

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

091-219102449-20171215-2017-54-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet - 19/12/2017



Commune de  
**FONTENAY LE VICOMTE**

# PLAN LOCAL D'URBANISME

**P.A.D.D.**

Projet d'Aménagement et  
de Développement Durables

Version présentée en débat du Conseil Municipal du 15 décembre 2017



# Préambule

## Une pièce essentielle pour l'expression du projet communal à l'horizon 2030

Le PADD définit les orientations générales d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysages, de protection des espaces agricoles et naturels et de préservation des continuités écologiques retenus pour le territoire de FONTENAY LE VICOMTE.

Il précise les orientations concernant l'habitat, les déplacements, le développement économique, commercial et des loisirs, les réseaux d'énergie et communications numériques.  
Il fixe des objectifs de modération de consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

## Sommaire

Préambule	1
AXE 1 : Conforter l'identité rurale fondée sur des paysages et des milieux naturels remarquables	3
AXE 2 : Assurer une évolution raisonnée et équilibrée	6
AXE 3 Aménager, préserver et requalifier le village	8
AXE 4 Favoriser des pratiques environnementales vertueuses	11
SYNTHESE	14

## Un document « cadre » pour l'ensemble des pièces du PLU



C'est un cadre de cohérence interne du Plan Local d'Urbanisme (PLU) : ses orientations doivent trouver leur traduction dans les différentes pièces du dossier (règlements écrit et graphique, orientations d'aménagement et de programmation, servitudes, annexes...).

Il n'est pas directement opposable aux tiers. Aussi, les illustrations et cartes restent indicatives et expriment des objectifs et intentions, sans que puissent y être rattachées ni échelle ni localisation précise.

## Une référence d'évaluation et d'évolution du PLU dans le temps



Le PADD est établi dans une vision à l'horizon 2030.

Il fait l'objet d'un débat en conseil municipal à son élaboration. Puis, il fait l'objet d'une évaluation, présentée et débattue en conseil municipal tous les 9 ans.

Il constitue une référence pour l'évolution du PLU dans la mesure où la nécessité de modifier son contenu entraîne une révision du PLU.



# Le territoire

bénéficie d'une situation intéressante de transition entre des espaces naturels et agricoles de qualité, et intermédiaire aux portes d'agglomérations structurantes et des zones rurales du Val d'Essonne

Ainsi, la commune dispose d'un cadre de vie de qualité, apprécié par ses habitants et attractif, comme en témoigne la croissance des dernières années.

De ce fait, elle subit une forte pression urbaine et une demande en constructions importante.

Dans la continuité du PADD adopté en 2004, l'avenir de la commune doit s'appuyer sur :

- la préservation de l'environnement fontenois et de ses milieux naturels
- la maîtrise de l'extension urbaine tout en permettant une évolution douce de l'urbanisation et des constructions existantes
- le maintien d'emplois et services sur le territoire pour une dynamique locale
- la cohérence des besoins en équipements et services publics et la valorisation des espaces publics (circulations douces, stationnements, sécurité, etc.)



Le projet d'aménagement et de développement durables de Fontenay doit donc assurer :

- **la préservation d'un environnement paysager et d'un cadre de vie**, appréciés par ses habitants et reconnus à différentes échelles : vallée de l'Essonne, marais et roselières remarquables, espaces agricoles du plateau de Chevannes, etc.)
- **le maintien d'une dynamique locale** autour d'un renouvellement démographique modéré et de la poursuite du développement économique et de services adaptés ;
- **une évolution urbaine endogène** au sein des zones urbanisées et le respect d'une identité rurale et patrimoniale dans le village ;
- **l'action en faveur de l'Environnement** et de pratiques éco-responsables vertueuses (transition énergétique, modération des déplacements motorisés, information renforcée sur les risques d'inondations, de mouvements de sols, les nuisances sonores, etc.)



# AXE 1

## Conforter une identité rurale, fondée sur des paysages et des milieux naturels remarquables

*Fontenay le Vicomte est une des dernières communes de l'aire urbaine de Paris, proche de l'une des 1ères agglomérations d'Île de France (Grand Paris Sud).*

*Mais, avec 80 % de son territoire en espaces non urbanisés, elle a su préserver un cadre de vie naturel dominant et une identité villageoise et rurale.*

*La qualité des espaces présents sur le territoire ont été reconnus à différentes échelles (communale, départementale et régionale) et garantissent leur préservation face à une*

**« 80% du territoire préservé en espaces agricoles et milieux naturels remarquables »**

*pression foncière et urbaine importante.*

*En effet, la vallée de l'Essonne et ses espaces remarquables reconnus à grande échelle (NATURA 2000, ZNIEFF, espaces naturels sensibles) occupent le 1/3 Nord-Ouest du territoire et les espaces agricoles fertiles de Beauce Gâtinais occupent les 3/5 au Sud-Est.*

*L'ensemble de ces milieux constituent une trame essentielle pour l'identité de la commune.*

*Leur reconnaissance, leur préservation et leur valorisation est essentielle : elle est clairement affirmée dans ce PADD à travers ...*

### Le maintien des terres agricoles et de l'identité rurale autour du village

Il s'agit de préserver les activités rurales et terres agricoles sur les grands ensembles liés au plateau de Chevannes qui s'étend entre la Brie Française et le Gâtinais.

Ainsi, les espaces cultivés sont protégés de toute extension urbaine et préservés pour maintenir la pérennité et la qualité de la production.



Cela concerne notamment les espaces céréaliers au sud de la RD191, entre les zones urbaines de Ballancourt et Fontenay le Vicomte et les espaces de serres entre l'avenue St Rémi et la RD191 dans la continuité de la Nozole.

Parallèlement, il convient également de faciliter les pratiques des agriculteurs dans leur quotidien et leur métier en veillant :

- à des circulations des engins agricoles sur les sites et itinéraires des exploitations
- à l'exercice d'activités para-agricoles, ou complémentaires à leur activité principale auprès de leur siège d'exploitation.



## La vallée de l'Essonne, ses marais et roselières fontenoises

La vallée de l'Essonne s'accompagne de milieux naturels variés et étendus sur le territoire : marais, espaces boisés, roselières, etc.

Ils offrent des paysages boisés relativement fermés mais constituent des ensembles écologiques remarquables reconnus et protégés à l'échelle européenne (NATURA 2000), nationale ou départementale (ZNIEFF, espaces naturels sensibles).

Les espaces boisés et leurs habitats sont protégés et restent inconstructibles. Toutefois, leur gestion doit permettre leur valorisation, leur exploitation raisonnée et leur découverte par le public : des aménagements ou constructions légères de loisirs ou d'activités sylvicoles pourront être autorisées.

Les lisières des massifs boisés sont inconstructibles pour préserver l'intégrité et la qualité des boisements.



## Une biodiversité intéressante à mettre en valeur

De cette situation, Fontenay le Vicomte est un terrain de jeu très favorable à la biodiversité :

- **une biodiversité remarquable à protéger et à faire connaître.** Le cadre d'actions des espaces NATURA 2000 et des Espaces naturels sensibles contribue avec des partenaires à cette valorisation.
- **une biodiversité plus ordinaire, à mettre en valeur et encourager.** elle est présente dans les espaces du village ou de ses abords (parc du château, espaces verts dans le village, jardins privés, etc.)

La préservation des continuités écologiques et les interactions entre ces espaces doivent être assurées.

L'ensemble de ces éléments concourent à la qualité des espaces naturels et du cadre de vie fontenois.





## AXE 1

# Préserver l'identité fontenoise, ses paysages et milieux remarquables



### LEGENDE

- Protéger les terres et les paysages agricoles
- Protéger les espaces forestiers de la vallée de l'Essonne
- Préserver les espaces naturels
- Voies structurantes
- Voie ferrée

- Préserver les milieux naturels remarquables
- Assurer la préservation des lisières des massifs boisés
- Préserver les continuités naturelles et la valorisation des réservoirs de biodiversité



## AXE 2

### Poursuivre une évolution urbaine raisonnée et équilibrée

*Fontenay le Vicomte a connu une forte évolution urbaine et démographique dans les années 2000 avec la réalisation du quartier du Poirier St Rémi puis à partir de 2013 sur le site de la Nozole avec près de 180 logements.*

*Ce dernier développement urbain engendre un rééquilibrage de l'offre de logements et le développement d'activités et services dynamiques pour la vie locale.*

« Après des années de croissance, Fontenay stabilise son dynamisme et se diversifie »

*Dans les années futures, la commune entend poursuivre une production d'habitat raisonnée et modérée pour garantir le point mort démographique et continuer le renouvellement avec des logements plus diversifiés en faveur des jeunes ménages ou personnes âgées. Parallèlement, l'offre de services, commerces et équipements de proximité doit être adaptée aux besoins et anticipée dans le projet.*

#### Promouvoir un urbanisme endogène au sein des zones urbanisées

La mobilisation des terrains libres et opportunités foncières au sein des zones urbanisées existantes ou en cours d'achèvement doit permettre d'assurer la constructibilité nécessaire pour des nouveaux logements, services et équipements dans les 10 prochaines années.

Cette urbanisation endogène n'entraîne pas d'extension urbaine et de consommation d'espaces agricoles ou naturels pour les 10 prochaines années conformément aux dispositions du SDRIF approuvé en 2013.

Par ailleurs en favorisant des possibilités d'évolution et de mutations des constructions existantes (extension, aménagement, transformation) permet aussi d'adapter l'habitat aux nouveaux modes de vie, et normes énergétiques, sans systématiquement construire de nouveaux bâtiments.

#### Assurer une offre de logements suffisante et plus diversifiée

**Maintenir le nombre d'habitants** nécessite la production d'environ 2 logements/an, pour compenser les effets du desserrement des ménages, d'évolutions des logements vacants ou de transformation du bâti plus ou moins ancien.

**Assurer la mixité résidentielle et sociale** pour renouveler et diversifier l'offre de logements nécessite environ 4 à 5 logements /an.

Cette diversification des logements permet de :

- répondre à des besoins évolutifs des ménages tout au long de la vie (taille de logements, confort et typologie, conditions de ressources, etc.)
- anticiper les obligations qui s'imposeront en termes de réalisation de logements locatifs sociaux à Fontenay le vicomte, dès que le seuil de 1 500 habitants est atteint.



Ainsi dans la continuité des logements et opérations réalisées sur la Nozole (résidence intergénérationnelle, logements locatifs sociaux, petits logements, et maisons familiales), il s'agit d'élargir l'éventail des types d'habitat pour favoriser les possibilités de parcours résidentiels pour les fontenois attachés à leur commune.

### Maintenir une offre de services, d'équipements de proximité adaptée

La commune dispose d'une offre d'équipements adaptée à sa strate démographique et aux besoins des derniers arrivants.

Afin d'anticiper d'éventuels besoins dans les années à venir, la commune a étudié et prévu des possibilités d'aménagement et de renforcement des équipements publics :



- à proximité des écoles et de la ferme dans le centre village,
- rue du poirier St Rémi à proximité du parc du château.

### Conforter les emplois et valoriser les espaces économiques

Parallèlement, l'achèvement de l'opération de la Nozole permet de dynamiser l'activité et les services et d'apporter de nouveaux emplois dans les espaces économiques facilement accessibles par la RD191.

Elle poursuit la valorisation de ces espaces d'activités, tout en répondant aux attentes des acteurs économiques qui souhaitent développer ou diversifier leurs activités.

Enfin, la commune entend poursuivre et assurer le développement de réseaux numériques et de technologies émergentes en veillant au respect des moyens et délais de déploiement du très haut débit, en lien avec les opérateurs et partenaires compétents.





# AXE 3

## Aménager, requalifier et valoriser le village

La commune a connu un développement important dans les années 1990 (lotissement du Poirier St Rémi) et dans les années 2013-2016 (opération de la Nozole).

Mais, ces développements se sont inscrits dans un esprit « village » bien préservé. Outre les édifices patrimoniaux (église, château), le cœur du village montre encore largement les traces de son histoire avec la présence de maisons de ville traditionnelles, de corps de fermes bien préservés, de murs anciens en

« Le village doit préserver ses qualités patrimoniales mais aussi évoluer pour s'adapter aux besoins du XXI<sup>e</sup> siècle »

pierres, de petit patrimoine (lavoirs, ponts, calvaires, etc.). Ces éléments donnent une identité qualitative au village.

Aujourd'hui, l'évolution urbaine doit se faire au sein des enveloppes urbaines identifiées sans s'étaler à l'extérieur du village sur les espaces agricoles ou naturels.

Ainsi, cette évolution urbaine ne peut s'appuyer que sur des opérations d'aménagement, de requalification et de valorisation du village de Fontenay.

### Favoriser des opérations de renouvellement urbains

Au sein du village, 3 sites prioritaires sont prévus pour accueillir l'habitat et les services ou équipements associés :

- **la ferme du centre**, qui constitue un potentiel intéressant en termes de capacités (volumes et surfaces importantes), de mixité (habitat, activités, équipements) et de valorisation patrimoniale (corps de ferme traditionnel, cour à préserver et aménager...)
- **le terrain communal à l'angle de la rue de l'Orme et de l'avenue St Rémi**, qui fait l'objet d'une opération résidentielle dense avec réalisation de logements locatifs
- **un site rue du Poirier St Rémi, face au lotissement éponyme**, qui peut accueillir des logements en continuité des quartiers voisins et des équipements publics selon les besoins futurs.

Ces 3 sites font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation, encadrant leur évolution et affirmant la priorité d'aménagement.

### ... et une évolution douce des espaces urbains

Par ailleurs, le PLU favorise une évolution « naturelle » et douce des tissus et constructions existantes avec :

- **des possibilités d'évolutions** des constructions existantes (agrandissement, annexes, aménagement dans les combles, etc.)
- **quelques possibilités de constructions** sur les terrains résiduels des zones centrales ou



## Valoriser l'identité villageoise de Fontenay

Cela passe par la valorisation de certaines caractéristiques des zones urbanisées et du patrimoine local :

- **préservé une trame verte au sein du village :** même si les espaces naturels sont très présents autour, les espaces verts et la végétation participe à la qualité du cadre de vie. Ainsi, les plantations et les espaces végétalisés et le traitement végétal seront imposées et encouragées dans tout projet (construction ou extension). Certains espaces sont protégés et conservés par des espaces boisés classés.



- **préservé et valoriser les éléments de patrimoine local intéressants :** nombreux et variés, il participent à l'image de la commune et doivent être conservés ou reconstitués dans un esprit traditionnel conservé. Ainsi, les murs de pierres traditionnels, certains bâtiments identitaires, lavoir, etc. seront identifiés dans ce sens au titre de l'article L151.19 du code de l'urbanisme.



## Cadrer les évolutions dans la zone paysagère de la rue du Reignault

Cette zone habitée s'est constituée au coup par coup dans les années 80 et 90, sur de grands terrains, préservant les qualités paysagères du lieu (proximité du parc de Villeroy et des espaces boisés de la vallée de l'Essonne, caractère très arboré, rue du Reignault, ...).

Aujourd'hui, elle doit préserver ces qualités paysagères et affirmer les qualités environnementales présentes (proximité du site NATURA 2000, probabilité de zones humides, corridor écologique etc.)

Aussi son évolution urbaine doit rester très mesurée et compatible avec la préservation des qualités précitées.



## AXES 2 et 3 Le village : poursuivre une évolution urbaine raisonnée, aménager, requalifier et valoriser



### LEGENDE

- Favoriser un urbanisme endogène
- Contenir l'urbanisation dans les enveloppes urbaines identifiées
- Préserver les caractéristiques bâties traditionnelles
- Mettre en valeur le patrimoine identitaire local
- Dynamiser l'emploi et l'activité

- Favoriser le renouvellement urbain notamment
  1. sur la ferme
  2. sur le terrain de l'avenue Remi
  3. sur le site de la rue du Poirier - Saint-remi
- Préserver une trame verte végétalisée dans le village
- Valoriser et cadrer les évolutions dans la zone paysagère habitée du Rue du Reignault



# AXE 4

## Favoriser des pratiques environnementales vertueuses

*Cette thématique transversale vient recouper et conforter les 3 orientations précédentes.*

*A Fontenay le Vicomte, elle s'appuie plus particulièrement sur 3 cibles de Développement Durable, mises en avant dans les Lois Grenelle de l'Environnement et ALUR pour tendre vers une gestion environnementale du territoire, tant dans les espaces urbanisés que dans les espaces naturels ou agricoles.*

**« Poursuivre les actions en faveur d'une gestion environnementale durable du territoire »**

*En effet, il s'agit :*

- d'agir en faveur de solutions alternatives à l'automobile individuelle
- de préserver la qualité des ressources naturelles
- de protéger la santé des habitants face aux risques et aux nuisances

### Améliorer les conditions de mobilité dans le village

Le développement de moyens de déplacements alternatifs à la voiture doit être encouragé pour les usages du quotidien à travers :

- la poursuite d'aménagements et de sécurisation des circulations douces,
- la prise en compte des lignes de bus et transports en commun pour les liaisons vers les pôles voisins et les gares (Ballancourt ou Mennecy).

Afin de favoriser les déplacements apaisés, l'aménagement des espaces publics doit être conçu dans une logique de partage de l'espace public par les différents usagers notamment dans le cœur du village où les espaces publics sont relativement réduits.

Enfin, des aires pourront être prévues pour faciliter la pratique du covoiturage sur les itinéraires de transit (RD191 notamment).



### Encourager les démarches durables ou éco-responsables

L'inscription dans la transition énergétique et la réduction des consommations ou émissions doit se traduire par l'encouragement et l'engagement du PLU en faveur de :

- l'usage plus modeste d'énergies grâce à des modes de constructions et des formes urbaines moins énergivores
- l'installation de dispositifs d'énergies renouvelables
- la mise à disposition de bornes de recharge électrique dans les parcs de stationnements publics ou privés d'une certaine taille...



## Préserver les ressources et limiter les rejets polluants

Par ailleurs, le PLU peut imposer une gestion plus économe et respectueuse des ressources naturelles :

- **gérer la ressource en Eau et maîtriser les rejets d'eaux pluviales**
  - en limitant les imperméabilisations (chaussées, constructions...) dans les projets de construction tout en tenant compte des contraintes de topographie ou de composition des sols
  - en privilégiant le principe d'infiltration des eaux pluviales, là où les sols le permettent
  - en incitant à la récupération des eaux de pluies notamment pour des usages d'arrosage
- **optimiser et valoriser les déchets :**
  - valoriser les déchets verts ou autres matières biodégradables et faciliter le tri sélectif
  - inciter à l'enfouissement des conteneurs ou bennes collectives ou systèmes d'apports volontaires

## Limiter l'exposition des habitants et usagers du territoire aux risques et nuisances

Plusieurs risques et nuisances concernent le territoire, même si la plupart ont peu de portée sur les zones habitées ou travaillées.

Toutefois, l'information des pétitionnaires sera assurée et les aménagements encadrés dans les zones concernées :

- par les risques d'inondations avec l'application du Plan de prévention des risques inondations (annexé au PLU)
- par les aléas retrait-gonflement des argiles (étude des sols recommandée)
- par les bruits aux abords des voies de circulations
- etc.



## AXE 4

# Favoriser des pratiques environnementales plus vertueuses



### LEGENDE



Favoriser le développement des énergies renouvelables tout en assurant la qualité patrimoniale du village



Développer les liaisons et réseaux de circulations douces



Développer les liaisons en TC

### Prendre en compte les principaux risques et nuisances



Zones inondables



Argiles (aléa fort)

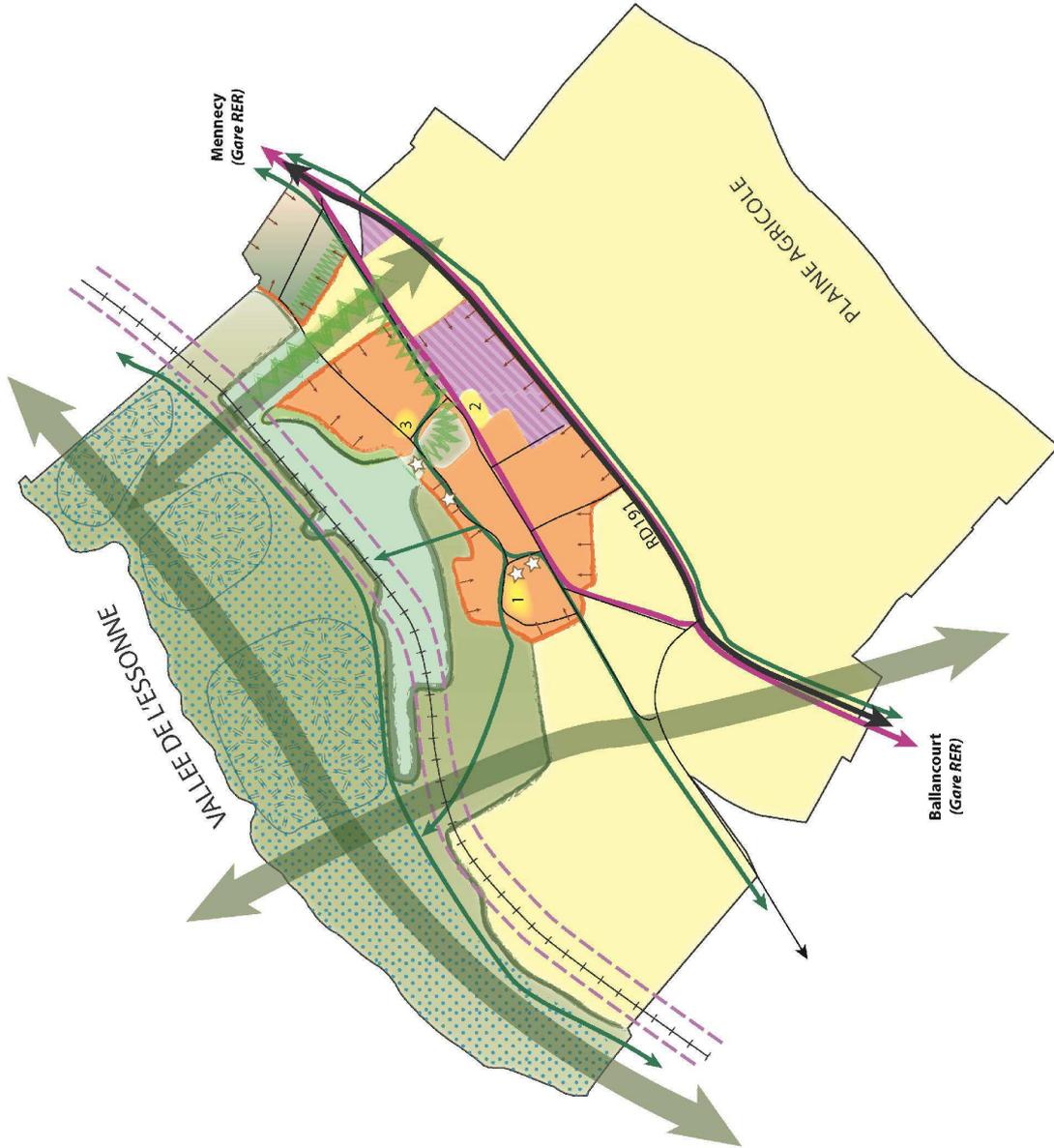


Bruit aux abords des infrastructures



# SYNTHESE DU PADD

## Projet d'Aménagement et de Développement Durables



<p><b>Préserver l'identité rurale et les paysages fontenaysiens</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Protéger les terres et les paysages agricoles</li> <li>Protéger les espaces forestiers de la vallée de l'Esomne</li> <li>Préserver les espèces naturelles</li> <li>Préserver les milieux naturels remarquables</li> <li>Assurer la préservation des habitats des massifs boisés</li> <li>Préserver les continuités naturelles et la valorisation des réservoirs de biodiversité</li> </ul>	<p><b>Assurer une évolution raisonnée et équilibrée</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Favoriser un urbanisme endogène</li> <li>Concentrer l'urbanisation dans les enveloppes urbaines identifiées</li> <li>Préserver les caractéristiques habitées traditionnelles</li> <li>Mettre en valeur le patrimoine identitaire local</li> <li>Dynamiser l'emploi et l'activité</li> <li>Favoriser le renouvellement urbain notamment             <ol style="list-style-type: none"> <li>sur la ferme</li> <li>sur le terrain de l'ancien hameau</li> <li>sur le site de la rue du Poitier - Saint-nemi</li> </ol> </li> <li>Préserver une trame verte végétalisée dans le village</li> <li>Valoriser et cadrer les évolutions dans la zone paysagère habitée du hameau de Beignault</li> </ul>	<p><b>Favoriser les pratiques plus vertueuses pour une bonne qualité de vie</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Favoriser le développement des énergies renouvelables tout en assurant la qualité patrimoniale du village</li> <li>Développer les liaisons et réseaux de circulations douces</li> <li>Développer les liaisons en TC</li> </ul>	<p><b>Prendre en compte des principaux risques et nuisances</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Zones inondables</li> <li>Bruit aux abords des infrastructures</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Voies structurantes</li> <li>Voie ferrée</li> </ul>
---	---	---	--	--