



Département de l'Essonne

Commune de Fontenay-le-Vicomte

# Révision du Plan Local d'Urbanisme

## 2. Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Document arrêté en Conseil Municipal en date du 23 mai 2024

# Introduction

## Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

*Une pièce essentielle du PLU, pour l'expression du projet communal sur les deux prochaines décennies*

LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES (PADD) détermine les grandes orientations d'aménagement du territoire pour les années à venir, à partir des enjeux identifiés au sein du diagnostic.

Il expose le projet d'urbanisme et définit les orientations générales d'aménagement, d'urbanisme, d'habitat, de déplacements, d'équipement, de protection des espaces et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

Selon l'article L 151-5 du Code de l'Urbanisme :

« Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° Les orientations générales des **politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques** ;

2° Les orientations générales concernant **l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs**, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

*Pour la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols mentionnés aux articles L. 141-3 et L. 141-8 ou, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, en prenant en compte les objectifs mentionnés à la seconde phrase du deuxième alinéa de l'article L. 4251-1 du code général des collectivités territoriales, ou en étant compatible avec les objectifs mentionnés au quatrième alinéa du I de l'article L. 4424-9 du même code, à la seconde phrase du troisième alinéa de l'article L. 4433-7 dudit code ou au dernier alinéa de l'article L. 123-1 du présent code, et en cohérence avec le diagnostic établi en application de l'article L. 151-4, le projet d'aménagement et de développement durables fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.*

**Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement**

*les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article L. 153-27.»*

## *Un document « cadre » de l'ensemble des pièces du dossier du PLU*

---

- C'est un **cadre de cohérence interne au contenu du PLU** : Les orientations et objectifs définis doivent trouver leur traduction dans les différentes pièces du dossier (règlements écrits et graphiques, annexes, Orientations d'Aménagement et de Programmation, servitudes...). Mais il n'est pas directement opposable aux tiers.
- C'est un document destiné à l'ensemble des citoyens : il doit être clair et concis, simple et compréhensible par tous.

## *Il constitue une référence dans le temps pour l'évaluation et l'évolution du projet communal*

---

- Il a fait l'objet **d'un débat en Conseil municipal** lors de sa définition.
- Puis il doit faire l'objet d'une **évaluation, présentée et débattue en Conseil Municipal**.
- Il constitue une référence pour la gestion future du PLU dans la mesure où son contenu **conditionne les procédures d'évolution** :
  - Modification ou modification simplifiée ;
  - Mise en compatibilité avec un projet d'intérêt général ou révision allégée ;
  - Révision globale.

## LES TROIS GRANDS AXES DU P.A.D.D. DE LA COMMUNE

### AXE 1 :

*Conforter l'identité rurale fontenoise, fondée sur des patrimoines naturels et bâtis de qualité*

### AXE 2 :

*Maîtriser le développement urbain de la commune*

### AXE 3

*Promouvoir des pratiques durables et environnementales plus vertueuses*

# 1

## Conforter l'identité rurale fontenoise, fondée sur des patrimoines naturels et bâtis de qualité

*Fontenay le Vicomte est l'une des dernières communes de l'aire urbaine de Paris, proche de l'une des premières agglomérations d'Ile 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 a été reconnue à différentes échelles (communale, départementale et régionale) et garantissent leur préservation face à une pression foncière et urbaine importante.*

*En effet, sur les 689 hectares du territoire communal, les espaces naturels et agricoles couvrent près des 4/5<sup>ème</sup> de la commune (25% pour la vallée de l'Essonne et ses espaces remarquables reconnus à grande échelle (NATURA 2000, ZNIEFF, espaces naturels sensibles) et 54% pour les espaces agricoles fertiles de Beauce Gâtinais).*

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

*Leur reconnaissance, leur préservation et leur valorisation est essentielle.*

### Objectif 1.1.

#### → EN PROTEGEANT LES ESPACES NATURELS

##### Orientations du P.A.D.D.

**→ Protéger, valoriser et faire connaître la biodiversité remarquable locale (vallée de l'Essonne, 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, label *Green List* pour les marais).
- 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 légers 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.

### → Affirmer les corridors écologiques identifiés

La préservation des continuités écologiques, identifiées notamment par le SRCE (Schéma Régional de Cohérence Ecologique), 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.



## Objectif 1.2.

### → EN PERENNISANT LES ACTIVITES AGRICOLES

#### Orientations du P.A.D.D.

##### → Préserver les terres agricoles

Les terres agricoles constituent une forte composante du paysage de la commune, représentant 60% du territoire communal. Ces espaces, où les vues sont ouvertes et lointaines, sont des facteurs de qualité paysagère indéniable.



Ces espaces agricoles sont ainsi une richesse importante pour la commune, qu'il convient de protéger des différentes formes de mitage et de mettre en valeur, car ils participent pleinement à la qualité du cadre de vie.

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.
- assurer une gestion dynamique pour le maintien des espaces riches en biodiversité et des ressources naturelles.

Cela se fera notamment :

- En réglementant les développements futurs.
- En réglementant l'utilisation des terres agricoles par les agriculteurs et en limitant les secteurs de constructibilité.

Ainsi, les espaces cultivés sont protégés de toute extension urbaine et préservés afin de conserver la tradition agricole locale et les paysages remarquables associés.

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.

##### → Prendre en compte la fonctionnalité agricole et faciliter les pratiques des agriculteurs dans leur quotidien :

- en ne gênant pas la circulation des engins agricoles.
- en maintenant les chemins ruraux et itinéraires des exploitations.
- en favorisant le maraichage.



## Objectif 1.3.

### → EN POURSUIVANT LA VALORISATION DU CADRE DE VIE LOCAL

#### Orientations du P.A.D.D.

##### → Préserver une trame verte au sein du village

Même si les espaces naturels sont très présents sur le territoire communal, la « biodiversité ordinaire » (restauration et ouverture du parc du château, espaces verts dans le village, jardins privés, etc) participe à la qualité du cadre de vie local. Afin de la conforter, des traitements végétaux seront imposés et encouragés dans tout projet (construction ou extension). Certains espaces sont protégés et conservés par des espaces boisés classés.



## → Permettre une évolution qualitative des quartiers pavillonnaires

- Préserver les caractéristiques actuelles de ces quartiers en encadrant les nécessaires évolutions répondant aux besoins des habitants (extensions, vérandas, garages, changements de destination etc.).



- Favoriser ces évolutions vers une prise en compte accrue des enjeux écologiques (eaux pluviales, énergies renouvelables...).

## → Pérenniser le cadrage paysager dans la zone 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.

## → Cadrer et structurer les évolutions urbaines

La commune, via son PLU et notamment des **Orientations d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.)**, entend maîtriser, notamment en terme d'accessibilité, de stationnement ou encore d'intégration paysagère et architecturale, les futures opérations d'aménagement envisagées à court, moyen et long termes.

Une attention particulière sera portée sur l'intégration de nouvelles constructions afin de préserver la silhouette du village et ainsi, de respecter le paysage.



### → Aménager et valoriser les principales entrées de ville

Embellir et valoriser les entrées de villes en soutenant des projets maîtrisés en cohérence architecturale avec le patrimoine local.



## Objectif 1.4.

---

### → EN PRESERVANT LES PATRIMOINES BATIS ET ARCHITECTURAUX

#### Orientations du P.A.D.D.

#### → Préserver l'identité villageoise, à travers les éléments de patrimoine local intéressants

Le tissu villageois constitue l'identité de la commune. Il apparaît ainsi important de contribuer à sa préservation. Celle-ci trouve sa traduction dans le respect des typologies bâties existantes en conservant les caractéristiques architecturales du bâti ancien (implantation à l'alignement des voies de desserte, gabarit, règles de hauteur, toiture et lucarnes, aspect extérieur).

Les anciennes bâtisses, éléments urbains, l'organisation du bâti ou encore les murs en pierre, témoignent d'un mode de vie traditionnel et constituent une valeur patrimoniale pour la commune. Sur la base des éléments de l'ancien PLU, un inventaire actualisé des éléments bâtis ou du patrimoine local remarquables à protéger, préserver ou valoriser car ils participent à l'identité locale sera réalisé.

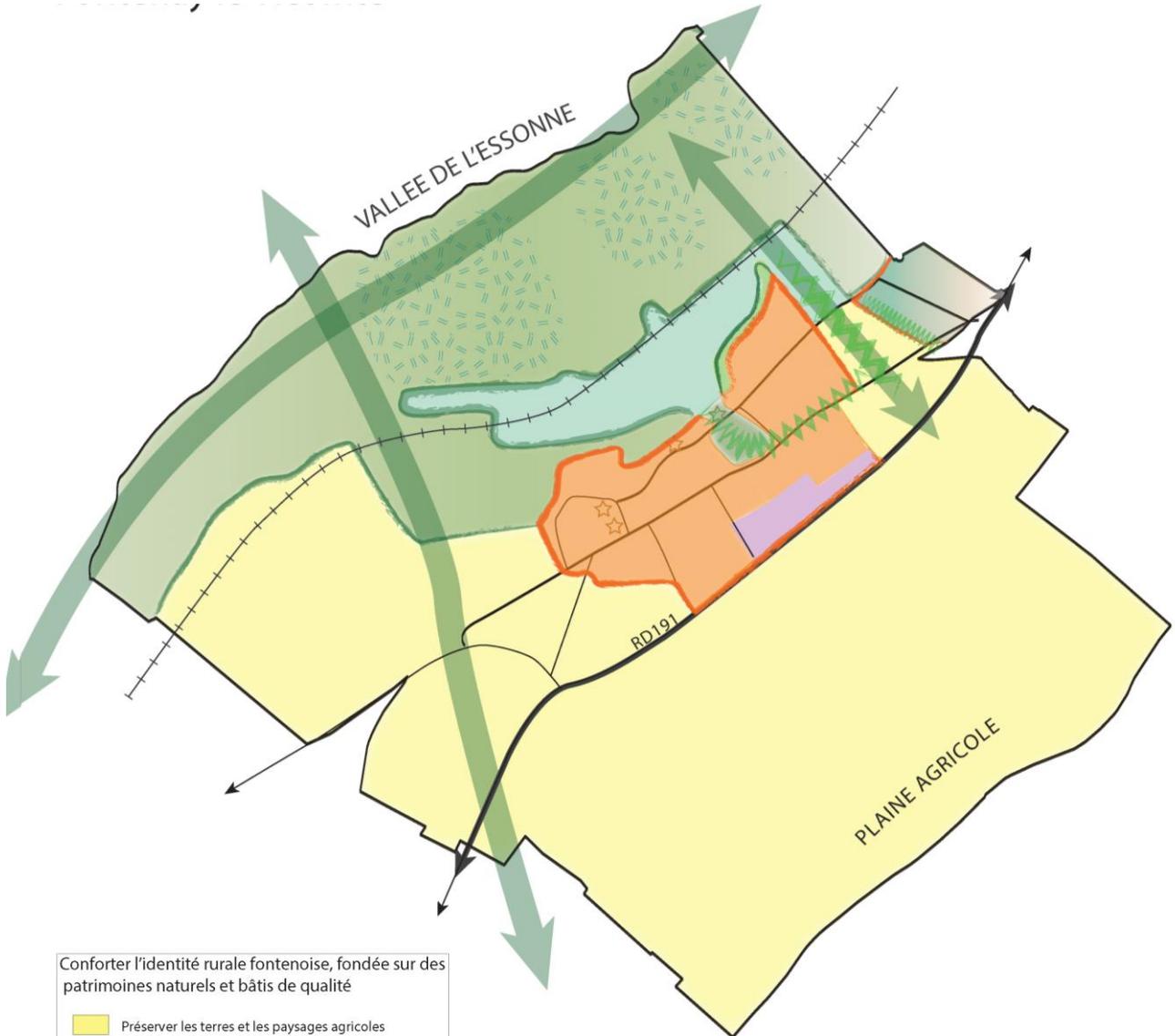


### → Conforter la protection du patrimoine par une mise en valeur du cœur du village

Dans le cadre d'une mise en valeur globale du cœur de village, la commune souhaite, grâce à des Orientations d'Aménagement et de Programmation, étudier la possibilité de réhabilitations de corps de fermes en habitation, équipements publics et/ou en locaux d'activités, sans pour autant changer l'architecture extérieure de ces derniers.



## Axe 1 : Conforter l'identité rurale fontenoise, fondée sur des patrimoines naturels et bâtis de qualité



Conforter l'identité rurale fontenoise, fondée sur des patrimoines naturels et bâtis de qualité

- Préserver les terres et les paysages agricoles
- Protéger les espaces forestiers de la vallée de l'Essonne
- Préserver les espaces naturels
- Préserver les milieux naturels remarquables
- Assurer la préservation des lisières des massifs boisés
- Préserver les continuités naturelles et la valorisation des réservoirs de biodiversité
- Préserver une trame verte végétalisée dans le village
- Préserver les caractéristiques bâties traditionnelles
- Mettre en valeur le patrimoine identitaire local
- Valoriser et cadrer les évolutions dans la zone paysagère habitée du Rue du Reignault
- Activités

- Voies structurantes
- Voie ferrée

# 2

## Maîtriser le développement urbain de la commune

*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.*

*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.*

### Objectif 2.1. \_\_\_\_\_

#### → EN AUTORISANT LA DENSIFICATION, TOUT EN EMPECHANT DES PHENOMENES ANARCHIQUES ET NON MAITRISES

##### Orientations du P.A.D.D.

##### → Développer le territoire communal de manière rationnelle, modérée et équilibrée

A l'horizon 2035, la municipalité souhaite une stabilité de la population, avec un seuil démographique de 1800 habitants à ne pas dépasser.

La Municipalité entend permettre la réalisation **d'environ 5 à 6 logements/an** sur la commune, la réalisation de ces derniers ne pouvant se faire qu'au sein des zones déjà construites.

Le développement de l'habitat doit s'appuyer sur une **diversification de l'offre**, afin de favoriser les parcours résidentiels sur la commune.

##### → Permettre, tout en le contrôlant, le processus de densification, puis d'artificialisation, au sein de l'enveloppe urbaine

Avec la suppression du Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S) et la création de la notion de « Zéro Artificialisation Nette » (Z.A.N.), il s'agit d'autoriser une intensification au sein des zones urbanisées, pour permettre des évolutions du tissu existant, et des constructions nouvelles au sein des quartiers avec des « dents creuses » (parcelles non bâties, possibilités de division et de construction, sites de requalification, délaissés...).

Afin de contenir d'étalement urbain, la densification des zones déjà urbanisées est prioritaire sur la consommation de nouveaux espaces naturels, conformément notamment aux lois Accès au Logement et Urbanisme Rénové (ALUR) et Climat & Résilience.

Grâce à l'assouplissement des règles de construction et d'aménagement, de nouvelles possibilités permettent d'optimiser les espaces résiduels et donc de poursuivre leur utilisation tout en respectant les caractéristiques urbaines et spécificités paysagères et architecturales des quartiers.

**A Fontenay-le-Vicomte, le potentiel « théorique » de densification et de renouvellement urbain a été estimé à environ 4,8 hectares, ce qui représente un potentiel d'environ 120 logements (avec une densité moyenne de 25 logements/hectare).**

**Considérant qu'il est judicieux d'affecter un « taux de rétention » moyen de 40% (propriétaires non vendeurs, enclavement, réseaux insuffisants...), on estime le potentiel « réaliste » à l'horizon 2035, à environ 70 logements.**

A l'horizon 2035, la mobilisation des terrains libres et opportunités foncières au sein des zones urbanisées existantes doit permettre d'assurer la constructibilité nécessaire pour de nouveaux logements, services et équipements au cours des 10 prochaines années.

La commune souhaite cependant que cette densification soit maîtrisée et organisée dans le cadre du P.L.U. Elle envisage de cadrer certains projets par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Il s'agit pour la commune de faciliter la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble, maîtrisées dans le contenu par la collectivité.

### ➔ Définir des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace

Sur la période 2012-2021, selon le Mode d'Occupation des Sols (MOS) élaboré par l'Institut Paris Région, les NAF ont été réduits de 5,32 hectares (soit 5300 m<sup>2</sup> par an). Le MOS est un inventaire numérique de l'occupation du sol de l'Île-de-France.

**Sur la future décennie (2025-2035), l'objectif de modération de la consommation d'espaces naturels est atteint, puisque cette urbanisation endogène n'entraînera pas d'extension urbaine et de consommation d'espaces agricoles ou naturels pour les 10 prochaines années. Il n'est envisagé dans le PLU aucune zone d'extension urbaine.**

Besoins en logements (horizon 2035)	Env. 60 logts (soit 5 à 6 logts/an en moyenne)
❶ Potentiel de densification au sein de l'enveloppe urbaine	Environ 70 logts « réalistes »
❷ Aucune zone d'urbanisation future envisagée	Aucun logement
<b>Conclusion : besoins en logts (horizon 2035) couverts par le potentiel de densification du PLU ❶</b>	

### ➔ Inciter à la réhabilitation du bâti existant, notamment avec la rénovation des logements anciens et/ou vacants, afin d'accroître le parc de logements sans pour autant faire de l'étalement urbain.

Il s'agit de favoriser des possibilités d'évolution et de mutations des constructions existantes (extension, aménagement, transformation, incitation à la résorption des logements vacants (40 logements en 2017 selon l'INSEE, soit 6,6% du parc...) permet aussi d'adapter l'habitat aux nouveaux modes de vie, et normes énergétiques, sans systématiquement construire de nouveaux bâtiments.

## Objectif 2.2.

### → EN PERMETTANT L'ACCUEIL DE NOUVELLES ACTIVITES ECONOMIQUES

#### → Conforter les emplois et valoriser les espaces économiques

Il s'agit de poursuivre la requalification économique et la valorisation de la ZAE existante, dans la continuité de ce qui a déjà été engagé (secteur de « renouvellement urbain »), afin de dynamiser l'activité et les services et d'apporter de nouveaux emplois dans les espaces économiques facilement accessibles depuis la RD191.



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

#### → Poursuivre le développement de réseaux numériques et de technologies émergentes sur le territoire

Le développement du très haut débit est prévu selon les schémas et programmes supra-communaux.

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.

Le déploiement de la fibre optique a été réalisé, (environ 80 % des logements en bénéficie), nous nous inscrivons dans le Plan Numérique Intercommunal (PNI) et nous envisageons l'évolution des offres sur l'intelligence artificielle.

## Objectif 2.3.

### → EN POURSUIVANT L'ADEQUATION DES SERVICES COLLECTIFS AVEC LES BESOINS DE LA POPULATION ET AMELIORER L'ACCES AUX SERVICES PUBLICS

#### → Développer les équipements et services, en fonction des besoins

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 :

- à proximité des écoles et de la ferme dans le centre village,



- rue de la Salle et extension de la zone actuelle du city stade.

Par ailleurs, il s'agit de valoriser des espaces de détente, de promenade...

### → Poursuivre les actions en faveur de l'amélioration des conditions de circulations pour la traversée du territoire communal

- **Sécuriser** la traversée du territoire communal, grâce à des aménagements spécifiques.
- « **Pacifier** » et **continuer à sécuriser les espaces publics** en faveur des mobilités douces ou « apaisées » (cohabitation sécurisée des différents usagers de voies de circulation) dans une logique de partage de l'espace public par les différents usagers.



## Axe 2 : Maîtriser le développement urbain de la commune



### Maîtriser le développement urbain de la commune

- Favoriser un urbanisme endogène
- Contenir l'urbanisation dans les enveloppes urbaines identifiées
- Autoriser la densification, tout en empêchant des phénomènes anarchiques et non maîtrisés
- Dynamiser l'emploi et l'activité

Voies structurantes

Voie ferrée



## Objectif 3.2.

### → EN AMELIORANT LES CONDITIONS DE MOBILITE DANS LE VILLAGE

#### Orientations du PADD

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

#### → Promouvoir les actions en faveur de l'amélioration de la desserte par les transports en commun...

... En partenariat avec les institutionnels et les gestionnaires concernés, afin notamment d'assurer une bonne desserte locale, notamment les lignes de bus et transports en commun pour les liaisons vers les pôles voisins et les gares (Ballancourt ou Mennecey).



#### → Développer le maillage de liaisons douces pour favoriser les déplacements piétons et/ou cyclables



Une attention doit être portée au réseau de circulations douces, l'objectif communal s'inscrit dans une optique de préservation et d'entretien des itinéraires de randonnées pédestres, favorisant la pratique de loisirs des habitants.

Des projets de **nouvelles liaisons douces**, notamment entre les futures opérations d'aménagement et les principaux équipements publics structurants devront être étudiés, afin de compléter le maillage déjà existant.

## Objectif 3.3.

### → EN PRESERVANT / VALORISANT LES RESSOURCES ET EN LIMITANT LES REJETS ET DECHETS

#### Orientations du PADD

#### → S'engager de manière volontariste sur la gestion de la ressource en eau et la maîtrise des rejets d'eaux pluviales

- **Limiter les imperméabilisations** (chaussées, constructions...) dans les projets de construction ou travaux sur constructions existantes, et imposer le principe **gestion des eaux pluviales** à la parcelle, pour limiter les rejets dans les collecteurs publics ;
- Créer, maintenir et entretenir les **dispositifs de collecte et gestion des eaux pluviales** (fossés, bassins, noues, etc.) et limiter l'accélération du ruissellement des eaux traversant les espaces naturels ;
- Poursuivre la mise en conformité des **réseaux d'assainissement**, optimiser la collecte, la gestion et l'épuration des eaux usées.
- Inciter à la **récupération des eaux de pluies**, notamment pour des usages d'arrosage.

➔ **Limiter les productions de déchets, en facilitant le tri sélectif et la collecte des déchets dans une optique de coût environnemental complet et en valorisant les « déchets verts » ou autres matières biodégradables**

- Inciter à l'aménagement de lieux de stockage commun dans les opérations d'aménagement significatives.
- Valoriser les déchets verts ou autres matières biodégradables et faciliter le tri sélectif.
- Sensibiliser au tri sélectif dans nos espaces publics, dans nos services municipaux, école etc....
- Favoriser la création de jardins partagés.

## Objectif 3.4.

---

### ➔ **EN LIMITANT LES NUISANCES ET EN INFORMANT SUR LA PORTEE DES RISQUES**

#### Orientations du PADD

#### ➔ **Réduire l'impact des nuisances sonores diverses**

Pour les nuisances issues des infrastructures de transports : la prise en compte des phénomènes **acoustiques** dès la conception et l'aménagement de nouvelles constructions à proximité des voies bruyantes.

#### ➔ **Contribuer à la maîtrise des pollutions de l'air**

Les pollutions de l'Air sur le territoire communal sont nettement inférieures aux seuils admissibles. Les principales sources de pollutions sont liées à la circulation automobile sur le territoire ; elles restent modestes. Toutefois, il s'agit d'en **maîtriser leur développement**.

La Municipalité s'engage à développer la maîtrise des pollutions de ses équipements.

#### ➔ **Prendre en compte les risques naturels et dangers liées aux installations classées ou activités diverses**

La Municipalité intégrera dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme, les différentes servitudes édictées par les Services de l'État, applicables sur le territoire communal.



### Axe 3 : Promouvoir des pratiques durables et environnementales plus vertueuses



Promouvoir des pratiques durables et environnementales plus vertueuses

 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

 Voies structurantes

 Voie ferrée