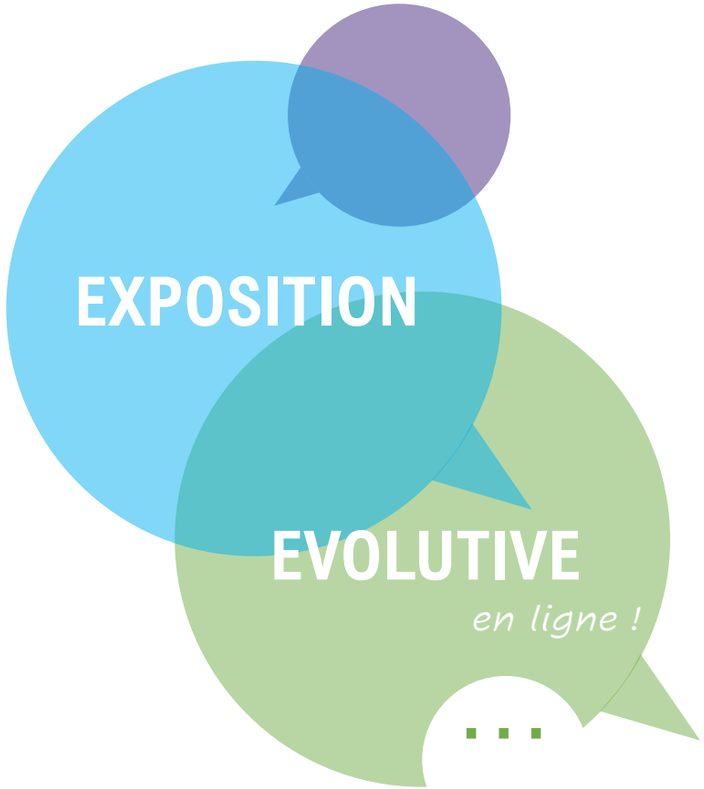
LA COMMUNE DE FONTENAY-LES-BRIIS RÉVISE SON

PLAN LOCAL d'URBANISME



Rappel de la procédure de révision du PLU

Synthèse du diagnostic

Synthèse du PADD

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Le plan de zonage et les grands principes règlementaires

Espace Ville SCOP

1. Qu'est-ce qu'un PLU ?

- Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est un document de **planification** au niveau communal, qui permet d'établir un projet global d'urbanisme et d'aménagement.

  Il fixe les **règles applicables** lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme sur l'ensemble de la commune.

- Le PLU doit respecter **3 grands principes** :
  - L'équilibre entre le renouvellement et le développement de l'urbanisation
  - La diversité des fonctions du territoire
  - L'utilisation économe des espaces

- Le PLU définit un **projet pour le territoire** communal pour **environ 10 ans.**

Le PLU est composé des documents suivants :

Un diagnostic

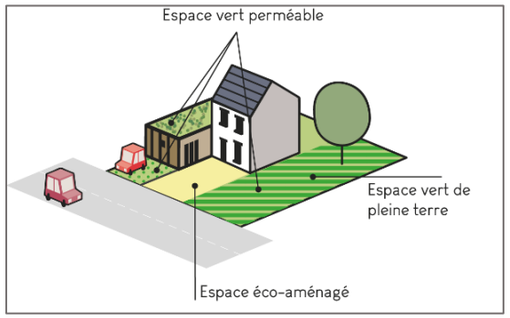
Permet de dégager les **enjeux du territoire**

Le projet urbain

Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)
qui fixe les grandes orientations pour environ 10 ans

Des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Un plan de zonage



Un règlement

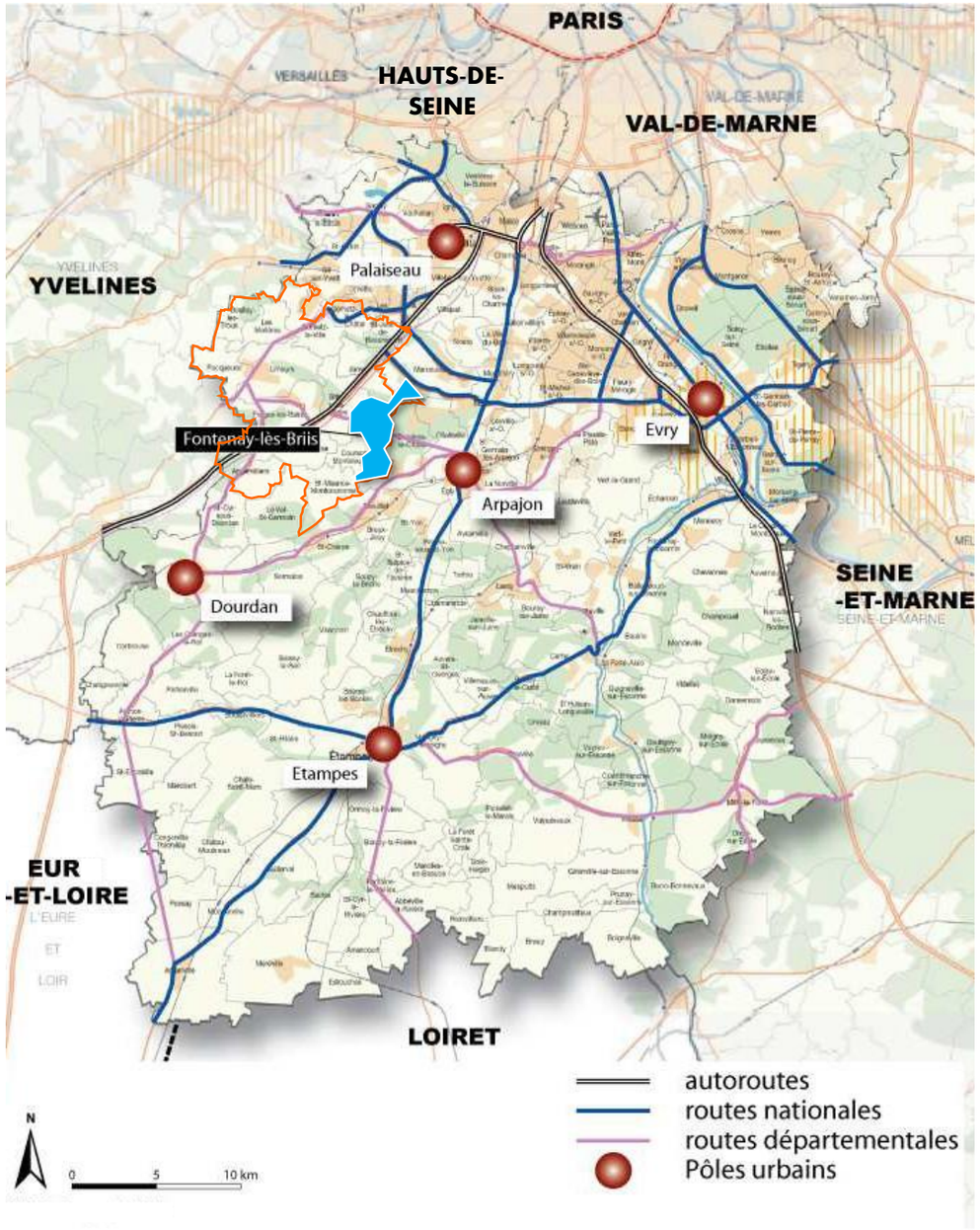
Synthèse du diagnostic

1. Synthèse du diagnostic

Une commune inscrite dans un **écrin de nature :**

- À environ 40 km de **Paris**
- Au nord-ouest du département de **l'Essonne**
- Dans la Communauté de Communes du **Pays de Limours**
- Au sein du périmètre du **PNR de la Haute Vallée de Chevreuse**
- Entre **le plateau de Limours** au nord et **la Vallée de l'Orge** au sud.

…et à proximité de **pôles urbains importants** (Plateau de Saclay, Arpajon…)



1. Synthèse du diagnostic

Quelques mots d'Histoire…

Années 500 : Fontenay fait partie des terres et dépendances du monastère de Bruyères-le-Châtel.

Années 1200 : Époque des Capétiens, construction de l'église de Fontenay.

Années 1500 - 1750 : Les domaines de Soucy et Fontenay passent entre les mains de plusieurs seigneurs, pour ensuite être rachetés au XVIIIème siècle par André Haudry, qui réhabilite l'église.

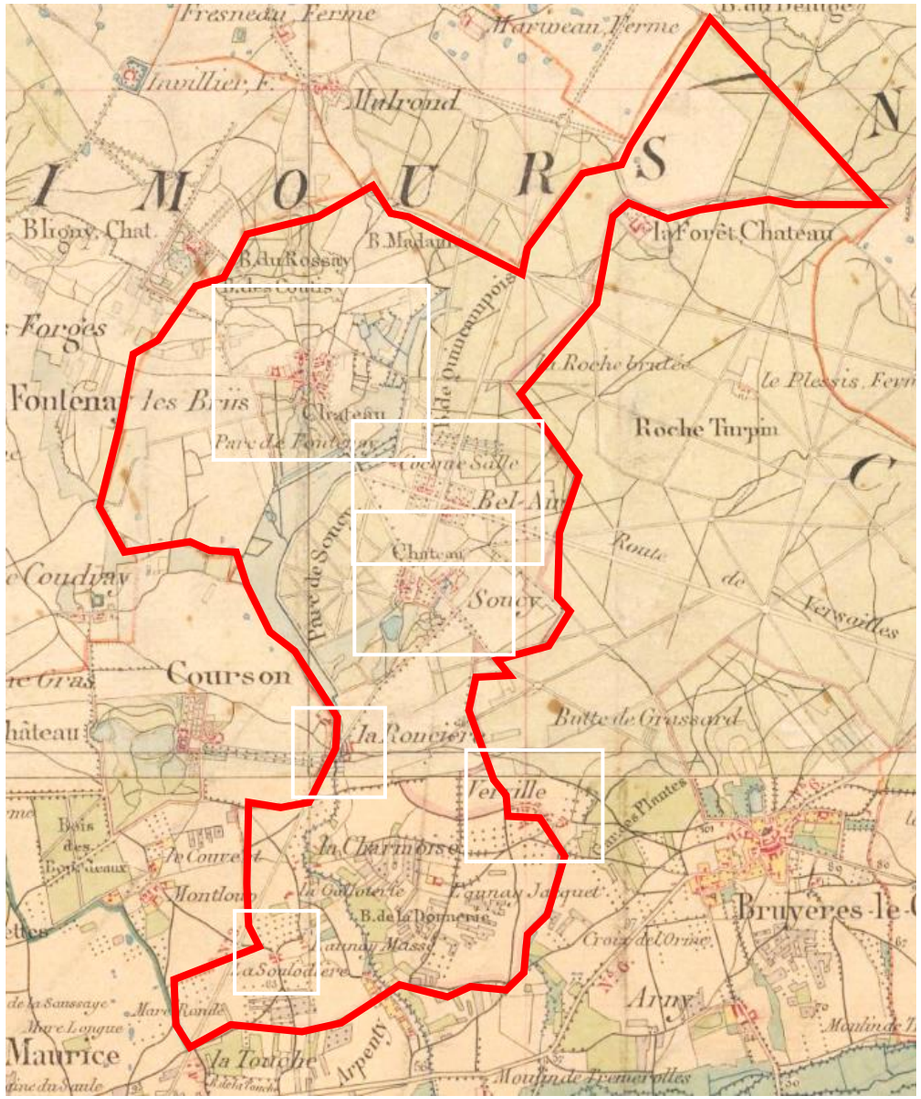
1789 : Les domaines de Soucy et Fontenay sont réunifiés et forment Fontenay-lès-Briis.

1854 / 1862 : Construction des châteaux de Fontenay puis de Soucy.

1903 : la famille Dreyfus achète le domaine de Soucy et fonde la ferme d'apprentissage agricole de Bel-Air.

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

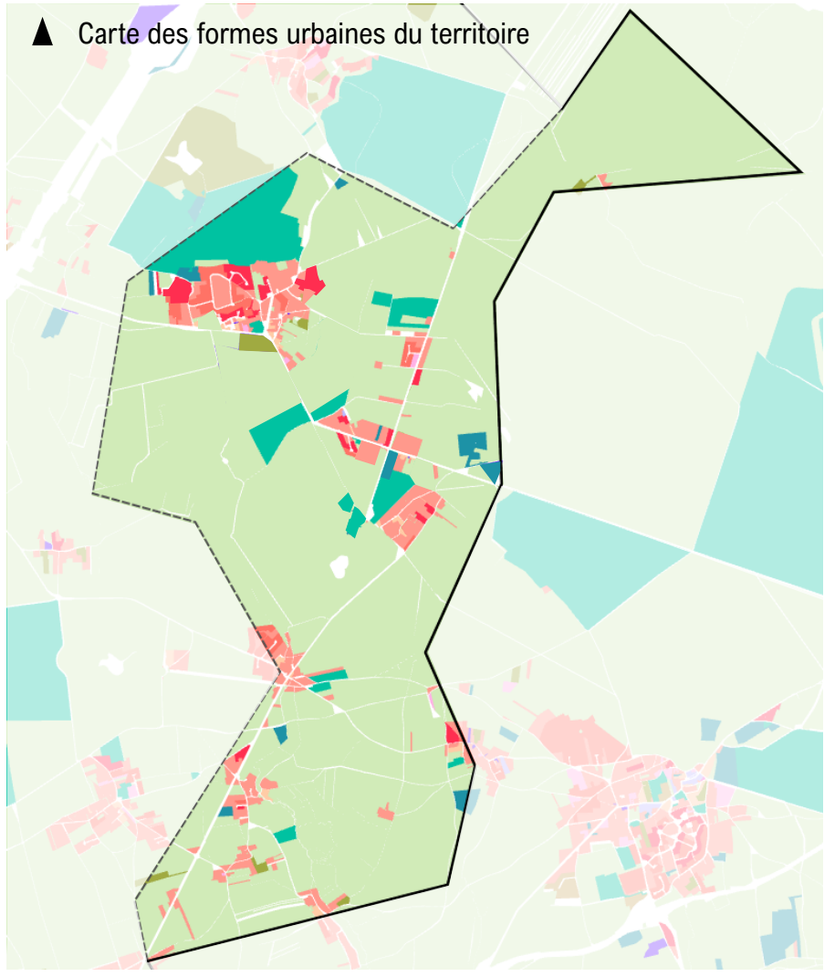
1958 : suite à la mort de Monsieur Charles Ferdinand-Dreyfus en déportation, le château de Soucy abandonné par ses gestionnaires est ruiné puis démoli.



Carte de l'état major (1820-1866) – source : geoportail.gouv.fr

1. Synthèse du diagnostic

Un territoire **majoritairement naturel et agricole**, et une prédominance des formes d'**habitat individuel** :



31%
D'espaces naturels

53%
D'espaces agricoles

16%
D'espaces artificialisés

Habitat individuel hétérogène

Lotissements et opérations groupées

Habitat villageois

Grandes propriétés

Activités

Équipements

1. Synthèse du diagnostic

Un patrimoine paysager à préserver :

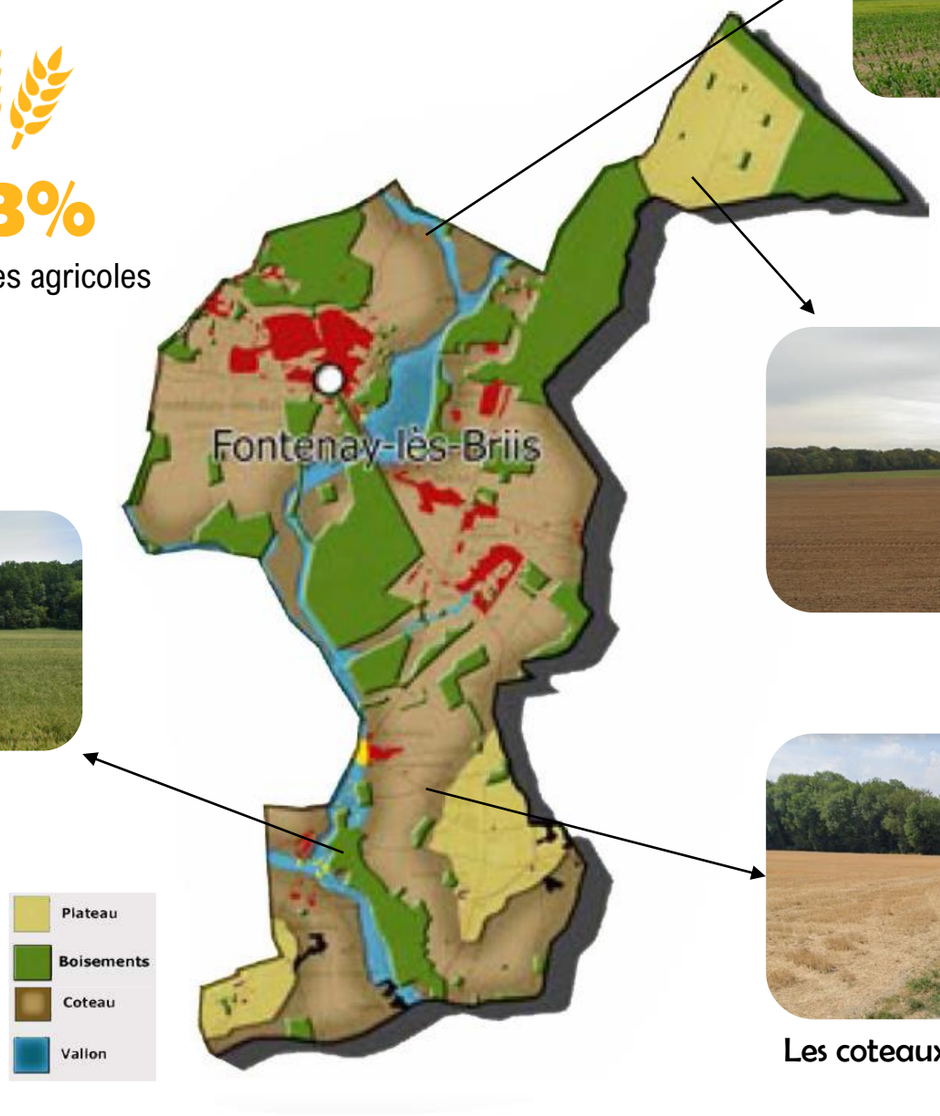
31%
D'espaces naturels

53%
D'espaces agricoles

Les vallons

Les plateaux

Les boisements



Les coteaux

1. Synthèse du diagnostic

→ **54 éléments patrimoniaux**, identifiés par les services du PNR de la Haute Vallée de Chevreuse, répartis entre le centre-village et les différents hameaux.

→ De nombreux éléments de patrimoine remarquables : le **château de Fontenay**, la **mairie-école**, le **lavoir** de la Fontaine Bourbon, la **grange communale**, **l'hôpital de Bligny**, **la maison à tourelle de Bel-Air…**

→ …mais également des **fermes**, **maisons de bourg**, **anciennes auberges**, **villas** et du **petit patrimoine**.

L'église paroissiale Saint-Martin

Château de Fontenay

Maison de maître de la ferme Edon

l'hôpital de Bligny

Lavoir de la fontaine Bourbon

Ferme d'Arpenty

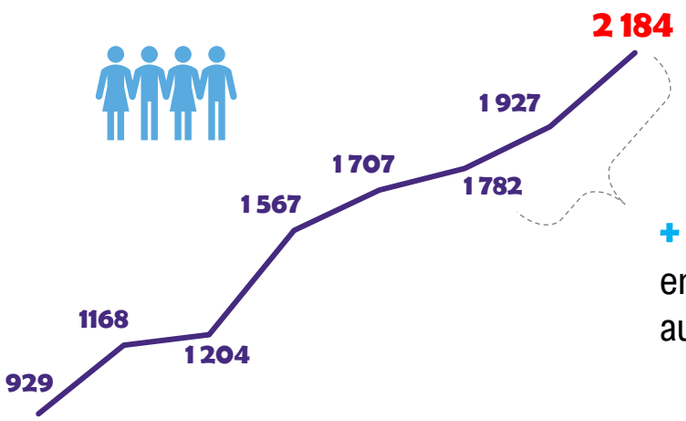
1. Synthèse du diagnostic

Les **premiers grands enjeux** qui ressortent du diagnostic :

- **Protéger les espaces naturels et agricoles** qui font les paysages de Fontenay-lès-Briis
- **Préserver l'équilibre** entre espaces naturels, agricoles et urbanisés et **maîtriser l'étalement urbain**
- **Encourager le maintien de l'activité agricole**
- **Protéger et valoriser le riche patrimoine bâti**
- **Assurer une bonne insertion** urbaine et paysagère des nouvelles constructions
- **Respecter l'identité des formes urbaines** du village et des hameaux

1. Synthèse du diagnostic

Quelques chiffres clés sur la **population** :



2 184 habitants en 2018

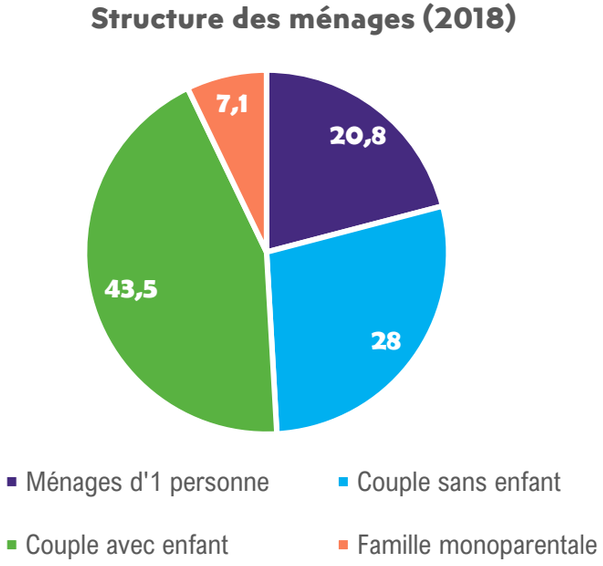
+ 400 habitants
entre 2008 et 2018, soit une augmentation de 22,5%

Une **population jeune**
(60% de la population a moins de 45 ans)

Taux de chômage de 6,1 %
en 2018, moins qu'à l'échelle de la CCPL et du département

Une **commune familiale**, accueillant de grands ménages (2,68 personnes par ménage).

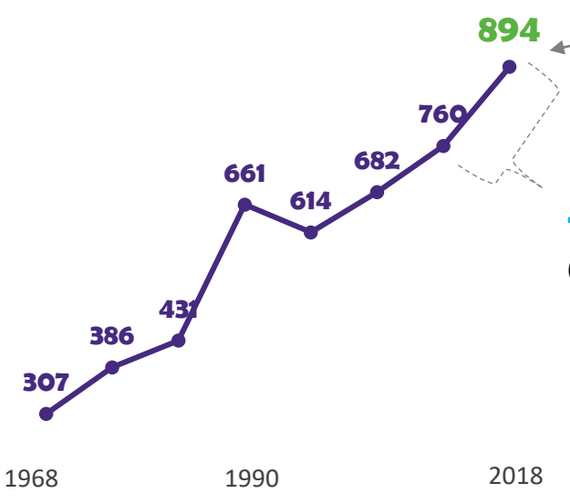
Une **progression de la part des couples sans enfant(s) et des ménages d'une personne** (+3% en 5 ans).



La part de diplômés de l'enseignement supérieur a fortement augmenté, pour atteindre **près de 45%** en 2018

1. Synthèse du diagnostic

Quelques chiffres clés sur le **logement** :



Environ **900 logements**,
dont 90% de résidences principales.

+ 134 logements
entre 2013 et 2018

Un fort taux de logements vacants,
(8,3%), en hausse ces dernières années

Un parc de logements composé majoritairement de **grands logements** (81,7% en 2018).

Une croissance positive et soutenue depuis les années 2010

84% de propriétaires,
soit plus qu'aux échelles de la CCPL (80%) et de l'Essonne (59%).

9 logements sur 10
sont des **maisons individuelles** sur la commune

Espace Ville SCOP

1. Synthèse du diagnostic

Quelques chiffres clés sur les **activités économiques** :

425 emplois en 2018, en progression et particulièrement dans le secteur public

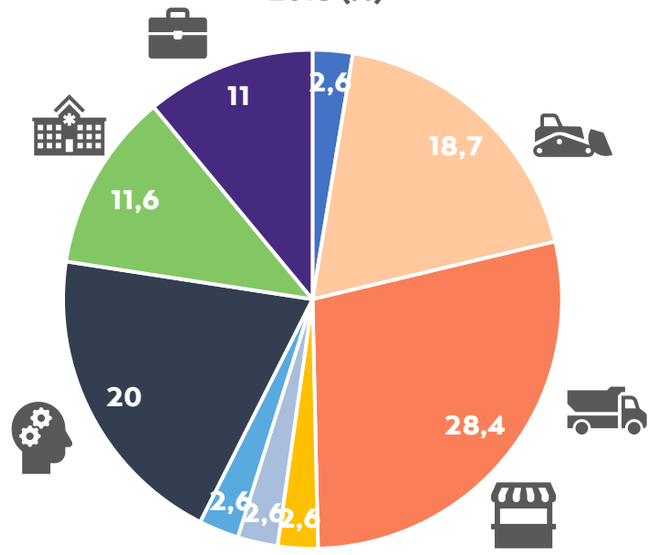
- 60% dans le secteur de l'administration, l'enseignement, la santé
- 30% dans les commerces, transports et services divers

Localisation des activités :

- **Hameau de Bel Air** (boulangerie, primeurs, restaurants, boucherie-charcuterie, centres de santé et coiffeur…) le long de la D3.
- **Parc d'activités intercommunal Bel Air** (entreprises d'artisanat, d'automobile et de commerces de gros)

Le territoire offre **40 emplois pour 100 actifs** occupés

Nature de l'activité : répartition des établissements en 2018 (%)



- Industrie manufacturière, industries extractives et autres
- Construction
- Commerce de gros et de détail, transports, hébergement et restauration
- Information et communication
- Activités financières et d'assurance
- Activités immobilières
- Activités spécialisées, scientifiques et techniques et activités de services administratifs et de soutien
- Administration publique, enseignement, santé humaine et action sociale
- Autres activités de services

Espace Ville SCOP

1. Synthèse du diagnostic

Quelques chiffres clés sur les **équipements** :

- **Une école primaire** : l'école Georges Dortet : un nombre d'enfants scolarisés en hausse depuis ces dernières années

- Des équipements sportifs proches de l'école principalement en extérieur, et un dojo aux Marronniers

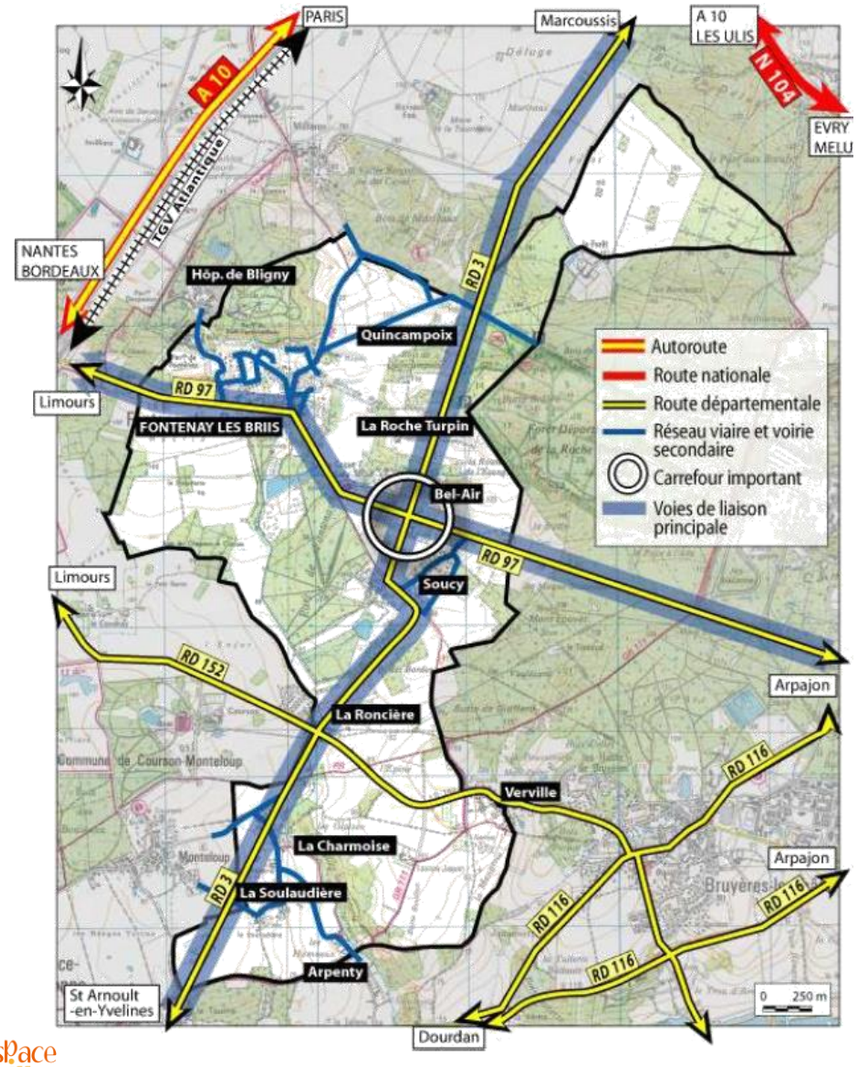
- Une structure multi-accueil (CCPL) implantée sur le domaine de Soucy : une **crèche** + les bureaux des deux **Relais Petite Enfance** + **centre de loisirs** de la CCPL

- **L'Hôpital de Bligny**, pourvoyeur d'emplois
- Un **Établissement d'Accueil Médicalisé** spécialisé dans le suivi d'adultes souffrant d'épilepsie

- **Plusieurs équipements culturels :** la médiathèque Serge Reggiani, le théâtre de Bligny, la salle des fêtes « Les Marronniers » au hameau de Bel Air

1. Synthèse du diagnostic

Quelques chiffres clés sur les **transports et déplacements** :



Une commune **traversée par de nombreux axes** :

- la RD 97 qui relie Limours à Arpajon ;
- la RD 3 qui relie Breuillet à Marcoussis ;
- la RD 152.

Proximité de l'A10-A11, de la N104 et de la N20.

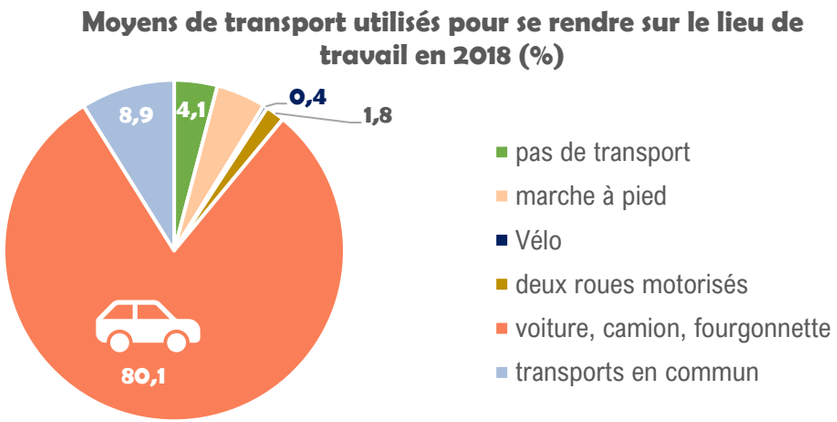
- **Gares RER** les plus proches : Breuillet / Bruyères-le-Châtel et Égly (5km à l'Est)
- Un **maillage de bus** :
  - Les lignes 39.05 & 39.18 permettant d'accéder à la gare autoroutière de Briis-sous-Forges
  - La ligne 63 du réseau de bus Transdev

Un service de **transport à la demande** depuis la rentrée 2020 (CCPL / Île-de-France Mobilités), fréquenté par 7% de la population

Une gare autoroutière à Briis-sous-Forges (CCPL) :
accès aux lignes express qui circulent sur l'A10 et rejoignent Massy, Courtaboeuf, Dourdan, Orsay

1. Synthèse du diagnostic

Quelques chiffres clés sur les **transports et déplacements** :



→ **80%** de la population se déplacent en voiture.

Des axes départementaux très circulés et dangereux : 85% des véhicules roulent à une vitesse supérieure aux 50 km/h réglementaires en traversant le hameau de Bel Air (étude déplacements sécurité janvier 2021)

Des aménagements cyclables encore peu développés (rues des Tourelles et de la Source en centre-village), pouvant engendrer des problèmes de sécurité

Un faible nombre de passages piétons en centre-village

Un projet de contournement du hameau de Bel-Air porté par la commune et la CCPL pourrait aboutir à une **déviation au Nord de Bel-Air.**

1. Synthèse du diagnostic

Les **premiers grands enjeux** qui ressortent du diagnostic :

- Accompagner **la croissance démographique** en subvenant aux **besoins en équipements, services**…
- **Diversifier l'offre de logements** pour répondre aux évolutions de la population.

- **Promouvoir la création de commerces de proximité** dans des lieux clés du territoire
- **Conforter le tissu économique local**
- **Améliorer l'insertion paysagère des activités**

- Poursuivre le déploiement du **maillage de transports en commun** (bus, TAD…)
- **Développer les circulations douces sur le territoire (cyclables, piétonnes…)**
- **Sécuriser l'ensemble des déplacements**, en particulier sur les axes très circulés du territoire

1. Synthèse du diagnostic

Quelques chiffres clés sur **l'environnement** :

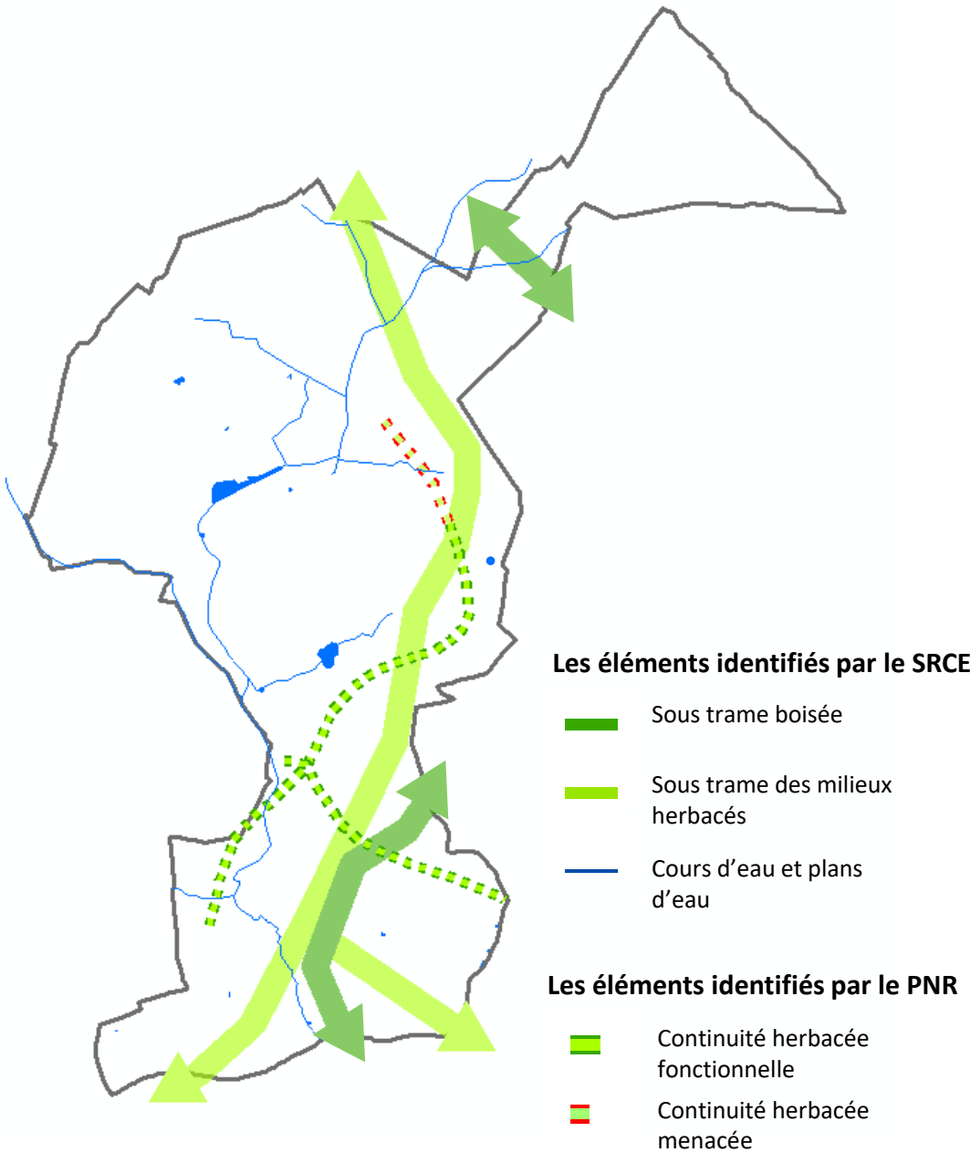
Membre du **Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse**

805 espèces de faune et flore recensées sur la commune

492 espèces de faune et flore recensées sur l'Espace Naturel Sensible (ENS) du Domaine de Soucy

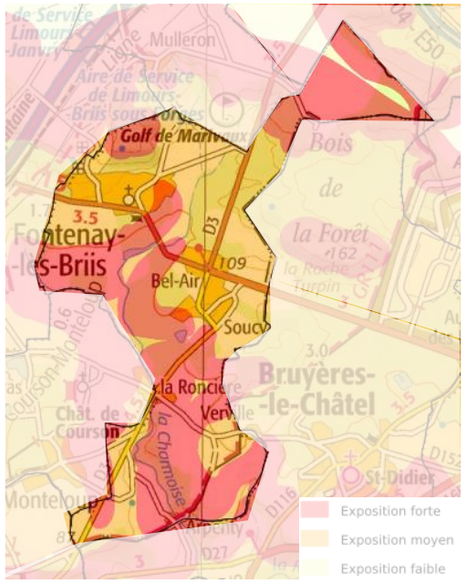
Des continuités identifiées par le Schéma Régional de Cohérence Écologique :

- **Continuité écologique fonctionnelle boisée** reliant la forêt de la Roche Turpin et le Bois de Marivaux au nord de la commune.
- **Continuité écologique des prairies, friches et dépendances vertes** traversant la commune en suivant un axe nord-sud.
- **Trame bleue** basée sur le réseau hydrographique et les zones humides

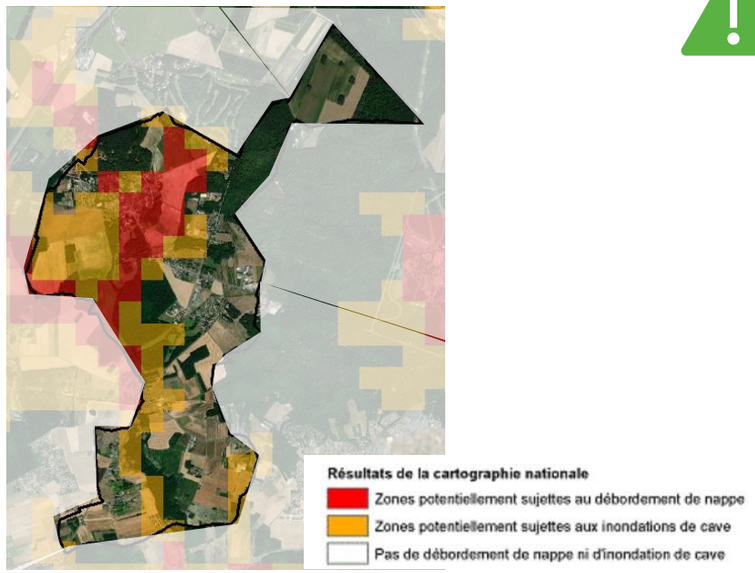


1. Synthèse du diagnostic

Quelques chiffres clés sur les **risques** et **nuisances** :



Exposition moyenne à forte à l'aléa retrait-gonflement des argiles



Exposition au **risque d'inondation par remontée de nappe** et **par débordement**

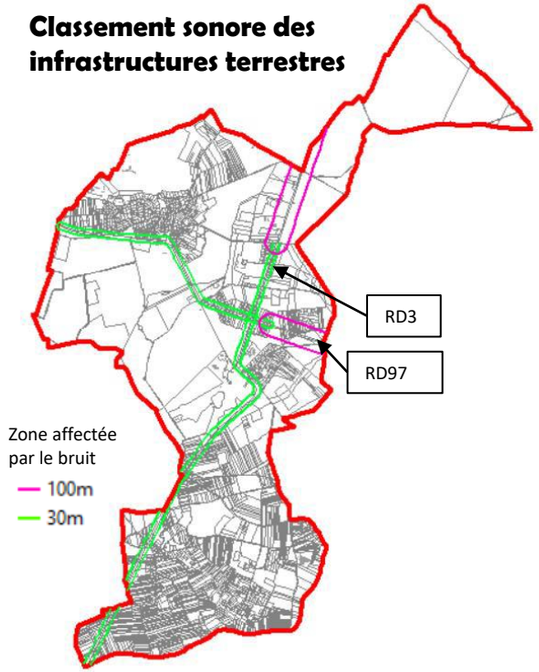
3 sites Basias (inventaire des ancien sites industriels et activités de services)

- Garage agricole
- Station service
- Casse automobile

2 axes de transport de matières dangereuses

- Hydrocarbures
- Gaz naturel

Classement sonore des infrastructures terrestres



Une qualité de l'air moyenne

Des **nuisances sonores liées aux infrastructures terrestres et au trafic aérien**

1. Synthèse du diagnostic

Quelques chiffres clés sur les **énergies et le développement durable** :

- Un **Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET)** en cours d'élaboration sur la communauté de communes du Pays de Limours

- **3 grandes priorités** prévues par le Schéma Régional Climat Air Énergie (SRCAE) :
  - Renforcement de l'efficacité énergétique des bâtiments
  - Développement du chauffage urbain
  - Réduction des émissions de gaz à effet de serre du trafic routier

Gisement solaire moyen, de l'ordre de 1 220 à 1 350 kWh d'énergie récupérable par an.

Potentiel géothermique **fort à très fort sur la nappe de craie et moyen à faible sur la nappe de l'Oligocène**

Effet de **l'ilot de chaleur faible** grâce à l'occupation du sol dominée par les espaces agricoles et naturels

1. Synthèse du diagnostic

Les **premiers grands enjeux** qui ressortent du diagnostic :

- **Protéger les espaces naturels et agricoles** (boisements, vallons, zones humides…)
- **Renforcer les continuités écologiques**
- **Conserver la nature en ville et les espaces supports de biodiversité**
- **Sécuriser la traversée des axes pour les différentes espèces**

- **Limiter l'exposition de la population** aux risques naturels et technologiques
- **Prendre en compte les risques dans les projets** pour mieux les intégrer

- **Encourager la rénovation énergétique des logements et des équipements** dans le cadre du PCAET
- **Construire des logements peu consommateurs d'énergie** avec des matériaux bio sourcés.
- Développer l'utilisation des **énergies renouvelables**

Synthèse du PADD

1. Qu'est-ce que le PADD ?

- Le PADD exprime **le projet politique de la Ville** pour l'évolution du territoire communal, appuyé sur les enjeux du diagnostic.

- Toutes les dispositions du règlement devront ensuite traduire un ou plusieurs objectifs du PADD.

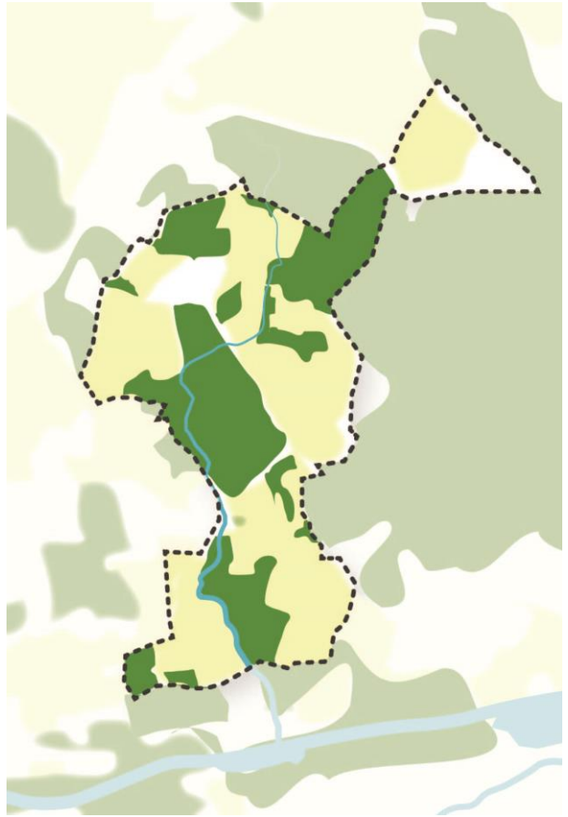
- Son contenu est défini par le **Code de l'urbanisme**.
  Il doit traiter notamment des **thématiques obligatoires** suivantes :

  - Le logement
  - L'aménagement
  - Les équipements
  - Les commerces
  - Les loisirs
  - L'environnement naturel et agricole
  - Les mobilités
  - Le patrimoine
  - L'activité économique
  - Les réseaux d'énergie
  - Les communications numériques

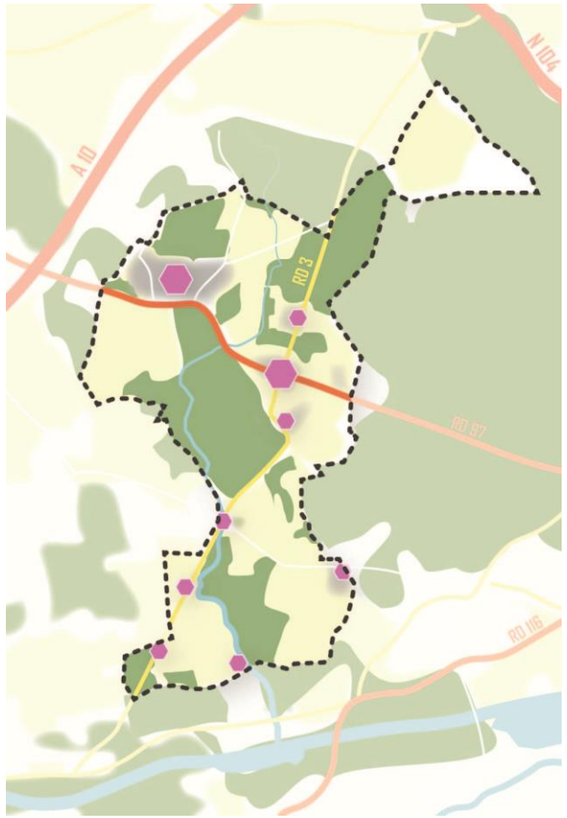
- Il fait l'objet d'un **débat sans vote en Conseil Municipal.**

Un PADD structuré en 3 axes

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

Espace Ville SCOP

Un PADD structuré en 3 axes

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

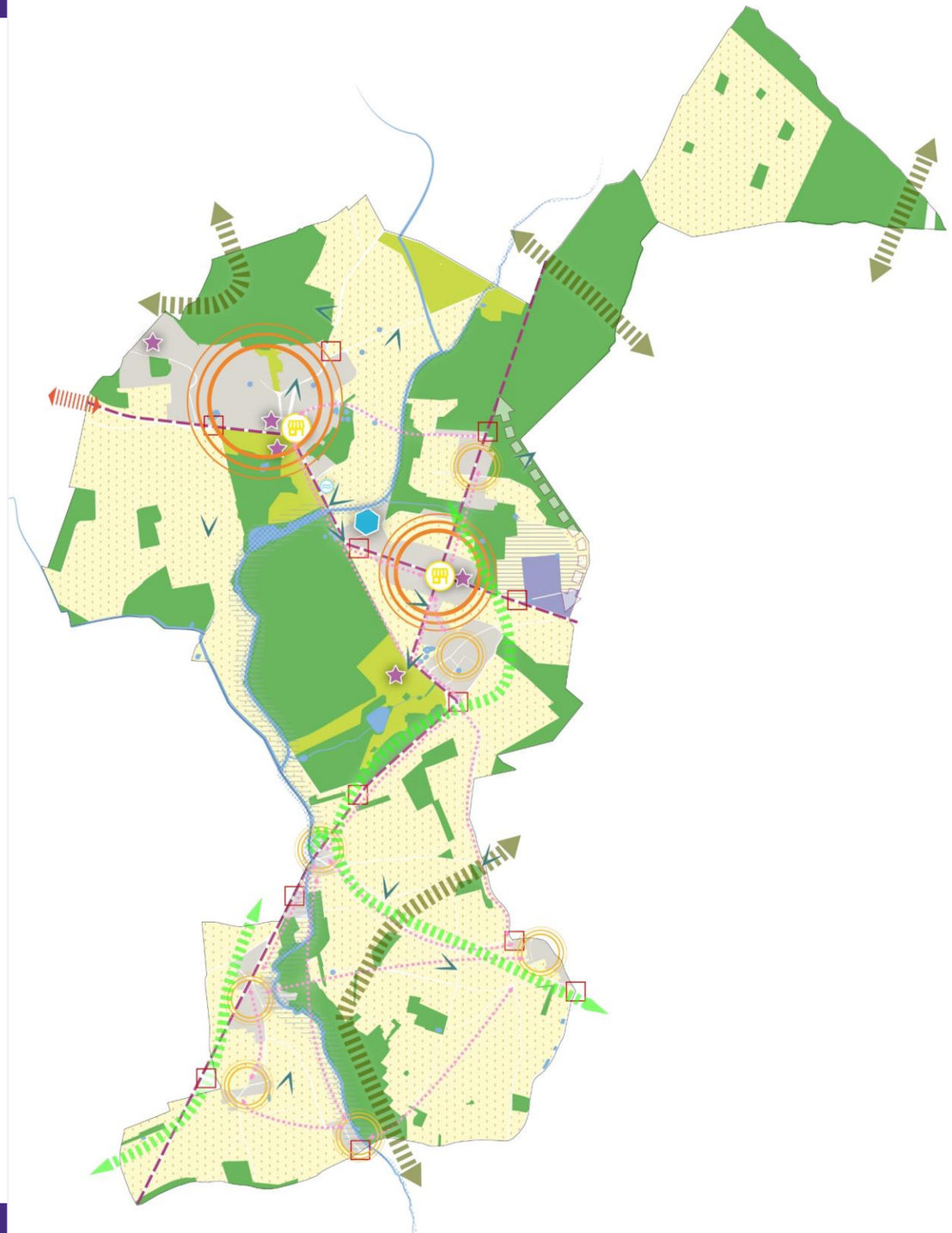
- Protéger les grands boisements
- Préserver les principaux espaces verts de la commune
- Préserver et valoriser la présence de l'eau
- *Localisation indicative des mares*
- Valoriser la Gironde et son projet de remise à l'air libre
- Pérenniser la présence de grands espaces agricoles

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
- **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**



Espace Ville SCOP

Un PADD structuré en 3 axes

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.

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.

Favoriser, en lien avec la CCPL, la création de la deuxième phase de la ZAE associée à la déviation de Bel Air, préalable indispensable à cette extension.

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 ou 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.

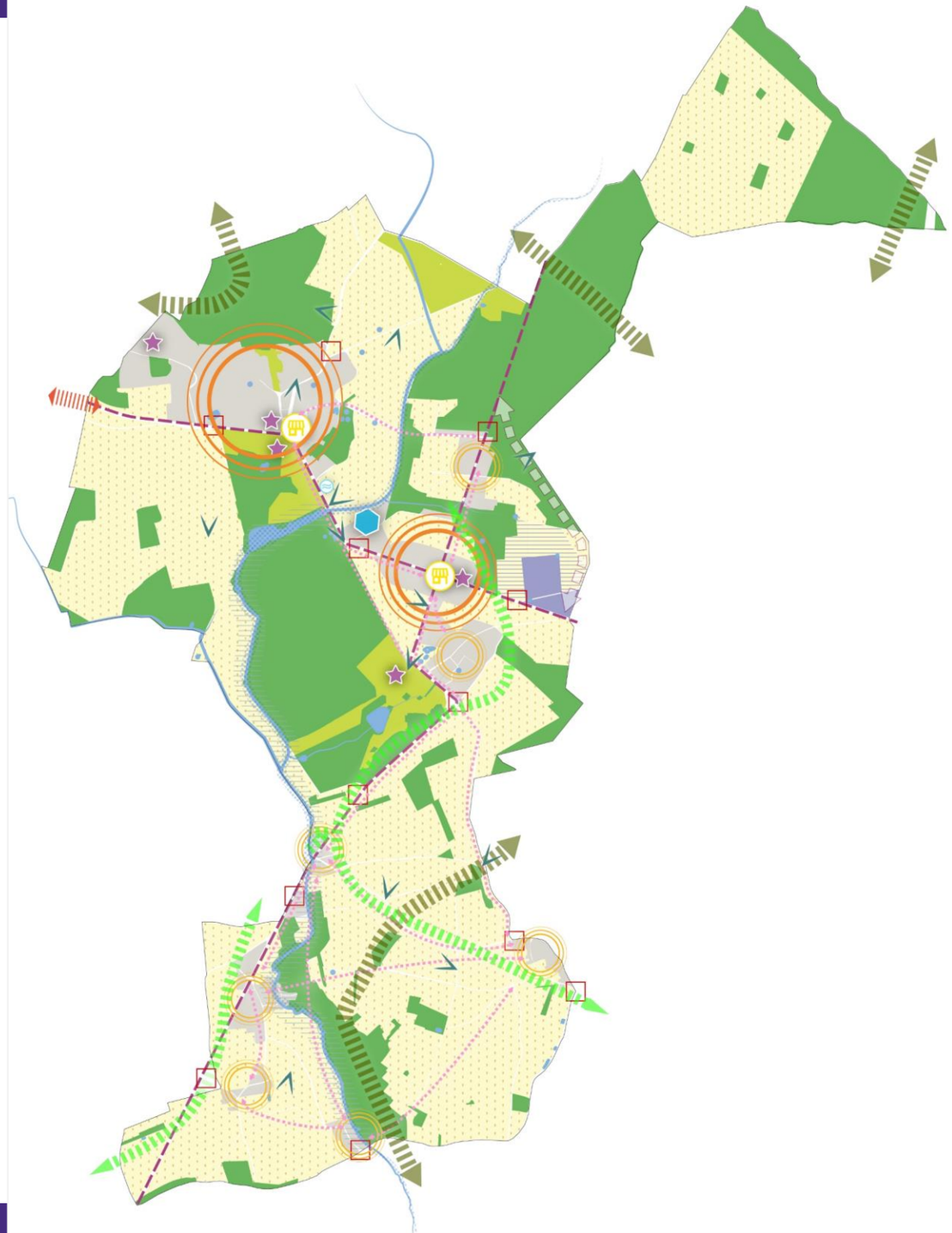
Développer des lieux de rencontre et de point de vente dans le Bourg, et conforter et qualifier l'actuel point de vente de la Ferme de Bel Air au cœur du « quartier vivrier ».

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.



Espace Ville SCOP

Un PADD structuré en 3 axes

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

Porter le projet d'une déviation de la RD3 par le Nord-Est du hameau de Bel-Air

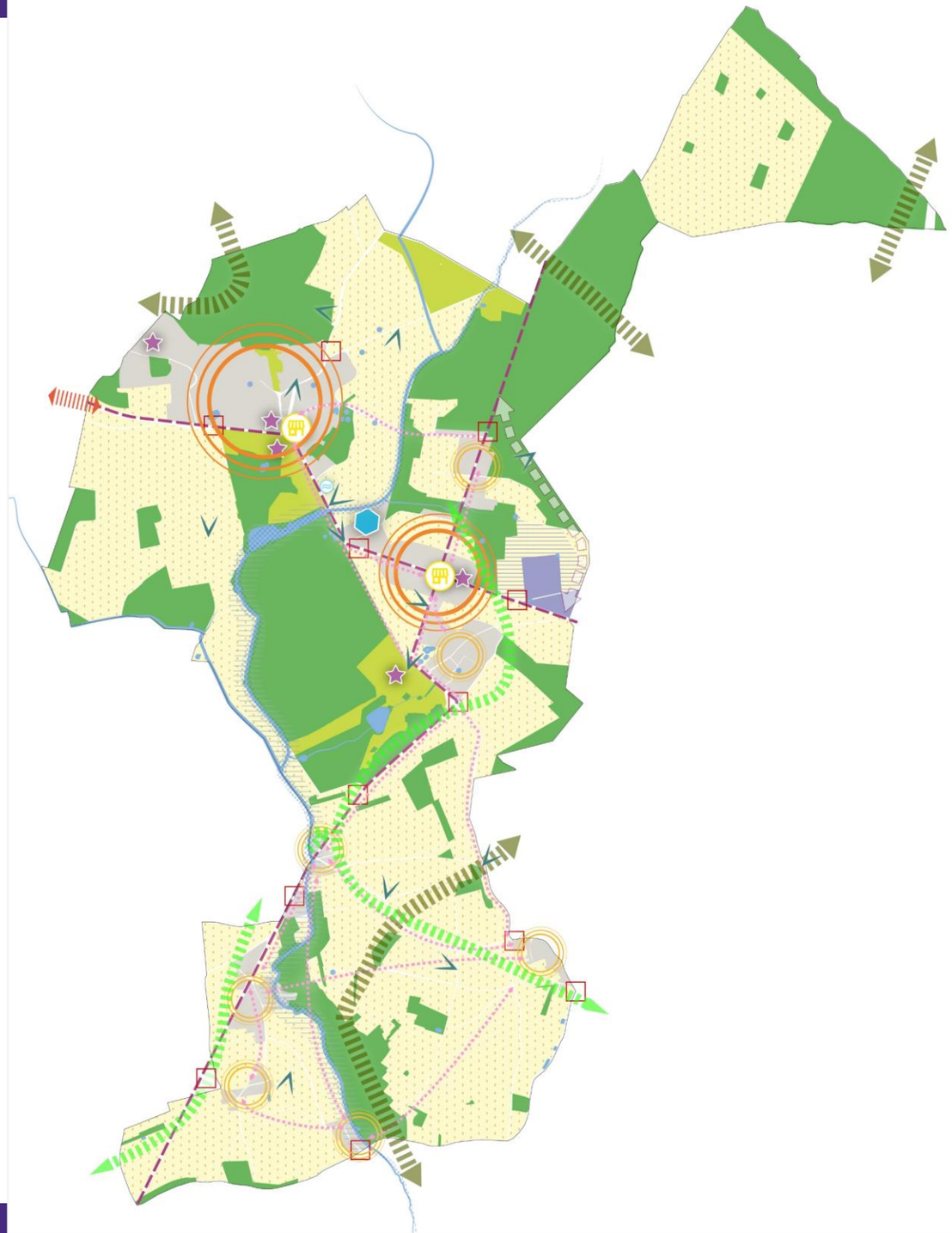
Protéger la population des risques et nuisances du territoire

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.



Espace Ville SCOP

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

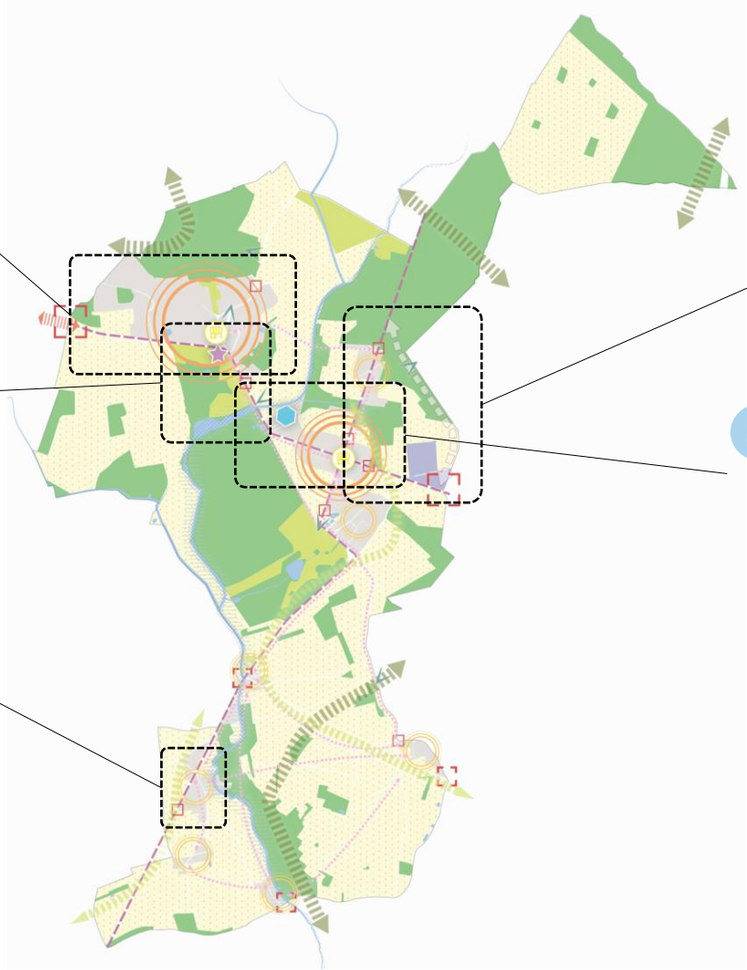
Les secteurs d'OAP

5 OAP sectorielles :

OAP Centre-bourg

OAP Château

OAP Charmoise



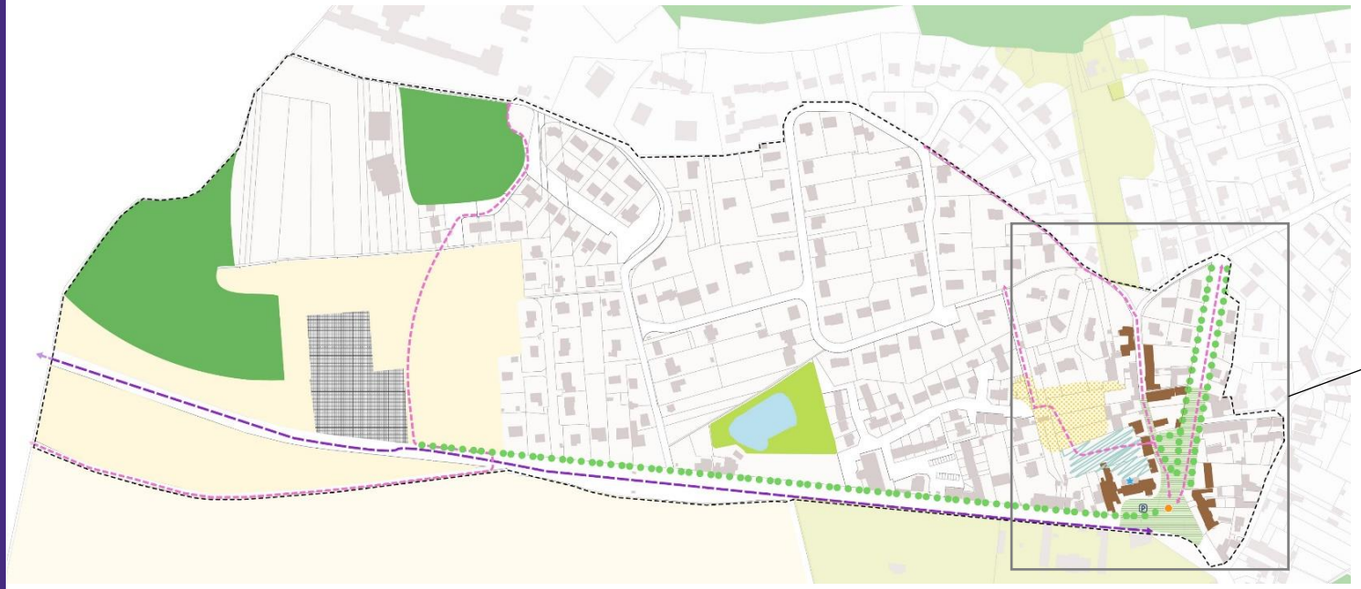
OAP Extension de la Zone d'Activités Économiques et déviation

OAP Marronniers – Dreyfus

+ 2 OAP thématiques :

- OAP bâti des hameaux
- OAP Trame Verte et Bleue *(obligatoire)*

OAP Centre bourg



AMÉLIORER LE PAYSAGE DU CENTRE-BOURG

- Protéger les espaces boisés du centre-bourg
- Créer un espace vert accessible au public
- Requalifier et végétaliser les espaces publics principaux du centre-bourg
- Préserver le caractère paysager du cimetière communal
- Protéger et étoffer les alignements d'arbres existants
- Protéger le bassin
- Préserver, rénover et valoriser le patrimoine bâti, constitutifs de l'identité du centre-bourg

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

- Créer un espace public à l'arrière de la Mairie, support de rencontres et d'évènements
- Permettre la création de logements de petites typologies (logement individuel et petit collectif), respectant les formes urbaines traditionnelles du centre-bourg
- Accueillir un nouvel équipement public (salle multi-activités)
- Valoriser la fontaine présente sur le rond-point central
- Améliorer et sécuriser les liaisons piétonnes et cyclistes
- Créer une piste cyclable sécurisée le long de la D97
- P — Conforter le stationnement existant devant la mairie, réserver des places pour les personnes à mobilités réduite et équiper des places en bornes de recharge électrique

Espace Ville SCOP

OAP Château

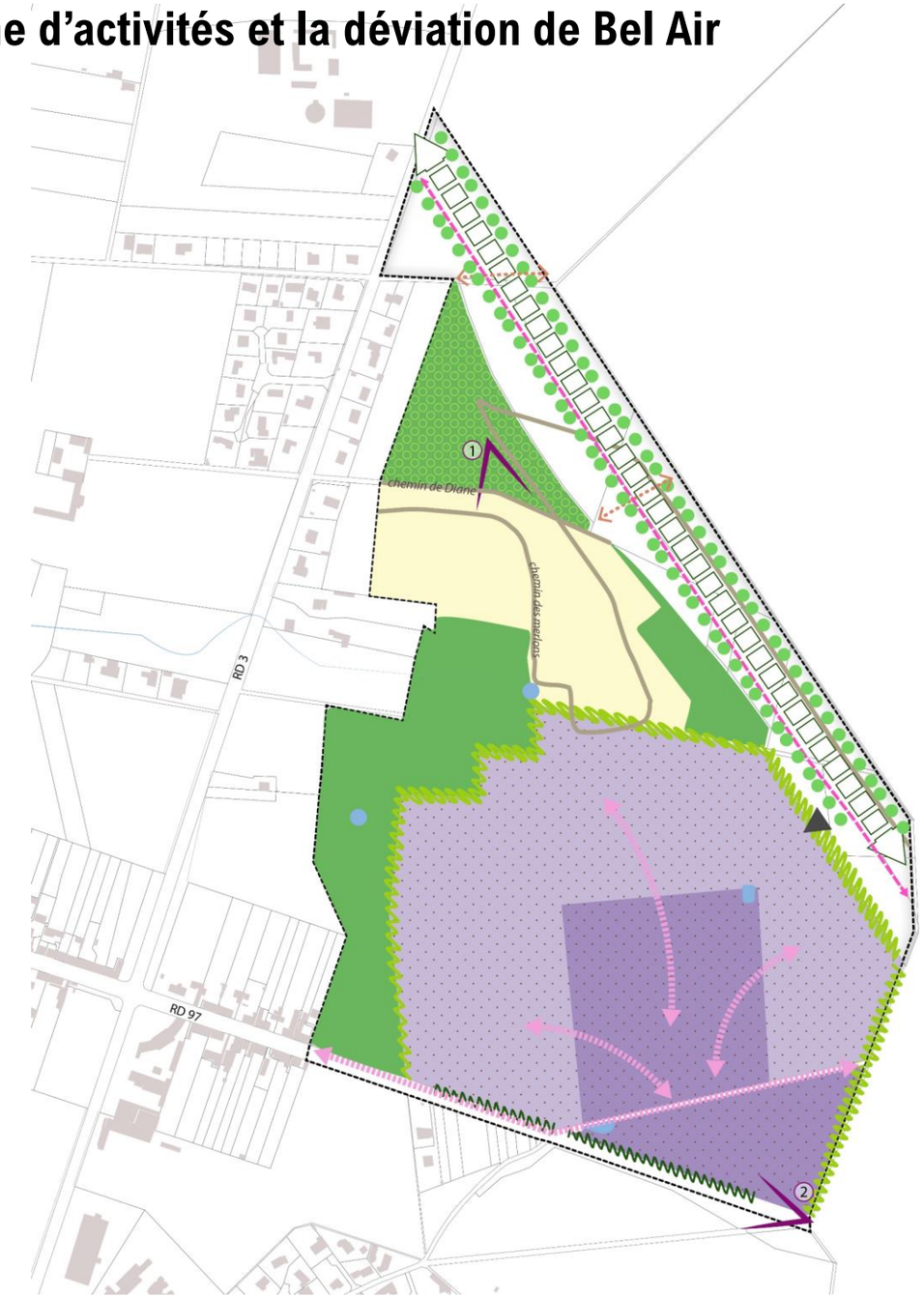
PROTÉGER LE CARACTÈRE REMARQUABLE DU PARC DU CHÂTEAU :

- Protéger les espaces boisés, participant de la qualité du parc du Château, et les arbres remarquables qu'ils contiennent
- Protéger les alignements d'arbres et arbres remarquables du parc du Chateau
- Protéger l'étang du Parc du Château, ainsi que le ru de la Gironde
- Préserver les espaces verts du Parc du Chateau
- Permettre la création de logements au sein des bâtiments existants (Château, pigeonnier, Pavillon de Chasse…), tout en veillant à la préservation de leurs caractéristiques patrimoniales
- Protéger les murs en pierre entourant le Château et son domaine
- Préserver les vues depuis le Château vers le Parc

OUVRIR LE PARC SUR LA VILLE ET AUX HABITANTS :

- Conforter et recréer le maillage de sentes traversants le Parc, afin d'en permettre le parcours aux piétons, cyclistes, cavaliers…
- Ouvrir une liaison douce entre le Parc du Château et le domaine de Soucy
- Aménager un espace de stationnement perméable et s'insérant dans le cadre naturel du Parc, destiné au public
- Permettre l'installation d'équipements publics au sein du Parc (réhabiliter et valoriser la salle polyvalente au sein de la salle Allende, accueillir des services de collectivités dans le bâtiment Bardet, un lieu de coworking au sein du bâtiment Blaise…)
- Permettre la réhabilitation des ateliers afin d'accueillir des lieux ouverts au public (par exemple une ressourcerie)
- Permettre la réalisation d'hébergement de tourisme ou de petites typologies de logements, tout en garantissant une intégration maximale des constructions au cadre naturel et patrimonial du domaine
- Permettre l'accès aux hébergements et à la Ressourcerie via le chemin existant
- Réhabiliter le bâtiment d'accueil du camping afin d'y permettre l'installation de commerces ou d'un équipement

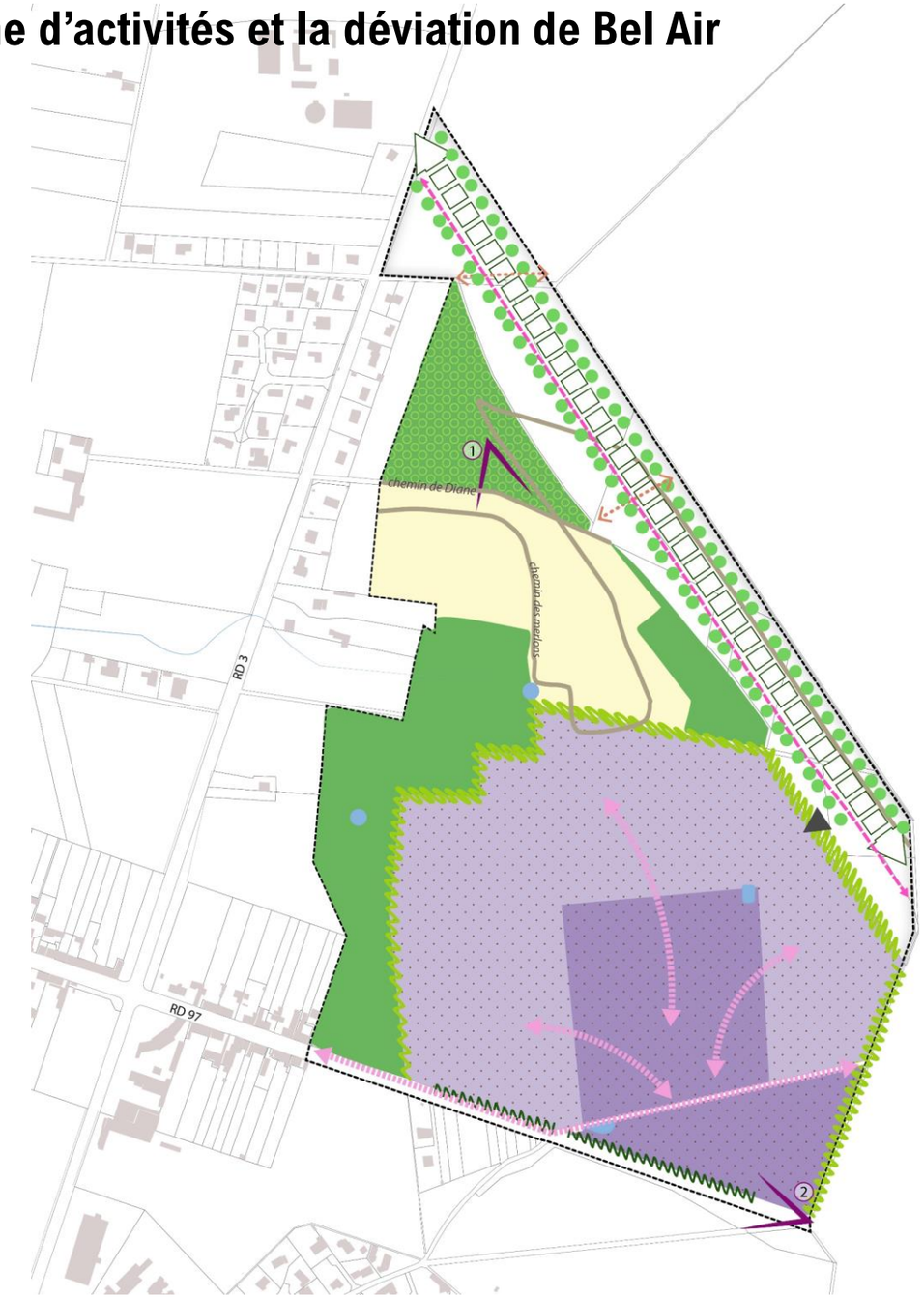
OAP zone d’activités et la déviation de Bel Air



PROTÉGER LES PAYSAGES ET L’ENVIRONNEMENT NATUREL ALENTOUR :

- Protéger les espaces boisés et préserver notamment la coupure végétale entre la zone d’activités et le bourg de Bel Air
- Protéger les espaces agricoles
- Protéger les mares et espaces en eau du secteur *(localisation indicative)*
- Protéger les merlons
- Planter des arbres de part et d'autre de la route forestière, afin de créer de nouvelles continuités écologiques, dans le prolongement de la forêt de la Roche Turpin et des merlons
- Garantir des transitions paysagères entre les aménagements de la zone d’activités et les espaces agricoles et boisés alentours
- Veiller à la bonne insertion de la zone d’activités vis-à-vis de la rue Charles Ferdinand Dreyfus, en soignant les plantations arborées, en évitant le dépôt de matériaux et ordures en front de rue…

OAP zone d'activités et la déviation de Bel Air



AMÉNAGER UNE DÉVIATION DE LA RD3 / RD97 :

Créer une route forestière paysagée, en déviation aux routes départementales D3 et D97 par le Nord-Est du hameau de Bel-Air, afin d'en alléger la circulation. Créer un rond-point au niveau de l'intersection de la déviation et de la RD3.
(localisation indicative)

Préserver le chemin des merlons et le chemin de Diane existants

Créer des aménagements doux, à destination des cycles, des piétons et des cavaliers, le long de la déviation.

Aménager des passages permettant les franchissements vélos et piétons, ainsi que le passage de la faune, en lien avec le chemin des merlons et la forêt
(localisation indicative)

PERMETTRE LE DÉVELOPPEMENT RAISONNÉ DE LA ZONE D'ACTIVITÉS BEL AIR EXISTANTE :

Poursuivre l'aménagement durable de la zone d'activités existante, en favorisant notamment l'implantation de dispositifs de production d'énergie renouvelable

Sous condition de réalisation de la déviation routière : Étendre la zone d'activités de Bel Air, en créant une ambiance paysagère attractive et en réduisant les impacts sur l'environnement

Sous condition de réalisation de la déviation routière : créer un accès depuis la déviation de la RD3 vers l'extension de la ZAE

Aménager des espaces de stationnement qualitatifs au regard de la préservation de l'environnement : perméables, végétalisés…

Développer des liaisons douces vers, depuis et au sein de la ZAE.

Intégrer les aménagements de la zone d'activités au paysage existant, en préservant les vues :

1. Depuis les merlons au nord du site
2. Depuis l'entrée de ville Est de la commune

OAP Marronniers - Dreyfus

Permettre la réalisation d'un programme d'environ 40 logements, dont 10% de logements locatifs sociaux

Garantir l'implantation d'un front urbain le long de la rue Charles Ferdinand-Dreyfus et l'allée des Marronniers, en harmonie avec les constructions existantes :
- Respecter le gabarit des constructions du hameau de Bel Air
- Autoriser des originalités architecturales, à condition qu'elles s'intègrent au tissu urbain du hameau (tourelles, etc.)
- S'inspirer des teintes et matériaux des constructions voisines. Privilégier l'utilisation de la pierre meulière, notamment pour les murs de clôture

Créer un linéaire commercial en rez-de-chaussée des constructions

Prévoir un accès sécurisé depuis l'Allée des Marronniers, et des aménagements de sécurité permettant de diminuer la vitesse des véhicules circulant sur la départementale

Préserver et développer l'alignement d'arbres de l'allée des Marronniers

Réserver un espace libre de toute construction, à proximité des terres agricoles (sur une bande de 15 mètres). Il pourra permettre la création d'espaces verts ou d'espaces de stationnement perméables et végétalisés.

Préserver une transition paysagère avec les espaces agricoles jouxtant les terrains.

Assurer une gestion des eaux pluviales à la parcelle, privilégiant des systèmes naturels de type noues paysagères

OAP Charmoise

Permettre la réalisation d'un programme de 10 à 15 logements. Les typologies bâties ne devront pas dépasser une hauteur de R+1+C, et prendront la forme de maisons individuelles et/ou maisons groupées de village. L'aspect extérieur des constructions devra respecter une harmonie avec les bâtiments du hameau, notamment le pavillon présent au croisement des rues de Folleville et de la Galotterie.

Prévoir des espaces de stationnement perméables et végétalisés

Assurer une gestion des eaux pluviales à la parcelle, privilégiant des systèmes naturels de type noues paysagères, si la nature des sols le permet.

Prévoir des aménagements de sécurité de type ralentisseur

Prévoir un accès sécurisé depuis la rue de la Galotterie

Veiller à un aménagement qualitatif le long des rues de Folleville et de la Galotterie, afin d'embellir l'entrée du hameau.

Préserver une transition paysagère avec les autres terrains

Créer une noue paysagère dans le cadre des aménagements de récupération des eaux de pluie.

OAP bâti des hameaux

Le bâti traditionnel de village

L'alignement des percements doit être préservé

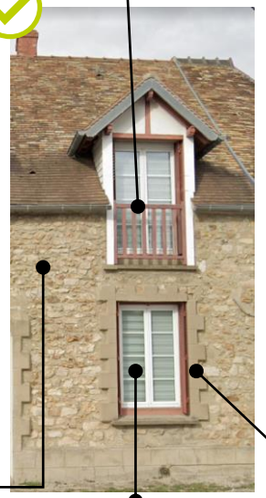
Volets des étages supérieurs persiennés

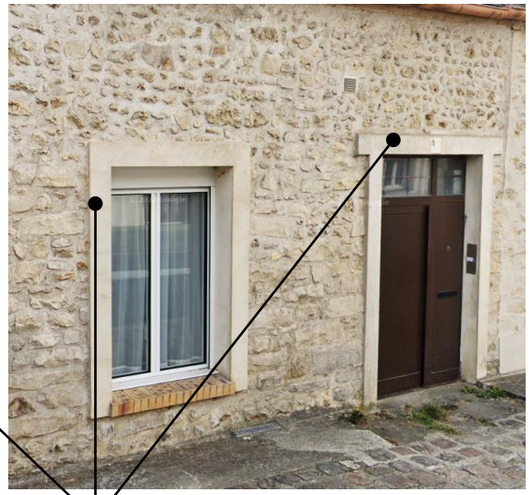
Les porches ruraux doivent être conservés dans leurs dimensions et matériaux originaux

Les encadrements de fenêtres participent de la structuration de la façade. Dans ce cas les volets sont déconseillés

Les garages, notamment dans l'habitat rural, doivent être intégrés au sein des porches ou, à défaut, avoir une taille, une forme et des matériaux correspondant aux autres porches de la rue. Les portes de garage de taille standardisée non-adaptées sont à proscrire.

Les garde-corps, notamment lorsqu'ils sont ouvragés, sont à préserver et entretenir

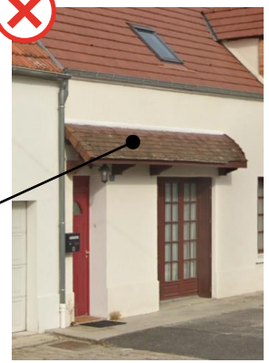




Les fenêtres doivent, sur les constructions anciennes, être verticales et de forme allongée

Les encadrements de fenêtre et de porte doivent être conservés et/ou restaurés

Les volets doivent être alignés entre eux sur une même façade, préférentiellement à l'alignement de la façade



Les volets roulants en PVC doivent être évités, surtout dans le cas de façades présentant des volets en bois. Si toutefois il s'avère indispensable, les profils de PVC utilisés devront garder le même système d'ouverture. La couleur sera harmonisée avec la façade.

Les marquises sont à proscrire strictement en façade sur l'habitat rural

OAP bâti des hameaux

Les fermes

Intentions de protection :

- **Respecter les éléments structurants de la morphologie de la construction** : implantation et composition des bâtiments, volumétrie, forme de toitures, taille des percements (voir schémas ci-contre).
- **Maintenir une harmonie de la construction en termes de couleur de menuiseries et de matériaux** utilisés pour le ravalement des façades.
- **Préserver les caractéristiques architecturales propres à l'époque de construction du bâti** : éléments de modénature, linteaux, chaînage….
- **L'isolation par l'extérieur** est incompatible avec la préservation patrimoniale de ces constructions patrimoniales.

Murs en pierre

Linteaux en pierre ou brique

Organisation des constructions à l'alignement par rapport à la rue

Préservation des espaces libres végétalisés en arrière de parcelle

Préservation du bâti aligné à la rue

Préservation de la cour à l'arrière des constructions

Organisation des constructions avec une cour ouverte sur la rue

Préservation de la cour ouverte

Conservation du bâti perpendiculaire à la rue

OAP bâti des hameaux

Les maisons remarquables

Intentions de protection :

Lors des travaux de rénovation, réhabilitation ou extension, il convient de veiller à protéger, rénover, reconstituer ou réparer les éléments qui participent à l'identité architecturale de la construction. Il s'agit en premier lieu d'en conserver l'identité architecturale globale mais aussi les éléments ponctuels de façades, de toitures, de menuiseries etc…

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

Balustrades en fer ou bois à rénover dans leur matériau d'origine

Les volets doivent être conservés, restaurés et en cas de restauration doivent respecter le modèle d'origine (persiennes pliables, volets battants…).

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

Maintenir une harmonie de la construction en termes de couleur de menuiseries et de matériaux utilisés pour le ravalement des façades.

L'isolation par l'extérieur est incompatible avec la préservation patrimoniale des ces constructions patrimoniales.

Les niches, plaques, modénatures et autres éléments décoratifs d'intérêt patrimonial et esthétique doivent être conservés, voire mis en valeur.

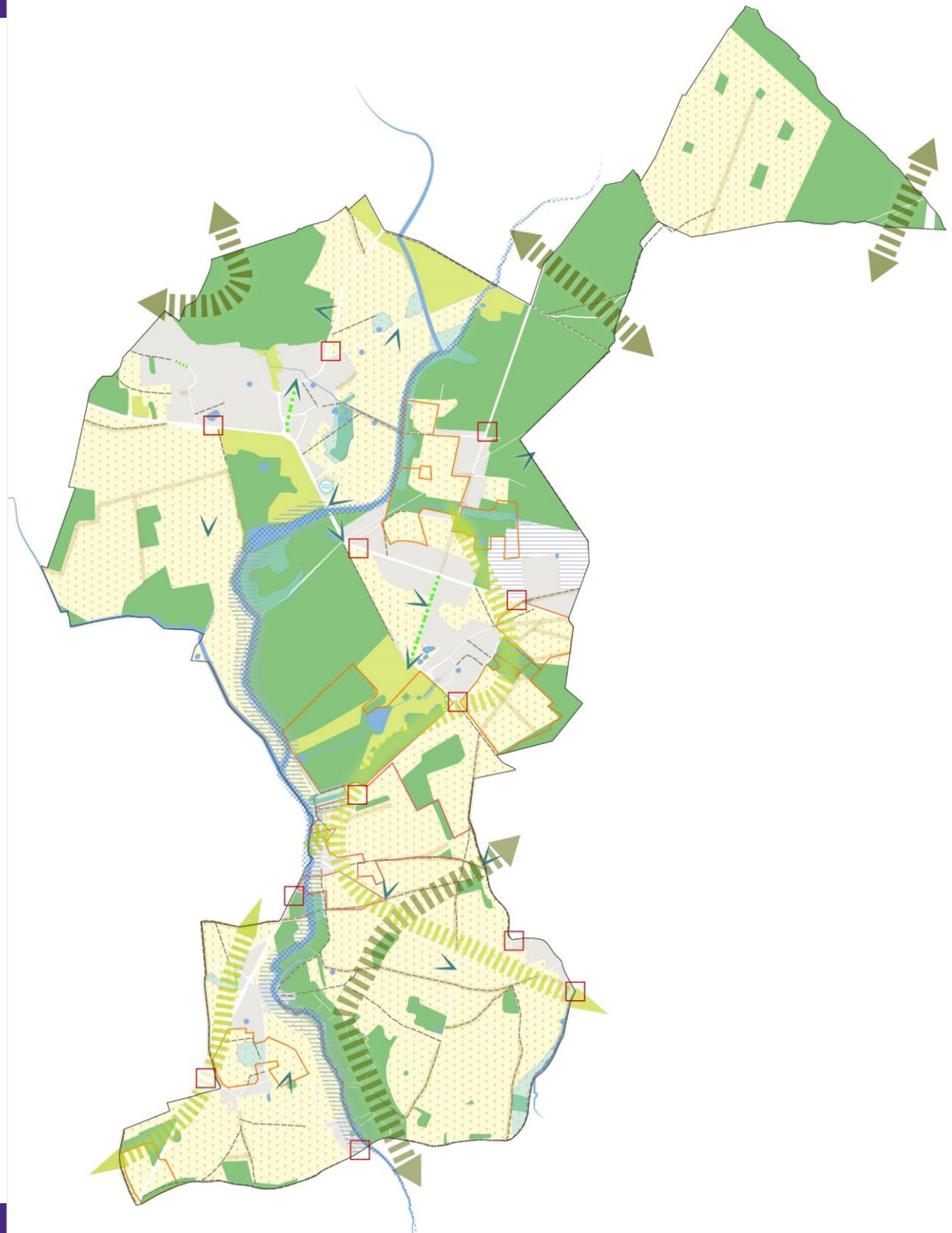
OAP Trame Verte et Bleue

PRÉSERVER ET VALORISER LES ESPACES NATURELS ET AGRICOLES

- Protéger les grands boisements
- Préserver les principaux espaces verts de la commune
- Pérenniser la présence de grands espaces agricoles
- Maintenir et restaurer les Zones d'Intérêt Écologique à Conforter (ZIEC) du PNR
- Protéger et gérer les milieux naturels des Sites de Biodiversité Remarquables (SBR)
- Valoriser et préserver les chemins ruraux

PROTÉGER LES MILIEUX EN EAU ET AMÉLIORER LEUR GESTION

- Préserver et valoriser la présence de l'eau :
  - Améliorer le bon état écologique et restaurer la continuité aquatique
  - Préserver les cours d'eau à forts enjeux écologiques
  - Favoriser une gestion écologique des plans d'eau
- Valoriser la Gironde et son projet de remise à l'air libre
- Maintenir une continuité végétale le long des berges de la Charmoise et de la Gironde.
- Réglementer les modalités de construction aux abords des rus et rivières.
- Préserver les zones humides identifiées par la DRIEE



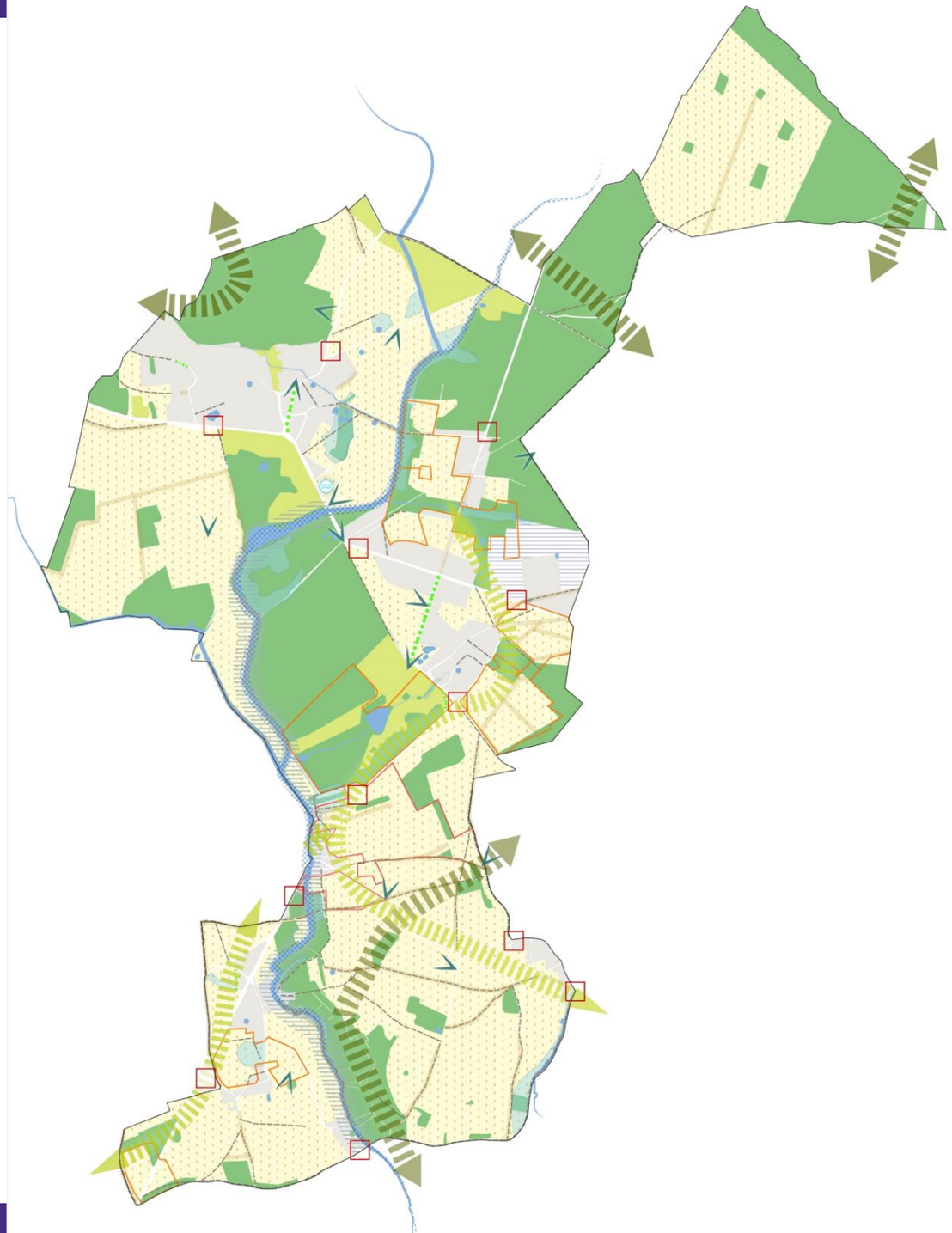
OAP Trame Verte et Bleue

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 alignements d'arbres structurants du territoire communal
- Préserver les haies et bandes enherbées, permettant la circulation de la biodiversité et participant de la lutte contre le ruissellement
- Garantir un développement urbain permettant les continuités écologiques, en limitant l'artificialisation des sols et en encourageant la végétalisation des espaces publics et privés au sein des hameaux

PRÉSERVER ET VALORISER LE PAYSAGE COMMUNAL

- Requalifier les entrées de hameaux le long des axes
- Porter un projet d'extension de la ZAE durable, vertueux et participant et évitant au maximum les impacts environnementaux
- Valoriser et protéger les vues majeures



Espace Ville SCOP

Le plan de zonage et les grands principes règlementaires

Le plan de zonage et les grands principes règlementaires

Les zones

Zones urbaines

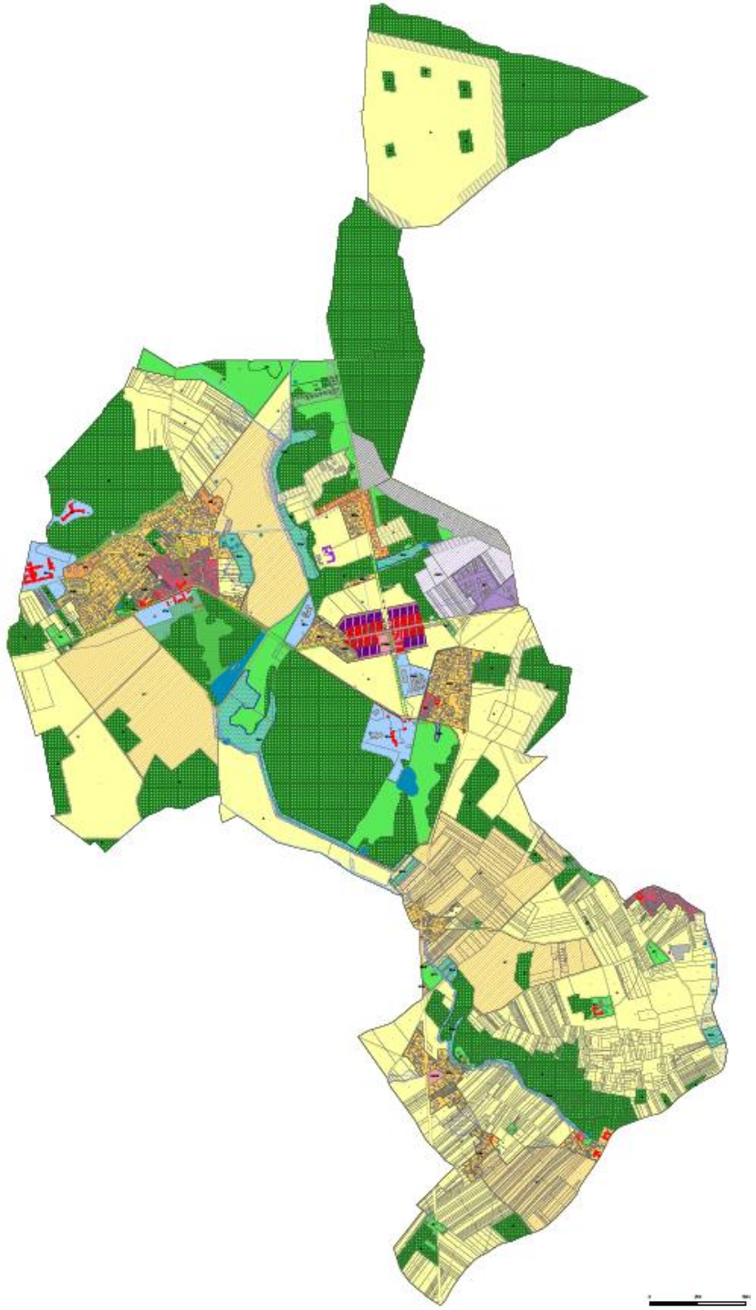
- UA
- UAb
- UB1
- UB2
- UG
- UL, ULa, ULb, ULc, ULd
- UI

Zones de développement futur

- 1AU
- 2AUi

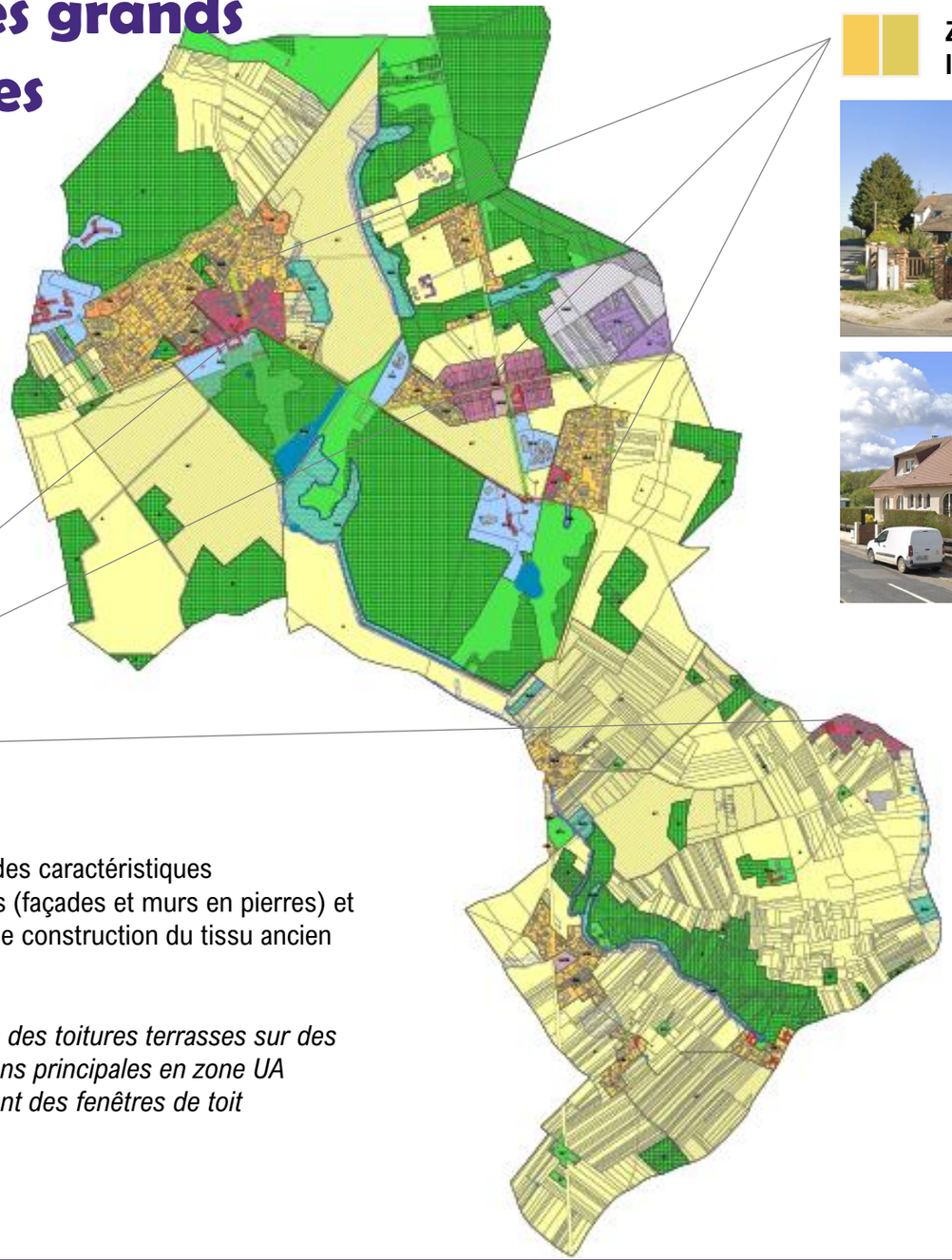
Zones naturelles

- A
- A* : Sites de biodiversité remarquable à préserver
- N
- Nzh



Le plan de zonage et les grands principes règlementaires

Les zones



ZONES UB1, UB2 :
les quartiers pavillonnaires

- Préservation des tissus pavillonnaires de type spontané (UB1) et constitué (UB2).
- Permettre des évolutions bâties (extensions, surélévations…) pour répondre aux besoins d'évolution de la vie.

ZONES UA, UAb :
le tissu de centre bourg et de hameau dense

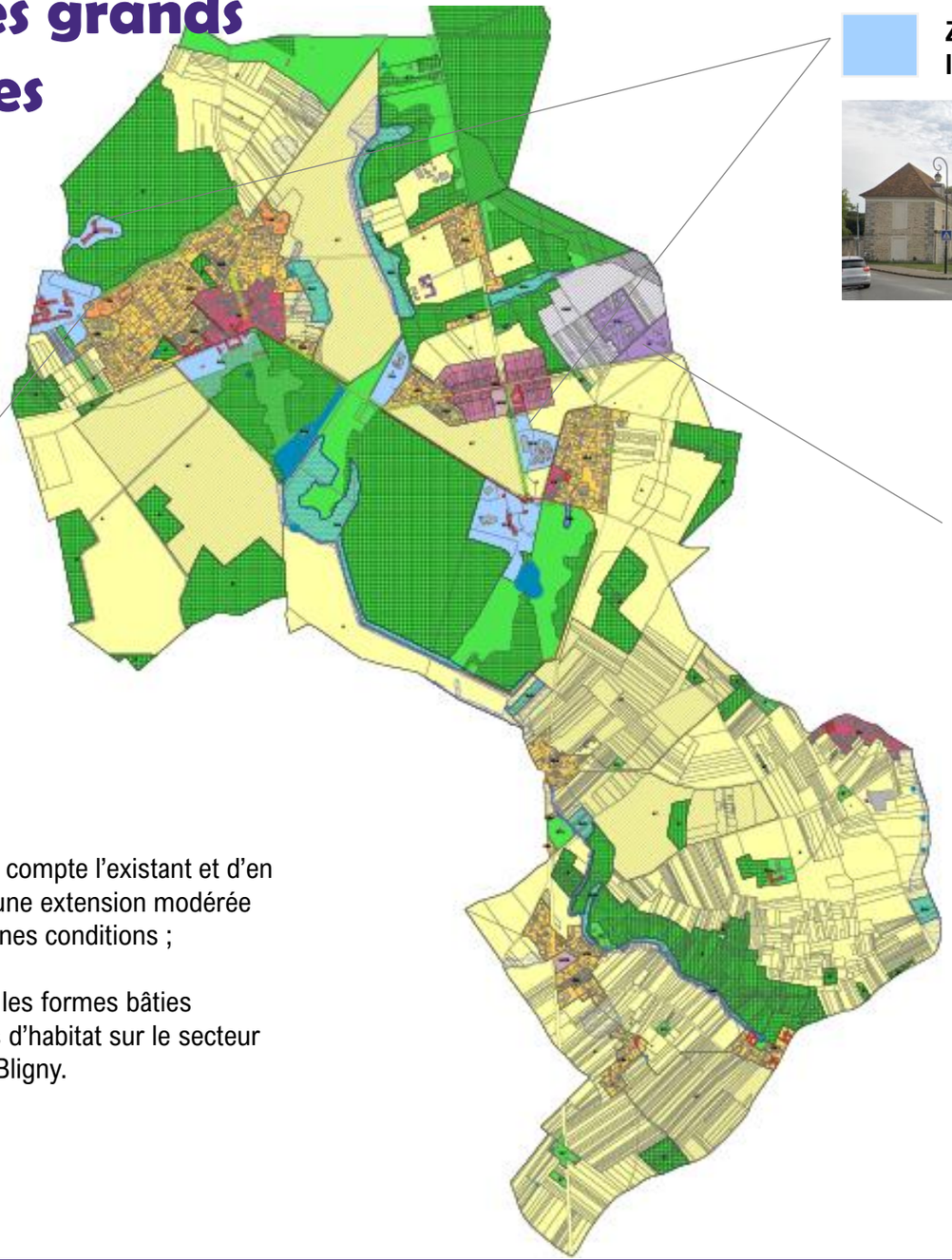
Préservation des caractéristiques architecturales (façades et murs en pierres) et des gabarits de construction du tissu ancien

Exemples :

- *Interdiction des toitures terrasses sur des constructions principales en zone UA*
- *Encadrement des fenêtres de toit*

Le plan de zonage et les grands principes règlementaires

Les zones



ZONES UL:
les secteurs d'équipements publics

Permettre l'évolution des équipements publics en lien avec leurs besoins

ZONE UI:
les secteurs d'équipements publics

Encadrer l'implantation et l'aspect des bâtiments d'activités de la ZAE

ZONE UC : Habitat groupé de constructions de plusieurs niveaux habitables

- Prendre en compte l'existant et d'en permettre une extension modérée sous certaines conditions ;
- Pérenniser les formes bâties diversifiées d'habitat sur le secteur proche de Bligny.

Espace Ville SCOP

Le plan de zonage et les grands principes règlementaires

Les zones

ZONES N, Nzh:
Les espaces naturels

- Protéger les espaces naturels (forets, parcs…)
- Préserver et permettre la bonne gestion des zones humides

ZONES 1AU, 2AU : les secteurs de projets (OAP Marronniers – Dreyfus / OAP Charmoise / OAP Extension ZAE Bel Air et déviation)

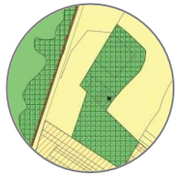
- Permettre la bonne mise en œuvre des projets communaux

ZONES A, A* :
zones agricoles

- Protéger les espaces cultivés du territoire
- Permettre les projets liés aux exploitations
- Préserver le grand paysage agricole

Le plan de zonage et les grands principes règlementaires

Les prescriptions graphiques

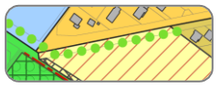


Préservation des espaces naturels :

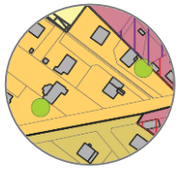
→ Création et extension d'Espaces Boisés Classés (EBC)

→ Création d'Espaces Paysagers Protégés (EPP)

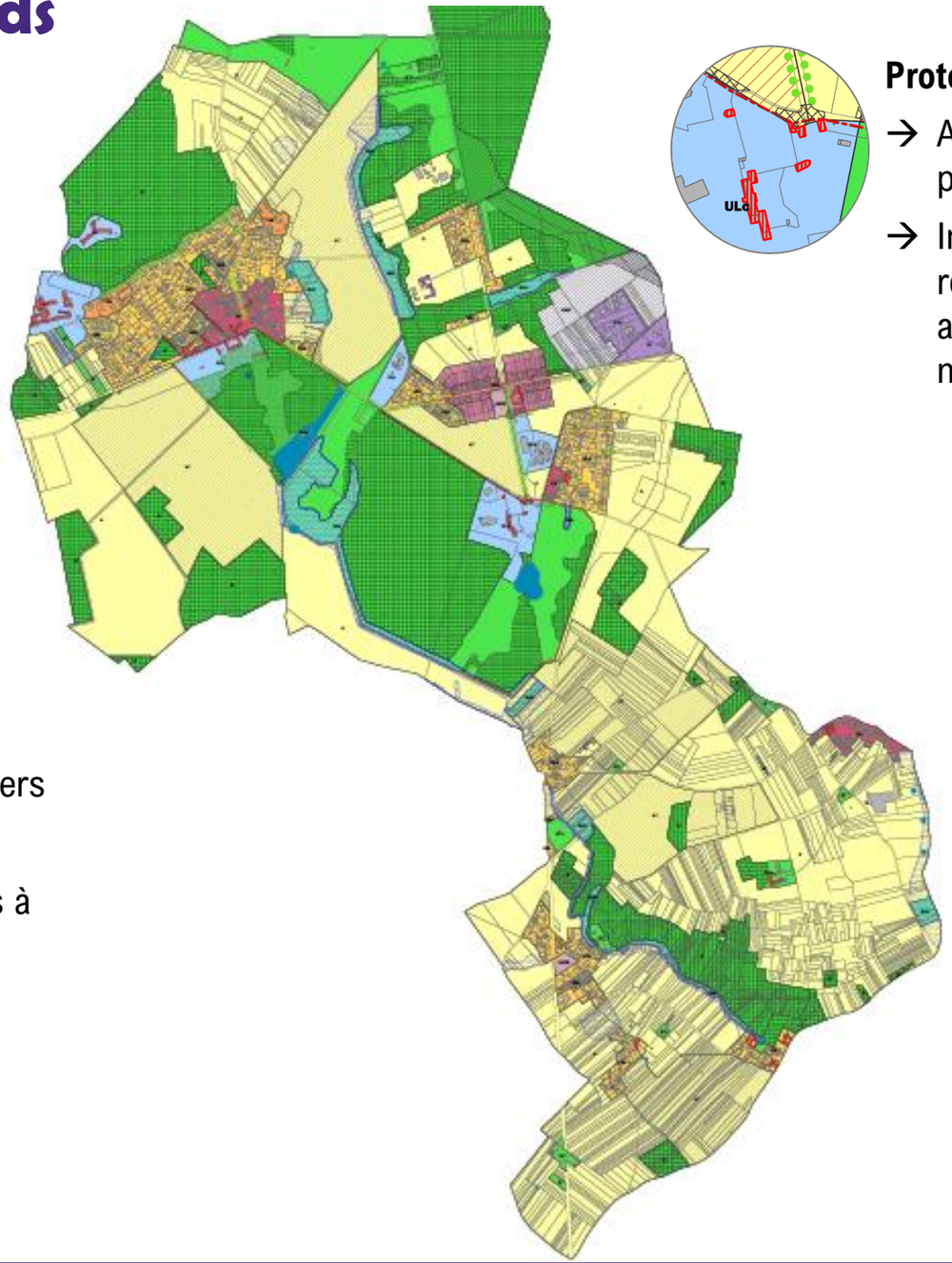
→ Protection des lisières de massifs forestiers



→ Ajouts de nouveaux alignements d'arbres à protéger



→ Ajouts d'arbres remarquables à protéger



Protection du patrimoine bâti :

→ Ajouts de bâti remarquables à protéger

→ Insertion de fiches de recommandation du PNR en annexes, notamment sur les matériaux

Réduction de la consommation :

Sur les 4 zones AU non encore urbanisées :

→ 2 sont maintenues

→ 1 (extension de la ZAE) est conditionnée à la réalisation de la déviation

→ 1 est reclassée en zones agricole et naturelle

Espace Ville SCOP