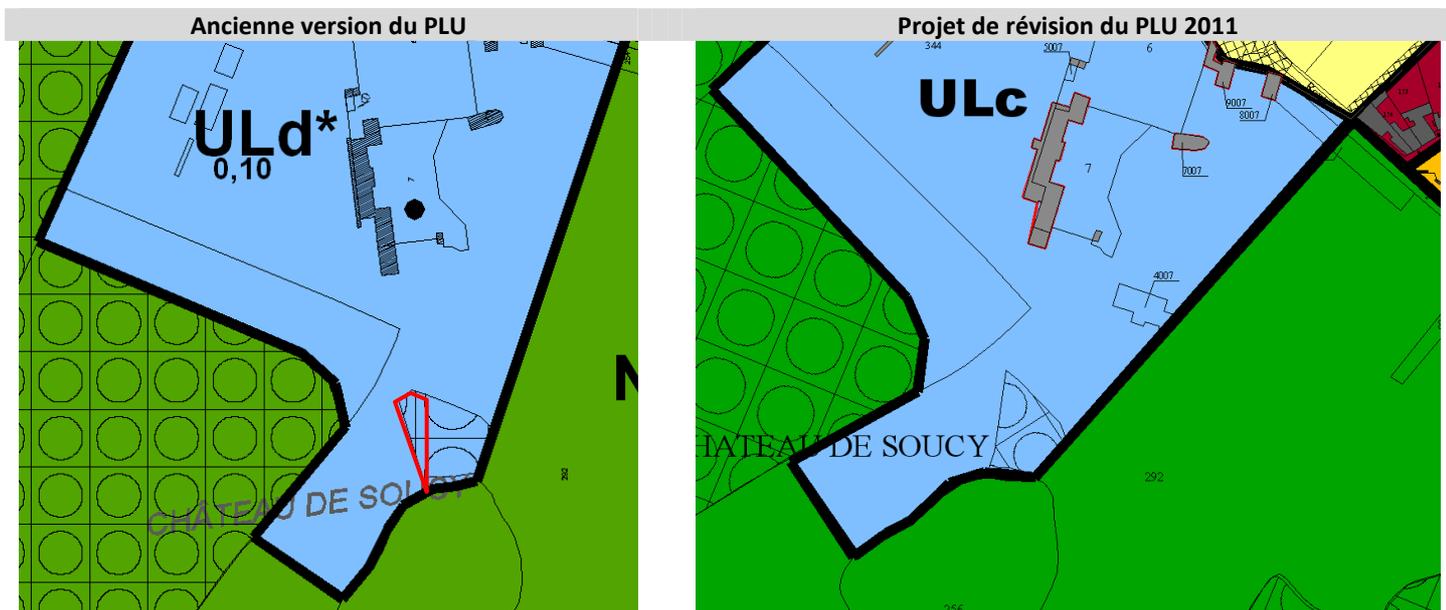
L'objectif est d'aménager les abords du ruisseau, collecteur naturel allant vers l'ouvrage hydraulique situé le long de la RD 97 (anciennement classé Ns). Les espaces boisés classés sont donc supprimés sur une petite bande le long du cours d'eau, afin de permettre son accès et surtout l'entretien et la valorisation des berges par une gestion de l'enfrichement.

Sur les limites entre Bligny et la vallée Violette



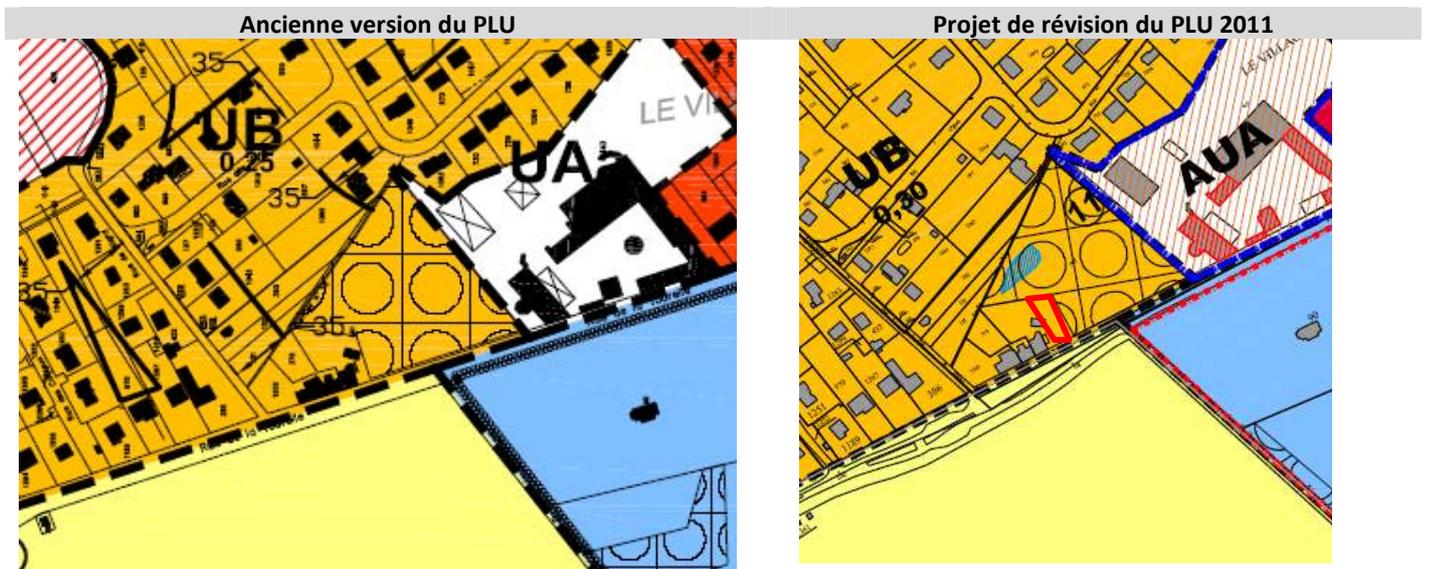
L'objectif est d'aménager un fossé collecteur des eaux en aval sur les coteaux et de renforcer la lutte contre les inondations des secteurs urbanisés du bourg en aval. Cet aménagement, inscrit dans le programme d'actions du schéma directeur d'assainissement, fait l'objet de l'emplacement réservé n°14. Il doit permettre de réaliser l'aménagement et l'entretien de l'ouvrage technique par une gestion de l'enfrichement. Son emprise concerne environ 2000 m². Sans compromettre les qualités du massif forestier, son aménagement à ciel ouvert (fossé ou noue) contribue par ailleurs au développement de la biodiversité en zone de transition entre milieux boisés et fonds de jardins urbanisés sur la Vallée Violette, qui sont eux-mêmes protégés par un EBC.

sur Le Domaine de Soucy



L'espace boisé identifié au fond du parc de Soucy en bordure du plan d'eau est ajusté au boisement existant, induisant une réduction du classement des espaces boisés d'environ 350 m². Cela permet de faciliter l'entretien des espaces et milieux naturels existants et de favoriser des aménagements légers aux abords du plan d'eau.

Dans le Bourg



L'espace boisé classé entourant la mare du centre bourg est légèrement réduit afin de permettre l'aménagement d'un accès plus sécurisé à la propriété bâtie limitrophe et ainsi de sécuriser son débouché sur la RD97.

■ Les éléments de patrimoine bâti et naturel

Les éléments végétaux à protéger sont conservés sur l'Allée des Tilleuls dans le Bourg et sur l'Allée des Marronniers à Bel Air



Allée des Marronniers



Allée des Tilleuls

Par ailleurs, les éléments bâtis recensés à l'occasion de l'étude architecturale et paysagère réalisée en 2005 sont protégés au titre de l'article L123.1.5.7° du Code de l'Urbanisme.

Leur démolition et leur suppression sera interdite sans autorisation de la commune. Leur aménagement devra être réalisé dans le respect des qualités et caractéristiques qui ont prévalu à leur recensement.

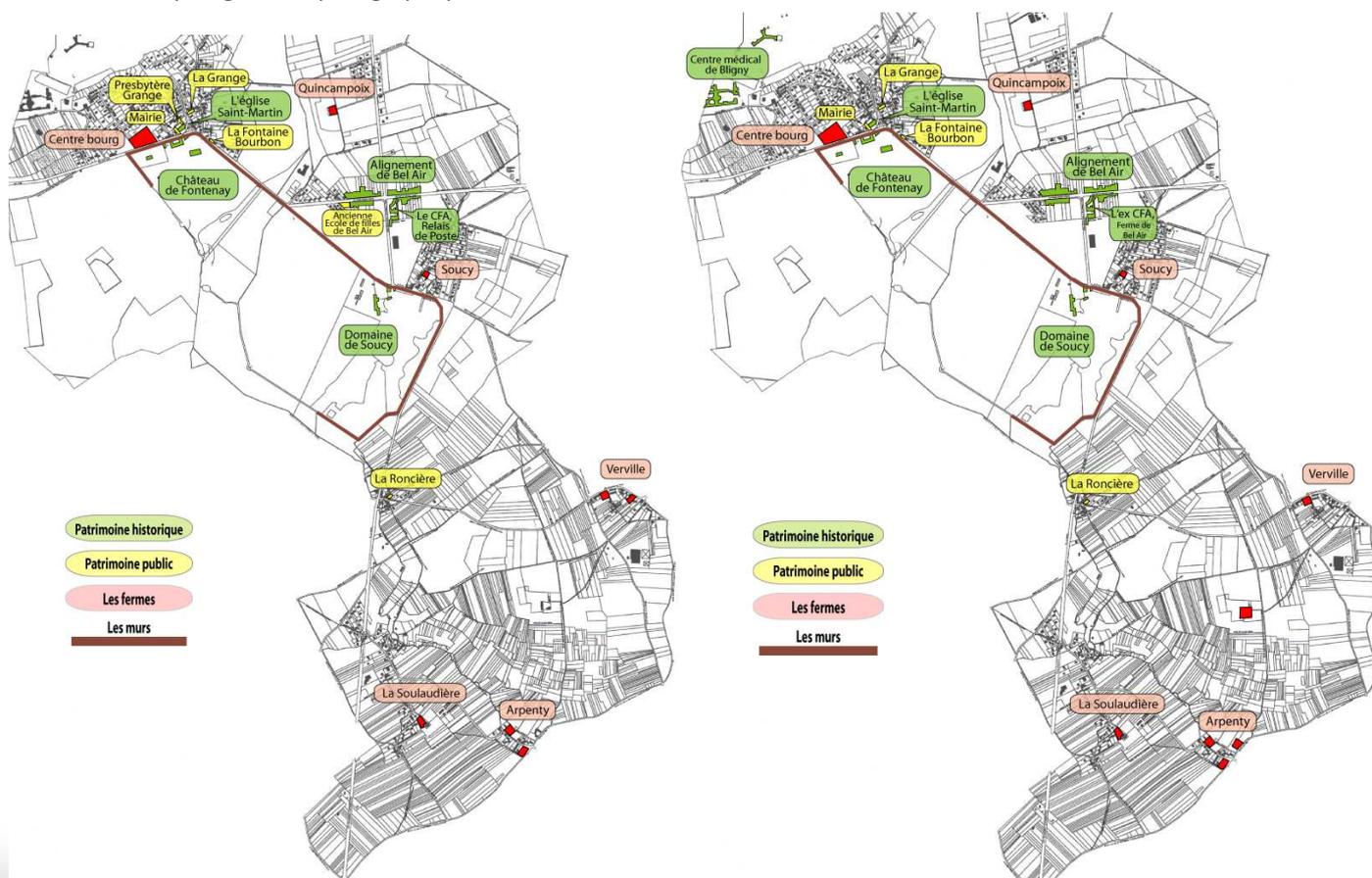
Afin de faciliter l'application de ces règles, des fiches par éléments protégés ont été dressées. Elles décrivent les qualités de ces éléments bâtis et des séquences.

Quelques évolutions ont été apportées sur le recensement de ce bâti :

Des suppressions : un bâti rural sur Verville en raison de son manque d'intérêt patrimonial, l'ancien presbytère et la grange associée qui présentent un mauvais état général et qui dans le cadre des orientations d'aménagement sur le centre village sont extraits de la protection L 123.1.5.7° afin de permettre une valorisation global du secteur entre l'Eglise et la place des Tilleuls. La protection de deux cônes de vues généraux donnant sur les espaces agricoles a été supprimée en raison de leur caractère trop diffus et ayant peu d'incidences (les constructions sont interdites ou très limitées sur les secteurs concernés). En revanche, deux cônes de vues (Buisson Berthelot et parc du château de Fontenay) ont vu leur protection créée et/ou renforcée via une délimitation au plan réglementaire graphique.

Des ajouts : la ferme de Launay-Jacquet et une 3^{ème} ferme sur Arpenty le long du chemin rural, les bâtiments du centre médical de Bigny et le hagarad associé à l'ancien CFA sur Bel Air.

Une correction matérielle sur l'ancienne école des filles à Bel Air, mentionnée sur le plan, mais ne faisant pas l'objet d'une fiche ni d'un repérage sur le plan graphique.



■ La prise en compte du développement de la mixité de l'habitat

Outils mise en oeuvre	Prise en compte dans le PLU	
Obligation de réaliser des logements sociaux		
	En zone UA , AUA, 1AUG	<p>Dans les opérations comportant 10 logements et plus, au moins 10 % du nombre de logements seront à caractère social, bénéficiant de financements de l'Etat. Le nombre de logements à réaliser en application de ce pourcentage sera arrondi à l'entier le plus proche.</p> <p>Il s'applique à chaque permis ou autorisation isolée ou globalement à l'ensemble des permis dans le cadre d'opérations d'ensemble. En cas d'opérations mixtes, il ne s'applique que sur la part de surface dédiée au logement.</p> <p>Ces dispositions pourront être complétées par la possibilité de mise en place d'une majoration de COS répondant à l'article L128.1 du CU.</p>
Orientations d'aménagement sur le centre bourg		
Contraintes de programme diversifié dans les OAP	UA et AUA	<p>Il s'agit de conforter le cœur du village, appuyer sa centralité avec l'ensemble Mairie-Eglise-place et organiser les liaisons autour de cette centralité. Ces objectifs se déclinent dans un aménagement d'ensemble pouvant accueillir des services, des équipements et des activités de proximité, accompagnés d'habitat diversifié.</p> <p>La réalisation d'un habitat diversifié prévoyant au moins 10% de logements sociaux sur l'ensemble du site couvert par les orientations d'aménagements</p>

■ La prise en compte des risques et nuisances

Il existe de nombreuses contraintes et facteurs de risques ou de nuisances sur le territoire communal. Ceux-ci sont exposés dans la 2nde partie du rapport de présentation.

En fonction de leur portée, il convient de distinguer :

- les contraintes fortes qui mettent en cause la sécurité des personnes et des biens ;
- les contraintes de moindre importance dites « secondaires » qui peuvent néanmoins provoquer des dégâts matériels aux constructions.

Les différentes mesures d'intégration dans le nouveau PLU sont résumées dans le tableau suivant :

Types de contraintes	Prise en compte dans le PLU	
Risques naturels		
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Mouvements de terrains liés à la présence d'argiles 		<ul style="list-style-type: none"> ▪ Informations sur les risques liés aux sols et sous-sols (annexes diverses – pièces n°8) Introduction d'un document d'information « Comment construire en zone argileuses » Les zones les plus touchées par ces aléas figurent sur le plan de la <u>partie IV-4 - Les risques liés aux aléas de retrait et gonflement des argiles du présent rapport.</u> ▪ Informations et renvoi à des recommandations dans les articles 2 des zones concernées dans le règlement.
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Le risque d'inondation 	En zones UB, UG, UL, 1AU (hameaux)	<p>Le PLU vise à :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ actualiser les risques identifiés sur les inondations (ruissellement ou débordement le long de la Charmoise) sur la base des études de Burgeap ▪ informer les pétitionnaires sur les mesures techniques à mettre en œuvre et à proposer les recommandations pour les constructions situées dans les zones les plus

		<p>sensibles.</p> <p>Ainsi,</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Dans les zones sensibles aux risques d'inondations, le règlement (articles 2) renvoie aux recommandations annexées en fin de règlement, afin de privilégier des aménagements respectueux de l'écoulement des eaux et assurant une meilleure sécurité des biens et personnes dans les zones concernées. <p>De plus, en UG, l'aménagement de sous-sols et de caves pourra être soumis à des dispositions particulières imposées pour assurer la sécurité des biens et personnes. Les zones concernées sont identifiées en <u>pièce n°8 – Annexes diverses</u> du PLU : elles tiennent compte des études hydrauliques réalisées par BURGEAP.</p>
--	--	--

Risques technologiques ou industriels et nuisances

<ul style="list-style-type: none"> ▪ Transports de matières dangereuses 	Zones A et N	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ce risque est lié au passage de canalisations de transports de gaz et d'hydrocarbures sur la partie Nord du territoire. Ces canalisations sont clairement reportées dans les annexes du PLU en <u>Pièces n°8- Annexes diverses et n°6-servitudes d'utilité publique</u>. Elles traversent des espaces agricoles et naturels et ne présentent donc pas de risques sur les biens et les personnes à Fontenay-lès-Briis.
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Nuisances sonores 	Le long d la RD97 et de la RD3	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Les zones soumises au Bruit des infrastructures terrestres sont identifiées en <u>pièce n°8- Annexes diverses</u> du PLU. Dans ces zones, le règlement renvoie aux dispositions de la loi sur le Bruit et des arrêtés du 9 janvier 1995 et du 30 mai 1995 en matière d'isolation acoustique des bâtiments d'habitation ou d'enseignement.

■ La prise en compte des enjeux de Développement durable

Conformément au PADD, qui évolue et trouve une « coloration » plus environnementale et écologique, un certain nombre d'évolutions réglementaires sont liées au renforcement des dispositions en faveur du Développement Durable. Ainsi, on peut en extraire les évolutions significatives suivantes :

Orientations	Traduction réglementaire	
PRESERVER LE CADRE DE VIE ET LES SUPPORTS DE BIODIVERSITE		
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Préserver les éléments « supports de biodiversité » en zones urbaines 	Recensement L 123.1.5.7° du CU EBC en zone U	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Recensement des bâtis remarquables et sujets végétaux à conserver (L 123.1.5.7° du CU) ▪ Préservation générale des protections en espaces boisés classés en zones urbaines ▪ Préservation des cônes de vues et perspectives recensées.
	Centre bourg	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Création de sentes et liaisons douces dans le centre bourg, favorisant des itinéraires alternatifs à la RD97 et permettant de liaisons aisées avec le centre village, favorisant les usages alternatifs à la voiture dans les déplacements entre les quartiers résidentiels et le cœur de village.
	Franges urbaines	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Il s'agit de favoriser un traitement harmonieux des franges urbaines du bourg et des hameaux : L'article 13 prévoit donc que, pour les projets situés sur des terrains en limite de zones naturelles ou agricoles, l'aménagement d'éléments paysagers et la plantation d'essences locales est obligatoire.
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Préserver les éléments et milieux remarquables 	Espaces boisés	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Préservation des espaces naturels (compensation des espaces boisés déclassés pour la déviation)
	Lisières de forêts	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Repérée aux documents graphiques lorsqu'il s'agit de massifs forestiers de plus de 100 ha, une bande de 50 m de largeur est inconstructible pour préserver la lisière.

		<ul style="list-style-type: none"> Aux bords de tous les bois et forêts, des dispositions sur le traitement des limites sont imposées : pas de clôtures, ou grillage métallique et bois ajourée ménageant des perméabilités pour la petite faune ; bande de 3m traitée en espace végétal de pleine terre et plantée d'un ourlet arbustif ; installation de tas de bois, de murets de pierres et autres petits éléments favorables à la biodiversité encouragés.
	Cours d'eau , mares et étangs	<ul style="list-style-type: none"> L'objectif écologique et paysager pour les limites parcellaires donnant sur ces milieux est de ne pas entraver la circulation des espèces dans et le long des cours d'eau, de permettre aux berges de garder un caractère le plus naturel possible, de favoriser la perméabilité vers les jardins et de limiter les risques de pollution. Ainsi , le règlement précise les possibilités d'aménagement et interdictions d'installations qui menaceraient ces milieux (comblement, clôtures pleines, en terme de gestion et entretien)
	Sites de biodiversité Remarquable et continuités écologiques	<ul style="list-style-type: none"> En zone A*, sont repérés les sites de biodiversité remarquable identifiés par le PNR. Dans ces zones les constructions et aménagements sont interdits de manière à préserver l'intégrité des ces espaces Dans le PADD, les continuités écologiques sont identifiées suite au diagnostic du PNR et du SCOT de la CCPL. Elles sont respectées à travers les divers zonages et réglementations mises en place sur les zones traversées : zones A, N et AUI (dans le cadre des orientations d'aménagement)

FAVORISER UNE URBANISATION RESPECTUEUSE DE SON ENVIRONNEMENT

<ul style="list-style-type: none"> A l'échelle des Quartiers 		<ul style="list-style-type: none"> Engager une démarche qualité environnementale dans les futurs projets, Préserver, valoriser ou réaliser des traitements qualitatifs paysagers Prendre en compte et valoriser le cycle de l'eau dans les aménagements d'ensemble,
<ul style="list-style-type: none"> A l'échelle des constructions 		<ul style="list-style-type: none"> Privilégier les démarches de construction en faveur de la qualité environnementale (bâtiments économes en énergie, gestion de l'environnement sonore, relation harmonieuse du bâtiment avec le quartier ou la topographie sur les coteaux...). Renforcement des obligations en matière de stationnement pour 2-roues

MAITRISER LES RESSOURCES ET GERER LES REJETS DIVERS

<ul style="list-style-type: none"> Inciter à l'économie d'énergies et l'utilisation d'énergies renouvelables 		<ul style="list-style-type: none"> Mise en place d'une majoration des règles de gabarits pour les constructions respectant des critères énergétiques économes (délibération du conseil municipal)
<ul style="list-style-type: none"> Inciter à la maîtrise des rejets et la gestion des eaux pluviales sur place 	Articles 4	<ul style="list-style-type: none"> Gestion des eaux pluviales : réduction du débit de fuite
	Articles 12	<ul style="list-style-type: none"> Demande de réalisation de places de stationnement extérieures dans des matériaux perméables afin de limiter l'imperméabilisation des sols ;
	Articles 13	<ul style="list-style-type: none"> Mise en place de coefficient sur la nature des espaces verts à réaliser afin d'inciter à la réalisation de surfaces perméables et toitures végétalisées qui peuvent entrer dans le calcul du ratio d'espaces verts.

QUATRIEME PARTIE

Evaluation des incidences sur l'Environnement

Préambule ...

Le parti d'aménagement retenu à travers le PADD ne doit pas avoir de grandes incidences sur l'Environnement. Il va même dans le sens d'un renforcement des dispositions en faveur du Développement Durable sur plusieurs thématiques essentielles :

- la maîtrise de la consommation d'espaces agricoles et naturels via un urbanisme endogène au sein des zones bâties ou à urbaniser existantes ;
- la valorisation de l'organisation urbaine et des implantations des constructions (caractère rural et péri-urbain à la fois).
- le renforcement de la préservation et de la mise en valeur des espaces naturels de qualité ou de site de biodiversité remarquable ou ordinaire
- la prévention des risques naturels ou technologiques et des nuisances ;

Par ailleurs, les nouvelles options retenues en faveur de l'évolution urbaine se révèlent moins consommatrices d'espaces que dans l'ancienne version du PLU:

- l'évolution urbaine est privilégiée au sein des parties urbanisées ou en continuité immédiate de celles-ci dans les zones à urbaniser existantes, revues à la baisse selon les secteurs ;
- la densification est privilégiée via des règles plus souples au sein des zones bâties
- l'identification de secteurs de projets urbains en centre village et sur le hameau de Bel Air (zone 1AUG et UI)
- une évolution significative pour la commune au sein des zones UL destinées à dynamiser et répondre aux besoins d'évolution des grands établissements ou équipements présents sur le territoire (Domaines de Bligny, du Château de Fontenay, de Soucy, de Bel Air et de l'Essor, etc.)

En dehors de ces grandes évolutions, la révision du PLU vise un toilettage réglementaire en vue de la simplification et d'une meilleure compréhension du règlement, tout en introduisant des adaptations et améliorations en faveur d'une gestion durable du territoire.

Evaluation des Incidences

Mesures particulières

1 . LE CADRE PHYSIQUE

1. Le climat

Les facteurs susceptibles de changements climatiques sont liés à l'émission de gaz à effets de serre, ou d'agents destructeurs de la couche d'ozone. La mise en œuvre du PLU n'entraîne pas de changements significatifs dans les quantités nuisibles rejetées et n'a donc pas d'effets sur le climat.

2. La topographie

La mise en œuvre des dispositions du PLU n'a pas d'effets importants sur la topographie du territoire communal.

Généralement, les constructions devront s'adapter au terrain naturel.

3. La géologie

La mise en œuvre du Plan n'a pas d'incidences négatives sur la géologie et la structure générale des sols et sous-sols.

4. L'hydrologie

La protection des ressources en eau est renforcée avec :

- la limitation des constructions dans la Vallée de la Charmoise ;
- la réglementation des rejets dans les milieux naturels (constructions soumises à des dispositifs de traitement à la parcelle et réglementation des rejets d'effluents agricoles et industriels).

Elle maintient l'information sur la nature des sols et sur les risques locaux particuliers tels que :

les sites concernés pas les aléas liés au retrait – gonflement d'argiles dans le rapport de présentation et les annexes diverses Pièces n°8

- Limitation des rejets non traités dans les milieux récepteurs afin de préserver leur qualité.
- Régulation des débits rejetés et mise en place de systèmes de rétention ou d'infiltration sur place en limitant les surfaces imperméabilisées sur les extensions

- le maintien du zonage d'assainissement et le maintien des réalisations d'ouvrages hydrauliques afin de gérer l'assainissement par micro-stations dans les hameaux

Il est prévu de maintenir l'objectif qualitatif de limiter les rejets dans la Charmoise afin d'éviter une pollution trop importante dans la Rémarde, affluent de la Charmoise.

urbaines.

2 . LES RESSOURCES NATURELLES

1. Les ressources des sols et sous-sols

Les exploitations des sols et sous-sols sont très faibles sur la commune. La mise en œuvre du PLU n'a pas d'incidences sur ces ressources.

2. la ressource en Eau

Eaux superficielles :

Il est prévu de maintenir l'objectif qualitatif de classe 1B (bonne) pour les cours d'eau. Pour cela, l'application des règlements sanitaires et la mise en œuvre des actions programmées sur les réseaux d'assainissement et de gestion des eaux pluviales sont prévues.

Eaux souterraines :

Les risques de pollution des eaux souterraines peuvent provenir :

- de l'infiltration d'eaux superficielles particulièrement chargées en polluants ;
- d'accidents technologiques induisant des écoulements et infiltrations de produits pollués.

Le PLU et en particulier l'application des règlements sanitaires limitent fortement les risques de pollutions, par des obligations de traitement avant rejet dans le milieu naturel et équipements de traitement adaptés pour les installations à risque (activités, voiries, aires de stationnement...).

Eau potable :

Du fait de l'augmentation de consommateurs potentiels, la consommation d'eau potable devrait augmenter. Toutefois, on constate une nette diminution des consommations « normales » depuis quelques années. Cette tendance devrait se poursuivre sur les prochaines années.

3. l'Assainissement : eaux pluviales

- Augmentation des surfaces imperméabilisées ;

En raison des effets de densification liés aux nouveaux projets et aux nouvelles normes de constructibilité de renouvellement urbain de la loi SRU, un certain nombre de constructions sont à attendre dans les zones urbaines ou à urbaniser. Cette densification partielle pourrait avoir un impact sur la gestion des eaux pluviales du fait d'une augmentation sensible des surfaces imperméabilisées (emprises au sol des constructions, voiries nouvelles, stationnements...).

Toutefois, il convient de rappeler que la plupart des projets d'urbanisation sont inclus dans les zones urbanisées et correspondent à des sites en grande partie déjà urbanisés et donc imperméabilisés.

Les eaux polluées provenant des voiries, des aires de stationnements, des activités et des rejets divers doivent être acheminées et traitées par des dispositifs adaptés (débourbeurs, déshuileurs...) avant leur rejet dans les collecteurs publics.

Chaque demande d'autorisation de construction ou d'occupation des sols liée à une activité industrielle doit faire l'objet d'une convention de déversement et d'une consultation des services concernés (DDASS, préfecture, Mines), définies au cas par cas selon le type d'activités, la nature de l'installation et des rejets.

L'étude d'assainissement a proposé une délimitation des zonages d'assainissement collectif ou autonome.

Dans les zones urbanisées, sont prévus :

- le raccordement obligatoire au réseau séparatif de collecte d'assainissement ;
- la limitation des débits de pointe des eaux pluviales, générés par l'imperméabilisation nouvelle de l'urbanisation afin de ne pas surcharger le réseau existant ;
- la généralisation de la dépollution des eaux pluviales avant rejet dans le milieu naturel du cours d'eau ;
- la mise en conformité des installations privatives et publiques ;
- des ratios d'espaces verts ou perméables augmentés dans le cadre de la révision du PLU.

4. L'Assainissement : eaux usées

- **Augmentation des débits d'eaux usées.**

De la même façon, les rejets d'eaux usées attendus seront également plus importants du fait de l'augmentation des consommateurs potentiels.

dans le cadre du schéma directeur d'assainissement, la réalisation de micro-stations de traitement des eaux sont programmées et en cours pour alimenter les hameaux notamment.

3 . LES PAYSAGES ET LES MILIEUX NATURELS

1. Les espaces boisés

D'une manière générale, la protection des espaces boisés est préservée sur les massifs structurants :

- Préservation des protections sur les massifs boisés de plus de 100 ha. Des adaptations des espaces boisés classés sont toutefois réalisées dans les zones urbanisées. Les surfaces ont globalement peu évoluées.

Compensation des espaces boisés classés sur l'emprise globale de la future déviation de la RD3 (44900 m² supprimées et 45 075m² compensés)

2. Les milieux paysagers

- *Protection des éléments structurants du paysage*

Les éléments structurants du paysage (mares, arbres isolés, remises boisées, franges naturelles) sont protégés et les limites naturelles entre zones urbaines et milieux naturels sont protégées dans le Plan (protection des lisières des massifs boisés, traitement des marges entre espaces urbains et espaces naturels, réglementation des clôtures).

3. Biodiversité

Préservation et valorisation des sites porteurs du réseau de biodiversité du territoire :

- lisières de bois et forêts
- mares, plans d'eau, étangs
- franges urbaines
- sites de biodiversité remarquable en zone agricole près de la Roncière
- continuités écologiques identifiées dans le PADD

4 . L'OCCUPATION DES SOLS ET L'URBANISATION

1. Sur la démographie

Les objectifs sont de :

- Maîtriser le vieillissement de la population en attirant une population diversifiée et en particulier des jeunes et des ménages avec enfants.
- Poursuivre une croissance modérée, compatible avec les objectifs du PNR

2. Sur l'habitat

Les projections sur les modes de consommation de logements prévoient à l'horizon 2022 le besoin de réaliser d'environ 80 logements.

Phasage dans le temps de l'arrivée de populations :
Au travers d'un renouvellement annuel estimé à 35 logements par an

Au travers de la programmation d'opérations d'aménagement maîtrisée par la commune (zone AUA en centre bourg, et 1AUB/1AUG dans le bourg et les hameaux)

3. Sur l'économie et l'emploi

- *Implantation d'activités à Bel-Air.*

Une diversification des possibilités d'implantation permet d'occuper la zone à vocation activités de Bel-Air : artisanat, petites activités...

- *Création d'emplois*

Le nombre d'emplois induits est difficile à cerner avec précision. Toutefois, il est attendu une augmentation du nombre d'emplois sur la commune, avec l'élargissement des possibilités d'accueil de nouvelles entreprises et le maintien-développement des grands établissements ou équipements présents (Bligny, Centre de la RATP, etc.)

4. Sur les équipements et services à la population

Les objectifs démographiques ne devraient pas avoir d'effets sur les capacités des équipements et pourraient au contraire maintenir leur fréquentation actuelle notamment en ce qui concerne les équipements scolaires et sportifs.

Par ailleurs, des projets en cours ou tous récents sont venus compléter le dispositif communal (salle polyvalente, ateliers techniques, bibliothèque, etc.)

5 . LE PATRIMOINE

1. Préservation et valorisation de l'identité du cœur de village

Le PLU reprend et actualise les moyens de protection et de valorisation du centre ancien et des parties urbanisées travers des orientations et prescriptions réglementaires encadrant les droits à construire.

2. Préservation des éléments de patrimoine et éléments naturels à protéger ou à créer au titre du L123.1.5.7° du CU.

Mise en place d'orientations d'aménagement afin de préserver la trame rurale du secteur à densifier entre la ferme du Bourg et l'ensemble Mairie-Eglise.

Mise en valeur des éléments de patrimoine naturel au travers des alignements d'arbres structurants et historiques (allée des Marronniers et allée des Tilleuls) et bâti (ferme, bâti historique, maisons rurales, murs, etc.)

Recensement au titre du L 123.1.5.7° du CU.

6. LES CIRCULATIONS

1. Les circulations routières

- *Augmentation des trafics*

La circulation entraînée par l'ouverture à l'urbanisation de la zone d'activités de Bel-Air doit engendrer une croissance des trafics automobiles sur la RD 97. Une grande partie du trafic sera absorbé par la déviation de Bel-Air.

- *Aménagement de voiries et de sécurité*

2. Le stationnement

Les normes de stationnement sont ajustées et modifiées selon les zones et quartiers afin de remédier à des carences constatées et de prévoir les besoins futurs dans les opérations nouvelles, en tenant compte de la présence de réseaux de transports en commun.

3. Les circulations douces

Renforcement des circulations douces avec le développement de sentes et chemins sur le centre bourg, Maintien des aménagements prévus dans l'ancien PLU sur les liaisons entre le bourg et les hameaux

Par ailleurs, les liaisons vers la gare doivent être privilégiées.

Maintien d'emplacements réservés pour réaliser des aménagements de voiries et carrefours en faveur de la sécurité des déplacements

Renforcement des normes et exigences de stationnement pour les deux-roues.

7. LES RISQUES ET NUISANCES

1. La qualité de l'air

Compte tenu de la faible source d'émission atmosphérique et de la présence d'espaces naturels ou de plantations au sein des zones urbanisées, la dégradation

de la qualité de l'air est peu sensible.

Toutefois, certaines orientations du plan peuvent être à l'origine de pollutions infimes :

- une augmentation des émissions de gaz d'échappement liées à une circulation croissante des véhicules (habitations supplémentaires et flux supplémentaires sur les routes départementales)

Ces émissions sont difficiles à évaluer et surtout, à dissocier de celles émises par une augmentation générale des trafics ou des émissions diverses étrangères à la commune.

2. Les nuisances sonores

Plusieurs infrastructures de transports (RD3 et RD97) sont classées par arrêté préfectoral comme des axes bruyants soumis à la loi sur le Bruit. Ces dispositions sont intégrées dans les dispositions réglementaires du PLU.

Par ailleurs, l'information sur le bruit lié aux avions est également intégrée dans le PLU (rapport de présentation – Partie II).

Ce sont les principales sources de nuisances sonores recensées sur le territoire de la commune. Le PLU n'entraîne pas de nuisances particulières en dehors de celles existantes aujourd'hui.

3. Les chantiers

Les projets inscrits dans le PLU engendrent des chantiers modestes à l'échelle de la commune. De plus, leur réalisation étalée dans le temps devrait permettre de réguler les effets des chantiers.

Les bruits liés aux travaux sont en grande partie inévitables. Par contre, il faut veiller à :

- limiter les perturbations dans les réseaux divers ;
- assurer la sécurité des usagers de la voirie, du personnel de chantier, du bâti et des équipements environnants ;
- éloigner la circulation des camions des zones d'habitat, si possible ;
- assurer une surveillance permanente des travaux.

Conformément à la loi sur le Bruit, des normes d'isolation phonique en façades seront imposées sur les constructions à usage d'habitations ou d'équipements aux abords des voies bruyantes.

Par ailleurs, l'aménagement des espaces publics et la végétation apportent également une atténuation de ces nuisances aux abords des axes à grande circulation.

8 . LA GESTION DES DECHETS

1. La collecte et le tri des déchets

- Légère augmentation des consommations à traiter.
- Amélioration des solutions de traitements et de stockage.
- Gestion des déchets de chantiers à prévoir.

- Information et sensibilisation des habitants sur les recours à des éco-produits et produits recyclables, possibilités de tris et d'apports volontaires en des points spécifiques de déchets ménagers spéciaux et produits polluants.

- Maîtrise des déchets de chantiers par arrêté municipal lors de la réalisation des projets prévus dans le plan.

9 . L'ECONOMIE D'ENERGIE ET L'USAGE D'ENERGIES RENOUVELABLES

Le territoire se caractérise par une utilisation prépondérante des énergies fossiles et de l'électricité, au même titre que 95% de la région Ile-de-France.

L'accès à l'énergie présentent des enjeux sociaux et économiques importants, les besoins ne cessent de s'accroître. L'utilisation d'énergies renouvelables présente donc un fort intérêt.

Selon le BRGM, la commune dispose d'un potentiel intéressant pour le développement d'énergies renouvelables telles que la géothermie ou le bois énergie.

Au niveau de la commune, le PLU encourage l'usage de ressources à titre individuel, à travers des règles incitatives (bonification de COS et articles 11 permettant le recours à des dispositifs et aspects favorisant les énergies renouvelables).