



2. Rapport de présentation

2.2 Justifications

Projet de PLU arrêté par le conseil municipal le 27 juin 2024

Modification n°1 approuvée par délibération du conseil municipal en date du 5 octobre 2022

Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 5 octobre 2022



Sommaire

Introduction.....	5
Explication des choix retenus pour établir le PLU.....	6
1. Explication des choix retenus pour établir le PADD.....	6
2. La prise en compte des documents supra-communaux.....	24
A. Le SDRIF.....	24
B. Le SRCE.....	31
C. Le PDUIF.....	32
D. Le SDAGE du Bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands.....	35
E. Le SAGE de la Mauldre.....	36
Justification des objectifs de consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain au regard des dynamiques économiques et démographiques.....	39
1. L'objectif démographique au regard de la production de logements envisagée.....	39
2. Le dispositif réglementaire prévu pour atteindre les objectifs de production de logements dans une logique de modération de la consommation de l'espace et lutte contre l'étalement urbain.....	40
Justification des OAP.....	41
A. L'OAP Vieux Village.....	42
B. L'OAP Centre-ville.....	44
C. L'OAP Abords de l'avenue de la République incluant les entrées de ville.....	46
D. L'OAP Le site Fossé Pâté.....	48
E. L'OAP Secteur Chemin de la Ratelle.....	50
L'OAP Thématique : Trame verte, bleue et les lisières agri-urbaines entre la ville et la Plaine de Versailles.....	52
Justification de la délimitation des zones et du règlement.....	54



1. Motifs de la délimitation des zones	54
2. La destination et sous destination des constructions	58
3. Justification de la délimitation des zones et du règlement	61
A. Les zones de centre-ville : UCV	61
B. Les zones résidentielles : UR	67
C. Les zones d'équipements : UE	78
D. Les zones d'activités économiques : UAE	82
E. Les zones agricoles : A	85
F. Les zones naturelles : N	87
4. Autres dispositifs du règlement	90
A. Condition de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligations imposées en matière d'infrastructures	90
B. Stationnement	90
C. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement et par les réseaux de communications électroniques	94
Les autres dispositions	96
A. Les emplacements réservés	96
B. Les espaces boisés classés (EBC)	97
C. Les éléments de patrimoine et de paysage à protéger	98



Introduction

Rappel de l'article L.151-4 du Code de l'urbanisme

Le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Il s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces et de développement agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services.

Il analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. Il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques.

Il établit un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités.

Explication des choix retenus pour établir le PLU

1. Explication des choix retenus pour établir le PADD

➤ Les objectifs de la délibération prescrivant la révision du PLU

La révision du PLU initiée par l'équipe municipale porte les ambitions de la municipalité en matière de cadre de vie sur les prochaines années. Elle s'inscrit dans la volonté de permettre un développement apaisé, raisonné et surtout maîtrisé de la ville, en lien avec tous les acteurs du territoire.

Pour rappel, la commune de Fontenay-le-Fleury a approuvé son Plan Local d'Urbanisme le 18 avril 2005. En 2008, il a fait l'objet d'une mise en révision générale approuvée le 6 octobre 2011. En date du 12 février 2015, le conseil municipal a de nouveau prescrit par délibération la mise en révision générale du Plan Local d'Urbanisme qui a été approuvé le 1er février 2018.

Au-delà des précédentes modifications du PLU, la commune de Fontenay-le-Fleury décide aujourd'hui de redynamiser et de revisiter l'organisation de ses quartiers, de ses espaces économiques et sportifs en adéquation avec la ville de demain. Par délibération en date du 6 juillet 2023, le Conseil Municipal a donc prescrit la révision du Plan Local d'Urbanisme, sur l'ensemble du territoire communal. À cette occasion, le Conseil Municipal a délibéré sur les objectifs poursuivis.

Les objectifs de la délibération de prescription pour la révision du PLU sont les suivants :

- 1- Adapter le PLU pour développer un nouveau projet sur la zone d'activité économique du Fossé Pâté**
- 2- Anticiper les évolutions du secteur chemin de la Ratelle**
- 2- Rendre possible la réalisation d'un lieu de culte dans cette même zone d'activité**
- 3- Intégrer le changement de limite communale et prévoir le classement de cette zone pour de l'équipement public**
- 4- Supprimer l'OAP numéro 4 aux abords de la rue Anatole France**
- 5- Prendre en compte le renforcement de la zone naturelle du PLU**
- 7- Se mettre en conformité avec les principes de la loi Zéro Artificialisation Nette**

➤ Justification des choix retenus pour établir le PADD au regard des principales conclusions du diagnostic

Les tableaux ci-après font apparaître la synthèse des principaux éléments du diagnostic par thème et la manière dont les enseignements du diagnostic ont été pris en compte dans l'élaboration des orientations du PADD. Le diagnostic a mis en évidence les caractéristiques de la commune, ses atouts, ses faiblesses et ses besoins. L'élaboration du PADD a été réalisée dans le souci constant de respecter, de protéger, de valoriser l'identité et la diversité de la commune et de mettre en œuvre les réponses nécessaires à la prise en compte des besoins de la commune et de ses habitants au regard des principes de l'article L.101-2 du Code de l'urbanisme.

Les enjeux issus du diagnostic	Les orientations du PADD
<p><u>Diagnostic territorial :</u></p> <p>La ville compte une diversité de formes urbaines importante allant du tissu ancien de centre-ville aux ensembles collectifs récents en passant par différentes formes d'habitat individuel, des résidences des années 1960, 1970, ou encore des zones d'activités. Cette diversité témoigne de l'histoire et des différentes périodes du développement de Fontenay-le-Fleury et constitue l'identité de la ville. L'enjeu est de la conserver.</p>	<p>Respecter et préserver la qualité du cadre de vie dans les quartiers pavillonnaires</p> <p>L'objectif est de conserver l'équilibre entre le bâti et les espaces de jardins qui jouent un rôle essentiel dans la qualité du cadre de vie, tout en prenant en compte les caractéristiques propres à chaque quartier. Cela n'exclut pas une évolution des constructions actuelles en facilitant les extensions et les adaptations à l'évolution des besoins des habitants actuels ou futurs, mais cela doit se faire en garantissant l'organisation urbaine et en maîtrisant toute forme de densification. L'objectif est de faire en sorte que, dans les quartiers de maisons avec jardin, la forme urbaine actuelle et l'équilibre entre le bâti et la couverture végétalisée et les espaces de pleine terre soient maintenus.</p> <p>Accompagner l'évolution et la réhabilitation du bâti des grandes résidences et garantir la qualité paysagère des espaces extérieurs</p> <ul style="list-style-type: none"> • Préserver les espaces verts et les ensembles arborés qui participent largement à la qualité du cadre de vie et du paysage. • Donner la possibilité au bâti actuel de pouvoir évoluer pour favoriser les travaux de réhabilitation et de mise aux normes actuelles notamment sur

Les enjeux issus du diagnostic	Les orientations du PADD
	<p>le plan énergétique (isolation thermique, utilisation des énergies renouvelables...)</p> <p>Protéger le village et préserver les éléments emblématiques du patrimoine et leur environnement</p> <ul style="list-style-type: none"> • Protéger le bâti caractéristique du village ancien. Réaffirmer une vision patrimoniale à travers la pérennité des bâtiments emblématiques : Eglise Saint Germain, chapelle Saint Jean, château de Ternay, manoir de la Chapelle Saint-Jean, ancienne Mairie, les Graviers et d'une manière générale l'ancien bâti rural • Sauvegarder les secteurs présentant des vestiges archéologiques, notamment au lieu-dit « Les Graviers » <p>Favoriser la réhabilitation du bâti dans les hameaux</p> <ul style="list-style-type: none"> • Maintenir et mettre en valeur le bâti ancien traditionnel des hameaux, qui présente généralement un caractère patrimonial marqué, suppose qu'il puisse être ouvert à de nouvelles fonctions : habitation, tourisme, artisanat, bureaux. Cela permet de donner à ces constructions une vocation économiquement viable. • Rendre possible ces nouvelles fonctions à l'intérieur des volumes existants, éventuellement les accompagner d'extensions mesurées. Dans tous les cas, les travaux et aménagements devront être de nature à préserver voire à améliorer l'aspect extérieur des constructions en respectant voire en retrouvant l'esprit de la construction d'origine.
<p>Diagnostic territorial :</p> <p>Un potentiel de densification différent selon les quartiers et les formes urbaines a été identifié :</p>	<p>Le PADD a identifié plusieurs sites de projets :</p> <p>Les abords de l'avenue de la République</p>

Les enjeux issus du diagnostic	Les orientations du PADD
<ul style="list-style-type: none"> • Un potentiel nul sur les espaces récemment urbanisés ou fortement organisés ; • Un potentiel faible sur une partie importante de la commune (l'habitat individuel, les grandes résidences de collectif des années 1960, 1970, le centre ancien, etc.) ; • Quelques espaces libres ou sites de renouvellement urbain identifiés ; • Un potentiel qui pourrait être support de requalification urbaine le long des grands axes. <p>Diagnostic Foncier</p> <p>4 secteurs identifiés pour densifier l'espace urbanisé :</p> <ul style="list-style-type: none"> • L'avenue de la république • Le secteur Fossé Pâté • Le secteur du chemin de la Ratelle • Le secteur Rue Victor Hugo <p>Les sites potentiellement mutables représentent environ 8 hectares</p>	<p>L'avenue de la République constitue l'axe majeur d'entrée et de traversée du territoire. Elle joue un rôle important dans le fonctionnement de la ville et constitue la vitrine de Fontenay-le-Fleury. L'avenir de cet axe et de ses abords est donc un enjeu majeur en termes de réaménagement et de requalification urbaine pour les années à venir.</p> <p>Les abords de cet axe sont constitués de trois typologies de zones urbanisées :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Des zones d'urbanisation récente, avec une urbanisation de qualité ou fortement structurée, des constructions peu évolutives qui dans la durée prévisionnelle du PLU (dix à quinze ans) ne devraient pas ou peu évoluer si ce n'est faire l'objet d'extensions ou d'opérations de réhabilitation : les ensembles d'habitat individuel (quartiers pavillonnaires) ou collectif (Parc Saint Cyr, résidences LOGIREP), zone d'activités du Fossé Pâté côté Nord (Super U), • Un site potentiel de renouvellement urbain (autour du Leader Price) dont l'évolution constitue un enjeu pour les années à venir, • Une zone d'activités économiques (Fossé Pâté), peu occupée et aujourd'hui peu attractive. <p>Le secteur du Fossé Pâté</p> <p>Le site de Fossé Pâté est une zone d'activité de 2,5 hectares à la lisière entre ville et campagne. Elle constitue un potentiel de développement pour une opération d'aménagement et de requalification.</p> <p>L'ambition est de penser un quartier mixte qui :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Concilie bien-être des habitants et réponses aux enjeux du changement climatique <ul style="list-style-type: none"> ○ Créer un grand parc ouvert au public ○ Un pôle de services aux habitants

Les enjeux issus du diagnostic	Les orientations du PADD
	<ul style="list-style-type: none"> ○ Proposer des parcours résidentiels grâce à une offre de logements bien conçus sur le plan bioclimatique, dotés de balcons ou des jardins aménagés pour un confort optimal. • Intègre la nature en ville pour apporter des îlots de fraîcheur <ul style="list-style-type: none"> ○ Un ru historique réaménagé ○ Des arbres et végétaux plantés en grand nombre ○ Des dispositifs pour favoriser la biodiversité ○ Une désartificialisation significative du site • Valorise les ressources locales à travers un projet sobre <ul style="list-style-type: none"> ○ De nombreuses solutions mises en œuvre au cours du chantier pour réduire l’empreinte carbone : matériaux biosourcés, réemploi des déchets... ○ Un quartier desservi par un réseau de chaleur bas carbone et renouvelable (géothermie) <p>Un espace dédié à l’économie circulaire entre les habitants et les associations locales</p> <p>Les abords Nord du chemin de la Ratelle</p> <p>Le site, actuellement partiellement occupé par des activités économiques, pourra faire l’objet d’une opération d’aménagement et de requalification dans le respect des contraintes fixées par le Plan d’Exposition au Bruit et des prescriptions fixées par le PLU pour le traitement des lisières avec la Plaine de Versailles. Le site conservera sa vocation économique.</p>
<p><u>Diagnostic territorial :</u></p> <p>Du fait de la présence de grands axes de circulation, la commune connaît un important trafic de transit notamment sur la RD 11, lorsque l’A12 est saturée.</p>	<p>Soutenir les actions envisagées à l’échelle intercommunale pour mieux canaliser les circulations de transit en dehors du territoire</p> <p>Fontenay-le-Fleury, du fait de sa situation géographique, est un territoire largement traversé par une circulation de transit importante : Est/Ouest et Nord/Sud. La RD 127 est le seul axe de transit entre la Plaine de Versailles</p>

Les enjeux issus du diagnostic	Les orientations du PADD
<p>Fontenay-le-Fleury bénéficie d'une situation privilégiée, au cœur du réseau viaire régional. L'enjeu est donc de fluidifier les déplacements que ce soit à l'intérieur du territoire, entre quartiers, ou pour rejoindre le réseau régional.</p>	<p>(résidentielle) et les pôles d'emploi de Saint-Quentin-en-Yvelines et vers l'A86. De même, la RD11 est un passage obligatoire Est/Ouest pour relier Versailles à Plaisir-Les Clayes.</p> <p>Les grands axes routiers ou autoroutiers étant saturés aux heures de pointe, le trafic a tendance à se reporter sur le réseau communal, engendrant des nuisances pour la population : encombrement, bruit, pollution.</p> <p>La fluidification du réseau dépasse largement l'échelle du territoire communal. De nombreuses études et réflexions ont été engagées par la Municipalité et les partenaires concernés pour définir les orientations et les solutions adaptées. La commune entend ainsi tout mettre en œuvre auprès des autorités propriétaires des voiries ou compétentes sur les transports (Etat, Région, Département des Yvelines, STIF, VGP) pour que des mesures soient prises et mises en œuvre rapidement.</p> <p>Le trafic de transit automobile devra être mieux canalisé et la circulation fluidifiée. Des aménagements devront être faits sur la voirie routière et dans le domaine des transports collectifs, pour diminuer la circulation de transit.</p>
<p><u>Diagnostic territorial :</u></p> <p>L'offre en stationnement est globalement importante. Pour autant, des difficultés persistent, l'offre est importante mais saturée autour de la gare. L'offre en stationnement vélos est également élevée et la création de places doit être poursuivie.</p> <p>La ville bénéficie d'une bonne desserte en transports en commun avec une gare SNCF et un réseau de bus important. Celui-ci a d'ailleurs récemment fait l'objet d'une restructuration pour améliorer le service et répondre au mieux aux besoins fontenaysiens. Il ressort de cette restructuration une forte hausse de la fréquentation du réseau de bus à Fontenay-le-Fleury.</p>	<p>Requalifier le pôle d'échanges multimodal autour de la Gare, aménager de nouveaux espaces de stationnement voitures et vélos, promouvoir les modes de déplacement alternatifs à la voiture individuelle</p> <ul style="list-style-type: none"> • Réaménager les abords de la gare routière. En effet la gare routière développe une offre de services dense, ce qui rend nécessaire des aménagements importants à ses abords. • Développer l'intermodalité vélo/train grâce à la création de garages à vélos sécurisés. • Poursuivre le développement des mobilités innovantes (Autolib', Covoiturage). <p>Le centre-ville</p>

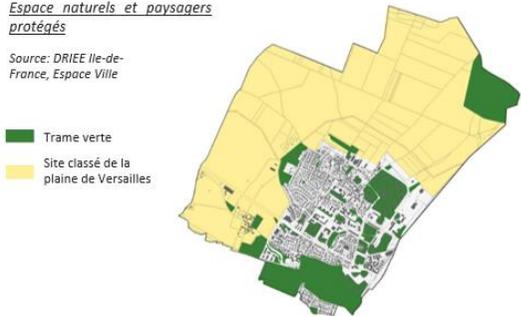
Les enjeux issus du diagnostic	Les orientations du PADD
	<ul style="list-style-type: none"> • Améliorer les conditions d'accès au centre-ville (transports en commun, sentes, etc.) et la signalétique, • Affirmer la vocation économique du centre-ville : commerces, services, activités tertiaires, • Mieux organiser le stationnement et augmenter le nombre de places en prenant en compte les enjeux environnementaux (limiter l'imperméabilisation, favoriser la végétalisation et la qualité paysagère...), • Réaménager et mieux qualifier les espaces publics afin de développer la convivialité.
<p>Diagnostic territorial :</p> <p>Un véritable réseau de liaisons douces existe sur le territoire de Fontenay-le-Fleury. Cependant, le maillage de ces circulations douces doit être complété et structuré afin de couvrir l'ensemble du territoire.</p> <p>Le réseau de pistes cyclables n'est pas encore développé sur la totalité du territoire mais le potentiel existe.</p> <p>Le territoire étant situé sur une plaine agricole, les entrées de territoire sont peu perceptibles. En revanche, la majorité des entrées de ville marquant la transition entre le paysage rural et urbain, sont visibles.</p>	<p>Réaménager les abords des axes structurants en assurant une cohérence paysagère et urbaine</p> <p>Requalifier l'emprise d'un certain nombre de grandes voies routières afin de faciliter la circulation des piétons et d'améliorer l'accès aux commerces et services. Mettre en place sur les axes majeurs et sur les nouvelles opérations des liaisons cyclables sécurisées et qualitatives.</p> <p>Valoriser les principes de liaisons inter-quartiers Nord/Sud et Est/Ouest, et d'une manière générale, développer les circulations douces</p> <ul style="list-style-type: none"> • Développer la place du vélo en poursuivant l'aménagement de pistes cyclables, de stationnements vélos, et en engageant la réalisation d'un Plan Vélo à l'échelle communale qui établira des itinéraires cyclables quotidiens (domicile/travail) et de loisirs. • Développer les liens inter-quartiers en s'appuyant sur les liaisons douces existantes et en améliorant leur identification, notamment pour les déplacements de proximité, les accès aux équipements publics et à la gare. • Poursuivre une politique volontariste pour faciliter les déplacements des personnes à mobilité réduite.

Les enjeux issus du diagnostic	Les orientations du PADD
	<p>Réhabiliter les entrées de ville</p> <ul style="list-style-type: none"> • Mieux identifier les entrées de ville, avec un aménagement homogène permettant d'améliorer l'accueil et l'information des arrivants. • Développer des aménagements moins routiers dans les secteurs d'entrée de ville, encourageant le développement de circulations alternatives à la voiture (marche à pied, vélo...).
Les enjeux issus du diagnostic	Les orientations du PADD
<p><u>Diagnostic territorial :</u></p> <p>Fontenay-le-Fleury dispose d'une bonne offre en équipements qui répond aux besoins des Fontenaysiens. Par ailleurs la commune dispose d'un très bon niveau d'équipements de proximité avec :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Une bonne couverture des besoins en accueil de la petite enfance et des accueils de loisirs qui répondent bien aux besoins ; • Un réseau d'équipements scolaires complet et bien réparti sur le territoire ainsi qu'une qualité du service d'accompagnement à la scolarité ; • Une diversité de l'offre sportive et culturelle <p>Il y a un enjeu à maintenir ce bon niveau d'équipement et de service, à travers la remise en bon état et l'entretien des équipements. Ce bon niveau de service passera également par le fait d'anticiper les futurs besoins dans un contexte où la population devrait croître dans les années à venir.</p> <p><u>Diagnostic socio-économique :</u></p> <p>Fontenay-le-Fleury est une ville jeune avec une population relativement stable depuis les années 1980, autour de 13 000 habitants.</p>	<p>Requalifier les pôles d'équipements collectifs afin de maintenir le niveau d'équipements et de services aux habitants</p> <p>Maintenir un bon niveau d'équipements de proximité afin de continuer à apporter une offre de services répondant aux besoins de tous les Fontenaysiens d'aujourd'hui et de demain, ce qui suppose :</p> <ul style="list-style-type: none"> • le maintien en bon état des équipements existants et parfois vieillissants ; • la mise en accessibilité pour les personnes à mobilité réduite des équipements et bâtiments municipaux ; • La mise en accessibilité des équipements par les modes doux depuis les principaux secteurs d'habitat. <p>Poursuivre la rénovation des équipements publics existants et la création d'équipements complémentaires pour renforcer la qualité de service (rénovation/mise en accessibilité) portera notamment sur les domaines suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Petite enfance : améliorer la qualité de l'accueil des enfants ; • Familles : faciliter la vie des familles en rassemblant leurs enfants dans un même lieu (pôles multi-âges) ;

Les enjeux issus du diagnostic	Les orientations du PADD
	<ul style="list-style-type: none"> • Jeunesse : réaliser le Projet Campus Gadé/Pergaud en rénovant l'école maternelle existante, en créant un nouveau bâtiment pour accueillir un centre de loisirs et un espace de restauration, ainsi qu'un espace vert de 2000 m². • Seniors : création d'un EHPAD public des Aulnettes. <p>Par ailleurs, l'évolution de la limite communale constitue un potentiel et une opportunité de développement pour étendre les équipements publics sportifs.</p>
<p><u>Diagnostic socio-économique :</u></p> <p>Le contexte économique du territoire élargi, avec la présence des grands pôles d'emplois et d'activités économiques dans un rayon de 10 à 20 kilomètres autour de Fontenay-le-Fleury, limite fortement la capacité de développement économique de la ville. Néanmoins le territoire communal dispose d'une activité économique diversifiée portée notamment par la zone d'activités du Fossé Pâté, les activités économiques situées chemin de la Ratelle et plus globalement les activités commerciales et artisanales bien développées dans la ville.</p> <p>Bien que le territoire de Fontenay-le-Fleury demeure attractif sur le plan économique, les conditions d'accueil des nouvelles entreprises ne sont aujourd'hui pas optimales, si bien que l'avenir de l'économie de la ville est en grande partie inhérente à la réponse à donner à deux enjeux :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Le devenir de la zone d'activités du Fossé Pâté, qui mériterait une amélioration en termes de visibilité et d'accessibilité interne voire une réflexion sur une éventuelle requalification étant donné que les caractéristiques des lots actuels, avec leurs importantes emprises bâties, ne correspondent plus aux besoins actuels des nouvelles entreprises souhaitant s'installer localement et durablement. En 	<p>Les abords Nord du chemin de la Ratelle</p> <p>Le site, actuellement partiellement occupé par des activités économiques, pourra faire l'objet d'une opération d'aménagement et de requalification dans le respect des contraintes fixées par le Plan d'Exposition au Bruit et des prescriptions fixées par le PLU pour le traitement des lisières avec la Plaine de Versailles. Le site conservera sa vocation économique.</p> <p>Redynamiser le commerce et les services dans le centre-ville, conforter les centres de quartier de proximité</p> <p>L'objectif est de pérenniser la structure commerciale actuelle :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Redynamiser le centre-ville administratif et commerçant pour le rendre plus attractif, un centre-ville commerçant dynamique au service de tous les Fontenaysiens • Affirmer les polarités commerciales secondaires dans leur rôle de proximité participant à la vie de quartier et permettant de faciliter l'accessibilité par les modes actifs. <p>Le secteur du Fossé Pâté</p>

Les enjeux issus du diagnostic	Les orientations du PADD
<p>effet, la demande actuelle se tourne plus vers des lots de petite surface et facilement mutables.</p> <ul style="list-style-type: none"> Le maintien des tissus artisanaux et commerciaux à leur niveau actuel pour pérenniser leur activité et leur attractivité auprès des Fontenaysiens avec le renforcement de la centralité commerciale du centre-ville. 	<p>Le site de Fossé Pâté est une zone d'activité de 2,5 hectares à la lisière entre ville et campagne. Elle constitue un potentiel de développement pour une opération d'aménagement et de requalification.</p> <p>L'ambition est de penser un quartier mixte qui :</p> <ul style="list-style-type: none"> Concilie bien-être des habitants et réponses aux enjeux du changement climatique <ul style="list-style-type: none"> Créer un grand parc ouvert au public Un pôle de services aux habitants Proposer des parcours résidentiels grâce à une offre de logements bien conçus sur le plan bioclimatique, dotés de balcons ou des jardins aménagés pour un confort optimal. Intègre la nature en ville pour apporter des îlots de fraîcheur <ul style="list-style-type: none"> Un ru historique réaménagé Des arbres et végétaux plantés en grand nombre Des dispositifs pour favoriser la biodiversité Une désartificialisation significative du site Valorise les ressources locales à travers un projet sobre <ul style="list-style-type: none"> De nombreuses solutions mises en œuvre au cours du chantier pour réduire l'empreinte carbone : matériaux biosourcés, réemploi des déchets... Un quartier desservi par un réseau de chaleur bas carbone et renouvelable (géothermie) Un espace dédié à l'économie circulaire entre les habitants et les associations locales
<p>État initial de l'environnement :</p> <p>Une étude spécifique menée sur les lisières entre la ville et la plaine a permis d'identifier les caractéristiques de celles-ci et de donner des préconisations pour des futurs aménagements des lisières.</p> <ul style="list-style-type: none"> Est présenté ci-dessous le diagnostic de la lisière nord du territoire urbanisé. 	<p>Assurer une transition paysagère de qualité entre les lisières urbaines et l'espace agricole</p> <ul style="list-style-type: none"> Mettre en valeur les grandes perspectives paysagères, notamment les vues sur la plaine de Versailles et la ville. Apporter une attention particulière aux lisières agri-urbaines. L'objectif n'est pas de figer les espaces correspondant aux lisières mais de fixer

Les enjeux issus du diagnostic	Les orientations du PADD
<ul style="list-style-type: none"> • La partie de la lisière à l'ouest du chemin de Bailly comprend des grands volumes bâtis avec des cours intérieures faisant rentrer le sol de la Plaine agricole dans la lisière bâtie. Pour ces bâtiments, on observe une homogénéité d'un sens de faitage et de quelques fronts bâtis. Les grandes façades bâties forme une limite nette avec le sol agricole. Par ailleurs, des bosquets, boqueteaux ponctuent et rythment ces volumes bâtis. Des arbres remarquables en fond, ponctuent l'horizon. • L'extrémité ouest de la lisière est marquée par un boisement linéaire. • La partie de la lisière à l'est du chemin de Bailly est notamment formée par le cimetière qui est visible par son mur et par les arbres d'alignement et des bosquets. • Le clocher de l'église est aujourd'hui peu visible, il pourrait être mieux mis en valeur en dégageant ses abords. • Peu de volumes bâtis sont visibles au niveau de cette lisière ; en effet seuls quelques toitures dépassent, et un bâtiment est visible proche du cimetière. • Le coteau est bien visible en arrière-plan. 	<p>un cadre pour leur évolution. Toute nouvelle construction qui y serait éventuellement réalisée doit s'y intégrer, voire améliorer la qualité paysagère des lisières.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Définir une limite d'urbanisation claire à la ville.
<p><u>Introduction :</u></p> <p>Parmi les espaces à protéger sont identifiés les terrains agricoles situés à l'extrémité Nord/ouest du territoire, sur la plaine de Versailles.</p> <p><u>Diagnostic territorial :</u></p> <p>Les sites classés et les sites inscrits sont protégés au titre des articles L. 341-1 et suivants, R. 341-1 et suivants du Code de l'environnement. La commune comporte un espace protégé au titre de la loi du 2 mai 1930 qui concerne les monuments naturels et les sites de caractère artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque. Le site classé occupe 366 hectares, soit 64% de la superficie totale de la commune.</p>	<p>Protéger et mettre en valeur le site de la Plaine de Versailles</p> <ul style="list-style-type: none"> • Protéger les espaces agricoles, mettre en place les conditions les plus favorables au maintien et au développement des exploitations, ainsi que leur évolution vers des formes d'exploitation axées sur l'agriculture de proximité, • Encourager le développement de projets valorisant et respectant le site classé de la Plaine de Versailles : tourisme vert, artisanat et activités agricoles, • Permettre la mise en œuvre d'un projet de valorisation du site de l'ancienne Faisanderie royale dans le cadre de la politique hydraulique de sécurisation des biens et des personnes et de la prévention des inondations,

Les enjeux issus du diagnostic	Les orientations du PADD
<p><u>Espace naturels et paysagers protégés</u></p> <p>Source: DRIEE Ile-de-France, Espace Ville</p>  <p>Etat initial de l'environnement :</p> <p>La plaine de Versailles est une composante essentielle des jardins de Versailles ; c'est elle qui ouvre le château vers l'horizon et le grand territoire. La Plaines Versaillaise et parcourue de chemins ruraux et d'allées royales qui relie certaines communes directement au Château. Elles font actuellement l'objet de réhabilitation. L'urbanisation est très concentrée au sud-est du territoire, afin notamment de prendre en compte l'allée royale de Villepreux, et de laisser ainsi cette perspective dégagée vers le château de Versailles. La plaine de Versailles dans sa partie non urbanisée est constituée d'espaces agricoles dédiés à la grande culture, rythmés par la présence des rus et de l'aqueduc de l'Avre.</p> <p>Les espaces agricoles</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ils représentent environ 60% du territoire, et sont majoritairement orientés vers de la grande culture (blé, orge, maïs...). <p>Les jardins familiaux</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Préserver et renforcer la fonctionnalité des rus, • Promouvoir et protéger les paysages ainsi que leurs richesses écologiques et patrimoniales existantes, • Restaurer le prolongement de l'allée royale de Villepreux (orientation dont la mise en œuvre est du ressort de VGP). <p>Développer l'agriculture périurbaine</p> <p>Promouvoir une agriculture périurbaine de proximité afin de :</p> <ul style="list-style-type: none"> • développer des projet innovants, vertueux et écologiques, • valoriser les terres agricoles et les entrées de ville, • offrir un service aux habitants, notamment l'accès à des produits frais, de qualité et en circuit court. <p>Ainsi, les espaces agricoles de part et d'autre de la RD11 sont identifiés comme des espaces stratégiques pour le développement de projet d'agriculture périurbaine.</p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>Secteur Les Gravier au sud de la RD 11</u> <p>Valoriser un terrain agricole en jachère depuis de nombreuses années afin d'y créer un verger fruitier, une prairie de fleurs, des jardins partagés, et un espace de loisir pour accueillir les Fontenaysiens.</p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>Secteur nord de la RD11</u> <p>Sur l'espace agricole d'environ 8 hectares entre la RD11 et le quartier des Sables, l'objectif est de reconverter une monoculture en proposant un projet d'agriculture diversifiée, plus respectueux de la biodiversité et favorisant le circuit court.</p> <p>Le site de la Faisanderie</p> <p>Le site de la Faisanderie a vocation à conserver un caractère naturel et à être aménagé dans le cadre des travaux hydrauliques nécessaires à la renaturation</p>

Les enjeux issus du diagnostic	Les orientations du PADD
<ul style="list-style-type: none"> La commune a réalisé en 2014 des jardins familiaux « les jardins de la Plaine ». 60 parcelles ont été créées sur le site de l'ancien stade Emile Proust. <p>Le site de la Faisanderie présente un caractère naturel composé de boisements en lisières et d'une clairière au centre, et des berges du ru de Gally. Située entre le parc du château et la plaine de Versailles, la Faisanderie est un domaine historique de 32 hectares. Il faisait autrefois partie du Grand Parc de Versailles où il accueillait des élevages de faisans pour les chasses royales.</p>	<p>du ru de Gally et à la prévention des risques d'inondation en aval sur les communes traversées par le ru de Gally.</p>
<p>Introduction :</p> <p>SDRIF-e :</p> <ul style="list-style-type: none"> Parmi les espaces à protéger sont identifiés les terrains agricoles situés à l'extrémité Nord/ouest du territoire, sur la plaine de Versailles. La forêt du Bois d'Arcy, le parc des Missionnaires et le domaine Equestre des Pins sont identifiés comme « espaces boisés et naturels », également à protéger. Par ailleurs, une continuité à maintenir ou à développer est indiquée avec une continuité écologique traversant le territoire de la Plaine de Versailles depuis le parc du château de Versailles et empruntant le chemin de l'avenue de Villepreux. <p>Diagnostic territorial :</p> <p>Quartiers d'habitat individuel :</p> <ul style="list-style-type: none"> Protéger la couverture végétale des cœurs d'îlots. 	<p>Sauvegarder les espaces naturels et agricoles : les espaces boisés, les espaces verts, les parcs, les alignements d'arbres, les haies. Maintenir ou restaurer les continuités biologiques</p> <ul style="list-style-type: none"> Préserver les éléments constitutifs de la trame verte et bleue en vue de maintenir ou de restaurer la biodiversité et les continuités biologiques : les espaces naturels, les écosystèmes fragiles, Préserver les grands espaces boisés, les parcs et espaces verts, les alignements d'arbres, les haies, les parcs des grandes résidences, les squares, les jardins privés, les espaces verts publics. Accorder une attention particulière à la protection des espaces de jardins largement présents au sein des quartiers d'habitation, qui participent à leur identité paysagère mais aussi à la présence de la nature en ville, Engager la réalisation d'une véritable « coulée verte » suivant un axe Nord-Sud et un axe Est-Ouest entre les quartiers, support de liaisons douces structurantes.

Les enjeux issus du diagnostic	Les orientations du PADD
<p>La présence de la nature en ville est importante (espaces verts, espaces d'accompagnement de grandes résidences, arbres d'alignement...). La trame verte représente 15 % de la superficie du territoire soit environ 8 hectares.</p>	
<p><u>Etat initial de l'environnement</u></p> <p>Le SAGE révisé de la Mauldre a été adopté par la Commission Locale de l'Eau (CLE) le 18 juin 2015. La qualité des cours d'eau du secteur est fortement dépendante des débits.</p> <p>Les enjeux du SAGE sont les suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Assurer la gouvernance et la mise en œuvre du SAGE • Restaurer la qualité des milieux aquatiques superficiels • Préserver la ressource en eau souterraine • Prévenir et gérer le risque inondation • Valoriser le patrimoine et les usages liés à l'eau, dans le respect de milieux aquatiques <p>Un projet d'ouvrages pour les eaux de pluies et les crues</p> <p>Le syndicat mixte d'assainissement de la région Ouest de Versailles (SMAROV) a adopté un programme global destiné à la préservation des personnes et des biens face aux risques liés aux inondations sur le Ru de Gally.</p> <p>Concernant la commune de Fontenay-le-Fleury, les deux ouvrages suivants sont projetés :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Création d'un ouvrage de rétention et de dépollution des eaux pluviales sur le ru du Pré des Seigneurs (volume de rétention de 25 000 m³). • Création d'un champ d'expansion des crues de 24 000 m³ au droit du domaine de la Faisanderie. 	<p>Les actions pour une gestion raisonnée de la ressource en eau</p> <ul style="list-style-type: none"> • Limiter fortement l'imperméabilisation des sols pour maintenir un cycle naturel de stockage, d'épuration et d'écoulement des eaux pluviales, • Implanter des essences adaptées pour réduire les besoins en eau.
<p><u>Diagnostic territorialial :</u></p>	<p>Dans les différents quartiers d'habitation : préserver le cadre de vie et l'équilibre entre le bâti et les espaces verts</p>

Les enjeux issus du diagnostic	Les orientations du PADD
<p>Des espaces urbains constitués avec une capacité de densification nulle ou très faible :</p> <p>Les quartiers de maisons implantées de manière organisée, réalisées dans le cadre d'opérations d'ensemble :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les parcelles sont généralement de taille moyenne et la manière dont la construction est implantée sur la parcelle fait qu'il est difficile voire impossible d'imaginer la construction d'une nouvelle maison. Par ailleurs, les habitants sont très attachés à la conservation de leurs caractéristiques actuelles, qui constituent un cadre de vie très agréable et très apprécié. <p>Les résidences d'habitat collectif :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ces résidences sont généralement constituées d'espaces verts importants avec une couverture végétale caractéristique de l'identité de ces ensembles et offrant un cadre de vie agréable et attractif. • Par ailleurs, pour les copropriétés, une évolution est difficilement envisageable du fait de la lourdeur de la prise de décision (règle de l'unanimité). Pour les ensembles appartenant à des bailleurs sociaux, cela peut être plus facile, mais il faut aussi tenir compte de l'attachement des habitants aux espaces verts d'accompagnement. <p>Les quartiers de maisons individuelles diffuses :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Par ailleurs il existe un certain nombre de raisons d'intérêt général qui peuvent justifier que la densification de ces quartiers soit maîtrisée et encadrée par le document d'urbanisme : le maintien d'une proportion d'espaces verts et d'un couvert végétal qui jouent un rôle important dans la qualité du paysage et du cadre de vie, ainsi que pour le maintien ou le développement de la biodiversité. 	<p>Les différents quartiers d'habitation qui constituent la ville de Fontenay-le-Fleury ont chacun leurs particularités propres et correspondent à des formes urbaines et à des densités différentes :</p> <ul style="list-style-type: none"> • grandes résidences d'habitat collectif le plus souvent entourées d'espaces verts avec de larges plantations d'arbres ou d'arbustes, • quartiers de maisons réalisés de manière diffuse ou organisée à la fin du XIXème ou au cours de XXème siècle avec des jardins de taille parfois assez grande, • quartiers de maisons plus récents parfois très organisés et assez denses. <p>Le point commun à ces différents quartiers est la qualité du cadre de vie, appréciée de leurs habitants, qui tient notamment à leur caractère aéré et à la présence des jardins et des espaces verts.</p> <p>L'objectif est de préserver cet équilibre entre le bâti et les espaces de jardin qui jouent un rôle essentiel dans la qualité du cadre de vie, tout en prenant en compte les caractéristiques propres à chaque quartier.</p>

Les enjeux issus du diagnostic	Les orientations du PADD
<p>État initial de l'environnement :</p> <p>Dans le Dossier Départemental des Risques Majeurs (DDRM) des Yvelines, aucun risque naturel majeur faisant l'objet d'un plan de prévention des risques (PPR) n'est identifié sur le territoire. Cependant, du fait des caractéristiques géologiques, la commune est soumise à l'aléa retrait-gonflement des argiles. Par ailleurs, le risque d'inondation par remontée de nappe existe.</p> <p>La délimitation de secteurs affectés par le bruit d'infrastructures terrestres oblige les constructeurs à respecter les normes d'isolation acoustique pour les constructions nouvelles.</p> <p>Le Plan d'Exposition au Bruit de l'aérodrome de Saint-Cyr-l'École a été approuvé par arrêté préfectoral du 26/10/1983.</p> <p>Les abords de l'aérodrome sont partagés en trois zones :</p> <ul style="list-style-type: none"> • La zone de bruit fort A avec un indice psophique supérieur à 96. • La zone de bruit fort B avec un indice psophique entre 89 et 96. • La zone de bruit modéré C avec un indice psophique entre 72 et 89. 	<p>Mettre en place des actions de prévention contre les risques et les nuisances. Assurer une prise en compte accrue des éventuels risques naturels et des nuisances</p> <p>Risques naturels : ce sont les risques de mouvements de sol liés à la présence d'argiles. Des mesures de prévention doivent être prises en compte par les constructeurs dans les zones concernées.</p> <p>Nuisances sonores : favoriser l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les zones situées aux abords des infrastructures de transport. Respecter les dispositions du Plan d'Exposition au Bruit de l'aérodrome de Saint Cyr.</p>
<p>État initial de l'environnement :</p> <p>L'ensoleillement des Yvelines est suffisant pour l'exploitation de panneaux solaires thermiques utiles pour l'eau chaude sanitaire, ou pour les panneaux photovoltaïques. Les secteurs urbanisés sont tous suffisamment exposés au sud pour envisager des possibilités de développement de l'énergie solaire, ce qui est déjà le cas pour certains logements. Il convient, lors des études de faisabilité, d'analyser l'orientation et l'adaptabilité environnementale des projets (conception bioclimatique). Néanmoins, la production d'énergie solaire reste limitée pour subvenir aux besoins de chauffage ou d'électricité, sans mise en place d'une énergie complémentaire.</p>	<p>Accompagner la transition énergétique et bioclimatique</p> <p>Accélérer la transition énergétique</p> <ul style="list-style-type: none"> • Faciliter la rénovation énergétique des constructions existantes. L'objectif est d'améliorer le parc de logements existants afin de réduire les charges liées au chauffage, • Permettre l'intégration des dispositifs d'énergie renouvelable dans les bâtiments actuels et futurs, • Soutenir la réhabilitation des logements sociaux, • Réduire les consommations d'énergie des bâtiments municipaux. Produire de l'énergie renouvelable sur les espaces et les bâtiments

Les enjeux issus du diagnostic	Les orientations du PADD
<p>Localement, l'énergie biomasse pourrait être développée au regard du potentiel des espaces forestiers proches tels que la forêt de Marly, forêt de Rambouillet, et de la valorisation de l'ensemble des déchets issus des espaces verts communaux.</p> <p>Sur le territoire de Fontenay-le-Fleury, le potentiel relevé est très fort au centre du territoire et fort sur le reste du territoire. La commune se saisit de cette opportunité et se donne comme objectif le déploiement de géothermie profonde pour tous les bâtiments collectifs, échéance 2030. Des projets de géothermie de surface sont d'ores et déjà en cours sur le site Pasteur/Hugo/Pergaud.</p> <p>La consommation énergétique globale sur le territoire est estimée à 198 GWh/an. Cela représente 4% de la consommation énergétique de la Versailles Grand Parc (hors transports).</p> <p>Le secteur résidentiel est le principal consommateur d'énergie avec environ 57 % des consommations du territoire. Un tissu résidentiel dominé par le logement individuel, plus consommateur en énergie que le logement collectif.</p> <p>Les énergies fossiles représentent plus des 3/4 du mix énergétique (83%).</p>	<p>municipaux, à travers l'installation d'équipements producteurs d'énergie renouvelable,</p> <ul style="list-style-type: none"> • Dans le parc de logements neufs, évoluer vers la construction de bâtiments passifs pour anticiper les constructions à énergie positive. • Faciliter la mise en œuvre des énergies renouvelables en identifiant les espaces propices à l'implantation des projets en lien avec la loi d'accélération de la production d'énergies renouvelables (APER).
<p><u>Etat initial de l'environnement :</u></p> <p>Dans la commune de Fontenay-le-Fleury, 8 antennes sont installées sur le territoire, 3 en limite proche avec Saint-Cyr-l'École et 1 à proximité du Haut Fleury sur la commune de Bois d'Arcy.</p>	<p>Continuer à assurer le développement du réseau de communication numérique</p>





2. La prise en compte des documents supra-communaux

Au-delà du diagnostic, le PADD a également été élaboré en veillant à respecter la prise en compte et la compatibilité avec les différents documents supra communaux (SDRIF, PDUIF, SRCE).

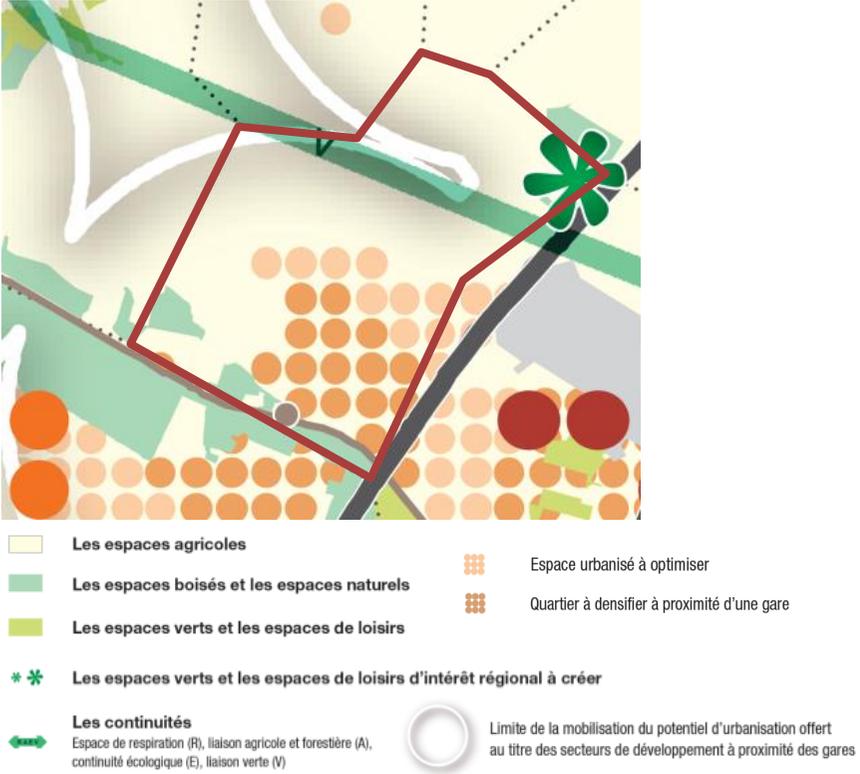
A. Le SDRIF

Le Schéma Directeur de la Région Île-de-France est un document d'urbanisme et d'aménagement du territoire qui définit une politique à l'échelle de la région Île-de-France.

Il vise à contrôler la croissance urbaine et démographique ainsi que l'utilisation de l'espace, tout en garantissant le rayonnement international de la région. Il préconise des actions pour :

- corriger les disparités spatiales, sociales et économiques de la région ;
- coordonner l'offre de déplacement ;
- préserver les zones rurales et naturelles.

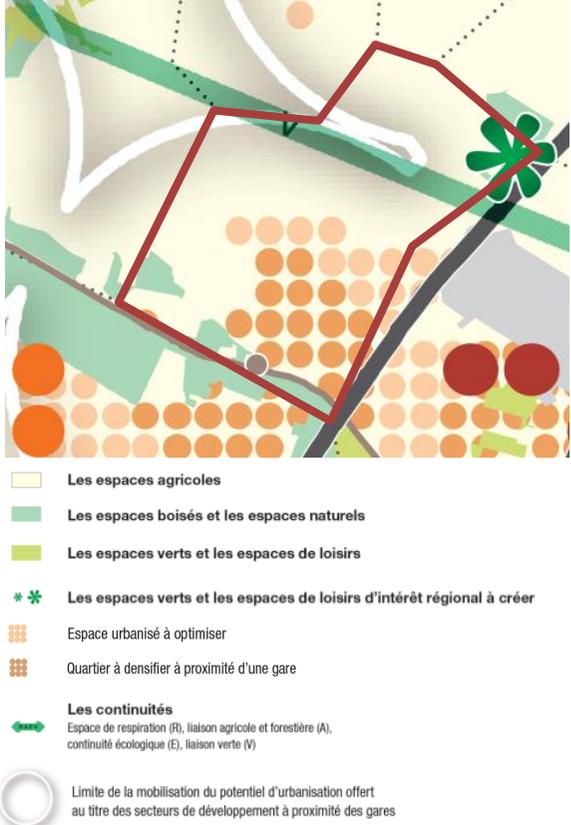
Le SDRIF applicable a été approuvé le 27 décembre 2013. Le PLU de Fontenay-le-Fleury doit être compatible avec le schéma directeur, qui donne plusieurs orientations sur la commune, principalement dans un objectif de confortation de l'existant et de préservation des espaces naturels et agricoles.

Orientation du document	Prise en compte PLU
<p>Le SDRIF</p>  <p>Les espaces agricoles</p> <p>Les espaces boisés et les espaces naturels</p> <p>Les espaces verts et les espaces de loisirs</p> <p>* * Les espaces verts et les espaces de loisirs d'intérêt régional à créer</p> <p>Les continuités Espace de respiration (R), liaison agricole et forestière (A), continuité écologique (E), liaison verte (V)</p> <p>Espace urbanisé à optimiser</p> <p>Quartier à densifier à proximité d'une gare</p> <p>Limite de la mobilisation du potentiel d'urbanisation offert au titre des secteurs de développement à proximité des gares</p>	<p>Les espaces à protéger</p> <p>Parmi les espaces à protéger, sont identifiés les terrains agricoles situés à l'extrémité Nord/ouest du territoire, sur la plaine de Versailles.</p> <p>La forêt du Bois d'Arcy, le parc des Missionnaires et le domaine Equestre des Pins sont identifiés comme « espaces boisés et naturels », également à protéger.</p> <p>Par ailleurs, une continuité à maintenir ou à développer est indiquée avec une continuité écologique traversant le territoire de la Plaine de Versailles depuis le parc du château de Versailles et empruntant le chemin de l'avenue de Villepreux.</p> <p>Le SDRIF identifie sur la pointe Nord-est de la commune, sur le domaine de la Faisanderie, la création d'espaces verts et de loisirs d'intérêt régional.</p> <p><u>Prise en compte :</u></p> <p>Le PLU s'appuie sur le renouvellement urbain pour répondre à ses besoins. Ainsi, seul une légère consommation de 0.6 hectare sur l'espace naturel s'avère nécessaire pour répondre aux besoins de la commune.</p> <p>Par ailleurs, la préservation des espaces agricoles a été notamment renforcée au sein d'une OAP Thématique : Trame verte, bleue et les lisières agri-urbaines entre la ville et la Plaine de Versailles en identifiant les différents espaces de nature et par un travail sur les lisières agri-urbaines entre la ville et la Plaine de Versailles, ceci afin de mettre en valeur une transition paysagère harmonieuse entre ces espaces.</p> <p>Enfin, le domaine de la Faisanderie est identifié dans le PADD comme un espace à préserver, à renaturer et à aménager dans le cadre de la gestion du risque inondation.</p>

Orientation du document	Prise en compte PLU
	<div data-bbox="1384 304 1839 683" data-label="Image"> </div> <p data-bbox="1153 730 1198 778">★</p> <p data-bbox="1240 715 2040 810">Réaliser des travaux hydrauliques nécessaires à la renaturation du ru de Gally, l'accueil de la biodiversité, et la prévention des risques d'inondation</p> <p data-bbox="1120 842 2067 978">Un emplacement réservé au bénéfice de la commune a été établi sur ce secteur au profit d'un projet de renaturation du site. Toutefois, le règlement et le classement de secteur en zone N* permet (tout en préservant la vocation principalement naturelle de la zone) un potentiel d'évolution du site.</p> <p data-bbox="1120 1098 1787 1126">Les secteurs de développement à proximité des gares :</p> <p data-bbox="1120 1166 2067 1342">À l'horizon 2030, une extension de l'urbanisation de l'ordre de 5% de la superficie de l'espace urbanisé communal (183.86 hectares MOS 2012) est possible sur les secteurs situés dans un rayon de l'ordre de 2 kilomètres autour d'une gare. La commune étant concernée par les secteurs de développement à proximité d'une gare, elle dispose d'un potentiel d'extension de 9.2 hectares.</p>

Orientation du document	Prise en compte PLU
	<p><u>Prise en compte :</u></p> <p>Selon le Mode d'Occupation des Sols (MOS) de l'institut Paris Région, entre 2012 et 2021, les espaces naturels, agricoles et forestiers ont diminué de seulement 0,46 hectare. La commune a donc très peu consommé d'espace au cours de cette période et reste largement en deçà de son enveloppe d'extension.</p> <p>Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) encourage la réalisation de nouveaux projets sans empiéter sur les espaces naturels ou agricoles. Pour ce faire, le PLU organise la densification dans des secteurs identifiés et stratégiques. Toutefois, en raison des contraintes importantes de la commune, les possibilités de densification dans le tissu urbain existant sont rares. Ainsi, une légère consommation d'espace naturel, estimée à 0,6 hectare, est nécessaire pour répondre aux besoins de la commune, visant à combler une dent creuse sur le chemin de la Ratelle.</p> <p>Horizon 2030, le PLU est compatible avec le SDRIF. Il est même vertueux notamment avec limitant grandement sa consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers.</p>

Orientation du document	Prise en compte PLU
Orientation du document	Prise en compte PLU
<p>Le SDRIF</p>	<p>Les quartiers à densifier à proximité d'une gare</p> <p>Cette orientation concerne l'ensemble du territoire dès lors que la commune compte une gare. Le PLU devra autoriser sur ces quartiers une augmentation minimale de 15% de la densité humaine et de la densité moyenne des espaces d'habitat.</p> <p><u>Prise en compte :</u></p>

Orientation du document	Prise en compte PLU
 <p> Les espaces agricoles Les espaces boisés et les espaces naturels Les espaces verts et les espaces de loisirs * * Les espaces verts et les espaces de loisirs d'intérêt régional à créer Espace urbanisé à optimiser Quartier à densifier à proximité d'une gare Les continuités Espace de respiration (R), liaison agricole et forestière (A), continuité écologique (E), liaison verte (V) Limite de la mobilisation du potentiel d'urbanisation offert au titre des secteurs de développement à proximité des gares </p>	<p>Fontenay-le-Fleury compte une gare ferroviaire. Le PLU devra donc autoriser à l'échelle communale une augmentation minimale de 15% de la densité humaine et de la densité moyenne des espaces d'habitat, soit un minimum d'environ 925 logements à réaliser à l'horizon 2030 (échéance du SDRIF).</p> <p><i>En 2013, la commune comptait, selon l'INSEE, 6 166 logements. $6\ 166 + 15\ % = 7\ 091$, soit 925 logements supplémentaires, c'est-à-dire une densité des espaces urbanisés de 47,9 logements par hectare (au lieu de 41,6 aujourd'hui).</i></p> <p>La réalisation de la ZAC du Levant en 2020 a fortement contribué à l'accueil de nouveaux logements, grâce à la construction de plus de 550 logements. Par ailleurs, plusieurs projets immobiliers ont été réalisés environ 300 logements.</p> <p>Il reste donc à réaliser environ 75 logements pour arriver aux objectifs de logement prévu par de SDRIF horizon 2030.</p> <p>La commune a des projets de construction pour les années à venir. Début 2024 la construction d'un EHPAD de 150 lits a débuté, la livraison est prévue pour 2025. Le projet Fossé Pâté devrait horizon 2030 permettre la production d'au moins 350 logements. De plus, en termes de potentiel de densification, le secteur de l'avenue de la République dont le potentiel est estimé à 80 logements.</p> <p>Il faut également compter sur le renouvellement urbain qui devrait s'opérer dans le diffus dont le potentiel est estimé à 100 logements.</p> <p>A l'horizon du PLU c'est 680 logements qui devraient être produits.</p> <p>Sur les quartiers pavillonnaires, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables et la traduction réglementaire qui s'ensuit permettent l'évolution de</p>

Orientation du document	Prise en compte PLU
	<p>ces secteurs en autorisant des extensions du bâti existant. Par ailleurs, le règlement du PLU permet une évolution du tissu bâti existant, notamment dans les zones UCV1 et UR2, y rendant possible par ses règles, en plus d'une évolution du bâti existant, la création de nouveaux logements.</p> <p>Sachant que le SDRIF impose la construction d'au moins 925 logements au sein de l'enveloppe urbaine à l'horizon 2030, l'ensemble de ces opérations déjà réalisées, en cours ou identifiées dépasse les objectifs prescrits par le SDRIF avant même l'horizon 2030.</p> <p>Par ailleurs, le projet de requalification du site Fossé Pâté et la zone d'équipement et activités chemin de la Ratelle développé dans le PADD permettrait d'attirer de nouveaux emplois et par conséquent d'augmenter la densité humaine sur la commune.</p> <p>Le PLU est ainsi conforme avec les exigences du SDRIF en termes de densification humaine et des espaces bâtis.</p>

B. Le SRCE

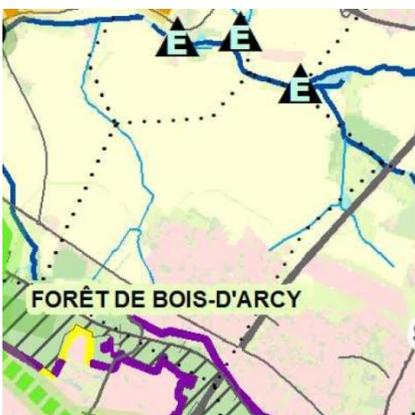
Le Schéma Régional de Cohérence écologique est le volet régional de la trame verte et bleue. Il a pour objet principal la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques. A ce titre :

- Il identifie les composantes de la trame verte et bleue (réservoirs de biodiversité, corridors écologiques, cours d'eau et canaux, obstacles au fonctionnement des continuités écologiques) ;
- Il identifie les enjeux régionaux de préservation et de restauration des continuités écologiques, et définit les priorités régionales dans un plan d'action stratégique ;
- Il propose les outils adaptés pour la mise en cœur de ce plan d'action.

Ce document a été approuvé par délibération du Conseil régional du 26 septembre 2013. Il est composé notamment de différentes cartes : une identifiant la trame verte et bleue et une autre les objectifs de préservation et de restauration de la trame verte et bleue.

Le SRCE identifie, sur le territoire de Fontenay-le-Fleury les éléments suivants :

- La forêt communale de Fontenay-le-Fleury comme réservoir de biodiversité
- Les rus comme cours d'eau fonctionnels, même s'il existe un obstacle à l'écoulement au niveau du ru de Gally.

Orientation du document	Prise en compte PLU
<p>Le SRCE</p>  <p>CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES</p> <p>Réservoirs de biodiversité</p> <ul style="list-style-type: none"> Réservoirs de biodiversité <p>Autres espaces d'intérêt écologique hors Ile-de-France</p> <ul style="list-style-type: none"> Autres espaces d'intérêt écologique hors Ile-de-France <p>Corridors de la sous-trame arborée</p> <ul style="list-style-type: none"> Corridors fonctionnels diffus au sein des réservoirs de biodiversité Corridors fonctionnels entre les réservoirs de biodiversité Corridors à fonctionnalité réduite entre les réservoirs de biodiversité <p>Corridors de la sous-trame herbacée</p> <ul style="list-style-type: none"> Corridors fonctionnels des prairies, friches et dépendances vertes Corridors à fonctionnalité réduite des prairies, friches et dépendances vertes <p>Corridors et continuum de la sous-trame bleue</p> <ul style="list-style-type: none"> Cours d'eau et canaux fonctionnels Cours d'eau et canaux à fonctionnalité réduite Cours d'eau intermittents fonctionnels Cours d'eau intermittents à fonctionnalité réduite Corridors et continuum de la sous-trame bleue <p>ÉLÉMENTS FRAGMENTANTS</p> <p>Obstacles des corridors arborés</p> <ul style="list-style-type: none"> Infrastructures fractionnantes <p>Obstacles des corridors calcaires</p> <ul style="list-style-type: none"> Coupures urbaines <p>Obstacles de la sous-trame bleue</p> <ul style="list-style-type: none"> Obstacles à l'écoulement (ROE v3) <p>Point de fragilité des corridors arborés</p> <ul style="list-style-type: none"> Routes présentant des risques de collisions avec la faune Passages contraints au niveau d'un ouvrage sur une infrastructure linéaire Passages difficiles dûs au mitage par l'urbanisation Passages prolongés en cultures Clitures difficilement franchissables <p>Points de fragilité des corridors calcaires</p> <ul style="list-style-type: none"> Coupures boisées Coupures agricoles <p>Points de fragilité des continuités de la sous-trame bleue</p> <ul style="list-style-type: none"> Secteurs riches en mares et mouillères recoupés par des infrastructures de transport Mieux humides alluviaux recoupés par des infrastructures de transport 	<p><u>Prise en compte :</u></p> <p>Le SRCE est pris en compte dans le PLU de Fontenay-le-Fleury par la préservation des différents espaces naturels et agricoles. En effet, la forêt communale, identifiée comme réservoir de biodiversité à l'échelle du SRCE, est classée en zone N et en Espace Boisé Classé au titre de l'article L. 113-1 du Code de l'urbanisme pour tous les espaces identifiés au SRCE comme réservoirs de biodiversité. Les autres espaces boisés ont quant à eux été classés en zone N et Espaces Boisés Classés, ou en zones N et N* et Espace paysager remarquable au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme. Ces protections permettent de garantir la fonctionnalité de la forêt et sa vocation d'espace naturel boisé.</p> <p>Par ailleurs, l'ensemble des espaces agricoles identifiés au SRCE ont été classés en zone A au PLU, garantissant la préservation de leur vocation agricole. De ce fait, le PLU apparaît compatible avec le SRCE.</p>

C. Le PDUIF

Le Plan de Déplacements Urbains d'Île-de-France (PDUIF) est un document stratégique relatif aux modes de déplacements des franciliens et des marchandises, à l'horizon 2020. Il traite des politiques de mobilité sur l'ensemble du territoire régional, intègre tous les modes de transports (transports collectifs, voitures particulières, deux-roues motorisés, marche et vélo) ainsi que les politiques de stationnement ou encore d'exploitation routière. Il fixe ainsi les objectifs des politiques de déplacements d'ici à 2020.

Le Code de l'urbanisme introduit une hiérarchie entre les différents documents d'urbanisme, plans et programmes, et un **rapport de compatibilité entre certains d'entre eux. La notion de compatibilité n'est pas définie juridiquement.** Cependant la doctrine et la jurisprudence nous permettent de la distinguer de celle de conformité, beaucoup plus exigeante. Le rapport de compatibilité exige que **les dispositions d'un document ne fassent pas obstacle à l'application des dispositions du document de rang supérieur.**

Le PLU doit être compatible avec le PDUIF.

PRESCRIPTIONS DU PDUIF POUR LA COMMUNE DE FONTENAY-LE-FLEURY :

Normes vélos :

Habitat

Pour les constructions comprenant plus de 2 logements, il est demandé :

- la réalisation d'un local à cycles clos et couvert d'une superficie minimale de 3 m², aménagé au rez-de-chaussée, à proximité de l'entrée principale. Il donnera dans la mesure du possible directement sur la voie publique. Il peut néanmoins être réalisé en sous-sol en cas d'impossibilité technique avérée et démontrée de le réaliser au rez-de-chaussée.
- au moins 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales
- au moins 1,5 m² par logement dans les autres cas

Bureaux :



- Au moins 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher, avec un minimum de 3 m².

Activités / commerces de plus de 500m², industrie et équipements publics :

- Au moins 1 place pour 10 employés, avec un minimum de 3 m²

PRISE EN COMPTE AU SEIN DU PLU :

Le PLU révisé a mis à jour ses exigences au regard du Décret n° 2022-930 du 25 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments, en imposant les seuils minimums pour l'ensemble des zones pour les opérations de plus de deux logements. Ce décret est plus exigeant que le PDUIF.

Normes véhicules :

- **Bureaux :**
 - **Inclure des normes plafond pour le stationnement :**
 - Pas plus d'1 place pour 45m² de surface de plancher à moins de 500 mètres d'une gare
 - Pas plus d'1 place pour 55m² de surface de plancher au-delà de 500 mètres d'une gare

PRISE EN COMPTE AU SEIN DU PLU :

Le dispositif réglementaire prend en compte les prescriptions du PDUIF en imposant ces normes plafond pour l'ensemble de ces zones. Le règlement rappelle l'obligation de réaliser des espaces de stationnement vélos pour tous les équipements.

RECOMMANDATION :

- **Logements :**
 - Le PLU ne peut exiger la création d'un nombre de places de stationnement supérieur à 1,5 fois le niveau moyen de motorisation des ménages constaté dans la commune (soit pour Fontenay-le-Fleury 1,16) :
 - $1,16 \times 1,5 \approx 1,7$ **place par logement**

PRISE EN COMPTE AU SEIN DU PLU :

Le diagnostic a mis en évidence des problèmes de stationnement dans les quartiers du centre-ancien ainsi que dans les quartiers pavillonnaires. L'usage de la voiture reste donc prédominant et il apparaît justifié de maintenir un seuil de place de stationnement imposé aux futurs constructeurs conforme aux besoins de manière à éviter l'encombrement du domaine public par du stationnement « sauvage ». Ainsi, au vu du taux de motorisation de ces quartiers (supérieur au taux général de la commune), une règle en fonction de la taille de la construction a été introduite ainsi qu'une obligation de réaliser des places pour les visiteurs afin de ne pas encombrer la voirie.

Afin de permettre la valorisation et l'occupation de certaines constructions du centre-ancien ou des quartiers pavillonnaires, la création de places de stationnement n'est pas exigée lors de travaux d'extension de moins de 20m² d'une construction existante.

Une règle spécifique a été définie pour les zones UCV2, UR1, UR2 et UR4. Tout d'abord, ces zones ont vocation à accueillir des constructions plus denses c'est-à-dire de l'habitat collectif. Le choix a été fait d'instaurer une règle proportionnelle au nombre de logements construits. De plus, ces quartiers sont davantage situés à proximité de la gare. C'est pourquoi dans l'ensemble, le nombre de places de stationnement exigé est inférieur à celui des quartiers pavillonnaires.

D. Le SDAGE du Bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands

Le **Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux** et son programme de mesures sont entrés en vigueur le 1er janvier 2010. Il fixe pour une période de 6 ans, « les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée et durable de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité de l'eau » à atteindre dans le bassin de la Seine. Il a défini 8 objectifs :

1. diminuer les pollutions ponctuelles des milieux par les polluants classiques ;
2. diminuer les pollutions diffuses des milieux aquatiques ;
3. réduire les pollutions des milieux aquatiques par les substances dangereuses ;
4. réduire les pollutions microbiologiques des milieux ;
5. protéger les captages d'eau pour l'alimentation en eau potable actuelle et future ;
6. protéger et restaurer les milieux aquatiques et humides ;
7. gérer la rareté de la ressource en eau ;
8. limiter et prévenir le risque d'inondation.

Les choix du PADD, et particulièrement au sein de l'axe 1 visant à « Préserver la qualité du cadre de vie et à protéger et mettre en valeur l'environnement » prennent en compte les objectifs ayant une application directe sur le territoire communal. Ainsi, l'objectif 5 de cet axe du PADD vise à « protéger et mettre en valeur le site de la Plaine de Versailles. Ceci passe notamment par l'intention suivante : « Préserver et améliorer le caractère naturel des rus ». L'objectif 7 de l'axe 1 (« Accompagner la transition énergétique et bioclimatique ») vise en outre la mise en place « d'actions pour une gestion écologique des eaux pluviales », permettant notamment une réduction de la pollution des cours d'eau du territoire. Enfin, au sein des OAP les enjeux de gestion des eaux est pris en compte notamment OAP Thématique : Trame verte, bleue et les lisières agri-urbaines entre la ville et la Plaine de Versailles vise à « rendre visible le passage du Ru du Pré des Seigneurs à travers la plantation d'arbres » et à « assurer le renouvellement des alignements arborés par des essences de milieux humides » et dans OAP Fossé Pâté la renaturation du ru.

De ce fait, le PLU est compatible avec le SDAGE du Bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands et vise à une prise en compte de la ressource en eau, notamment les cours d'eau présents sur le territoire.

E. Le SAGE de la Mauldre

La commune appartient à l'entité du **Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux** de la Mauldre, et précisément du sous bassin du ru de Gally qui reçoit différents affluents (rus de Maltoute, de l'Oisemont, de Crespières) avant de se déverser dans la Mauldre.

Le COmité du BAssin Hydrographique de la Mauldre et de ses Affluents (CO.BA.H.M.A.) s'emploie, dans ses objectifs, à limiter la consommation en eau, récupérer l'eau de pluie... et encourager d'autres actions permettant d'économiser l'eau dans le contexte de sécheresse à répétition que connaît la vallée depuis quelques années.

En regroupant 24 syndicats intercommunaux sous l'égide du Conseil Général des Yvelines, ces syndicats compétents dans les domaines de l'alimentation en eau potable, de l'assainissement et de l'aménagement des rivières sur le bassin versant de la Mauldre, regroupent 66 communes soit environ 390 000 habitants.

Le SAGE révisé de la Mauldre a été adopté par la CLE le 18 juin 2015. La qualité des cours d'eau du secteur est fortement dépendante des débits.

Les enjeux du SAGE sont les suivants :

- Assurer la gouvernance et la mise en œuvre du SAGE
- Restaurer la qualité des milieux aquatiques superficiels
- Préserver la ressource en eau souterraine
- Prévenir et gérer le risque inondation
- Valoriser le patrimoine et les usages liés à l'eau, dans le respect de milieux aquatiques

Les choix du PADD, et particulièrement au sein de l'axe 1 visant à « Préserver la qualité du cadre de vie et à protéger et mettre en valeur l'environnement » prennent en compte les objectifs ayant une application directe sur le territoire communal. Ainsi, l'objectif 5 de cet axe du PADD vise à « protéger et mettre en valeur le site de la Plaine de Versailles. Ceci passe notamment par l'intention suivante : « Préserver et améliorer le caractère naturel des rus ». L'objectif 7 de l'axe 1 (« Accompagner la transition énergétique et bioclimatique ») vise en outre la mise en place « d'actions pour une gestion écologique des eaux pluviales », permettant notamment une réduction de la pollution des cours d'eau du territoire. Enfin, OAP Thématique : Trame verte, bleue et les lisières agri-urbaines entre la ville et la Plaine de Versailles vise à « rendre visible le passage du Ru du Pré des Seigneurs à travers la plantation d'arbres » et à « assurer le renouvellement des alignements arborés par des essences de milieux humides ». De ce fait, le PLU est compatible avec le SAGE de la Mauldre et vise à une prise en compte de la ressource en eau et du risque d'inondation, notamment les cours d'eau présents sur le territoire.



Enfin, il est à noter que le PLU prend en compte les engagements généraux tirés de la **Charte paysagère participative de la plaine de Versailles** (APPVPA) :

- Promouvoir et protéger toutes les formes d'agriculture, les richesses paysagères, écologiques et patrimoniales existantes,
- Soutenir des pratiques d'aménagement et des modes de gestion écologique dans le souci d'un développement économique équilibré,
- Prendre en charge et soutenir des aménagements emblématiques,
- Traduire et mettre en œuvre les engagements et les actions préconisés par la charte dans les documents d'urbanisme,
- Associer les populations.

PRISE EN COMPTE AU SEIN DU PLU :

La prise en compte de ce document est notamment intervenue à travers la mise en œuvre de **l'OAP thématique sur « Trame verte, bleue et les lisières agri-urbaines entre la ville et la Plaine de Versailles »**. Elle identifie les différents espace naturels de la commune (espace agricole, naturels et espace vert des grandes résidence, parcs urbains jardins familiaux...). Celle-ci vise ainsi à « Garantir des co-visibilités de qualité entre la plaine et la ville » et à « Accompagner l'évolution éventuelle des lisières urbaines », ce qui permet de traduire et mettre en œuvre les engagements et les actions préconisés par la charte au sujet du traitement des lisières entre espaces urbanisés et agricoles. De même, l'OAP sur le « Vieux village » vise à mettre l'accent sur la « protection des éléments de patrimoine remarquables et des jardins ou espaces verts » et « l'intégration de règles d'urbanisme qui garantiront que les nouvelles constructions qui seront réalisées respectent la forme, le gabarit et l'architecture de maisons de village », ceci permettant de promouvoir et protéger les richesses patrimoniales existantes. Par ailleurs, l'ensemble des zones agricoles du territoire ont été classées en zone A, ceci afin de garantir la pérennité de l'activité agricole sur celles-ci.

Ainsi, le PLU est compatible avec le SAGE et permet une prise en compte de la Charte paysagère participative de la plaine de Versailles sur le territoire de Fontenay-le-Fleury.



■ Justification des objectifs de consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain au regard des dynamiques économiques et démographiques

1. L'objectif démographique au regard de la production de logements envisagée

La commune compte 13 518 habitants (population estimée par l'INSEE au 1er janvier 2020). On observe une croissance démographique dynamique avec une augmentation de 296 habitants entre 2013 et 2020, due à un solde naturel positif.

La commune a des projets de construction pour les années à venir. Début 2024 la construction d'un **EHPAD de 150 lits** a débuté, la livraison est prévue pour 2025. Le projet Fossé Pâté permettra à long terme la **production d'au moins 350 logements**. De plus, en termes de potentiel de densification, le secteur de l'avenue de la République dont le potentiel est estimé à **80 logements**. Il faut également compter sur le renouvellement urbain qui devrait s'opérer dans le diffus dont le potentiel est estimé à **100 logements**. Le PLU permet donc la production de **680 logements**.

Au vu des opérations déjà commencées et des projets envisagés dans le PLU, **un objectif démographique d'environ 14 900 habitants** est prévu. Cela implique la **réalisation d'une moyenne de 68 logements par an**, soit environ 680 logements à l'horizon du PLU. La construction de ces nouveaux logements vise à diversifier l'offre de Fontenay-le-Fleury. Cette diversification permettra aux habitants de progresser dans leur parcours résidentiel au sein de la commune. Ainsi, compte tenu de l'évolution récente de la taille des ménages, le nombre moyen de personnes par résidence principale devrait peu évoluer ou légèrement diminuer vers une moyenne de 2 personnes par ménage.

D'ici à 2035, le PLU permet la création de 680 logements dans les secteurs de projet en renouvellement urbain. En suivant un rythme de construction d'environ **68 logements par an**, soit un total de 680 logements sur 10 ans, et avec un nombre moyen de **2 personnes par logement**, l'objectif démographique à l'horizon du PLU devrait être d'environ 14 900 habitants, **soit une hausse de la population d'environ 1 360 habitants**. Cependant, ces projets ne seront pas réalisés et livrés simultanément, mais progressivement, afin de mieux gérer et planifier les besoins engendrés par cette augmentation de population

2. Le dispositif réglementaire prévu pour atteindre les objectifs de production de logements dans une logique de modération de la consommation de l'espace et lutte contre l'étalement urbain

Le dispositif réglementaire a été élaboré dans le but de permettre la production de logements dans les années à venir, tout en mettant en œuvre la politique de la ville en matière de diversification du parc de logements et de réponse à la diversité des besoins. Au vu du contexte territorial, l'extension et le potentiel de densification des espaces urbanisés sont très limités. **Néanmoins, tous les logements seront réalisés en renouvellement urbain au sein de l'enveloppe urbaine actuelle, sans consommer d'espaces naturels.**

Plusieurs projets immobiliers sont à l'étude ou en cours de réalisation sur la commune à l'horizon 2030. Ils permettront la construction de 350 logements dans le cadre du projet Fossé Pâté et, à l'horizon 2025, la création de 150 lits au sein d'un Établissement d'Hébergement pour Personnes Âgées Dépendantes. Une zone de développement a également été identifiée et cadrée sous la forme d'une OAP : les abords de l'avenue de la République (environ 80 logements). Enfin, le potentiel de construction dans les zones diffus, compte tenu des récentes évolutions et du dispositif réglementaire en place, est estimé à environ 100 logements d'ici 2030. Ainsi, pour répondre à ses besoins en logement, la commune de Fontenay-le-Fleury mise sur le renouvellement urbain et la densification. **L'objectif de production de logements s'élève ainsi à 68 logements par an.**

Par ailleurs, la commune présentait un taux de logements locatifs sociaux de 27 % au 1er janvier 2023. Elle poursuit ses efforts dans ce domaine en définissant un **emplacement réservé pour la mixité sociale au nord-est (zone UE)** en vertu de l'article L. 151-41, où tout projet devra comporter un minimum de 100 % de logements locatifs sociaux. Ce projet, actuellement en phase de réalisation, prévoit la création de **150 lits au sein de l'Établissement d'Hébergement pour Personnes Âgées Dépendantes**, ce qui portera la **part de logements sociaux à 28,6 % du parc de logements de la commune.**

En termes de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain, le PADD affiche la volonté de concrétiser les nouveaux projets sans consommer d'espace naturel ou agricole. Le PLU organise la densification dans des secteurs identifiés et stratégiques, dans la continuité d'une politique de développement urbain sobre. En effet, la commune a très peu consommé d'espace au cours des dix dernières années. Selon le Mode d'Occupation des Sols (MOS) de l'institut Paris Région, entre 2012 et 2021, les espaces naturels, agricoles et forestiers n'ont diminué que de 0,46 hectare. En raison des contraintes importantes de la commune, **les possibilités de densification dans le tissu urbain existant sont rares, ce qui rend nécessaire une légère consommation d'espace naturel, estimée à 0,6 hectare**, pour répondre aux besoins de la commune. Cette consommation est ciblée sur une dent creuse du Chemin de la Ratelle, qui fait l'objet d'une OAP afin de garantir la qualité du projet et une bonne transition avec l'espace agricole.

Justification des OAP

Afin de garantir une mise en œuvre des projets conforme à ses volontés, la ville de Fontenay-le-Fleury a tenu à transcrire un certain nombre d'entre eux au sein d'OAP.

5 OAP géographiques sont proposées :

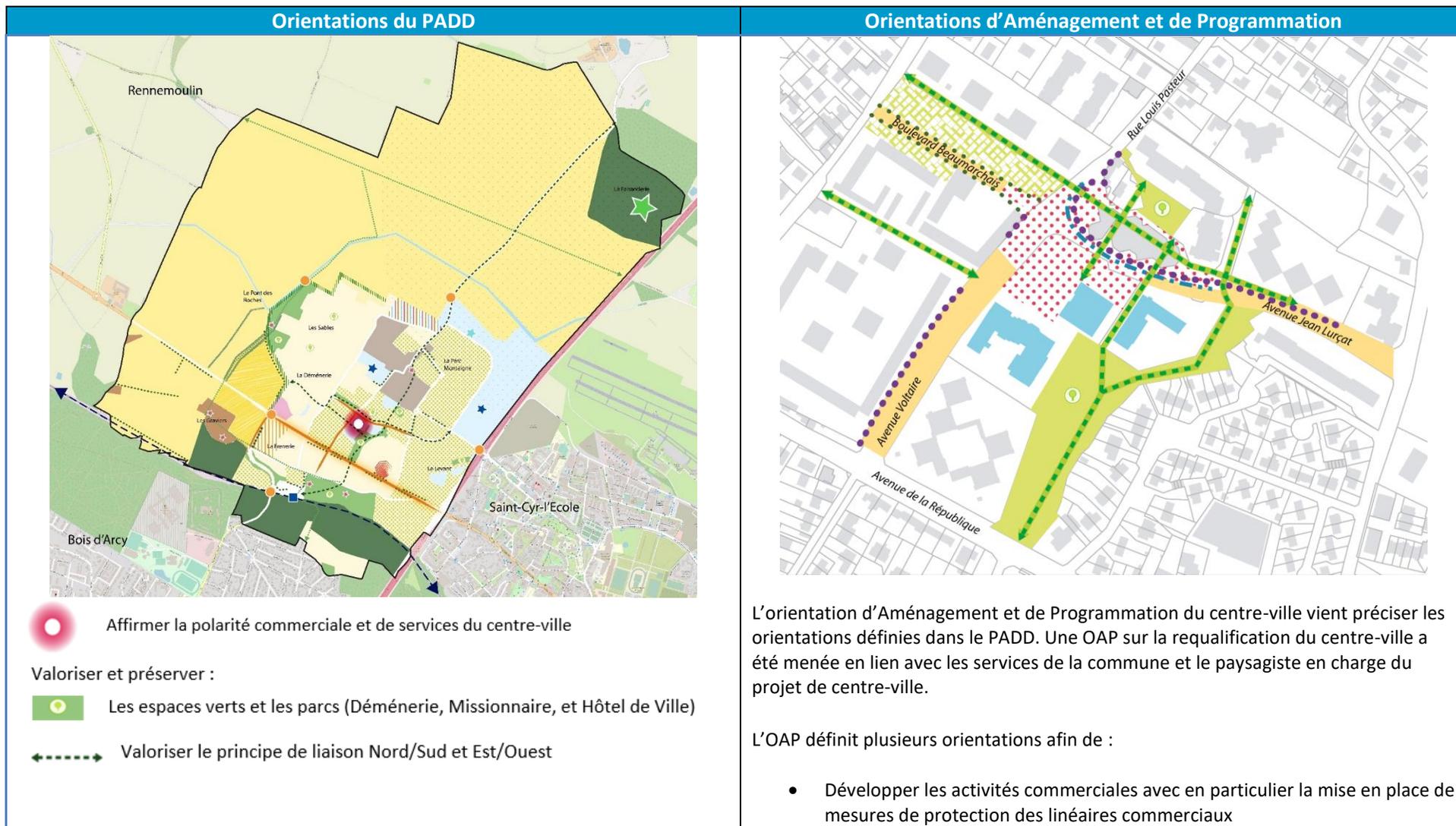
1. Le vieux village
2. Le centre-ville
3. L'avenue de la République
4. Le site Fossé Pâté
5. Secteur chemin de la Ratelle

Une **OAP thématique sur la trame verte, bleue et le traitement de lisières (n°6)** a également été définie.



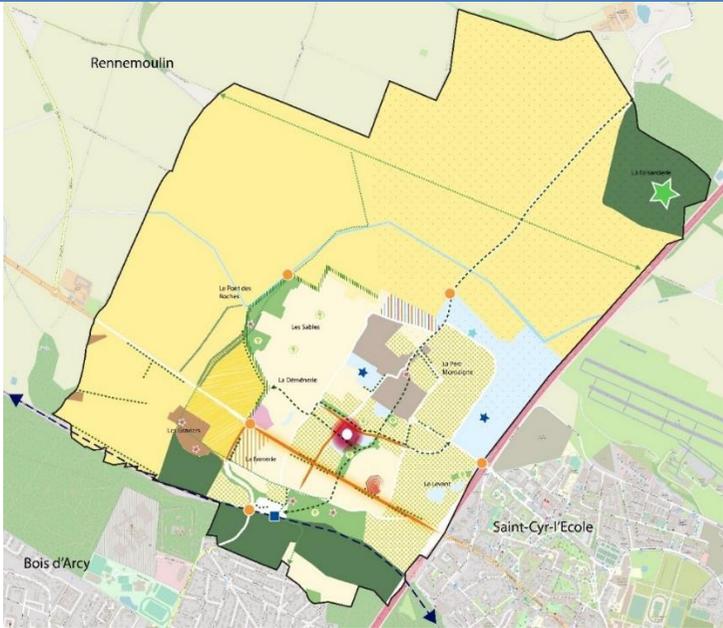
Orientations du PADD	Orientations d'Aménagement et de Programmation
<p>Protéger le village et préserver les éléments emblématiques du patrimoine et leur environnement</p> <ul style="list-style-type: none"> Protéger le bâti caractéristique du village ancien. Réaffirmer une vision patrimoniale à travers la pérennité des bâtiments emblématiques : Eglise Saint Germain, chapelle Saint Jean, château de Ternay, manoir de la Chapelle Saint Jean, ancienne Mairie, les Graviers et d'une manière générale l'ancien bâti rural Sauvegarder les secteurs présentant des vestiges archéologiques, notamment au lieu-dit « Les Graviers » 	<p>Cette OAP « patrimoniale » a pour objectif d'assurer :</p> <ul style="list-style-type: none"> La protection des éléments de patrimoine remarquables et des jardins et espaces verts, L'intégration de nouvelles règles d'urbanisme en vue de garantir le respect des formes, gabarits et architecture des maisons traditionnelles du vieux bourg de Fontenay. <p>Pour ce faire, des préconisations sont définies :</p> <ul style="list-style-type: none"> En cas de nouvelles constructions : les orientations visent à reprendre le gabarit des constructions de village traditionnelles (en termes de hauteur, d'implantation, d'emprises, etc.) en reprenant les caractéristiques des constructions traditionnelles du vieux village (toiture, façade, clôture, portails). En cas de travaux (réhabilitation, transformation) à réaliser sur des constructions anciennes caractéristiques du village ; les orientations visent à ce que les travaux sur le bâti soient respectueux des formes, des styles et des matériaux traditionnels en définissant des préconisations sur l'aspect architectural extérieur (matériau, façades, toiture, menuiseries, clôtures) En cas d'extension du bâti existant afin d'harmoniser les extensions du bâti avec la construction principale soit en adoptant une architecture traditionnelle de village, soit en adoptant une architecture plus contemporaine.

B. L'OAP Centre-ville



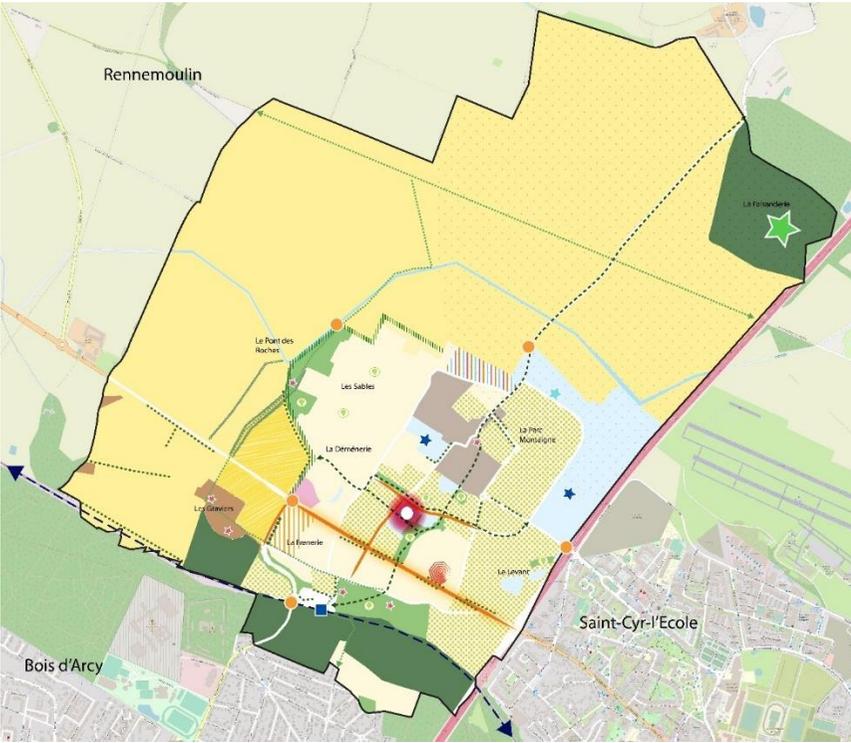
Orientations du PADD	Orientations d'Aménagement et de Programmation
<p>Sauvegarder les espaces naturels et agricoles : les espaces boisés, les espaces verts, les parcs, les alignements d'arbres, les haies. Maintenir ou restaurer les continuités écologiques :</p> <ul style="list-style-type: none"> Préserver les grands espaces boisés, les parcs et espaces verts, les alignements d'arbres, les haies, les parcs des grandes résidences, les squares, les jardins privés, les espaces verts publics. Accorder une attention particulière à la protection des espaces de jardins largement présents au sein des quartiers d'habitation, qui participent à leur identité paysagère mais aussi à la présence de la nature en ville. Engager la réalisation d'une véritable « coulée verte » suivant un axe Nord-Sud et un axe Est-Ouest entre les quartiers, support de liaisons douces structurantes. <p>Le centre-ville :</p> <ul style="list-style-type: none"> Améliorer les conditions d'accès au centre-ville (transports en commun, sentes, etc.) et la signalétique. Affirmer la vocation économique du centre-ville : commerces, services, activités tertiaires Mieux organiser le stationnement et augmenter le nombre de places en prenant en compte les enjeux environnementaux (limiter l'imperméabilisation, favoriser la végétalisation et la qualité paysagère...) Réaménager et mieux qualifier les espaces publics afin de développer la convivialité. 	<ul style="list-style-type: none"> Requalifier les principaux axes (Boulevard Beaumarchais, avenues Voltaire et Jean Lurçat) et le carrefour du Cormier Créer une nouvelle offre de stationnement perméable et arboré afin d'assurer des îlots de fraîcheur Améliorer les espaces publics : création de jardins, de places ou placettes destinés à être appropriés par le plus grand nombre possible de Fontenaysiens : mail Beaumarchais, place du commerce, place de la Mairie (lieu support d'équipements et d'événements urbains : aires de jeux, marchés à thèmes, spectacles de rue), square Fabre d'Eglantine.

C. L'OAP Abords de l'avenue de la République incluant les entrées de ville

Orientations du PADD	Orientations d'Aménagement et de Programmation
 <ul style="list-style-type: none">  Les abords de l'avenue de la République : améliorer la qualité esthétique de la traversée de la ville  Réaménager et apaiser les abords des axes en assurant une cohérence paysagère et urbaine  Améliorer les entrées de ville de manière paysagère  Développer une opération d'aménagement et de requalification de l'entrée de ville sur la zone du Fossé Pâté  Préserver le secteur d'activité commerciale 	 <p>L'OAP « les abords de l'avenue de la République incluant les entrées de ville » définit des orientations sur trois sites d'évolution :</p> <ul style="list-style-type: none"> • L'avenue de la République dans son ensemble devra à court ou moyen terme faire l'objet d'un réaménagement, en incluant les espaces libres de part et d'autre de l'emprise actuelle, en favorisant la place des circulations douces (piétons, vélos) et en accentuant la qualité paysagère de la traversée de ville, • Une opération de renouvellement urbain à vocation de construction de logements sur l'îlot « Leader Price » : la qualité architecturale du projet et la bonne insertion avec les quartiers environnants seront privilégiées. Le renouvellement urbain de cet îlot sera également l'occasion de requalifier les abords de l'avenue de la République, • La zone d'activités du Fossé Pâté fera l'objet d'un projet d'aménagement afin de répondre au besoin en logements. L'opération de renouvellement vise à créer un quartier de vie dynamique, offrant des habitations de haute qualité énergétique, une mixité fonctionnelle, et une renaturation significative du site (cf. OAP N°4 et Plan masse). <p>Un zoom sur l'OAP vient cadrer les règles d'implantation des futures constructions sur ce secteur. Les enjeux de l'îlot « Leader Price » portent sur 5 volets :</p>

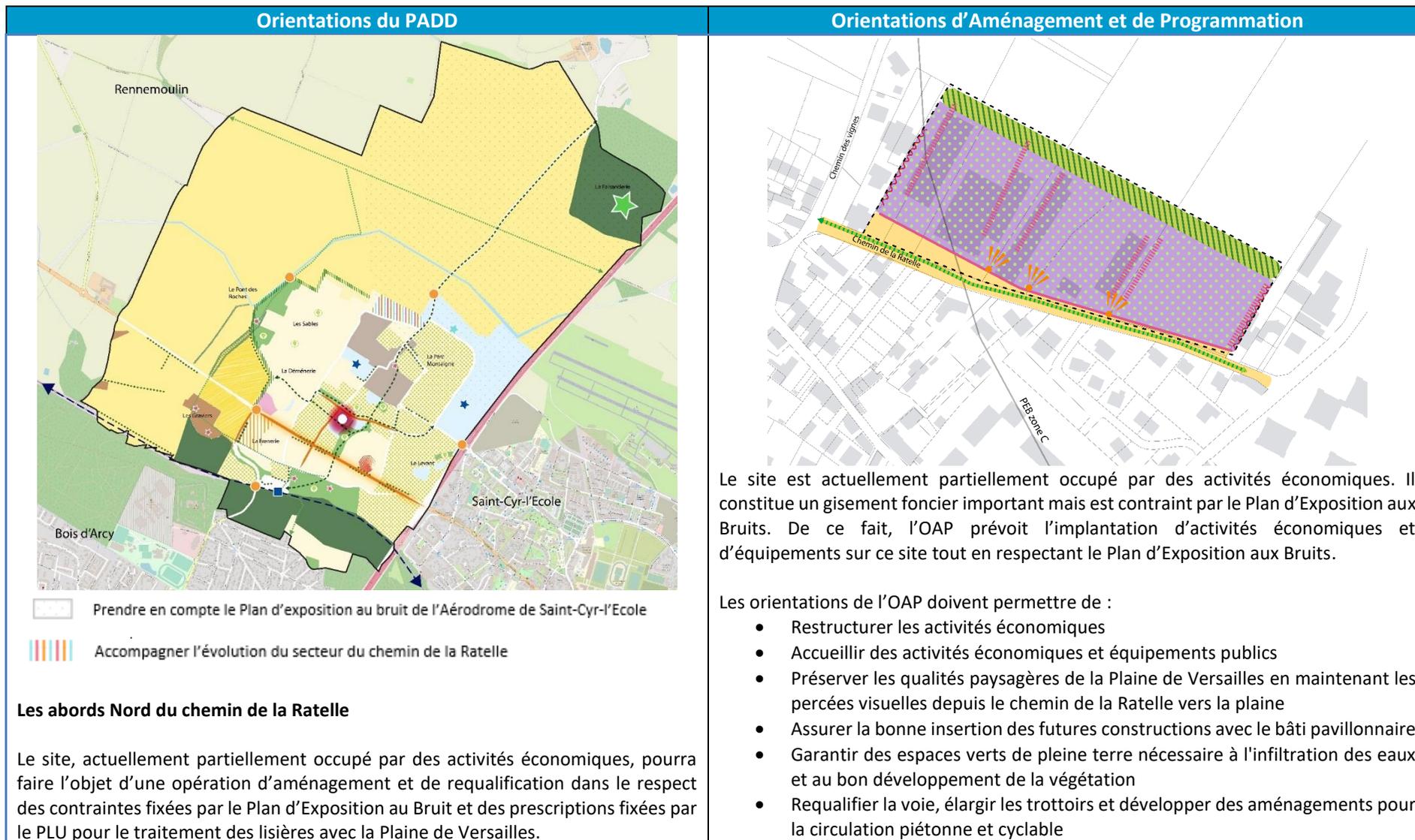
Orientations du PADD	Orientations d'Aménagement et de Programmation
<p>Axe 2 Orientation 2 : Les abords de l'avenue de la République incluant les entrées de ville</p> <ul style="list-style-type: none"> L'avenue de la République constitue l'axe majeur d'entrée et de traversée du territoire. Elle joue un rôle important dans le fonctionnement de la ville et constitue la vitrine de Fontenay le Fleury. L'avenir de cet axe et de ses abords est donc un enjeu majeur en termes de réaménagement et de requalification urbaine pour les années à venir. <p>Axe 3 Orientation 5 : Mettre en place des actions de prévention contre les risques et les nuisances</p> <ul style="list-style-type: none"> Nuisances sonores : favoriser l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les zones situées aux abords des infrastructures de transport. Respecter les dispositions du Plan d'Exposition au Bruit de l'aéroport de Saint Cyr. <p>Axe 4 Orientation 2 : Réaménager les abords des axes structurants en assurant une cohérence paysagère et urbaine</p> <ul style="list-style-type: none"> Requalifier l'emprise d'un certain nombre de grandes voies routières afin de faciliter la circulation des piétons et d'améliorer l'accès aux commerces et services. Mettre en place sur les axes majeurs et sur les nouvelles opérations des liaisons cyclables sécurisées et qualitatives. <p>Axe 4 Orientation 4 : Réhabiliter les entrées de ville</p> <ul style="list-style-type: none"> Mieux identifier les entrées de ville, avec un aménagement homogène permettant d'améliorer l'accueil et l'information des arrivants, Développer des aménagements moins routiers dans les secteurs d'entrée de ville, encourageant le développement de circulations alternatives à la voiture (marche à pied, vélo...). 	<ul style="list-style-type: none"> L'implantation des constructions et les matériaux utilisés. Ils devront jouer un rôle de protection contre les nuisances sonores et la pollution atmosphérique. Il conviendra de limiter les constructions en bordure de voie, de plus, les constructions seront en retrait des voies et les étages en attique afin de garantir une bonne qualité de vie. Les mobilités. Il est défini un élargissement de voie afin de requalifier l'avenue de la République en accordant une plus grande place aux circulations douces (cyclables et piétonnes). La hauteur des constructions par rapport à la voie et en fonds de parcelle. L'objectif est de réaliser un épannelage des hauteurs depuis l'avenue de la République vers les fonds de parcelle. En raison d'une déclivité importante vers les constructions pavillonnaires limitrophes, les constructions ont une hauteur abaissée à R+1+ combles et doivent se situer en retrait par rapport aux fonds de parcelle (bande paysagère). La désimperméabilisation et la végétalisation du site. Il est demandé de désimperméabiliser et de végétaliser afin de restaurer des espaces verts de pleine terre en milieu urbain. Le linéaire de façade des constructions est limité afin de rythmer et d'aérer le linéaire par des décrochés et des percées vers le cœur d'îlot. <p>Le secteur doit également accueillir un parking public en plein air perméable et arboré ou souterrain.</p> 

D. L'OAP Le site Fossé Pâté

Orientations du PADD	Orientations d'Aménagement et de Programmation
 <p data-bbox="212 1228 985 1284">  Développer une opération d'aménagement et de requalification de l'entrée de ville sur la zone du Fossé Pâté </p>	 <p data-bbox="1131 1021 2072 1149"> Situé en entrée de ville le long de la départementale 11, le site de Fossé Pâté est actuellement une zone d'activités de 2,5 hectares caractérisé par des espaces monofonctionnels à vocation économique (grandes emprises de bâti, aménagements uniquement conçus pour des véhicules, imperméabilisation des sols importante, etc.). </p> <p data-bbox="1131 1181 2072 1348"> L'activité économique perdant de son importance sur ce site, ce dernier devient alors une opportunité pour répondre au besoin en logements et contribuer à l'amélioration de la qualité urbaine de l'entrée ville. L'OAP doit donc permettre le renouvellement urbain de la zone d'activités économiques en un quartier mixte avec des logements et des rez-de-chaussée actifs. </p>

Orientations du PADD	Orientations d'Aménagement et de Programmation
<p> Développer de l'agriculture périurbaine</p> <p> Réaménager et apaiser les abords des axes en assurant une cohérence paysagère et urbaine</p> <p> Améliorer les entrées de ville de manière paysagère</p> <p> Valoriser et préserver les alignements d'arbres</p> <p>Le secteur du Fossé Pâté</p> <p>L'ambition est de penser un quartier mixte qui :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Concilie bien-être des habitants et réponses aux enjeux du changement climatique <ul style="list-style-type: none"> ○ Créer un grand parc ouvert au public ○ Un pôle de services aux habitants ○ Proposer des parcours résidentiels grâce à une offre de logements bien conçus sur le plan bioclimatique, dotés de balcons ou des jardins aménagés pour un confort optimal. • Intègre la nature en ville pour apporter des îlots de fraîcheur <ul style="list-style-type: none"> ○ Un ru historique réaménagé ○ Des arbres et végétaux plantés en grand nombre ○ Des dispositifs pour favoriser la biodiversité ○ Une désartificialisation significative du site • Valorise les ressources locales à travers un projet sobre <ul style="list-style-type: none"> ○ De nombreuses solutions mises en œuvre au cours du chantier pour réduire l'empreinte carbone : matériaux biosourcés, réemploi des déchets... ○ Un quartier desservi par un réseau de chaleur bas carbone et renouvelable (géothermie) ○ Un espace dédié à l'économie circulaire entre les habitants et les associations locales 	<p>L'OAP définit plusieurs orientations afin de :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Créer une offre de logements qualitatifs dans une démarche bioclimatiques • Revaloriser l'entrée de ville • Concilier bien-être des habitants et réponses aux enjeux du changement climatique • Créer un cœur de quartier apaisé en favorisant les déplacements doux • Intégrer la nature en ville pour apporter des îlots de fraîcheur • Valoriser et préserver les alignements d'arbres • Développer un projet d'agriculture urbaine en partie ouvert au public • Faire transition avec l'environnement existant en connectant le site au reste de la ville et en travaillant les franges urbaines • Valoriser les ressources locales à travers un projet sobre

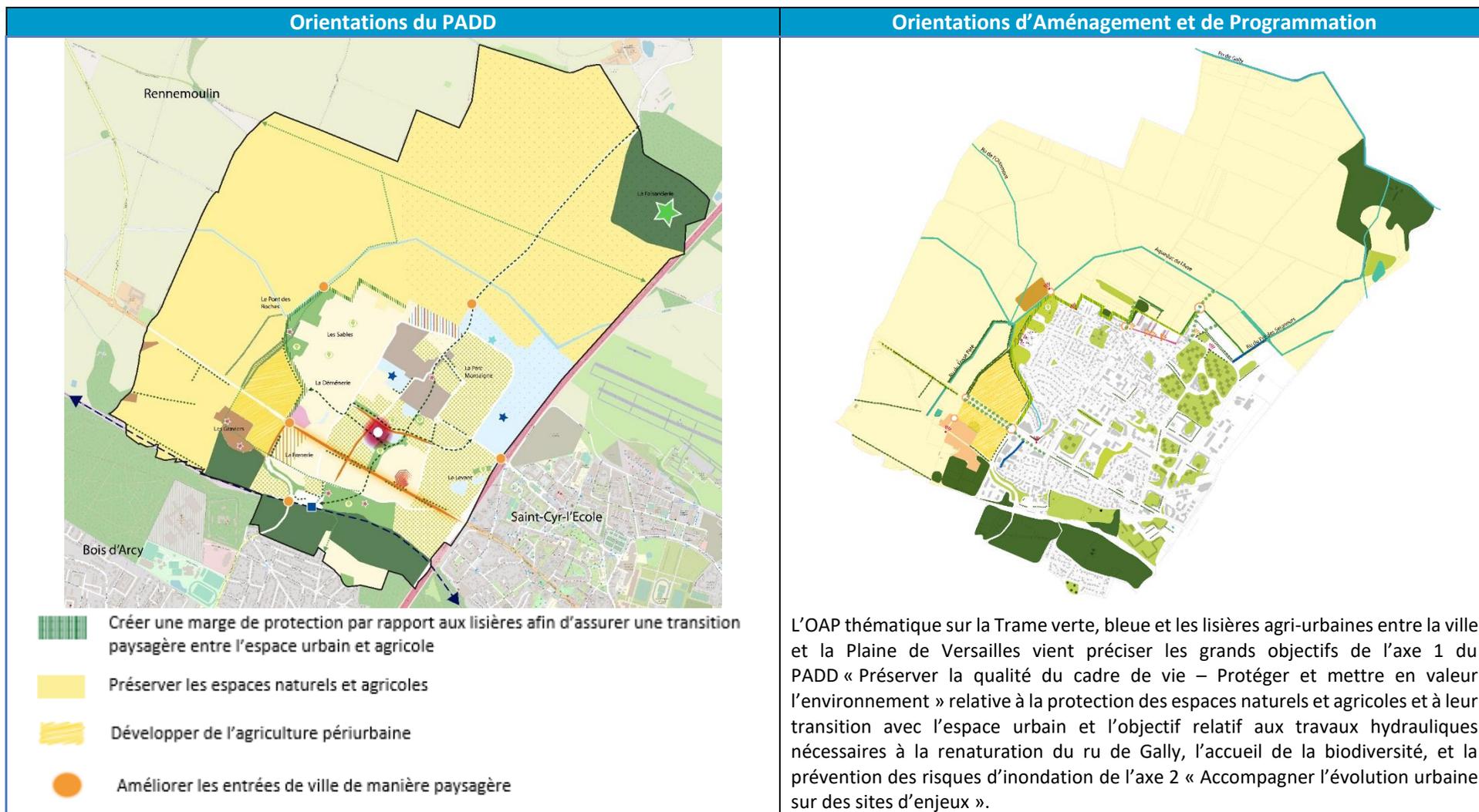
E. L'OAP Secteur Chemin de la Ratelle





Orientations du PADD	Orientations d'Aménagement et de Programmation
Axe 3 Orientation n°4 : Requalifier les pôles d'équipements collectifs afin de maintenir le niveau d'équipements et de services aux habitants	

L'OAP Thématique : Trame verte, bleue et les lisières agri-urbaines entre la ville et la Plaine de Versailles



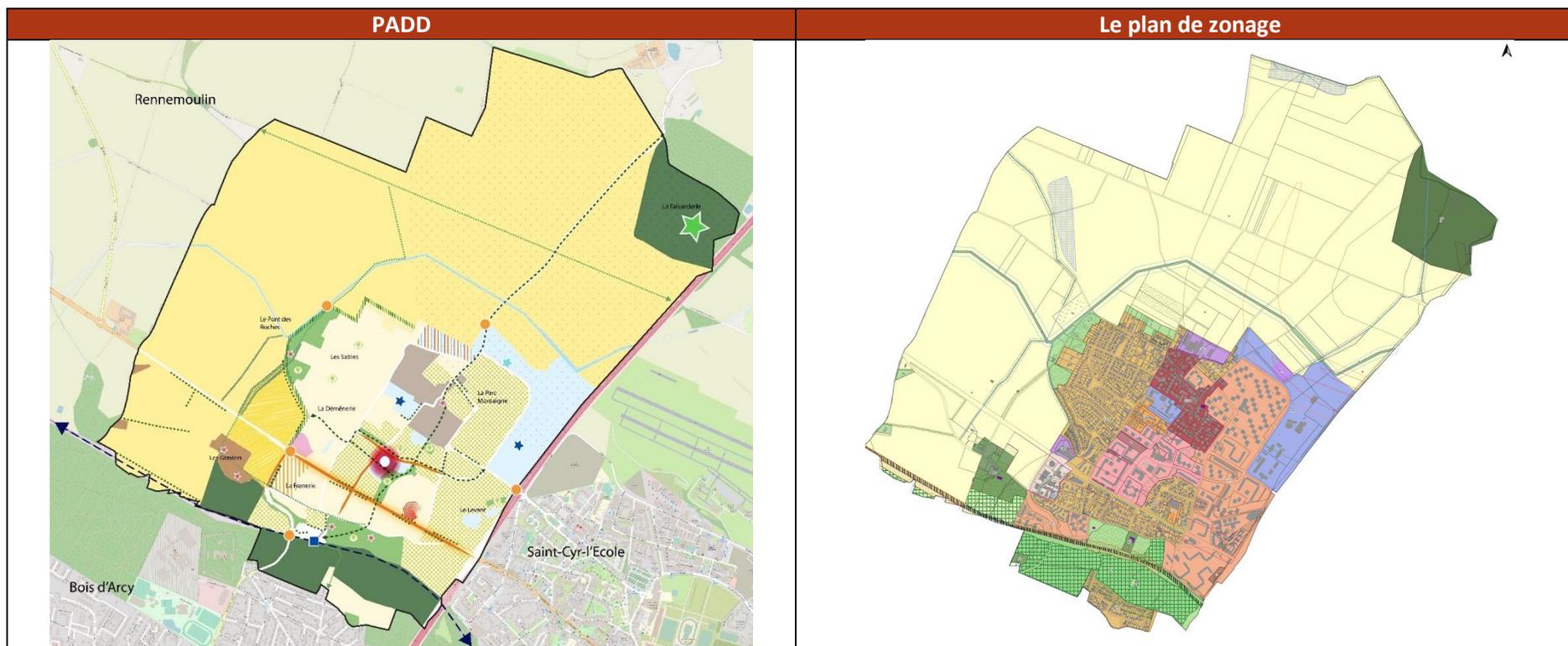
Orientations du PADD	Orientations d'Aménagement et de Programmation
<p>Valoriser et préserver :</p> <ul style="list-style-type: none">  Les espaces verts et les parcs (Déménerie, Missionnaire, et Hôtel de Ville)  Les espaces boisés  Les alignements d'arbres  Réaliser des travaux hydrauliques nécessaires à la renaturation du ru de Gally, l'accueil de la biodiversité, et la prévention des risques d'inondation <ul style="list-style-type: none">  Les haies  Préserver l'aqueduc de l'Avre 	<p>Les orientations de l'OAP visent à :</p> <p>Préserver les jardins, cœurs d'îlot, arbres au sein de l'espace urbanisé</p> <p>Protéger les espaces boisés</p> <p>Préserver et renaturer l'aqueduc et les rus</p> <p>Garantir des co-visibilités de qualité entre la plaine et la ville :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Protéger les cônes de vue les plus remarquables sur la plaine, • Maintenir des bandes de protections « vertes » entre la zone agricole et les fonds de parcelles correspondant aux jardins d'agrément, • Protéger et valoriser les éléments existants (bois, fronts bâtis, haies...) qui structurent la composition de la lisière • Mettre en place des règles pour garantir la qualité des clôtures et des plantations, <p>Accompagner l'évolution éventuelle des lisières urbaines :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Maîtriser l'évolution parcellaire, • Protéger et sauvegarder les jardins existants sur le site du Pont des Roches en maintenant une vocation naturelle, de culture : maraichage, horticulture, • Préserver des hameaux tout en permettant une évolution des fonctions exercées à l'intérieur du bâti existant : habitation, tourisme, artisanat... L'objectif est de favoriser la réhabilitation et la mise en valeur du bâti ancien, notamment des anciennes fermes.

Justification de la délimitation des zones et du règlement

1. Motifs de la délimitation des zones

Le plan de zonage a entièrement été revu dans le cadre de la révision du PLU. Celui-ci s'appuie d'une part sur la réalité de l'occupation et d'autre part sur les objectifs d'évolution, de préservation, de mise en œuvre de projets tels que les définissent les orientations du PADD complétées par les OAP.

Une analyse fine des quartiers et de leur occupation a été réalisée dans le cadre du diagnostic de manière à respecter au mieux dans le règlement et le zonage, les caractéristiques de chaque quartier ou ensemble urbain. Le PADD définit plusieurs sites de projet (logements, équipements, activités économiques, etc.) spécifiques. Il définit par ailleurs des orientations fortes en termes de préservation de l'équilibre, de respect des caractéristiques, des quartiers existants, ou encore de préservation des espaces urbains, naturels ou agricoles ayant une valeur patrimoniale, paysagère ou encore environnementale en se basant entre autres sur le travail réalisé dans le diagnostic (carte des formes urbaines, de la trame verte et bleue, etc.).

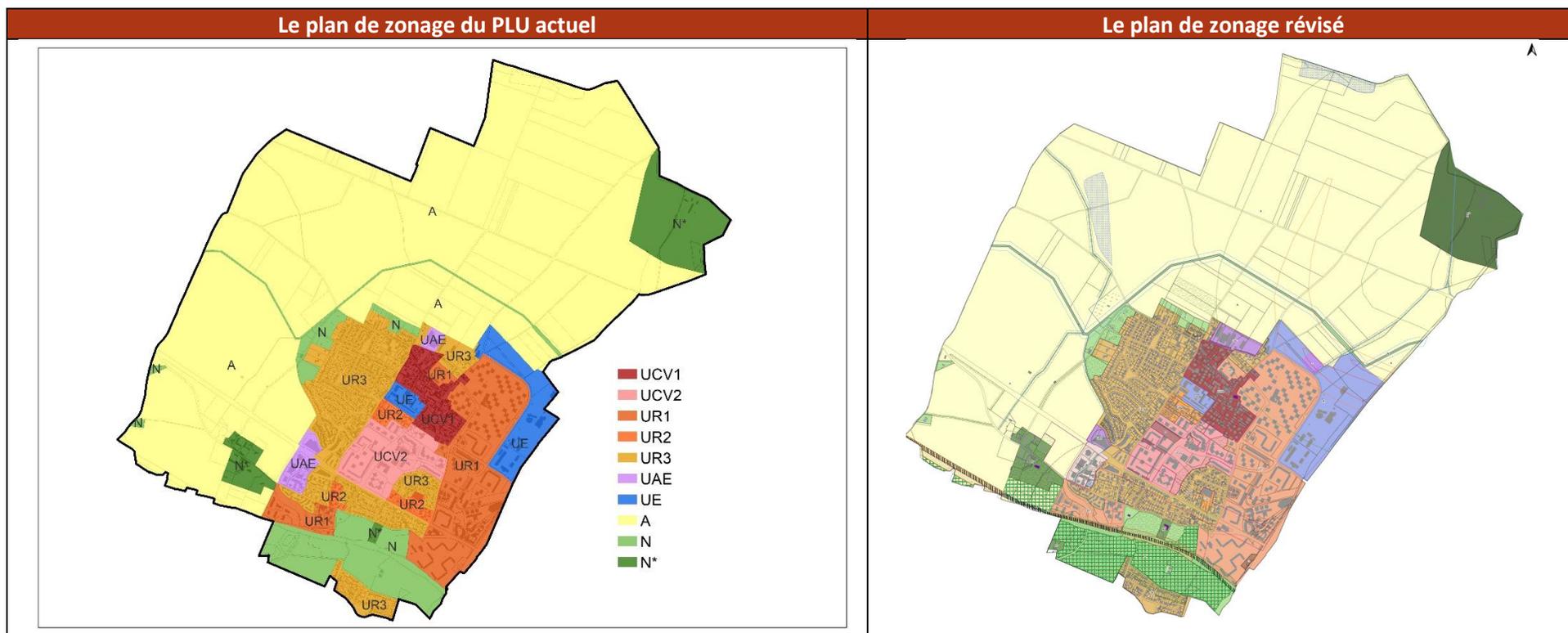


Le plan de zonage a donc été élaboré à partir du diagnostic, du PADD et des OAP. Le plan de délimitation des zones du PLU se compose ainsi de quatre zones urbaines différentes (celles-ci sont elles-mêmes composées de plusieurs secteurs) sur l'ensemble du territoire communal, à savoir :

- Les zones UCV
- Les zones UR
- Les zones UE
- Les zones UAE

La classification des zones a également été revue de manière à accompagner le développement de la commune

- Création d'un sous-secteur UR4 afin de procéder au renouvellement de la zone d'activités du Fossé Pâté afin de permettre la réalisation d'un quartier mixte accueillant de l'habitat collectif, des équipements et des activités.
- Création d'un sous-secteur UE1 pour permettre la réalisation d'une zone d'équipements à destination de lieux de cultes



2. La destination et sous destination des constructions

■	Autorisé
■	Interdit
■	Soumis à condition

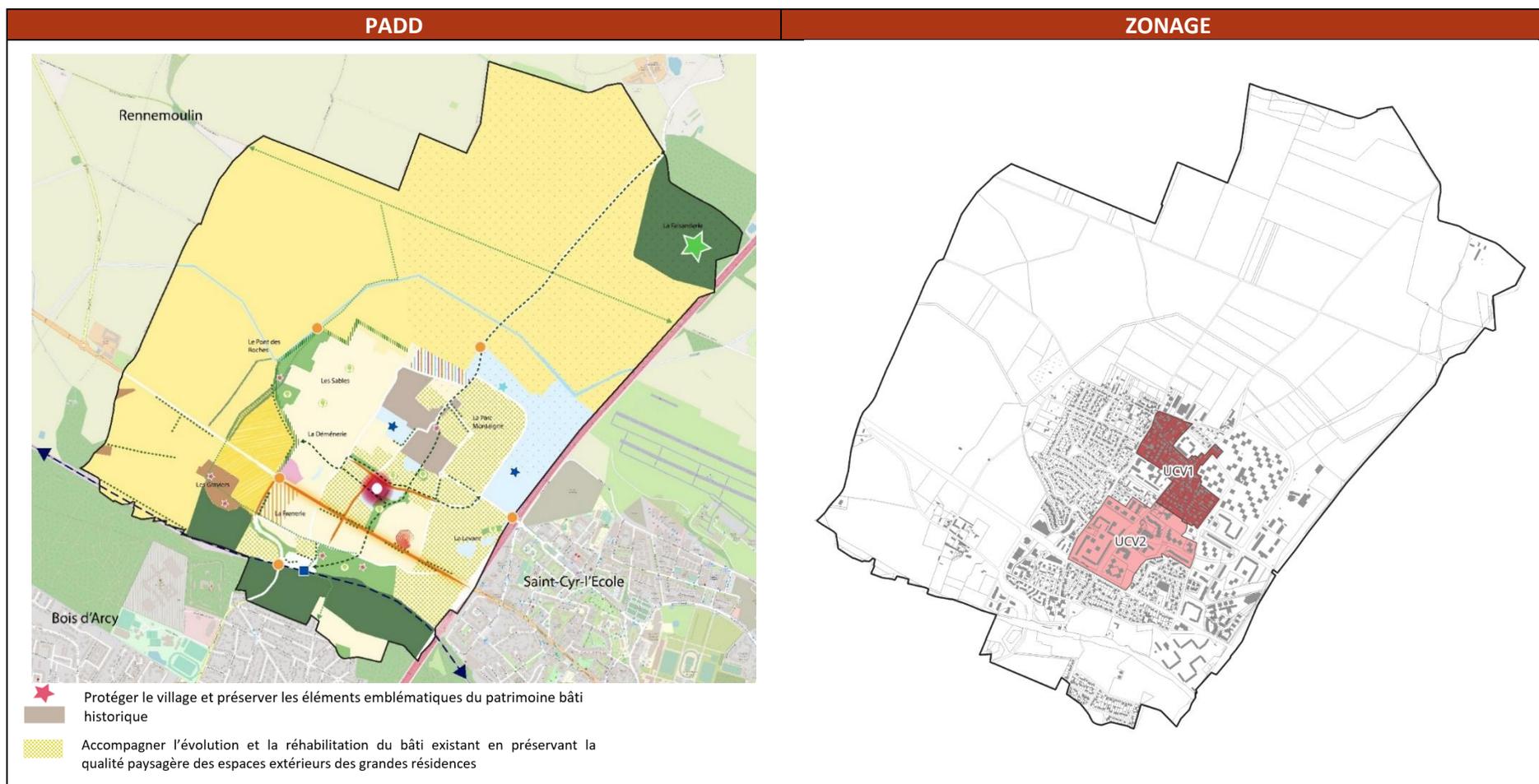
Destinations / sous destinations		UCV	UR1	UR2	UR3	UR4	UE	UE1	UAE	A	N	N*
Habitation	Logement	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
	Hébergement	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
	Restauration	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
	Commerce de gros	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
	Hôtel	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
	Autres hébergements touristiques	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
	Cinéma	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	Industrie	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
	Entrepôt	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
	Bureau	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
	Centre de congrès et d'exposition	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux des administrations pub. et assimilés	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
	Locaux techniques et industriels des administrations pub.	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
	Etablissements d'enseignement de santé et d'action soc.	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
	Salles d'art et de spectacles	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
	Equipements sportifs	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
	Lieux de cultes	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
	Autres équipements recevant du public	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
Exploitations agricoles et forestières	Exploitation agricole	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
	Exploitation forestière	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■

<i>Zones</i>	<i>Dispositions</i>
UCV1 et UCV2	<p>L'écriture de ce chapitre traduit le principe du maintien d'une mixité des fonctions. Ainsi des catégories assez larges de constructions sont autorisées dans ces zones (logements, bureaux, commerces, artisanat, équipements, etc.).</p> <p>Toutefois, des restrictions sont prévues afin de prévenir toute installation ou construction susceptible de générer des dangers ou nuisances pour les habitants. Les industries, entrepôts, activités agricoles sont interdits ainsi que les modes d'occupation du sol peu opportuns de voir se développer dans ces quartiers urbains comme les campings ou dépôt à ciel ouvert.</p> <p>La zone UCV1, correspondant aux ensembles urbains anciens de la commune, a la particularité d'encadrer plus spécifiquement les constructions à usage de commerces, d'activités artisanales en autorisant les activités dont le fonctionnement est compatible avec les critères de salubrité, de sécurité et de tranquillité propres au voisinage d'habitations. Il s'agit d'assurer une bonne intégration de ce type de constructions et d'éviter l'installation de commerces de surface trop importante, susceptibles de créer des nuisances pour le voisinage, tout en permettant le maintien et le développement d'un petit commerce de proximité.</p>
UR1, UR2, UR3, UR4	<p>La vocation première de ces zones résidentielles reste le logement. Si les constructions à destination d'usage commercial, artisanal ou de bureaux sont autorisées pour garantir cette mixité des fonctions, elles sont donc encadrées en zone UR3 (habitat pavillonnaire) et ne doivent pas entraîner des inconvénients, nuisances, ou dangers, pour les constructions à usage d'habitation. Ces dispositions s'expliquent par la volonté de maintenir le cadre de vie de ces quartiers et de limiter les nuisances liées à ces différentes activités. La zone UR4 permet l'accueil d'industries, d'entrepôts et de bureaux afin de conserver les acteurs économiques sur la commune. En revanche, le règlement limite la surface de plancher afin de ne pas accueillir de trop grandes activités qui pourraient nuire à la mixité fonctionnelle et à la qualité de vie du quartier.</p>
UE, UE1	<p>Les constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif et services publics sont autorisées dans l'ensemble des zones du PLU. Toutefois, les principales emprises d'équipements existantes sont classées en zone UE. Un sous-secteur UE1 correspondant à une zone d'équipements à destination de lieux de culte a également été créé dans le cadre de cette révision. L'habitat correspondant aux besoins de gardiennage, à condition d'être lié à la vocation de la zone, est autorisé.</p>

<p>UAE</p>	<p>Dans la zone UAE, qui correspond aux zones d'activités présentes sur la commune, sont largement ouvertes toutes les catégories de constructions susceptibles d'accueillir des activités : bureaux, artisanat, industrie, entrepôts.</p> <p>Ces zones étant dédiées à l'activité économique, les constructions à usage d'habitation ne sont autorisées que si leur présence est indispensable au fonctionnement des activités.</p>
<p>A</p>	<p>La zone A est une zone protégée, réservée aux activités agricoles, les possibilités d'utilisation du sol y sont donc limitées. Elles concernent uniquement les constructions qui ont pour but de conforter et d'assurer la pérennité de l'activité agricole en permettant une certaine évolution en fonction des besoins et des projets des exploitants actuels ou futurs.</p>
<p>N et N*</p>	<p>La zone N est une zone naturelle protégée, les possibilités d'utilisation du sol sont donc très encadrées afin d'assurer une protection efficace de cette zone contre le risque de constructions dispersées. Seules les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole et forestière sont autorisées car elles jouent un rôle primordial dans le maintien, l'entretien et la valorisation de ces espaces. Toutefois, les nouvelles constructions y sont interdites ainsi que les extensions des constructions existantes.</p> <p>En zone N*, des possibilités d'évolutions, encadrées, sont conservées pour les constructions à usage d'habitation existantes. Les changements d'affectation (en hébergement hôtelier, en activité artisanale, etc.) sont également autorisés dans le volume des constructions existantes. Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, qui ne pourraient être implantés en d'autres lieux, sont autorisés de manière à pouvoir répondre aux besoins actuels ou futurs qui pourraient apparaître pour répondre à des objectifs d'intérêt général.</p>

3. Justification de la délimitation des zones et du règlement

A. Les zones de centre-ville : UCV



PADD	ZONAGE
<p>● Réaffirmer la polarité commerciale et de services du centre-ville par une requalification du marché et un réaménagement des espaces publics</p>	<p>Ces zones correspondent aux secteurs qui sont considérés comme le centre village ancien ou comme le centre-ville actuel. Les critères pris en compte pour la délimitation de ces zones sont la valeur historique, la mixité des fonctions et le rôle de centralité du fait de la diversité des fonctions qui sont exercées (commerces, équipements, logements).</p> <p><u>Les zones UCV comprennent deux secteurs :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ● Le secteur UCV1 qui correspond au centre historique de Fontenay-le-Fleury. Il se développe le long des rues Jean Jaurès d'une part et des rues Pasteur et René Laennec d'autre part. Cette zone est couverte par l'OAP vieux village. ● Le secteur UCV2 qui délimite le centre économique et administratif de la commune. Il regroupe les équipements de la commune tels que le marché, l'hôtel de ville, le commissariat de police et les résidences LOGIREP. Les emprises de cette zone sont couvertes par l'OAP Centre-ville.

➤ Justification des règles d'urbanisme instituées par le PLU

Il a été considéré la mise en œuvre ces dernières années de projets d'aménagement permettant à la commune de dessiner des orientations qualitatives en matière d'évolution urbaine tout en continuant de prendre en compte l'environnement, le développement durable et le patrimoine bâti pour préserver et renforcer l'identité du territoire, que le PLU doit prendre en compte et/ou être compatible avec les normes d'urbanisme supérieures issues des documents supra-communaux et renforcer la préservation et la valorisation du patrimoine naturel et paysager de la commune

Les dispositions des articles suivants ne s'appliquent pas à la zone UCV 1. C'est l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « Vieux Village » qui s'applique en lieu et place des dispositions de ces articles. En effet, cette démarche permet d'accorder plus de souplesse et d'être plus pédagogique sur les règles que la commune a souhaité mettre en place. Ainsi, à travers des préconisations illustrées et schématisées, l'évolution du centre-village ancien est encadrée en cas de nouvelle construction.

Grille de lecture du tableau

PADD	Règlement	Justification
Orientations du PADD	Titre de la règle	Justification par rapport au PADD
	Disposition écrite	<i>Ce qui a évolué par rapport au PLU actuel</i>

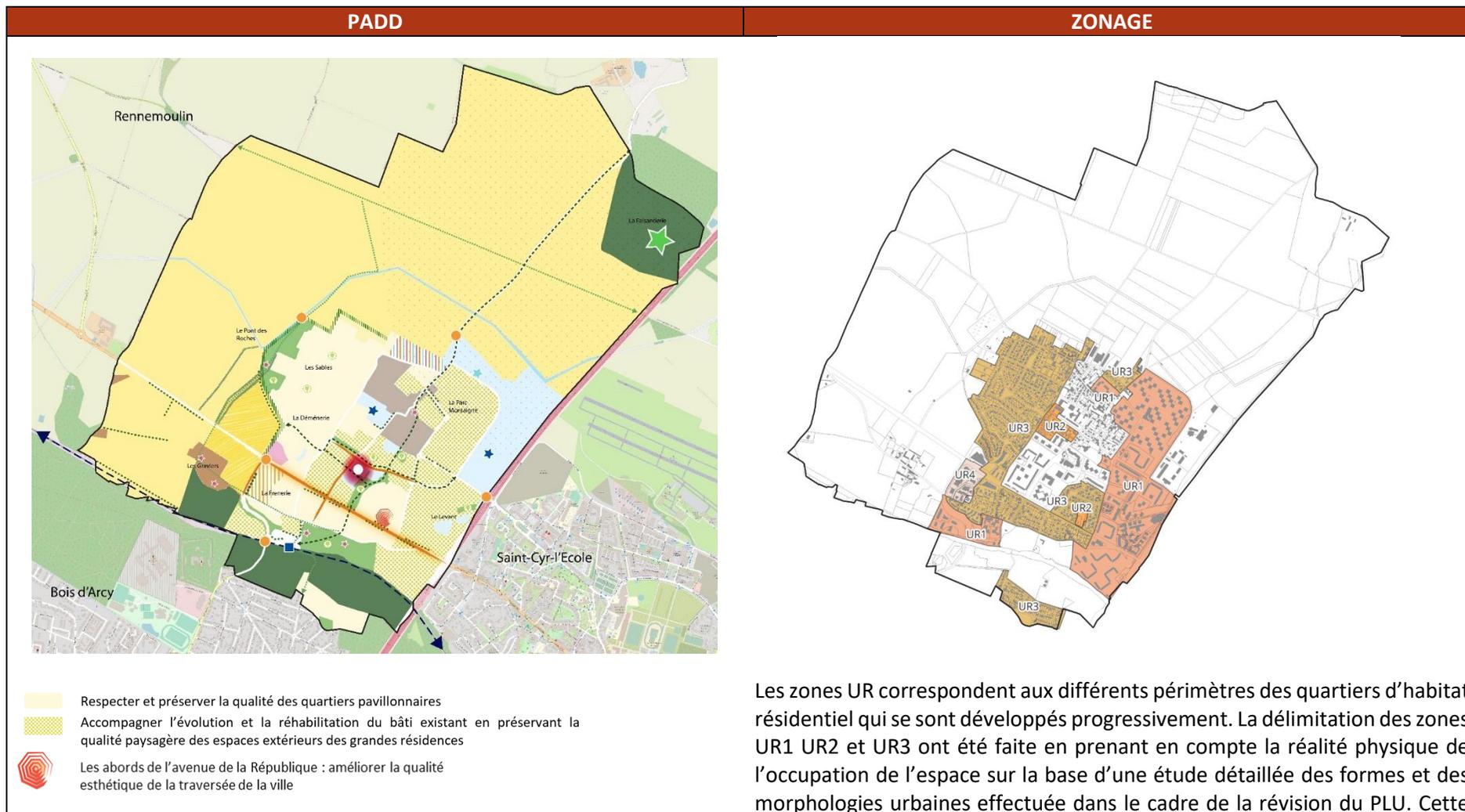
Justifications des règles en UCV2 :

PADD	Règlement	Justification
<p>Protéger le village et préserver les éléments emblématiques du patrimoine et leur environnement</p> <p>Accompagner l'évolution et la réhabilitation du bâti des grandes résidences et garantir la qualité paysagère des espaces extérieurs</p> <p>Affirmer la vocation économique du centre-ville : commerces, services, activités tertiaires</p> <p>Dans les différents quartiers d'habitation : préserver le cadre de vie et l'équilibre entre le bâti et les espaces verts</p>	Emprise au sol des constructions	
	L'emprise au sol maximum est fixée à 75 % de la superficie de l'unité foncière.	L'emprise autorisée est assez importante en UCV2 pour affirmer une certaine densité de ces espaces et les affirmer comme pôle de centralité.
	<i>Pas de changement par rapport au PLU actuel</i>	
	Implantation des constructions par rapport aux voies	
	Les constructions doivent être implantées en retrait des voies ou emprises publiques avec un minimum de 5 mètres.	La zone UCV2 correspond aux centralités nouvelles de Fontenay-le-Fleury et non à un bâti ancien de centre bourg. Il n'y a donc pas d'obligation de s'implanter à l'alignement. Toutefois, cette possibilité est maintenue ce qui peut favoriser le commerce notamment.
	<i>Pas de changement par rapport au PLU actuel</i>	
L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives		
Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait. En cas d'implantation en retrait, la marge de retrait par rapport aux limites séparatives est fixée à :	Le règlement autorise une implantation sur des limites séparatives. Cette mesure a pour objectif de favoriser une certaine densité et la constitution d'un front bâti de manière à affirmer les espaces de centralité des zones UCV2.	
<ul style="list-style-type: none"> 8 mètres lorsque la façade en vis-à-vis de la limite comporte une ou plusieurs ouvertures créant des vues 	Toutefois, l'implantation en retrait est autorisée sur les limites ce qui laisse une certaine souplesse et permet, par exemple, de ménager un accès en	

PADD	Règlement	Justification
	<ul style="list-style-type: none"> 4 mètres lorsque la façade en vis-à-vis de la limite ne comporte aucune ouverture créant des vues 	<p>fond de parcelle ou de créer des ouvertures latérales.</p> <p>La règle de retrait (4m ou 8m) se justifie par l'objectif de conserver suffisamment d'espace et de lumière pour des constructions situées à proximité des limites séparatives où peuvent exister des murs mitoyens. Toutefois elle est assez faible, car dans un centre-ville, il est de tradition que les constructions puissent être implantées assez près des limites séparatives afin de maintenir une certaine densité.</p> <p><i>Pas de changement par rapport au PLU actuel</i></p>
L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété		
	<p>En cas d'implantation de plusieurs constructions non contiguës sur une même unité foncière, la distance entre les façades situées en vis-à-vis doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade la plus haute située en vis-à-vis.</p>	<p>La règle de retrait se justifie par l'objectif de conserver suffisamment d'espace et de lumière pour des constructions situées en vis-à-vis. Cette distance de retrait minimum est jugée suffisante pour ce secteur qui accueille de nombreuses constructions à usage de commerce ou de services.</p> <p><i>Pas de changement par rapport au PLU actuel</i></p>
La hauteur des constructions		
	<p>La hauteur maximale des constructions est fixée à 16 mètres au point le plus haut (R+3+Attique), le dernier étage devant être réalisé en attique avec un retrait d'au moins</p>	<p>Les hauteurs définies sont conformes aux gabarits des hauteurs des constructions existantes dans la zone UCV2. Le règlement permet donc une harmonisation avec l'existant.</p>

PADD	Règlement	Justification
	deux mètres par rapport au nu de la façade du niveau inférieur.	<i>Pas de changement par rapport au PLU actuel</i>
	Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	
	En UCV 2, au minimum 40% de la surface non occupée par l'emprise au sol des constructions devront être aménagés en espace vert de pleine terre. Par ailleurs, 10% des espaces libres pourront être réalisés sur dalle avec un minimum de 30 cm d'épaisseur de pleine terre.	Cette règle permettra de conserver une certaine aération et la présence de végétation dans le centre-ville. De plus, une possibilité de réaliser une partie des espaces verts sur dalle est introduite afin de laisser une souplesse en cas de réalisation de parking en souterrain par exemple.
		<i>Pas de changement par rapport au PLU actuel</i>

B. Les zones résidentielles : UR



PADD	ZONAGE
<p> Accompagner l'évolution du secteur du chemin de la Ratelle</p> <p> Développer une opération d'aménagement et de requalification de l'entrée de ville sur la zone du Fossé Pâté</p> <p>u</p>	<p>étude a identifié sur le territoire communal trois catégories de formes urbaines. La création de la zone UR4 s'inscrit dans une démarche prospective de densification et de réponse aux besoins en logements de la commune.</p> <p>En conséquence, cette zone est divisée en quatre secteurs afin que chaque secteur puisse bénéficier d'un règlement adapté à la réalité physique de l'occupation de l'espace ou aux transformations futures souhaitées.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Le secteur UR1 délimite les quartiers d'habitations constitués sous formes de résidence. • Le secteur UR2 délimite les quartiers d'habitations mixtes, maisons, petits immeubles. Il s'agit de secteurs évolutifs pouvant accueillir une nouvelle offre de logements. Ces secteurs correspondent à des sites de projets et sont couverts en partie par une OAP (OAP avenue de la République). • Le secteur UR3 délimite les quartiers de maisons isolés ou groupés, quartiers structurés, réalisés sous la forme d'opérations d'ensemble donc peu évolutifs. Seules de légères extensions des maisons existantes peuvent être envisagées. • Le secteur UR4 délimite le quartier du Fossé Pâté mixte ayant pour vocation d'accueillir l'habitat collectif, des équipements et des activités.

➤ *Justification des règles d'urbanisme instituées par le PLU*

PADD	Règlement	Justification
<p>Respecter et préserver la qualité du cadre de vie dans les quartiers pavillonnaires</p> <p>Accompagner l'évolution et la réhabilitation du bâti des grandes résidences et garantir la qualité paysagère des espaces extérieurs</p> <p>Accompagner l'évolution urbaine sur les sites d'enjeux :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les abords de l'avenue de la République incluant les entrées de ville - Le secteur du Fossé Pâté <p>Dans les différents quartiers d'habitation : préserver le cadre de vie et l'équilibre entre le bâti et les espaces verts</p>	<p style="text-align: center;">Emprise au sol des constructions</p> <ul style="list-style-type: none"> • En UR 1 l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 50 %, • En UR 2 l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 60 %, • En UR 3 l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 40 %, • En UR 4 l'emprise au sol des constructions doit respecter les polygones d'implantation des constructions figurant sur le plan masse annexé au présent règlement. 	<p>L'emprise au sol a été définie par secteur en prenant en compte les caractéristiques de chaque quartier notamment les emprises au sol actuelles. L'objectif est de permettre l'évolution modérée du bâti, tout en évitant une trop forte occupation des parcelles afin de conserver une proportion de surface perméable et aménagée en jardin de manière à protéger la qualité du cadre de vie mais également dans un objectif de limitation de l'imperméabilisation des sols, de garantir une infiltration des eaux à la parcelle, etc.</p> <p>L'emprise au sol est plus importante en zone UR2 car ces secteurs sont voués à évoluer à moyen/long terme. Certaines emprises sont d'ailleurs couvertes par des OAP.</p> <p>Un plan masse encadre l'emprise au sol des constructions en UR4. Ce plan de masse vient fixer une emprise maximum, laissant ainsi de larges espaces libres pour la réalisation d'espaces publics végétalisés et des cheminements piétons.</p>

PADD	Règlement	Justification
	Implantation des constructions par rapport aux voies	
	<p>UR 1 et UR 2 : Les constructions doivent être implantées en retrait de 5 mètres minimum par rapport aux voies et emprises publiques.</p> <p>UR 3 : Les constructions doivent être implantées en retrait de 4 mètres minimum par rapport aux voies et emprises publiques.</p> <p>UR 4 : L'implantation des constructions doit respecter le plan de masse annexé au présent règlement.</p>	<p>Concernant les zones UR1, UR3, l'implantation obligatoire en retrait imposée est justifiée par la volonté de conserver un caractère assez aéré au paysage urbain perçu depuis la rue où la présence du végétal reste visible que ce soit sous la forme des grands espaces verts des résidences d'habitat collectif ou des espaces de jardin des quartiers pavillonnaires. L'implantation en retrait permet en effet d'aménager une marge paysagère entre les façades et l'espace public et de conserver ainsi une certaine végétalisation du paysage urbain. Ce retrait permet également de favoriser le stationnement des véhicules sur la parcelle en UR1 et UR3 limitant ainsi d'engorger la voie publique.</p> <p>La marge de recul a été définie de manière à respecter l'existant, c'est pourquoi elle est plus importante en UR1 (habitat collectif en cœur de parcelle).</p> <p>La zone UR2 adopte la même règle car les futures opérations de renouvellement urbain tendront à être plus denses que l'existant.</p>

PADD	Règlement	Justification
		<p>En UR4, l'implantation des constructions doit respecter le plan de masse annexé au présent règlement soit un retrait de 5 mètres de l'alignement. Ce retrait permet de garantir la qualité des espaces publics et laisser un espace suffisamment important avec les maisons individuelles.</p> <p><i>Pas de changement par rapport au PLU actuel en UR1, UR2 et UR3.</i></p>
L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives		
	<p>En UR 1</p> <p>Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives en respectant les distances minimales obligatoires suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 8 mètres lorsque la façade en vis-à-vis de la limite comporte une ou plusieurs ouvertures créant des vues • 4 mètres lorsque la façade en vis-à-vis de la limite ne comporte aucune ouverture créant des vues <p>En UR 2</p> <p>Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives en respectant les distances minimales obligatoires suivantes :</p>	<p>Le règlement des zones UR1 et UR2 autorise des constructions d'une certaine hauteur. Afin de limiter les nuisances (vues directes, pignons aveugles, etc.) pour les terrains voisins, la règle de retrait est proportionnelle à la hauteur, avec des retraits minimums à respecter.</p>

PADD	Règlement	Justification
	<ul style="list-style-type: none"> • 6 mètres lorsque la façade en vis-à-vis de la limite comporte une ou plusieurs ouvertures créant des vues • 3 mètres lorsque la façade en vis-à-vis de la limite ne comporte aucune ouverture créant des vues 	
	<p>En UR 3</p> <p>Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives en respectant les distances minimales obligatoires suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 4 mètres lorsque la façade en vis-à-vis de la limite comporte une ou plusieurs ouvertures créant des vues • 2,50 mètres lorsque la façade en vis-à-vis de la limite ne comporte aucune ouverture créant des vues <p>En UR 4</p> <p>L'implantation des constructions doit respecter les polygones d'implantation des constructions figurant sur le plan masse annexé au présent règlement.</p> <p>Dispositions particulières :</p>	<p>La zone UR3 est une zone quasiment entièrement bâtie. Les constructions nouvelles seront très peu nombreuses, le règlement a été conçu comme un outil d'encadrement des évolutions du bâti existant : extensions. Il permet une implantation en retrait, conformément à ce qui existe aujourd'hui.</p> <p>En UR4, l'implantation des constructions doit respecter le plan de masse annexé au présent règlement. L'implantation a été pensée de manière à laisser suffisamment d'espace entre deux bâtiments pour garantir la qualité de vie (intimité, luminosité et aération...) dans les appartements et dans les espaces publics.</p>

PADD	Règlement	Justification
	<p>Les constructions annexes dont la hauteur maximale n'excède pas 2,50 mètres peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait de 1 minimum.</p> <p>Les constructions annexes dont la hauteur maximale excède 2,50 mètres devront être implantées en retrait d'au moins 2,50 mètres des limites séparatives.</p>	<p><i>Pas de changement en UR1, UR2 et UR3 par rapport au PLU actuel</i></p>
L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété		
	<p>En UR 1 : la marge de retrait doit être au moins égale à :</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ la hauteur de la façade la plus haute moins 3 mètres si l'une des façades comporte des ouvertures créant des vues ○ la moitié de la hauteur de la façade la plus haute si aucune des façades ne comporte d'ouvertures créant des vues <p>En UR 2 et UR 3 : la marge de retrait doit être au moins égale à :</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 8 mètres si l'une des façades comporte des ouvertures créant des vues ○ 4 mètres si aucune des façades ne comporte d'ouvertures créant des vues 	<p>Les marges de retrait sont importantes en UR1. Ces distances sont maintenues de manière à limiter les vis-à-vis dans une zone où les hauteurs autorisées sont plus importantes par rapport aux autres zones. De plus, il s'agit de grandes emprises foncières (habitat collectif en cœur d'îlot) pour lesquelles la règle de retrait par rapport aux autres constructions est importante pour encadrer les bâtiments.</p> <p>Les règles de retrait sont plus importantes en zones UR2 et UR3. La zone UR2 étant vouée à être plus dense que l'existant, cette distance permet d'aérer et de limiter les vis-à-vis dans cette zone.</p> <p>En UR3, toujours dans le souci de préserver le cadre de vie dans les quartiers pavillonnaires affiché dans le PADD, ces règles de retrait permettent de limiter la réalisation d'une deuxième construction sur des parcelles trop petites.</p>



PADD	Règlement	Justification
	<p>En UR 4 : L'implantation des constructions doit respecter les polygones d'implantation des constructions figurant sur le plan masse annexé au présent règlement</p>	<p>En UR4, l'implantation des constructions doit respecter le plan de masse annexé au présent règlement. L'implantation a été pensée de manière à laisser suffisamment d'espace entre deux bâtiments pour garantir la qualité de vie (intimité, luminosité et aération...) dans les appartements et dans les espaces publics.</p> <p><i>Pas de changement en UR1, UR2 et UR3 par rapport au PLU actuel.</i></p>
<p>La hauteur des constructions</p>		

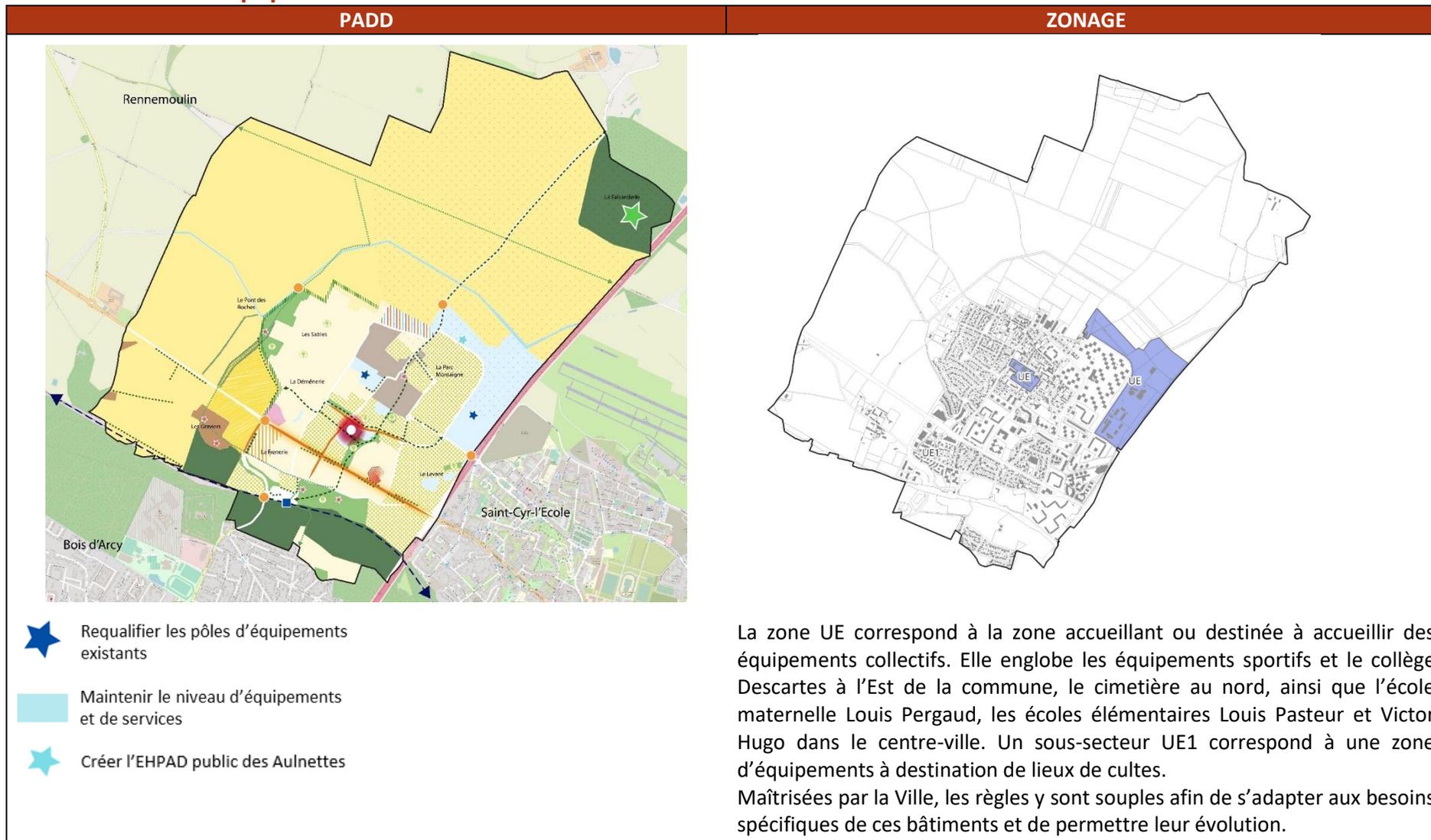
PADD	Règlement	Justification
	<p>La hauteur maximale des constructions est fixée à :</p> <p>En UR 1 : 15 m au point le plus haut (R+3+Attique), le dernier étage devant être réalisé en attique avec un retrait d'au moins deux mètres par rapport au nu de la façade du niveau inférieur,</p> <p>En UR 2 : 12 m au point le plus haut (R+2+Attique), le dernier étage devant être réalisé en attique avec un retrait d'au moins deux mètres par rapport au nu de la façade du niveau inférieur,</p> <p>En UR 3 : 9 m au point le plus haut (R+1+Combles) et 7 mètres à l'acrotère en cas de toiture terrasse. Toutefois, cette hauteur ne pourra être utilisée que sur les 2/3 de l'emprise au sol maximale fixée à l'article 2-1-a. Sur le 1/3 restant de l'emprise au sol, la hauteur maximale ne peut excéder 6 mètres au point le plus haut.</p>	<p>En UR1, la hauteur correspond à celle de la plupart des constructions existantes dans les résidences d'habitat collectif.</p> <p>En UR2, la hauteur a été établie pour répondre à l'objectif de densification de ces secteurs stratégiques (aux abords des axes ou de la gare) La hauteur choisie est une hauteur intermédiaire entre le UR1/UCV2 et le</p> <p>UR3 ce qui permet aux futures constructions de mieux s'intégrer avec les quartiers environnants. C'est d'ailleurs dans un souci de limiter un front urbain important et de limiter les vues plongeantes que le dernier étage doit être réalisé en attique.</p> <p>En UR3, la hauteur (9 m au point le plus haut (R+1+Combles) et 7 mètres à l'acrotère) a été maintenue car elle correspond à la réalité de l'existant. Ces quartiers ne sont pas voués à évoluer en termes de hauteur mais plutôt par de petites extensions.</p>

PADD	Règlement	Justification
	<p>En UR 4 : les hauteurs maximales des constructions sont définies par le plan de masses annexé au présent règlement.</p>	<p>En UR4, la hauteur des constructions doit respecter le plan de masse annexé au présent règlement. La hauteur a été établie pour répondre à l'objectif de densification. Un principe d'épannelage de hauteur est imposé en fonction de l'emplacement afin de garantir la bonne insertion du futur quartier dans le tissu urbain existant.</p> <p><i>Pas de changement en UR1, UR2 et UR3 par rapport au PLU actuel.</i></p>
Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions		
	<ul style="list-style-type: none"> - En UR 1 : 40 % minimum de la surface de l'unité foncière non occupée par les emprises bâties devront être traité en espace vert de pleine terre. - En UR 2 et UR 3 : 70 % minimum de la surface de l'unité foncière non occupée par les emprises bâties devront être traité en espace vert de pleine terre. - En UR 4 : 30 % minimum de la surface de l'unité foncière devra être traitée en espace vert de pleine terre. 	<p>Cette règle permettra de conserver le caractère végétal et paysager des quartiers. Elle prend en compte la diversité du parcellaire et la densité d'occupation du bâti en étant modulée selon le caractère et la vocation de chaque quartier (40% pour les résidences d'habitat collectif en cœur d'îlots, 70% pour les quartiers d'habitat pavillonnaire et les sites de projets.</p> <p>Une part plus élevée est exigée en zone UR2 afin de retrouver une part importante d'espaces verts dans les futurs projets. L'objectif est d'assurer l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle, mais également d'assurer la présence effective de la</p>



PADD	Règlement	Justification
		<p>nature dans la ville conformément aux objectifs de la loi ALUR.</p> <p>En plus des larges espaces publics imposés par le plan de masse, le règlement de la zone UR4 impose une part de pleine terre, conduisant à une large désimperméabilisation du site, permettant ainsi de restaurer la qualité écosystémique des sols, notamment l'infiltration des eaux pluviales.</p> <p><i>Pas de changement en UR1, UR2 et UR3 par rapport au PLU actuel. Création d'un un taux minimum de pleine terre.</i></p>

C. Les zones d'équipements : UE



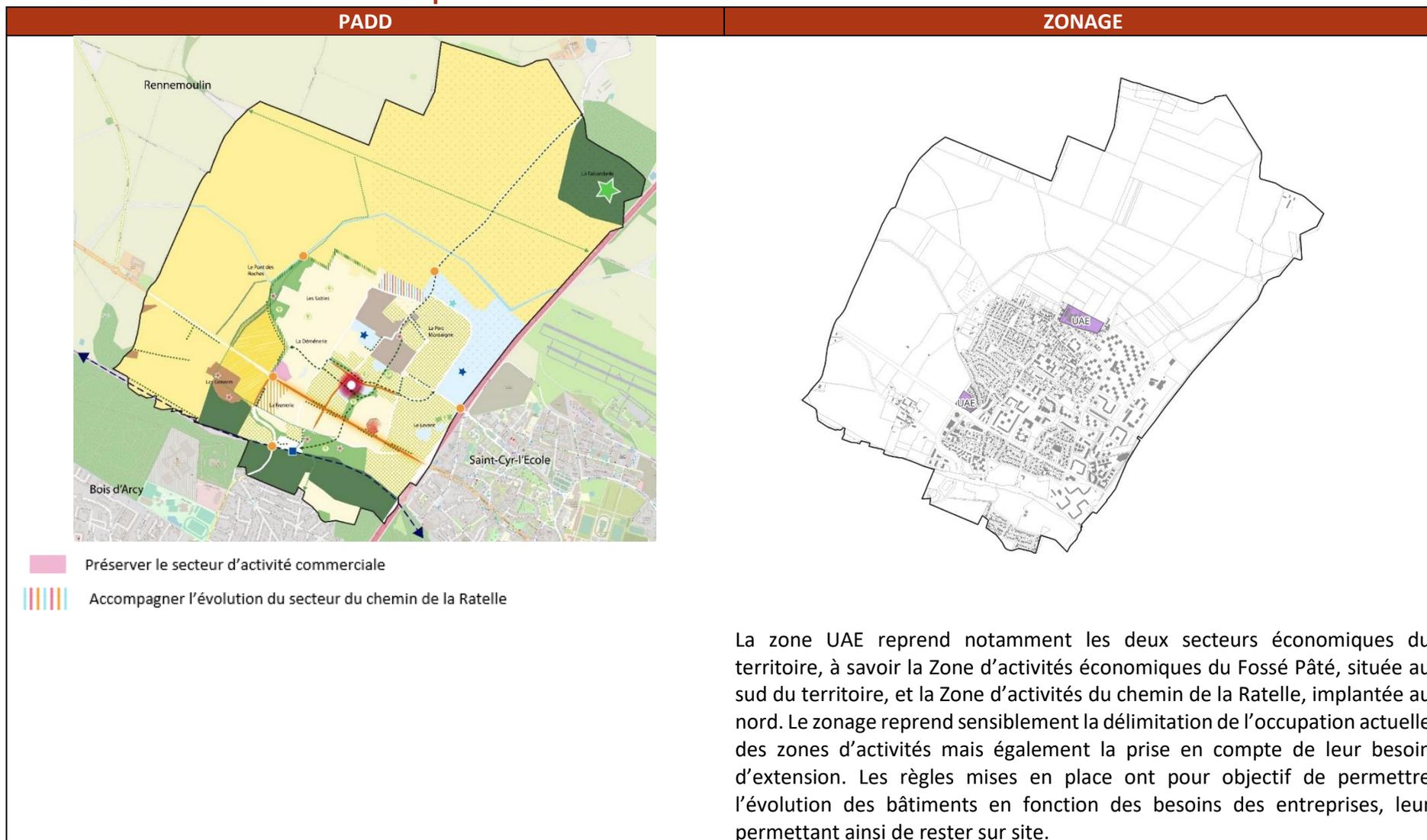
➤ *Justification des règles d'urbanisme instituées par le PLU*

PADD	Règlement	Justification
<p>Requalifier les pôles d'équipements collectifs afin de maintenir le niveau d'équipements et de services aux habitants :</p> <p>Maintenir un bon niveau d'équipements de proximité afin de continuer à apporter une offre de services répondant aux besoins de tous les Fontenaysiens d'aujourd'hui et de demain, ce qui suppose :</p> <ul style="list-style-type: none"> • le maintien en bon état des équipements existants et parfois vieillissants ; • la mise en accessibilité pour les personnes à mobilité réduite des équipements et bâtiments municipaux ; • La mise en accessibilité des équipements par les modes doux depuis les principaux secteurs d'habitat. <p>Poursuivre la rénovation des équipements publics existants et la création d'équipements complémentaires pour renforcer la qualité de service (rénovation/mise en accessibilité).</p>	<p align="center">Emprise au sol des constructions</p>	<p>Le dispositif réglementaire est adapté à la spécificité de la zone qui est dédiée aux équipements publics.</p> <p>Les règles de gabarit et d'implantation sont souples afin de permettre l'évolution des équipements publics existants et futurs.</p> <p>De plus, cette souplesse est justifiée par le fait que le foncier est quasiment entièrement communal sur cette zone.</p> <p>Le dispositif réglementaire pour le sous-secteur UE1 permet au travers des règles de gabarit et d'implantation d'assurer la bonne intégration d'un équipement à vocation de lieux de cultes dans le quartier pavillonnaire existant et avec le futur quarter Fossé Pâté.</p>
	<p>Il n'est pas fixé de règle</p>	
	<p align="center">Implantation des constructions par rapport aux voies</p>	
	<p>Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait par rapport aux voies et emprises publiques.</p> <p>En UE1, les constructions doivent être implantées en retrait de 4 mètres minimum par rapport aux voies et emprises publiques.</p>	
<p align="center">L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p>	<p>Les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives avec un minimum obligatoire de :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 4 mètres lorsque la façade en vis-à-vis de la limite comporte une ou plusieurs ouvertures créant des vues • 2,50 mètres lorsque la façade en vis-à-vis de la limite ne comporte aucune ouverture créant des vues <p>En UE1, les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives avec un minimum de 2,50 mètres. Elles pourront néanmoins s'implanter sur les</p>	

PADD	Règlement	Justification
	limites séparatives de fond de parcelle. Dans tous les cas, les façades devront présenter des ouvertures.	
	L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	
	Il n'est pas fixé de règle	
	La hauteur des constructions	
	La hauteur maximale des constructions est fixée à 14 m au point le plus haut. En UE1, la hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres au point le plus haut. Le dernier niveau doit être réalisée en attique avec un retrait de 2 mètres minimum depuis le nu de chaque façade des niveaux inférieurs.	
	Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	
	30 % minimum de la surface non occupée par l'emprise des constructions devront être aménagés en espace libre de pleine terre. En UE1, il n'est pas fixé de règle.	<i>Pour le secteur UE strict, il n'y a pas de changements par rapport au PLU actuel. La création d'un sous-secteur UE1 implique l'inscription de règles spécifiques.</i>



D. Les zones d'activités économiques : UAE

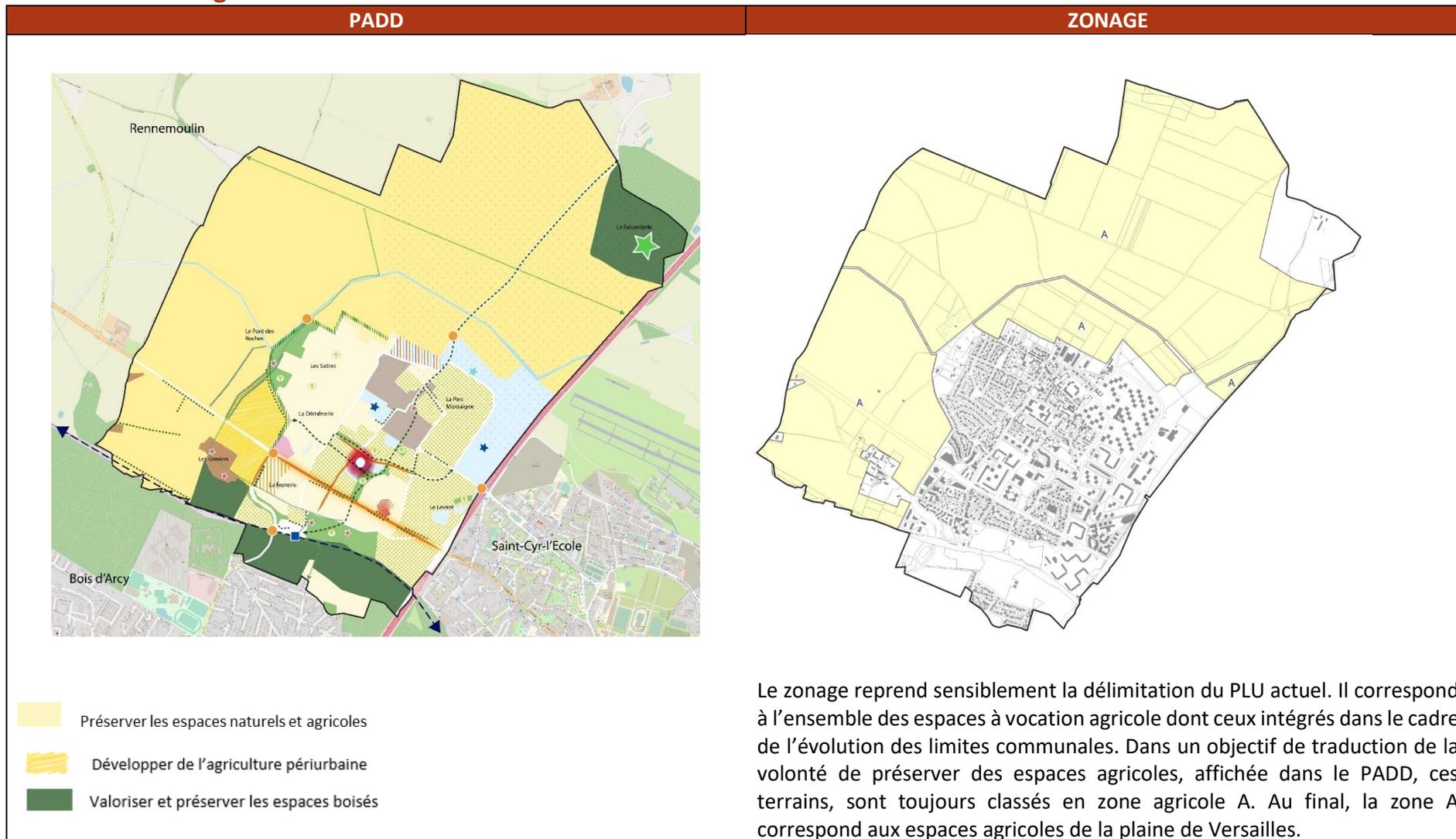


➤ *Justification des règles d'urbanisme instituées par le PLU*

PADD	Règlement	Justification
<p>Accompagner l'évolution urbaine sur les sites d'enjeux :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le secteur du Fossé Pâté - Les abords Nord du chemin de la Ratelle 	<p align="center">Emprise au sol des constructions</p>	<p>La zone UAE reprend notamment les secteurs économiques du territoire.</p>
	<p>Il n'est pas fixé de règle</p>	<p>L'objectif principal de ces secteurs est d'offrir des bonnes conditions de fonctionnement aux activités, de permettre l'évolution des bâtiments en fonction des besoins des entreprises, leur permettant ainsi de rester sur site et de s'y développer.</p>
	<p align="center">Implantation des constructions par rapport aux voies</p>	
	<p>Les constructions doivent être implantées en retrait de 5 mètres minimum par rapport aux voies et emprises publiques.</p>	
	<p align="center">L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p>	
	<p>Les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives avec un minimum obligatoire de :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 4 mètres lorsque la façade en vis-à-vis de la limite comporte une ou plusieurs ouvertures créant des vues • 2,50 mètres lorsque la façade en vis-à-vis de la limite ne comporte aucune ouverture créant des vues 	<p>Les règles d'implantation (articles 6 et 8) sont relativement souples, elles tiennent compte des situations existantes diverses et permettent les évolutions. La règle relative à l'implantation des constructions par rapport aux voies a été précisée avec l'instauration d'un retrait de 5 mètres minimum.</p>
	<p align="center">L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</p>	
	<p>Il n'est pas fixé de règle</p>	<p>L'emprise au sol n'est pas réglementée afin de ne pas fixer de dispositifs contraignants vis à vis de la vocation économique du secteur. En revanche, la hauteur maximale est abaissée. Elle tient compte des hauteurs existantes et de la volonté de maîtriser les évolutions futures au regard de leur impact sur l'environnement.</p>
<p align="center">La hauteur des constructions</p>		
<p>La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres au point le plus haut.</p>	<p>Ce dispositif doit permettre de mettre en œuvre un objectif du PADD en matière de développement</p>	

PADD	Règlement	Justification
	<p data-bbox="757 272 1415 336">Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions</p> <p data-bbox="741 560 1431 730">Les projets de constructions devront être étudiés dans le sens d'une conservation maximale des plantations existantes, 40 % des espaces non occupés par des emprises bâties devront être traité en espace vert de pleine terre.</p>	<p data-bbox="1458 272 2051 336">économique à savoir « Accompagner l'évolution du site des abords Nord du chemin de la Ratelle ».</p> <p data-bbox="1458 376 2051 584">La règle relative au traitement paysager est modifiée afin d'ajouter le principe de pleine terre, dans le but de limiter l'impact de l'urbanisation et de conserver autant que possible les services écosystémiques rendus par les sols perméables et naturels.</p> <p data-bbox="1458 671 2051 895"><i>Les règles des articles 6, 8 et 9 ne sont pas modifiés. Les articles relatifs à la hauteur, implantation par rapport aux limites et traitement paysager sont adaptés. Certaines règles de cette zone ont été repensées afin de permettre la venue d'activités et d'équipements tout en garantissant la qualité des espaces publics et non construits.</i></p>

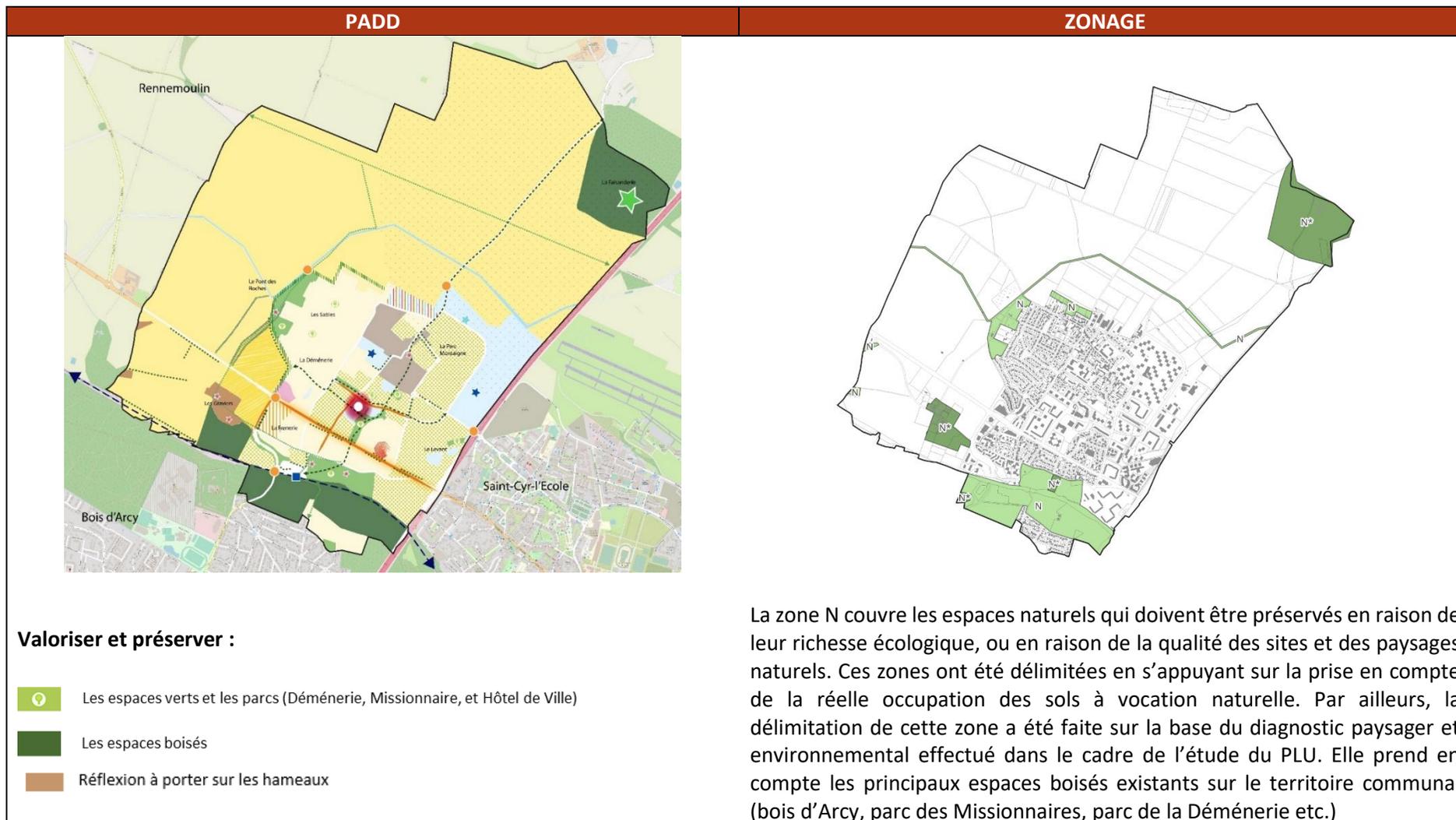
E. Les zones agricoles : A



➤ *Justification des règles d'urbanisme instituées par le PLU*

PADD	Règlement	Justification
<p>Protéger et mettre en valeur le site de la Plaine de Versailles</p> <ul style="list-style-type: none"> Protéger les espaces agricoles, mettre en place les conditions les plus favorables au maintien et au développement des exploitations, ainsi que leur évolution vers des formes d'exploitation axées sur l'agriculture de proximité, Encourager le développement de projets valorisant et respectant le site classé de la Plaine de Versailles : tourisme vert, artisanat et activités agricoles, Permettre la mise en œuvre d'un projet de valorisation du site de l'ancienne Faisanderie royale dans le cadre de la politique hydraulique de sécurisation des biens et des personnes et de la prévention des inondations, Préserver et renforcer la fonctionnalité des rus, Promouvoir et protéger les paysages ainsi que leurs richesses écologiques et patrimoniales existantes, Restaurer le prolongement de l'allée royale de Villepreux (orientation dont la mise en œuvre est du ressort de VGP). <p>Sauvegarder les espaces naturels et agricoles : les espaces boisés, les espaces verts, les parcs, les alignements d'arbres, les haies. Maintenir ou restaurer les continuités écologiques</p>	<p>Emprise au sol des constructions</p>	<p>Le règlement de cette zone n'a pas évolué. En effet celui-ci était rédigé de manière à protéger l'aspect paysager et naturel de cette zone tout en permettant l'activité agricole et son développement.</p> <p><i>Aucun changement n'est à noter en zone A.</i></p>
	<p>L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 20% de la surface de l'unité foncière.</p>	
	<p>Implantation des constructions par rapport aux voies</p>	
	<p>Les constructions doivent être implantées en retrait avec un minimum de 6 m, et de 10 m le long des routes départementales</p>	
	<p>L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p>	
	<p>La distance de retrait doit être d'au moins 6 m.</p>	
	<p>L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</p>	
	<p>La marge minimum de recul est fixée à 6 mètres.</p>	
<p>La hauteur des constructions</p>		
<p>La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 m au point le plus haut sauf pour les constructions à usage d'habitation où elle est fixée à 7,50 m au faitage.</p>		

F. Les zones naturelles : N



PADD	ZONAGE
<p>★ Réaliser des travaux hydrauliques nécessaires à la renaturation du ru de Gally, l'accueil de la biodiversité, et la prévention des risques d'inondation</p>	<p>Au regard des spécialisations de la zone, elle a été divisée en deux secteurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> • le secteur N est destiné à demeurer dans son état naturel. • le secteur N* correspond au hameau des Gravieres. Il y est autorisé de petites extensions de bâti existant ainsi que des changements d'affectation des constructions existantes (artisanat, restauration, etc.) afin d'offrir un autre usage à ces constructions qui font partie en majorité du patrimoine bâti de Fontenay-le-Fleury.

➤ *Justification des règles d'urbanisme instituées par le PLU*

PADD	Règlement	Justification
<p>Sauvegarder les espaces naturels et agricoles : les espaces boisés, les espaces verts, les parcs, les alignements d'arbres, les haies. Maintenir ou restaurer les continuités écologiques</p> <ul style="list-style-type: none"> Préserver les éléments constitutifs de la trame verte et bleue en vue de maintenir ou de restaurer la biodiversité et les continuités écologiques : les espaces naturels, les écosystèmes fragiles, Préserver les grands espaces boisés, les parcs et espaces verts, les alignements d'arbres, les haies, les parcs des grandes résidences, les squares, les jardins privés, les espaces verts publics. Accorder une attention particulière à la protection des espaces de jardins largement présents au sein des quartiers d'habitation, qui participent à leur identité paysagère mais aussi à la présence de la nature en ville, Engager la réalisation d'une véritable « coulée verte » suivant un axe Nord-Sud et un axe Est-Ouest entre les quartiers, support de liaisons douces structurantes, Les continuités écologiques doivent faire l'objet d'une appréhension temporelle qui permettra de préserver aussi bien les continuités à destination des espèces diurnes que nocturnes. 	<p>Emprise au sol des constructions</p>	<p>Cette zone bénéficie d'un règlement ayant pour objectif de protéger, pour des raisons de paysage ou de qualité environnementale, l'ensemble de la zone. La constructibilité y est très fortement encadrée et elle ne doit pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Les dispositions ont été reprises dans le nouveau règlement.</p> <p><i>Aucun changement n'est à noter en zone N.</i></p>
	<p>L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 10% de la surface de l'unité foncière.</p>	
	<p>Implantation des constructions par rapport aux voies</p>	
	<p>Les constructions doivent être implantées en retrait avec un minimum de 6 m, et de 10 m le long des routes départementales.</p>	
	<p>L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p>	
	<p>La distance de retrait doit être d'au moins 6 m.</p>	
	<p>L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</p>	
<p>La marge minimum de recul est fixée à 6 mètres</p>		
<p>La hauteur des constructions</p>		
<p>La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 m au point le plus haut sauf pour les constructions à usage d'habitation où elle est fixée à 7,50 m au faitage.</p>		

4. Autres dispositifs du règlement

A. Condition de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligations imposées en matière d'infrastructures

Cet article, qui permet de définir les règles relatives aux modalités d'accès aux terrains, est écrit de manière semblable pour l'ensemble du règlement.

Les règles visent trois éléments essentiels à savoir, les conditions de desserte des terrains par les voies publiques d'une part, les accès vers l'intérieur de la propriété d'autre part et enfin, la réglementation des voies privées.

Il s'agit aussi de veiller à garantir des conditions d'accès et de desserte compatibles avec les projets réalisés.

B. Stationnement

Cet article, qui permet de définir les règles relatives aux places de stationnement, est écrit de manière semblable pour l'ensemble du règlement.

PADD	REGLEMENT	JUSTIFICATIONS
<p>Développer la place du vélo en poursuivant l'aménagement de pistes cyclables, de stationnements vélos, et en engageant la réalisation d'un Plan Vélo à l'échelle communale qui établira des itinéraires cyclables quotidiens (domicile/travail) et de loisirs.</p> <p>Requalifier le pôle d'échanges multimodal autour de la Gare, aménager de nouveaux</p>	<p>Construction à destination de logement :</p> <p>Zone UCV1 et UR3: Pour les constructions neuves de moins ou égale à 150 m² de surface de plancher : 2 places par logement et 1 place de stationnement visiteurs Pour les constructions neuves de plus de 150 m² de surface de plancher : 3 places par logement et 1 place de stationnement visiteurs</p>	<p>Le diagnostic a mis en évidence des problèmes de stationnement dans les quartiers du centre-ancien ainsi que dans les quartiers pavillonnaires. L'usage de la voiture reste donc prédominant et il apparaît justifié de maintenir un seuil de place de stationnement imposé aux futurs constructeurs conforme aux besoins de manière à éviter l'encombrement du domaine public par du stationnement « sauvage ».</p>

PADD	REGLEMENT	JUSTIFICATIONS
<p>espaces de stationnement voitures et vélos, promouvoir les modes de déplacement alternatifs à la voiture individuelle.</p>	<p>En cas d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (extension de moins de 20 m² de surface de plancher) : il n'est pas exigé de place supplémentaire</p> <p>En cas d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (extension de plus de 20 m² de surface de plancher) : la règle pour les constructions neuves s'applique</p> <p>En cas de création d'un ou plusieurs nouveaux logements dans un volume existant à la date d'approbation du présent règlement (1er février 2018), la règle suivante s'applique :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Pour les logements d'une pièce : 1 place de stationnement • Pour les logements de deux pièces : 1,5 place • Pour les logements de 3 pièces et plus: 2 places de stationnement <p>On prévoira aussi le stationnement des visiteurs : 10% de places de stationnement supplémentaires Le calcul est arrondi à l'unité supérieure ou inférieure la plus proche.</p> <p>Zone UCV2, UR1, UR2 et UR4 :</p> <p>Pour les logements d'une pièce : 1 place de stationnement</p> <p>Pour les logements de deux pièces : 1,5 place</p> <p>Pour les logements de 3 pièces et plus: 2 places de stationnement</p> <p>On prévoira aussi le stationnement des visiteurs : 10% de places de stationnement supplémentaires</p> <p>Le calcul est arrondi à l'unité supérieure ou inférieure la plus proche.</p>	<p>Ainsi, au vu du taux de motorisation de ces quartiers (supérieur au taux général de la commune), une règle en fonction de la taille de la construction a été introduite ainsi qu'une obligation de réaliser des places pour les visiteurs afin de ne pas encombrer la voirie.</p> <p>Afin de permettre la valorisation et l'occupation de certaines constructions du centre-ancien ou des quartiers pavillonnaires, la création de places de stationnement n'est pas exigée lors de travaux d'extension de moins de 20m² d'une construction existante.</p> <p>Une disposition est introduite afin d'obliger la réalisation de places de stationnement en cas de création d'un ou plusieurs logements un volume existant.</p> <p>Une règle spécifique a été définie pour les zones UCV2, UR1, UR2 et UR4. Tout d'abord, ces zones ont vocation à accueillir des constructions plus denses c'est-à-dire de l'habitat collectif. Le choix a été fait d'instaurer une règle proportionnelle au nombre de logements construits. De plus, ces quartiers sont davantage situés à proximité de la gare. C'est pourquoi dans l'ensemble, le nombre de places de stationnement exigé est inférieur à celui des quartiers pavillonnaires.</p> <p>Ces principes généraux et normes de stationnement permettent de satisfaire aux</p>

PADD	REGLEMENT	JUSTIFICATIONS
	<p>En UE, UAE, A et N : Le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de la construction.</p>	<p>orientations du PADD d'améliorer l'offre en stationnement dans le centre-ville et ses abords immédiats afin de valoriser certains espaces publics tout en assurant une réponse aux besoins notamment liés à l'offre commerciale et aux équipements.</p> <p>Dans un souci de traduction de l'orientation du PADD sur la volonté de favoriser et développer les modes déplacements doux (piétons et vélos), le règlement introduit des règles minimum pour le stationnement vélos selon la destination des constructions dans toutes les zones urbaines.</p>
	<p>En UE1 : Il est exigé un minimum de 60 places en sous-sol</p>	<p>Dans un souci de bonne intégration de nouvel équipement et de limitation de nuisances cause par le stationnement, le règlement impose un nombre minimum de places afin de répondre au besoin en station créer par cette nouvelle construction.</p>
	<p>Construction à destination de commerces et activités de services : Pour les constructions de moins de 200m² de surface de vente, il n'est pas exigé de place de stationnement</p> <p>Pour les constructions de plus de 200m² de surface de vente: Si la construction est située au-delà de 500 mètres d'une gare : 1 place pour 55m² de surface de plancher Si la construction est située à moins de 500 mètres d'une gare : 1 place pour 45m² de surface de plancher</p>	<p>Les normes de stationnement imposent un nombre minimal de places. Le nombre de places est fixé suivant la destination de la construction (bureaux, activités artisanales, établissements commerciaux, équipements). Lorsqu'il s'agit d'activités artisanales ou de commerces, ces normes diffèrent en fonction de la taille des opérations (les besoins sont différents par exemple pour les commerces de proximité et les grandes surfaces). Afin de</p>

PADD	REGLEMENT	JUSTIFICATIONS
	<p>Construction à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics : Le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement</p> <p>Construction à destination d'activités des secteurs secondaires et tertiaires : 1 aire de stationnement par tranche entamée de 60 m² de surface de plancher.</p>	<p>favoriser le développement du commerce de proximité, aucune place n'est demandée pour les commerces d'une superficie inférieure à 200 m².</p> <p>Pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il est indiqué que le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité, ...) et au nombre et au type d'utilisateurs concernés.</p> <p>Par ailleurs dans cet article sont prises en compte les orientations du PDUIF.</p>

C. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement et par les réseaux de communications électroniques

PADD	REGLEMENT
<p>Les actions pour une gestion écologique des eaux pluviales</p> <ul style="list-style-type: none"> • Agir pour assurer un maintien voire un développement de la biodiversité en Ville grâce à une action conjuguée sur plusieurs leviers, notamment la gestion des eaux pluviales, • Limiter fortement l'imperméabilisation des sols pour maintenir un cycle naturel de stockage, d'épuration et d'écoulement des eaux pluviales, • Promouvoir la gestion différenciée des espaces verts, • Planter des essences adaptées pour réduire l'usage de l'eau <p>Une démarche de transition énergétique à accentuer</p> <ul style="list-style-type: none"> • Faciliter la rénovation énergétique des constructions existantes. L'objectif est d'améliorer le parc de logements existants afin de réduire les charges liées au chauffage. • Permettre l'intégration des dispositifs d'énergie renouvelable dans les bâtiments actuels et futurs. • Soutenir la réhabilitation des logements sociaux, • Réduire les consommations d'énergie des bâtiments municipaux. Produire de l'énergie renouvelable sur les espaces et les bâtiments municipaux, à travers l'installation d'équipements producteurs d'énergie renouvelable. • Dans le parc de logements neufs, évoluer vers la construction de bâtiments à énergie passive pour anticiper les constructions à énergie positive. 	<p>Le PLU impose de prendre en compte pour chaque opération de construction les modalités de desserte par les réseaux. Cet article rappelle les réglementations qui s'imposent en matière de réseaux. Il est fait référence à la nécessité de respecter les dispositions fixées par le règlement d'assainissement du SAGE de la Mauldre et du SPANC. Cette disposition permet de prendre en compte les obligations qui s'imposent au moment de l'entrée en vigueur du PLU mais également dans le temps, si les règlements évoluent, les obligations nouvelles seront immédiatement prises en compte dans le cadre des autorisations du droit des sols.</p>



Les autres dispositions

A. Les emplacements réservés

En vertu des dispositions de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme, « *Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :*

1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;

2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;

3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques »

Le PLU désigne par « emplacement réservé » tout terrain bâti ou non bâti pouvant faire l'objet, à l'avenir, d'une acquisition par la collectivité publique dans le but d'y implanter un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt général ou un espace vert.

Selon l'article L.152-2 du Code de l'Urbanisme, le propriétaire d'un terrain sur lequel le PLU a inscrit un emplacement réservé « *peut, dès lors que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L 230-1 et suivants* ».

Le nombre total d'emplacements réservés est de 7. Ils sont destinés à du réaménagement ou de l'élargissement de voirie et à des ouvrages publics.

LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES DU PLU

LISTE DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS (au titre de l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme)			
NUMÉRO	DESTINATION	BÉNÉFICIAIRE	SUPERFICIE <i>approchée</i>
1	Élargissement de l'autoroute A 12	État	2 871 m ²
2	Élargissement rue Anatole France	Commune	270 m ²
3	Élargissement RD 11	Commune	755 m ²
4	Voie nouvelle	Commune	2 148 m ²
5	Boulevard Beaumarchais	Commune	3 474 m ²
6	Projet de renaturation sur le domaine de la faisanderie	Commune	19,5 ha
9	Bande cyclable	Commune	1 049 m ²

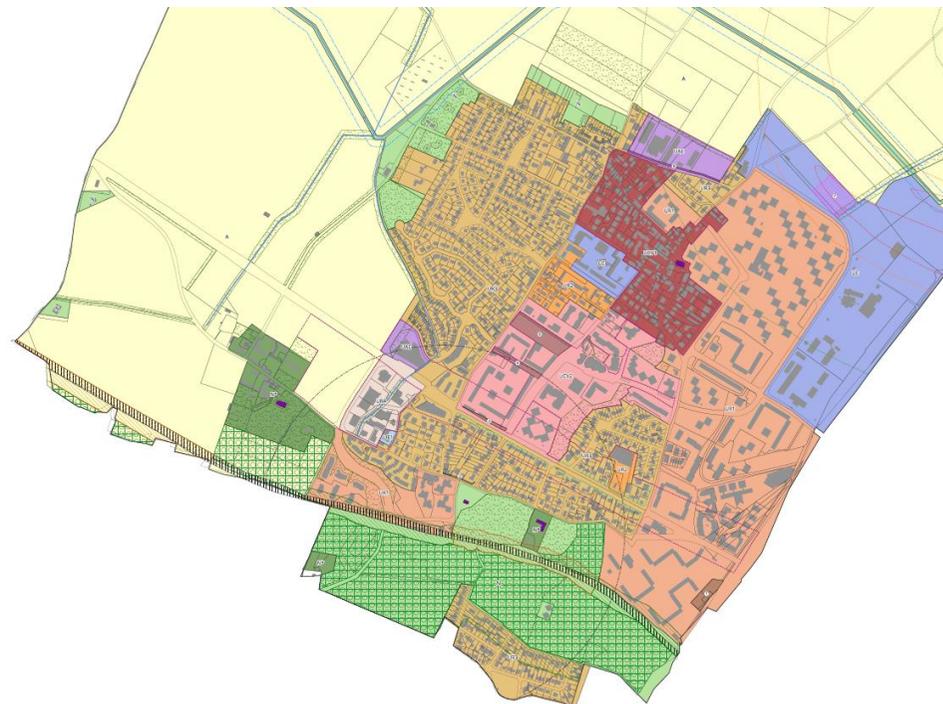
B. Les espaces boisés classés (EBC)

Conformément à l'article L 113-1 du Code de l'Urbanisme, les PLU peuvent classer les espaces boisés, les bois, les forêts et les parcs à conserver, à protéger ou à créer. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignement.

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisement. En application des dispositions de l'article L.113-1 et suivant du Code de l'Urbanisme, tout défrichement de ces espaces est interdit, et les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable. En outre, seuls peuvent être admis des aménagements et des installations légères nécessaires à l'accueil du public, dès lors qu'ils ne compromettent pas le caractère de ces espaces.

Il s'agit d'une protection forte qui ne peut être supprimée ou réduite que dans le cadre d'une procédure de révision du PLU.

Les espaces concernés sur le territoire sont les suivants : les boisements du Bois d'Arcy, une partie du Parc des Missionnaires et des grandes propriétés du hameau des Gravier (Château de Ternay).



Protection paysagère et environnementale



Espace boisé classé (au titre de l'article L.113-1 du Code de l'urbanisme)

C. Les éléments de patrimoine et de paysage à protéger

Les éléments de patrimoine bâti ou paysager sont repérés au titre des dispositions de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. Ce classement permet de protéger et de mettre en valeur des éléments bâtis et de paysage.

Rappel : L.151-19 : Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration.

Les bâtiments remarquables :

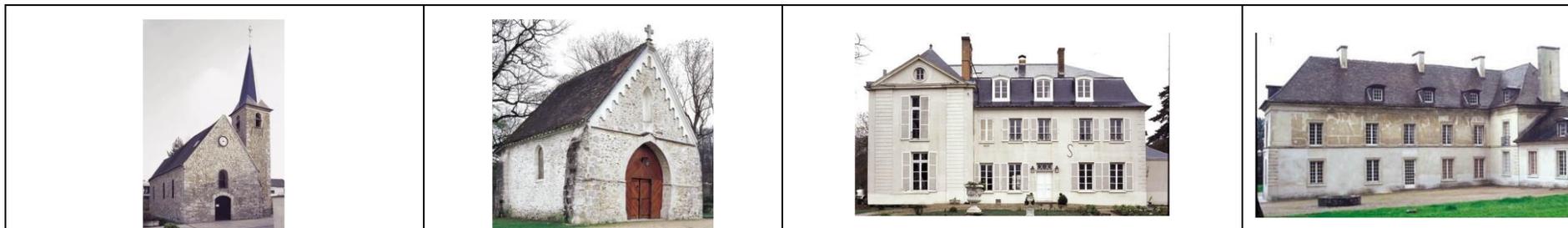
Les dispositions spécifiques concernant ces éléments sont définies à l'article « caractéristiques urbaines, paysagères et environnementales » :

« Le plan de zonage repère des constructions à protéger et mettre en valeur au regard de leur caractéristiques architecturales et historiques. Ces constructions doivent être préservées. Tous les travaux mis en œuvre sur ces constructions doivent permettre de valoriser leurs caractéristiques et assurer leur pérennité sans aucune altération des éléments qui justifient leur identification. Tous travaux de transformation, surélévation, ou modification qui porteraient atteinte à l'unité ou l'homogénéité architecturale des constructions existantes sont interdits.

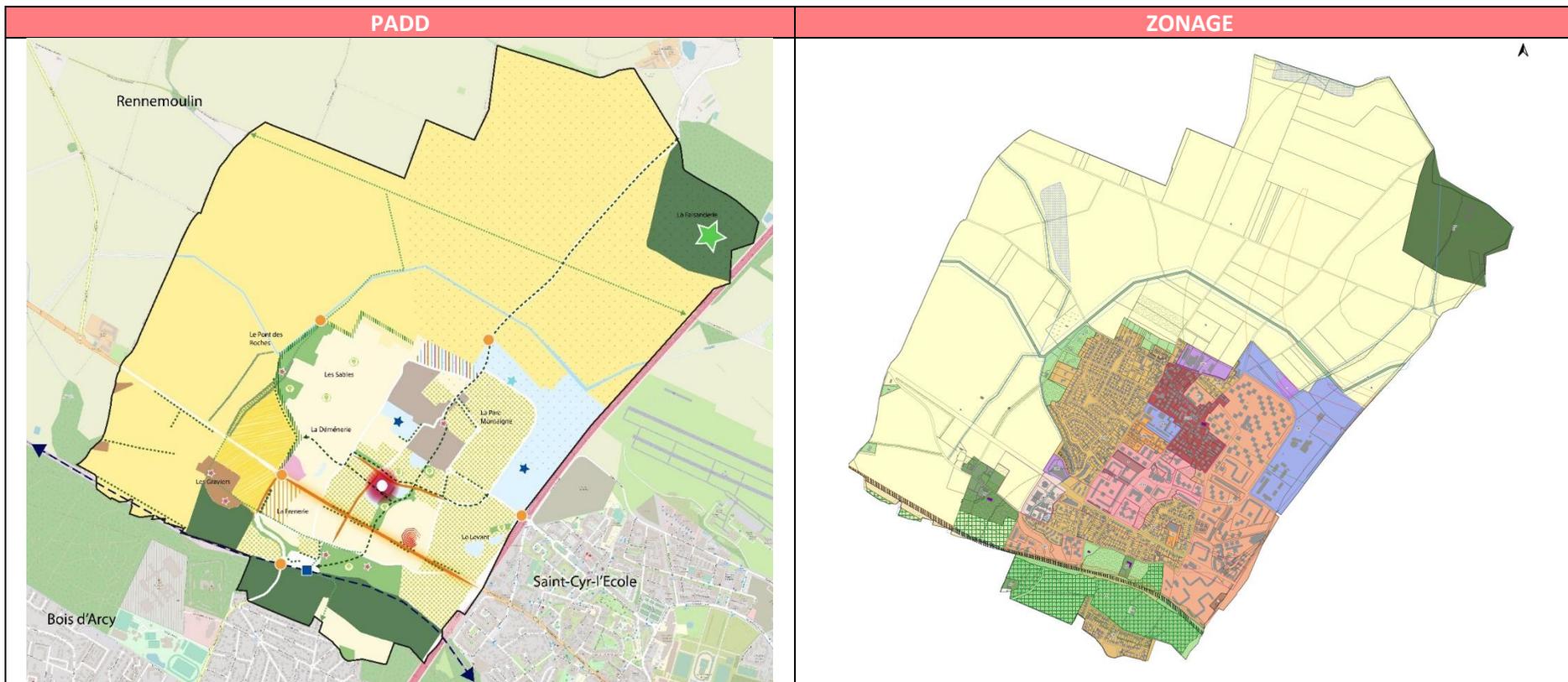
Par ailleurs, les aménagements et constructions situées à proximité et notamment ceux en covisibilité directe ne doivent pas porter atteinte aux éléments bâtis identifiés. »

Liste des bâtiments remarquables :

L'église Saint-Germain	La Chapelle Saint-Jean	Le château de Ternay	Le Manoir de La Chapelle-Saint-Jean
4 Rue Pierre Curie	1 Avenue Georges Pompidou	Rue René Dorme	1 Rue Anatole France



Les éléments de paysage remarquable :



PADD	ZONAGE
<p>Valoriser et préserver :</p> <ul style="list-style-type: none">  Les espaces verts et les parcs (Déménerie, Missionnaire, et Hôtel de Ville)  Les espaces boisés  Les alignements d'arbres  Les haies  Préserver l'aqueduc de l'Avre 	<p>Les dispositions spécifiques concernant ces éléments sont définies à l'article traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.</p> <p>« Les plans de zonage repèrent des espaces verts à protéger et mettre en valeur. Toute modification des lieux, notamment les coupes et abattages d'arbres ainsi que les mouvements de sols ou les changements apportés au traitement des espaces extérieurs sont soumis à autorisation préalable. Ces espaces sont inconstructibles, la totalité de ces espaces doit être maintenue en espaces perméables, y compris les aires de stationnement éventuelles, ainsi que les cheminements piétons. Toutefois, à l'intérieur de ces espaces sont admises les extensions des constructions existantes et les constructions annexes (abris de jardins) dont l'emprise au sol n'excède pas 9 m² par construction et dont la hauteur totale est inférieure ou égale à 2,5 mètres. Le nombre maximum de constructions annexes est limité à une unité par tranche de 200 m² de terrain identifié en espace vert protégé. »</p> <p>L'ensemble des orientations du PADD sur la préservation et la valorisation des espaces verts ont été traduites sur le plan de zonage. Elles concernent les haies le long des rus et du chemin du Pont des Roches, les abords du chemin du Val de Gally, les espaces boisés non classés, les parcs et espaces verts (Déménerie, Missionnaire, et Hôtel de Ville), ainsi que les lisières agri-urbaines identifiées dans le PADD et l'OAP Thématique : Trame verte, bleue et les lisières agri-urbaines entre la ville et la Plaine de Versailles.</p>

Les zones humides effectives constituant des corridors écologiques ont été identifiées au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme.

Rappel : L.151-23 : Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation.