



# 2. Rapport de présentation

## 2.1 Diagnostic et état initial de l'environnement

**Révision du PLU approuvé par délibération du conseil municipal en date du 22 mai 2025**

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

## DIAGNOSTIC TERRITORIAL

1. L'évolution urbaine
2. L'analyse urbaine
3. Le diagnostic foncier
4. L'armature urbaine

## DIAGNOSTIC SOCIO-ÉCONOMIQUE

1. Les habitants
2. Les logements
3. Les activités socio-économiques

## ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

1. Les caractéristiques physiques du territoire
2. Les espaces naturels et le paysage
3. Les risques et nuisances
4. Les réseaux techniques urbains
5. Les énergies renouvelables

# INTRODUCTION

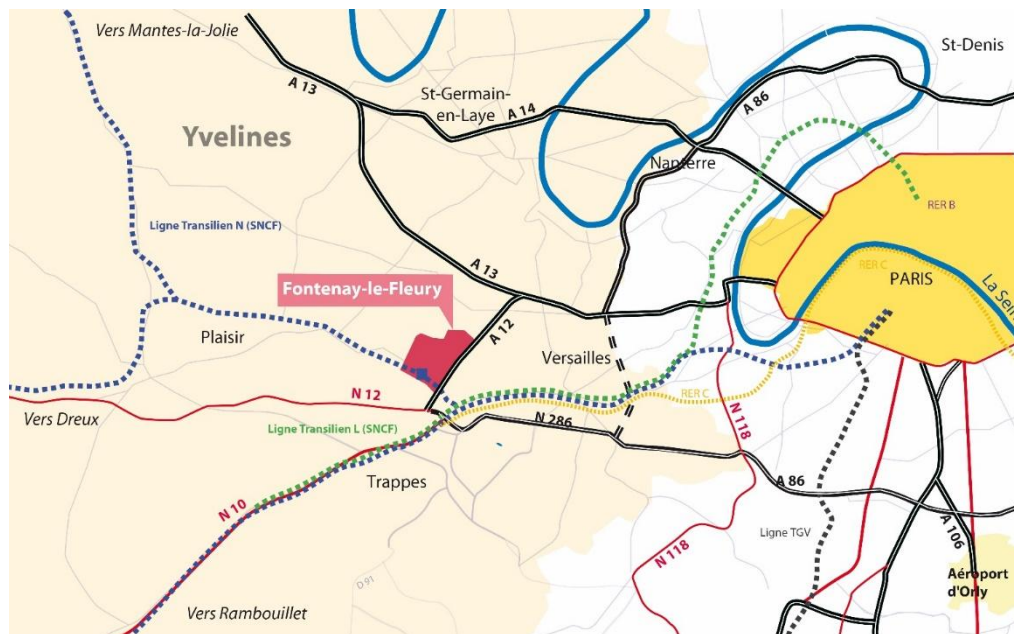
# 1. PRÉSENTATION DU TERRITOIRE

Fontenay-le-Fleury est une commune située à l'ouest du département des Yvelines, à 30 km à l'ouest de Paris. Depuis l'évolution de sa limite communale en 2023 son emprise territoriale est de 575 hectares

Elle est entourée par les villes de Bailly, Bois-d'Arcy, Rennemoulin, Villepreux, Saint-Cyr-l'Ecole, Noisy-le-Roi. Située à l'ouest de Paris et de Versailles, Fontenay-le-Fleury est bordée par l'autoroute A12. Le réseau routier et autoroutier qui dessert la commune est important. Outre l'A12, la commune est située à proximité de l'A13 desservie par l'A12 au sud et le boulevard périphérique à l'est. Fontenay-le-Fleury est également située à proximité de la RN 12 et traversée par la RD 11 qui permet de relier la commune à Versailles.

En outre, Fontenay-le-Fleury dispose d'une bonne desserte en transports en commun, grâce à la ligne Transilien N qui relie Mantes-la-Jolie/Dreux et Paris. De plus, Fontenay-le-Fleury est bordée au sud par la ligne RER C qui permet de rejoindre Saint-Quentin-en-Yvelines et Saint-Martin d'Etampes/Dourdan la Forêt et la ligne L qui dessert Paris à Versailles Rive Droite et Saint-Nom-la-Bretèche.

Carte de localisation :





## 2. UN CONTEXTE EN MOUVEMENT

### La Communauté d'agglomération de Versailles Grand Parc

De nombreuses interactions ont lieu avec les communes voisines dont celles de la Communauté d'agglomération de Versailles Grand Parc (VGP). Fontenay-le-Fleury faisait partie de la Communauté de communes de Versailles Grand Parc avant que celle-ci devienne une Communauté d'agglomération le 1er janvier 2010.

Le territoire de Versailles Grand Parc comprend 18 communes et regroupe une population de près de 270 000 habitants sur une surface totale d'environ 12 400 hectares.

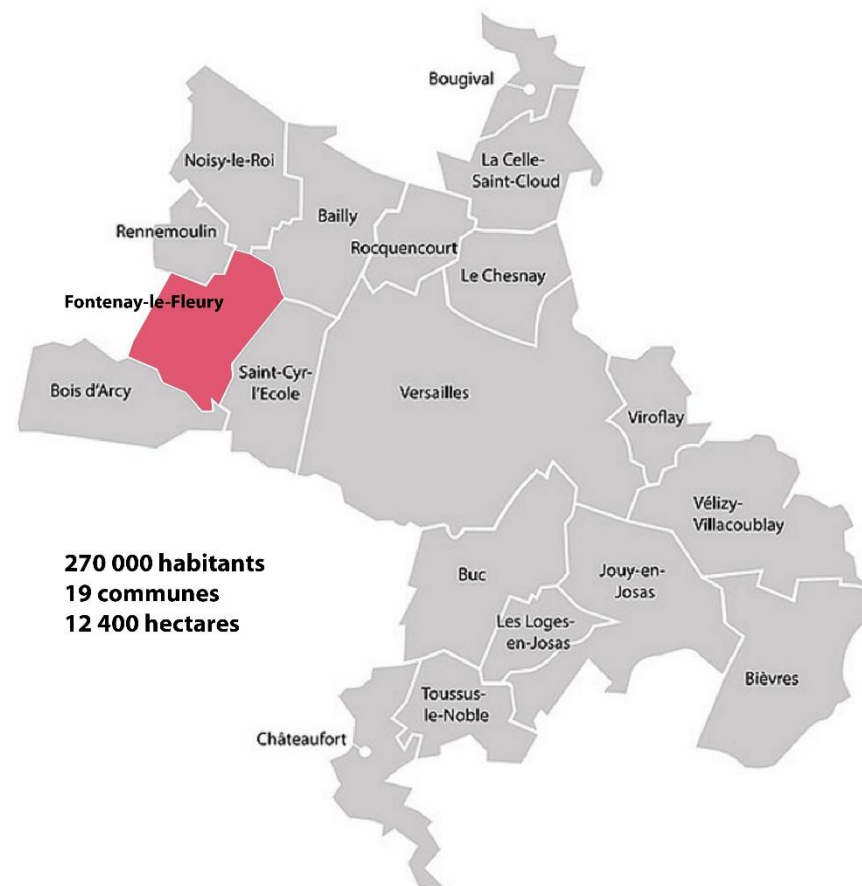
#### Compétences obligatoires

- Développement économique
- Aménagement de l'espace communautaire (cadre de vie et déplacements)
- Equilibre social de l'habitat
- Politique de la ville

#### Compétences optionnelles

- Eau potable
- Protection et mise en valeur de l'environnement
- Equipements culturels et sportifs d'intérêt communautaire (construction, aménagement, entretien et gestion)

*Communes membres de la Communauté d'agglomération de Versailles Grand Parc*



Source : Communauté d'agglomération VGP

## 2. UN CONTEXTE EN MOUVEMENT

### *Une commune au cœur d'un secteur d'enjeux pour l'avenir*

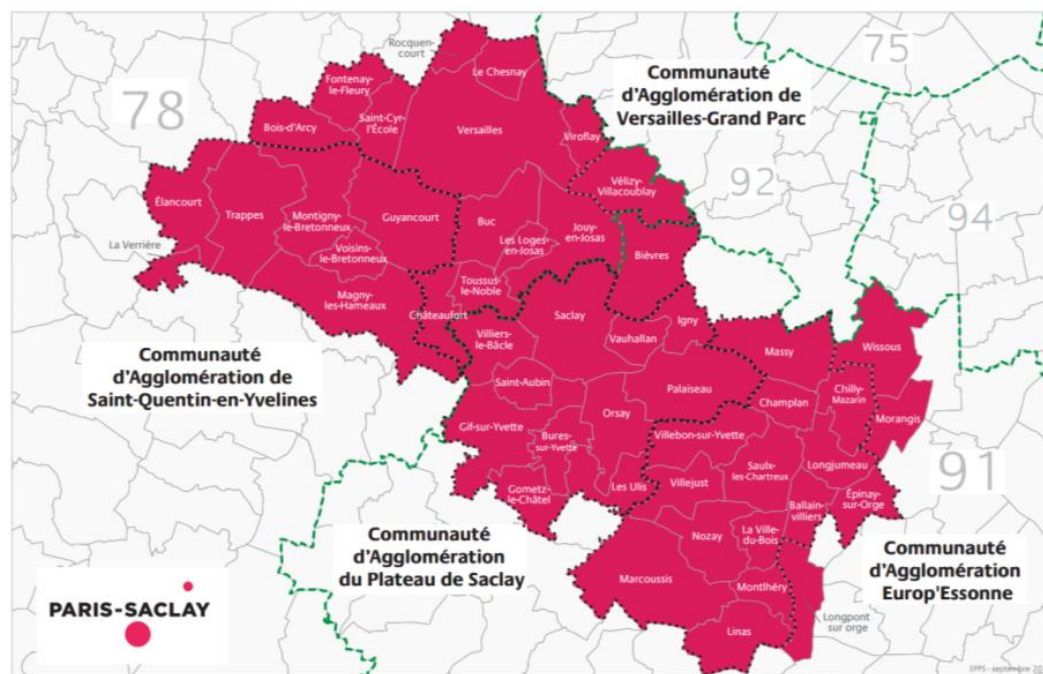
Fontenay-le-Fleury se situe au sein d'un ensemble urbain, allant de Saint-Cyr-l'École à Vélizy-Villacoublay, bénéficiant d'un haut niveau d'équipements, de services et de transports.

Cet ensemble urbain est également marqué par la forte densité d'établissements de recherche et d'enseignement supérieur.

En 2010 est créé, par la loi du 3 juin 2010 relative au Grand Paris, l'Etablissement public Paris-Saclay (EPPS), devenu l'Etablissement public d'aménagement de Paris-Saclay depuis le décret du 31 décembre 2015 en application de l'article 25 de la loi du 27 janvier 2014 de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles.

Placé sous la tutelle de l'Etat, cet établissement a pour mission d'impulser et de coordonner le développement du pôle scientifique et technologique sur le plateau de Saclay. Son périmètre d'action s'étend sur 27 communes des départements des Yvelines et de l'Essonne.

### Périmètre d'intervention de l'Etablissement Public d'Aménagement de Paris-Saclay :



Source : <http://www.epaps.fr/>

### 3. LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX EN VIGUEUR

#### SDRIF 2013

Le Schéma Directeur de la Région Île-de-France a été approuvé par le Conseil d'État par décret du 27 décembre 2013. Document d'urbanisme d'échelle régionale, il a notamment pour objectif de maîtriser la croissance urbaine et démographique, l'utilisation de l'espace tout en garantissant le rayonnement international de la région Île-de-France.

En l'absence de SCoT, les autres documents d'urbanisme (schémas de cohérence territoriale, plans locaux d'urbanisme, cartes communales, etc.) doivent être compatibles avec le SDRIF.

Sur la commune de Fontenay-le-Fleury, le SDRIF donne plusieurs orientations :

- **Les espaces à protéger**

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.

Le SDRIF identifie sur la pointe Nord-est de la commune, le domaine de la faisanderie, comme espace vert et de loisirs d'intérêt régional à créer.

*Carte du SDRIF :*



- Les espaces agricoles
- Les espaces boisés et les espaces naturels
- Les espaces verts et les espaces de loisirs
- Espace urbanisé à optimiser
- Quartier à densifier à proximité d'une gare
- Les espaces verts et les espaces de loisirs d'intérêt régional à créer
- 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

### 3. LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX EN VIGUEUR

#### SDRIF 2013

##### LES PERSPECTIVES DE CONSTRUCTION DE LOGEMENTS :

Dans les communes comprenant des quartiers à densifier à proximité d'une gare, à l'horizon 2030, à l'échelle communale, les documents d'urbanisme locaux doivent permettre une augmentation minimale de 15 % de la densité humaine et de la densité moyenne des espaces d'habitat soit un potentiel de construction d'au moins **900 logements** au sein de l'enveloppe urbaine.

Depuis 2013, 255 logements ont été construits à Fontenay-le-Fleury. Il reste environ **650 logements** à réaliser à l'horizon du SDRIF.

*Carte du SDRIF :*



- Les espaces agricoles**
- Les espaces boisés et les espaces naturels**
- Les espaces verts et les espaces de loisirs**
- Espace urbanisé à optimiser**
- Quartier à densifier à proximité d'une gare**
- Les espaces verts et les espaces de loisirs d'intérêt régional à créer**
- 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**

# DIAGNOSTIC TERRITORIAL



# 1. L'EVOLUTION URBAINE

## A/ L'histoire de Fontenay-le-Fleury

### Une histoire urbaine récente

Situé à la limite des territoires des tribus Parisii et Carnutes, Fontenay se trouvait dans la forêt de l'Yveline (d'où naîtra deux mille ans plus tard le nom du département).

Défriché et mis en culture, dès le 11ème siècle, par des moines bénédictins de Marmoutier, le village de Fontenay se créa dans la plaine tandis que le Haut-Fontenay se formait par la présence de seigneurs guerriers, lesquels acquérant des terres constituèrent des fiefs qui existent encore de nos jours.

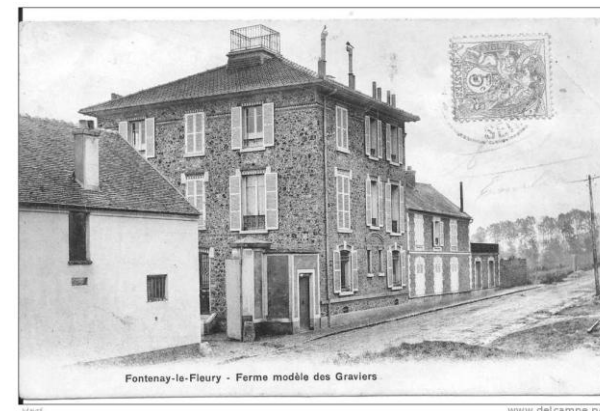
Au XVIIe siècle, une partie de la commune de Fontenay-le-Fleury fut englobée dans le grand parc constitué par Louis XIV pour disposer d'un vaste parc de chasse de 6 600 hectares clos d'une ceinture murale de 43 kilomètres de tour dont de nombreux tronçons sont encore visibles. A l'intérieur, toutes les terres furent achetées par le roi, y compris les fermes. Seule exception : l'ancien hôtel seigneurial de Fontenay.

Puis, après la révolution, le développement de l'industrie apporte les aménités urbaines modernes (arrivée du chemin de fer de l'actuelle ligne Paris – Granville, électricité, etc.) mais le village ne dépassait guère 1 500 habitants. Ce n'est qu'après la seconde guerre mondiale que Fontenay perd son statut de village rural pour devenir une ville de 14 000 habitants.

L'urbanisation de la ville est récente, elle s'est réalisée en plusieurs grandes phases, avec notamment la construction, dans les années 1960 de grands ensembles résidentiels (parc Saint-Cyr, parc Montaigne), à l'est et au sud-est de la commune. Dans les années 2000, l'habitation s'est développée principalement à l'ouest de la commune, avec l'érection d'un nouveau quartier pavillonnaire (ZAC de La Démènerie).

Le dernier grand projet d'urbanisme, dont le lancement a été effectué en 2004, concerne la requalification et la modernisation de l'extrémité est du territoire de la commune (ZAC du Levant), le long de l'autoroute A12. Le prochain projet, dont les toutes premières études ont commencé en 2012, doit concerner la rénovation du centre-ville.

*Ferme modèle des Graviers, carte postale, 1900*



*Ancienne mairie et écoles, carte postale, 1900*

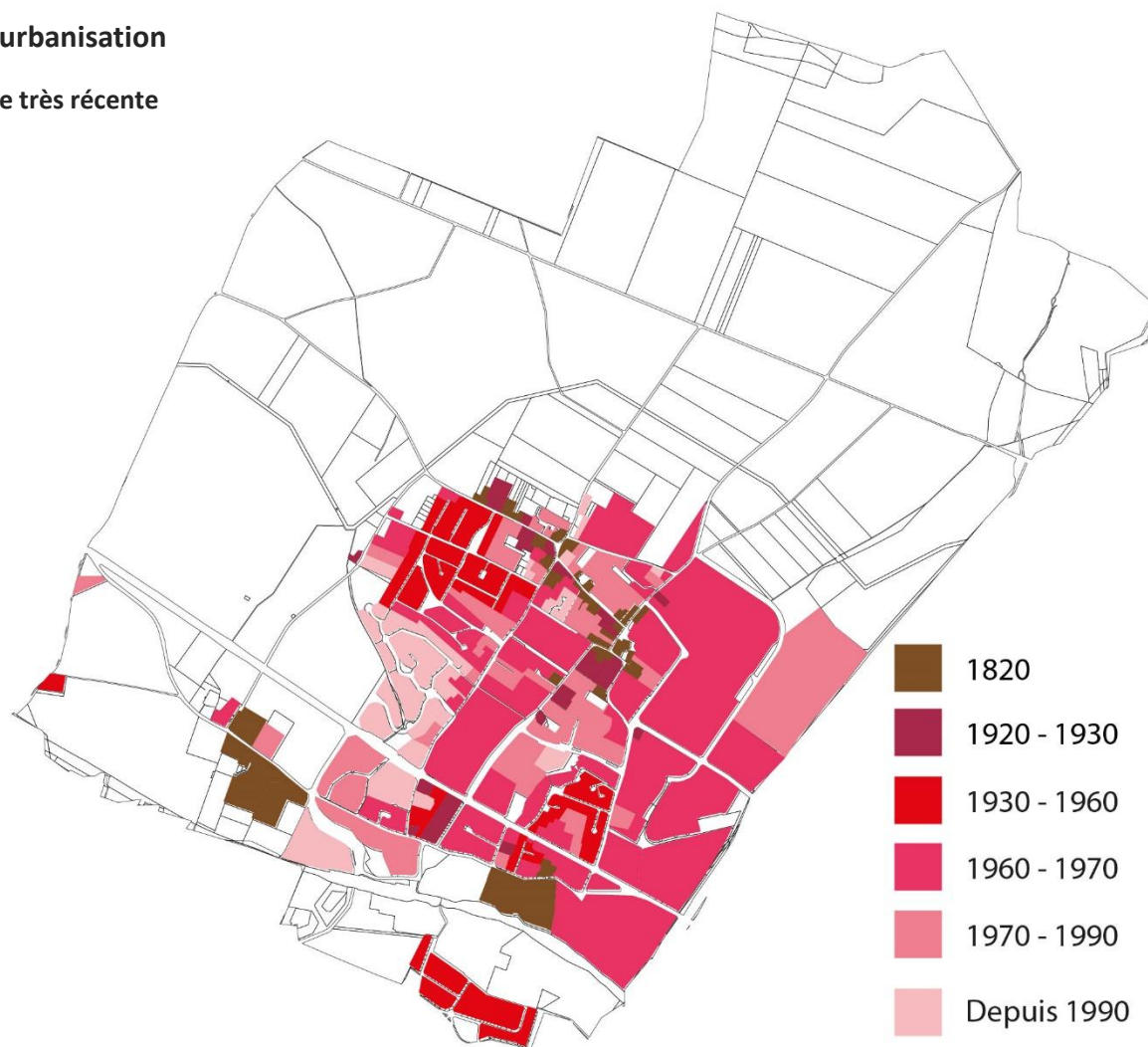


Source : delcampe.net

# 1. L'ÉVOLUTION URBAINE

## B/ L'évolution de l'urbanisation

Une évolution urbaine très récente



*Carte de l'évolution urbaine*

Réalisation : Espace Ville

# 1. L'ÉVOLUTION URBAINE

Carte de l'évolution urbaine



Le territoire urbanisé au début du XIXe siècle correspond au centre-ville historique (le long de la rue Jean Jaurès et rue Pierre Curie), à l'emprise du château des Missionnaires et de la ferme des Graviers.

La commune se développe en prolongement du centre-ancien sur les rues Jean Jaurès et Pierre Curie.

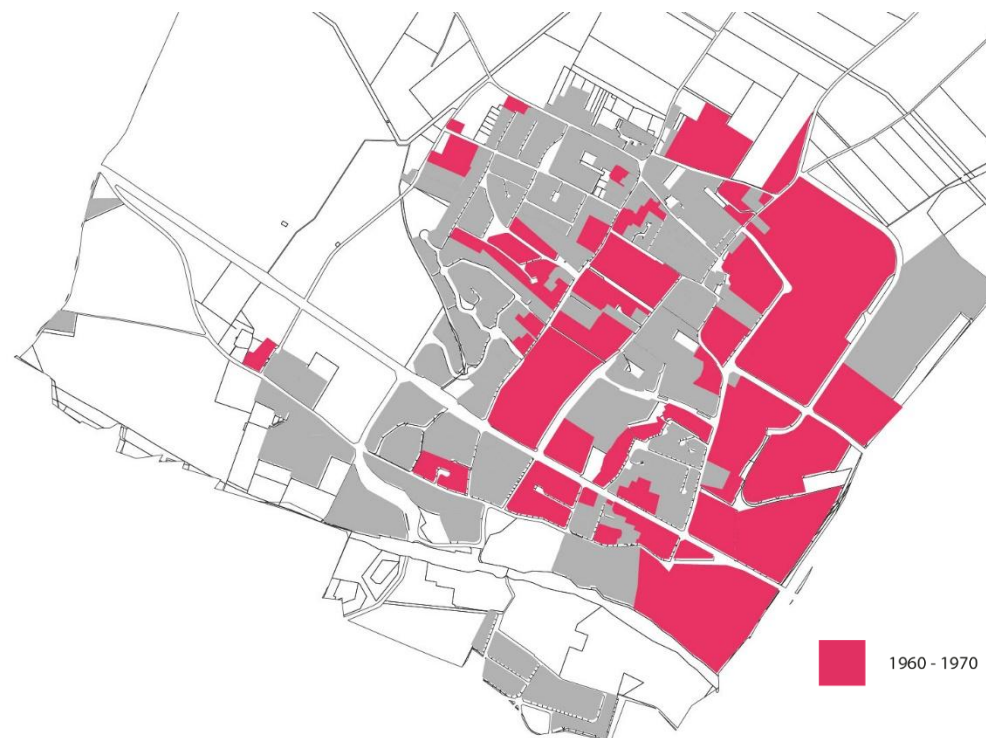
Réalisation : Espace Ville

# 1. L'ÉVOLUTION URBAINE

*Carte de l'évolution urbaine*



La commune se développe à partir de 1930 principalement par la constitution de secteurs pavillonnaires organisés (les Sables et le Haut Fontenay) ainsi que de l'habitat individuel diffus.



Fontenay-le-Fleury connaît une forte urbanisation à partir des années 1960. La commune s'étend alors vers le nord et l'est c'est-à-dire le long de l'A12 et autour de l'actuel centre-ville. C'est à cette époque, que les grandes résidences telles que le Parc Montaigne et le Parc Saint Cyr sont créées. Leur création intervient dans un contexte de crise du logement. C'est pourquoi la majorité du parc de logements sociaux est créé pendant cette décennie.

*Réalisation : Espace Ville*

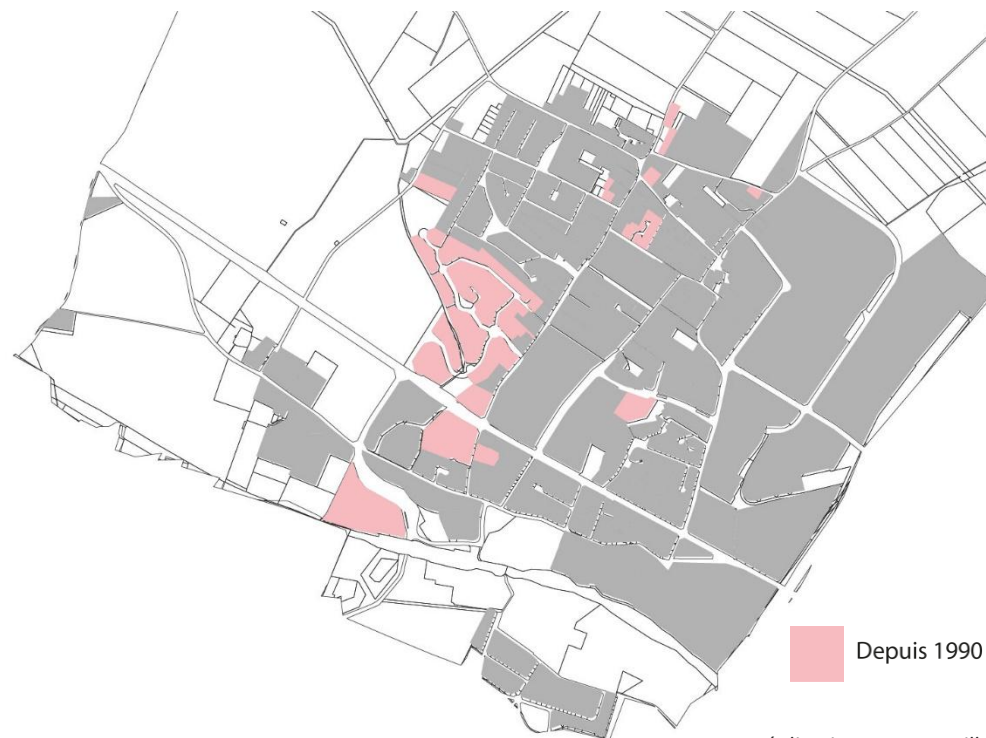


# 1. L'ÉVOLUTION URBAINE

Carte de l'évolution urbaine



C'est à cette période que les grands équipements (Mairie, Hôtel de police, collège et complexe sportif) et la zone d'activités sont créées.



Réalisation : Espace Ville

La ville s'étend vers l'ouest par des opérations d'ensemble d'habitat individuel. Le ru du Fossé Pâté marque la limite de ces extensions. Leurs armatures urbaines se rapprochent de celles du quartier des Sables.

Les nouvelles opérations de logements en cœur de tissu urbain s'insèrent soit sur des espaces libres, soit sont issues de démolitions/reconstructions.



# 1. L'ÉVOLUTION URBAINE

## C/ Evolution de l'occupation actuel du sol

### Consommation d'espaces naturels et agricoles

L'observatoire de l'artificialisation vise à documenter les données utiles au suivi de l'artificialisation des sols et de la consommation d'espace.

Pour répondre à la réglementation et faciliter la mesure, de l'artificialisation de manière homogène, fiable, et précise sur l'ensemble du territoire, l'État et ses partenaires (IGN, CEREMA et INRAe) proposent un dispositif et des outils pour connaître l'évolution de l'artificialisation des sols à un rythme régulier.

La Direction générale de l'aménagement, du logement, et de la nature du ministère chargé de l'écologie a décidé de produire une base de données d'occupation du sol à grande échelle, l'« occupation du sol à grande échelle » (OCSGE) sur l'ensemble du territoire. Cette base de données, développée par l'IGN, s'appuie sur la directive européenne INSPIRE de 2007, qui distingue, l'occupation des sols de leur usage, ainsi que sur les recommandations du Conseil national de l'information.

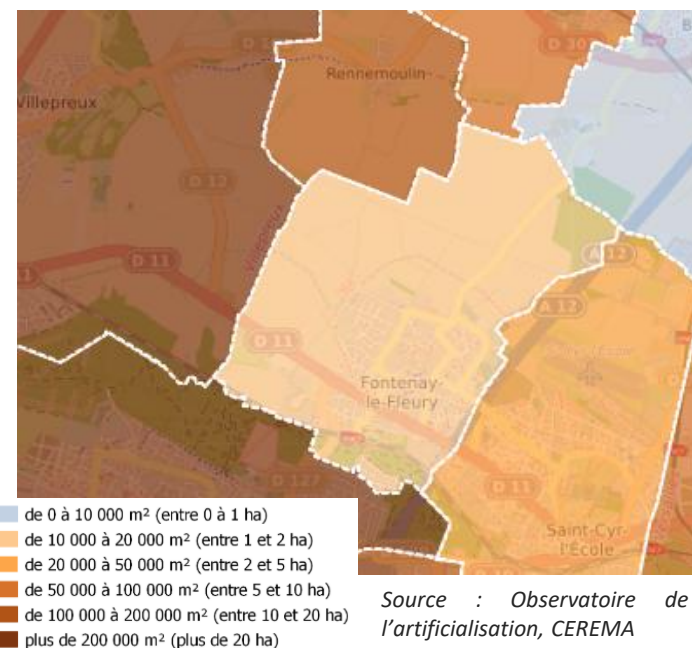
Ainsi, selon l'observatoire de l'artificialisation, la commune de Fontenay-le-Fleury a consommé, sur la période 2011-2023, **14 814 m<sup>2</sup>** de nouvelles surfaces, soit **0,27%** de la surface communale.

Après analyse sur site, il n'y a pas d'autres consommation d'espace à relever entre 2023 et la date d'arrêt du PLU.

La répartition de la consommation se décompose de la façon suivante : 5 150 m<sup>2</sup> pour l'habitat, 4 183 m<sup>2</sup> pour l'activité, et 1 312 m<sup>2</sup> pour des infrastructures.

L'artificialisation des sols à Fontenay-le-Fleury a donc été en grande majorité due au développement de l'activité et de l'offre de logement.

### Consommation d'espace pour la période



# 1. L'ÉVOLUTION URBAINE

## C/ Evolution de l'occupation actuel du sol

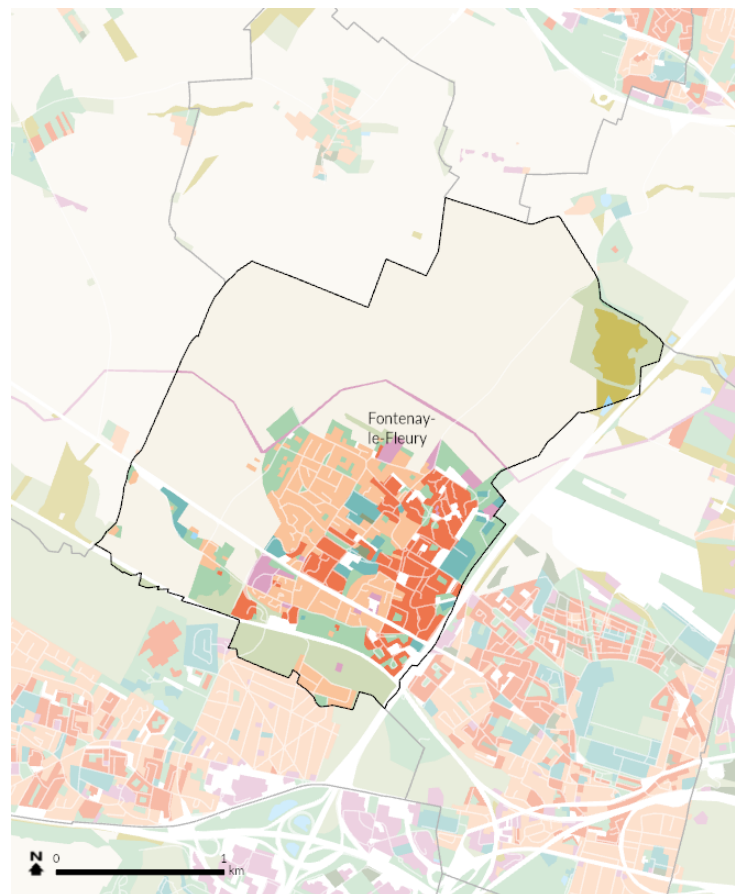
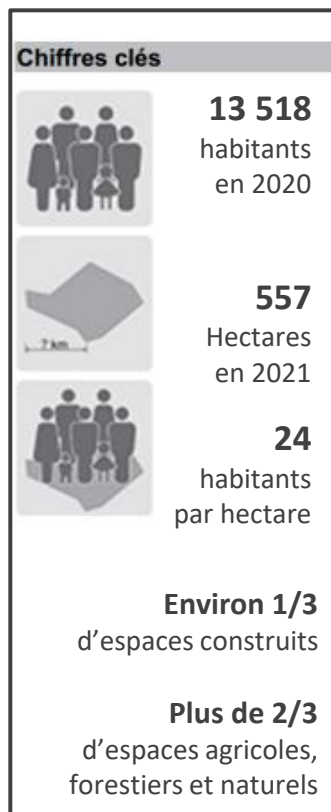
### Un territoire composé essentiellement d'espaces agricoles

Selon les chiffres de l'Institut Paris Région (IPR), le développement de l'urbanisation entre 2012 et 2017 a consommé moins de 5000 m<sup>2</sup> d'espaces naturels, agricoles et forestiers. En moyenne ce sont 391 m<sup>2</sup> d'espaces semi naturels, 447 m<sup>2</sup> d'espaces agricoles, 65 m<sup>2</sup> d'espaces forestiers et 1 530 m<sup>2</sup> équipement qui sont consommés chaque année. Entre 2017 et 2021, le développement de l'urbanisation n'a pas consommé d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

Depuis 2012, au sein des espaces urbanisés, l'habitat collectif a progressé de **0,9 hectares**. L'habitat individuel a augmenté de **0,29 hectare**. À l'inverse, l'emprise des équipements, a diminué de 0,9 hectare. Les carrières, décharges et chantiers ont également baissé de 0,66 hectare.

Ainsi en 2021, la majorité du territoire de Fontenay-le-Fleury reste non urbanisée. En effet, les espaces agricoles, forestiers et naturels (66%) et les espaces ouverts artificialisés (6%) représentent 72% du territoire. L'espace urbanisé occupe quant à lui 26% du territoire communal.

*Evolutions de l'occupation du sol entre 2012 et 2021 :*



Source : MOS 2021, IPR

# 1. L'ÉVOLUTION URBAINE

## D/ Le patrimoine bâti

### Un territoire concerné par d'importantes protections patrimoniales

La commune de Fontenay-le-Fleury regroupe plusieurs édifices remarquables. Le patrimoine se situe majoritairement dans le centre-ancien notamment le long de la rue Jean Jaurès et au sud à proximité de Bois d'Arcy.

Il se décline en plusieurs entités et typologies. Il est composé d'édifices qui témoignent de l'histoire de Fontenay-le-Fleury (château de Ternay, Manoir de La Chapelle-Saint-Jean, etc.), de maisons rurales, de maisons remarquables, généralement construites en meulière vers la fin du XIXe siècle et début du XXe siècle (maisons bourgeoises ou de villégiatures) et d'un petit patrimoine (murs de clôture, puits, statue...).

La commune ne compte pas de patrimoine protégé classé ou inscrit au titre des monuments historiques. Néanmoins, trois éléments préservés sur les communes voisines ont un périmètre de protection qui interfère sur le territoire communal de Fontenay-le-Fleury :

- Un site classé par arrêté du 7 juillet 2000 : **Plaine de Versailles**
- Un monument inscrit par arrêté du 15 février 1991 : **Batterie de Bois d'Arcy**
- Un secteur inscrit au patrimoine mondial : **Palais et parc de Versailles**



# 1. L'EVOLUTION URBAINE

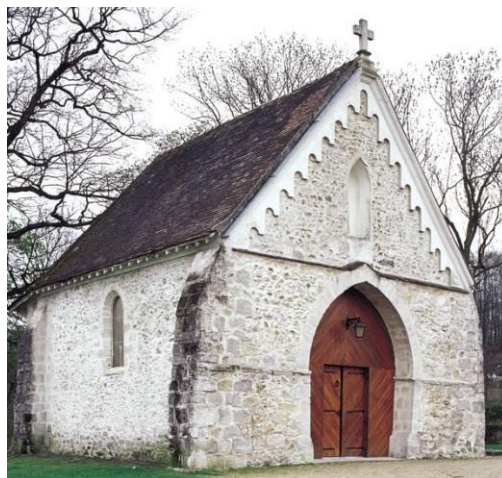
## D/ Le patrimoine bâti

L'église Saint-Germain



L'église de Fontenay, dont le chœur remonte au XI<sup>e</sup> siècle, est dédiée à Saint Germain de Paris, patron du hameau de Fontenay qui est érigé en paroisse au XII<sup>e</sup> siècle. Reconstituée vers 1525 après un incendie, elle acquiert un bas-côté à croisées d'ogives. L'église subit de nombreuses restaurations, la dernière étant réalisée en 1966.

La Chapelle Saint-Jean



Située sur un éperon naturel du versant du plateau de Bois-d'Arcy, cette chapelle est citée en 1482, mais elle remonte sans doute au XIII<sup>e</sup> siècle comme en témoigne le départ de croisées d'ogives qui subsistent à chaque angle, près de l'entrée. Agrandie en 1857, elle est abandonnée par le diocèse avant 1960. Restaurée en 1964, elle sert depuis cette date à abriter des expositions artistiques.

Le château de Ternay



Le château de Ternay, est cité en 1482 sur les registres du tabellionage de Villepreux. Cette propriété a été modifiée au XIX<sup>e</sup> siècle en style Directoire. Sacha Guitry y vécut de 1937 à sa mort en 1957. Illustre comédien, auteur dramatique et réalisateur de films, Sacha Guitry, qui avait décidé de faire du domaine de Ternay sa demeure secondaire, est très attaché à la ville de Fontenay-le-Fleury.

Source : [topic-topos.com](http://topic-topos.com)



# 1. L'EVOLUTION URBAINE

## D/ Le patrimoine bâti

Manoir de La Chapelle-Saint-Jean



Attesté dès le début du XIV<sup>e</sup> siècle, cet édifice est l'hôtel seigneurial du Haut Fontenay. Acquis par l'amiral de Graville à la fin du XV<sup>e</sup> siècle, il est donné au collège de Montaigu qui le garde jusqu'en 1705. Il s'agit de la seule propriété restée privée dans le Grand Parc de Versailles, le reste ayant été acheté par le roi. La demeure, reconstruite vers 1600, est caractéristique de l'architecture de cette époque. Elle conserve une cave des XI<sup>e</sup> et XII<sup>e</sup> siècles, et un puits qui remonte au moins au XIV<sup>e</sup> siècle.

Ancienne Mairie



Cet édifice abrite la mairie de Fontenay-le-Fleury jusqu'en 1974, année de l'inauguration de l'hôtel de ville actuel. Il devient ensuite la maison des Associations. La façade, caractéristique de la fin du XIX<sup>e</sup> siècle, est ravalée dans sa couleur primitive à la fin du XX<sup>e</sup> siècle.

Ancienne halte ferroviaire



En raison des réclamations des Fontenaysiens qui voient, pendant près de soixante-dix ans, les trains passer dans leur ville sans s'arrêter, la Compagnie des chemins de fer de l'État fait construire cette halte. Cette construction à faux colombages sert jusqu'en 1972, date où elle est remplacée par une gare moderne. Désaffectée, elle sert de logement au chef de gare.













Source : [topic-topos.com](http://topic-topos.com)

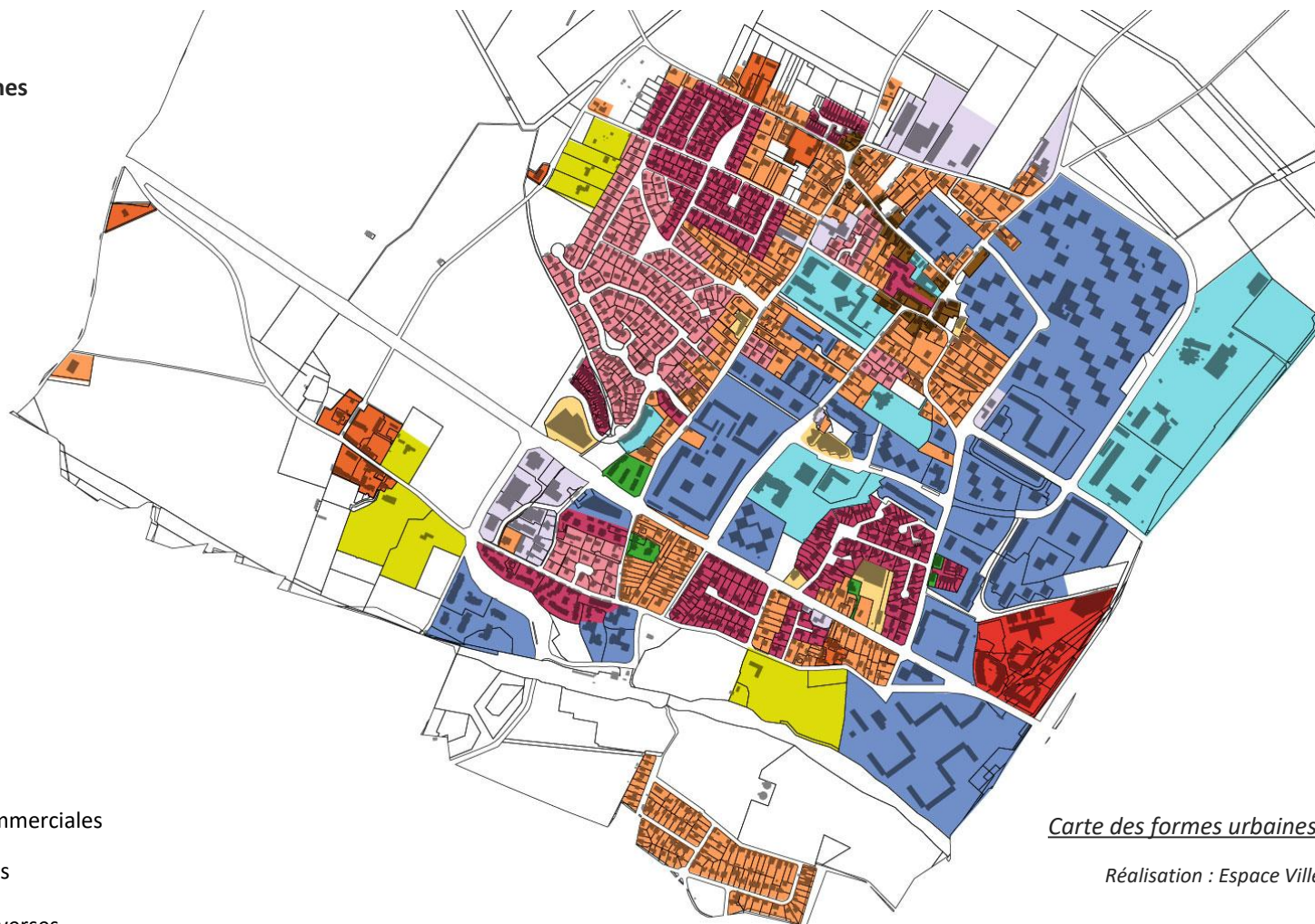


## 2. L'ANALYSE URBAINE

### A/ L'analyse des formes urbaines

Une grande diversité de formes urbaines

-  Bâti de village traditionnel
-  Bâti rural
-  Grandes propriétés
-  Quartiers d'habitat individuel
-  Quartiers d'habitat individuel organisé
-  Quartiers d'habitat individuel organisé groupé
-  Petit collectif
-  Grandes résidences collectives
-  Habitat collectif récent
-  Bâtiment d'accueil d'activités commerciales
-  Bâtiment d'accueil d'équipements
-  Bâtiments d'accueil d'activités diverses



Carte des formes urbaines :

Réalisation : Espace Ville

## 2. L'ANALYSE URBAINE

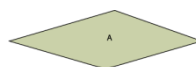
### • Le bâti de village traditionnel



Forme que l'on retrouve principalement dans le cœur historique de la commune, le long des voies historiques que sont la rue Jean Jaurès et la rue Pierre Curie. Elle se caractérise par un bâti souvent implanté à l'alignement et sur les deux limites séparatives, formant un front bâti continu.

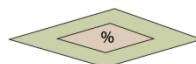
Forme urbaine relativement dense, l'occupation du sol peut parfois concerner la totalité des parcelles, qui sont de petite taille. De faible hauteur (le plus généralement R+1+c), la construction accueille parfois un commerce en rez-de-chaussée.

Généralement assez bien entretenu et préservé, ce bâti est une constituante forte de l'histoire, de l'identité mais également de la qualité urbaine du cœur de ville.



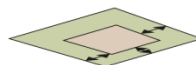
Superficie moyenne des parcelles :

< 300 m<sup>2</sup>



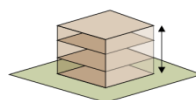
Emprise au sol moyenne des constructions :

> 50%



Implantation des constructions par rapport aux limites du terrain :

Alignement  
Limites séparatives



Hauteur moyenne des constructions :

R+1+c

### ENSEIGNEMENTS

- Une dimension patrimoniale forte
- Un enjeu de préservation de l'esprit des constructions et de la composition urbaine, notamment lors de réhabilitations ou d'extensions



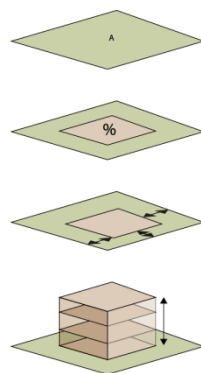
## 2. L'ANALYSE URBAINE

### • Le bâti rural



Cette forme se trouve principalement en périphérie de la zone urbaine. Elle se caractérise par un bâti souvent implanté à l'alignement et sur une limite séparative.

Le bâti rural dont une partie est implantée à l'alignement est généralement édifié autour d'une cour. La hauteur des bâtiments est plus élevée que celle des maisons du village. L'emprise au sol du bâti est inférieure à 20 %, les espaces libres correspondant aux cours intérieures, aux espaces paysagers et aux boisements occupent une part importante de la parcelle.



Superficie moyenne des parcelles :

> 2000 m<sup>2</sup>

Emprise au sol moyenne des constructions :

<20%

Implantation des constructions par rapport aux limites du terrain :

Alignement  
Limite séparative

Hauteur moyenne des constructions :

R+1+c à R+2+c



### ENSEIGNEMENTS

- Une dimension patrimoniale forte
- Un enjeu de préservation de l'esprit des constructions et de la composition urbaine, notamment lors de réhabilitations ou d'extensions

## 2. L'ANALYSE URBAINE

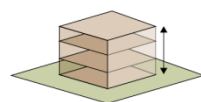
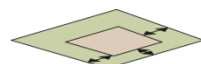
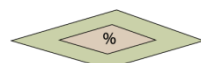
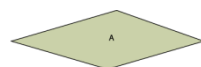
### • Grandes propriétés



Quelques grandes propriétés sont présentes dans la commune. Elles sont situées au sud et à l'ouest de la commune.

Cette forme urbaine se caractérise par de grandes maisons ou châteaux implantés au cœur de parcs paysagers. Malgré une densité faible, elle tient une place importante dans le paysage Fontenaysien par une clôture souvent qualitative en pierre ou une grille implantée à l'alignement de la voie.

Éléments forts du patrimoine architectural communal, ces grandes propriétés constituent également des espaces paysagers remarquables.



Superficie moyenne des parcelles :

> 3 000 m<sup>2</sup>

Emprise au sol moyenne des constructions :

< 10%

Implantation des constructions par rapport aux limites du terrain :

En retrait des voies et des limites séparatives.

Hauteur moyenne des constructions :

R+1+c – R+2+c

### ENSEIGNEMENTS

- Une forte dimension architecturale et historique
- Une couverture végétale (grands arbres...)
- Une véritable qualité paysagère
- Un potentiel d'évolution à encadrer pour garantir la préservation et la valorisation du patrimoine architectural et paysager

## 2. L'ANALYSE URBAINE

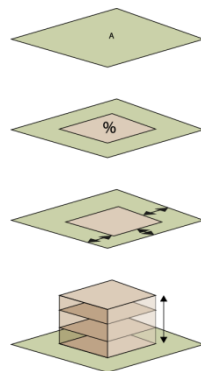
### • Quartiers d'habitat individuel



Cette forme urbaine développée principalement autour du cœur de ville historique et du Haut Fontenay constitue les premières extensions du village.

Les premières maisons individuelles apparaissent dans les années 1930, lorsque ces espaces sont ouverts à l'urbanisation et les voiries créées. Son urbanisation s'est faite en plusieurs étapes d'où la présence d'une architecture très diversifiée.

Les parcelles sont de formes géométriques et régulières, peu étendues. Le bâti est implanté en retrait de la voie publique. Certains cœurs d'îlot présentent une couverture végétale importante.



Superficie moyenne des parcelles :

400 – 800 m<sup>2</sup>

Emprise au sol moyenne des constructions :

environ 20%

Implantation des constructions par rapport aux limites du terrain :

En retrait des voies et des limites séparatives

Hauteur moyenne des constructions :

R+c – R+1+c



### ENSEIGNEMENTS

- Veiller au respect de l'identité urbaine de ces quartiers.
- Protéger la couverture végétale des cœurs d'îlots.



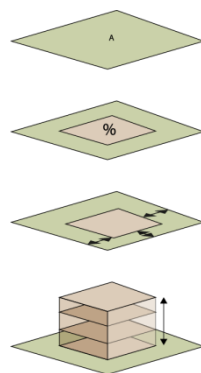
## 2. L'ANALYSE URBAINE

### • Quartiers d'habitat individuel organisé



Issue d'opérations d'ensemble, cette forme urbaine se caractérise par une organisation spatiale structurée et une densité plus élevée que l'Habitat individuel diffus. Cette forme urbaine se traduit par des maisons alignées entre elles de manière homogène. Située principalement dans le nord-ouest de la commune, on peut citer parmi les opérations les plus importantes le quartier de la Déménierie ou encore les résidences de la Frenerie.

Les parcelles sont de formes géométriques et homogènes. Le bâti, est implanté en retrait de la voie publique.



Superficie moyenne des parcelles :

700 - 1200 m<sup>2</sup>

Emprise au sol moyenne des constructions :

<20%

Implantation des constructions par rapport aux limites du terrain :

En retrait des voies  
En retrait ou sur une des limites séparatives.

Hauteur moyenne des constructions :

R+c - R+1+c

### ENSEIGNEMENTS

- Veiller au respect de l'identité urbaine de ces quartiers
- De part leur organisation spatiale très structurée, ces quartiers présentent peu d'évolution.

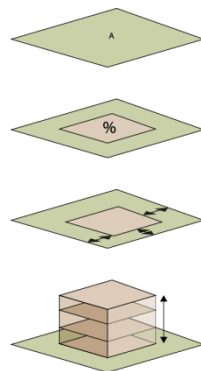
## 2. L'ANALYSE URBAINE

### • Quartiers d'habitat individuel organisé groupé



Issue d'opérations d'ensemble depuis la deuxième moitié du 20<sup>ème</sup> siècle, sous forme d'opérations privées ou sociales, cette typologie plus dense que l'habitat individuel organisé s'est développée principalement dans le quartier les Sables, de la Frénérerie et la Croix du Mont.

Le bâti, implanté en retrait par rapport à la voie, s'accroche sur une des deux limites séparatives. Les constructions sont de faible hauteur (R+c à R+1). L'espace libre est occupé par un petit jardin privatif.



Superficie moyenne des parcelles :

300 - 400 m<sup>2</sup>

Emprise au sol moyenne des constructions :

environ 20%

Implantation des constructions par rapport aux limites du terrain :

Retrait et sur une limite séparative

Hauteur moyenne des constructions :

R+c - R+1



### ENSEIGNEMENTS

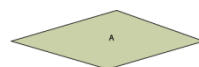
- Permettre des évolutions des bâtiments tout en préservant l'intimité des constructions, l'identité urbaine et architecturale d'aujourd'hui.

## 2. L'ANALYSE URBAINE

- Petit collectif

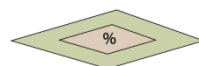


Cette forme urbaine se caractérise par des constructions de petit gabarit avec une hauteur mesurée (R+1+c), implantée à l'alignement des voies ou en léger retrait.



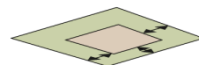
Superficie moyenne des parcelles :

> 500 m<sup>2</sup>



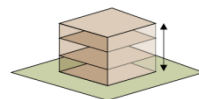
Emprise au sol moyenne des constructions :

> 50%



Implantation des constructions par rapport aux limites du terrain :

Alignement ou léger retrait  
Limites séparatives



Hauteur moyenne des constructions :

R+1+c

### ENSEIGNEMENTS

- Ces ensembles ne sont pas destinés à évoluer à échéance du PLU. Par contre, elles peuvent faire l'objet d'une réhabilitation/amélioration du bâti.



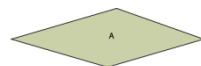
## 2. L'ANALYSE URBAINE

### • Grandes résidences collectives

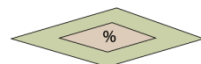


Entre 1960 et 1970 ont été réalisés les principaux ensembles de logements collectifs. Parmi les opérations les plus importantes, on peut citer les résidences du Parc Montaigne et le Parc Saint-Cyr.

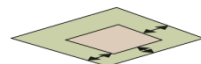
Le bâti est généralement haut de 4 étages et en retrait, au sein d'espaces végétalisés.



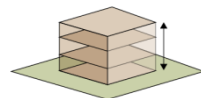
Superficie moyenne des parcelles : > 2 000 m<sup>2</sup>



Emprise au sol moyenne des constructions : >30%



Implantation des constructions par rapport aux limites du terrain : Retrait de la voirie  
En retrait des limites séparatives



Hauteur moyenne des constructions : R+4

### ENSEIGNEMENTS

- Une certaine qualité des espaces extérieurs et des voiries internes
- L'importance du maintien, voire de l'amélioration, de l'état actuel des résidences

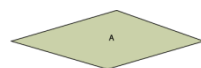
## 2. L'ANALYSE URBAINE

### • Habitat collectif récent



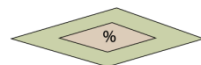
Cette forme urbaine est la plus récente à Fontenay-le-Fleury.

Il s'agit d'îlots assez denses d'une hauteur R+4. Une variété de styles architecturaux dans le traitement des façades (rythme, ouverture, balcon, matériaux de parement) contribue à améliorer la qualité de ce quartier.



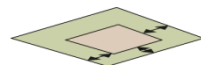
Superficie moyenne des parcelles :

Opération d'ensemble



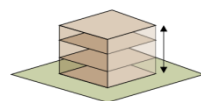
Emprise au sol moyenne des constructions :

Opération d'ensemble



Implantation des constructions par rapport aux limites du terrain :

A l'alignement et en retrait de la voirie



Hauteur moyenne des constructions :

R+4

### ENSEIGNEMENTS

- Ces ensembles ne sont pas destinés à évoluer à échéance du PLU.



### 3. LE DIAGNOSTIC FONCIER

#### Analyse de la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis au titre de l'article L.123-1-2 du Code de l'urbanisme

Le diagnostic foncier a deux objectifs :

- Évaluer le potentiel de construction, sous la forme de densification des quartiers d'habitation existants, en diffus, c'est-à-dire résultant d'initiatives individuelles au « cas par cas » : division de parcelle, construction sur parcelle libre, réalisation d'une nouvelle construction en fond de parcelle, et cela à l'horizon de la durée du PLU, c'est-à-dire 2030 environ.
- Identifier les sites de projet qui pourraient donner lieu à des projets d'ensemble, publics ou privés, permettant de répondre à des besoins d'intérêt général.

L'étude du potentiel de densification a été réalisée par le croisement de plusieurs critères :

- **La densité du bâti**, des quartiers denses par exemple déjà fortement constitués sont plus difficilement densifiables
- **La qualité du bâti**, elle influe sur le potentiel de densification notamment si le bâti est vétuste et ne présente pas de qualité architecturale majeure
- **La situation**, les quartiers aux abords des gares ou des grands axes par exemple ont un potentiel de densification plus important.
- **L'organisation urbaine**, des quartiers structurés et bien organisés ont un degré de densification plus faible.

Deux degrés de densification ont été définis :

- **Potentiel faible** : ces espaces présentent un caractère peu mutable du fait de leurs formes et morphologies urbaines très structurées et organisées.
- **Potentiel important** : il s'agit d'espaces sur lesquels des projets sont d'ores et déjà envisagés ou des espaces à fort potentiel de constructibilité (parcelles en friches, grandes parcelles, etc.)

### 3. LE DIAGNOSTIC FONCIER

#### Une extension urbaine fortement contrainte

##### *Des espaces naturels et paysagers protégés*

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.

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.



##### *Le Plan d'exposition au Bruit de l'aérodrome de Saint-Cyr-l'Ecole*

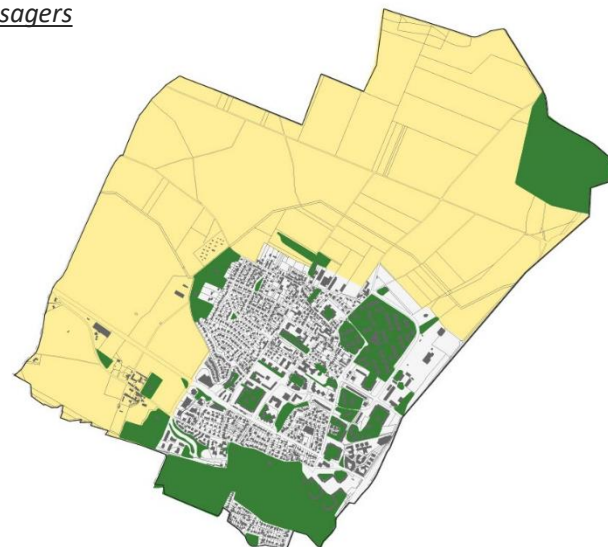
Le Plan d'Exposition au Bruit de l'aérodrome de Saint-Cyr-l'École a été approuvé par arrêté préfectoral du 26/10/1983. Le PEB vise à interdire ou limiter les constructions pour ne pas augmenter les populations soumises aux nuisances.

Le PEB occupe 209 hectares, soit 36 % de la superficie totale de la commune.

##### Espaces naturels et paysagers protégés

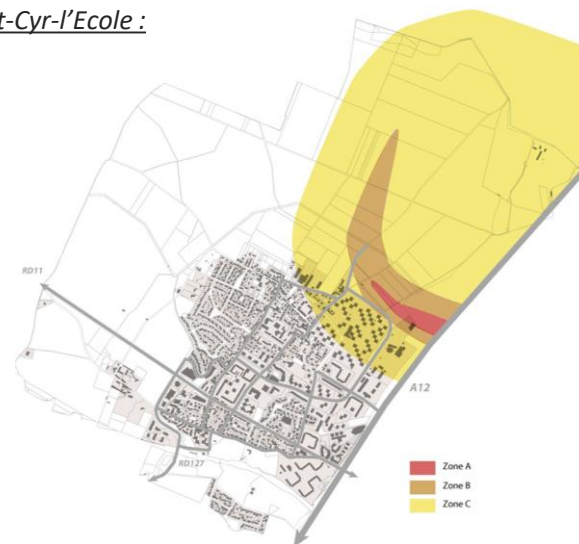
Source: DRIEE Ile-de-France, Espace Ville

-  Trame verte
-  Site classé de la plaine de Versailles



##### PEB de l'aérodrome de Saint-Cyr-l'Ecole :

Source: PEB



### 3. LE DIAGNOSTIC FONCIER

Des espaces urbains constitués avec une capacité de densification nulle ou très faible :

#### *Le bâti ancien de village ou des écarts*

Déjà dense, le bâti ancien présente en outre une valeur patrimoniale et historique importante. Par ailleurs, le dimensionnement des voies et les possibilités restreintes en termes de stationnement, ne permettent pas d'envisager une véritable densification. Le potentiel se limite donc à quelques constructions et extensions de bâtiments existants en cœur d'îlots.



#### *Les quartiers de maisons implantées de manière organisée, réalisées dans le cadre d'opérations d'ensemble.*

Ce sont des quartiers très structurés et de fait peu évolutifs. 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. Même si un potentiel d'évolution est permis par les règles d'urbanisme, il est donc fort peu probable qu'il soit utilisé de manière importante. Le potentiel de densification est en pratique quasi nul.





### 3. LE DIAGNOSTIC FONCIER

Des espaces urbains constitués avec une capacité de densification nulle ou très faible :

#### *Les résidences d'habitat collectif*

Les ensembles d'habitat collectif situés dans la moitié Est du territoire urbanisé, représentés notamment par les résidences du parc Montaigne, du parc Saint-Cyr, Debussy, Vendôme présentent des espaces libres qui pourraient, en théorie, faire l'objet d'une densification. Toutefois, la hauteur des bâtiments ne permet pas d'envisager d'évolution de ces ensembles en termes de densification.

De plus, 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.





### 3. LE DIAGNOSTIC FONCIER

**Des espaces urbains constitués avec une capacité de densification nulle ou très faible :**

#### *Les quartiers de maisons individuelles diffuses*

Ce sont des quartiers de maisons réalisés de manière diffuse. Ces quartiers présentent un potentiel de densification théorique. Cependant, les sites de projets connus et bien identifiés seront suffisants pour garantir les besoins en logements pour les dix à quinze prochaines années. En secteur diffus, la construction dépend de la volonté de chaque propriétaire et le coefficient de rétention foncière risque d'être important. De plus, le degré de faisabilité sur ces sites est plus important car la commune peut maîtriser ces secteurs à travers des orientations d'aménagement et de programmation.

C'est pourquoi, dans la temporalité du PLU (10 - 15 ans), ce potentiel théorique sera peu utilisé car la mutation foncière en diffus est le résultat d'initiatives privées, or il existe un fort attachement des habitants à la présence de jardins, d'arbres et à la conservation d'un cadre de vie qu'ils ont choisi et qu'ils entendent conserver. Enfin, ces quartiers de maisons individuelles assurent une diversité sociale et un parcours résidentiel. Leur conservation permet également de garder un potentiel de densification pour les générations futures.

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,
- la conservation d'une proportion d'espaces perméables nécessaires à l'infiltration des eaux pluviales,
- la capacité d'accueil des équipements collectifs et en particulier de la voirie en termes d'accueil de circulation et de stationnement et des réseaux : eaux usées, eaux pluviales.



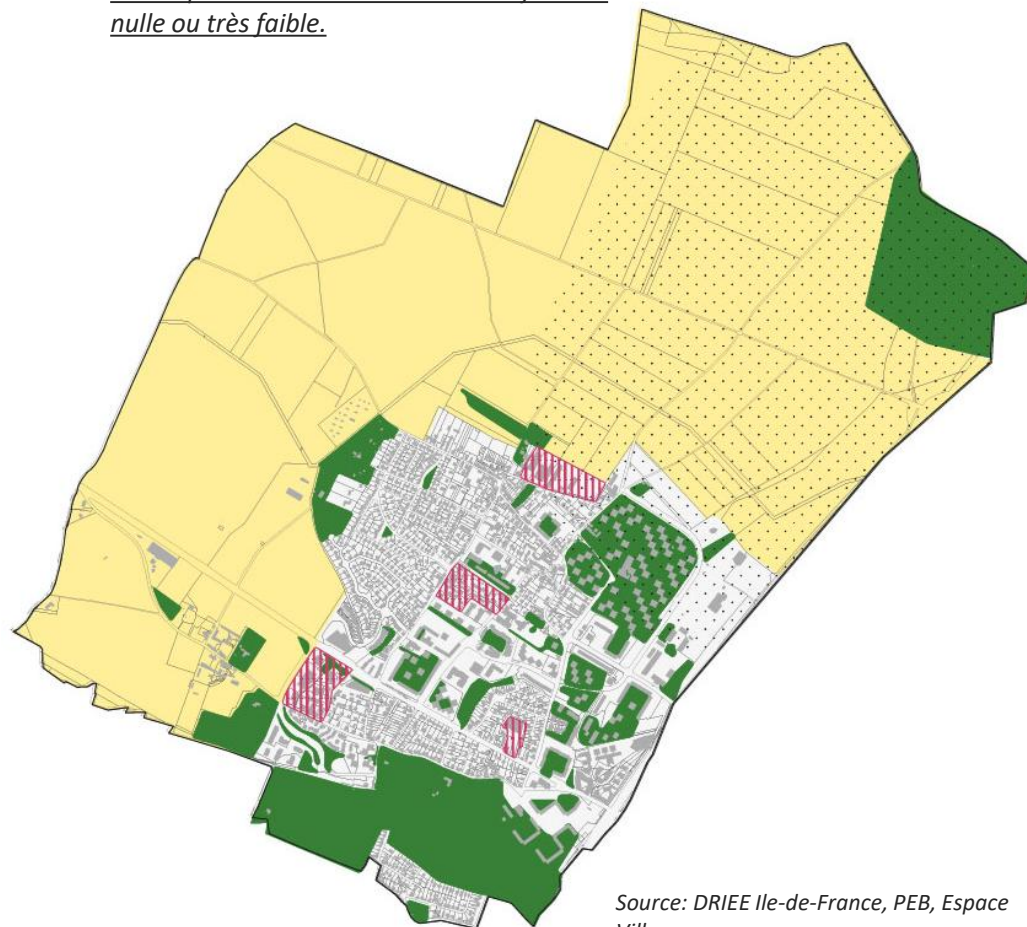
### 3. LE DIAGNOSTIC FONCIER

#### 4 secteurs identifiés pour densifier l'espace urbanisé :

- L'avenue de la république
- Le secteur Fossé Pâté
- Le secteur du chemin de la Ratelle
- Le secteur Rue Victor Hugo

Les sites potentiellement mutables représentent **environ 8 hectares soit 1% du territoire.**

Une capacité d'extension et de densification nulle ou très faible.



Source: DRIEE Ile-de-France, PEB, Espace Ville

### 3. LE DIAGNOSTIC FONCIER

Les espaces à capacité de densification importante :

#### *L'avenue de la République*

Les abords Nord de la RD 11 entre les rues François Mansart et Emile Zola ont été identifiés en tant qu'espaces à fort potentiel de densification.

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.

Les constructions de la partie Sud de l'avenue de la République plus qualitatives doivent être préservées avec leurs caractéristiques et leurs formes urbaines actuelles.

La partie Nord de l'avenue qui est composée de constructions moins homogènes, peu structurées et aux fonctions diverses (Leader Price, restaurant, station-service) pourrait être amenée à évoluer. Un éventuel projet sur cet espace serait l'occasion de constituer un front urbain qualitatif et un réaménagement de l'espace public.

De plus, la situation géographique stratégique de ce secteur est propice à une densification ; située entre deux grandes résidences et au bord d'un axe routier structurant.





### 3. LE DIAGNOSTIC FONCIER

Les espaces à capacité de densification importante :

#### *Secteur Fossé Pâté*

Le potentiel mutable s'inscrit dans la zone d'activités du Fossé Pâté. Son organisation actuelle découle d'implantations liées aux opportunités immobilières. Il abrite de grands bâtiments dont l'emprise au sol dépasse légèrement les 5 000 m<sup>2</sup>, représentant environ 21% des surfaces. **Cet espace est largement sous-utilisé, et une optimisation du site permettrait une densification.**

Cette zone se trouve sur la dernière tranche aménagée de la commune, au sein du quartier des Aulnettes. Elle est intégrée à un tissu urbain principalement constitué de logements individuels, en bordure immédiate de la zone agricole. **Ainsi, les questions d'interface constituent l'un des enjeux majeurs dans le cadre de la transformation de la ZAE.**

**Le site présente des enjeux écologiques significatifs.** Il est fortement imperméabilisé en raison des nombreux aménagements liés à l'automobile (parkings, voiries) et aux toitures des bâtiments. Il offre une opportunité de renaturation. Un ruisseau, actuellement dissimulé, traverse le site, offrant une opportunité de renforcer les continuités de la trame verte et bleue ainsi qu'une meilleure gestion des eaux pluviales. La présence d'une végétation diversifiée, comprenant notamment de grands arbres, est remarquable.





### 3. LE DIAGNOSTIC FONCIER

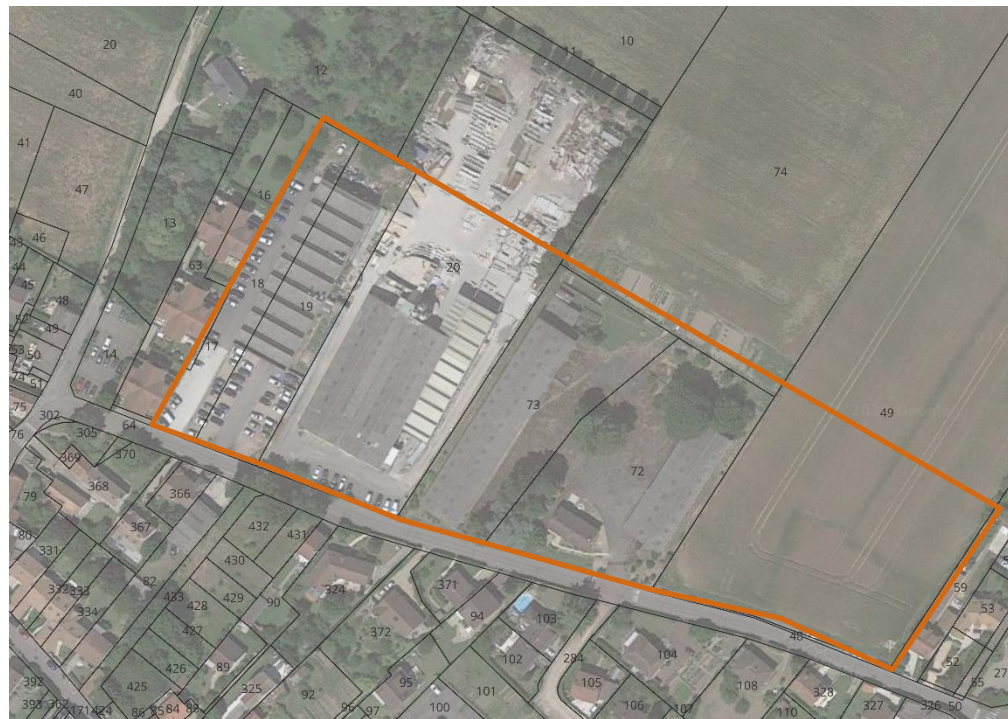
Les espaces à capacité de densification importante :

#### *Chemin de la Ratelle*

Le chemin de la Ratelle accueille des activités économiques, ainsi les bâtiments ont majoritairement de larges emprises. Cette zone d'activités économiques se trouve à proximité immédiate de maisons individuelles et de l'espace agricole.

Ce secteur peut être une opportunité pour le développement de la commune, il faudra toutefois prendre en compte :

- les prescriptions imposées par le Plan d'Exposition au Bruit,
- les enjeux de bon dimensionnement des voiries,
- la nécessaire transition avec le bâti existant et l'espace agricole



### 3. LE DIAGNOSTIC FONCIER

**Les espaces à capacité de densification importante :**

Le secteur Victor Hugo accueille de forme urbaine diversifiés avec de l'habitat individuel organisé et du collectif en R+3.

C'est un secteur de renouvellement urbain intéressant pour la commune notamment pour la production de logements collectifs.



# LES GRANDS ENSEIGNEMENTS

## ***Les enseignements et enjeux du diagnostic***

*L'analyse des données issues du diagnostic technique permet de faire ressortir des grands enseignements et les premiers enjeux.*

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.

Un potentiel de densification différent selon les quartiers et les formes urbaines a été identifié :

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.

Ce potentiel « théorique » doit cependant être analysé au regard de plusieurs critères comme :

- la valeur patrimoniale qu'il est nécessaire de préserver pour le centre-ancien, (bâti rural, etc.).
- la valeur écologique et paysagère à maintenir pour le pavillonnaire ou encore au sein des résidences de collectif arborées, par exemple.

## 4. L' ARMATURE URBAINE

### A/ Les entrées de ville

#### Des entrées de ville très routières

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.

Ce paragraphe analyse les principales entrées de ville ou de territoire.

*(Les photos de cette partie sont issues de street view 2023, Google).*





## 4. L'ARMATURE URBAINE

1

L'entrée du territoire sur la RD 11



La RD 11 traverse le territoire d'ouest en est. L'entrée Ouest marque la transition avec Villepreux. La ville commence à être perceptible par cette entrée.

L'entrée Ouest n'est pas du tout visible du fait du traitement très routier de la RD 11 et des abords de voies végétalisés ou agricoles. De plus, aucune signalisation n'indique l'entrée sur le territoire de Fontenay-le-Fleury.

2

L'entrée de ville sur la RD 11



L'entrée dans Fontenay-le-Fleury est marquée par un rond-point végétalisé, desservant d'un côté le parking du Super U et de l'autre côté la zone d'activités Fossé Pâté.

Un aménagement qualitatif sur le rond-point est visible. De plus, cette entrée de ville est marquée par un panneau de signalisation végétalisée.

3

L'entrée de territoire sur le chemin de Bailly



Le chemin de Bailly traverse le territoire du nord au sud. L'entrée Nord marque la transition avec Bailly. La ville n'est pas du tout perceptible par cette entrée du fait de la présence d'une végétation importante et de la plaine agricole.

Cette entrée de territoire est fermée à la circulation les dimanches et jours fériés.

Aucun aménagement n'a été réalisé sur cette entrée. Cependant elle reste néanmoins très qualitative avec le muret en pierre longeant le chemin de Bailly.

## 4. L'ARMATURE URBAINE

4

L'entrée de ville sur le chemin de Bailly



Cette entrée de ville marque l'entrée nord de Fontenay-le-Fleury. De part et d'autre de cet axe se trouvent le cimetière communal et la plaine agricole.

Cette entrée a fait l'objet d'un aménagement qualitatif sur l'espace public. L'entrée est signalée par un espace végétalisé et fleuri.

5

L'entrée de ville sur l'avenue Albert Schweitzer



L'avenue Albert Schweitzer traverse le territoire d'est en ouest. Une fois passé au-dessus l'A12, l'entrée dans Fontenay-le-Fleury se fait par une voie bordée d'arbres qui masquent en partie les bâtiments environnants. Depuis 2019, l'entrée de ville est marquée par l'émergence de résidences en R+3

Cette entrée de ville reste toutefois peu qualitative de par son caractère très routier.

6

L'entrée de ville de la RD 11



L'entrée de ville est depuis la RD 11 traverse le territoire d'est en ouest. Une fois passé sous l'A12, l'entrée dans Fontenay-le-Fleury se fait par une voie bordée d'arbres qui masquent en partie les logements environnants.

Cette entrée de ville a été aménagée afin de la rendre plus qualitative et sécurisée. Du mobilier urbain (pot de fleurs, éclairages) a été installé et les murs repeints aux couleurs de Fontenay-le-Fleury.

## 4. L'ARMATURE URBAINE

7

L'entrée de ville de la côte de la Batterie



La côte de la Batterie traverse le territoire du sud au nord. Une fois passé au-dessus des voies ferrées, l'entrée dans Fontenay-le-Fleury est marquée par un rond-point, desservant le chemin du Grand Chêne, la côte de la Batterie et la gare SNCF de Fontenay-le-Fleury.

Cette entrée de ville a fait l'objet d'un réaménagement suite à la construction des logements du chemin du Grand Chêne.

Elle pose d'ailleurs quelques problèmes de circulation du fait de la faible largeur du pont et des flux quotidiens important.

## 4. L'ARMATURE URBAINE

### Le réseau routier

#### Un territoire au cœur d'un maillage routier important

Situé à un peu plus de 30 km à l'ouest de Paris, Fontenay-le-Fleury se trouve au sein d'un maillage de grands axes routiers de l'ouest de la région parisienne.

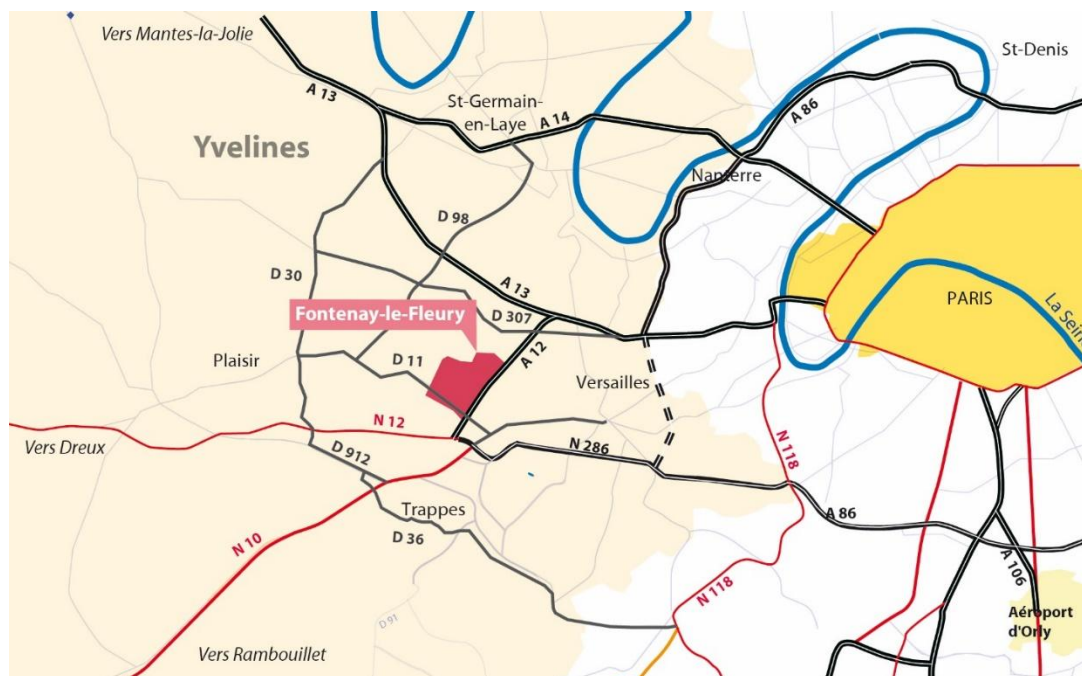
Il s'agit d'un territoire situé à proximité de trois axes routiers structurants à l'échelle régionale :

- L'autoroute A12, à l'est de la commune, accessible uniquement via l'échangeur de Bois-d'Arcy-Versailles Sud-Dreux, situé à Montigny-le-Bretonneux.
- L'autoroute A13, au nord de la commune, desservie par l'A12 via le Triangle de Rocquencourt
- La nationale (N12), au sud de la commune. Cet axe est accessible depuis Montigny-le-Bretonneux via l'échangeur de Bois-d'Arcy-Versailles Sud-Dreux ou via la RD 127.

Fontenay-le-Fleury est également desservi par deux axes routiers structurants à l'échelle locale avec :

- La RD 11, axe traversant la commune au sud et reliant la ville de Saint-Cyr-l'École à Les Clayes-sous-Bois.
- La RD 127 qui relie Montigny-le-Bretonneux. Cet axe est accessible depuis la RD 11.

#### Les principaux axes de transport :



Réalisation : Espace Ville



## 4. L' ARMATURE URBAINE

### Le réseau routier

Le maillage routier de la commune se compose de trois types de voies, à savoir :

Les axes assurant une connexion entre Fontenay-le-Fleury et le réseau routier à l'échelle régionale et nationale. Il s'agit de :

- L'autoroute A12 qui borde la commune à l'est et dessert l'A13 au nord, la N12 et la N10 au sud

Les axes secondaires reliant au réseau départemental et communal :

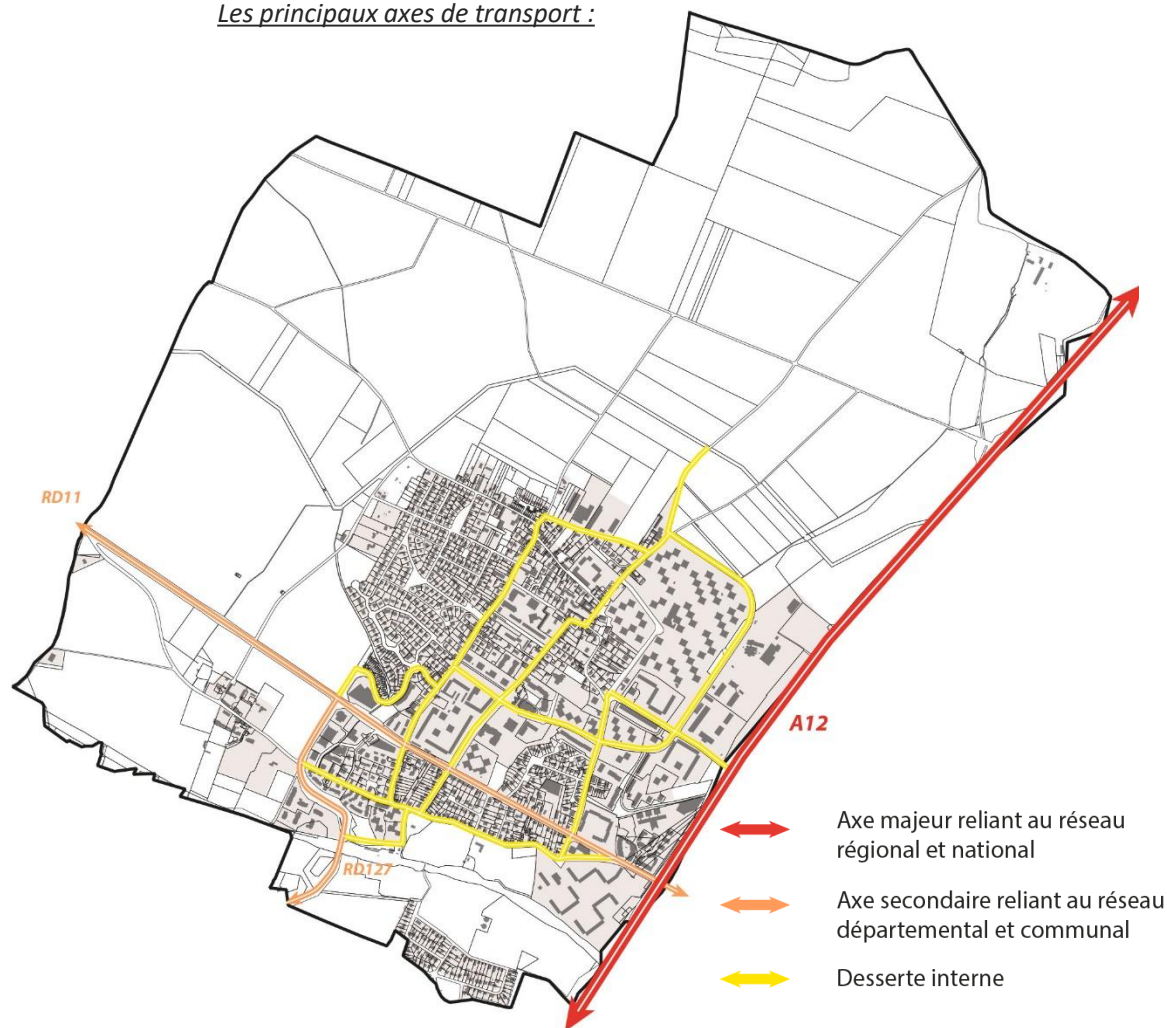
- L'avenue de la République (RD 11). Cette avenue, permet de rejoindre la RD 10 à l'est, la RD 127 au sud, et la RD 98 à l'ouest.
- La RD 127 au sud de la commune qui dessert la RN 12 vers Montigny-le-Bretonneux.

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.

Le réseau interne structurant se compose d'un maillage de voies (rue Victor Hugo, rue Anatole France, rue René Descartes, rue Pierre Curie, l'avenue Jean Lurçat etc.) et de carrefours, ronds-points, qui structurent la commune et permettent de relier les différents quartiers de la ville entre eux mais également les principaux pôles commerciaux, d'équipements, etc.

Le reste du réseau dessert les îlots d'habitat, d'activités, etc. à l'intérieur de chaque quartier. Il s'agit de rues, d'allées et d'impasses qui permettent de desservir les îlots au sein des différents quartiers.

Les principaux axes de transport :



Réalisation : Espace Ville

## 4. L'ARMATURE URBAINE

### Localisation du stationnement :

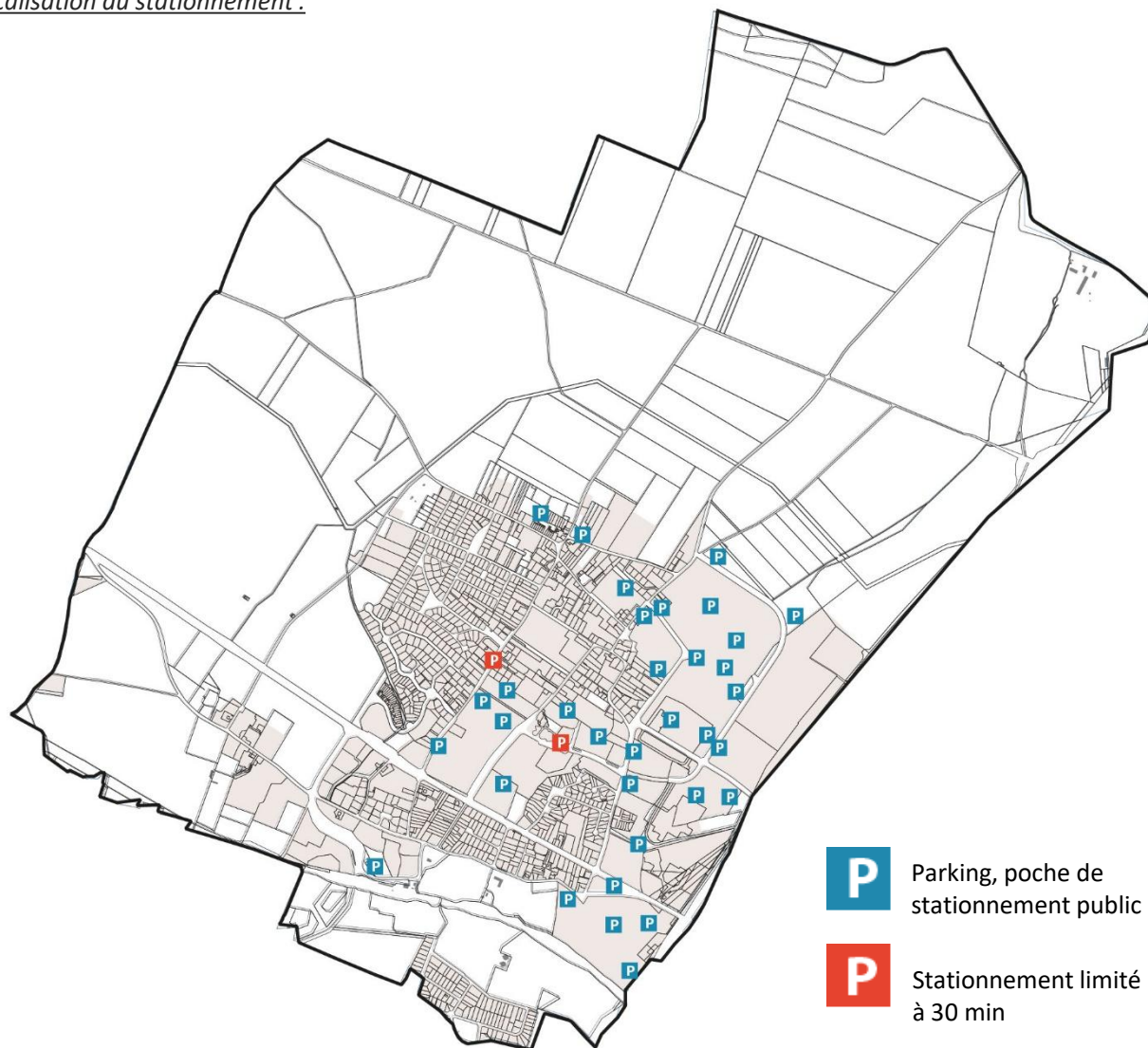
#### Le stationnement

##### Une offre de stationnement importante

Le stationnement, à Fontenay-le-Fleury, est majoritairement présent sous forme de parcs de stationnement liés aux grandes résidences et de grandes poches de stationnement public réparties sur l'ensemble du territoire. Ces parcs de stationnement ont été conçus parallèlement aux grandes résidences dans les années 1970. De tailles variées, les parcs de stationnement sont notamment présents à proximité d'équipements publics ou encore de commerces.

Si le stationnement de surface est gratuit dans la commune, certaines rues et avenues sont réglementées par des zones où le stationnement est autorisé pour une durée limitée (30 min), notamment à proximité des commerces.

Le centre-ville compte plus de 400 places de stationnement.



## 4. L' ARMATURE URBAINE

### La desserte en transports en commun

#### Un réseau de transport en commun récemment restructuré

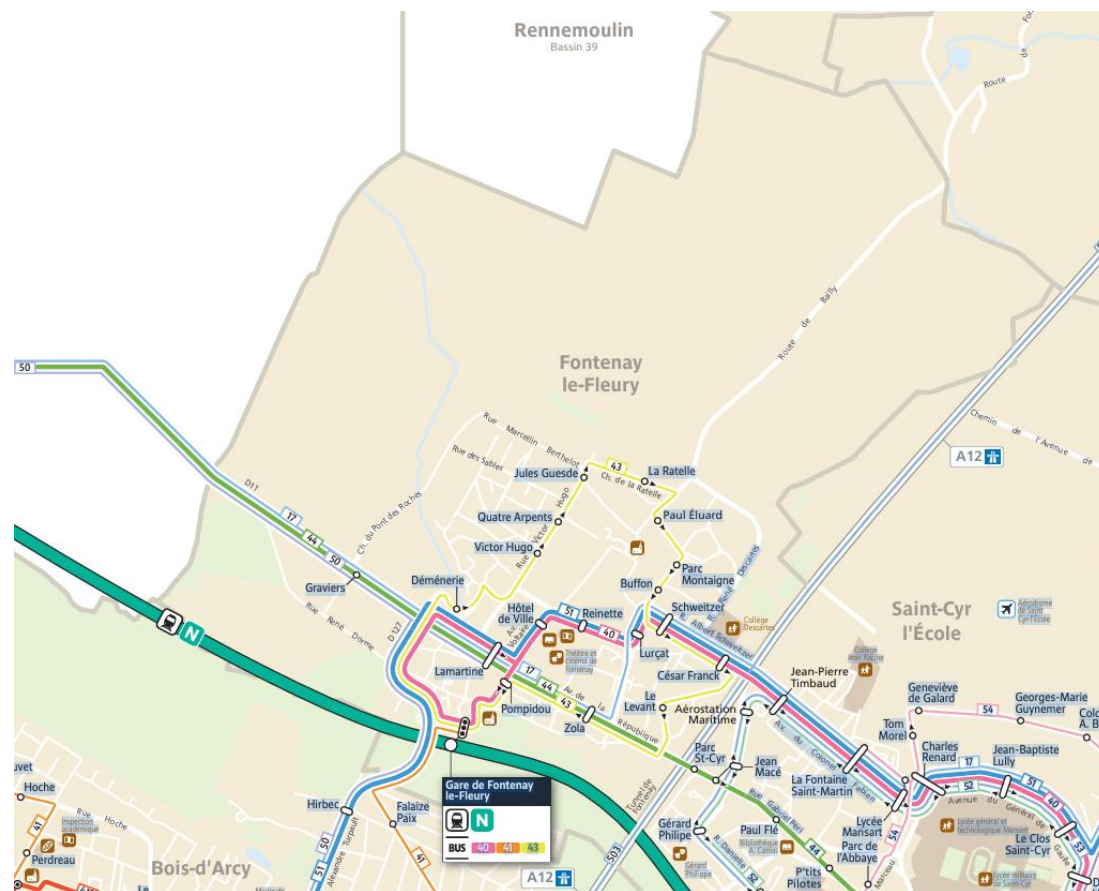
La commune est desservie par la ligne Transilien N reliant Paris-Montparnasse à Mantes-la-Jolie/Dreux/Rambouillet et qui permet de rejoindre la Ligne Transilien L ou le RER C à Saint-Cyr-l'École ou à Versailles Chantiers.

La ville de Fontenay-le-Fleury dispose également d'une autre gare à proximité, celle du RER C à Saint-Cyr-l'École à l'est de la commune. Ces deux gares permettent de rejoindre les pôles d'emplois majeurs de l'ouest Parisien et sont desservies par plusieurs lignes de bus.

Le réseau de bus a été entièrement restructuré pour :

- Faire évoluer l'offre de transport au rythme du territoire
- S'adapter aux évolutions des modes de vie et de travail
- Rendre le transport public visible, lisible et plus attractif
- Remettre à plat les lignes ou dessertes complexes, difficiles à appréhender pour les voyageurs

### *Desserte en transports en commun*



Source : VGP

## 4. L' ARMATURE URBAINE

### La desserte en transports en commun

Au total, 7 lignes de bus gérées par deux réseaux STAVO (Société de Transports Automobiles de Versailles Ouest) et Hourtoule desservent la commune :

- **La ligne 17** : Plaisir à Boulogne-Billancourt
- **La ligne 6240** : Versailles gare des chantiers gare routière gare de Fontenay-le-Fleury
- **La ligne 6241** : La gare SNCF de Fontenay-le-Fleury à Bois d'Arcy
- **La ligne 6243** : elle effectue une boucle sur le territoire communal et dessert les différents quartiers de Fontenay-le-Fleury
- **La ligne 44** : Plaisir à Versailles
- **La ligne 50** : Plaisir à Saint-Quentin en Yvelines
- **La ligne 51** : Montigny-le-Bretonneux à Le Chesnay

### Passages et plages horaires des lignes :

	Nb. de passages / jours (lundi-vendredi)	Plage horaire (1 <sup>er</sup> bus – dernier bus)
17	5	6h19– 18h33
6240	58	6h18 - 22h44
6241	38	6h45 – 21h00
6243	27	6h11 – 21h21
44	98	5h21– 21h30
50	28	6h34 – 19h34
51	24	6h10 – 20h30

Source : VGP



## 4. L' ARMATURE URBAINE

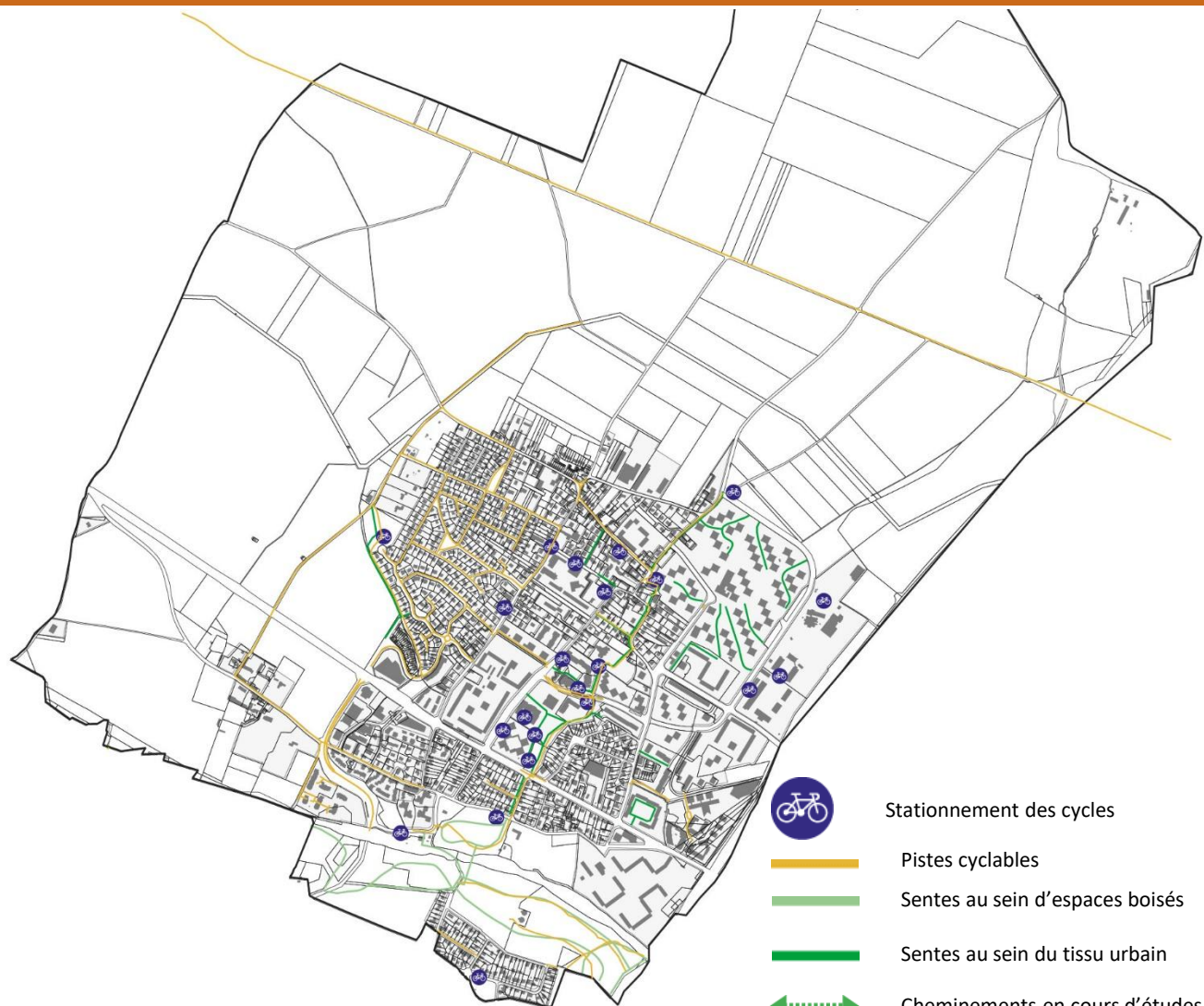
### Les circulations douces

#### Des liaisons douces en cours de projet

Le réseau de circulations douces de la commune se compose de sentes piétonnes et de bandes cyclables. Les sentes piétonnes sont de deux types à Fontenay-le-Fleury :

- Les sentes au sein des parcs et espaces boisés, à savoir la forêt Communale de Fontenay-le-Fleury, le Parc des Missionnaires. Ces sentes sont essentiellement utilisées pour les loisirs (promenades, etc.).
- Les sentes au sein du tissu urbain qui généralement permettent de relier deux rues et/ou desservent des logements (allée Tessier, chemin du Val de Gally, etc.). Ces sentes sont pour la plupart traitées de manière qualitative et sont ainsi très empruntées par les fontenaysiens.

Certains cheminements font notamment l'objet d'une valorisation, comme c'est le cas pour la promenade de l'allée royale ou du chemin du Pont des Roches. Ils font partie du projet de dorsale cyclable de Versailles Grand Parc.

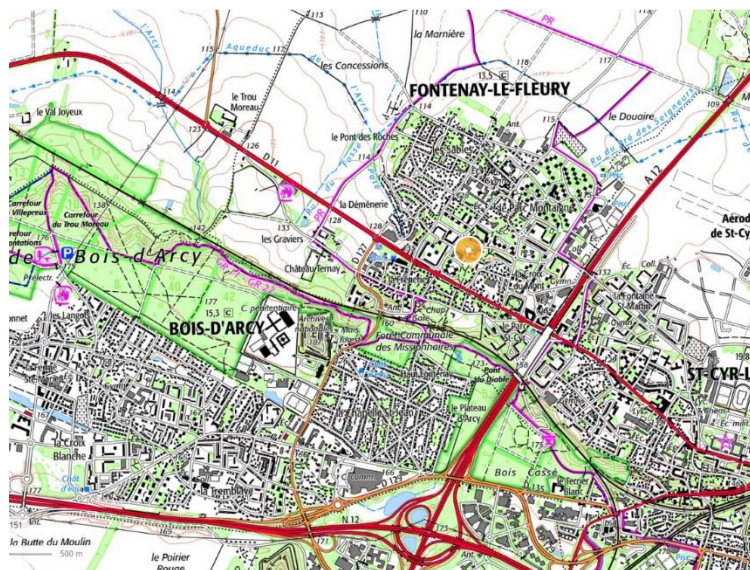


Réalisation : Espace Ville  
Sources : IDFM, Ville de Fontenay-le-Fleury

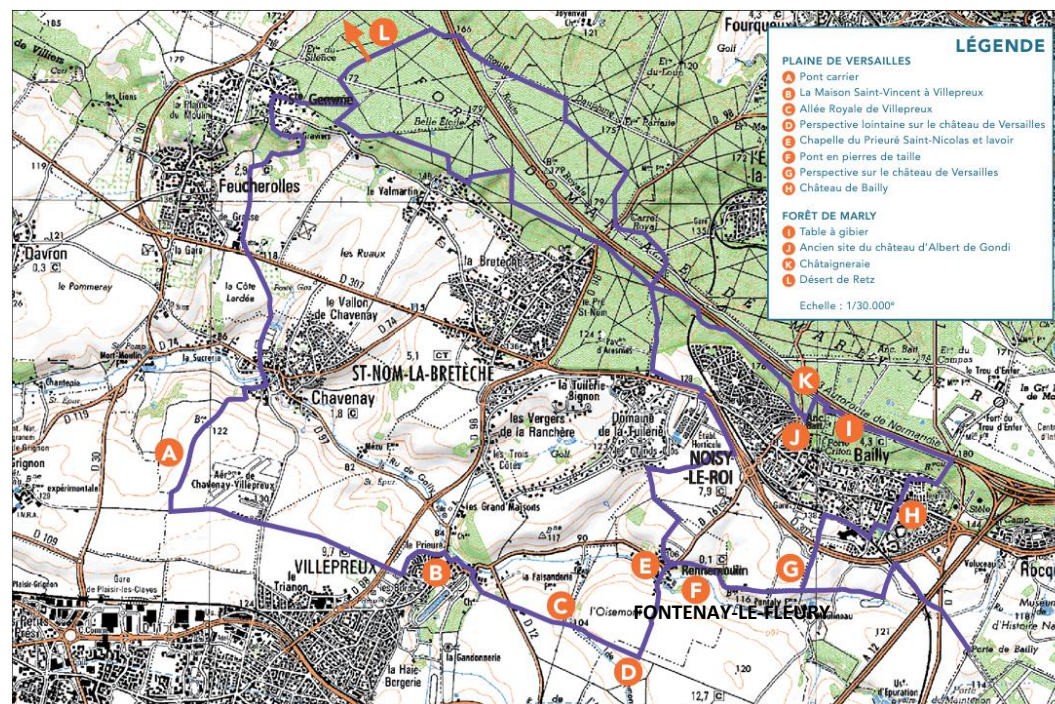
## 4. L'ARMATURE URBAINE

Par ailleurs, la commune accueille des itinéraires inscrits au Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée, en particulier l'itinéraire équestre n°7, Boucle Royale, de la Plaine de Versailles à la forêt de Marly au nord du territoire. Au sud du territoire passe également un itinéraire de randonnée équestre.

Ces itinéraires participent au développement des circulations douces, ainsi qu'à la découverte des sites naturels et paysagers qui contribuent aux activités de loisirs et au développement touristique dans les Yvelines.



*PDIPR – randonnée pédestre ( GR11 et 22)*



*PDIPR – randonnée équestre*



# LES GRANDS ENSEIGNEMENTS

## ***Les enseignements et enjeux du diagnostic***

*L'analyse des données issues du diagnostic technique permet de faire ressortir des grands enseignements et les premiers enjeux.*

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.

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.

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.

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.

Le réseau de pistes cyclables n'est pas encore développé sur la totalité du territoire mais le potentiel existe.



## 4. L'ARMATURE URBAINE

*Localisation des équipements*

### B/ Les équipements

Une offre d'équipements publics de qualité qui répond aux besoins des Fontenaysiens

De nombreuses rénovations ont été entreprises :

- Rénovation des écoles maternelles et élémentaires Pasteur, Descartes, De la Reinette
- Rénovation du bâtiment blanc Descartes
- Reconstruction de la halle commerciale
- Réhabilitation du théâtre



## 4. L' ARMATURE URBAINE

### Les équipements administratifs

L'**Hôtel de Ville** se situe avenue Jean Lurçat, dans le secteur des équipements construits dans les années 1970. Il accueille les services à la population, la plupart des services (direction de l'enfance, urbanisme, services techniques, financiers, communications, etc.), encore la régie municipale.

Le **commissariat de Police** localisé également avenue Jean Lurçat, est compétent pour les démarches de vol/perte de documents d'identité, etc, et sert de siège aux forces de police.

Enfin, le **cimetière communal** est accessible par la rue René Descartes.

*Localisation des équipements administratifs :*





## 4. L' ARMATURE URBAINE

### Les équipements scolaires

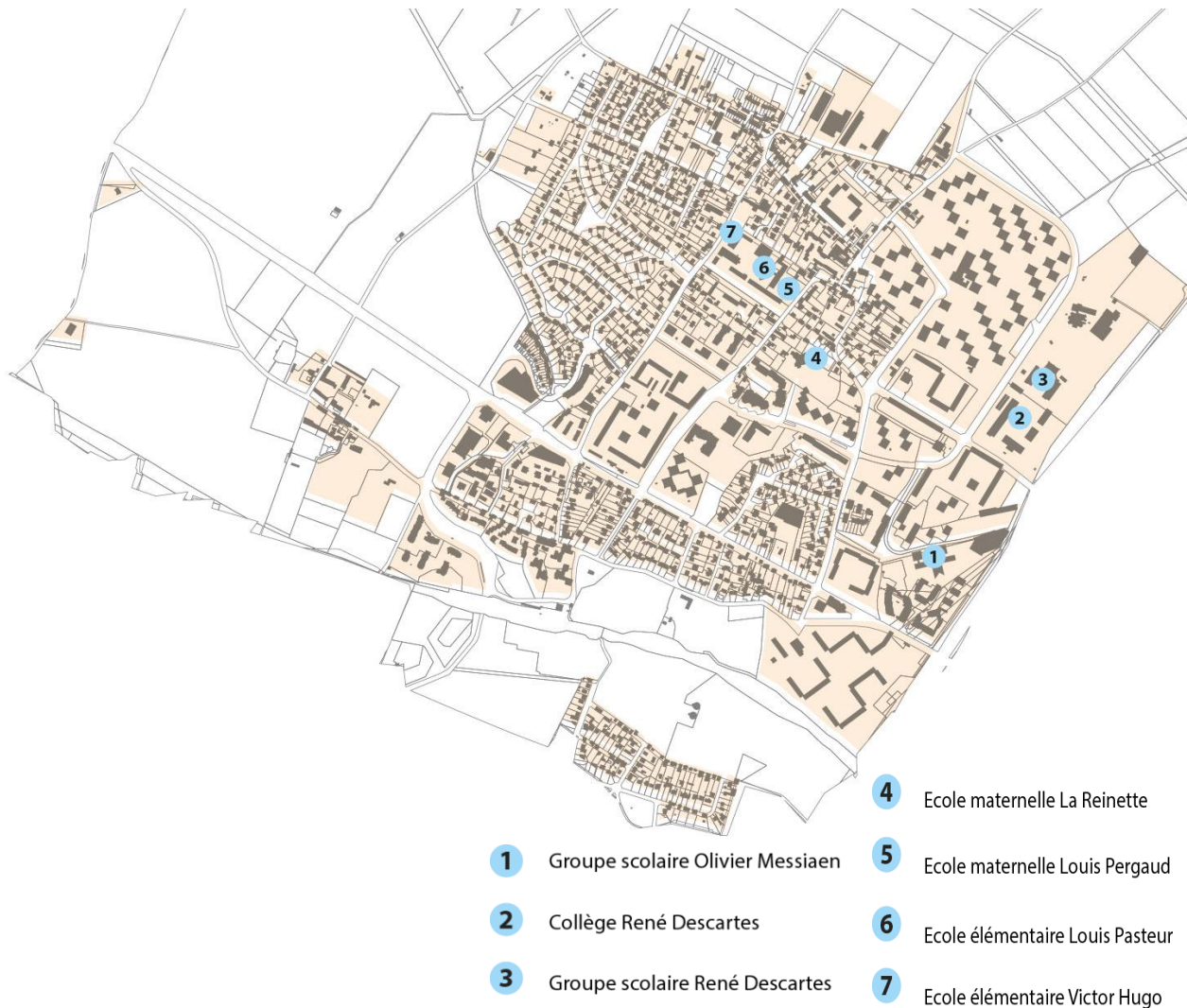
La commune est dotée de **4 écoles maternelles** et **4 écoles élémentaires**, réparties principalement dans le centre et à l'est du territoire.

La ville de Fontenay-le-Fleury compte également un collège.

Le groupe scolaire Olivier Messiaen été réalisé au sein de la ZAC du Levant.

De nombreuses écoles ont fait l'objet de rénovation notamment l'école élémentaire Pasteur, les écoles maternelle et élémentaire Descartes et l'école de la Reinette

*Localisation des équipements scolaires :*





## 4. L'ARMATURE URBAINE

### Les équipements scolaires

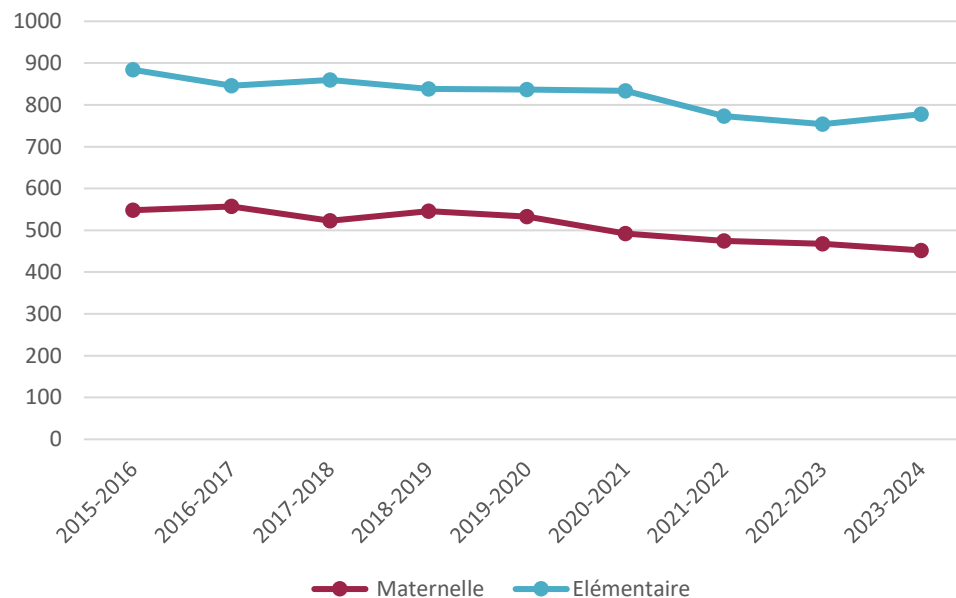
Les effectifs scolaires totaux, au sein de l'ensemble des écoles et groupes scolaires de la commune, connaissent une baisse progressive depuis l'année 2015-2016. Ils ont baissé de 14 % entre 2023-2024 (-17% pour les effectifs de maternelle et -12% pour les effectifs élémentaires).

L'offre en équipements scolaires est suffisante pour subvenir aux besoins démographiques de la commune.



Collège Descartes

Evolution des effectifs scolaires (maternelle et élémentaire) :



## 4. L'ARMATURE URBAINE

### Les équipements de la petite enfance

L'offre en équipement petite enfance, au sein de la commune, se compose en trois structures :

- **La crèche collective Jean-Jacques Lasserre** : les enfants sont accueillis à temps plein.
- **La crèche familiale Pom'de Reinette** : les enfants sont accueillis à temps plein.
- **Multi-accueil Petites Frimousses** : les enfants sont accueillis à temps partiel.

Un **RAM (Relais Assistantes Maternelles)** vient compléter ce dispositif.

Le service RAM a pour missions d'accueillir, de conseiller et de guider les Fontenaysiens dans leurs démarches de recherche d'un mode d'accueil pour leur enfant, adapté à leur situation et à leur besoin.

Le Relais Assistantes Maternelles (RAM) informe sur les différents modes d'accueil existants sur la ville, qu'ils soient publics (crèche collective, multi-accueil et crèche familiale) ou privés (assistantes maternelles agréées employées par des particuliers).

*Localisation des équipements petite enfance*



- 1 Crèche collective Jean-Jacques Lasserre
- 2 Crèche familiale Pom'de Reinette
- 3 Multi accueil Petites Frimousses
- 4 Relais d'assistantes maternelles (RAM)

## 4. L' ARMATURE URBAINE

### Les équipements périscolaires et de loisirs

La commune de Fontenay-le-Fleury compte plusieurs centres d'accueil pour les activités périscolaires et de loisirs.

#### Les activités périscolaires

Les élèves des écoles de la Ville sont accueillis au sein de 3 centres d'accueil (Pierre Gadé, Maurice Ravel, René Descartes) ouverts de 7h30 à 8h30 et de 16h30 à 18h30.

#### Centres de loisirs

Les mercredis après-midi et pendant les vacances scolaires, les enfants sont accueillis au sein des centres de loisirs Pierre Gadé et centre Olivier Messiaen.

Le mercredi, les enfants sont accueillis après l'école.

**Le Point Information Jeunesse (PIJ)** accueille gratuitement, sans rendez-vous, toute personne, sans condition d'âge, souhaitant s'informer sur les sujets de la vie quotidienne et pour l'exercice des droits.

*Localisation des équipements périscolaires et de loisirs*





## 4. L' ARMATURE URBAINE

### COLOR ADO

Cette structure accueille les jeunes de 11 à 14 ans.  
Une équipe d'animation y propose un large panel d'activités : arts de rue, musique, stage sportif, grands jeux, activités sportives et manuelles, ateliers cuisine, organisation de repas et de soirées à thèmes...

Rénovés fin 2014, les locaux du club situés au 18 rue Descartes, à deux pas du collège, sont composés de plusieurs salles d'activités :

- Un espace d'accueil permettant de jouer aux jeux de société, disposant d'un bar et d'une cuisine équipée pour l'atelier culinaire et les dégustations du vendredi,
- un espace jeux avec table de ping-pong, billard, babyfoot,
- une salle informatique,
- un espace atelier bricolage.

*Localisation des équipements périscolaires et de loisirs*





## 4. L'ARMATURE URBAINE

### Les équipements culturels

Les équipements culturels de la commune se regroupent en un lieu, à savoir l'espace Voltaire.

Cet équipement est composé d'un théâtre, d'un cinéma, et d'une bibliothèque municipale.

**Le théâtre de Fontenay** a été construit en 1989. Il s'agit d'une salle de spectacle et de cinéma de 360 places, accessibles aux PMR, doté également d'une salle polyvalente (la salle Sacha Guitry) et d'un restaurant/crêperie (Le Resto'Théâtre).

Labellisé Art et essai et Jeune public, **le cinéma de Fontenay** est passé au numérique en 2012. Il propose des films destinés au jeune public et aux familles (Ciné Bourgeon), tous publics (Ciné Bouquet) et d'auteur (Ciné Main-Verte).

Située dans l'Espace Voltaire, **la bibliothèque municipale** propose plus de 30 000 ouvrages pour la jeunesse et pour les adultes (romans, bandes dessinées, ouvrages documentaires, livres en gros caractères, livres sonores, journaux et magazines), deux ordinateurs connectés à Internet et équipés d'une suite bureautique, des espaces de travail et de détente, et des animations variées (histoires, expositions, rencontres...).

Localisation des équipements culturels :



## 4. L'ARMATURE URBAINE

### Les équipements sportifs

La commune dispose de 4 équipements sportifs :

- **Le gymnase Pergaud** situé à proximité des équipements scolaires Louis Pergaud, Louis Pasteur et Victor Hugo.
- **Le complexe sportif du Levant** récemment réalisé dans le ZAC du Levant est composé d'une salle omnisports de 1 270 m<sup>2</sup>, d'une salle de gymnastique de 200 m<sup>2</sup>, d'une salle intermédiaire de 200 m<sup>2</sup> et d'une tribune de 434 places.
- **Le complexe sportif Descartes**, équipement sportif majeur à Fontenay-le-Fleury. Il compte :
  - Trois courts de tennis extérieurs et deux courts de tennis couverts,
  - Un gymnase avec une salle de danse, un dojo, une salle omnisports,
  - Un stade avec un terrain synthétique et deux terrains engazonnés dont un terrain d'honneur et un terrain d'entraînement,
  - Un skate Parc.
- **Le domaine équestre des Pins** qui accueille le Poney Club des Galo Pins est un équipement privé.

Localisation des équipements sportifs :



## 4. L' ARMATURE URBAINE

### ***Les enseignements et enjeux du diagnostic***

*L'analyse des données issues du diagnostic technique permet de faire ressortir des grands enseignements et les premiers enjeux.*

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 :

- 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

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.



## 4. L'ARMATURE URBAINE

### C/ L'armature urbaine

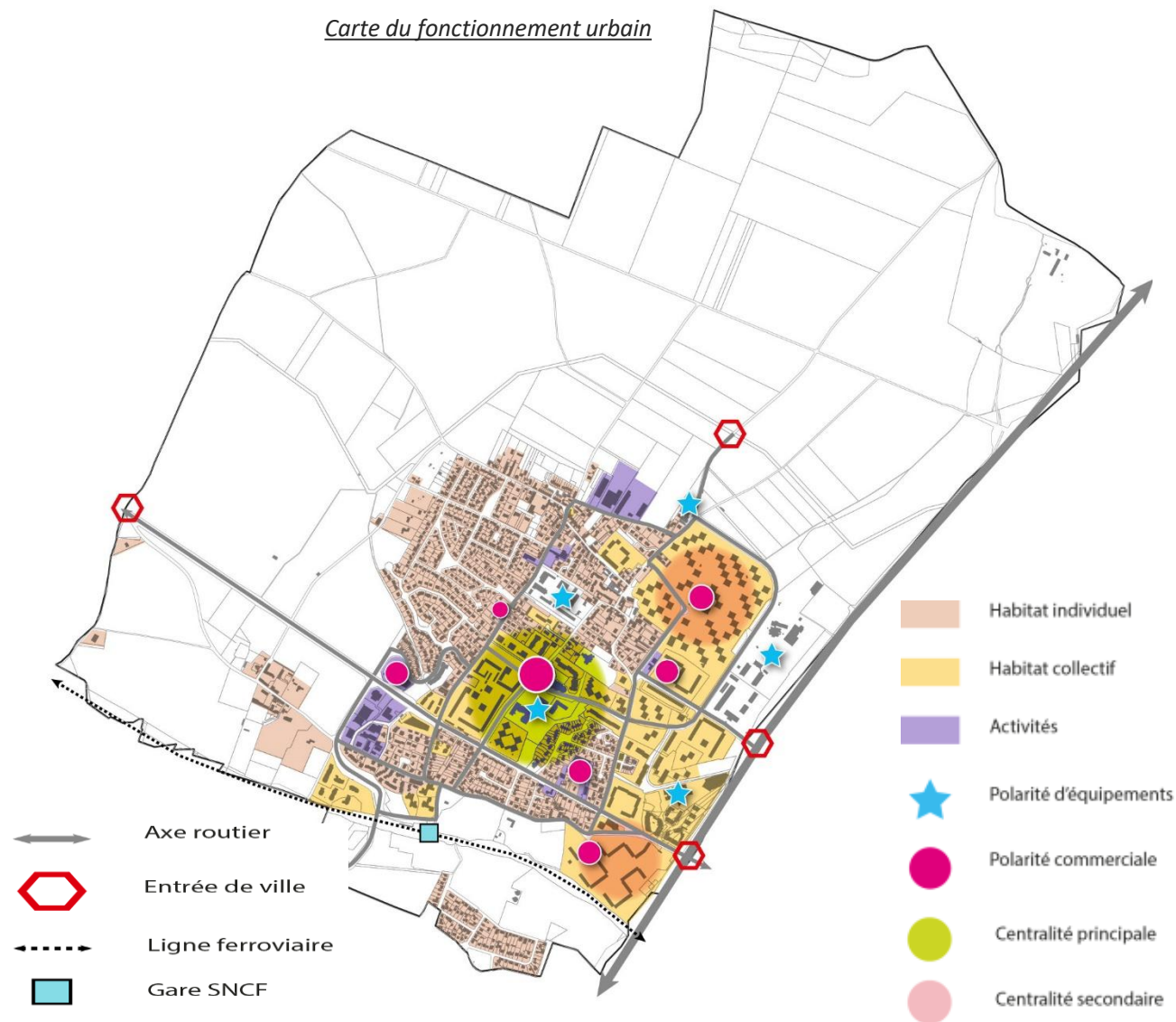
Au final, la structure urbaine de Fontenay-le-Fleury est organisée autour de grandes polarités de quartiers et d'équipements. Ces éléments structurants permettent de lire le fonctionnement urbain de la commune.

Une polarité se dégage avec le centre-ville actuel qui est à la fois un centre administratif, culturel mais aussi un centre commerçant avec le marché avenue Jean Lurçat.

D'autres polarités plus locales et/ou plus spécifiques apparaissent. Il s'agit des commerces de quartier que l'on retrouve dans le Parc Montaigne et de Saint-Cyr mais également du pôle sportif et de loisirs René Descartes ou encore des équipements scolaires entre la rue Pasteur et du chemin des 4 Arpents.

L'essentiel de l'activité et de l'animation fontenaysienne se situe à l'est du territoire, la partie Ouest étant plus résidentielle à l'exception de la zone d'activités du Fossé Pâté.

*Carte du fonctionnement urbain*



# DIAGNOSTIC SOCIO-ÉCONOMIQUE

# 1. LES HABITANTS

## A/ L'évolution de la population

### Une évolution démographique à nouveau positive tirée par le solde naturel

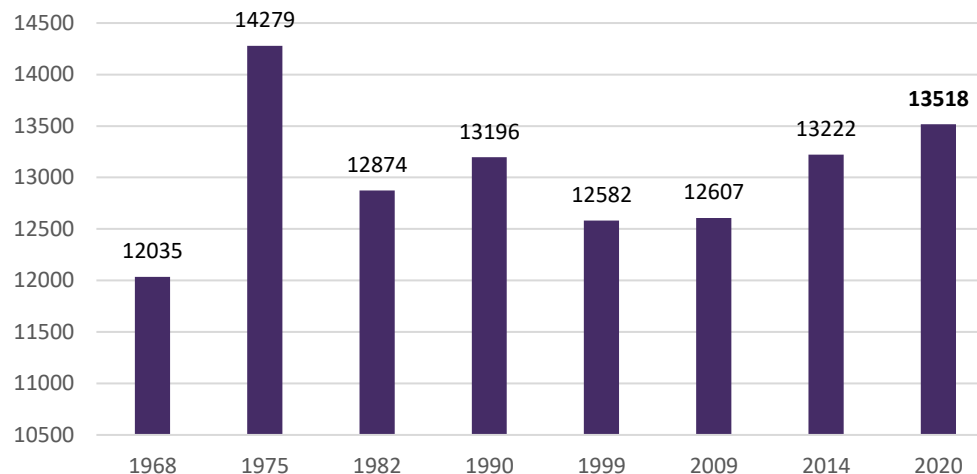
La population municipale de Fontenay-le-Fleury est estimée à **13 518 habitants en 2020** selon l'INSEE. **Le pic démographique de la commune a été atteint en 1975 avec 14 279 habitants**, il fait suite à une forte croissance démographique intervenue entre 1968 et 1975 (+ 2,5 % annuels), **période de construction des grandes résidences d'habitat collectif** : résidences du Parc Montaigne, du Parc Saint-Cyr, Debussy, Vendôme, Square Lamartine... Depuis cette période, l'évolution démographique de la commune a été fluctuante mais a globalement enregistré une baisse jusqu'à la fin des années 1990. Sur la période récente, Fontenay-le-Fleury a renoué avec la croissance démographique. Depuis la fin des années 1990, celle-ci est continue même si elle est moins forte que dans la première moitié des années 1970. Depuis, 2014, la population croît de **0,4 % annuellement, ce qui représente sur l'ensemble de la période une croissance de 2.24 % (+ 296 habitants)**.

Depuis les années 1970, le *solde naturel* est toujours resté positif et relativement stable, au-delà de 1 %. Le nombre des naissances excède systématiquement sur la période celui des décès (environ 180 naissances pour 80 décès en 2020). La variation de la population est donc presque exclusivement influencée par les variations du *solde migratoire*, qui est toujours négatif depuis le milieu des années 1970 car lié au phénomène de décohabitation et ainsi à la baisse du nombre de personnes par ménage. C'est la baisse du solde migratoire qui explique notamment la forte baisse de population enregistrée entre 1975 et 1982. Ce phénomène, qui n'est pas propre à Fontenay-le-Fleury s'explique par les raisons suivantes: Fontenay le Fleury est une commune attractive pour des ménages jeunes en âge d'avoir des enfants. Une fois installés sur la commune ces ménages restent en moyenne assez longtemps, les enfants grandissent et finissent par quitter le foyer familial.

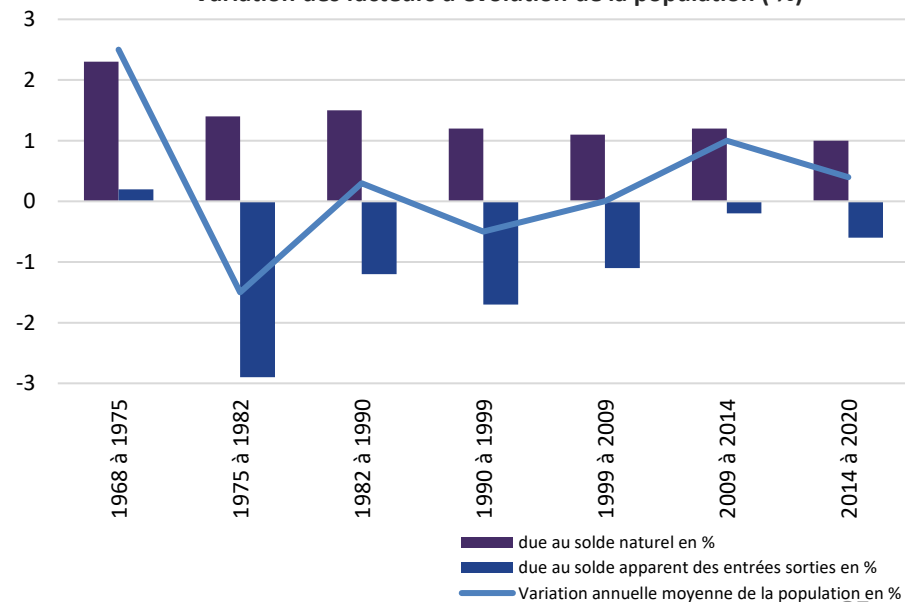
<sup>1</sup> Le solde naturel : différence entre le nombre de naissance et de décès

<sup>2</sup> Le solde migratoire : différence entre le nombre d'arrivées et le nombre de départs du territoire communal

L'évolution de la population Fontenaysienne



Variation des facteurs d'évolution de la population (%)





# 1. LES HABITANTS

La zone urbanisée de Fontenay-le-Fleury est répartie de manière assez uniforme sur les différents quartiers tels qu'ils sont définis par l'INSEE sous l'intitulé IRIS (Ilot Regroupés pour l'Information Statistique), ce qui permet de comparer les quartiers IRIS entre eux malgré un différentiel de superficie assez important.

## B/ Répartition de la population à l'échelle municipale

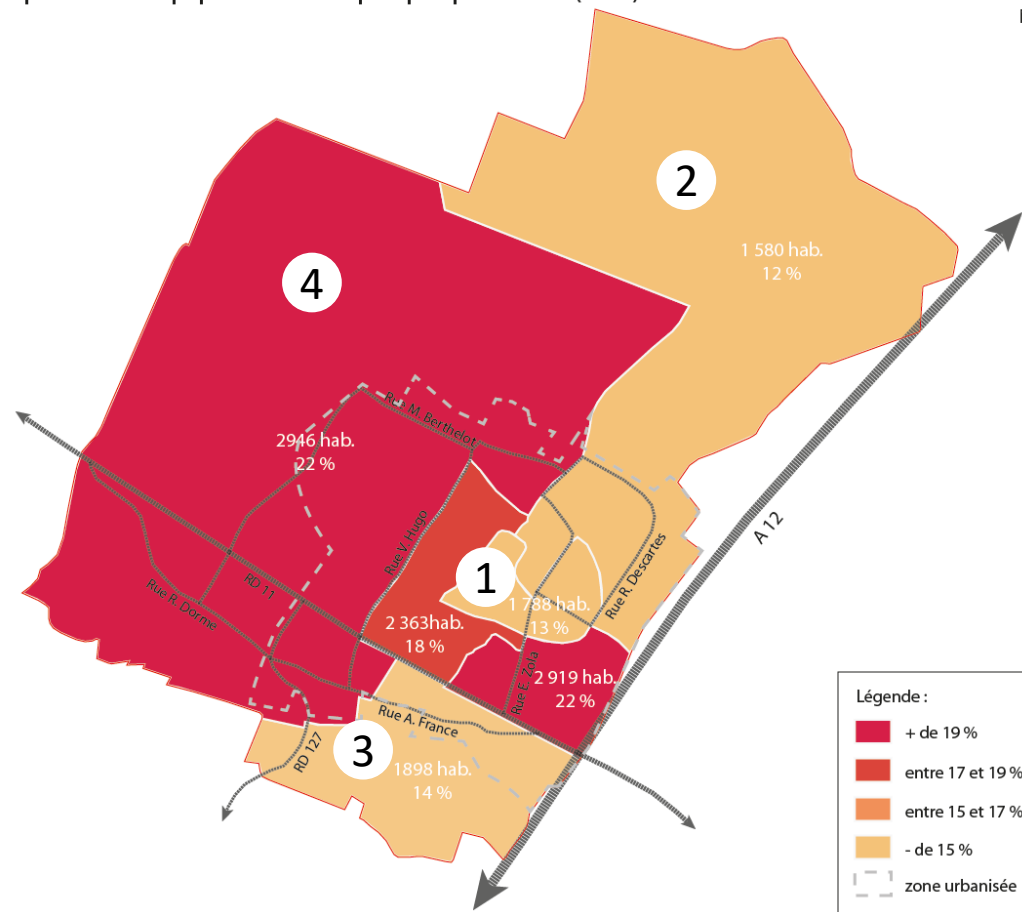
### Les quartiers pavillonnaires accueillent une part importante de la population

Le quartier de l'Aulnette accueille une proportion importante des habitants de Fontenay-le-Fleury (presque la moitié des habitants de la commune, environ 53%).

Par ailleurs, presque un habitant sur cinq de la commune habite le quartier des Sables et de la Démènerie (22%).

Le quartier des Missionnaires accueille 14% de la population, et le quartier de la Plaine environ 12% des habitants.

Répartition de la population municipale par quartier IRIS (2018)



1. Quartier l'Aulnette
2. Quartier de la Plaine
3. Quartier des Missionnaires
4. Quartier des Sables et de la Démènerie

# 1. LES HABITANTS

## C/ La structure par âge

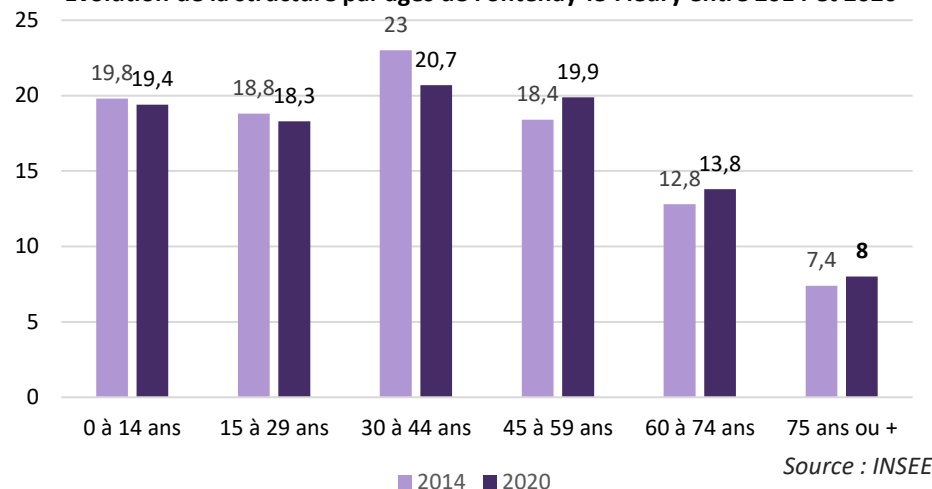
### Une population jeune malgré un vieillissement des Fontenaysiens

**Fontenay-le-Fleury est une commune relativement jeune.** La classe d'âge la plus représentée est celle des 30-44 ans (20,7%), suivie par celles des jeunes de moins de 15 ans (19,4%), celle des 45-59 ans (19,9%) et celle des 15-29 ans (18,3 %). Les classes d'âge regroupant les actifs sont de ce fait majoritaires. Par ailleurs, un habitant de la commune sur cinq a 60 ans ou plus. Plus précisément, 13,1% de la population ont entre 60 et 74 ans et 7,4% ont 75 ans ou plus.

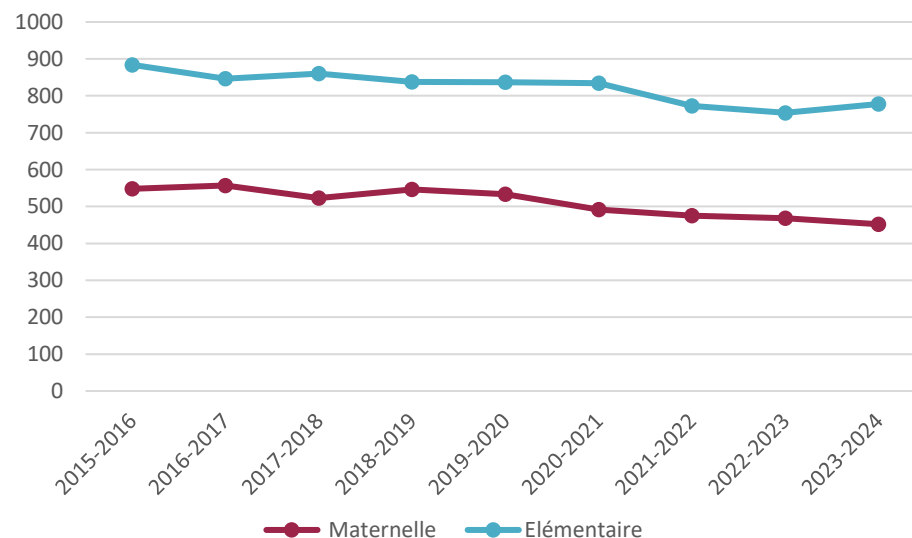
La comparaison avec les chiffres à l'échelle de la communauté d'agglomération de Versailles-Grand Parc et du département des Yvelines permet également de mettre en avant la nette surreprésentation des personnes entre 30 et 44 ans à Fontenay-le-Fleury (23%, contre respectivement 20,7 % et 20,9 %).

**Une légère tendance au vieillissement de la population a été constatée.** En effet, la part de la population de 60 ans et plus a augmenté de 1,6 points, atteignant 21,8 % de la population en 2020. *A contrario*, la part des moins de 45 ans a diminué. Ils représentaient 60,4% de la population en 2012, puis 61,6% en 2014 et 58,4 en 2020. On peut mettre en évidence une faible évolution (-0,4 point de pourcentage) de la part des jeunes de moins de 15 ans. Les chiffres des effectifs scolaires des écoles communales connaissent aussi une légère baisse en 2015 et 2023, passant de 1432 à 1230.

Evolution de la structure par âges de Fontenay-le-Fleury entre 2014 et 2020



Evolution des effectifs scolaires (maternelle et élémentaire) :



# 1. LES HABITANTS

## D/ La structure et la taille des ménages

Un nombre de personnes par ménage en baisse mais qui tend à se stabiliser

En 2020, les ménages d'une personne (39,1%) et les couples avec enfants (27,2%) sont les ménages les plus représentés à Fontenay-le-Fleury en 2020. Cumulés, ils représentent plus de 6 ménages sur 10. Viennent ensuite les couples sans enfant (21,8%) qui représentent près d'un ménage sur 4 vivants à Fontenay-le-Fleury. Les familles monoparentales (10,7%) représentent un ménage sur 10 de la commune.

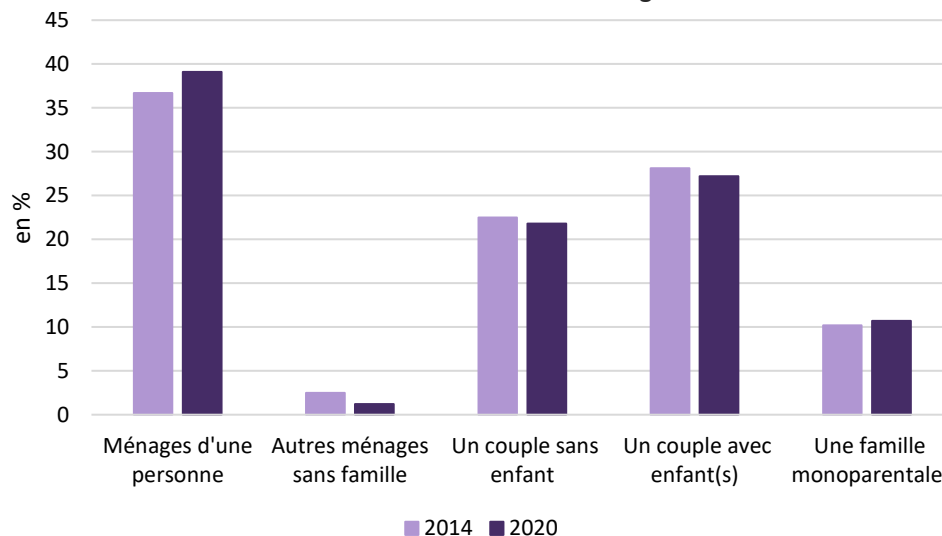
Entre 2014 et 2020, on peut néanmoins remarquer des changements importants dans la structure familiale des ménages. En effet, la part des ménages d'une personne a augmenté de 2,4 points, tandis que la part des couples, avec ou sans enfant, a diminué respectivement de 0,9 points, et de 0,7 points.

Le nombre moyen de personnes par résidence principale est de 2,2 depuis 2009.

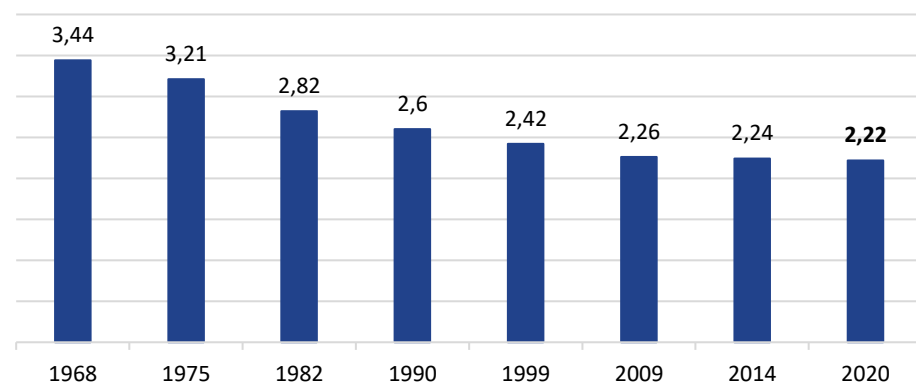
L'évolution de cet indicateur est marquée par une baisse marquée depuis la fin des années 1960. Depuis cette période, Fontenay-le-Fleury a perdu en moyenne plus d'une personne par logement. Cette diminution s'est produite de façon progressive, mais elle est plus mesurée sur la période récente en comparaison des années 1970 où le phénomène de desserrement des ménages était, à Fontenay-le-Fleury, nettement plus marqué qu'aujourd'hui. Par ailleurs un nombre croissant de ménages arrivés dans les années 70 arrive à l'âge de la retraite ce qui entraîne un renouvellement de la population, aussi bien dans le tissu d'habitat collectif que dans le tissu d'habitat pavillonnaire (constructions des années 1960-1970), avec l'arrivée de nouveaux ménages plus jeunes ayant des enfants ou l'âge d'en avoir, souvent en remplacement de couples plus âgés disposant d'un logement devenu trop grand par rapport à leurs besoins quotidiens.

Compte tenu du taux actuel très bas et des évolutions familiales dans le parc de logements, le nombre moyen de personnes par résidence principale devrait se stabiliser dans les années à venir voir, peut-être, légèrement augmenter.

Structure familiale des ménages



Evolution du nombre moyen de personnes par résidence principale



Source : INSEE



# 1. LES HABITANTS

## E/ Les caractéristiques socio-économiques de la population

### Une part importante d'actifs et un taux d'emploi élevé

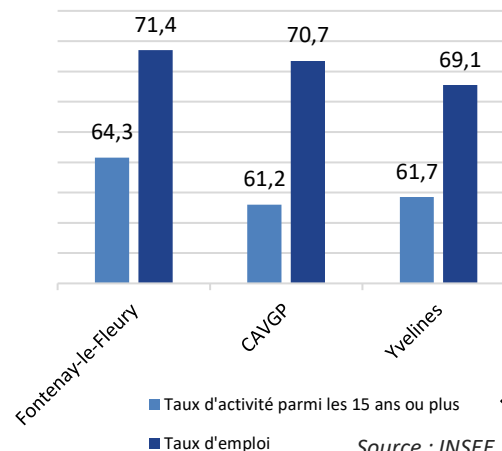
Fontenay-le-Fleury compte **8 629 actifs en 2020, soit 79,9% de la population en âge de travailler** (15-64 ans selon la définition de l'INSEE).

Ce taux est nettement au-dessus de celui de l'Agglomération (76,9%) et du Département (78,8). Le taux d'emploi, qui correspond aux actifs ayant un emploi, est à Fontenay-le-Fleury de 71,4%. Ce taux est également supérieur à celui de la Communauté d'Agglomération Versailles-Grand Parc (70,7%) et du département des Yvelines (69,1%).

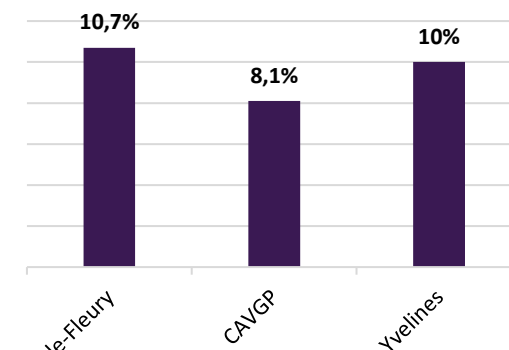
Près de 20,1% de la population de Fontenay-le-Fleury, ayant entre 15 et 64 ans, est considérés comme inactifs au sens de l'INSEE. Parmi ces personnes, on peut considérer une part non-négligeable d'étudiants (9,7%).

**Le taux de chômage est relativement élevé (10,7%) comparativement à la Communauté d'agglomération Versailles-Grand Parc (8,1%).** Par ailleurs, il est aussi très légèrement supérieur à la moyenne départementale (10%).

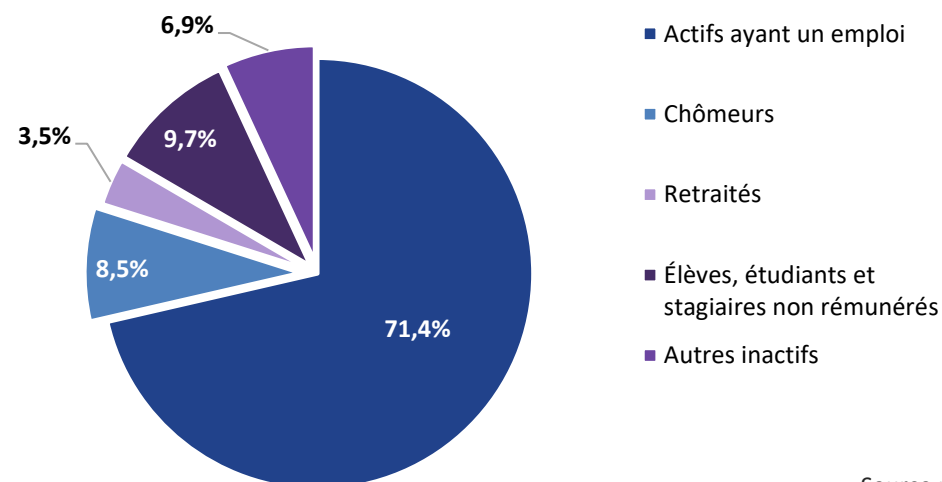
Comparaison du taux d'activité et du taux d'emploi avec le territoire élargi en 2020



Taux de chômage 2020



Population de 15 à 64 ans par type d'activité en 2020



# 1. LES HABITANTS

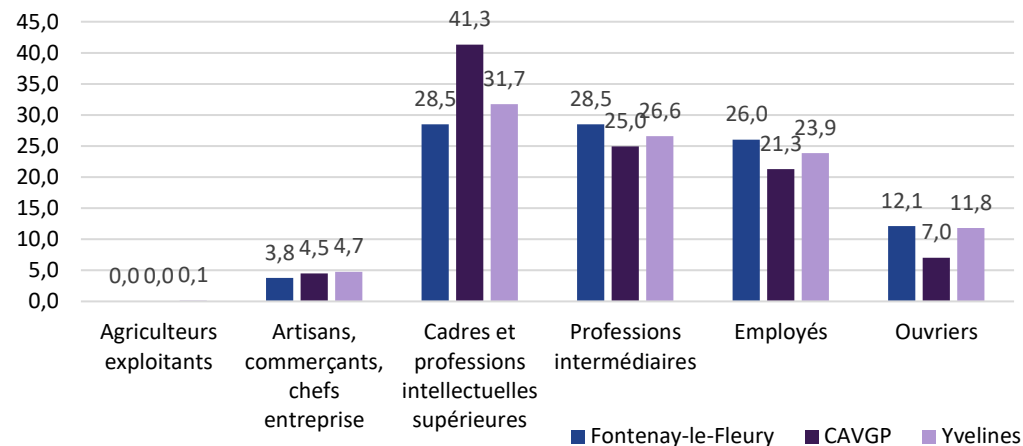
En 2020, les deux catégories socioprofessionnelles (CSP) les plus représentées, parmi les actifs résidants à Fontenay-le-Fleury, sont celles des cadres et professions intellectuelles supérieures et professions intermédiaires avec respectivement près d'un actif sur trois (28,5%), devant les employés (26%). Les ouvriers représentent plus d'un actif sur 10 (12,1%). Enfin, les artisans, commerçants, chefs d'entreprises (3,8%) sont la CSP la moins représentée après celle des agriculteurs.

La répartition de la population active de Fontenay-le-Fleury selon les CSP est marquée par une forte présence des catégories associées aux classes moyennes. Cette répartition diffère nettement des chiffres à l'échelle de la Communauté d'agglomération Versailles Grand Parc, mais également du département des Yvelines :

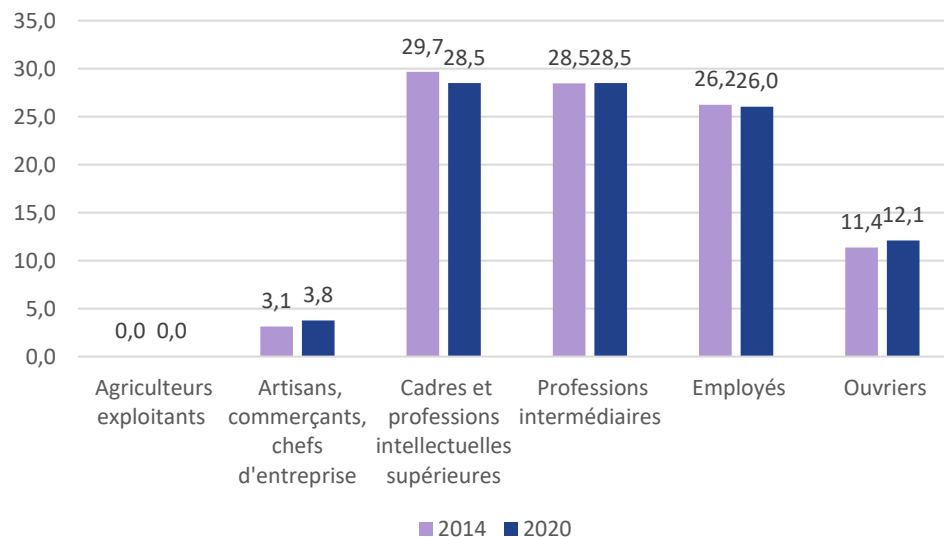
- Fontenay-le-Fleury a une part de cadres et professions intellectuelles supérieures nettement inférieure à la Communauté d'agglomération Versailles Grand Parc (avec un écart de 12,8 points), mais davantage d'actifs des catégories professions intermédiaires et employés.
- La part d'actifs ouvriers dans la commune de Fontenay-le-Fleury augmente depuis 2014 dépassant la part du département des Yvelines.

**On distingue, dans l'évolution récente de la part des actifs selon les CSP une baisse de la catégorie des cadres et professions intellectuelles supérieures (-1,2 points) au profit des ouvriers (+0,7) et des artisanats, commerçants et chefs d'entreprise (+0,7).**

Comparaison de la part des actifs selon la CSP avec le territoire élargi en 2020



Evolution des parts d'actif selon les CSP

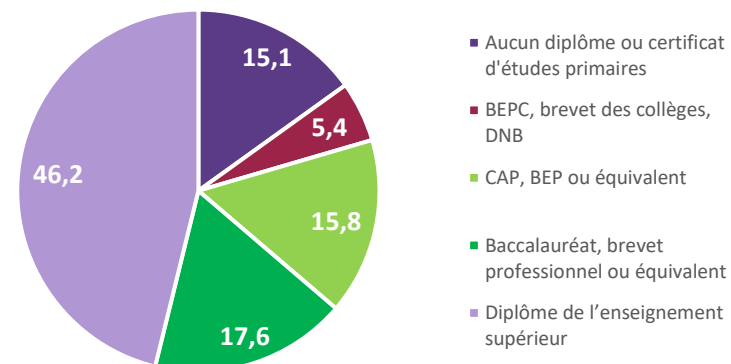


# 1. LES HABITANTS

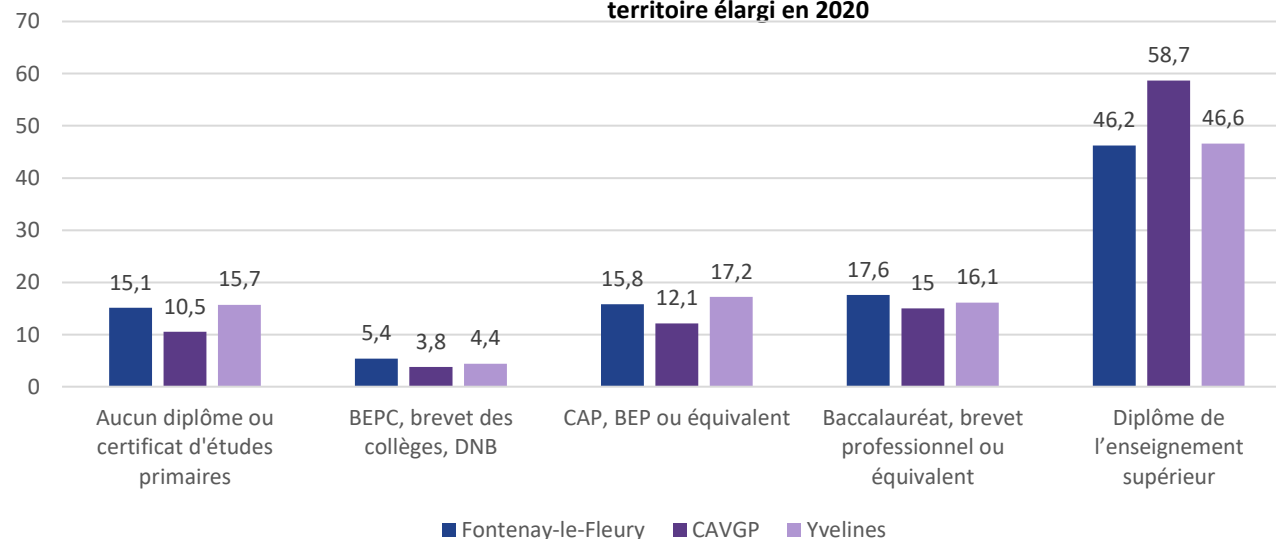
La majorité des habitants de Fontenay-le-Fleury disposent d'un diplôme. Seul 15% des habitants ne sont pas diplômés, plus de trois habitants sur cinq (63,8%) ont au minimum le baccalauréat. De plus, presque une majorité des habitants ont un diplôme d'enseignement supérieur (46,2%).

Cette proportion est sensiblement la même que la moyenne départementale. En revanche, elle est nettement plus faible que la moyenne de la Communauté d'agglomération (58,7%) qui concentre des emplois très qualifiés.

**Diplôme le plus élevé de la population non scolarisée de 15 ans ou plus à Fontenay-le-Fleury en 2020**



**Comparaison du niveau de diplôme de la population non scolarisée de 15 ans ou plus avec le territoire élargi en 2020**



# 1. LES HABITANTS

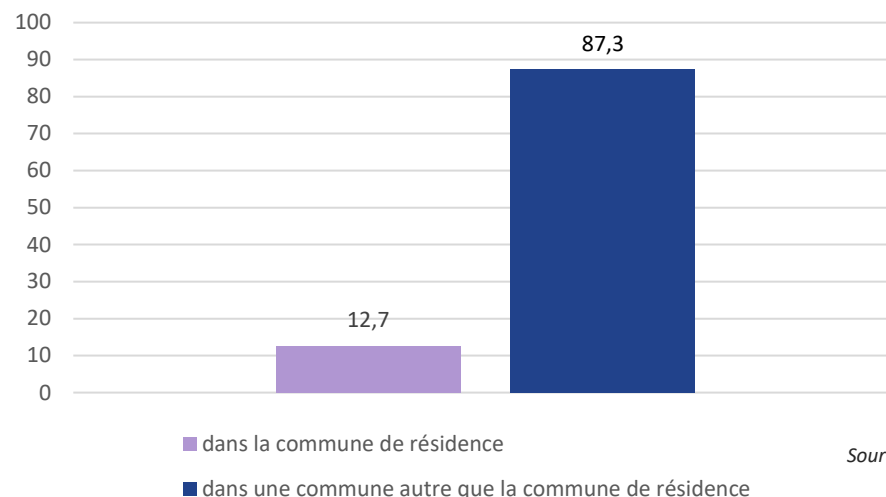
Seule une minorité d'actifs habitent et travaillent à Fontenay-le-Fleury, c'est le cas pour **un peu plus d'un habitant sur dix** (12,7 %). Cela s'explique notamment par le fait que Fontenay-le-Fleury est une commune de résidence attractive pour des actifs travaillant à Paris ou dans les grands pôles d'emplois de l'Ouest Francilien: Saint Quentin en Yvelines, Versailles Vélizy, vallée de la Seine ...

Cette mobilité relativement importante des habitants s'explique aussi par la bonne desserte de la ville en transports en commun (la gare de Fontenay-le-Fleury est desservie par la ligne N du Transilien, permettant de rejoindre Paris-Montparnasse en un peu plus de 35 minutes), et par une bonne desserte par la route, avec :

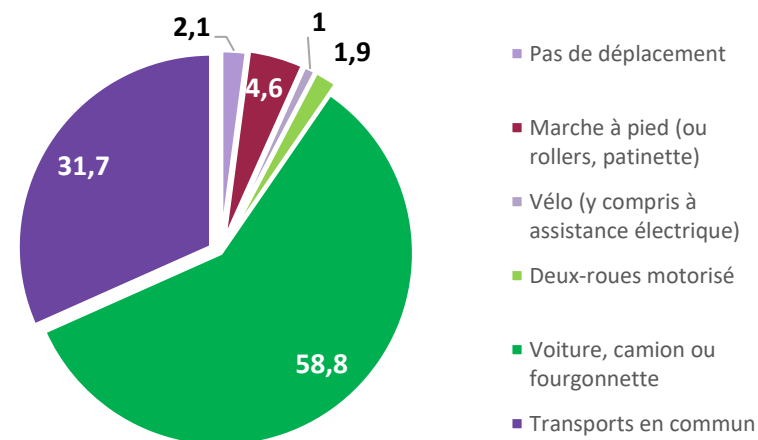
- les autoroutes A12 puis A13 au Nord pour rejoindre Boulogne et Paris ;
- l'autoroute A12 puis la RD10 au Sud pour accéder au pôle économique de Saint Quentin-en-Yvelines ;
- les axes RD11/RD10 ou RD127/N12 qui permettent à l'Est de rejoindre les pôles de Versailles – Vélizy, et à l'Ouest le pôle de Plaisir – Les Clayes.

Le moyen de transport privilégié par les actifs de Fontenay-le-Fleury est la voiture : **58,8% empruntent leur véhicule pour rejoindre leur lieu de travail**. De fait, on peut observer un taux de motorisation relativement important : **85% des ménages ont au moins une voiture, 27,5% en ont deux**. Néanmoins, **plus d'un trajet domicile-travail sur trois (31,7%)** se fait en transports en commun, par le biais essentiellement de la ligne N du Transilien. Les transports doux (marche à pied et deux roues en partie) constituent le mode de déplacement principal des actifs résidents, c'est-à-dire les personnes habitant et travaillant à Fontenay-le-Fleury.

Lieu de travail des actifs en 2020 (%)



Moyens de transport des actifs pour les trajets domicile/travail (%)



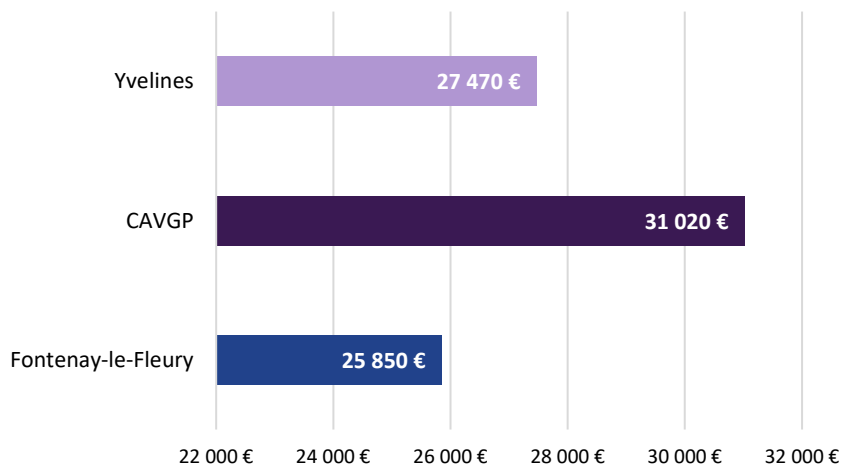


# 1. LES HABITANTS

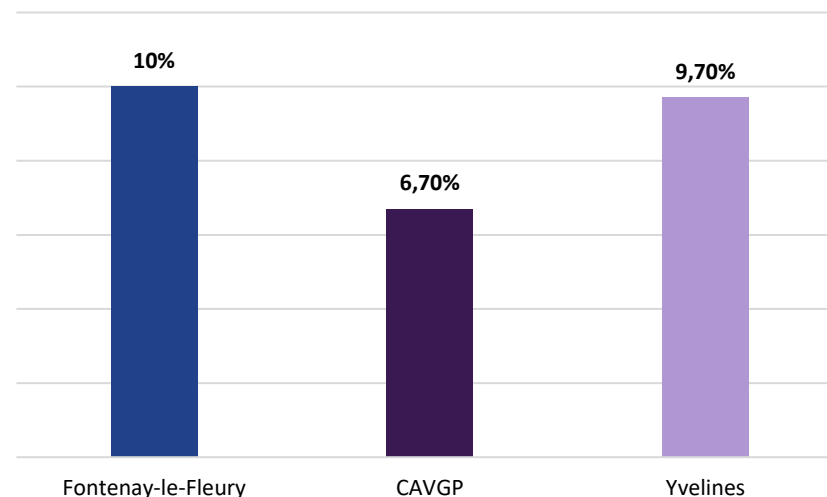
Le revenu médian disponible par unité de consommation est de **24 470 euros en 2020**. Ce montant est plus faible que celui constaté sur l'ensemble de la Communauté d'agglomération (31 020 €), mais aussi du Département (25 850 €).

Il faut noter que **10% des ménages ont des revenus situés sous le seuil de pauvreté**. Ce taux est très légèrement supérieur à celui du Département, et nettement plus élevé que la moyenne à l'échelle de la Communauté d'agglomération (6,7%). Il est à signaler que la moyenne à l'échelle de la Communauté d'agglomération est particulièrement faible.

**Médiane du revenu disponible par unité de consommation en 2020 (en euros)**



**Taux de pauvreté en 2020**



*<sup>1</sup> Le taux de pauvreté : Le taux de pauvreté correspond à la proportion d'individus (ou de ménages) dont le niveau de vie est inférieur pour une année donnée à un seuil, dénommé seuil de pauvreté (exprimé en euros). Le seuil de pauvreté est déterminé par rapport à la distribution des niveaux de vie de l'ensemble de la population. On privilégie en Europe le seuil de 60 % du niveau de vie médian.*

Source : INSEE

## 2. LES LOGEMENTS

### A/ L'évolution du parc de logements

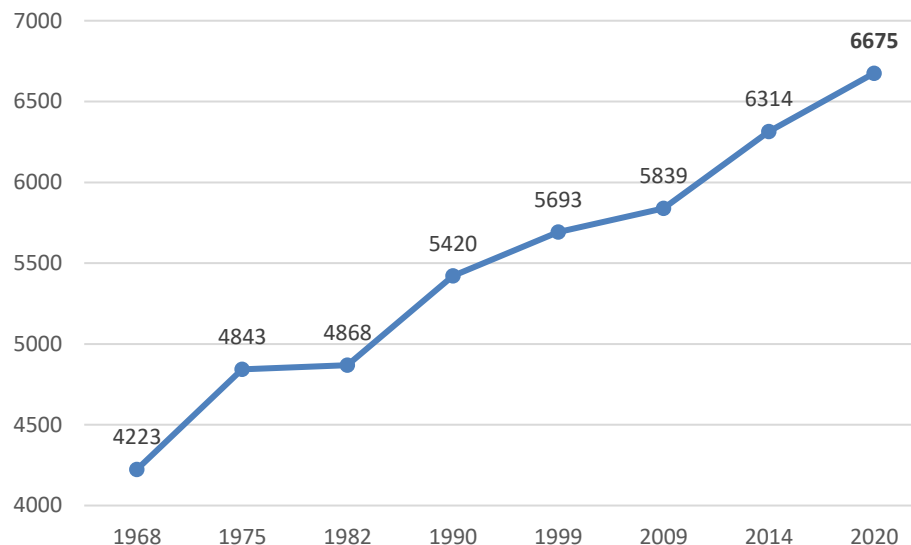
#### Un nombre de logements en croissance constante

Le nombre de logements à Fontenay-le-Fleury est estimé à **6 675 logements en 2020**. Ce chiffre est en croissance constante depuis les années 1980 (+17.25 entre 1999 et 2020). Entre 1950 et les années 1970 après une croissance continue du nombre de logements puis une période de stagnation du nombre de logements entre 1975 et 1982, depuis la production de logements est continue.

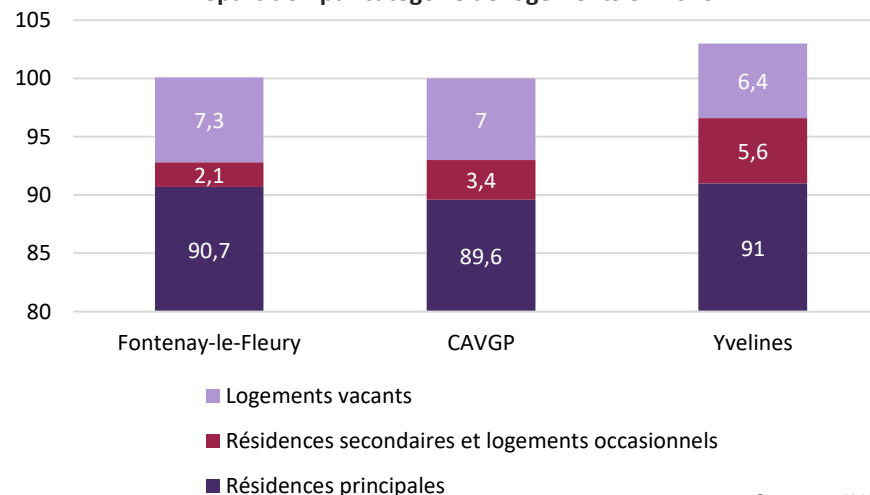
Par ailleurs, 90,7 % des logements de Fontenay-le-Fleury sont des résidences principales. Ce chiffre est plus élevé que la moyenne de la Communauté d'agglomération.

La part des logements vacants est plutôt faible **7,3%** à Fontenay-le-Fleury. En effet, il dépasse juste les 7 %, le taux de vacance peut signifier une surabondance de l'offre vis-à-vis de la demande. Il est légèrement supérieur à celui de la CAVGP (+0,3) et bien au-dessus de 6,4% du taux affiché par le Département). La faible part de logements vacants s'explique par l'attractivité et la présence de grandes résidences à Fontenay-le-Fleury. En revanche, ce taux se situe au-dessus du niveau du seuil minimal de rotation naturelle, qui est estimé à environ 5%. Ce qui induit des possibilités de réoccupation de certains logements pour tendre vers le taux de rotation.

Evolution du nombre de logements



Répartition par catégorie de logements en 2020

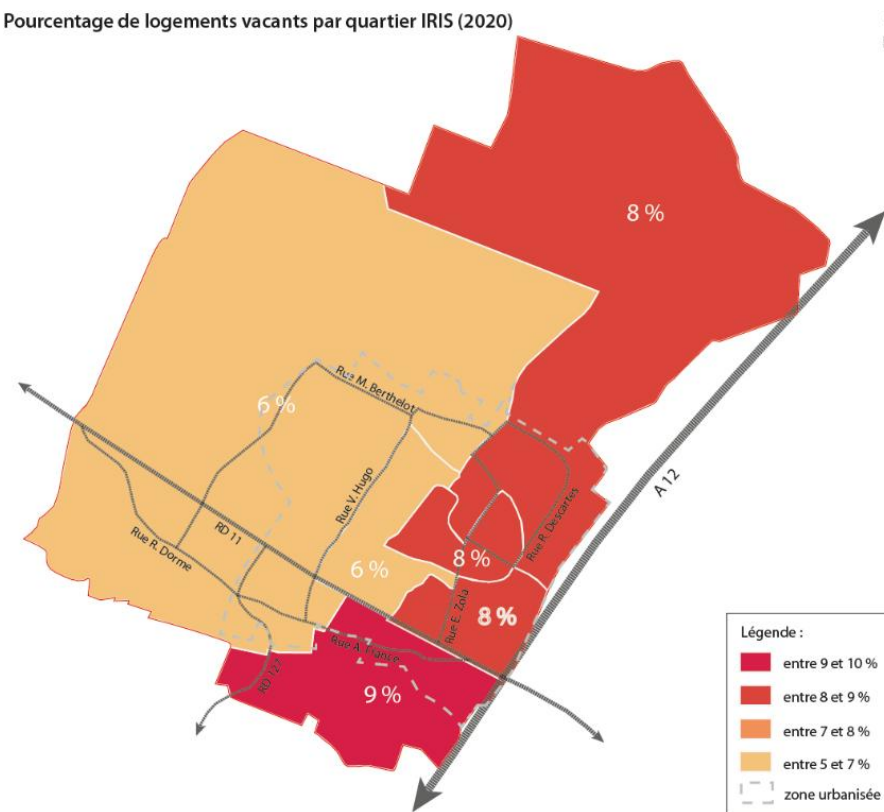


Source : INSEE

## 2. LES LOGEMENTS

Le taux de logements vacants sépare la commune en deux les quartiers des Sables, de la Démènerie et Hôtel de Ville Beaumarchais un taux de vacance relativement faible. A l'est de la commune le taux de vacance a largement augmenté ces dernières années atteignant au moins 8%.

Pourcentage de logements vacants par quartier IRIS (2020)

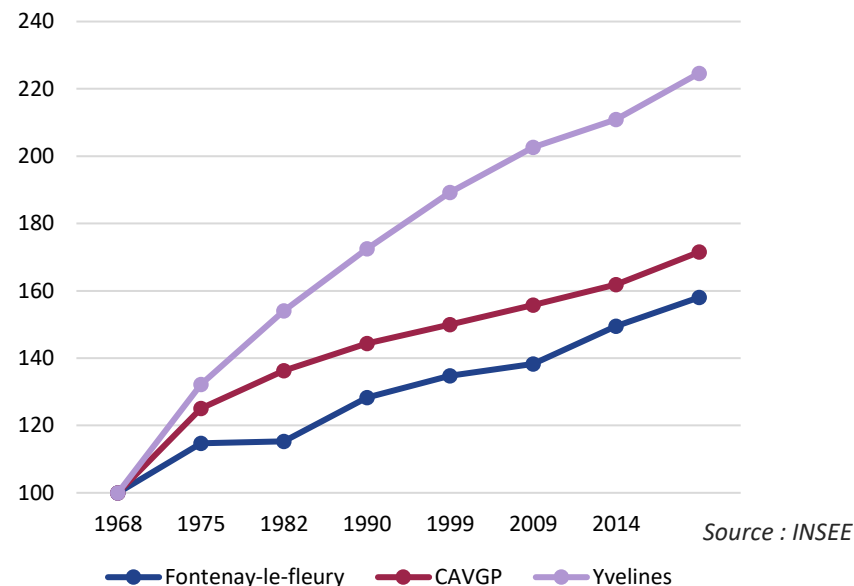


## 2. LES LOGEMENTS

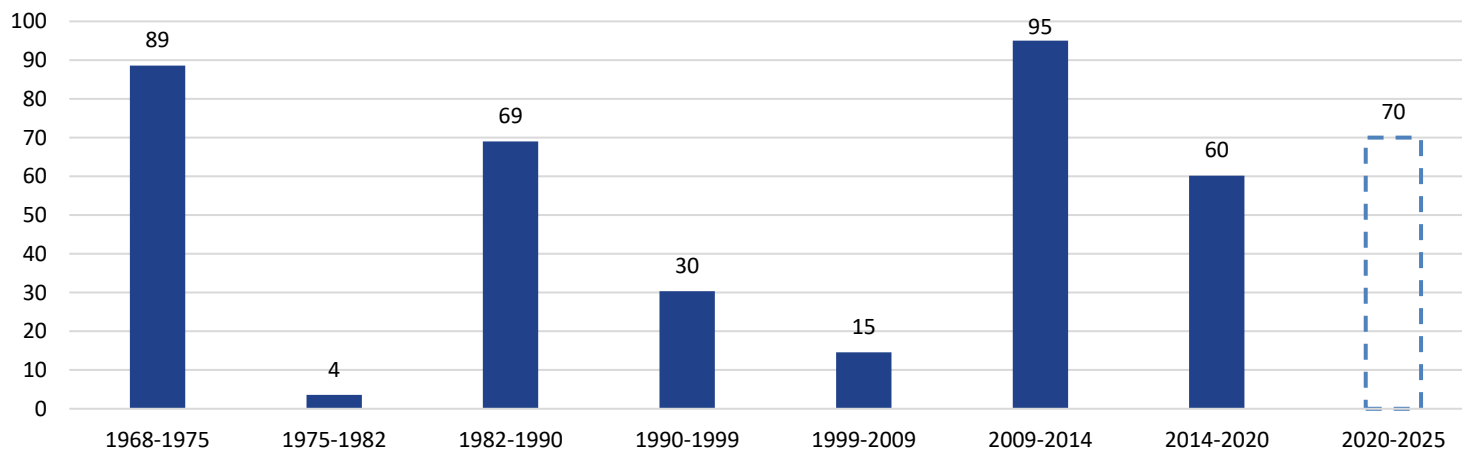
Le rythme de construction de nouveaux logements à Fontenay-le-Fleury a été très soutenu jusqu'au milieu des années 1970 (en moyenne environ 90 logements par an), et durant les années 1980 (en moyenne environ 69 logements annuellement). Entre les deux, on constate une période de stagnation du nombre de logements (4 logements par an entre 1975 et 1982). Depuis le début des années 1990, entre 20 et 40 logements sont construits en moyenne annuellement.

A partir de 2009, le rythme de construction de logements s'intensifie. En effet, il atteint les 95 logements moyens par an entre 2009 et 2014, puis 70 logements moyens par an nomment entre 2014 et 2020. Cette construction soutenue s'explique par la réalisation d'habitats collectifs notamment ZAC du Levant (550 logements), Villa Roxanna (110 logements), LOGIREP Schweitzer (90 logements), Projet Vinci (51 logements) et LOGIREP (53 logements). Ce rythme de construction devrait se maintenir dans les années à venir avec la réalisation d'environ 350 logements au sein du Projet Fossé Pâté.

Variation du nombre de logements (indice base 100)



Rythme annuel moyen de construction de nouveaux logements



Source : INSEE, Commune de Fontenay-le-Fleury



## 2. LES LOGEMENTS

### B/ Forme d'habitat et taille des logements

#### Un parc constitué de grands logements

Le parc de logements se compose de **81% d'appartements et de 16,7% de maisons**, ce qui traduit une prédominance des logements collectifs. Cette prédominance s'explique par la réalisation des grandes résidences d'habitat collectif des années 1950 à 1970. **La réalisation, ces dernières années, de nombreux logements (sur la ZAC du Levant, Villa Roxanna, le bâtiment Florilège...), essentiellement sous forme d'immeubles de logements collectifs, devrait conforter cette part.**

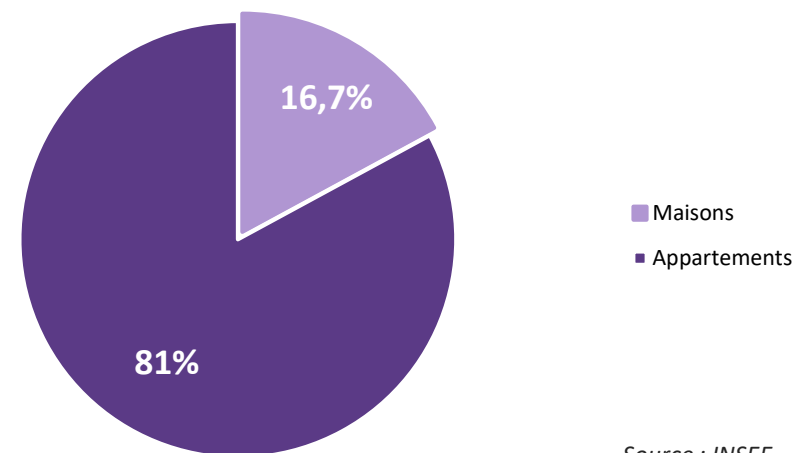
L'importance de l'habitat collectif à Fontenay-le-Fleury se confirme au regard de la comparaison avec les chiffres à l'échelle du département. En effet, à l'échelle des Yvelines, la répartition entre collectif et individuel est plus équilibrée (41,5% d'individuel et 57,2 % de collectifs). Elle est par ailleurs sensiblement équivalente à celle à l'échelle de la Communauté d'agglomération (20,7 % de maisons et 77,5 % d'appartements).

Le parc de logements de Fontenay-le-Fleury est marqué par une part importante de logements de taille moyenne. En effet, presque un logement sur deux (44,8 % des logements) se compose de 3 ou 4 pièces en 2020. Les grands logements (5 pièces et plus) représentent un peu moins d'1 logement sur 4 (23,1%). Enfin, les petits logements (1 ou 2 pièces) représentent plus de 3 logements sur 10 (35,1%).

La comparaison avec les chiffres à l'échelle de la Communauté d'agglomération et du Département permet de faire ressortir :

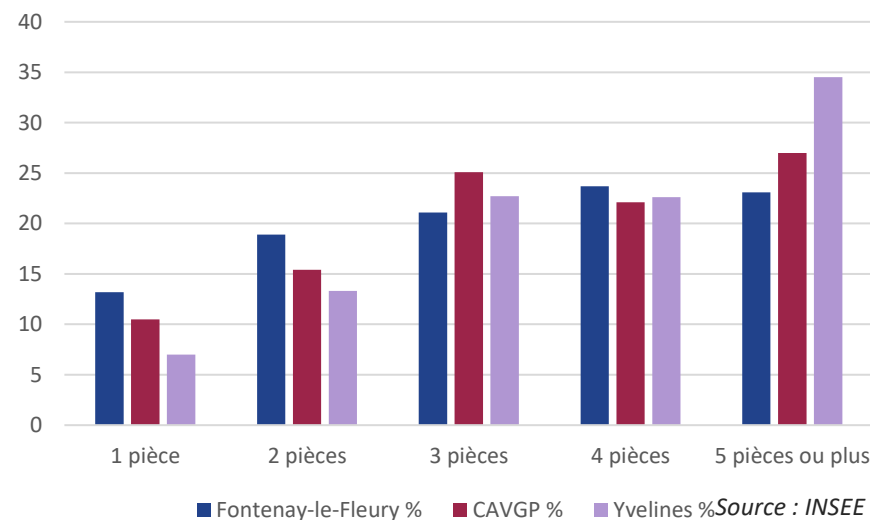
- Une part plus importante des logements de 1 ou 2 pièces. En effet, 18,9% des logements sont des 2 pièces à Fontenay-le-Fleury, contre 15,4% au niveau de Versailles Grand Parc et 13,3% au niveau du Département.
- Une part plus faible de grands logements (5 pièces et plus): 23,1% à Fontenay-le-Fleury, alors qu'il se situe à 27,2% au niveau de la Communauté d'agglomération et 34,5% au niveau des Yvelines. En effet, Fontenay-le-Fleury manque de grands logements (5 pièces et plus) afin de garantir un parcours résidentiel complet.

Répartition des logements selon les formes d'habitat



Source : INSEE

Répartition des logements selon leur taille



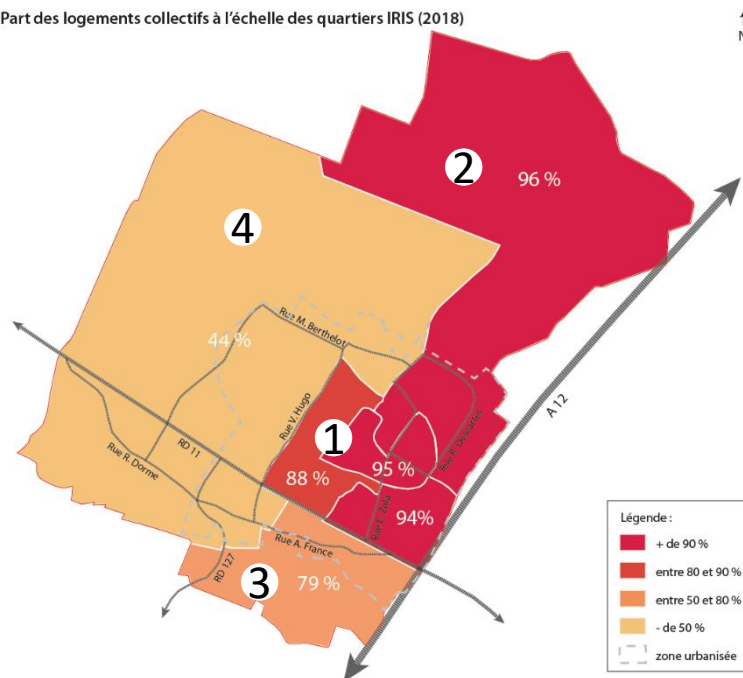
Source : INSEE

## 2. LES LOGEMENTS

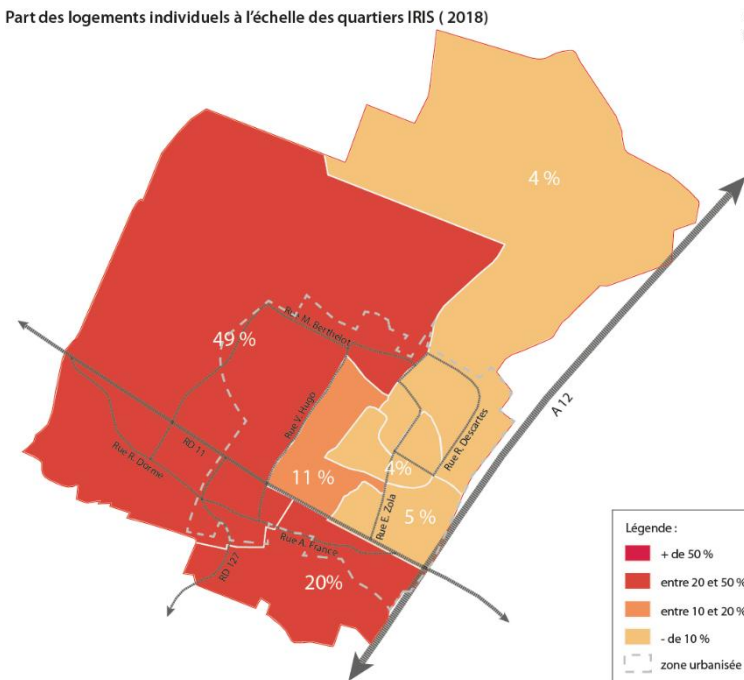
La prédominance du parc de logements collectifs est confirmée par l'analyse de cet indicateur par quartier. Les logements collectifs sont principalement situés à l'est de la commune. Seul le quartier de l'Aulnettes, à l'ouest de la ville, est plutôt mixte

1. Quartier l'Aulnette
2. Quartier de la Plaine
3. Quartier des Missionnaires
4. Quartier des Sables et de la Démènerie

Part des logements collectifs à l'échelle des quartiers IRIS (2018)



Part des logements individuels à l'échelle des quartiers IRIS (2018)



## 2. LES LOGEMENTS

### C/ Statut d'occupation et ancienneté d'emménagement

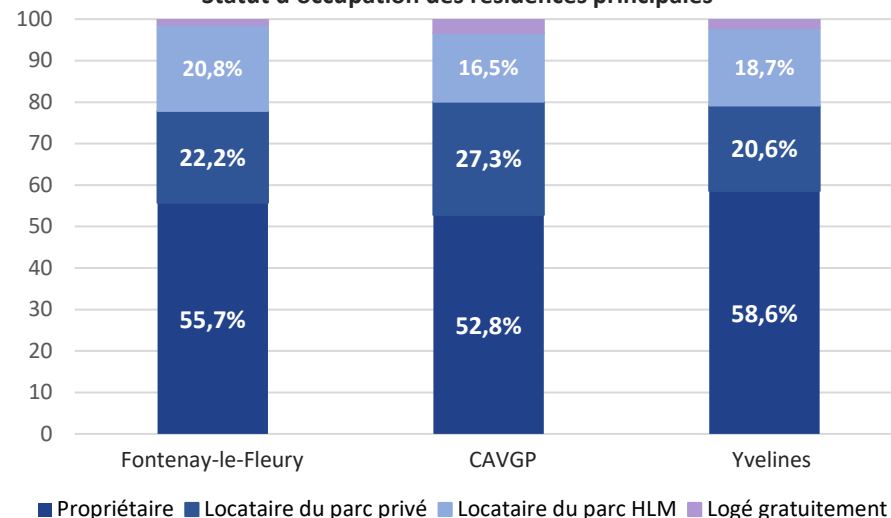
Une majorité de propriétaires habitant Fontenay-le-Fleury depuis plus de 10 ans

**55,7% des ménages sont propriétaires de leur logement et 42,9% sont locataires.** Notons qu'il y a 1,4% de ménages logés gratuitement, ce chiffre étant particulièrement faible. 22,2 des ménages sont locataires du parc privé, tandis que les locataires du parc social représentent 20,8% des ménages.

Comparé aux chiffres à l'échelle de la Communauté d'Agglomération Versailles Grand Parc la part des propriétaires est plus élevée à Fontenay-le-Fleury 2,9 points, en revanche, la part départementale des propriétaires est plus élevée de presque 3 points. En 2020, le ratio entre parc locatif public et privé est relativement équilibré. En effet, la différence entre locataires du parc privé et locataires du parc social est de + 1,4 point, elle est par ailleurs légèrement moins importante à Fontenay-le-Fleury qu'à l'échelle des Yvelines (+ 1,9 points) et largement moins importante qu'à l'échelle de la Communauté d'agglomération, qui présente une part de locataires du parc privé nettement supérieure à celle du parc public (+ 6,5 points).

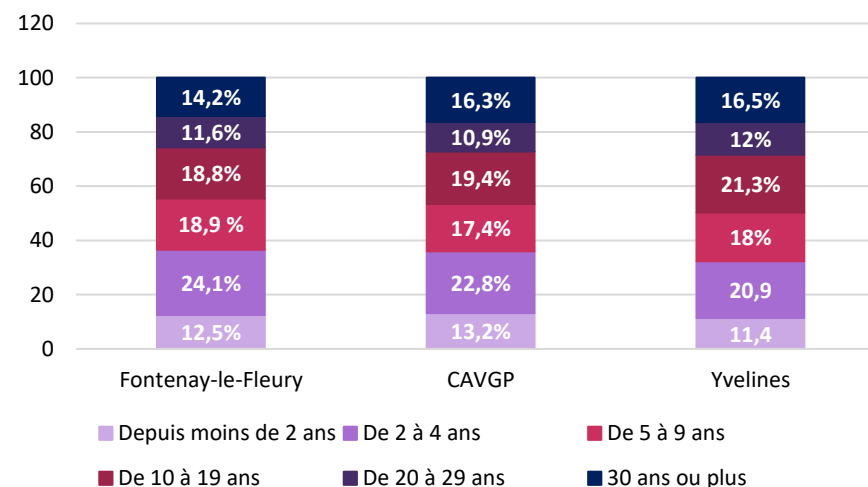
**Les habitants de Fontenay-le-Fleury résident globalement depuis longtemps dans leur logement**, mais moins que dans les Yvelines dont la part des ménages emménagés sur la commune depuis plus de 10 ans est plus importante (+ 4,4 points). En 2020, plus de 40% des ménages de la commune ont emménagé depuis plus de 10 ans (44,6%). Cependant, plus d'un ménage sur trois (37,6%) avait emménagé depuis moins de 5 ans en 2020, chiffre légèrement supérieur à celui de la moyenne de la Communauté d'agglomération et à celui de la moyenne des Yvelines mais qui s'explique par les nombreux projets qui ont émergés.

Statut d'occupation des résidences principales



Source : INSEE

Ancienneté d'aménagement des ménages en 2020



Source : INSEE

## 2. LES LOGEMENTS

### D/ Logements sociaux

#### Une part élevée de logements sociaux qui répond aux exigences législatives

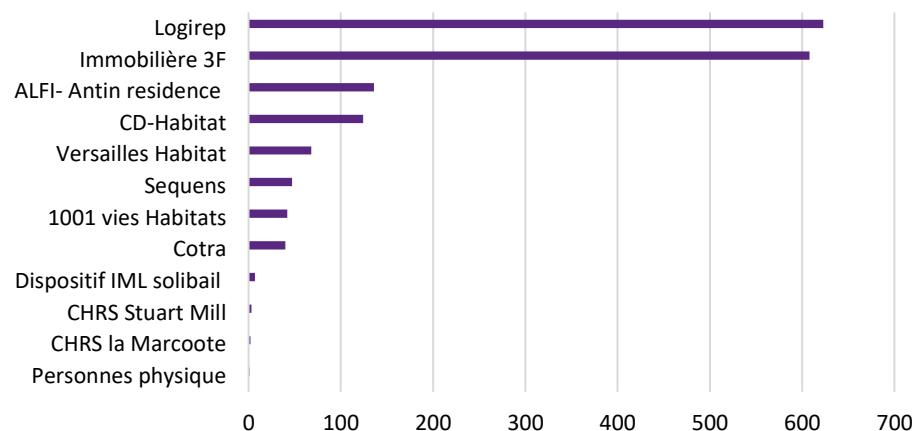
La ville de Fontenay-le-Fleury compte **1 701 logements sociaux** sur son territoire en 2023, représentant ainsi **27% du parc de logements** de la commune.

La gestion du parc de logements sociaux se répartit entre **11 bailleurs**. Cependant, Immobilière 3F et LOGIREP représentent à eux seuls 61,5 % des logements sociaux.

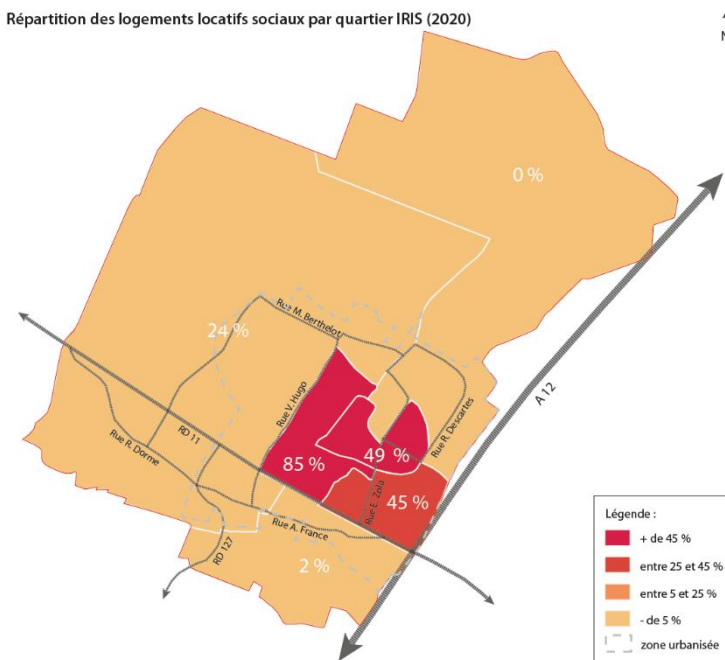
Les logements sociaux sont principalement situés dans la partie ouest du quartier de l'Aulnette, avec 85% de ménages locataires du parc social. En revanche, aucun logement social n'est recensé dans le quartier de la Plaine, et seulement 2% dans les quartiers des Missionnaires, des Sables et de la Démènerie. Ainsi, les logements sociaux sont particulièrement concentrés dans le centre-ville de Fontenay-le-Fleury.

Par ailleurs, deux grandes opérations de logements sociaux sont récemment sorties de terre. Localisées au sein de la ZAC du Levant, il s'agit notamment de l'opération LOGIREP rue Victor Hugo (55 logements) et du lot 5 de la ZAC du Levant (80 logements), auxquels peuvent être ajoutés 10 logements sociaux sur le lot 3 de ce même programme.

Répartition des logements sociaux entre les bailleurs



Répartition des logements locatifs sociaux par quartier IRIS (2020)



Source : INSEE



## ***Les enseignements et enjeux du diagnostic***

*L'analyse des données issues du diagnostic permet de faire ressortir des grands enseignements et les premiers enjeux.*

Fontenay-le-Fleury est une ville jeune avec une population relativement stable depuis les années 1980, autour de 13 000 habitants. La commune est en légère croissance démographique depuis le début des années 2000, comme en témoigne le nombre des élèves de l'enseignement maternel et primaire, connaissent de légères évolutions au fil des ans mais globalement les effectifs sont stables.

Le parc est principalement constitué par des logements de taille intermédiaire (3 et 4 pièces). Ces logements, qu'ils soient du parc social ou du parc privé, ont principalement été construits entre les années 1950 et les années 1970. La grande majorité des logements sont des appartements. Une partie du parc constitué principalement de copropriétés devient désormais relativement âgé et l'enjeu pour les années à venir sera son entretien et sa mise aux normes énergétiques.

La commune comprend un parc de logements assez diversifié qui permet de répondre aux besoins et aux attentes des habitants en termes de parcours résidentiel des ménages. **L'enjeu est de poursuivre la diversification du parc de logements afin de répondre aux attentes de publics spécifiques jeunes, personnes âgées.**

Le niveau de vie à Fontenay-le-Fleury est en hausse notamment grâce à l'augmentation de la part des cadres et des professions intellectuelles supérieures depuis 2014.

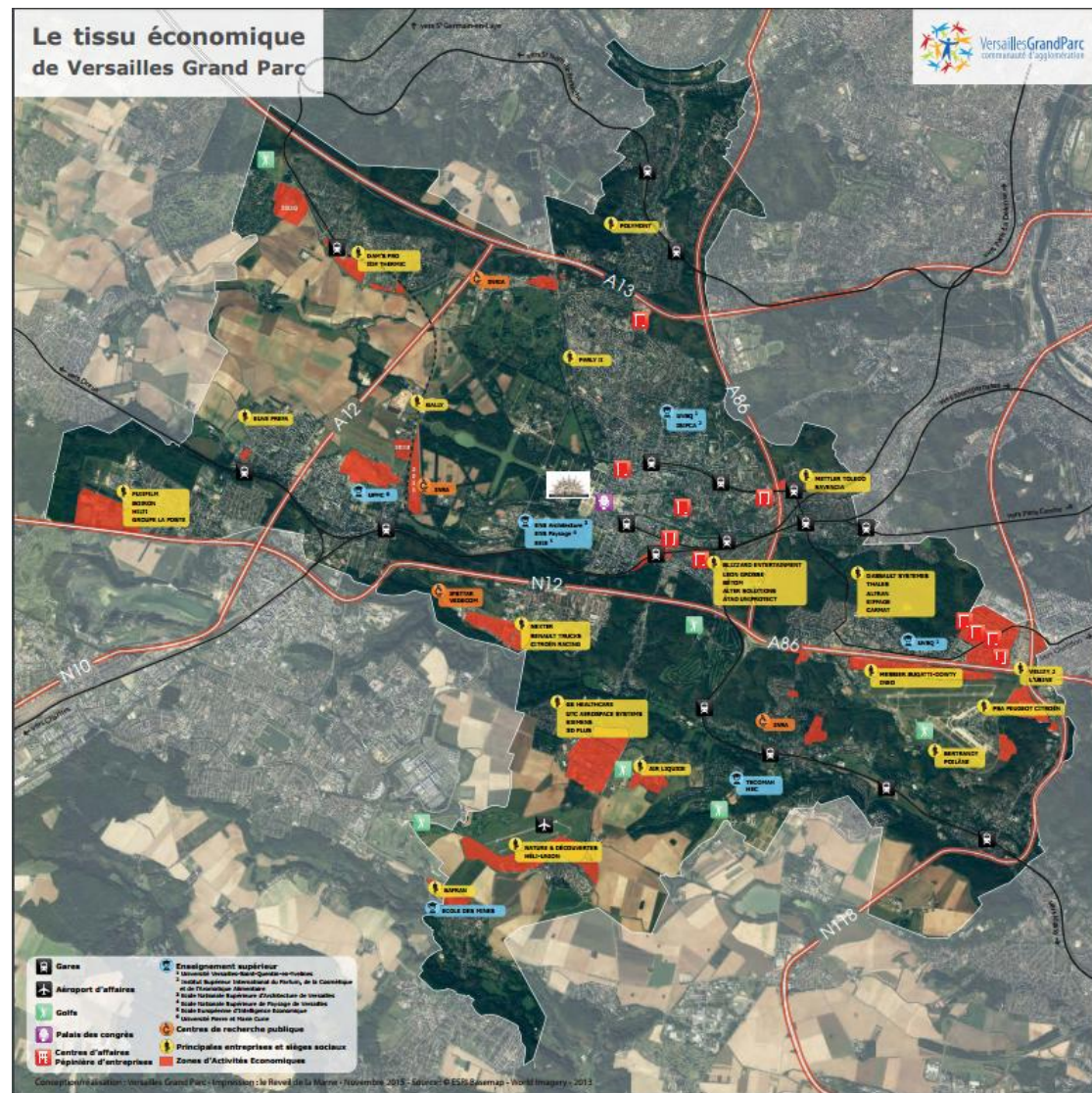
### 3. LES ACTIVITES ÉCONOMIQUES

#### A/ Le contexte économique de Fontenay-le-Fleury

Fontenay-le-Fleury est située à proximité d'un bassin d'emploi important

Fontenay-le-Fleury est une commune principalement résidentielle. La commune n'accueille pas de grandes zones d'activités. La commune est par ailleurs située à proximité de centres d'emploi importants : les pôles de Versailles-Vélizy, Saint-Quentin-en-Yvelines, ou avec Plaisir-Les Clayes. Ainsi, pour ce qui est de la Communauté d'agglomération de Versailles Grand Parc, on dénombre une quantité importante de zones d'activités (représentant 526 hectares), mais également un nombre conséquent de sièges d'entreprises (cf. carte ci-contre). On dénombre au total en 2016 environ 1,3 millions de m<sup>2</sup> de bureaux dans le parc immobilier d'entreprises.

De même, la Communauté d'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines, à proximité de Fontenay-le-Fleury, est le deuxième pôle économique de l'ouest parisien (105 000 emplois pour 7 500 entreprises, dont 20 de plus de 500 salariés, 10 à plus de 1000 salariés). La communauté d'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines comprend 1,5 millions de m<sup>2</sup> de bureaux, et un parc immobilier pour les entreprises d'un total d'environ 4 millions de m<sup>2</sup>.



### 3. LES ACTIVITES ÉCONOMIQUES

#### B/ Le taux d'emploi

Une commune résidentielle mais qui accueille néanmoins un nombre significatif d'emplois

Fontenay-le-Fleury compte environ 1 768 emplois en 2020. Le tableau ci-contre permet d'observer plusieurs phénomènes :

- de 2014 à 2020, la commune de Fontenay-le-Fleury a perdu près de 100 emplois, ce qui représente une diminution du nombre d'emplois d'environ 5,1% ;
- Après une diminution de 220 actifs ayant un emploi à Fontenay-le-Fleury entre 2007 et 2012, le chiffre se stabilise depuis 2014 autour de 6 264 actifs.
- à l'échelle de la commune, pour 10 actifs fontenaysiens, il existe 3 emplois. Cet indicateur du nombre d'emplois par rapport à la population active résidente est faible. De plus on constate une légère baisse de celui-ci entre 2014 et 2020.

Emploi et activité	2014	2020
Nombre d'emplois à Fontenay-le-Fleury	1 897	1 768
Actifs ayant un emploi et résidant à Fontenay-le-Fleury	6 264	6 268
Indicateur de concentration d'emploi	30,3	28,2

Source : INSEE

<sup>1</sup> L'indicateur de concentration d'emploi : C'est le rapport entre le nombre d'emplois présents sur un territoire et le nombre de résidents y ayant un emploi

### 3. LES ACTIVITES ÉCONOMIQUES

#### C/ Le tissu économique

##### Un tissu économique diversifié

(chiffre INSEE, *Répertoire des entreprises et des établissements*). **858 entreprises sont installées à Fontenay-le-Fleury au 31 décembre 2020**

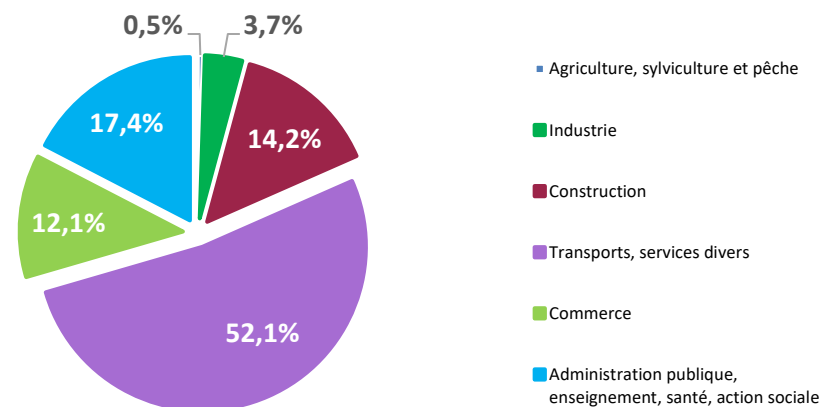
Les établissements présents dans la commune se répartissent de la manière suivante :

- 52,1% sont des établissements de transports et de services ;
- 12,1% sont des établissements commerciaux ;
- 17,4% sont des administrations publiques ;
- 14,2% sont des établissements de construction ;
- 3,7% sont des établissements industriels.

En 2022, 194 établissements ont été créés. Ce sont pour 30,2% d'entre eux des établissements d'activités spécialisées, scientifiques et techniques et activités de services administratifs et de soutien, 11,6 % des administrations publiques, 25,1 % des établissements commerciaux, 7,5% des établissements de construction et 5,0 % des établissements industriels.

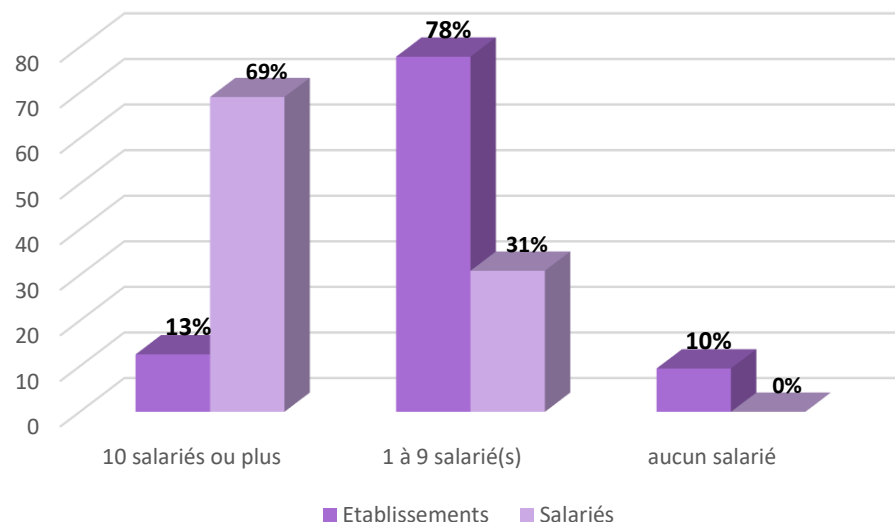
Les entreprises composées de 1 à 9 salariés (78% des entreprises de la commune) sont à l'origine de 31% des emplois salariés présents à Fontenay-le-Fleury. Les entreprises de 10 ou plus représentent 13% du tissu économique et 69% des emplois salariés. Les petites entreprises (aucun salarié), représentent que moins de 10% des entreprises de la commune.

Répartition des entreprises selon les secteurs d'activités



source : INSEE

Répartition des salariés dans les établissements selon leur taille



Source : INSEE



### 3. LES ACTIVITES ÉCONOMIQUES

#### Les zones d'activités économiques

La commune accueille une petite zone d'activités économiques, le Fossé Pâté, située à l'ouest du territoire. Cette zone d'activités créée en 1987, qui comprend notamment le supermarché Super U, a une superficie de 4,58 hectares.

Elle comporte **13 établissements en activité, près de 250 emplois. Deux locaux sont vacants.**

Les entreprises sont à la fois des établissements de commerce (36%), des entreprises du secteur industriel (29%), mais aussi des établissements de service (21%) et de construction (14%).

Une petite zone d'activités « de fait » existe rue de la Ratelle, en bordure de la zone agricole de la Plaine de Versailles, cette zone ne bénéficie pas d'une desserte optimum compte tenu des activités qui y sont exercées.



Source : CCI Paris-Île-de-France, Février 2015



Source : Etude de faisabilité urbaine, Atelier 15, Pivadis, 2020

### 3. LES ACTIVITES ÉCONOMIQUES

#### E/ Le tissu commercial

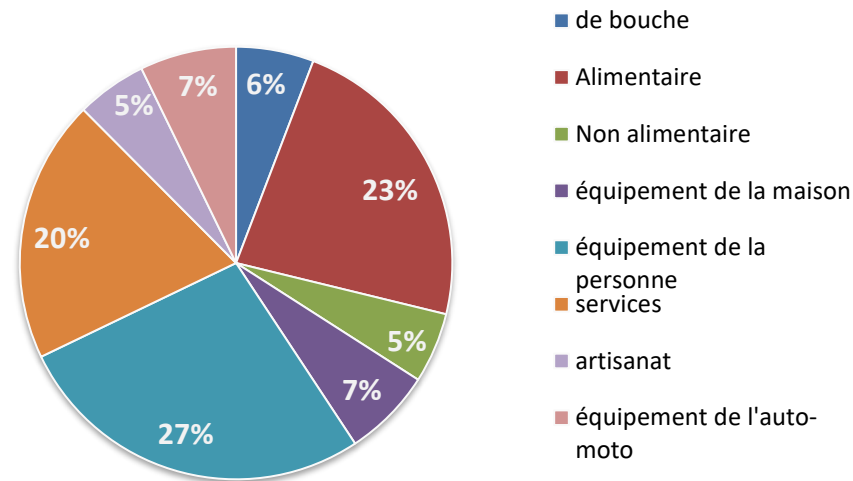
##### Un tissu commercial diversifié et actif

L'activité commerciale de la commune de Fontenay-le-Fleury doit faire face un contexte concurrentiel fort.

Fontenay-le-Fleury accueille 73 cellules commerciales et bénéficie d'un large tissu commercial qui participe fortement à l'animation et à la vie de la commune. Si entre 2005 et 2015 l'offre commerciale s'est renforcée avec une augmentation du nombre de commerces (+12 unités), elle connaît une baisse d'environ 19% de son nombre de cellules commerciales (-17 unités).

La structure commerciale est d'abord à destination des habitants de la commune, avec une proportion importante des commerces d'équipement de la personne (27%) et des commerces alimentaires (23%).

Répartition des commerces



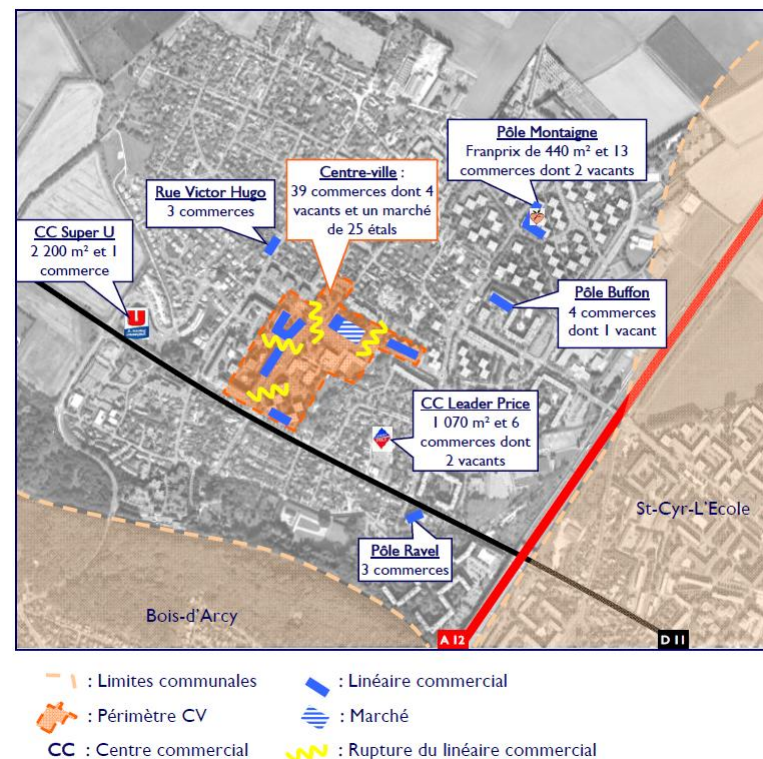
### 3. LES ACTIVITES ÉCONOMIQUES

La plupart des commerces sont situés en centre-ville, avec une quarantaine de commerces et le marché. La réhabilitation de la halle commerciale du marché en 2021 vient renforcer la place du centre-ville dans la structure commerciale. Elle accueille le marché trois fois par semaine et de nouvelles cellules commerciales sédentaires.

Des petits centres commerciaux de proximité sont répartis dans les différents quartiers, notamment un Super U de 2 200 m<sup>2</sup> à l'ouest de la ville (premier employeur privé à Fontenay-le-Fleury) et un Franprix dans le quartier de la Plaine (cf. carte ci-contre).

Les différentes enseignes de la grande distribution sont nombreuses dans un rayon de 2 000 mètres autour du centre-ville. On dénombre 5 magasins de grande distribution dans les communes voisines, notamment le centre commercial Leclerc de Bois d'Arcy (9 932 m<sup>2</sup>).

La vacance commerciale demeure élevée au niveau de la commune. Le taux de vacance commerciale est l'un des plus élevés (13%) à l'échelle de Versailles-Grand Parc, où il est en moyenne de 7%. Néanmoins, ces dernières années, le nombre important de créations et de reprises de cellules commerciales entraîne une baisse du taux de vacance commerciale.



Source : « Etude sur les commerces du centre-ville de Fontenay-le-Fleury », ville de Fontenay-le-Fleury et Cushman & Wakefield



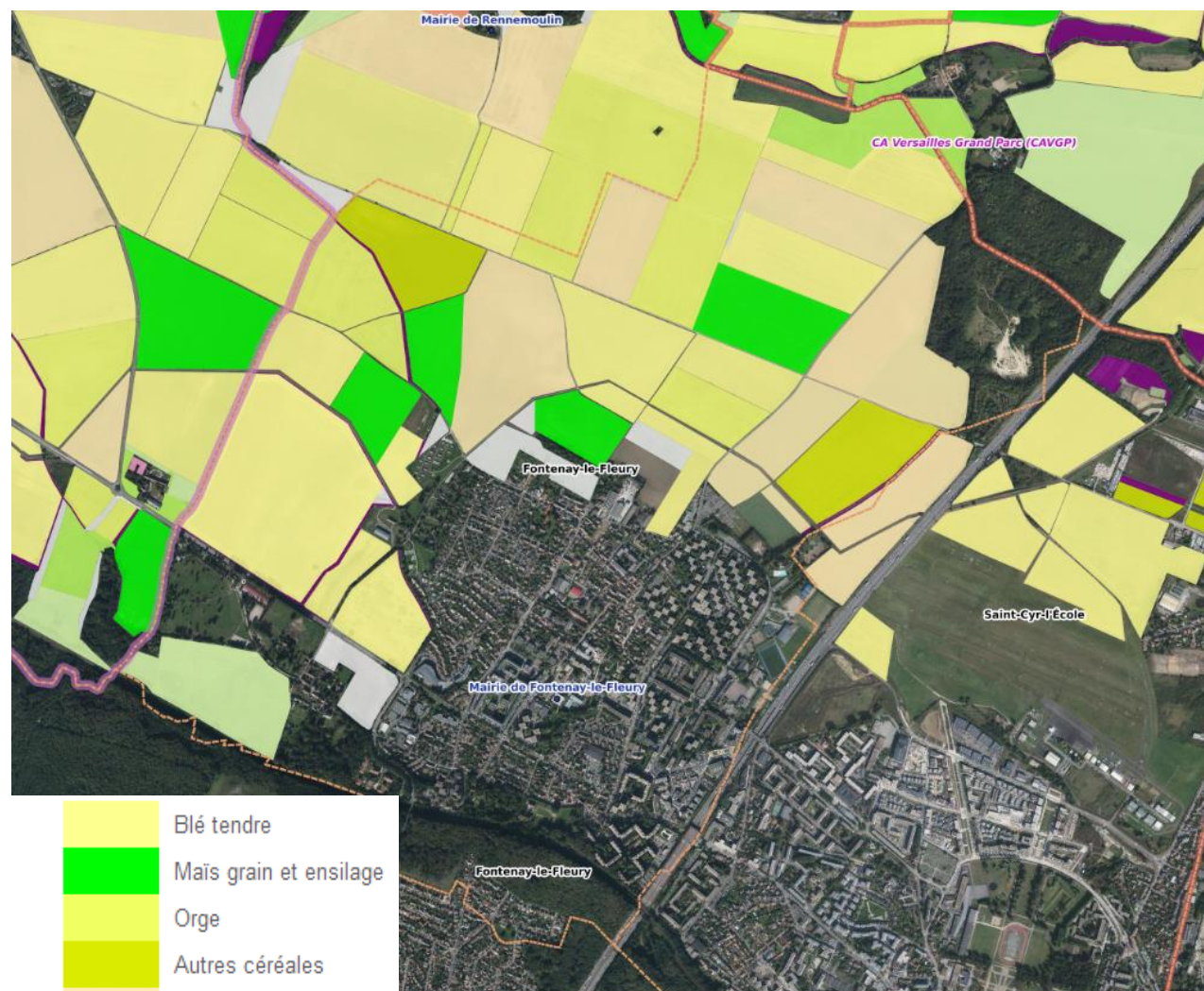
### 3. LES ACTIVITES ÉCONOMIQUES

#### F/ L'activité agricole

##### Une activité agricole tournée vers les grandes cultures

A l'instar des autres communes de la plaine de Versailles, Fontenay-le-Fleury est une commune agricole. Plus de la moitié de la surface communale est ainsi occupée par des activités agricoles.

Il s'agit de grandes cultures avec notamment du blé, maïs ou colza.



L'adoption de la loi ALUR implique notamment la réalisation d'un diagnostic agricole de la commune.

Recensement parcellaire agricole (RPA) 2021 - source : Géoportail



**Les enseignements et enjeux du diagnostic** *L'analyse des données issues du diagnostic permet de faire ressortir des grands enseignements et les premiers enjeux.*

Le contexte économique du territoire élargi, avec la présence des grands pôles d'emploi 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 Râtelles et plus globalement les activités commerciales et artisanales bien développées dans la ville.

**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 :

- 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 effet, la demande actuelle se tourne plus vers des lots de petites surfaces et facilement mutables.
- 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.

# ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

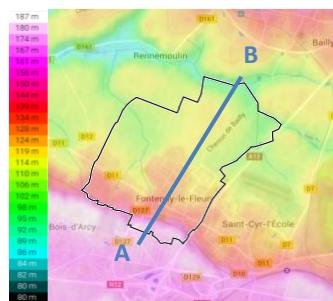
# 1. LES CARACTERISTIQUES PHYSIQUES DU TERRITOIRE

## A/ La topographie

Une topographie peu importante mais plus marquée dans sa partie urbaine

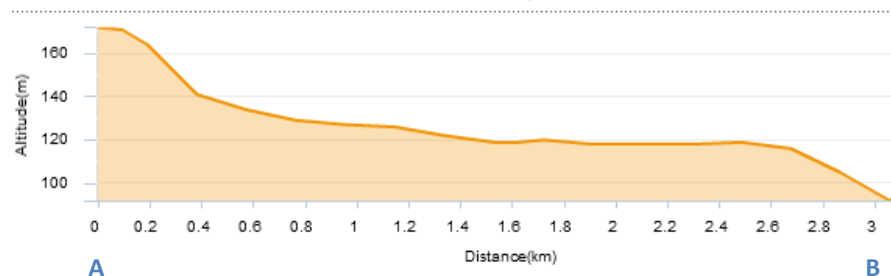
Le territoire est situé dans la partie sud de la Plaine de Versailles. L'altitude moyenne est de 95 m (NGF) dans la plaine le long du ru de Gally, et culmine à 170 m rue P. Brossolette, sur le plateau de Bois d'Arcy, dans la partie de la commune appelée Haut-Fontenay. Le coteau entre ces deux entités est boisé limitant les risques d'érosion.

Le profil altimétrique ci-dessous montre le relief depuis le plateau de Bois d'Arcy jusqu'au ru de Gally.



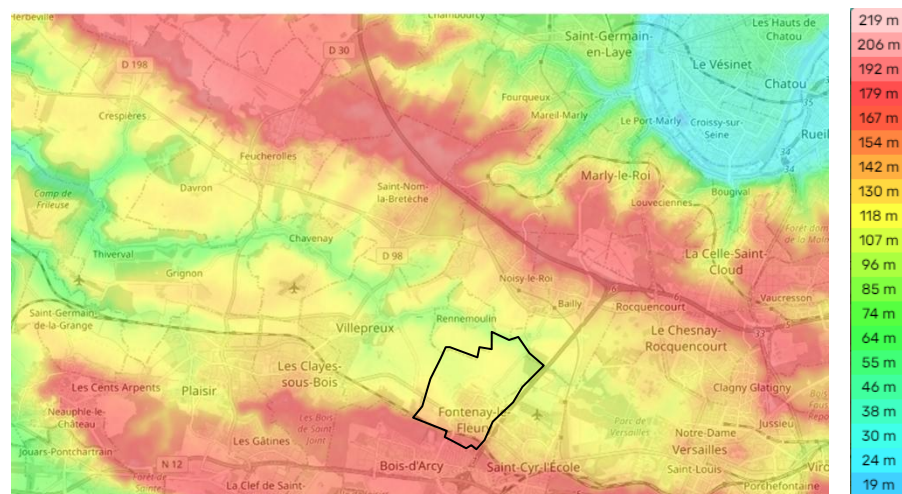
COUPE SUD-NORD DU TERRITOIRE

Profil Altimétrique



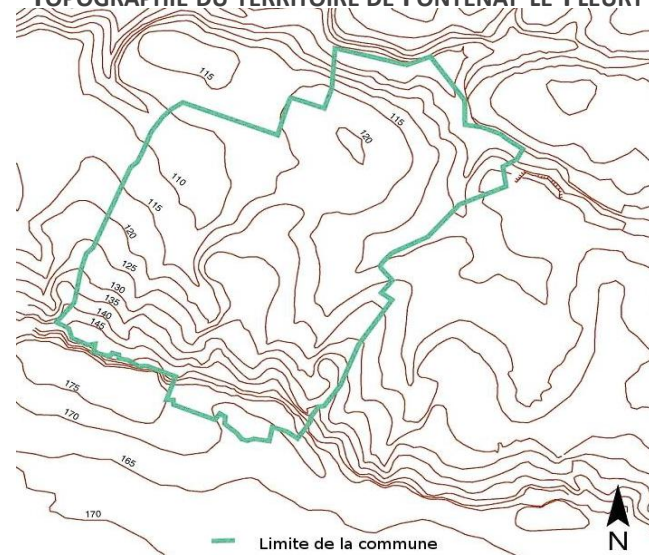
Source : [www.geoportail.fr](http://www.geoportail.fr)

## FONTENAY-LE-FLEURY DANS LE CONTEXTE TOPOGRAPHIQUE ÉLARGI



Source : [www.cartes-topographiques.fr](http://www.cartes-topographiques.fr)

## TOPOGRAPHIE DU TERRITOIRE DE FONTENAY-LE-FLEURY









# 1. LES CARACTERISTIQUES PHYSIQUES DU TERRITOIRE

## Le Schéma Départemental des Carrières (SDC)

Le schéma départemental des carrières (SDC) des Yvelines a été approuvé le 22 novembre 2013.

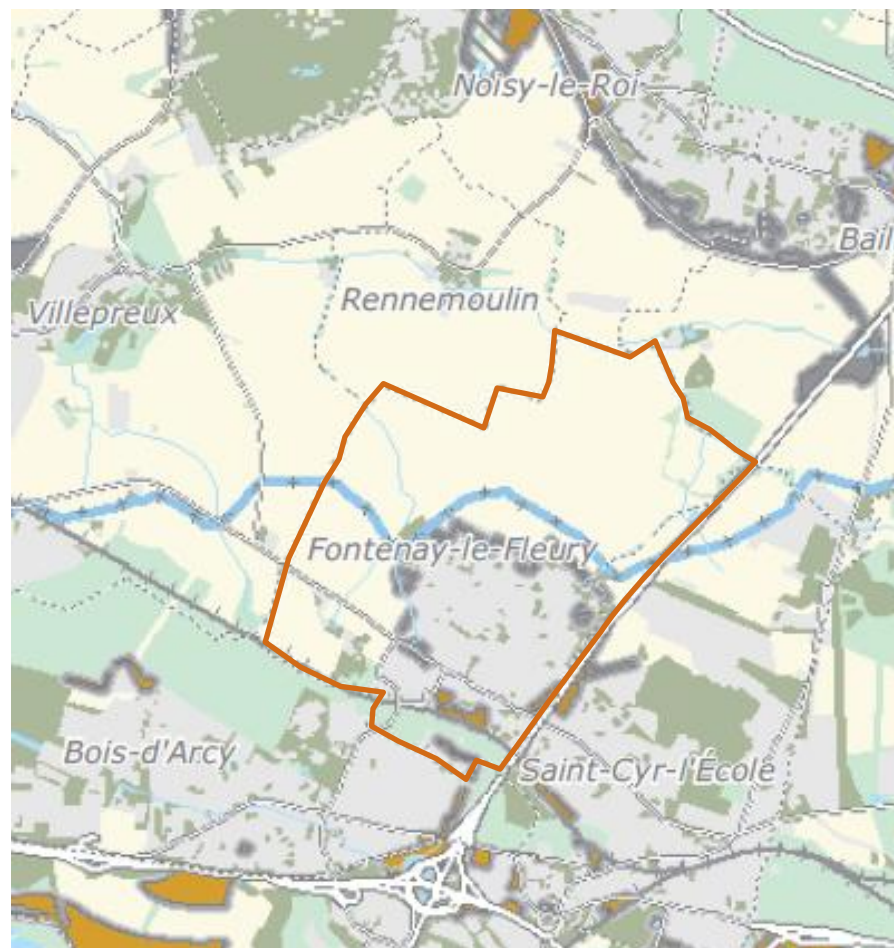
On distingue trois catégories de zones où l'on peut installer des carrières :

- les zones de type 1 dans lesquelles l'exploitation des carrières est interdite ;
- les zones de type 1 bis peu propices à l'exploitation des carrières dans lesquelles l'autorisation d'une carrière relève d'un régime dérogatoire lorsque l'impact est jugé acceptable au regard de dispositions compensatoires particulières;
- les zones de type 2 dans lesquelles une attention particulière doit être apportée à la compatibilité de l'exploitation de carrière avec les enjeux en présence.

Quel que soit l'emplacement envisagé en zone de type 1 bis ou 2, en application de la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement, il appartient au porteur d'un projet de démontrer la compatibilité de son projet avec les enjeux en présence. Le tableau page suivante récapitule les divers types de protections environnementales en fonction de leur catégorie (1, 1 bis ou 2).

Sur le territoire de Fontenay-le-Fleury, quelques petits secteurs de gisements de matériaux (sablon) sont identifiés au sud de la commune.

## GISEMENTS DE MATÉRIAUX DE CARRIÈRES, HORS CONTRAINTES DE FAIT ET DE TYPE 1, 1BIS ET 2



Source : schéma départemental des carrières des Yvelines 2013-2022

- à l'affleurement
- sous recouvrement de moins de 10 m

# 1. LES CARACTERISTIQUES PHYSIQUES DU TERRITOIRE

**TABEAU RÉCAPITULANT LES TYPES DE PROTECTIONS ENVIRONNEMENTALES EN FONCTION DE LEUR CATÉGORIE (1, 1 BIS OU 2).**

Zone spéciale de conservation (ZSC)	1 bis
Zone de protection spéciale (ZPS)	2
Zone d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) de type 1	2
ZNIEFF de type 2	2
Tout ou partie des ZHIEP et ZHSGE, en application des orientations du SDAGE et après information de la CDNPS (section spécialisée carrières)	1
Vallées des rivières classées en première catégorie piscicole	2
Vallées des rivières de têtes de bassin et des affluents mineurs en raison de leur haute qualité ou de leur faible débit, qui en font des milieux particulièrement sensibles (ces vallées concernent en général des gisements alluvionnaires faibles)	2
<b>Protection du patrimoine historique / architectural</b>	
Site classé	1 bis boucle de moisson : 1 renouvellement : 2
Site inscrit	2
Périmètre de protection des monuments historiques classés	1 bis
Périmètre de protection des monuments historiques inscrits	2
Zone de protection du patrimoine architectural urbain et paysager (AVAP futures ou en cours – Aires de mise en Valeur de l'Architecture ou du Patrimoine)	2
<b>Protection de la ressource en eau</b>	
Périmètre de protection immédiat de captage AEP	1
Périmètre de protection rapproché des captages AEP avec DUP	Règlement de la DUP ou 1 bis si cas des carrières non couvert
Périmètre de protection rapproché des captages AEP sans DUP	1 bis
Périmètre de protection éloigné des captages AEP	2
Aire d'alimentation de captages AEP	2
Zone de répartition des eaux	2
Lit mineur des fleuves ou des rivières	1
Fuseaux de mobilité	1
Lit majeur/ Zone atteinte par les PHEC (plus hautes eaux connues)	2
<b>Politique de protection et de gestion du territoire</b>	
PNR de Chevreuse	2
PNR de Chevreuse : espaces d'intérêt écologique	1 cf charte PNR pour la définition des espaces d'intérêt écologique

Source : schéma départemental des carrières des Yvelines

# 1. LES CARACTERISTIQUES PHYSIQUES DU TERRITOIRE

## C/ L'hydrogéologie

La masse d'eau souterraine HG102 « Craie et tertiaire du Mantois a l'Hurepoix ».

Elle couvre 2322 km<sup>2</sup> 96 % de cette surface se trouve à l'affleurement.

Les écoulements sont majoritairement libres, cependant, certaines parties peuvent être captives. Elle est connectée avec d'autres masses d'eau encadrantes et cours d'eau. Elle peut présenter un écoulement karstique, notamment dans la partie ouest de la masse d'eau où des bêtouilles ont été inventoriées.

Près de 390 captages extraient l'eau. La tendance piézométrique à la masse d'eau sur la période 1970 - 2010 par la méthode de Mann Kendall montre une diminution entre 1 et 3cm/an.

Elle connaît des pollutions par les pesticides et Cu par les eaux souterraines dégradant la qualité des eaux de surface

La masse d'eau souterraine HG218 « Albien-Neocomien Captif »

Elle couvre 60 943 km<sup>2</sup>, la totalité de sa surface est sous couverture.

La masse d'eau, captive sur la majeure partie du bassin, est caractérisée par deux principaux réservoirs formant un ensemble complexe d'aquifères multicouches répartis dans plusieurs niveaux sableux, plus ou moins individualisés selon les secteurs.

Pour cette masse d'eau souterraine la tendance est à l'augmentation du niveau piézométrique car les prélèvements ont diminué et sont davantage contrôlés étant donné le rôle stratégique de cette ressource.

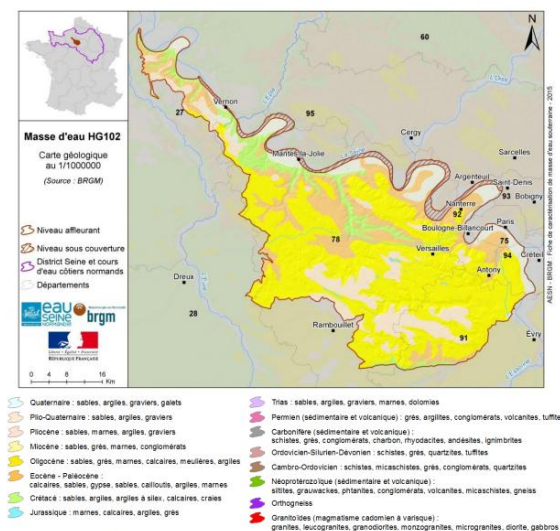


Figure 1 : Carte géologique de la masse d'eau souterraine HG102. Source : BRGM.

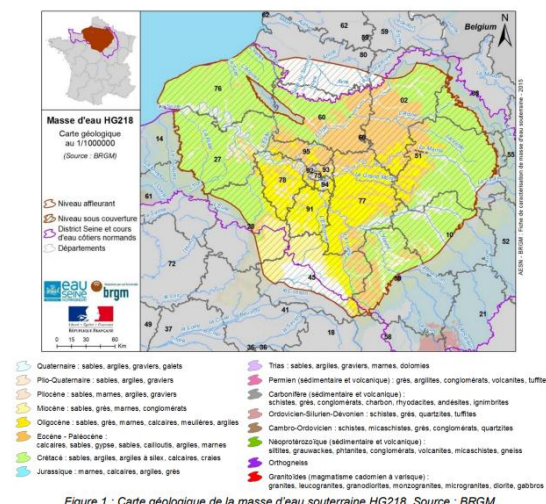


Figure 1 : Carte géologique de la masse d'eau souterraine HG218. Source : BRGM.

# 1. LES CARACTERISTIQUES PHYSIQUES DU TERRITOIRE

## D/ L'hydrographie

### Un réseau hydrographique composé de nombreux rus

Le territoire est traversé par plusieurs rus :

- **Le ru de Gally au nord en limite communale**

Le ru de Gally prend sa source dans le grand canal du château de Versailles et se poursuit sur 21,9 km. Il traverse 13 communes avec des fluctuations de son débit important (de 700 l/s à 15 m<sup>3</sup>/s), selon les événements pluvieux. Le ru de Gally est totalement marqué par l'amont urbain de son bassin, la zone agglomérée de Versailles (60% de la population du bassin) et ses très importantes stations d'épurations (SIAROV Carré de réunion et SIA Villepreux-les-Clayes, traitant les rejets équivalents à plus de 270 000 habitants). Les rejets de ces stations constituent 90 % de son débit d'étiage. Cette disproportion flagrante en fait une rivière de mauvaise qualité.

- **Le ru du pré des Seigneurs à l'est**

Il est canalisé en sous-sol dans la traversée du parc de la mairie et de la Reinette. Il resurgit dans les champs en bordure nord du parc Montaigne.

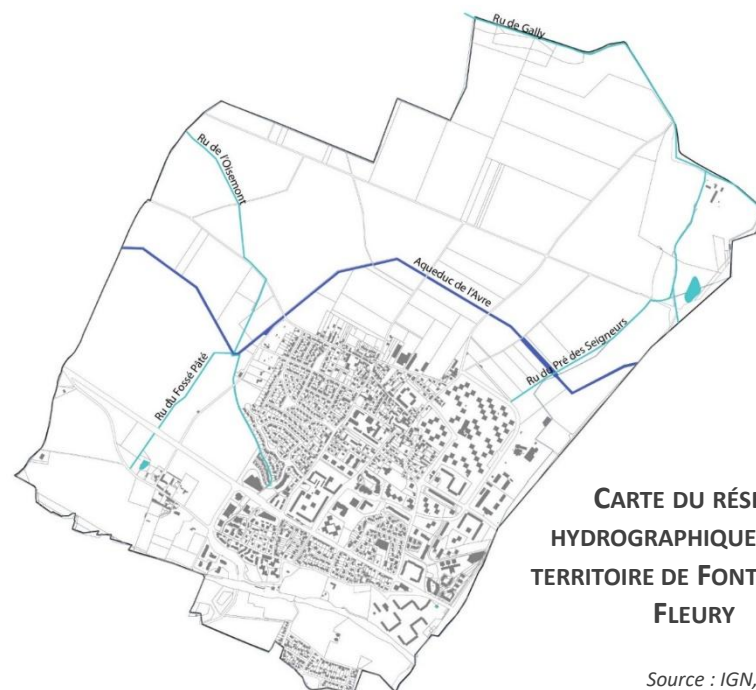
- **Le ru de Saint-Cyr**

Il est formé à partir du ru des glaises et du ru de pré des seigneurs. Il fut busé en 1989 lors de travaux pour l'aménagement du site

- **Le ru de l'Oisemont à l'ouest**

- **Le ru du Fossé Pâté au sud-ouest**

Par ailleurs, l'aqueduc de l'Avre traverse le territoire d'est en ouest. Cet aqueduc est l'un des ouvrages qui alimente la ville de Paris en eau potable. Il est géré par la SAGEP (Société anonyme de gestion des eaux de Paris). L'acheminement de l'eau se fait par simple gravité : l'altitude des sources dans la région de l'Avre est supérieure de 40 mètres au niveau du réservoir de Saint-Cloud, leur point d'arrivée. Plusieurs sources sont captées dans la région de Dreux, dans le bassin d'alimentation de l'Avre.



**CARTE DU RÉSEAU  
HYDROGRAPHIQUE SUR LE  
TERRITOIRE DE FONTENAY-LE-  
FLEURY**

Source : IGN, Géoportail



# 1. LES CARACTERISTIQUES PHYSIQUES DU TERRITOIRE

## **Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE du Bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands)**

Le SDAGE (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux) du Bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands et son programme de mesures sont entrés en vigueur le 6 avril 2022 . 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.

Le SDAGE 2022-2027 compte 5 orientations fondamentales :

- Pour un territoire vivant et résilient : des rivières fonctionnelles, des milieux humides préservés et une biodiversité en lien avec l'eau restaurée
- Réduire les pollutions diffuses en particulier sur les aires d'alimentation de captages d'eau potable
- Pour un territoire sain : réduire les pressions ponctuelles
- Pour un territoire préparé : assurer la résilience des territoires et une gestion équilibrée de la ressource en eau face au changement climatique
- Agir du bassin à la côte pour protéger et restaurer la mer et le littoral

## **Le SAGE (schéma d'aménagement et de gestion des eaux) de la Mauldre**

La commune appartient à l'entité du SAGE 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.), reconnu Etablissement Territorial de Bassin (EPTB) en 2012 est la structure porteuse du SAGE de la Mauldre. Le COBAHMA-EPTB Mauldre s'emploie, dans ses objectifs à préserver la ressource en eau et les milieux aquatiques ainsi qu'à réduire l'ampleur et l'impact des inondations.



# 1. LES CARACTERISTIQUES PHYSIQUES DU TERRITOIRE

## Des zones humides liées à la présence des rus

Une étude visant à consolider la connaissance des secteurs potentiellement humides de la région Île-de-France a été menée par la DRIEE selon les deux critères suivants : critères relatifs au sol et critères relatifs à la végétation. Cette étude a abouti à une cartographie de synthèse qui partitionne la région en cinq classes selon la probabilité de présence d'une zone humide et le caractère de la délimitation qui conduit à cette analyse.

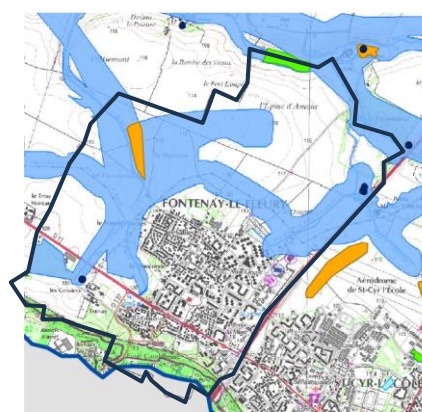
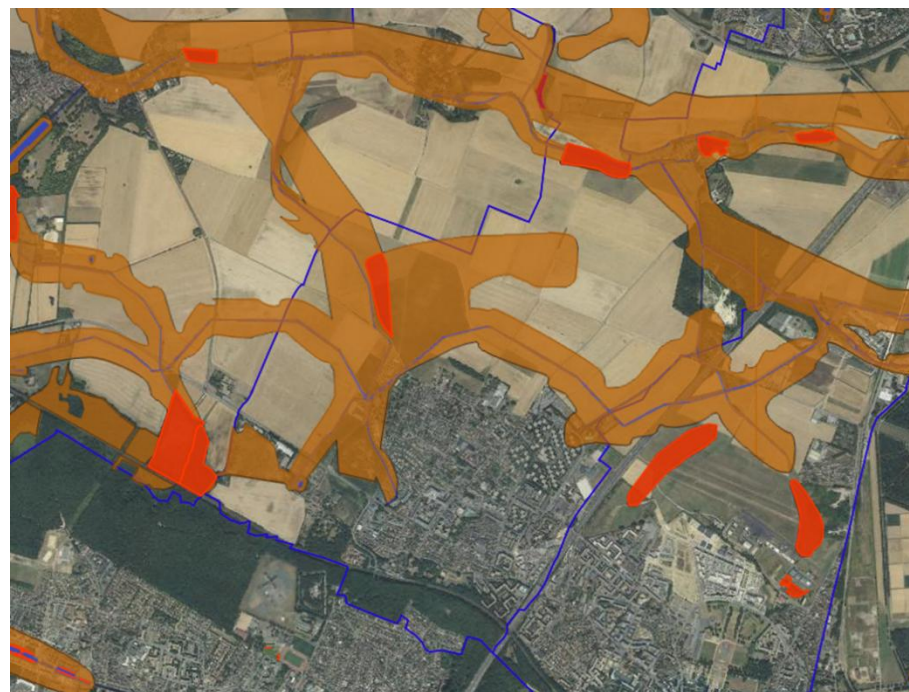
Sur le territoire communal, sont identifiées des zones humides de classes A, B et C. La classe A correspond à des zones humides, la classe B correspond à des zones pour lesquelles les informations existantes laissent présager une forte probabilité de présence d'une zone humide, qui reste à vérifier et dont les limites sont à préciser et la classe D correspond aux zones en eau.

La plupart des zones humides se situent en espace agricole, et cela aura donc peu de conséquences pour les zones urbaines de projet.

Le CO.BA.H.M.A.-EPTB Mauldre a réalisé une étude parallèle dans le cadre de la révision du SAGE Mauldre, qui a abouti aux mêmes secteurs cartographiques identifiés. Cette étude précise cependant que la zone humide le long du ru de l'Oisemont est effective à enjeu pour l'application du règlement du SAGE.

De plus, une étude d'identification des zones humides a été menée par le SMBVB (Syndicat Mixte du Bassin Versant de la Bièvre) sur le territoire du SAGE de la Bièvre, mais aucune zone humide n'a été reconnue sur le territoire communal à ce titre.

CARTE DES ZONES HUMIDES IDENTIFIÉES PAR LA DRIEE



- Classe A: Zones humides avérées dont les limites peuvent être à préciser.
- Classe B: Zones humides probables dont le caractère humide reste à vérifier et les limites à préciser
- Classe C: Manque d'information ou faible probabilité de présence de zones humides
- Classe D: Non humides : plan d'eau et réseau hydrographique. Source : DRIEE

• Mares

### Zones humides (2011)

- Zones humides effectives à enjeu pour l'application du règlement
- Autres zones humides effectives
- Zones humides probables (classe 3 DRIE)

Source : SAGE de la Mauldre

# 1. LES CARACTERISTIQUES PHYSIQUES DU TERRITOIRE

## E/ Le climat

### Un climat océanique dégradé

Fontenay-le-Fleury, comme l'ensemble de l'Île-de-France, est sous l'influence d'un climat océanique dégradé, caractérisé par des températures plutôt douces et une pluviométrie modérée.

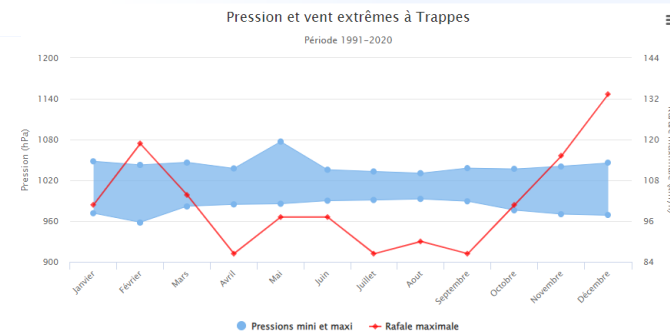
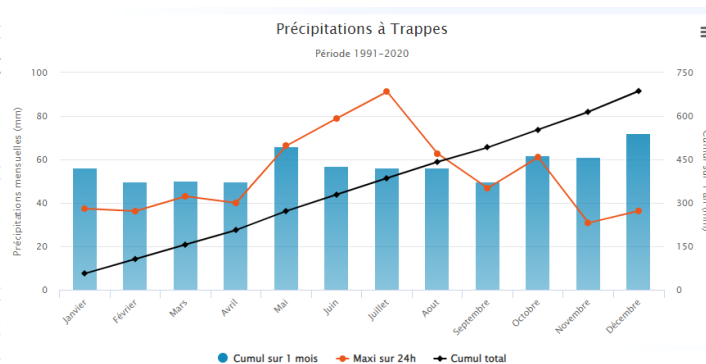
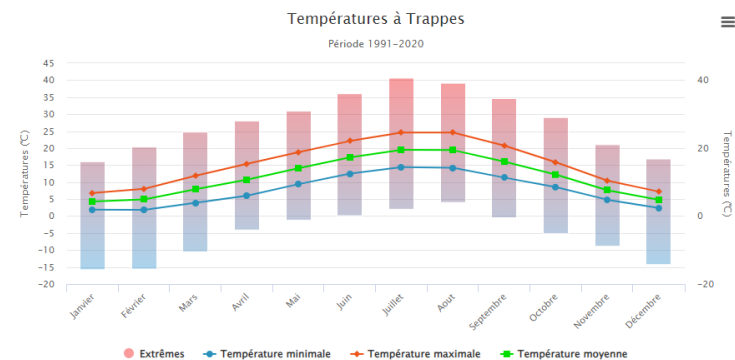
Les relevés proviennent de la station météorologique de Trappes.

Les graphiques ci-contre présentent les moyennes de température et de précipitations sur la période 1918-2024.

- Durant cette période, la température moyenne annuelle est de 11,6°C, la température maximale moyenne est de 15,5°C et la température minimale moyenne est de 7,6°C. Quelques extrêmes significatifs sont à relever : température la plus élevée : 38,9°C en 2003, 40,6 °C en 2019 et température la plus basse : -12,3°C en 1991.
- Durant cette période, les précipitations ont atteint 686,3 mm de cumul par an en moyenne. Les précipitations sont réparties relativement équitablement sur l'année, avec quelques mois plus arrosés (janvier, mai, octobre et décembre).

Ces dernières années, une plus grande survenance d'épisodes climatiques exceptionnels a été remarquée (tempête de 1999, canicules de 2003 et de 2015,...). Il s'agit de phénomènes observés à l'échelle régionale, voire nationale. Il n'existe pas de particularité climatique locale sur le territoire.

### TEMPÉRATURES ET PRÉCIPITATIONS À LA STATION DE TRAPPES





# 1. LES CARACTERISTIQUES PHYSIQUES DU TERRITOIRE



Présence de secteurs de gisements de matériaux (sablon) au sud de la commune.

Une commune traversée par de nombreux rus.

Des zones humides se situant dans les zones agricoles.



Certains cours d'eau sont busés.

Des températures qui augmentent à cause du dérèglement climatique.

Une plus grande survenance d'épisodes climatiques exceptionnels.

Masses d'eaux souterraines pouvant être polluées par des pesticides.

La nature des sols argileuse engendre des risques de retrait-gonflement. Valoriser la présence de l'eau : réouverture des cours d'eau.

## ENJEUX IDENTIFIES

- ➔ Valoriser la présence de l'eau : réouverture des cours d'eau.
- ➔ Préserver et améliorer la qualité des eaux.
- ➔ Permettre la résilience du territoire face au changement climatique.
- ➔ Prendre en compte les risques liés à la nature des sols.

## 2. LES ESPACES NATURELS ET LE PAYSAGE

### A/ Les espaces naturels et agricoles

#### Les espaces forestiers

La forêt communale de Fontenay-le-Fleury fait partie de la forêt domaniale de Bois d'Arcy, d'une superficie de 479 hectares, qui est une forêt périurbaine composée à 66% de chênes, de châtaigniers et autres feuillus. Elle faisait partie du domaine royal de Versailles et servait de réserves de bois et d'eau. Elle est située au sud de la voie ferrée, et est donc un peu isolée du reste du territoire.

Par ailleurs, 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.

#### Les espaces verts

La commune compte 12,3 ha d'espaces verts, dont le parc et le bois des Missionnaires (5 ha), la Démènerie (1,5 ha), et des squares tels que le square Crevillent...

Par ailleurs, les grandes résidences comportent des espaces verts importants en pied d'immeuble, et les nouveaux quartiers, notamment les espaces verts quartier du Levant.



## 2. LES ESPACES NATURELS ET LE PAYSAGE

Cette carte présente les différents types d'espaces naturels qui composent la trame verte.

On y retrouve les grands espaces boisés, mais aussi la multitude d'espaces verts en espace urbain (parcs publics, petits espaces verts publics, espaces verts des résidences, jardins familiaux...)

CARTE DES ESPACES NATURELS





## 2. LES ESPACES NATURELS ET LE PAYSAGE

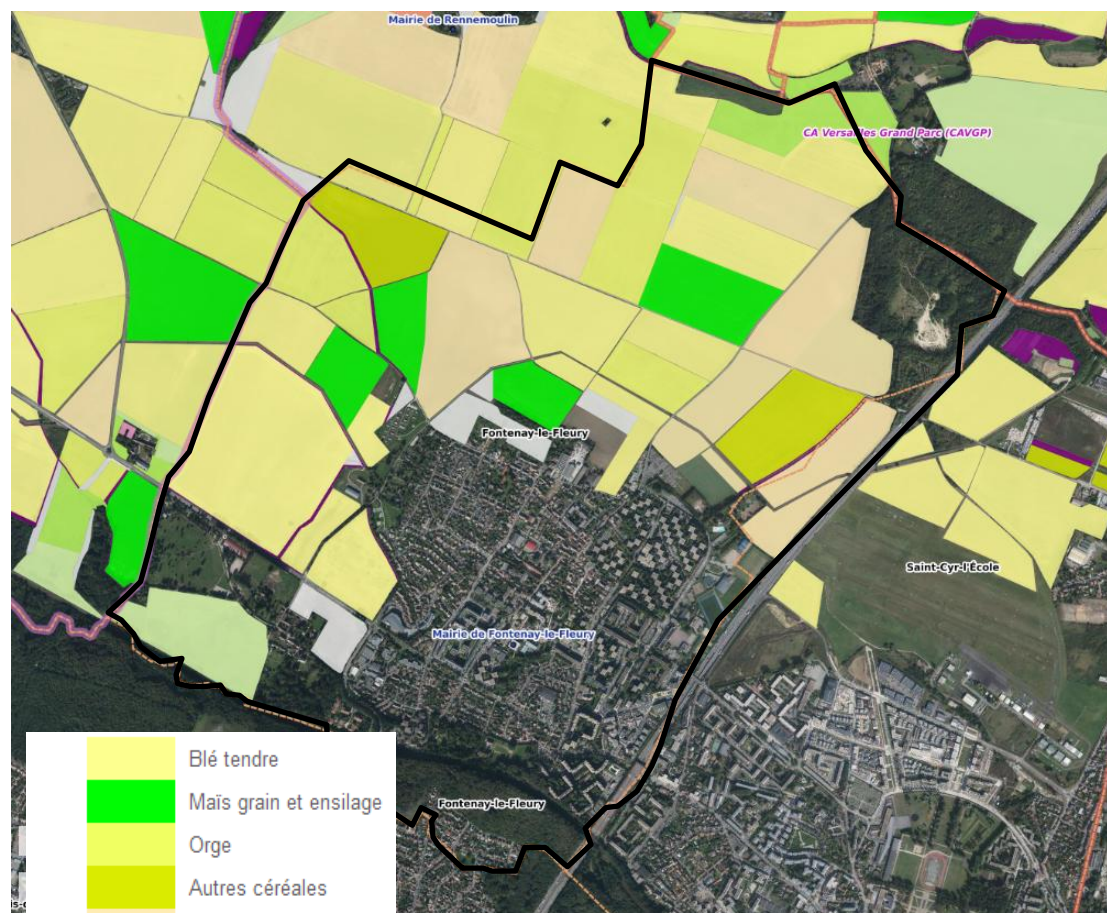
### Les espaces agricoles

Ils représentent environ 60% du territoire, et sont majoritairement orientés vers de la grande culture (blé, orge, maïs...).

### Les jardins familiaux

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.

Le site des Jardins de la Plaine a notamment une vocation d'apprentissage de la culture potagère respectueuse de l'environnement. Les aménagements sont conçus pour avoir un impact moindre sur le paysage et permettent, par exemple, la récupération des eaux de pluie, le compostage ou l'échange de matériel. Un règlement d'usage pose aussi le principe de la non-utilisation de traitements ou d'engrais nuisibles tels que les produits phytosanitaires et l'utilisation de modes de transport doux pour se rendre sur place.



Source : Géoportail, RGP 2022



## 2. LES ESPACES NATURELS ET LE PAYSAGE

### B/ Les protections et recensements

#### Les Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF)

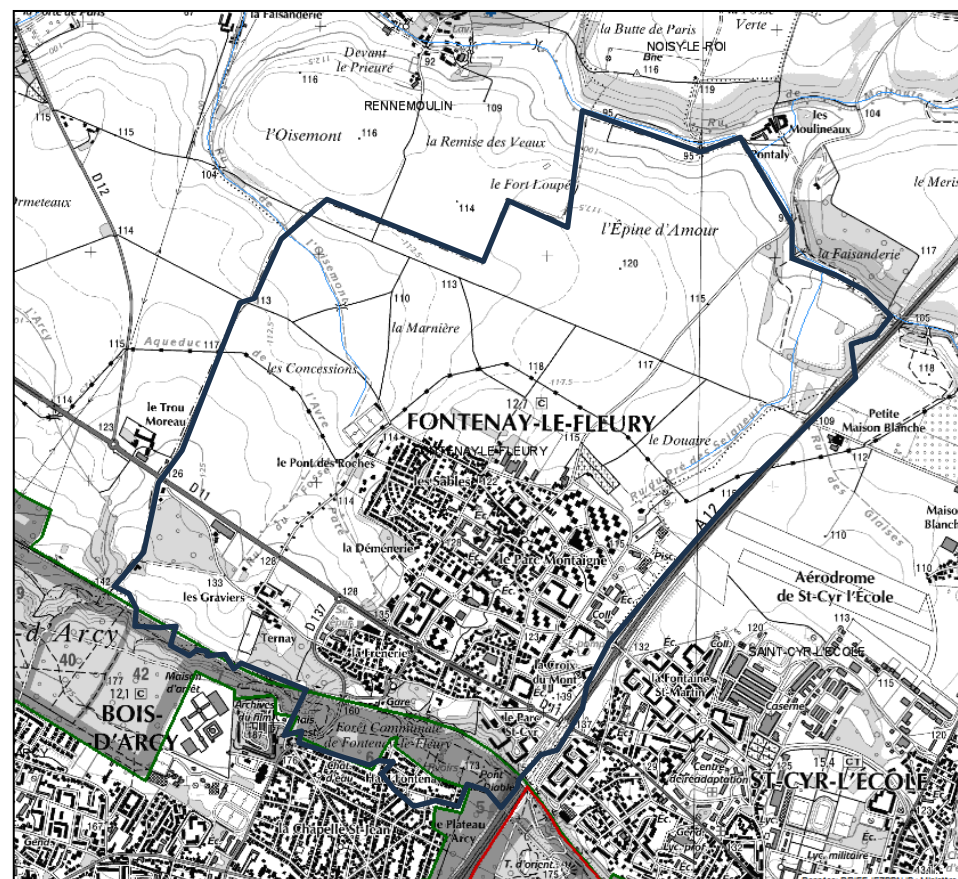
Au même titre que les richesses culturelles, la nature fait partie de notre patrimoine commun. Elle contribue à la qualité de notre vie quotidienne en raison de sa valeur biologique et paysagère.

Il existe deux types de ZNIEFF :

- ZNIEFF de type 1 : secteur de superficie généralement limitée, défini par la présence d'espèces, d'associations d'espèces ou de milieux rares, caractéristiques du patrimoine naturel national ou régional. Exemples : tourbière, prairie humide, mare, falaise. Ces espaces doivent faire l'objet d'une attention toute particulière lors de l'élaboration de tout projet d'aménagement et de gestion.
- ZNIEFF de type 2 : grands ensembles naturels riches ou peu modifiés par l'homme ou offrant des potentialités biologiques importantes. Dans une ZNIEFF de type 2, certains secteurs particulièrement riches peuvent aussi être inventoriés en ZNIEFF de type 1. Exemples : massifs forestiers, plateaux.

Fontenay-le-Fleury comprend 1 Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Floristique et Faunistique (ZNIEFF) de type 2 : forêt de Bois d'Arcy, qui concerne l'extrémité sud du territoire (forêt communale de Fontenay-le-Fleury, au sud de la voie ferrée). Cette zone devra de préférence être préservée en espace naturel.

CARTE DES ZNIEFF



Source : DRIEE Ile-de-France

## 2. LES ESPACES NATURELS ET LE PAYSAGE

### Les sites classés et inscrits

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.

#### Site classé de la Plaine de Versailles

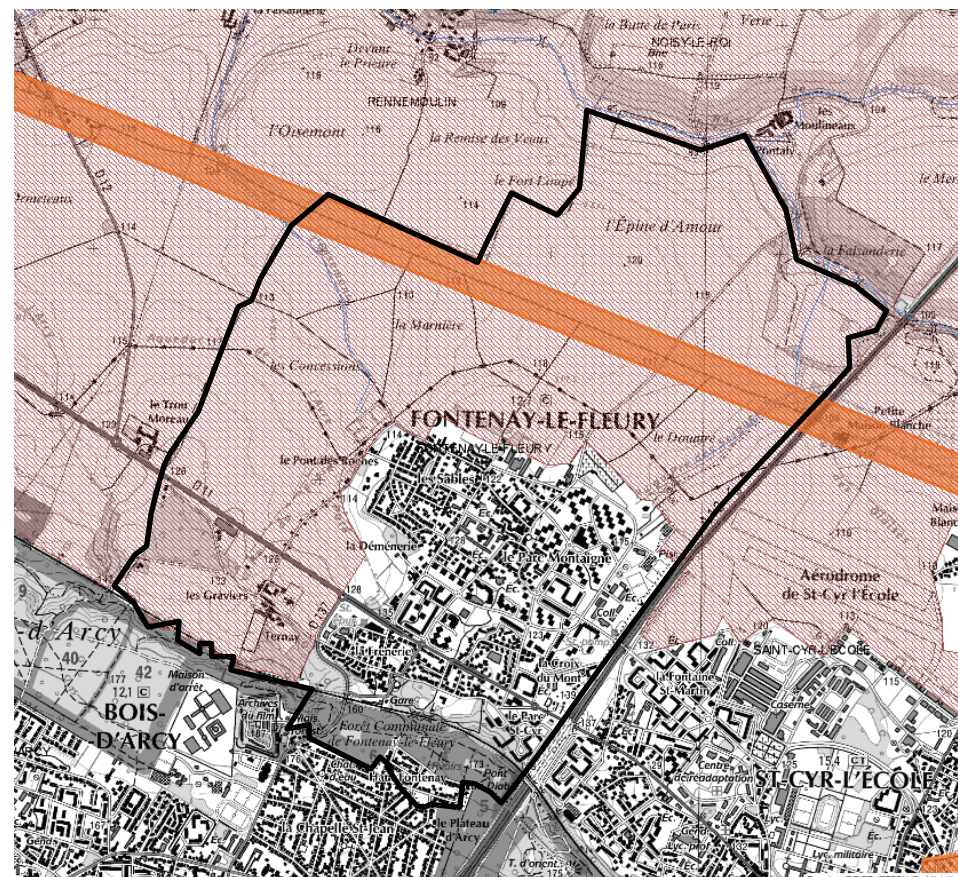
Le site de la Plaine de Versailles a été classé par arrêté du 7 juillet 2000.

D'un point de vue général, les sites classés n'ont pas vocation à accueillir une urbanisation nouvelle ou des constructions modifiant l'état ou l'aspect du site. Tout projet de permis de construire, de permis d'aménager, de déclaration préalable ou autre, devra être en adéquation avec le plan de gestion réalisé par la Communauté d'agglomération de Versailles Grand Parc en 2014.

#### Le patrimoine mondial de l'UNESCO

L'allée royale ainsi que le parc du Château de Versailles sont identifiés au titre du patrimoine mondial de l'UNESCO.

### CARTE DES SITES



Source : DRIEE Ile-de-France

## 2. LES ESPACES NATURELS ET LE PAYSAGE

### C/ La trame verte et bleue

#### Trame verte et bleue

Il s'agit d'une démarche qui vise à maintenir et à reconstituer un vaste réseau de territoires reliés entre eux, tant au plan national que local, pour permettre les échanges entre milieux naturels et entre les espèces animales et végétales qui y vivent. On parle de continuités écologiques.

Elle inclut deux composantes indissociables l'une de l'autre, le vert qui fait référence aux milieux naturels et semi-naturels terrestres (forêts, prairies etc.) et le bleu qui fait référence au réseau aquatique et humide (fleuves, rivières, étangs, marais etc.).

L'objectif est de contribuer à enrayer la perte de biodiversité en garantissant la libre circulation de la faune et de la flore, menacée aujourd'hui par la fragmentation croissante du territoire. En plus de ses fonctions écologiques, la trame verte et bleue assure des fonctions paysagères (qualité et diversité) et sociales (cadre de vie, support de modes de déplacement doux etc.).

La trame verte et bleue ne doit pas être pensée seulement à l'échelle communale, mais doit aussi s'inscrire dans un cadre plus large à l'échelle intercommunale.

L'IAU Ile-de-France (Institut d'Aménagement et d'Urbanisme) identifie des sous-trames (boisée, herbacée et bleue) dont les cartes sont présentées ci-après.







## 2. LES ESPACES NATURELS ET LE PAYSAGE









### Trame boisée

Les éléments boisés sont importants au sud (forêt communale de Fontenay-le-Fleury, espaces liés au centre équestre...), mais aussi au nord, dans le secteur de la Faisanderie. Par ailleurs, la présence de la nature en ville est importante (espaces verts, espaces d'accompagnement de grandes résidences, arbres d'alignement...).





#### Trame végétale ordonnancée

-  Alignement d'arbres, allée
-  Alignement de ligneux bas, haie ornementale dense, haie réalisée pour le gibier de plaine
-  Alignement d'arbres, allée
-  Alignement de ligneux bas, haie ornementale dense, haie réalisée pour le gibier de plaine (discon.)

#### Trame végétale libre

-  Berme avec arbres plantés, haie arborescente, bosquet, bouquet d'arbres
-  Berme avec ligneux bas plantés, haie de ligneux bas, verger (discon.), bouquet d'arbustes
-  Berme avec embuissonnement spontané
-  Arbre isolé, bouquet d'arbres
-  Arbuste isolé, bouquet d'arbustes
-  Berme avec arbres plantés, haie arborescente
-  Berme avec ligneux bas plantés, haie de ligneux bas, verger (discon.)
-  Berme avec embuissonnement spontané








#### Trame végétale humide

-  Ripisylve arborée
-  Ripisylve de ligneux bas
-  Ripisylve arborée
-  Ripisylve de ligneux bas



#### Continuité de la trame

-  Discontinu
-  Epars
-  Discontinu
-  Epars

#### Milieux naturels - ECOMOS (3)

-  Verger et petits fruits
-  Forêt de feuillus
-  Forêt de conifères
-  Forêt mélangée
-  Territoires agricoles, avec végétation naturelle importante
-  Forêt et végétation arbustive en mutation
-  Végétation clairsemée

#### Occupation du sol - MOS

-  Parcs ou jardins de l'habitat
-  Eau fermée (étangs, lacs), Cours d'eau

### CARTE DE LA TRAME BOISÉE



Source : IAU Ile-de-France





## 2. LES ESPACES NATURELS ET LE PAYSAGE















### Trame herbacée

Cette carte recense surtout les haies, les espaces d'accompagnement des rus et de l'aqueduc, qui créent un maillage vert au sein de l'espace agricole.




#### Trame végétale ordonnancée

-  Haie ornementale dense, haie réalisée pour le gibier de plaine (discon.)
-  Haie ornementale dense, haie réalisée pour le gibier de plaine (discon.)

#### Trame végétale libre

-  Bande herbeuse (plus de 5 mètres de large)
-  Berme prairiale, prairie naturelle
-  Jachère faune sauvage, friche
-  Berme avec arbres plantés, haie arborescente
-  Berme avec ligneux bas plantés, haie de ligneux bas, verger (discon.)
-  Berme avec embuissonnement spontané
-  Bande herbeuse (entre 2,5 et 5 mètres de large)
-  Bande herbeuse (plus de 5 mètres de large)
-  Chemin enherbé, chemin partiellement enherbé (discon.)
-  Berme prairiale, Prairie naturelle
-  Berme avec arbres plantés, haie arborescente
-  Berme avec ligneux bas plantés, haie de ligneux bas, verger (discon.)
-  Berme avec embuissonnement spontané
-  Jachère faune sauvage, friche







#### Trame végétale humide

-  Bande herbeuse ripicole (plus de 5 mètres de large)
-  Bande herbeuse ripicole (entre 2,5 et 5 mètres de large)
-  Bande herbeuse ripicole (plus de 5 mètres de large)



#### Continuité de la trame

-  Discontinu
-  Epars
-  Discontinu
-  Epars

#### Milieux naturels - ECOMOS (3)

-  Prairies
-  Territoires agricoles, avec végétation naturelle importante
-  Pelouse et pâturage naturel
-  Landes et broussailles
-  Roches nues
-  Végétation clairsemée

#### Occupation du sol - MOS

-  Surfaces en herbe à caractère agricole
-  Eau fermée (étangs, lacs), Cours d'eau

### CARTE DE LA TRAME HERBACÉE



Source : IAU Ile-de-France

## 2. LES ESPACES NATURELS ET LE PAYSAGE

### Trame bleue

Les principaux rus et bassins sont identifiés sur cette carte.

#### Trame végétale humide

- Mare
- Mouillère
- Bassin de rétention
- Ripisylve de ligneux bas
- Ripisylve arborée
- Bande herbeuse ripicole (plus de 5 mètres de large)
- Mare
- Mouillère
- Bassin de rétention
- ~ Bande herbeuse ripicole (entre 2,5 et 5 mètres de large)
- ~ Bande herbeuse ripicole (plus de 5 mètres de large)
- ~ Ripisylve arborée
- ~ Ripisylve de ligneux bas

#### Continuité de la trame

- Discontinu
- Epars
- Discontinu
- Epars

#### Milieux naturels - ECOMOS (3)

- 411 Marais intérieurs
- 412 Tourbières
- 512 Plans d'eau

#### Occupation du sol - MOS

- Eau fermée (étangs, lacs)
- Cours d'eau

### CARTE DE LA TRAME BLEUE



Source : IAU Ile-de-France



## 2. LES ESPACES NATURELS ET LE PAYSAGE

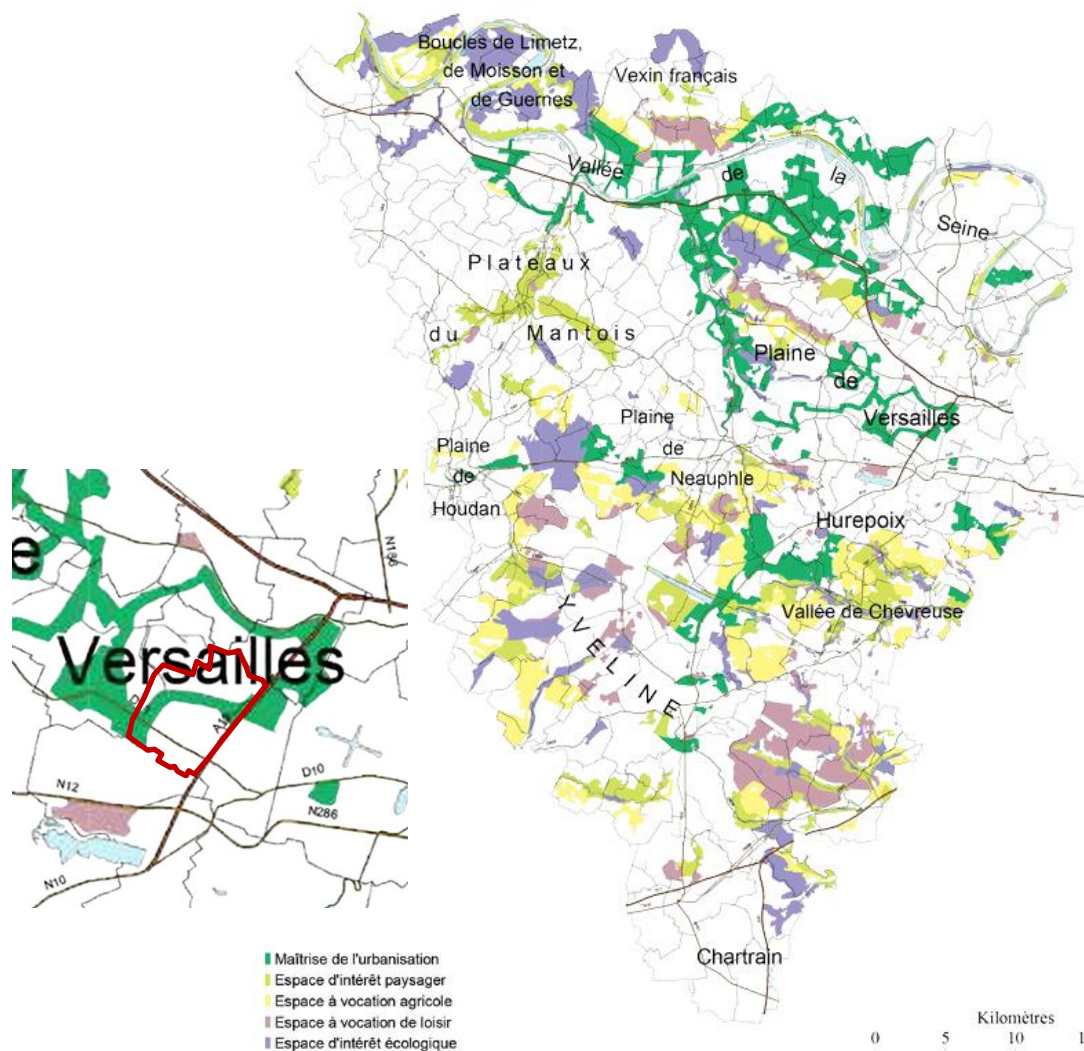
### Le Schéma Départemental des Espaces Naturels (SDEN)

Le Conseil Général des Yvelines s'est doté en juin 1994 d'un Schéma Départemental des Espaces Naturels (SDEN), mis à jour en 1999. Il préconise de prendre des dispositions réglementaires visant à assurer la protection et la mise en valeur des espaces naturels par l'affirmation des fonctions suivantes:

- Une fonction de coupure verte et de maîtrise des fronts urbains pour l'ensemble des secteurs situés aux abords de l'Aqueduc de l'Avre à la périphérie Nord des espaces urbanisés de manière à prévenir toute avancée de l'urbanisation sur les coteaux agricoles.
- Une fonction agricole pour les coteaux situés aux lieux-dits "La Marnière" et "L'Epine d'Amour".
- Une fonction récréative pour l'espace boisé de la Faisanderie situé à l'Ouest de l'A 12.

Aucun espace d'intérêt écologique n'est repéré sur la commune par ce schéma.

CARTE DU SCHÉMA DÉPARTEMENTAL DES ESPACES NATURELS



## 2. LES ESPACES NATURELS ET LE PAYSAGE

### Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE)

Le schéma régional de cohérence écologique, co-élaboré par l'Etat et la Région, 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 :

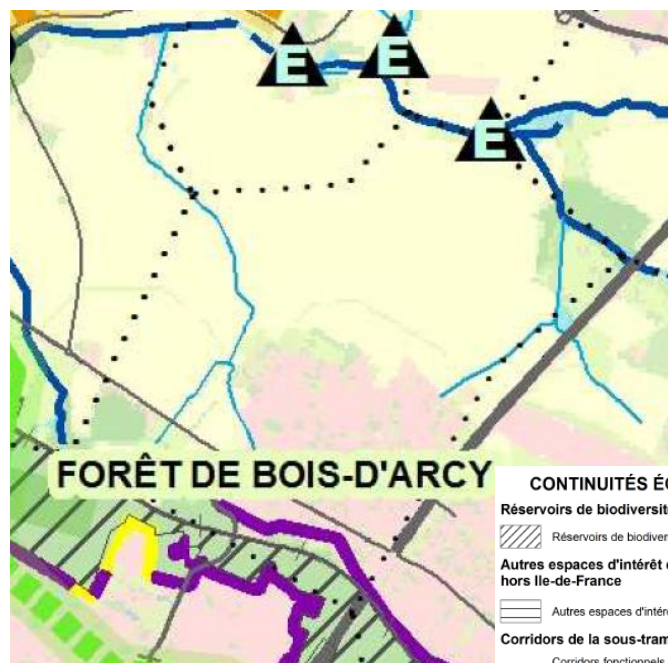
- il identifie les composantes de la trame verte et bleue (réservoirs de biodiversité, corridors écologiques, cours d'eau et canaux, obstacles au fonctionnement des continuités écologiques) ;
- il identifie les enjeux régionaux de préservation et de restauration des continuités écologiques, et définit les priorités régionales dans un plan d'action stratégique ;
- il propose les outils adaptés pour la mise en œuvre 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 les composantes de la trame verte et bleue, et une autre les objectifs de préservation et de restauration de la trame verte et bleue. Ces deux cartes sont présentées ci-dessous.

Le SRCE identifie les éléments suivants :

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

CARTE DES COMPOSANTES DE LA TRAME VERTE ET BLEUE



Source : SRCE

#### CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

##### Réservoirs de biodiversité

Réservoirs de biodiversité

##### Autres espaces d'intérêt écologique hors Ile-de-France

Autres espaces d'intérêt écologique hors Ile-de-France

##### Corridors de la sous-trame arborée

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

##### Corridors de la sous-trame herbacée

Corridors fonctionnels des prairies, friches et dépendances vertes

Corridors à fonctionnalité réduite des prairies, friches et dépendances vertes

Corridors des milieux calcaires à fonctionnalité réduite

Corridors et continuum de la sous-trame bleue

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

#### ÉLÉMENTS FRAGMENTANTS

##### Obstacles des corridors arborés

Infrastructures fractionnantes

##### Obstacles des corridors calcaires

Coupures urbaines

##### Obstacles de la sous-trame bleue

Obstacles à l'écoulement (ROE v3)

##### Point de fragilité des corridors arborés

Routes présentant des risques de collisions avec la faune

Passages contraints au niveau d'un ouvrage sur une infrastructure linéaire

Passages difficiles dus au mitage par l'urbanisation

Passages prolongés en cultures

Cloûtures difficilement franchissables

##### Points de fragilité des corridors calcaires

Coupures boisées

Coupures agricoles

##### Points de fragilité des continuités de la sous-trame bleue

Secteurs riches en mares et mouillères recoupés par des infrastructures de transport

Milieux humides alluviaux recoupés par des infrastructures de transport

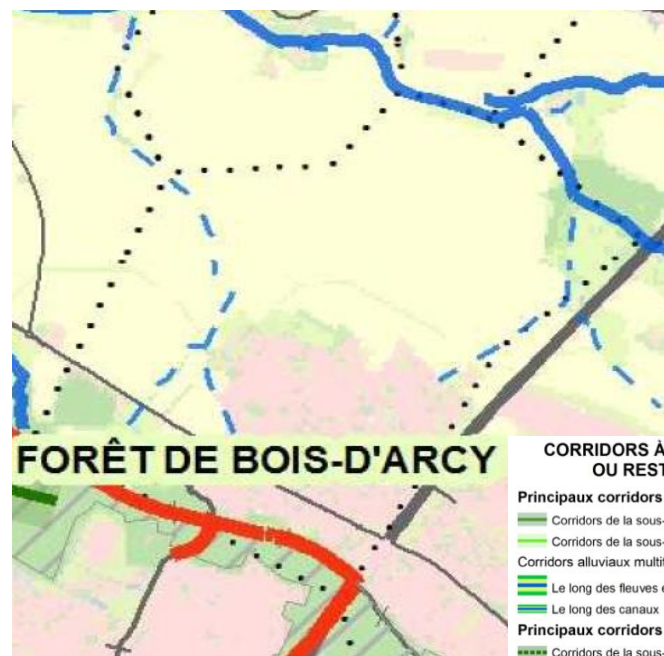


## 2. LES ESPACES NATURELS ET LE PAYSAGE

Le SRCE identifie les objectifs de préservation et de restauration suivants :

- Les cours d'eau à préserver et/ou à restaurer
- La ligne de train, l'A12 et la RD127 au sud comme éléments de coupure des réservoirs de biodiversité, à traiter prioritairement.

CARTE DES OBJECTIFS DE LA TRAME VERTE ET BLEUE



Source : SRCE

### CORRIDORS À PRÉSERVER OU RESTAURER

#### Principaux corridors à préserver

- Corridors de la sous-trame arborée
- Corridors de la sous-trame herbacée

#### Corridors alluviaux multitrames

- Le long des fleuves et rivières
- Le long des canaux

#### Principaux corridors à restaurer

- Corridors de la sous-trame arborée
- Corridors des milieux calcaires

#### Corridors alluviaux multitrames en contexte urbain

- Le long des fleuves et rivières
- Le long des canaux

#### Réseau hydrographique

- Cours d'eau à préserver et/ou à restaurer
- Autres cours d'eau intermittents à préserver et/ou à restaurer

#### Connexions multitrames

- Connexions entre les forêts et les corridors alluviaux
- Autres connexions multitrames

### ÉLÉMENTS À PRÉSERVER

- Réservoirs de biodiversité
- Milieux humides

### ÉLÉMENTS FRAGMENTANTS À TRAITER PRIORITAIREMENT

#### Obstacles et points de fragilité de la sous-trame arborée

- Coupures des réservoirs de biodiversité par les infrastructures majeures ou importantes

- Principaux obstacles

- Points de fragilité des corridors arborés

#### Obstacles et points de fragilité de la sous-trame bleue

- Cours d'eau souterrains susceptibles de faire l'objet d'opérations de réouverture

- Obstacles à traiter d'ici 2017 (L. 214-17 du code de l'environnement)

- Obstacles sur les cours d'eau

- Secteurs riches en mares et mouillères recoupés par des infrastructures de transport

- Milieux humides alluviaux recoupés par des infrastructures de transport

### AUTRES ÉLÉMENTS D'INTÉRÊT MAJEUR pour le fonctionnement des continuités écologiques

- Secteurs de concentration de mares et mouillères
- Mosaïques agricoles
- Lisières agricoles des boisements de plus de 100 ha situés sur les principaux corridors arborés

## 2. LES ESPACES NATURELS ET LE PAYSAGE

### D/ La faune et la flore

#### Un patrimoine faunistique et floristique riche

Au titre de la faune et de la flore, nous disposons de deux recensements qui ne donnent pas les mêmes résultats quantitatifs, mais qui montrent la diversité et la richesse du patrimoine faunistique et floristique sur le territoire communal.

Les données de l'Inventaire National du Patrimoine Naturel (INPN) identifient 638 espèces sur le territoire communal, dont 141 espèces animales, 1 espèce de champignons et 433 espèces végétales.

Parmi les espèces animales, on trouve une espèce d'amphibien, 32 espèces d'insectes, 15 espèces de mammifères et 92 espèces d'oiseaux.

Selon les données du CBNBP (Conservatoire Botanique National du Bassin Parisien), on trouve **343** espèces végétales.

## 2. LES ESPACES NATURELS ET LE PAYSAGE

### E/ Le paysage

*Cette partie est issue de l'étude sur les lisières réalisée par Isabel Claus, et de l'étude sur le paysage communal réalisée par Geoffrey Léger.*

La commune est située dans la plaine de Versailles, et est bordée au sud par le plateau de Bois d'Arcy.

Les grandes composantes du paysage sont les suivantes :

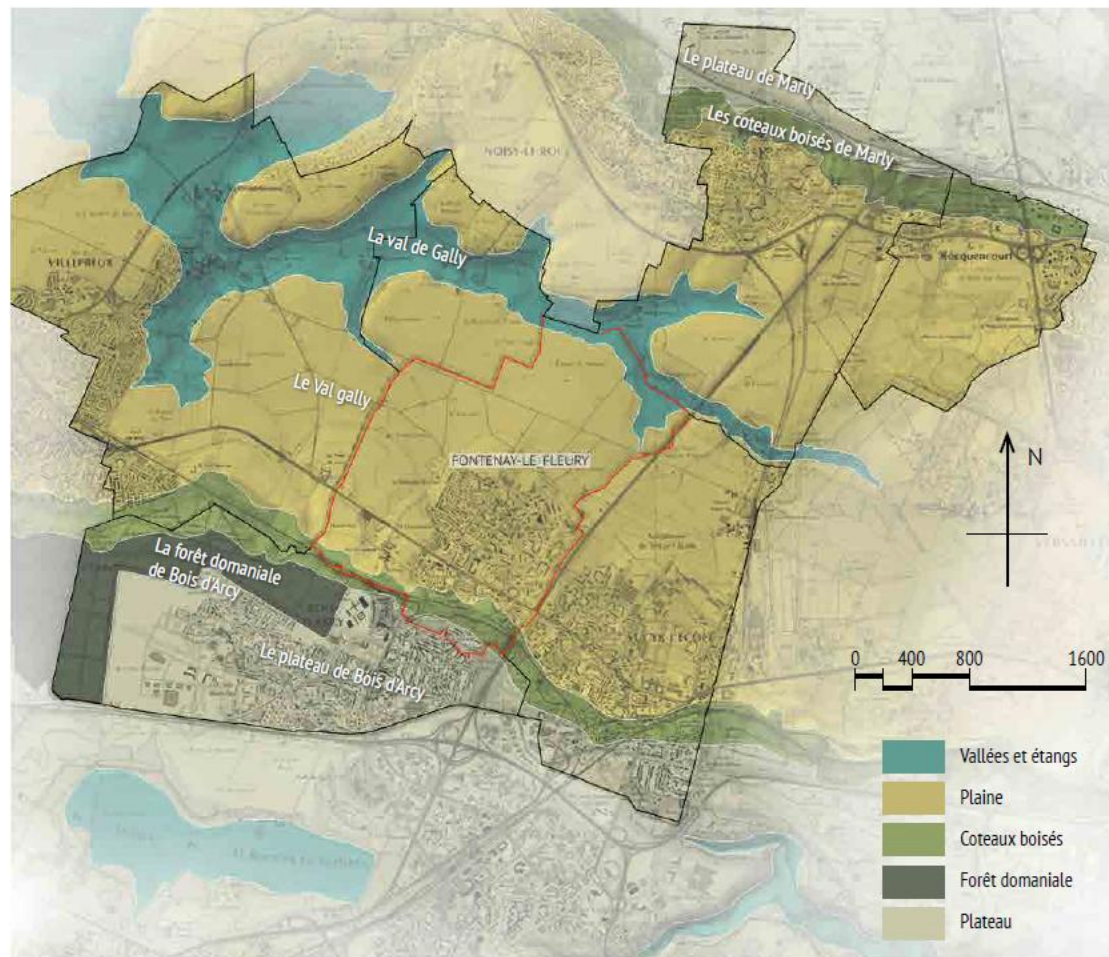
- Le plateau de Bois d'Arcy
- Le coteau boisé
- La plaine de Versailles
- Le val de Gally

#### Le plateau de Bois d'Arcy

Seule une petite partie du territoire communal est concernée par le plateau de Bois d'Arcy : il s'agit du quartier de Haut Fontenay qui est en continuité directe et totale avec le quartier de la Chapelle Saint-Jean sur Bois d'Arcy. Ce quartier est composé d'un habitat pavillonnaire en limite de forêt qui crée un véritable horizon proche à l'échelle du secteur.

#### Le coteau boisé

Cet espace est relativement réduit, la pente du coteau étant très forte, sa largeur est peu importante. Il est intégralement recouvert par la forêt communale de Fontenay-le-Fleury, et la voie ferrée Est-Ouest, est située en limite nord du coteau. Les accès à la forêt et au plateau sont réduits du fait de la présence de la voie ferrée, qui créer une véritable coupure. La forêt étant relativement dense, les percées visuelles vers la plaine de Versailles sont très limitées, voire inexistantes.



Source : étude du paysage communal, Geoffrey Léger

## 2. LES ESPACES NATURELS ET LE PAYSAGE

### La plaine de Versailles

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 Plaine Versaillaise et parcourue de chemins ruraux et d'allées royales qui relient certaines communes directement au Château. Elles font actuellement l'objet de réhabilitation.

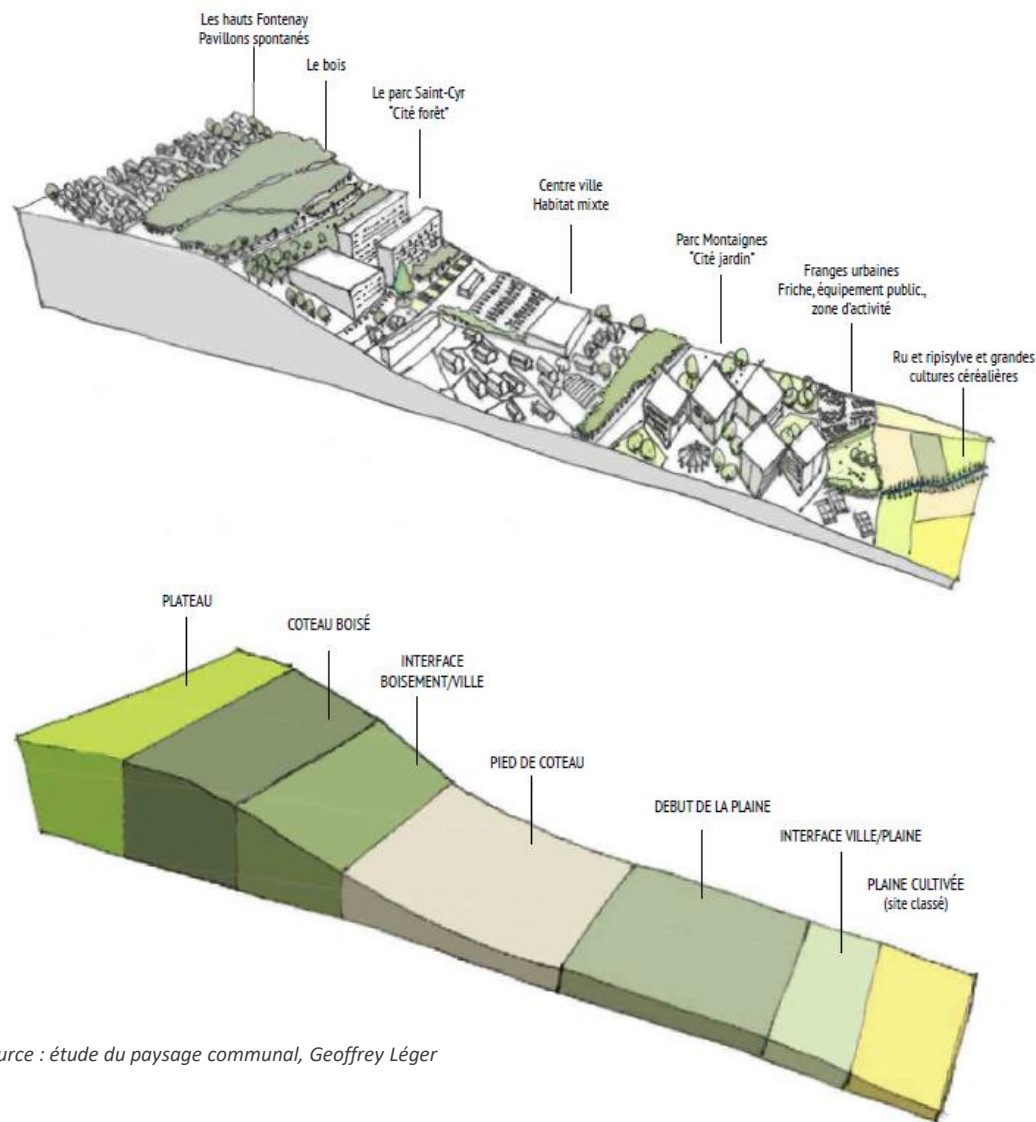
L'urbanisation est très concentrée au sud-est du territoire, afin notamment de prendre en compte l'allée royale de Villepreux, et de laisser ainsi cette perspective dégagée vers le château de Versailles.

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.

### Le val de Gally

Cette entité paysagère forme la limite nord du territoire. Elle est visible notamment par la végétation importante autour du ru de Gally, mais aussi par la présence du site de la Faisanderie, qui est bien visible dans l'espace agricole du fait du boisement important qui l'entoure.

Dans le val de Gally, la présence de l'eau est notamment décelable par la présence d'essences adaptées aux milieux humides telles que des saules et des peupliers.



Source : étude du paysage communal, Geoffrey Léger



## 2. LES ESPACES NATURELS ET LE PAYSAGE

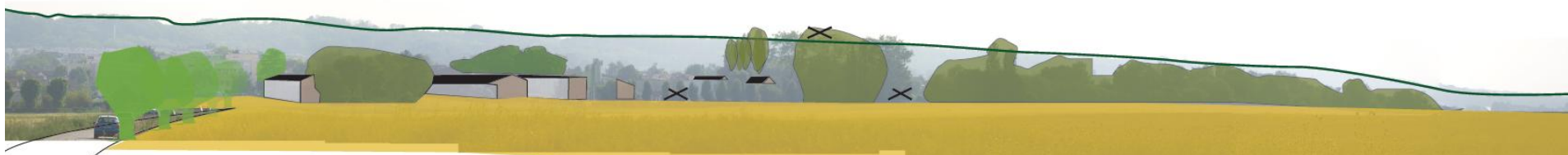
### Les lisières entre l'espace urbanisé et la plaine de Versailles

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.

Est présenté ci-dessous le diagnostic de la lisière nord du territoire urbanisé.

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 faîtage 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.



Source : étude sur les lisières, Isabel Claus

## 2. LES ESPACES NATURELS ET LE PAYSAGE

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 dégagant 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.



Source : étude sur les lisières, Isabel Claus

## 2. LES ESPACES NATURELS ET LE PAYSAGE



Une forêt périurbaine de 479 hectares.

Les espaces agricoles sont protégés par le site classé de la plaine de Versailles.

De nombreux espaces verts.

Des pieds d'immeubles végétalisés, notamment dans les grandes résidences.

Des paysages reconnus et classés.



Une trame bleue discontinue.

### ENJEUX IDENTIFIES

- ➔ Protéger les grands espaces agricoles et paysagers.
- ➔ Développer la trame bleue et verte.
- ➔ Protéger les espaces de nature en ville.
- ➔ Maintenir et développer les lisères entre espaces urbains et agricoles.
- ➔ Des lisères entre les espaces urbanisés, naturels et agricoles préservées.

### 3. LES RISQUES ET NUISANCES

#### A/ Les nuisances sonores

##### Les infrastructures routières

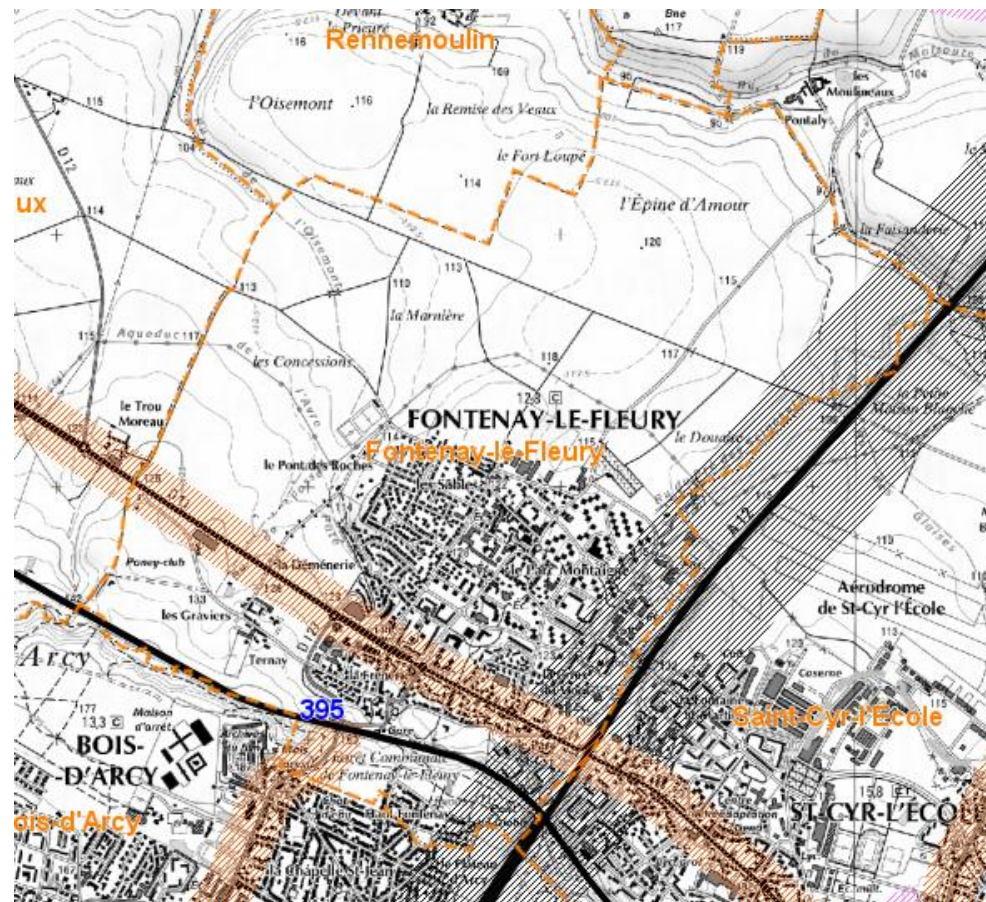
Selon le Code de l'Environnement et en application de la loi relative à la lutte contre le bruit du 31 décembre 1992, le Préfet a signé l'arrêté préfectoral de classement acoustique des infrastructures de transport terrestre en vigueur le 10 octobre 2000. Il classe les infrastructures routières nationales, départementales et communales, ainsi que les autoroutes, vis-à-vis du bruit.

Ce classement compte 5 catégories de nuisance sonore (la catégorie 1 étant la plus bruyante) et des modalités d'isolement acoustique leurs sont associées. 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.

Niveau sonore de référence $L_{aeq}$ (6h- 22h) en dB (A)	Catégorie de l'infrastructure	Largeur maximale des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de l'infrastructure
$L > 81$	1	$d = 300m$
$76 < L < 81$	2	$d = 250m$
$70 < L < 76$	3	$d = 100m$
$65 < L < 70$	4	$d = 30m$
$60 < L < 65$	5	$d = 10m$

Les tableaux page ci-après, issus de l'arrêté préfectoral, identifient les axes concernés par le classement sonore.

CARTE DU CLASSEMENT SONORE DES ROUTES DÉPARTEMENTALES



Source : [http://cartelie.application.developpement-durable.gouv.fr/cartelie/voir.do?carte=Cartes\\_Classement\\_sonore\\_Grandes\\_infrastructures\\_v03\\_03\\_2009&service=DDT\\_78](http://cartelie.application.developpement-durable.gouv.fr/cartelie/voir.do?carte=Cartes_Classement_sonore_Grandes_infrastructures_v03_03_2009&service=DDT_78)



### 3. LES RISQUES ET NUISANCES

**Tableau des voies routières non communales**

Nom de l'infrastructure	Délimitation du tronçon	Catégorie de l'infrastructure	Largeur du secteur affecté par le bruit	Type de tissu (rue en "U" ou tissu ouvert)
A12	Limite Bailly - PR 5+211 (R.D.11)	1	300 m	Tissu ouvert
A12	PR 5+570 - Limite Bois d'Arcy	1	300 m	Rue en "U"
RD11	Totalité	3	100 m	Tissu ouvert
RD127	Totalité	3	100 m	Tissu ouvert

**Tableau des voies communales**

Nom de l'infrastructure	Délimitation du tronçon	Catégorie de l'infrastructure	Largeur du secteur affecté par le bruit (1)	Type de tissu (rue en "U" ou tissu ouvert)
Avenue Schweitzer	Rue Emile Zola Limite St Cyr RD 127	4	30 m	Tissu ouvert
Rue Pompidou	Avenue de la République (RD 11)	4	30 m	Tissu ouvert

**Tableau des voies ferrées**

Nom de l'infrastructure N° de ligne	Délimitation du tronçon	Catégorie de l'infrastructure	Largeur du secteur affecté par le bruit (1)	Type de tissu (rue en "U" ou tissu ouvert)
395	Totalité	1	300 m	Tissu Ouvert

### 3. LES RISQUES ET NUISANCES

#### L'aérodrome de Saint-Cyr-l'École

Le Plan d'Exposition au Bruit de l'aérodrome de Saint-Cyr-l'École a été approuvé par arrêté préfectoral du 26/10/1983.

Les abords de l'aérodrome sont partagés en trois zones :

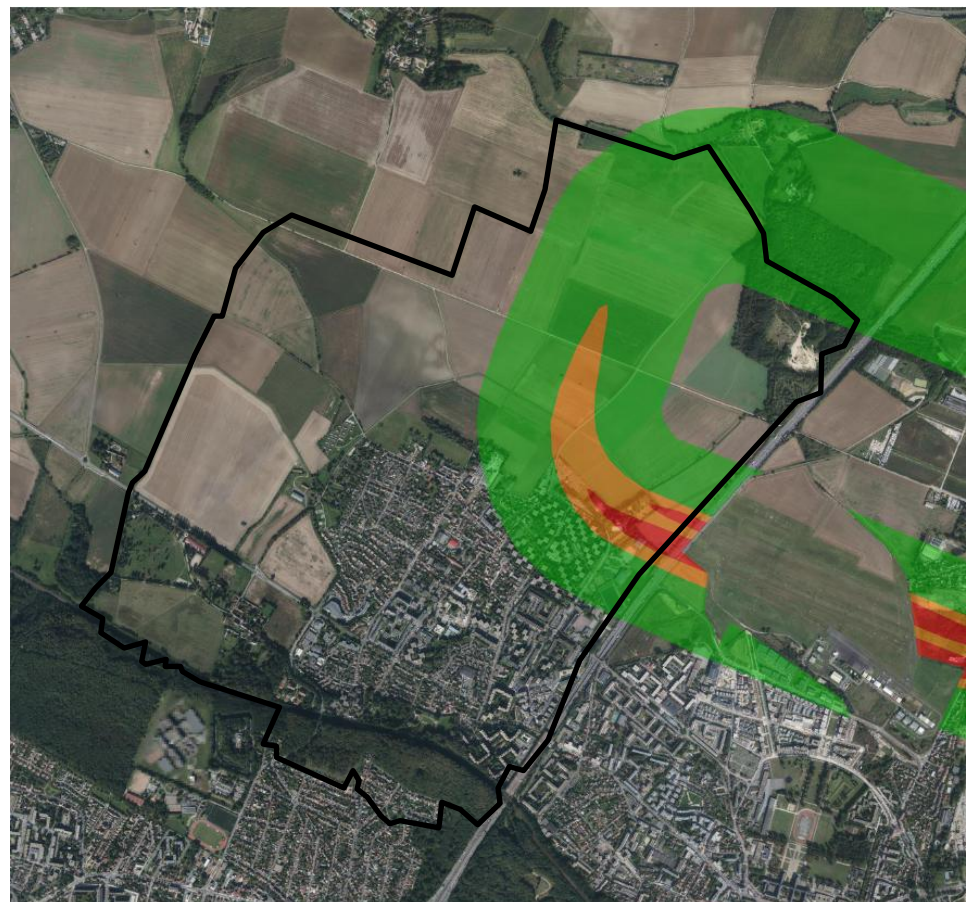
- La zone de bruit fort A avec un indice psophique supérieur à 96.
- La zone de bruit fort B avec un indice psophique entre 89 et 96.
- La zone de bruit modéré C avec un indice psophique entre 72 et 89.

L'indice psophique est l'indice utilisé en France pour quantifier l'exposition au bruit autour des aéroports. Ce document est amené à être révisé. A cette fin, des campagnes préalables de mesure du bruit ont été menées autour de l'aérodrome sur toute l'année 2016.

- Zone A : zone de bruit fort où  $L_{den} > 70$  ou  $IP > 96$
- Zone B : zone de bruit fort où  $L_{den} < 70$  et dont la limite extérieure est comprise entre  $L_{den} 65$  et  $62$  ou zone dont la valeur  $IP$  est comprise entre  $96$  et  $89$
- Zone C : zone de bruit modéré comprise entre la limite extérieure de la zone B ou  $IP = 89$  et une limite comprise entre  $L_{den} 57$  et  $55$  ou  $IP$  entre  $84$  et  $72$
- Zone D : zone de bruit comprise entre la limite extérieure de la zone C et la limite correspondant à  $L_{den} 50$

Ref. Code de l'urbanisme  
- Article R112-3

CARTE DU PEB DE L'AÉRODROME DE SAINT-CYR-L'ÉCOLE



Source : Géoportail, PEB

### 3. LES RISQUES ET NUISANCES

#### Les cartes stratégiques de bruit

L'objectif des cartes de bruit est d'établir un état des lieux du niveau d'exposition des populations au bruit. En particulier sont localisées les zones bruyantes et les zones dites "calmes" afin de mettre en place un plan de prévention correspondant.

Comme précisé dans l'arrêté du 4 avril 2006, les représentations graphiques sur le territoire du département pour chaque infrastructure sont les suivantes :

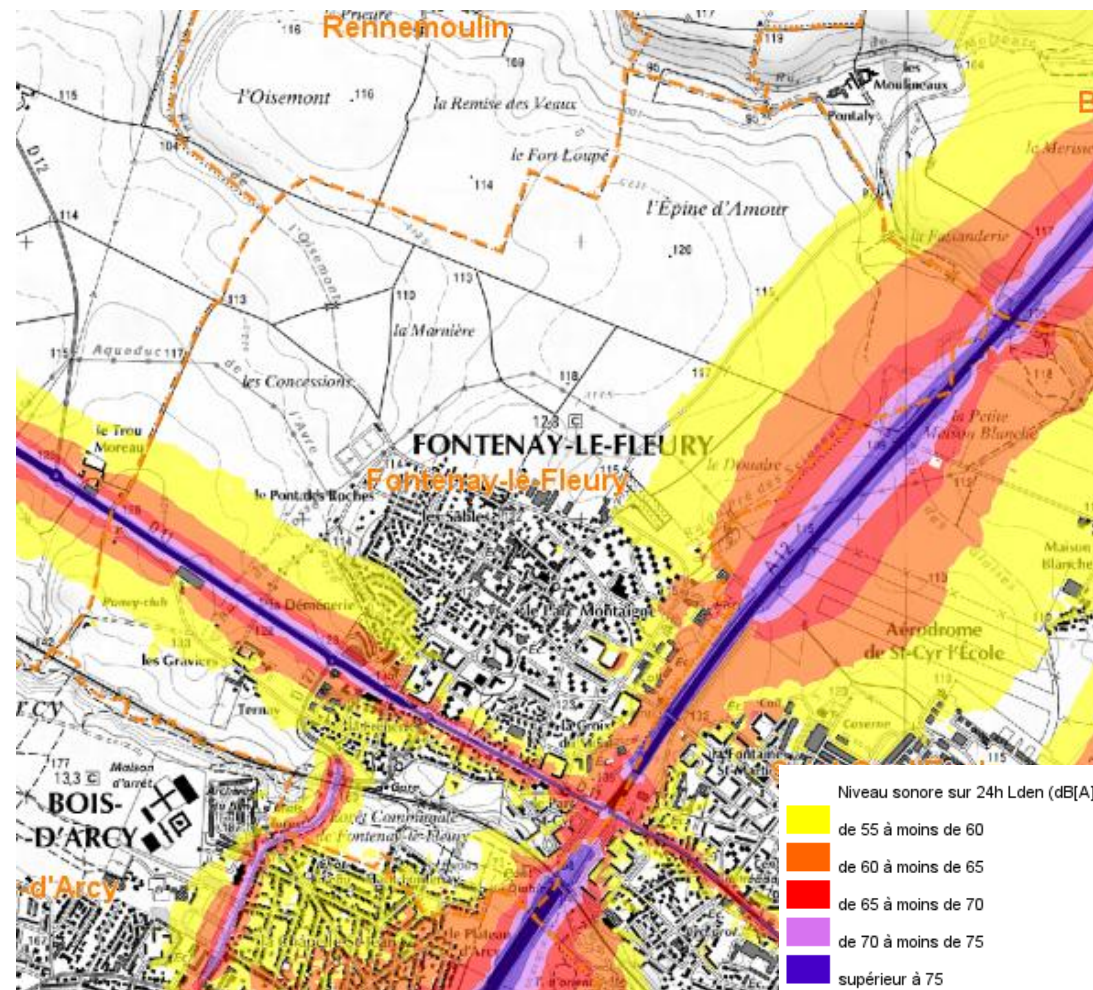
- les zones exposées au bruit à l'aide de courbes isophones tracées à partir de 55dB(A) en Lden et 50dB(A) en Ln
- les secteurs affectés par le bruit arrêtés par le préfet
- les zones concernant les bâtiments d'habitation, d'enseignement et de santé où les valeurs limites sont dépassées

#### Le Plan de Prévention du bruit dans l'environnement (PPBE)

Le Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement est un document stratégique qui a pour but d'optimiser sur un plan technique, stratégique et économique les actions à engager afin d'améliorer l'environnement sonore, préserver la qualité des endroits remarquables et prévenir toute évolution prévisible du bruit, et ce à l'échelle du territoire.

Le PPBE du Département a été approuvé le 2 octobre 2012. Il a analysé les impacts des nuisances de l'A12, mais ils ne concernent pas la commune.

CARTE STRATÉGIQUE DU BRUIT DES INFRASTRUCTURES ROUTIÈRES



Source : [http://cartelie.application.developpement-durable.gouv.fr/cartelie/voir.do?carte=Cartes\\_Bruit\\_Voies\\_routieres\\_v15\\_02\\_2009&service=DDT\\_78](http://cartelie.application.developpement-durable.gouv.fr/cartelie/voir.do?carte=Cartes_Bruit_Voies_routieres_v15_02_2009&service=DDT_78)



### 3. LES RISQUES ET NUISANCES

#### B/ La qualité de l'air

##### Une qualité de l'air moyenne à Fontenay-le-Fleury

La qualité de l'air se mesure depuis 2011 par l'indice CITEAIR, qui varie 0 à plus de 100, selon 5 qualificatifs (de très faible à très élevé).



Source : [www.airparif.asso.fr](http://www.airparif.asso.fr)

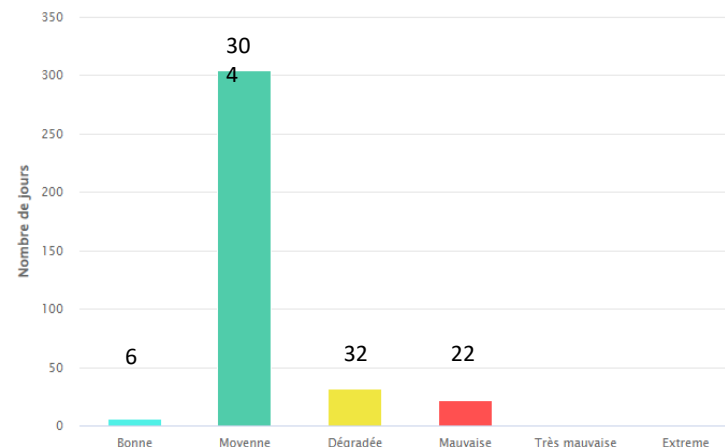
La qualité de l'air est globalement moyenne à Fontenay-le-Fleury (304 jours par an de pollution est moyenne soit environ 84% de l'année, pour 22 jours de qualité de l'air est mauvaise). Ces chiffres sont meilleurs qu'à l'échelle de l'ensemble du département (261 jours par an de pollution très faible à faible, pour 15 jours de pollution élevée à très élevée).

Le graphique ci-contre recense la part des secteurs d'activités dans l'émission de polluants :

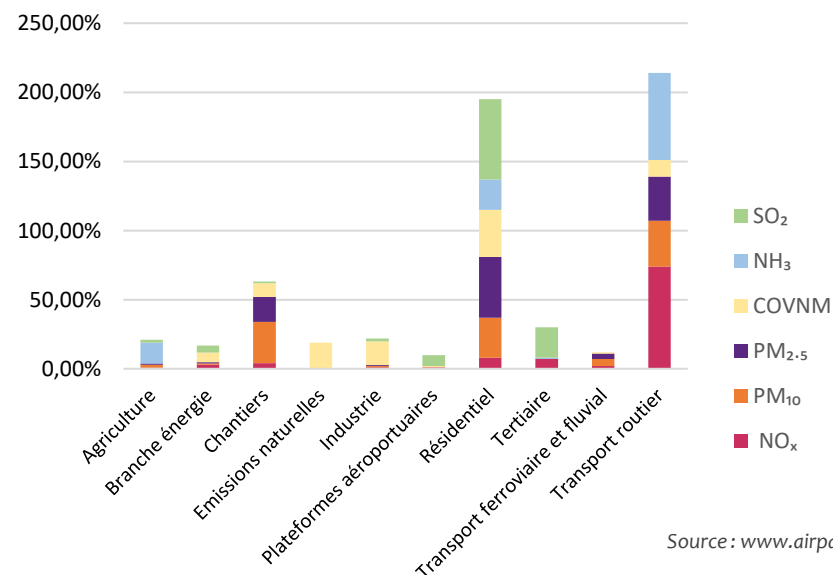
- Le trafic routier et le secteur résidentiel et tertiaire sont les principaux responsables des pollutions atmosphériques.
- Les chantiers et carrières sont responsables d'une partie des émissions de NO<sub>x</sub>, COVNM, de PM<sub>10</sub> et de PM<sub>2.5</sub>.

NO<sub>x</sub> : oxydes d'azote, SO<sub>2</sub> : dioxyde de soufre, COVNM : composés organiques volatils non méthaniques, PM<sub>10</sub> : particules dont le diamètre est inférieur à 10µm, PM<sub>2.5</sub> : particules dont le diamètre est inférieur à 2.5µm, GES : gaz à effet de serre.

##### Répartition annuelle de l'indice global par qualificatif (2023)



##### Contribution en % des différents secteurs d'activités aux émissions de polluants à l'échelle de Versailles Grand Parc



Source : [www.airparif.asso.fr](http://www.airparif.asso.fr)



### 3. LES RISQUES ET NUISANCES

#### B/ La qualité de l'air

Airparif établit chaque année des cartes de modélisations. Ces dernières permettent de visualiser les concentrations moyennes annuelles estimées de divers polluants.

##### Benzène

Il est possible d'identifier une homogénéité des concentrations en benzène sur la commune Fontenay-le-Fleury, la concentration respecte les objectifs de qualité de l'air.

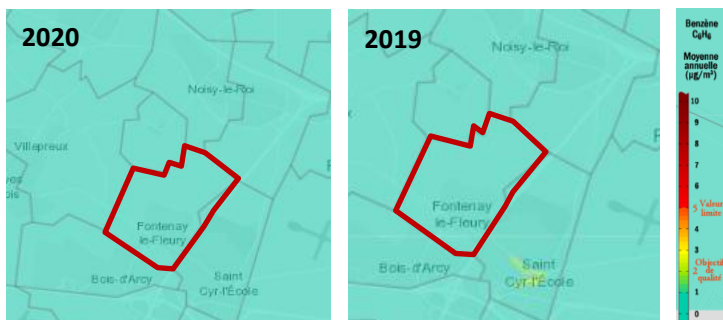
##### Dioxyde d'azote

Les concentrations en dioxyde d'azote sont les plus élevées à proximité des principaux axes routiers. Ainsi, sur la carte ci-contre sont mis en évidence les principaux axes structurants de la commune ont un impact significatif sur la qualité de l'air : autoroute A12, départementale 127, départementale 11

##### Particules fines

Les concentrations moyennes annuelles en PM10 et en PM2,5 sont assez homogènes sur la commune. Les concentrations sont plus élevées aux abords des principaux axes de circulation. Les valeurs se situent dans les objectifs de la qualité. On constate une réelle amélioration entre 2022 et 2023.

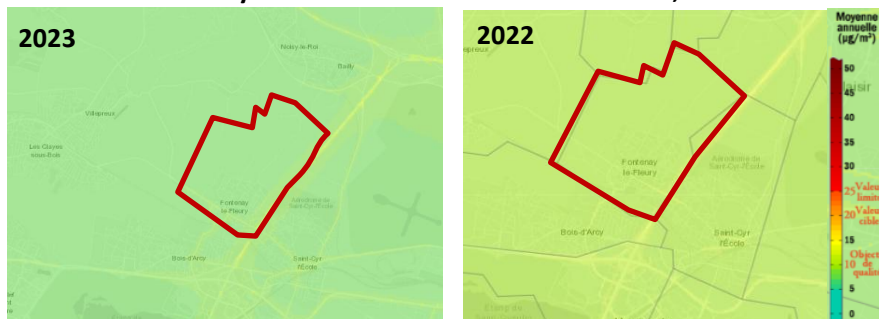
#### Concentrations moyennes annuelles en benzène



#### Concentrations moyennes annuelles en Dioxyde d'azote



#### Concentrations moyennes annuelles en en PM10 et PM2,5



Source : [www.airparif.asso.fr](http://www.airparif.asso.fr)

### 3. LES RISQUES ET NUISANCES

#### C/ Les risques naturels

##### Fontenay-le-Fleury est concerné par de faibles risques naturels

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.

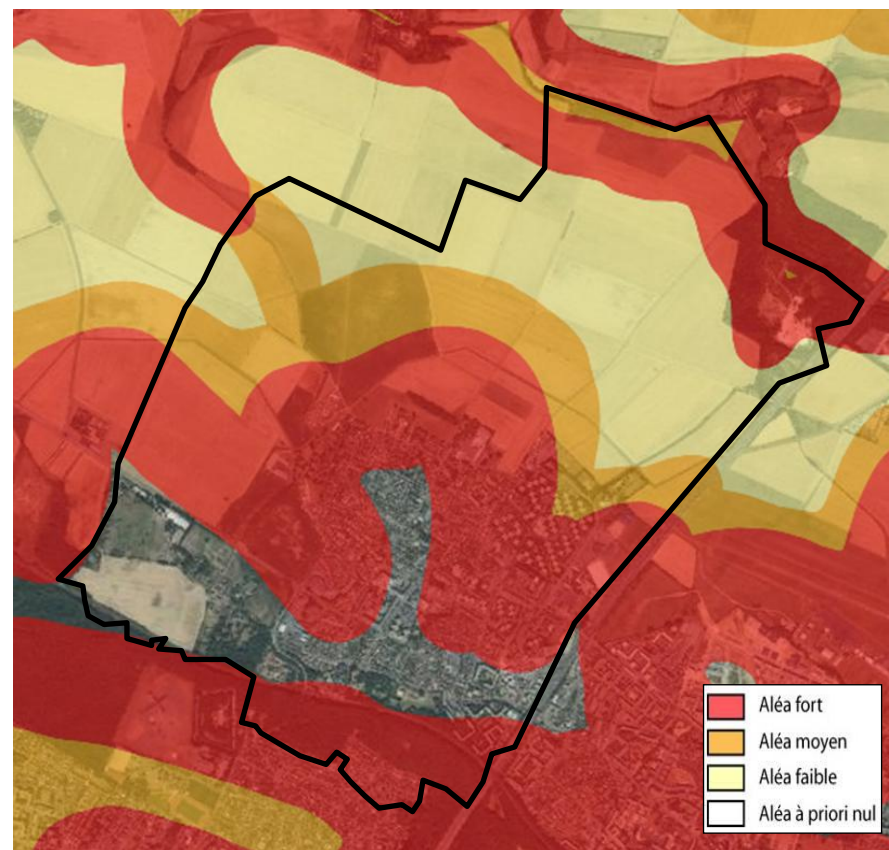
La commune a été reconnue deux fois en état de catastrophe naturelle depuis 1999 (tableau mis à jour en 2007).

##### Arrêtés portant reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle

Type de catastrophe	Début le	Fin le	Arrêté du
Inondations, coulées de boue et mouvements de terrain	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999
Inondations et coulées de boue	07/06/2001	07/07/2001	23/01/2002

Le territoire communal est, compte tenu de la nature des sols qui le compose, susceptible d'être soumis à des risques provoqués par des phénomènes de mouvement de terrain par retrait et gonflement des argiles résultant de la sécheresse (phénomène de dessiccation) ou d'une forte augmentation de teneur en eau au cours du retour à une pluviométrie normale (ré-imbibition rapide). Ces mouvements de terrain peuvent provoquer la fissuration de certaines constructions. Une cartographie des aléas de retrait-gonflement d'argile dans le département de l'Essonne a été réalisée par le Bureau de Recherche Géologique et Minière (BRGM). Une grande partie de la zone urbanisée et concernée par un aléa fort, ce qui implique des précautions de construction dans ces secteurs.

CARTE DES ALÉAS DE RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES



Source : DRIEAT Île-de-France

### 3. LES RISQUES ET NUISANCES

#### L'inondation par remontée de nappe

La consultation du site du BRGM « Remontées de nappes » indique que la nappe est sub-affleurante au nord et à l'est (autour des rus) et au sud, sur une grande partie urbanisée du territoire.

On appelle zone «sensible aux remontées de nappes» un secteur dont les caractéristiques d'épaisseur de la Zone Non Saturée, et de l'amplitude du battement de la nappe superficielle, sont telles qu'elles peuvent déterminer une émergence de la nappe au niveau du sol, ou une inondation des sous-sols à quelques mètres sous la surface du sol.

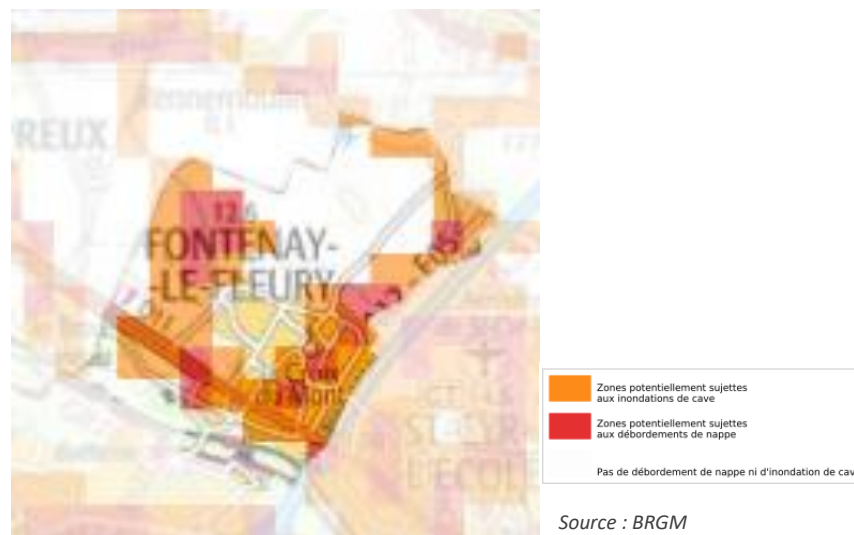
#### Un projet d'ouvrages pour les eaux de pluies et les crues

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. Ce schéma global d'aménagement porte notamment sur la création d'ouvrages de rétentions sur le Ru de Gally et ses affluents situés en aval de la station d'épuration de Carré de Réunion.

Concernant la commune de Fontenay-le-Fleury, les deux ouvrages suivants sont projetés :

- 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 m<sup>3</sup>).
- Création d'un champ d'expansion des crues de 24 000 m<sup>3</sup> au droit du domaine de la Faisanderie.

CARTE DES RISQUES DE REMONTÉE DE NAPPES



### 3. LES RISQUES ET NUISANCES

#### D/ Les risques technologiques

##### Le risque de transport de matières dangereuses (TMD)

Fontenay-le-Fleury est concernée par le risque lié au transport de matières dangereuses consécutif à un accident se produisant lors du transport. Les produits dangereux sont nombreux ; ils peuvent être inflammables, toxiques, explosifs, corrosifs ou radioactifs.

##### Les risques technologiques et industriels

###### Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)

Selon les données de la base nationale des installations classées, le territoire ne compte aucune installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE) .

###### Les sites et sols pollués (ou potentiellement pollués)

La base de données BASOL qui nous renseigne sur les sites et sols pollués (ou potentiellement pollués) appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif n'identifie aucun site sur le territoire communal.

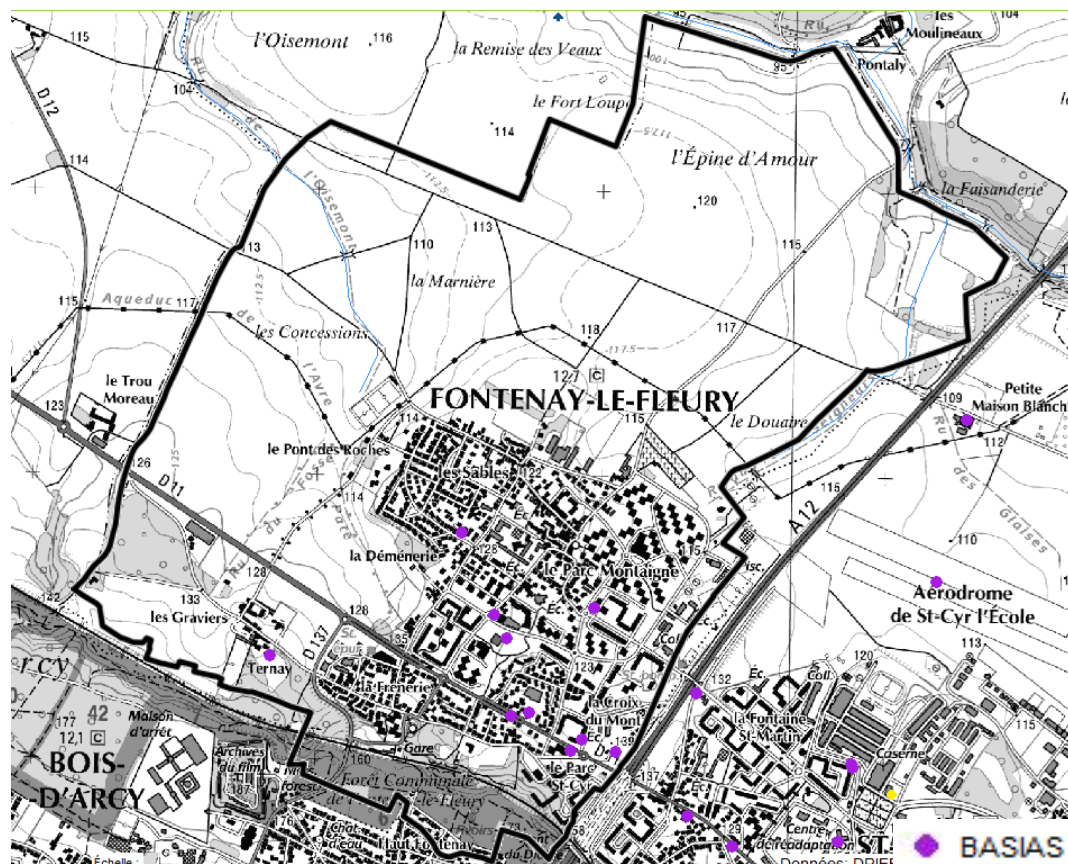
###### Les sites industriels et activités de service, en activité ou non

Les données présentes dans la banque de données nationale BASIAS constituant l'inventaire des sites industriels et activités de service, en activité ou non, ont été extraites pour la commune de Fontenay-le-Fleury.

Il est important de souligner que l'existence de site industriel dans BASIAS ne préjuge en rien d'une éventuelle pollution au droit de celle-ci mais laisse présager une activité potentiellement polluante. 14 sites sont recensés sur cette base de données. Il s'agit principalement de garages, de stations-services...

Pour information, les recensements BASOL et BASIAS ne sont pas exhaustifs. Le recensement des sites et sols potentiellement pollués doit également se référer aux données documentaires et historiques.

CARTE DES SITES BASIAS



Source : CARMEN, DRIEE

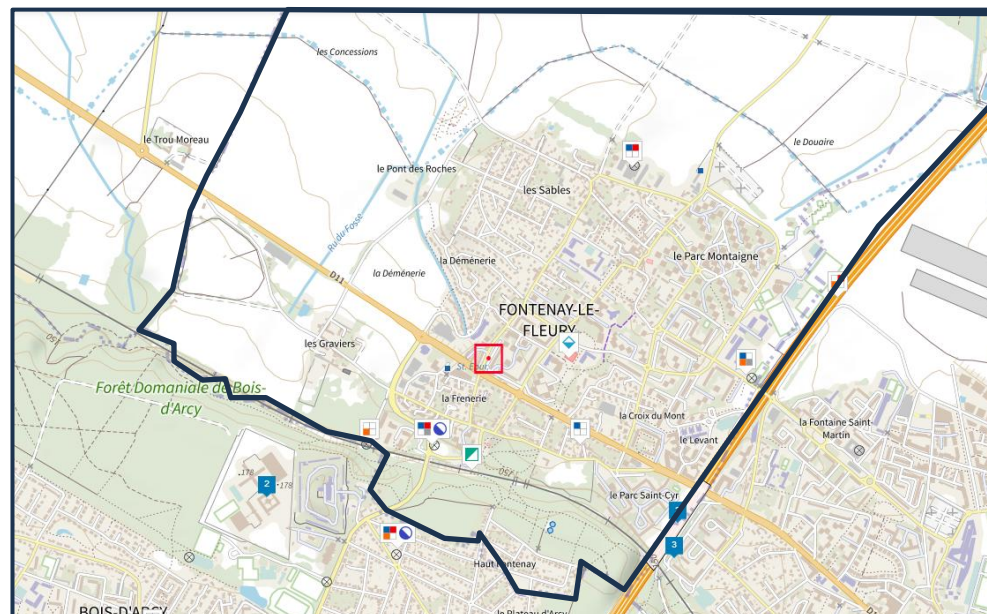


### 3. LES RISQUES ET NUISANCES

#### Les ondes radio

La carte ci-dessous présente la localisation des différentes antennes radio et téléphoniques émettant des ondes électromagnétiques. 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.

CARTE DES ANTENNES RADIO ET TÉLÉPHONIQUES



Source : [www.cartoradio.fr](http://www.cartoradio.fr)

### 3. LES RISQUES ET NUISANCES



Une pollution de l'air globalement faible.

Aucune installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE).



Une exposition forte de la population au bruit (A12, RD127, RD11, Aéroport).

Une exposition au retrait et gonflement de l'argile et aux inondations.

14 sites sont recensés comme pollués ou potentiellement pollués, mais il s'agit principalement de garages, de stations-services, etc.

#### ENJEUX IDENTIFIES

- ➔ Limiter et réduire l'exposition aux nuisances sonores.
- ➔ Réduire les nuisances sonores à la source (évolution des modes de déplacement).

## 4. LES RÉSEAUX TECHNIQUES URBAINS

### A/ L'eau potable

#### Une gestion de l'eau potable par le SMGSEVESC

Le Syndicat Mixte pour la Gestion des Services des Eaux de Versailles et Saint-Cloud (SMGSEVESC) a en charge la production et la distribution de l'eau potable pour 530 000 habitants. Les objectifs du syndicat sont :

- Assurer l'approvisionnement en eau aussi bien en qualité qu'en quantité,
- Garantir la sécurité et la permanence de la distribution.

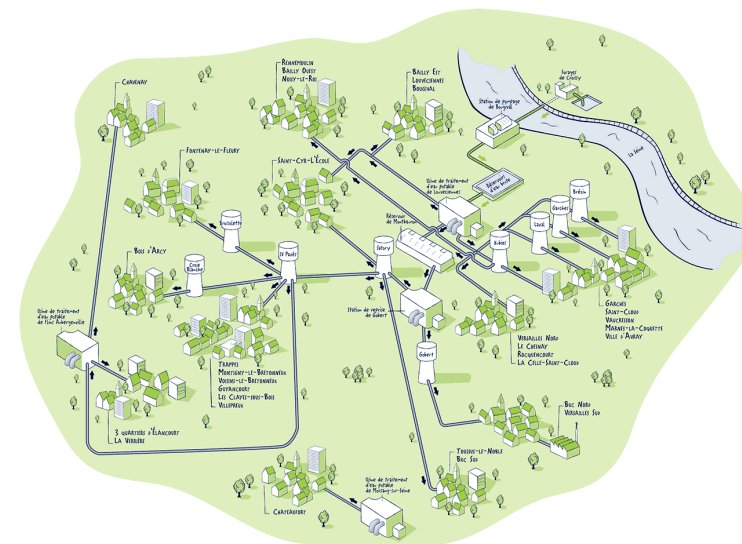
En 2017, le SMGSEVESC regroupe 34 communes situées dans les départements des Hauts-de-Seine et des Yvelines. Le SMGSEVESC a délégué à la Société des Eaux de l'Ouest Parisien (SEOP) le service public de distribution d'eau potable.

Le patrimoine du SMGSEVESC se compose :

Un dispositif de production :

- La ressource en eau grâce à 11 forages dans le champ captant de Croissy-sur-Seine, 3 forages à Bois d'Arcy, 1 à Villepreux, 1 aux Clayes sous Bois et 1 à Fontenay le Fleury,
- 20 381 029 m<sup>3</sup>/an prélevés dans la nappe,
- L'usine élévatoire située à Bougival et 15,5 km de canalisations d'adduction,
- Les bassins d'eau brute d'une capacité utile globale de 375 000 m<sup>3</sup>,
- L'usine de traitement de Versailles Saint-Cloud située à Louveciennes permettant de stocker 25 000 m<sup>3</sup>

- Un réseau de distribution :
- Des canalisations d'une longueur d'environ 1 195 km,
- 33 réservoirs de distribution pour une capacité de stockage de 79 500 m<sup>3</sup> environ,
- 8 stations de pompage intermédiaires, 6 intercommunications avec les distributeurs voisins,
- Le nombre de branchements s'élève à 38 476 au 31 décembre 2016, à 47 600 unités (hors poteau et bouches d'incendie).



## 4. LES RÉSEAUX TECHNIQUES URBAINS

### B/ L'assainissement

#### Une gestion des réseaux d'assainissement par Véolia et le SMAROV

L'EAV, société d'assainissement du groupe Véolia Propreté est responsable des réseaux d'assainissement de la commune de Fontenay-le-Fleury. Un entretien quotidien est réalisé (réaménagement des réseaux, redimensionnement des canalisations).

De nombreuses interventions ont été réalisées par le COBAHMA-EPTB Mauldre sur le ru des Seigneurs suite à des signalements de pollutions récurrentes depuis 2003. Il s'agissait a priori d'erreurs de branchements sur le réseau, car la pollution était caractéristique d'eaux usées domestiques.

La station d'épuration du Carré de Réunion à St Cyr-l'Ecole est gérée par le Syndicat Mixte d'Assainissement de la Région Ouest de Versailles (SMAROV). Elle a une capacité de traitement de 250 000 équivalents-habitants. Un projet d'extension et de mise aux normes de la station est en cours.

Le projet consiste à :

- Réaliser un bassin d'orage pour récupérer 80% de la pollution émise en temps de pluie ;
- Réaliser un bassin de traitement biologique couplé à une filtration membranaire ;
- Réhabiliter le traitement des boues par digestion et créer une cogénération ;
- Construire un bâtiment pour le traitement des boues sur la rive gauche du Ru de Gally ;
- Traiter sur place les produits de curage ;
- Aménager l'arrivée des Eaux usées ainsi qu'un canal de sécurité sur le Ru de Gally.

La future usine assurera un traitement complet des eaux usées avec un débit de pointe de 6000 m<sup>3</sup>/h. Sa capacité de traitement sera portée à 215 000 eq/hab en temps sec et 340 000 eq/hab en temps de pluie. Elle sera intégrée dans le paysage et ne générera pas d'odeurs.



## 4. LES RÉSEAUX TECHNIQUES URBAINS

### C/ La gestion des déchets

#### La politique d'élimination des déchets à l'échelle de l'Ile-de-France

Le PREDMA (Plan Régional d'Élimination des Déchets Ménagers et Assimilés) a été adopté le 26 novembre 2009 par la Région Ile-de-France.

Les objectifs du PREDMA pour 2019 :

- diminuer la production de déchets de 50 kg/habitant ;
- augmenter de 60 % le recyclage des déchets ménagers ;
- doubler la quantité de compost conforme à la norme ;
- diminuer de 25 % les déchets incinérés et de 35 % les déchets enfouis ;
- favoriser une meilleure répartition géographique des centres d'enfouissement.

Le plan prévoit de diminuer la production des déchets de 57 kg/habitant en 2019 en augmentant, notamment, de 45 % le compostage des déchets organiques des jardins. Autre exemple, le plan préconise aux consommateurs d'acheter des produits qui sont faiblement emballés ou de privilégier l'achat en vrac. En parallèle, le plan prévoit 30 ressourceries-recycleries en Ile-de-France en 2019 pour réparer les encombrants en vue d'un réemploi. Il prévoit également davantage de transport fluvial et ferré afin de diminuer les déplacements de camions sur les routes.

#### La gestion des déchets

Depuis 2011, la Communauté d'agglomération Versailles Grand Parc, qui a la compétence de la gestion des déchets, a signé un accord avec l'ADEME et la Région Ile-de-France pour mettre en œuvre un Programme Local de Prévention (PLP) des déchets dans l'optique de réduire la quantité de déchets produits. En 2019, a été marquée par les différentes actions menées dans le cadre du nouveau programme local de prévention des déchets ménagers et assimilés (PLPDMA), le déploiement d'actions liées à la labellisation de Versailles Grand Parc territoire zéro déchet, zéro gaspillage et au projet de tarification écoresponsable.

Le Grenelle de l'environnement fixe pour objectif national l'augmentation de la valorisation des DMA (déchets ménagers et assimilés) de 35 % en 2012 à 45 % en 2015. Versailles Grand Parc présente plus de 26,6 % de valorisation de DMA en 2014 (valorisation matière et organique) contre 25,5 % en 2013. A noter qu'en Ile-de-France, 26 % des DMA sont valorisés en 2011. On constate une diminution de près de 7 % des ordures ménagères ou assimilées (OMA) depuis 2011 sur Versailles Grand Parc (355 kg /habitant en 2011 et de 332kg/habitant en 2014).

## 4. LES RÉSEAUX TECHNIQUES URBAINS

### C/ La gestion des déchets

#### La collecte des déchets

La collecte des déchets ménagers assimilés est déléguée à la SEPUR, société qui a en charge les prestations suivantes :

- la collecte des déchets résiduels et assimilés en porte à porte ou à partir de points de regroupement pour tous les types d'habitat,
- la collecte des emballages ménagers,
- la collecte des déchets verts et des déchets de cuisine,
- la collecte des encombrants (définis comme objets « volumineux » ne pouvant être collectés dans la catégorie des déchets résiduels et sous réserve de dimension et de poids),
- la réalisation de prestations de collecte à la demande (manifestations, événements sportifs ou culturels, brocantes...).

La collecte des ordures ménagères est effectuée 2 fois par semaine, le mardi et le samedi au nord, et le lundi et le vendredi au sud.

Les déchets recyclables (emballages papiers journaux) sont collectés 1 fois par mois.

Les déchets végétaux sont collectés tous les lundis de mars à novembre, et une fois par mois de décembre à février.

Les encombrants sont collectés une fois par mois, le 4ème jeudi.

## 4. LES RÉSEAUX TECHNIQUES URBAINS

### Les quantités collectées et les évolutions

Entre 2011 et 2019, la production de déchets des habitants de Versailles Grand Parc connaît une baisse globale de -9,8% (-31,98 kg/habitant par rapport à 2010). Cette baisse concerne principalement les déchets ménagers non recyclables (ordures ménagères et objets encombrants), tandis que la production de déchets recyclables reste stable. La production de recyclables secs hors verre est de 46 kg/hab./an, ce qui situe la communauté d'agglomération bien au-dessus de la moyenne de l'Ile-de-France en 2016 (35 kg/hab./an) et des Yvelines en 2016 (41 kg/hab./an).

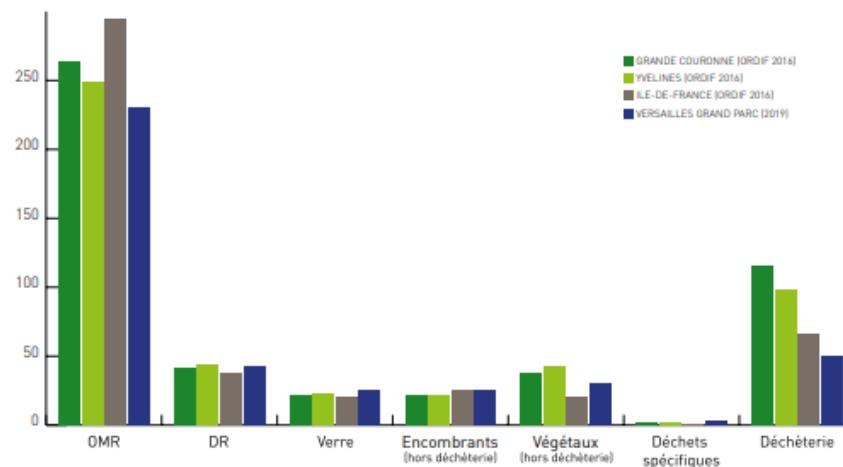
La production de déchets végétaux collectée en porte à porte est très importante sur le territoire intercommunal. Le ratio de 30 kg/hab./an situe l'Agglo bien au-dessus de celui de l'Ile-de-France (20 kg/hab./an), mais s'explique par le cadre de vie très verdoyant que l'agglomération offre à ses habitants et par un réseau de déchèteries peu développé.

Depuis 2010, l'intercommunalité s'est lancée en partenariat avec l'ADEME et le Conseil régional d'Ile-de-France dans une opération de distribution gratuite de composteurs afin d'assurer la réduction des déchets végétaux. En 2019, l'Agglo a souhaité donner plus de visibilité aux préoccupations grandissantes autour de la thématique du zéro déchet. Elle a donc mis en place une campagne ambitieuse de promotion des gestes et des démarches allant dans cette direction.

Versailles Grand Parc propose un service de « déchèteries fixes ou mobiles » afin de pouvoir traiter les déchets non collectés en porte à porte et permettre une meilleure valorisation des déchets encombrants (bois, ferraille, carton...).

Versailles Grand Parc mène une politique volontariste en matière de développement de son parc de points d'apports volontaires. La communauté d'agglomération de Versailles Grand Parc recense 881 conteneurs sur son territoire (dont 827 lui appartenant). Fontenay-le-Fleury accueille 18 points de collecte d'emballage et papier, 25 ordures ménagères, et 30 pour le verre.

**COMPARAISON DE LA PRODUCTION DE DÉCHETS PAR HABITANT AVEC LES CHIFFRES RÉGIONAUX, DÉPARTEMENTAUX (SOURCE ORDIF-ANNÉE 2016 ET VERSAILLES GRAND PARC 2019 - KG/HAB/AN)**  
Pour plus d'informations, reportez-vous à l'annexe 9



Source Rapport annuel 2019

## 5. LE DÉVELOPPEMENT DURABLE ET LES ÉNERGIES RENOUVELABLES

### A/ Les documents supra-communaux

Les documents régionaux en vigueur dans ce domaine sont les suivants : le schéma régional climat air énergie et le schéma régional de l'éolien, tous deux adoptés le 14 décembre 2012 par le Conseil Régional. Ces documents imposent de nouvelles mesures et orientations en matière de développement des énergies renouvelables, de la qualité de l'air et de la prise en compte du climat.

#### Le Schéma Régional Climat Air Énergie (SRCAE)

Le SRCAE a été prévu par l'article L.222-1 du Code de l'Environnement. Elaboré par l'Etat et la Région, il fixe à l'horizon 2020 et 2050 :

- Les orientations permettant d'atténuer les effets du changement climatique et de s'y adapter pour diviser par 4 les émissions nationales de gaz à effet de serre entre 1990 et 2050. A ce titre, il définit notamment les objectifs régionaux en matière de maîtrise de l'énergie ;
- Les orientations permettant, pour atteindre les normes de qualité de l'air, de prévenir ou de réduire la pollution atmosphérique ou d'en atténuer les effets. A ce titre, il définit des normes de qualité de l'air propres à certaines zones lorsque leur protection le justifie ;
- Par zone géographique, les objectifs à atteindre en matière de valorisation du potentiel énergétique terrestre, renouvelable et de récupération et en matière de mise en œuvre de techniques performantes d'efficacité énergétique

En termes d'urbanisme, il définit notamment l'orientation suivante : promouvoir la densification, la multipolarité et la mixité fonctionnelle afin de réduire les consommations énergétiques, qui se décline selon les objectifs suivants :

- Densifier les zones urbaines tout en respectant les enjeux de la qualité de l'air et de l'adaptation au changement climatique
- Promouvoir la multipolarité à proximité des gares et des pôles intermodaux en lien avec les réseaux de transports en commun existants ou en développement
- Favoriser les modes actifs de déplacement et les transports en commun dans le partage de l'espace public
- Réserver dans l'aménagement urbain des espaces pour la logistique (entrepôts logistiques, espaces de livraison)
- Privilégier la mixité fonctionnelle, les commerces et les services de proximité afin de réduire la portée des déplacements
- Mutualiser les services et les équipements
- Favoriser le développement des réseaux de chaleur et de froid
- Poursuivre les actions pour rendre la ville attractive en privilégiant une qualité de vie agréable

#### Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET)

La commune de Fontenay-le-Fleury n'est actuellement pas concernée par un Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET), néanmoins le PCAET de la CA de Versailles Grand Parc est en cours d'élaboration.

#### Le Schéma Régional Eolien (SRE)

Il constitue un volet annexé au SRCAE. Le SRE francilien établit la liste des 648 communes situées dans des zones favorables à l'éolien et donc susceptibles de porter des projets éoliens. Elles ont été définies en tenant compte à la fois du "gisement" de vent et des enjeux environnementaux, paysagers ou patrimoniaux dont la région Île-de-France est riche. Leur identification a donné lieu à une concertation dans chacun des territoires de grande couronne, présentant un potentiel éolien. Il revient désormais aux collectivités locales, aux porteurs de projets et à l'ensemble des parties prenantes de se saisir de l'opportunité, pour un plus grand développement des énergies renouvelables dans la région



## 5. LE DÉVELOPPEMENT DURABLE ET LES ÉNERGIES RENOUVELABLES

### B/ Consommations énergétiques du territoire

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).

Ramenée au nombre d'habitants, elle représente une consommation de 12 941/habitant + emploi/an.

Le secteur résidentiel est le principal consommateur d'énergie avec environ 57 % des consommations du territoire.

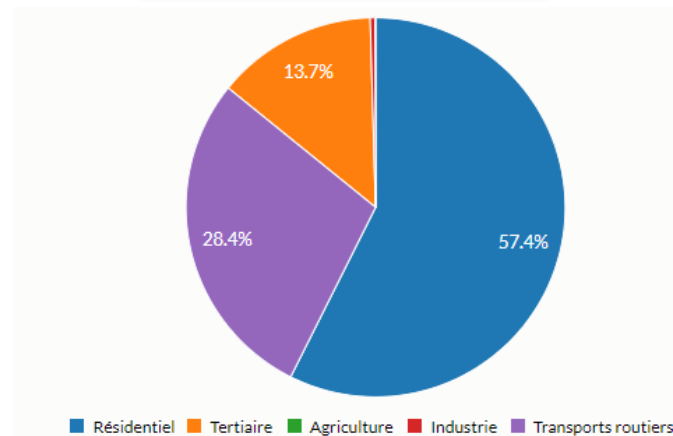
Il est suivi par le secteur du transport des personnes qui représente environ 28 % des consommations globales, en lien avec le transport aérien notamment

L'agriculture, les déchets et l'industrie pour la production d'énergie combinés représentent moins de 1%.

Les énergies fossiles représentent plus des 3/4 du mix énergétique (83%).

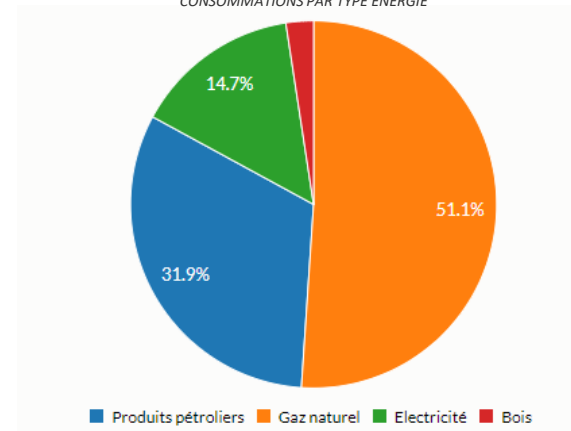
### CONSOMMATIONS ÉNERGÉTIQUES FINALES PAR SECTEUR D'ACTIVITÉ (GWh)

CONSOMMATIONS PAR SECTEUR (HORS FLUX DE TRANSPORT)



### CONSOMMATIONS ÉNERGÉTIQUES FINALES PAR SECTEUR D'ACTIVITÉ (GWh)

CONSOMMATIONS PAR TYPE ÉNERGIE



Source : ENERGIF, Base de données du ROSE

## 5. LE DÉVELOPPEMENT DURABLE ET LES ÉNERGIES RENOUVELABLES

### B/ Consommations énergétiques du territoire

#### Résidentiel

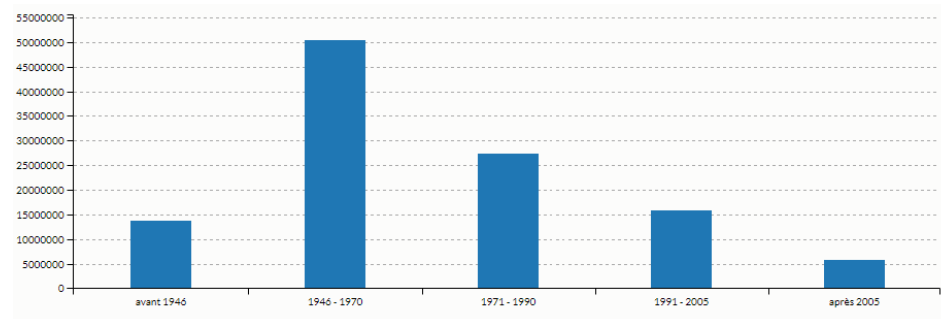
Les consommations énergétiques finales du parc résidentiel sur le territoire représentent environ 113 GWh, soit une consommation énergétique par habitant de l'ordre de 8 403 KWh. Le mix énergétique est dominé par les énergies fossiles (gaz, pétrole)

Paris Terres d'Envol compte 134 970 logements. Le parc d'habitat se compose essentiellement de résidences principales, et d'une majorité de maison (74%).

Le tissu pavillonnaire représente une part significative du parc de logements. De manière générale, les logements collectifs, plus compacts que les logements individuels, sont moins consommateurs.

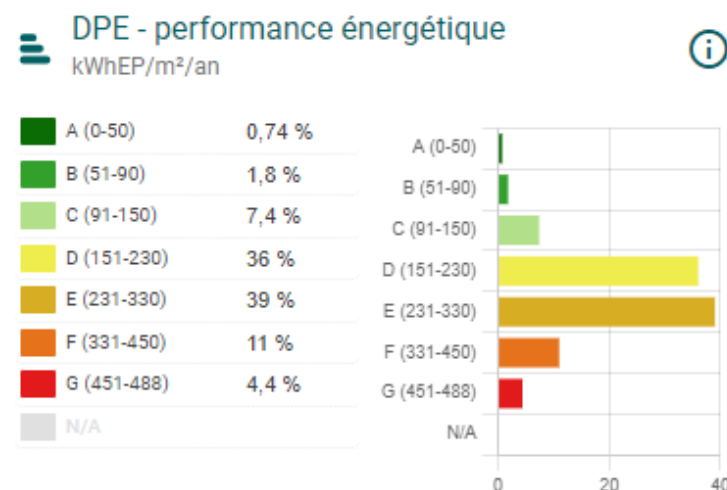
L'année de construction influence également les consommations, en effet, la commune possède un patrimoine bâti ancien avec en moyenne à l'échelle du territoire près de 80% du parc construit avant 2000 (les premières réglementations thermiques fixant des exigences de performance énergétique globale sur les bâtiments ont été promulguées en 2000 et 2005).

CONSOMMATIONS (EN KWH) DU RÉSIDENTIEL PAR ÉPOQUE DE CONSTRUCTION



Source : ENERGIF, Base de données du ROSE

#### LE DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE (DPE) RENSEIGNE SUR LA PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ET CLIMATIQUE SUR L'ENSEMBLE DU BÂTI



Source : ONB

## 5. LE DÉVELOPPEMENT DURABLE ET LES ÉNERGIES RENOUVELABLES

### C/ Emissions de Gaz à Effet de Serre (GES)

En 2019, les émissions totales de gaz à effet de serre (GES) sur le territoire se sont élevées à 36,8 kilotonnes équivalent CO<sub>2</sub> par an (kteq. CO<sub>2</sub>/an) pour les émissions directes (Scope 1).

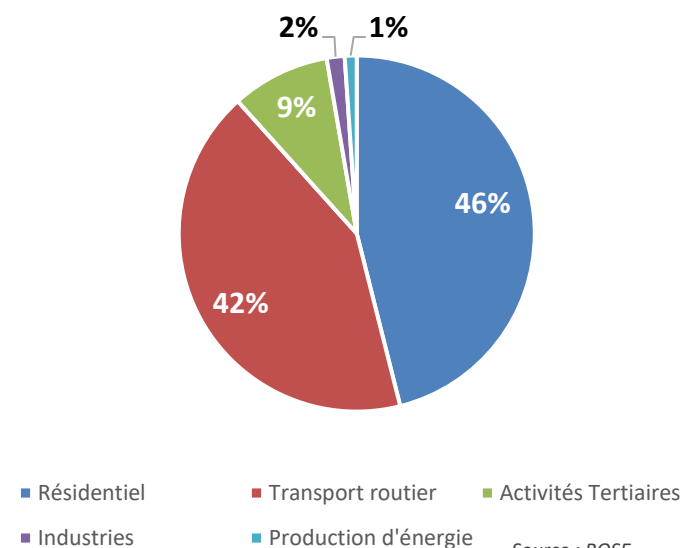
L'analyse des émissions de GES en 2019 montre une prédominance des secteurs **résidentiel (17,0 kteq. CO<sub>2</sub>/an) et du transport routier (15,6 kteq. CO<sub>2</sub>/an)** dans la contribution aux émissions totales. Ces deux secteurs combinés représentent près de 90% des émissions directes. Il est crucial de cibler ces secteurs pour des politiques de réduction des émissions, notamment en améliorant l'efficacité énergétique des habitations et en promouvant des modes de transport plus durables.

Le secteur tertiaire, incluant les bureaux, les commerces et les services, contribue à hauteur de 9,0% des émissions. Les principales sources d'émissions dans ce secteur sont le chauffage, la climatisation et l'utilisation d'appareils électroniques.

Les faibles contributions des secteurs industriel (0,6 kteq. CO<sub>2</sub>/an) et de la production d'énergie (0,4 kteq. CO<sub>2</sub>/an) indiquent des opportunités potentielles pour développer et maintenir des pratiques à faible émission de carbone dans ces domaines.

ÉMISSIONS DE GAZ À EFFET DE SERRE EN 2019

PAR SECTEURS









## 5. LE DÉVELOPPEMENT DURABLE ET LES ÉNERGIES RENOUVELABLES

### Le potentiel éolien

Selon le schéma régional de l'éolien réalisé en juillet 2012, Fontenay-le-Fleury est une commune qui ne possède aucune zone favorable au développement de l'éolien (zone blanche sur la carte ci-contre), tout comme les communes périphériques notamment du fait d'être en partie dans le site classé de la Plaine de Versailles.

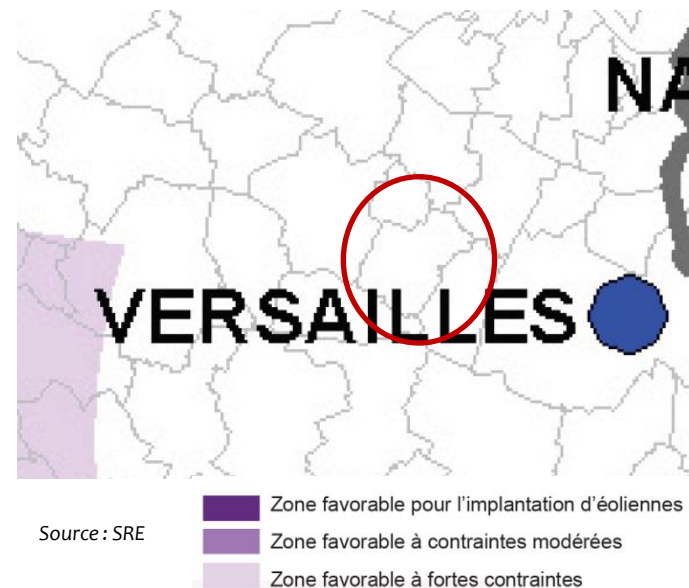
### Le potentiel de développement de l'énergie de biomasse

La biomasse, et en particulier le bois, représente un fort potentiel de développement : la forêt occupe près de 30% du territoire métropolitain, et le massif forestier français, qui est l'un des plus importants d'Europe, a augmenté de moitié depuis 1950.

Le bois (et toute la biomasse d'origine agricole ou sylvicole) présente un bilan carbone nul : les émissions de CO<sub>2</sub> liées à sa combustion sont compensées par la quantité de CO<sub>2</sub> absorbée pendant sa croissance.

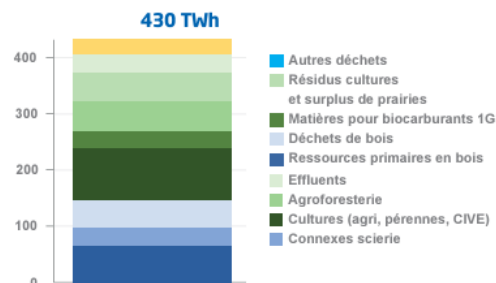
L'État s'engage à favoriser le développement de la production d'énergie à partir de biomasse pour la chaleur et l'électricité en offrant des soutiens à l'installation, des incitations financières et en lançant de grands appels à projets. Dans le cadre de l'objectif de neutralité carbone à l'horizon 2050, cela implique une augmentation de la production énergétique à partir de biomasse d'environ 2,5 fois par rapport à l'année de référence 2016. Selon ce scénario (voir Graphique 2), environ 430 TWh de ressources de biomasse pourraient donc être mobilisés à des fins énergétiques d'ici à 2050, comparativement à environ 180 TWh en 2016.

CARTE DU POTENTIEL POUR LE DÉVELOPPEMENT DU GRAND ÉOLIEN



OBJECTIFS DE PRODUCTION ET CONSOMMATION DE RESSOURCES  
EN BIOMASSE D'ICI 2050, RÉPARTITION INDICATIVE

Potentiel de production en ressources  
en biomasse (TWh PCS)



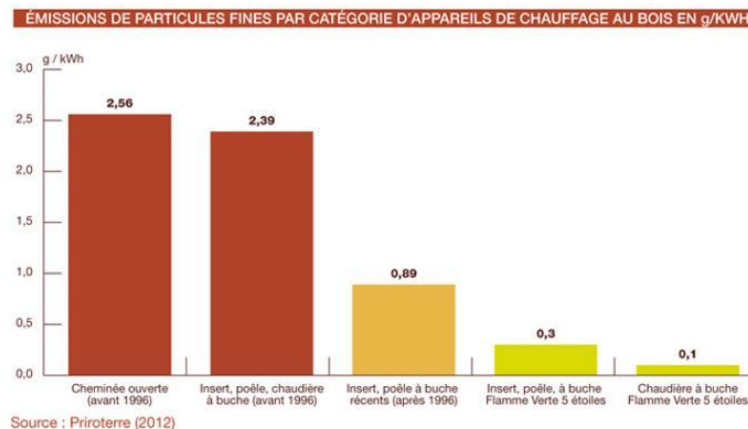
Source : France Stratégie

## 5. LE DÉVELOPPEMENT DURABLE ET LES ÉNERGIES RENOUVELABLES



Le bois énergie est la première énergie renouvelable en France (35%), loin devant l'hydraulique (16%) et ses perspectives de développement sont importantes. L'Office National des Forêts, qui gère 11 millions d'hectares de forêts, aura un rôle majeur à jouer dans le développement du bois énergie.

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.

A noter que la combustion du bois de chauffage est bénéfique pour l'environnement si l'appareil de combustion est performant. Les émissions de particules fines sont 10 à 20 fois moins importantes avec un appareil de chauffage labellisé flamme verte par rapport à une cheminée à foyer ouvert.



## 5. LE DÉVELOPPEMENT DURABLE ET LES ÉNERGIES RENOUVELABLES

	
<p>Potentiel de développement des énergies renouvelables, notamment la géothermie et l'énergie solaire.</p> <p>Des installations permettant l'exploitation d'énergies décarbonées (site Pasteur/Hugo/Pergaud).</p> <p>Un potentiel de valorisation de la filière bois et des déchets verts.</p>	<p>80 % du bâti du territoire a été construit avant 2000 et la réglementation de performance énergétique.</p> <p>Un tissu résidentiel dominé par le logement individuel, plus consommateur en énergie que le logement collectif.</p> <p>Un mix énergétique largement dominé par les énergies fossiles.</p>

### ENJEUX IDENTIFIES

- ➔ Réduire la demande en énergie du territoire, notamment en améliorant la performance énergétique des bâtiments.
- ➔ Encourager le recours aux énergies renouvelables.





# 2. Rapport de présentation

## 2.2 Justifications

**Révision du PLU approuvé par délibération du conseil municipal en date du 22 mai 2025**

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
<b>1. Explication des choix retenus pour établir le PADD.....</b>	<b>6</b>
<b>2. La prise en compte des documents supra-communaux.....</b>	<b>23</b>
<b>A. Le SDRIF.....</b>	<b>23</b>
<b>B. Le SRHH.....</b>	<b>30</b>
<b>C. Le SRCE.....</b>	<b>30</b>
<b>D. Le PDUIF.....</b>	<b>31</b>
<b>E. Le SDAGE du Bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands.....</b>	<b>35</b>
<b>F. Le SAGE de la Mauldre.....</b>	<b>36</b>
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.....	41
Justification des OAP .....	43
<b>A. L'OAP Vieux Village.....</b>	<b>44</b>
<b>B. L'OAP Centre-ville.....</b>	<b>46</b>
<b>C. L'OAP Abords de l'avenue de la République incluant les entrées de ville .....</b>	<b>48</b>
<b>D. L'OAP Le site Fossé Pâté.....</b>	<b>50</b>
<b>E. L'OAP Secteur Chemin de la Ratelle.....</b>	<b>52</b>
<b>L'OAP Thématique : Trame verte, bleue et les lisières agri-urbaines entre la ville et la Plaine de Versailles .....</b>	<b>54</b>

Justification de la délimitation des zones et du règlement.....	56
1. Motifs de la délimitation des zones .....	56
2. Tableau de l'évolution des zones .....	60
3. La destination et sous destination des constructions .....	61
4. Justification de la délimitation des zones et du règlement .....	64
A. Les zones de centre-ville : UCV .....	64
B. Les zones résidentielles : UR .....	70
C. Les zones d'équipements : UE .....	81
D. Les zones d'activités économiques : UAE .....	84
E. Les zones agricoles : A .....	87
F. Les zones naturelles : N .....	89
5. Autres dispositifs du règlement .....	92
A. Condition de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligations imposées en matière d'infrastructures .....	92
B. Stationnement .....	92
C. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement et par les réseaux de communications électroniques.....	96
Les autres dispositions .....	98
A. Les emplacements réservés.....	98
B. Les espaces boisés classés (EBC) .....	100
C. Les éléments de patrimoine et de paysage à protéger .....	101
D. Protection des lisières de bois et forêts.....	102



# 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><b>Diagnostic territorial :</b></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><b>Respecter et préserver la qualité du cadre de vie dans les quartiers pavillonnaires</b></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 végétalise et les espaces de pleine terre soient maintenus.</p> <p><b>Accompagner l'évolution et la réhabilitation du bâti des grandes résidences et garantir la qualité paysagère des espaces extérieurs</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Préserver les espaces verts et les ensembles arborés qui participent largement à la qualité du cadre de vie et du paysage.</li> <li>• Donner la possibilité au bâti actuel de pouvoir évoluer pour favoriser les travaux de réhabilitation et de mise aux normes actuelles notamment sur</li> </ul>

Les enjeux issus du diagnostic	Les orientations du PADD
	<p>le plan énergétique (isolation thermique, utilisation des énergies renouvelables...)</p> <p><b>Protéger le village et préserver les éléments emblématiques du patrimoine et leur environnement</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 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 Gravières et d'une manière générale l'ancien bâti rural</li> <li>• Sauvegarder les secteurs présentant des vestiges archéologiques, notamment au lieu-dit « Les Gravières »</li> </ul> <p><b>Favoriser la réhabilitation du bâti dans les hameaux</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 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.</li> <li>• 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.</li> </ul>
<p><b>Diagnostic territorial :</b></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><b>Les abords de l'avenue de la République</b></p>



Les enjeux issus du diagnostic	Les orientations du PADD
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Un potentiel nul sur les espaces récemment urbanisés ou fortement organisés ;</li> <li>• 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.) ;</li> <li>• Quelques espaces libres ou sites de renouvellement urbain identifiés ;</li> <li>• Un potentiel qui pourrait être support de requalification urbaine le long des grands axes.</li> </ul> <p><b>Diagnostic Foncier</b></p> <p><b>4 secteurs identifiés pour densifier l'espace urbanisé :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• L'avenue de la république</li> <li>• Le secteur Fossé Pâté</li> <li>• Le secteur du chemin de la Ratelle</li> <li>• Le secteur Rue Victor Hugo</li> </ul> <p>Les sites potentiellement mutables représentent <b>environ 8 hectares</b></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"> <li>• 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),</li> <li>• Un site potentiel de renouvellement urbain (autour du Leader Price) dont l'évolution constitue un enjeu pour les années à venir,</li> <li>• Une zone d'activités économiques (Fossé Pâté), peu occupée et aujourd'hui peu attractive.</li> </ul> <p><b>Le secteur du Fossé Pâté</b></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"> <li>• Concilie bien-être des habitants et réponses aux enjeux du changement climatique <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Créer un grand parc ouvert au public</li> <li>○ Un pôle de services aux habitants</li> </ul> </li> </ul>

Les enjeux issus du diagnostic	Les orientations du PADD
	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 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.</li> <li>• Intègre la nature en ville pour apporter des îlots de fraîcheur             <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Un ru historique réaménagé</li> <li>○ Des arbres et végétaux plantés en grand nombre</li> <li>○ Des dispositifs pour favoriser la biodiversité</li> <li>○ Une désartificialisation significative du site</li> </ul> </li> <li>• Valorise les ressources locales à travers un projet sobre             <ul style="list-style-type: none"> <li>○ De nombreuses solutions mises en œuvre au cours du chantier pour réduire l'empreinte carbone : matériaux biosourcés, réemploi des déchets...</li> <li>○ Un quartier desservi par un réseau de chaleur bas carbone et renouvelable (géothermie)</li> </ul> </li> </ul> <p>Un espace dédié à l'économie circulaire entre les habitants et les associations locales</p> <p><b>Les abords Nord du chemin de la Ratelle</b></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><b><u>Diagnostic territorial :</u></b></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><b>Soutenir les actions envisagées à l'échelle intercommunale pour mieux canaliser les circulations de transit en dehors du territoire</b></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><b><u>Diagnostic territorial :</u></b></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><b>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</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 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.</li> <li>• Développer l'intermodalité vélo/train grâce à la création de garages à vélos sécurisés.</li> <li>• Poursuivre le développement des mobilités innovantes (Autolib', Covoiturage).</li> </ul> <p><b>Le centre-ville</b></p>

Les enjeux issus du diagnostic	Les orientations du PADD
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Améliorer les conditions d'accès au centre-ville (transports en commun, sentes, etc.) et la signalétique,</li> <li>• Affirmer la vocation économique du centre-ville : commerces, services, activités tertiaires,</li> <li>• Mieux organiser le stationnement et augmenter le nombre de places en prenant en compte les enjeux environnementaux (limiter imperméabilisation, favoriser la végétalisation et la qualité paysagère...),</li> <li>• Réaménager et mieux qualifier les espaces publics afin de développer la convivialité.</li> </ul>
<p><b><u>Diagnostic territorial :</u></b></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><b>Réaménager les abords des axes structurants en assurant une cohérence paysagère et urbaine</b></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><b>Valoriser les principes de liaisons inter-quartiers Nord/Sud et Est/Ouest, et d'une manière générale, développer les circulations douces</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 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. La commune de Fontenay-le-Fleury est passée en ville zone 30 pour autoriser la circulation des vélos dans les deux sens.</li> <li>• 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.</li> </ul>



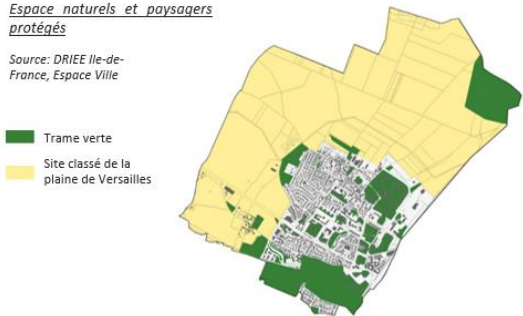
Les enjeux issus du diagnostic	Les orientations du PADD
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Poursuivre une politique volontariste pour faciliter les déplacements des personnes à mobilité réduite.</li> </ul> <p><b>Réhabiliter les entrées de ville</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Mieux identifier les entrées de ville, avec un aménagement homogène permettant d'améliorer l'accueil et l'information des arrivants.</li> <li>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...).</li> </ul>
Les enjeux issus du diagnostic	Les orientations du PADD
<p><b><u>Diagnostic territorial :</u></b></p> <p>Fontenay-le-Fleury dispose d'une bonne offre en équipements qui répond aux besoins des Fontenaysiens.</p> <p>Par ailleurs la commune dispose d'un très bon niveau d'équipements de proximité avec :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Une bonne couverture des besoins en accueil de la petite enfance et des accueils de loisirs qui répondent bien aux besoins ;</li> <li>Un réseau d'équipements scolaires complet et bien réparti sur le territoire ainsi qu'une qualité du service d'accompagnement à la scolarité ;</li> <li>Une diversité de l'offre sportive et culturelle</li> </ul> <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><b><u>Diagnostic socio-économique :</u></b></p>	<p><b>Requalifier les pôles d'équipements collectifs afin de maintenir le niveau d'équipements et de services aux habitants</b></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"> <li>le maintien en bon état des équipements existants et parfois vieillissants ;</li> <li>la mise en accessibilité pour les personnes à mobilité réduite des équipements et bâtiments municipaux ;</li> <li>La mise en accessibilité des équipements par les modes doux depuis les principaux secteurs d'habitat.</li> </ul> <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"> <li>Petite enfance : améliorer la qualité de l'accueil des enfants ;</li> </ul>

Les enjeux issus du diagnostic	Les orientations du PADD
<p>Fontenay-le-Fleury est une ville jeune avec une population relativement stable depuis les années 1980, autour de 13 000 habitants.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Familles : faciliter la vie des familles en rassemblant leurs enfants dans un même lieu (pôles multi-âges) ;</li> <li>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.</li> <li>Seniors : création d'un EHPAD public des Aulnettes.</li> </ul> <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><b>Diagnostic socio-économique :</b></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"> <li>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</li> </ul>	<p><b>Les abords Nord du chemin de la Ratelle</b></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><b>Redynamiser le commerce et les services dans le centre-ville, conforter les centres de quartier de proximité</b></p> <p>L'objectif est de pérenniser la structure commerciale actuelle :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Redynamiser le centre-ville administratif et commerçant pour le rendre plus attractif, un centre-ville commerçant dynamique au service de tous les Fontenaysiens</li> <li>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.</li> </ul> <p><b>Le secteur du Fossé Pâté</b></p>

Les enjeux issus du diagnostic	Les orientations du PADD
<p>entreprises souhaitant s'installer localement et durablement. En effet, la demande actuelle se tourne plus vers des lots de petite surface et facilement mutables.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>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.</li> </ul>	<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"> <li>Concilie bien-être des habitants et réponses aux enjeux du changement climatique <ul style="list-style-type: none"> <li>Créer un grand parc ouvert au public</li> <li>Un pôle de services aux habitants</li> <li>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.</li> </ul> </li> <li>Intègre la nature en ville pour apporter des îlots de fraîcheur <ul style="list-style-type: none"> <li>Un ru historique réaménagé</li> <li>Des arbres et végétaux plantés en grand nombre</li> <li>Des dispositifs pour favoriser la biodiversité</li> <li>Une désartificialisation significative du site</li> </ul> </li> <li>Valorise les ressources locales à travers un projet sobre <ul style="list-style-type: none"> <li>De nombreuses solutions mises en œuvre au cours du chantier pour réduire l'empreinte carbone : matériaux biosourcés, réemploi des déchets...</li> <li>Un quartier desservi par un réseau de chaleur bas carbone et renouvelable (géothermie)</li> <li>Un espace dédié à l'économie circulaire entre les habitants et les associations locales</li> </ul> </li> </ul>
<p><b>État initial de l'environnement :</b></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"> <li>Est présenté ci-dessous le diagnostic de la lisière nord du territoire urbanisé.</li> </ul>	<p><b>Assurer une transition paysagère de qualité entre les lisières urbaines et l'espace agricole</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Mettre en valeur les grandes perspectives paysagères, notamment les vues sur la plaine de Versailles et la ville.</li> <li>Apporter une attention particulière aux lisières agri-urbaines. L'objectif n'est pas de figer les espaces correspondant aux lisières mais de fixer</li> </ul>

Les enjeux issus du diagnostic	Les orientations du PADD
<ul style="list-style-type: none"> <li>• 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.</li> <li>• L'extrémité ouest de la lisière est marquée par un boisement linéaire.</li> <li>• 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.</li> <li>• Le clocher de l'église est aujourd'hui peu visible, il pourrait être mieux mis en valeur en dégageant ses abords.</li> <li>• 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.</li> <li>• Le coteau est bien visible en arrière-plan.</li> </ul>	<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"> <li>• Définir une limite d'urbanisation claire à la ville.</li> </ul>
<p><b><u>Introduction :</u></b></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><b><u>Diagnostic territorial :</u></b></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><b>Protéger et mettre en valeur le site de la Plaine de Versailles</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 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,</li> <li>• Encourager le développement de projets valorisant et respectant le site classé de la Plaine de Versailles : tourisme vert, artisanat et activités agricoles,</li> <li>• 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,</li> </ul>



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>■ Trame verte ■ Site classé de la plaine de Versailles</p> <p><b>Etat initial de l'environnement :</b></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 est parcourue de chemins ruraux et d'allées royales qui relient 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"> <li>• Ils représentent environ 60% du territoire, et sont majoritairement orientés vers de la grande culture (blé, orge, maïs...).</li> </ul> <p>Les jardins familiaux</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Préserver et renforcer la fonctionnalité des rus,</li> <li>• Promouvoir et protéger les paysages ainsi que leurs richesses écologiques et patrimoniales existantes,</li> <li>• Restaurer le prolongement de l'allée royale de Villepreux (orientation dont la mise en œuvre est du ressort de VGP).</li> </ul> <p><b>Développer l'agriculture périurbaine</b></p> <p>Promouvoir une agriculture périurbaine de proximité afin de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• développer des projet innovants, vertueux et écologiques,</li> <li>• valoriser les terres agricoles et les entrées de ville,</li> <li>• offrir un service aux habitants, notamment l'accès à des produits frais, de qualité et en circuit court.</li> </ul> <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"> <li>• <u>Secteur Les Gravières au sud de la RD 11</u></li> </ul> <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"> <li>• <u>Secteur nord de la RD11</u></li> </ul> <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 <b>projet d'agriculture diversifiée</b>, plus respectueux de la biodiversité et favorisant le circuit court.</p> <p><b>Le site de la Faisanderie</b></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"> <li>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.</li> </ul> <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><b><u>Introduction :</u></b></p> <p>SDRIF-e :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Parmi les espaces à protéger sont identifiés les terrains agricoles situés à l'extrémité Nord/ouest du territoire, sur la plaine de Versailles.</li> <li>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.</li> <li>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.</li> </ul> <p><b><u>Diagnostic territorial :</u></b></p> <p>Quartiers d'habitat individuel :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Protéger la couverture végétale des cœurs d'îlots.</li> </ul>	<p><b>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</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>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,</li> <li>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,</li> <li>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.</li> </ul>

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><b><u>Etat initial de l'environnement</u></b></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"> <li>• Assurer la gouvernance et la mise en œuvre du SAGE</li> <li>• Restaurer la qualité des milieux aquatiques superficiels</li> <li>• Préserver la ressource en eau souterraine</li> <li>• Prévenir et gérer le risque inondation</li> <li>• Valoriser le patrimoine et les usages liés à l'eau, dans le respect de milieux aquatiques</li> </ul> <p><b><u>Un projet d'ouvrages pour les eaux de pluies et les crues</u></b></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"> <li>• 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 m<sup>3</sup>).</li> <li>• Création d'un champ d'expansion des crues de 24 000 m<sup>3</sup> au droit du domaine de la Faisanderie.</li> </ul>	<p><b>Les actions pour une gestion raisonnée de la ressource en eau</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Limiter fortement l'imperméabilisation des sols pour maintenir un cycle naturel de stockage, d'épuration et d'écoulement des eaux pluviales,</li> <li>• Planter des essences adaptées pour réduire les besoins en eau.</li> </ul>
<p><b><u>Diagnostic territorial :</u></b></p>	<p><b>Dans les différents quartiers d'habitation : préserver le cadre de vie et l'équilibre entre le bâti et les espaces verts</b></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"> <li>• 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.</li> </ul> <p>Les résidences d'habitat collectif :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 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.</li> <li>• 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.</li> </ul> <p>Les quartiers de maisons individuelles diffuses :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 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.</li> </ul>	<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"> <li>• grandes résidences d'habitat collectif le plus souvent entourées d'espaces verts avec de larges plantations d'arbres ou d'arbustes,</li> <li>• 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,</li> <li>• quartiers de maisons plus récents parfois très organisés et assez denses.</li> </ul> <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><b>État initial de l'environnement :</b></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"> <li>• La zone de bruit fort A avec un indice psophique supérieur à 96.</li> <li>• La zone de bruit fort B avec un indice psophique entre 89 et 96.</li> <li>• La zone de bruit modéré C avec un indice psophique entre 72 et 89.</li> </ul>	<p><b>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</b></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><b>État initial de l'environnement :</b></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><b>Accompagner la transition énergétique et bioclimatique</b></p> <p><b>Accélérer la transition énergétique</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 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,</li> <li>• Permettre l'intégration des dispositifs d'énergie renouvelable dans les bâtiments actuels et futurs,</li> <li>• Soutenir la réhabilitation des logements sociaux,</li> <li>• Réduire les consommations d'énergie des bâtiments municipaux. Produire de l'énergie renouvelable sur les espaces et les bâtiments</li> </ul>

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"> <li>• Dans le parc de logements neufs, évoluer vers la construction de bâtiments passifs pour anticiper les constructions à énergie positive.</li> <li>• 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).</li> </ul>
<p><b><u>Etat initial de l'environnement :</u></b></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><b>Continuer à assurer le développement du réseau de communication numérique</b></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, SRHH, 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 :

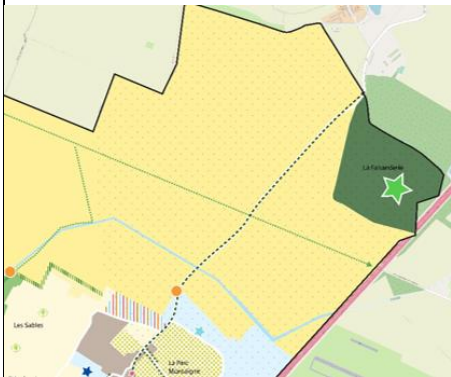

- corriger les disparités spatiales, sociales et économiques de la région ;
- coordonner l'offre de déplacement ;
- préserver les zones rurales et naturelles.

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.

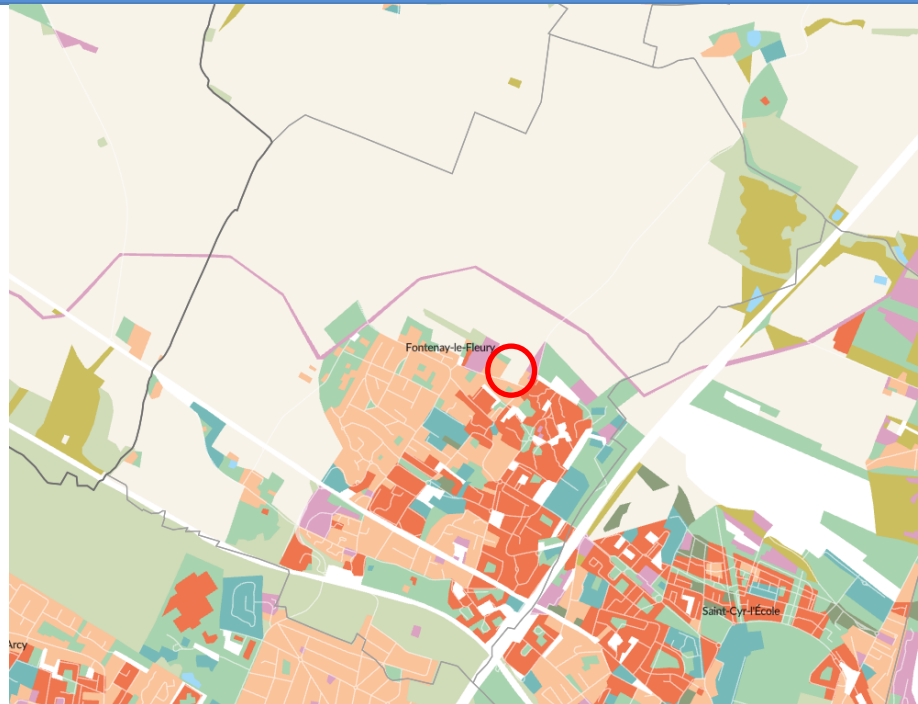



Orientation du document	Prise en compte PLU
<p><b>Le SDRIF</b></p>  <p> <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: yellow; border: 1px solid black;"></span> Les espaces agricoles  <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: green; border: 1px solid black;"></span> Les espaces boisés et les espaces naturels  <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: lightgreen; border: 1px solid black;"></span> Les espaces verts et les espaces de loisirs  <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: orange; border: 1px solid black;"></span> Espace urbanisé à optimiser  <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: orange; border: 1px solid black;"></span> Quartier à densifier à proximité d'une gare  <span style="color: green;">* *</span> Les espaces verts et les espaces de loisirs d'intérêt régional à créer  <span style="color: green;">→</span> Les continuités  <small>Espace de respiration (R), liaison agricole et forestière (A), continuité écologique (E), liaison verte (V)</small>  <span style="border: 1px solid black; border-radius: 50%; width: 20px; height: 20px; display: inline-block;"></span> Limite de la mobilisation du potentiel d'urbanisation offert au titre des secteurs de développement à proximité des gares </p>	<p><b>Les espaces à protéger</b></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>Aussi, s'agissant des espaces boisés, ces derniers font l'objet d'un classement en zone naturelle et soit d'un classement en espace boisé classé au titre du L. 113-1 du CU soit d'un espace paysager remarquable au titre du L. 151-23 du Code de l'urbanisme.</p> <p>Quant aux lisières, elles sont délimitées sur le plan de zonage en distinguant les lisières en sites urbains constitués et les lisières hors sites urbains constitués.</p>



Orientation du document	Prise en compte PLU
	<p>L'ensemble des espaces urbanisés et classés en zone urbaine au PLU sont classés en sites urbains constitués. Cette délimitation s'accompagne également de dispositions réglementaires figurant dans les dispositions générales et prescrivant l'inconstructibilité dans la lisière de 50 mètres hors sites urbains constitués.</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> <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>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>

Orientation du document	Prise en compte PLU
	<p><b>Les secteurs de développement à proximité des gares :</b></p> <p>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, <b>elle dispose d’un potentiel d’extension de 9.2 hectares.</b></p> <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. <b>La commune a donc très peu consommé d’espace au cours de cette période et reste largement en deçà de son enveloppe d’extension.</b></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, <b>une légère consommation d’espace naturel, estimée à 2,8 hectares</b>, est nécessaire pour répondre aux besoins de la commune, visant à combler une dent creuse sur le chemin de la Ratelle et étendre la zone d’équipement René Descartes</p> <p><b>A l’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.</b></p>

Orientation du document	Prise en compte PLU
	
Orientation du document	Prise en compte PLU
<p><b>Le SDRIF</b></p>	<p><b>Les quartiers à densifier à proximité d'une gare</b></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> <span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: #fff9c4; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Les espaces agricoles  <span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: #c8e6c9; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Les espaces boisés et les espaces naturels  <span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: #a1887f; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Les espaces verts et les espaces de loisirs  <span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: #4caf50; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Les espaces verts et les espaces de loisirs d'intérêt régional à créer  <span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: #ffcc80; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Espace urbanisé à optimiser  <span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: #ff9800; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Quartier à densifier à proximité d'une gare  <span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: #4caf50; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Les continuités  <span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: #4caf50; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Espace de respiration (R), liaison agricole et forestière (A), continuité écologique (E), liaison verte (V)  <span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: #fff9c4; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> 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.</i>  <math>6\,166 + 15\% = 7\,091</math>, 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).</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><b>Il reste donc à réaliser environ 75 logements pour arriver aux objectifs de logements prévus par le SDRIF horizon 2030.</b></p> <p>La commune a des projets de construction pour les années à venir : la construction d'un <b>EHPAD de 150 lits</b>, le projet Fossé Pâté devrait à l'horizon du PLU (2035) permettre <b>la production d'au moins 350 logements</b>. De plus, sur le secteur de l'avenue de la République, le potentiel est estimé à <b>80 logements</b>.</p> <p>Il faut également compter sur le renouvellement urbain qui devrait s'opérer dans le diffus dont le potentiel est estimé à <b>100 logements</b>.</p> <p>A l'horizon du PLU soit 2035, c'est <b>680 logements qui devraient être produits</b>.</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 ces secteurs en autorisant des extensions du bâti existant. Par ailleurs, le</p>



Orientation du document	Prise en compte PLU
	<p>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><b>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.</b></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><b>Le PLU est ainsi conforme avec les exigences du SDRIF en termes de densification humaine et des espaces bâtis.</b></p>

## B. Le SRHH

### Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement 2024-2030

La loi Grand Paris de 2013 a consacré « l'objectif de construire chaque année 70 000 logements géographiquement et socialement adaptés en Île-de-France ». Cet objectif est toujours en vigueur et d'actualité, alors que la région connaît un déficit important de logements et continue à observer une forte croissance. Une concertation a été menée par les préfets de département avec les présidents d'intercommunalités sur les objectifs de construction de logements proposés pour leurs territoires. Celle-ci a permis, le cas échéant, de tenir compte d'éléments de contexte locaux. Les objectifs de construction de logements pour la Communauté d'agglomération de Versailles Grand Parc, pour la période 2024-2030, est de 2 160 logements par an. Cette répartition de l'effort de production de logements doit être mesurée à l'échelle locale selon les possibilités de chaque commune, au regard de leurs contraintes géographiques et environnementales, ainsi que de leurs capacités à répondre aux besoins en équipements. L'objectif à 2 160 logements par an ne peut donc être divisé simplement par le nombre de communes de l'agglomération. C'est pourquoi afin de territorialiser cet objectif à l'échelle locale, un PLHi est en cours de révision pour la période 2024-2030. Toutefois, il n'est pas encore applicable ni validé par les services de l'Etat.

Toutefois, avec 680 logements prévus à l'horizon du PLU (horizon 2035), la ville s'assure que son document d'urbanisme lui permette de s'inscrire dans une trajectoire de production de logement compatible avec le document supracommunal à son échelle d'action. De plus, la commune représente déjà une part importante de logements par rapport à son nombre d'habitants à l'échelle de Versailles Grand Parc.

## C. Le SRCE

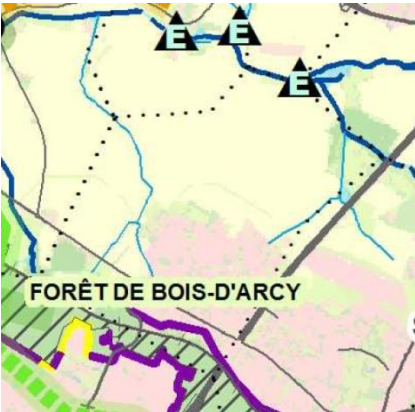
Le Schéma Régional de Cohérence écologique est le volet régional de la trame verte et bleue. Il a pour objet principal la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques. A ce titre :

- 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><b>Le SRCE</b></p>  <p><b>CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES</b></p> <p><b>Réservoirs de biodiversité</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Réservoirs de biodiversité</li> </ul> <p><b>Autres espaces d'intérêt écologique hors Ile-de-France</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Autres espaces d'intérêt écologique hors Ile-de-France</li> </ul> <p><b>Corridors de la sous-trame arborée</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Corridors fonctionnels dits au sein des réservoirs de biodiversité</li> <li>Corridors fonctionnels entre les réservoirs de biodiversité</li> <li>Corridors à fonctionnalité réduite entre les réservoirs de biodiversité</li> </ul> <p><b>Corridors de la sous-trame herbacée</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Corridors fonctionnels des prairies, friches et dépendances vertes</li> <li>Corridors à fonctionnalité réduite des prairies, friches et dépendances vertes</li> </ul> <p><b>Corridors des milieux calcaires à fonctionnalité réduite</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Corridors des milieux calcaires à fonctionnalité réduite</li> </ul> <p><b>Corridors et continuum de la sous-trame bleue</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Cours d'eau et canaux fonctionnels</li> <li>Cours d'eau et canaux à fonctionnalité réduite</li> <li>Cours d'eau intermittents fonctionnels</li> <li>Cours d'eau intermittents à fonctionnalité réduite</li> <li>Corridors et continuum de la sous-trame bleue</li> </ul> <p><b>ÉLÉMENTS FRAGMENTANTS</b></p> <p><b>Obstacles des corridors arborés</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Infrastructures franchissantes</li> </ul> <p><b>Obstacles des corridors calcaires</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Coups urbains</li> </ul> <p><b>Obstacles de la sous-trame bleue</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Obstacles à l'écoulement (ROE v3)</li> </ul> <p><b>Point de fragilité des corridors arborés</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Routes présentant des risques de collisions avec la faune</li> <li>Passages contraints au niveau d'un ouvrage sur une infrastructure linéaire</li> <li>Passages difficiles dus au mitage par l'urbanisation</li> <li>Passages prolongés en cultures</li> <li>Citernes difficilement franchissables</li> </ul> <p><b>Points de fragilité des corridors calcaires</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Coups boisés</li> <li>Coups agricoles</li> </ul> <p><b>Points de fragilité des continuités de la sous-trame bleue</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Secteurs riches en mares et mouillères recoupés par des infrastructures de transport</li> <li>Milieux humides alluviaux recoupés par des infrastructures de transport</li> </ul>	<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 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>

## D. 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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales
- au moins 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas

###### **Bureaux :**

- Au moins 1,5 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher, avec un minimum de 3 m<sup>2</sup>.

###### **Activités / commerces de plus de 500m<sup>2</sup>, industrie et équipements publics :**

- Au moins 1 place pour 10 employés, avec un minimum de 3 m<sup>2</sup>



### 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 45m<sup>2</sup> de surface de plancher à moins de 500 mètres d'une gare
    - Pas plus d'1 place pour 55m<sup>2</sup> 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 20m<sup>2</sup> 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.

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

**Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux** est un « plan de gestion » des eaux encadré par le droit communautaire, et inscrit dans la directive cadre sur l'eau (DCE) de 2000. Le SDAGE 2022-2027 du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands a été approuvé par arrêté préfectoral du 23 mars 2022, et publié au journal officiel le 06 avril 2022. Il est donc opposable depuis le 7 avril 2022. 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.

## F. 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 espaces naturels de la commune (espace agricole, naturels et espace vert des grandes résidences, 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 : la construction d'un **EHPAD de 150 lits**, le projet Fossé Pâté devrait à l'horizon du PLU (2035) permettre **la production d'au moins 350 logements**. De plus, sur le secteur de l'avenue de la République, 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. Il est important de rappeler que la production de logements ne vient pas uniquement répondre à des besoins à une échelle locale mais qu'elle est aussi soumise à des obligations de la part des documents supra-communaux tels que le SRHH et le SDRIF-e. La production de logements envisagée répond donc à des besoins collectifs qui dépassent les frontières communales. Versailles Grand Parc doit produire 2 160 logements par an, la commune de Fontenay-le-Fleury se doit donc de participer à cet effort de production de logements. Ces logements ne sont pas uniquement à destination des fontenaysiens mais ils sont projetés à des ménages venant d'une échelle plus large que celle communale.

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 2035. 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 2035. 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**. Il est à noter que la faisabilité du projet sera rediscutée avec les acteurs concernés mais que sa réalisation sera bel et bien effective à compter du nouveau PLU. En effet, le projet n'est pas encore engagé par manque de financement. Il est également nécessaire de rappeler que le projet Fossé Pâté prévoit également une part de logements sociaux (80 logements sociaux sur 350 logements).

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 2,8 hectares**, pour répondre aux besoins de la commune. Sur ces 2,8 hectares, plus de 0,6 hectare doit permettre d'accueillir un ESAT sans hébergement au niveau du Chemin de la Ratelle. Il s'agit d'une relocalisation d'un ESAT existant dont l'agrandissement est impossible sur le site historique. La superficie de la consommation restante est située dans le prolongement des équipements sportifs René Descartes. Il existe un vrai besoin d'anticiper un agrandissement des installations d'équipements sportifs existants. Les habitants ne peuvent pas exercer les activités physiques qu'ils envisagent. Il s'agit du seul espace disponible pour agrandir les installations existantes et répondre aux besoins des Fontenaysiens. Toutefois, il est important de préciser que cet espace situé en limite de commune et dans le prolongement de l'existant, n'a pas vocation à accueillir de nouvelles constructions. Il s'agit principalement d'aménagements et d'installations sportives. Ces installations ne généreront pas 100% d'artificialisation des sols. Ainsi, il est proposé de créer un sous-secteur UE\* où seules les installations sportives seront autorisées.



# 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 :

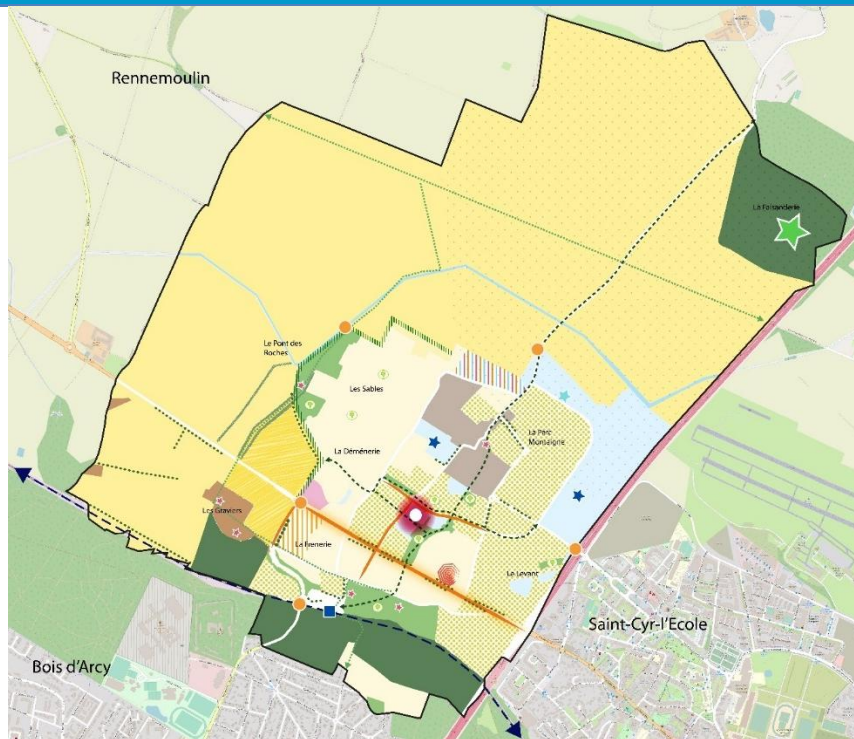
1. Le vieux village
2. Le centre-ville
3. L'avenue de la République
4. Le site Fossé Pâté
5. Secteur chemin de la Ratelle

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



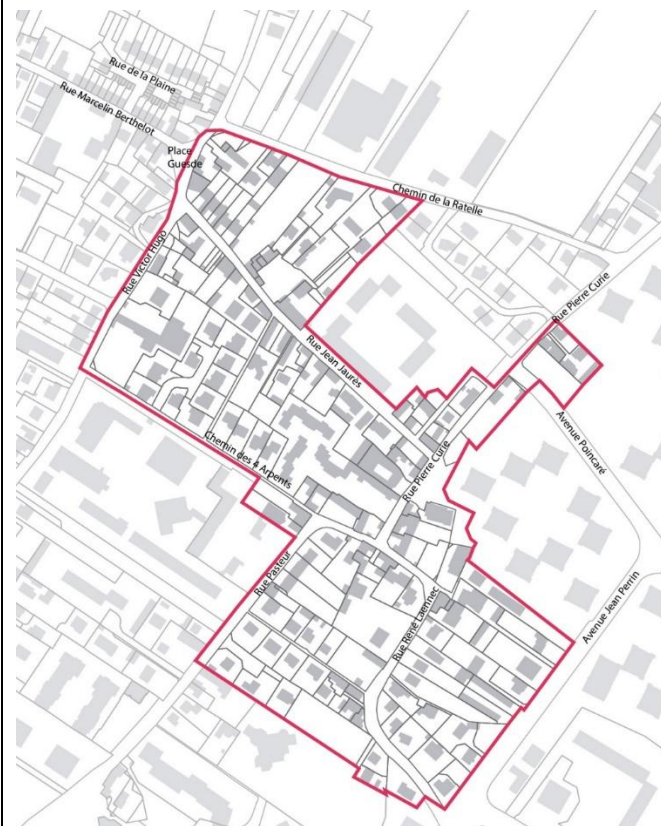
## A. L'OAP Vieux Village

### Orientations du PADD



- ★ Protéger le village et préserver les éléments emblématiques du patrimoine bâti historique

### Orientations d'Aménagement et de Programmation



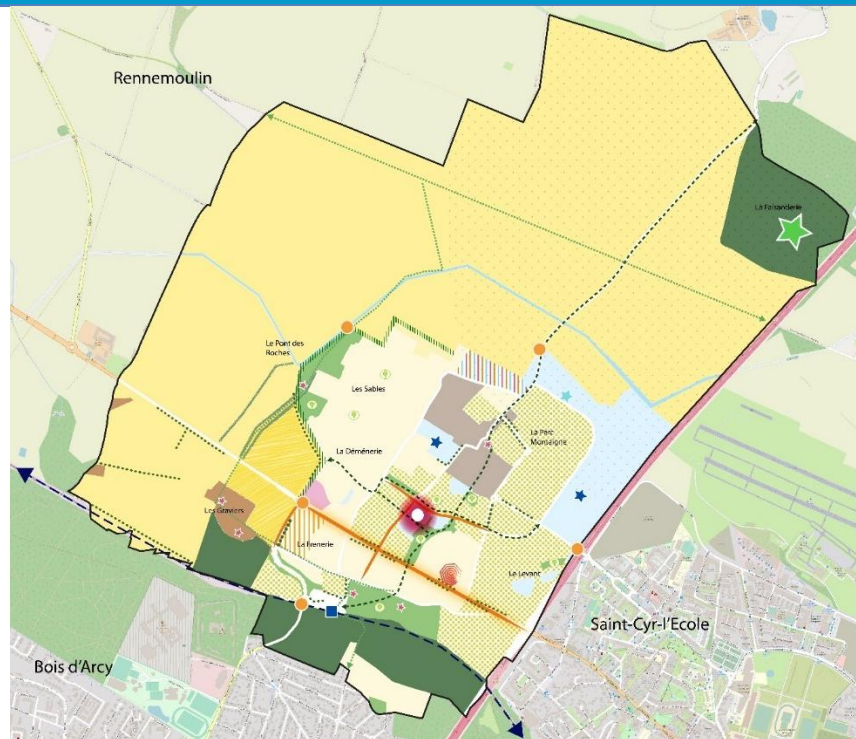
Le périmètre du vieux village a été précisé dans l'OAP. Il correspond à la zone UCV 1 du plan de zonage. Aussi, l'OAP s'applique en lieu et place des dispositions du règlement de la zone UCV1 sur le volet « Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ».

Orientations du PADD	Orientations d'Aménagement et de Programmation
<p><b>Protéger le village et préserver les éléments emblématiques du patrimoine et leur environnement</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>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 Gravieres et d'une manière générale l'ancien bâti rural</li> <li>Sauvegarder les secteurs présentant des vestiges archéologiques, notamment au lieu-dit « Les Gravieres »</li> </ul>	<p>Cette OAP « patrimoniale » a pour objectif d'assurer :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>La protection des éléments de patrimoine remarquables et des jardins et espaces verts,</li> <li>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.</li> </ul> <p>Pour ce faire, des préconisations sont définies :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>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).</li> <li>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)</li> <li>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.</li> </ul>



## B. L'OAP Centre-ville

### Orientations du PADD



Affirmer la polarité commerciale et de services du centre-ville

Valoriser et préserver :

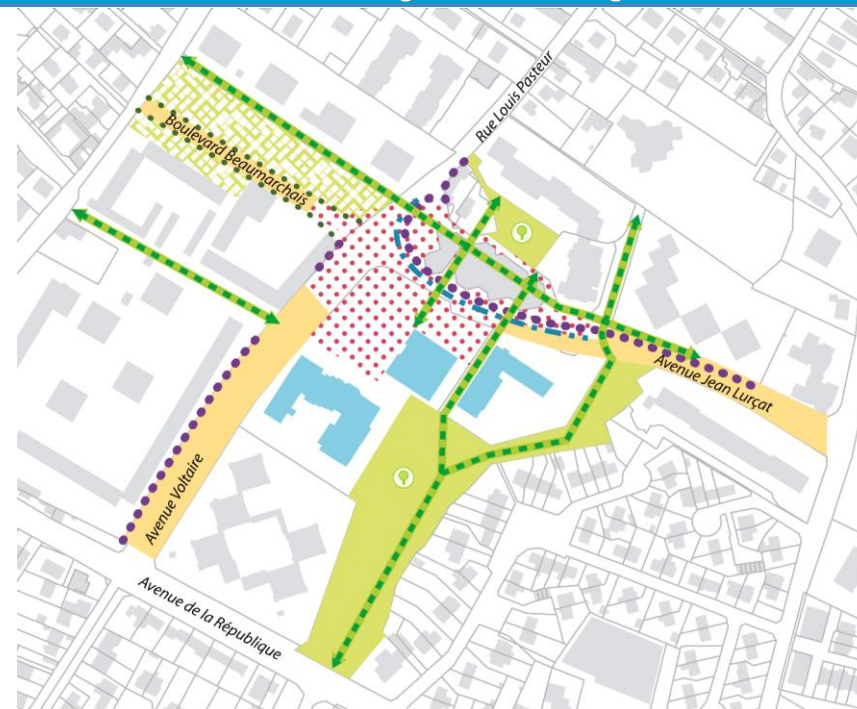


Les espaces verts et les parcs (Déménierie, Missionnaire, et Hôtel de Ville)



Valoriser le principe de liaison Nord/Sud et Est/Ouest

### Orientations d'Aménagement et de Programmation



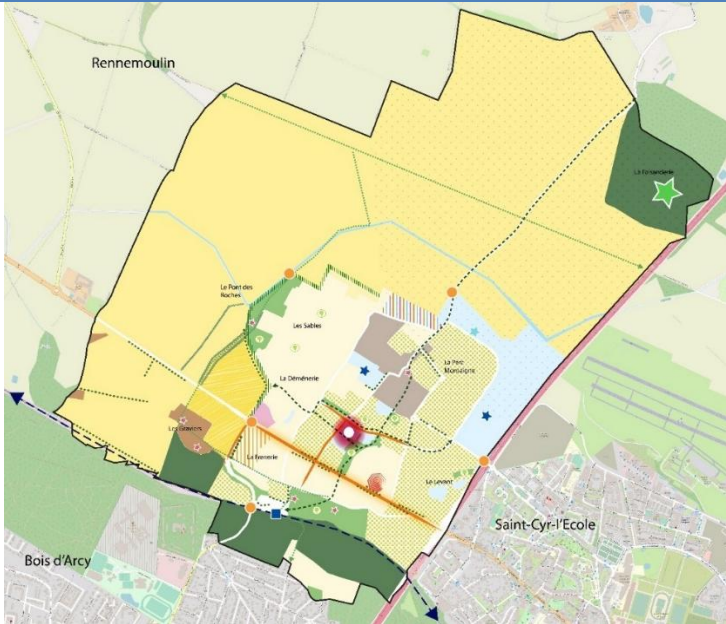






L'orientation d'Aménagement et de Programmation du centre-ville vient préciser les orientations définies dans le PADD. Une OAP sur la requalification du centre-ville a été menée en lien avec les services de la commune et le paysagiste en charge du projet de centre-ville.

L'OAP définit plusieurs orientations afin de :


- Développer les activités commerciales avec en particulier la mise en place de mesures de protection des linéaires commerciaux

Orientations du PADD	Orientations d'Aménagement et de Programmation
<p><b>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 :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>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.</li> <li>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.</li> </ul> <p><b>Le centre-ville :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Améliorer les conditions d'accès au centre-ville (transports en commun, sentes, etc.) et la signalétique.</li> <li>Affirmer la vocation économique du centre-ville : commerces, services, activités tertiaires</li> <li>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...)</li> <li>Réaménager et mieux qualifier les espaces publics afin de développer la convivialité.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Requalifier les principaux axes (Boulevard Beaumarchais, avenues Voltaire et Jean Lurçat) et le carrefour du Cormier</li> <li>Créer une nouvelle offre de stationnement perméable et arboré afin d'assurer des îlots de fraîcheur</li> <li>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.</li> </ul>

## 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"> <li> Les abords de l'avenue de la République : améliorer la qualité esthétique de la traversée de la ville</li> <li> Réaménager et apaiser les abords des axes en assurant une cohérence paysagère et urbaine</li> <li> Améliorer les entrées de ville de manière paysagère</li> <li> Développer une opération d'aménagement et de requalification de l'entrée de ville sur la zone du Fossé Pâté</li> <li> Préserver le secteur d'activité commerciale</li> </ul>	 <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"> <li>• 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,</li> <li>• 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,</li> <li>• 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).</li> </ul> <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><b>Axe 2 Orientation 2 : Les abords de l'avenue de la République incluant les entrées de ville</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>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.</li> </ul> <p><b>Axe 3 Orientation 5 : Mettre en place des actions de prévention contre les risques et les nuisances</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>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.</li> </ul> <p><b>Axe 4 Orientation 2 : Réaménager les abords des axes structurants en assurant une cohérence paysagère et urbaine</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>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.</li> </ul> <p><b>Axe 4 Orientation 4 : Réhabiliter les entrées de ville</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Mieux identifier les entrées de ville, avec un aménagement homogène permettant d'améliorer l'accueil et l'information des arrivants,</li> <li>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...).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>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.</li> <li>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).</li> <li>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).</li> <li>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.</li> <li>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.</li> </ul> <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

Carte du PADD de Saint-Cyr-l'École. La zone d'activités économiques est représentée en jaune à pois. Les zones d'habitat individuel sont en vert clair, les zones d'habitat collectif en vert foncé, et les zones d'activités de service en orange. Les zones d'activités économiques sont situées le long de la départementale 11, à l'entrée de la ville. Les zones d'habitat individuel sont situées à l'intérieur de la ville. Les zones d'habitat collectif sont situées à l'extérieur de la ville. Les zones d'activités de service sont situées à l'extérieur de la ville. Les zones d'activités économiques sont situées le long de la départementale 11, à l'entrée de la ville. Les zones d'habitat individuel sont situées à l'intérieur de la ville. Les zones d'habitat collectif sont situées à l'extérieur de la ville. Les zones d'activités de service sont situées à l'extérieur de la ville.

Développer une opération d'aménagement et de requalification de l'entrée de ville sur la zone du Fossé Pâté





## Orientations d'Aménagement et de Programmation

Plan d'aménagement du site de Fossé Pâté. Le plan montre la zone d'activités économiques (jaune à pois) et les zones d'habitat individuel (vert clair) et d'habitat collectif (vert foncé). Le plan indique également les zones d'activités de service (orange) et les zones d'activités économiques (jaune à pois). Le plan montre la zone d'activités économiques (jaune à pois) et les zones d'habitat individuel (vert clair) et d'habitat collectif (vert foncé). Le plan indique également les zones d'activités de service (orange) et les zones d'activités économiques (jaune à pois).

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.).

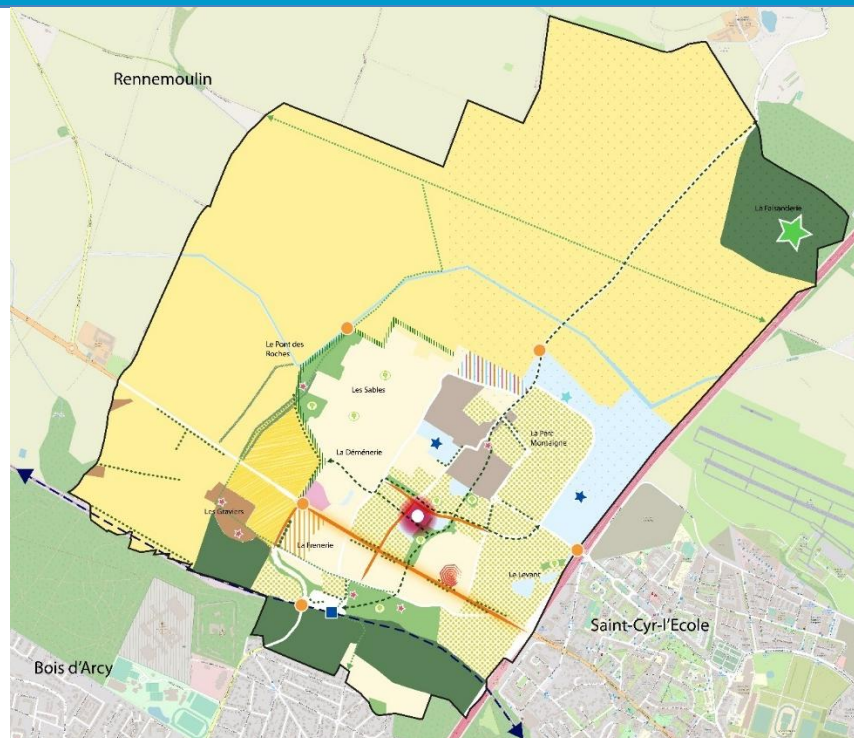
L'activité économique perdant de son importance sur ce site, ce dernier devient alors une opportunité pour répondre au besoin en logements et contribuer à l'amélioration de la qualité urbaine de l'entrée ville. L'OAP doit donc permettre le renouvellement urbain de la zone d'activités économiques en un quartier mixte avec des logements et des rez-de-chaussée actifs.



Orientations du PADD	Orientations d'Aménagement et de Programmation
<div data-bbox="212 271 280 311"></div> Développer de l'agriculture <div data-bbox="212 359 324 383"></div> Réaménager et apaiser les abords des axes en assurant une cohérence paysagère et urbaine <div data-bbox="246 422 291 462"></div> Améliorer les entrées de ville de manière paysagère <div data-bbox="212 494 291 518"></div> Valoriser et préserver les alignements d'arbres <p><b>Le secteur du Fossé Pâté</b></p> <p>L'ambition est de penser un quartier mixte qui :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Concilie bien-être des habitants et réponses aux enjeux du changement climatique <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Créer un grand parc ouvert au public</li> <li>○ Un pôle de services aux habitants</li> <li>○ 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.</li> </ul> </li> <li>• Intègre la nature en ville pour apporter des îlots de fraîcheur <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Un ru historique réaménagé</li> <li>○ Des arbres et végétaux plantés en grand nombre</li> <li>○ Des dispositifs pour favoriser la biodiversité</li> <li>○ Une désartificialisation significative du site</li> </ul> </li> <li>• Valorise les ressources locales à travers un projet sobre <ul style="list-style-type: none"> <li>○ De nombreuses solutions mises en œuvre au cours du chantier pour réduire l'empreinte carbone : matériaux biosourcés, réemploi des déchets...</li> <li>○ Un quartier desservi par un réseau de chaleur bas carbone et renouvelable (géothermie)</li> <li>○ Un espace dédié à l'économie circulaire entre les habitants et les associations locales</li> </ul> </li> </ul>	<p>L'OAP définit plusieurs orientations afin de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Créer une offre de logements qualitatifs dans une démarche bioclimatiques</li> <li>• Revaloriser l'entrée de ville</li> <li>• Concilier bien-être des habitants et réponses aux enjeux du changement climatique</li> <li>• Créer un cœur de quartier apaisé en favorisant les déplacements doux</li> <li>• Intégrer la nature en ville pour apporter des îlots de fraîcheur</li> <li>• Valoriser et préserver les alignements d'arbres</li> <li>• Développer un projet d'agriculture en partie ouvert au public</li> <li>• Faire transition avec l'environnement existant en connectant le site au reste de la ville et en travaillant les franges urbaines</li> <li>• Valoriser les ressources locales à travers un projet sobre</li> </ul>

## E. L'OAP Secteur Chemin de la Ratelle

## Orientations du PADD



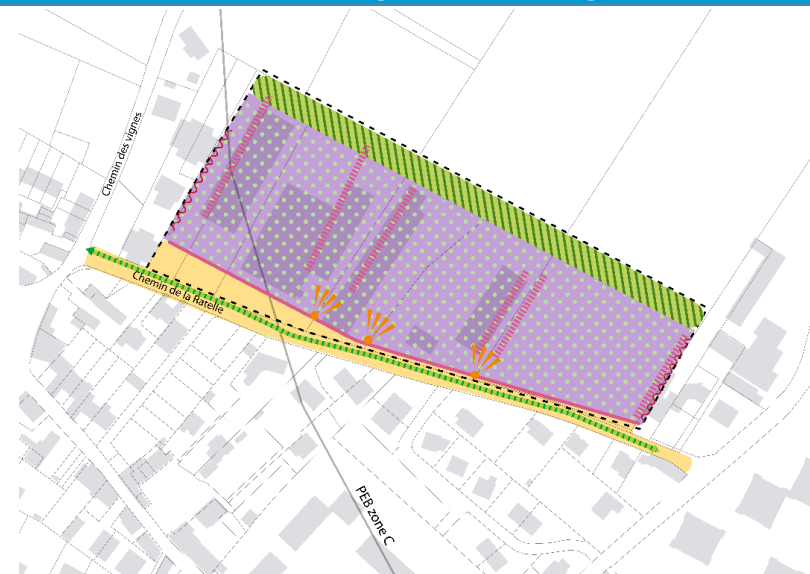
Prendre en compte le Plan d'exposition au bruit de l'Aérodrome de Saint-Cyr-l'Ecole

## Accompagner l'évolution du secteur du chemin de la Ratelle

### Les abords Nord du chemin de la Ratelle

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.

## Orientations d'Aménagement et de Programmation



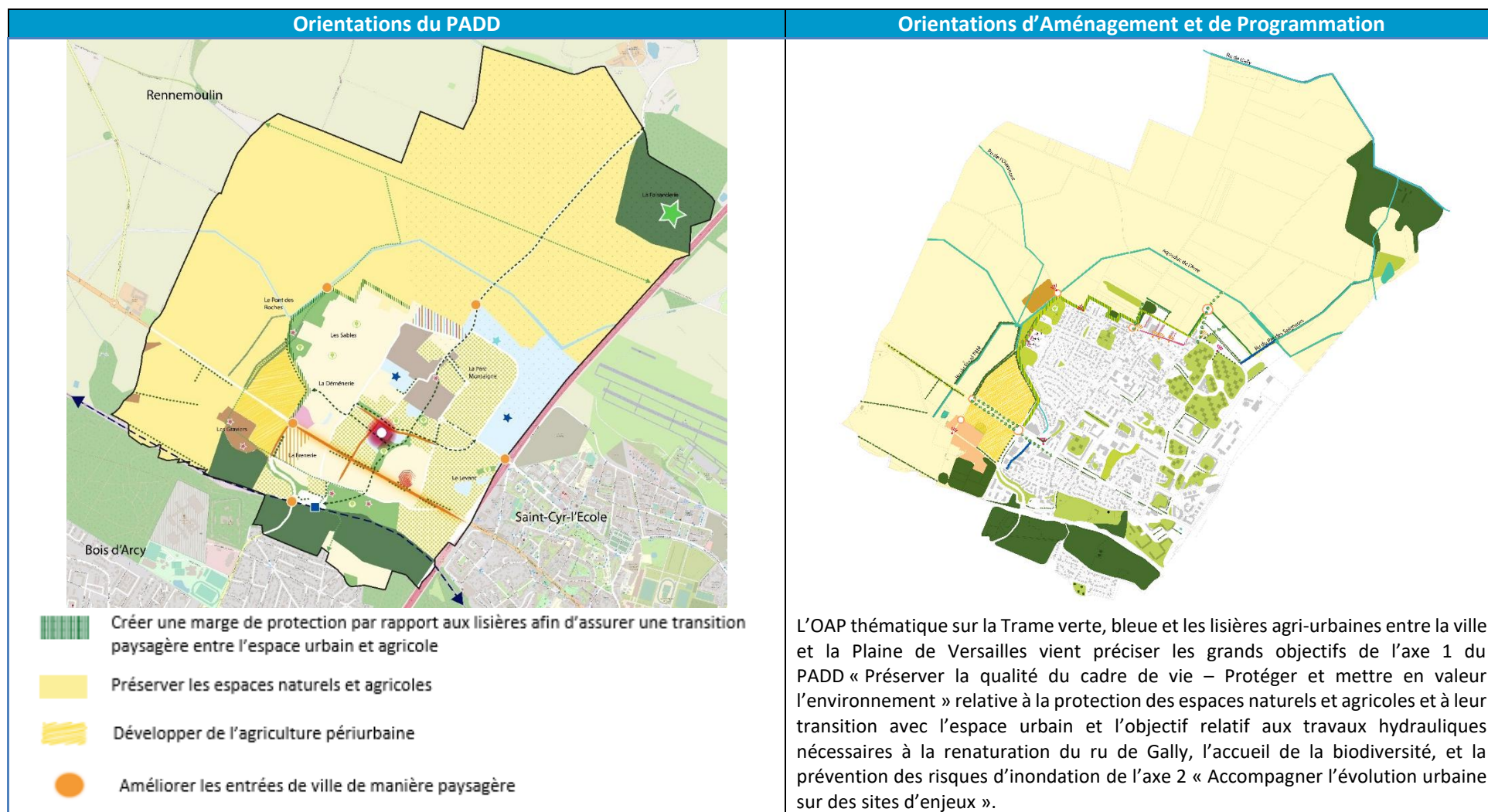
Le site est actuellement partiellement occupé par des activités économiques. Il constitue un gisement foncier important mais est contraint par le Plan d'Exposition aux Bruits. De ce fait, l'OAP prévoit l'implantation d'activités économiques et d'équipements sur ce site tout en respectant le Plan d'Exposition aux Bruits.

Les orientations de l'OAP doivent permettre de :







- Restructurer les activités économiques
- Accueillir des activités économiques et équipements publics
- Préserver les qualités paysagères de la Plaine de Versailles en maintenant les percées visuelles depuis le chemin de la Ratelle vers la plaine
- Assurer la bonne insertion des futures constructions avec le bâti pavillonnaire
- Garantir des espaces verts de pleine terre nécessaire à l'infiltration des eaux et au bon développement de la végétation
- Requalifier la voie, élargir les trottoirs et développer des aménagements pour la circulation piétonne et cyclable

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

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





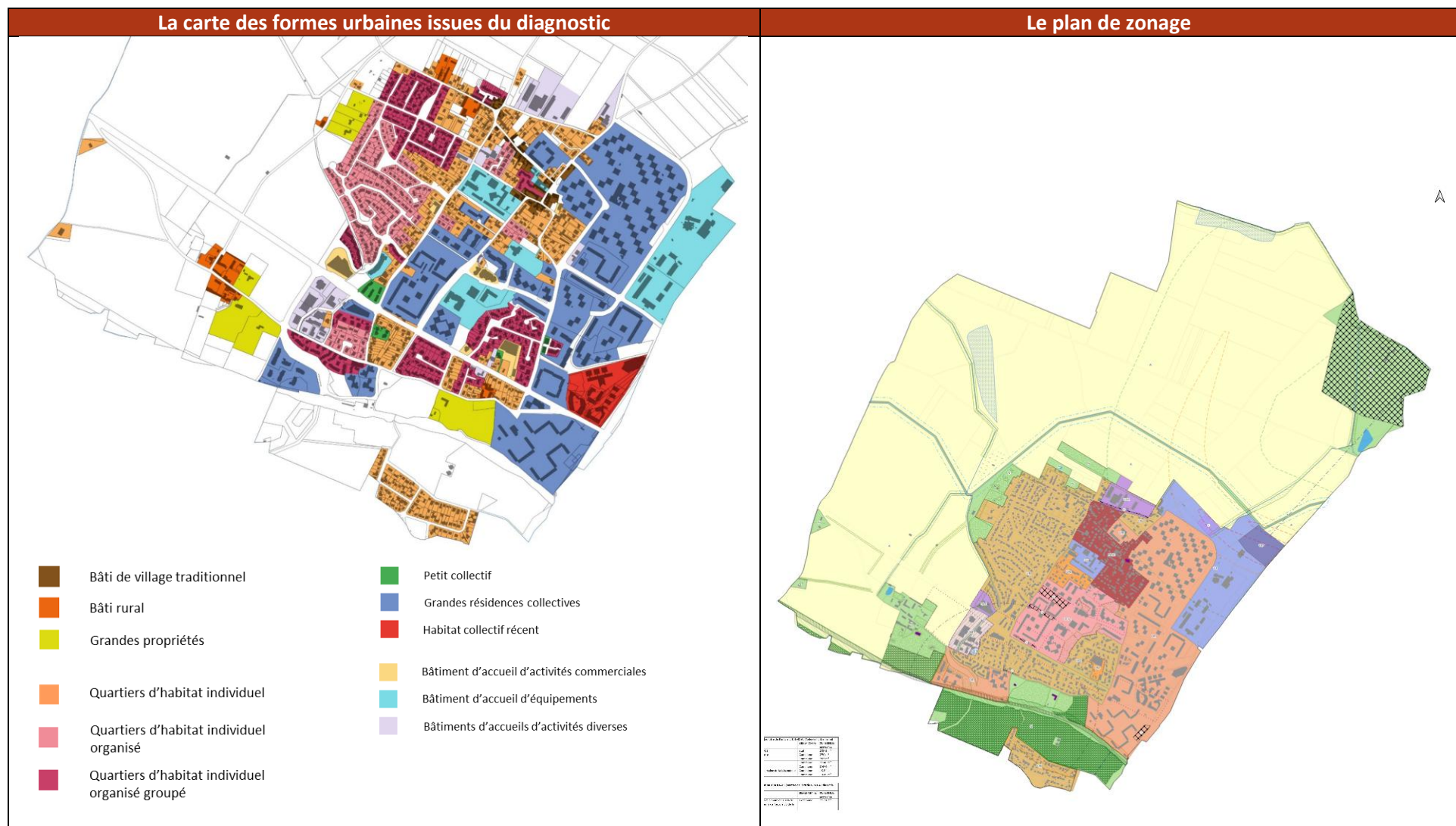
Orientations du PADD	Orientations d'Aménagement et de Programmation
<p>Valoriser et préserver :</p> <p> Les espaces verts et les parcs (Déménerie, Missionnaire, et Hôtel de Ville)</p> <p> Les espaces boisés       Les haies</p> <p> Les alignements d'arbres       Préserver l'aqueduc de l'Avre</p> <p> Réaliser 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>Les orientations de l'OAP visent à :</p> <p><b>Préserver les jardins, cœurs d'îlot, arbres au sein de l'espace urbanisé</b></p> <p><b>Protéger les espaces boisés</b></p> <p><b>Préserver et renaturer l'aqueduc et les rus</b></p> <p><b>Garantir des co-visibilités de qualité entre la plaine et la ville :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Protéger les cônes de vue les plus remarquables sur la plaine,</li> <li>• Maintenir des bandes de protections « vertes » entre la zone agricole et les fonds de parcelles correspondant aux jardins d'agrément,</li> <li>• Protéger et valoriser les éléments existants (bois, fronts bâtis, haies...) qui structurent la composition de la lisière</li> <li>• Mettre en place des règles pour garantir la qualité des clôtures et des plantations,</li> </ul> <p><b>Accompagner l'évolution éventuelle des lisières urbaines :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Maîtriser l'évolution parcellaire,</li> <li>• Protéger et sauvegarder les jardins existants sur le site du Pont des Roches en maintenant une vocation naturelle, de culture : maraichage, horticulture,</li> <li>• 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.</li> </ul>

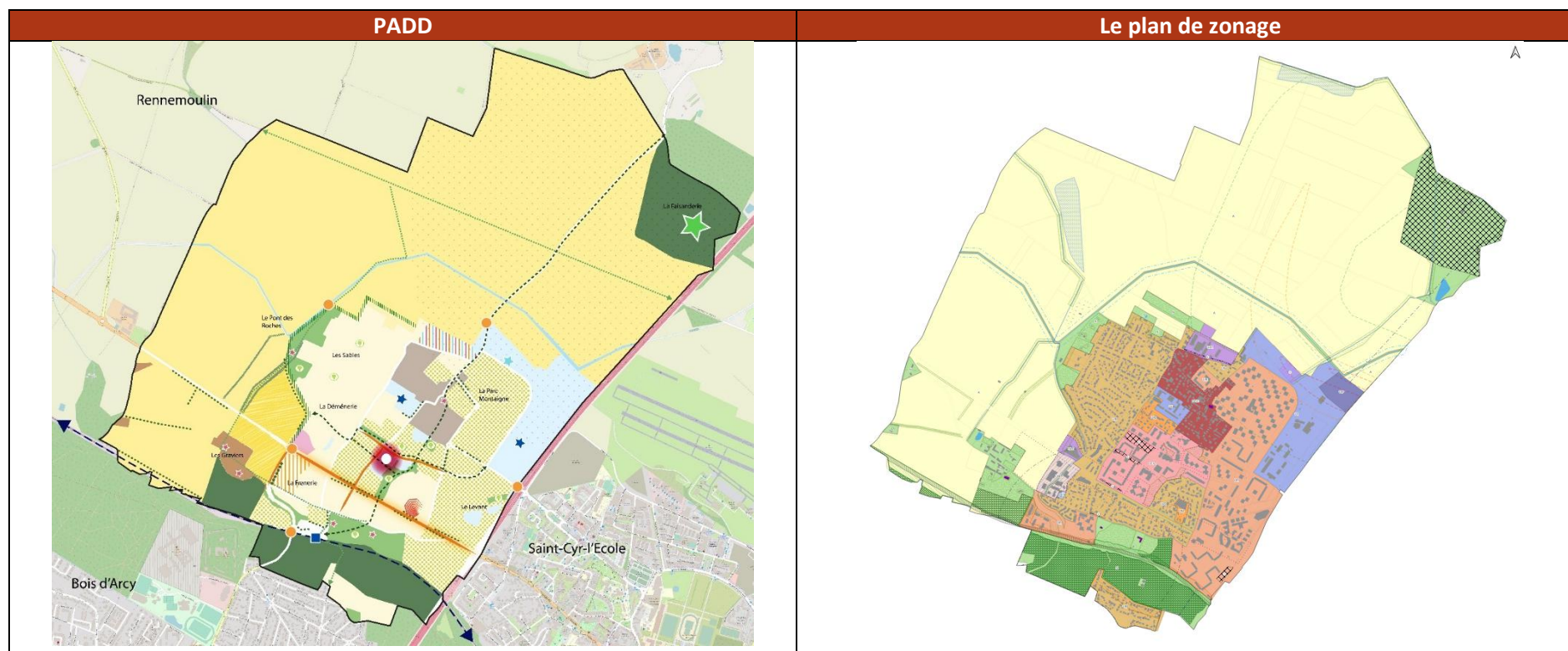
# Justification de la délimitation des zones et du règlement

## 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.).





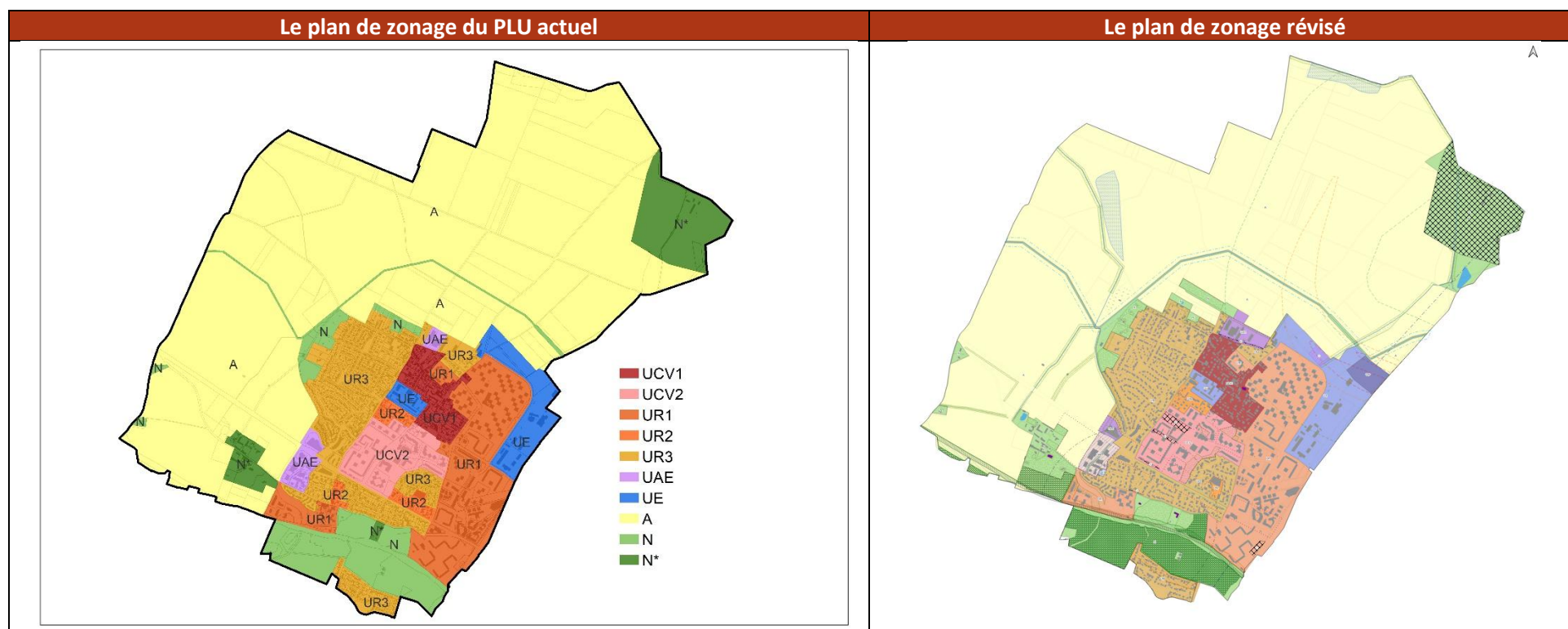
Le plan de zonage a donc été élaboré à partir du diagnostic, du PADD et des OAP. Le plan de délimitation des zones du PLU se compose ainsi de quatre zones urbaines différentes (celles-ci sont elles-mêmes composées de plusieurs secteurs) sur l'ensemble du territoire communal, à savoir :

- 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. Tableau de l'évolution des zones

Grands types de zones	Zones du PLU actuel	PLU avant révision (ha)	PLU révisé ( ha)	Evolution (ha)
Zone agricole	A	341.9	346.65	+ 4.75
Zone naturelle	N	61.8	69.34	+ 7,54
<b>Superficie des espaces artificialisés</b>				
Centre-ville	UCV1/UCV2	26	26	+/- 0
Habitation sous forme de résidence	UR1	47.6	47.86	+ 0.26
Habitation mixte	UR2	4.1	3.1	- 1
Habitation isolée ou groupée	UR3	53.16	52.73	- 0.43
Secteur Fossé Pâté	UR4	0	3.06	+ 3.06
Equipements	UE/UE*/UE1	15.44	22.65	+ 7,21
Zone d'activités	UAE	5.32	4.08	- 1,24

 Autorisé

 Interdit

 Soumis à condition

### 3. La destination et sous destination des constructions

Destinations / sous destinations		UCV	UR1	UR2	UR3	UR4	UE	UE1	UAE	A	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										


Zones	Dispositions
<b>UCV1 et UCV2</b>	<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>
<b>UR1, UR2, UR3, UR4</b>	<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>
<b>UE, UE1 et UE*</b>	<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. Le sous-secteur UE* est réservé pour des installations sportives dans le prolongement de la zone d'équipement René Descartes.</p>



<b>UAE</b>	<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>
<b>A</b>	<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>
<b>N</b>	<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.</p> <p>Seules les extensions et les annexes des constructions existantes à destination d'habitation sont autorisées ainsi que certains équipements publics.</p>

### A. Les zones de centre-ville : UCV



PADD	ZONAGE
 Réaffirmer la polarité commerciale et de services du centre-ville par une requalification du marché et un réaménagement des espaces publics	<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"> <li>• <b>Le secteur UCV1</b> 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.</li> <li>• <b>Le secteur UCV2</b> 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.</li> </ul>

### ➤ 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 pédagogue 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 :

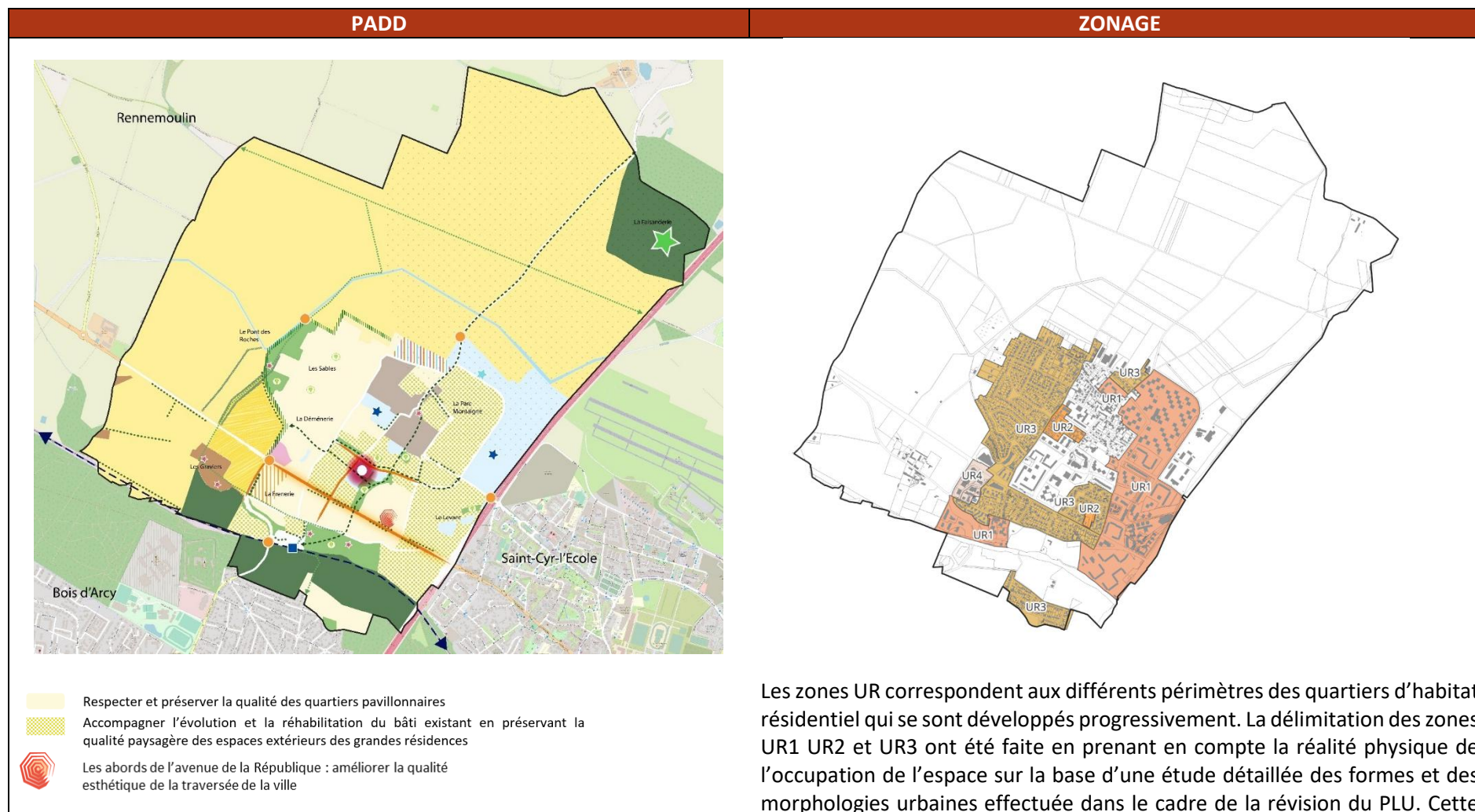
PADD	Règlement	Justification
<p>Protéger le village et préserver les éléments emblématiques du patrimoine et leur environnement</p> <p>Accompagner l'évolution et la réhabilitation du bâti des grandes résidences et garantir la qualité paysagère des espaces extérieurs</p> <p>Affirmer la vocation économique 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>	<b>Emprise au sol des constructions</b>	
	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>
	<b>Implantation des constructions par rapport aux voies</b>	
	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>
	<b>L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</b>	
	<p>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 :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>8 mètres lorsque la façade en vis-à-vis de la limite comporte une ou plusieurs ouvertures créant des vues</li> </ul>	<p>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.</p> <p>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</p>





PADD	Règlement	Justification
	<ul style="list-style-type: none"> <li>4 mètres lorsque la façade en vis-à-vis de la limite ne comporte aucune ouverture créant des vues</li> </ul>	<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>
	<i>Pas de changement par rapport au PLU actuel</i>	
	<b>L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</b>	
	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>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>
	<i>Pas de changement par rapport au PLU actuel</i>	
	<b>La hauteur des constructions</b>	
	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	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.

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>
	<b>Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions</b>	
	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.	<p>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.</p> <p><i>Pas de changement par rapport au PLU actuel</i></p>

## 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>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"> <li>• <b>Le secteur UR1</b> délimite les quartiers d'habitations constitués sous formes de résidence.</li> <li>• <b>Le secteur UR2</b> 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).</li> <li>• <b>Le secteur UR3</b> 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.</li> <li>• <b>Le secteur UR4</b> délimite le quartier du Fossé Pâté mixte ayant pour vocation d'accueillir l'habitat collectif, des équipements et des activités.</li> </ul>

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

PADD	Règlement	Justification
	<b>Emprise au sol des constructions</b>	
<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"> <li>- Les abords de l'avenue de la République incluant les entrées de ville</li> <li>- Le secteur du Fossé Pâté</li> </ul> <p>Dans les différents quartiers d'habitation : préserver le cadre de vie et l'équilibre entre le bâti et les espaces verts</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• En UR 1 l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 50 %,</li> <li>• En UR 2 l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 60 %,</li> <li>• En UR 3 l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 40 %,</li> <li>• 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.</li> </ul>	<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
		<i>Pas de changement en UR1, UR2 et UR3.</i>
	<b>Implantation des constructions par rapport aux voies</b>	
	<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
		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.
		<i>Pas de changement par rapport au PLU actuel en UR1, UR2 et UR3.</i>
	L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	
	<p><b>En UR 1</b></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"> <li>• 8 mètres lorsque la façade en vis-à-vis de la limite comporte une ou plusieurs ouvertures créant des vues</li> <li>• 4 mètres lorsque la façade en vis-à-vis de la limite ne comporte aucune ouverture créant des vues</li> </ul> <p><b>En UR 2</b></p> <p>Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives en respectant les distances minimales obligatoires suivantes :</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.

PADD	Règlement	Justification
	<ul style="list-style-type: none"> <li>6 mètres lorsque la façade en vis-à-vis de la limite comporte une ou plusieurs ouvertures créant des vues</li> <li>3 mètres lorsque la façade en vis-à-vis de la limite ne comporte aucune ouverture créant des vues</li> </ul>	
	<p><b>En UR 3</b></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"> <li>4 mètres lorsque la façade en vis-à-vis de la limite comporte une ou plusieurs ouvertures créant des vues</li> <li>2,50 mètres lorsque la façade en vis-à-vis de la limite ne comporte aucune ouverture créant des vues</li> </ul> <p><b>En UR 4</b></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><b>Dispositions particulières :</b></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>	
		<i>Pas de changement en UR1, UR2 et UR3 par rapport au PLU actuel</i>
	<b>L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</b>	
	<p>En UR 1 : la marge de retrait doit être au moins égale à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ la hauteur de la façade la plus haute moins 3 mètres si l'une des façades comporte des ouvertures créant des vues</li> <li>○ la moitié de la hauteur de la façade la plus haute si aucune des façades ne comporte d'ouvertures créant des vues</li> </ul> <p>En UR 2 et UR 3 : la marge de retrait doit être au moins égale à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 8 mètres si l'une des façades comporte des ouvertures créant des vues</li> <li>○ 4 mètres si aucune des façades ne comporte d'ouvertures créant des vues</li> </ul>	<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
	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>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>
	La hauteur des constructions	

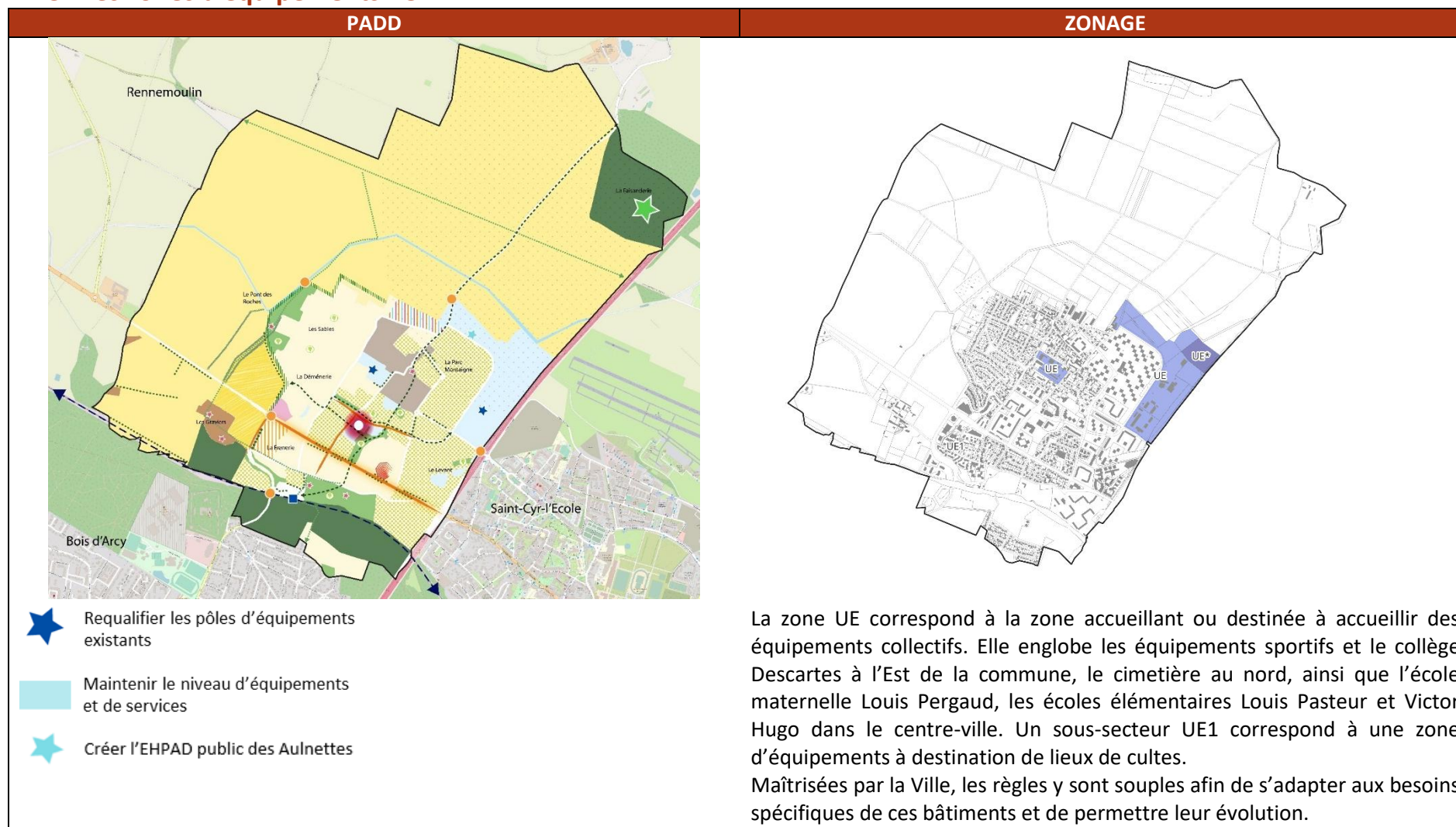


PADD	Règlement	Justification
	<p>La hauteur maximale des constructions est fixée à :</p> <p>En UR 1 : 15 m au point le plus haut (R+3+Attique), le dernier étage devant être réalisé en attique avec un retrait d'au moins deux mètres par rapport au nu de la façade du niveau inférieur,</p> <p>En UR 2 : 12 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. Toutefois, au sein du secteur concerné par l'OAP « les abords de l'avenue de la République », le nombre de niveaux autorisé est défini sur l'OAP. Dans une bande de 20 mètres mesurée perpendiculairement par rapport à l'alignement et repérée sur le document graphique, la hauteur maximale des constructions est fixée à 11 mètres soit R+1+comble ou attique.</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.</p>

PADD	Règlement	Justification
	<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 UR 4 : les hauteurs maximales des constructions sont définies par le plan de masses annexé au présent règlement.</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> <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>
		<i>Pas de changement en UR1, UR2 et UR3 par rapport au PLU actuel.</i>
	<b>Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions</b>	
		Cette règle permettra de conserver le caractère végétal et paysager des quartiers. Elle prend en

PADD	Règlement	Justification
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 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.</li> <li>- 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.</li> <li>- En UR 4 : 30 % minimum de la surface de l'unité foncière devra être traitée en espace vert de pleine terre.</li> </ul>	<p>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 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



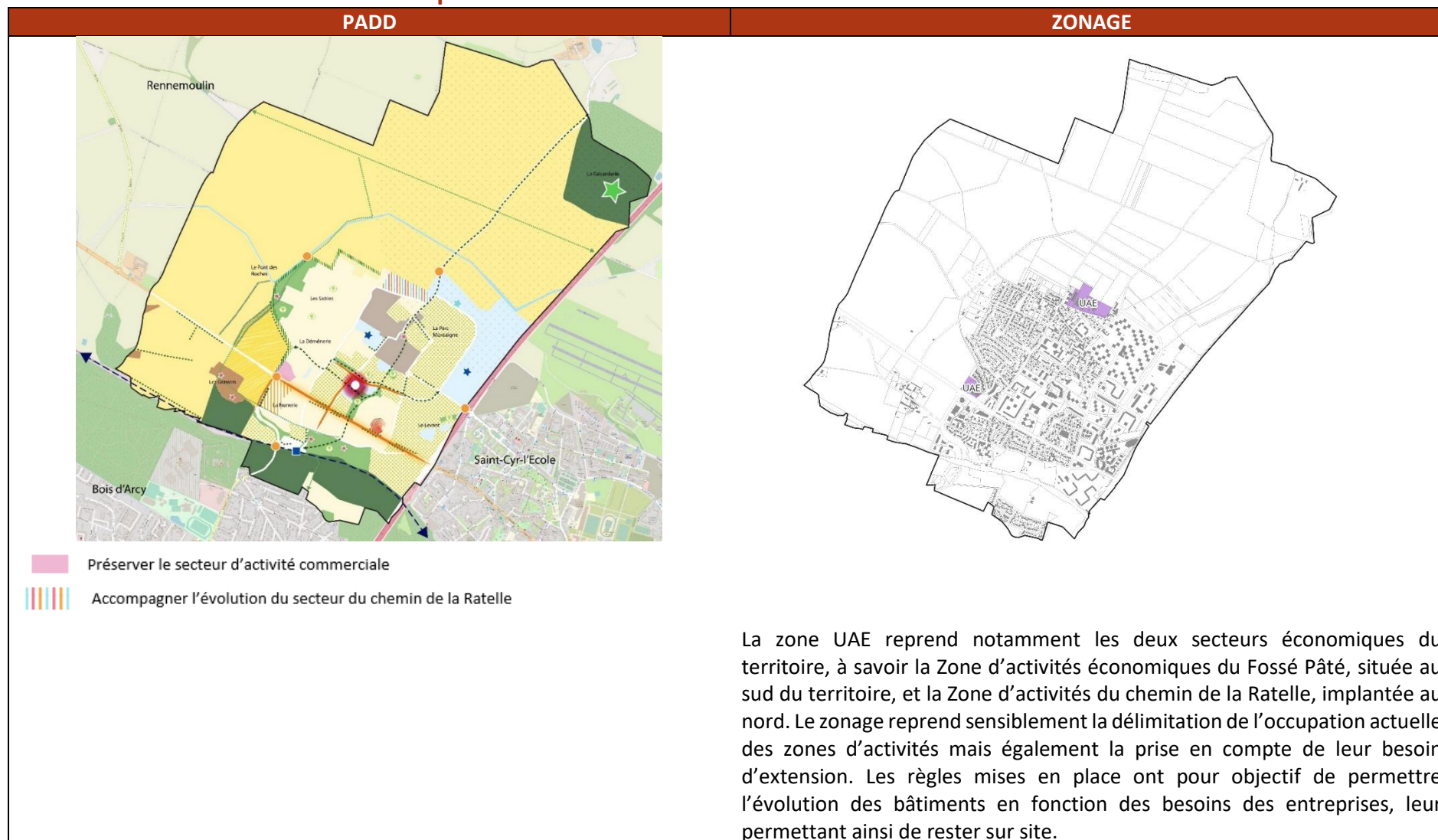
➤ Justification des règles d'urbanisme instituées par le PLU

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"> <li>le maintien en bon état des équipements existants et parfois vieillissants ;</li> <li>la mise en accessibilité pour les personnes à mobilité réduite des équipements et bâtiments municipaux ;</li> <li>La mise en accessibilité des équipements par les modes doux depuis les principaux secteurs d'habitat.</li> </ul> <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>	Emprise au sol des constructions	<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 quartier Fossé Pâté.</p>
	Il n'est pas fixé de règle	
	Implantation des constructions par rapport aux voies	
	<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>	
	L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	
	<p>Les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives avec un minimum obligatoire de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>4 mètres lorsque la façade en vis-à-vis de la limite comporte une ou plusieurs ouvertures créant des vues</li> <li>2,50 mètres lorsque la façade en vis-à-vis de la limite ne comporte aucune ouverture créant des vues</li> </ul> <p>En UE1, les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives avec un minimum de 2 mètres. Elles pourront néanmoins s'implanter sur les limites séparatives de fond de parcelle. Dans tous les cas, les façades devront présenter des ouvertures.</p>	



PADD	Règlement	Justification
	<b>L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</b>	
	Il n'est pas fixé de règle	
	<b>La hauteur des constructions</b>	
	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 1,5 mètre minimum depuis le nu de chaque façade des niveaux inférieurs.	
	<b>Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions</b>	<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>
	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.	

## D. Les zones d'activités économiques : UAE



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

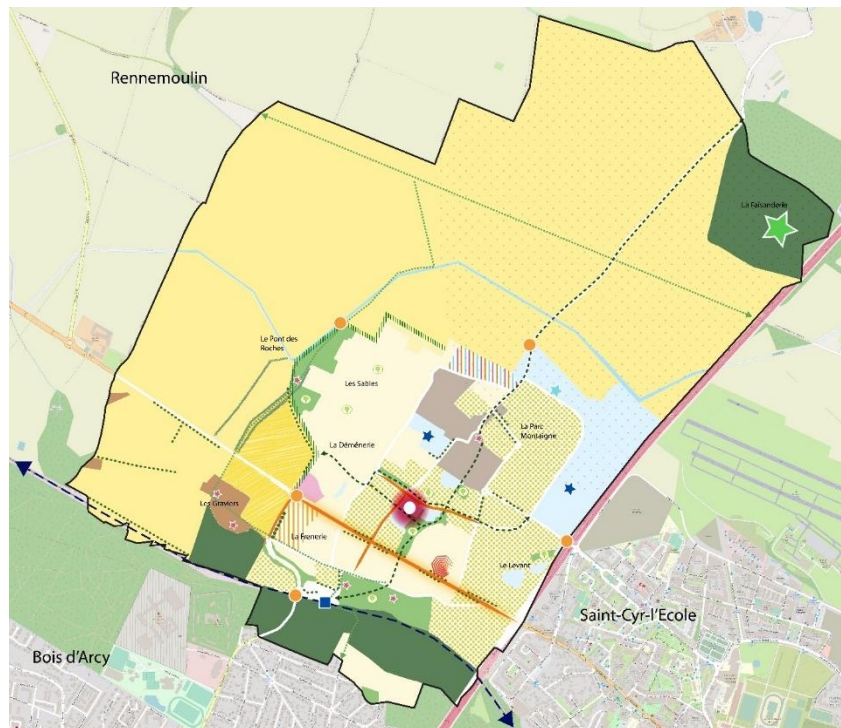
PADD	Règlement	Justification
<p>Accompagner l'évolution urbaine sur les sites d'enjeux :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Le secteur du Fossé Pâté</li> <li>- Les abords Nord du chemin de la Ratelle</li> </ul>	<b>Emprise au sol des constructions</b>	La zone UAE reprend notamment les secteurs économiques du territoire.
	Il n'est pas fixé de règle	
	<b>Implantation des constructions par rapport aux voies</b>	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.
	Les constructions doivent être implantées en retrait de 5 mètres minimum par rapport aux voies et emprises publiques.	
	<b>L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</b>	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.
	Les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives avec un minimum obligatoire de : <ul style="list-style-type: none"> <li>• 4 mètres lorsque la façade en vis-à-vis de la limite comporte une ou plusieurs ouvertures créant des vues</li> <li>• 2,50 mètres lorsque la façade en vis-à-vis de la limite ne comporte aucune ouverture créant des vues</li> </ul>	
	<b>L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</b>	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 l'impact sur l'environnement.
	Il n'est pas fixé de règle	
	<b>La hauteur des constructions</b>	
	La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres au point le plus haut.	Ce dispositif doit permettre de mettre en œuvre un objectif du PADD en matière de développement

PADD	Règlement	Justification
	<b>Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions</b>	<p>économique à savoir « Accompagner l'évolution du site des abords Nord du chemin de la Ratelle ».</p>
	<p>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>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><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

PADD

ZONAGE



- Préserver les espaces naturels et agricoles
- Développer de l'agriculture périurbaine
- Valoriser et préserver les espaces boisés



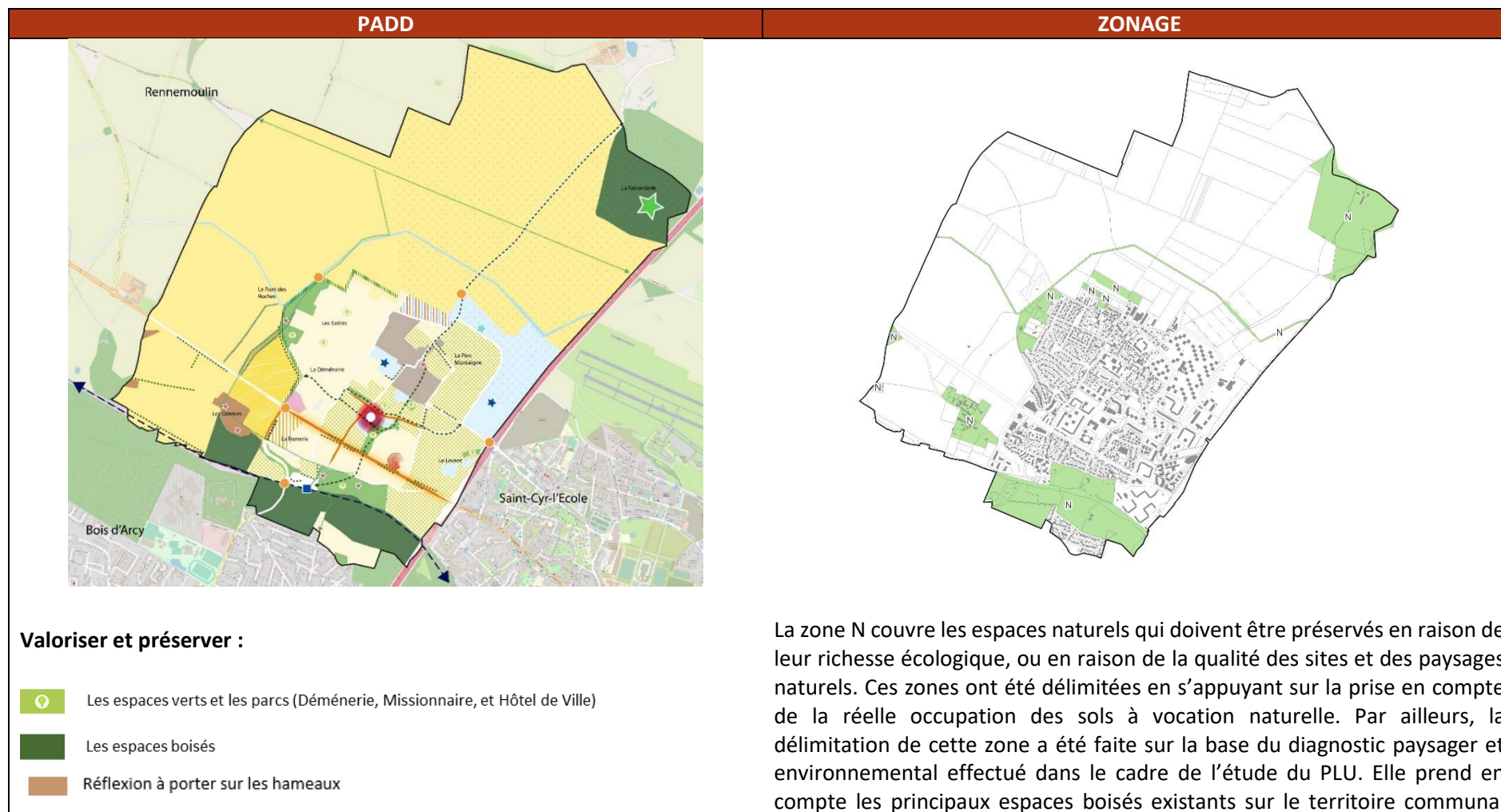
Le zonage reprend sensiblement la délimitation du PLU actuel. Il correspond à l'ensemble des espaces à vocation agricole dont ceux intégrés dans le cadre de l'évolution des limites communales. Dans un objectif de traduction de la volonté de préserver des espaces agricoles, affichée dans le PADD, ces terrains, sont toujours classés en zone agricole A. Au final, la zone A correspond aux espaces agricoles de la plaine de Versailles.




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

PADD	Règlement	Justification
<b>Protéger et mettre en valeur le site de la Plaine de Versailles</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>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,</li> <li>Encourager le développement de projets valorisant et respectant le site classé de la Plaine de Versailles : tourisme vert, artisanat et activités agricoles,</li> <li>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,</li> <li>Préserver et renforcer la fonctionnalité des rus,</li> <li>Promouvoir et protéger les paysages ainsi que leurs richesses écologiques et patrimoniales existantes,</li> <li>Restaurer le prolongement de l'allée royale de Villepreux (orientation dont la mise en œuvre est du ressort de VGP).</li> </ul> <b>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</b>	<b>Emprise au sol des constructions</b>	<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>
	L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 20% de la surface de l'unité foncière.	
	<b>Implantation des constructions par rapport aux voies</b>	
	Les constructions doivent être implantées en retrait avec un minimum de 6 m, et de 10 m le long des routes départementales	
	<b>L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</b>	
	La distance de retrait doit être d'au moins 6 m.	
	<b>L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</b>	
	La marge minimum de recul est fixée à 6 mètres.	
	<b>La hauteur des constructions</b>	
	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 faîtage.	

## 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>(bois d'Arcy, parc des Missionnaires, parc de la Déménerie, hameau des Gravières, constructions d'habitations existantes)</p>

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

PADD	Règlement	Justification
<p><b>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</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>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,</li> <li>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,</li> <li>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,</li> <li>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.</li> </ul>	<b>Emprise au sol des constructions</b>	<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>
	L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 10% de la surface de l'unité foncière.	
	<b>Implantation des constructions par rapport aux voies</b>	
	Les constructions doivent être implantées en retrait avec un minimum de 6 m, et de 10 m le long des routes départementales.	
	<b>L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</b>	
	La distance de retrait doit être d'au moins 6 m.	
	<b>L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</b>	
	La marge minimum de recul est fixée à 6 mètres	
	<b>La hauteur des constructions</b>	
	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.	

## 5. 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><b>Construction à destination de logement :</b></p> <p><b>Zone UCV1 et UR3 :</b></p> <p>Pour les constructions neuves de moins ou égale à 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher : 2 places par logement et 1 place de stationnement visiteurs</p> <p>Pour les constructions neuves de plus de 150 m<sup>2</sup> 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
espaces de stationnement voitures et vélos, promouvoir les modes de déplacement alternatifs à la voiture individuelle.	<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"> <li>• Pour les logements d'une pièce : 1 place de stationnement</li> <li>• Pour les logements de deux pièces : 1,5 place</li> <li>• Pour les logements de 3 pièces et plus : 2 places de stationnement</li> </ul> <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><b>Zone UCV2, UR1, UR2 et UR4 :</b>            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            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><b>En UE, UAE, A et N :</b>            Le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de la construction.</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. 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 20m<sup>2</sup> d'une construction existante. 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>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><b>En UE1 :</b> 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><b>Construction à destination de commerces et activités de services :</b> Pour les constructions de moins de 200m<sup>2</sup> de surface de vente, il n'est pas exigé de place de stationnement</p> <p>Pour les constructions de plus de 200m<sup>2</sup> de surface de vente : Si la construction est située au-delà de 500 mètres d'une gare : 1 place pour 55m<sup>2</sup> de surface de plancher Si la construction est située à moins de 500 mètres d'une gare : 1 place pour 45m<sup>2</sup> 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><b>Construction à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics :</b> Le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement</p> <p><b>Construction à destination d'activités des secteurs secondaires et tertiaires :</b> 1 aire de stationnement par tranche entamée de 55 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>.</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><b>Les actions pour une gestion écologique des eaux pluviales</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 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,</li> <li>• Limiter fortement l'imperméabilisation des sols pour maintenir un cycle naturel de stockage, d'épuration et d'écoulement des eaux pluviales,</li> <li>• Promouvoir la gestion différenciée des espaces verts,</li> <li>• Planter des essences adaptées pour réduire l'usage de l'eau</li> </ul> <p><b>Une démarche de transition énergétique à accentuer</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 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.</li> <li>• Permettre l'intégration des dispositifs d'énergie renouvelable dans les bâtiments actuels et futurs.</li> <li>• Soutenir la réhabilitation des logements sociaux,</li> <li>• 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.</li> <li>• Dans le parc de logements neufs, évoluer vers la construction de bâtiments à énergie passive pour anticiper les constructions à énergie positive.</li> </ul>	<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> <p>Aussi, la ville s'est inscrite dans le dispositif de la loi APER pour faciliter la transition énergétique.</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)			
NUMERO	DESTINATION	BENEFICIAIRE	SUPERFICIE approchée
1	Élargissement de l'autoroute A12	Etat	2 871 m <sup>2</sup>
2	Élargissement rue Anatole France	Commune	270 m <sup>2</sup>
3	Élargissement RD11	Commune	755 m <sup>2</sup>
4	Voie nouvelle	Commune	2 148 m <sup>2</sup>
5	Boulevard Beaumarchais	Commune	3 474 m <sup>2</sup>
6	Projet de renaturation sur le domaine de la faisanderie	Commune	19.5 ha
8	Bande cyclable	Commune	1 049 m <sup>2</sup>

LISTE DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS DE MIXITÉ SOCIALE (au titre de l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme)			
NUMERO	DESTINATION	BENEFICIAIRE	SUPERFICIE <i>approchée</i>
7	Tout projet devra présenter un minimum de 100% de logements locatifs sociaux au sens de l'article 55 de la loi SRU	Commune	7 121 m <sup>2</sup>

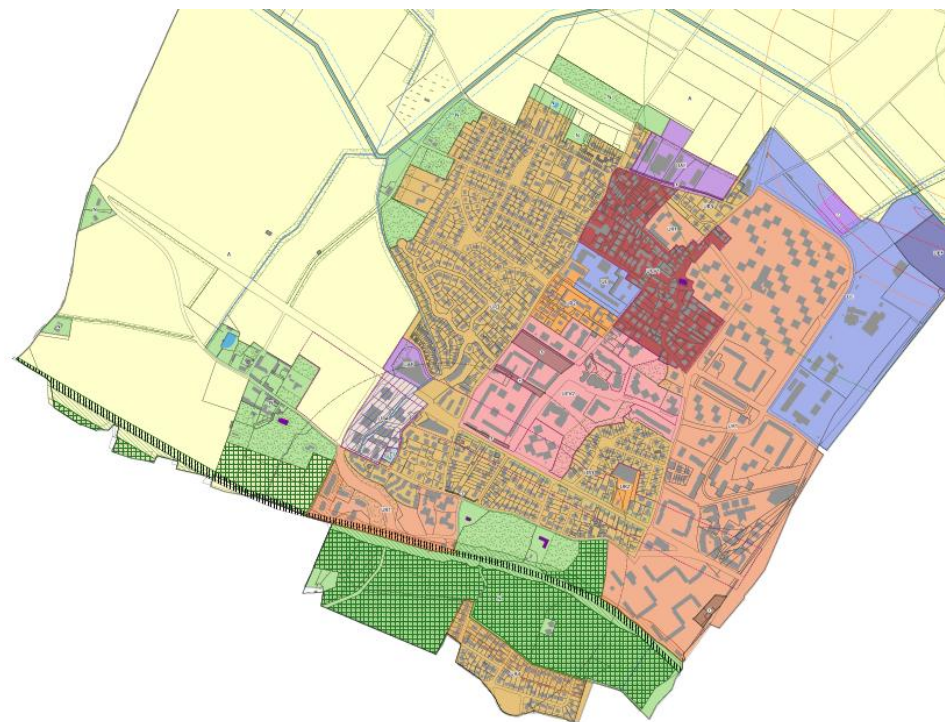
## B. Les espaces boisés classés (EBC)

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 Gravieres (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 :

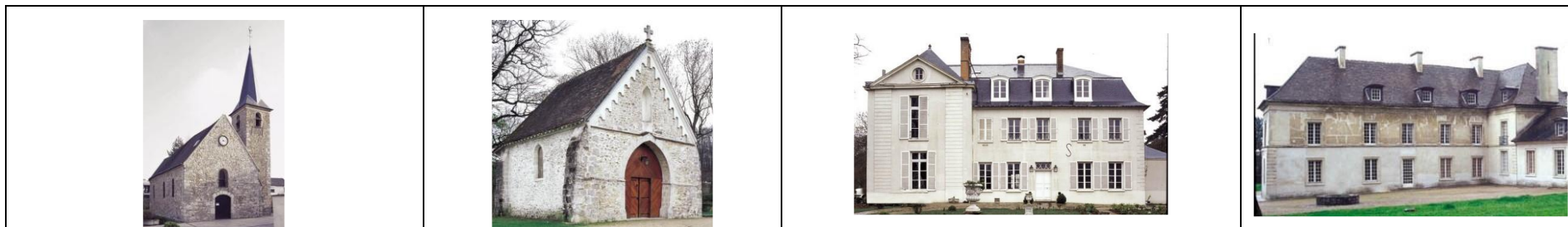
Les dispositions spécifiques concernant ces éléments sont définies à l'article « caractéristiques urbaines, paysagères et environnementales » :

« 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



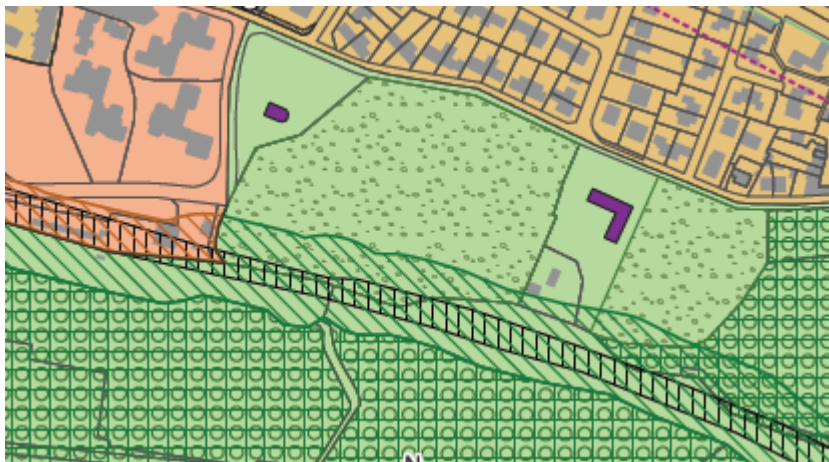
Les éléments de paysage remarquable :

### D. Protection des lisières de bois et forêts

S'agissant des massifs de plus de 100 hectares identifiés par le SDRIF, ces derniers font l'objet d'un classement en zone naturelle et soit d'un classement en espace boisé classé au titre du L. 113-1 du CU soit d'un espace paysager remarquable au titre du L. 151-23 du Code de l'urbanisme.

Quant aux lisières, elles sont délimitées sur le plan de zonage en distinguant les lisières en sites urbains constitués et les lisières hors sites urbains constitués. Cette délimitation est le résultat d'une délimitation des massifs boisés de plus de 100 hectares du SDRIF mais également de la réalité du terrain. En effet, certains secteurs au niveau du hameau des graviers étaient repérés en espaces boisés hors la réalité du terrain révèle qu'il s'agit uniquement de jardins plantés.

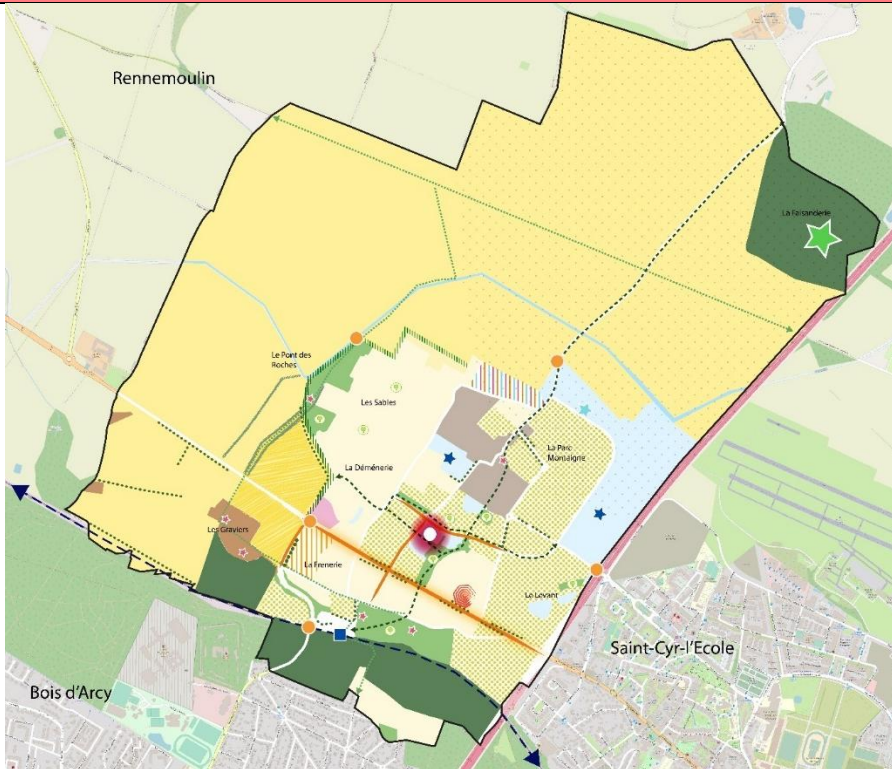
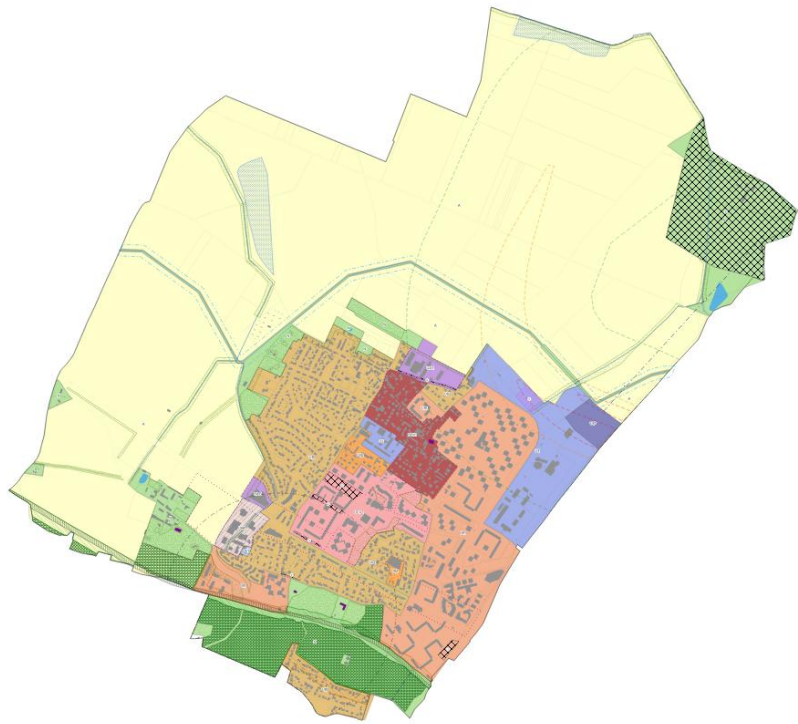



















Par ailleurs, un site urbain constitué (SUC) est défini comme « un espace bâti, doté d'une trame viaire et présentant une densité, un taux d'occupation des sols, une volumétrie que l'on rencontre dans les zones agglomérées » par le SDRIF.

L'ensemble des espaces urbanisés et classés en zone urbaine au PLU sont identifiés en sites urbains constitués. Cette délimitation s'accompagne également de dispositions réglementaires figurant dans les dispositions générales et prescrivant l'inconstructibilité dans la lisière de 50 mètres hors sites urbains constitués : « *Toute construction est interdite dans la bande de 50 mètres de protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares identifiés sur le document graphique (plan de zonage). Toutefois, sont admis dans la marge des 50 mètres :*

- *la réfection des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU,*
- *les bâtiments à destination agricole ou d'exploitation forestière. »*

PADD	ZONAGE												
													
<p>Valoriser et préserver :</p> <table><tr><td></td><td>Les espaces verts et les parcs (Déménierie, Missionnaire, et Hôtel de Ville)</td><td></td><td>Les haies</td></tr><tr><td></td><td>Les espaces boisés</td><td></td><td>Préserver l'aqueduc de l'Avre</td></tr><tr><td></td><td>Les alignements d'arbres</td><td></td><td></td></tr></table>		Les espaces verts et les parcs (Déménierie, Missionnaire, et Hôtel de Ville)		Les haies		Les espaces boisés		Préserver l'aqueduc de l'Avre		Les alignements d'arbres			<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</p>
	Les espaces verts et les parcs (Déménierie, Missionnaire, et Hôtel de Ville)		Les haies										
	Les espaces boisés		Préserver l'aqueduc de l'Avre										
	Les alignements d'arbres												

PADD	ZONAGE
	<p>m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 (Déménierie, 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.



# Evaluation environnementale

Projet de PLU approuvé par le conseil municipal le 22 mai 2025.

## Table des matières

<b>1.</b>	<b>RESUME NON TECHNIQUE .....</b>	<b>4</b>
1.1	Compatibilité de la révision avec les documents supérieurs.....	4
1.1.1	Compatibilité avec le SDRIF.....	4
1.1.2	Compatibilité avec le SRCE .....	4
1.1.3	Compatibilité avec le SDAGE .....	5
1.1.4	Compatibilité avec Le SAGE (schéma d'aménagement et de gestion des eaux) de la Mauldre .....	7
1.1.5	Compatibilité avec le PGRI Seine Normandie.....	7
1.1.6	Compatibilité avec le Plan de Déplacements Urbains d'Ile de France : .....	8
<b>2.</b>	<b>Description de l'état initial de l'environnement et identification des enjeux environnementaux du territoire .....</b>	<b>11</b>
2.1	Caractéristiques physiques du territoire : .....	11
2.1.1	Topographie.....	11
2.1.2	Géologie.....	11
2.1.3	Climat .....	12
2.2	L'eau : hydrogéologie, hydrographie, gestion.....	13
2.2.1	Les documents cadres.....	13
2.2.2	Le réseau hydrographique .....	14
2.2.3	Les masses d'eaux souterraines.....	15
2.2.4	Les réseaux .....	15
2.3	Biodiversité et milieux naturels .....	16
2.3.1	Le réseau Natura 2000 : .....	16
2.3.2	Les Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Floristique et Faunistique (ZNIEFF) .....	16
2.3.3	Zones humides du territoire.....	17
2.3.4	Trame verte et bleue.....	18
2.4	Gestion de l'énergie : .....	21
2.4.1	Les émissions de GES.....	21
2.4.2	Le potentiel énergétique .....	22
2.5	La gestion des risques et des nuisances.....	24
2.5.1	Les risques naturels .....	24
2.5.2	Les risques technologiques .....	24
2.5.3	Les nuisances.....	26
2.5.4	Identification des enjeux environnementaux et caractérisation des sensibilités environnementales .....	31
<b>3.</b>	<b>Méthode utilisée au cours de l'évaluation environnementale .....</b>	<b>33</b>
3.1	Principe de l'analyse environnementale de la révision du PLU.....	33
3.2	Analyse de la compatibilité du projet de révision vis-à-vis des documents cadres.....	33
3.3	Analyse des différents compartiments environnementaux : .....	34
3.4	Démarche d'évaluation environnementale .....	34



3.5	Analyse des incidences du projet de révision .....	36
3.6	Définition des mesures d'évitement, réduction, compensation .....	37
<b>4.</b>	<b>Evaluation de l'impact du PLU .....</b>	<b>38</b>
4.1	Analyse des orientations du PADD .....	38
4.1.1	Analyse par axe du PADD.....	61
4.1.2	Synthèse de l'incidence du PADD.....	61
4.2	Analyse des Orientations d'Aménagement et de Programmation.....	62
4.2.1	Analyse de l'OAP thématique.....	62
4.2.2	Analyse des OAP sectorielles .....	64
4.2.3	Synthèse de l'analyse des OAP .....	102
4.3	Analyse du règlement.....	104
4.3.1	Présentation du zonage .....	104
4.3.2	Changement de limite communale et reclassement du zonage .....	105
4.3.3	Analyse thématisée du règlement .....	110
4.3.4	Synthèse de l'analyse du règlement.....	128
4.4	Synthèse de l'effet du PLU sur l'environnement .....	129
4.4.1	Caractéristiques physiques du territoire.....	129
4.4.2	Paysage et patrimoine .....	130
4.4.3	Biodiversité et milieu naturel.....	130
4.4.4	Préservation de ressources .....	131
4.4.5	Risques et santé de la population .....	131
4.5	Exposé des conséquences éventuelles de l'adoption du plan sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier l'évaluation des incidences Natura 2000 mentionnée à l'article L. 414-4 du code de l'environnement.....	133
4.6	Effets directs sur les sites Natura 2000.....	133
4.7	Effets indirects sur les sites Natura 2000 .....	133
<b>5.</b>	<b>Indicateurs de suivi .....</b>	<b>134</b>

# 1. RESUME NON TECHNIQUE

## 1.1 Compatibilité de la révision avec les documents supérieurs

### 1.1.1 Compatibilité avec le SDRIF

Le Schéma Directeur de la Région Ile de France a été approuvé le 27 décembre 2013. Celui-ci fait actuellement l'objet d'une révision qui n'a pas encore été approuvée. Le document applicable reste donc la version datée de 2013.

Le SDRIF identifie, d'après la carte d'orientations réglementaires et carte de destination générale, les points suivants pour la commune de Fontenay Le Fleury :

OBJECTIF	THEMATIQUE	COMPATIBILITE
Polariser et équilibrer	Espace urbanisé à optimiser	Le projet de révision du PLU prévoit une densification et une utilisation des espaces urbains déjà urbain ce qui optimise les espaces.
	Quartier à densifier à proximité d'une gare	
	Secteur à fort potentiel de densification	
NOUS Préserver et valoriser	Les espaces agricoles	Les espaces agricoles identifiés dans le SDRIF sont classés en zone agricole ce qui assure leur préservation.
	Les espaces verts et de loisirs	Les espaces verts sont classés en N, avec la possibilité dans certaines portions de développer des projets à destination des loisirs.
	Une liaison verte et espace de respiration	La révision du PLU n'est pas concernée.
	Une liaison agricole et forestière et un espace de respiration.	La révision du PLU n'est pas concernée.

### 1.1.2 Compatibilité avec le SRCE

Le SRCE d'Ile-de-France, adopté le 21 octobre 2013, identifie les composantes de la Trame Verte et Bleue Régionale, les enjeux de préservation et de restauration des continuités écologiques, et définit les priorités à travers un plan d'action stratégique.

En matière d'objectifs sur le territoire sont identifiés les points suivants :

THEMATIQUE	COMPATIBILITE
La préservation du réservoir de biodiversité les forêts du nord des Yvelines (Les Alluets, Marly, St Germain-en-Lay, Versailles)	La révision du PLU n'est pas concernée.
La préservation des milieux humides	Le règlement du PLU permet d'assurer la préservation des zones humides en précisant, dans le règlement les

	<p>attentes en matière d'études complémentaires et d'analyses.</p> <p>Dans le cadre de la construction du zonage, l'ensemble des zones avérées humides identifiées dans le cadre du SAGE sont concernées par un zonage naturel qui préserve le caractère naturel des milieux.</p>
--	---

### 1.1.3 Compatibilité avec le SDAGE

Le SDAGE 2022-2027, adopté le 23 mars 2022, identifie les dispositions suivantes comme étant en lien avec les documents d'urbanisme :

ORIENTATION FONDAMENTALE	ORIENTATION	DISPOSITIONS	COMPATIBILITE
Pour un territoire vivant et résilient : des rivières fonctionnelles, des milieux humides préservés et une biodiversité en lien avec l'eau restaurée	1.1 Préserver les milieux humides et aquatiques continentaux et littoraux et les zones d'expansion des crues pour assurer la pérennité de leur fonctionnement	<p>1.1.1 Identifier et protéger les milieux humides dans les documents régionaux de planification</p> <p>1.1.2 Cartographier et protéger les zones humides dans les documents d'urbanisme</p> <p>1.1.3 Protéger les milieux humides et les espaces contribuant à limiter les risques d'inondation par débordement de cours d'eau ou par submersion marine dans les documents d'urbanisme</p>	<p>Le règlement du PLU permet d'assurer la préservation des zones humides en précisant, dans le règlement les attentes en matière d'études complémentaires et d'analyses.</p> <p>Dans le cadre de la construction du zonage, l'ensemble des zones avérées humides identifiées dans le cadre du SAGE sont concernées par un zonage naturel qui préserve le caractère naturel des milieux.</p>
	1.2 Préserver le lit majeur des rivières et les milieux associés nécessaire au bon fonctionnement hydromorphologique et à l'atteinte du bon état	1.2.1 Cartographier et préserver le lit majeur et ses fonctionnalités	La révision du PLU n'est pas concernée.

Réduire les pollutions diffuses en particulier sur les aires d'alimentation de captages d'alimentation en eau potable	2.1 Préserver la qualité de l'eau des captages d'eau potable et restaurer celle des plus dégradés	2.1.2 Protéger les captages dans les documents d'urbanisme 2.1.7 Lutter contre le ruissellement à l'amont des prises d'eau et des captages en zone karstique	Sont annexés au PLU les « périmètres de protection de captages d'eau potable » permettent d'assurer la protection de la qualité des eaux et de la santé humaine faisant partie des servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation des sol (SUP)
	2.4 Aménager les bassins versants et les parcelles pour limiter le transfert des pollutions diffuses	2.4.2 Développer et maintenir les éléments fixes du paysage qui freinent les ruissellements	La révision du PLU n'est pas concernée.
Pour un territoire sain : réduire les pressions ponctuelles	3.2 Améliorer la collecte des eaux usées et la gestion du temps de pluie pour supprimer les rejets d'eaux usées non traitées dans le milieu	3.2.2 Limiter l'imperméabilisation des sols et favoriser la gestion à la source des eaux de pluie dans les documents d'urbanisme, pour les secteurs ouverts à l'urbanisation 3.2.3 Améliorer la gestion des eaux pluviales des territoires urbanisés 3.2.5 Définir une stratégie d'aménagement du territoire qui prenne en compte tous les types d'événements pluvieux	<p>Le règlement du PLU permet de préserver les zones humides et les espaces naturels et boisés existants sur le territoire en assurant leur classement en zone N.</p> <p>Les principaux cours d'eau du territoire sont préservés (inconstructibilité ou principe d'espace paysager à préserver au titre du L151-19).</p>
Pour un territoire préparé : assurer la résilience des territoires et une gestion équilibrée de la ressource en eau face aux enjeux du changement climatique	4.1 Limiter les effets de l'urbanisation sur la ressource en eau et les milieux aquatiques	4.1.1 Adapter la ville aux canicules 4.1.3 Concilier aménagement et disponibilité des ressources en eau dans les documents d'urbanisme	Il est par ailleurs demandé de gérer les eaux pluviales de manière aérienne et prévoit, l'infiltration des pluies courantes (lame d'eau de 10mm)

#### 1.1.4 *compatibilité avec Le SAGE (schéma d'aménagement et de gestion des eaux) de la Mauldre*

La commune appartient à l'entité du SAGE 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.), reconnu Etablissement Territorial de Bassin (EPTB) en 2012 est la structure porteuse du SAGE de la Mauldre. Le COBAHMA-EPTB Mauldre s'emploie, dans ses objectifs à préserver la ressource en eau et les milieux aquatiques ainsi qu'à réduire l'ampleur et l'impact des inondations.

**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

THEMATIQUE	COMPATIBILITE
Préservation du lit mineur et des berges	La révision du PLU n'est pas concernée.
Encadrer et limiter l'atteinte portée aux zones humides effectives à enjeu pour l'application du règlement	Le règlement du PLU permet de préserver les zones humides et les espaces naturels et boisés existants sur le territoire en assurant leur classement en zone N.
Limiter les débits de fuite	Le règlement du PLU permet de préserver les zones humides et les espaces naturels et boisés existants sur le territoire en assurant leur classement en zone N. La récupération des eaux pluviales est autorisée.

#### 1.1.5 Compatibilité avec le PGRI Seine Normandie

Le PGRI 2022-2027 de la Seine-Normandie s'inscrit dans la continuité du premier PGRI qui a été approuvé le 7 décembre 2015, pour la période 2016-2021.

THEMATIQUE	COMPATIBILITE
Aménager les territoires de manière résiliente pour réduire leur vulnérabilité	Le règlement du PLU permet de préserver les zones humides et les espaces naturels et boisés existants sur le territoire en assurant leur classement en zone N.
Agir sur l'aléa pour augmenter la sécurité des personnes et réduire le coût des dommages	Il est par ailleurs précisé que le zéro rejet doit être recherché à l'échelle des unités foncière. Dans le cadre des projets un coefficient d'emprise au sol et de pleine terre sont définis afin d'assurer la gestion des eaux pluviales. Il est par ailleurs demandé de gérer les eaux pluviales de manière aérienne et prévoit, l'infiltration des pluies courantes (lame d'eau de 10mm).



Améliorer la prévision des phénomènes hydrométéorologiques et se préparer à gérer la crise	La révision du PLU n'est pas concernée.
Mobiliser tous les acteurs au service de la connaissance et de la culture du risque	

### 1.1.6 Compatibilité avec le Plan de Déplacements Urbains d'Ile de France :

Le Plan de déplacements urbains d'Île-de-France (PDUIF) fixe jusqu'en 2020, pour l'ensemble des modes de déplacements, les objectifs et le cadre de la politique de déplacements des personnes et des biens sur le territoire régional. Ile de France Mobilités est, actuellement, en train d'élaborer son Plan des Mobilités en Ile-de-France dont l'approbation est fléchée pour l'année 2024. Il n'existe pas, sur le territoire de la communauté d'agglomération Versailles Grand Parc de Plan Local de Déplacements (PLD). Il convient donc de se référer au PDUIF 2010-2020 :

THEMATIQUE	OBJECTIF	COMPATIBILITE
Défi 1 : Construire une ville plus favorable aux déplacements à pied, à vélo et en transports collectifs	Action 1.1 Agir à l'échelle locale pour une ville plus favorable à l'usage des modes alternatifs à la voiture	Le projet de PLU permet de renforcer l'intérêt pour les modes alternatifs à la voiture, notamment dans les secteurs de projet où des cheminements doux doivent être intégrés. Le développement et le renforcement des capacités de stationnement sécurisé des vélos permet de garantir aux usagers une prise en compte de leur besoin en matière de rangement des vélos (électriques, cargos).
DÉFI 2 : Rendre les transports collectifs plus attractifs	Action 2.1 Un réseau ferroviaire renforcé et plus performant Action 2.2 Un métro modernisé et étendu Action 2.3 Tramway et T Zen : une offre de transport structurante Action 2.4 Un réseau de bus plus attractif Action 2.5 Aménager des pôles d'échanges multimodaux de qualité Action 2.6 Améliorer l'information voyageurs dans les transports collectifs	Ces actions ne relèvent pas du champ d'action du PLU.

	<p>Action 2.7 Faciliter l'achat des titres de transport</p> <p>Action 2.8 Faire profiter les usagers occasionnels du passe sans contact Navigo</p> <p>Action 2.9 Améliorer les conditions de circulation des taxis et faciliter leur usage</p>	
<p>DÉFIS 3 et 4 : Redonner à la marche de l'importance dans la chaîne de déplacements et donner un nouveau souffle à la pratique du vélo</p>	<p>Action 3/4.1 Pacifier la voirie pour redonner la priorité aux modes actifs</p> <p>Action 3/4.2 Résorber les principales coupures urbaines</p> <p>Action 3.1 Aménager la rue pour le piéton</p> <p>Action 4.1 Rendre la voirie cyclable</p> <p>Action 4.2 Favoriser le stationnement des vélos</p> <p>Action 4.3 Favoriser et promouvoir la pratique du vélo auprès de tous les publics</p>	<p>Le projet de PLU permet de favoriser le développement des mobilités cyclables en préconisant des places de stationnement adaptées et sécurisées au sein des nouvelles opérations et en favorisant le déploiement d'une variété de cycles (électriques, cargos etc..).</p> <p>L'OAP TVB met en avant le traitement des circulations vélos en cohérence avec la trame verte et bleue locale.</p>
<p>DÉFI 5 : Agir sur les conditions d'usage des modes individuels motorisés</p>	<p>Action 5.1 Atteindre un objectif ambitieux de sécurité routière</p> <p>Action 5.2 Mettre en œuvre des politiques de stationnement public au service d'une mobilité durable</p> <p>Action 5.3 Encadrer le développement du stationnement privé</p> <p>Action 5.4 Optimiser l'exploitation routière pour limiter la congestion</p> <p>Action 5.5 Encourager et développer la pratique du covoiturage</p> <p>Action 5.6 Encourager l'autopartage</p>	<p>La révision du Plu n'est pas concernée.</p>
<p>DÉFI 6 : Rendre accessible l'ensemble de la chaîne de déplacements</p>	<p>Action 6.1 Rendre la voirie accessible</p> <p>Action 6.2 Rendre les transports collectifs accessibles</p>	<p>Ces actions ne relèvent pas du champ d'action du PLU.</p>

DÉFI 7 : Rationaliser l'organisation des flux de marchandises et favoriser l'usage de la voie d'eau et du train	Action 7.1 Préserver et développer des sites à vocation logistique Action 7.2 Favoriser l'usage de la voie d'eau Action 7.3 Améliorer l'offre de transport ferroviaire Action 7.4 Contribuer à une meilleure efficacité du transport routier de marchandises et optimiser les conditions de livraison Action 7.5 Améliorer les performances environnementales du transport de marchandises	Ces actions ne relèvent pas du champ d'action du PLU.
DÉFI 8 : Construire un système de gouvernance qui responsabilise les acteurs dans la mise en œuvre du PDUIF		Ces actions ne relèvent pas du champ d'action du PLU.
DÉFI 9 : Faire des Franciliens des acteurs responsables de leurs déplacements	Action 9.1 Développer les plans de déplacements d'entreprises et d'administrations Action 9.2 Développer les plans de déplacements d'établissements scolaires Action 9.3 Donner une information complète, multimodale, accessible à tous et développer le conseil en mobilité	Ces actions ne relèvent pas du champ d'action du PLU.
Actions à caractère environnemental	Env 1 Accompagner le développement de nouveaux véhicules ENV 2 Réduire les nuisances sonores liées aux transports	Ces actions ne relèvent pas du champ d'action du PLU.

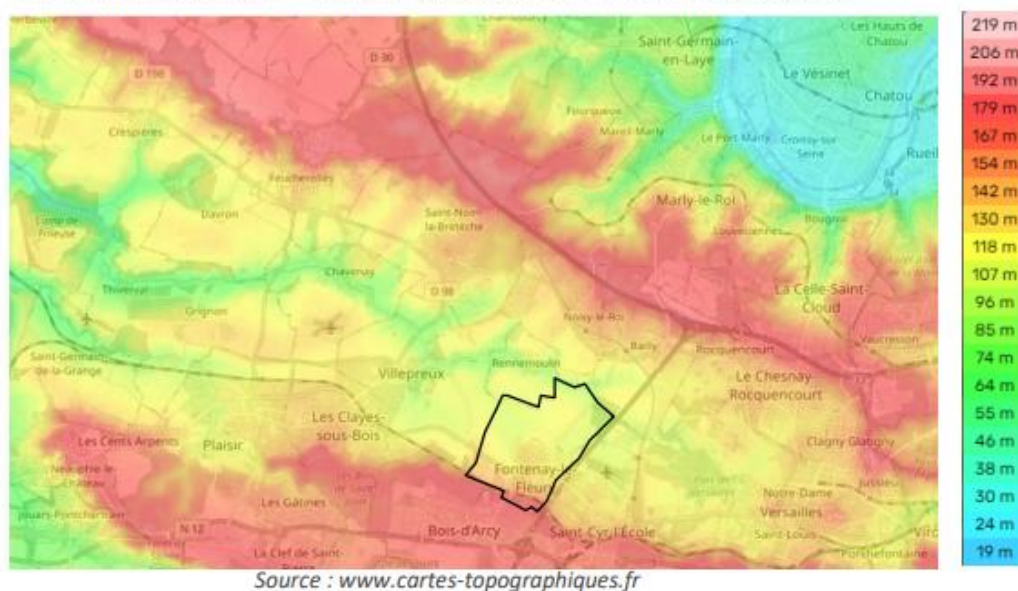
## 2. Description de l'état initial de l'environnement et identification des enjeux environnementaux du territoire

### 2.1 Caractéristiques physiques du territoire :

#### 2.1.1 Topographie

Une topographie peu importante mais plus marquée dans sa partie urbaine Le territoire est situé dans la partie sud de la Plaine de Versailles. L'altitude moyenne est de 95 m (NGF) dans la plaine le long du ru de Gally, et culmine à 170 m rue P. Brossolette, sur le plateau de Bois d'Arcy, dans la partie de la commune appelée Haut-Fontenay. Le coteau entre ces deux entités est boisé limitant les risques d'érosion. Le profil altimétrique ci-dessous montre le relief depuis le plateau de Bois d'Arcy jusqu'au ru de Gally.

**FONTENAY-LE-FLEURY DANS LE CONTEXTE TOPOGRAPHIQUE ÉLARGI**



#### 2.1.2 Géologie

La carte géologique fait apparaître plusieurs formations de sols dufait de la position du territoire en bordure de plateau de Bois d'Arcy :

- Stampien, avec des sables et grès de Fontainebleau, et argiles à Corbules et Marne à Huîtres.
- Stampien inférieur ou Sannoisien, avec du Calcaire de Sannois, des Caillasses d'Orgemont et argiles vertes de Romainville.
- Bartonien supérieur, avec de Marnes supragypseuses ; marne en gypse calcaire de Champigny ; marne à Helix calcaire à Batilliarustica.
- Bartonien inférieur, avec du calcaire de Saint Ouen.
- Bartonien inférieur, avec des sables de Beauchamp.
- Lutétien, avec des marnes et caillasses ; et calcaire grossier supérieur et moyen.
- Yprésien inférieur, avec des fausses glaises ; argile plastique bariolée ou grise.
- Campanien, avec de la craie blanche à silex.

**La présence d'argile engendre des risques de retrait-gonflement (détaillés dans la partie « risques et nuisances »). Par ailleurs, certains secteurs de la commune sont soumis à des résurgences du fait de la nature des sols.**

Le Schéma Départemental des Carrières (SDC) Le schéma départemental des carrières (SDC) des Yvelines a été approuvé le 22 novembre 2013.

On distingue trois catégories de zones où l'on peut installer des carrières :

- Les zones de type 1 dans lesquelles l'exploitation des carrières est interdite ;
- Les zones de type 1 bis peu propices à l'exploitation des carrières dans lesquelles l'autorisation d'une carrière relève d'un régime dérogatoire lorsque l'impact est jugé acceptable au regard de dispositions compensatoires particulières ;
- Les zones de type 2 dans lesquelles une attention particulière doit être apportée à la compatibilité de l'exploitation de carrière avec les enjeux en présence.

Quel que soit l'emplacement envisagé en zone de type 1 bis ou 2, en application de la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement, il appartient au porteur d'un projet de démontrer la compatibilité de son projet avec les enjeux en présence. Le tableau page suivante récapitule les divers types de protections environnementales en fonction de leur catégorie (1, 1 bis ou 2). Sur le territoire de Fontenay-le-Fleury, quelques petits secteurs de gisements de matériaux (sablons) sont identifiés au sud de la commune.

### 2.1.3 Climat

Fontenay-le-Fleury, comme l'ensemble de l'Ile-de-France, est sous l'influence d'un climat océanique dégradé, caractérisé par des températures plutôt douces et une pluviométrie modérée. Les relevés proviennent de la station météorologique de Trappes.

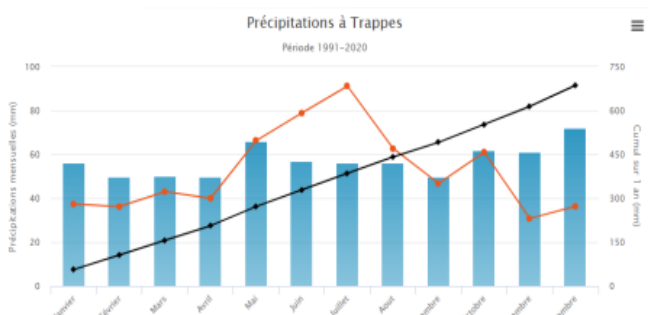


Figure 2 Précipitation à Trappes

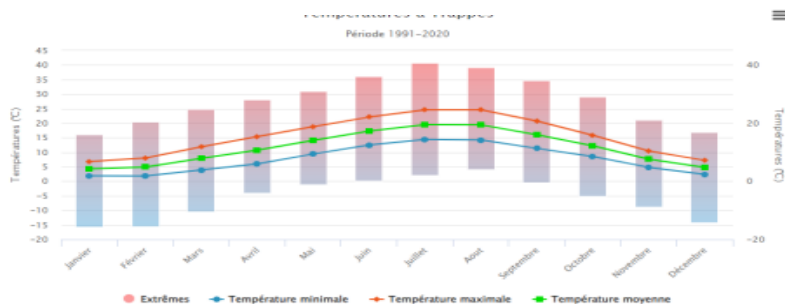


Figure 1 Température à Trappe

Les graphiques ci-contre présentent les moyennes de température et de précipitations sur la période 1918-2024.



- Durant cette période, la température moyenne annuelle est de 11,6°C, la température maximale moyenne est de 15,5°C et la température minimale moyenne est de 7,6°C. Quelques extrêmes significatifs sont à relever : température la plus élevée : 38,9°C en 2003, 40,6 °C en 2019 et température la plus basse : -12,3°C en 1991.
- Durant cette période, les précipitations ont atteint 686,3 mm de cumul par an en moyenne. Les précipitations sont réparties relativement équitablement sur l'année, avec quelques mois plus arrosés (janvier, mai, octobre et décembre).

Ces dernières années, une plus grande survenance d'épisodes climatiques exceptionnels a été remarquée (tempête de 1999, canicules de 2003 et de 2015,...). Il s'agit de phénomènes observés à l'échelle régionale, voire nationale. Il n'existe pas de particularité climatique locale sur le territoire

+	-
<p>Présence de secteurs de gisements de matériaux (sablon) au sud de la commune.</p> <p>Une commune traversée par de nombreux rus.</p> <p>Des zones humides se situant dans les zones agricoles.</p>	<p>Certains cours d'eau sont busés.</p> <p>Des températures qui augmentent à cause du dérèglement climatique.</p> <p>Une plus grande survenance d'épisodes climatiques exceptionnels.</p> <p>Masses d'eaux souterraines pouvant être polluées par des pesticides.</p> <p>La nature des sols argileuse engendre des risques de retrait-gonflement. Valoriser la présence de l'eau : réouverture des cours d'eau.</p>
<p><b>ENJEUX IDENTIFIES</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➔ Valoriser la présence de l'eau : réouverture des cours d'eau.</li> <li>➔ Préserver et améliorer la qualité des eaux.</li> <li>➔ Permettre la résilience du territoire face au changement climatique.</li> <li>➔ Prendre en compte les risques liés à la nature des sols.</li> </ul>	

## 2.2 L'eau : hydrogéologie, hydrographie, gestion

### 2.2.1 Les documents cadres

#### **Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE du Bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands)**

Le SDAGE (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux) du Bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands **et son programme de mesures sont entrés en vigueur le 6 avril 2022**. 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.

Le SDAGE 2022-2027 compte 5 orientations fondamentales :

- Pour un territoire vivant et résilient : des rivières fonctionnelles, des milieux humides préservés et une biodiversité en lien avec l'eau restaurée
- Réduire les pollutions diffuses en particulier sur les aires d'alimentation de captages d'eau potable
- Pour un territoire sain : réduire les pressions ponctuelles



Le ru de Gally est totalement marqué par l'amont urbain de son bassin, la zone agglomérée de Versailles (60% de la population du bassin) et ses très importantes stations d'épurations (syndicat HYDREAULYS pour les stations d'épuration Carré de Réunion et Val de Gally), traitant les rejets équivalents à plus de 270 000 habitants). Les rejets de ces stations constituent 90 % de son débit d'étiage. Cette disproportion flagrante en fait une rivière de mauvaise qualité.

### **Le ru du pré des Seigneurs à l'est**

Il est canalisé en sous-sol dans la traversée du parc de la mairie et de la Reinette. Il resurgit dans les champs en bordure nord du parc Montaigne.

### **Le ru de Saint-Cyr**

Il est formé à partir du ru des glaises et du ru de pré des seigneurs. Il fut busé en 1989 lors de travaux pour l'aménagement du site

### **Le ru de l'Oisemont à l'ouest • Le ru du Fossé Pâté au sud-ouest**

#### **2.2.3 Les masses d'eaux souterraines**

#### **La masse d'eau souterraine HG102 « Craie et tertiaire du Mantois a l'Hurepoix ».**

Elle couvre 2322 km<sup>2</sup> 96 % de cette surface se trouve à l'affleurement. Les écoulements sont majoritairement libres, cependant, certaines parties peuvent être captives. Elle est connectée avec d'autres masses d'eau encadrantes et cours d'eau. Elle peut présenter un écoulement karstique, notamment dans la partie ouest de la masse d'eau où des bétouilles ont été inventoriées. Près de 390 captages extraient l'eau. La tendance piézométrique à la masse d'eau sur la période 1970 - 2010 par la méthode de Mann Kendall montre une diminution entre 1 et 3cm/an. Elle connaît des pollutions par les pesticides et Cu par les eaux souterraines dégradant la qualité des eaux de surface

#### **La masse d'eau souterraine HG218 « Albien-Neocomien Captif »**

Elle couvre 60 943 km<sup>2</sup>, la totalité de sa surface est sous couverture. La masse d'eau, captive sur la majeure partie du bassin, est caractérisée par deux principaux réservoirs formant un ensemble complexe d'aquifères multicouches répartis dans plusieurs niveaux sableux, plus ou moins individualisés selon les secteurs. Pour cette masse d'eau souterraine la tendance est à l'augmentation du niveau piézométrique car les prélèvements ont diminué et sont davantage contrôlés étant donné le rôle stratégique de cette ressource.

#### **2.2.4 Les réseaux**

**Par ailleurs, l'aqueduc de l'Avre traverse le territoire d'est en ouest. Cet aqueduc est l'un des ouvrages qui alimente la ville de Paris en eau potable.** Il est géré par la SAGEP (Société anonyme de gestion des eaux de Paris). Plusieurs sources sont captées dans la région de Dreux, dans le bassin d'alimentation de l'Avre. Il n'y a donc pas de capteurs au sein du territoire.

### **L'eau potable :**

Le Syndicat Mixte pour la Gestion des Services des Eaux de Versailles et Saint-Cloud (SMGSEVESC) a en charge la production et la distribution de l'eau potable pour 530 000 habitants.

En 2017, le SMGSEVESC regroupe 34 communes situées dans les départements des Hauts-de-Seine et des Yvelines.

### **L'assainissement**

Une gestion des réseaux d'assainissement par Véolia et HYDREAULYS. L'EAV, société d'assainissement du groupe Véolia Propreté est responsable des réseaux d'assainissement de la commune de Fontenay-le-Fleury.

La station d'épuration du Carré de Réunion à St Cyr-l'Ecole est gérée par le Syndicat HYDREAULYS). Elle a une capacité de traitement de 250 000 équivalents-habitants. Un projet d'extension et de mise aux normes de la station est en cours.

### **La gestion des déchets**

Le PREDMA (Plan Régional d'Elimination des Déchets Ménagers et Assimilés) a été adopté le 26 novembre 2009 par la Région Ile-de-France.

Les objectifs du PREDMA pour 2019 :

- Diminuer la production de déchets de 50 kg/habitant ;
- Augmenter de 60 % le recyclage des déchets ménagers ;
- Doubler la quantité de compost conforme à la norme ;
- Diminuer de 25 % les déchets incinérés et de 35 % les déchets enfouis ;
- Favoriser une meilleure répartition géographique des centres d'enfouissement

Le plan prévoit de diminuer la production des déchets de 57 kg/habitant en 2019 en augmentant, notamment, de 45 % le compostage des déchets organiques des jardins.

Depuis 2011, la **Communauté d'agglomération Versailles Grand Parc**, qui a la compétence de la gestion des déchets, a signé un accord avec l'ADEME et la Région Ile-de-France pour mettre en œuvre un Programme Local de Prévention (PLP) des déchets dans l'optique de réduire la quantité de déchets produits.

## **2.3 Biodiversité et milieux naturels**

### **2.3.1 Le réseau Natura 2000 :**

Il n'existe pas de site Natura 2000 au sein de la commune. Le site Natura 2000 le plus proche se trouve à Trappe sous une « Directive oiseaux » nommé Etang Saint Quentin » à Trappes. C'est un site avec une interface de milieux naturels/milieux urbanisés très forte, se traduisant notamment à travers l'affluence périphérique estimée du public sur l'ensemble du territoire de la Base de plein air et de loisirs (soit environ 1.5 à 2 millions de visiteurs par an).

Le site Natura 2000 Etang Saint Quentin est relié au Bois d'Arcy qui traverse la commune de Bois d'Arcy et de Fontenay Le Fleury. Il y a potentiellement un corridor écologique qui s'est créé dans la continuité du site Natura 2000.

### **2.3.2 Les Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Floristique et Faunistique (ZNIEFF)**

Il existe deux types de ZNIEFF :

- **ZNIEFF de type 1** : secteur de superficie généralement limitée, défini par la présence d'espèces, d'associations d'espèces ou de milieux rares, caractéristiques du patrimoine naturel national ou régional.
- **ZNIEFF de type 2** : grands ensembles naturels riches ou peu modifiés par l'homme ou offrant des potentialités biologiques importantes.

Fontenay-le-Fleury comprend 1 Zone Naturelle d'Intérêt Écologique Floristique et Faunistique (ZNIEFF) de type 2 : **forêt de Bois d'Arcy**, qui concerne l'extrémité sud du territoire (forêt

communale de Fontenay-le-Fleury, au sud de la voie ferrée). Cette zone devra de préférence être préservée en espace naturel.

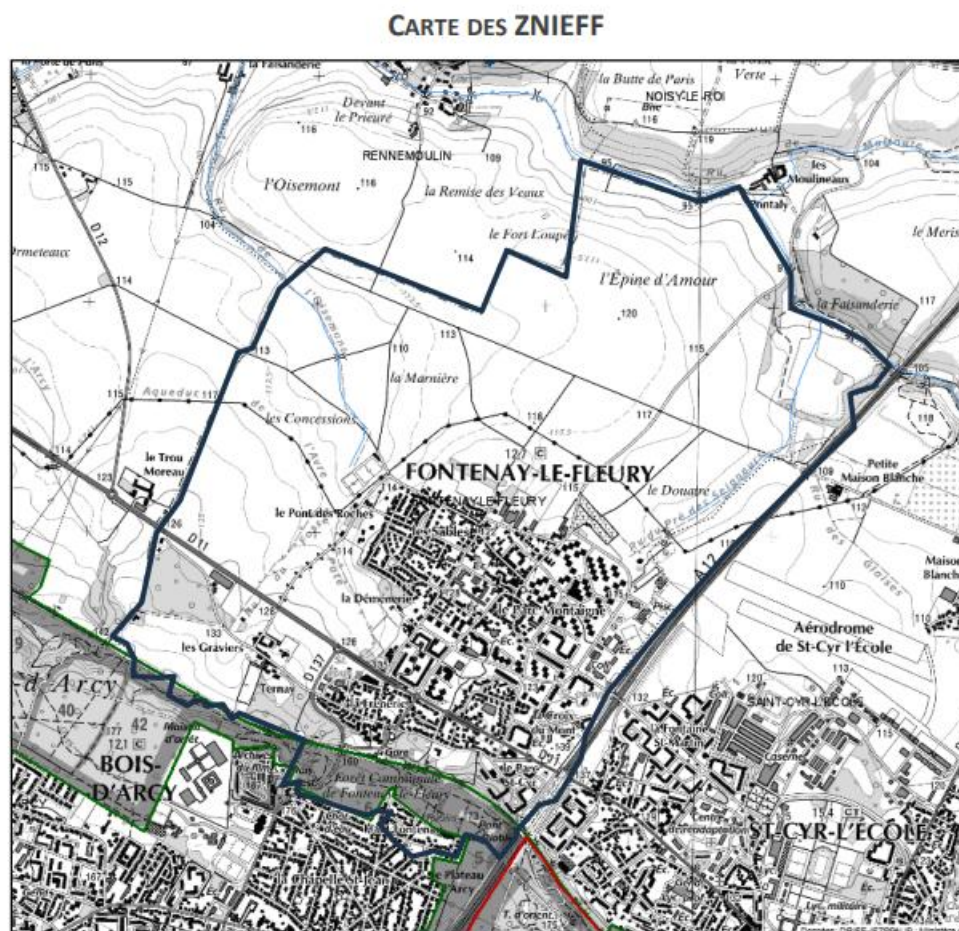


Figure 4 carte des ZNIEFF

### 2.3.3 Zones humides du territoire

Sur le territoire communal, sont identifiées des zones humides de classes A, B et C. La classe A correspond à des zones humides, la classe B correspond à des zones pour lesquelles les informations existantes laissent présager une forte probabilité de présence d'une zone humide, qui reste à vérifier et dont les limites sont à préciser et la classe D correspond aux zones en eau.



#### 2.3.4 Trame verte et bleue

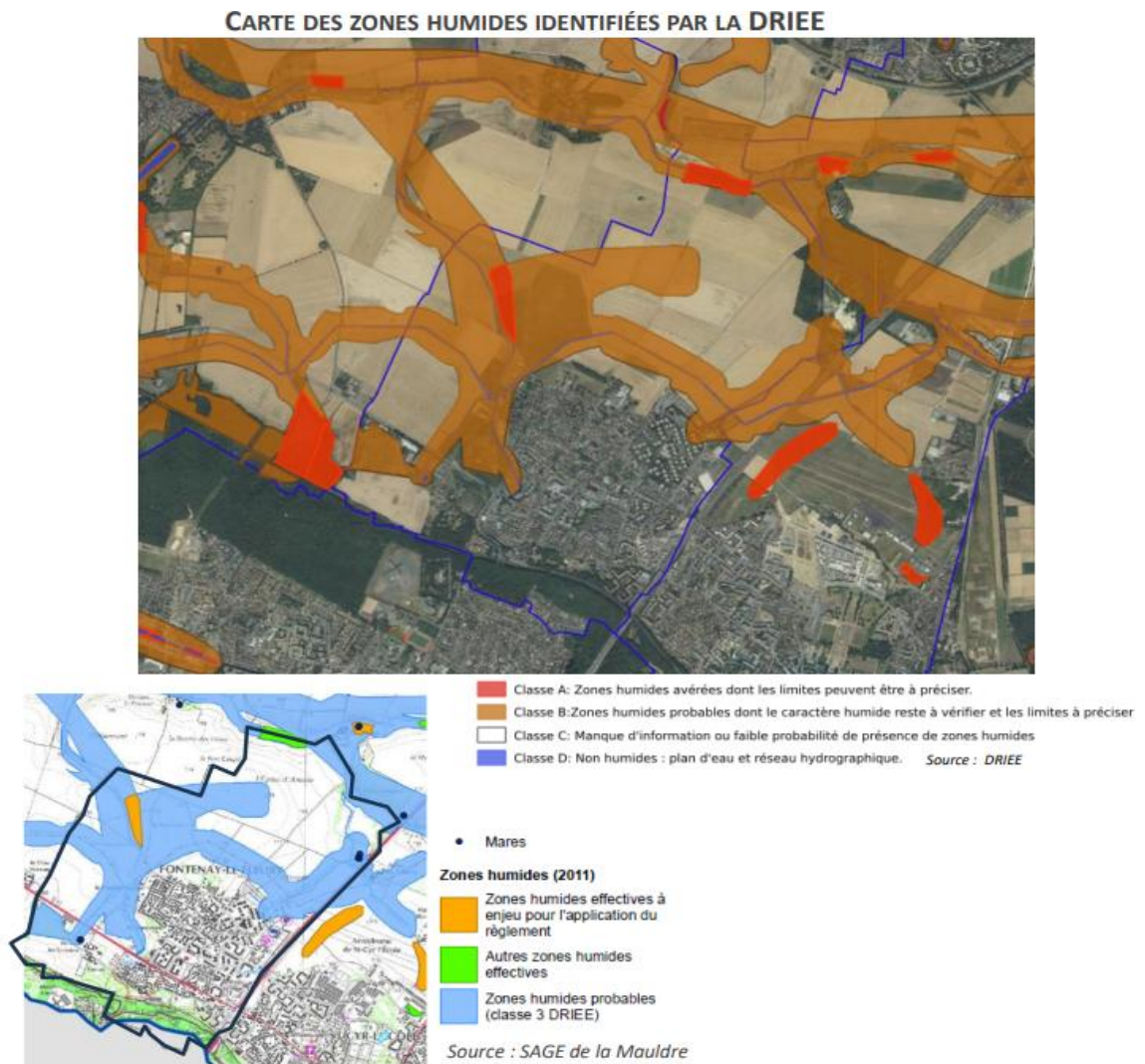


Figure 5 Carte des zones humides identifiées par la DRIEE

#### Les espaces forestiers :

La forêt communale de Fontenay-le-Fleury fait partie de la forêt domaniale de Bois d'Arcy, d'une superficie de 479 hectares, qui est une forêt périurbaine composée à 66% de chênes, de châtaigniers et autres feuillus.

La commune compte 12,3 ha d'espaces verts, dont le parc et le bois des Missionnaires (5 ha), la Démènerie (1,5 ha), et des squares tels que le square Crevillent...



Figure 6 carte des espèces naturelles au sein de la commune de Fontenay-le-Fleury

Le SRCE identifie les éléments suivants :

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

#### Sites classés et ou inscrits :

**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 de la Plaine de Versailles a été classé par arrêté du 7 juillet 2000.** D'un point de vue général, les sites classés n'ont pas vocation à accueillir une urbanisation nouvelle ou des constructions modifiant l'état ou l'aspect du site

#### Les espaces agricoles

Ils représentent environ 60% du territoire, et sont majoritairement orientés vers de la grande culture (blé, orge, maïs...).

#### Le paysage :

La commune est située dans la plaine de Versailles, et est bordée au sud par le plateau de Bois d'Arcy.

Les grandes composantes du paysage sont les suivantes :

- Le plateau de Bois d'Arcy
- Le coteau boisé
- La plaine de Versailles
- Le val de Gally

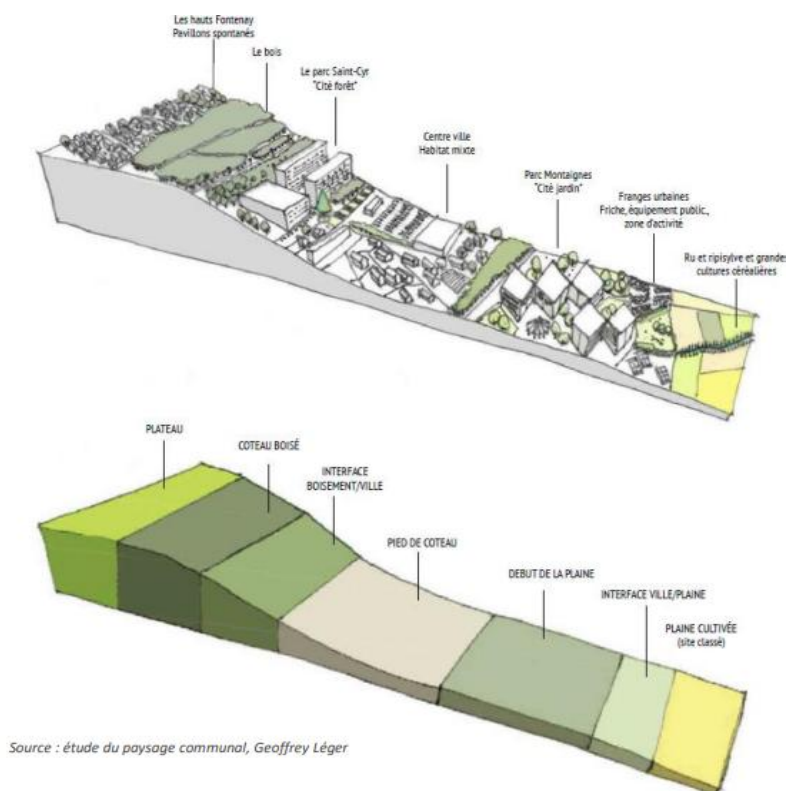


Figure 7 espaces paysagers

+	-
<p>Une forêt périurbaine de 479 hectares.</p> <p>Les espaces agricoles sont protégés par le site classé de la plaine de Versailles.</p> <p>De nombreux espaces verts.</p> <p>Des pieds d'immeubles végétalisés, notamment dans les grandes résidences.</p> <p>Des paysages reconnus et classés.</p>	<p>Une trame bleue discontinue.</p>
<p>ENJEUX IDENTIFIES</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>→ Protéger les grands espaces agricoles et paysagers.</li> <li>→ Développer la trame bleue et verte.</li> <li>→ Protéger les espaces de nature en ville.</li> <li>→ Maintenir et développer les lisères entre espaces urbains et agricoles.</li> <li>→ Des lisères entre les espaces urbanisés, naturels et agricoles préservés.</li> </ul>	

## 2.4 Gestion de l'énergie :

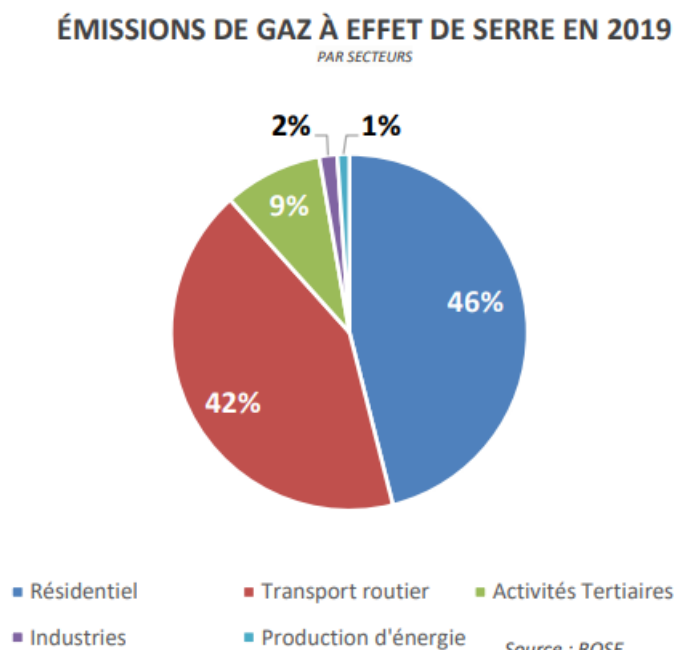
### 2.4.1 Les émissions de GES

En 2019, les émissions totales de gaz à effet de serre (GES) sur le territoire se sont élevées à 36,8 kilotonnes équivalent CO<sub>2</sub> par an (kteq. CO<sub>2</sub>/an) pour les émissions directes (Scope 1).

L'analyse des émissions de GES en 2019 montre une prédominance des secteurs résidentiel (17,0 kteq. CO<sub>2</sub>/an) et du transport routier (15,6 kteq. CO<sub>2</sub>/an) dans la contribution aux émissions totales. Ces deux secteurs combinés représentent près de 90% des émissions directes. Il est crucial de cibler ces secteurs pour des politiques de réduction des émissions, notamment en améliorant l'efficacité énergétique des habitations et en promouvant des modes de transport plus durables.

Le secteur tertiaire, incluant les bureaux, les commerces et les services, contribue à hauteur de 9,0% des émissions. Les principales sources d'émissions dans ce secteur sont le chauffage, la climatisation et l'utilisation d'appareils électroniques.

Les faibles contributions des secteurs industriel (0,6 kteq. CO<sub>2</sub>/an) et de la production d'énergie (0,4 kteq. CO<sub>2</sub>/an) indiquent des opportunités potentielles pour développer et maintenir des pratiques à faible émission de carbone dans ces domaines.

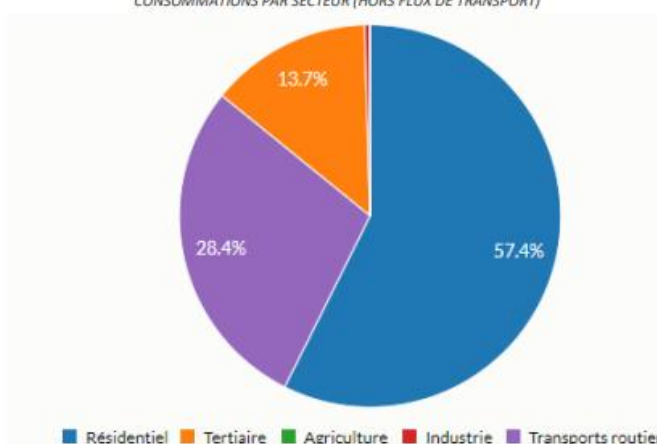


Consommation d'énergie

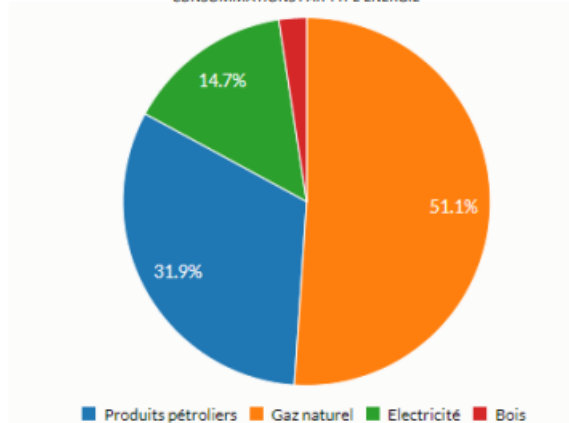
La consommation énergétique globale sur le territoire est estimée à 198 GWh/an. Cela représente 4% de la consommation énergétique de la Versailles Grand Parc (hors transports). Ramenée au nombre d'habitants, elle représente une consommation de 12 941/habitant + emploi/an. Le secteur résidentiel est le principal consommateur d'énergie avec environ 57 % des consommations du territoire.

Il est suivi par le secteur du transport des personnes qui représente environ 28 % des consommations globales, en lien avec le transport aérien notamment L'agriculture, les déchets et l'industrie pour la production d'énergie combinés représentent moins de 1%. Les énergies fossiles représentent plus des 3/4 du mix énergétique (83%).

**CONSOmmATIONS ÉNERGÉTIQUES FINALES PAR SECTEUR D'ACTIVITÉ (GWh)**  
CONSOmmATIONS PAR SECTEUR (HORS FLUX DE TRANSPORT)



**CONSOmmATIONS ÉNERGÉTIQUES FINALES PAR SECTEUR D'ACTIVITÉ (GWh)**  
CONSOmmATIONS PAR TYPE ÉNERGIE



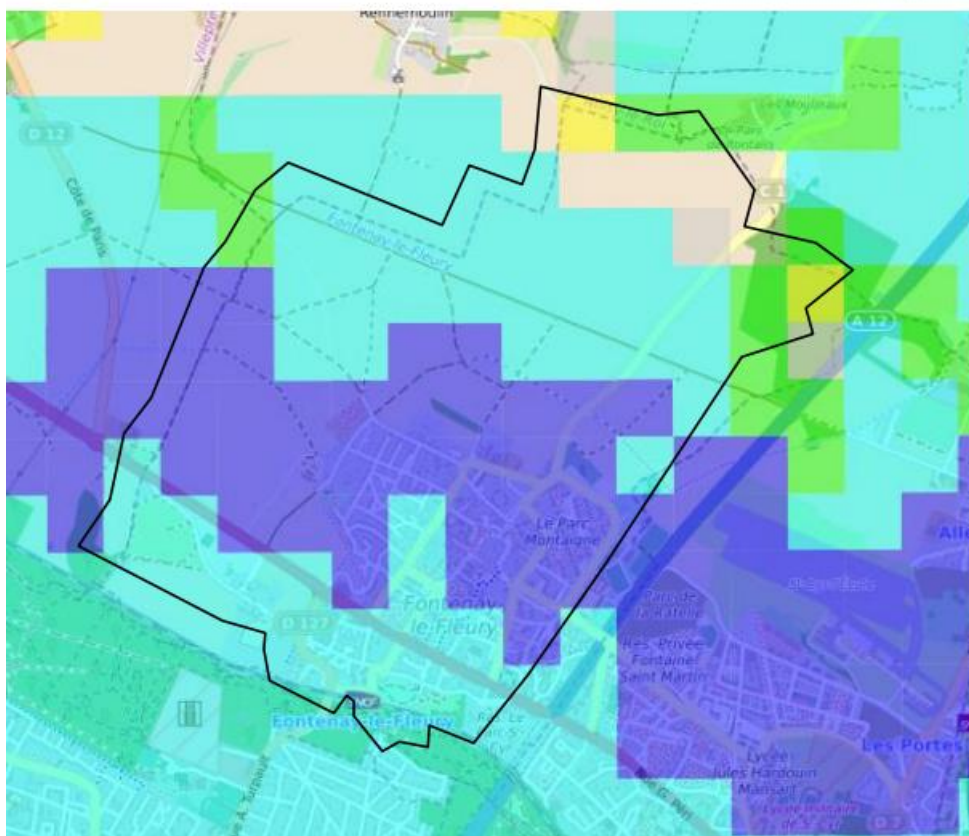
Source : ENERGIF, Base de données du ROSE

#### 2.4.2 Le potentiel énergétique

##### Géothermie :

Sur le territoire de Fontenay-le-Fleury, le potentiel relevé est très fort au centre du territoire et fort sur le reste du territoire.





Source : <https://www.geothermies.fr/espace-cartographique>



Figure 8 Ressources géothermales de surface sur échangeur ouvert (nappes). Source [geothermies.fr](https://www.geothermies.fr)

### Le potentiel solaire :

La durée d'ensoleillement moyen dans les Yvelines est de 1 664 heures par an. Le potentiel énergétique moyen en kwh thermique par an et par m<sup>2</sup> est de 1 220 à 1 350 kwh d'énergie récupérable par an. L'ensoleillement est plus faible que la moyenne française. Néanmoins, l'ensoleillement des Yvelines est suffisant pour l'exploitation de panneaux solaires thermiques utiles pour l'eau chaude sanitaire, ou pour les panneaux photovoltaïques.

### Le potentiel éolien :

Selon le schéma régional de l'éolien réalisé en juillet 2012, Fontenay-le-Fleury est une commune qui ne possède aucune zone favorable au développement de l'éolien.

### Le potentiel de développement de l'énergie de biomasse :

La biomasse, et en particulier le bois, **représente un fort potentiel de développement : la forêt occupe près de 30% du territoire métropolitain**, et le massif forestier français, qui est l'un des plus importants d'Europe, a augmenté de moitié depuis 1950.

## **2.5 La gestion des risques et des nuisances**

### 2.5.1 Les risques naturels

#### **Risque de retrait et gonflement d'argile :**

Le territoire communal est, compte tenu de la nature des sols qui le compose, susceptible d'être soumis à des risques provoqués par des phénomènes de mouvement de terrain par retrait et gonflement des argiles résultant de la sécheresse (phénomène de dessiccation) ou d'une forte augmentation de teneur en eau au cours du retour à une pluviométrie normale (ré-imbibition rapide). La ville est concernée par des aléas forts, notamment sur une grande partie urbanisée.

#### **L'inondation par remontée de nappe**

La consultation du site du BRGM « Remontées de nappes » indique que la nappe est sub-affleurante au nord et à l'est (autour des rus) et au sud, sur une grande partie urbanisée du territoire.

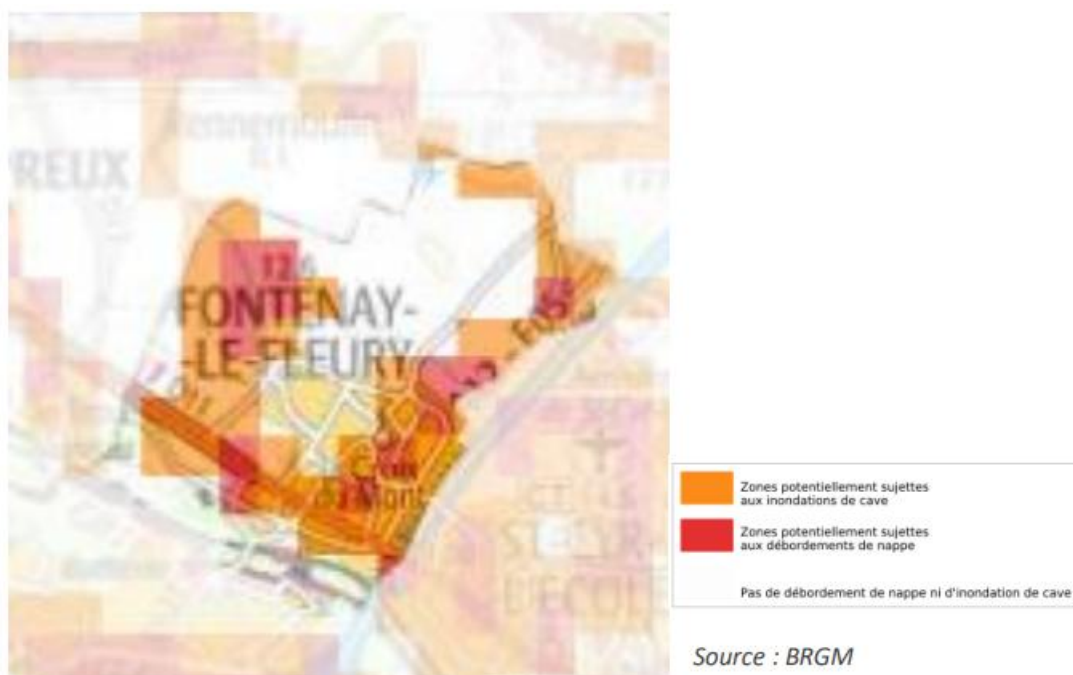


Figure 9 Carte des risques de remontée de nappes sur Fontenay-le-Fleury

### 2.5.2 Les risques technologiques

#### **Le risque de transport de matières dangereuses (TMD)**

Fontenay-le-Fleury est concernée par le risque lié au transport de matières dangereuses consécutif à un accident se produisant lors du transport. Les produits dangereux sont nombreux ; ils peuvent être inflammables, toxiques, explosifs, corrosifs ou radioactifs.

Selon les données de la base nationale des installations classées, le territoire ne compte aucune installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE) .

La base de données BASOL qui nous renseigne sur les sites et sols pollués (ou potentiellement pollués) n'identifie aucun site sur le territoire communal.

Les données présentes dans la banque de données nationale BASIAS constituant l'inventaire des sites industriels et activités de service, en activité ou non, ont été extraites pour la commune de Fontenay-le-Fleury.

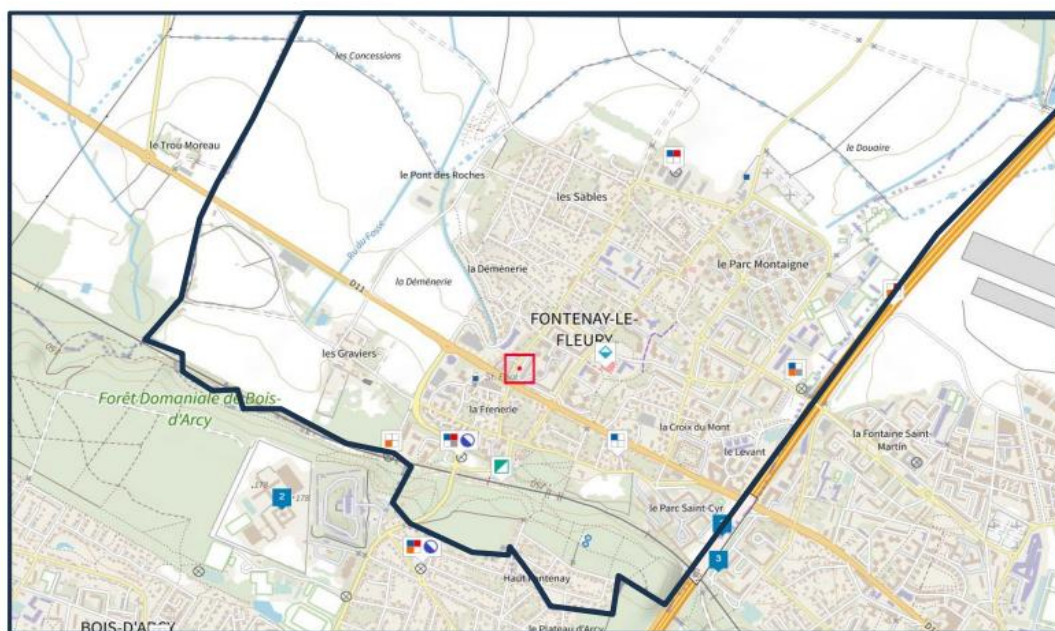
Il est important de souligner que l'existence de site industriel dans BASIAS ne préjuge en rien d'une éventuelle pollution au droit de celle-ci mais laisse présager une activité potentiellement polluante. **14 sites sont recensés sur cette base de données.** Il s'agit principalement de garages, de stations-services... Pour information, les recensements BASOL et BASIAS ne sont pas exhaustifs. Le recensement des sites et sols potentiellement pollués doit également se référer aux données documentaires et historiques.



## 25/135



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.



Source : [www.cartoradio.fr](http://www.cartoradio.fr)

Figure 11 Carte des antennes radio et téléphoniques. Source : CartoRadio

### 2.5.3 Les nuisances

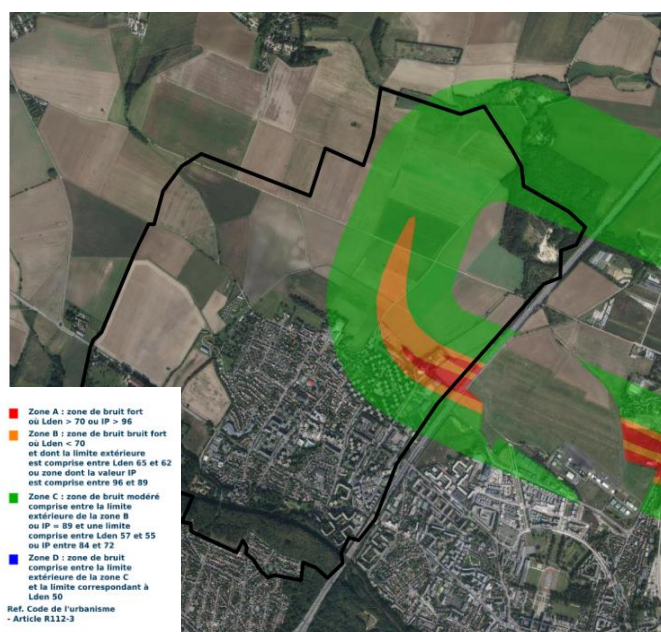
#### Nuisances sonores :

Le territoire est sujet aux nuisances sonores, notamment en réseau du trafic routier, de l'aérodrome de Saint Cyr L'école et de la voix ferrée qui traverse la ville.

Les abords de l'aérodrome sont partagés en trois zones :

- 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.

L'indice psophique est l'indice utilisé en France pour quantifier l'exposition au bruit autour des aéroports. Ce document est amené à être révisé. A cette fin, des campagnes préalables de mesure du bruit ont été menées autour de l'aérodrome sur toute l'année 2016.



Source : Géoportail, PEB

Figure 13 CARTE DU PEB DE L'AÉRODROME DE SAINT-CYR-L'ÉCOLE

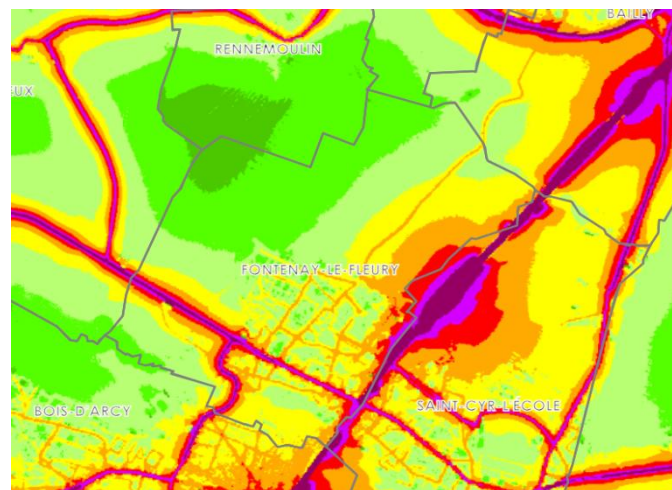


Figure 12 Carte des nuisances sonores -BruitParif 2022

On constate ainsi que la partie sud de Fontenay le Fleury est concerné par des nuisances sonores ariennes. De catégorie A à C.

Les voies routières les plus bruyantes sont la A12 et la RD11. Selon le tableau des voies routiers non communale, les deux routes dépassent les niveaux sonores de 81 dB(A). Soit largement au-dessus des normes de santé publique de l'OMS.

En ce qui concerne l'exposition moyenne au bruit, l'OMS recommande fortement de réduire les niveaux sonores produits par le trafic routier à moins de 53 décibels (dB) Lden, car un niveau sonore supérieur à cette valeur est associé à des effets néfastes sur la santé.

En ce qui concerne l'exposition au bruit nocturne, l'OMS recommande fortement de réduire les niveaux sonores produits par le trafic routier nocturne à moins de 45 dB Lnight, car un niveau sonore nocturne supérieur à cette valeur est associé à des effets néfastes sur le sommeil.



Les populations aux alentours de la voie ferrée et de la A11 et Rd11 sont donc considérés par l'OMS

Tableau des voies routières non communales

Nom de l'infrastructure	Délimitation du tronçon	Catégorie de l'infrastructure	Largeur du secteur affecté par le bruit	Type de tissu (rue en "U" ou tissu ouvert)
A12	Limite Bailly - PR 5+211 (R.D.11)	1	300 m	Tissu ouvert
A12	PR 5+570 - Limite Bois d'Arcy	1	300 m	Rue en "U"
RD11	Totalité	3	100 m	Tissu ouvert
RD127	Totalité	3	100 m	Tissu ouvert

Tableau des voies communales

Nom de l'infrastructure	Délimitation du tronçon	Catégorie de l'infrastructure	Largeur du secteur affecté par le bruit (1)	Type de tissu (rue en "U" ou tissu ouvert)
Avenue Schweitzer	Rue Emile Zoia Limite St Cyr RD 127	4	30 m	Tissu ouvert
Rue Pompidou	Avenue de la République (RD 11)	4	30 m	Tissu ouvert

Tableau des voies ferrées

Nom de l'infrastructure N° de ligne	Délimitation du tronçon	Catégorie de l'infrastructure	Largeur du secteur affecté par le bruit (1)	Type de tissu (rue en "U" ou tissu ouvert)
395	Totalité	1	300 m	Tissu Ouvert

Niveau sonore de référence Laeq (6h- 22h) en dB (A)	Catégorie de l'infrastructure	Largeur maximale des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de l'infrastructure
L>81	1	d=300m
76<L<81	2	d=250m
70<L<76	3	d=100m
65<L<70	4	d=30m
60<L<65	5	d=10m

comme sujets à des inégalités environnementales fortes ayant ont un risque pour leur santé ;

## Qualité de l'air :


La qualité de l'air est globalement moyenne à Fontenay-le-Fleury (304 jours par an de pollution est moyenne soit environ 84% de l'année, pour 22 jours de qualité de l'air est mauvaise). Ces chiffres sont meilleurs qu'à l'échelle de l'ensemble du département (261 jours par an de pollution très faible à faible, pour 15 jours de pollution élevée à très élevée).

### Qualité de l'air à Fontenay-Le-Fleury


 Moyenne

### Qualité de l'air par polluant


Ozone (O<sub>3</sub>)

 Moyenne

Dioxyde d'Azote (NO<sub>2</sub>)

 Bonne


Particules (diamètre inférieur à 10µm) (PM<sub>10</sub>)

 Bonne

Particules fines (diamètre inférieur à 2,5µm) (PM<sub>2.5</sub>)

 Bonne

Dioxyde de soufre (SO<sub>2</sub>) \*

 Bonne

### Qualité de l'air







 Bonne  Moyenne  Dégradée  Mauvaise  Très mauvaise  Extrêmement mauvaise

Figure 14 Tableau de la qualité de l'air par polluants. Source :AirParif

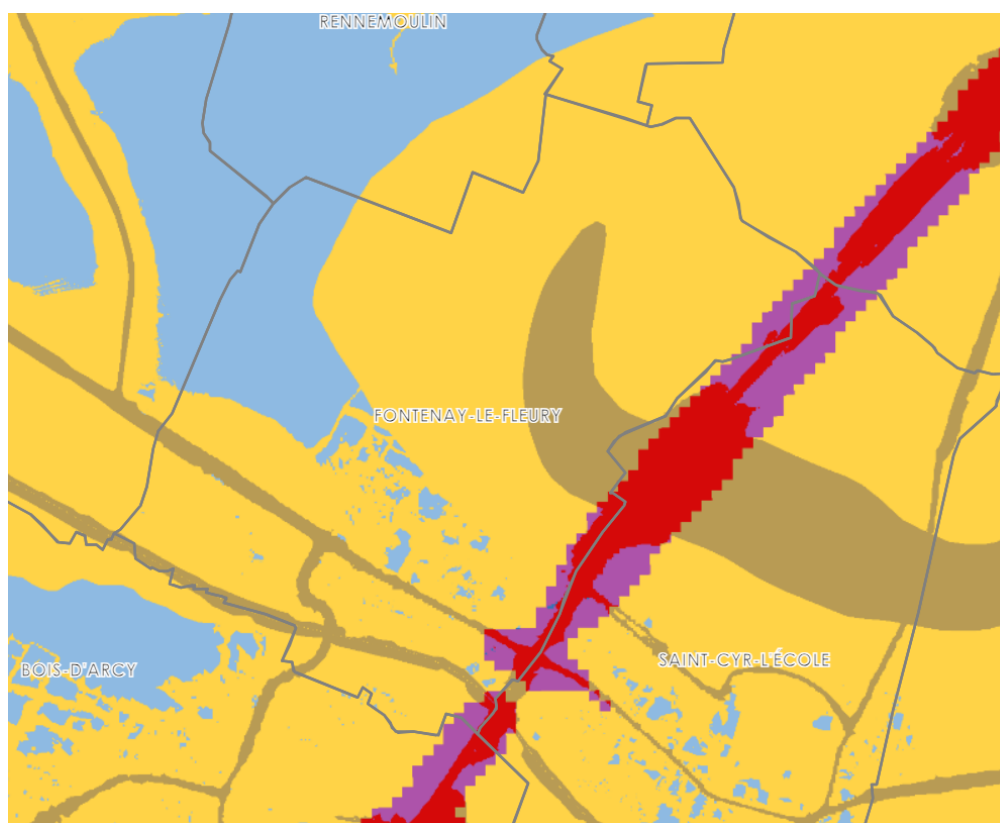


Figure 16 cartographie des nuisances environnementales qui couple nuisances sonores et atmosphériques. Source AirParif

Légende :

QUALITÉ DE L'AIR	Très dégradée		
	Altérée		
	Préservée		
		Préservé	Altéré
		ENVIRONNEMENT SONORE	

Répartition du nombre d'habitants exposés par classe de coexposition air-bruit :

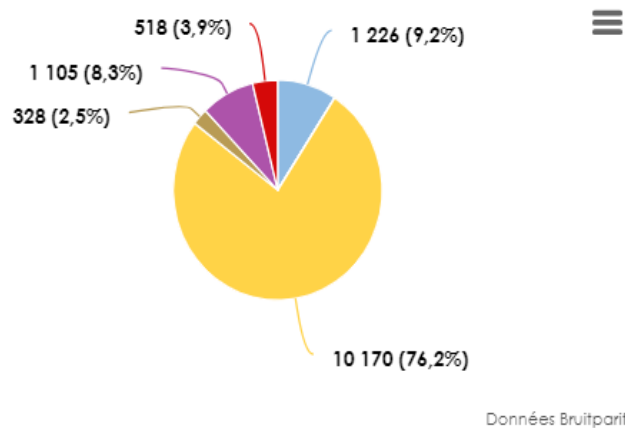


Figure 15 Répartition du nombre d'habitants exposés par classe aux nuisances air-bruit. Source : AirParif, 2022.

En combinant les deux sources de nuisances, on observe que, mis à part l'ouest de la ville, les nuisances affectent considérablement le reste de la ville. La ville est majoritairement « altérée » par les nuisances sonore et la pollution atmosphérique.

**Le graphique met en avant que 10 170 habitants soit 76,2 % de la population est concernée par des nuisances « altérantes ». 21% de la population est concernée par un environnement très dégradé.**

+	-
<p>Une pollution de l'air globalement faible.</p> <p>Aucune installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE).</p>	<p>Une exposition forte de la population au bruit (A12, RD127, RD11, Aéroport).</p> <p>Une exposition au retrait et gonflement de l'argile et aux inondations.</p> <p>14 sites sont recensés comme pollués ou potentiellement pollués, mais il s'agit principalement de garages, de stations-services, etc.</p>

#### ENJEUX IDENTIFIES

- ➔ Limiter et réduire l'exposition aux nuisances sonores.
- ➔ Réduire les nuisances sonores à la source (évolution des modes de déplacement).

#### 2.5.4 Identification des enjeux environnementaux et caractérisation des sensibilités environnementales

A partir d'une compilation des données existantes (porter à connaissance de l'État, documents cadres, données d'organismes publics, d'association [ATMO, etc.], études terrains) et de l'analyse des perspectives d'évolution du territoire en l'absence de PLU, les principaux enjeux environnementaux ont été établis puis classés en tenant compte de leur sensibilité vis-à-vis du projet de territoire et de la pression urbaine, ceci afin d'intégrer les besoins identifiés en environnement dans les réflexions du PLU.

Ainsi pour chacun des domaines environnementaux, le tableau de synthèse ci-après décrit les éléments d'analyse permettant de juger de la sensibilité du territoire et les pressions qui s'exercent. La portée spatiale de ces sensibilités ou risques permet de mettre en évidence les zones particulièrement affectées.

La caractérisation s'est faite selon la dénomination suivante :

Thématique très sensible pour le territoire
Thématique moyennement sensible pour le territoire
Thématique peu sensible pour le territoire

THEMATIQUES	ECHELLE COMMUNALE
<b>CARACTERISTIQUES PHYSIQUES DU TERRITOIRE</b>	Le territoire communal est soumis à des contraintes liées à son socle physique (topographie, géologie).
<b>PAYSAGE ET PATRIMOINE</b>	Le paysage est caractéristique d'un paysage urbain avec quelques espaces agricoles subsistants.
<b>BIODIVERSITE ET ECOSYSTEMES</b>	La biodiversité présente localement sur le territoire présente globalement peu d'enjeu. Néanmoins, le territoire dispose d'une ZNIEFF et de zones humides. L'urbanisation du territoire, en partie sous forme pavillonnaire conserve une certaine perméabilité de l'espace urbain pour la faune et la flore
<b>PRESERVATION DES RESSOURCES</b>	La gestion des ressources et des déchets repose en partie sur des politiques supra-communale. La collectivité ne présente pas de problématique majeure, toutefois des points d'attention sont à avoir vis-à-vis de la gestion des eaux pluviales et à l'amélioration de la sobriété énergétique du territoire.
<b>RISQUES ET SANTE DE LA POPULATION</b>	Le territoire communal est maillé par de nombreuses infrastructures qui lui confère un ancrage territorial important mais est source de nuisances sonores et d'une dégradation de la qualité atmosphérique. Il s'agit dès lors d'un enjeu particulièrement pour la santé des habitants de Fontenay-le-Fleury. Par ailleurs, le caractère industrialisé du territoire a engendré une pollution des sols. La commune de Fontenay-le-Fleury est exposée à une diversité de risques d'origine naturelle (inondation par

	crue, remontée de nappe, ruissellement urbain, retrait et gonflement d'argiles etc..) mais également technologique (présence d'infrastructures de transport, site d'ICPE).
--	--



## **3. Méthode utilisée au cours de l'évaluation environnementale**

### **3.1 Principe de l'analyse environnementale de la révision du PLU**

La partie « Evaluation Environnementale » du rapport de présentation a pour objectif d'analyser les incidences notables prévisibles de la mise en œuvre du PLU sur l'environnement, dans sa version finalisée, et tient compte de l'ensemble du processus réalisé en amont.

Elle se base sur le diagnostic de l'état initial de l'environnement, complétée éventuellement par des analyses plus fines sur les secteurs de développement.

Le processus d'évaluation environnementale a conduit à intégrer des mesures dans les orientations d'aménagement et de programmation ainsi que dans le zonage et règlement, pour éviter, réduire ou compenser l'impact de la mise en œuvre du plan.

### **3.2 Analyse de la compatibilité du projet de révision vis-à-vis des documents cadres**

D'un point de vue réglementaire, le PLU se doit d'être compatible avec un certain nombre de documents cadres et directeurs. Sur le territoire de la commune de Fontenay-le-Fleury, il est donc nécessaire de justifier de la compatibilité avec :

- Les orientations générales du Schéma Directeur de la Région Ile de France (SDRIF) ;
- Les orientations fondamentales et objectifs de qualité et quantité des eaux du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Seine-Normandie 2022-2027 ;
- Le Plan de Gestion du Risque Inondation (PGRI) Seine-Normandie 2022-2027 ;
- Les orientations fondamentales et objectifs de protection du SAGE de la Mauldre ;
- Le Plan Climat Air-Energie Territorial (PCAET) de la Communauté d'Agglomération de Versailles Grand Parc ;
- Le Programme Local de l'Habitat (PLH) de la Communauté d'Agglomération de Versailles Grand Parc ;
- 

Dans l'ensemble des cas, il s'agit d'un rapport de compatibilité et non pas de conformité (pas de traduction au sens strict des orientations et objectifs).

Il s'agit donc, dans l'analyse, de vérifier que la révision du PLU n'entre pas en contradiction avec les orientations de ces documents et qu'elle contribue, à leur échelle, à l'atteinte des objectifs fixés.

Aussi, pour chaque document imposant un rapport de compatibilité au PLU les orientations ou objectifs ont été détaillés sous la forme de tableaux.

L'objectif de l'évaluation environnementale est de caractériser la manière dont la révision du PLU de Fontenay-le-Fleury impacte les différents thèmes ou compartiment environnementaux au travers des différentes pièces du PLU que sont :

- Le PADD qui traduit du projet politique et de la dynamique globale qui va être menée en matière de politique d'aménagement sur le territoire ;
- Les OAP qui ciblent, sur les secteurs ouverts à l'urbanisation, les principales orientations qui doivent être données aux projets développés ;
- Le règlement (graphique, écrit) qui permet de spatialiser l'ensemble des règles et principes établis à l'échelle du PLU.

### **3.3 Analyse des différents compartiments environnementaux :**

L'analyse des secteurs a porté sur l'ensemble des thématiques développées dans le cadre de l'état initial de l'environnement à savoir :

- Les caractéristiques physiques du territoire ;
- La biodiversité et les milieux naturels ;
- La gestion des ressources et des déchets ;
- Les risques naturels et technologiques.

Afin de faciliter l'analyse et l'appréhension des incidences du PLU, le choix a été fait de faciliter une lecture transversale de ces sujets en proposant une analyse regroupant de la manière suivante les thèmes environnementaux :

ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	
Thématiques	Sous-thématiques
Caractéristiques physiques du territoire	Gestion de l'îlot de chaleur urbain
	Résilience au dérèglement climatique
Paysage et patrimoine	
Biodiversité et écosystèmes	Espaces remarquables
	Trame verte et bleue
Préservation des ressources	Economie de foncier
	Eau (AEP, assainissement, gestion des eaux pluviales)
	Consommation d'énergie
	Energie renouvelable
	Emissions de GES
	Gestion des déchets
Risque et santé de la population	Risques naturels
	Risques technologiques
	Santé et qualité de vie (risques pour la santé humaine)

### **3.4 Démarche d'évaluation environnementale**

Le paragraphe ci-dessous vise à présenter la manière dont la démarche d'évaluation environnementale s'est intégrée dans la construction du projet de territoire. A noter que, pour faciliter la lecture et l'appréhension du présent document chaque pièce du PLU dont les incidences ont été analysées a fait l'objet d'un chapitre distinct :

- **DEMARCHE D'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE DANS LE CADRE DU PADD :**

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables traduit d'une ambition politique portée et partagée par les élus du territoire. Toutefois, cette ambition doit s'inscrire dans le contexte territorial et local de manière à intégrer les enjeux environnementaux existants sur le territoire.

**- DEMARCHE D'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE DANS LE CADRE DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION :**

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation permettent de définir les lignes directrices des principaux projets portés sur le territoire en indiquant notamment les grandes intentions portées en termes de constructibilité, de performance environnementale et d'insertion paysagère etc...

Les OAP étant opposables par compatibilité (et non pas par conformité) au permis de construire elles constituent un élément important pour intégrer les ambitions environnementales dans les futurs projets de territoire. D'autant que, dans le cas des OAP sectorielles, elles peuvent encadrer des secteurs faisant l'objet d'une ouverture à l'urbanisation ou d'une densification (entre autres).

La démarche d'évaluation environnementale dans le cadre de la construction de ce projet de territoire s'est concrétisée de la manière suivante :

- Lors de la construction des OAP, des analyses de celles-ci et des principes développés ont été effectuées de manière itérative de manière à viser l'amélioration aussi bien du dessin que des orientations données :
  - o Cette démarche a permis de questionner le dessin de certaines OAP en proposant des ajustements visant à assurer une meilleure prise en compte des dynamiques environnementales ou de venir préciser les ambitions exprimées dans le corps de l'OAP.

Conformément à la loi n°2021-1104 du 22 août 2021, la constitution d'une OAP relevant de la prise en compte des continuités écologiques est obligatoire. Cette OAP répond pleinement à la démarche d'évaluation environnementale du PLU en garantissant l'intégration d'objectifs relatifs au maintien des continuités écologiques sur le territoire mais également, de manière plus large, à la prise en compte de l'environnement dans le PLU.

**- DEMARCHE D'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE DANS LE CADRE DU REGLEMENT (GRAPHIQUE, ECRIT) :**

Le règlement qu'il soit graphique ou écrit, constitue l'un des outils les plus importants du PLU dans le sens où il s'impose sur l'ensemble du territoire dans un rapport de conformité avec les autorisations d'urbanisme délivrée. La constitution de celui-ci doit donc permettre d'encadrer de manière très précise du dossier.

La démarche d'évaluation environnementale dans le cadre de la construction de ce projet de territoire s'est concrétisée de la manière suivante :

- L'ensemble du projet de règlement écrit a été relu afin d'identifier au plus tôt les thématiques environnementales pouvant être manquantes ou insuffisamment traitée et une version commentée a été transmise à la ville de Fontenay-le-Fleury et au bureau d'études en urbanisme ;
- Des échanges ont eu lieu afin de venir préciser ou renforcer les dispositions réglementaires visant à intégrer la biodiversité et l'environnement et des propositions de formulation, de nouvelles dispositions ont été préconisées.

### 3.5 Analyse des incidences du projet de révision

L'évaluation environnementale a pour objectif de caractériser les incidences du projet de PLU sur l'environnement. Celles-ci ont été regroupées selon 6 catégories de manière à favoriser leur appréhension par l'ensemble des lecteurs.

Les incidences ont été classées en fonction de leur effet sur l'environnement.

Finalement, les incidences ont été caractérisées de la manière suivante :

INCIDENCE	DESCRIPTION
<b>Incidence très positive (++)</b>	La disposition contribue à limiter ou réduire les effets du plan sur un ou plusieurs thèmes de l'environnement.
<b>Incidence positive (+)</b>	La disposition produit des effets positifs mais limités. Des actions peuvent être envisagées pour augmenter l'intensité des effets.
<b>Incidence neutre</b>	La disposition ne produit pas d'effet sur l'environnement.
<b>Incidence mitigée (+/-)</b>	La disposition a des effets positifs et négatifs sur un ou plusieurs thèmes de l'environnement
<b>Incidence négative (-)</b>	La disposition a des effets notables défavorables mais limités
<b>Incidence très négative (--)</b>	La disposition a des effets notables largement défavorables sur un ou plusieurs thèmes environnementaux résultant d'un choix volontariste en faveur du projet.

Tableau 1 Caractérisation des incidences

A noter que, pour les OAP sectorielles / zones à urbaniser sur lesquelles un niveau de connaissance plus fin et possible. Il a été possible de préciser les mesures spécifiques prises dans le cadre du PLU permettant de réduire l'incidence de l'ouverture à l'urbanisation. La méthode utilisée et les sources mobilisées pour qualifier ou quantifier ces incidences sont présentés au chapitre 3.3

1. Les **incidences brutes** ont été définies dans un premier temps, il s'agit de **l'impact initial** ;
  - a. Celui-ci est déterminé sur la base de la sensibilité de chaque thématique environnementale.
2. Les mesures mises en œuvre dans le PLU permettant l'évitement, la réduction ou la compensation des impacts ont été détaillées ;
  - a. Les mesures prises dans le PLU sont distinguées en fonction de la pièce dans laquelle il est possible de les retrouver : PADD, OAP, PLU
3. Sur la base des mesures définies dans le PLU, l'impact initial a été réévalué de manière à estimer **l'impact résiduel** subsistant après la mise en œuvre des mesures ;
4. Si l'impact résiduel présente un caractère négatif ou très négatif, des mesures complémentaires visant l'évitement, la réduction ou la compensation sont alors proposées<sup>1</sup> afin d'amener autant que possible le projet à avoir une incidence neutre sur l'environnement.

L'ensemble de cette analyse est formalisé sous la forme de tableaux de synthèse afin de faciliter la lecture et la compréhension de la démarche mise en œuvre :

<sup>1</sup> A noter que, dans certains cas, des mesures complémentaires sont également proposées pour des impacts résiduels positifs. L'idée étant de venir renforcer davantage encore cette incidence positive.

THEMATIQUE	INCIDENCES	IMPACT INITIAL	MESURES	IMPACT RESIDUEL	MESURES COMPLEMENTAIRES A ENVISAGER
Il est indiqué la thématique étudiée	Les caractéristiques de l'incidence sont présentées	Le niveau d'impact des incidences est évalué	Les mesures mises en œuvre sont décrites	Le niveau d'impact est réévalué au regard des mesures	Les mesures proposées (non mises en œuvre dans le cadre du PLU) sont présentées

### **3.6 Définition des mesures d'évitement, réduction, compensation**

Compte tenu du fait qu'il est recherché une incidence neutre, voire positive, du plan sur l'environnement il a été nécessaire lorsque les incidences du plan présentaient un impact résiduel de préconiser des mesures complémentaires.

Ces mesures ont été définies de manière à viser, selon le respect de l'ordre suivant :

- L'évitement des incidences ;
- La réduction des incidences ;
- La compensation des incidences si besoin.



## 4. Evaluation de l'impact du PLU

### 4.1 Analyse des orientations du PADD

*Le projet d'aménagement et de développement durables constitue une pièce obligatoire du Plan Local d'Urbanisme (PLU). Son contenu est défini par l'article L.151-5 du code de l'urbanisme. Ainsi le PADD définit :*

- *« Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme,*
- *De paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;*
- *Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.*
- *Des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain pour la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols mentionnés aux articles L.141-3 et L.141-8 du code de l'urbanisme ».*

*Expression du projet global de la commune de Fontenay-le-Fleury pour l'aménagement de son territoire à moyen terme, le PADD est aussi un cadre de cohérence interne au PLU. En effet :*

- *Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sont établies « en cohérence avec le PADD » (articles L.151-6, L.151-6-1 et L.151-6-2 du code de l'urbanisme) ;*
- *Le règlement est établi « en cohérence avec le PADD » (article L.151-8 du code de l'urbanisme).*

*A ce titre, le PADD est le guide pour élaborer les différentes règles d'urbanisme qui sont transcrites dans les OAP ainsi que dans le règlement écrit et graphique du PLU.*

Les objectifs poursuivis par la révision n°3 du PLU sont les suivants :

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

Le PADD est organisé en 4 axes :

1. Préserver la qualité du cadre de vie – Protéger et mettre en valeur l'environnement
2. - Accompagner l'évolution urbaine sur des sites d'enjeux

3. Préserver et améliorer la vie quotidienne dans le centre-ville et dans les quartiers
4. Améliorer la fluidité des déplacements et favoriser les mobilités douces

### **AXE 1 - Préserver la qualité du cadre de vie – Protéger et mettre en valeur l'environnement :**

#### **1.1 Respecter et préserver la qualité du cadre de vie dans les différents quartiers pavillonnaires**

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.

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, la couverture végétalisée et les espaces de pleine terre soient maintenus

<b>THEMATIQUE SENSIBILITE</b>	<b>INCIDENCES</b>	<b>DESCRIPTION DE L'INCIDENCE</b>
Caractéristiques physiques du territoire	(++)	Cette orientation vise à affirmer la place du végétal et de la limiter l'imperméabilisation dans la ville en valorisant notamment l'équilibre entre espace bâti et espaces verts. De cette manière, la perméabilisation des sols facilitant la gestion alternative des eaux pluviales et garantis une meilleure résilience face au dérèglement climatique en améliorant la capacité d'infiltration des eaux pluviales et le couvert végétal de la commune
Paysage et patrimoine	(++)	En travaillant la préservation des espaces de végétalisation la ville, il est possible de retravailler leur insertion et leur caractère paysager. Les quartiers de maisons à jardin présentent ainsi un équilibre favorable à la pérennité du patrimoine paysager de la ville
Biodiversité et écosystèmes	(++)	En redonnant davantage de place au végétal en ville, il est possible d'améliorer et renforcer l'intérêt du milieu urbain, notamment en cœur de ville, pour la biodiversité et les écosystèmes en permettant notamment de garantir la constitution de corridors sous forme de pas japonais, participant à une meilleure connectivité entre les parcs.
Préservation des ressources	(++)	En redonnant de la valeur aux espaces verts, la ressource en eau et la ressource du sol est favorisée. L'objectif de pleine terre et de gestion à la parcelle des eaux pluviales est ainsi pris en compte.
Risque et santé de la population	(+)	L'objectif premier de cette orientation est la valorisation d'un cadre de vie agréable pour les habitants. En concevant la perméabilité aux sols et en favorisant la présence d'espaces verts, il est possible de limiter les phénomènes de ruissellement susceptible d'occasionner des inondations, d'anticiper les effets d'îlots de chaleurs urbains par la couverture végétale et la pleine terre.

#### **1.2 Accompagner l'évolution et la réhabilitation du bâti des grandes résidences et garantir la qualité paysagère des espaces extérieurs**

- 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 le plan énergétique (isolation thermique, utilisation des énergies renouvelables...)

THEMATIQUE SENSIBILITE	INCIDENCES	DESCRIPTION DE L'INCIDENCE
Adaptation au dérèglement climatique	(++)	Cette orientation vise à affirmer la place du végétal et de limiter l'imperméabilisation dans la ville en valorisant notamment l'équilibre entre espace bâti et espaces verts. La limitation de la consommation de l'espace est prise en compte en favorisant la réhabilitation au détriment de l'étalement urbain. Par ailleurs, l'amélioration de l'isolation thermique et l'utilisation des énergies renouvelables réduisent les émissions de GES diminuant l'empreinte carbone des bâtiments.
Paysage et patrimoine	(++)	En travaillant la préservation des espaces de végétalisation au sein de la ville, cette orientation vise à conserver l'identité culturelle des tissus urbain. Les quartiers de maisons à jardin présentent ainsi un équilibre favorable à la pérennité du patrimoine paysager de la ville.
Biodiversité et écosystèmes	(++)	En encourageant la préservation des espaces verts, les espaces de passages pour la biodiversité tels que les corridors écologiques ou réservoirs de biodiversité sont préservés
Préservation des ressources	(++)	En redonnant de la valeur aux espaces verts, la ressource en eau et la ressource du sol est favorisée. En effet, les espaces verts contribuent à la gestion des ressources en eau en réduisant le ruissellement et en favorisant l'infiltration des eaux de pluie.  Une meilleure performance énergétique peut diminuer la demande pour des ressources naturelles, limitant l'impact sur la ressource du sol, de l'eau et des énergies.  Par ailleurs, en valorisation la réhabilitation énergétique, l'utilisation de matériaux durables et de technologies écoénergétiques réduit la consommation de ressources non renouvelables.
Risque et santé de la population	(++)	En concevant la perméabilité aux sols et en favorisant la présence d'espaces verts, il est possible de limiter les phénomènes de ruissellement susceptible d'occasionner des inondations, d'anticiper les effets d'îlots de chaleurs urbains par la couverture végétale et la pleine terre.  Par ailleurs, la présence d'espaces verts améliore la qualité de l'air et offrent des espaces pour des activités physiques, réduisant les risques de maladies respiratoires et cardiovasculaires.

		Une meilleure isolation et ventilation réduisent les risques de moisissures et d'humidité, améliorant ainsi la qualité de vie et la santé des habitants.
--	--	--

### 1.3 Protéger le village et préserver les éléments emblématiques du patrimoine et leur environnement

- 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 »

THEMATIQUE SENSIBILITE	INCIDENCES	DESCRIPTION DE L'INCIDENCE
Caractéristiques physiques du territoire	(+)	Conserver et réhabiliter les bâtiments existants plutôt que de construire de nouveaux bâtiments réduit les émissions de carbone associées à la construction et limite l'étalement urbain ainsi que l'imperméabilisation des sols. De plus en sauvegardant des vestiges archéologiques, on limite de manière indirecte les perturbations du sol.
Paysage et patrimoine	(++)	Conserver les bâtiments emblématiques assure la préservation de l'identité historique et culturelle du village. Protéger ces sites archéologiques maintient l'histoire visible et accessible, enrichissant le paysage culturel et éducatif.
Biodiversité et écosystèmes	(+)	Encourager la réhabilitation au lieu de la démolition et de la reconstruction peut minimiser l'impact sur les habitats naturels et la faune locale. La protection des sites archéologiques peut inclure des mesures pour préserver la biodiversité locale en évitant les développements destructeurs, l'arrivée d'espèces invasives qui perturbe l'environnement du site.
Préservation des ressources	(++)	La réhabilitation des bâtiments existants utilise moins de nouvelles ressources que la construction neuve, contribuant à la durabilité. La préservation de ces sites peut encourager une gestion durable des terres et limiter l'extraction de ressources.
Risque et santé de la population	(+)	Maintenir et réhabiliter les bâtiments anciens avec des normes modernes peut améliorer la sécurité et la qualité de vie des habitants.

### 1.4 Assurer une transition paysagère de qualité entre les lisières urbaines et l'espace agricole

- 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 un cadre pour leur évolution. Toutes nouvelles constructions qui y seraient éventuellement réalisées doit s'y intégrer, voire améliorer la qualité paysagère des lisières,
- Définir une limite d'urbanisation claire à la ville.

THEMATIQUE SENSIBILITE	INCIDENCES	DESCRIPTION DE L'INCIDENCE
Caractéristiques physiques du territoire	(+)	Maintenir et valoriser les perspectives paysagères peut encourager des pratiques agricoles durables et réduire l'étalement urbain, les lisières urbaines.
Paysage et patrimoine	(++)	<p>Conserver les vues emblématiques sur la plaine de Versailles et la ville préserve le patrimoine visuel et culturel.</p> <p>Une gestion soignée des lisières agri-urbaines renforce l'esthétique et l'intégrité paysagère, assurant une transition harmonieuse entre l'urbain et le rural.</p> <p>En limitant une urbanisation claire, on préserve l'identité du village et empêche l'étalement urbain incontrôlé, maintenant le caractère distinctif du paysage.</p>
Biodiversité et écosystèmes	(++)	<p>La gestion des lisières peut inclure la création de corridors écologiques, favorisant la biodiversité et les habitats pour la faune et la flore locales.</p> <p>Les nouvelles lisières agri-urbaines intégrées de manière respectueuse peuvent minimiser l'impact sur les écosystèmes locaux.</p>
Préservation des ressources	(++)	<p>En mettant en avant les perspectives paysagères, vues et les plaines, on encourage l'utilisation responsable des terres et des ressources naturelles, réduisant ainsi la pression sur les ressources agricoles</p> <p>En apportant une lisière et une séparation distincte entre espaces agricoles et espaces naturels, on protège davantage les ressources en sols et les terres dédiées à l'agriculture.</p> <p>En fixant un cadre évolutif des lisières agro-urbaines, on optimise l'utilisation des terres et on limite le gaspillage des ressources</p>
Risque et santé de la population	(+)	<p>Une gestion paysagère soignée des lisières peut réduire les risques d'inondations et d'érosion, protégeant ainsi les habitants.</p> <p>La création d'espaces verts et de zones tampons améliore la qualité de l'air et offre des espaces pour les activités physiques, contribuant à la santé publique</p>



		Prévenir l'étalement urbain réduit les risques associés à l'urbanisation telle que l'imperméabilisation des sols, la perte de végétalisation et les effets de chaleur urbain.
--	--	---

### 1.5 Protéger et mettre en valeur le site de la Plaine de Versailles

- 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 leur richesse, écologiques et patrimoniales existantes
- Restaurer le prolongement de l'allée royale de Villepreux (orientation dont la mise en œuvre est du ressort de VGP)

THEMATIQUE SENSIBILITE	INCIDENCES	DESCRIPTION DE L'INCIDENCE
Caractéristiques physiques du territoire	(+)	Maintenir les terres agricoles limite l'étalement urbain, favorise la préservation des espaces naturels et agricoles ainsi que la perméabilité des terres.  La volonté de développer l'agriculture de proximité favorise des pratiques agricoles durables, réduisant les émissions liées au transport des produits alimentaires et encourageant des techniques agricoles écologiques.
Paysage et patrimoine	(++)	La valorisation de sites classés encourage des projets respectueux du site et préserve son intégrité historique et esthétique.  Le développement de projets de tourisme et de l'artisanat valorise le patrimoine local tout en soutenant l'économie locale et en préservant les paysages et savoirs faire traditionnels.  La volonté de promouvoir des paysages écologiques et patrimoniaux met en avant la richesse historique et naturelle du site, assurant sa préservation pour les générations futures.
Biodiversité et écosystèmes	(+)	La protection et renforcement des rus assure la pérennité et la qualité de la trame bleue, et soutien la biodiversité aquatique. La promotion de pratiques agricoles durable respecte et favorise la biodiversité locale.
Préservation des ressources	(+)	En encourageant l'agriculture de proximité, on favorise l'utilisation durable des ressources locales, réduit la

		<p>dépendance aux ressources externes et minimise le gaspillage.</p> <p>Par ailleurs, le projet de valorisation de l'ancienne Faisanderie royale intègre des mesures de gestion de l'eau pour prévenir les inondations, assurant une utilisation durable des ressources hydriques.</p>
Risque et santé de la population	(+)	<p>La mise en œuvre de projets de gestion hydraulique réduit les risques d'inondations, protégeant les biens et les personnes.</p> <p>Maintenir des zones agricoles actives et bien gérées peut également servir de barrières naturelles contre les catastrophes environnementales. Elles permettent la gestion intégrée des eaux pluviales et la limitation des inondations.</p>

### 1.6 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

- Préserver les éléments constitutifs de la trame verte et bleue en vue de maintenir ou de restaurer 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 privatifs, 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

THEMATIQUE SENSIBILITE	INCIDENCES	DESCRIPTION DE L'INCIDENCE
Caractéristiques physiques du territoire	(++)	<p>En préservant les espaces verts et boisés, les arbres et la végétation absorbent le CO<sub>2</sub>, contribuant ainsi à la séquestration des gaz à effet de serre.</p> <p>Par ailleurs, le maintien de continuités écologiques facilite le mouvement des espèces réduit le stress environnemental et améliore la résilience des écosystèmes face au changement climatique.</p>
Paysage et patrimoine	(++)	<p>La protection des éléments de la TVB permet la conservation des caractéristiques naturelles et historiques du paysage et maintient l'identité et le patrimoine local.</p> <p>Les parcs et les jardins participent à l'esthétique et à l'attrait visuel des quartiers, préservant le patrimoine paysager.</p>

Biodiversité et écosystèmes	(+)	Le maintien et la restauration des continuités écologiques assure la connectivité entre les habitats, soutenant la diversité des espèces diurnes et nocturnes. La protection des écosystèmes fragile empêche la dégradation des habitats.
Préservation des ressources	(+)	La protection des espaces verts et boisés contribue à la gestion durable de l'eau en améliorant l'infiltration des eaux de pluie et en réduisant le ruissellement.  La présence de végétation et de parcs favorise l'infiltration des eaux pluviales.
Risque et santé de la population	(+)	La protection des espaces verts améliore la qualité de l'air et offre des espaces pour l'activité physique, contribuant à une meilleure santé publique.

### 1.7 Accompagner la transition énergétique et bioclimatique

#### 1. Enrayer la perte de biodiversité en garantissant la libre circulation de la faune et de la flore, menacée par la fragmentation du territoire.

- Protéger les principales zones d'intérêt écologique : Maintenir des habitats favorables pour une faune et une flore spécifique.
- Valorisation des sentes et cheminements doux : Assurer une connectivité écologique et intégrer une dimension pédagogique pour sensibiliser le public.
- Développer le maillage écologique local : Intégrer la nature dans les nouveaux projets urbains et au sein du tissu existant pour créer un réseau écologique continu.
- Agir pour le maintien et le développement de la biodiversité en ville : Utiliser des leviers comme la gestion des eaux pluviales pour soutenir la biodiversité.
- Promouvoir la gestion différenciée des espaces verts : Adapter la gestion des espaces verts pour mieux répondre aux besoins écologiques.

#### 2. Gestion raisonnée de la ressource en eau :

- Limiter l'imperméabilisation des sols : Maintenir un cycle naturel de stockage, d'épuration, et d'écoulement des eaux pluviales.
- Planter des essences adaptées : Choisir des plantes qui nécessitent moins d'eau pour réduire l'utilisation de cette ressource.

#### 3. Accélérer la transition énergétique :

- Rénovation énergétique des constructions existantes : Améliorer l'efficacité énergétique pour réduire les charges de chauffage.
- Intégration des dispositifs d'énergie renouvelable : Faciliter l'installation de dispositifs énergétiques renouvelables dans les bâtiments actuels et futurs.
- Soutenir la réhabilitation des logements sociaux : Améliorer l'efficacité énergétique et les conditions de vie des résidents.

- Réduire la consommation d'énergie des bâtiments municipaux : Installer des équipements de production d'énergie renouvelable sur les espaces et bâtiments municipaux.
- Construction de bâtiments passifs dans le parc de logements neufs : Anticiper les constructions à énergie positive pour réduire la consommation d'énergie.
- Faciliter la mise en œuvre des énergies renouvelables : Identifier les espaces propices à l'implantation de projets en lien avec la loi d'accélération de la production d'énergies renouvelables (APER).

THEMATIQUE SENSIBILITE	INCIDENCES	DESCRIPTION DE L'INCIDENCE
Caractéristiques physiques du territoire	(++)	<p>La volonté d'enrayer la perte de biodiversité favorise des écosystèmes résilients qui peuvent mieux s'adapter au changement climatique.</p> <p>La gestion raisonnée de l'eau permet de maintenir les sols perméables et utiliser des plantes adaptées réduit les impacts négatifs des inondations et des sécheresses.</p> <p>En accélérant la transition énergétique, on réduit les émissions de gaz à effet de serre par l'amélioration de l'efficacité énergétique et l'utilisation des énergies renouvelables.</p>
Paysage et patrimoine	(++)	<p>En préservant les zones d'intérêt écologique, on préserve les paysages naturels et la biodiversité renforce l'identité locale et culturelle.</p> <p>En valorisation la gestion différenciée des espaces verts, on maintient les caractéristiques paysagères tout en améliorant leur valeur écologique.</p>
Biodiversité et écosystèmes	(++)	<p>Les zones d'intérêt écologique et connectivité permettent d'assurer des corridors écologiques pour les espèces diurnes et nocturnes, soutenant une biodiversité riche et diversifiée.</p> <p>La valorisation du maillage écologique facilite la circulation des espèces, réduisant les impacts de la fragmentation.</p> <p>La gestion de l'eau et des espaces verts favorise des habitats variés et riches en biodiversité.</p>
Préservation des ressources	(+)	<p>L'orientation de transition énergétique vise à réduire la consommation d'énergie et favorise l'utilisation accrue des ressources renouvelables.</p> <p>La gestion raisonnée de l'eau vise à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Renforcer la gestion des eaux pluviales à la parcelle et réduit les risques de ruissellement.</li> <li>- Limiter l'imperméabilisation des sols</li> </ul>

		- Maintenir un cycle naturel de stockage, d'épuration, et d'écoulement des eaux pluviales.
Risque et santé de la population	(+)	<p>La préservation des espaces verts améliore de la qualité de l'air et offre de zones de loisirs, contribuant à la santé et au bien-être des habitants.</p> <p>La gestion des eaux pluviales permet la réduction des risques d'inondation et de ruissellement. Elle limite aussi les risque de retrait et gonflement d'argile si elle est adaptée au territoire et aux risques localisés.</p>

### 1.8 Développer l'agriculture périurbaine

#### Promouvoir une agriculture périurbaine de proximité afin de :

- 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.

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.

#### • Secteur Les Graviers au sud de la RD 11

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.

#### • Secteur nord de la RD11

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 de maraîchage et d'agroforesterie, plus respectueux de la biodiversité et favorisant le circuit court.

THEMATIQUE SENSIBILITE	INCIDENCES	DESCRIPTION DE L'INCIDENCE
Caractéristiques physiques du territoire	(+)	<p>Le développement de projets innovants, vertueux et écologiques dans une agriculture périurbaine de proximité limite l'empreinte carbone de l'agriculture. En utilisant des pratiques durables et en minimisant les déplacements pour la distribution on limite les émissions de GES.</p> <p>La création de vergers fruitiers, de prairies, de jardins partager et d'espaces de loisirs favorise la présence d'une végétation variée. Les plantations d'arbres et de cultures diversifiées captent le CO2 et contribuent à la séquestration du carbone</p>



Paysage et patrimoine	(+)	<p>La valorisation des terres agricoles permet le maintien des terres agricoles productives et améliore l'esthétique des entrées de ville en remplaçant les friches par des espaces verts et cultivés.</p> <p>La mise en place de jardins partagés et espaces de loisirs crée des zones de rencontre communautaire et embellissent le paysage urbain.</p>
Biodiversité et écosystèmes	(+)	<p>Les projets de maraîchage et d'agroforesterie diversifient les cultures et introduisent des pratiques agricoles favorables à la biodiversité, comme la plantation d'arbres et l'utilisation de techniques de culture mixtes.</p> <p>Les prairies de fleurs peuvent servir de refuge et de source de nourriture pour les pollinisateurs et autres espèces.</p>
Préservation des ressources	(+)	<p>L'utilisation des pratiques agricoles durables préserve la qualité des sols et réduit la consommation d'eau et d'intrants chimiques.</p> <p>Le développement de circuits courts réduit les besoins en transport et, par conséquent, la consommation de carburant et les émissions de gaz à effet de serre.</p>
Risque et santé de la population	(+)	<p>La volonté de développement de produits frais et de qualité améliore la santé des habitants en leur fournissant des aliments nutritifs et sans résidus de pesticides.</p> <p>Le développement d'espaces de loisirs et jardins partagés offre des lieux pour l'activité physique et la détente, contribuant ainsi au bien-être général de la population.</p>

## AXE 2 - Accompagner l'évolution urbaine sur des sites d'enjeux

### 2.1 Le centre-ville

- 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

THEMATIQUE SENSIBILITE	INCIDENCES	DESCRIPTION DE L'INCIDENCE
Caractéristiques physiques du territoire	(+)	L'amélioration des accès et transports en commun réduit l'utilisation des véhicules privés, diminuant les émissions de gaz à effet de serre.

		La végétalisation des zones de stationnement permet l'absorption du CO2, réduisant l'empreinte carbone et les îlots de chaleur urbains.
Paysage et patrimoine	(+)	L'affirmation de la vocation économique renforce l'identité du centre-ville en préservant son rôle historique et économique.  La prise en compte de la qualité paysagère des espaces publics améliore l'esthétique et l'attrait visuel du centre-ville, préservant ainsi son patrimoine urbain.
Biodiversité et écosystèmes	(+)	La végétation des espaces et l'amélioration des espaces publics par la végétation permet le déploiement de la trame verte.
Préservation des ressources	(+)	L'utilisation de matériaux perméables et l'intégration de la végétation contribuent à une gestion durable des eaux pluviales.  De plus, l'utilisation de matériaux durables et locaux réduit l'empreinte environnementale.
Risque et santé de la population	(+)	En améliorant l'accès aux transports en commun, on réduit la pollution de l'air et favorise les modes de déplacement actifs, améliorant ainsi la santé publique.  La réalisation d'espaces publics conviviaux encourage l'activité physique et les interactions sociales, contribuant à une meilleure santé mentale et physique des habitants.

## 2.2 Les abords de l'avenue de la République incluant les entrées de ville

L'avenue de la République constitue l'axe majeur d'entrée et de traversée du territoire.

Les abords de cet axe sont constitués de trois typologies de zones urbanisées :

- 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,
- La zone d'activité économique (Fossé Pâté) qui représente un espace stratégique de renouvellement urbain.

THEMATIQUE SENSIBILITE	INCIDENCES	DESCRIPTION DE L'INCIDENCE
Caractéristiques physiques du territoire	(+)	La réhabilitation des bâtiments existants peut inclure des améliorations de l'efficacité énergétique (isolation, systèmes de chauffage modernes). Les espaces verts existants dans les quartiers pavillonnaires contribuent à la réduction de l'îlot de chaleur urbain. Néanmoins, les

		extensions et nouvelles constructions peuvent augmenter les surfaces imperméables, contribuant à l'effet d'îlot de chaleur.
Paysage et patrimoine	(+)	La requalification du site peut revitaliser l'apparence de l'avenue de la République, en améliorant l'esthétique urbaine et en intégrant des espaces verts. Le projet peut inclure des mesures pour préserver et mettre en valeur les éléments historiques et culturels présents sur le site. Le travail sur l'entrée et la traversée du territoire améliorer le paysage.
Biodiversité et écosystèmes	(0)	Le projet prévoit une continuité avec le parc de Saint Cyr.
Préservation des ressources	(0)	Le projet n'a pas d'incidences sur les ressources.
Risque et santé de la population	(+/-)	Le projet de renouvellement urbain peut améliorer la qualité de vie du site. L'augmentation de l'activité économique et des équipements publics peut augmenter la circulation et, par conséquent, le bruit de la circulation et les émissions.

### 2.3 Le secteur du Fossé Pâté

Le site de Fossé Pâté est une zone d'activité de 2,5 hectares à la lisière entre ville et campagne.

- **Concilie bien-être des habitants et réponses aux enjeux du changement climatique**
  - 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**
  - 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**
  - 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

THEMATIQUE SENSIBILITE	INCIDENCES	DESCRIPTION DE L'INCIDENCE
Caractéristiques physiques du territoire	(+)	La création d'un grand parc ouvert au public augmente les espaces verts et contribue à la séquestration du carbone. Elle améliore les conditions d'occupations actuelles très artificialisée.

		La desserte en réseau de chaleur bas carbone et renouvelable permet de réduire les émissions de gaz à effet de serre associées au chauffage.
Paysage et patrimoine	(+)	Le réaménagement du ru historique préserve le patrimoine local et améliore l'esthétique du site.  La plantation d'arbres et de végétaux en grand nombre améliore le paysage et crée des espaces de fraîcheur et de détente.
Biodiversité et écosystèmes	(0)	La mise en place de dispositifs favorisant la biodiversité crée des habitats pour la faune locale et favorise la diversité végétale.
Préservation des ressources	(0)	L'utilisation de matériaux durables et locaux réduit l'empreinte écologique du projet et favorise la préservation des ressources.  La mise en place d'un espace dédié à l'économie circulaire encourage la réutilisation et le recyclage des ressources locales, réduisant ainsi la consommation de matières premières.
Risque et santé de la population	(+/-)	La création d'îlots de fraîcheur réduit les risques liés aux vagues de chaleur et améliore le confort des habitants. La promotion des modes de vie durables contribue à la santé et au bien-être des habitants en favorisant des modes de vie respectueux de l'environnement.

## 2.4 Les abords Nord du chemin de la Ratelle

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 mais il accueillera également des équipements publics dont un projet de géothermie (en cours d'études).

THEMATIQUE SENSIBILITE	INCIDENCES	DESCRIPTION DE L'INCIDENCE
Adaptation au dérèglement climatique	(+)	Le site est actuellement partiellement occupé par des activités économiques, ce qui implique une utilisation du sol avec des infrastructures déjà en place. Le projet de géothermie peut diminuer la dépendance aux énergies fossiles, contribuant ainsi à la réduction des émissions de gaz à effet de serre. L'utilisation de l'énergie géothermique favorise une source d'énergie renouvelable et stable, réduisant la vulnérabilité aux fluctuations des prix des énergies fossiles. Néanmoins, l'implantation de nouvelles infrastructures pourraient modifier l'utilisation des sols et imperméabiliser davantage le site.

Paysage et patrimoine	(+/-)	Les nouvelles constructions peuvent altérer le paysage de la Plaine de Versailles. Néanmoins, un projet de lisière est prévu pour atténuer les atteintes sur le paysage.
Biodiversité et écosystèmes	(+/-)	Les activités de construction et économiques peuvent augmenter la pollution sonore, lumineuse et chimique, affectant les écosystèmes locaux.
Préservation des ressources	(+)	Le projet de géothermie peut diminuer la dépendance aux énergies fossiles, contribuant ainsi à la réduction des émissions de gaz à effet de serre. Il propose une meilleure utilisation des ENR sur le territoire. Le site étant déjà imperméabilisé et contient des activités économiques, l'utilisation des sols ne va pas changer.
Risque et santé de la population	(-)	Les activités économiques futures peuvent augmenter les niveaux de bruit et de pollution atmosphérique, affectant la qualité de vie des résidents. Néanmoins, le projet de requalification et de lisière avec la plaine de Versailles permet une meilleure prise en compte de l'environnement.

## 2.5 Le site de la Faisanderie

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 du ru de Gally et à la prévention des risques d'inondation en aval sur les communes traversées par le ru de Gally.

THEMATIQUE SENSIBILITE	INCIDENCES	DESCRIPTION DE L'INCIDENCE
Caractéristiques physiques du territoire	(+)	La renaturation du ru de Gally et la préservation du caractère naturel du site de la Faisanderie peuvent contribuer à atténuer les effets du réchauffement climatique en offrant des espaces verts qui absorbent le CO2 et en favorisant la régulation thermique locale.
Paysage et patrimoine	(+)	La préservation du caractère naturel du site de la Faisanderie contribue à préserver le patrimoine naturel de la région, en maintenant des écosystèmes locaux diversifiés et en préservant l'esthétique naturelle du paysage.
Biodiversité et écosystèmes	(++)	La renaturation du ru de Gally et la conservation du caractère naturel du site de la Faisanderie favorisent la biodiversité en recréant des habitats naturels pour biodiversité.
Préservation des ressources	(+)	En renaturant le ru de Gally et en préservant le caractère naturel du site de la Faisanderie, cette action contribue à préserver les ressources en eau locales et à protéger les écosystèmes aquatiques et terrestres.
Risque et santé de la population	(+)	Les travaux hydrauliques visant à la renaturation du ru de Gally contribuent à la prévention des risques d'inondation en aval, ce qui peut réduire les risques pour les habitants vivant le long du cours d'eau. La création d'espaces naturels et la préservation du caractère naturel du site de la Faisanderie peuvent avoir



		des effets positifs sur la santé mentale et physique des habitants en offrant des espaces de loisirs et de détente en plein air.
--	--	--

### AXE 3 : Préserver et améliorer la vie quotidienne dans le centre-ville et dans les quartiers

#### 3.1 Dans les différents quartiers d'habitation : préserver le cadre de vie et l'équilibre entre le bâti et les espaces verts

THEMATIQUE SENSIBILITE	INCIDENCES	DESCRIPTION DE L'INCIDENCE
Caractéristiques physiques du territoire	(+)	Préserver l'équilibre entre le bâti et les espaces verts peut contribuer à atténuer les effets des îlots de chaleur urbains en fournissant des zones d'ombre et en favorisant la circulation de l'air, ce qui peut aider à réduire les températures locales.
Paysage et patrimoine	(+)	En préservant le cadre de vie et en maintenant l'équilibre entre les bâtiments et les espaces verts, cette action peut contribuer à préserver l'attrait esthétique et l'identité visuelle des quartiers, renforçant ainsi le patrimoine naturel et bâti de Fontenay-le-Fleury.
Biodiversité et écosystèmes	(+)	Préserver l'équilibre entre le bâti et les espaces verts peut contribuer au maintien de la perméabilité des espaces
Préservation des ressources	(+)	Préserver l'équilibre entre le bâti et les espaces verts peut contribuer au maintien de la perméabilité des espaces et à l'infiltration des eaux pluviales au point de chute.
Risque et santé de la population	(+)	La préservation des espaces verts et du cadre de vie dans les quartiers résidentiels peut avoir des effets positifs sur la santé mentale et physique des habitants en offrant des espaces de loisirs, de détente et d'exercice à proximité de chez eux.

#### 3.2 Redynamiser le commerce et les services dans le centre-ville, conforter les centres de quartier de proximité

L'objectif est de pérenniser la structure commerciale actuelle :

- 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.

THEMATIQUE SENSIBILITE	INCIDENCES	DESCRIPTION DE L'INCIDENCE
Caractéristiques physiques du territoire	(0)	Cette orientation n'a pas d'incidence sur la caractéristique physique du territoire.
Paysage et patrimoine	(+)	Une revitalisation du centre-ville administratif et commercial peut renforcer son attrait esthétique et historique, préservant ainsi le caractère distinctif de

		Fontenay-le-Fleury et favorisant un environnement urbain plus agréable pour les résidents et les visiteurs.
Biodiversité et écosystèmes	(0)	Cette orientation n'a pas d'incidence sur la biodiversité et les écosystèmes.
Préservation des ressources	(0)	Cette orientation n'a pas d'incidence sur la préservation des ressources
Risque et santé de la population	(+)	Cette orientation réduit les déplacements et donc les émissions de GES.

### 3.3 Favoriser la réhabilitation du bâti dans les hameaux (graviers)

- 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

THEMATIQUE SENSIBILITE	INCIDENCES	DESCRIPTION DE L'INCIDENCE
Caractéristiques physiques du territoire	(+)	Favoriser la réhabilitation du bâti ancien dans les hameaux peut contribuer à la réduction des émissions de gaz à effet de serre en évitant la construction de nouveaux bâtiments et en réutilisant des structures existantes, réduisant ainsi la consommation de matériaux de construction et les déchets associés.
Paysage et patrimoine	(+)	La préservation et la mise en valeur du bâti ancien traditionnel des hameaux contribuent à préserver le patrimoine architectural et à maintenir l'identité historique et culturelle des quartiers, ce qui peut renforcer l'attrait touristique et la cohésion sociale.
Biodiversité et écosystèmes	(+)	Cette orientation réduit les besoins de construction neuve liée à la réhabilitation ce qui permet une préservation des sols en place
Préservation des ressources	(+)	Cette orientation réduit les besoins de construction neuve liée à la réhabilitation ce qui permet une préservation des sols en place et la réduction des besoins en construction neuve.
Risque et santé de la population	(0)	Cette orientation n'a pas d'incidence sur les risques et la santé de la population

### 3.4 Requalifier les pôles d'équipements collectifs afin de maintenir le niveau d'équipements et de services aux habitants

- 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 :
  - 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
- Poursuivre la rénovation des équipements publics existants et la création d'équipements complémentaires pour renforcer la qualité de service (rénovation/mise en accessibilité).

Elle portera notamment sur les domaines suivants :

- 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) ;
- 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 m<sup>2</sup>.
- Seniors : création d'un EHPAD public des Aulnettes.
- Par ailleurs, l'évolution de la limite communale constitue un potentiel et une opportunité de développement pour étendre les équipements publics sportifs

THEMATIQUE SENSIBILITE	INCIDENCES	DESCRIPTION DE L'INCIDENCE
Caractéristiques physiques du territoire	(+)	La mise en accessibilité des équipements municipaux par les modes doux et la consolidation des équipements de proximité réduisent la dépendance à la voiture individuelle, contribuant ainsi à la réduction des émissions de gaz à effet de serre.
Paysage et patrimoine	(+)	La rénovation et la création d'équipements publics sont des investissements dans le patrimoine urbain, renforçant ainsi la qualité de vie des habitants et la valeur esthétique des quartiers.
Biodiversité et écosystèmes	(0)	Cette orientation n'a pas d'incidence sur la biodiversité et les écosystèmes.
Préservation des ressources	(+)	Cette orientation permet la réduction des consommations énergétiques et émissions de GES
Risque et santé de la population	(+)	La mise en accessibilité pour les personnes à mobilité réduite des équipements municipaux contribue à réduire les risques liés à l'exclusion sociale et aux accidents dans l'environnement urbain.  L'amélioration de la qualité des équipements publics, en particulier dans les domaines de la petite enfance, de la jeunesse et des seniors, contribue à promouvoir le bien-être et la santé des habitants de tous âges.

### 3.5 Mettre en place des actions de prévention contre les risques et les nuisances : isolation des constructions nouvelles aux abords des voies bruyantes, mesures de prévention pour les constructions nouvelles par rapport au risque de retrait/gonflement des argiles etc...

Assurer une prise en compte accrue des éventuels risques naturels et des nuisances :

- **Risques naturels** : ce sont les risques de mouvements de sol liés à la présence d'argiles. Des mesures de prévention doivent être prises en considération par les constructeurs dans les zones concernées, -
- **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.

THEMATIQUE SENSIBILITE	INCIDENCES	DESCRIPTION DE L'INCIDENCE
Adaptation au dérèglement climatique	(++)	<p>La prévention des mouvements de sol liés aux argiles réduit les risques de dommages aux bâtiments, ce qui limite permet une meilleure résilience aux aléas climatiques</p> <p>Une isolation acoustique efficace encourage la construction de bâtiments aux normes énergétiques en réduisant les pertes de chaleur, contribuant ainsi à la réduction de la consommation d'énergie et des émissions de CO2.</p>
Paysage et patrimoine	(+)	<p>La prise en compte des risques naturels protège les bâtiments historiques et le patrimoine local des dommages potentiels causés par les mouvements de sol, préservant ainsi l'intégrité du paysage urbain.</p> <p>Le respect des normes acoustiques minimise les perturbations sonores dans les zones sensibles, préservant ainsi la qualité esthétique du paysage.</p>
Biodiversité et écosystèmes	(+)	<p>Les mesures de prévention des risques naturels contribuent à la protection de la biodiversité locale en limitant les dommages aux sols et en préservant les habitats naturels.</p> <p>L'isolation acoustique des bâtiments réduit les perturbations sonores pour la faune locale, favorisant ainsi la biodiversité urbaine.</p>
Préservation des ressources	(++)	<p>La prévention des mouvements de sol permettre la mise en œuvre des mesures dans la construction et pas de préserver les sols en tant que tel</p>
Risque et santé de la population	(++)	<p>La mise en œuvre de mesures diminue les risques liés aux mouvements de terrain.</p> <p>L'isolation acoustique des bâtiments protège la santé mentale et physique des résidents en réduisant les niveaux de stress et les perturbations du sommeil causés par le bruit.</p>

### 3.6 Continuer à assurer le développement du réseau de communication numérique

THEMATIQUE SENSIBILITE	INCIDENCES	DESCRIPTION DE L'INCIDENCE
------------------------	------------	----------------------------

Adaptation au dérèglement climatique	(0)	Les dispositions n'ont pas d'incidences sur l'adaptation au dérèglement climatique.
Paysage et patrimoine	(0)	Les dispositions n'ont pas d'incidences sur le paysage et le patrimoine.
Biodiversité et écosystèmes	(0)	Les dispositions n'ont pas d'incidences sur la biodiversité.
Préservation des ressources	(+)	La disposition permet de faciliter le recours au télétravail et de limiter les déplacements habitation -lieu de travail quotidien.
Risque et santé de la population	(+)	La disposition permet de faciliter l'accès aux équipements et aux services de santé en distanciel.

#### AXE 4 : Améliorer la fluidité des déplacements et favoriser les mobilités douces

##### 4.1 Soutenir les actions envisagées à l'échelle intercommunale pour mieux canaliser les circulations de transit en dehors du territoire

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.

THEMATIQUE SENSIBILITE	INCIDENCES	DESCRIPTION DE L'INCIDENCE
Adaptation au dérèglement climatique	(+)	En diminuant le trafic automobile et en favorisant les transports collectifs et les mobilités douces, les émissions de CO2 seront réduites, contribuant ainsi à la lutte contre le changement climatique
Paysage et patrimoine	(+)	La création de pistes cyclables et de zones piétonnes bien intégrées peut améliorer l'esthétique urbaine et la qualité de vie des résidents.  Réduire le trafic automobile autour des sites patrimoniaux peut aider à préserver ces sites en diminuant les vibrations et la pollution qui les dégradent.
Biodiversité et écosystèmes	(+)	Les pistes cyclables et piétonnes peuvent être conçues pour inclure des plantations et des corridors écologiques favorisant la biodiversité urbaine. En encourageant les mobilités douces, moins d'espace est nécessaire pour les routes et les parkings, ce qui permet de préserver ou de restaurer des espaces naturels.
Préservation des ressources	(+)	En diminuant l'utilisation des voitures et en encourageant les mobilités douces, la consommation de carburant fossile sera réduite.
Risque et santé de la population	(+)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Amélioration de la qualité de l'air</b> : Réduire le trafic automobile diminue les émissions de polluants atmosphériques, améliorant ainsi la qualité de l'air.</li> </ul>



		<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Promotion de la santé</b> : Favoriser la marche et le vélo contribue à l'activité physique des résidents, réduisant les risques de maladies liées à la sédentarité.</li> <li>• <b>Réduction des accidents de la route</b> : Moins de voitures sur les routes peut entraîner une diminution des accidents de la route.</li> </ul>
--	--	--

#### 4.2 Réaménager les abords des axes structurants en assurant une cohérence paysagère et urbaine

- 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.

THEMATIQUE SENSIBILITE	INCIDENCES	DESCRIPTION DE L'INCIDENCE
Adaptation au dérèglement climatique	(+)	Le réaménagement des abords des axes structurants favorise la mobilité douce, encourageant ainsi l'utilisation de modes de déplacement respectueux de l'environnement et contribuant à la réduction des émissions de gaz à effet de serre.
Paysage et patrimoine	(+)	En assurant une cohérence paysagère et urbaine, le réaménagement des abords des axes structurants préserve l'identité et le caractère des quartiers, contribuant ainsi à l'esthétique et à l'harmonie visuelle des espaces urbains.
Biodiversité et écosystèmes	(+)	L'aménagement de voies pour les piétons favorise la cohabitation entre les piétons et végétalisation.
Préservation des ressources	(+)	La promotion des modes de déplacement doux réduit les émissions de GES et favorise une utilisation plus efficace des ressources énergétiques, contribuant ainsi à la préservation des ressources naturelles.
Risque et santé de la population	(+)	La mise en place de liaisons cyclables sécurisées améliore la sécurité des cyclistes, réduisant ainsi les risques d'accidents et favorisant une pratique sportive et un mode de vie plus sains.

#### 4.3 Valoriser les principes de liaisons inter-quartiers Nord/Sud et Est/Ouest, développer les circulations douces

- **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.

THEMATIQUE	INCIDENCES	DESCRIPTION DE L'INCIDENCE
------------	------------	----------------------------

<b>SENSIBILITE</b>		
Adaptation au dérèglement climatique	(+)	La promotion du vélo et le développement des circulations douces réduisent la dépendance aux véhicules motorisés, diminuant ainsi les émissions de gaz à effet de serre et contribuant à la lutte contre le réchauffement climatique.
Paysage et patrimoine	(+)	Le développement des liaisons inter-quartiers peut influencer le patrimoine et le paysage en intégrant harmonieusement les infrastructures de circulation douce dans l'environnement urbain existant, préservant ainsi l'identité et le caractère des quartiers.
Biodiversité et écosystèmes	(0)	Pas concernée
Préservation des ressources	(+)	La promotion du vélo et des circulations douces réduit la consommation de carburant et la congestion routière, préservant ainsi les ressources naturelles et contribuant à une utilisation plus efficace de l'espace urbain.
Risque et santé de la population	(+)	<p>En facilitant les déplacements doux et en améliorant l'accessibilité, ces initiatives peuvent réduire les risques liés à la circulation routière, tels que les accidents, contribuant ainsi à la sécurité des usagers de la route.</p> <p>La promotion du vélo et des déplacements doux favorise l'activité physique régulière, ce qui peut avoir des effets positifs sur la santé physique et mentale des habitants en réduisant les niveaux de stress et en améliorant le bien-être général.</p>

#### **4.4 Réhabiliter les entrées de ville 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**

- 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...).

<b>THEMATIQUE SENSIBILITE</b>	<b>INCIDENCES</b>	<b>DESCRIPTION DE L'INCIDENCE</b>
Adaptation au dérèglement climatique	(+)	La promotion des modes de déplacement alternatifs à la voiture individuelle, tels que la marche à pied et le vélo, réduit les émissions de gaz à effet de serre liées à la circulation routière, contribuant ainsi à atténuer le réchauffement climatique.
Paysage et patrimoine	(+)	La réhabilitation des entrées de ville et la création d'aménagements homogènes peuvent avoir un impact positif sur l'esthétique urbaine, préservant ainsi l'identité et le caractère des quartiers environnants.

Biodiversité et écosystèmes	(+)	Le développement d'aménagements moins routiers dans les secteurs d'entrée de ville peut favoriser la préservation de la biodiversité en réduisant la fragmentation des habitats naturels.
Préservation des ressources	(+)	La promotion des modes de déplacement alternatifs à la voiture individuelle réduit la consommation de GES et la congestion routière, préservant ainsi les ressources naturelles et contribuant à une utilisation plus efficace de l'espace urbain.
Risque et santé de la population	(+)	La promotion de la marche à pied et du vélo comme modes de déplacement alternatifs favorise l'activité physique régulière, ce qui peut avoir des effets positifs sur la santé physique et mentale des habitants en réduisant les niveaux de stress et en améliorant le bien-être général.

#### 4.5 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

- 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.

THEMATIQUE SENSIBILITE	INCIDENCES	DESCRIPTION DE L'INCIDENCE
Adaptation au dérèglement climatique	(+)	La promotion des modes de déplacement alternatifs à la voiture individuelle, tels que la marche à pied et le vélo, réduit les émissions de gaz à effet de serre liées à la circulation routière, contribuant ainsi à atténuer le réchauffement climatique.
Paysage et patrimoine	(+)	La réhabilitation des entrées de ville et la création d'aménagements homogènes peuvent avoir un impact positif sur l'esthétique urbaine, préservant ainsi l'identité et le caractère des quartiers environnants.
Biodiversité et écosystèmes	(+)	Le développement d'aménagements moins routiers dans les secteurs d'entrée de ville peut favoriser la préservation de la biodiversité en réduisant la fragmentation des habitats naturels.
Préservation des ressources	(+)	La promotion des modes de déplacement alternatifs à la voiture individuelle réduit la consommation de carburant et la congestion routière, préservant ainsi les ressources naturelles et contribuant à une utilisation plus efficace de l'espace urbain.
Risque et santé de la population	(+)	La promotion de la marche à pied et du vélo comme modes de déplacement alternatifs favorise l'activité physique régulière, ce qui peut avoir des effets positifs sur la santé physique et mentale des habitants en réduisant les niveaux de stress et en améliorant le bien-être général.

#### 4.1.1 Analyse par axe du PADD

Les différentes orientations fléchées dans le PADD n'ont pas vocation à répondre à l'ensemble des thématiques environnementales, certaines mesures sont en effet principalement adressées à certains axes de développement du territoire (habitat, économie) et n'ont pas vocation à adresser de manière directe la prise en compte des enjeux environnementaux. Aussi, il est nécessaire de pouvoir évaluer la manière dont l'ensemble des orientations du PADD concourent, de manière conjointe, à prendre en compte les enjeux environnementaux.

#### 4.1.2 Synthèse de l'incidence du PADD

D'une manière générale, les différents axes n'ont pas vocation à adresser l'ensemble des thématiques environnementales et ne présentent donc pas toujours d'incidence sur l'ensemble des volets.

Dans le cadre de la construction du PADD il a tout de même été recherché une performance environnementale avec notamment la mise en œuvre de mesures permettant d'adresser une grande diversité de thématiques et l'intégration des sujets environnementaux dans l'ensemble des thématiques.

Des incidences mitigées subsistent toutefois en raison du fait que le PLU doit également répondre à des objectifs de développement économique et social susceptibles de faire évoluer les consommations énergétiques et les émissions de GES et de polluants, ainsi que la pression sur les ressources. Néanmoins, des orientations permettent de garantir que cette pression sera limitée.

De la même manière, des mesures sont prises à travers les autres pièces du PLU et permettent d'apporter des réponses spécifiques à certains sujets.

THEMATIQUE	1.1	1.2	1.3	1.4	1.5	1.6	1.7	1.8	2.1	2.2	2.3	2.4	2.5	3.1	3.2	3.3	3.4	3.5	3.6	4.1	4.2	4.3	4.4	4.5	Global
Adaptation au dérèglement climatique	(++)	(++)	(+)	(+)	(+)	(++)	(++)	(+)	(+)	(+)	(+)	(+)	(+)	(+)	(0)	(+)	(+)	(++)	(0)	(+)	(+)	(+)	(+)	(+)	(++)
Paysage et patrimoine	(++)	(++)	(++)	(++)	(++)	(++)	(++)	(+)	(+)	(+)	(+)	(+/-)	(+)	(+)	(+)	(+)	(+)	(+)	(0)	(+)	(+)	(+)	(+)	(+)	(++)
Biodiversité et écosystèmes	(++)	(++)	(+)	(++)	(+)	(+)	(++)	(+)	(+)	(0)	(0)	(+/-)	(++)	(+)	(0)	(+)	(0)	(+)	(0)	(+)	(+)	(0)	(+)	(+)	(+)
Préservation des ressources	(++)	(++)	(++)	(++)	(+)	(+)	(+)	(+)	(+)	(0)	(0)	(+)	(+)	(+)	(0)	(+)	(+)	(++)	(+)	(+)	(+)	(+)	(+)	(+)	(+)
Risque et santé de la population	(+)	(++)	(+)	(+)	(+)	(+)	(+)	(+)	(+)	(+/-)	(+/-)	(-)	(+)	(+)	(+)	(0)	(+)	(++)	(+)	(+)	(+)	(+)	(+)	(+)	(+)

## **4.2 Analyse des Orientations d'Aménagement et de Programmation**

Le PLU de Fontenay le Fleury comporte 5 OAP sectorielle et 1 OAP Thématique trame verte et bleue et traitement de lisières.

Les OAP « géographiques » :

1. Le vieux village
2. Le centre-ville
3. L'avenue de la République
4. Le site Fossé Pâté
5. Le secteur du Chemin de la Ratelle
6. Les OAP thématique sur la trame verte, bleue et le traitement de lisières

### **4.2.1 Analyse de l'OAP thématique**

De la même manière que pour le PADD, l'OAP thématique présentes sur le territoire font l'objet d'une analyse au prisme des différentes thématiques portées sur le territoire. A noter que, les OAP ont également pour objectif de traduire les orientations fixées dans le PADD dans le PLU afin d'assurer leur déclinaison et leur intégration dans les projets d'aménagements.

**> Les OAP Thématiques, établies à l'échelle de la commune, visent à favoriser une déclinaison des enjeux spécifiques au territoire, d'une manière plus souple qu'à travers le règlement, en définissant des prescriptions qui s'inscrivent dans un rapport de compatibilité avec les projets d'aménagements mis en œuvre sur le territoire.**

**Axe 1 :** Préserver les jardins, cœurs d'îlot, arbres au sein de l'espace urbanisé

**Axe 2 :** Protéger les espaces boisés

**Axe 3 :** Préserver et renaturer l'aqueduc et les rus

**Axe 4 :** Garantir des co-visibilités de qualité entre la plaine et la ville :

- 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.

**AXE 5 :** Accompagner l'évolution éventuelle des lisières urbaines :

- 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.





Figure 17 OAP Thématique : Trame verte, bleue et les lisières agri-urbaines entre la ville

THEMATIQUE SENSIBILITE	INCIDENCES	DESCRIPTION DE L'INCIDENCE
Adaptation au dérèglement climatique	(++)	En préservant les jardins, les espaces boisés et en renaturant les cours d'eau, ces orientations contribuent à maintenir et à protéger les caractéristiques physiques naturelles du territoire, favorisant ainsi sa résilience aux changements environnementaux.
Paysage et patrimoine	(++)	La préservation des jardins, des espaces boisés et la valorisation du bâti ancien contribuent à maintenir l'identité et la beauté des paysages locaux, ainsi qu'à préserver le patrimoine architectural et culturel de la région.
Biodiversité et écosystèmes	(++)	La protection des espaces verts, des boisements et des cours d'eau favorise la préservation des habitats naturels et donc la biodiversité locale. En renforçant la connectivité écologique entre les différents milieux, ces orientations peuvent également favoriser la circulation des espèces et contribuer à la préservation de la diversité biologique.
Préservation des ressources	(+)	La conservation des espaces naturels et des ressources en eau contribue à la préservation des ressources naturelles essentielles telles que l'eau et le sol. De plus, la valorisation des pratiques agricoles durables, telles que le maraîchage et l'horticulture, peut contribuer à une gestion plus durable des ressources alimentaires locales.

Risque et santé de la population	(+)	En préservant les espaces naturels, ces orientations peuvent contribuer à atténuer les risques liés aux phénomènes naturels tels que les inondations ou les glissements de terrain. De plus, en favorisant la proximité avec la nature, elles peuvent également avoir des impacts positifs sur la santé mentale et physique des habitants.
----------------------------------	-----	--

#### 4.2.2 Analyse des OAP sectorielles

Compte tenu de la spécificité des OAP sectorielles, qui ont un caractère spatialisé, la méthode de travail et d'analyse est présentée ci-dessous.

Les principes et notations sont les mêmes que ceux définis dans le chapitre 3.3.

Les OAP, par leur caractère spatialisé et leurs principes d'aménagements définis, permettent d'aborder une approche plus qualitative des incidences du projet de révision sur le territoire.

Les méthodes de calculs et valeurs présentées dans les analyses sont détaillées ci-dessous. Celles-ci concernent notamment les sujets relatifs aux ressources. A noter que, les incidences sont caractérisées de manière quantitative presque exclusivement pour les logements.

En effet, dans le cadre du PLU, les équipements publics ou activités économiques pouvant s'implanter ne sont pas connues (programmation, surface de plancher développée, population accueillie etc..) et l'impact sur les ressources peut être très variable.

## Le vieux village

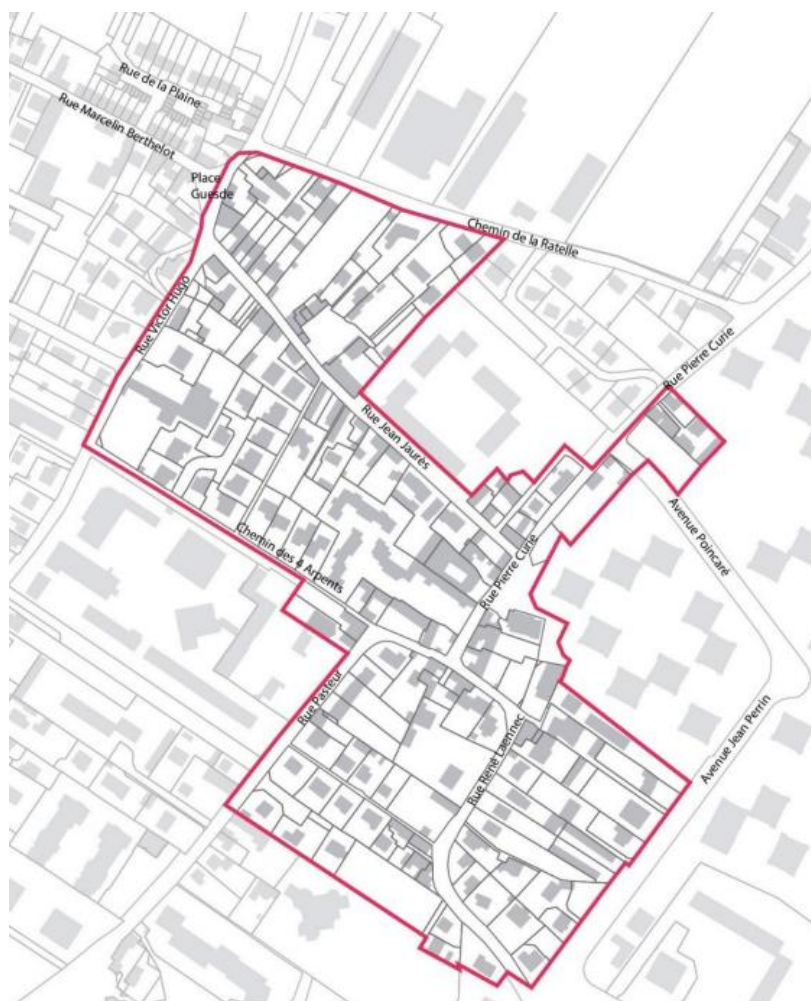


Figure 18 Périmètre du vieux-village correspondant à la zone UCV1

Le secteur de l'Aménagement et de l'Occupation du Patrimoine (OAP) du vieux village vise à protéger les caractéristiques notables du patrimoine, les jardins et les espaces, tout en mettant en place des réglementations urbaines assurant une cohérence architecturale avec les demeures traditionnelles du vieux bourg de Fontenay-le-Fleury.

### Sensibilité environnementale du site

#### **Adaptation au dérèglement climatique**

Le site présente un climat tempéré, à l'image du reste de la commune.

En termes d'occupation du sol, celui-ci est artificialisé sous la forme d'un quartier pavillonnaire avec une emprise bâtie relativement faible, des espaces verts sous forme de jardins ou de cours.

La sensibilité du site est **FAIBLE**.

### **Paysage et patrimoine**

Le périmètre de l'OAP est caractérisé par des pavillons entourés d'espaces verts individuels. Il peut également inclure des éléments de patrimoine architectural ou culturel, tels que des bâtiments historiques, des monuments ou des sites naturels remarquables.

La sensibilité du site est MODEREE

### **Biodiversité et écosystèmes**

Les espaces verts individuels au sein du secteur de l'OAP peuvent offrir des habitats pour une certaine biodiversité, mais la fragmentation du paysage due à l'urbanisation peut également avoir des impacts sur la connectivité écologique et la diversité des espèces.

La sensibilité du site est MODEREE

### **Préservation des ressources :**

- **Consommation foncière :** : L'urbanisation sous forme de pavillons avec des espaces verts individuels peut entraîner une consommation importante de terres, néanmoins, l'espace étant déjà urbanisé, il n'y a pas d'étalement urbain.
- **Ressource en eau :**  
Le secteur étant déjà urbanisé, il dispose d'un accès à l'eau potable.  
**Consommation énergétique et émissions de GES :** Le projet est sur une zone déjà urbanisé qui consomme des énergies et qui produit des émissions de GES.
- **Gestion des déchets :** Le site étant déjà urbanisé, il dispose d'un système de collecte et de tris des déchets.

La sensibilité du site est MODEREE

### **Risques et santé de la population :**

- **Risques naturels :** la commune est concernée par des risques de retrait et gonflements d'argile. Sur le site, les risques sont forts. Sur l'échelle réglementaire, à votre adresse, le risque de gonflement des argiles est de 3/3. Le secteur est aussi concerné par des risques d'inondations par remontée de nappes ou de boue.
- **Risques technologiques :** Le site est à proximité de canalisation de gaz naturel. Par ailleurs, le site est à proximité de 2 anciens sites industriels ou activités de service à moins de 500 m

Nuisances : La proximité des espaces verts individuels peut avoir des effets positifs sur la santé mentale et physique des habitants, mais des risques pour la santé peuvent également découler de facteurs tels que la pollution de l'air, le bruit et les maladies vectorielles.

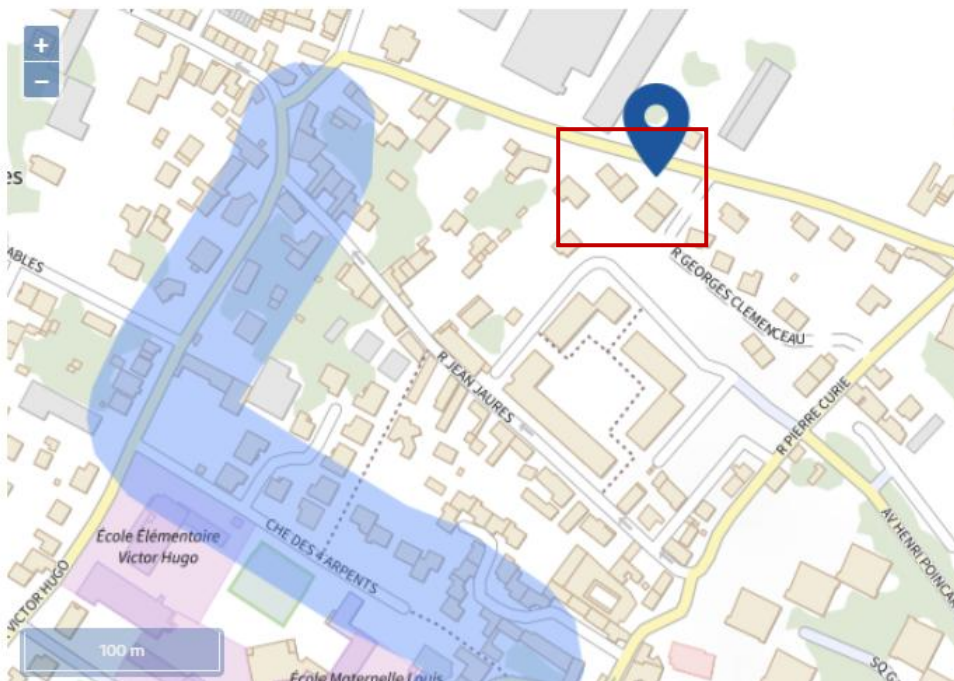


Figure 19 Risques de canalisation de gaz naturel. Source : Géorisques

La sensibilité du site est **MODEREE A FORT**



## Analyse des incidences environnementales

THEMATIQUE SENSIBILITE	INCIDENCES	IMPACT INITIAL	MESURES	IMPACT RESIDUEL
Adaptation au dérèglement climatique <b>FAIBLE</b>	Le renouvellement urbain du secteur permet de faire évoluer le tissu existant en proposant une cohérence entre espaces verts et espaces bâtis. Le secteur est déjà artificialisé et occupé, néanmoins au regard des grandes emprises libres, son évolution peut potentiellement aggraver le phénomène d'îlot de chaleur ou les phénomènes de ruissellement. De plus, la présence d'habitat rend davantage de population vulnérable à l'îlot de chaleur urbain sur le secteur.	<b>(-)</b>	Dans le cadre de l'OAP de nombreuses mesures sont prévues afin de favoriser la prise en compte du dérèglement climatique et des problématiques qui y sont associées : <ul style="list-style-type: none"> <li>En favorisant la préservation des espaces verts, des éléments de patrimoine et en intégrant des règles d'urbanisme pour conserver des espaces perméables, ces orientations contribuent à l'adaptation au dérèglement climatique en renforçant la résilience des zones urbaines aux phénomènes climatiques extrêmes tels que les inondations et les vagues de chaleur.</li> </ul>	<b>(+)</b>
Paysage et patrimoine <b>MODEREE</b>	Le renouvellement urbain du secteur a pour objectif de permettre une meilleure ouverture du quartier sur la ville et tend à faire évoluer un secteur déjà urbanisé sous la forme d'un quartier d'entrée de ville plus cohérent avec son architecture et ses espaces extérieurs.	<b>(0)</b>	Dans le cadre de l'OAP, des dispositions sont prises afin d'assurer la prise en compte des enjeux paysagers et patrimoniaux du secteur : <ul style="list-style-type: none"> <li>En intégrant de nouvelles règles d'urbanisme visant à préserver les formes, gabarits et architectures des maisons traditionnelles, ces orientations favorisent la conservation du patrimoine architectural tout en contribuant à maintenir une esthétique urbaine cohérente. Les constructions traditionnelles peuvent souvent avoir des caractéristiques architecturales et des matériaux qui offrent une meilleure résistance aux conditions climatiques extrêmes.</li> <li>En préservant les éléments de patrimoine remarquables ainsi que les jardins et espaces verts, ces orientations contribuent à maintenir la qualité esthétique et environnementale des zones urbaines. Les espaces verts peuvent jouer un rôle crucial dans la régulation thermique urbaine en offrant de</li> </ul>	<b>(+)</b>

			l'ombre, en réduisant les îlots de chaleur et en favorisant l'infiltration des eaux pluviales, ce qui aide à atténuer les effets du changement climatique.	
Biodiversité et écosystèmes <b>MODEREE</b>	Le renouvellement urbain et la densification du secteur permet de faire évoluer un site présentant des espaces très artificialisés (y compris les emprises libres) mais disposant malgré tout d'espaces d'intérêt pour la trame verte (jardin, cours). La potentielle densification du secteur peut conduire à une réduction de la perméabilité du territoire pour la faune et la flore.	(+/-)	Dans le cadre de l'OAP de nombreuses mesures sont prévues afin de limiter l'incidence du projet sur la biodiversité existante et favoriser le maintien des espèces et des habitats : <ul style="list-style-type: none"> <li>La préservation des espaces verts, des cours d'eau et des habitats naturels favorise la biodiversité en offrant des habitats et des corridors écologiques pour les espèces sauvages. En conservant les espaces naturels, ces orientations contribuent à maintenir la diversité biologique et à protéger les écosystèmes locaux, ce qui est essentiel pour assurer leur résilience face aux pressions environnementales, y compris celles liées au changement climatique.</li> </ul>	(+)
Preservation des ressources <b>MODEREE</b>	L'ouverture à la constructibilité contribue à : <ul style="list-style-type: none"> <li>L'artificialisation d'espaces libres existants mais inclus dans le tissu urbain ;</li> <li>L'augmentation des volumes d'eau potable consommés ;</li> <li>L'augmentation des volumes d'eaux usées ; ;</li> <li>L'augmentation des consommations énergétiques ;</li> <li>L'augmentation des émissions de GES</li> <li>L'augmentation des volumes de déchets</li> </ul>	(-)	Dans le cadre de l'OAP, des mesures ont été mises en œuvre afin de réduire la pression exercée sur les ressources par la réalisation du projet : <ul style="list-style-type: none"> <li>Le projet est tourné sur de la densification ce qui limite les possibilités de développement.</li> <li>La conservation des espaces verts et des zones perméables aide à préserver les ressources naturelles telles que l'eau et le sol, en favorisant l'infiltration des eaux pluviales et en soutenant la recharge des nappes phréatiques. De plus, en encourageant des pratiques d'aménagement durable, ces orientations contribuent à une utilisation plus efficace des ressources et à la réduction des émissions de gaz à effet de serre.</li> <li>De plus, en exigeant qu'un minimum de 10% de l'unité foncière soit conservé ou réservé en espaces perméables, ces orientations favorisent la gestion des eaux pluviales en</li> </ul>	(+)

			<p>permettant l'infiltration naturelle dans le sol. Cela peut aider à réduire les risques d'inondations et à recharger les nappes phréatiques, ce qui est particulièrement important dans un contexte de changement climatique où les événements météorologiques extrêmes sont de plus en plus fréquents.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>De plus des ambitions en matière des espaces verts et de gestions des eaux pluviales sont portées, ce qui facilité l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle. En effet « Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade. »</li> </ul>	
<p>Risque et santé de la population</p> <p><b>MODEREE A FORTE</b></p>	<p>Le site de l'OAP est sur un site disposant de risques de retraits et gonflements d'argiles forts ainsi que de risques d'inondations.</p>	(-)	<p>Dans le cadre de l'OAP des dispositions ont permis d'intégrer les problématiques inhérentes aux risques sur le territoire</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>En renforçant la résilience des zones urbaines aux risques climatiques, telles que les inondations et les vagues de chaleur, ces orientations contribuent à réduire les risques pour la santé publique associés à ces événements climatiques extrêmes. De plus, en préservant les espaces verts et en favorisant l'accès à la nature, ces orientations peuvent avoir des effets positifs sur la santé mentale et physique des habitants.</li> </ul>	(+)

## Le centre-ville

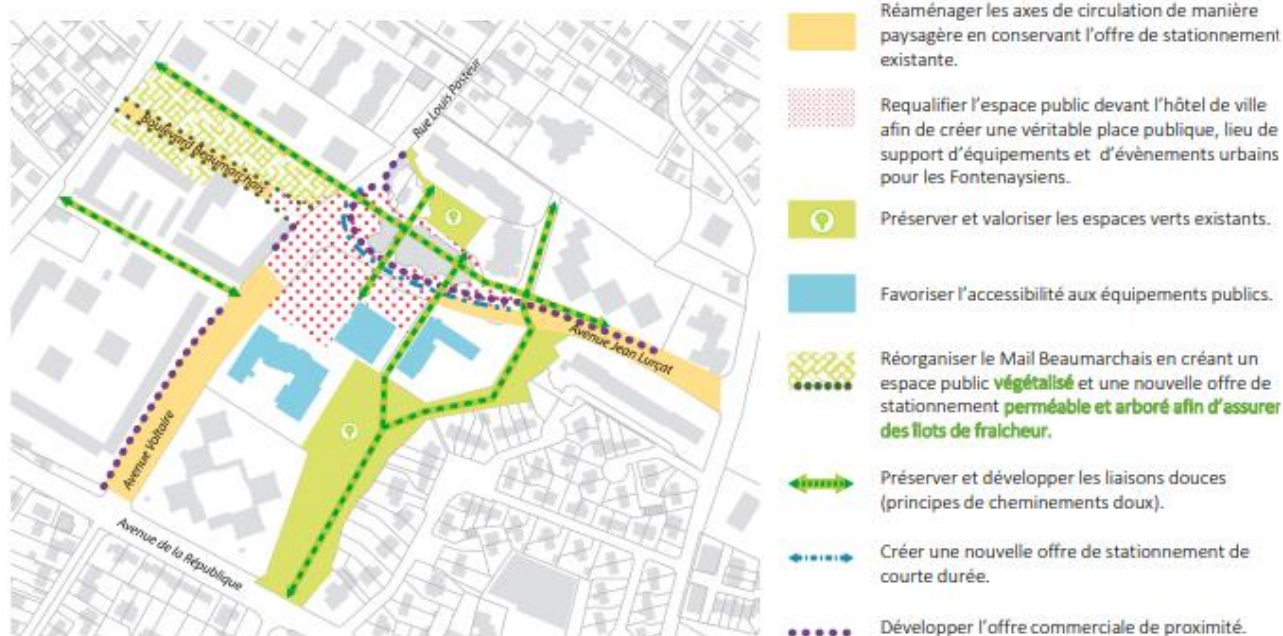


Figure 20 OAP Le centre-ville

### Les orientations de l'OAP sectorielle le Centre-Ville

- Développer les activités commerciales avec en particulier la mise en place de mesures de protection des linéaires commerciaux
- Requalifier les principaux axes (Boulevard Beaumarchais, Avenues Voltaire et Jean Lurçat) et le carrefour du Cormier
- Créer une nouvelle offre de stationnement
- 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.

### Sensibilité environnementale du site

#### Adaptation au dérèglement climatique

Le site présente un climat tempéré, à l'image du reste de la commune.

En termes d'occupation du sol, celui-ci est artificialisé sous la forme d'un quartier pavillonnaire avec une emprise bâtie relativement faible, des espaces verts sous forme de jardins ou de cours.

Le réaménagement des axes principaux et la création de nouveaux espaces de stationnement dans le centre-ville de Fontenay-le-Fleury entraîneront des modifications localisées des infrastructures. Les changements visent à améliorer l'accessibilité et la fonctionnalité sans

perturber significativement les caractéristiques physiques globales du territoire. Les travaux se concentreront sur l'amélioration des espaces existants, minimisant ainsi l'impact global sur le territoire.

La sensibilité du site est **FAIBLE**.

### **Paysage et patrimoine**

Le site est intégré au sein du tissu urbain dense qui est le centre-ville de Fontenay-le-Fleury. Il présente néanmoins quelques espaces verts notamment un parc (le parc de Mairie).

La sensibilité du site est **FAIBLE A MODEREE**.

### **Biodiversité et écosystèmes**

Le site est artificialisé, avec une occupation humaine relativement importante. Il est situé à distance de tout espace remarquable du territoire et à distance des cours d'eaux. Le site contient néanmoins un parc urbain. Il ne présente aucune zone humide potentielle ou avérée.

En revanche, le site bénéficie de grands espaces végétalisés en plein terre et constitue un espace d'intérêt pour la trame verte et bleue locale.

La sensibilité du site est **FAIBLE**.

### **Préservation des ressources :**

- **Consommation foncière :**
  - Le site est déjà artificialisé, les espaces végétalisés sont principalement des espaces verts d'accompagnement plantés de quelques arbres.
- **Ressource en eau :**
  - Le site est déjà en partie imperméabilisé (bâtiments, parkings). Il est donc particulièrement sensible pour la question de la gestion quantitative mais également qualitative de la ressource.
  - Le site étant occupé, celui-ci nécessite actuellement une alimentation en eau potable et doit également assurer la gestion d'eaux usées.
- **Consommation énergétique et émissions de GES :**
  - A l'image de l'ensemble de la commune le secteur n'est pas desservi par un réseau de chaleur urbain et ne produit actuellement aucune énergie renouvelable.
  - Le site est occupé et fait l'objet d'une occupation à destination d'habitat ce qui engendre des consommations et émissions liées aussi bien au bâti résidentiel qu'aux déplacements des personnes.
  - Le site étant occupé la gestion des déchets est assuré pour les ordures ménagères et le tri.

La sensibilité du site est **MODEREE**.

### **Risques et santé de la population**

- **Risques naturels :** des risques d'inondation car coulée de boue ou remontée de nappe sont présent sur le site et sur la commune. Ce site n'est néanmoins pas concerné par les risques de retrait et gonflement d'argile.



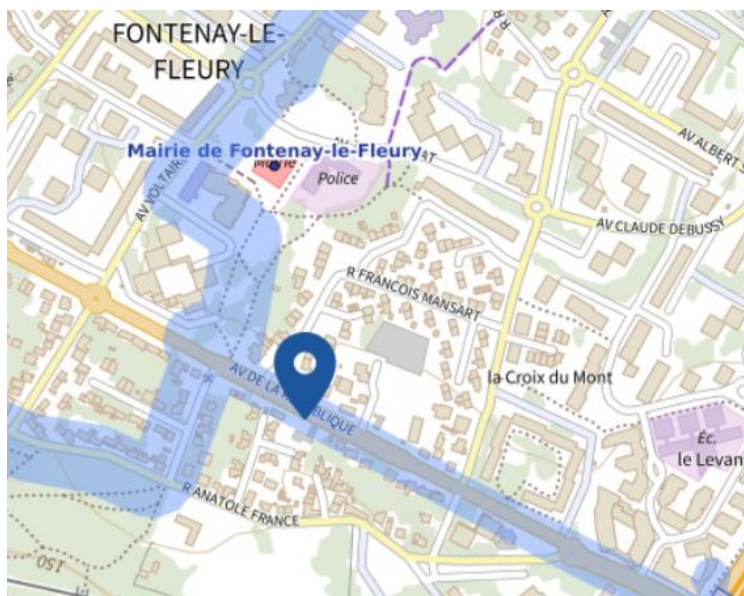
- **Risques technologiques** : le site est traversé par des canalisations de gaz naturels. Il est à proximité de 9 anciens sites industriels ou activités de service à moins de 500 m.

Le site étant en centre-ville, il est déjà fortement urbanisé et imperméabilisé. Il peut être fortement concerné par les effets d'îlot de chaleur.

- **Nuisances** : Le site est à proximité de grande voie de circulations, notamment l'avenue de la république. La qualité de l'air et l'environnement sonore est altérée voir très altérée.

Figure 21 les canalisations de gaz sur le site. Source Géorisques

Figure 22 carte de santé environnementale sur la ville de Fontenay le Fleury



La sensibilité du site est **MODEREE**.

## Analyse des incidences environnementale

THEMATIQUE SENSIBILITE	INCIDENCES	IMPACT INITIAL	MESURES	IMPACT RESIDUEL
Adaptation au dérèglement climatique <b>FAIBLE</b>	<p>La requalification des axes principaux et du carrefour du Cormier, ainsi que la création de nouveaux espaces publics et de stationnement modifie l'aménagement urbain du site.</p> <p>Cela inclut la modification de l'infrastructure routière et l'ajout de nouvelles installations, ce qui peut améliorer la mobilité et l'accessibilité tout en modifiant l'empreinte physique de la zone urbaine.</p>	(+)	<p>Dans le cadre de l'OAP de nombreuses mesures sont prévues afin de favoriser la prise en compte du dérèglement climatique et des problématiques qui y sont associées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Préserver et valoriser les espaces verts existants Préserver et développer les liaisons douces (principes de cheminements doux).</li> <li>- Réorganiser le Mail Beaumarchais en créant un espace public végétalisé et une nouvelle offre de stationnement perméable et arboré afin d'assurer des îlots de fraîcheur.</li> <li>- Préserver et développer les liaisons douces (principes de cheminements doux).</li> </ul> <p>Introduire davantage de végétation dans les espaces publics et en créant des zones de stationnement perméables. Cela pourrait améliorer l'esthétique urbaine et la résilience du territoire face aux inondations en augmentant les surfaces perméables.</p>	(+)
Paysage et patrimoine <b>FAIBLE A MODEREE</b>	<p>La requalification des principaux axes et la création de nouveaux espaces publics (jardins, places, placettes) amélioreront l'esthétique urbaine et la qualité visuelle de la ville. La mise en place de ces nouveaux espaces verts et publics apportera une amélioration significative du paysage urbain.</p> <p>La création de places et la valorisation des espaces publics, en particulier autour des bâtiments patrimoniaux comme la Mairie, renforceront l'attractivité du patrimoine local et</p>	(+)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Dans le cadre de l'OAP, des dispositions sont prises afin d'assurer la prise en compte des enjeux paysagers et patrimoniaux du secteur :</li> <li>• <b>Paysage</b> : L'aménagement paysager des axes de circulation et des espaces publics contribuera à améliorer la qualité visuelle du village. En créant des îlots de fraîcheur et en requalifiant des espaces comme le Mail Beaumarchais, l'aspect général du village sera embelli.</li> <li>• <b>Patrimoine</b> : En valorisant les espaces verts existants et en requalifiant des zones centrales comme celle devant l'hôtel de ville, ces orientations respectent et renforcent le patrimoine local, tout en rendant les espaces publics plus attractifs et fonctionnels.</li> </ul>	(+)

	offriront de nouveaux lieux de rassemblement pour la communauté.			
Biodiversité et écosystèmes <b>FAIBLE</b>	La création de jardins et d'espaces verts supplémentaires, comme le mail Beaumarchais et le square Fabre d'Eglantine, contribuera à la biodiversité en fournissant des habitats pour la faune et la flore locales. Ces espaces verts amélioreront également la connectivité écologique au sein de l'environnement urbain. L'ajout de végétation le long des axes principaux peut créer des corridors écologiques et améliorer la biodiversité urbaine.	(+)	<p>Dans le cadre de l'OAP de nombreuses mesures sont prévues afin de limiter l'incidence du projet sur la biodiversité existante et favoriser le maintien des espèces et des habitats :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Préservation et valorisation des espaces verts</b> : Ces actions contribueront à la préservation de la biodiversité locale en offrant des habitats aux espèces végétales et animales. L'introduction de végétation dans les espaces publics et la création de zones de stationnement arborées renforceront les écosystèmes urbains.</li> <li>• <b>Liaisons douces</b> : En développant des cheminements doux, on favorise également la connectivité écologique, permettant aux espèces de se déplacer plus librement entre les habitats.</li> </ul>	(+)
Préservation des ressources <b>MODEREE</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Consommation foncière</b> : Le développement commercial et la création de nouveaux espaces de stationnement se font sur un espace urbain déjà fortement urbanisé.</li> <li>• <b>Ressource en eau</b> : Les nouveaux jardins et espaces verts nécessiteront une gestion adéquate des ressources en eau, incluant des systèmes d'irrigation durables et la promotion de l'infiltration naturelle des eaux pluviales.</li> </ul>	(+/-)	<p>Dans le cadre de l'OAP, des mesures ont été mises en œuvre afin de réduire la pression exercée sur les ressources par la réalisation du projet :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Consommation foncière</b> : Le réaménagement urbain doit être planifié de manière à minimiser la consommation foncière excessive, en réutilisant les espaces déjà urbanisés et en optimisant leur utilisation.</li> <li>• <b>Ressource en eau</b> : Les espaces de stationnement perméables et arborés aideront à gérer les eaux pluviales en favorisant leur infiltration, réduisant ainsi le ruissellement et la pression sur les systèmes de drainage.</li> <li>• <b>Consommation énergétique et émissions de GES</b> : L'amélioration des infrastructures pour les déplacements doux et l'accessibilité des équipements publics peut réduire la dépendance à la voiture, diminuant ainsi la consommation énergétique et les émissions de gaz à effet de serre.</li> </ul>	(+)

			<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Gestion des déchets</b> : Les nouvelles infrastructures et espaces publics devront intégrer des systèmes efficaces de gestion des déchets, incluant des installations pour le recyclage et la gestion des déchets verts issus des nouvelles plantations.</li> </ul>	
<p>Risque et santé de la population</p> <p><b>MODEREE</b></p>	<p>Le site du projet n'est pas exposé à des risques naturels particuliers. Cependant, il existe des risques liés à la pollution des sols, à la proximité des canalisations de gaz et aux nuisances sonores et atmosphériques associées au centre-ville.</p>	(+/-)	<p>Dans le cadre de l'OAP des dispositions ont permis d'intégrer les problématiques inhérentes aux risques sur le territoire</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Îlots de fraîcheur</b> : La création d'espaces publics végétalisés et arborés contribuera à réduire les îlots de chaleur urbains, améliorant le confort thermique pour les habitants et réduisant les risques liés aux vagues de chaleur.</li> <li>• <b>Accessibilité et bien-être</b> : En améliorant l'accessibilité aux équipements publics et en créant des espaces de vie communautaires comme une place publique devant l'hôtel de ville, ces orientations peuvent avoir des effets positifs sur la santé mentale et sociale des habitants.</li> <li>• <b>Réduction des risques</b> : La réorganisation des espaces publics pour inclure des surfaces perméables peut également réduire les risques d'inondation en améliorant la gestion des eaux pluviales.</li> </ul>	(+)

## *L'avenue de la République*

### **Sensibilité environnementale du site**

Le projet de l'OAP 3 est la requalification de l'avenue de la République. L'objectif est d'élargir par endroit la voie, élargir les trottoirs et maintenir les activités économiques présentes sur le site. Il vise également à conserver les résidences d'habitats collectif et maintenir les quartiers d'habitation individuelles qui bordent l'avenue. Afin de requalifier et de réaménager les entrées de ville et apaiser l'avenue. Le projet souhaite également développer une offre de 80 logements

### **Adaptation au dérèglement climatique**

Le site présente un climat tempéré, à l'image du reste de la commune.

En termes d'occupation du sol, celui-ci est artificialisé sous la forme d'un quartier pavillonnaire avec une emprise bâtie relativement faible, des espaces verts sous forme de jardins ou de cours.

La sensibilité du site est **FAIBLE**.

### **Paysage et patrimoine**

Le site est une avenue, elle ne comporte pas d'éléments remarquables sur le plan paysager ou patrimonial.

La sensibilité du site est **FAIBLE**.

### **Biodiversité et écosystèmes**

Les abords de l'avenue de la République sont imperméabilisés avec une forte urbanisation. Des sources de nuisances lié au trafic détériore la qualité de l'air et l'environnement sonore. L'espace ne comporte pas d'enjeu particulier pour la faune et la flore.

La sensibilité du site est **FAIBLE**.

### **Preservation des ressources :**

- **Consommation foncière** : Le développement de 80 logements dans une zone déjà urbanisée optimise l'utilisation des terres sans consommer de nouveaux espaces naturels. Cela favorise une utilisation plus efficace et durable du foncier.
- **Ressource en eau** : le site étant déjà urbanisé, il est alimenté à l'eau potable et en gestion des eaux grises.
- **Consommation énergétique et émissions de GES** : les nouveaux logements produiront des émissions de GES au sein des habitations et à travers les transports

La sensibilité du site est **FAIBLE**.

### **Risques et santé de la population**



Le site du projet n'est pas exposé à des risques naturels particuliers. Cependant, il existe des risques liés à la pollution des sols, à la proximité des canalisations de gaz. Les nuisances majeures du site sont liées au trafic : les nuisances sonores et atmosphérique associés à l'avenue comme axe majeur de la circulation dans la ville de Fontenay-le-Fleury.

La sensibilité du site est **FAIBLE**.



Elargir la voie et procéder à des aménagements pour apaiser l'axe, notamment l'élargissement des trottoirs et le développement des liaisons douces (piétons, vélos).



Préserver les fonds de parcelles par une bande paysagère (Retrait de minimum 9 mètres depuis la limite de fond de parcelle)



Créer un parking public en plein air **perméable et arboré** ou souterrain (localisation indicative).



Valoriser et préserver les alignements d'arbres **afin d'assurer des îlots de fraîcheur**.



Maintenir la vocation d'activités économiques et favoriser l'évolution et la modernisation de cette zone afin d'améliorer son accessibilité et de la rendre plus visible



Conserver les résidences d'habitat collectif dans leur caractère et leur vocation actuels. Elles pourront faire l'objet d'opérations de réhabilitation



Maintenir les quartiers d'habitations individuelles qui bordent l'avenue dans leurs caractéristiques et leurs formes urbaines actuelles



**Renouveler** la ZAE en quartier mixte et durable



**Réhabiliter** l'îlot « Leader Price » Développer une nouvelle offre d'environ 80 logements diversifiée.



Requalifier les entrées de ville Est et Ouest, vitrines du territoire. Améliorer la circulation, favoriser les circulations douces et réduire leurs caractères routiers



Réaménager **et apaiser** l'avenue de la République en favorisant la place des circulations douces (piétons, vélos) et en accentuant la qualité paysagère de la traversée de ville



## Analyse des incidences environnementale

THEMATIQUE SENSIBILITE	INCIDENCES	IMPACT INITIAL	MESURES	IMPACT RESIDUEL
Adaptation au dérèglement climatique <b>FAIBLE</b>	L'élargissement de la voie et des trottoirs ainsi que la création de nouveaux logements entraîneront des modifications locales de l'infrastructure existante. Cependant, ces changements sont planifiés de manière à améliorer la fonctionnalité et l'accessibilité tout en respectant la structure urbaine actuelle. Les travaux resteront principalement concentrés le long de l'avenue de la République, ce qui limite l'impact global sur le territoire.	(+)	Ces modifications viseront à améliorer l'infrastructure existante en favorisant les circulations douces, en intégrant de nouveaux logements et en renaturant certains espaces.	(+)
Paysage et patrimoine <b>FAIBLE A MODEREE</b>	L'élargissement des trottoirs et l'amélioration des entrées de ville contribueront à embellir le paysage urbain, rendant l'avenue plus accueillante et fonctionnelle pour les piétons et les cyclistes. La conservation des résidences d'habitat collectif et des quartiers d'habitations individuelles bordant l'avenue permettra de maintenir le caractère architectural existant.	(+)	Dans le cadre de l'OAP, des dispositions sont prises afin d'assurer la prise en compte des enjeux paysagers et patrimoniaux du secteur : <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Avenue de la République</b> : le réaménagement de cette avenue en favorisant les circulations douces et en améliorant la qualité paysagère renforcera l'attrait visuel de la ville et la cohérence paysagère de cet axe principal.</li> <li>• <b>Îlot « Leader Price »</b> : le renouvellement de cet îlot pour des logements avec une attention particulière à la qualité architecturale et à l'insertion paysagère améliorera l'esthétique urbaine et l'intégration avec les quartiers environnants.</li> <li>• <b>Zone d'activités du Fossé Pâté</b> : La création d'un quartier dynamique avec une mixité fonctionnelle et une renaturation significative valorisera le paysage urbain et augmentera l'attrait visuel de la zone.</li> </ul>	(+)
Biodiversité et	Le site étant très urbanisé et artificialisé, il ne compte pas d'incidence particulière sur la	(0)	Le projet inclura probablement des aménagements paysagers le long des trottoirs élargis, augmentant les espaces verts et contribuant à la	

écosystèmes <b>FAIBLE</b>	biodiversité et les écosystèmes. A l'inverse il souhaite désimperméabiliser et végétaliser les espaces verts de pleine terre.		biodiversité urbaine. Ces espaces peuvent fournir des habitats pour diverses espèces et améliorer la connectivité écologique. <ul style="list-style-type: none"> <li>• Avenue de la République : l'amélioration de la qualité paysagère et l'augmentation des espaces verts le long de l'avenue favoriseront la biodiversité urbaine en créant des habitats supplémentaires pour la faune et la flore.</li> <li>• Îlot « Leader Price » et Zone d'activités du Fossé Pâté : les projets de renouvellement urbain incluent des éléments de renaturation, ce qui améliorera la connectivité écologique et la biodiversité locale. La création de nouveaux espaces verts et de zones arborées augmentera les habitats disponibles.</li> </ul>	(+)
Préservation des ressources <b>MODEREE</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Consommation foncière</b> : Le développement de 80 logements dans une zone déjà urbanisée optimise l'utilisation des terres sans consommer de nouveaux espaces naturels. Cela favorise une utilisation plus efficace et durable du foncier.</li> <li>• <b>Ressource en eau</b> : le site étant déjà urbanisé, il est alimenté à l'eau potable et en gestion des eaux grises.</li> <li>• <b>Consommation énergétique et émissions de GES</b> : les nouveaux logements produiront des émissions de GES au sein des habitations et à travers les transports</li> </ul>	(+ /-)	<p>Dans le cadre de l'OAP, des mesures ont été mises en œuvre afin de réduire la pression exercée sur les ressources par la réalisation du projet :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Ressource en eau</b> : Les projets devront intégrer des systèmes de gestion durable de l'eau, incluant la récupération des eaux pluviales et l'utilisation de surfaces perméables pour favoriser l'infiltration.</li> <li>• <b>Consommation énergétique et émissions de GES</b> : La construction de logements de haute qualité énergétique et l'amélioration des infrastructures pour les circulations douces réduiront la consommation énergétique et les émissions de gaz à effet de serre. La promotion de modes de transport actifs contribuera également à cette réduction.</li> <li>• <b>Gestion des déchets</b> : Les projets devront intégrer des systèmes efficaces de gestion des déchets, incluant des installations pour le recyclage et la gestion des déchets verts issus des nouveaux aménagements paysagers.</li> </ul>	(+)
Risque et santé de la population	Bien que le site du projet ne soit pas sujet à des risques naturels spécifiques, il présente des préoccupations	(+ /-)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Îlots de fraîcheur et qualité de l'air</b> : La création de nouveaux espaces verts et la renaturation des zones d'activités amélioreront la qualité de l'air et créeront des îlots de fraîcheur,</li> </ul>	(+)

<p><b>MODEREE</b> <b>A FORTE</b></p>	<p>concernant la pollution des sols et sa proximité avec les canalisations de gaz. Les principaux défis résident dans les nuisances liées au trafic, en particulier les nuisances sonores et atmosphériques causées par l'avenue, qui sert d'axe majeur de circulation dans la ville de Fontenay-le-Fleury.</p>		<p>réduisant les effets des îlots de chaleur urbains et améliorant le confort thermique des habitants.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Bruit</b> : l'avenue est concernée par des bruits routiers qui ne sont pas pris en compte directement. Néanmoins, l'OAP souhaite apaiser l'avenue en favoriser les circulations douces et la qualité paysagère.</li> <li>• <b>Santé en ville</b> : l'amélioration des circulations douces et l'intégration de nouveaux espaces publics renforceront l'accessibilité et favoriseront les interactions sociales et l'activité physique, ce qui aura des effets positifs sur la santé mentale et physique des habitants.</li> </ul>	
--	---	--	---	--



### Le site Fossé Pâté

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**. L'occupation actuelle du site est caractéristique des espaces monofonctionnels à vocation économique : grandes emprises de bâti, aménagements uniquement conçus pour des véhicules, imperméabilisation des sols importante. 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

En termes de programmation l'objectif est de permettre le renouvellement urbain de la zone d'activités économiques en un quartier mixte avec des logements et des rez-de-chaussée actifs afin de proposer des services de proximité aux habitants et maintenir sur site les entreprises qui le souhaitent. L'objectif est de développer un quartier écologique et durable :

- Créer une nouvelle offre **d'environ 350 logements bien conçus** sur le plan bioclimatique, proposant des espaces extérieurs privatifs (balcons ou jardins) et des espaces publics qualitatifs.
- Connecter le site au reste de la ville et favoriser la création d'un cœur de quartier apaisé en réaménageant les axes adjacents et **en créant des chemins piétonniers vers le centre-ville et la gare**. L'aménagement du quartier favorisera les déplacements doux grâce une perméabilité totale des espaces extérieurs.
- S'adapter au changement climatique en développant la nature en ville par une végétalisation du site, le réaménagement du ru historique, et la création d'un grand parc paysager, urbain et agricole.
- **Garantir la bonne insertion du nouveau quartier avec la plaine agricole et les quartiers pavillonnaires en travaillant les franges**. Ainsi, un épannelage des hauteurs et une **végétalisation en limite de quartier permettront une transition douce et paysagère**. Un secteur de plan masse vient détailler l'implantation des bâtiments.

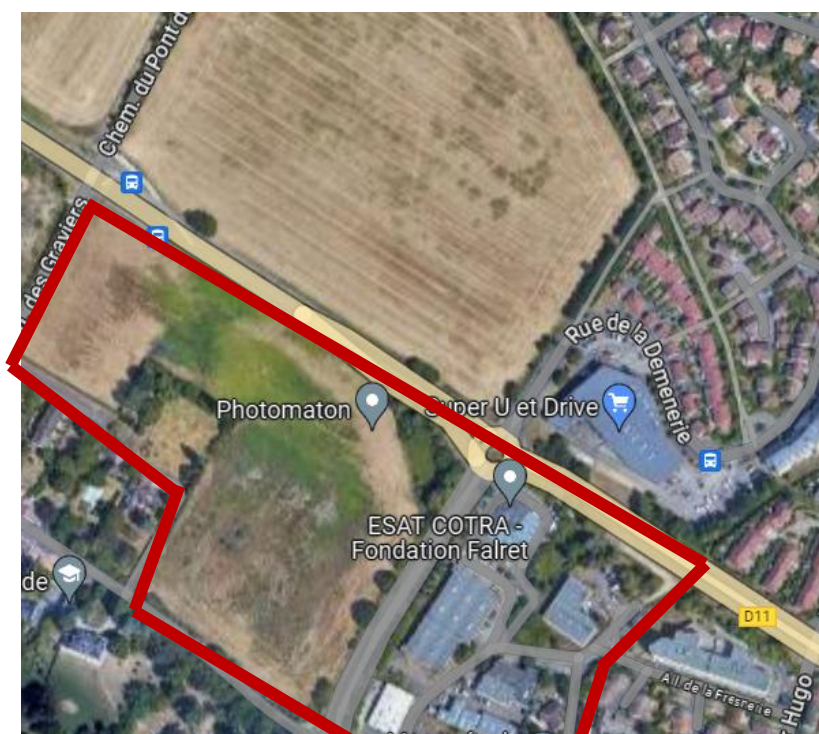


Figure 23 secteur de l'OAP Le site Fossé Pâté

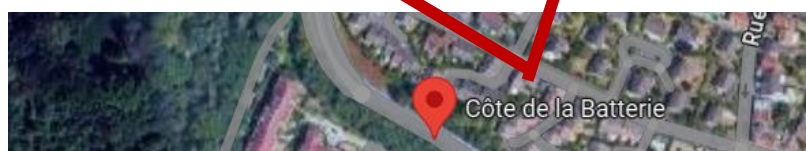




Figure 25 Photo aérienne du site.



Figure 24 le projet de l'OAP

### Sensibilité environnementale du site

#### **Adaptation au dérèglement climatique**

Le site présente un climat tempéré, à l'image du reste de la commune.

En termes d'occupation du sol, celui-ci présente une partie en friche naturelle avec quelques arbres en bordure. Le site est découpé autour de deux départementales, la D11 qui est à la bordure du site et la D127 qui coupe le site en deux. De l'autre côté du site, se trouve une zone d'activité économique avec des parking imperméables et des arbres en lisière de ces zones d'activité.

La présence d'une zone d'activité économique avec des parkings imperméables à proximité augmente les risques d'imperméabilisation des sols et de ruissellement des eaux pluviales

La sensibilité du site est **FAIBLE**.

## **Paysage et patrimoine**

Une partie du site est actuellement une zone d'activités économiques, avec une forte imperméabilisation des sols et des bâtiments de grande taille. Le site est par ailleurs divisé par des routes départementales qui détériorent le paysage.

Une autre partie du site se trouve en friche, il ne dispose pas d'intérêt écologique particulier.

La question paysagère est ici à mettre en regard avec deux éléments de patrimoine : la Plaine de Versailles et l'inscription du site à la lisière agri-urbaine d'une part, et d'autre part la présence immédiate du parc et du bois des Missionnaires ainsi que du bois de la chapelle Saint-Jean. La présence de tels espaces invite à questionner les porosités à créer

De plus, un Ru masqué est présent sur le site. La présence initiale d'un cours d'eau constitue une opportunité pour asseoir les continuités de la trame verte bleue.

Le ru du Fossé Paté est aujourd'hui entièrement busé sur le site et sa présence n'est pas visible. Il existe cependant en partie Nord du site, au droit de l'avenue de la République et sur les espaces végétalisés, un ouvrage de collecte des eaux. Cet ouvrage semble collecter les eaux pluviales avant franchissement de l'Avenue.

Le Ru du Fossé Paté est accessible en partie aérienne au niveau du chemin du Val de Gally.

Dans le cadre de l'aménagement du site, il peut constituer un véritable atout dans le dessin du maillage urbain, à l'image des aménagements réalisés en aval. La gestion des eaux pluviales pourrait ainsi être réalisée de manière paysagère, en lien avec une revalorisation globale du Ru.

La sensibilité du site est MODEREE

## **Biodiversité et écosystèmes**

Le secteur du projet contient des entreprises et de industries avec quelques arbres qui entourent chaque site. À l'ouest, il y a une zone en friche délimitée par une départementale. La zone en friche naturelle présente un potentiel écologique intéressant du fait de sa proximité avec le bois d'Arcy. Cela crée une diversité d'habitats, bien que les espaces naturels semblent fragmentés par les constructions.

Le secteur, bien que complètement urbanisé s'inscrit dans un périmètre riche de milieux variés. Au titre de la faune et de la flore, nous disposons de deux recensements qui montrent la diversité et la richesse du patrimoine faunistique et floristique sur le territoire communal.

Le secteur d'étude se situe à la jonction entre la lisière agro – urbaine, la ZNIEFF du bois d'Arcy et les espaces urbanisés de la ville. L'OAP du PLU prévoit une valorisation de ces différents espaces ainsi que des haies et arbres existants le long de la cote de la Batterie et de l'avenue de la



République. Il existe sur site une variété d'espèces relativement intéressantes et notamment de grands arbres qui devraient, autant que possible, être conservés.



Figure 26 La trame végétale à préserver et renforcer

La sensibilité du site est **MODEREE**

#### **Préservation des ressources :**

##### **- Consommation foncière :**

- L'espace est déjà urbanisé et perméable avec une zone d'activité économique et des parkings. Cet espace à vocation à accueillir une offre d'environ 350 logements.
- Néanmoins, une partie du site comprend une zone en friche. La zone est une friche naturelle avec de quelques arbres et est un espace naturel perméable qui permet une gestion directe des eaux de pluies et peut avoir un intérêt pour la biodiversité.

##### **- Ressource en eau :**

- La partie du site accueillant l'activité industrielle étant déjà urbanisé, il est alimenté à l'eau potable et en gestion des eaux grises.
- La partie du site en friche est perméable, elle permet une infiltration directe des eaux de pluies.
- Le périmètre est par ailleurs inscrit dans le SAGE de la Mauldre qui a été adopté par la Commission Locale de l'Eau (CLE) le 18 juin 2015.

##### **- Consommation énergétique et émissions de GES :**

- Le site étant déjà urbanisé avec la présence de différentes industries et activités industrielles, qui produisent énormément de GES. Aucune énergie renouvelable est présente sur le site
- Le secteur se situe à proximité de la gare de Fontenay le Fleury, avec la ligne N en direct vers Montparnasse. Celle-ci est située à moins de 5 minutes à pied (environ 400m), avec un dénivelé toutefois non négligeable (pente moyenne de 8 %) et des accès piétons et cycles peu sécurisés. La gestion des mobilités est aujourd'hui largement favorable à la voiture individuelle

##### **- Gestion des déchets :** le site étant déjà urbanisé il est pris en charge.

La sensibilité du site est MODEREE



Figure 27 Le ru du Fosé Paté, appelé aussi rue de la Fresnerie prendre sa source dans la zone d'activité.

### **Risques et santé de la population**

Le site est exposé à des risques d'inondations et de mouvements de retrait et de gonflement d'argiles. Il se situe dans une zone à forts enjeux de ces risques, avec des antécédents de débordement des nappes et d'inondation des caves. Le site de Géorisques indique qu'il existe sur le secteur une nappe identifiée comme sub-affleurante.





De plus, la proximité de deux anciens sites industriels accroît les risques.

Le trafic routier sur les départementales peut être une source de pollution atmosphérique (particules fines, oxydes d'azote) et de nuisances sonores pour les milieux naturels environnants. Le site d'étude se trouve dans une zone soumise aux bruits liés à la proximité de la RD 11 (avenue de la République) qui est une infrastructure routière de catégorie 3 :

Il existe ainsi des enjeux acoustiques le long de cette voie.

La qualité de l'air est globalement bonne à Fontenay-le-Fleury (332 jours par an de pollution très faible). A une échelle plus locale, le site sera potentiellement impacté par les polluants émis par la RD 11.

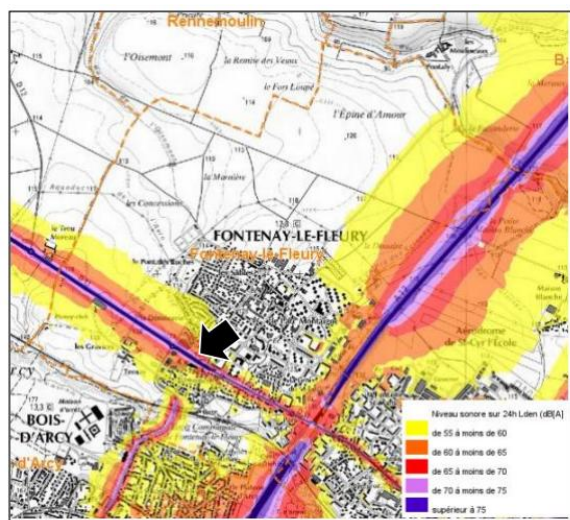
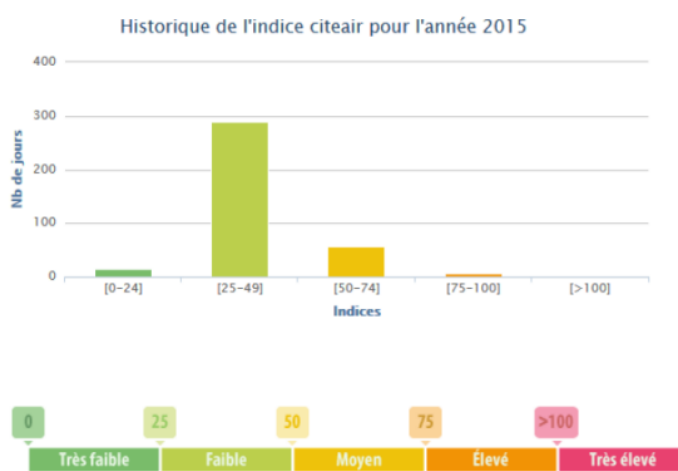


Figure 25 Historique de l'indice citeair pour l'année 2015



Source : [www.airparif.asso.fr](http://www.airparif.asso.fr)

La sensibilité du site est **ELEVEE**.



## Le site Fossé Pâté



### Développer un nouveau quartier d'habitation



Développer une nouvelle offre de logements composée également de cellules d'activités



Assurer des perméabilités visuelles via des césures totales du bâti

### Un quartier bien desservi avec un cœur apaisé



Créer des cheminements doux



Aménager des traversées piétonnes sécurisées



Restaurer le chemin du Lavoisier pour le relier au quartier et à l'avenue de la République



Requalifier l'avenue de la République avec une contre-allée et du stationnement

### Un quartier de nature en ville pour s'adapter au changement climatique



Désimpermeabiliser et végétaliser de manière significative en restaurant des espaces de pleine terre et en variant les différentes strates de végétation.



Développer un projet d'agriculture urbaine en partie ouvert au public



Renaturer et réouvrir le Ru historique



Valoriser et préserver les alignements d'arbres



Optimiser les ressources énergétiques grâce à la conception bioclimatique des bâtiments (matériaux bio sourcés, performance énergétique, géothermie...) et la récupération de l'eau.

## Analyse des incidences environnementale

THEMATIQUE SENSIBILITE	INCIDENCES	IMPACT INITIAL	MESURES	IMPACT RESIDUEL
Adaptation au dérèglement climatique <b>FAIBLE</b>	<p>Le passage d'une zone d'activités économiques à une zone résidentielle nécessitera des changements significatifs dans les caractéristiques physiques du territoire, notamment des modifications dans le type de bâtiments, les aménagements urbains et l'occupation du sol.</p> <p>La présence d'une zone d'activité économique avec des parkings imperméables à proximité augmente les risques d'imperméabilisation des sols et de ruissellement des eaux pluviales. Cette morphologie urbaine augmente également les risques d'ICU.</p> <p>La zone en friche à un potentielle écologique puisqu'elle est en bordure d'un espace boisé, le bois d'Arcy. La modification en projet d'agriculture urbaine pose la question de la gestion des sols par l'agriculture.</p>	(-)	<p>Dans le cadre de l'OAP de nombreuses mesures sont prévues afin de favoriser la prise en compte du dérèglement climatique et des problématiques qui y sont associées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Optimiser les ressources énergétiques grâce à la conception bioclimatique des bâtiments (matériaux bio sourcés, performance énergétique, géothermie... ) et la récupération de l'eau.</li> </ul> <p>Afin d'améliorer la qualité urbaine, l'OAP prévoit :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Aménager des traversées piétonnes sécurisées</li> <li>Restaurer le chemin du Lavoir pour le relier au quartier et à l'avenue de la République</li> <li>Désimperméabiliser et végétaliser de manière significative en restaurant des espaces de pleine terre et en variant les différentes strates de végétation.</li> <li>Développer un projet d'agriculture urbaine en partie ouvert au public</li> </ul>	(+)
Paysage et patrimoine <b>MODEREE</b>	<p>La revalorisation de l'entrée de ville impliquera des interventions sur le paysage et le patrimoine urbain existant.</p> <p>Le site de la ZAE Fosse Pate constitue un des points d'entrée de la commune. Il met en avant deux identités de la commune :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- l'une urbaine avec un tissu de logements majoritairement individuels comprenant</li> </ul>	(0)	<p>Dans le cadre de l'OAP, des dispositions sont prises afin d'assurer la prise en compte des enjeux paysagers et patrimoniaux du secteur.</p> <p>Afin de connecter le site avec le centre-ville :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Connecter le site au reste de la ville et favoriser la création d'un cœur de quartier apaisé en réaménageant les axes adjacents et en créant des chemins piétonniers vers le centre-ville et la gare. L'aménagement du quartier</li> </ul>	(+)

	<p>une zone d'activité (tertiaire, commerciale et de service ; exclusivement - l'autre rurale avec la proximité immédiate des terres agricoles.</p> <p>Deux éléments qui marquent indirectement mais durablement, le paysage local : la plaine de Versailles et la proximité avec le château de Versailles</p> <p>L'OAP prévoit de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Développer un nouveau quartier d'habitation sur une zone économique au sud, enclavée du reste de la ville</li> <li>• Créer une nouvelle offre d'environ 350 logements bien conçus sur le plan bioclimatique, proposant des espaces extérieurs privatifs (balcons ou jardins) et des espaces publics qualitatifs.</li> </ul>		<p>favorisera les déplacements doux grâce une perméabilité totale des espaces extérieurs</p> <p>Afin d'améliorer la qualité urbaine, l'OAP prévoit :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Restaurer le chemin du Lavoisier pour le relier au quartier et à l'avenue de la République</li> <li>• Requalifier l'avenue de la République avec une contre-allée et du stationnement</li> <li>• Créer des cheminements doux</li> <li>• Aménager des traversées piétonnes sécurisées</li> </ul> <p>Afin d'améliorer le patrimoine paysager :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Désimperméabiliser et végétaliser de manière significative en restaurant des espaces de pleine terre et en variant les différentes strates de végétation.</li> <li>• Développer un projet d'agriculture urbaine en partie ouvert au public</li> </ul>	
<p>Biodiversité et écosystèmes</p> <p><b>MODEREE</b></p>	<p>La partie de l'OAP en friche peut avoir un attrait écologique en raison de sa proximité avec le bois d'Arcy . Néanmoins, le site est entouré par une départementale qui produit de nombreuses nuisances sonores et atmosphériques, perturbant la biodiversité.</p> <p>La programmation de 350 logements à la place de la zone industrielle induit une augmentation de la population sur le site.</p>	(+/-)	<p>L'orientation vers un quartier écologique et durable inclut des mesures importantes pour développer la nature en ville, telles que :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Désimperméabiliser et végétaliser de manière significative en restaurant des espaces de pleine terre et en variant les différentes strates de végétation.</li> <li>• S'adapter au changement climatique en développant la nature en ville par une végétalisation du site, le réaménagement du ru historique,</li> <li>• et la création d'un grand parc paysager, urbain et agricole</li> </ul>	(++)



	En conséquence, des pressions sont à anticiper sur la biodiversité.		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Renaturer et réouvrir le Ru historique</li> <li>• Valoriser et préserver les alignements d'arbres</li> <li>• La conception bioclimatique des logements et les espaces verts privatifs favorisent la place de la nature en ville, créant des habitats pour certaines espèces</li> </ul>	
Préservation des ressources <b>MODEREE</b>	<p>Le projet de l'OAP prévoit une augmentation de la population sur le site avec la création de 350 logements supplémentaires sur la zone économique.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Consommation foncière</b> : la reconversion du site en zone résidentielle peut contribuer à limiter la consommation de nouvelles terres en réutilisant des zones déjà urbanisées.</li> <li>• <b>Gestion des ressources locales</b> : le sol en friche a vocation à être transformé en zone d'agriculture urbaine.</li> <li>• <b>Mobilité</b> : la ZAE, par sa localisation offre une desserte de qualité, aussi bien en termes de transports en commun (gare et lignes de bus) qu'automobiles (A12 et RD11).</li> </ul> <p>Le projet ne prévoit pas d'imperméabiliser davantage le site, ce qui n'a pas d'incidence sur la qualité environnementale du site. Il prévoit néanmoins, de le connecter davantage avec le reste de la ville et de proposer des logements créant des flux de</p>	(+/-)	<p>Dans le cadre de l'OAP, des mesures ont été mises en œuvre afin de réduire la pression exercée sur les ressources par la réalisation du projet :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Ressources agricoles</b> : développer un projet d'agriculture urbaine en partie ouvert au public</li> </ul> <p>&gt;&gt; Le projet de zone d'agriculture urbaine sur la partie en friche valorise cette ressource foncière et participe à la production alimentaire locale</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Mobilité</b> : Restaurer le chemin du Lavoisier pour le relier au quartier et à l'avenue de la République</li> </ul> <p>&gt;&gt; Le développement des mobilités douces (cheminements piétons/cycles) et la connexion avec les transports en commun réduisent l'utilisation des véhicules individuels</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Energie et GES</b> : Optimiser les ressources énergétiques grâce à la conception bioclimatique des bâtiments (matériaux bio sourcés, performance énergétique, géothermie...) et la récupération de l'eau.</li> </ul> <p>&gt;&gt; La conception bioclimatique d'environ 350 logements et les espaces verts privatifs (jardins, balcons) favorisent les économies d'énergie pour le chauffage/climatisation</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Ressources sol et biodiversité</b> : → s'adapter au changement climatique en développant la nature en ville par une végétalisation du site, le réaménagement du ru historique, et la création d'un grand parc paysager, urbain et agricole</li> </ul>	(+)

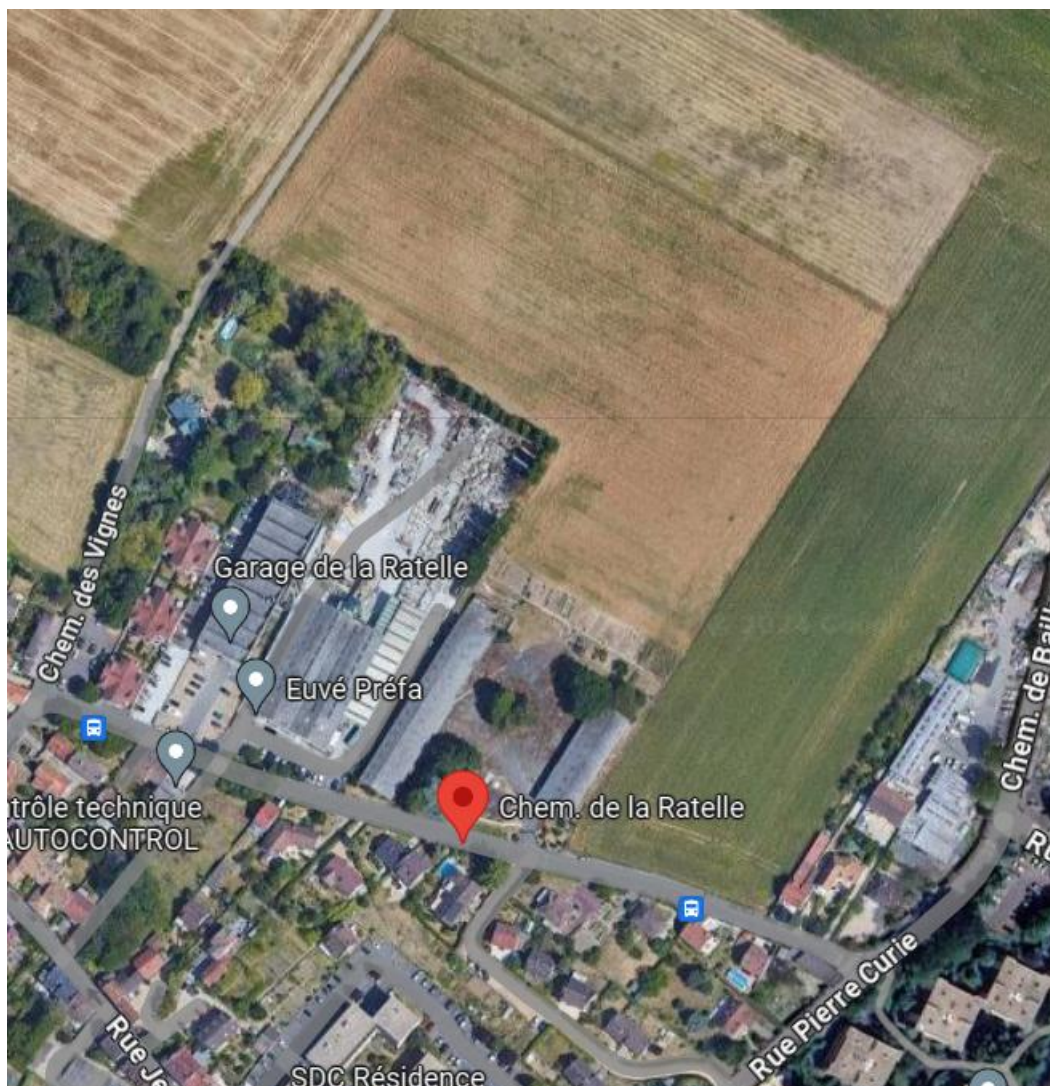
	déplacements routiers supplémentaires ce qui aura une incidence accrue sur les émissions de GES. L'augmentation de la population résidente induira des pressions accrues sur les ressources naturelles locales (eau potable, énergie, déchets, etc.)		<p>&gt;&gt; La végétalisation du site (espaces verts, parc paysager) participe à la gestion durable de la ressource en eau (infiltration naturelle des eaux pluviales)</p> <p>L'objectif d'intégrer la nature en ville pour apporter des îlots de fraîcheur peut entraîner la création de nouveaux espaces verts, la plantation d'arbres et la mise en place de solutions de gestion des eaux pluviales écologiques. Cela peut favoriser la biodiversité urbaine en offrant des habitats pour la faune et la flore locales. De plus, L'absence d'imperméabilisation supplémentaire du site préserve la ressource en eau en maintenant l'infiltration naturelle des eaux pluviales</p>	
<p>Risque et santé de la population</p> <p><b>FORTE</b></p>	<p>Ce site est sujet à des risques d'inondations ainsi qu'à des mouvements de retrait et de gonflement d'argiles. Il se situe dans une zone à fort enjeux de retraits et de gonflements d'argile. De plus, les risques d'inondations sont présents, avec des zones potentielles de débordement des nappes et d'inondation des caves.</p> <p>Par ailleurs, le trafic routier sur les départementales peut être une source de pollution atmosphérique (particules fines, oxydes d'azote) et de nuisances sonores pour les milieux naturels environnants. Ces nuisances risquent de s'augmenter avec l'arrivée de 350 nouveaux logements.</p>	(-)	<p>L'OAP prévoit des mesures de prise en compte des risques présents sur le site :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Mobilité :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Restaurer le chemin du Lavoir pour le relier au quartier et à l'avenue de la République</li> <li>- Aménager des traversées piétonnes sécurisées</li> </ul> </li> </ul> <p>&gt;&gt; Le développement des mobilités douces (cheminements piétons/cycles) et la connexion avec les transports en commun réduisent l'utilisation des véhicules individuels.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Travail sur l'atténuation des nuisances atmosphériques et sonores :</b> requalifier l'avenue de la République avec une contre-allée et du stationnement. Les logements construits profiteront d'un bon confort sonore.</li> <li>• <b>Bien-être des habitants :</b> la transition vers une zone résidentielle avec une meilleure intégration de la nature en ville peut avoir des effets positifs sur le bien-être des habitants en offrant un environnement plus agréable et sain.</li> <li>• <b>Risques d'inondations :</b> le projet de renaturation et de réouverture du ru historique permet d'offrir une zone</li> </ul>	(+)

			<p>d'eau délimité et de réduire les effets d'inondation dans la zone. Cela évite également l'exposition de la population aux risques.</p> <p>&gt;&gt; Ces mesures s'inscrivent dans une démarche de requalification urbaine visant à atténuer les nuisances et risques préexistants, tout en améliorant le cadre de vie et les connexions modes doux. La gestion des eaux pluviales par une renaturation semble particulièrement adaptée pour réduire le risque inondation.</p>	
--	--	--	---	--

### *Le secteur du Chemin de la Ratelle*

Le site est actuellement partiellement occupé par des activités économiques. Il constitue un gisement foncier important mais est contraint par **le Plan d'Exposition au Bruit**.

Le secteur du chemin de la Ratelle sera destiné à l'implantation d'activités économiques et d'équipements. L'implantation du bâti devra valoriser les atouts paysagers de la Plaine de Versailles et s'intégrer à l'habitat pavillonnaire à proximité. Il conviendra d'établir et maintenir une harmonie dans l'alignement des bâtiments afin de structurer la rue et les perspectives depuis la plaine, de limiter l'impact visuel depuis la rue et la plaine et de favoriser les toits perpendiculaires à la voirie pour renforcer la cohérence architecturale le long du bord et pour maximiser l'exposition au soleil. De plus, les percées visuelles depuis le chemin de la Ratelle vers la Plaine de Versailles devront être maintenues





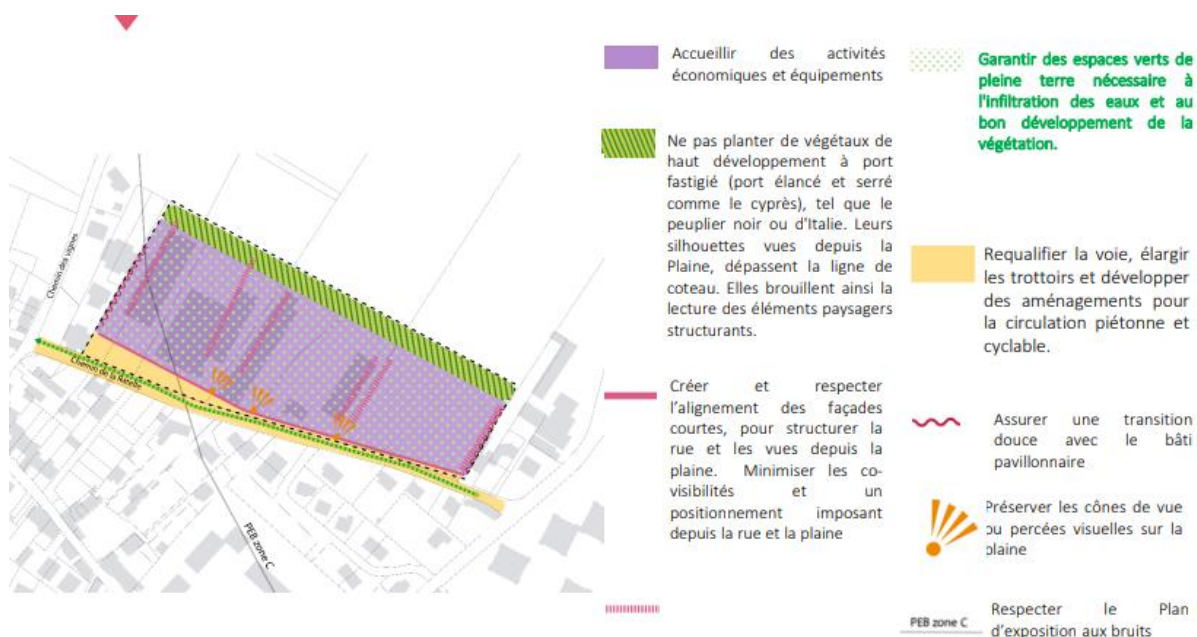


Figure 31 OAP chemin de la Ratelle

## Sensibilité environnementale du site

### Adaptation au dérèglement climatique

Le site présente un climat tempéré, à l'image du reste de la commune.

En termes d'occupation du sol, celui-ci est artificialisé sous la forme d'un quartier pavillonnaire avec une emprise bâtie relativement faible, des espaces verts sous forme de jardins ou de cours.

La sensibilité du site est **FAIBLE**.



Figure 32 Photo aérienne du site de l'OAP.

### Paysage et patrimoine

La présence de grandes structures industrielles peut perturber le paysage naturel, surtout en contraste avec les zones agricoles et pavillonnaires voisines.



La juxtaposition des bâtiments industriels avec le quartier pavillonnaire et la zone agricole peut créer une incohérence visuelle et diminuer l'attrait paysager global de la région.

La sensibilité du site est **FAIBLE**.

### **Biodiversité et écosystèmes**

En raison de son caractère majoritairement artificialisé, le secteur ne présente pas de réel intérêt écologique. Le site se trouve sur une zone d'activité économie très imperméabilisée en bordure de zone agricole et de quartier pavillonnaire. L'imperméabilisation et les activités industrielles ont probablement conduit à une réduction significative des habitats naturels, limitant la biodiversité locale.

La sensibilité du site est **FAIBLE**.

### **Préservation des ressources :**

- **Consommation foncière** : Le site est artificialisé dans sa quasi-totalité, il subsiste quelques arbres.
- **Eau** : Le site étant occupé, celui-ci nécessite actuellement une alimentation en eau potable et doit également assurer la gestion d'eaux usées. Le site est fortement imperméabilisé (bâtiments, parkings) ce qui limite l'infiltration des eaux pluviales à la source.
- **Terres agricoles** : la proximité avec des terres agricoles et un quartier pavillonnaire nécessite une intégration harmonieuse pour minimiser les impacts physiques et maintenir une transition douce entre les différentes zones.
- **Consommation énergétiques et émissions de GES** :
  - A l'image de l'ensemble de la commune le secteur n'est pas desservi par un réseau de chaleur urbain et ne produit actuellement aucune énergie renouvelable.
- **Gestion des déchets** : Le site étant actuellement occupé, celui-ci produit des déchets liés aux activités (déchets recyclables, déchets dangereux – activité industrielle)

La sensibilité du site est **FAIBLE**.

### **Risques et santé de la population**

- **Risques naturels** : Le site est concerné par un phénomène d'aléa retrait gonflement des argiles fort et un phénomène de remontée de nappe fort
- **Pollution sonore** : Étant donné que le site est contraint par le Plan d'Exposition au Bruit, les nuisances sonores exposées sur le site peuvent atteindre la santé des habitants.

La sensibilité du site est **MODEREE**.

## Analyse des incidences environnementale

THEMATIQUE SENSIBILITE	INCIDENCES	IMPACT INITIAL	MESURES	IMPACT RESIDUEL
Adaptation au dérèglement climatique <b>FAIBLE</b>	Le projet prévoit d'accueillir plus de zone économiques et d'équipements sur le site et de requalifier la vie qui y donne accès. Ce projet requalifie un espace déjà très urbanisé et évite l'étalement urbain. Néanmoins, il augmente la fréquentation d'activités économiques potentiellement polluantes.	(0)	<p>Dans le cadre de l'OAP de nombreuses mesures sont prévues afin de favoriser la prise en compte du dérèglement climatique et des problématiques qui y sont associées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Requalifier la voie, élargir les trottoirs et développer des aménagements pour la circulation piétonne et cyclable.</li> </ul>	(+)
Paysage et patrimoine <b>FAIBLE</b>	Le projet prévoit d'accueillir des activités économiques et équipements. Ce qui ne change pas avec la structure actuelle du site.	(0)	<p>Dans le cadre de l'OAP, des dispositions sont prises afin d'assurer la prise en compte des enjeux paysagers et patrimoniaux du secteur :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Préservation des atouts paysagers : <ul style="list-style-type: none"> <li>la valorisation des atouts paysagers de la Plaine de Versailles est essentielle pour maintenir l'esthétique et l'attractivité de la région. Les nouvelles constructions devront être soigneusement planifiées pour s'intégrer harmonieusement dans le paysage. Préserver les cônes de vue ou percées visuelles sur la plaine est essentiel pour maintenir l'intégrité visuelle et esthétique du paysage.</li> <li>Requalifier la voie, élargir les trottoirs et développer des aménagements pour la circulation piétonne et cyclable.</li> </ul> </li> <li>Impacts visuels : <ul style="list-style-type: none"> <li>Assurer une transition douce avec le bâti pavillonnaire</li> <li>Créer et respecter l'alignement des façades courtes aidera à structurer la rue et les vues depuis la plaine, minimisant ainsi les impacts visuels. Éviter les</li> </ul> </li> </ul>	(+)

			plantations de végétaux à port fastigié évitera de brouiller la lecture des éléments paysagers structurants.	
Biodiversité et écosystèmes <b>FAIBLE</b>	Le site se trouve sur une zone d'activité économique très imperméabilisée en bordure de zone agricole et de quartier pavillonnaire. L'imperméabilisation et les activités industrielles ont probablement conduit à une réduction significative des habitats naturels, limitant la biodiversité locale.	(0)	<p>Dans le cadre de l'OAP de nombreuses mesures sont prévues afin de limiter l'incidence du projet sur la biodiversité existante et favoriser le maintien des espèces et des habitats :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Ressources naturelles</b> : La création d'espaces verts de pleine terre est bénéfique pour la biodiversité en fournissant des habitats pour la faune locale. Eviter les plantes à port fastigié telles que le cyprès et le peuplier noir ou d'Italie aide à maintenir une structure paysagère cohérente sans perturber les écosystèmes locaux.</li> </ul>	(+)
Préservation des ressources <b>FAIBLE A MODEREE</b>	<p>L'OAP prévoit l'augmentation de l'activité économiques sur le site et est susceptible d'imperméabiliser et d'augmenter les déplacements sur le site.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Eau</b> : La consommation d'eau pourrait augmenter avec l'implantation de nouvelles activités économiques.</li> <li>• <b>Énergie</b> : L'augmentation de la demande énergétique est également probable.</li> <li>• <b>Terres agricoles</b> : la proximité avec des terres agricoles et un quartier pavillonnaire nécessite une intégration harmonieuse pour minimiser les impacts physiques et maintenir une transition douce entre les différentes zones.</li> </ul>	(-)	<p>Dans le cadre de l'OAP, des mesures ont été mises en œuvre afin de réduire la pression exercée sur les ressources par la réalisation du projet :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Sol</b> : La recommandation de garantir des espaces verts de pleine terre favorisera l'infiltration des eaux et le bon développement de la végétation. Cela réduit l'impact sur les sols en minimisant l'imperméabilisation.</li> <li>• <b>Énergie</b> : Le projet d'aménagement inclut des mesures pour améliorer l'efficacité énergétique des nouveaux bâtiments, comme l'orientation des façades pour maximiser l'exposition solaire.</li> <li>• <b>Hydrologie</b> : Les espaces verts de pleine terre et les aménagements pour la circulation piétonne et cyclable contribueront à une meilleure gestion des eaux pluviales, réduisant le risque de ruissellement et d'érosion.</li> </ul>	(+)
Risque et santé de la population <b>MODEREE A FORTE</b>	La zone d'activité économique existante est déjà très imperméabilisée, ce qui augmente le ruissellement des eaux pluviales et diminue la recharge des nappes phréatiques. En accueillant d'autres activités	(-)	<p>Dans le cadre de l'OAP des dispositions ont permis d'intégrer les problématiques inhérentes aux risques sur le territoire</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Pollution sonore</b> : respecter le Plan d'exposition aux bruits est crucial pour minimiser l'impact sonore sur les résidents et les travailleurs.</li> </ul>	(+)

	économiques les sources de nuisances augmentent notamment en termes de pollution.		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Qualité de l'air : le développement de la circulation piétonne et cyclable réduira la dépendance aux véhicules motorisés, diminuant ainsi les émissions de polluants atmosphériques.</li> <li>• Sécurité : la requalification de la voie et l'élargissement des trottoirs amélioreront la sécurité des piétons et des cyclistes.</li> </ul>	
--	---	--	--	--

#### 4.2.3 Synthèse de l'analyse des OAP

Pour plus de lisibilité dans le tableau ci-dessous les OAP sont numérotées de la manière suivante :

5 OAP géographiques sont proposées :

- Le vieux village
- Le centre-ville
- L'avenue de la République
- Le site Fossé Pâté
- Le secteur du Chemin de la Ratelle

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

Les incidences initiales des différentes OAP sont présentées ci-dessous. A l'exception de l'OAP Trame Verte et Bleue, qui propose une approche thématique englobante de la question environnementale, les différentes OAP ont vocation à conduire à la réalisation de projet urbain.

Elles possèdent donc des incidences environnementales globalement négatives au regard du fait qu'elles sont susceptibles : d'engendrer une aggravation des phénomènes d'îlots de chaleur et de ruissellement, de fragiliser la perméabilité écologique, d'accentuer la pression sur les ressources et de contribuer à l'exposition de nouvelles populations et/ou bâtiments aux risques.

THEMATIQUE	OAP TVB	OAP 1	OAP 2	OAP 3	OAP 4	OAP 5
		Initial	Initial	Initial	Initial	Initial
<b>Adaptation au dérèglement climatique</b>	(++)	(-)	(+)	(+)	(0)	(-)
<b>Paysage et patrimoine</b>	(++)	(0)	(+)	(+)	(0)	(0)
<b>Biodiversité et écosystèmes</b>	(++)	(+/-)	(+/-)	(0)	(+/-)	(0)
<b>Préservation des ressources</b>	(+)	(-)	(+/-)	(+ /-)	(+/-)	(-)
<b>Risque et santé de la population</b>	(+)	(-)	(+/-)	(+ /-)	(-)	(-)

Les mesures mises en œuvre, notamment par le biais des OAP ont permis de réduire fortement les incidences en veillant à intégrer des mesures favorisant la préservation des ressources sur les secteurs, en favorisant la végétalisation et le développement de la gestion alternative des eaux pluviales.

Des incidences subsistent toutefois sur :

- l'ensemble des OAP présentent un risque vis-à-vis de la problématique des risques et de la santé de la population au regard du fait qu'il n'existe pas de rappel de la problématique du phénomène de retrait-gonflement des argiles. Les mesures complémentaires sont identifiées dans les tableaux d'analyse.

THEMATIQUE	OAP 1	OAP 2	OAP 3	OAP 4	OAP 5
	Résiduel	Résiduel	Résiduel	Résiduel	Résiduel



<b>Caractéristiques physiques du territoire</b>	(+)	(+)	(+)	(+)	(+)
<b>Paysage et patrimoine</b>	(+)	(+)	(+)	(+)	(+)
<b>Biodiversité et écosystèmes</b>	(+)	(+)	(+)	(++)	(+)
<b>Préservation des ressources</b>	(+)	(+)	(+)	(+)	(+)
<b>Risque et santé de la population</b>	(+)	(+)	(+)	(+)	(+)

## **4.3 Analyse du règlement**

Le règlement se compose classiquement de deux pièces :

- Le zonage qui identifie de manière cartographique, pour l'ensemble des parcelles du territoire, la zone à laquelle celle-ci appartient ;
- Le règlement écrit qui précise, pour chacun des secteurs ou sous-secteurs du zonage, les règles applicables en termes d'usages et affectation des sols, de volumétrie et implantation des constructions, les dispositions paysagères architecturales, le traitement des espaces extérieurs et des stationnements ainsi que les équipements et réseaux.

Les projets doivent s'inscrire dans un rapport de conformité aux dispositions précisées dans le règlement. Aussi, celui-ci a une incidence particulièrement forte sur l'incidence environnementale du projet de PLU. C'est notamment au travers du règlement qu'est conditionnée la constructibilité et donc l'artificialisation ou a contrario la protection des milieux.

### **4.3.1 Présentation du zonage**

La révision du PLU s'appuie sur un PLU existant, approuvé en 2018. Le zonage, conformément au code de l'urbanisme, identifie plusieurs grandes typologies de secteurs, eux-mêmes divisés en sous-secteurs :

- Les zones A (agricoles) qui correspondent aux espaces cultivés.
- Les zones N (naturelles) qui recoupent des espaces naturels ou forestiers dont le caractère naturel doit être préservé et pour lesquels la constructibilité est très restreinte.
- Les zones AU (à urbaniser) qui identifient des secteurs dont l'ouverture à l'urbanisation est prévue. La zone UAE correspond à la zone accueillant ou destinée à accueillir des activités économiques.
- Les zones U (urbaines) qui correspondent aux espaces déjà bâtis et qui présentent de nombreux sous-secteurs pour répondre aux différentes typologies du tissu urbain. La sous zone UR correspond à la zone à dominante résidentielle. Elle comprend quatre secteurs :
  - La zone UR1 : quartiers d'habitations constitués sous formes de résidence
  - La zone UR2 : quartiers d'habitations mixtes, maisons, petits immeubles. Quartiers évolutifs pouvant accueillir de petits immeubles d'habitation
  - La zone UR 3 : 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.
  - La zone UR 4 : quartier du Fossé Pâté mixte accueillant de l'habitat collectif, des équipements et des activités.

La zone UCV1 correspond au Centre Village ancien. La zone UCV 2 correspond au Centre-Ville actuel : quartier récent regroupant la plupart des grands équipements, des commerces et des activités de services ainsi que des logements.

- La zone UE correspond à la zone accueillant ou destinée à accueillir des équipements collectifs.
  - UE1 correspond à une zone d'équipement à destination de lieux de cultes

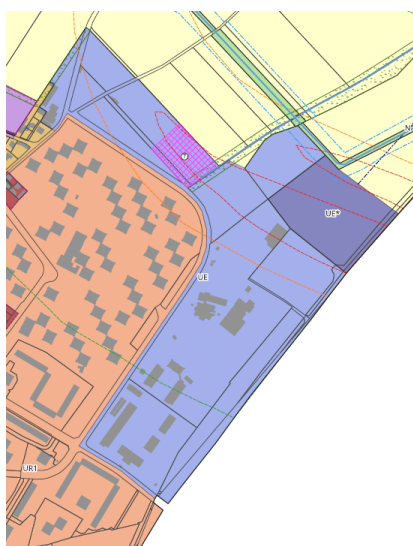
- UE : équipements collectifs
- UE\* : installations sportives

D'une manière générale, la révision a peu fait évoluer la répartition du zonage sur le territoire, ceci s'explique par la part importante d'espaces déjà urbanisés et le classement préalable en zones A et N de la quasi-totalité des espaces agricoles et naturels du territoire dans la précédente version du PLU.

#### 4.3.2 Changement de limite communale et reclassement du zonage

L'analyse du changement de zonage du PLU de A à UE\*, est faite au prisme de la sensibilité environnementale du site par rapport aux thématiques environnementales suivantes : adaptation du changement climatique, paysage et patrimoine, biodiversité et écosystème, préservation des ressources, risques et santé de la population et risques technologiques. Une seconde partie de l'analyse présente l'incidence positive ou négative du passage du zonage de A vers UE\* vis-à-vis des thématiques précédentes.

L'un des objectifs du PLU est d'intégrer un changement de limite communale au Nord-Est du tissu urbain, le long de l'autoroute A12, entre Fontenay-le-Fleury et Saint-Cyr-l'Ecole.



Extrait du plan de zonage, en bleu zone UE\* (équipements sportifs)



Nouvelle zone UE – Source Géoportail avec superficie approximative de la MRAe

Une partie de ce territoire agricole (A) est reclassé dans le projet de PLU en installations sportives (UE\*) pour agrandir les installations sportives existantes, adjacentes.

## *Sensibilité environnementale du site*

### **Adaptation au dérèglement climatique**

Le site présente un climat tempéré, à l'image du reste de la commune.

En termes d'occupation du sol, celui-ci correspond à des espaces à vocation agricole, de type agriculture conventionnelle, sans emprise bâtie et partiellement entouré d'arbres et végétation basse.

La sensibilité du site est **MODEREE**.

### **Paysage et patrimoine**

Le périmètre est caractérisé par un espace agricole périurbain, entouré par d'équipements sportifs au Sud et à l'Ouest, l'autoroute A12 à l'Est et des terres agricoles au Nord.

La sensibilité du site est **FAIBLE**

### **Biodiversité et écosystèmes**

Les haies et espaces boisés en bordure de champs sont des espaces qui peuvent offrir des habitats et des ressources alimentaires pour certaines espèces (oiseau, insectes, mammifères). Cependant, usage agricole, la proximité avec l'autoroute A12 et les espaces urbains environnants limite les connectivités écologiques et la diversité des espèces.

La sensibilité du site est **FAIBLE A MODEREE**

### **Préservation des ressources :**

- **Consommation foncière :** La consommation de 2,2 hectares d'espace agricole pour agrandir les équipements sportifs existants entraîne une imperméabilisation des sols, et une légère artificialisation des sols, l'espace n'étant pas urbanisé.
- **Ressource en eau :** L'artificialisation des sols liée à l'accueil d'un équipement peut limiter la gestion des eaux pluviales au point de chute. Néanmoins les terres agricoles conventionnelles existantes ne permettent forcément une bonne infiltration des eaux de pluie et peuvent favoriser le ruissellement.

**Consommation énergétique et émissions de GES :** Le projet étant sur une zone agricole, les aménagements envisagés vont émettre des émissions de GES et engendreront des consommations d'énergies nouvelles. Cependant, l'activité agricole de la parcelle est également émettrice de GES.

- **Gestion des déchets :** Les activités humaines générées par la construction d'un équipement sportif pourront émettre des déchets mais leur quantité restera assez limitée du fait de l'occupation discontinue des lieux.

La sensibilité du site est **MODEREE A FORTE**

### **Risques et santé de la population :**

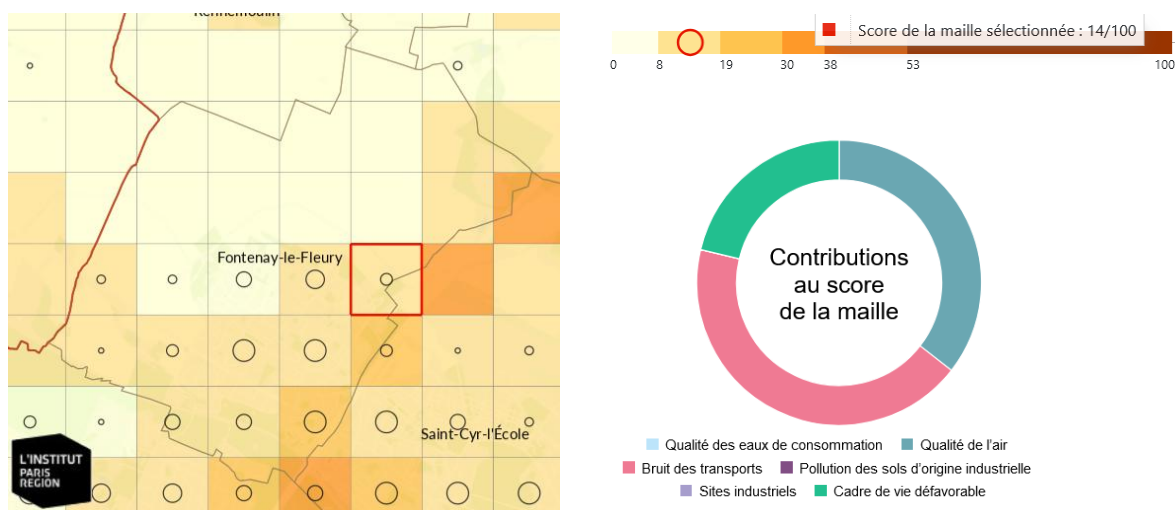
- **Risques naturels :** la commune est concernée par des risques de retrait et gonflements d'argile. Sur le site, les risques sont modérés à forts. Sur l'échelle réglementaire, le risque de gonflement des argiles est de 2/3 et 3/3. Le secteur est aussi potentiellement sujet aux inondations de cave.

- **Risques technologiques** : Le site n'est pas sujet aux risques technologiques.
- **Nuisances pour la santé** : Le site est fortement impacté par les nuisances sonores de l'autoroute A12, avec un volume de 65-70 dB(A) (Bruitparif, 2022). Ce volume sonore dépasse les prescriptions de l'OMS de 53 dB(A) pour le trafic routier mais respecte les limites réglementaires nationales de 68 dB(A). Dans le cadre du PLU l'exposition ponctuelle et journalière au bruit ne devrait pas représenter de risque majeur pour la santé des utilisateurs de l'équipement.

Du fait de sa proximité avec l'A12, le site ne présente pas une qualité de l'air optimale. Il respecte les limites réglementaires mais dépasse les recommandations de l'OMS en termes d'exposition aux pollutions (tableau ci-dessous). Pour un équipement sportif, la concentration de polluants à un impact négatif sur la santé.

Polluant mesuré	Concentration de polluant sur site par Airparif (en $\mu\text{g}/\text{m}^3$ )	Seuil de référence 2021 de l'OMS (en $\mu\text{g}/\text{m}^3$ )	Valeur limite réglementaire (en $\mu\text{g}/\text{m}^3$ )
Dioxyde d'azote ( $\text{NO}_2$ )	15-20	10	40
Particules $\text{PM}_{10}$	12-15	15	40
Particules fines $\text{PM}_{2.5}$	8	5	25

D'après l'outil Cartoviz de l'IPR, le site à un score environnemental de 14/100 (plus le score est élevé plus le nombre et l'exposition environnementale est important). Ce score environnement résulte d'un croisement de données relatives à six facteurs environnements. Ici, le bruit lié aux transports (43.2%), la qualité de l'air (35.5) et le cadre de vie (21.3) sont les facteurs qui contribuent à dégrader la qualité environnementale du site.



Carte de multi-expositions environnementales (source, IPR)

La sensibilité du site est **MODEREE**



THEMATIQUE SENSIBILITE	INCIDENCES	IMPACT INITIAL	MESURES	IMPACT RESIDUEL
Adaptation au dérèglement climatique <b>MODEREE</b>	<p>Le passage d'une zone A à UE* modifie les constructions autorisées sur site.</p> <p>En zone A, autorise une emprise au sol maximale de construction de 20% de la surface de l'unité foncière.</p> <p>Le zonage UE* autorise uniquement les installations sportives ne générant pas d'emprises au sol. Ainsi le changement de zonage interdit désormais l'emprise au sol donc la construction de bâtiments.</p>	(+)	<p>Dans le cadre du PADD les orientations vont dans le sens d'une gestion raisonnée de la ressource en eau : limiter l'imperméabilisation, maintien du cycle naturel de stockage et de l'écoulement des eaux pluviales, implantation d'essences adaptées pour réduire les besoins en eau.</p>	(+)
Paysage et patrimoine <b>MODEREE</b>	<p>Le changement de zonage du PLU permet d'intégrer un nouvel équipement sportif à proximité immédiate des équipements existants mais urbanise la lisière urbaine au dépend d'un espace agricole.</p>	(0)	<p>Le zonage UE* autorise uniquement les installations sportives ne générant pas d'emprises au sol. Ainsi, l'impossibilité de construction en hauteur n'impactera pas les vues et perspectives.</p> <p>De plus, dans le cadre de l'OAP thématique : TVB et les lisières agri-urbaines, il est prévu de protéger et valoriser les éléments existants (bois, haies) qui structurent la composition de la lisière et mettre en place des règles pour garantir la qualité des clôtures et des plantations.</p> <p>Le PADD prend des dispositions dans le sens d'une prise en compte paysagère entre lisières urbaines et espaces agricoles.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>L'objectif est de fixer le cadre des évolutions des lisières agri-urbaines pour que les constructions</li> </ul>	(0)

			<p>s'intègrent ou améliorent la qualité de la lisière.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Définir une limite d'urbanisation claire de la ville.</li> </ul>	
<p>Biodiversité et écosystèmes</p> <p><b>FAIBLE A MODEREE</b></p>	<p>En zone A, autorise une emprise au sol maximale de construction de 20% de la surface de l'unité foncière.</p> <p>Le zonage UE* autorise uniquement les installations sportives ne générant pas d'emprises au sol. Ainsi le changement de zonage interdit désormais l'emprise au sol donc la construction de bâtiments.</p> <p>L'urbanisation du site va conduire à une réduction de la perméabilité des sols, ainsi qu'une hausse de la fréquentation du lieu qui aura un impact sur la faune. Les haies et arbres présents sont des espaces importants pour la continuité des trames vertes</p>	(-)	<p>Dans le cadre du PADD, une attention particulière est portée aux continuités écologiques pour permettre le déplacement des espèces diurnes et nocturnes.</p> <p>Dans le cadre de l'OAP thématique : TVB et les lisières agri-urbaines, il est prévu de protéger et valoriser les éléments existants (bois, haies) qui structurent la composition de la lisière et mettre en place des règles pour garantir la qualité des clôtures et des plantations.</p>	(0)
<p>Préservation des ressources</p> <p><b>MODEREE</b></p>	<p>Le passage de zone A à UE* interdit l'emprise au sol, précédemment autorisée.</p> <p>Ainsi le changement d'usage de la zone UE* contribue à :</p> <p>L'artificialisation d'espaces libres existants ;</p> <p>L'augmentation des volumes de déchets</p>	(-)	<p>Le zonage UE* autorise uniquement les installations sportives ne générant pas d'emprises au sol, ce qui limite leur artificialisation.</p> <p>Cette destination spécifique limite ainsi la consommation de ressources du terrain (éclairage, consommation d'eau).</p> <p>30% minimum de la surface non occupée par l'emprise des constructions devra être aménagée en espace libre de pleine terre, ce qui favorise la gestion de l'eau à la parcelle.</p>	(-)

<p>Risque et santé de la population</p> <p><b>MODEREE</b></p>	<p>Le passage d'une zone A à UE* n'expose pas davantage la population au risque de gonflement d'argile.</p> <p>Les nuisances sonores et de pollution de l'air dépassent chacun les recommandations de l'OMS. L'implantation d'équipements sportifs en bordure d'autoroute va augmenter la fréquentation du site et soumettant davantage la population au bruit et à la pollution.</p>	<p>(-)</p>	<p>Le changement de zonage de A vers UE* ne permet pas de réduire l'exposition risques naturels et aux nuisances du site.</p> <p>La construction d'un équipement sportif sans emprise au sol n'est pas un équipement qui exposerait la population à un risque face au gonflement/retrait d'argile.</p> <p>Aucune mesure ne permet de réduire l'exposition au bruit de la population.</p>	<p>(-)</p>
---	---	------------	--	------------

#### 4.3.3 Analyse thématisée du règlement

L'analyse du règlement, au prisme des différentes thématiques environnementales est présentée ci-dessous avec, une analyse présentant l'impact des différents choix effectués dans le règlement et leur caractère positif ou négatif vis-à-vis de la thématique.

A noter que, au regard du caractère profondément interdépendant des différents compartiments environnementaux il est possible qu'une même prescription présente une incidence positive sur un ou plusieurs compartiments environnementaux (*par exemple : un coefficient d'emprise au sol faible permet de limiter l'îlot de chaleur urbain mais également de favoriser une gestion alternative des eaux pluviales et la perméabilité du tissu urbain pour la biodiversité*) ou a contrario, qu'une prescription très positive pour une thématique se révèle en revanche très négative pour une autre (*par exemple : une emprise au sol faible est défavorable à la mise en œuvre d'actions de densification et d'optimisation de la consommation de foncier*).

#### Caractéristiques physiques du territoire

Sont étudiés dans cette partie les éléments relatifs au climat, notamment l'adaptation et la résilience face au changement climatique à travers deux points principaux :

- L'adaptation au phénomène d'îlot de chaleur urbain ;
- La résilience face à l'augmentation des phénomènes météorologiques (pluie, sécheresses, etc..)

Sur le territoire de Fontenay-le-Fleury, cette thématique présente une sensibilité **faible** comme présenté au chapitre 2.5.4

Effet potentiel	Description de l'effet potentiel
<p>(+)</p>	<p><b>INCIDENCES NEGATIVES :</b></p> <p>L'emprise au sol maximum est fixée à 75 % de la superficie de l'unité foncière. Toutefois, il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations</p>

	<p>nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs autorisés en application des dispositions du chapitre 1.</p> <p>L'emprise au sol des constructions annexes tels que garages et dépendances, ne peut excéder 8% de la surface du terrain</p> <p>→ La densité très forte de ces espaces limite les possibilités de réduction des phénomènes d'îlots de chaleur par le maintien d'espaces de pleine terre.</p> <p>→ A noter que, cette densité permet de mettre en œuvre des principes de densification de l'espace bâti et d'ainsi préserver les espaces naturels et agricoles de l'artificialisation et que le règlement permet de fixer des objectifs en matière de traitement des espaces et incite ainsi à proposer des espaces végétalisés sur les terrains ce qui contribue à l'atténuation de l'effet d'îlot de chaleur et participe à la gestion des eaux pluviales.</p> <p>Néanmoins, en UCV 2, au minimum 40% de la surface non occupée par l'emprise au sol des constructions devra être aménagé 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. Les plantations supprimées doivent faire l'objet de nouvelles plantations équivalentes réalisées sur l'unité foncière. Les clôtures végétalisées doivent être composées de plusieurs essences arbustives locales. Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales locales ou indigènes devra être privilégiée au détriment d'espèces exotiques potentiellement invasives (cf. liste en annexe).</p> <p>→ En augmentant la proportion d'espaces verts de pleine terre, la règle contribue à réduire les îlots de chaleur urbains. Les végétaux absorbent moins de chaleur que les surfaces minérales et rejettent de l'humidité dans l'air, ce qui contribue à rafraîchir les zones urbaines. Les espaces verts permettent une meilleure infiltration de l'eau de pluie dans le sol, réduisant ainsi le ruissellement et les risques d'inondation. Cette capacité d'absorption est particulièrement importante face à l'augmentation des précipitations intenses due au dérèglement climatique. La plantation d'essences locales ou indigènes favorise la résilience des écosystèmes urbains face aux changements climatiques. Les espèces locales sont mieux adaptées aux conditions climatiques régionales et peuvent mieux résister aux stress environnementaux.</p> <p>De plus, 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.</p> <p>→ Les plans de zonage identifient et protègent les espaces verts, garantissant leur préservation contre le développement urbain non contrôlé. Cela permet de conserver les habitats naturels et les écosystèmes urbains.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les espaces verts et les arbres jouent un rôle crucial dans la régulation de la température en milieu urbain. Ils absorbent la chaleur, augmentent l'humidité et créent des zones ombragées, réduisant ainsi les effets des îlots de chaleur urbains.</li> <li>• Le maintien des espaces verts en espaces perméables permet une meilleure infiltration des eaux pluviales dans le sol, réduisant le</li> </ul>
--	--

	<p>ruissellement et le risque d'inondations. Cela aide à recharger les nappes phréatiques et à prévenir l'érosion des sols.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• En maintenant les cheminements piétons en espaces perméables, l'article encourage la mobilité douce (marche, vélo) en offrant des itinéraires agréables et sécurisés, contribuant à la réduction des émissions de gaz à effet de serre liées aux transports.</li> </ul> <p>L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 10% de la surface de l'unité foncière.</p> <p>En zone Naturelle :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les exploitations forestières sont autorisées</li> <li>• Les autres activités sont interdites</li> </ul> <p>L'usage des sols en zone N :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Coupes et abattage d'arbres dans les espaces boisés classés sont autorisées</li> <li>• Travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer un élément de paysage identifié au titre de l'article L. 151-19 ou L. 151-23</li> </ul> <p>→ En fixant l'emprise au sol maximale des constructions à 10% de la surface de l'unité foncière, la règle préserve une grande partie de la surface foncière pour des espaces naturels. Cela aide à maintenir la végétation, les habitats naturels et les écosystèmes, ce qui favorise la biodiversité.</p> <p>En zone naturelle, seules les exploitations forestières sont autorisées tandis que les autres activités sont interdites. Cela limite les perturbations humaines et protège les habitats naturels et la biodiversité.</p> <p>Le passage des zones N* en zones N limite certaines activités (locaux techniques et industriels, établissements d'enseignement, salles d'art et de spectacles, activités de services et d'hébergement) ce qui limite la fragmentation des habitats naturels, les nuisances sonores, la pollution lumineuse et la production de déchets.</p> <p>Même si les coupes et abattages d'arbres sont réglementés, ils peuvent toujours avoir des impacts négatifs sur les habitats forestiers, la faune et la flore locales, surtout si elles ne sont pas correctement gérées. Même si les coupes et abattages d'arbres sont réglementés, ils peuvent toujours avoir des impacts négatifs sur les habitats forestiers, la faune et la flore locales, surtout si elles ne sont pas correctement gérées.</p> <p style="text-align: center;"><b>INCIDENCES POSITIVES :</b></p> <p>Les dispositions communes prévoient la préservation des zones humides avérées et identifiées par le SAGE de la Mauldre (repérées au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme). Et interdit de créer tout remblais susceptibles de porter atteinte à la zone humide, de réaliser des caves et sous-sols et aménagements de niveaux enterrés ou semi enterrés, d'implanter toute construction susceptible de gêner le fonctionnement de la zone humide en particulier les clôtures pleines sont interdites.</p> <p>→ La préservation des zones humides contribue à favoriser la résilience du territoire vis-à-vis du dérèglement climatique en préservant des milieux potentiellement plus frais et humides. Par ailleurs, les zones humides</p>
--	---



constituent des milieux importants pour l'écroulement et la gestion des crues en favorisant d'une part le stockage et d'autre part l'infiltration des eaux pluviales.

Les dispositions communes doivent rappeler que le territoire est soumis à **des risques d'inondation** par des phénomènes de remontées de nappe et que des solutions constructives doivent être mises en œuvre pour limiter les inondations.

→ La mention et le rappel de la nécessité de prendre en compte ces paramètres garantissent la prise en compte des risques d'inondations dans les projets ce qui contribue à améliorer la résilience du bâti dans une perspective d'aggravation des phénomènes d'inondations sur le territoire

Les dispositions communes précisent que dans les secteurs argileux il est attendu que des précautions particulières soient prises pour terrasser et fonder un ouvrage. Une plaquette en annexe rappelle les recommandations pour la construction de zones soumises au retrait et gonflement d'argiles.

→ La mention des phénomènes de retrait-gonflement des argiles (RGA) dans le règlement permet de favoriser la sensibilisation des porteurs de projet à ceux-ci, améliorant ainsi la résilience des bâtiments dans un contexte de dérèglement climatique accentuant l'importance du RGA.

Les dispositions prises dans l'ensemble des zones U (à l'exception de la zone UV1) permettent de favoriser le maintien de la pleine terre et de la végétalisation des espaces publics en définissant un % d'espaces végétalisés à atteindre à l'échelle de la parcelle.

- **En UCV 2**, au minimum 40% de la surface non occupée par l'emprise au sol des constructions devra être aménagée 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
- **En zone UR** : En UR 1 :
  - 40 % minimum de la surface de l'unité foncière non occupée par les emprises bâties devra être traitée 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 devra être traitée 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.
- **En zone UE** 30 % minimum de la surface non occupée par l'emprise des constructions devra être aménagée en espace libre de pleine terre.
- **En zone UAE** : 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 traités en espace vert de pleine terre.

Les dispositions dans l'ensemble des zones U (à l'exception de la zone UV1) visent à limiter la suppression de plantation ou de la compenser avec des plantations équivalentes.

	<p>→ L'obligation de végétalisation, avec la recherche d'un maintien d'espaces de pleine terre contribue au maintien d'espaces perméables et végétalisés au sein des opérations ce qui permet une amélioration de la capacité à l'échelle de la parcelle à limiter l'effet d'îlot de chaleur urbain mais également à gérer les eaux pluviales.</p> <p>Lorsque des plantations doivent être supprimées, les remplacer par des plantations équivalentes assure que la couverture végétale</p> <p>En zone UCV des dispositions sont mises en place pour les énergies renouvelables. Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de la toiture, dans le cas où ils sont posés en toiture</p> <p>→ La mise en œuvre de dérogations favorisant l'implantations de panneaux solaires contribue à la production d'énergie propre, réduisant la dépendance aux énergies fossiles et les émissions de CO2.</p> <p>Des dispositions sont mises en avant dans le cadre de la lutte contre les inondations, la gestion des eaux pluviales doit respecter le règlement du SAGE. A l'échelle de chaque unité foncière, on s'attachera à travailler selon le principe du « zéro rejet ». Il sera privilégié la mise en place d'une gestion alternative des eaux pluviales. On favorisera l'infiltration de ces eaux (noues paysagères, bassin ciel ouvert, jardins de pluies...) ainsi que leur récupération dans un objectif d'utilisation pour l'arrosage ou nettoyage des espaces extérieurs. Ainsi les pluies seront gérées à la source, au plus proche d'où elles sont tombées.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Infiltration à la parcelle de la pluie 10mm/24h dans des dispositifs à ciel ouvert (noues, bassins, jardins de pluie, etc...).</li> <li>• Gestion de la pluie 30 ans par le biais de divers dispositifs de rétention et en privilégiant l'infiltration via des dispositifs à ciel ouvert. En cas d'impossibilité technique, un débit de rejet est autorisé de 1l/s/ha au-delà de la pluie d'occurrence 10 ans.</li> </ul> <p>Un volume de rétention doit être mis en place, dimensionné pour retenir les surplus des débits non infiltrés pour une pluie de 50 mm d'occurrence 20 ans (qui correspond à un volume de 500 m<sup>3</sup> précipité sur un hectare en l'espace de 4 heures).</p> <p>Ce volume de rétention peut être à usages multiples (espaces de loisirs, parkings, etc.) et est équipé d'un ouvrage de régulation de sortie, limitant le débit à une valeur maximale de 1,2 litre/s/ha.</p> <p>→ La mise en œuvre de ces dispositions permet une meilleure prise en compte de l'aléa inondation et de la gestion active des eaux pluviales.</p>
--	---

### *Paysage et patrimoine*

Sont étudiés dans cette partie les éléments relatifs au paysage et au patrimoine, afin d'assurer la protection aussi bien des espaces paysagers que du bâti patrimonial et de la qualité architecturale et urbaine de la commune.

Sur le territoire de Fontenay-le-Fleury, cette thématique présente une sensibilité **faible** comme présenté au chapitre **Erreur ! Source du renvoi introuvable.**

EVALUATION ENVIRONNEMENTALE	
Effet	Description de l'effet potentiel

Potentiel	
(+)	<p style="text-align: center; color: red;"><b>INCIDENCES NEGATIVES :</b></p> <p>L'emprise au sol maximum est fixée à 75 % de la superficie de l'unité foncière. Toutefois, il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs autorisés en application des dispositions du chapitre 1.</p> <p>L'emprise au sol des constructions annexes tels que garages et dépendances, ne peut excéder 8% de la surface du terrain</p> <p>→ La densité très forte de ces espaces limite les possibilités de réduction des phénomènes d'îlots de chaleur par le maintien d'espaces de pleine terre.</p> <p>→ A noter que, cette densité permet de mettre en œuvre des principes de densification de l'espace bâti et d'ainsi préserver les espaces naturels et agricoles de l'artificialisation et que le règlement permet de fixer des objectifs en matière de traitement des espaces et incite ainsi à proposer des espaces végétalisés sur les terrains ce qui contribue à l'atténuation de l'effet d'îlot de chaleur et participe à la gestion des eaux pluviales.</p> <p>L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 10% de la surface de l'unité foncière.</p> <p>En zone Naturelle :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les exploitations forestières sont autorisées</li> <li>• Les autres activités sont interdites</li> </ul> <p>L'usage des sols en zone N :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Coupes et abattage d'arbres dans les espaces boisés classés sont autorisées</li> <li>• Travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer un élément de paysage identifié au titre de l'article L. 151-19 ou L. 151-23</li> </ul> <p>→ En fixant l'emprise au sol maximale des constructions à 10% de la surface de l'unité foncière, la règle préserve une grande partie de la surface foncière pour des espaces naturels. Cela aide à maintenir la végétation, les habitats naturels et les écosystèmes, ce qui favorise la biodiversité.</p> <p>En zone naturelle, seules les exploitations forestières sont autorisées tandis que les autres activités sont interdites. Cela limite les perturbations humaines et protège les habitats naturels et la biodiversité.</p> <p>Le passage des zones N* en zones N limite certaines activités (locaux techniques et industriels, établissements d'enseignement, salles d'art et de spectacles, activités de services et d'hébergement) ce qui limite la fragmentation des habitats naturels, les nuisances sonores, la pollution lumineuse et la production de déchets.</p> <p>Même si les coupes et abattages d'arbres sont réglementés, ils peuvent toujours avoir des impacts négatifs sur les habitats forestiers, la faune et la flore locales, surtout si elles ne sont pas correctement gérées. Même si les coupes et abattages d'arbres sont réglementés, ils peuvent toujours avoir des impacts négatifs sur les habitats forestiers, la faune et la flore locales, surtout si elles ne sont pas correctement gérées.</p> <p style="text-align: center; color: green;"><b>INCIDENCES POSITIVES :</b></p> <p>De plus, 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</p>

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.

→ Les plans de zonage identifient et protègent les espaces verts, garantissant leur préservation contre le développement urbain non contrôlé. Cela permet de conserver les habitats naturels et les écosystèmes urbains.

- Les espaces verts et les arbres jouent un rôle crucial dans la régulation de la température en milieu urbain. Ils absorbent la chaleur, augmentent l'humidité et créent des zones ombragées, réduisant ainsi les effets des îlots de chaleur urbains.
- Le maintien des espaces verts en espaces perméables permet une meilleure infiltration des eaux pluviales dans le sol, réduisant le ruissellement et le risque d'inondations. Cela aide à recharger les nappes phréatiques et à prévenir l'érosion des sols.
- En maintenant les cheminements piétons en espaces perméables, l'article encourage la mobilité douce (marche, vélo) en offrant des itinéraires agréables et sécurisés, contribuant à la réduction des émissions de gaz à effet de serre liées aux transports.

La mise en place de prescriptions ponctuelles pour le patrimoine bâti et naturel à protéger :

- Classement de certains espaces boisés au titre des EBC ;
- Lisière en Site Urbain Constitué (au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme)
- Lisière hors Site Urbain Constitué (au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme)
- Espace paysager remarquable (au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme)
- Bâti remarquable (au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme)

→ Les éléments du patrimoine bâti sont préservés.

Par ailleurs, au-delà du patrimoine bâti remarquable, il est attendu que l'ensemble du traitement des espaces libres permette une mise en valeur écologique et paysagère :

- Traitement soigné des abords de la construction (insertion dans le site) ;
- Traitement paysager approprié en fonction de l'organisation du bâti, de la composition des espaces libres voisins, de la topographie et de la configuration du terrain, de l'ensoleillement, de la gestion des eaux pluviales ;
- Traitement des éléments techniques et intégration des dispositifs de production d'énergie renouvelable en toiture ;
- Préservation des arbres existants et traitement des espaces libres avec un traitement arbustif ou arboré qualitatif.
- Traitement adapté des clôtures.

→ Ces dispositions garantissent une approche qualitative de l'urbanisme sur le territoire en assurant notamment une cohérence globale des réalisations avec l'existant.

	<p>Dans l'ensemble des secteurs, les plantations doivent valoriser les essences locales, indigènes.</p> <p>→ La mise en œuvre de ces dispositions permet de favoriser la plantation d'essences connues de la faune locale</p> <p>Les aires de stationnement extérieur, de plus de 4 places, seront traitées en matériaux perméables de type dalles gazon ou stabilisés ou tout autre matériau permettant l'infiltration directe des eaux pluviales.</p> <p>L'obligation d'un traitement perméable ne s'applique pas pour les <b>2 premières places de stationnement extérieur</b>.</p> <p>→ La mise en œuvre de ces dispositions permet de favoriser un espace paysager plus agréable</p>
--	---

### Biodiversité et milieu naturel

Sont étudiés dans cette partie les éléments relatifs à la biodiversité et aux écosystèmes. Il s'agit de pouvoir analyser les effets du règlement par rapport à 3 aspects qui sont :

- La préservation des espaces d'intérêt pour la biodiversité ;
- La valorisation et le renforcement des continuités écologiques ;
- L'amélioration de l'appréhension des espaces naturels et végétalisés pour la population.

Sur le territoire de Fontenay-le-Fleury, cette thématique présente une sensibilité **moyenne** comme présenté au chapitre **Erreur ! Source du renvoi introuvable**.

EVALUATION ENVIRONNEMENTALE	
Effet potentiel	Description de l'effet potentiel
(+)	<p><b>INCIDENCES NEGATIVES :</b></p> <p>L'emprise au sol maximum est fixée à 75 % de la superficie de l'unité foncière. Toutefois, il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs autorisés en application des dispositions du chapitre 1.</p> <p>L'emprise au sol des constructions annexes tels que garages et dépendances, ne peut excéder 8% de la surface du terrain</p> <p>→ La densité très forte de ces espaces limite les possibilités de réduction des phénomènes d'îlots de chaleur par le maintien d'espaces de pleine terre.</p> <p>→ A noter que, cette densité permet de mettre en œuvre des principes de densification de l'espace bâti et d'ainsi préserver les espaces naturels et agricoles de l'artificialisation et que le règlement permet de fixer des objectifs en matière de traitement des espaces et incite ainsi à proposer des espaces végétalisés sur les terrains ce qui contribue à l'atténuation de l'effet d'îlot de chaleur et participe à la gestion des eaux pluviales.</p>
	<p><b>INCIDENCES POSITIVES :</b></p> <p>L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 10% de la surface de l'unité foncière.</p> <p>En zone Naturelle :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les exploitations forestières sont autorisées</li> </ul>



	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les autres activités sont interdites</li> </ul> <p>L'usage des sols en zone N :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Coupes et abattage d'arbres dans les espaces boisés classés sont autorisées</li> <li>• Travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer un élément de paysage identifié au titre de l'article L. 151-19 ou L. 151-23</li> </ul> <p>→ En fixant l'emprise au sol maximale des constructions à 10% de la surface de l'unité foncière, la règle préserve une grande partie de la surface foncière pour des espaces naturels. Cela aide à maintenir la végétation, les habitats naturels et les écosystèmes, ce qui favorise la biodiversité.</p> <p>En zone naturelle, seules les exploitations forestières sont autorisées tandis que les autres activités sont interdites. Cela limite les perturbations humaines et protège les habitats naturels et la biodiversité.</p> <p>Le passage des zones N* en zones N limite certaines activités (locaux techniques et industriels, établissements d'enseignement, salles d'art et de spectacles, activités de services et d'hébergement) ce qui limite la fragmentation des habitats naturels, les nuisances sonores, la pollution lumineuse et la production de déchets.</p> <p>Même si les coupes et abattages d'arbres sont réglementés, ils peuvent toujours avoir des impacts négatifs sur les habitats forestiers, la faune et la flore locales, surtout si elles ne sont pas correctement gérées. Même si les coupes et abattages d'arbres sont réglementés, ils peuvent toujours avoir des impacts négatifs sur les habitats forestiers, la faune et la flore locales, surtout si elles ne sont pas correctement gérées.</p> <p>Les dispositions communes prévoient la préservation des zones humides avérées et identifiées par le SAGE de la Mauldre (repérées au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme). Et interdit de créer tout remblais susceptibles de porter atteinte à la zone humide, de réaliser des naves et sous-sols et aménagements de niveaux enterrés ou semi enterrés, d'implanter toute construction susceptible de gêner le fonctionnement de la zone humide en particulier les clôtures pleines sont interdites.</p> <p>→ La préservation des zones humides contribue à favoriser la résilience du territoire vis-à-vis du dérèglement climatique en préservant des milieux potentiellement plus frais et humides. Par ailleurs, les zones humides constituent des milieux importants pour l'écroulement et la gestion des crues en favorisant d'une part le stockage et d'autre part l'infiltration des eaux pluviales.</p> <p>Les dispositions prises dans l'ensemble des zones U (à l'exception de la zone UV1) permettent de favoriser le maintien de la pleine terre et de la végétalisation des espaces publics en définissant un % d'espaces végétalisés à atteindre à l'échelle de la parcelle.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>En UCV 2</b>, au minimum 40% de la surface non occupée par l'emprise au sol des constructions devra être aménagée 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</li> <li>- <b>En zone UR</b> : En UR 1 :</li> </ul>
--	---

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 40 % minimum de la surface de l'unité foncière non occupée par les emprises bâties devra être traitée en espace vert de pleine terre.</li> <li>• En UR 2 et UR 3 : 70 % minimum de la surface de l'unité foncière non occupée par les emprises bâties devra être traitée en espace vert de pleine terre.</li> <li>• En UR 4 : 30 % minimum de la surface de l'unité foncière devra être traitée en espace vert de pleine terre.</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>En zone UE</b> 30 % minimum de la surface non occupée par l'emprise des constructions devra être aménagée en espace libre de pleine terre.</li> <li>- <b>En zone UAE</b> : 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.</li> </ul> <p>Les dispositions dans l'ensemble des zones U (à l'exception de la zone UV1) vise à limiter la suppression de plantation ou de la compenser avec des plantations équivalentes.</p> <p>→ L'obligation de végétalisation, avec la recherche d'un maintien d'espaces de pleine terre contribue au maintien d'espaces perméables et végétalisés au sein des opérations ce qui permet une amélioration de la capacité à l'échelle de la parcelle à limiter l'effet d'îlot de chaleur urbain mais également à gérer les eaux pluviales.</p> <p>Lorsque des plantations doivent être supprimées, les remplacer par des plantations équivalentes assure que la couverture végétale</p> <p>Dans l'ensemble des secteurs, les plantations doivent valoriser les essences locales, indigènes.</p> <p>→ La mise en œuvre de ces dispositions permet de favoriser la plantation d'essences connues de la faune locale</p> <p>Les aires de stationnement extérieur, de plus de 4 places, seront traitées en matériaux perméables de type dalles gazon ou stabilisés ou tout autre matériau permettant l'infiltration directe des eaux pluviales.</p> <p>L'obligation d'un traitement perméable ne s'applique pas pour les <b>2 premières places de stationnement extérieur</b>.</p> <p>→ La mise en œuvre de ces dispositions permet de favoriser l'infiltration des eaux de pluies à la source et de réduire la perméabilité des sols. Elle favorise la présence d'une végétation en espace urbain.</p> <p>Les dispositions de la commune prévoient l'inconstructibilité autour de l'axe autoroutier.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Sur une longueur de 100 mètres de part et d'autre de l'axe de l'autoroute, toute construction est interdite sur les périmètres d'inconstructibilité identifiés.</li> </ul> <p>→ L'inconstructibilité en bordure d'autoroute permet de préserver les bordures boisées et haies, cela aide à maintenir la végétation, les habitats naturels et les écosystèmes, ce qui favorise la biodiversité et les continuités écologiques.</p>
--	---

	<p>Les dispositions de la commune prévoient la protection des lisières de bois et de forêts en dehors des sites urbains constitués.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Il est interdit de construire dans la bande des 100 mètres de protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares identifiés.</li> <li>• Toutefois sont permis dans la marge de 50 mètres, la réfection des constructions existantes et les bâtiments à destination agricole ou d'exploitation forestière.</li> </ul> <p>→ La protection de ces lisières permet le maintien de la végétation, des habitats naturels, des écosystèmes. Cela permet également de conserver les continuités écologiques.</p>
--	---

## Préservation des ressources

Sont étudiés dans cette partie les éléments relatifs aux ressources naturelles Il s'agit de pouvoir analyser les effets du règlement par rapport aux éléments suivants :

- La gestion de la ressource en eau ;
- La gestion de l'énergie (consommations et énergies renouvelables) ;
- La gestion des déchets ;
- L'économie de foncier

Sur le territoire de Fontenay-le-Fleury, cette thématique présente une sensibilité **moyenne** comme présenté au chapitre **Erreur ! Source du renvoi introuvable.**

EVALUATION ENVIRONNEMENTALE	
Effet potentiel	Description de l'effet potentiel
(+/-)	<p><b>INCIDENCES NEGATIVES :</b></p> <p>Les dispositions de chaque zone permettent de définir les exigences minimales de stationnement requises sur chaque secteur afin de répondre aux besoins des habitants du territoire. Une distinction est effectuée entre les secteurs situés à moins de 500m d'une station de transport guidé ou d'un transport collectif en site propre et les secteurs situés au-delà de ce périmètre pour les places de stationnement dédiés aux bureaux.</p> <p>Cette disposition permet de réduire le nombre de places de stationnement disponibles dans les secteurs profitant d'une capacité de report modal</p> <p>En revanche, le règlement ne profite pas de la faculté offerte au PLU de fixer des normes-plafond à proximité des points d'accès aux transports en commun.</p> <p>→ Le fait de ne pas fixer de normes maximales en matière de stationnement automobile peut engendrer une consommation excessive de foncier pour réaliser des parkings. De plus, le fait de ne pas fixer de normes plafonds peut favoriser la création d'un nombre de places très important par logement et défavorise donc le recours au mode de transports alternatifs en facilitant les possibilités de stationnement des véhicules motorisés lors de la réalisation d'opérations (moins de limitation des émissions de GES)</p> <p>L'emprise au sol maximum est fixée à 75 % de la superficie de l'unité foncière. Toutefois, il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs autorisés en application des dispositions du chapitre 1.</p> <p>L'emprise au sol des constructions annexes tels que garages et dépendances, ne peut excéder 8% de la surface du terrain</p> <p>→ Une emprise au sol, pouvant atteindre des parts très importantes de la parcelle limite la part d'espaces libres permettant, entre autres de favoriser une gestion à ciel ouvert / au point de chute des eaux pluviales et limite les possibilités de rafraîchissement par la végétation, la présence de la pleine terre ce qui favorise l'ICU et donc les besoins de rafraîchissement du bâti.</p> <p>→ En permettant une emprise au sol importante, les possibilités de densification offertes contribuent à favoriser le principe d'une densification douce des espaces urbains et limite donc les besoins d'extension urbaine.</p>

### INCIDENCES POSITIVES :

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 10% de la surface de l'unité foncière.

En zone Naturelle :

- Les exploitations forestières sont autorisées
- Les autres activités sont interdites

L'usage des sols en zone N :

- Coupes et abattage d'arbres dans les espaces boisés classés sont autorisées
- Travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer un élément de paysage identifié au titre de l'article L. 151-19 ou L. 151-23

→ En fixant l'emprise au sol maximale des constructions à 10% de la surface de l'unité foncière, la règle préserve une grande partie de la surface foncière pour des espaces naturels. Cela aide à maintenir la végétation, les habitats naturels et les écosystèmes, ce qui favorise la biodiversité.

En zone naturelle, seules les exploitations forestières sont autorisées tandis que les autres activités sont interdites. Cela limite les perturbations humaines et protège les habitats naturels et la biodiversité.

Le passage des zones N\* en zones N limite certaines activités (locaux techniques et industriels, établissements d'enseignement, salles d'art et de spectacles, activités de services et d'hébergement) ce qui limite la fragmentation des habitats naturels, les nuisances sonores, la pollution lumineuse et la production de déchets.

Même si les coupes et abattages d'arbres sont réglementés, ils peuvent toujours avoir des impacts négatifs sur les habitats forestiers, la faune et la flore locales, surtout si elles ne sont pas correctement gérées. Même si les coupes et abattages d'arbres sont réglementés, ils peuvent toujours avoir des impacts négatifs sur les habitats forestiers, la faune et la flore locales, surtout si elles ne sont pas correctement gérées.

Les dispositions communes prévoient la préservation des zones humides ou présumées humides identifiées par la DRIEE (repérées au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme). Et prévoient que pour l'ensemble des secteurs concernés par une enveloppe de zone humide de classe 3 (DRIEAT) une étude devra être réalisée préalablement à tout dépôt de permis.

→ La préservation des zones humides contribue à favoriser la résilience du territoire vis-à-vis du dérèglement climatique en préservant des milieux potentiellement plus frais et humides. Par ailleurs, les zones humides constituent des milieux importants pour l'écroulement et la gestion des crues en favorisant d'une part le stockage et d'autre part l'infiltration des eaux pluviales.

→ Cette disposition garantit la mise en œuvre d'un projet de PLU qui favorise la prise en compte des grands ensembles naturels et limite l'emprise au sol.

Dans le règlement du PLU, lorsque les logements mentionnés aux 1° à 3° de l'article L. 151-34 sont situés à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et que la



	<p>qualité de la desserte le permet, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus de 0,5 aire de stationnement par logement.</p> <p>→ La limitation du nombre d'air de stationnement pour les logements à moins de 50 mètres d'une gare incite au report modal et à l'usage des transports en commun.</p> <p>Le règlement du PLU rappelle les normes imposées par le Code de la Construction et de l'Habitation, d'après le décret du 25 juin 2022 et l'arrêté du 30 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Désormais les bâtiments à usage industriel ou tertiaire doivent prévoir à minima 1,5 m<sup>2</sup> pour 100m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les stationnements vélos.</li> </ul> <p>→ L'obligation de création de stationnement dédié vélos permet de faciliter, pour les salariés, la pratique du vélo en assurant l'accessibilité et la sécurité des stationnements ce qui participe à la réduction des besoins liés à l'usage de la voiture individuelle carbonée.</p> <p>Dans les différentes zones du PLU, il est prévu la réalisation de stationnement pour les véhicules pour les véhicules électriques. Des dispositifs de recharge électrique mais également d'entretien des vélos devront être mis à dispositions. La mise en place de places pour les vélos spéciaux est encouragée</p> <p>→ L'obligation de création de stationnement dédié aux véhicules électriques permettent de faciliter, pour les habitants, la pratique du vélo en assurant la disponibilité et l'accessibilité des stationnements ce qui participe à la réduction des besoins liés à l'usage de la voiture individuelle carbonée.</p> <p>Les bâtiments neufs (sous certaines conditions) doivent être équipés de manière à permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.</p> <p>→ La mise en place de systèmes de recharge sur le secteur permet de faciliter la transition d'une mobilité carbonée (source d'émissions importantes) à une mobilité moins carbonée.</p> <p>Dans l'ensemble des zones il est précisé que des dérogations aux règles d'emprises, recul etc peuvent être prises afin de favoriser l'amélioration de la performance énergétique des logements (isolation)</p> <p>→ La mise en œuvre de dérogations favorisant l'isolation des logements contribue à assurer l'amélioration de la performance énergétique globale du bâti ce qui en limite les consommations énergétiques.</p> <p>La mise en place de dispositifs de productions d'énergies renouvelables est autorisée, sous condition, dans toutes les zones.</p> <p>→ La possibilité offerte de produire de l'énergie locale au sein du PLU garantit la possibilité pour le territoire de renforcer son autonomie énergétique et de réduire sa dépendance aux énergies fossiles.</p> <p>Les dispositions communes indiquent la nécessité de mettre en œuvre des espaces de stockage des ordures ménagères nécessaire au ramassage des déchets par tri sélectif mais également la mise en œuvre de dispositifs</p>
--	---

permettant le compostage. La gestion des déchets de chantier est également évoquée en privilégiant les réalisations valorisant l'existant.

→ La mise en place d'espaces de dimensions adaptées permet de garantir la mise à disposition aux habitants de dispositifs de tri et de contribuer à la réduction globale des volumes de déchets gérés sur le territoire.

En zone UCV des dispositions sont mises en place pour les énergies renouvelables. Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de la toiture, dans le cas où ils sont posés en toiture

→ La mise en œuvre de dérogations favorisant l'implantations de panneaux solaires contribue à la production d'énergie propre, réduisant la dépendance aux énergies fossiles et les émissions de CO<sub>2</sub>.

Les aires de stationnement extérieur, de plus de 4 places, seront traitées en matériaux perméables de type dalles gazon ou stabilisés ou tout autre matériau permettant l'infiltration directe des eaux pluviales.

L'obligation d'un traitement perméable ne s'applique pas pour les **2 premières places de stationnement extérieur**.

→ La mise en œuvre de ces dispositions permet de favoriser l'infiltration des eaux de pluies à la source et de réduire la perméabilité des sols. Elle favorise la présence d'une végétation en espace urbain.

Des dispositions sont mises en avant dans le cadre de la lutte contre les inondations, la gestion des eaux pluviales doit respecter le règlement du SAGE. A l'échelle de chaque unité foncière, on s'attachera à travailler selon le principe du « zéro rejet ». Il sera privilégié la mise en place d'une gestion alternative des eaux pluviales. On favorisera l'infiltration de ces eaux (noues paysagères, bassin ciel ouvert, jardins de pluies...) ainsi que leur récupération dans un objectif d'utilisation pour l'arrosage ou nettoyage des espaces extérieurs. Ainsi les pluies seront gérées à la source, au plus proche d'où elles sont tombées.

- Infiltration à la parcelle de la pluie 10mm/24h dans des dispositifs à ciel ouvert (noues, bassins, jardins de pluie, etc...).
- Gestion de la pluie 30 ans par le biais de divers dispositifs de rétention et en privilégiant l'infiltration via des dispositifs à ciel ouvert. En cas d'impossibilité technique, un débit de rejet est autorisé de 1l/s/ha au-delà de la pluie d'occurrence 10 ans.

Un volume de rétention doit être mis en place, dimensionné pour retenir les surplus des débits non infiltrés pour une pluie de 50 mm d'occurrence 20 ans (qui correspond à un volume de 500 m<sup>3</sup> précipité sur un hectare en l'espace de 4 heures).

Ce volume de rétention peut être à usages multiples (espaces de loisirs, parkings, etc.) et est équipé d'un ouvrage de régulation de sortie, limitant le débit à une valeur maximale de 1,2 litre/s/ha.

→ La mise en œuvre de ces dispositions permet une meilleure prise en compte de l'aléa inondation et de la gestion active des eaux pluviales.

La récupération des eaux de pluie, pour des usages non domestiques, doit être favorisée.

→ Le recours à la récupération des eaux de pluie pour certains usages contribue à favoriser la réduction de la pression sur la ressource en eau potable en offrant la possibilité de recourir à d'autres sources d'eau.

	<p>Les dispositions communes indiquent la nécessité de mettre en œuvre des espaces de stockage des ordures ménagères nécessaire au ramassage des déchets par tri sélectif mais également la mise en œuvre de dispositifs permettant le compostage. La gestion des déchets de chantier doit également évoquée en privilégiant les réalisations valorisant l'existant.</p> <p>→ La mise en place d'espaces de dimensions adaptées permet de garantir la mise à disposition aux habitants de dispositifs de tri et de contribuer à la réduction globale des volumes de déchets gérés sur le territoire.</p>
--	--

### Risques et santé de la population

Sont étudiés dans cette partie les éléments relatifs aux risques et aux nuisances et à leur impact sur la population. Il s'agit de pouvoir analyser les effets du règlement par rapport aux éléments suivants :

- L'exposition aux risques technologiques ;
- L'exposition aux risques naturels ;
- L'exposition aux nuisances

Sur le territoire de Fontenay-le-Fleury, cette thématique présente une sensibilité **forte** comme présenté au chapitre **Erreur ! Source du renvoi introuvable.**

EVALUATION ENVIRONNEMENTALE	
Effet potentiel	Description de l'effet potentiel
(+/ -)	<p><b>INCIDENCES NEGATIVES :</b></p> <p>Le PLU de Fontenay-le-Fleury permet la densification d'espaces urbains (notamment secteurs d'OAP) au sein de secteurs concernés par des nuisances ou une exposition aux risques.</p> <p>Les sites concernés par les risques d'inondations de manière sectorielle :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. OAP du vieux village</li> <li>2. OAP Le centre-ville</li> <li>3. OAP Fossé Pathé (risques très élevés)</li> </ol> <p>Les sites concernés par les risques élevés en termes de retraits et gonflement d'argile :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. OAP fossé Pathé</li> <li>2. OAP le vieux village</li> </ol> <p>→ La densification au sein des secteurs d'OAP conduit à une augmentation de l'exposition des biens et des personnes à des risques naturels.</p> <p>Par ailleurs, les personnes sont exposées à des nuisances sonores et des pollutions atmosphériques en raison de la proximité avec les départementales.</p> <p>Les dispositions de chaque zone permettent de définir les exigences minimales de stationnement requises sur chaque secteur afin de répondre aux besoins des</p>

habitants du territoire. Une distinction est effectuée entre les secteurs situés à moins de 500m d'une station de transport guidé ou d'un transport collectif en site propre et les secteurs situés au-delà de ce périmètre pour les places de stationnement dédiés aux bureaux. Cette disposition permet de réduire le nombre de places de stationnement disponibles dans les secteurs profitant d'une capacité de report modal

En revanche, le règlement ne profite pas de la faculté offerte au PLU de fixer des normes-plafond à proximité des points d'accès aux transports en commun.

En revanche, le règlement ne profite pas de la faculté offerte au PLU de fixer des normes-plafond à proximité des points d'accès aux transports en commun.

→ Le fait de ne pas fixer de normes maximales en matière de stationnement automobile peut inciter à l'utilisation de la voiture individuelle source d'émissions de polluants atmosphériques et de nuisances sonores.

### INCIDENCES POSITIVES :

Le risque d'aléa retrait-gonflement des argiles est rappelé dans les dispositions communes et le lien aux annexes du PLU est fait.

→ Le rappel aux dispositions visant à intégrer le phénomène de retrait-gonflement des sols argileux dans le PLU permet d'améliorer la prise en compte de ce phénomène dans les nouvelles constructions.

Les risques liés aux phénomènes d'inondation (par débordement de cours d'eau ou remontées de nappe) sont rappelés dans les dispositions générales. Pour les phénomènes de remontées de nappe il est demandé que les méthodes constructives soient adaptées.

→ Le rappel aux dispositions visant à intégrer les problématiques d'inondation sous leurs différentes formes, le PLU permet d'améliorer la prise en compte de ce phénomène dans les nouvelles constructions.

Dans les différentes zones du PLU, il est prévu la réalisation de stationnement pour les vélos.

→ L'obligation de création de stationnement dédié aux vélos permet de faciliter, pour les habitants, la pratique du vélo en assurant la disponibilité et l'accessibilité des stationnements ce qui participe à la réduction des besoins liées à l'usage de la voiture individuelle carbonée.

L'ensemble des espaces naturels du territoire font l'objet d'un zonage visant à préserver leur caractère non artificialisé :

- 11 % d'emprise au sol maximum en zone N

→ Le maintien de ces espaces permet d'acter la préservation d'espaces naturels assurant en partie la régulation thermique du territoire. Le maintien d'espaces extérieurs résidentiels végétalisés et boisés permet, en milieu urbain de favoriser la préservation d'espaces favorisant le rafraîchissement et contribue à préserver les espaces de ressourcement pour la population.

Des dispositions sont mises en avant dans le cadre de la lutte contre les inondations, la gestion des eaux pluviales doit respecter le règlement du SAGE. A l'échelle de chaque unité foncière, on s'attachera à travailler selon le principe du « zéro rejet ». Il sera privilégié la mise en place d'une gestion alternative des eaux

	<p>pluviales. On favorisera l'infiltration de ces eaux (noues paysagères, bassin ciel ouvert, jardins de pluies...) ainsi que leur récupération dans un objectif d'utilisation pour l'arrosage ou nettoyage des espaces extérieurs. Ainsi les pluies seront gérées à la source, au plus proche d'où elles sont tombées.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Infiltration à la parcelle de la pluie 10mm/24h dans des dispositifs à ciel ouvert (noues, bassins, jardins de pluie, etc...).</li> <li>• Gestion de la pluie 30 ans par le biais de divers dispositifs de rétention et en privilégiant l'infiltration via des dispositifs à ciel ouvert. En cas d'impossibilité technique, un débit de rejet est autorisé de 1l/s/ha au-delà de la pluie d'occurrence 10 ans.</li> </ul> <p>Un volume de rétention doit être mis en place, dimensionné pour retenir les surplus des débits non infiltrés pour une pluie de 50 mm d'occurrence 20 ans (qui correspond à un volume de 500 m<sup>3</sup> précipité sur un hectare en l'espace de 4 heures).</p> <p>Ce volume de rétention peut être à usages multiples (espaces de loisirs, parkings, etc.) et est équipé d'un ouvrage de régulation de sortie, limitant le débit à une valeur maximale de 1,2 litre/s/ha.</p> <p>→ La mention et le rappel de la nécessité de prendre en compte ces paramètres garantissent la prise en compte des risques d'inondations dans les projets ce qui contribue à améliorer la résilience du bâti dans une perspective d'aggravation des phénomènes d'inondations sur le territoire.</p> <p>Les dispositions de la commune prévoient l'inconstructibilité autour de l'axe autoroutier.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Sur une longueur de 100 mètres de part et d'autre de l'axe de l'autoroute, toute construction est interdite sur les périmètres d'inconstructibilité identifiés.</li> </ul> <p>→ Cette inconstructibilité à proximité de l'autoroute préserve les habitants des nuisances atmosphériques et sonores induites pour l'infrastructure.</p>
--	---



#### 4.3.4 Synthèse de l'analyse du règlement

Le règlement écrit et le zonage du projet de PLU de la commune de Fontenay-le-Fleury possède des incidences mitigées sur plusieurs thématiques environnementales :

- Les caractéristiques physiques du territoire en raison du fait qu'il permet dans certains secteurs une emprise au sol très importante qui favorise le phénomène d'îlot de chaleur et accroît la vulnérabilité en période de sécheresse mais aussi vis-à-vis de l'infiltration des eaux pluviales ;
- Les risques et la santé de la population en raison du fait qu'il autorise l'urbanisation ou permet la densification de secteurs dans des secteurs à proximité d'infrastructures sources de nuisances sonores ou dans des secteurs soumis à des risques.
- Les risques liés à l'urbanisation dans des zones d'aléas important pour le retrait et gonflement d'argile et inondations.

THEMATIQUE	REGLEMENT
Caractéristiques physiques du territoire	(+)
Paysage et patrimoine	(+)
Biodiversité et écosystèmes	(+)
Préservation des ressources	(+/-)
Risque et santé de la population	(+/-)

## **4.4 Synthèse de l'effet du PLU sur l'environnement**

Les différentes pièces du PLU n'ont pas vocation à être traitée de manière indépendante les unes des autres, ainsi, le PADD constitue le socle de toute la politique développée par la suite dans le PLU. Les OAP et le règlement permettent de cadrer et affiner les attendus pour chacune des zones. Ils permettent notamment de répondre à certaines incidences engendrées par les choix effectués dans le PADD. Cette partie vise donc à remettre en perspective les différentes pièces du PLU étudiées précédemment de manière à analyser l'effet global du PLU. Elle resynthétise également les mesures d'évitement et de réduction mises en place.

### **4.4.1 Caractéristiques physiques du territoire**

Pour rappel, les analyses développées dans les chapitres précédents ont mis en avant que :

- Le projet politique porté par le PADD exerce une influence positive (+) sur les caractéristiques physiques du territoire ;
- Les OAP ont globalement une incidence positive (+) sur les caractéristiques physiques du territoire ;
- Le règlement a une incidence positive à mitigée (+/-) sur les caractéristiques physiques du territoire.

La combinaison des différentes pièces du PLU a permis de traduire et renforcer ces ambitions en mettant en œuvre des mesures d'évitement et de réduction visant à améliorer, dans les projets, la prise en compte des problématiques liées au phénomène d'ICU.

- **EVITEMENT :**
  - Le règlement a permis de maintenir une emprise au sol limitée dans un certain nombre de secteurs du territoire et contribue ainsi au maintien de la pleine terre et d'espaces libres qui participent de la résilience du territoire.
- **REDUCTION :**
  - Dans le cadre des OAP des objectifs en matière de végétalisation et de vigilance vis-à-vis du traitement des espaces extérieurs et de la connexion au territoire contribue à limiter l'élévation des températures liées à la densification des secteurs.

**Le projet de PLU a donc globalement un effet positif (+) sur les caractéristiques physiques du territoire.**

#### 4.4.2 Paysage et patrimoine

Pour rappel, les analyses développées dans les chapitres précédents ont mis en avant que :

- Le projet politique porté par le PADD exerce une influence très positive (+) sur le paysage et le patrimoine ;
- Les OAP ont globalement une incidence positive (+) sur le paysage et le patrimoine ;
- Le règlement a une incidence positive (+) sur le paysage et le patrimoine.

La combinaison des différentes pièces du PLU a permis de garantir la prise en compte et la valorisation du paysage et du patrimoine local en mettant notamment en œuvre des mesures d'évitement et de réduction adaptées :

- **EVITEMENT :**
  - o La protection et la préservation stricte des éléments patrimoniaux par l'identification au plan de zonage et au règlement graphique des éléments de patrimoine à préserver. De la même manière, les espaces boisés classés, espaces paysagers à préserver sont protégés au titre de différents articles du code de l'environnement.
- **REDUCTION :**
  - o Le règlement impose des dispositions visant à assurer l'intégration des futures réalisations au sein des différentes zones du PLU tant en termes d'implantation, de traitement du bâti que du traitement des espaces extérieurs.
  - o Les OAP définissent des ambitions en matière de traitement des espaces et des transitions notamment dans les secteurs les plus sensibles d'un point de vue paysager.

**Le projet de PLU a donc un effet très positif (+) sur le paysage et le patrimoine.**

#### 4.4.3 Biodiversité et milieu naturel

Pour rappel, les analyses développées dans les chapitres précédents ont mis en avant que :

- Le projet politique porté par le PADD exerce une influence très positive (+) sur la biodiversité et le milieu naturel ;
- Les OAP ont globalement une incidence positive (+) sur la biodiversité et le milieu naturel ;
- Le règlement a une incidence mitigée (+/-) sur le paysage et le patrimoine.

La combinaison des différentes pièces du PLU a permis de garantir la prise en compte de la biodiversité et du milieu naturel en mettant notamment en œuvre des mesures d'évitement et de réduction adaptées :

- **EVITEMENT :**
  - o Le maintien en zone naturelle et agricole des espaces naturels et agricoles du territoire permet d'assurer leur préservation et leur protection dans le temps. De la même manière, la matérialisation au règlement graphique d'espaces boisés classés, d'espaces paysagers à préserver, permet d'assurer la conservation de milieux favorables à la biodiversité et d'assurer une certaine perméabilité des milieux.
- **REDUCTION :**

- Les différents secteurs urbains font l'objet de dispositions permettant la mise en œuvre d'une végétalisation qualitative des espaces libres sur les parcelles.
- La mise en œuvre de mesures au sein des OAP, visant à assurer la préservation des habitats et milieux d'intérêts, contribue au maintien d'une certaine qualité des espaces libres au sein des projets. Par ailleurs, les dispositions prises dans le cadre de l'OAP trame verte et bleue contribue, sur l'ensemble du territoire, à assurer une certaine ambition dans le traitement de la biodiversité dans les projets privés et l'espace public.

#### **Le projet de PLU a donc un effet positif (+) sur la biodiversité et les milieux naturels :**

##### **4.4.4 Préservation de ressources**

Pour rappel, les analyses développées dans les chapitres précédents ont mis en avant que :

- Le projet politique porté par le PADD exerce une influence positive (+) sur la préservation des ressources ;
- Les OAP ont globalement une incidence positive (+) sur la préservation des ressources ;
- Le règlement a une incidence mitigée (+/-) sur la préservation des ressources ;

Le projet porté sur le territoire a un impact plutôt limité sur les ressources et contribue en partie à leur préservation et économie. Dans le cadre des différentes pièces du PLU, les mesures suivantes ont été mises en œuvre :

- **EVITEMENT :**
  - Le projet développé a permis de garantir la préservation des principaux espaces naturels et agricoles existants sur le territoire (zone A ou N).
- **REDUCTION :**
  - Le règlement permet de garantir le maintien d'une part d'espaces libres dans la quasi-totalité des secteurs urbains et de garantir ainsi la préservation des ressources en eau mais également d'améliorer la préservation du foncier. La mise en œuvre de mesures propices au développement des mobilités douces favorise par ailleurs la réduction des consommations énergétiques et émissions de GES.

#### **Le projet de PLU a donc un effet mitigé (+/-) à positif (+) sur la préservation des ressources.**

**Les projets sont faits sur des espaces déjà urbanisées qui sont requalifiés et favorise la prise en compte des eaux pluviales et les transitions entre les différents espaces avec des lisières.**

##### **4.4.5 Risques et santé de la population**

Pour rappel, les analyses développées dans les chapitres précédents ont mis en avant que :

- Le projet politique porté par le PADD exerce une influence mitigée (+) sur les risques et la santé des populations ;
- Les OAP ont globalement une incidence mitigée (+/-) sur la préservation des ressources ;
- Le règlement a une incidence positive (+/-) sur la préservation des ressources ;

Les différentes pièces du PLU ont permis de mettre en œuvre des mesures d'évitement et de réduction visant à réduire, l'incidence du projet de territoire sur l'exposition aux risques et nuisances :

- **EVITEMENT :**
  - Le projet développé a permis de garantir la préservation des principaux espaces naturels et agricoles existants sur le territoire (zone A ou N).
- **REDUCTION :**
  - Le règlement permet de rappeler et identifier les risques existants sur le territoire (argiles, inondations par remontées de nappe) ce qui favorise une meilleure appréhension par les porteurs de projets des éléments à intégrer dans la conception et la réflexion du projet.

Malgré la mise en œuvre des mesures d'évitement et de réduction, le niveau d'incidence du PLU reste d'ordre mitigé (+/-).

Les incidences mitigées sont liées au fait que des choix d'implantation de localisation de secteur de développement au sein de secteurs exposés à des risques ou des nuisances multifactorielles et de l'absence de rappel dans certaines OAP des risques auxquels sont exposés certains secteurs.



#### **4.5      Exposé des conséquences éventuelles de l'adoption du plan sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier l'évaluation des incidences Natura 2000 mentionnée à l'article L. 414-4 du code de l'environnement**

##### **4.6      Effets directs sur les sites Natura 2000**

La révision projetée n'a aucun effet direct sur les sites Natura 2000 puisqu'il n'existe aucun site sur le territoire de la commune de Fontenay-le-Fleury. Ainsi, le projet de PLU ne prévoit aucune urbanisation nouvelle ou mise en œuvre de projets à proximité immédiate d'un site Natura 2000.

Le projet de révision du PLU de Fontenay-le-Fleury n'a aucune incidence directe sur les sites Natura 2000.

##### **4.7      Effets indirects sur les sites Natura 2000**

La commune de Fontenay-le-Fleury est située à environ une dizaine de kilomètres des sites les plus proches. Ceux-ci relèvent de la Directive Oiseau : « FR1110025 - ETANG DE SAINT QUENTIN ».

Au regard de ces caractéristiques, le projet de révision de PLU de Fontenay-le-Fleury n'est pas susceptible d'avoir une incidence indirecte sur le site Natura 2000 compte tenu du fait que :

- Le site est à distance importante de la commune ce qui limite la connectivité écologique entre les milieux rencontrés ;
- Les sites de la directive Oiseaux permettent la protection d'espèces avec des capacités de dispersion importantes ;

Il est intéressant de noter que le PLU, à travers sa révision, permet toutefois de renforcer l'intégration de la commune dans les continuités écologiques locales et favorise d'une manière générale la préservation des espaces naturels et des milieux d'intérêts.

La définition d'une OAP Trames écologiques sur l'ensemble du territoire vise l'amélioration de la biodiversité en garantissant : le maintien des espaces naturels existants sur le territoire, le renforcement de la qualité écologique des milieux de parcs et de prairies, le renforcement des continuités écologiques de la trame verte et de la trame bleue.

## 5. Indicateurs de suivi

Il est nécessaire, dans le cadre de l'évaluation environnementale de mettre en œuvre et justifier des moyens de suivi des mesures permettant de justifier des niveaux d'incidences environnementales. Le tableau ci-dessous permet de détailler, pour chacune des thématiques et des mesures les modalités de suivi et les indicateurs de suivi à exploiter.

THEMATIQUES	INDICATEURS DE SUIVI	MODALIT E DE SUIVI 5FREQUE NCE + SOURCE)	EFFET DIRECT OU INDIRECT PRESSIO N /ETAT/R EPONSE	T0	OBJECTIF OU VALEUR CIBLE	MESURES A METTRE EN POEUVRE EN CAS DE NON ATTEINTE
<b>Caractéristiques physiques du territoire</b>	Part de la voiture dans les déplacements domicile-travail	5 ans INSEE	DIRECT PRESSION		DIMINUTION	> Renforcer la place des modes actifs / transports en commun sur le territoire > Développer des partenariats avec les communes à proximité
	Emissions de GES	ENERGIF / PCAET	ETAT		DIMINUTION	> Accélérer la politique d'amélioration thermique et énergétique du bâti ;  > Renforcer la place des modes actifs / transports en commun sur le territoire
<b>Gestion des ressources</b>	Suivi des indicateurs de qualité écologique des eaux superficielles et des indicateurs réglementaires de qualité de		PRESSION		AMELIORATION	> S'assurer de la qualité des eaux superficiels > S'assurer que la bonne renaturation du Ru.

	l'eau aux exutoires.					
	Consommation d'eau par foyer	1 an Rapport d'activité CA Paris Versailles Grand Parc	INDIRECT PRESSION		MAINTIEN	> Envisager le déploiement de mesures visant à favoriser la réutilisation des eaux pluviales