

FONTENAY-LÈS-BRIIS



PLAN LOCAL D'URBANISME

3. PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD)



Accusé de réception en préfecture
091-219102431-20250408-DEL-2025-02-DE
Date de réception préfecture : 08/04/2025

Accusé de réception en préfecture
091-219102431-20250408-DEL-2025-02-DE
Date de réception préfecture : 08/04/2025

Préambule



Le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)** est le **document phare** du PLU.

- Il formalise le **projet de territoire** à l'échelle de l'ensemble de la commune.
- Le PADD n'est **pas opposable** aux tiers, cependant ses orientations doivent trouver une traduction réglementaire.
- Il est **transcrit réglementairement** au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), du zonage et du règlement du PLU.



Le contenu du PADD est défini par l'article L.151-5 du Code de l'urbanisme :

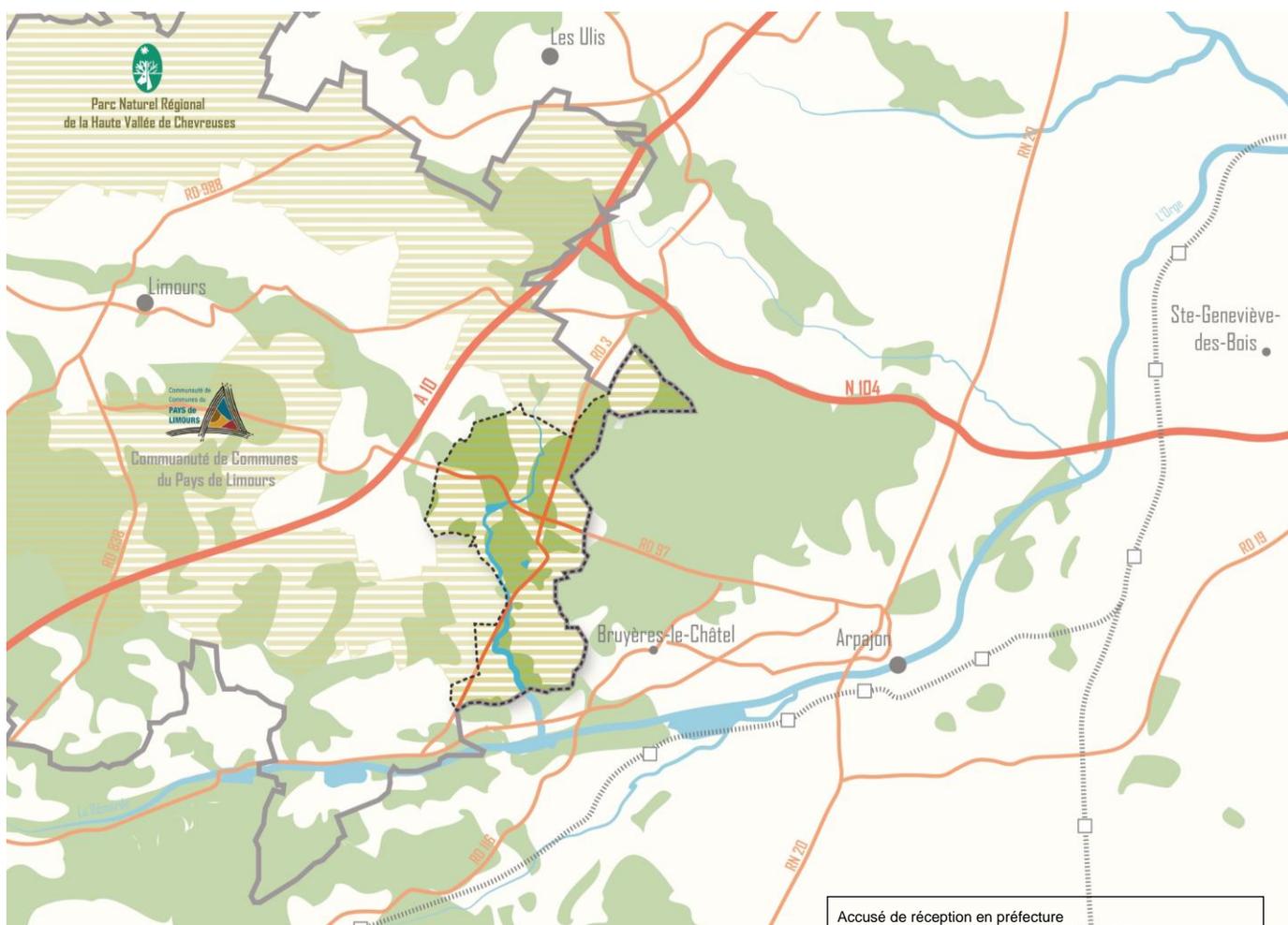
- 1/ Le PADD définit les orientations générales des politiques
 - d'aménagement,
 - d'équipement,
 - d'urbanisme,
 - de paysage,
 - de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers,
 - de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;
- 2/ Le PADD arrête les orientations générales concernant
 - l'habitat,
 - les transports et les déplacements,
 - les réseaux d'énergie,
 - le développement des communications numériques,
 - le développement économique,
 - l'équipement commercial,
 - les loisirs.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

La philosophie générale du projet

Fontenay-lès-Briis, située à environ 30km au sud-ouest de Paris, est **une commune rurale aux portes de la métropole parisienne**. La commune, membre de la Communauté de Communes du Pays de Limours, se retrouve dans l'aire d'influence de secteurs en plein développement à l'image du plateau de Saclay plus au Nord, ou encore des secteurs plus urbanisés qui continuent de se développer le long d'axes comme l'autoroute A10 ou la RN20.

Dans ce contexte très dynamique, **Fontenay-lès-Briis présente des caractéristiques et une identité spécifique**. Située au cœur du Hurepoix, la commune bénéficie d'un **environnement naturel et paysager riche et varié** allant du plateau agricole au Nord à la large vallée humide de la Charmoise au Sud, en passant par d'importants massifs boisés (Forêt de la Roche Turpin). Elle présente une structure urbaine singulière articulée **autour de hameaux pittoresques**. L'adhésion au **Parc Naturel Régional (PNR) de la Haute Vallée de Chevreuse**, depuis 2007 et jusqu'à 2026, est venue affirmer le rôle et la vocation patrimoniale que jouent les communes comme Fontenay-lès-Briis dans un contexte de forte pression urbaine.



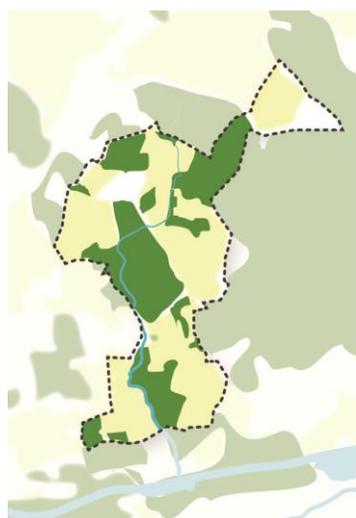
Accusé de réception en préfecture
091-219102431-20250408-DEL-2025-02-DE
Date de réception préfecture : 08/04/2025

La philosophie générale du projet

La commune entend intégrer pleinement les multiples enjeux qui découlent de cette situation à travers **un projet de territoire équilibré, qui permette la préservation du patrimoine naturel, rural et paysager de la commune, tout en maintenant un dynamisme au service de la qualité de vie de ses habitants.**

Le projet de territoire porté à travers ce PADD s'inscrit aussi dans la logique et les principes que la législation a intégrés au cours des dernières années (lois Grenelle, ALUR, climat et résilience, etc.). La commune s'approprie ainsi les objectifs de limitation de la consommation d'espaces naturels, agricoles, boisés et de limitation de l'artificialisation des sols, et souhaite privilégier les constructions répondant aux besoins, que ce soit en logements, équipements ou encore activités sur des sites localisées, au sein de zones déjà urbanisées.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables se structure ainsi autour des trois grands axes suivants :



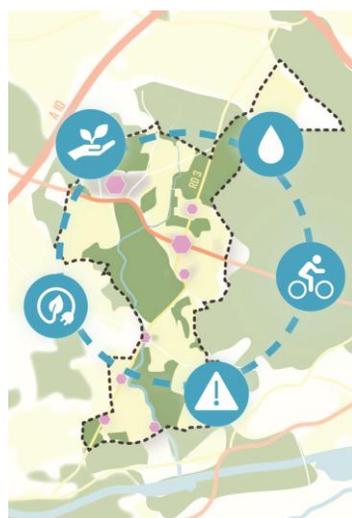
1.

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



2.

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



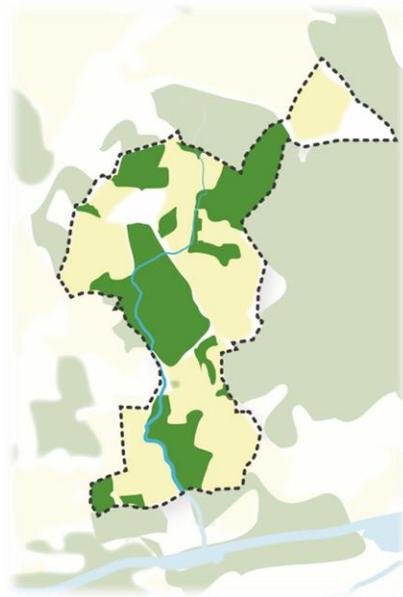
3.

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

Accusé de réception en préfecture
091-219102431-20250408-DEL-2025-02-DE
Date de réception préfecture : 08/04/2025

AXE 1

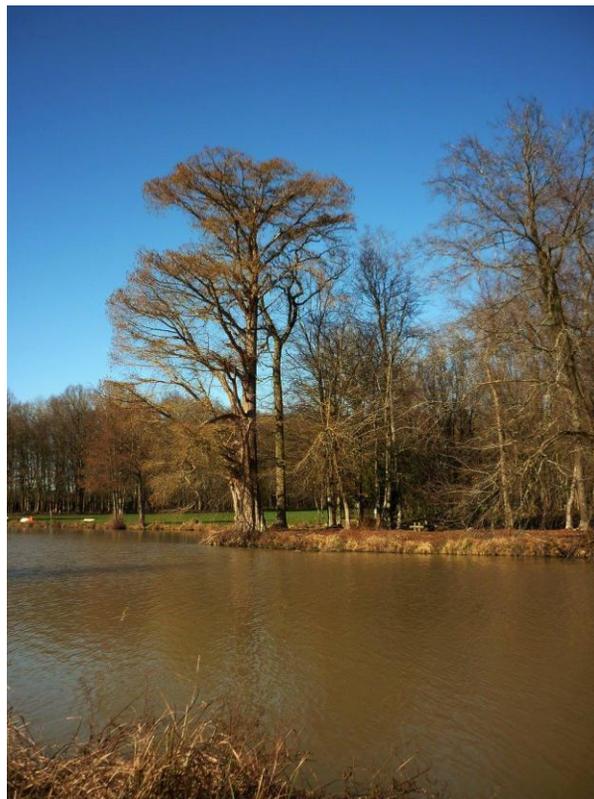
Fontenay-lès-Briis, un environnement, des paysages, un patrimoine à protéger



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

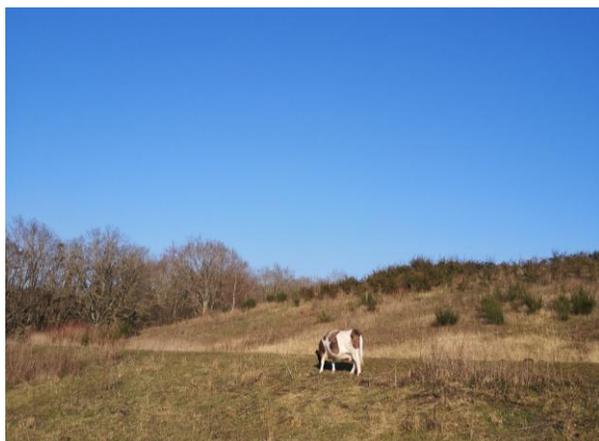
Préserver et valoriser les espaces naturels et agricoles, éléments majeurs de l'identité paysagère de la commune

- Protéger les grands boisements qui structurent le paysage du Nord au Sud (Forêt de la Roche Turpin, Bois de Bligny, parc de la RATP et de Soucy, Bois de la Donnerie, etc.).
- Améliorer l'accès aux boisements pour tous, tout en respectant la tranquillité et la nature de ces espaces.
- Préserver et valoriser la présence de l'eau via les cours d'eau (la Charmoise, la Rémarde, la Gironde et son projet de remise à l'air libre) ou encore les zones humides.
- Pérenniser la présence de grands espaces agricoles pour leur rôle de production locale mais aussi dans le paysage.
- Maintenir, rouvrir, voire créer les chemins qui participent à la mise en valeur des espaces naturels et agricoles.



Assurer le renforcement des continuités écologiques

- Préserver les continuités écologiques majeures, en particulier celles identifiées par le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) et le PNR.
- Préserver les éléments constitutifs des trames verte, bleue, noire et brune.
- Maintenir les espaces verts publics et privés au sein des espaces urbanisés, dans une optique de valorisation de la nature en ville.
- Développer la trame verte à l'occasion de tout projet.



Accusé de réception en préfecture
091-219102431-20250408-DEL-2025-02-DE
Date de réception préfecture : 08/04/2025

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

Maintenir l'équilibre entre les zones urbanisées et les zones agricoles ou naturelles

- Tendre vers une consommation d'espaces naturels et agricoles quasi nulle (pas plus de 1ha) qui s'inscrit dans une trajectoire ZAN (Zéro Artificialisation Nette).
- Assurer le maintien des coupures d'urbanisation entre les hameaux qui participent de la structure singulière de Fontenay-lès-Briis.
- Soigner les interfaces entre les espaces bâtis, urbanisés, et les espaces agricoles, en particulier au niveau de :
 - les lisières Est et Ouest du bourg,
 - les lisières Est et Sud du hameau de Bel Air,
 - la lisière Est du hameau de Quincampoix,
 - aux abords de la Roncière.
- Valoriser l'espace naturel entre la zone d'activités de Bel Air et les habitations, par exemple au moyen de la plantation d'arbres.
- Valoriser et protéger les vues majeures qu'offre la topographie du territoire (présence de plateaux, côteaux, vallons, merlons, plaines agricoles, etc.).
- Se prémunir de toute installation de type champs d'éoliennes ou fermes photovoltaïques, qui aurait un impact sur le grand paysage.

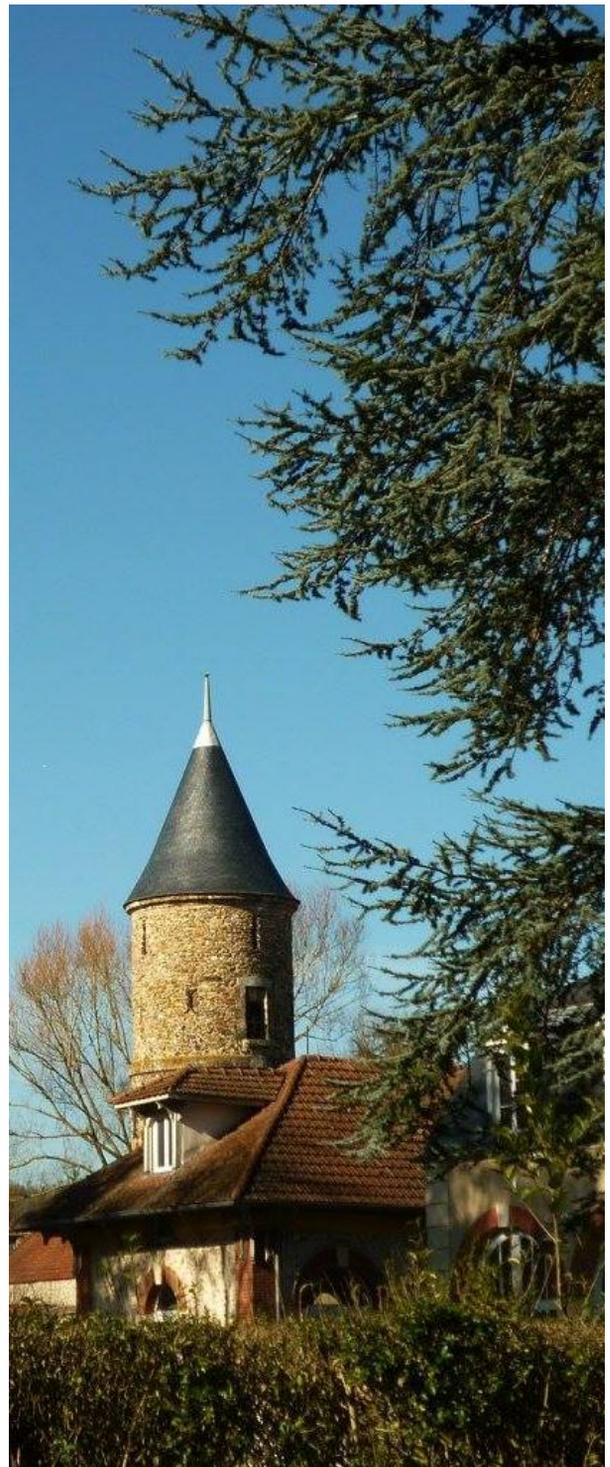


Accusé de réception en préfecture
091-219102431-20250408-DEL-2025-02-DE
Date de réception préfecture : 08/04/2025

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

Maintenir et valoriser l'identité architecturale et paysagère du village

- Respecter la structure urbaine et paysagère de chacun des hameaux de la commune.
- Conserver la présence de jardins dans les hameaux.
- Requalifier les espaces publics pour valoriser l'identité bâtie de la commune.
- Préserver et valoriser les paysages spécifiques de chaque hameau :
 - L'identité bâtie du bourg,
 - Le front bâti ancien de Bel Air,
 - L'identité agricole et rurale de Soucy, La Roncière, Arpenty, Verville,
 - Le caractère végétal de Quicampoix, La Charmoise, La Soulaudière.
- Permettre une évolution urbaine dans le respect de l'identité des hameaux.
- Conserver et mettre en valeur le bâti ancien et les formes urbaines et architecturales traditionnelles.
- Protéger le patrimoine bâti remarquable qui témoigne de l'histoire de la commune.
- Conserver et valoriser la présence de murs et murets en pierre de meulière.
- Préserver le château de la RATP ainsi que son parc attenant et la continuité avec le parc de Soucy.



Accusé de réception en préfecture
091-219102431-20250408-DEL-2025-02-DE
Date de réception préfecture : 08/04/2025

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

Valoriser les entrées de territoire et soigner le paysage des routes, lien entre les hameaux

- Requalifier les entrées de hameaux le long des axes structurants que sont les RD97 et RD3, notamment en végétalisant leurs abords.
- Promouvoir, en entrée de hameaux et le long des grands axes de la commune, des aménagements exemplaires en termes de paysage et de biodiversité.
- Adapter les aménagements d'entrée de hameau de manière à respecter et valoriser l'identité paysagère de chacun d'entre eux.
- Sécuriser les entrées du hameau de Bel Air et aménager des espaces de stationnement végétalisés.
- Améliorer l'insertion paysagère et la qualité environnementale des emprises implantées le long des grands axes.



Accusé de réception en préfecture
091-219102431-20250408-DEL-2025-02-DE
Date de réception préfecture : 08/04/2025

Accusé de réception en préfecture
091-219102431-20250408-DEL-2025-02-DE
Date de réception préfecture : 08/04/2025

AXE 2

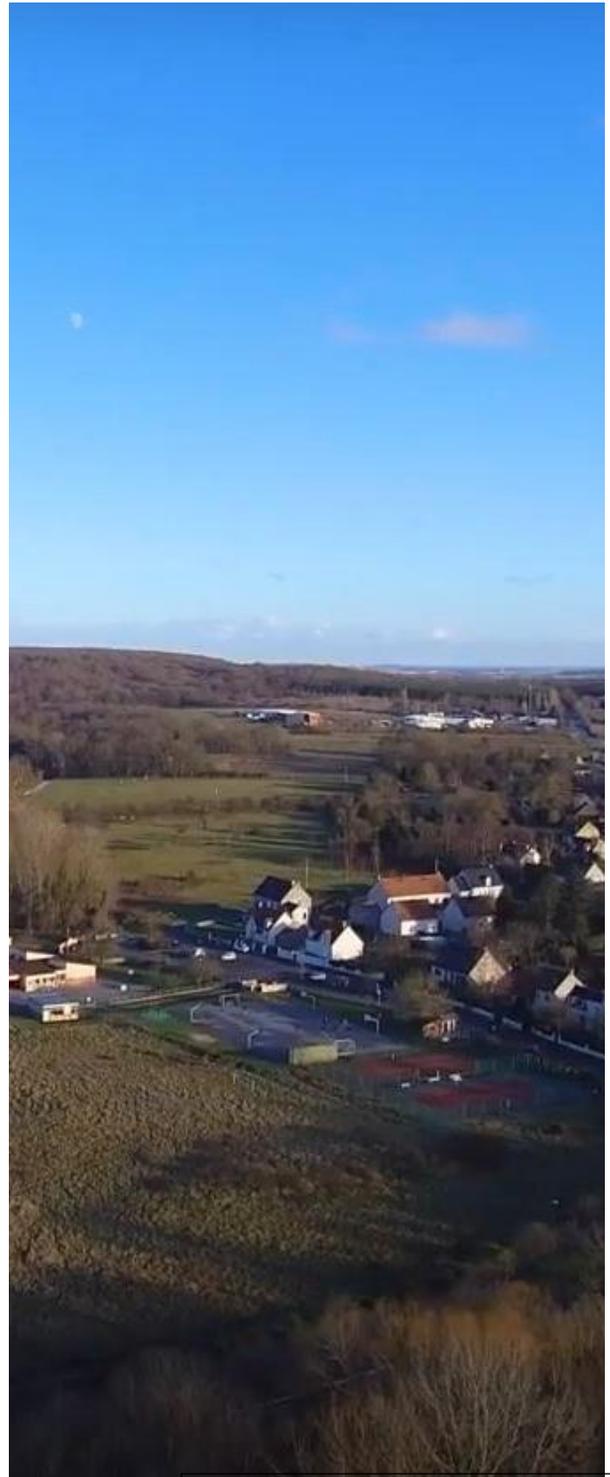
Fontenay-lès-Briis, un village, des hameaux, une qualité de vie du quotidien à conforter



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

Assurer un développement urbain modéré et équilibré

- Contenir le dynamisme démographique de la commune.
- Diversifier l'offre en logements, en lien avec les objectifs du Schéma Directeur de la Région Île-de-France (SDRIFe) et du Plan Local de l'Habitat Intercommunal (PLHI) 2023-2028, afin de mieux répondre aux besoins des habitants, et notamment :
 - des primo-accédants,
 - des seniors,
 - des familles monoparentales,
 - ...
- Etoffer l'offre de T1, T2 et T3.
- Favoriser la mixité sociale.
- Réhabiliter des corps de ferme pour y aménager des logements répondant aux besoins identifiés.
- Adapter l'offre en équipements aux besoins de la population, notamment en proposant une offre d'équipements sportifs et scolaires étoffée et de qualité.
- Accompagner le développement des réseaux de communication numériques.



Accusé de réception en préfecture
091-219102431-20250408-DEL-2025-02-DE
Date de réception préfecture : 08/04/2025

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

Renforcer l'animation du village en recherchant la complémentarité entre les différents hameaux

- Consolider le rôle de centralité du Bourg et de Bel Air qui accueillent les principaux équipements et commerces de la commune et favoriser leur rayonnement sur l'ensemble du territoire communal.
- Encourager la création de commerces de proximité dans les lieux-clés du territoire.
- Développer des lieux de rencontre et des points de vente dans le Bourg.
- Conforter et qualifier l'actuel point de vente de la ferme de Bel Air au cœur du « quartier vivrier ».
- Favoriser l'implantation d'activités médicales et para-médicales dans le Bourg, en lien avec l'hôpital de Bligny.
- Favoriser les espaces support d'activités de loisirs et d'évènements, notamment dans le Bourg.
- Conforter l'activité équestre, très présente sur la commune et vectrice de qualité paysagère.

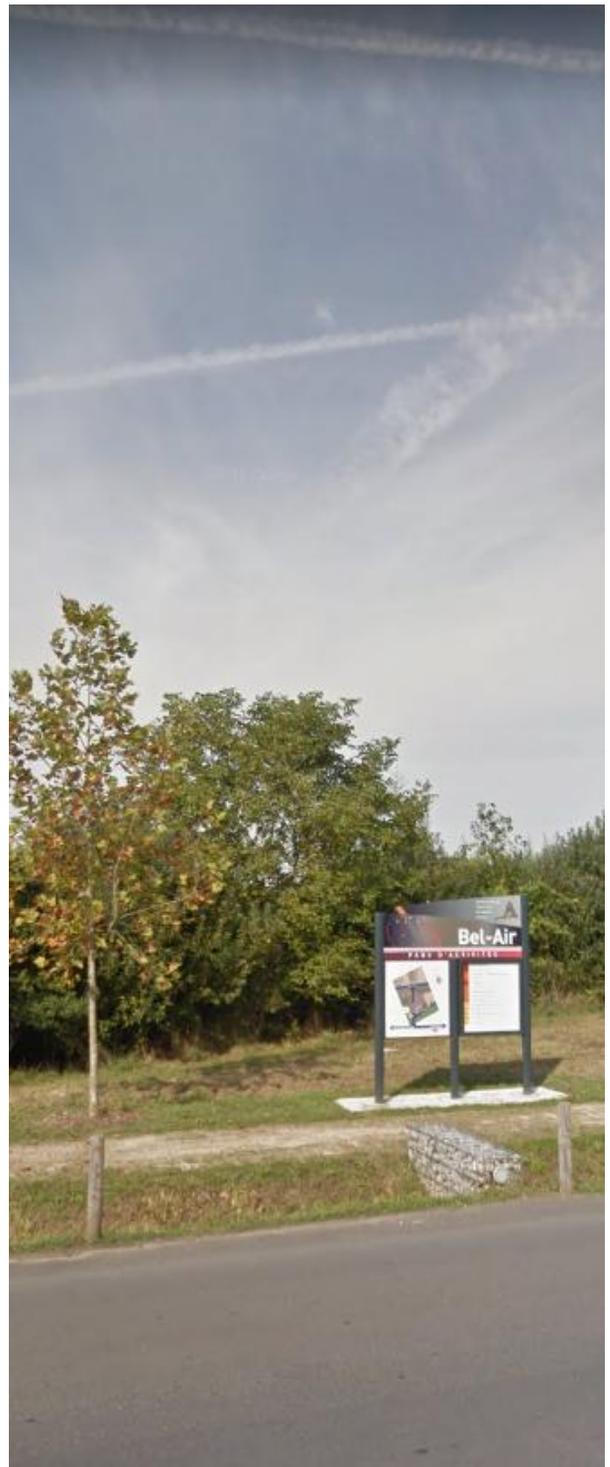


Accusé de réception en préfecture
091-219102431-20250408-DEL-2025-02-DE
Date de réception préfecture : 08/04/2025

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

Favoriser la pérennité des activités sur la commune

- Préserver l'activité agricole :
 - en permettant la diversification des activités des exploitants,
 - en maîtrisant les extensions urbaines ainsi que leur localisation.
- Permettre aux entreprises locales de rester et de se développer.
- Attirer de nouvelles entreprises au sein de la zone d'activités économiques (ZAE) de Bel Air et la promouvoir, en lien avec la Communauté de Communes du Pays de Limours (CCPL) dans ses limites actuelles. Aucune extension de la zone d'activités ne pourra se faire sans projet de déviation.
- Améliorer l'insertion paysagère et la qualité environnementale des activités, en lien avec le PNR.
- Promouvoir les activités autour de la filière bois, que ce soient les activités agricoles, les circuits courts ou encore les artisans de la commune autour de ce secteur.



Accusé de réception en préfecture
091-219102431-20250408-DEL-2025-02-DE
Date de réception préfecture : 08/04/2025

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

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

- Créer de nouvelles liaisons douces pour les trajets quotidiens et de loisirs (pédestres, cyclables, équestres...) et notamment :
 - des liaisons inter-hameaux,
 - vers les services ou les équipements.
- S'appuyer sur le réseau de sentes, chemins ruraux, etc. pour créer du lien entre les hameaux :
 - réhabiliter des liaisons existantes,
 - réouvrir des chemins ruraux.
- Œuvrer pour que les axes structurants que sont la RD97 et la RD3 intègrent des mobilités douces sécurisées.
- Favoriser le déploiement du maillage de transports en commun (bus, transport à la demande...) à l'échelle de la commune et vers les gares à proximité, notamment la gare autoroutière de Briis-sous-Forges et les gares RER de Bruyères-le-Châtel et Arpajon.
- Si le Département met en œuvre le projet de déviation de Bel Air, s'assurer que ce projet soit qualitatif d'un point de vue environnemental et paysager, via l'extension de la forêt de la Roche Turpin en lien avec les merlons réalisés en 2008 dans la cadre du projet de déviation prévu depuis plus de 30 ans. Accompagner cette route forestière de liaisons douces (piétonne, cycliste, cavalière) ainsi que de franchissements piétons et animaux sécurisés le long de son tracé.



Accusé de réception en préfecture
091-219102431-20250408-DEL-2025-02-DE
Date de réception préfecture : 08/04/2025

Accusé de réception en préfecture
091-219102431-20250408-DEL-2025-02-DE
Date de réception préfecture : 08/04/2025

AXE 3

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



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

Œuvrer en faveur d'un développement urbain économe en foncier et en artificialisation

- Favoriser, dans le respect du bâti ancien, la réhabilitation et le réinvestissement du bâti existant, des logements vacants.
- Favoriser la densification des espaces déjà urbanisés en privilégiant les opérations en « dents creuses » et limiter l'étalement urbain en continuité du tissu urbain constitué.
- Limiter le mitage des espaces naturels, agricoles et forestiers.
- Limiter le développement de la commune en orientant la construction de nouveaux logements sur des sites de projet identifiés.
- Tendre vers une consommation d'espaces naturels et agricoles quasi nulle (pas plus de 1ha) qui s'inscrit dans une trajectoire ZAN (Zéro Artificialisation Nette).



Porter des objectifs de performance énergétique

- Respecter les objectifs d'efficacité énergétique portés par le Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET) de la Communauté de Communes du Pays de Limours.
- Œuvrer pour la réduction de la consommation énergétique du bâti ancien et permettre une meilleure qualité environnementale du parc de logements existant (isolation, utilisation des énergies renouvelables, etc.).
- Permettre l'installation des moyens de production individuels d'énergies renouvelables dans le respect des sensibilités patrimoniales, architecturales, paysagères et environnementales du village et de ses hameaux.
- Respecter les objectifs énergétiques en vigueur pour les opérations de renouvellement urbain et au sein des nouveaux projets de construction.
- Permettre la mise en œuvre des principes de l'architecture bioclimatique pour les constructions nouvelles.
- Réduire l'impact énergétique des équipements, infrastructures et superstructures de la commune (éclairage public, chauffage, équipements publics...).

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

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

- Promouvoir les déplacements alternatifs à la voiture individuelle (vélo, co-voiturage, autopartage, transports en commun...) permettant de limiter la pollution.
- Poursuivre le bon développement des mobilités douces en renforçant leur sécurité :
 - sur les trottoirs, par la mise en œuvre d'une politique de stationnement maîtrisée afin de garantir l'espace de circulation piétonne ;
 - lors des traversées routières des piétons et cyclistes, au travers des aménagements adaptés si besoin (mobilier, abaissé de bordures...) et/ou une signalétique ou un éclairage dédié, notamment aux croisements ;
 - aux arrêts de bus, qui nécessitent une mise aux normes.

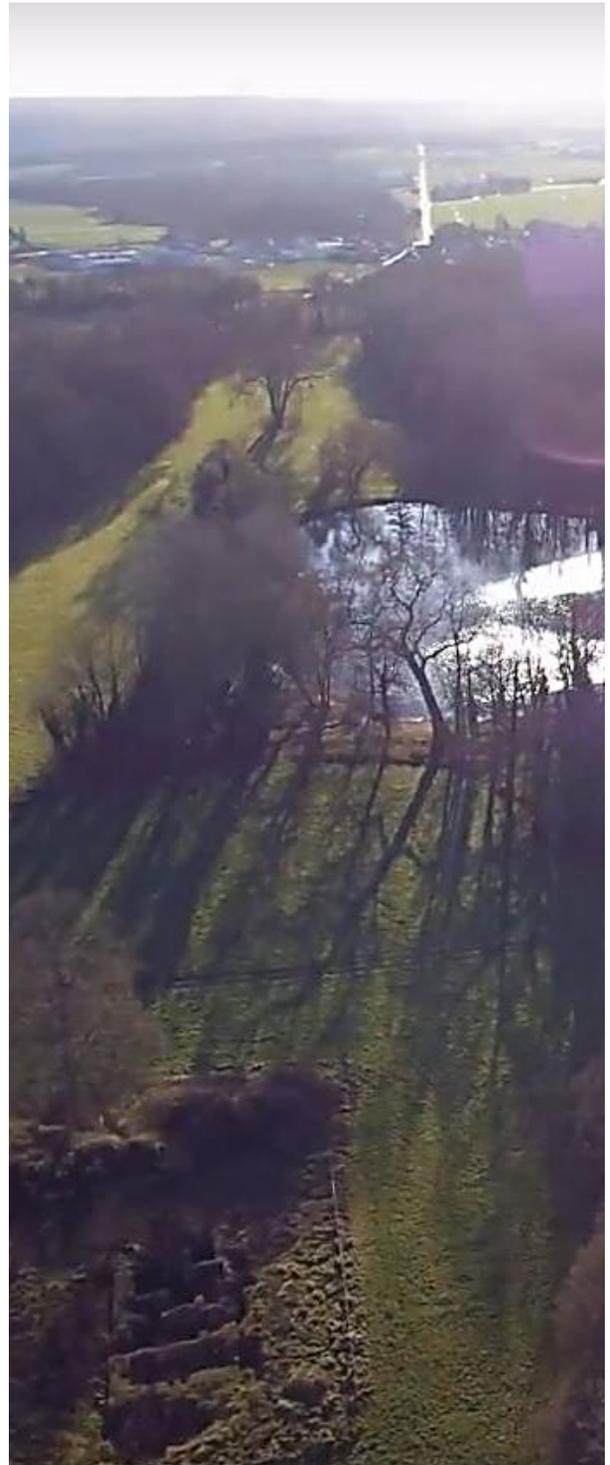


Accusé de réception en préfecture
091-219102431-20250408-DEL-2025-02-DE
Date de réception préfecture : 08/04/2025

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

Protéger la population des risques et nuisances du territoire

- Réglementer les modalités de construction aux abords des rus et rivières.
- Prendre en compte les risques d'inondation, en particulier ceux liés aux ruissellements :
 - en veillant à maintenir des surfaces perméables, y compris sur les parcelles privées, afin de favoriser l'infiltration des eaux pluviales ;
 - en intégrant des dispositifs de gestion des eaux pluviales à tout nouveau projet ;
 - en maintenant ou en créant des haies, talus et prairies, permettant de lutter contre les ruissellements ;
 - en incitant au recours aux techniques de labour perpendiculaire aux pentes, ou de non-labour, pour limiter l'émiettement des sols et le transfert de matières en suspension.
- Veiller à la réduction des nuisances sonores liées aux infrastructures routières structurantes existantes et à venir, et à la protection des populations à proximité.
- Intégrer les nuisances sonores liées au trafic aérien dans la réflexion sur l'aménagement du territoire.
- Prendre en compte et traiter les sites et sols potentiellement pollués dans la réalisation de tout projet d'aménagement.



Accusé de réception en préfecture
091-219102431-20250408-DEL-2025-02-DE
Date de réception préfecture : 08/04/2025

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

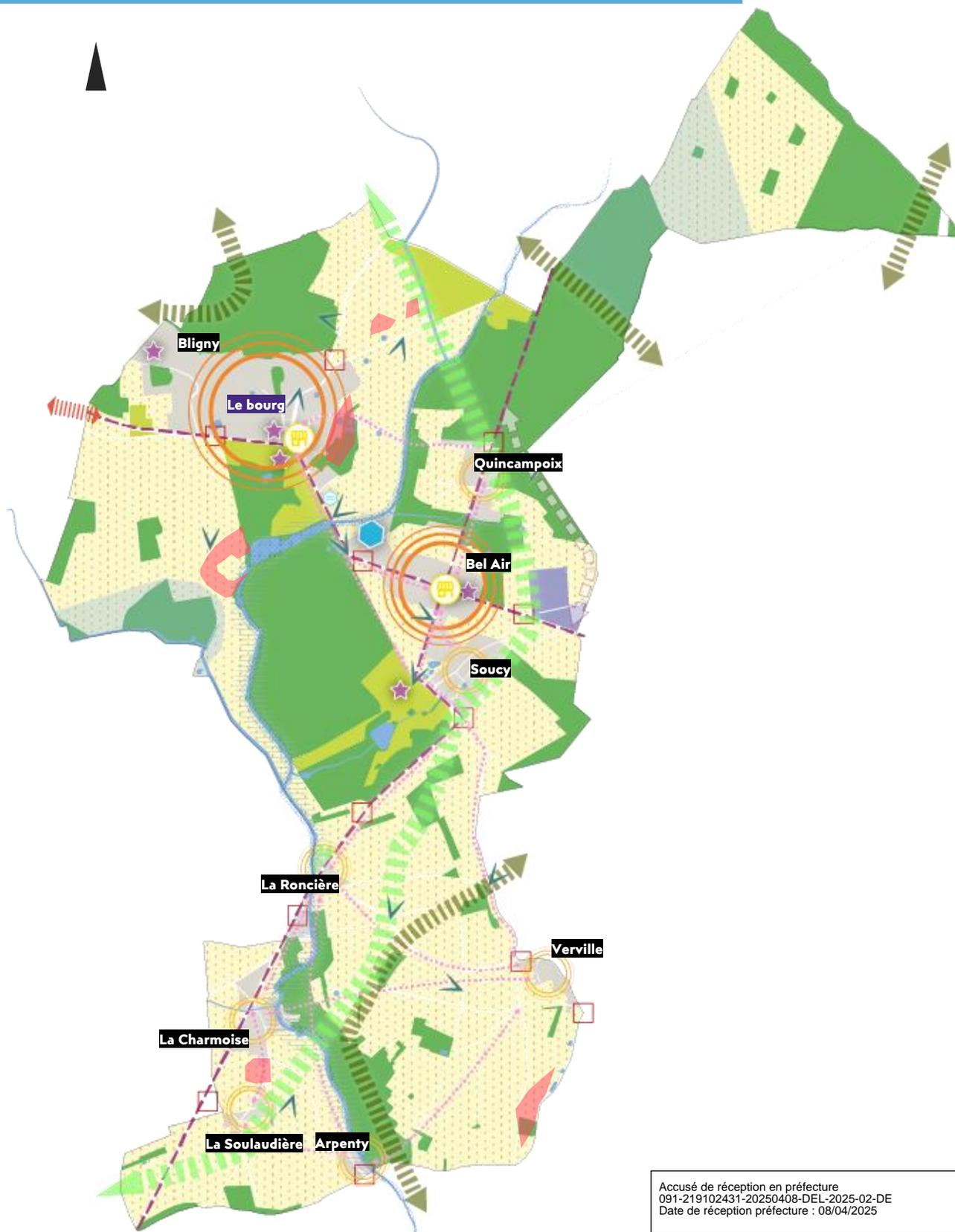
Prendre des mesures en faveur de la préservation de la qualité de l'air et de la qualité de l'eau

- Poursuivre la politique de développement des liaisons douces pour les petits déplacements quotidiens, notamment entre hameaux, permettant de diminuer les nuisances sonores et la pollution de l'air.
- Maintenir une continuité végétale le long des berges de la Charmoise, de la Gironde et des différents rus du territoire communal, et assurer un traitement écologique des espaces proches.
- Promouvoir une agriculture raisonnée, de manière à minimiser l'usage de produits phytosanitaires et ainsi améliorer la qualité des productions et du milieu environnant.
- Poursuivre le mode de gestion des eaux pluviales compatible avec le PAGD du SAGE Orge-Yvette et le règlement du Syndicat de l'Orge.



Accusé de réception en préfecture
091-219102431-20250408-DEL-2025-02-DE
Date de réception préfecture : 08/04/2025

Cartographie



Accusé de réception en préfecture
091-219102431-20250408-DEL-2025-02-DE
Date de réception préfecture : 08/04/2025



Espace
Ville

PLU de Fontenay-lès-Briis - PADD

Cartographie

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

Préserver et valoriser les espaces naturels et agricoles, éléments majeurs de l'identité paysagère de la commune

-  Protéger les grands boisements
-  Préserver les principaux espaces verts de la commune
-  Préserver et valoriser la présence de l'eau
-  *Localisation indicative des mares*
-  Valoriser la Gironde et son projet de remise à l'air libre
-  Pérenniser la présence de grands espaces agricoles

Assurer le renforcement des continuités écologiques

-  Préserver les corridors fonctionnels reliant les réservoirs de biodiversité, au titre du SRCE
-  Préserver les corridors fonctionnels de milieux ouverts, prairies, friches et dépendances vertes, au titre du SRCE et du PNR
-  Préserver les zones humides situées le long des cours d'eau
-  Préserver les autres zones humides avérées

Valoriser et protéger les vues majeures

Maintenir et valoriser l'identité architecturale et paysagère des hameaux

-  Respecter la structure urbaine et paysagère de chacun des hameaux de la commune
-  Préserver les éléments de patrimoine participants de l'identité de la commune : le château de la RATP ainsi que son parc attenant, la mairie, l'église, le presbytère, l'hôpital de Bligny, le colombier de la bâtisse au 49 rue Charles-Ferdinand Dreyfus, le domaine de Soucy...

Requalifier les entrées de hameaux le long des axes

Accusé de réception en préfecture
091-219102431-20250408-DEL-2025-02-DE
Date de réception préfecture : 08/04/2025

Cartographie

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

Maintenir l'attractivité de Fontenay-lès-Briis et assurer un développement urbain équilibré



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

Renforcer l'animation du village en maintenant la complémentarité des hameaux



Consolider le rôle de centralité du Bourg et de Bel Air qui accueillent les principaux équipements et commerces de la commune, et favoriser leur rayonnement sur l'ensemble du territoire communal.



Conforter le positionnement et la structure de chacun des hameaux de la commune.



Développer des lieux de rencontre et de point de vente dans le Bourg, et conforter et qualifier l'actuel point de vente de la Ferme de Bel Air au cœur du « quartier vivrier ».

Favoriser la pérennité des activités sur la commune



Préserver l'activité agricole



Promouvoir la zone d'activités économiques (ZAE) de Bel Air et y attirer de nouvelles entreprises.

Développer les mobilités permettant de parcourir le territoire et en particulier les mobilités douces



Œuvrer pour que les axes structurants que sont la RD97 et la RD3 soient aménagés en voies sécurisées intégrant des mobilités douces.



Créer de nouvelles liaisons douces pour les trajets quotidiens, notamment entre les hameaux et vers les services ou équipements (*localisation de principe*)



Améliorer l'accès à la gare autoroutière de Briis-sous-Forges et aux gares RER C.

Cartographie

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

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



Si le Département met en œuvre le projet de déviation de Bel Air, s'assurer qu'il prenne la forme d'une route forestière suite à la plantation de dizaines d'hectares d'arbres

Protéger la population des risques et nuisances du territoire



Réglementer les modalités de construction aux abords des rus et rivières.



Veiller à la réduction des nuisances sonores liées aux infrastructures routières structurantes existantes.

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



Maintenir une continuité végétale le long des berges de la Charmoise et de la Gironde.