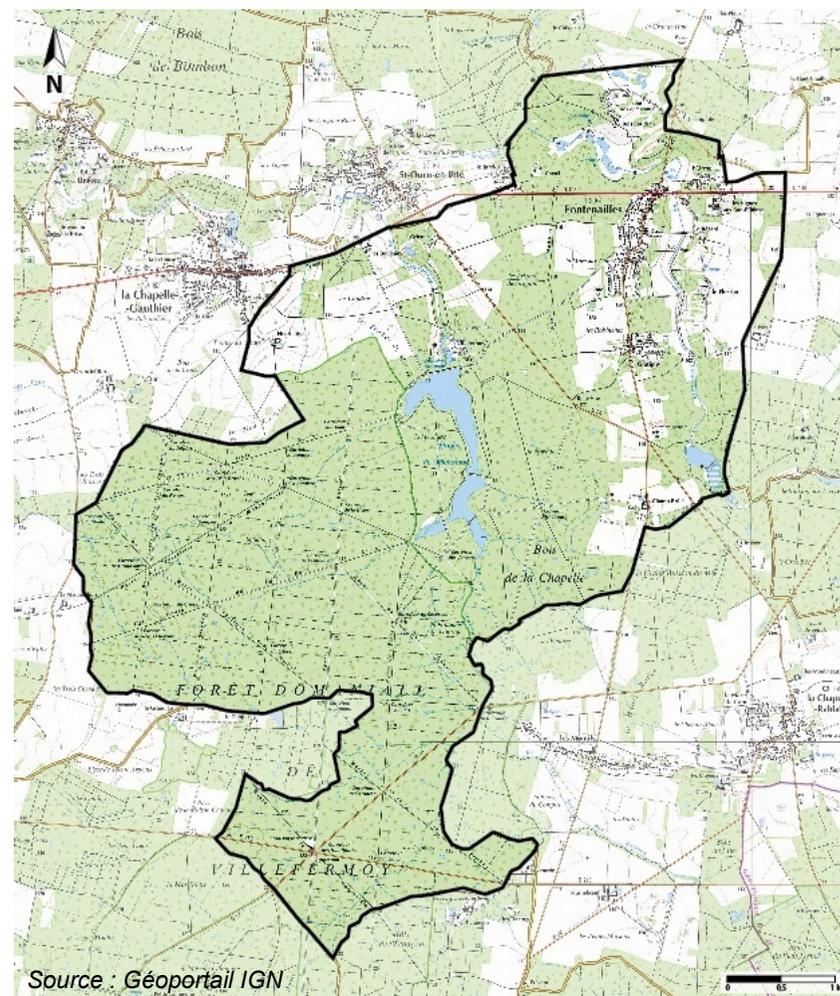


# PLAN LOCAL D'URBANISME DE FONTENAILLES

## RAPPORT DE PRESENTATION Evaluation environnementale

### PARTIE II

- JUIN 2016 -



## Sommaire

<b>CHAPITRE II - LES ORIENTATIONS DE L'AMÉNAGEMENT .....</b>	<b>142</b>
A - LES PRESCRIPTIONS SUPRA COMMUNALES .....	142
1 : <i>Les articles L.101-1 et L.121-1 du Code de l'Urbanisme .....</i>	143
2 : <i>Le Schéma Directeur Régional, approuvé le 27 décembre 2013 .....</i>	144
3 : <i>Autres contraintes réglementaires.....</i>	151
B - LES OBJECTIFS COMMUNAUX .....	154
1 : <i>Démographie et logement, activités .....</i>	155
2 : <i>Equipements et Transports .....</i>	165
3 : <i>Environnement, espaces naturels et construits :.....</i>	166
<b>CHAPITRE III - JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS DU P.L.U.....</b>	<b>173</b>
A - PARTI D'AMÉNAGEMENT .....	173
1 : <i>Principes de zonage.....</i>	173
2 : <i>Choix retenus pour le projet d'aménagement et de développement durables .....</i>	176
3 : <i>Justification des choix retenus pour le PADD au regard des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national.....</i>	182
B - PRÉSENTATION ET DÉFINITION DES ZONES.....	184
1. LES ZONES URBAINES : EXPOSES DES MOTIFS ET PRINCIPALES DISPOSITIONS .....	186
2. LES ZONES A URBANISER : EXPOSES DES MOTIFS ET PRINCIPALES DISPOSITIONS.....	190
3. LES ZONES AGRICOLES ET NATURELLES : EXPOSES DES MOTIFS ET PRINCIPALES DISPOSITIONS.....	190
C - TABLEAUX DES SUPERFICIES.....	193
D- PRÉSENTATION ET JUSTIFICATION DES OAP .....	194
1 – <i>LE CONTEXTE JURIDIQUE.....</i>	194
2 - <i>LES ELEMENTS DE LA STRATEGIE D'AMENAGEMENT .....</i>	196
3 - <i>PRESENTATION DES ENJEUX ET LOCALISATION DES SITES ETUDIES .....</i>	198
4 - <i>SYNTHESE DES ENJEUX DES SITES AU REGARD DES OBJECTIFS ET DES DONNEES DU DIAGNOSTIC.....</i>	199
5 - <i>LA DEMARCHE DU TYPE « APPROCHE ENVIRONNEMENTALE DE L'URBANISME » (AEU).....</i>	204
6 - <i>JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS.....</i>	205
E - COMPATIBILITÉ DE LA REVISION DU P.L.U AVEC LES PLANS ET PROGRAMMES .....	207
1. <i>Compatibilité avec les lois d'aménagement et d'urbanisme.....</i>	207
2. <i>Compatibilité avec le Schéma Directeur Régional d'Ile-de-France (SDRIF) .....</i>	213
3. <i>Compatibilité avec le Plan de Déplacements urbains d'Ile-de-France, le SDAGE et autres plans et programmes.....</i>	221
<b>CHAPITRE IV - MISE EN ŒUVRE DU P.L.U.....</b>	<b>224</b>
A - L'IMPACT DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT.....	224
1. <i>Les perspectives d'évolution de l'environnement :.....</i>	225
2. <i>Prise en compte de l'environnement : incidences prévisibles et mesures correctrices .....</i>	227
B - MESURES ENVISAGEES POUR EVITER, REDUIRE OU COMPENSER LES CONSEQUENCES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT .....	238

C-	MESURES ENVISAGEES POUR EVITER, REDUIRE OU COMPENSER LES CONSEQUENCES DU PLAN SUR LA ZONE NATURA 2000 .....	240
D-	METHODOLOGIE DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE ET MODALITES DE SUIVI .....	241
E-	LES ACTIONS D'ACCOMPAGNEMENT .....	242
1-	<i>Amélioration du cadre bâti et des espaces publics</i> .....	242
2-	<i>La maîtrise du foncier</i> .....	243
4-	<i>Les équipements publics et les emplacements réservés (ER)</i> .....	244
	<b>ANNEXE 1 : LES SECTEURS ARCHEOLOGIQUES .....</b>	<b>245</b>
	<b>ANNEXE 2 : ARGILES .....</b>	<b>247</b>
	<b>ANNEXE 3 - RESUME NON TECHNIQUE DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE.....</b>	<b>248</b>
A-	LES MOTIFS ET ORIENTATIONS DE LA REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME.....	248
1-	<i>Délibération du 21 mai 2014 :</i> .....	248
2-	<i>PADD débattu en Conseil Municipal le 13 octobre 2015 :</i> .....	248
B-	LA ZONE NATURA 2000 : .....	249
C-	LES « ENTREES » POUR ATTEINDRE LES OBJECTIFS COMMUNAUX .....	251
1-	<i>Démographie, logement et activités</i> .....	251
2-	<i>Les équipements et les transports</i> .....	253
3-	<i>Environnement, espaces naturels et construits :</i> .....	253
D-	LA PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT ET L'INCIDENCE DU P.L.U .....	254

## CHAPITRE II - LES ORIENTATIONS DE L'AMÉNAGEMENT

### A - LES PRESCRIPTIONS SUPRA COMMUNALES

En complément des règles générales de l'urbanisme, instituées en application de l'article L.111-1 du Code de l'Urbanisme, des prescriptions nationales et des prescriptions particulières, qui valent loi d'aménagement et d'urbanisme, intéressent le territoire de Fontenailles.

- [L'ARTICLE L.111-1 DU CODE DE L'URBANISME :](#)

« Le règlement national d'urbanisme s'applique sur l'ensemble du territoire.

Toutefois :

1° Les dispositions des articles L. 111-3 à L. 111-5 ne sont pas applicables dans les territoires où un plan local d'urbanisme, un document d'urbanisme en tenant lieu ou une carte communale est applicable ;

2° Les dispositions de l'article L. 111-22 ne sont pas applicables dans les territoires où un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu est applicable. »

- [L'ARTICLE L.111-2 DU CODE DE L'URBANISME :](#)

« Un décret en Conseil d'Etat précise les dispositions du règlement national d'urbanisme et prévoit les conditions et les procédures dans lesquelles l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut accorder des dérogations aux règles édictées par ce règlement.»

- Au titre des contraintes supra-communales, le Préfet rappelle notamment ([Porter A la Connaissance du 06 août 2015](#)) la liste des servitudes d'utilité publique instituées sur le territoire de Fontenailles, ainsi que les articles L101-1 et L121-1 du code de l'urbanisme (remplacé par l'article L101-2 du code de l'urbanisme).

\*

\* \*

## 1 : Les articles L.101-1 et L.121-1 du Code de l'Urbanisme

- L'ARTICLE L.101-1 DU CODE DE L'URBANISME :

*« Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Les collectivités publiques en sont les gestionnaires et les garantes dans le cadre de leurs compétences. En vue de la réalisation des objectifs définis à l'article L. 101-2, elles harmonisent leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace dans le respect réciproque de leur autonomie.*

- L'ARTICLE L.101-2 DU CODE DE L'URBANISME :

*«Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :*

1° *L'équilibre entre :*

- a) *Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;*
- b) *Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;*
- c) *Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;*
- d) *La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;*
- e) *Les besoins en matière de mobilité ;*

2° *La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;*

3° *La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;*

4° *La sécurité et la salubrité publiques ;*

5° *La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;*

6° *La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;*

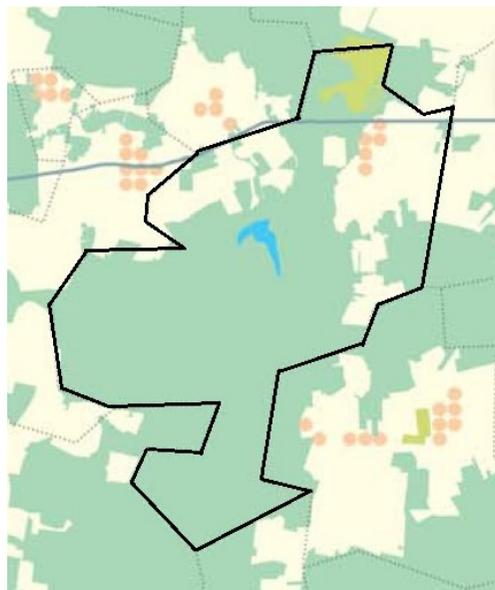
7° *La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.»*

## 2 : Le Schéma Directeur Régional, approuvé le 27 décembre 2013

Les plans locaux d'urbanisme (PLU) doivent être compatibles avec les dispositions du SDRIF.

Pour être compatibles, les documents ou décisions concernés doivent «permettre la réalisation des objectifs et options que le SDRIF a retenus pour la période d'application» desdits documents ou décisions et «ne pas compromettre la réalisation des objectifs et les options retenus pour une phase ultérieure». Ce rapport de compatibilité «doit être regardé comme s'appliquant aux options fondamentales et aux objectifs essentiels de l'aménagement et du développement par lesquels s'exprime la cohérence globale des orientations du SDRIF» (avis CE n°349 324, mars 91).

- **RELIER ET STRUCTURER**
  - 1 LES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORT
  - 2 LES AEROPORTS ET LES AERODROMES
  - 3 L'ARMATURE LOGISTIQUE
  - 4 LES RESEAUX ET LES EQUIPEMENTS LIES AUX RESSOURCES
- **POLARISER ET ÉQUILIBRER**
  - 1 ORIENTATIONS COMMUNES
  - 2 LES ESPACES URBANISES
  - 3 LES NOUVEAUX ESPACES D'URBANISATION
- **PRÉSERVER ET VALORISER**
  - 1 LES FRONTS URBAINS
  - 2 LES ESPACES AGRICOLES
  - 3 LES ESPACES BOISÉS ET LES ESPACES NATURELS
  - 4 LES ESPACES VERTS ET LES ESPACES DE LOISIRS
  - 5 LES CONTINUITÉS : ESPACES DE RESPIRATION, LIAISONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES, CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES, LIAISONS VERTES
  - 6 LE FLEUVE ET LES ESPACES EN EAU



D'après cet extrait de la carte de destination générale du SDRIF, les orientations concernant Fontenailles sont :

Thème	Types d'espaces	Spatialisation dans la commune
<b>Relier et structurer</b>	• Les infrastructures de transport	• Le réseau routier existant (RD 408,...)
<b>Polariser et équilibrer</b>	• Espaces urbanisés à optimiser	• Village de Fontenailles
<b>Préserver et valoriser</b>	• Espaces agricoles • Espaces boisés et naturels • Espaces verts et espaces de loisirs d'intérêt régional à créer • Fleuve et espaces en eau	• Surfaces cultivées de la commune • Massif forestier de Villefermoy et autres boisements • Terrains de l'ancien golf au Nord de la commune • Etang de Villefermoy et cours d'eau de la commune

### Relier et structurer

#### Les infrastructures de transport

Existant	Projet (tracé)	Projet (Principe de liaison)	
<ul style="list-style-type: none"> <li>— Réseau RER</li> <li>— RER A</li> <li>— RER B</li> <li>— RER C</li> <li>— RER D</li> <li>— RER E</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>— Grand Paris Express</li> <li>— tracé de référence</li> <li>— tracé variante</li> <li>— réseau complémentaire structurant</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>← - - - - - →</li> <li>← - - - - - →</li> <li>← - - - - - →</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Niveau de desserte national et international</li> <li>Niveau de desserte métropolitain</li> <li>Niveau de desserte territoriale</li> </ul>

Existant	Itinéraire existant à requalifier et franchissements	Itinéraire à créer	
<ul style="list-style-type: none"> <li>—</li> <li>—</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>—</li> <li>—</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>← - - - - - →</li> <li>← - - - - - →</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Gare ferroviaire, station de métro hors Paris</li> <li>Gare TGV</li> <li>Autoroutes et voies rapides</li> <li>Réseau principal</li> <li>Franchissements</li> </ul>

#### Les aéroports et les aérodromes

#### L'armature logistique

- ◆ Site multimodal d'enjeux nationaux
- ◆ Site multimodal d'enjeux métropolitains
- ◆ Site multimodal d'enjeux territoriaux

### Polariser et équilibrer

#### Les espaces urbanisés

- Espace urbanisé à optimiser
- Quartier à densifier à proximité d'une gare
- Secteur à fort potentiel de densification

#### Les nouveaux espaces d'urbanisation

- Secteur d'urbanisation préférentielle
- Secteur d'urbanisation conditionnelle

○ Limite de la mobilisation du potentiel d'urbanisation offert au titre des secteurs de développement à proximité des gares

■ Pôle de centralité à conforter

### Préserver et valoriser

- Les fronts urbains d'intérêt régional
- Les espaces agricoles
- Les espaces boisés et les espaces naturels
- Les espaces verts et les espaces de loisirs
- \* \* Les espaces verts et les espaces de loisirs d'intérêt régional à créer
- Les continuités
  - Espace de respiration (R), liaison agricole et forestière (A), continuité écologique (E), liaison verte (V)
- Le fleuve et les espaces en eau

- **RELIER ET STRUCTURER**
- LES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORT (ORIENTATIONS REGLEMENTAIRES PAGES 16-17-18)

Dans le cadre d'un développement durable et solidaire de la métropole francilienne et des bassins de vie qui la constituent, ainsi qu'en cohérence avec ses objectifs de «compacité» urbaine et de mixité des fonctions, le réseau de transport francilien doit permettre la mobilité quotidienne des personnes fondée sur un développement massif du recours aux transports collectifs et aux modes actifs (marche et vélo). Le réseau doit gagner en fluidité et en fiabilité si nécessaire au détriment de la vitesse et permettre un meilleur fonctionnement des circulations mais aussi un meilleur partage multimodal de la voirie.

Il doit également mieux s'intégrer dans la ville en renforçant les liens urbanisme-transport et en atténuant les coupures que constituent souvent les grandes infrastructures.

Les infrastructures en cause sont celles :

- du réseau routier à caractère magistral d'autoroutes et de voies rapides (RD 408,...), du réseau routier dit «réseau principal» ;
- des nouveaux franchissements ;
- des réseaux de transports collectifs de niveau national et international, de niveau métropolitain, de niveau territorial.

Orientations : Les espaces nécessaires à la réalisation des projets d'infrastructure de transport dont les tracés sont représentés font l'objet de réserves ou de mesures de sauvegarde, y compris pour les gares et installations y afférent. Lorsque de tels projets ne sont prévus que sous la forme de principe de liaison, les dispositions d'urbanisme ne doivent pas compromettre la réalisation, ni celle des gares et installations y afférent, ou la rendre plus difficile et coûteuse, notamment en obérant la possibilité de nouveaux franchissements. Les dispositions d'urbanisme ne doivent pas compromettre la réalisation des projets d'aménagement fluvial ou la rendre plus difficile et coûteuse.

L'insertion des infrastructures doit veiller à maîtriser les impacts induits en termes de bruit, de pollution et de fragmentation des espaces. Il convient d'éviter d'implanter les constructions accueillant les populations les plus sensibles (équipements de santé, établissements scolaires, installations sportives de plein air) à proximité des grandes infrastructures routières ou ferroviaires.

La fragmentation des espaces agricoles, boisés et naturels par les infrastructures de transport doit être évitée lors de leur création. Si aucune autre solution n'est techniquement possible à un coût raisonnable, l'impact du passage de l'infrastructure de transport doit être limité, notamment par une adaptation de l'ouvrage à son environnement et par le rétablissement des continuités conformément au 3.5 (chapitre «Les continuités : espaces de respiration, continuités écologiques, liaisons agricoles et forestières, liaisons vertes»), par exemple en reconstituant un relais avec un massif voisin.

Les aménagements de voirie du réseau à caractère magistral, en règle générale, doivent intégrer progressivement des voies réservées aux transports collectifs (lignes de bus, lignes express exploitées par bus ou par cars) en fonction des études de trafic.

Les aménagements de voiries du réseau principal et les nouveaux franchissements doivent intégrer la circulation des transports collectifs ainsi que l'insertion de modes actifs et la continuité de leurs itinéraires, en fonction des études de trafic.

Les itinéraires pour les modes actifs seront développés à l'occasion des opérations d'aménagement. Ils doivent notamment relier, pour la mobilité quotidienne, les centres urbains et les points d'échanges multimodaux, les pôles de services et d'activités, les établissements scolaires. En outre, ils doivent permettre et favoriser l'accès aux espaces ouverts et équipements de loisirs.

- **PRÉSERVER ET VALORISER**

- LES ESPACES AGRICOLES (ORIENTATIONS REGLEMENTAIRES PAGE 38)

Les espaces agricoles franciliens, supports pour des productions alimentaires ou non alimentaires, sont également des espaces de nature, de ressourcement, de calme, d'intérêt paysager.

Selon leur localisation et le degré de pression subie, les espaces agricoles comprennent :

- dans l'espace rural, de grands territoires agricoles et ruraux homogènes ;
- en ceinture verte, des entités agricoles urbaines et périurbaines fonctionnant en réseau grâce à des liaisons indispensables à leur fonctionnement, ainsi que des ensembles agricoles homogènes formant de grandes pénétrantes dans l'agglomération, en lien avec l'espace rural environnant ;
- en trame verte d'agglomération, des unités agricoles urbaines fonctionnelles malgré leur enclavement.

Orientations : Les unités d'espaces agricoles cohérentes sont à préserver. Les espaces agricoles qui ne figurent pas sur la carte sont à préserver s'ils sont exploitables et nécessaires à la viabilité de l'exploitation agricole. Dans le cas contraire, l'aménagement de ces espaces doit permettre d'en conserver une partie en espace ouvert.

Dans les espaces agricoles, hormis lorsque des capacités d'urbanisation cartographiées et non cartographiées sont prévues, sont exclus tous les installations, ouvrages et travaux autres que les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole.

Peuvent toutefois être autorisés sous condition de ne pas nuire à l'activité agricole ou de ne pas remettre en cause sa pérennité :

- les installations nécessaires au captage d'eau potable ;
- les installations de collecte, stockage et premier conditionnement des produits agricoles dont la proximité est indispensable à l'activité agricole en cause.

Hors ces cas, les installations de stockage, de transit et les industries de transformation des produits agricoles doivent s'implanter dans des zones d'activités ;

- le passage des infrastructures, à condition qu'aucune autre solution ne soit techniquement possible à un coût raisonnable et que son impact soit limité ;
- l'exploitation de carrières, dans le cadre d'une gestion durable des ressources du sous-sol, sous réserve de privilégier, en fonction du contexte local et des potentiels du site, le retour à une vocation agricole des sols concernés ;
- à titre exceptionnel, lorsqu'ils ne peuvent être accueillis dans les espaces urbanisés, des ouvrages et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif de niveau intercommunal liés notamment au traitement des déchets solides ou liquides ainsi qu' à la production d'énergie (notamment, stations électriques, grandes éoliennes, plateformes d'approvisionnement et de conditionnement de la biomasse). Toutefois, les installations photovoltaïques sont interdites au sol dans les espaces agricoles.

Ces aménagements et ces constructions doivent être économes en espace et veiller à une bonne intégration environnementale et paysagère. Leur localisation doit prendre en compte les risques de nuisances pour le voisinage, ainsi que les données géomorphologiques et hydrographiques du terrain. Ils ne doivent pas favoriser le mitage des espaces agricoles et n'ont donc pas vocation à favoriser une urbanisation future dans leur continuité.

Il importe également de maintenir les continuités entre les espaces et d'assurer les accès entre les sièges d'exploitation, les parcelles agricoles et les équipements d'amont et d'aval des filières. Ainsi qu'il est prescrit dans le chapitre 3.5 (« Les continuités : espaces de respiration, liaisons agricoles et forestières, continuités écologiques, liaisons vertes »), la fragmentation des espaces agricoles doit être évitée et lorsqu'elle ne peut l'être, les continuités doivent être rétablies. Les éléments, les espaces et les milieux d'intérêt écologique et paysager présents dans les espaces à dominante agricole doivent être identifiés et préservés par les documents d'urbanisme locaux.

- LES ESPACES BOISES ET LES ESPACES NATURELS (ORIENTATIONS REGLEMENTAIRES PAGE 40)

Les espaces boisés franciliens permettent une production forestière et sont des espaces essentiels pour la biodiversité, des lieux de ressourcement pour les Franciliens, et de rafraîchissement de la métropole.

Les espaces naturels, souvent de faible emprise, n'en sont pas moins des espaces fondamentaux, car concentrant une grande biodiversité, et ayant un rôle majeur dans le cycle de l'eau. L'intérêt écologique de certains espaces naturels situés au sein des espaces boisés est lié à leur caractère non boisé.

Ces espaces sont constitués :

- des massifs forestiers publics ou privés, des boisements isolés et des grands domaines boisés, y compris les coupes forestières, les clairières ainsi que les parcelles à boiser ;
- des espaces à caractère naturel (tels que prairies, pelouses calcicoles, landes, platières, tourbières, zones humides, etc.).

Orientations : Sans préjudice des dispositions du code de l'environnement, les espaces naturels représentés sur la carte de destination générale des différentes parties du territoire doivent être préservés. Ils n'ont pas vocation à être systématiquement boisés.

Sans préjudice des dispositions du code forestier en matière de gestion durable, les bois et forêts doivent être préservés. Lorsque les dispositions législatives et réglementaires applicables à ces espaces permettent de l'envisager, peuvent être autorisés :

- le passage des infrastructures, à condition qu'aucune autre solution ne soit techniquement possible à un coût raisonnable et que son impact soit limité, notamment par une adaptation de l'ouvrage à son environnement et par le rétablissement de continuités conformément au chapitre 3.5 (« Les continuités : espaces de respiration, liaisons agricoles et forestières, continuités écologiques, liaisons vertes »), par exemple en reconstituant un relais avec un massif voisin ;
- l'exploitation des carrières, sous réserve de ne pas engager des destructions irréversibles et de garantir le retour à une vocation naturelle ou boisée des sols concernés.

D'autres projets peuvent être rendus possibles à titre exceptionnel, en l'absence de tout autre lieu d'implantation, notamment dans les espaces urbanisés, sous réserve des compensations prévues pour les espaces boisés.

Les aménagements et constructions doivent être économes en espace et veiller à une bonne intégration environnementale et paysagère, notamment par le maintien ou la restauration des continuités écologiques. Une attention toute particulière doit être portée à la préservation des espaces boisés et naturels dans les communes comprenant des secteurs déficitaires en espaces verts publics ou disposant de moins de 10% en superficie d'espaces agricoles, boisés, naturels et d'espaces ouverts urbains. (cf. 2.1 «Orientations communes »).

Les lisières des espaces boisés doivent être protégées. En dehors des sites urbains constitués, à l'exclusion des bâtiments à destination agricole, toute nouvelle urbanisation ne peut être implantée qu'à une distance d'au moins 50 mètres des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares. Un ensemble de constructions éparées ne saurait être regardé comme un site urbain constitué.

Peuvent être autorisés les aménagements et les installations assurant la vocation multi- fonctionnelle de la forêt, à savoir la production forestière, l'accueil du public, les missions écologiques et paysagères, et notamment :

- l'accès pour les besoins de la gestion forestière ;
- l'implantation des équipements nécessaires au développement économique de la filière bois ;
- l'extension du patrimoine forestier ouvert au public, notamment en secteur périurbain et dans les secteurs carencés du cœur de métropole.

- LES ESPACES VERTS ET LES ESPACES DE LOISIRS (ORIENTATIONS REGLEMENTAIRES PAGE 42 ET 43)

Les espaces verts et les espaces de loisirs regroupent des espaces d'emprise variable qui ont eu initialement une vocation sociale (détente, ressourcement, sport, etc.), et dont un grand nombre remplit aujourd'hui au titre d'espaces ouverts des fonctions environnementales importantes, telles que capacité d'expansion des crues, rafraîchissement des quartiers, préservation de la biodiversité en milieu urbain, etc. Ils sont un élément indispensable à la ville vivable et sont constitutifs de son intensité. Ils participent également au développement de l'offre touristique et à l'attractivité régionale.

Sont considérés comme espaces verts et espaces de loisirs :

- les espaces verts publics, les jardins et les grands parcs publics ;
- les jardins familiaux, les jardins partagés et les jardins solidaires ;
- les bases de plein air et de loisirs locales et régionales ;
- les parcs liés aux activités de loisirs, les parcs animaliers, les zoos, les parcs d'attractions ;
- les grands équipements comportant une part importante d'espaces ouverts : les golfs, les hippodromes, les campings ;
- les terrains de sports de plein air (terrains de football, athlétisme, rugby, tennis, centre équestre, etc.) ;
- certains parcs de châteaux et d'abbayes comportant des enjeux régionaux en matière de patrimoine et de tourisme (...).

Les espaces verts et les espaces de loisirs cartographiés sont figurés par l'aplatissement sur la carte de destination générale des différentes parties du territoire. Les espaces verts et les espaces de loisirs d'une superficie inférieure à 5 hectares dans l'agglomération centrale et 15 hectares hors agglomération centrale ne figurent pas sur la carte de destination générale des différentes parties du territoire.

Ces espaces figurent sur la carte de destination générale des différentes parties du territoire du SDRIF car ils constituent des «équipements verts» destinés à rééquilibrer l'offre des secteurs déficitaires et présentent un enjeu régional. L'indication de ces espaces verts à créer a notamment pour objectif de ne pas obérer leur réalisation. Ils n'excluent pas la création d'autres espaces verts à l'occasion d'opérations urbaines.

Orientations : Il convient de pérenniser la vocation des espaces verts publics existants, de valoriser les espaces ouverts privés insérés dans la ville dense, d'optimiser l'ensemble des fonctions ou des services que rendent ces espaces. Les espaces verts et les espaces de loisirs non cartographiés doivent être intégrés dans les politiques d'aménagement du secteur dans lequel ils se situent et ne peuvent changer de vocation que sous réserve de compensation.

Des emprises foncières sont à réserver dans les zones carencées en espaces verts, notamment dans les opérations de renouvellement urbain et en valorisant les espaces ouverts encore présents (cf. 2.1 «Orientations communes»).

Il reviendra en conséquence aux collectivités territoriales de s'assurer que leurs documents d'urbanisme permettent notamment :

- de préserver les emprises dédiées aux espaces verts publics existants ;
- d'affirmer prioritairement la vocation d'espaces verts publics et de loisirs des secteurs sous-minés par d'anciennes carrières non encore urbanisés en cœur d'agglomération et dans la ceinture verte, en particulier dans les territoires carencés en espaces verts ;
- de créer les espaces verts d'intérêt régional ;
- d'aménager les bases de plein air et de loisirs ;
- de réaliser les équipements nécessaires au fonctionnement de certains espaces de loisirs, tels que les châteaux et domaines à forts enjeux touristiques, les grands équipements comportant une part importante d'espaces ouverts, les terrains de sports de plein air, dans le respect du caractère patrimonial et naturel de l'espace concerné et des règles de protection édictées par les dispositions législatives et réglementaires applicables et compatibles avec le SDRIF.

L'accessibilité des espaces verts publics et des espaces de loisirs (maillage, lien avec les autres espaces publics, etc.) doit être améliorée.

- LES FLEUVES ET LES ESPACES EN EAU (ORIENTATIONS REGLEMENTAIRES PAGE 38)

Les réseaux hydrographiques et l'ensemble des milieux associés font l'objet d'ambitions multiples (préservation de la biodiversité, développement du transport fluvial, maintien et développement des espaces à vocation économique, gestion et prévention des risques, etc.) qu'il convient de concilier afin :

- de contribuer à l'amélioration de la qualité écologique et chimique des masses d'eau ;
- d'assurer un accès équitable et durable aux ressources en eau, respecter les différentes fonctions des réseaux hydrographiques et des espaces en eau ;
- de valoriser le fleuve pour structurer et fédérer l'espace régional.

Les espaces en eau d'une superficie inférieure à 5 hectares dans l'agglomération centrale et 15 hectares hors agglomération centrale ne figurent pas sur la carte de destination générale des différentes parties du territoire, mais obéissent aux mêmes orientations.

Orientations : Il est impératif de prendre en compte dans les projets de densification et d'extension de l'urbanisation la préservation des ressources et des milieux en eau à long terme, au premier rang desquels les ressources stratégiques des grandes nappes (Champigny, Beauce, Albien et Néocomien).

L'urbanisation doit d'une part respecter l'écoulement naturel des cours d'eau, en particulier dans les fonds de vallée, et d'autre part permettre la réouverture des rivières urbaines et les soustraire aux réseaux d'assainissement, en réservant une marge de recul suffisante à leur renaturation (en particulier Bièvre, Croult, Morée, Petit-Rosne, Rosne, Sausset, Vieille-Mer-Arthelon, Marivel et Vaucresson).

Lorsque des continuités aquatiques ou humides ont été interrompues, leur restauration doit être recherchée, par exemple en reconnectant les annexes hydrauliques des cours d'eau (bras morts, noues) et par l'aménagement d'espaces ouverts et la végétalisation au bord de l'eau.

\*

\*            \*

- **POLARISER ET EQUILIBRER**

- LES ESPACES URBANISES A OPTIMISER (ORIENTATIONS REGLEMENTAIRES PAGE 27)

Orientations : A l'horizon 2030, à l'échelle communale, les documents d'urbanisme locaux doivent permettre une augmentation minimale de 10 % de la densité humaine et de la densité moyenne des espaces d'habitat.

Les communes dont la densité moyenne des espaces d'habitat est supérieure à 220 logements / hectare (soit deux fois la densité moyenne des espaces d'habitat du cœur de métropole - 110 logements / ha) doivent participer à l'effort de densification mais ne sont pas soumises au seuil fixé.

La *densité humaine* est obtenue en divisant la somme de la population et de l'emploi, accueillis ou susceptibles de l'être, par la superficie de l'espace urbanisé à laquelle s'ajoute, le cas échéant, la superficie des nouveaux espaces d'urbanisation.

La *densité des espaces d'habitat* est le rapport entre le nombre de logements et la superficie des espaces d'habitat de la commune. Par espaces d'habitat, on entend les surfaces occupées par de l'habitat individuel ou collectif, y compris les espaces privatifs et les espaces communs.

- L'EXTENSION MODEREE DES BOURGS, VILLAGES ET HAMEAUX (ORIENTATIONS REGLEMENTAIRES PAGE 33)

Fontenailles figure dans la carte des Grandes entités géographiques en tant que appartenant à la catégorie « bourg, village et hameau ».

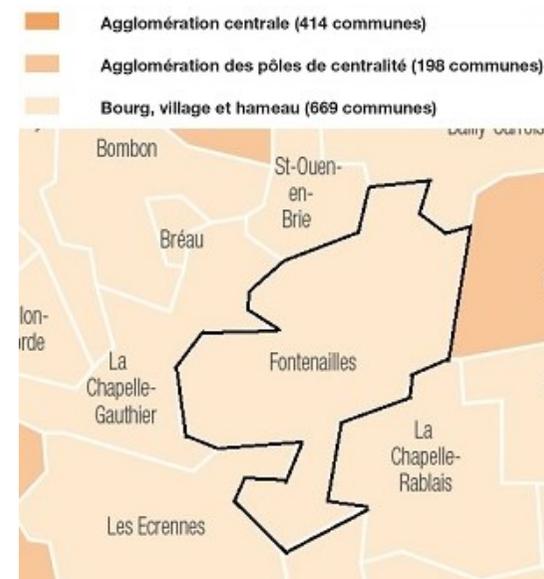
Les objectifs poursuivis sont de contenir l'étalement urbain, de limiter la consommation et le morcellement des espaces agricoles, boisés et naturels et d'éviter l'accroissement des déplacements.

Orientations : les documents d'urbanisme doivent permettre de :

- répondre en priorité aux besoins locaux liés à la décohobitation, aux obligations de mixité sociale et au renouvellement du parc de logements dégradés ;
- maintenir et valoriser l'économie locale ;
- maintenir et assurer la qualité de services et d'équipements de proximité ;
- intégrer les développements dans leur environnement naturel sans le déstructurer et notamment en préservant la circulation des engins agricoles ;
- respecter l'échelle et la morphologie des ensembles bâtis, ainsi que les logiques d'implantation traditionnelles.

À l'horizon 2030, une extension de l'urbanisation de l'ordre de 5% de l'espace urbanisé communal des bourgs, villages et hameaux (cf. définition et calcul de référence de l'espace urbanisé) est possible.

En cas de SCoT ou de PLU intercommunal, ces capacités peuvent être mutualisées pour permettre de répondre au mieux aux objectifs intercommunaux. Les projets d'infrastructures, tout particulièrement les déviations des bourgs et villages, doivent être conçus de manière à éviter les délaissés, qui conduiraient, même à long terme, à une extension des espaces à bâtir et à un développement non modéré. Les espaces de respiration entre bourgs, villages et hameaux doivent être respectés et confortés.



### **3 : Autres contraintes réglementaires**

Dans sa lettre en date du **06 août 2015** le préfet de Seine-et-Marne a porté à la connaissance du Maire l'existence de contraintes réglementaires (autres que celles du Schéma Directeur régional) qui s'imposent au document d'urbanisme :

- Le PLU devra être approuvé avant le 27/03/17. Sinon, après cette date, le POS devient caduc et le règlement national d'urbanisme s'applique.
- De nouvelles dispositions sont instaurées par la loi ALUR :
  1. Suppression de la taille minimale des terrains.
  2. Suppression du COS.
  3. Institution d'un coefficient de biotope (un ratio entre la surface favorable à la nature et la surface d'une parcelle en passe d'être construite).
- Pour plus de lisibilité, le règlement sera structuré en 4 thèmes (un décret d'application est nécessaire pour traduire cette nouvelle forme) :
  1. Usage du sol et destination des constructions
  2. Caractéristiques architecturales, urbaines et écologiques
  3. Equipements des terrains
  4. Emplacements réservés.
- Le PLU doit être compatible avec le nouveau SDRIF approuvé le 27 décembre 2013, et en traduire les objectifs de :
  1. densification (en permettant une augmentation minimale de 10% de la densité humaine et de la densité moyenne des espaces d'habitat),
  2. lutte contre l'étalement urbain et la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

Le SDRIF préconise en outre de préserver les espaces agricoles, boisés et naturels, et de protéger les lisières des espaces boisés.

- Le PLU doit être compatible avec le plan de déplacements urbains d'Ile-de-France (PDUIF) approuvé le 19 juin 2014. Le rapport de présentation et le PADD du PLU devront inclure une analyse et des orientations concernant les modes de déplacements à l'échelle intercommunale.
- La commune adhère à la CC de la Brie Nangissienne, qui ne dispose pas d'un Plan Local de l'Habitat (PLH). Le PLU aura l'obligation, en cas d'adoption d'un PLH, de se mettre en compatibilité avec celui-ci, dans un délai de 3 ans.
- Le PLU doit être compatible avec le SDAGE du bassin Seine Normandie, approuvé le 20 novembre 2009. La commune de Fontenailles est située sur l'unité hydrographique dénommée « UH IF 11a Seine Parisienne – Grands axes » et « UH IF 11b Seine Parisienne – Petits affluents ».
- Le PLU devra prendre en compte les orientations du schéma régional de cohérence écologique (SRCE) de l'Ile-de-France, approuvé le 26 septembre 2013, définissant une trame verte et bleue à l'échelle régionale. Le PLU devra préciser les mesures permettant d'éviter, de réduire et, le cas échéant, de compenser les atteintes aux continuités écologiques que la mise en œuvre du document de planification est susceptible d'entraîner.
- La commune de Fontenailles est concernée par le Site Natura 2000 « Massif de Villefermoy » (FR1112001). Le Documents d'Objectifs a été approuvé par arrêté préfectoral le 2 avril 2008, l'Association des Amis de Villefermoy et l'ONF assurent l'animation du site. Le PLU devra assurer la préservation du bon état du site, et sera l'objet d'une évaluation environnementale au regard de ses incidences sur ces milieux naturels.
- La commune présente des parcelles forestières soumises au régime forestier, constituant une servitude d'utilité publique à annexer au PLU.

- La commune est concernée par une Zone Importante pour la Conservation des Oiseaux (ZICO) « Etang et Forêt de Villefermoy » (ZICO IF 05). La présence d'une ZICO n'a pas de portée réglementaire directe, mais elle devra être prise en compte dans le PLU.
- La commune est concernée par une ZNIEFF de type I « Etang de Villefermoy » et une de type II « Massif de Villefermoy ». La présence d'une ZNIEFF n'a pas de portée réglementaire directe. Cependant, de la jurisprudence existe : tout zonage, réglementation ou réservation d'espace public ne prenant pas en compte les milieux inventoriés comme ZNIEFF est susceptible de conduire à l'annulation des documents d'urbanisme.
- Plusieurs enveloppes de zones humides de classe 2 et 3 sont identifiées dans la commune, ainsi que de nombreuses mares. En particulier, la partie urbanisée ouest de Fontenailles se situe sur une zone humide de classe 2. Le PLU doit intégrer ce sujet pour être compatible avec le SDAGE.
- La commune est traversée par le ru d'Ancoeur et ses affluents (ru de Courtenain, ru de Villefermoy, ru de Guérin). Le SDAGE établit certaines dispositions visant à préserver la fonctionnalité des milieux aquatique et leur biodiversité, qui devront être prises en compte dans le PLU.
- Le PLU devra prendre en compte le Plan Climat-Energie Départemental (PCED) de la Seine-et-Marne, adopté le 28 septembre 2010, et le plan d'actions correspondant (2014/2015), visant à réduire les émissions de gaz à effet de serre du département, lutter contre sa vulnérabilité énergétique, renforcer et adapter le territoire aux impacts du changement climatique pour en atténuer les effets.
- Le Schéma Régional Climat, Air, Energie (SRCAE) de l'Ile-de-France, adopté le 14 décembre 2012, fixe des objectifs et engagements visant à lutter contre la pollution atmosphérique, maîtriser la demande énergétique, développer les énergies renouvelables, réduire les gaz à effet de serre et adapter le territoire aux changements climatiques.
- Concernant l'habitat, la Commune est comprise dans le bassin de Provins dont l'objectif s'élève à 468 logements par an. Elle n'est pas soumise à l'obligation de production de 20% de logements sociaux. Cependant, elle doit veiller à la mixité sociale : le PLU pourra prévoir la création de quelques logements sociaux selon les besoins estimés.
- Le nombre de ménages propriétaires occupant un logement construit avant 1975 est estimé à 44 à Fontenailles, soit 11% des résidences principales (la moyenne départementale est 8,3%). Ces ménages sont potentiellement concernés par le programme « Habiter mieux » : des travaux de rénovation thermique particulièrement rentables, en lien avec l'Anah, pourraient être effectués.
- Concernant l'assainissement, le bourg dispose d'une station d'épuration (STEP de Fontenailles) d'une capacité de 600 EH dont le fonctionnement est très mauvais (non conforme en équipement au 21/12/2014). Celle-ci est définie comme station prioritaire au titre du SDASS, et sa mise en conformité doit être réalisée dans les plus brefs délais. Une nouvelle station d'épuration (1000 EH) est prévue.
- La gestion des eaux pluviales présente un triple enjeu : la limitation du ruissellement à la source, la préservation des axes d'écoulement et le traitement qualitatif des eaux pluviales. Le SDAGE définit des objectifs de réduction, de maîtrise et de traitement des ruissellements. Il préconise aussi des prescriptions fortes en termes de traitement rejets d'eaux pluviales, afin de respecter les objectifs de qualité des rivières fixés.
- Le territoire communal couvre la nappe de Champigny, qui est en tension quantitative structurelle, et la nappe 3218 Albien – Néocomien captif, qui constitue la réserve ultime d'approvisionnement de secours en eau potable. C'est pourquoi elles sont classées en ZRE (Zone de Répartition des Eaux) et tout prélèvement est soumis à autorisation préfectorale.
- La commune est soumise à des risques liés à des carrières souterraines abandonnées : il s'agit de 2 gouffres situés à l'est du territoire (à proximité du Ru de Courtenain, l'un au Nord de Glatigny près du chemin le Plessier et l'autre au Sud de Glatigny près de la RD29).
- Fontenailles est comprise dans le périmètre PPI des établissements SEVESO Seuil Haut de BOREALIS et de TOTAL situés à Grandpuits-Bailly-Carrois.

- Le Parc et le parc de chasse du château de Bois-Boudran sont pré-inventoriés dans l'inventaire des sites et monuments protégés.
- La Commune est concernée par 2 routes classées à grande circulation (RGC) : la RD 408 et la RD67.
- D'après les cartes du Schéma Départemental des Carrières, des gisements sont identifiés sur la commune (dont l'accès doit être préservé) : Calcaires pour granulats et pierres dimensionnelles indifférenciées sous recouvrement de moins de 15 m, slice ultra-pure à l'affleurement.
- La Commune est concernée par le permis d'exploitation d'hydrocarbures liquides ou gazeux de « Charmottes » accordé à Toreador Energy France jusqu'au 24 octobre 2038, et par une demande de permis de recherches dans le site dit « les trois chênes » par la société Geopetrol.
- Les servitudes d'utilité publique dans la Commune de Fontenailles sont les suivantes :
  - Forêt domaniale de Villefermoy : protection des bois et forêts soumis au régime forestier ;
  - Périmètres de protection de l'Eglise et du Château de La Chapelle-Gauthier : protection des monuments historiques ;
  - Liaison Hertzienne Melun – Nangis : protection abrogée par décret du 25 août 1999 ;
  - RD408, RD67 : alignement des voies nationales, départementales et communales ;
  - Libre passage sur les berges du ru d'Ancoeur : conservation des eaux terrains riverains cours d'eau.

\*

\*            \*

## **B - LES OBJECTIFS COMMUNAUX**

- **Ont été retenus comme objectifs prioritaires pour élaborer le P.L.U :** (délibération du 21 mai 2014)
  - Réviser le P.O.S. actuel de façon à remédier aux imperfections et lacunes de celui-ci,
  - Protéger les espaces naturels et construits sans compromettre leur valorisation,
  - Garder le caractère rural du village,
  - Améliorer l'équilibre en termes de démographie, l'évolution du village par rapport à ses équipements,
  - Eviter où c'est nécessaire les constructions en second rang,
  - Préserver et valoriser le bâti agricole et isolé.
  
- Observation générale quant aux enjeux du P.L.U : compte tenu de la rareté des espaces constructibles ou à réaffecter, le nouveau P.L.U représente sans doute la dernière opportunité de rééquilibrage du territoire, en termes de population - habitat – équipements (et de dynamique économique du centre-ville).

Les trois « entrées » identifiées pour préserver la ruralité du village sont :

- . L'habitat (politique du logement et qualité architecturale),
- . Les facteurs de bien-être (développement et équipements),
- . La trame Verte et Bleue (espaces naturels et aménagements).

\*

\*            \*

Les chapitres suivants déclinent plus précisément ces objectifs thème par thème.

## 1 : Démographie et logement, activités

Le maintien d'une croissance démographique modérée, avec un développement progressif et maîtrisé du tissu urbain existant, ont été retenus comme objectifs pour cette élaboration du P.L.U.

- Objectif démographique retenu :

L'objectif, en termes socio-démographiques, est de maintenir la dynamique de croissance actuelle, en dépit d'une décohabitation (diminution tendancielle de la taille moyenne des ménages) qui est persistante depuis 1990, et qui devrait continuer à produire ses effets dans le futur. L'objectif démographique qui a été retenu est donc d'atteindre **environ + 140 habitants à l'horizon 2030** (passer de 1062 habitants en 2011 à **1200 habitants en 2030, soit environ + 13%**).

- Calcul théorique de l'incidence démographique et du point mort prospectif :

Les hypothèses suivantes ont été prises en compte afin d'estimer un scénario de développement potentiel, à l'horizon 2030 :

- **Le taux d'occupation des logements** en 2011 était de 2,81 habitants / logement (population des ménages : 1061 habitants ; nombre de RP : 378). On peut supposer qu'avec le mouvement de décohabitation ce taux se stabilisera à terme à **2,70 habitants par logement**. En conséquence, afin d'atteindre son objectif démographique, la Commune devra compter environ 440 résidences principales en 2030 ( $1200/2,70 = 444$  résidences principales).
- **Les résidences secondaires** ont diminué au cours du temps (de 57 en 1975 à 17 en 2011) : on peut supposer que leur nombre se stabilisera à **20** en 2030 (nombre similaire à celui observé en 2011).
- **Les logements vacants** ont suivi une évolution très irrégulière au cours du temps : on peut supposer que, à l'horizon 2030, la Commune comptera **20** logements vacants (valeur moyenne observée sur la période 1982 - 2011).
- **Le renouvellement urbain** (partie des logements construits servant à remplacer des logements détruits ou désaffectés) a varié de manière irrégulière au cours du temps : on peut supposer qu'il sera égal à **10** en 2030 (taux raisonnable par rapport à la taille de la Commune).

Compte tenu de ces hypothèses, le **point mort prospectif** pour la période 2011 – 2030 est évalué égal à **15** : au moins 15 logements devront se construire dans la Commune afin de maintenir sa population. Dans l'objectif d'une croissance démographique, **66 logements** devront être construits.

Rappel : la Commune est comprise dans le bassin de Provins, dont l'**objectif territorialisé de production de logements (TOL)** s'élève à 468 logements par an. 95 communes de différentes tailles font partie du bassin : avec 428 logements en 2011, Fontenailles constitue 1,3 % du parc de logement total de ce territoire.

En première approche, on pourra retenir que l'objectif territorialisé au niveau de la Commune correspond ainsi à 1,3 % de l'objectif global, c'est-à-dire :

1,3 % de 468 logements / an = environ 6 logements / an = **environ 114 logements sur une période de 19 ans** (2011 – 2030).

→ L'objectif de l'habitat de la Commune, envisageant de construire environ 65 logements sur la période, est inférieur à l'apport prévu dans le cadre du TOL du bassin de Provins, si on suppose que l'offre en logements sera augmentée de manière proportionnelle au parc actuel. Cependant, on pourra supposer que d'autres pôles seront amenés à se développer davantage (Nangis, Provins,...) et à combler ainsi ce solde.

Le tableau suivant résume l'évolution des indicateurs pris en compte et le calcul du point mort prospectif :

<b>Le point mort actualisé 2011</b>	<b>1975</b>	<b>1982</b>	<b>1990</b>	<b>1999</b>	<b>2011</b>	<b>2030</b>	<b>delta 1975/82</b>	<b>delta 1982/90</b>	<b>delta 1990/99</b>	<b>delta 1999/2011</b>	<b>delta 2011/30</b>
population des résidences principales	463	640	773	887	1061	<b>1200</b>	177	133	114	174	139
<b>taux d'occupation</b>	<b>2,49</b>	<b>2,78</b>	<b>3,10</b>	<b>2,82</b>	<b>2,81</b>	<b>2,70</b>	<b>0,29</b>	<b>0,32</b>	<b>-0,28</b>	<b>-0,02</b>	<b>-0,11</b>
résidences principales	186	230	249	314	378	444	44	19	65	64	66
résidences secondaires	57	49	31	36	17	20	-8	-18	5	-19	3
logements vacants	3	31	3	17	33	20	28	-28	14	16	-13
parc total	246	310	283	367	428	484	64	-27	84	61	56
logements construits							<b>48</b>	<b>43</b>	<b>39</b>	<b>58</b>	<b>66</b>
renouvellement (logt T0- logt T1 + construits)							-16	70	-45	-3	<b>10</b>
variation RS + LV							20	-46	19	-3	<b>-10</b>
desserrement (population RP en T0/ taux d'occupation T1) - RP en T 0							-20	-24	25	2	<b>15</b>
<b>point mort</b>							<b>-16</b>	<b>0</b>	<b>-1</b>	<b>-4</b>	<b>15</b>
<b>effet démographique</b>							<b>64</b>	<b>43</b>	<b>40</b>	<b>62</b>	<b>51</b>

NOTA : le besoin en logements exprimé par le point mort tient compte des phénomènes de renouvellement du parc bâti, de desserrement de la population, etc.

Il faut en outre prendre en compte que la population est assujettie à des phénomènes de mortalité et d'émigration : une partie de nouveaux habitants servira pour remplacer une partie des habitants existants. C'est pour cette raison qu'en additionnant le nombre d'habitants actuels avec le nombre d'habitants potentiels, on obtient un chiffre beaucoup plus élevé, par rapport à l'objectif démographique.

De la même manière, une partie de nouveaux logements servira pour remplacer une partie des logements existants (renouvellement,...). C'est pour cette raison qu'en additionnant le nombre de logements actuels avec le nombre de logements potentiels, on obtient un chiffre beaucoup plus élevé, par rapport à l'objectif en termes de nombre de logements totaux à l'horizon 2030.

\*

\*                      \*

• Concernant la capacité d'accueil en densification :

Le tableau suivant résume les hypothèses prises en compte, qui prévoient un potentiel total de **66 nouveaux logements construits** (qu'ils soient réalisés dans d'anciens bâtiments à réhabiliter, en densification ou bien en extension).

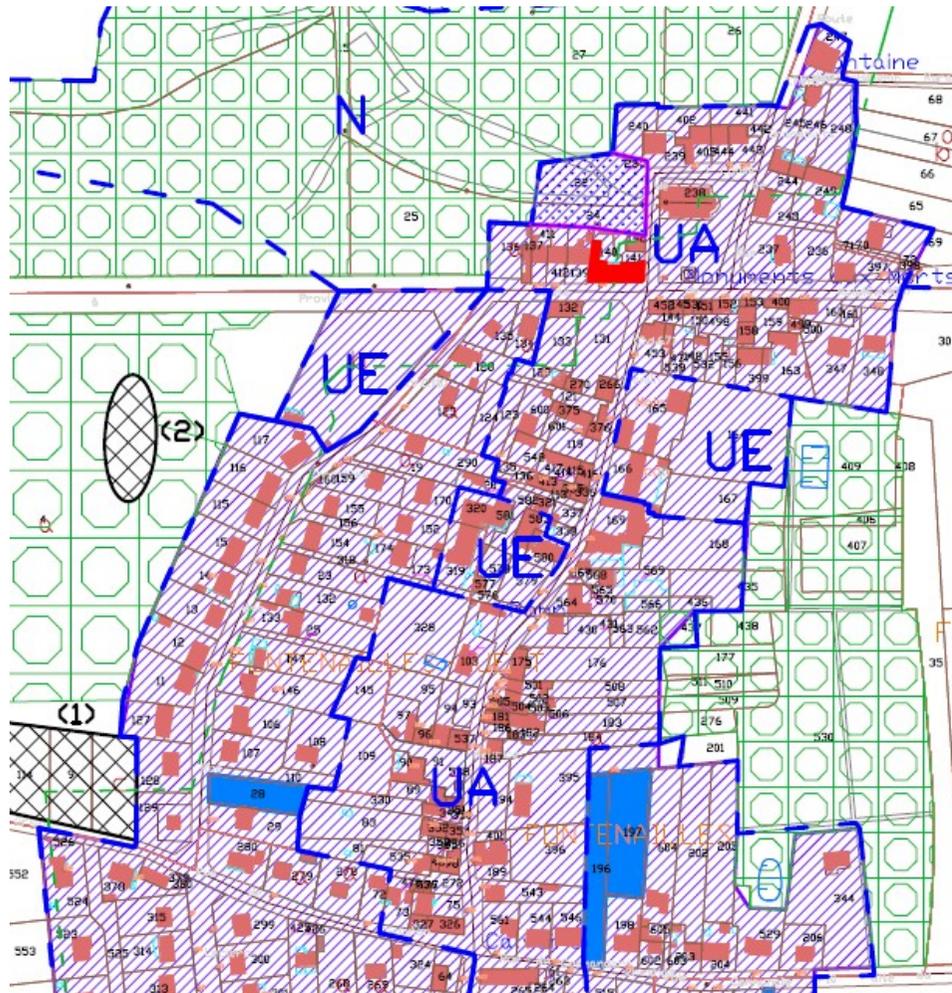
Urbanisation (habitat)	m <sup>2</sup>	ha	Logements	Habitants	Densité habitat	Densité humaine	Commentaires
Parcelles en densification	30160	3,0	<b>34</b>	92	11,3	30,4	
Reconversion fermes			<b>13</b>	35			
Parcelles en extension	13 551	<b>1,36</b>	<b>19</b>	51	14,0	37,9	
Extensions pour activités	19 643	<b>1,96</b>		10 emplois		5,1	Zone Nx
Extensions pour équipements	1 886	<b>0,19</b>					Zone UE (cimetière)
<b>POTENTIEL TOTAL de la COMMUNE</b>		<b>6,3</b>	<b>66</b>	<b>178</b>			Total extensions = 3,5 ha

Légende des cartes reportées aux pages suivantes :

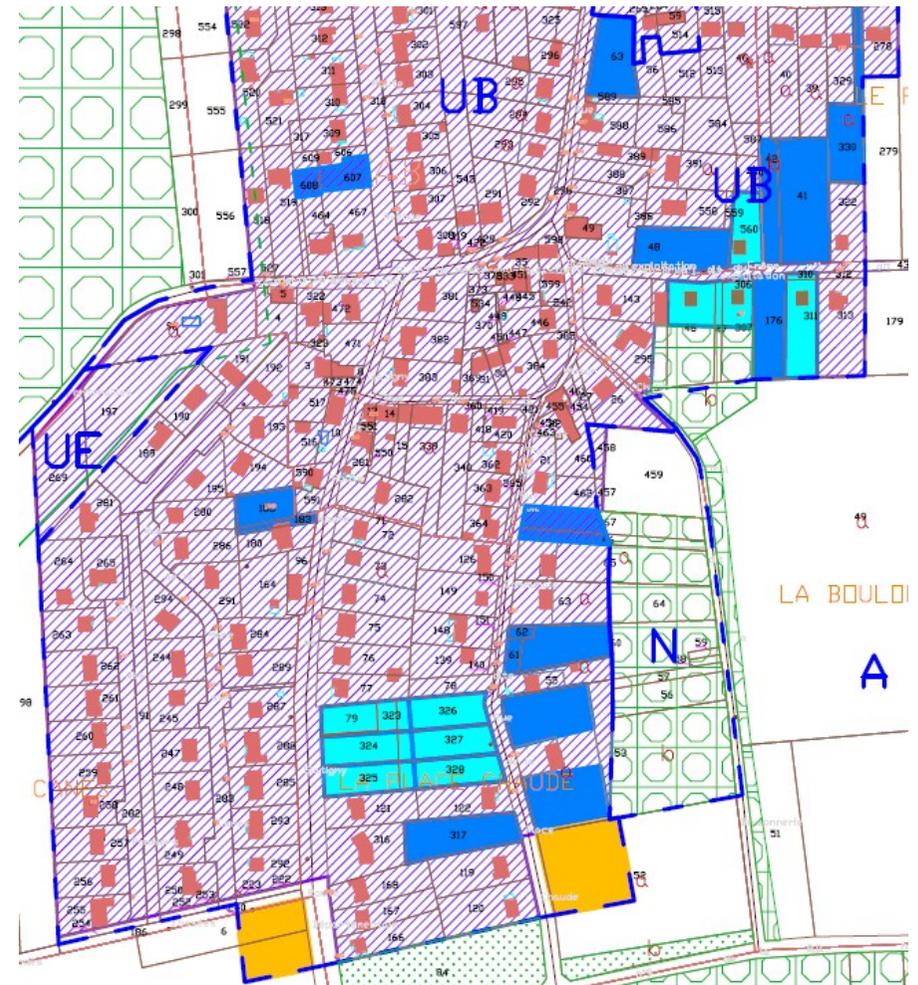
	Espace urbanisé de référence
	Consommation d'espaces
	Parcelles en densification (court terme)
	Parcelles en densification (long terme)
	Densification par réhabilitation du bâti

Urbanisation (habitat)	m <sup>2</sup>	ha	Logements	Habitants	Densité habitat	Densité humaine	Commentaires
Parcelles en densification (court terme)	9 933	0,99	10	27	10,1	27,2	6 en cours + 4 déjà réalisés.
Parcelles en densification (moyen terme)	10 800	1,08	10	27	9,3	25,0	Coeff. de 50% appliqué.
Reconversion fermes			10	27			Reconversion de La Forge.
Parcelles en extension	4566	0,46	5	24	19,7	53,2	= OAP au sud du bourg.
<b>POTENTIEL du bourg de FONTENAILLES</b>	<b>25 300</b>	<b>2,5</b>	<b>35</b>	<b>95</b>			

Potentiel du Nord du bourg



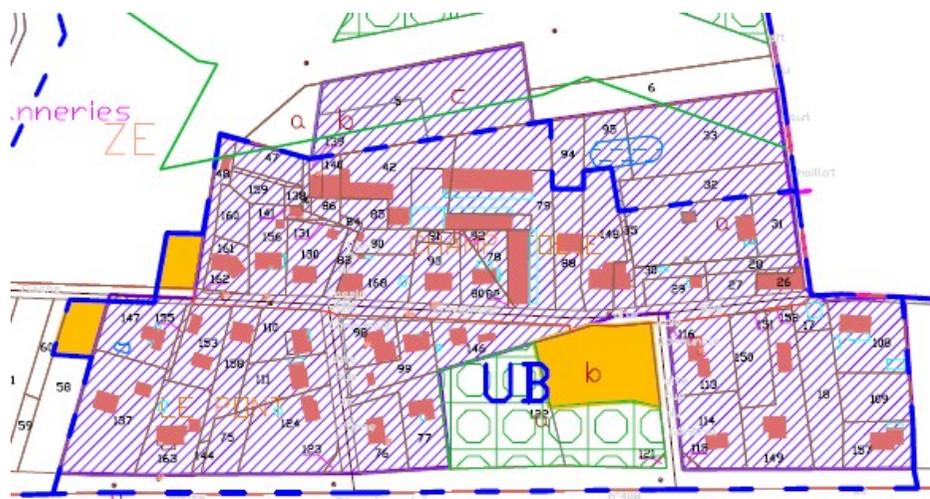
Potentiel du Sud du bourg



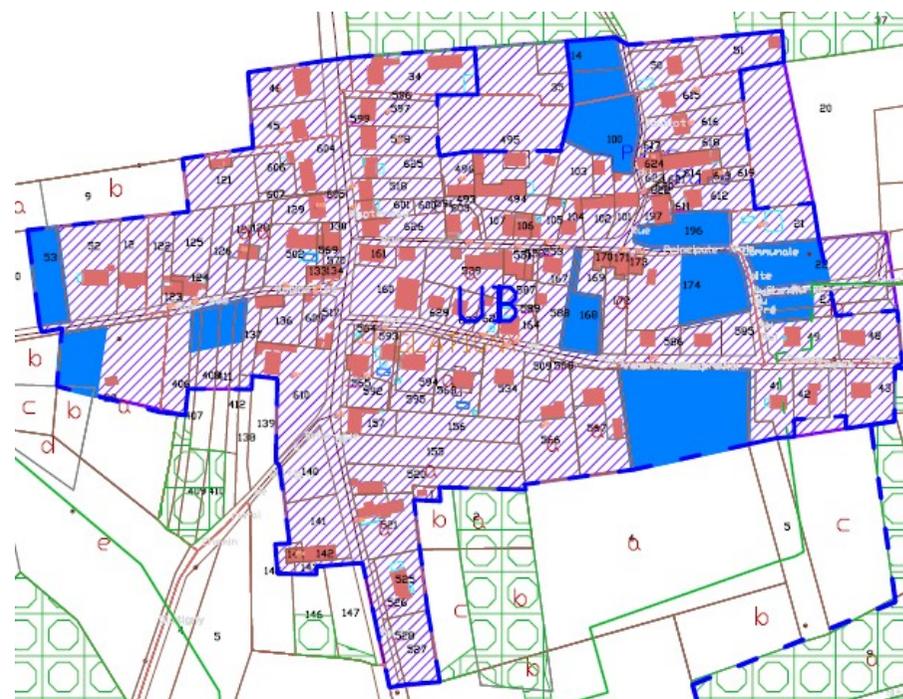
Urbanisation (habitat)	m <sup>2</sup>	ha	Logements	Habitants	Densité habitat	Densité humaine	Commentaires
Parcelles en extension	3 732	0,37	5	14	13,4	36,2	
<b>POTENTIEL du lieu-dit LES ORMES</b>	<b>3 732</b>	<b>0,37</b>	<b>5</b>	<b>14</b>	<b>13,4</b>	<b>36,2</b>	

Urbanisation (habitat)	m <sup>2</sup>	ha	Logements	Habitants	Densité habitat	Densité humaine	Commentaires
Parcelles en densification	6 800	0,68	9	24	13,2	36,5	<i>Coeff. de 50% appliqué.</i>
<b>POTENTIEL du hameau de GLATIGNY</b>	<b>6 800</b>	<b>0,68</b>	<b>9</b>	<b>24</b>	<b>13,2</b>	<b>36,5</b>	

Potentiel des Ormes



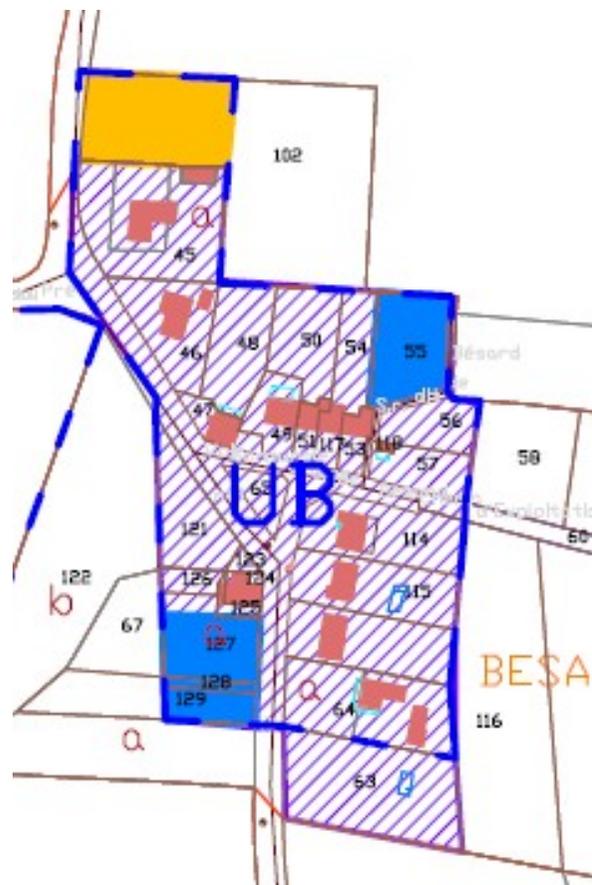
Potentiel du hameau de Glatigny



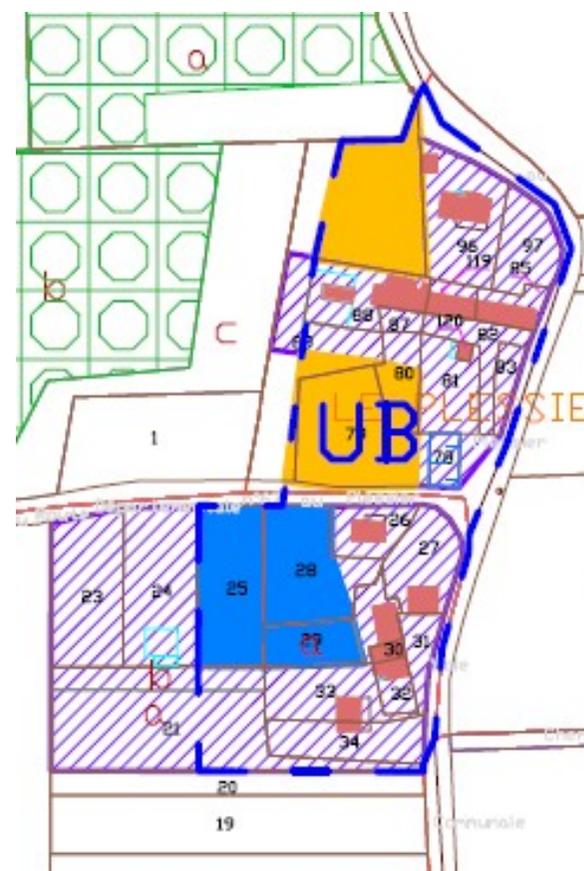
Urbanisation (habitat)	m <sup>2</sup>	ha	Logements	Habitants	Densité habitat	Densité humaine	Commentaires
Parcelles en densification	1 063	0,11	2	5	19	50,8	Coeff. de 50% appliqué.
Parcelles en extension	1 548	0,15	3	8	19,4	52,3	
<b>POTENTIEL du hameau du BESARD</b>	<b>2 611</b>	<b>0,3</b>	<b>4</b>	<b>10,8</b>			

Urbanisation (habitat)	m <sup>2</sup>	ha	Logements	Habitants	Densité habitat	Densité humaine	Commentaires
Parcelles en densification	1 532	0,15	3	8	20	52,9	Coeff. de 50% appliqué.
Parcelles en extension	3 705	0,37	6	16	16,2	43,7	
<b>POTENTIEL du hameau du PLESSIER</b>	<b>6 305</b>	<b>0,6</b>	<b>8</b>	<b>21,6</b>			

Potentiel du hameau du Bésard



Potentiel du hameau du Plessier

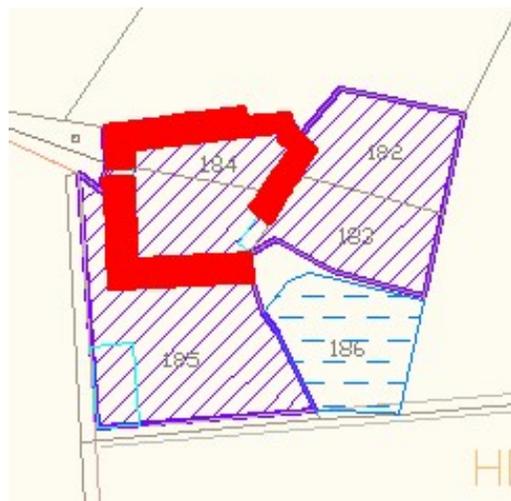


Urbanisation (habitat)	m <sup>2</sup>	ha	Logements	Habitants	Densité habitat	Densité humaine	Commentaires
Reconversion fermes			3	8			Coeff. de 50% appliqué.
<b>POTENTIEL de la ferme de HEURTEBISE</b>			<b>3</b>	<b>8</b>			

Urbanisation (activités)	m <sup>2</sup>	ha	Logements	Habitants	Densité habitat	Densité humaine	Commentaires
Parcelles en extension pour activités	19 640	1,96		10 emplois		5,1	Réaffectation du château, une dizaine d'emplois créés
<b>POTENTIEL du DOMAINE BOIS BOUDRAN</b>	<b>19 640</b>	<b>1,96</b>		<b>10 emplois</b>		<b>5,1</b>	

Urbanisation (équipements)	m <sup>2</sup>	ha	Logements	Habitants	Densité habitat	Densité humaine	Commentaires
Parcelles en extension	1 886	0,19					Extension de la zone UE
<b>Zone UE – extension du cimetière</b>	<b>1 886</b>	<b>0,19</b>					

La ferme de l'Heurtebise



Le Domaine du Bois Boudran



La zone UE du cimetière



- **Le potentiel de densification et de mutation des espaces bâtis de la Commune** a été évalué.

Les estimations sont basées, d'une part, sur des *informations communales* : il s'agit de logements construits entre 2012 et 2016, ou de projets à court et moyen terme. Ces effectifs ont été tous comptabilisés.

Outre cela, un potentiel théorique a été évalué via l'*analyse de photos aériennes superposées au cadastre*. Des parcelles libres situées dans les zones constructibles, pouvant vraisemblablement accueillir de nouvelles constructions en compatibilité avec les dispositions du règlement et les conditions des terrains (surface assez importante, facilité d'accès, absence de lisière de forêt de plus de 100 ha,...), ont été répertoriées. Il s'agit de friches et/ou grands jardins de l'habitat situés à l'intérieur du périmètre bâti. S'agissant d'un potentiel théorique et très dépendant de facteurs aléatoires (volonté des propriétaires, évolution du marché immobilier local, successions de propriétés, etc.), un facteur de rétention de 50% a été appliqué : seule la moitié des logements potentiels ont été comptabilisés.

Le scénario estimé prévoit donc environ **3 ha** de foncier pouvant accueillir plus qu'**une trentaine de nouveaux logements**.

- Dans quelques sites de la commune on observe la présence de **corps de fermes ou autres bâtiments** pouvant être, a priori, réhabilités.

Il s'agit, en premier lieu, de l'ancienne auberge de la Forge, dans le bourg de Fontenailles, concerné par un projet de réhabilitation en résidences (**une dizaine de logements** au total).

Outre cela, les bâtiments de la ferme de Heurtebise ont été identifiés au plan de zonage, afin de permettre l'accueil de nouveaux logements. Etant donné qu'il s'agit d'un projet à long terme, le potentiel a été estimé égal à **3 logements**.

*Nota bene : si on considère également qu'une partie de nouvelles résidences principales pourront être créées grâce à la reconversion des résidences secondaires ou de logements vacants, ce potentiel peut paraître plus élevé. Le phénomène de reconversion de logements existants, toutefois, ne contribue pas à l'augmentation du parc total des logements de la Commune.*

→ Ainsi, **environ 47 nouveaux logements** pourront potentiellement être créés dans le tissu construit de Fontenailles (**densification**).

→ Une **augmentation de la densité humaine et de la densité de l'espace d'habitat actuelles** est donc possible, et elle est supérieure à 10 % (voir détail dans la suite du document).

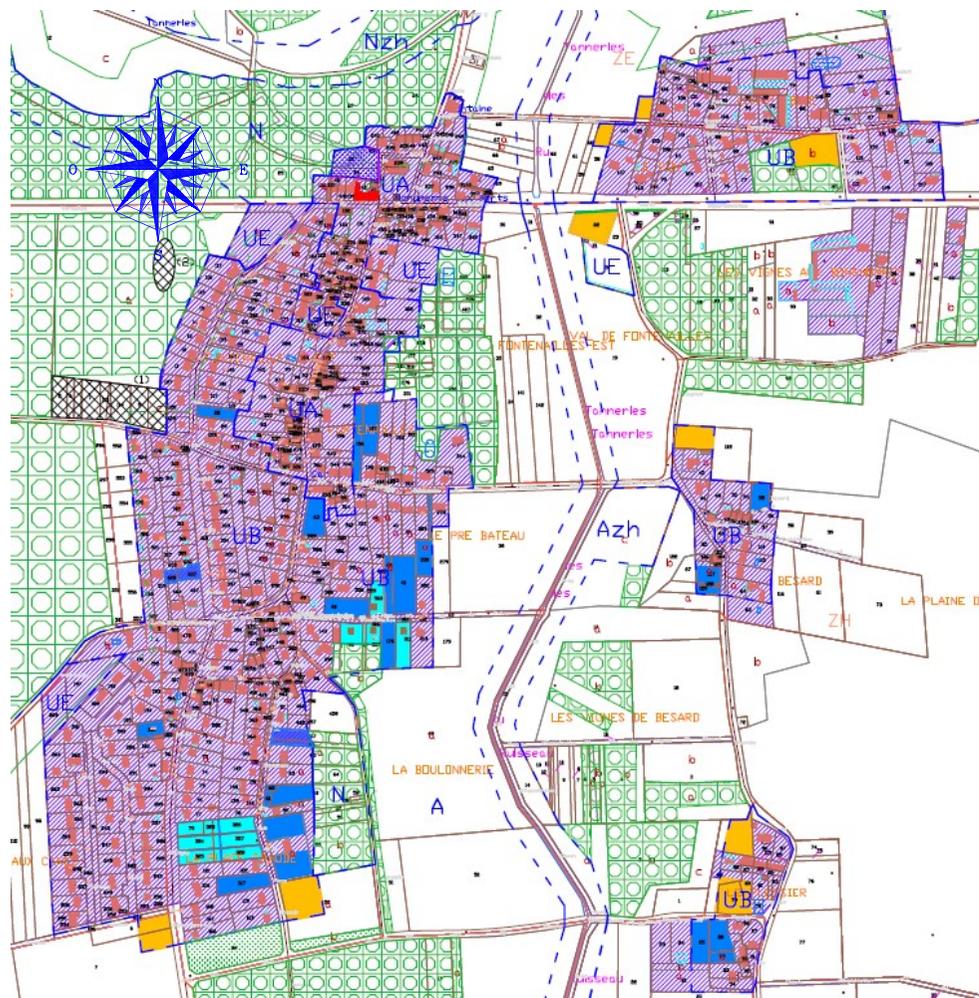
- Concernant les besoins en extension :

Afin d'atteindre complètement l'objectif démographique de la Commune, il est envisageable de prévoir des possibilités de construction ultérieures.

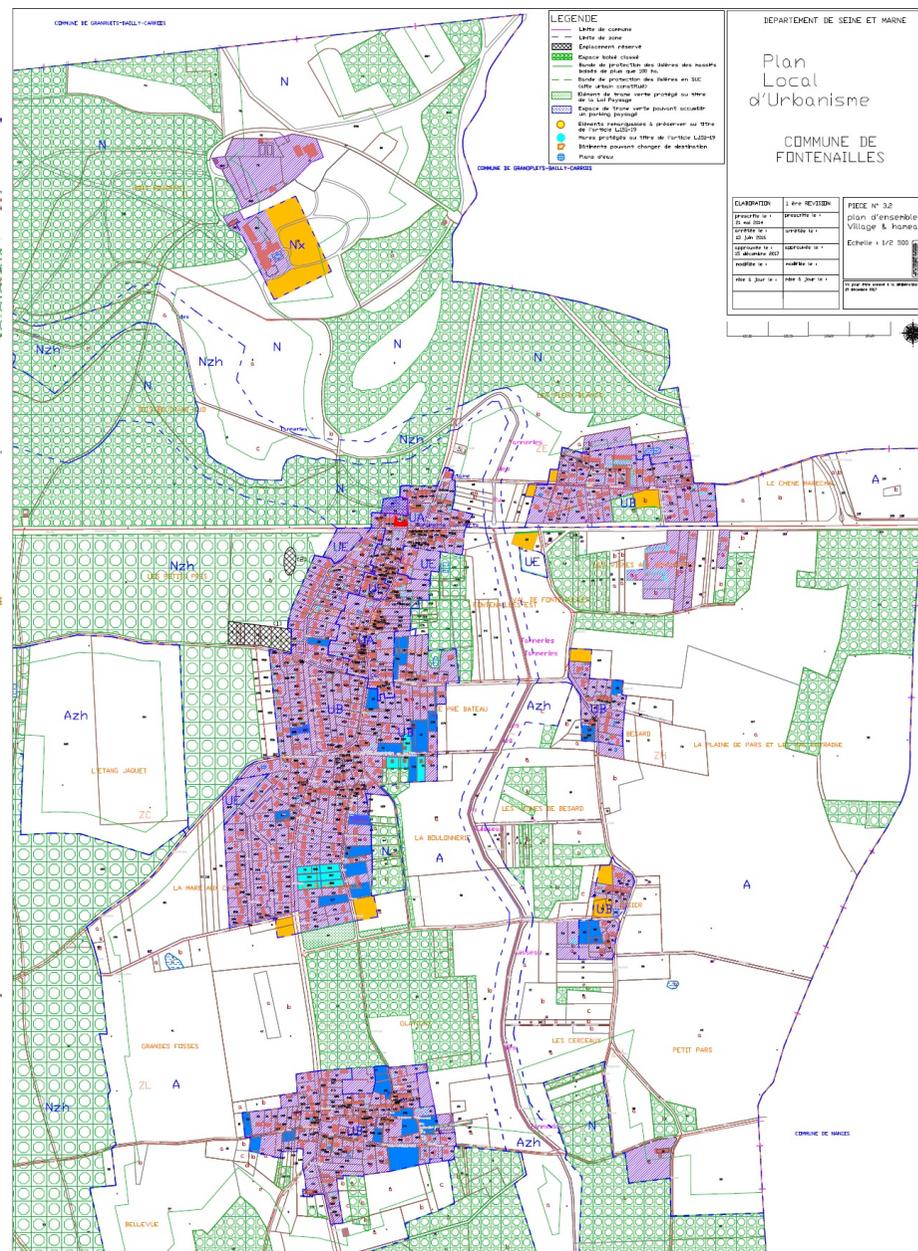
En effet, la densification permettrait, selon les hypothèses prises en compte, de réaliser environ 47 nouveaux logements : un écart d'une vingtaine de résidences existe encore entre ce potentiel et l'objectif communal (66 logements). Ces logements pourront se construire dans les extensions prévues à cet effet.

- **Le potentiel lié à la consommation d'espaces** permettrait d'accueillir, selon le scénario considéré, jusqu'à **une vingtaine de logements sur environ 1,4 ha** (14 logements à l'hectare). Il s'agit de terrains, souvent déjà constructibles dans l'ancien POS, dont l'occupation du sol était du type « agricole » ou « espace ouvert » en 2012. L'urbanisation y paraît particulièrement propice en raison de la facilité d'accès, de la continuité avec le tissu bâti du village, de l'absence de contraintes majeures.

Carte de synthèse de l'espace urbanisé de référence, des espaces en « consommation », du potentiel de densification.



-  Espace urbanisé de référence
-  Consommation d'espaces
-  Parcelles en densification (court terme)
-  Parcelles en densification (long terme)
-  Densification par rehabilitation du bâti



• Concernant les activités :

L'objectif est principalement de répondre aux besoins de création et développement d'activités artisanales ou touristiques exprimés à l'échelle communale.

La Commune a choisi d'**autoriser l'implantation d'activités non nuisantes** (bruits, rejets, odeurs) **dans le tissu construit**. De plus, la transformation de certains bâtiments à usage agricole (fermes ou anciennes fermes) est autorisée, de manière à permettre l'accueil et l'extension de nouvelles entreprises, sous réserve du respect de certaines conditions.

En outre, le secteur dédié au Château du Domaine de Bois Boudran (environ 3 ha, dont environ 2 ha ont été considérés en tant que « consommation d'espaces ») permettra le maintien de ce bâtiment remarquable via le développement du site. Cela comportera, entre outre, la création de nouveaux postes d'emplois pour la gestion et l'exploitation du secteur (une dizaine par hypothèse).

En conséquence, une légère augmentation du nombre d'emplois est prévue à l'horizon 2030 (de 148 à 160 emplois).

• Conclusions

Le scénario des possibilités constructives considéré permet une croissance de la population d'au moins **+ 140 habitants** (plus ou moins, selon les facteurs de variabilité déterminants : taux d'occupation des logements, division de propriétés, niveau d'occupation des bâtiments des fermes, etc.). Le règlement permet par ailleurs, en termes de hauteur comme d'emprise au sol, une diversité dans l'offre des types de logements.

En conformité à la fois au principe de développement recherché par la Municipalité et à l'obligation de densification prescrite par le SDRIF (+ 10%), le scénario théorisé permet :

- une croissance de +10,4 % de la densité humaine à l'intérieur du périmètre urbanisé de référence (2011) ;
- une croissance de +10,7 % de la densité des espaces d'habitat existants (2011).

Le tableau suivant présente les valeurs (actuelles et à l'horizon 2030) des principaux indicateurs discutés :

SCENARIO	2011	2030	delta	taux
<b>Nombre logements</b>	428	484	56	13%
<i>dont Résidences Principales</i>	378	444	66	18%
<i>dont Résidences Secondaires</i>	17	20	3	18%
<i>dont Logements Vacants</i>	33	20	-13	-39%
<b>Population</b>	<b>1061</b>	<b>1200</b>	<b>139</b>	<b>13%</b>
Taux d'occupation	2,81	2,70	-0,1	-4%
Emplois	148	160	12	8%
∑ (habitants + emplois)	1209	1360	151	12%
Espace urbanisé (ha)	70,8	74,3	3,5	5%
Espaces d'habitat (ha)	65,4	66,8	1,4	2%
Densité humaine	<b>17,1</b>			
Densité espaces d'habitat	<b>6,5</b>			

<b>Dans l'espace déjà urbanisé/d'habitat existant en 2011</b>	
<b>Densité humaine 2030</b>	
Population	1 188
Emploi	150
Espace urbanisé en 2011	70,8
Densité humaine	18,9
taux d'augmentation	<b>10,7 % &gt; 10%</b>

<b>Densité d'habitat 2030</b>	
Logements	475
Espaces d'habitat en 2011	65,4
Densité de l'habitat	7,3
taux d'augmentation	<b>11 % &gt; 10%</b>

## 2 : Equipements et Transports

- Transports :

La commune est très accessible par les infrastructures routières et ferroviaires, et elle proche de plusieurs gares : Nangis, Mormant, Melun. La ligne n° 47 du réseau de bus Seine-et-Marne Express, ainsi que le service de transport à la demande de la CC de la Brie Nangissienne, étoffent l'offre locale en transport en commun.

**L'effort futur portera ainsi sur l'amélioration de la desserte des hameaux plus isolés et sur le développement des circulations douces (piétons et cycles) dans le village.**

D'autre part, la problématique du stationnement automobile est traitée via le règlement.

- Equipements :

Les **équipements collectifs** de la Commune (la Mairie, le City Stade,...) sont préservés via le **classement en zone UE**. Par ailleurs, l'objectif de la Municipalité est de développer les espaces collectifs afin de redynamiser la vie du village. Les réflexions sur la restructuration du city-stade en entrée de village (nouvel espace dédié aux activités sportives et aux loisirs) vont dans cette direction.

Quant au **réseau de distribution de l'eau potable**, des travaux d'amélioration (mettre en conformité les canalisations) sont à prévoir, ainsi que le développement de la capacité de la station d'épuration.

On note aussi que la Commune poursuit un objectif de limitation des apports d'eaux pluviales dans les **réseaux d'assainissement**. La règle suivante a été inscrite dans toutes les zones :

« *Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil). Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.*

*Si la disposition des bâtiments et la nature du terrain le permettent, les eaux de ruissellement et de toiture seront recueillies et infiltrées sur la propriété. Dans le cas contraire elles seront évacuées soit sur la chaussée, soit dans le réseau d'eaux pluviales, mais sans ruissellement sur les trottoirs.*

*Dans tous les cas, le débit de fuite spécifique doit être inférieur ou égal au débit spécifique avant l'aménagement.*

*L'infiltration de l'eau de pluie doit être faite au plus près de l'endroit où elle tombe lorsque cela est techniquement possible. Des techniques alternatives peuvent être employées, telles que des noues ou des puits filtrants, visant à limiter les volumes d'eaux de ruissellement collectés.*

*Les projets neufs ou de renouvellement urbain doivent étudier et mettre en œuvre des techniques permettant d'approcher un rejet nul d'eau pluviale dans les réseaux (qu'ils soient unitaires ou séparatifs), du moins pour les pluies courantes (période de retour de quelques jours à quelque mois).*

*Le stockage de l'eau pour des usages domestiques est autorisé.»*

### 3 : Environnement, espaces naturels et construits :

La protection de l'état initial de l'environnement est un objectif important de la Municipalité. L'objectif de la Commune est de ne pas *grignoter* sur les espaces naturels, ce qui justifie de densifier le tissu construit existant. Au même temps, il s'agit de préserver les caractéristiques architecturales typiques des parties anciennes du bourg de Fontenailles, ainsi que des hameaux, des fermes isolées et du Château.

L'analyse du tissu construit a permis de mettre en évidence les aspects suivants.

- **Dans le centre ancien du bourg :**
  - un nombre relativement important de maisons anciennes restaurées ;
  - un comble utilisé historiquement pour stocker le grain ;
  - les toitures à 35 ou 45° le plus souvent couvertes de petites tuiles plates dont les rives et les faîtages sont maçonnés ;
  - les souches de cheminées en briques rouges ;
  - les huisseries peintes ;
  - les murs en pierre et enduit à chaux et sable, alignés le long des voies ;
  - l'emploi récurrent de la technique « opus insertum » pour les murs des maisons ;
  - des longères ayant souvent une exposition des façades au sud et une implantation avec le pignon sur rue.
- **Dans les extensions plus récentes :**
  - l'hétérogénéité des clôtures, des couleurs et des matériaux de construction,
  - l'implantation des constructions au milieu d'un jardin privatif, toujours cloisonné ;
  - la simplification des formes (gabarits, volumétrie) et des décors de façades ;
  - l'apparition de quelques panneaux solaires sur les toits de quelques maisons du village.
- Les principales dispositions arrêtées, en matière de valorisation des paysages, portent sur les points suivants :
  - maîtriser l'étalement urbain et l'évolution des paysages, en préservant la forme et la compacité du tissu bâti et en définissant ses limites ;
  - valoriser du point de vue qualitatif le paysage du site construit (préservation du bâti ancien et des éléments architecturaux remarquables, intégration des bâtis récents ...) ;
  - travailler les entrées de village, afin d'améliorer la qualité du paysage et la sécurité des usagers ;
  - améliorer le cadre de vie urbain, en confortant les déplacements piétons (et cyclables) et en améliorant l'accessibilité pour les PMR au sein de la trame bâtie des villages ;
  - préserver les éléments remarquables du patrimoine architectural communal.



• **Liste des éléments remarquables identifiés dans le PLU au titre de la Loi Paysage**

1. Les bâtiments existants du Château du Bois Boudran.
2. Le lavoir de Fontenailles.
3. L'ancienne école des filles.
4. Le presbytère.
6. Une maison remarquable.
7. La Mairie.
8. L'école élémentaire des garçons.
9. La « Maison Romanet ».
10. Le lavoir du Bézard.
11. Le lavoir de Glatigny.
12. Le relais de chasse.
13. La ferme de Villefermoy.

La description et des photos de la plupart de ces éléments sont reportées dans le diagnostic (Première partie du Rapport de Présentation, pages 77 à 79).

- **Les espaces boisés classés** : la proposition de zonage a été établie à partir des données du « Géoportail » de l'IGN, sur une base faisant apparaître à la fois le cadastre et l'occupation du sol (photos aériennes). Le Massif de Villefermoy et les autres forêts (déjà protégés dans le POS), mais aussi les principaux boisements de la plaine agricole ont été classés au titre de l'article [L113-1 du code de l'urbanisme](#) et en outre reclassés en zone N ou Nzh.

Deux possibilités s'offrent aux communes pour protéger les bois :

- Soit le *classement* – au titre de l'[article L113-1](#) du code de l'urbanisme -, lequel a pour effet de soumettre à autorisation les *coupes et abattages* et d'interdire tout *défrichement*. C'est donc une protection *dure*, puisqu'elle fige l'état boisé d'une parcelle. En revanche, elle ne permet pas de gérer la nature des essences cultivées ou replantées.
- Soit une identification au regard de l'[article L151-23](#) du code de l'urbanisme, lequel correspond à un régime de déclaration en Mairie (identique aux déclarations de travaux). Cette protection présente moins de contraintes juridiques (et elle s'avère de ce fait peu pertinente). En outre, cet article précise que : [lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, ces prescriptions sont celles prévues aux articles L. 113-2 et L. 421-4.](#)<sup>1</sup>

Il a été proposé de classer la totalité les boisements identifiés en tant que EBC.

- **Les zones humides** : les « zones humides à enjeux » ainsi que d'autres « zones humides à préserver » sont répertoriées dans le porter-à-connaissance de Seine-et-Marne Environnement. A Fontenailles, plusieurs zones humides ont été identifiées le long du cours des rus traversant la commune et spécialement dans la Forêt de Villefermoy : [ces espaces ont été classées en zone Nzh ou Azh, afin de leur dédier un règlement spécifique pouvant garantir leur préservation.](#)

Une bande d'au moins 20 m de largeur, classée en zone Nzh ou Azh, permet de protéger les berges des rus. Le massif de Villefermoy a été classé entièrement en zone Nzh, en raison de la forte présence de zone humides, de la diffusion capillaire des cours d'eau, de nombreuses mares qui caractérisent ce site.

De plus, dans toutes les zones, le règlement interdit « [le comblement des puits, mares fossés, rus et des zones humides](#) ». Le règlement interdit également toute construction ou installation nouvelle dans une distance de 5 mètres par rapport au haut de la berge des rus Guérin, de Villefermoy et de Coutenain.

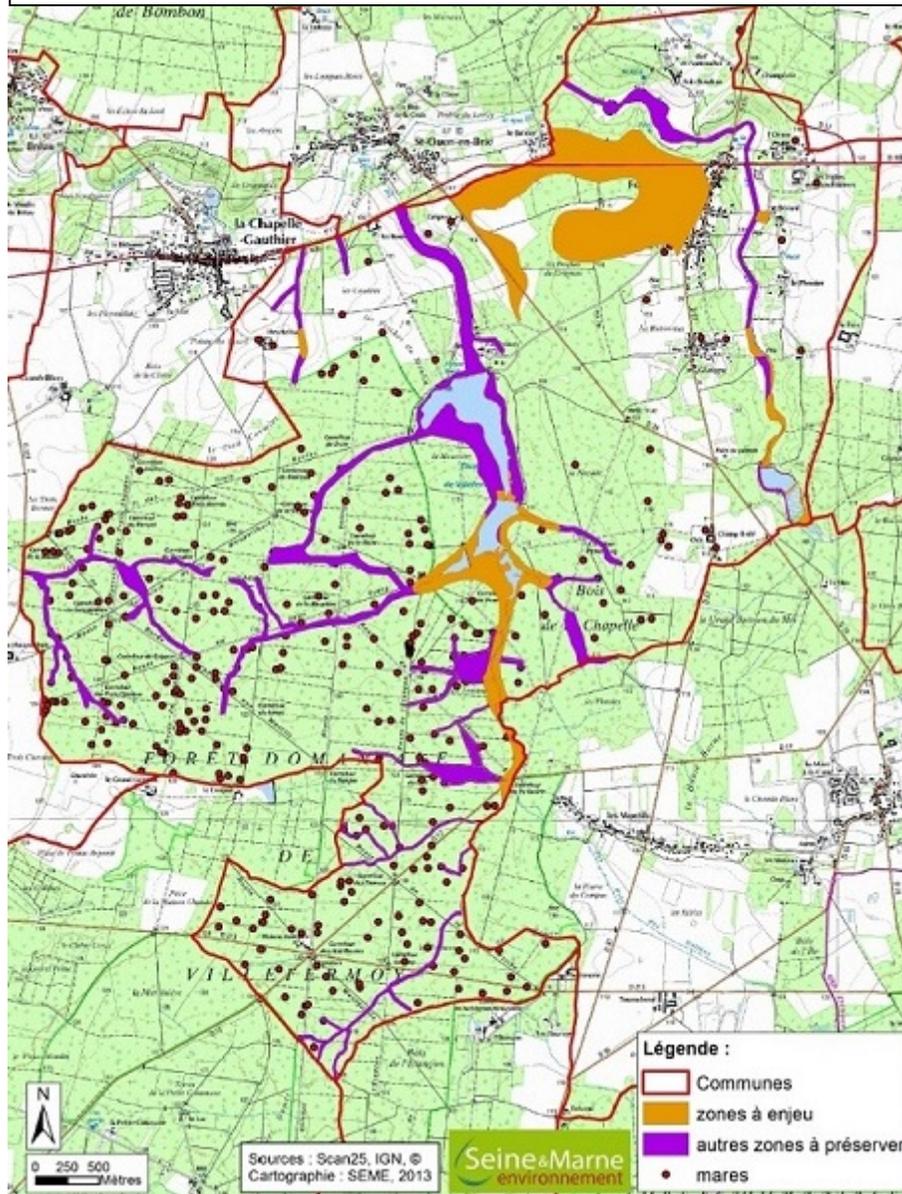
- **Les mares** : les mares sont identifiées dans le porter-à-connaissance des zones humides de Seine-et-Marne Environnement. Parmi les très nombreuses mares potentielles signalées dans le territoire communal :
  - les mares situées à l'intérieur du Massif de Villefermoy ont été classées en zone Nzh,
  - la plupart des mares localisées dans des espaces agricoles et forestiers, ou bien à proximité du périmètre urbanisé, ont été identifiées au plan de zonage en tant que « mares à enjeux » à préserver. Dans les zones A et N, le règlement précise : « [Les mares identifiées au plan de zonage en tant qu'éléments naturels à préserver au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme ne peuvent en aucun cas être détruites \(par comblement, remblaiement, drainage...\). Toute modification de leur alimentation en eau est interdite](#) ».

Les autres mares ne sont pas avérées dans la réalité du terrain.

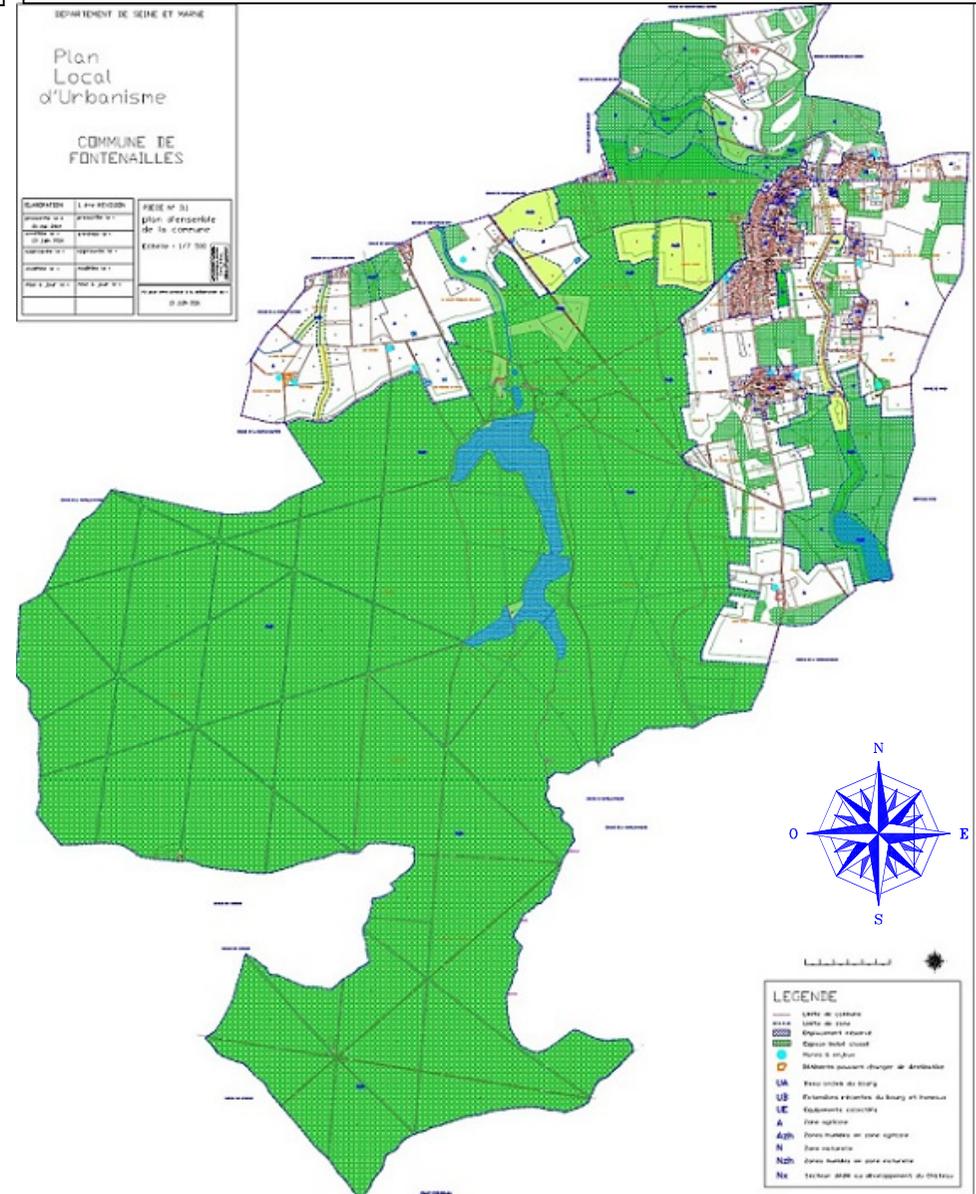
---

<sup>1</sup> Article L151-23. 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. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, ces prescriptions sont celles prévues aux articles L. 113-2 et L. 421-4. Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent.

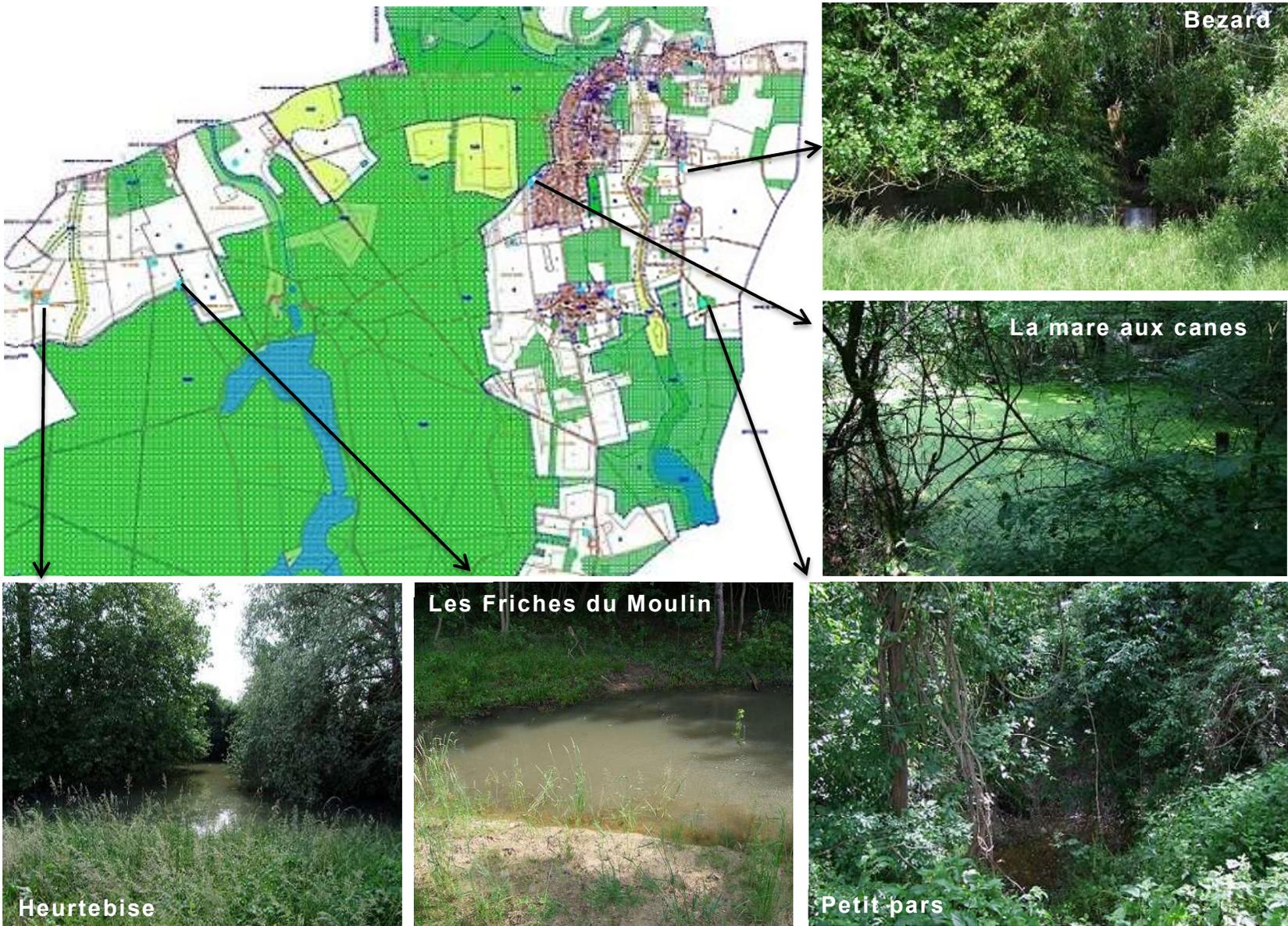
Carte des zones humides à enjeux et des mares (PAC de Seine-et-Marne Environnement).



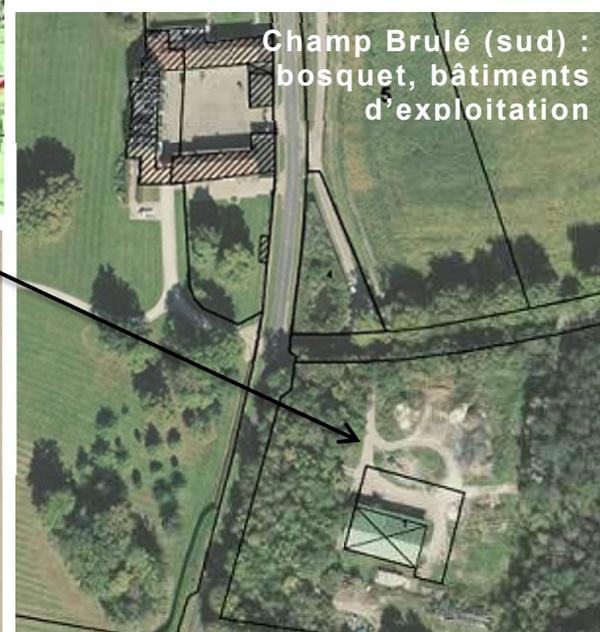
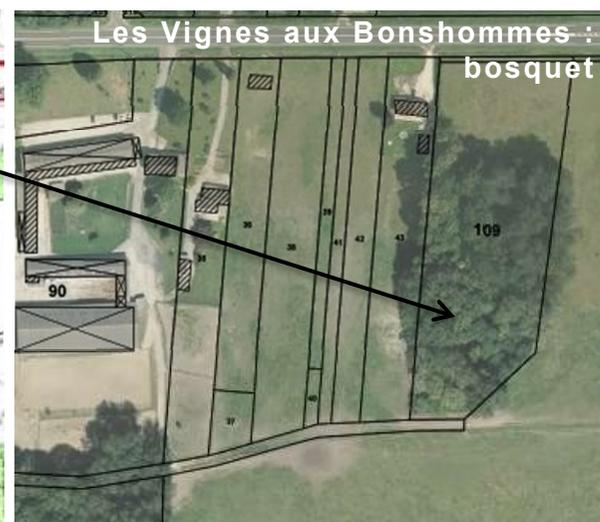
Plan de zonage des zones humides (Nzh, Azh) et mares identifiées (projet de PLU, juin 2016).



Photos sur site de certaines mares identifiées au plan de zonage (source communale).



Photos aériennes de certaines « mares potentielles » répertoriées par Seine-et-Marne Environnement, qui cependant n'ont pas été identifiées au plan de zonage car pas avérées dans la réalité.



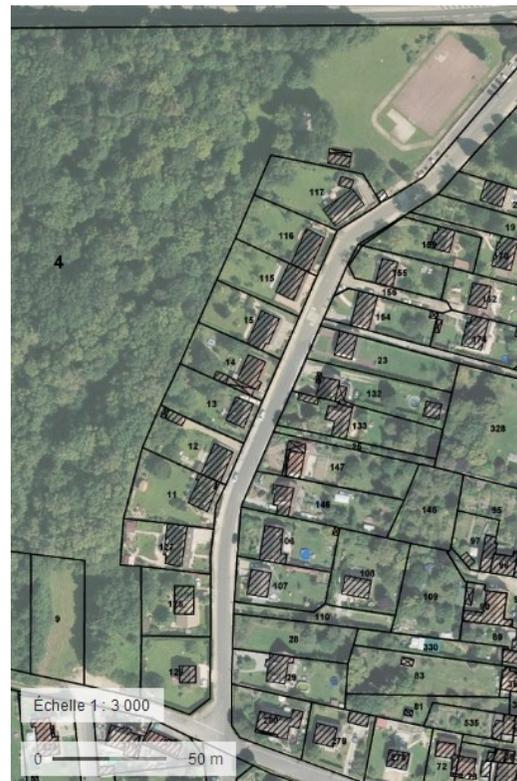
- **La protection des lisières des massifs boisés de plus que 100 ha**

Les lisières des massifs boisés de plus que 100 ha sont protégées via une bande inconstructible, matérialisée par une ligne verte continue dans le plan de zonage.

Dans le cas de Sites Urbains Constitués (SUC), toutefois, cette bande inconstructible ne s'applique pas (la limite de la lisière est ainsi représentée par une ligne en pointillé dans le plan de zonage). Pour SUC, on entend « 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 ».

Les sites suivants sont considérés comme « SUC », en raison de la présence de maisons et/ou voirie :

- toute la limite ouest du village,
- la limite sud-est du hameau de Glatigny.



## CHAPITRE III - JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS DU P.L.U.

### A - PARTI D'AMÉNAGEMENT

#### 1 : Principes de zonage

- Le parti d'aménagement, tel qu'il se présente dans les documents graphiques, a été déterminé de manière à satisfaire aux orientations de l'aménagement communales et supra-communales précédemment décrites. Il trouve son expression détaillée dans le zonage décrit ci-après.

Les fondements du parti d'aménagement sont les suivants :

- un zonage établi à partir de l'usage des terrains et du gradient de densité observé (typologie et morphologie construite),
- une adaptation aux projets poursuivis par la Commune : réalisation de petites opérations de logements, réhabilitation des fermes, préservation du patrimoine architecturale locale, etc.

La typologie de zonage est donc déclinée comme suit :

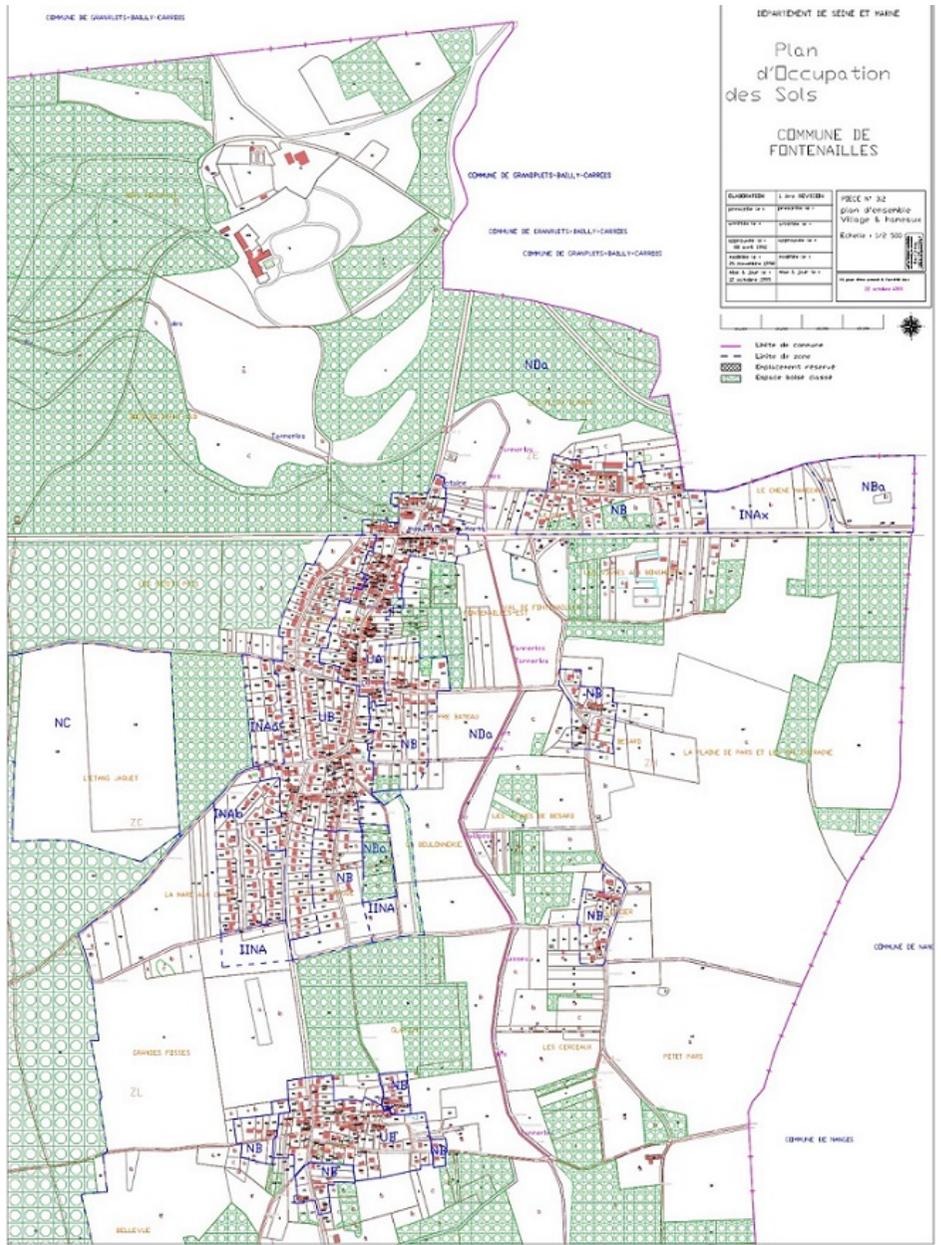
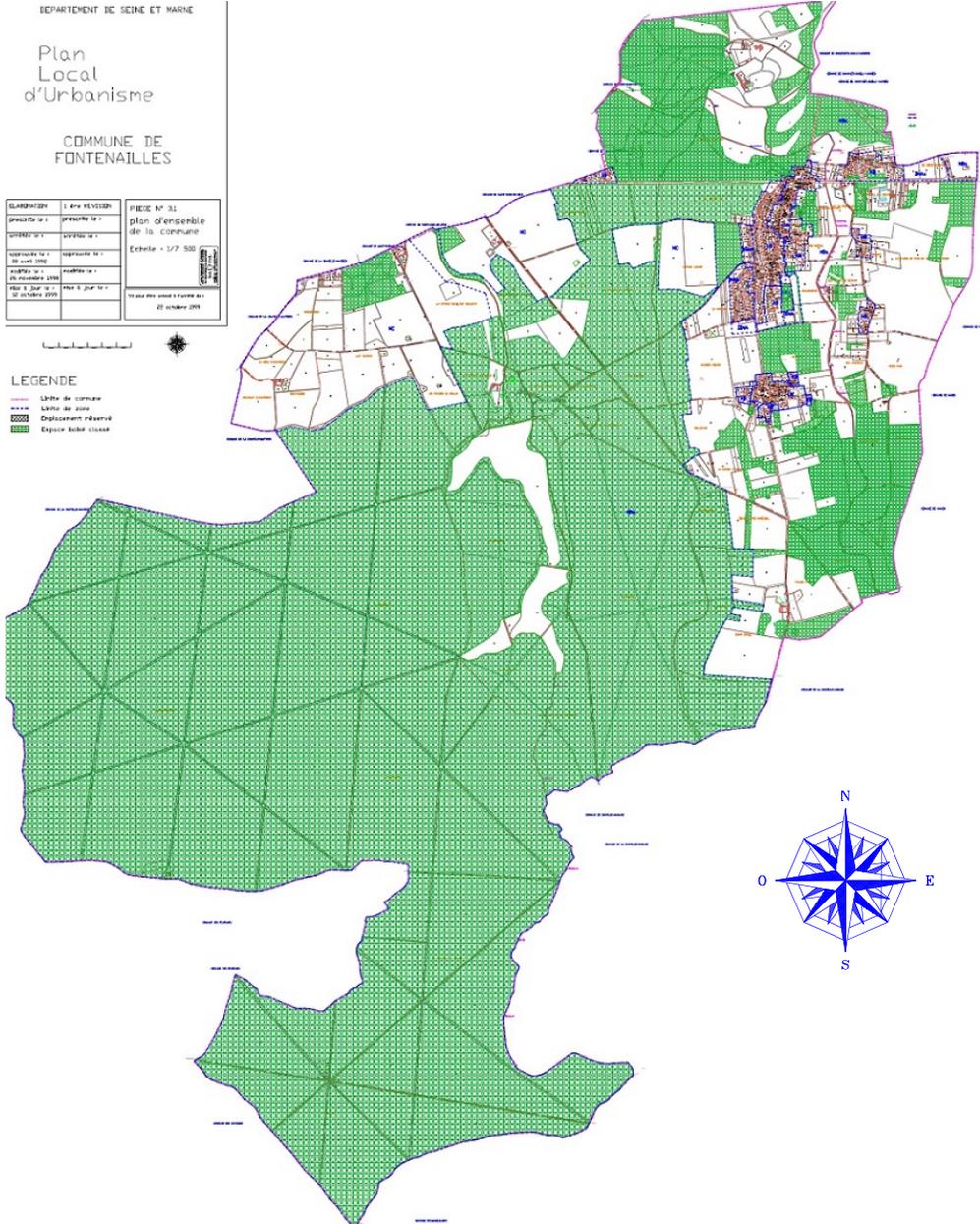
- zone UA : le centre traditionnel du village de Fontenailles,
- zone UB : les extensions périphériques récentes et les hameaux (Glatigny, le Plessier, Bezard, le Jarrier),
- zone UE : les secteurs affectés aux équipements collectifs (le stade, la salle des fêtes, la Mairie, les équipements sportifs,...).
- zone A : les terres agricoles,
  - zone Azh : sous-secteur dédié aux zones humides présentes en zone agricole,
  - zone Ab : sous-secteur délimitant l'emprise d'une plate-forme pétrolière,
- zone N : les espaces boisés et protégés,
  - zone Nx : sous-secteur dédié au projet de réhabilitation et développement du Château du Domaine du Bois Boudran,
  - zone Nzh : sous-secteur dédié aux zones humides présentes en zone naturelle.

→ Principaux changements de zonage intervenus par rapport au P.L.U antérieur :

- Supprimer une grande partie des zones INAx, INA, IINA en raison de l'objectif de maîtrise de la consommation d'espaces.
- Rectifier le contour de certaines zones urbaines, du bourg et des hameaux, afin de prendre en compte la réalité du terrain et les demandes jugées recevables à l'issu de la concertation préalable.
- Reclassement d'une partie du Domaine du Bois Boudran en zone Nx, afin de permettre un projet de réhabilitation et développement du Château.
- Suppression des ER déjà acquis ou plus d'actualité par rapport aux objectifs de la Municipalité.
- Intégration des zones humides définies dans le Porter-à-Connaissance de Seine-et-Marne Environnement sous la forme de zones Azh et Nzh.
- Identification et protection des mares existantes dans la Commune.
- Désignation des bâtiments d'une ferme (Heurtebise) pouvant faire l'objet de changement de destination.
- Définition de zones UE pour les équipements collectifs.



# Le Plan d'occupation des Sols (mis à jour en 1999).



## 2 : Choix retenus pour le projet d'aménagement et de développement durables

- Le PADD a permis de faire émerger **les objectifs suivants**, dans le contexte de l'ordonnance du 23 septembre 2015 :
- L'aménagement :
  - Mettre en valeur les richesses et les atouts du territoire communal et prendre en compte ses contraintes, afin de définir un projet de territoire cohérent avec l'existant et qui puisse garantir un bon cadre de vie pour les habitants actuels et futurs (développement durable).
  - Donner à Fontenailles un rôle important et stratégique au sein de la CC, en tant que territoire doté à la fois d'une bonne accessibilité et d'un cadre rural et naturel qui en font un site exceptionnel pour ses résidents.
  - Réduire la dépendance vis-à-vis du pôle de Nangis en revitalisant le village de Fontenailles.

Moyens de mise en œuvre :

- Ne pas étendre l'urbanisation dans les zones soumises à fortes contraintes naturelles.
- Maintenir l'identité rurale de la commune en préservant les espaces naturels et agricoles à proximité des agglomérations.
- Développer les équipements communaux et quelques commerces de proximité afin de limiter l'évasion commerciale et redynamiser la vie du village.

→ Justifications :

Une attractivité qui s'exerce principalement en raison d'un cadre de vie exceptionnel pour les habitants de la Commune, qui peuvent profiter d'espaces ouverts, de la proximité des milieux ruraux et naturels, ainsi que de la bonne accessibilité et localisation du territoire. L'enjeu sera donc de maintenir ces atouts, afin d'assurer la qualité du développement futur du territoire.

- L'équipement :
  - Améliorer certains équipements de base (réseau de distribution de l'eau, station d'épuration) afin d'en améliorer l'efficacité et les performances.
  - Améliorer l'offre en équipements dédiés aux activités socio-culturelles, sportives et de loisir.

Moyens de mise en œuvre :

- Effectuer les travaux d'amélioration du réseau de distribution de l'eau potable (...) et développer la capacité de la station d'épuration.
- Redéfinir la vocation du stade en entrée de village en tant que « lieu de vie » de la Commune. Accompagner cet équipement d'un nouvel espace dédié aux activités sportives et aux loisirs mieux structuré (projet de « city-stade »). Obtenir des financements (CC, région,...) afin de réaliser ces projets d'équipements dans les 5 prochaines années.
- Réfléchir à la possibilité d'agrandir la salle des loisirs.
- Projet de maison de santé au sein de la CCBN.

→ Justifications :

Certains équipements de base nécessitent des améliorations : des travaux sur le réseau de distribution de l'eau potable et sur le réseau d'assainissement de l'eau (station d'épuration) seront nécessaires. D'ailleurs, en raison de la faible densité de population et du caractère rural de la Commune, celle-ci n'a pas vocation à émerger en tant que polarité fortement développée en termes d'équipements de loisir, sportif, etc. Il s'agit cependant de maintenir une offre de base pour les habitants, en cherchant de créer davantage des lieux de convivialité avec une bonne insertion paysagère.

- L'urbanisme :

- Maîtriser l'étalement urbain et l'évolution des paysages, en préservant la forme et la compacité du tissu bâti et en définissant ses limites.
- Valoriser du point de vue qualitatif le paysage du site construit (préservation du bâti ancien et des éléments architecturaux remarquables, intégration des bâtis récents ...).
- Travailler les entrées de village, afin d'améliorer la qualité de l'image du village et la sécurité des usagers.
- Améliorer le cadre de vie urbain, en confortant les déplacements piétons (et cyclables) et en améliorant l'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite au sein de la trame bâtie des villages.

Moyens de mise en œuvre :

- Définir un règlement qualitatif dans le PLU pour les nouveaux bâtiments ou pour toute modification des bâtiments existants.
- Préserver et mettre en valeur les bâtiments remarquables, favoriser leur réhabilitation et éviter leur abandon. Préserver l'architecture du Château du Bois Boudran.
- Réaménager certaines entrées du village (stade).

→ Justifications :

Un potentiel d'attractivité du territoire (cadre résidentiel et urbain), qui représente pour la Collectivité une richesse à exploiter mais qui nécessite de conserver un caractère paysager au village.

Une image qualitative variable, en raison d'un traitement inégal de certains quartiers, en termes d'espaces publics et de constructions : il apparaît donc nécessaire d'améliorer la perception du village via le travail des entrées de village, la préservation des architectures remarquables, la prise en compte des circulations douces...

Les maisons anciennes bénéficient souvent d'un effort de réhabilitation, qui nécessite d'être encadré par le règlement, pour conserver les modes de faire antérieurs.

- Les paysages et la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers :

- Protéger les espaces naturels remarquables (agricoles, forestiers et zones humides).
- Développer, le cas échéant, l'accessibilité, le potentiel d'attraction touristique et d'éventuelles activités liées aux espaces naturels, tout en comptabilité avec les objectifs de préservation écologique (et le DOCOB du Site Natura 2000).

Moyens de mise en œuvre :

- Identifier les zones humides et les protéger/restaurer.
- Favoriser la mise en œuvre des actions du DOCOB au sein du site Natura 2000 du Massif de Villefermoy.
- Entretenir les cheminements à l'intérieur de la Forêt de Villefermoy.

→ Justifications :

L'intégrité et la diversité des paysages naturels représentent une richesse à prendre en compte au plan de la biodiversité, laquelle nécessite des dispositions réglementaires adaptées. Le Massif de Villefermoy, ainsi que les réseaux des cours d'eau et des zones humides, constituent des milieux naturels à protéger.

- La préservation ou remise en bon état des continuités écologiques :

- Limiter le fractionnement des espaces (naturels et agricoles) par l'urbanisation et les infrastructures, et en assurer la continuité. Permettre le franchissement des infrastructures par la faune.
- Préserver les bosquets, les alignements d'arbres et les haies caractérisant le milieu agricole.
- Préserver la qualité et les caractéristiques des zones humides, habitats typiques de la Forêt de Villefermoy.

Moyens de mise en œuvre :

- Limiter l'extension du périmètre urbain et la réalisation de nouvelles infrastructures.
- Identifier et préserver les continuités écologiques de la Commune (haies, alignements d'arbres), tant dans le plateau agricole que dans les villages.
- Préserver l'état naturel des rus et des cours d'eau. Protéger les rives des cours d'eau comme les ripisylves.

→ Justifications :

Il sera nécessaire d'atténuer les conflits d'usage, entre les activités anthropiques et le fonctionnement des écosystèmes. Les zones urbanisées et les axes routiers traversant le territoire peuvent engendrer des nuisances et des coupures de la trame verte et bleue.

- L'habitat :

- Stabiliser le niveau démographique à environ 1200 habitants (2030).
- Maintenir la dynamique positive de la population et attirer de nouveaux jeunes ménages, afin d'inverser la tendance au vieillissement.
- Encourager la réhabilitation des logements vacants et anciennes fermes, afin d'augmenter le nombre de résidences principales sans consommer du foncier.

Moyens de mise en œuvre :

- Aménager des logements de petite taille dans les corps de ferme.
- Réfléchir à la possibilité de mettre en place une OPAH pour réhabiliter les logements vacants et fermes désaffectées.

→ Justifications :

Une population dans une dynamique relativement positive (en légère croissance, soldes naturel et migratoire positifs, augmentation des tranches d'âges des très jeunes) mais vieillissante. Un « desserrement des ménages » peu marqué, qui cependant est amené à accroître ses effets dans le futur (à cause d'un taux d'occupation des logements de plus en plus faible).

Cette évolution tendancielle de la démographie nécessite une réflexion (et une action à travers le P.L.U), afin de maintenir la population communale, attirer de nouveaux actifs, éviter la fermeture des classes.

L'offre de logements paraît actuellement peu diversifiée : la réhabilitation des logements vacants et des fermes constitue une « réserve de capacité » à exploiter.

- Les transports et les déplacements :

- Mieux desservir les hameaux isolés en termes de rabattement vers les gares (Nangis, Mormant).
- Résoudre la problématique du stationnement riverain.
- Améliorer les conditions de circulations douces (piétonnes, cyclables) dans les villages et en liaison avec Nangis..

Moyens de mise en œuvre :

- Réfléchir à la possibilité de mise en place de navettes dans les villages et vers la gare de Nangis.
- Mise en œuvre du PAVE.
- Projet de création de bande cyclable et zone 30 à l'étude pour le village de Fontenailles.
- Gérer le stationnement riverain dans la parcelle via le règlement du PLU.

→ Justifications :

La Commune est concernée par de forts besoins de mobilité (en raison des équipements manquants et du nombre insuffisant d'emplois). Elle est bien accessible par les infrastructures routières. En revanche le réseau des circulations douces est absent et la desserte locale en transports en commun pourrait être améliorée, notamment en liaison avec Nangis. Si aucune politique n'est mise en place, la voiture individuelle va continuer à occuper une part prépondérante dans la mobilité locale... Le manque de places de stationnement dans certains secteurs constitue une autre problématique à prendre en compte dans le cadre du PLU.

- Les réseaux d'énergie et le développement des communications numériques :

- Généraliser à terme la desserte par la fibre optique au sein de la commune, afin de ne pas compromettre son attractivité. Il s'agit d'un enjeu essentiel pour les communes rurales qui, spatialement isolées, aspirent en revanche à être connectées du point de vue numérique.
- Favoriser les moyens de production d'énergies renouvelables (tels que les panneaux photovoltaïques), tout en veillant à leur intégration paysagère et architecturale.

Moyens de mise en œuvre :

- Le déploiement de la fibre optique dans la commune est programmé par la Communauté des Communes de la Brie Nangissienne.

→ Justifications :

La desserte adsl (et - ou - en très haut débit) représente un facteur de développement en termes d'attractivité pour les activités et les services comme pour la fonction résidentielle.

- L'équipement commercial :

- Améliorer le cadre de vie des habitants en réfléchissant à un développement d'une offre en petits commerces de proximité.
- Favoriser le maintien et l'installation de petits commerces et artisans, tout en préservant le caractère rural de la commune et en privilégiant la réhabilitation des bâtiments existants.

Moyens de mise en œuvre :

- Mener une réflexion, en termes de projet de territoire, à l'échelle de la CC de la Brie Nangissienne (avec la CCI, la Chambre de Métiers,...), notamment en ce qui concerne le devenir de la Forge (ancienne auberge).
- Réfléchir à l'évolution de certains commerces locaux (épicerie, bar-tabac,...), éventuellement en sollicitant les fonds de la DETR, du FISAC.
- Réfléchir à la possibilité d'aménager des commerces dans la propriété Romanet (à côté de la Mairie).

→ Justifications :

La commune, compte tenu de sa taille et de son caractère rural, est peu développée en termes de commerces et services de proximité, ainsi qu'en matière d'équipements touristiques. En conséquence, on constate une évasion commerciale des habitants et une augmentation des besoins de mobilité. C'est pour cette raison que le potentiel de développement de petits commerces et artisans doit être accompagné, à l'échelle communale et au-delà de celle-ci.

• [Le développement économique et les loisirs :](#)

- Faire un effort en matière de développement économique local : conforter et favoriser l'implantation d'autoentrepreneurs et artisans sans toutefois compromettre le cadre de vie des habitants, et en priorisant la récréation des commerces disparus.

Moyens de mise en œuvre :

- Permettre aux artisans et entrepreneurs de s'implanter dans le village.

→ Justifications :

La vocation résidentielle de Fontenailles comporte un faible taux d'emploi. Néanmoins, on constate la présence d'environ 57 établissements actifs dans la commune, soit 105 postes d'emploi (2011) : il s'agit essentiellement d'entrepreneurs indépendants ou de petites unités. Afin de contrarier quelque peu la décroissance du nombre d'actifs et la recherche d'emploi à l'extérieur de la commune, l'un des enjeux du P.L.U sera le développement des entreprises existantes (via notamment le changement d'affectation de bâtiments existants, le maintien d'une attractivité du territoire,...).

• [La modération de la consommation d'espace et lutte contre l'étalement urbain :](#)

- Préserver le patrimoine agricole du territoire en limitant l'étalement urbain et en priorisant la densification à l'intérieur du tissu bâti.
- Limiter la consommation d'espaces à 3,5 ha (~ 5% de l'espace urbanisé en 2012).

Moyens de mise en œuvre :

- Permettre et favoriser les opérations d'urbanisation à l'intérieur du tissu bâti existant. En même temps, bien gérer la densification afin de ne pas compromettre le cadre de vie des habitants de la commune.

→ Justifications :

Les surfaces agricoles ont légèrement diminué au cours du temps, en laissant la place à certaines urbanisations. Ce phénomène, s'il n'est pas maîtrisé, risque de d'engendrer une consommation injustifiée des terres cultivables. C'est pour cette raison que Fontenailles a choisi :

- une densification modérée du tissu villageois et une urbanisation effectuée en priorité dans les « dents creuses »,
- une limitation des extensions urbaines à 3,5 ha (environ 5% du périmètre construit en 2012).

Le périmètre urbanisé de référence, étudié sur la base du cadastre et des photographies aériennes, croisées avec le MOS 2012, représente une superficie de l'ordre de **70 hectares** en 2012 (dont environ 65 hectares d'habitat).

L'analyse des dents creuses comprises dans le tissu construit (intégrant un potentiel de division des propriétés bâties) dégage une surface totale de l'ordre de 3 ha. Les extensions envisagées représentent une superficie de l'ordre de 3,5 ha.

Le scénario pris en compte à l'horizon 2030 est le suivant :

- une consommation d'espaces de 1,36 ha à destination de l'habitat, de 1,96 ha à destination de l'activité liée au développement du Château de Bois Boudran et de 0,19 pour l'extension du cimetière : le nouveau espace urbanisé en 2030 représente une superficie de l'ordre de :  $70,8 + 3,5 = 74,3$  hectares (dont  $65,4 + 1,4 = 66,8$  hectares d'habitat) ;
- un taux de 2,70 personnes par logement (hypothèse qui tient en compte de la tendance négative observée en milieu rural francilien) ;
- une densification du tissu villageois pouvant accueillir environ 34 nouveaux logements ( $34 \times 2,7 = 92$  habitants potentiels) ;
- un potentiel de réhabilitation d'environ 13 logements dans les bâtiments existants des anciennes fermes et de la Forge (une trentaine d'habitants potentiels) ;
- environ 20 logements pouvant être construits dans les parcelles en extension ( $19 \times 2,7 = 51$  habitants potentiels) ;
- un potentiel de reconversion du bâti existant (par hypothèse le nombre de résidences secondaires et logements vacants diminuera légèrement) ;
- un nombre d'emplois en croissance modérée (jusqu'à 160 emplois en 2030, par hypothèse) ;
- un renouvellement urbain sur la période 2011-2030 égal à 10 logements (par hypothèse).

Par conséquent, à l'horizon 2030 on obtient (voir le détail des valeurs dans le tableau du point mort) :

- un parc de logements  $\approx$  484 logements ;
- une population  $\approx$  1200 habitants (objectif de la Mairie) ;
- un nombre d'emplois  $\approx$  160 emplois.

• Calcul de la densité :

Situation actuelle (2011 - 2012) : (70,8 hectares d'espace urbanisé, dont 65,4 hectares d'habitat)

- $(1061 \text{ habitants} + 148 \text{ emplois}) / 70,8 \text{ ha} = 1209 / 70,8 \approx$  **17,1 habitants + emplois / ha** (densité humaine moyenne).
- $428 \text{ logements} / 65,4 \text{ ha d'habitat} \approx$  **6,5 logements /ha d'habitat** (densité moyenne des espaces d'habitat).

Situation à terme (2030) dans l'espace urbanisé ou d'habitat actuel (2011 - 2012) : (70,8 hectares d'espace urbanisé, dont 65,4 hectares d'habitat)

- $(1188 \text{ habitants} + 150 \text{ emplois}) / 70,8 \text{ ha} = 1338 / 70,8 \approx$  **18,9 habitants + emplois / ha** (densité humaine moyenne)
- $475 \text{ logements} / 65,4 \text{ ha d'habitat} \approx$  **7,3 logements /ha d'habitat** (densité moyenne des espaces d'habitat)

• On observe que le potentiel d'augmentation de :

- **la densité humaine nette, est de l'ordre de 10,7 % (> 10%)**
- **la densité moyenne des espaces d'habitat, est de 11 % (> 10%)**

Le rapport de l'extension du tissu constructible projeté par rapport au périmètre bâti est inférieur à 5%. Cette valeur est proportionnée avec les nécessités de développement démographique et économique retenues par Fontenailles et elle est compatible avec les limites imposées par le SDRIF.

### **3. Justification des choix retenus pour le PADD au regard des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national**

- **Convention de Florence sur les paysages**

Elle promeut la protection, la gestion et l'aménagement des paysages et d'organiser la coopération européenne dans ce domaine

Extrait de la Convention (article 5, mesures générales) :

Chaque Partie s'engage :

- a) à reconnaître juridiquement le paysage en tant que composante essentielle du cadre de vie des populations, expression de la diversité de leur patrimoine commun culturel et naturel, et fondement de leur identité ;
- b) à définir et à mettre en œuvre des politiques du paysage visant la protection, la gestion et l'aménagement des paysages par l'adoption des mesures particulières visées à l'article 6 ;
- c) à mettre en place des procédures de participation du public, des autorités locales et régionales, et des autres acteurs concernés par la conception et la réalisation des politiques du paysage mentionnées à l'alinéa b ci-dessus ;
- d) à intégrer le paysage dans les politiques d'aménagement du territoire, d'urbanisme et dans les politiques culturelle, environnementale, agricole, sociale et économique, ainsi que dans les autres politiques pouvant avoir un effet direct ou indirect sur le paysage.**

Au sujet de la protection, la gestion et l'aménagement des paysages, le P.L.U de Fontenailles a pour objectifs dans son PADD de :

- *Maîtriser l'étalement urbain et l'évolution des paysages, en préservant la forme et la compacité du tissu bâti et en définissant ses limites.*
- *Valoriser du point de vue qualitatif le paysage du site construit (préservation du bâti ancien et des éléments architecturaux remarquables, intégration des bâtis récents ...).*
- *Travailler les entrées de village, afin d'améliorer la qualité de l'image du village et la sécurité des usagers.*
- *Protéger les espaces naturels remarquables (agricoles, forestiers et zones humides).*
- *Préserver les bosquets, les alignements d'arbres et les haies caractérisant le milieu agricole.*
- *Préserver la qualité et les caractéristiques des zones humides, habitats typiques de la Forêt de Villefermoy.*

L'environnement visuel du patrimoine bâti remarquable sera amélioré, en raison des dispositions réglementaires prises pour préserver le style traditionnel du village (particulièrement en zone UA, le centre bourg ancien, et en zone Nx, le secteur du Château du Bois Boudran) et les éléments remarquables de la Commune de même que grâce aux orientations d'aménagement et de programmation.

- **Convention de Berne sur la protection de la vie sauvage de 1989**

Les Etats (dont la France) se sont engagés à intégrer la conservation de la faune et de la flore sauvages dans les politiques nationales d'aménagement, de développement et de l'environnement.

*Le zonage du P.L.U permet de renforcer la protection des espaces naturels et de gérer leur utilisation (classement des bois et des bosquets en EBC). Les espaces naturels d'accompagnement de ces bois sont eux aussi identifiés en zone N, protégée. Une bande de protection de 50 m est définie autour des bois de plus que 100 ha. Les zones humides sont protégées via le classement en zone Nzh ou Azh, des mares sont identifiées au plan de zonage et protégées.*

*La protection et préservation des continuités écologiques et des espaces naturels fait partie des objectifs énoncés dans le PADD de la Commune.*

- **Plan climat de la France 2009, actualisé en 2011** (source : [www.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/Plan-climat-france-2011.pdf](http://www.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/Plan-climat-france-2011.pdf) )

Il fait la synthèse de l'ensemble des mesures prises par la France pour atteindre les objectifs fixés dans le Grenelle en matière de réduction d'émissions des gaz à effet de serre. Le Plan Climat national vise des objectifs très ambitieux dans tous les secteurs de l'économie, et notamment :

- la maîtrise de la demande en énergie dans le bâtiment (via des mesures concernant le bâtiment neuf aussi bien que l'existant) ;
- ramener d'ici 2020 les émissions des transports à leur niveau de 1990 (encourager les modes de transports les moins émetteurs de gaz à effet de serre et améliorer l'efficacité des modes de transports utilisés) ;
- atteindre une part de 23 % de la consommation finale d'énergie de la France d'origine renouvelable en 2020 ;
- la réduction des déchets (réduction de leur production et amélioration de leur valorisation).

*Le règlement du P.L.U favorise l'implantation de constructions bioclimatiques et la mise en place de bâtiments ayant de bonnes performances énergétiques et environnementales. De plus, il permet l'implantation d'ouvrages techniques de production d'énergie (panneaux solaires, etc.) et les pompes à chaleur, si elles ne sont pas visibles depuis la voie publique.*

*De plus, le P.L.U engendrera une diminution de la demande énergétique, en raison notamment des choix de densité et de localisation des futures zones d'habitat (en relation de proximité avec le centre actuel). Le développement des transports alternatifs à la voiture et des circulations douces, objectif énoncé dans le PADD, va également dans ce sens.*

- **Stratégie Nationale de Transition Ecologique vers un Développement Durable (SNTEDD) 2015-2020**

La SNTEDD définit un cadre de référence et d'orientation pour l'ensemble des acteurs privés et publics, en cohérence avec la stratégie des instances européennes et avec les engagements internationaux de la France.

Parmi les 9 axes transversaux définis, deux concernent particulièrement le PLU :

- axe n°1 : « Développer des territoires durables et résilients »,
- axe n°3 « Prévenir et réduire les inégalités environnementales, sociales et territoriales».

*Le présent P.L.U répond à l'axe n°1, en favorisant le développement de modèles urbains durables (cf. justifications du paragraphe précédent). En outre, le document d'urbanisme permet à la commune de continuer à bénéficier des services écosystémiques des espaces naturels de son territoire, qui sont protégés via le règlement écrit et graphique du PLU (cela correspond d'ailleurs à un objectif du PADD).*

*Le présent P.L.U répond à l'axe n°3, en poursuivant un objectif d'adaptation aux impacts du changement climatique et de réduction/prévention de la vulnérabilité énergétique. Cela se traduit principalement dans la politique de l'habitat, via l'incitation à la construction durable et à l'utilisation de ressources renouvelables pour la production d'énergie (voir règlement, OAP).*

*De plus, le PADD de Fontenailles affirme un objectif de développement des transports alternatifs à la voiture et des circulations douces, allant également dans le sens d'une réduction de la dépendance de la voiture (et donc des ressources fossiles).*

## **B - PRÉSENTATION ET DÉFINITION DES ZONES**

- Les zones d'un plan local d'urbanisme se divisent en trois catégories :
  - les zones urbaines dites zones U (UA, UB, UE), qui présentent comme caractéristique essentielle d'être correctement desservies en voirie et réseaux divers, au regard des projets envisageables ;
  - les zones d'urbanisation futures (AU) qui sont insuffisamment desservies en V.R.D,
  - les zones agricoles ou naturelles (A et N), qui doivent être protégées en raison d'une richesse (agricole, minière, paysagère) ou d'une nuisance particulière.

Les prescriptions et les limites des zones décrites ci-après sont la traduction réglementaire du parti d'aménagement retenu.

### **→ Principaux changements réglementaires intervenus par rapport au P.O.S antérieur et justifications, concernant toutes les zones :**

- Dispositions générales : **des dispositions pour préserver les zones humides sont ajoutées, en accord avec les orientations du SAGE.**

*Pour tout assèchement, mise en eau, imperméabilisation, remblais de zones humides ou de marais, la zone asséchée ou mise en eau fera l'objet, selon le cas, d'une déclaration ou d'une autorisation au titre de la nomenclature des installations, ouvrages, travaux et activités soumis aux dispositions des articles L. 214-1 à L. 214-6 du Code de l'Environnement.*

- Caractère et vocation de la zone : **prise en compte des dispositions de l'arrêté préfectoral n°99DAI1CV102 du 19 mai 1999.**

*Les constructions nouvelles à usage d'habitation exposées au bruit de la RD408 ou de la RD67 (tronçon situé au nord de la RD 408), classées comme axes à grande circulation, sont soumises à des normes d'isolation phonique, conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral n°99DAI1CV102 du 19 mai 1999.*

- Article 3.5 - Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété : **suppression du C.O.S. (loi ALUR).**

- Article 4.2 - Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures : **introduction de dispositions afin de prendre en compte le risque lié à l'aléa des argiles.**

*Pour les constructions et aménagements à implanter dans les secteurs exposés à un aléa des argiles (voir carte en annexe III), sont applicables les recommandations reportées en annexe II.*

- Article 4.3 - Performances énergétiques et environnementales : **prise en compte des objectifs de développement durable.**

*Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants, tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :*

- *utiliser les matériaux renouvelables, récupérables et recyclables ; intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie,*
- *prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été, pour réduire les consommations d'énergie,*
- *utiliser des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie, etc. et des énergies recyclées,*
- *orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle, afin de limiter les dépenses énergétiques.*

- Article 5.5 - Eléments de paysage et travaux précédés d'une déclaration préalable, délivrance d'un permis de démolir : **ajout de dispositions pour préserver les éléments paysagers remarquables.**

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément paysager identifié par un P.L.U en application de l'article L151-19 du code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable. En outre, tout entretien, rénovation, restauration ou extension de ces éléments devra respecter leurs caractéristiques architecturales originaires.

- Article 7 - Desserte par les voies publiques ou privées : définition plus détaillée des exigences en matière de desserte des terrains constructibles. L'interdiction de création de desserte automobile sur un chemin rural non viabilisé répond à la nécessité de limiter l'étalement urbain (objectif de la rubrique n°11 du PADD : La modération de la consommation d'espace et lutte contre l'étalement urbain) et la construction de bâtiments dans des terrains mal desservis. (Une exception : la zone UE, afin de garantir plus de souplesse pour la réalisation d'équipements collectifs).

*Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.*

*Toute création de desserte automobile sur un chemin rural non viabilisé est interdite.*

*Les accès ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau initial de la chaussée, ni des trottoirs, sauf accord du gestionnaire de la voirie.*

*Les créations et modifications de voies (...) se raccordant sur la voirie départementale sont soumises à l'accord préalable du gestionnaire de voirie.*

*Compte tenu de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic, des prescriptions particulières pourront être imposées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès.*

*Tout accès à la voie publique devra présenter une façade directe sur rue d'une largeur minimale de 4 mètres, jusqu'au droit de la construction considérée.*

- Article 8.2 – Assainissement : introduction de règles pour gérer correctement les eaux usées et favoriser le traitement des eaux pluviales à la parcelle, en accord avec les orientations du SAGE et dans l'objectif de préserver la qualité des cours d'eau.

a) Eaux usées :

*L'évacuation des eaux résiduaires non domestiques au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un prétraitement approprié.*

b) Eaux pluviales :

*Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil). Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.*

*Si la disposition des bâtiments et la nature du terrain le permettent, les eaux de ruissellement et de toiture seront recueillies et infiltrées sur la propriété. Dans le cas contraire elles seront évacuées soit sur la chaussée, soit dans le réseau d'eaux pluviales, mais sans ruissellement sur les trottoirs.*

*Dans tous les cas, le débit de fuite spécifique doit être inférieur ou égal au débit spécifique avant l'aménagement.*

*L'infiltration de l'eau de pluie doit être faite au plus près de l'endroit où elle tombe lorsque cela est techniquement possible. Des techniques alternatives peuvent être employées, telles que des noues ou des puits filtrants, visant à limiter les volumes d'eaux de ruissellement collectés.*

*Les projets neufs ou de renouvellement urbain doivent étudier et mettre en œuvre des techniques permettant d'approcher un rejet nul d'eau pluviale dans les réseaux (qu'ils soient unitaires ou séparatifs), du moins pour les pluies courantes (période de retour de quelques jours à quelque mois).*

*Le stockage de l'eau pour des usages domestiques est autorisé.*

\*

\* \*

## **1. Les zones urbaines : exposés des motifs et principales dispositions**

*Art. R. 151-18. – Les zones urbaines sont dites « zones U ». Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.*

### **→ Principaux changements réglementaires intervenus par rapport au P.O.S antérieur et justifications, concernant toutes les zones urbaines (U) :**

- **Article 1.1 – Interdictions :** nouvelles interdictions dans un objectif de préservation du paysage (certaines typologies d'éoliennes, des stockages de résidus,...), de préservation des zones humides. Introduction d'une superficie minimale des logements égale à 40 m<sup>2</sup>, dans l'objectif de favoriser la réalisation de petits logements, sans descendre en dessous de la taille d'un T1

- *Les éoliennes sur mâts, y compris celles inférieures à 12 m de hauteur, sauf si leurs caractéristiques et leur localisation ne portent pas atteinte aux commodités de voisinage.*
- *Les stockages d'ordures ménagères, de matériaux, machines ou véhicules à détruire, résidus urbains.*
- *Le comblement des puits, mares fossés, rus et des zones humides.*
- *Les constructions à usage d'activités de transports, ainsi que les activités nécessitant un besoin de stationnement hors de proportion avec la fonction résidentielle de la zone.*
- *En application des dispositions de l'article L151-14 du CU, aucun logement ne pourra présenter une superficie inférieure à 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher.*

- **Article 1.2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions :** application de l'article R151-21 du code de l'urbanisme, dernier alinéa, dans l'objectif de limiter la densité à un niveau compatible avec le caractère rural du village.

*Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque parcelle ainsi divisée, en application des dispositions de l'article R151-21 du code de l'urbanisme, dernier alinéa.*

- **Article 3.3 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :** Suppression de la bande constructible du POS, afin de permettre une certaine densification des espaces urbanisés (objectif de la rubrique n°11 du PADD : modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain). Introduction de règles pour bien gérer la densification : imposer un recul du portail pour favoriser le stationnement des véhicules dans la parcelle (et répondre à l'objectif de la rubrique n°7 du PADD : les transports et les déplacements), définir des distances par rapport aux limites séparatives et aux voies.

*Un recul du portail, de 2 mètres minimum, sera autorisé pour permettre la manœuvre et le stationnement des véhicules hors de la voie publique.*

*Dans tous les cas d'implantation en retrait d'une limite séparative, les constructions devront respecter une marge de reculement au moins égale à la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de 4 m, si la façade comporte des vues égales à la moitié de cette hauteur avec un minimum de 2 m dans le cas contraire, ou s'il s'agit d'une ne comportant pas de baie présentant une surface globale supérieure à 1 m<sup>2</sup> par façade. En cas de façade aveugle, une distance minimale d'1,5 m est imposée.*

*Cette distance est portée à 8 m pour les limites séparatives autres que celles aboutissant aux voies. Dans le cas d'une piscine, celle-ci devra respecter une distance minimale de 3 m.*

- **Article 4.2 - Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures :** introduction de disposition pour réguler l'installation et l'aspect extérieur des ouvrages techniques de production d'énergie (panneaux solaires, climatisation). Introduction d'exceptions concernant les projets utilisant des techniques bio-climatiques.

*L'installation de systèmes domestiques solaires, thermiques ou photovoltaïques, est autorisée si elle s'intègre par son aspect et sa forme à la construction principale. Elle sera de préférence effectuée sur une annexe et non visible depuis le domaine public.*

*Les dispositions édictées par le présent article relatives aux toitures, aux parements extérieurs, aux clôtures, ne pourront pas être imposées en cas d'une adjonction d'une extension à une construction réalisée dans le même style architectural, ou s'il s'agit d'un projet utilisant des techniques solaires ou bio-climatiques, sous réserve toutefois que leur intégration dans l'environnement naturel ou urbain soit particulièrement étudiée.*

*Les ouvrages techniques de production d'énergie, tels que panneaux solaires et climatisation, seront incorporés dans les plans de toiture ou les plans de façades. Les pompes à chaleur et climatisations seront posées au sol ou implantées de manière à ne pas être visibles depuis la voie publique.*

- Article 5.2 - Espaces libres et plantations, aires de jeux et de loisir : introduction d'un coefficient de non imperméabilisation de 50% (20% en zone UE), justifiée par : la densité actuelle du tissu construit existant, la volonté de maintenir le cadre rural des villages et hameaux (objectif de la rubrique n°3 « Urbanisme » du PADD), ainsi que les nécessités liées à la gestion des eaux pluviales dans la parcelle. Introduction d'obligation de planter pour les parkings à grande surface (> 100 m<sup>2</sup>), dans un objectif de qualité paysagère et environnementale.

*Pour toute propriété, construite ou issue d'une division parcellaire après la date d'approbation du présent P.L.U, une surface au moins égale à 50 % de la superficie du terrain sera maintenue non imperméabilisée, libre de construction comme de circulation. Cette règle ne s'applique pas aux extensions, dans la limite globale de 40 m2 par propriété existante à la date d'approbation du P.L.U.*

*Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 100 mètres carrés de la superficie affectée à cet usage.*

- Article 6.1 – Stationnement : définition de règles précises afin d'assurer le stationnement à la parcelle (et répondre à l'objectif de la rubrique n°7 du PADD : les transports et les déplacements).

*[Le stationnement de véhicules de toute nature] devra être réalisé à l'occasion de toute construction, division ou opération nouvelle des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes fixées ci-dessous. [...]*

- Article 6.2 - Le nombre d'emplacements à réaliser par catégorie de construction : imposition d'un nombre minimal de places de stationnement pour les différentes typologies de constructions, et d'une surface minimale dédiée au stationnement sécurisé des vélos, comme cela est préconisé dans le PDUIF (objectif de la rubrique n°7 du PADD : les transports et les déplacements).

*(Voir article 6.2 de toutes les zones U).*

- **La zone UA :**

Cette zone correspond au centre ancien du village de FONTENAILLES, affecté essentiellement à l'habitat et aux activités commerciales, artisanales et des services qui en sont le complément. Le caractère rural du village doit être maintenu.

→ Principaux changements réglementaires intervenus par rapport au P.O.S antérieur et justifications, *concernant la zone urbaine UA :*

- Article 3.2 - Hauteur maximale des constructions : hauteur maximale fixée à 11 m, dans l'objectif de préserver la forme et l'architecture traditionnelle du village (objectif de la rubrique n°3 « Urbanisme » du PADD). En outre, des dispositions sont introduites pour prendre en compte le risque d'inondation.

*La hauteur des constructions nouvelles ne doit pas dépasser 11 mètres par rapport au point de référence.*

*(...) Toutefois, en zone de risque d'inondation avérée par débordement de ru, ruisseau ou de remontée de nappe, cette hauteur pourra être dépassée, le niveau bas des rez-de-chaussée des constructions devant respecté une surélévation d'un minimum de 0,25 m par rapport à la cote la plus élevée du terrain naturel.*

- Article 4.2 - Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures : préserver des éléments typiques de l'architecture du bourg ancien : les murs de clôture en maçonnerie pleine (objectif de la rubrique n°3 « Urbanisme » du PADD).

*Les murs de clôture en maçonnerie pleine, implantés à l'alignement des voies et existants à la date d'approbation du présent P.L.U, doivent être conservés et, le cas échéant, reconstruits. Seuls sont autorisés les percements de baies (portails ou autres), pour l'accès ou la vue sur la parcelle, ainsi que l'édification de constructions sur le même alignement que ces clôtures et l'arasement partiel, par exemple pour constituer un mur-bahut surmonté d'une grille.*

- **La zone UB :**

Cette zone correspond aux extensions périphériques récentes et aux hameaux (Glatigny, le Plessier, Bezard, le Jarrier). Elle comprend des types d'habitat divers, mélangés à des activités et des services.

Le règlement de la zone tend à éviter essentiellement que ne se développe des incompatibilités entre les utilisations du sol, tout en conservant la diversification des fonctions.

→ Principaux changements réglementaires intervenus par rapport au P.O.S antérieur et justifications, *concernant la zone urbaine UB :*

- Article 3.2 - Hauteur maximale des constructions : hauteur maximale fixée à 8 m, dans l'objectif de maintenir une cohérence avec la forme et l'architecture actuelle de ces secteurs construits (objectif de la rubrique n°3 « Urbanisme » du PADD). En outre, des dispositions sont introduites pour prendre en compte le risque d'inondation.

*La hauteur des constructions nouvelles ne doit pas dépasser 8 mètres par rapport au point de référence.*

*(...) Toutefois, en zone de risque d'inondation avérée par débordement de ru, ruisseau ou de remontée de nappe, cette hauteur pourra être dépassée, le niveau bas des rez-de-chaussée des constructions devant respecté une surélévation d'un minimum de 0,25 m par rapport à la cote la plus élevée du terrain naturel.*

• **La zone UE :**

Cette zone correspond principalement aux sites d'implantation des équipements publics ou collectifs (le stade, la salle des fêtes, la Mairie,...).

La nature des constructions édifiées dans cette zone lui confère un caractère spécifique, tant sur le plan de la morphologie (emprise, hauteur, implantation), liée à la fonction des bâtiments, qu'en termes de typologie architecturale (composition, modénatures, décor, etc.), et qui nécessite par essence de se distinguer de l'architecture privée.

Le règlement vise donc à permettre la plus grande souplesse dans les modalités de réalisation ou d'évolution de ces bâtiments.

→ Principaux changements réglementaires intervenus par rapport au P.O.S antérieur et justifications, *concernant la zone urbaine UE* :

- En général - Introduction de la zone UE, qui n'était pas présente dans le POS antérieur.

Dans cette zone, ne sont autorisés que :

- Les équipements publics ou collectifs d'infrastructure ou de superstructure de toute nature, et notamment sanitaires, sportifs, sociaux, socio-culturels, scolaires ou péri-scolaires, ainsi que les installations et ouvrages qui leur sont liés.
- Les logements liés ou nécessaires au fonctionnement de ces équipements ainsi que leurs annexes.
- Les installations et travaux divers soumis à autorisation, s'ils sont liés à la réalisation de constructions, installations ou ouvrages autorisés dans la zone. Les aires de stationnement ouvertes au public ne sont pas soumises à cette condition.

En outre, par rapport aux autres zones urbaines, les règles suivantes permettent plus de souplesse :

- Article 3.1 - Emprise au sol : l'absence de règle d'emprise au sol permet plus de possibilités d'aménagement.

*Pas de règle d'emprise au sol.*

- Article 3.2 - Hauteur maximale des constructions : hauteur limitée à 11 m.

*Le nombre de niveaux construits, y compris comble aménagé ou aménageable, est limité à 3 (soit rez-de-chaussée + 1 + comble), sous-sols éventuels non compris, avec 11 mètres de hauteur totale.*

- Article 3.3 / 3.4 / 3.5 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques / aux limites séparatives de propriétés / aux autres constructions sur une même propriété : simplification des règles relatives à l'implantation des constructions.

*Les constructions doivent s'implanter soit à l'alignement, soit en respectant un retrait au moins égal à un mètre par rapport à cette limite.*

*Une distance au moins égale à 4 mètres pourra être imposée entre deux bâtiments non contigus.*

- Article 5.2 - Espaces libres et plantations, aires de jeux et de loisir : le coefficient de non imperméabilisation, limité à 20%, permet de construire une part plus importante de la propriété.

*Pour toute propriété [...] sera maintenue non imperméabilisée une surface au moins égale à 20 % de la superficie du terrain.*

## **2. Les zones à urbaniser : exposés des motifs et principales dispositions**

*Art. R. 151-20. – Les zones à urbaniser sont dites « zones AU ». Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.*

*Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.*

*Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.*

**Aucune zone AU n'est présente dans le PLU de Fontenailles.**

## **3. Les zones agricoles et naturelles : exposés des motifs et principales dispositions**

*Art. R. 151-22. – Les zones agricoles sont dites « zones A ». Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.*

*Art. R. 151-23. – Peuvent être autorisées, en zone A :*

*1o Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;*

*2o Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.*

*Art. R. 151-24. – Les zones naturelles et forestières sont dites « zones N ». Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :*

- 1o Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;*
- 2o Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;*
- 3o Soit de leur caractère d'espaces naturels ;*
- 4o Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;*
- 5o Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.*

*Art. R. 151-25. – Peuvent être autorisées en zone N :*

*1o Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;*

*2o Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.*

→ **Principaux changements réglementaires intervenus par rapport au P.O.S antérieur et justifications, concernant les zones agricoles et naturelles :**

- **Article 1.1 – Interdictions :** prise en compte des objectifs de protection des lisières des massifs boisés, des cours d'eau du territoire, de la préservation des zones humides (rubriques n°4 « La protection des espaces naturels, agricoles et forestiers » et n°5 « La préservation des continuités écologiques » du PADD).

*Sont interdits en zone A (N) :*

- *Les stockages d'ordures ménagères, de matériaux, machines ou véhicules à détruire, résidus urbains.*
- *Le comblement des puits, mares fossés, rus et des zones humides.*
- *Ainsi que le stationnement des caravanes et mobile homes.*

*Dans la bande de 50 mètres de protection des lisières de forêt, toute nouvelle construction est interdite, en dehors des sites urbains constitués, à l'exclusion des bâtiments à destination agricole.*

*Toute construction ou installation nouvelle devra respecter une distance de 5 mètres par rapport au haut de la berge des rus Guérin, de Villefermoy et de Coutenain.*

- *En outre, dans le secteur Azh (Nzh), sont interdits : (voir détail dans le règlement)*

*Les mares identifiées au plan de zonage en tant qu'éléments naturels à préserver au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme ne peuvent en aucun cas être détruites (par comblement, remblaiement, drainage...). Toute modification de leur alimentation en eau est interdite.*

- **Article 1.2 - Sont soumis à conditions :** renvoi à l'application de la Loi sur l'Eau pour tout projet portant sur des zones humides, possibilité d'ouverture au public des espaces naturels, sous respect de certaines conditions (rubriques n°4 et n°5 du PADD).

*Les constructions et installations qui sont nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.*

- *La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.*

- *En outre, dans le secteur Azh (Nzh), sont autorisés sous condition : (voir détail dans le règlement)*

- **Article 1.2 - Sont soumis à conditions :** le règlement permet une extension modérée des constructions existantes en zone A et N, afin de permettre l'entretien des bâtiments et de répondre à d'éventuels besoins d'évolution de ceux-ci. Toutefois il limite les possibilités d'extension à 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher par bâtiment.

*L'aménagement des constructions existantes à la date d'application du présent P.L.U et leur extension dans la limite de 50 mètres carrés de surface de plancher, dans la limite de la hauteur des bâtiments existants, dès lors que ces aménagements ne remettent pas en cause le caractère agricole de la zone.*

- **Article 5.2 - Espaces libres et plantations, aires de jeux et de loisir :** règles permettant de favoriser le maintien et le développement de la flore locale, ainsi que la lutte contre les espèces invasives (rubriques n°4 et n°5 du PADD).

*En secteur Azh (Nzh), toute plantation d'espèces cataloguées invasives (en annexe à l'avis de Seine-et-Marne Environnement), est interdite. Il est interdit de planter des haies mono-spécifiques, de même que des essences non locales ou horticoles. Dans les nouvelles plantations, il est recommandé de planter des haies diversifiées d'essences locales citées en annexe.*

- **La zone A :**

Il s'agit d'une zone constituée par des parties de territoire communal affecté aux exploitations rurales de culture et d'élevage (y compris d'élevage équestre). La valeur élevée de ces terres impose d'assurer la pérennité des exploitations en interdisant les activités, constructions et occupations du sol de nature à porter atteinte à l'équilibre économique et écologique indispensable aux exploitations agricoles. La zone comporte un secteur Azh, lequel identifie les zones humides fonctionnelles repérées par Seine-et-Marne Environnement, et un secteur Ab, délimitant l'emprise d'une plate-forme pétrolière.

→ Principaux changements réglementaires intervenus par rapport au P.O.S antérieur et justifications, *concernant la zone agricole (A) :*

- Article 1.2 - Sont soumis à conditions : **une ferme est identifiée dans le plan de zonage, afin de permettre son changement de destination. Un secteur (Ab) est créé, pour délimiter la zone des puits de pétrole existante.**

*Les bâtiments identifiés comme tels de la ferme de l'Heurtebise pourront connaître des changements de destination, dès lors que ces changements ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain concerné et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Dans le cas de la création de logements, leur surface cumulée ne pourra dépasser 1000 mètres carrés de surface de plancher et leur surface minimale 40 m2 de surface de plancher.*

*En outre, dans le secteur Ab : sont autorisés les constructions, installations et clôtures nécessaires aux travaux de recherches et d'exploitation de gisements pétroliers, à condition que le pétitionnaire soit titulaire d'une autorisation permanente en cours de validité et remette le site en état en fin d'exploitation.*

- **La zone N :**

Il s'agit d'une zone non équipée constituant un espace naturel qui doit être préservé de toute forme d'urbanisation en raison de la qualité du paysage et du caractère des éléments naturels qui le compose, notamment les vastes espaces boisés et la vallée du ru des Tanneries

La zone comporte un sous-secteur Nx qui correspond à l'implantation du Château du Domaine du Bois Boudran et dans lequel la construction est autorisée dans la limite définie par le règlement et les OAP. La zone comporte aussi un sous-secteur Nzh, lequel identifie les zones humides fonctionnelles repérées par Seine-et-Marne Environnement.

→ Principaux changements réglementaires intervenus par rapport au P.O.S antérieur et justifications, *concernant la zone naturelle (N) :*

Article 5.2 - Espaces libres et plantations, aires de jeux et de loisir : **le coefficient de non imperméabilisation, fixé à 40%, permet plus de souplesse que dans la zone urbaine.**

*Pour toute propriété, construite ou issue d'une division parcellaire après la date d'approbation du présent P.L.U, une surface au moins égale à 40 % de la superficie du terrain sera maintenue non imperméabilisée, libre de construction comme de circulation. Cette règle ne s'applique pas aux extensions, dans la limite globale de 40 m2 par propriété existante à la date d'approbation du P.L.U.*

## C - TABLEAUX DES SUPERFICIES

POS (1999)	Superficie (ha)	PLU (2016)	Superficie (ha)	Evolution
UA	7,3	UA	7,3	
UB	21,1	UB	51,7	
NB	24,3	UE	2,6	
<b>TOTAL zone urbaine</b>	<b>52,6</b>		<b>61,6</b>	<b>+ 9 ha</b>
INA	7,7	AU	0	
IINA	4,4			
INAx	3,9			
<b>TOTAL urb. future</b>	<b>16,0</b>		<b>0</b>	<b>- 16,0 ha</b>
		A	469,2	
		Ab	3,0	
NC	459,3	Azh	66,3	
<b>TOTAL Agricoles</b>	<b>459,3</b>		<b>538,6</b>	<b>+ 79,3 ha</b>
		N	217,2	
NDa	2051,4	Nzh	1921,1	
NDb	162,4	Nx	3,2	
<b>TOTAL Naturelles</b>	<b>2213,8</b>		<b>2141,6</b>	<b>- 72,2 ha</b>
<b>Ensemble</b>	<b>2741,7</b>		<b>2741,7</b>	
<b>EBC</b>	<b>2063,2</b>		<b>2061,4</b>	<b>- 1,8 ha</b>

NOTA BENE : la superficie communale du P.L.U (2741,7 hectares) est donnée par le cadastre vectorisé et normalisé du SDESM.

ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACES et des espaces ouverts à l'urbanisation :

- Le PLU acte la suppression de 16 ha de zones d'urbanisation future du POS.
- Toutefois, l'ensemble des zones urbaines U du PLU représente + 8,3 ha, par rapport à l'ensemble des zones urbaines du POS.
- La diminution des superficies classées en zone naturelle (N) correspond essentiellement à l'augmentation des superficies classées en zone agricole (A).

## **D- PRESENTATION ET JUSTIFICATION DES OAP**

### **1 – LE CONTEXTE JURIDIQUE**

#### **Article L151-6**

Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comprennent les dispositions relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées aux articles L. 141-16 et L. 141-17.

#### **Article L151-7**

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

- 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;  
→ *mettre en valeur l'entrée de ville sud du bourg.*
- 2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;
- 3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;  
→ *organiser un phasage des opérations relatives au développement du site du Château.*
- 4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;  
→ *définir des principes d'urbanisation pour les deux sites à enjeux.*
- 5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
- 6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu à l'article L. 151-35.

## Article L151-42

*Dans les zones d'aménagement concerté, le règlement peut préciser :*

- 1° *La localisation et les caractéristiques des espaces publics à conserver, à modifier ou à créer ;*
- 2° *La localisation prévue pour les principaux ouvrages publics, les installations d'intérêt général et les espaces verts.*

**Article R151-6 :** Les orientations d'aménagement et de programmation par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville.

Le périmètre des quartiers ou secteurs auxquels ces orientations sont applicables est délimité dans le ou les documents graphiques prévus à l'article R. 151-10.

**Article R. 151-7** Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent comprendre des dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs qu'elles ont identifiés et localisés pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment dans les zones urbaines réglementées en application de l'article R. 151-19.

**Article R. 151-8** Les orientations d'aménagement et de programmation des secteurs de zones urbaines ou de zones à urbaniser mentionnées au deuxième alinéa du R. 151-20 dont les conditions d'aménagement et d'équipement ne sont pas définies par des dispositions réglementaires, garantissent la cohérence des projets d'aménagement et de construction avec le projet d'aménagement et de développement durables.

Elles portent au moins sur :

- 1o La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;
- 2o La mixité fonctionnelle et sociale ;
- 3o La qualité environnementale et la prévention des risques ;
- 4o Les besoins en matière de stationnement ;
- 5o La desserte par les transports en commun ;
- 6o La desserte des terrains par les voies et réseaux.

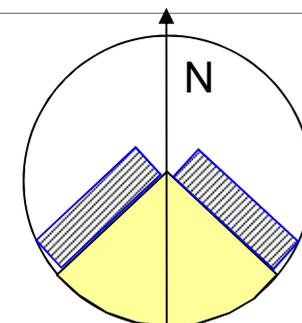
Ces orientations d'aménagement et de programmation comportent un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur.

## **2 - LES ELEMENTS DE LA STRATEGIE D'AMENAGEMENT** (Les enjeux de la politique locale)

- **Préambule quant à la finalité d'un P.L.U.** La discussion engagée dans l'élaboration d'un plan local d'urbanisme vise à définir des droits à construire en fonction d'un projet déterminé, de choix d'aménagement qui doivent procéder d'une synthèse entre les données du site et les objectifs des acteurs concernés : propriétaires, Commune, etc. (sachant qu'en dernier ressort le P.L.U relève d'une décision du Conseil Municipal).

Ces droits à construire n'entraînent pas - par eux mêmes - une « obligation de faire » : les actions ou opérations engagées (si elles le sont) devront toutefois être conformes avec les dispositions du P.L.U. En clair : il sera toujours possible de faire moins que ce que dit le P.L.U, mais non de faire davantage.

L'objet de l'étude consiste donc ici non directement à déterminer un « parti d'aménagement », mais à définir une STRATEGIE D'AMENAGEMENT partagée entre les personnes concernées. **Le parti d'aménagement est défini ensuite.**



- **Les objectifs du plan local d'urbanisme (délibération du 21 mai 2014) :**

- Réviser le P.O.S. actuel de façon à remédier aux imperfections et lacunes de celui-ci,
- Protéger les espaces naturels et construits sans compromettre leur valorisation,
- Garder le caractère rural du village,
- Améliorer l'équilibre en termes de démographie, l'évolution du village par rapport à ses équipements,
- Eviter où c'est nécessaire les constructions en second rang,
- Préserver et valoriser le bâti agricole et isolé.

*Il s'agit aussi de placer l'ensemble de la réflexion sous l'égide de l'approche environnementale de l'urbanisme, dans l'optique d'une haute qualité environnementale (tendre à produire un éco-quartier).*

\*

\*

\*

- **Les objectifs des propriétaires :**

La propriétaire du Château de Fontenailles porte un projet de création d'une résidence temporaire privée, comportant environ 350 chambres dans sa phase finale, via la réhabilitation du château et la construction de nouvelles ailes/extensions.

L'aménagement d'espaces pour l'implantation d'activités sportives ou de loisir (piscine, SPA,...) est également prévu.

- **Les objectifs communaux (objectifs opérationnels – source PADD) :**

- Mettre en valeur les richesses et les atouts du territoire communal et prendre en compte ses contraintes, afin de définir un projet de territoire cohérent avec l'existant et qui puisse garantir un bon cadre de vie pour les habitants actuels et futurs (développement durable).

- Donner à Fontenailles un rôle important et stratégique au sein de la CC, en tant que territoire doté à la fois d'une bonne accessibilité et d'un cadre rural et naturel qui en font un site exceptionnel pour ses résidents.

- Travailler les entrées de village, afin d'améliorer la qualité de l'image du village et la sécurité des usagers.

- Préserver et mettre en valeur les bâtiments remarquables, favoriser leur réhabilitation et éviter leur abandon. Préserver l'architecture du Château du Bois Boudran.

- Stabiliser le niveau démographique à environ 1 200 habitants (2030).

- Maintenir la dynamique positive de la population et attirer de nouveaux ménages, afin de contrarier la tendance au vieillissement.

- **Les objectifs supra-communaux : l'extension modérée des bourgs, villages et hameaux (projet de SD-RIF 2013) :**

- *Les espaces urbanisés à optimiser (Orientations réglementaires page 27).*

*Orientations : A l'horizon 2030, à l'échelle communale, les documents d'urbanisme locaux doivent permettre une augmentation minimale de 10 % :*

- *de la densité humaine (au moins 19 habitants et emplois à l'hectare d'espace urbanisé),*
- *de la densité moyenne des espaces d'habitat (au moins 7,2 logements à l'hectare d'espace d'habitat).*

### 3 - PRESENTATION DES ENJEUX ET LOCALISATION DES SITES ETUDIES

Le PLU comporte deux orientations d'aménagement et de programmation :

#### 1. Le domaine du Château de Bois Boudran.

Il s'agit de mener une opération d'intérêt urbanistique et architectural, en s'inscrivant dans le cadre de l'AEU® (Approche Environnementale de l'Urbanisme), en raison notamment de la nécessité d'une **évaluation environnementale du P.L.U.**

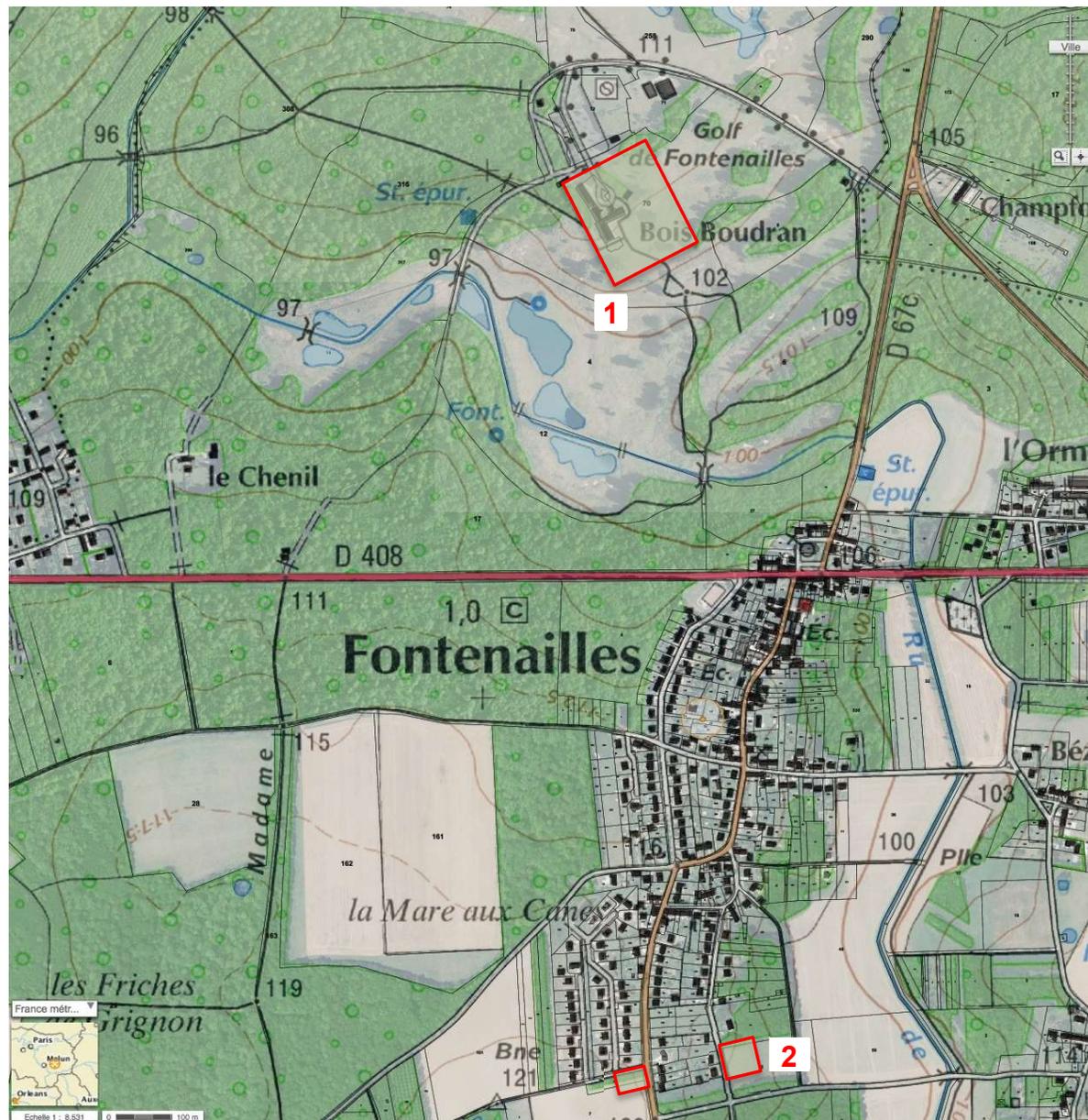
Le site présente des enjeux urbains et architecturaux importants : préservation et mise en valeur d'un élément remarquable du patrimoine.

Il est à noter que le secteur est limitrophe d'un massif forestier (le Bois Boudran).

#### 2. La frange non urbanisée au sud du bourg de Fontenailles (rue de la Place Chaude).

L'objectif est de mener une opération qui prenne en compte la sensibilité paysagère de l'entrée Sud du Village.

Le secteur est relativement important en termes de surface (4 550 m<sup>2</sup>), mais présente des enjeux paysagers – entrée de ville – et écologiques – proximité d'espaces boisés – significatifs à l'échelle du village.



## 4 - SYNTHÈSE DES ENJEUX DES SITES AU REGARD DES OBJECTIFS ET DES DONNÉES DU DIAGNOSTIC

Tableau de synthèse des diverses contraintes



SITES	DESSERTE EN VRD	TERRAINS CULTIVES	PRESENCE D'ARGILE	REMONTEE DE NAPPES	MILIEUX SENSIBLES	BILAN et observations
<b>1 – Château du Bois Boudran</b>	Secteur partiellement déjà desservi (la capacité de la desserte ERDF est à vérifier). Accès sur la RD à traiter avec l'ART.	Non.	Oui (aléa moyen à fort).	Non (risque faible).	Oui, à proximité (proximité d'espaces boisés, de zones humides de classe 3 et de cours d'eau).  En outre, présence d'un site (BASIAS) potentiellement pollué est constatée	Site stratégique pour le développement de l'attractivité économique communale et pour la préservation d'un élément remarquable du patrimoine.  Le secteur devra faire l'objet d'un programme de grande qualité environnementale et architecturale.
<b>2 – Entrée Sud du village</b>	Secteur partiellement déjà desservi (la capacité de la desserte ERDF est à vérifier).	Non.	Oui (aléa moyen à fort).	Oui (risque faible à moyen).	Oui, à proximité (proximité d'espaces boisés, localisation en entrée sud du village).	Site important à la fois pour la politique du logement, la qualité du traitement de l'entrée du village et l'interface avec les espaces boisés situés à proximité.

### Synthèse du diagnostic :

- Les évolutions démographiques de la commune, comme les besoins des habitants, nécessitent un apport diversifié en logements.
- La gestion du cycle de l'eau - comme la faible capacité des réseaux - nécessite un traitement des eaux pluviales qui soit effectué in situ.
- L'intégration des opérations vis-à-vis des espaces environnants nécessite des dispositions rigoureuses en termes de typo-morphologie.

Les pages suivantes détaillent des éléments du diagnostic des sites objet de l'étude.

• **Examen des données topographiques (échelle 1 / 10 000 – source Géoportail IGN).**

**SECTEUR 1 :** Une pente d'environ 5 % et un secteur de risque de remontées de nappe phréatique faible.



**SECTEUR 2 :** Une pente d'environ 5 % et un secteur de risque de remontées de nappe phréatique, de faible à moyen.



- **La trame paysagère (source : IAU-RIF)**



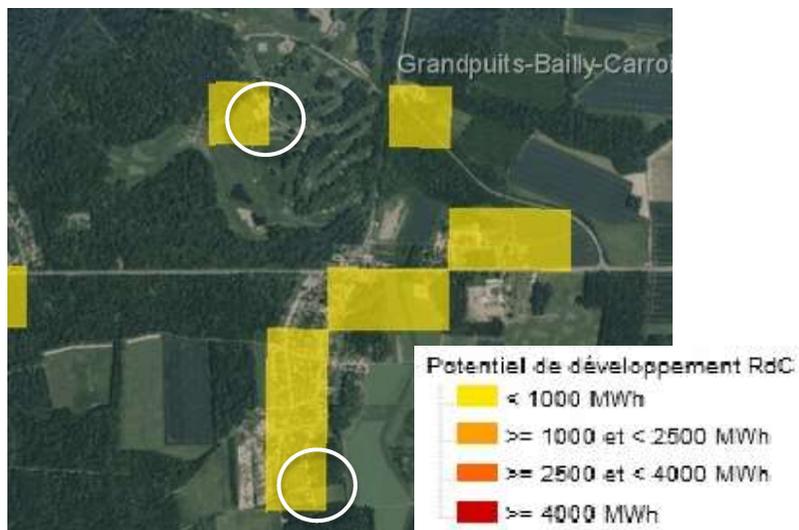
- **Le secteur du Château de Bois Boudran**



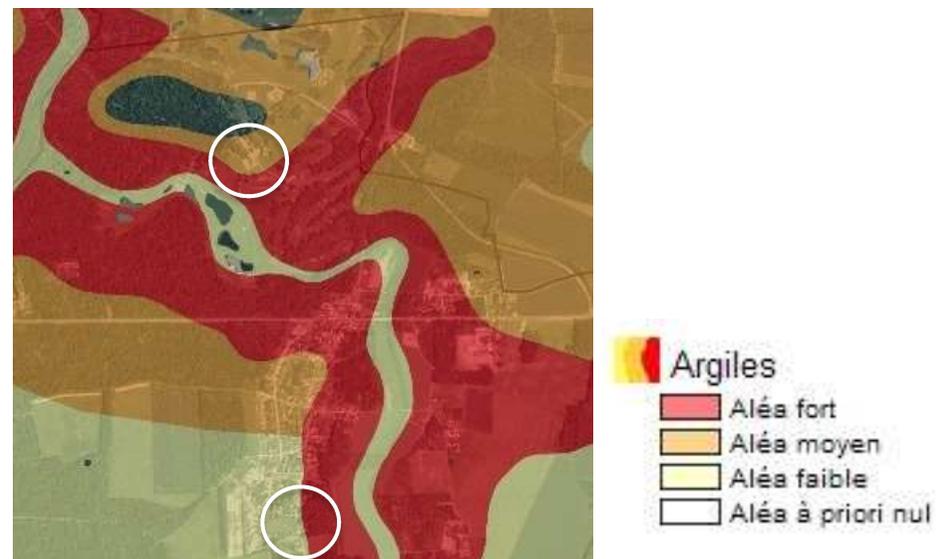
- **L'entrée Sud du Village**



• **Potentiel de développement des RDC (source : DRIEE IDF)**



• **Le risque de retrait gonflement d'argiles (source BRGM)**

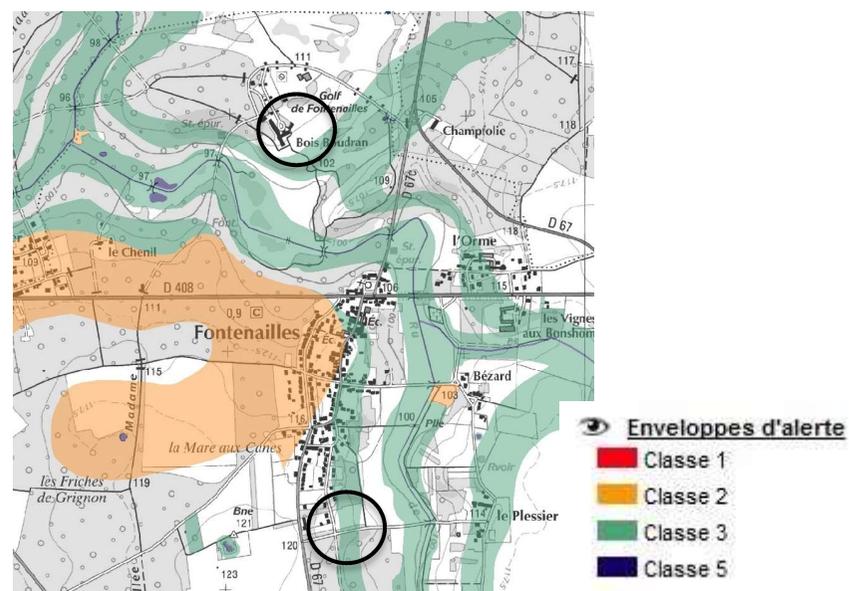


• **Les sols potentiellement pollués (source BASIAS)**



• **Les zones humides**

([http://carmen.application.developpement-durable.gouv.fr/18/Zones\\_humides.map](http://carmen.application.developpement-durable.gouv.fr/18/Zones_humides.map)).



N°	Identifiant	Raison(s) sociale(s) de(s) l'entreprise(s) connue(s)	Nom(s) usuel(s)	Adresse	Code activité	Etat d'occupation du site	Etat de connaissance	X Lambert II étendu (m)	Y Lambert II étendu (m)
1	<u>IDF7700299</u>	SOFCA	Stockages de produits chimiques et agrochimiques	Lieu dit Bois Boudran	c20.20z, v89.01z, v89.03z	Activité terminée	Inventorié	645322	2396357
2	<u>IDF7701313</u>	Dépôt de ferrailles	Dépôt de ferrailles	Chemin départemental N° 29	e38.31z	Activité terminée	Inventorié	645630	2393205

### Identifiant : IDF7700299

Vous pouvez télécharger cette fiche au format ASCII.

Pour connaître le cadre réglementaire de l'inventaire historique régional, consultez le préambule départemental.

[Page précédente](#) [Fiche détaillée](#) [Aide pour l'export](#) [Exporter la fiche](#) [Préambule départemental](#)

**Commune principale :** FONTENAILLES (77191)  
**Nom(s) usuel(s) :** Stockages de produits chimiques et agrochimiques  
**Raison(s) sociale(s) de(s) l'entreprise(s) connue(s) :** SOFCA  
**Etat de connaissance :** Inventorié  
**Etat d'occupation du site :** Activité terminée  
**Date première activité :** 01/01/1955  
**Date dernière activité :** 31/12/1985  
**Activité(s) :**

- Fabrication et/ou stockage de pesticides et d'autres produits agrochimiques (phytosanitaires, fongicides, insecticides, ...)
- Stockage de produits chimiques (minéraux, organiques, notamment ceux qui ne sont pas associés à leur fabrication, ...)
- Dépôt de liquides inflammables (D.L.I.)

## 5 - LA DEMARCHE DU TYPE « APPROCHE ENVIRONNEMENTALE DE L'URBANISME » (AEU).

Celle-ci suppose une démarche structurée en quatre étapes :

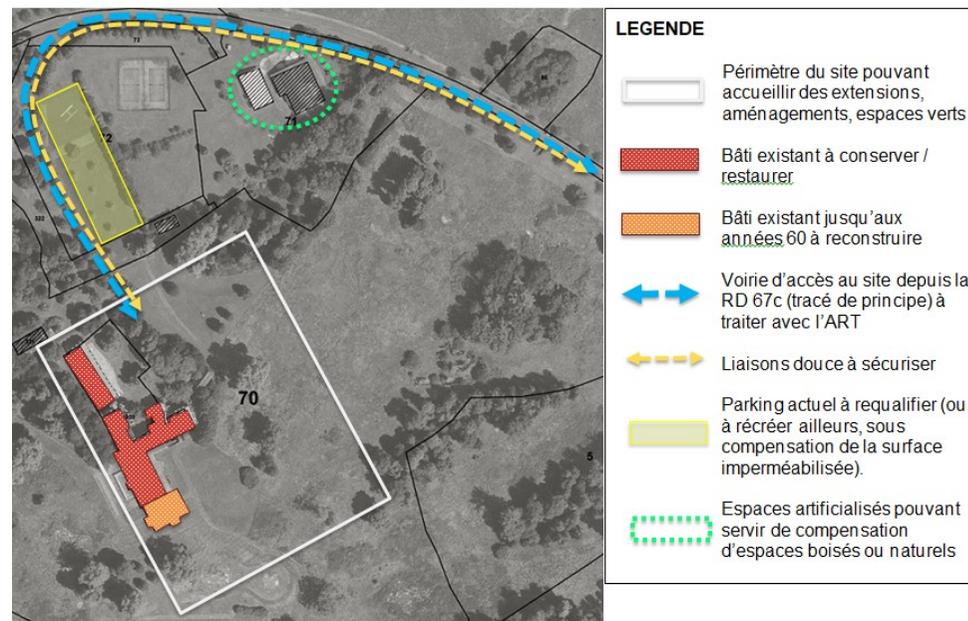
- 1 - Analyse croisée des enjeux environnementaux du terrain. Partage du diagnostic avec les parties prenantes.
- 2 - Définition d'objectifs quantifiables et vérifiables ; définition de grandes orientations ; validation.
- 3 - Déclinaison des objectifs et orientations en principes opérationnels ; déclinaison dans un document réglementaire.
- 4 - Définition des mesures d'accompagnement aux étapes ultérieures du projet.

Thématiques	Enjeux (éléments déterminants)	Objectifs et orientations	Principes opérationnels	Suivi, évaluation
<b>Démographie</b>	Capacité des équipements généraux existants (vis-à-vis de la croissance démographique envisagée). Définir des choix de peuplement.	Réguler l'augmentation. Maîtriser l'objectif. Identifier les possibilités de divisions et d'aménagement de bâtiments existants.	Phasage du projet (du Château). Maîtriser les divisions. Imposer une taille minimale pour les logements et des branchements individuels. Favoriser une certaine diversité.	Veille sur effectifs scolaires et de la population. Degré d'utilisation des équipements collectifs.
<b>Mobilité</b>	Facilité de déplacements des personnes à mobilité réduite et des piétons et vélos. Capacité des voies et carrefours. Besoins en stationnement.	Trouver des itinéraires alternatifs, des liaisons douces. Anticiper les besoins en stationnement.	Inscrire des emplacements réservés.	Procéder à des comptages. Budgéter des travaux.
<b>Réseaux</b>	Capacité des réseaux divers (vis-à-vis des programmes envisagés).	Traiter les eaux pluviales in situ. Réaliser la desserte-incendie.	Consulter les concessionnaires de réseaux. Réserver un espace au point bas de la zone à bâtir (eaux pluviales).	Entretien des noues.
<b>Milieux naturels</b>	Minorer l'impact sur les milieux naturels.	Limiter les surfaces imperméabilisées. Créer des continuités écologiques.	Aménager des liaisons vertes. Adopter des techniques respectueuses de l'environnement.	Entretien des espaces verts, suivi de l'état écologique des milieux.
<b>Urbanisme architecture et paysages</b>	Intégration dans l'urbanisation existante. Prise en compte des éléments remarquables. Réduction de l'impact paysager.	Limiter les hauteurs, gérer les typologies, morphologies architecturales.	Un règlement d'urbanisme qualitatif. Favoriser les logements BBC (haute qualité environnementale). Orienter les façades des maisons au Sud.	Prévoir dans les règles d'urbanisme les possibilités d'évolution du bâti.

## 6 - JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS

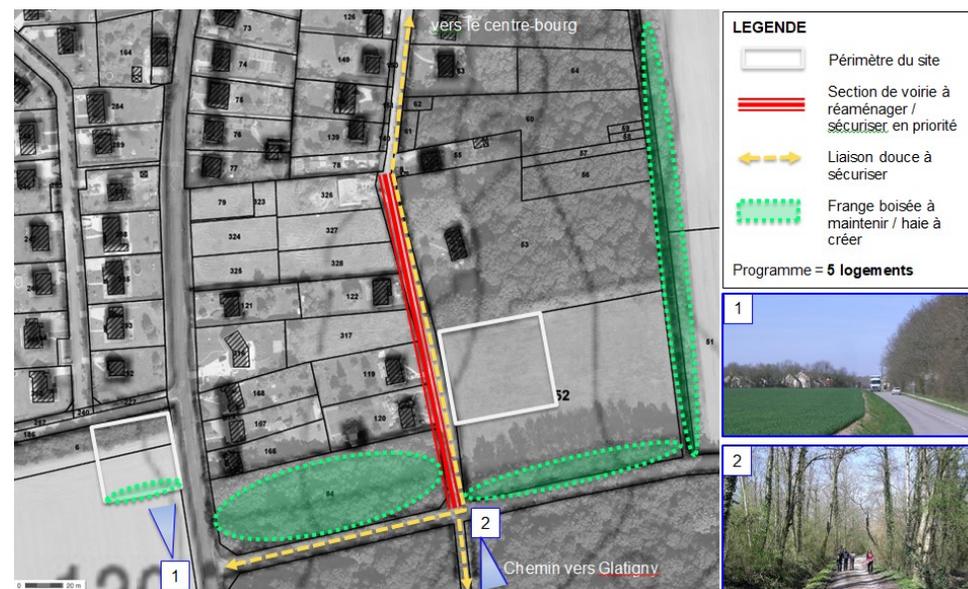
### SECTEUR 1

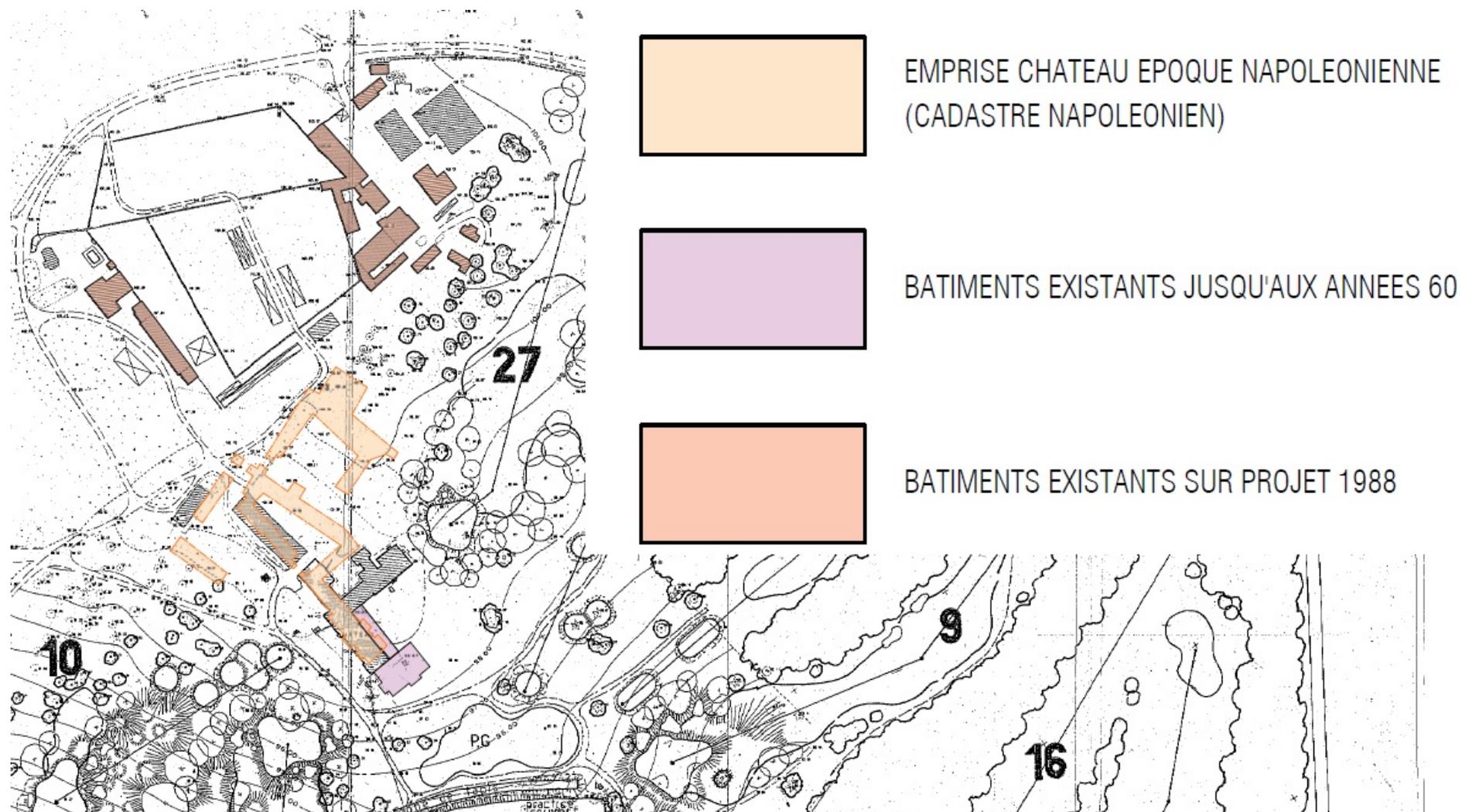
- Le programme retenu pour le site du Château du Bois Boudran permet de prendre en compte la sensibilité architecturale, urbaine et paysagère du secteur, via les orientations définies en matière d'**insertion architecturale, urbaine et paysagère**.
- Les OAP composent avec la sensibilité du milieu naturel (le massif boisé du Bois Boudran, les zones humides de classe 3, le ru du Courtenain) et les contraintes du site (présence d'une ancienne activité de stockages de produits chimiques) via les orientations définies en matière de **prise en compte de l'environnement**.
- Le schéma proposé permet de prendre en compte les problématiques d'accessibilité du site via les orientations définies en matière de **mobilité et desserte**.



### SECTEUR 2

- Le programme retenu pour le site en entrée Sud du village permet de prendre en compte les enjeux architecturaux, urbains et paysagers du secteur, via les orientations définies en matière d'**insertion architecturale, urbaine et paysagère**.
- Les OAP composent avec la sensibilité du milieu naturel (la présence d'espaces boisés au nord et au sud du secteur et de zones humides de classe 3, la proximité du Ru de Tanneries) via les orientations définies en matière de **prise en compte de l'environnement**.
- Les OAP permettent de prendre en compte les problématiques de stationnement via les orientations définies en matière de **mobilité et desserte**. Il est aussi à noter que la proximité d'un arrêt du bus scolaires n° 46 (environ 10 minutes à pied) est un plus du site.





Ci-dessus : reconstitution des évolutions historiques de la morphologie urbaine et des éléments bâtis du Domaine du Château de Bois Boudran (source : *Etude du Domaine du Bois Boudran – MO Architectes*).

## **E - COMPATIBILITÉ DE LA REVISION DU P.L.U avec les plans et programmes**

### **1. Compatibilité avec les lois d'aménagement et d'urbanisme**

- Compatibilité avec l'article L.101-2 du code de l'urbanisme (rappel de la page 132)
- **A travers la révision du plan local d'urbanisme, les prescriptions de cet article sont respectées, au regard des dispositions exposées ci-après :**
  - 1° L'équilibre entre :
    - a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales :
      - Le P.L.U. poursuit un développement équilibré de l'urbanisation dans le bourg et dans les hameaux, en permettant différentes typologies d'évolution : réaffectation des corps de fermes, densification, urbanisation de terrains en continuité du tissu construit, reconversion des bâtiments.
    - b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux :
      - Le P.L.U. favorise la réaffectation des corps de fermes et la diversification de leur usage. Il limite les possibilités de construire au regard des objectifs démographiques retenus et tente de réguler celles-ci à travers le règlement. En termes de revitalisation du centre, le P.L.U poursuit la politique engagée par la Commune depuis plusieurs décennies, à travers la possibilité d'installation de commerces, activités et petits artisans dans le tissu urbain, et le maintien d'une offre suffisante en équipements généraux (scolaires, sportifs, culturels, etc.). L'objectif « redynamiser la vie du village » est énoncé dans le PADD.
    - c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels :
      - Le zonage du P.L.U consacre la préservation de la quasi-totalité des espaces agricoles, boisés et naturels. La plupart des zones d'extension urbaine future du POS (INA, IINA, INAx,...) ont été supprimées, afin de limiter l'étalement urbain et la consommation d'espaces. En conclusion, le PLU prévoit de ne consommer que 3,5 hectares d'espaces naturels, permettant d'accueillir quelques possibilités d'urbanisation à vocation d'habitat (environ 1,4 ha), de conforter le projet de reconversion et développement du Château du Domaine du Bois Boudran (environ 2 ha) et d'accueillir l'extension du cimetière (environ 0,2 ha).
    - d) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables :
      - Le P.L.U. identifie les parties les plus anciennes de la commune dans une zone spécifique (zone UA), dont le règlement tend à reconduire ou préserver les caractéristiques morphologiques et architecturales *historiques* du tissu construit. Il préserve aussi les éléments remarquables du patrimoine : les lavoirs, les maisons remarquables, la Mairie, le presbytère, les mares,... et les protège au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme. De plus, le sous-secteur dédié au projet de développement du Château permet la préservation des caractéristiques architecturales de ce bâtiment remarquable, et évite son abandon.
    - e) Les besoins en matière de mobilité :
      - Le P.L.U. poursuit une politique d'amélioration de la sécurité routière et de diversification des modes de transport (avec l'objectif de développement des transports alternatifs à la voiture individuelle et des aménagements dédiés aux circulations douces).

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville :

→ Le règlement prescrit un ensemble de règles relatives à la qualité architecturale et aux accompagnements paysagers à mettre en œuvre pour tout projet de construction. En matière de protection des entrées de ville, la Municipalité a exprimé la volonté de redéfinir la vocation du stade en entrée de village, en tant que « lieu de vie » de la Commune. L'objectif est d'accompagner cet équipement d'un nouvel espace dédié aux activités sportives et aux loisirs mieux structuré (projet de « city-stade »), ainsi que d'obtenir des financements (CC, région,...) afin de réaliser ce projet dans les 5 prochaines années. Les OAP concernant le secteur au sud du bourg poursuivent également des objectifs d'amélioration de l'image du village.

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat :

- En prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat :

→ Le P.L.U. met en place les outils réglementaires pour développer ou reconverter les corps de fermes (désaffectés ou encore en activité) tout en favorisant, dans le village, la mixité urbaine des fonctions, entre les commerces, l'artisanat, les services et le logement. Le P.L.U. prévoit aussi des possibilités de densification et d'optimisation de la constructibilité des terrains, en particulier dans les différents secteurs des zones UA et UB.

Au regard en effet de la totalité des espaces urbanisés, laquelle s'élève à environ 70 ha, l'offre de logement potentielle, en densification, s'élève à environ 45 nouveaux logements, comprenant des logements pouvant se construire dans le tissu construit (densification) ou via la reconversion des anciennes fermes.

Cette valeur est toutefois incertaine, car le renouvellement du parc du logement et la densification sont des phénomènes très dépendants de la volonté des propriétaires. Il pourrait donc s'avérer insuffisante pour permettre l'accueil d'une population nécessaire à un développement équilibré, dans la perspective d'un renouvellement démographique. C'est pour cette raison qu'une extension limitée de l'espace urbanisé est prévue, avec un potentiel d'une vingtaine de logements.

→ L'objectif démographique sera poursuivi dans le respect d'une amélioration des équilibres actuels du parc de logements, c'est-à-dire à travers un objectif de mixité des opérations futures. Cette mixité des tailles, des types et des statuts d'occupation des logements (locatifs, aidés ou non, accession à la propriété) est rendue possible par le règlement. L'introduction d'une superficie minimale des logements égale à 40 m<sup>2</sup> favorise la réalisation de petits logements, sans descendre en dessous de la taille d'un T1.

- D'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial :

→ Le P.L.U réserve des espaces affectés aux équipements collectifs (zones UE) ; les commerces et les activités sont autorisés en zone urbaine. Il prévoit aussi la possibilité de développements touristiques ou de loisir par reconversion des corps de fermes.

- En tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile :

→ Le règlement contient des dispositions favorisant les bonnes performances énergétiques des constructions, et permet l'installation de panneaux solaires. Quant à la diminution des déplacements motorisés, les dispositions retenues visent faciliter les circulations douces : obligation de places de stationnement pour les vélos dans certains cas (bureaux, habitations,...), objectifs d'amélioration des aménagements dédiés aux circulations douces énoncés dans le PADD. Quant au développement des communications électroniques, le déploiement de la fibre optique dans la commune est programmé par la CC de la Brie Nangissienne.

4° La sécurité et la salubrité publiques :

→ Le règlement prescrit des obligations en termes de sécurité publique (sécurité routière, défense incendie,...), comme de salubrité publique (tant au regard de l'assainissement qu'en termes d'innocuité des installations à usage d'activités pour l'environnement).

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature :

→ Le règlement interdit l'implantation ou l'aménagement d'installations nuisantes, notamment dans le cas de la transformation des corps de fermes.

→ Les dispositions prises par le Syndicat Mixte de l'Est Seine-et-Marne pour le Traitement des Ordures Ménagères (SMETOM) – GEEODE répondent aux directives des plans régionaux spécifiques :

- PREDMA : consacré aux déchets ménagers et assimilés,
- PREDD : consacré aux déchets dangereux,
- PREDAS : consacré aux déchets d'activités de soin à risques infectieux.

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques :

→ Le règlement prescrit la préservation des zones humides et des mares, ainsi que celle des espaces cultivés et des ensembles boisés (bois, bosquets, haies) existant. Il protège en particulier les espaces boisés en application de l'article L113-1 du code de l'urbanisme (relatif aux *espaces boisés classés*). Les restrictions retenues en termes de *consommation d'espaces* participent elles aussi à préserver les ressources naturelles comme les continuités écologiques.

→ Par ailleurs, la présence d'un SPANC pouvant gérer les systèmes d'assainissement individuels contribue à protéger la qualité de l'eau.

→ Le P.L.U intègre les prescriptions du SDAGE et du Schéma d'Assainissement :

- Obligation de raccordement au réseau d'assainissement collectif pour toutes constructions nouvelles dans les secteurs équipés.
- En l'absence de réseau collectif d'assainissement, toute construction doit diriger ses eaux usées vers un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et qui doit faire l'objet d'une autorisation préalable de la collectivité avant sa mise en place.
- Interdiction d'évacuation des eaux ménagères ou des effluents non-traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux.

→ Le zonage protège les abords des cours d'eau de toute altération (classement en zone Azh ou Nzh).

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables :

→ Le règlement prescrit des incitations concernant la réduction de l'utilisation de l'énergie dans les constructions et autorise l'installation de certains dispositifs de production d'énergies renouvelables.

→ De plus, les OAP concernant le site du Château du Bois Boudran expriment des objectifs ambitieux en termes de développement durable (bâtiment à basse consommation énergétique, utilisation d'énergies renouvelables,...).

• **Compatibilité avec l'article L151-11 du code de l'urbanisme :**

« Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut :

1° Autoriser les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages;

2° Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. »

Le secteur répondant à cette définition est la ferme de l'Heurtebise. Les bâtiments ont une hauteur de R + 1 + comble sur 1200 m<sup>2</sup>, soit environ 3500 m<sup>2</sup> de planchers bâtis.

Le règlement permet de cadrer l'évolution de ce site :

« Les bâtiments identifiés comme tels de la ferme de l'Heurtebise pourront connaître des changements de destination. Dans le cas de la création de logements, leur surface cumulée ne pourra dépasser 1000 mètres carrés de surface de plancher et leur surface minimale 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher ».

Le zonage, la photo aérienne (Géoportail) et une photographie du site de la ferme de l'Heurtebise.



• Compatibilité avec l'article L151-13 du code de l'urbanisme :

« Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés :

- 1° Des constructions ;
- 2° Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;
- 3° Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

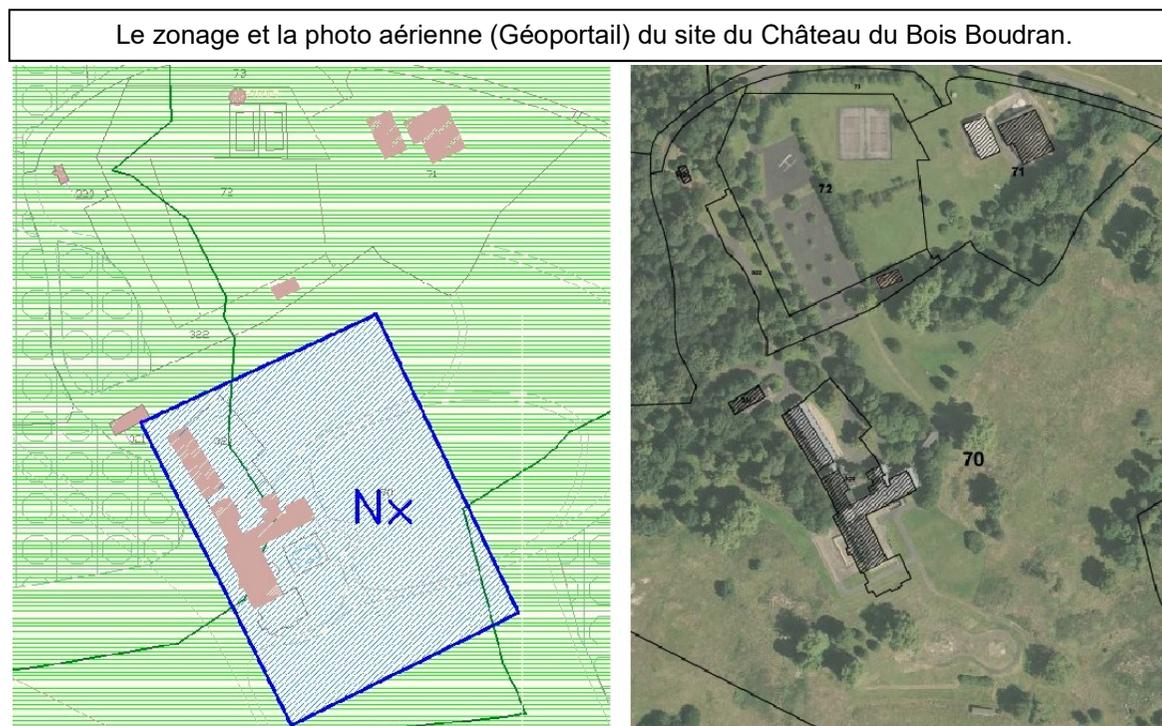
Il précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime. »

Le secteur répondant à cette définition est le secteur Nx, d'une superficie de 3,23 ha, dédié au projet de reconversion et développement du Château du Domaine du Bois Boudran.

Les OAP, ainsi que les dispositions du règlement, cadrent les modalités de développement du secteur, dans l'objectif d'atteindre un projet poursuivant les principes suivants :

- une compacité de la morphologie bâtie ;
- la préservation et la mise en valeur des éléments remarquables existants (le château) ;
- une qualité architecturale des nouvelles constructions ;
- une cohérence avec le paysage originaire et l'histoire du site ;
- la mise en place de constructions durables dans le temps et du point de vue des consommations énergétiques ;
- l'utilisation de sources d'énergie renouvelables ;
- le respect des milieux naturels environnants ;
- une maîtrise de la gestion de l'eau (station d'épuration, gestion des eaux pluviales à l'échelle de l'opération,...) ;
- une préservation des zones humides ;
- la compensation des espaces boisés éventuellement défrichés ou d'autres espaces naturels ;
- une prise en compte des questions d'accessibilité, d'organisation de transports en commun, ainsi que des circulations douces.



- Compatibilité avec le plan de déplacements urbain :

Les prescriptions du PDU de la Région Ile-de-France (19 juin 2014) sont exposées dans la première partie du rapport de présentation.

La compatibilité du P.L.U de Fontenailles avec le PDUIF est détaillé dans le chapitre dédié à l'évaluation environnementale du PLU (voir page 192).

- Vestiges archéologiques :

Les textes relatifs à la protection des sites archéologiques sont mentionnés en annexe au présent rapport.

- Compatibilité avec les servitudes d'utilité publique :

Le PLU reprend l'ensemble des servitudes qui s'imposent à la commune (pièces n° 5.D.1 et 5.D.2), telles que rappelées dans le porter à la connaissance.

- Compatibilité avec les projets d'intérêt général :

Sans objet.

- Compatibilité avec l'article L. 111-6 du Code de l'urbanisme :

*Article L111-6 : En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation. Cette interdiction s'applique également dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre des routes visées à l'article L. 141-19.*

*Article L111-7 : L'interdiction mentionnée à l'article L. 111-6 ne s'applique pas :*

- 1° *Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;*
- 2° *Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;*
- 3° *Aux bâtiments d'exploitation agricole ;*
- 4° *Aux réseaux d'intérêt public.*

*Article L111-8 : Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L. 111-6 lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.*

→ Le règlement des zones A et N reprend les prescriptions de cet article, le long de la RD 408. En revanche, ces dispositions ne s'appliquent pas dans les zones U, celles-ci identifiant des « sites urbains constitués » (en raison de la densité bâtie et de la présence de voies de desserte locales).

## 2. Compatibilité avec le Schéma Directeur Régional d'Ile-de-France (SDRIF)

D'après cet extrait de la carte de destination générale du SDRIF du 28 décembre 2013, les orientations concernant Fontenailles sont les suivantes :

Thème	Types d'espaces	Spatialisation dans la commune
<b>Relier et structurer</b>	• Les infrastructures de transport	• Le réseau routier existant (RD 408,...)
<b>Polariser et équilibrer</b>	• Espaces urbanisés à optimiser	• Le village de Fontenailles
<b>Préserver et valoriser</b>	• Espaces agricoles • Espaces boisés et naturels • Espaces verts et espaces de loisirs d'intérêt régional à créer • Fleuve et espaces en eau	• Surfaces cultivées de la commune • Massif forestier de Villefermoy et autres boisements • Terrains de l'ancien golf au Nord de la commune • Etang de Villefermoy et cours d'eau de la commune

### • **EN MATIERE DE LIAISON ET STRUCTURATION DES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORT (ORIENTATIONS REGLEMENTAIRES PAGES 16-17-18)**

Le territoire de Fontenailles est traversé par de nombreuses infrastructures routières, plus ou moins structurantes : les routes départementales (D 408, D 29, D 12, D 213, D 67) et les routes communales de desserte locale.

#### Orientations :

- Aucun projet de création de nouvelle infrastructure de transport n'est prévu sur le territoire.
- Le projet de PLU ne prévoit aucune construction accueillant des populations sensibles (équipements de santé, établissements scolaires, installations sportives de plein air) à proximité de grandes infrastructures routières.
- Des réflexions concernant l'amélioration des liaisons avec Nangis, et de l'offre de transports alternatifs à la voiture individuelle (TAD, vélo, covoiturage,...) ont été menées dans le cadre du PLU.
- Des réflexions concernant la favorisation des circulations douces (projet de création de zone 30 dans le village, possibilité de création d'itinéraires cyclables et/ou piétons entre Fontenailles et Glatigny) ont été menées dans le cadre du PLU.

### • **EN MATIERE DE PRÉSERVATION ET VALORISATION DES ESPACES AGRICOLES (ORIENTATIONS REGLEMENTAIRES PAGE 38)**

Le territoire communal comprend plus que 400 ha de terres cultivées, c'est-à-dire environ 13 % de la surface communale. Il s'agit à la fois de grandes unités d'espaces agricoles cohérentes et de terrains situés dans des clairières du Massif de Villefermoy.

#### Orientations :

- Les grandes unités d'espaces agricoles cohérentes sont préservées via le classement en zone A (ou Azh). Ici, le règlement interdit tous les installations, ouvrages et travaux autres que les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole.
- Sont toutefois autorisés, sous conditions (compatibilité avec l'exercice de l'activité agricole, pastorale ou forestière, ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages), les constructions et installations qui sont nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.
- Toute fragmentation des espaces agricoles est évitée.
- Les boisements présents dans les espaces à dominante agricole sont identifiés via le classement en EBC, afin de préserver ces éléments d'intérêt écologique et paysager.

• **EN MATIERE DE PRÉSERVATION ET VALORISATION DES ESPACES BOISES ET DES ESPACES NATURELS (ORIENTATIONS REGLEMENTAIRES PAGE 40)**

La trame boisée du territoire communal est constituée principalement par le Massif de Villefermoy, au sud, et par le Bois Boudran, au nord. Des boisements isolés de différentes tailles (sont également présents en milieu agricole et aux abords des sites construits. D'autres espaces naturels fondamentaux en raison de leur qualité écologique, sont constitués des bandes herbeuse et prairies en milieu agricole et des lisières boisées du plateau, ainsi que des zones humides.

Orientations :

- Les espaces naturels, les bois et les forêts de la Commune sont préservés intégralement, via le classement en zone N ou en EBC. Les petites entités boisées résiduelles (bosquets) sont protégées via des EBC. Ces dernières couvrent parfois de faibles superficies, mais jouent un rôle écologique important.
- Les lisières des espaces boisés sont protégées : une bande de 50 mètres, matérialisée dans le zonage, protège les lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares de toute nouvelle urbanisation.
- Les zones humides sont protégées via le classement en zone Nzh et Azh, ainsi que via l'identification des mares au plan de zonage.
- Dans les zones Nzh et Azh, les installations, ouvrages, travaux et activités portant sur des zones humides pourront être soumis à condition au titre de la Loi sur l'Eau (mesures d'évitement, de réduction ou de compensation des impacts).

• **EN MATIERE DE PRÉSERVATION ET VALORISATION DES ESPACES VERTS ET DE LOISIRS (ORIENTATIONS REGLEMENTAIRES PAGE 42 ET 43)**

Les terrains de l'ancien golf et du domaine du Château, situés au Nord de la commune, sont classés dans le SDRIF en tant que « espaces verts et de loisirs ». Ce secteur, qui a eu initialement une vocation sportive et de loisir (terrain de golf), est actuellement désaffecté et risque l'abandon. Son caractère d'espace ouvert et ses fonctions environnementales sont préservés, sans toutefois limiter les possibilités de développement du site, l'objectif étant de préserver les éléments remarquables faisant partie du patrimoine communal et l'attractivité du territoire.

Orientations :

- Le PLU permet de maintenir prioritairement la vocation d'espaces ouverts du secteur, via le classement de la quasi-totalité de celui-ci en zone N et Nzh.
- Outre cela, le PLU autorise, via la création d'un secteur Nx autour de l'emprise du Château, un certain développement du site. Cette évolution, encadrée par le règlement et les OAP, sera respectueuse du caractère patrimonial du site (préservation et rénovation des éléments bâtis remarquables existants, qualité architecturale des nouvelles constructions,...), du milieu naturel environnant, ainsi que des principes du développement durable (performance énergétique,...).

• **EN MATIERE DE PRÉSERVATION ET VALORISATION DES FLEUVES ET DES ESPACES EN EAU (ORIENTATIONS REGLEMENTAIRES PAGE 38)**

Le réseau hydrographique de la Commune est particulièrement développé, et il comprend plusieurs cours d'eau (ru Guérin, ru Courtenain,...), des étangs (les étangs de Villefermoy), zones humides et mares, qu'il convient de préserver.

Orientations :

- Des règles ont été introduites afin de gérer correctement les eaux usées et favoriser le traitement des eaux pluviales à la parcelle, dans l'objectif de préserver la qualité des ressources et des milieux en eau à long terme, ainsi que les ressources stratégiques des grandes nappes souterraines.
- Le PLU ne permet aucune interruption des continuités aquatiques ou humides ni dégradation des milieux naturels associés.
- Les berges des cours d'eau (rus Guérin, de Villefermoy et de Courtenain) sont préservées de toute construction ou installation nouvelle dans une bande de 5 mètres. Par ailleurs, la plupart des cours d'eau sont compris dans le classement Nzh ou Azh.

• **EN MATIERE D'OPTIMISATION DES ESPACES URBANISES (ORIENTATIONS REGLEMENTAIRES PAGE 27)**

Le SDRIF identifie le village de Fontenailles en tant qu'espace urbanisé à optimiser.

Le développement des villages est mis en œuvre en fonction des potentialités du territoire communal, localisées :

- dans le tissu urbain existant que constitue l'ensemble des espaces bâtis du « bourg » et les différents hameaux ou implantations isolées ;
- en continuité avec le bâti existant dans le cadre d'un développement modéré, respectueux de l'environnement.

Orientations : A l'horizon 2030, le PLU doit permettre une augmentation minimale de 10 % de la densité humaine et de la densité moyenne des espaces d'habitat.

Pour le calcul de référence :

- la population, l'emploi et le nombre de logements sont issues du recensement INSEE de 2011 ;
- la superficie de l'espace urbanisée est celle identifiée selon la méthode détaillée par la suite ;
- la superficie des espaces d'habitat est celle identifiée par le MOS 2012 dans les catégories de l'habitat individuel et collectif plus la surface des jardins.

Informations sur la Commune	Valeur	Unité de mesure
<b>Surface totale</b>	2740,22	ha
<b>Nombre logements en 2011</b>	428	logements
<b>Population en 2011</b>	1064	habitants
<b>Emplois en 2011</b>	148	emplois

Objectifs d'augmentation de la densité humaine	
∑ (habitants + emplois) en 2011	1212
Superficie urbanisée (ha) en 2011	70,8
<b>Densité humaine</b>	<b>17,1</b>
<b>Densification (+ 10%)</b>	<b>+ 1,7</b>
Horizon 2030 (densité humaine minimale)	18,8

Objectifs d'augmentation de la densité des espaces d'habitat	
Nb logements en 2011	428
Espaces d'habitat (ha) en 2012	65,4
<b>Densité des espaces d'habitat</b>	<b>6,5</b>
<b>Densification (+ 10%)</b>	<b>+ 0,7</b>
Horizon 2030 (densité d'habitat minimale)	7,2

*La densité humaine est obtenue en divisant la somme de la population et de l'emploi, accueillis ou susceptibles de l'être, par la superficie de l'espace urbanisé à laquelle s'ajoute, le cas échéant, la superficie des nouveaux espaces d'urbanisation.*

*La densité des espaces d'habitat est le rapport entre le nombre de logements et la superficie des espaces d'habitat de la commune. Par espaces d'habitat, on entend les surfaces occupées par de l'habitat individuel ou collectif, y compris les espaces privatifs et les espaces communs (page 24 des Orientations Règlementaires du SDRIF).*

Les restrictions en termes de consommation d'espaces imposées par le SDRIF vont obliger les communes rurales (sauf à constater une diminution de leur démographie) à mobiliser à l'avenir trois leviers :

- une optimisation de l'usage du foncier encore constructible (diversifier les types de logements),
- une densification raisonnée des parcelles déjà construites,
- la mutation des corps de fermes et grands logements, en logements plus petits.

• **EN MATIERE D'EXTENSION MODEREE DES BOURGS, VILLAGES ET HAMEAUX (ORIENTATIONS REGLEMENTAIRES PAGE 33)**

Fontenailles figure dans la carte des grandes entités géographiques en tant que appartenant à la catégorie « bourg, village et hameau ». Les objectifs poursuivis sont de contenir l'étalement urbain, de limiter la consommation et le morcellement des espaces agricoles, boisés et naturels et d'éviter l'accroissement des déplacements.

Orientations : le PLU de Fontenailles permet de :

- répondre en priorité aux besoins locaux liés à la décohabitation : le PLU crée des conditions d'évolution du tissu urbain permettant l'accueil d'une nouvelle population, notamment en optimisant l'espace déjà urbanisé (densification, reconversion des fermes et des bâtiments, urbanisation des dents creuses,...). La décohabitation est prise en compte : dans le calcul du scénario 2030 un taux de 2,7 habitants par résidence principale a été considéré ;
- répondre aux obligations de mixité sociale : le PLU permet le développement d'une offre de logements diversifiée ;
- répondre au renouvellement du parc de logements dégradés : le PLU permet la mutation et la réhabilitation du bâti existant ;
- maintenir et valoriser l'économie locale : le règlement autorise l'implantation d'activités et artisans au sein du village ;
- maintenir et assurer la qualité de services et d'équipements de proximité : les équipements actuels sont maintenus (zone UE) ;
- intégrer les développements dans leur environnement naturel sans le déstructurer et notamment en préservant la circulation des engins agricoles : aucune urbanisation n'engendre d'enclavement de terres agricoles, les chemins ruraux existants sont maintenus en zone A ;
- respecter l'échelle et la morphologie des ensembles bâtis, ainsi que les logiques d'implantation traditionnelles : la commune souhaite conforter le village ancien (zone UA) et plus particulièrement les caractéristiques architecturales de son bâti. Le développement du centre-village pourra se faire en le densifiant (mais en restant dans des limites de hauteur acceptables). La régulation de la densification des quartiers d'habitat pavillonnaire et des hameaux est régie par des règles adaptées.

Les espaces de respiration entre villages et hameaux sont respectés : aucune nouvelle urbanisation prévue ne relie des espaces bâtis aujourd'hui séparés.

À l'horizon 2030, une extension de l'urbanisation de l'ordre de 5% de l'espace urbanisé communal est possible (la méthode d'estimation de l'espace urbanisé est détaillée par la suite du document) :

Objectifs de modération de la consommation de l'espace	
Superficie urbanisée (ha) en 2012	70,8 ha
Consommation max (5%)	+ 3,5 ha
Horizon 2030 (max sup urbanisée)	74,4 ha

NOTA : LA SUPERFICIE DES ESPACES URBANISES (ORIENTATIONS REGLEMENTAIRES PAGE 34)

Pour le calcul de référence de la superficie des espaces urbanisés à la date d'approbation du SDRIF doivent être exclus, outre les espaces agricoles, boisés naturels et en eau, les espaces à dominante non bâtie de niveau supra-communal, régional ou national :

- espaces à dominante imperméabilisée (centrales électriques, usines d'eau potable, installations de production, de raffinage et de stockage d'hydrocarbures, installations radioélectriques, installations aéroportuaires, emprises ferroviaires et autoroutières, etc.) ;
- espaces à dominante non imperméabilisée ou «espaces ouverts urbains» (parcs d'attractions, parcs animaliers, grands parcs et jardins, terrains de camping-caravaning, golfs, grands stades, hippodromes, autodromes, etc.).



• **DISPOSITIONS DU REGLEMENT QUI FAVORISENT LA DENSIFICATION PAR RAPPORT AU POS**

Certaines dispositions du règlement des zones urbaines du PLU sont plus « souples » par rapport aux règles du POS, et permettront une certaine densification du village. La diversification de l'offre en logements est aussi possible : le règlement permet le développement de logements locatifs, conventionnés, ainsi que des lots et de terrains de différentes tailles.

	POS	PLU
<b>ZONE UA</b>	Superficie minimale du terrain de 500 m <sup>2</sup> , pour que un terrain soit constructible.	Pas de superficie minimale des terrains.
	Largeur de façade d'au moins 10 m.	Pas de règle de longueur minimale de façade.
	COS = 0,60	Absence de COS.

	POS	PLU
<b>ZONE UB</b>	Superficie minimale du terrain de 800 m <sup>2</sup> , pour que un terrain soit constructible.	Pas de superficie minimale des terrains.
	Largeur de façade d'au moins 15 m.	Pas de règle de longueur minimale de façade.
	COS = 0,40	Absence de COS.

	POS (NB)	PLU (UB)
<b>ZONE NB / UB (hameaux et écarts)</b>	Superficie minimale du terrain de 1 000 m <sup>2</sup> , pour que un terrain soit constructible.	Pas de superficie minimale des terrains.
	COS = 0,30	Absence de COS.

• **CONCLUSIONS**

Le scénario théorisé permet, conformément au principe de développement modéré de la Municipalité et à l'obligation de densification prescrite par le SDRIF :

- dans les espaces déjà urbanisé en 2011, **une croissance de la densité humaine de + 10,4 %** ;
- dans les espaces déjà dédiés à l'habitat en 2011 **une croissance de la densité des espaces d'habitat de + 10,7 %**.

On note également que, **concernant les extensions, le PLU permet d'attendre une densité humaine (20,1 habitants et emplois à l'hectare d'espace urbanisé) et une densité des espaces d'habitat (8,4 logements à l'hectare d'habitat)** supérieures à celles observées dans la commune actuellement. La densité humaine potentielle augmente de + 18 % par rapport à celle de 2011, et la densité des espaces d'habitat augmente de + 73%.

Le règlement permet par ailleurs, en termes de hauteur comme d'emprise au sol, une diversité dans l'offre des types de logements.

	<b>2011</b>	<b>2030</b>	<b>Delta (2011-2030)</b>	<b>Taux d'augmentation (2011-2030)</b>
Nombre logements	428	484	+ 56	+ 13%
<i>dont Résidences Principales</i>	378	444	+ 66	+ 18%
<i>dont Résidences Secondaires</i>	17	20	+ 3	+ 18%
<i>dont Logements Vacants</i>	33	20	- 13	- 39%
Population	1061	1200	+ 139	+ 13%
Taux d'occupation des RP	2,81	2,70	- 0,1	- 4%
Emplois	148	160	+ 12	+ 8%
∑ (habitants + emplois)	1209	1360	+ 151	+ 12%
Espace urbanisé (ha)	70,8	74,3	+ 3,5	+ 5%
Espaces d'habitat (ha)	65,4	66,8	+ 1,4	+ 2%
<b>Densité humaine</b>	<b>17,1</b>			
<b>Densité des espaces d'habitat</b>	<b>6,5</b>			

<b>Densité humaine 2030 (dans l'espace déjà urbanisé en 2012 : 70,8 ha)</b>	
Population	1188
Emploi	150
Espace urbanisé	70,8
Densité humaine	<b>18,9</b>
Taux d'augmentation	<b>+ 10,7 %</b>

<b>Densité humaine 2030 (dans l'espace urbanisé en extension : 3,3 ha)</b>	
Population	60
Emploi	10
Espace urbanisé	3,3
Densité humaine	<b>21,5</b>
Taux d'augmentation	<b>+ 26 %</b>

<b>Densité d'habitat 2030 (dans l'espace d'habitat en 2012 : 65,4 ha)</b>	
Logements	475
Espaces d'habitat	65,4
Densité de l'habitat	<b>7,3</b>
Taux d'augmentation	<b>+ 11,0 %</b>

<b>Densité d'habitat 2030 (dans l'espace d'habitat en extension : 1,4 ha)</b>	
Logements	19
Espaces d'habitat	1,4
Densité de l'habitat	<b>14,0</b>
Taux d'augmentation	<b>+ 114 %</b>

• LA METHODE D'EVALUATION DE L'ESPACE URBANISE UTILISEE DANS LE CADRE DE L'ELABORATION DU PLU

Afin de calculer la superficie des espaces urbanisés de référence, la source utilisée en première approche est le MOS 2012 du territoire communal, mis à disposition par l'IAU-IdF. La superficie urbanisée comptabilisée comprend les surfaces identifiées par les postes listés dans le premier tableau :

Postes du MOS à inclure	ha	
9 Cimetières	0,4	++ 9 Cimetières
11 Habitat individuel	40,8	11 Habitat individuel
12 Habitat collectif	0,8	12 Habitat collectif
13 Habitat autre	-	13 Habitat autre
15 Entrepôts logistiques	-	15 Entrepôts logistiques
16 Commerces	-	16 Commerces
17 Bureaux	-	17 Bureaux
18 Sport (construit)	1,5	18 Sport (construit)
19 Equipements d'enseignement	0,5	19 Equipements d'enseignement
20 Equipements de santé	-	20 Equipements de santé
21 Equipements culturels, touristiques et de loisirs	-	21 Equipements culturels, touristiques et de loisirs
22 Autres équipements	0,5	22 Autres équipements

Outre cela, certaines surfaces comprises dans les postes suivants (voir tableau ici-bas) ont été ajoutées au calcul :

Postes du MOS à inclure SELON LES CAS	ha	Motivation des choix	
6 Espaces verts urbains	23,3	<i>La plupart des surfaces ont été comptabilisées, car il s'agit de jardins des maisons individuelles. Exceptions : quelques franges urbaines et les espaces verts autour des fermes isolées n'ont pas été considérés.</i>	6 Espaces verts urbains
7 Espaces ouverts à vocation de sport	0,3	<i>L'emprise du city-stade a été considérée (0,3 ha), car il s'agit d'un terrain de sport en plein air. Le golf (50 ha) n'a pas été comptabilisé.</i>	7 Espaces ouverts à vocation de sport
14 Activités économiques et industrielles	1,7	<i>Les surfaces des activités économiques ont été considérées, à l'exception du puit de pétrole au sud (3 ha), qui n'a pas été comptabilisé.</i>	14 Activités économiques et industrielles
23 Transports	1,07	<i>Les surfaces des parkings (1,9 ha) ont été considérées.</i>	23 Transports

Pour plus de détail sur les interprétations de l'espace urbanisé, des cas emblématiques sont reportés à titre d'exemple par la suite du document.

En conclusion, la surface urbanisée de la commune en 2012 a été évaluée à environ **70,8 ha**. Cette valeur est cohérente à la fois avec l'estimation de l'IAU-IdF et avec la méthode d'interprétation utilisée. La carte de l'espace urbanisé de référence est reportée à la page 163 du présent Rapport.

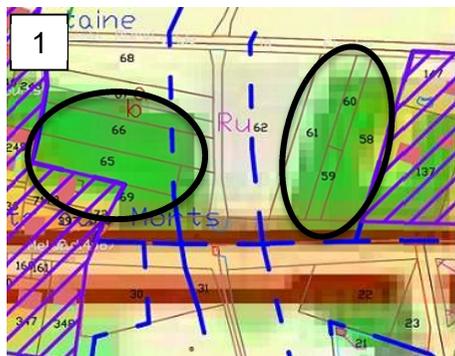
### Nota : justification de l'interprétation du MOS 2012

Dans le territoire communal on constate qu'il est opportun d'inclure certaines surfaces identifiées en tant qu'agricoles ou naturelles dans le MOS dans le périmètre de l'espace urbanisé de référence, car il s'agit de jardins de maisons ou de secteurs complètement enclavés par les espaces bâtis.

D'autre part, certains espaces identifiées en tant que « jardins » dans le MOS n'ont pas été comptabilisés : il s'agit de vergers aux abords du village ou de friches semi-boisées en continuité avec le milieu agricole.

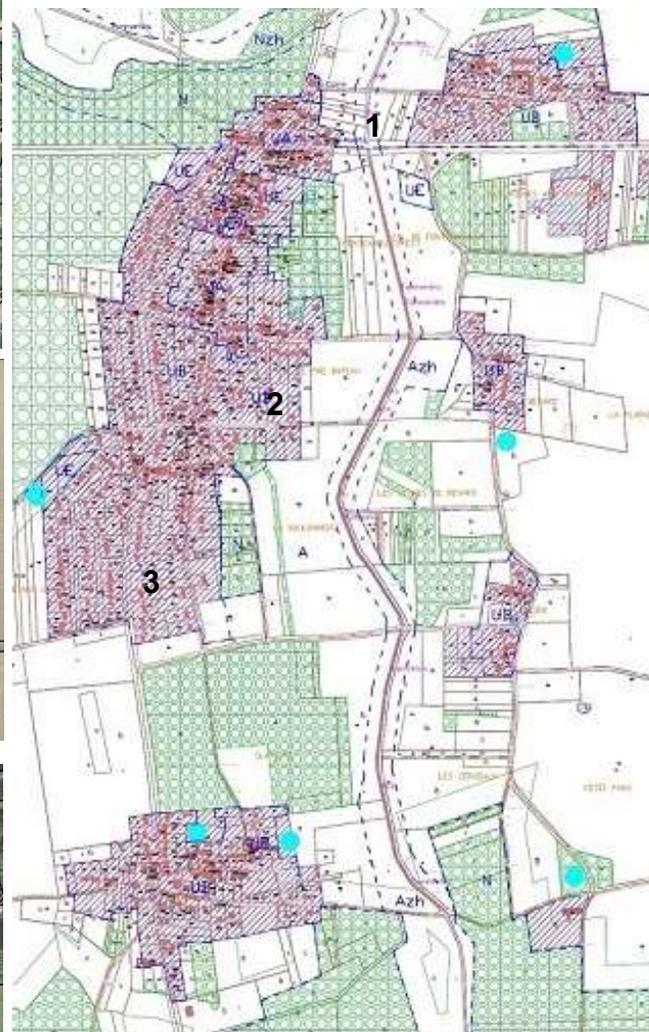
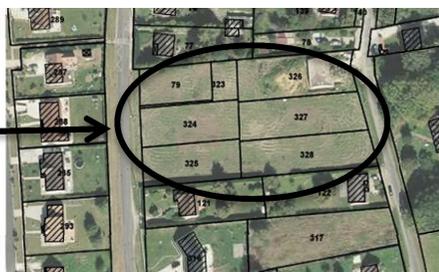
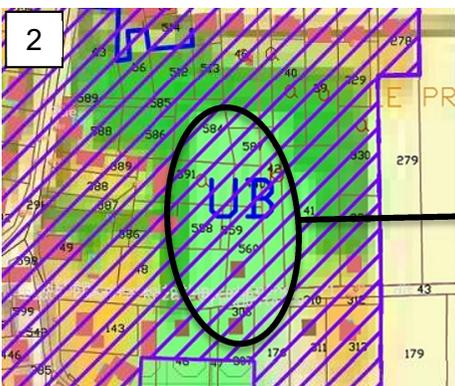
#### Image 1

Les secteurs mis en évidence ont été considérés comme ne faisant pas partie de l'enveloppe urbanisée, alors que dans le MOS 2012 ils étaient classés en tant que « jardins de l'habitat ».



#### Images 2 et 3

Ces secteurs ont été considérés comme faisant partie de l'enveloppe urbanisée, alors que dans le MOS 2012 ils étaient classés en tant que « agricoles » ou « naturels ».



### 3. Compatibilité avec le Plan de Déplacements urbains d'Ile-de-France, le SDAGE et autres plans et programmes

#### • PLAN DE DEPLACEMENTS URBAIN D'ILE-DE-FRANCE :

Le P.L.U doit être compatible avec le PDUIF (article L.131-4 du code de l'urbanisme)<sup>2</sup>. Les prescriptions du PDU de la Région Ile-de-France (approuvées le 19 juin 2014) sont exposées dans un premier temps (dans le Rapport de Présentation) et dans un second temps les dispositions décrites dans le PADD apportent une réponse à ces principes, adaptée au cas spécifique de Fontenailles.

Le premier PDU de la Région Ile-de-France avait été approuvé par arrêté inter-préfectoral du 15 décembre 2000, soit plus de six ans après le SDRIF. La révision et l'évaluation environnementale du PDUIF. Le projet de PDUIF avait été proposé par le Conseil du STIF par délibération du 9 février 2011. La *loi sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie*, de décembre 1996, obligeait en effet les agglomérations de plus de 100 000 habitants à établir un plan de déplacements urbains, y compris en Ile-de-France, laquelle n'était pas concernée précédemment.

C'est un document de planification et de programmation qui définit les principes d'organisation des déplacements de personnes et du transport des marchandises, de la circulation et du stationnement. Ce plan intègre également des questions d'aménagement, indissociables des problématiques de transport. Son examen fait apparaître principalement les éléments suivants, lesquels doivent être pris en considération dans les documents d'urbanisme.

Quant aux objectifs généraux, il s'agit essentiellement d'organiser *autrement* les déplacements, au service du *développement durable* et dans le respect de six orientations :

- la diminution de la circulation automobile ;
- le développement des transports collectifs et des moyens de déplacement économes et peu polluants (bicyclette et "marche à pied") ;
- l'aménagement et l'exploitation du réseau principal de voirie d'agglomération ;
- l'organisation du stationnement sur le domaine public ;
- le transport et la livraison de marchandises ;
- l'encouragement pour les entreprises et les collectivités publiques à favoriser le transport de personnel.

De plus, un nouvel objectif avait été ajouté dans le contexte de la loi sur la solidarité et le renouvellement urbains (dans son article 96) : l'amélioration de la sécurité des déplacements. Ces différentes orientations doivent ainsi concourir à diminuer le trafic automobile, à augmenter la part des transports collectifs et à favoriser le retour en force de la marche et du vélo comme modes de transports urbains à part entière.

---

<sup>2</sup> Article L131-4 : Les plans locaux d'urbanisme et les documents en tenant lieu ainsi que les cartes communales sont compatibles avec :

1° Les schémas de cohérence territoriale prévus à l'article L. 141-1 ;  
2° Les schémas de mise en valeur de la mer prévus à l'article 57 de la loi n° 83-8 du 7 janvier 1983 ;  
3° Les plans de déplacements urbains prévus à l'article L.1214-1 du code des transports ;  
4° Les programmes locaux de l'habitat prévus à l'article L.302-1 du code de la construction et de l'habitation ;  
5° Les dispositions particulières aux zones de bruit des aérodromes conformément à l'article L. 112-4.

Article L131-5 : Les plans locaux d'urbanisme et les documents en tenant lieu prennent en compte le plan climat-air- énergie territorial prévu à l'article L. 229-26 du code de l'environnement.

Article L131-6 - Lorsque le plan local d'urbanisme, le document en tenant lieu ou la carte communale a été approuvé avant l'un des documents énumérés aux 1° à 4° de l'article L.131-4, il est, si nécessaire, rendu compatible avec ce document :

1° Dans un délai d'un an s'il s'agit d'un schéma de cohérence territoriale ou de trois ans si la mise en compatibilité implique une révision du plan local d'urbanisme ou du document en tenant lieu ;  
2° Dans un délai de trois ans s'il s'agit d'un schéma de mise en valeur de la mer ou d'un plan de déplacements urbains ;  
3° Dans un délai de trois ans s'il s'agit d'un programme local de l'habitat, ramené à un an si ce programme prévoit, dans un secteur de la commune, la réalisation d'un ou plusieurs programmes de logements nécessitant une modification du plan. Le plan local d'urbanisme n'est pas illégal du seul fait qu'il autorise la construction de plus de logements que les obligations minimales du programme local de l'habitat n'en prévoit.

Le P.L.U est compatible avec le PDUIF dans la mesure où il prévoit de nouvelles zones d'urbanisation déjà reliées ou intégrées au sein de la trame construite.

En matière de déplacements, le PADD présente comme objectifs de développer des modes de transports alternatifs à la voiture individuelle, mais adaptés au territoire (TAD,...), ainsi que d'améliorer la circulation des « modes doux » au sein du village. Ce dernier sujet est également développé dans les OAP.

<b>Pistes d'action du PDUIF ayant un enjeu moyen ou fort pour la commune</b>	<b>Exemples d'enjeux au niveau communal</b>
Agir sur les formes urbaines, l'aménagement et l'espace public	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Le PLU permet de réduire les distances entre logements, emplois et services, en priorisant la densification des espaces construits et en permettant l'installation d'activités et commerces dans le village et dans les hameaux.</li> <li>- Le P.L.U prévoit la prise en compte des enjeux des déplacements doux (piétons et vélos) : projet de création de zone 30 dans le village, réflexions sur la possibilité de création d'itinéraires cyclables et/ou piétons entre Fontenailles et Glatigny.</li> </ul>
Rendre accessible l'ensemble de la chaîne de déplacements	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Développer l'accessibilité dans la rue pour les piétons et les vélos (objectif du PADD).</li> </ul>
Faire des Franciliens des acteurs responsables de leurs déplacements	<ul style="list-style-type: none"> <li>- L'enjeu est de fournir une information complète, multimodale et accessible à tous (par exemple améliorer l'information concernant le système de TAD).</li> </ul>
Rendre les transports collectifs plus attractifs	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Améliorer les liaisons avec Nangis, et de l'offre de transports alternatifs à la voiture individuelle (TAD, vélo, covoiturage,...) : objectif du PADD.</li> </ul>
Agir sur les conditions d'usage de l'automobile	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Améliorer la sécurité routière en entrée de village.</li> </ul>
Redonner à la marche de l'importance dans la chaîne de déplacements	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Le P.L.U prévoit la prise en compte des enjeux des déplacements doux (voir points précédents). En outre, le règlement intègre des dispositions en matière de stationnement des vélos.</li> </ul>
Donner un nouveau souffle à la pratique du vélo	

\*

\*

\*

• SCHEMA DIRECTEUR D'AMENAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX PREVUS PAR LES ARTICLES L. 212-1 ET L. 212-2 DU CODE DE L'ENVIRONNEMENT.

La commune est concernée par les nouveaux SDAGE Seine-Normandie et plan de gestion des risques d'inondation (PGRI), entrés en vigueur pour la période 2016-2021. Le préfet coordonnateur de bassin a approuvé le SDAGE et le PGRI respectivement par arrêtés du 1er décembre et du 7 décembre 2015.

Le plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) est un document stratégique pour la gestion des inondations sur le bassin Seine-Normandie, initié par une Directive européenne, dite « Directive Inondation » dont les objectifs ont été repris dans la loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement (dite loi Grenelle II).

Cette politique repose sur plusieurs niveaux :

- au niveau national : la stratégie nationale de gestion des risques d'inondation approuvée en octobre 2014
- au niveau du bassin Seine-Normandie :
  1. l'évaluation préliminaire du risque d'inondation (EPRI) : diagnostic relatif aux enjeux des risques passés, actuels et futurs - élaborée en 2011
  2. l'identification de territoires à risques importants d'inondation (TRI) - réalisée en 2012
  3. la cartographie des surfaces inondables et des risques à l'échelle de ces TRI – réalisée de 2013 à 2014
  4. le plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) – adoption en décembre 2015.

Source : [www.eau-seine-normandie.fr](http://www.eau-seine-normandie.fr)

**Les 10 principaux objectifs du SDAGE sont :**

1. Diminuer les pollutions ponctuelles par les polluants classiques,
2. Diminuer les pollutions diffuses des milieux aquatiques,
3. Réduire les pollutions des milieux par les substances dangereuses,
4. Protéger et restaurer la mer et le littoral,
5. Protéger les captages pour l'alimentation AEP 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 les risques inondation,
9. Accueillir et partager les connaissances,
10. Développer la gouvernance et l'analyse économique.

Le P.L.U. s'inscrit dans le respect de ces prescriptions :

- La présence d'un SPANC permet de gérer l'assainissement des eaux usées, qui se fait par système non collectif dans la Commune.
- Le PLU ne permet aucune interruption des continuités aquatiques ou humides ni dégradation des milieux naturels associés.
- Les berges des cours d'eau (rus Guérin, de Villefermoy et de Courtenain) sont préservées de toute construction ou installation nouvelle dans une bande de 5 mètres. Par ailleurs, la plupart des cours d'eau sont compris dans le classement Nzh ou Azh.
- Une gestion des eaux pluviales « à la parcelle » sera réglementée dans les futures constructions ainsi que des rejets directs dans le milieu naturel après traitement pour les eaux susceptibles de contenir des polluants : parkings, voiries, etc. Une politique de gestion des eaux pluviales est intégrée au règlement de toutes les zones. Le coefficient de biotope va aussi permettre de réguler les apports d'eaux pluviales par une infiltration à la parcelle.
- Notamment, l'article 8 du règlement de chaque zone impose des normes pour gérer correctement les eaux usées et favoriser le traitement des eaux pluviales à la parcelle (voir détail dans le règlement).

## CHAPITRE IV - MISE EN ŒUVRE DU P.L.U.

### A - L'IMPACT DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT

**RAPPELS** : Le plan fera l'objet d'une analyse des résultats de son application, notamment en ce qui concerne l'environnement, au plus tard à l'expiration d'un délai de **neuf ans** à compter de son approbation. Le résumé non technique de l'évaluation environnementale est présenté en fin de volume.

L'étude du plan local d'urbanisme a été menée en tenant compte du relief et des contraintes naturelles (topographie, hydrologie, paysage...). De plus, plusieurs objectifs ont orienté la mise en place du plan : la protection des espaces naturels à vocation récréative, touristique ou écologique ; la protection des sites de qualité, particulièrement les espaces boisés, les rivières, les mares et les zones humides ; la maîtrise de l'organisation de l'occupation du sol et la relative densification des zones constructibles.

• Sur un plan global et au regard de la notion d'impacts sur les milieux naturels, il faut souligner que le P.L.U de Fontenailles ne contient (ou ne permet), pour l'essentiel, que trois types de projets, outre la densification maîtrisée du tissu construit :

- la mutation dans l'usage des bâtiments, qu'ils soient des bâtiments d'exploitation agricoles, des logements, ou des bâtiments dédiés à des activités,
- la réalisation de quelques opérations d'habitation sur des terrains situés au sein du périmètre construit, ou en toute continuité de celui-ci,
- l'évolution du site du Château du Bois Boudran, en compatibilité avec un principe de respect du caractère des lieux et de développement durable.

• Protection de l'espace naturel :

Le plan local d'urbanisme participe à la préservation des ensembles naturels de la commune, notamment à travers diverses dispositions réglementaires.

Celles-ci sont, principalement, au nombre de trois.

1 - La protection des boisements de grande ou de petite taille, à travers l'inscription en Espaces Boisés Classés, qui protège ces bois au titre de l'article **L.113-1 du Code de l'Urbanisme** : les coupes et abattages d'arbres y seront soumis à autorisation ; les défrichements y seront interdits. La superficie totale ainsi protégée s'élève à 2061,4 hectares.

2 - La protection au titre des espaces naturels et des paysages : zone N (et Nz), essentiellement inconstructibles et qui conforte les principaux boisements et leurs abords, pour une superficie totale de l'ordre de 2 140 hectares (soit 78 % du territoire communal).

3 - La zone A (et Az), agricole, limitant les occupations du sol aux seules constructions liées à cette activité, pour une superficie de l'ordre de 540 hectares (soit 20 % du territoire communal).

→ Au total (avec les zones A et N), ce sont presque 2 680 hectares, soit 98 % du territoire communal qui sont ainsi préservés de l'urbanisation et de toute modification importante de l'état des lieux. L'urbanisation se voit, d'une part, confortée et relativement densifiée à l'intérieur de ses limites actuelles, et étendue principalement pour organiser – à terme - l'accueil de quelque nouvelle opération d'habitat.

Quant à l'**impact de l'urbanisation sur les milieux naturels et humains**, on notera que le potentiel d'augmentation démographique (avec un maximum d'environ 1200 habitants à échéance du P.L.U), constitue, au regard de la population actuelle (1062 habitants), + 13 % (au maximum). L'augmentation démographique est compatible avec l'offre en équipements actuelle de la Commune.

## 1. Les perspectives d'évolution de l'environnement :

Celles-ci sont exposées ci-après, en suivant les rubriques définies pour le projet d'aménagement et de développement durables ; elles reposent sur les paragraphes dédiés aux *impacts prévisibles ou perspectives d'évolution* du PADD, pour chaque rubrique ainsi examinée.

- L'aménagement de l'espace :

- L'enjeu sera de préserver l'attractivité (résidentielle avant tout, mais pas seulement) du territoire, en préservant son cadre de vie et en mettant en valeur ses atouts : la richesse des sites naturels (forêt de Villefermoy, cours d'eau) et agricoles de la Commune représente un atout que le PLU permet de protéger.

- Les aménagements futurs devront prendre en compte également les contraintes du territoire, afin de réaliser des opérations cohérentes avec l'existant et bien insérées dans leur contexte : le PLU prend en compte les enjeux liés à la présence de la zone protégée Natura 2000 du Massif de Villefermoy et des ZNIEFF qui se trouvent à l'intérieur de celle-ci, il respecte également les dispositions du DOCOB du site Natura 2000.

- Les équipements :

- Le manque d'équipements continuera à engendrer un rabattement des habitants sur les communes voisines, si aucune action n'est menée.

- Le PLU envisage, à terme, l'amélioration de certains équipements de base (réseau de distribution de l'eau, station d'épuration) et de l'offre en équipements dédiés aux activités socio-culturelles, sportives et de loisir (notamment le réaménagement du city-stade en entrée de village).

- L'urbanisme :

- Les évolutions urbaines au sein du territoire de Fontenailles ont été importantes, les lotissements ont modifié sa forme et extension, ainsi que ses caractéristiques architecturales. Ainsi, en l'absence d'une volonté de maîtrise de l'urbanisation, les futures extensions de l'habitat pourraient continuer à engendrer des modifications de la forme bâtie qui ne sont pas cohérentes avec le caractère originaire des lieux et qui consomment de la ressource agricole.

- Le PLU permet de ne pas compromettre, par une urbanisation mal organisée, ce qui représente la spécificité et la richesse même de Fontenailles, à savoir la qualité des types architecturaux et la morphologie bâtie des constructions anciennes. Le maintien du tissu bâti ancien comporte également la préservation des éléments remarquables et la prise en compte des opérations de réhabilitation et réaffectation (notamment le projet de reconversion de l'ancienne auberge de la Forge et du Château de Bois Boudran).

- Les paysages et la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers :

- Les espaces agricoles, forestiers et les zones humides constituent un patrimoine écologique et paysager à préserver, avec une attention particulière aux espaces se trouvant en limite du village ou des hameaux : les évolutions urbaines et les activités humaines devraient davantage prendre en compte ces aspects.

- Le PLU permet de ne pas compromettre la qualité de ces éléments et de les protéger, via un classement adapté (en zone N, NzH, A, AzH).

- La préservation des continuités écologiques :

- Des potentiels conflits d'usage sont à atténuer et prévenir entre les activités humaines et le fonctionnement des écosystèmes. La présence de zones habitées et d'axes routiers traversant le plateau agricole et le massif forestier peuvent engendrer des coupures du réseau écologique terrestre. Les impacts de la présence humaine sur le territoire peuvent avoir également des effets sur la trame bleue (les cours d'eau et les zones humides).

- Le PLU permettra de limiter l'extension du périmètre urbain, de protéger les continuités écologiques, de préserver l'état naturel des rus et des cours d'eau.

- L'habitat :

- La situation démographique actuelle paraît dans une dynamique relativement positive : population en légère croissance, soldes naturel et migratoire positifs, augmentation des tranches d'âges des très jeunes. Le « desserrement des ménages », peu marqué, est cependant amené à accroître ses effets dans le futur.

- En revanche, on observe également un vieillissement de la population : le parc de logements n'est pas adapté (peu de diversité) pour répondre aux besoins de potentiels nouveaux ménages.

- Le PLU permet une diversification du parc des logements, et encourage la réhabilitation des logements vacants et des fermes, constituant une « réserve de capacité » à exploiter dans le futur.

- Les transports et les déplacements :

- Les équipements manquants, tout comme le nombre limité d'emplois sur la commune, génèrent des besoins de mobilité. Si aucune politique n'est mise en place, la voiture individuelle va continuer à occuper une part prépondérante dans la mobilité locale.

- Le PLU a pour objectif de diversifier les modes de transport, de favoriser les modes doux, de résoudre la problématique du stationnement riverain.

- Les réseaux d'énergie et le développement des communications numériques :

- La disponibilité d'une desserte internet à haut débit influence l'attractivité de la commune, tant pour les résidents que pour les activités économiques locales.

- Le déploiement de la fibre optique dans la commune est programmé par la Communauté des Communes de la Brie Nangissienne.

- L'équipement commercial :

- Fontenailles est une commune rurale à vocation résidentielle, peu développée en termes de commerces, de services de proximité et touristiques. En conséquence, les habitants se tournent vers Nangis et les villages alentour. Cela génère une mobilité supplémentaire et diminue l'attractivité du territoire communal.

- Le PLU, dans l'objectif d'améliorer le cadre de vie des habitants, permet le développement d'une offre en petits commerces de proximité dans le village et les hameaux, tout en préservant le caractère rural de la commune et en privilégiant la réhabilitation des bâtiments existants

- Le développement économique et les loisirs :

- En l'absence de politiques adéquates, la population active va poursuivre à la recherche d'emploi à l'extérieur de la commune, avec des migrations alternantes qui s'accroissent. La dynamique et l'attractivité touristique de la commune sont destinées à décliner, si une offre de services adaptée n'est pas mise en place.

- Le nombre d'employés publics pourrait augmenter dans les prochaines années, en relation avec le projet de développement du Château du Bois Boudran et avec la possibilité d'implantation d'autoentrepreneurs et artisans dans le village, autorisée dans le cadre du PLU.

- Les objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain :

- Les surfaces agricoles ont légèrement diminué au cours du temps, en laissant la place à certaines urbanisations (habitat individuel). Ce phénomène, s'il n'est pas maîtrisé, risque de compromettre la continuité agricole et d'engendrer une consommation injustifiée de terres cultivables.

- A l'horizon 2030, le PLU permettra de freiner cette tendance et de préserver le patrimoine agricole du territoire, en priorisant la densification à l'intérieur du tissu bâti et en limitant la consommation d'espaces à 3,5 ha (~ 5% de l'espace urbanisé en 2012). Plusieurs zones d'urbanisation future du POS ont été supprimées.



- **Le secteur Nx (2 ha)**

Ce site se situe dans le Domaine du Bois Boudran, à moins qu'un kilomètre au nord du bourg de Fontenailles. Il est accessible depuis la D67c et il présente des espaces déjà bâtis : le Château et ses annexes (écuries,...).

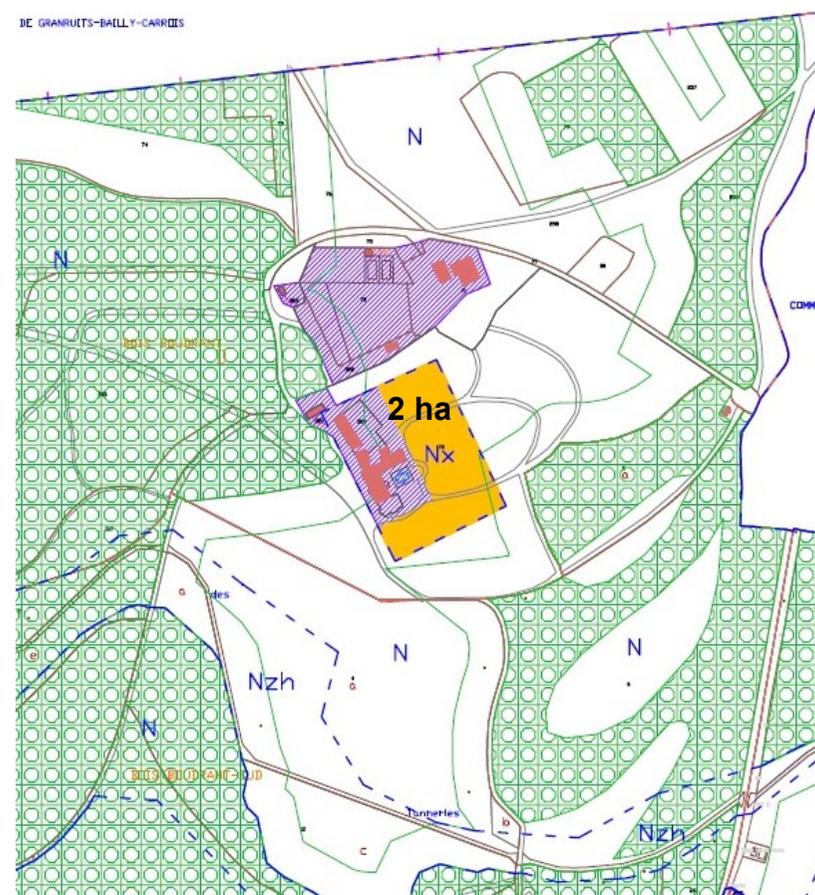
Deux enjeux principaux sont à traiter dans le programme :

- 1 - la prise en compte de la sensibilité des milieux naturels environnants,
- 2 - la mise en place d'un projet urbain ambitieux en termes de qualité architecturale et environnementale.

→ **Ces enjeux sont pris en compte dans les OAP :**

- respecter des principes de compacité urbaine et de cohérence avec le caractère du château ;
- réaliser des constructions durables dans le temps, sans toutefois empêcher des évolutions futures ;
- préserver le plus possible les espaces verts et les boisements existants ;
- vérifier la présence de zones humides et, le cas échéant, les préserver ;
- réduire les impacts sur les milieux naturels (gestion des eaux pluviales, assainissement adapté, limitation de l'imperméabilisation des sols à 40 % de la surface totale de la zone Nx,...).
- compenser les espaces boisés et/ou les arbres éventuellement supprimés ;
- intégrer les notions de performance énergétique et environnementale (BBC, sources renouvelables) ;
- gérer les besoins en stationnement et en déplacement (transports collectifs, circulations douces) ;
- traiter avec l'ART 77 la question de l'accessibilité du site et du raccordement avec la RD67c ;
- mettre en place des réseaux répondant aux besoins estimés.

**Principales zones d'extension**



• **Incidences du P.L.U sur l'environnement :**

• Les types d'incidences que le plan local d'urbanisme présentera, au regard de l'environnement actuel, sont les suivants :

- Incidence démographique : suivant les évolutions générales de la démographie et le rythme d'urbanisation, on observera une augmentation démographique potentielle d'environ 140 habitants, c'est-à-dire + 13% (en termes d'augmentation relative). Toutefois, il faut souligner que cette augmentation est théorique, et très dépendante de facteurs peu prévisibles (taux de renouvellement urbain, volonté des propriétaires des parcelles à urbaniser, reconversion des bâtiments,...).

- Incidence sur les équipements généraux : la capacité des équipements collectifs est actuellement suffisante pour permettre l'accueil de cette nouvelle population dans de bonnes conditions, qu'il s'agisse des réseaux divers ou des équipements de superstructure. Cependant, des améliorations en matière d'assainissement seront à prévoir : une nouvelle station d'épuration de 1100 Equivalent Habitants est en projet, la création d'un bassin d'orage et l'aménagement de déversoirs d'orages sont prévus.

- Incidence sur les conditions de circulation et de transport : un effort en termes de développement de transports alternatifs et de services et commerces de proximité devra être fait, afin de limiter l'augmentation prévisible de l'usage de la voiture individuelle. Des réflexions sur le développement des circulations douces (piétons et vélos) sont en cours actuellement.

• La commune de Fontenailles est concernée par une zone NATURA 2000. Appellation : MASSIF DE VILLEFERMOY. Statut : Zone à Protection Spéciale (ZPS). Code : FR1102001.

[La procédure de révision du P.L.U doit de ce fait être justifiée, au regard de son incidence sur le milieu ainsi protégé.](#)

Espèces d'oiseaux justifiant la désignation du site figurant sur les listes :

Liste arrêtée le 16 novembre 2001 au titre de l'article L.414-1-II 1er alinéa du code de l'environnement		Liste des espèces d'oiseaux migrateurs au titre de l'article L.414-1-II 2ème alinéa du code de l'environnement	
Balbusard pêcheur	<i>Pandion haliaetus</i>	Autour des palombes	<i>Accipiter gentilis</i>
Bihoreau gris	<i>Nycticorax nycticorax</i>	Buse variable	<i>Buteo buteo</i>
Bondrée apivore	<i>Pernis apivorus</i>	Epervier d'Europe	<i>Accipiter nisus</i>
Busard Saint-Martin	<i>Circus cyaneus</i>	Héron cendré	<i>Ardea cinerea</i>
Martin-pêcheur d'Europe	<i>Alcedo atthis</i>	Fuligule milouin	<i>Aythya ferina</i>
Milan noir	<i>Milvus migrans</i>	Sarcelle d'hiver	<i>Anas crecca</i>
Pic cendré	<i>Picus canus</i>	Torcol fourmillier	<i>Jynx torquilla</i>
Pic mar	<i>Dendrocopos medius</i>		
Pic noir	<i>Dryocopus martius</i>		
Pygargue à queue blanche	<i>Haliaeetus albicilla</i>		

Rappels concernant les menaces potentielles identifiées sur les espèces suivantes et les mesures de gestion préconisées sur le site (source : DOCOB du site Natura 2000) :

• **Espèces d'intérêt communautaire observées sur le site et nicheuses avérées ou probables**

Espèce	Actions défavorables à l'espèce	Mesures de gestion préconisées sur le site	Enjeux du PLU
Bondrée apivore	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Abandon des milieux ouverts constituant sa zone d'alimentation ;</li> <li>- coupe des arbres âgés, en particulier quand ils sont déjà porteurs de nids ou situés autour des nids ;</li> <li>- dérangement possible lors de la nidification du fait de travaux forestiers ou de la fréquentation excessive de promeneurs</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- adapter les travaux sylvicoles afin d'améliorer la tranquillité des parcelles en période de reproduction ;</li> <li>- conserver les arbres porteurs d'aires de rapaces ;</li> <li>- favoriser les futaies irrégulières et les boisements mixtes par rapport aux peupleraies pures ou aux plantations serrées de résineux ;</li> <li>- laisser vieillir des parties de boisements en favorisant les gros arbres.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>Le classement de la plupart de la forêt de Villefermoy en EBC permet de maintenir la couverture boisée du secteur, habitat favorable à ces espèces.</i></li> <li>- <i>La lisière de 50 m du massif boisé diminue les possibles interactions des activités humaines avec ces espèces.</i></li> </ul>
Martin-pêcheur	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Recalibrage des cours d'eau, disparition des perchoirs ;</li> <li>- pollution de l'eau ;</li> <li>- modification des berges qui entraîne la disparition des talus ;</li> <li>- disparition des souches en bordure de cours d'eau.</li> </ul>	<p>Les besoins particuliers du Martin-pêcheur pour établir son nid font que les sites potentiels ne sont pas très nombreux sur le massif de Villefermoy. Pour assurer au Martin-pêcheur des sites de nidification adaptés à ses besoins, il peut donc être utile localement d'entretenir ou de restaurer des portions de talus verticaux, le long de fossés profonds, de rus, d'étangs... Une gestion écologique des mares forestières serait bénéfique au Martin-pêcheur, en même temps qu'à ses proies et à la petite faune aquatique. Certaines de ces mares mériteraient d'être remises en lumière par une coupe sélective des arbres qui les entourent ou des saules qui les envahissent [...].</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>La bande de protection de 5 m des cours d'eau assure le maintien de l'état naturel des berges.</i></li> <li>- <i>Le classement de l'ensemble de la forêt de Villefermoy en zone Nzh permet de protéger les milieux humides qu'y sont situés, y compris les mares.</i></li> </ul>
Pic noir	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Disparition des habitats de vieilles futaies, la diminution des grands massifs forestiers et la coupe des vieux arbres ;</li> <li>- coupes printanières (possibilité de dérangement) ;</li> <li>- coupe des arbres à loge ;</li> <li>- abaissement de l'âge d'exploitabilité et élimination des vieux arbres dépérissants et arbres à cavités.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Adapter les travaux sylvicoles de manière à assurer la tranquillité des sites concernés en période de reproduction ;</li> <li>- diversifier les boisements ;</li> <li>- laisser vieillir certaines parties de boisements en favorisant les gros arbres ;</li> <li>- conserver quelques gros arbres morts sur pied ou dépérissants, ainsi que les vieilles souches.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>Les dispositions du règlement visant à gérer les eaux pluviales et les eaux usées, contribuent à améliorer la qualité de l'eau du territoire et à diminuer la pollution.</i></li> </ul>
Pic mar	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Remplacement des feuillus par des résineux ;</li> <li>- abaissement de l'âge d'exploitabilité et élimination des vieux arbres dépérissants et arbres à cavités ;</li> <li>- disparition des taillis sous futaie au profit de futaies régulières ;</li> <li>- coupes printanières (possibilité de dérangement), coupe des arbres à loge.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Adapter les travaux sylvicoles ;</li> <li>- éviter les travaux forestiers en période de reproduction ;</li> <li>- laisser vieillir certaines parties de boisements en favorisant les gros arbres ;</li> <li>- conserver des arbres morts sur pied ou dépérissants.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>En zone Nzh, toute plantation d'espèces invasives est interdite, ainsi que l'implantation de haies mono-spécifiques, des essences non locales ou horticoles. Des haies diversifiées d'essences locales sont recommandées.</i></li> </ul>
Milan noir	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Disparition ou dégradation des zones humides dont il dépend partiellement pour son alimentation ;</li> <li>- coupe des arbres porteurs de nids ;</li> <li>- dérangement possible lors de la nidification du fait de travaux forestiers ou de la fréquentation excessive de promeneurs.</li> </ul>	<p>Le développement des prairies et friches autour du massif offrirait au Milan noir des terrains de chasse plus riches que les cultures céréalières.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- assurer un maximum de tranquillité sur les sites de nidification (...)</li> <li>- conserver intacts, autant que possible, les sites de nidification ; ne pas couper les arbres ayant porté des nids de Milans (...).</li> <li>- privilégier la conservation des prairies déjà existantes ;</li> <li>- s'abstenir de toute lutte chimique (...) en périphérie du massif.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>Les langues boisées situées aux abords de la forêt, en milieu agricole, sont protégées (EBC), afin de préserver ces habitats favorables à l'avifaune.</i></li> </ul>

• **Espèces d'intérêt communautaire observées sur le site et nicheuses potentielles**

Espèce	Actions défavorables à l'espèce	Mesures de gestion préconisées sur le site	Enjeux du PLU
Aigle botté	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Coupe des arbres âgés, en particulier quand ils sont déjà porteurs de nids ou situés autour des nids ;</li> <li>- dérangement possible lors de la nidification du fait de travaux forestiers ou de la fréquentation excessive de promeneurs.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Adapter la gestion sylvicole ;</li> <li>- éviter tous travaux forestiers de mars (avril) à août autour des nids afin de garantir la tranquillité des parcelles en période de reproduction ;</li> <li>- laisser vieillir certaines parties de boisements en favorisant les gros arbres ;</li> <li>- diversifier les structures de peuplements, en favorisant par exemple les futaies irrégulières peu présentes sur le massif ;</li> <li>- des peuplements mixtes comportant quelques grands pins sylvestres seraient particulièrement attractifs pour cette espèce.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>Le classement de la plupart de la forêt de Villefermoy en EBC permet de maintenir la couverture boisée du secteur, habitat favorable à ces espèces.</i></li> <li>- <i>La lisière de 50 m du massif boisé diminue les possibilités d'interaction des activités humaines avec l'ensemble de ces espèces.</i></li> </ul>
Balbusard pêcheur	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Coupe des arbres âgés, en particulier quand ils sont déjà porteurs de nids ou situés autour des nids ;</li> <li>- dérangement possible lors de la nidification du fait de travaux forestiers ou de la fréquentation excessive de promeneurs ;</li> <li>- disparition des habitats de zones humides et pollution.</li> </ul>	<p>En raison de l'absence de grands pins et de la gestion sylvicole appliquée (...), le massif de Villefermoy offre à l'heure actuelle peu d'arbres susceptibles d'accueillir une aire de Balbusards [...].</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- L'édification d'une seconde plate-forme, en forêt domaniale ou dans une propriété privée, permettrait de renforcer l'attractivité du site pour d'éventuels nicheurs [...].</li> <li>- le maintien d'au moins un grand arbre mort ou dépérissant (au moins dans sa partie sommitale) en bordure des étangs serait profitable au Balbusard en lui offrant un perchoir dégagé permettant de stationner sur place.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>La bande de protection de 5 m des cours d'eau assure le maintien de l'état naturel des berges.</i></li> </ul>
Bihoreau gris	<ul style="list-style-type: none"> <li>- drainage ;</li> <li>- pollution, eutrophisation des eaux ;</li> <li>- destruction de la ripisylve et aménagements divers (enrochements, arasement des îles...).</li> </ul>	<p>Il importe de préserver les boisements semi inondés, notamment en queue du "petit étang" et sur le pourtour de l'"étang neuf" de la propriété de Villefermoy, qui sont les seuls sites favorables à la nidification et au repos diurne de ce héron. Les amas de branches mortes qui bordent le "petit étang" et la queue du "grand étang" sont aussi favorables et à conserver.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>Le classement de l'ensemble de la forêt de Villefermoy en zone Nzh permet de protéger les milieux humides qu'y sont situés.</i></li> </ul>
Busard Saint Martin	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Disparition des landes et des friches herbacées ;</li> <li>- Fauche et moisson précoce.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Privilégier les cultures fourragères (luzerne), prairies de fauche, céréales, friches et jachères sur les terres cultivées situées dans le périmètre de la ZPS ; ceci profitera autant au Busard Saint Martin qu'à toute la faune.</li> <li>- Eviter les fauches et moissons précoces (avant juillet) qui détruisent les nichées.</li> <li>- En cas de nidification soupçonnée, prendre avec l'aide d'ornithologues locaux les mesures nécessaires à sa sauvegarde (...); ces mesures, mises en œuvre depuis 25 ans dans toutes les régions françaises sous l'égide de la LPO, consistent à localiser le nid avec précision, anticiper la fauche ou la moisson en délimitant un périmètre autour du nid, et selon les cas conserver un carré non moissonné ou déplacer petit à petit le nid avec les jeunes jusqu'à un terrain voisin non menacé. Elles permettent de sauver les nichées de busards sans contrainte majeure pour l'agriculteur.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>Les dispositions du règlement visant à gérer les eaux pluviales et les eaux usées, contribuent à améliorer la qualité de l'eau du territoire et à diminuer la pollution.</i></li> <li>- <i>En zone Nzh, toute plantation d'espèces invasives est interdite, ainsi que l'implantation de haies mono-spécifiques, des essences non locales ou horticoles. Des haies diversifiées d'essences locales sont recommandées.</i></li> </ul>
Sterne pierregarin	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Absence d'îlot sur les étangs ;</li> <li>- Dégradation des sites de reproduction : artificialisation du fonctionnement hydraulique des cours d'eau, disparition des sites ponctuellement favorables (comblement de plans d'eau,...) ;</li> <li>- Dérangement en période de reproduction.</li> </ul>	<p>La présence régulière et prolongée de sternes sur les étangs de Villefermoy permet de penser que ces oiseaux s'y reproduiraient s'ils y trouvaient un lieu répondant à leurs exigences.</p> <p>Elle indique également que l'habitat dans son ensemble leur convient, si ce n'est l'absence d'îlot pour nicher.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>Les langues boisées situées aux abords de la forêt, en milieu agricole, sont protégées (EBC), afin de préserver ces habitats favorables à l'avifaune.</i></li> </ul>

• **Espèces d'intérêt communautaire non observées sur le site mais potentielles**

Espèce	Actions défavorables à l'espèce	Mesures de gestion préconisées sur le site	Enjeux du PLU
Bihoreau gris	- Drainage ; - Pollution, eutrophisation des eaux ; - Destruction de la ripisylve et aménagements divers (enrochements, arasement des îles...).	- Préserver les boisements semi inondés, notamment en queue du "petit étang" et sur le pourtour de l'"étang neuf" de la propriété de Villefermoy, seuls sites favorables à la nidification et au repos diurne de ce héron. Les amas de branches mortes qui bordent le "petit étang" et la queue du "grand étang" sont également à conserver.	<i>- Voir enjeux décrits dans les tableaux précédents</i>
Cigogne noire	- Pas d'informations dans le DOCOB.	- Le caractère humide de la forêt est très favorable à la Cigogne noire : cette espèce prestigieuse et encore rarissime mais en expansion notable en France n'a pas encore été découverte en IDF, mais il se pourrait que la forêt de Villefermoy devienne un lieu d'implantation dans la région.	

• **Espèces d'intérêt communautaire actuellement disparues du site**

Espèce	Actions défavorables à l'espèce	Mesures de gestion préconisées sur le site	Enjeux du PLU
Pic cendré	- Destruction du bocage, reboisement de milieux ouverts forestiers ; - Elimination des arbres âgés, manque d'arbres morts sur pied, raccourcissement des rotations ; - Exploitations printanières et activité sylvicole en toute saison, susceptible d'être très dérangeante pour l'avifaune nicheuse.	- Adapter les travaux sylvicoles de manière à assurer la tranquillité des sites en période de reproduction ; - laisser vieillir des parties de boisements en favorisant les gros arbres ; - conserver les arbres morts sur pied ou dépérissants.	<i>- Voir enjeux décrits dans les tableaux précédents</i>
Pygargue à queue blanche	- Pollution chimique ; - Drainage et artificialisation des zones humides ; - Sylviculture intensive dans les vieilles forêts ; - Dérangement (espèce extrêmement sensible).	Actuellement, le Pygargue à queue blanche ne peut être considéré comme une espèce de la zone. Il serait donc illusoire d'énoncer des mesures de gestion en sa faveur. Si le cas se présentait à nouveau, la seule mesure utile pour favoriser son séjour viserait à accroître la quiétude des lieux, tant autour des étangs que dans le massif forestier (après avoir localisé son secteur de repos).	

• **Espèces non inscrites à la Directive Oiseaux mais ayant contribué à la désignation de la ZPS**

Espèce	Actions défavorables à l'espèce	Mesures de gestion préconisées sur le site	Enjeux du PLU
Autour des palombes	- Pas d'informations dans le DOCOB.	- adapter les travaux sylvicoles afin d'améliorer la tranquillité des parcelles en période de reproduction ; - conserver les arbres porteurs d'aires de rapaces ; - lorsque c'est possible, favoriser les futaies irrégulières et les boisements mixtes par rapport aux peupleraies pures ou aux plantations serrées de résineux ; - laisser vieillir des parties de boisements en favorisant les gros arbres.	<i>- Voir enjeux décrits dans les tableaux précédents</i>
Buse variable	- Pas d'informations dans le DOCOB.		
Epervier d'Europe	- Pas d'informations dans le DOCOB.	- Pas d'informations dans le DOCOB.	
Fuligule milouin	- Pas d'informations dans le DOCOB.	- Pas d'informations dans le DOCOB.	
Héron cendré	- Pas d'informations dans le DOCOB.	- Pas d'informations dans le DOCOB.	
Sarcelle d'hiver	- Pas d'informations dans le DOCOB.	- Pas d'informations dans le DOCOB.	

Quant à l'impact du P.L.U sur la zone NATURA 2000, celui-ci doit être évalué au regard de l'article L414-4 du code de l'Environnement :

"I. - Les programmes ou projets de travaux, d'ouvrage ou d'aménagement soumis à un régime d'autorisation ou d'approbation administrative, et dont la réalisation est de nature à affecter de façon notable un site Natura 2000, font l'objet d'une évaluation de leurs incidences au regard des objectifs de conservation du site."

Dans le cas de la révision du P.L.U, l'incidence sur la zone NATURA 2000 ne peut être regardée comme "notable".

- Le périmètre très restreint de l'extension d'urbanisation programmée par le nouveau document d'urbanisme,
- la localisation de ces nouvelles urbanisations en continuité du tissu construit du bourg et des hameaux (et donc l'absence de contact direct avec la zone),
- la présence d'un SPANC contrôlant et gérant régulièrement l'assainissement individuel des habitations,
- les dispositions du règlement visant à gérer les eaux pluviales et les eaux usées,

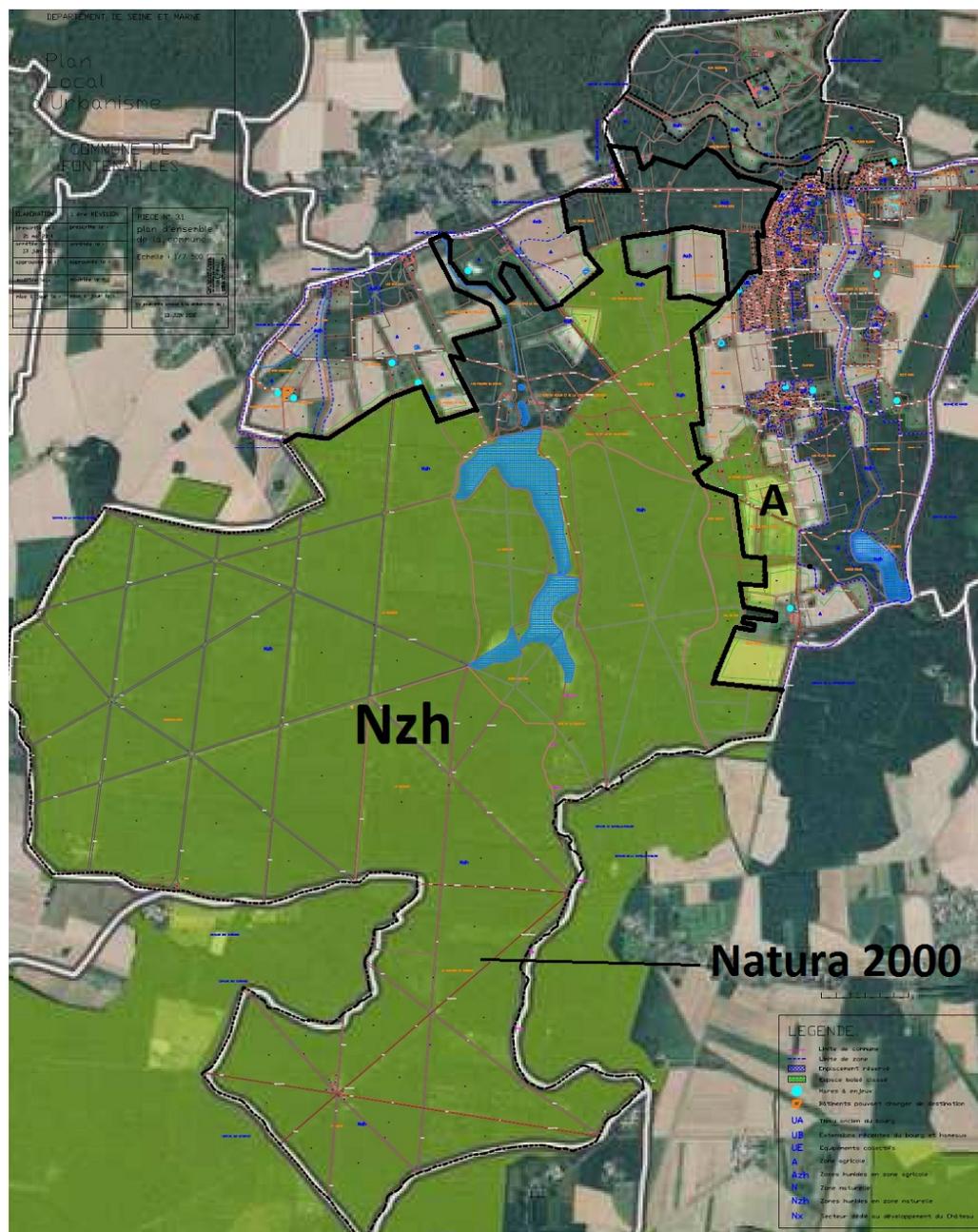
→ ...plaident pour un faible impact sur la Forêt de Villefermoy.

La principale disposition prise, vis-à-vis du P.L.U initial, pour renforcer la prise en compte de la protection des cours d'eau, est la définition d'une bande de 5 mètres de part et d'autre du lit du cours d'eau, afin de protéger ses berges de toute nouvelle urbanisation.

De plus :

- l'insertion de la plupart du secteur Natura 2000 en zone Nzh, assure sa correcte protection ainsi que celle de ses zones humides,
- le classement en EBC permet de maintenir la couverture boisée du secteur,
- la définition de la bande de 50 m de protection des lisières du massif boisé diminue les possibilités d'interaction des activités humaines avec la zone.

Toutefois, le sous-chapitre ci-après expose quoi qu'il en soit des justifications en termes de mesures réductrices des impacts potentiels ou prévisibles.



- **Réponses aux critères thématiques :**

- **BIODIVERSITE ET MILIEUX :**

*Préserver la biodiversité :*

Le territoire de Fontenailles compte plusieurs zones particulièrement intéressantes pour la biodiversité : la zone NATURA 2000, les ZNIEFF, les zones humides et les espaces boisés. Aucune urbanisation supplémentaire ou projet n'est prévu à l'intérieur ou en bordure des sites ainsi identifiés. Le zonage du P.L.U préserve au contraire ces espaces par un règlement restrictif (notamment avec les zones N et, en ce qui concerne les zones humides, avec le zonage Nz h).

De plus, les mares présentes en zone agricole sont identifiées au plan de zonage afin de garantir leur préservation.

Enfin, le règlement favorise le maintien de la biodiversité locale et la lutte aux espèces invasives. Par exemple :

- dans les zones urbaines : « *les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces indigènes* » ;
- dans les zones Nz h et Az h : « *toute plantation d'espèces cataloguées invasives (en annexe à l'avis de Seine-et-Marne Environnement), est interdite. Il est interdit de planter des haies mono-spécifiques, de même que des essences non locales ou horticoles. Dans les nouvelles plantations, il est recommandé de planter des haies diversifiées d'essences locales citées en annexe* ».

*Conserver des continuités écologiques :*

Les actions prévues préservent celles-ci, notamment en ce qui concerne les continuités entre les différentes parties des zones boisées et la continuité des vallées longeant les principaux cours d'eau de la Commune (classées en zone Az h ou Nz h). La zone naturelle englobe tous les espaces de grande qualité paysagère et écologique identifiés à partir de l'occupation du sol.

*Préserver les massifs boisés et leurs lisières :*

Les massifs boisés sont classés (en EBC ou à l'intérieur de la zone N ou Nz h), dans la mesure où le classement est compatible avec les objectifs de gestion de ceux-ci. Les lisières des espaces boisés de plus que 100 ha ne sont pas concernées par des projets d'urbanisation, et elles sont identifiées sur le plan de zonage dans une bande de protection de 50 m de largeur.

Il est à noter que la zone UE située à l'ouest du bourg, le long de la route de Villefermoy, se trouve dans la lisière de 50 m : cependant, elle n'accueillera que d'aménagements légers liés à la valorisation du secteur en tant qu'espace de loisir et de récréation (parc public,...). De plus, l'identification du bassin d'eau à préserver permettra de maintenir le caractère du lieu. Pour ce secteur, le règlement précise : « *aucune construction nouvelle n'est autorisée dans la zone UE située le long de la route de Villefermoy, occupée par un ouvrage de régulation des eaux pluviales* ».

- **EAU :**

*Garantir l'approvisionnement en eau potable :*

La commune de Fontenailles est actuellement alimentée en eau potable par la nappe souterraine des calcaires de Champigny. L'eau d'alimentation du réseau communal est conforme aux exigences de qualité en vigueur (prélèvement en mars 2015).

Les ressources en eau potable sont suffisantes pour garantir l'approvisionnement actuel et futur de la Commune, étant donné que l'augmentation de la population et des activités prévue est modérée. Cependant, des projets peuvent être envisagés concernant la mise en conformité des canalisations.

### *Gérer les rejets d'eaux pluviales et d'eaux usées :*

Le nouveau P.L.U engendrera une légère augmentation des apports d'eaux pluviales et des rejets d'eaux usées, par l'extension modérée des zones urbaines, et par l'urbanisation des dents creuses. Cependant, le rejet d'eaux pluviales n'engendrera par ailleurs aucune augmentation du risque d'inondation à l'aval du territoire communal, grâce à une gestion des eaux pluviales « à la parcelle ».

Le traitement des eaux usées par système d'assainissement collectif dans la Commune, ainsi que la présence d'un service public d'assainissement non collectif (SPANC) pour les hameaux, n'engendrera pas *a priori* de risques de pollution.

### *Des eaux souterraines à préserver :*

Le P.L.U n'aura *a priori* aucune incidence quant au risque de pollution des ressources souterraines (chronique ou accidentelle), comme au regard de la qualité de l'eau potable.

- **AIR : PRESERVER LA QUALITE DE L'AIR :**

Le P.L.U de Fontenailles n'aura pas *a priori* d'incidence au regard du risque de pollution de l'air (chronique et accidentelle) ou aux nuisances olfactives, compte tenu du caractère limité de l'urbanisation prévue dans le P.L.U.

Les changements de destination autorisés pour les fermes (Heurtebise) le sont sous réserve qu'ils n'aient pas d'incidence en termes de nuisances (bruit, rejets, odeurs, chaleur, etc.). L'implantation d'activités économiques en zone urbaine est possible, à condition que celles-ci n'engendrent pas de risques ou nuisances pour le voisinage (bruit, rejets, odeurs, pollution thermique ou lumineuse).

La principale nuisance à gérer, en termes de flux de polluants, est celle générée par le trafic routier sur les RD : elle dépend donc de facteurs exogènes.

- **DECHETS :**

### *Collecter, traiter et valoriser les déchets :*

La Commune de Fontenailles fait partie du Syndicat Mixte de l'Est Seine-et-Marne pour le Traitement des Ordures Ménagères (SMETOM) – GEEODE, assurant le service de collecte et traitement des déchets. Le P.L.U est neutre par rapport au tri ou à la collecte sélective : les modalités de ramassage et de traitement sont conformes aux plans en vigueur.

### *Limiter la production de déchets à la source :*

Les orientations du P.L.U sont neutres par rapport à la réduction des déchets à la source (cette question, de même que la précédente, étant gérée par d'autres instances que la Commune).

- **SOL ET SOUS-SOL :**

*limiter l'étalement urbain :*

- Le P.L.U prévoit un comblement des espaces interstitiels (zones UA et UB d'environ 3 ha) et la possibilité de reconversion des bâtiments existants (le potentiel est estimé autour d'une dizaine de logements).
- Il prévoit également une faible extension de l'urbanisation (3,5 ha), en stricte continuité du périmètre construit existant ou en relation au projet de reconversion du Château du Bois Boudran, permettant de réaffecter un élément patrimonial qui risque l'abandon.

*Préserver les milieux agricoles :*

Le P.L.U permet de garantir la qualité des sols existante et leurs usages. Les milieux agricoles sont tous situés en zone agricole. Cette superficie représente environ 540 hectares.

*Préserver la ressource en matériaux :*

L'accès à la ressource est préservé par des zonages agricoles (A) ou naturels (N).

- **RISQUES MAJEURS :**

*Prévenir et gérer le risque d'inondation :*

L'enquête de terrain n'a pas permis de mettre en évidence des zones inondables par débordement dans le site construit, sauf en cas de ruissellement importants. Le cours du ru de Tanneries est très proche du village de Fontenailles au lieu-dit l'Orme (cotes 99 à 101), où il est cependant situé à au moins 5 m en contrebas, par rapport au site bâti.

*Prévenir et gérer le risque de mouvement de terrain :*

Des aléas moyens et forts de retrait-gonflement des argiles existent sur le territoire. Les risques de mouvements de terrain liés au retrait-gonflement des argiles seront pris en compte lors des futures constructions sur le territoire par les maîtres d'œuvre. Les recommandations à mettre en œuvre sont exposées en annexe du présent rapport.

- **CLIMAT ET ENERGIE : LUTTER CONTRE L'EMISSION DE GAZ A EFFET DE SERRE ET MAITRISER LA DEMANDE ENERGETIQUE**

- Le P.L.U engendrera une diminution de l'émission de gaz à effet de serre, à travers principalement une incitation à la construction économe en énergies, ainsi qu'à la favorisation des modes doux (pouvant substituer les véhicules motorisés dans les déplacements de proximité).
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation concernant le secteur Nx (le Château de Bois Boudran) prévoient des objectifs ambitieux en termes de performances énergétiques de nouvelles constructions ainsi que d'utilisation de ressources renouvelables.

- **PATRIMOINE, PAYSAGE ET CADRE DE VIE** : *PRESERVER ET VALORISER LA QUALITE PAYSAGERE DU TERRITOIRE*

Les espaces essentiels du patrimoine naturel sont préservés (massifs forestiers, bosquets ponctuant le milieu agricole, mares, cours d'eau et étangs,...), et ainsi le paysage qui en découle.

La problématique des lisières de l'urbanisation n'a de traduction à Fontenailles qu'à travers la protection des espaces verts en fond de parcelles (coefficient de biotope), de manière à favoriser la conservation des jardins et leur trame arborée.

Il conviendra toutefois de favoriser une amélioration du traitement actuel des entrées du village, en termes de traitement de la voirie et de paysage construit (plantations d'alignement, constructions et clôtures). L'entrée ouest du bourg sera concerné par le projet de requalification du city-stade, l'entrée sud est traitée dans le cadre des OAP.

- **CONNAISSANCE ENVIRONNEMENTALE** : *DEVELOPPER LA CONNAISSANCE ENVIRONNEMENTALE*

La Commune souhaite communiquer et développer les jardins privés (préconisation d'essences locales, lutte aux espèces invasives) pour respecter au mieux le caractère originel du village et les biotopes spécifiques du site. Elle souhaite aussi favoriser la conservation des espaces naturels et des rus du territoire, faisant partie du patrimoine local.

→ Ainsi, on peut conclure à une incidence potentielle faible du P.L.U de Fontenailles sur l'environnement. Aucun projet important n'est prévu au sein de la zone Natura 2000 ou dans le périmètre des zones humides.

Les petites extensions prévues en zones UB et UA à Fontenailles auront pour effet de conforter le développement démographique du chef-lieu communal et de quelques hameaux, en limitant la dispersion de l'urbanisation.

Le projet de développement du Château du Bois Boudran, même si situé dans un milieu naturel et isolé du village, est bien encadré par les OAP et le règlement. Ces derniers veillent à assurer :

- la prise en compte de la sensibilité des espaces naturels environnants,
- la densité et la compacité du projet, économe en consommation d'espaces,
- l'adoption de techniques constructives innovantes et durables (énergies alternatives, performance énergétiques des bâtiments,...),
- la préservation du style architectural originaire du château et l'insertion dans le contexte des nouvelles constructions,
- la maîtrise des potentiels impacts sur l'environnement (pollution, écoulement des eaux pluviales, rejets dans le milieu,...),
- le correct approvisionnement du site (eau potable, desserte routière,...).

\*

\* \*

## **B - Mesures envisagées pour éviter, réduire ou compenser les conséquences de la mise en œuvre du plan sur l'environnement**

- Au regard des nécessités de prise en compte de l'environnement, les autres développements envisagés dans le P.L.U ne sont pas susceptibles d'entraîner des impacts négatifs importants.

Le développement démographique du PLU sera modéré : le nombre de logements est limité par les possibilités d'épuration des assainissements individuels comme par la capacité de la desserte en eau potable, et autres réseaux de voirie.

- Cependant des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan sont les suivantes :

- Les différents secteurs densifiables ou les extensions en zone UA, UB et Nx, lesquels vont présenter un impact en termes d'apport brut de population et de minéralisation de l'espace.

- Parmi ces zones, celles qui se trouvent à proximité des massifs boisés, ainsi que des cours d'eau, devront maîtriser leur impact potentiel sur l'environnement.

- Au regard des sites directement concernés par l'application du P.L.U, les dispositions réductrices ou compensatoires retenues sont les suivantes :

### **EVITER :**

Les quelques extensions urbaines des secteurs UA et UB, dont la vocation principale est celle de l'habitat, sont limitées et ne menaceront pas la qualité des milieux naturels de la commune ni la continuité de la trame verte et bleue. En effet, elles se localisent principalement dans le bourg de Fontenailles et les hameaux, en continuité avec le tissu bâti existant, et leur superficie est faible.

Des prescriptions concernant l'implantation des végétaux et leurs essences de flore locale, les couleurs, les volumes et hauteurs des constructions, sont apportées dans le règlement, afin d'éviter tout impact paysager et sur le caractère rural du village.

### **REDUIRE :**

Les déversements d'eaux pluviales non traitées (émissaires directs ou autres « déversoirs d'orages ») en milieu urbain pourraient entraîner une augmentation de la charge polluante. De ce fait, et pour limiter les risques d'apports d'eau pluviales intenses, notamment avec les réseaux d'assainissement, le règlement du P.L.U prescrit une infiltration des eaux de ruissellement et de toiture « à la parcelle ».

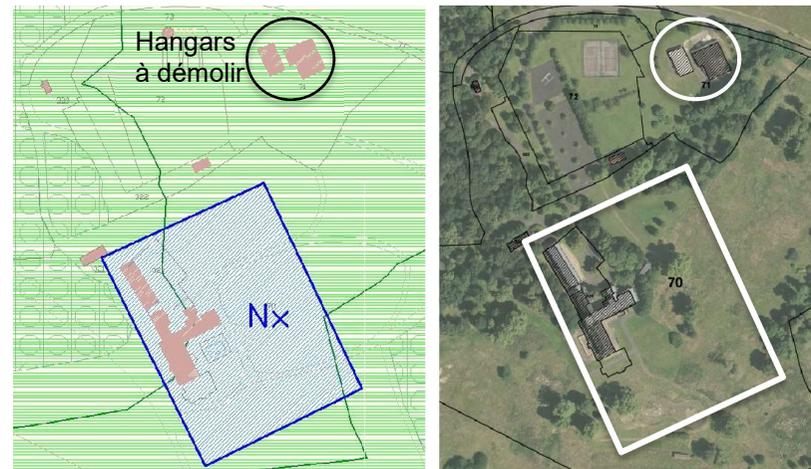
Pour les secteurs densifiables en zones UA et UB, l'assainissement collectif permettra de maîtriser l'impact sur la qualité de l'eau.

Pour le secteur Nx, les impacts sur l'environnement seront maîtrisés grâce à : la réalisation d'une station d'épuration adaptée aux besoins futurs du site, la construction de bâtiments économes en termes de dépenses énergétiques et utilisant des énergies d'origine renouvelable, la prise en compte de dispositions concernant la gestion des eaux pluviales sur place.

- **COMPENSER :**

L'emplacement du projet de développement du Château du Bois Boudran répond à des principes de densification et compacité des éléments bâtis. En effet, les nouveaux bâtiments seront localisés en continuité immédiate des édifices déjà existants dans la propriété (zone Nx).

Cependant, cela engendrera un besoin en artificialisation de sols et défrichage, ces espaces étant aujourd'hui le jardin du Château. C'est pour cette raison que ce projet prévoit une compensation en espaces boisés, qui pourront être récréés notamment à l'emplacement actuel des hangars (environ 1145 m<sup>2</sup> de bâti à démolir et des espaces artificialisés à re-naturaliser).



\*

\*

\*

## **C - Mesures envisagées pour éviter, réduire ou compenser les conséquences du plan sur la zone NATURA 2000**

Les mesures qui sont envisagées dans le cadre de l'étude du document d'objectifs, pour préserver les espèces visées par la zone NATURA 2000, relèvent principalement de la gestion écologique de la Forêt de Villefermoy, ainsi que des cours d'eau, des mares et des zones humides que la caractérisent.

Les mesures qui sont rappelées ci-après sont centrées, dans le cadre de sa propre compétence juridique, sur les moyens dont dispose un document d'urbanisme pour limiter les impacts produits par ses dispositions, c'est-à-dire le fonctionnement de l'urbanisation.

- Le classement de la plupart de la forêt de Villefermoy en EBC permet de maintenir la couverture boisée du secteur, habitat favorable aux espèces d'avifaune qui fréquentent le site.
- La lisière de 50 m du massif boisé diminue les possibilités d'interaction des activités humaines avec l'ensemble de ces espèces.
- La bande de protection de 5 m des cours d'eau assure le maintien de l'état naturel des berges.
- Le classement de l'ensemble de la forêt de Villefermoy en zone NzH permet de protéger les milieux humides qu'y sont situés.
- Les dispositions du règlement visant à gérer les eaux pluviales et les eaux usées, contribuent à améliorer la qualité de l'eau du territoire et à diminuer la pollution.

• Ainsi, les développements envisagés dans le P.L.U ne sont pas susceptibles d'entraîner des impacts négatifs importants :

### **EVITER :**

Les quelques extensions urbaines sont limitées et ne menaceront pas la qualité des milieux naturels de la Forêt de Villefermoy (elles se localisent principalement dans le bourg de Fontenailles et les hameaux, à l'est du territoire communal). D'autre part, et afin de limiter les impacts sur le milieu naturel, il apparaît nécessaire de n'aménager aucune nouvelle zone urbaine à proximité de la zone Natura 2000.

### **REDUIRE :**

Les déversements d'eaux pluviales non traitées (émissaires directs ou autres « déversoirs d'orages ») en milieu urbain pourraient entraîner une augmentation de la charge polluante. De ce fait, et pour limiter les risques d'apports d'eau pluviales intensifs, notamment avec les réseaux d'assainissement, le règlement du P.L.U prescrit une infiltration des eaux de ruissellement et de toiture « à la parcelle ».

\*

\*

\*

## **D - Méthodologie de l'évaluation environnementale et modalités de suivi**

- Etat Initial de l'environnement et perspectives d'évolution. L'état initial de l'environnement a été dressé avec une approche terrain que permet l'échelle du P.L.U et les perspectives d'évolution sont définies pour chaque thème environnemental. Pour le site Natura 2000, un état initial spécifique a été effectué.

L'état initial de l'environnement a été rédigé à partir d'analyses bibliographiques (différentes études : schéma directeur d'assainissement, étude du captage d'eau potable, études diverses, etc.) et d'accès aux cartographies de l'IGN, de l'IAU-IDF et (ou) disponibles sur l'Internet. Les données BASIAS et BASOL ont été sollicitées, de même que le DOCOB de la zone NATURA 2000. L'analyse de la trame bâtie et de l'occupation du sol a été effectuée par exploitation des cartes du MOS 2012 et par visite de terrain (reportages photographiques, visites avec les membres de la commission d'urbanisme). Toutes les données démographiques et relatives à l'emploi sont issues des recensements généraux de la population (INSEE).

- Analyse des incidences : Elle a consisté à établir une approche théorique des incidences notables favorables ou défavorables du projet sur l'environnement.
- Motivation des choix d'aménagement : Le document explique en quoi les choix retenus prennent en compte les objectifs de protection de l'environnement.
- Mesures compensatoires : Prioritairement, le projet a veillé à éviter les impacts ou à les réduire le cas échéant, et enfin à les compenser s'il demeurerait malgré tout des impacts négatifs. L'évaluation explique la raison de l'absence de réduction ou suppression d'impacts et propose des mesures compensatoires.
- Le dispositif de suivi : Les mesures de suivi peuvent être de plusieurs ordres : suivi des prescriptions en matière d'environnement, de suppression ou de réduction des incidences négatives. Des indicateurs de suivi suffisamment clairs et adaptés au territoire sont mis en place.

**Le suivi : les indicateurs de suivi proposés ici sont les suivants :**

- Pour les transports : évolution du niveau de trafic routier sur les principaux axes, du niveau de fréquentation des gares et des TC routiers.
- Pour la démographie : évolution du nb d'habitants, de la structure par âge, des effectifs scolaires, des résidences principales, de la demande en logement.
- Pour les espèces protégées dans la zone NATURA 2000 : évolution de l'état de conservation des espèces.
- Protection des espaces naturels, agricoles et forestiers et préservation des continuités écologiques : suivi de l'évolution des surfaces consacrées à chacune de ces catégories par le biais d'une numérisation des plans, suivi des résultats du DOCOB, suivi du nombre de contrats, chartes et MAE signés par un inventaire en Mairie, suivi de l'évolution des habitats qui constituent ces zones par un relevé terrain (mares, roselières...) ou Corine Biotope ou EUNIS.
- Préservation des zones humides : suivi de l'évolution des surfaces des zones humides avérées par le biais de plans de surfaces numérisés, suivi des résultats des explorations en zone de classe 3 sous forme de plans numérisés, suivi de de l'état de conservation des espèces caractéristiques de ces milieux

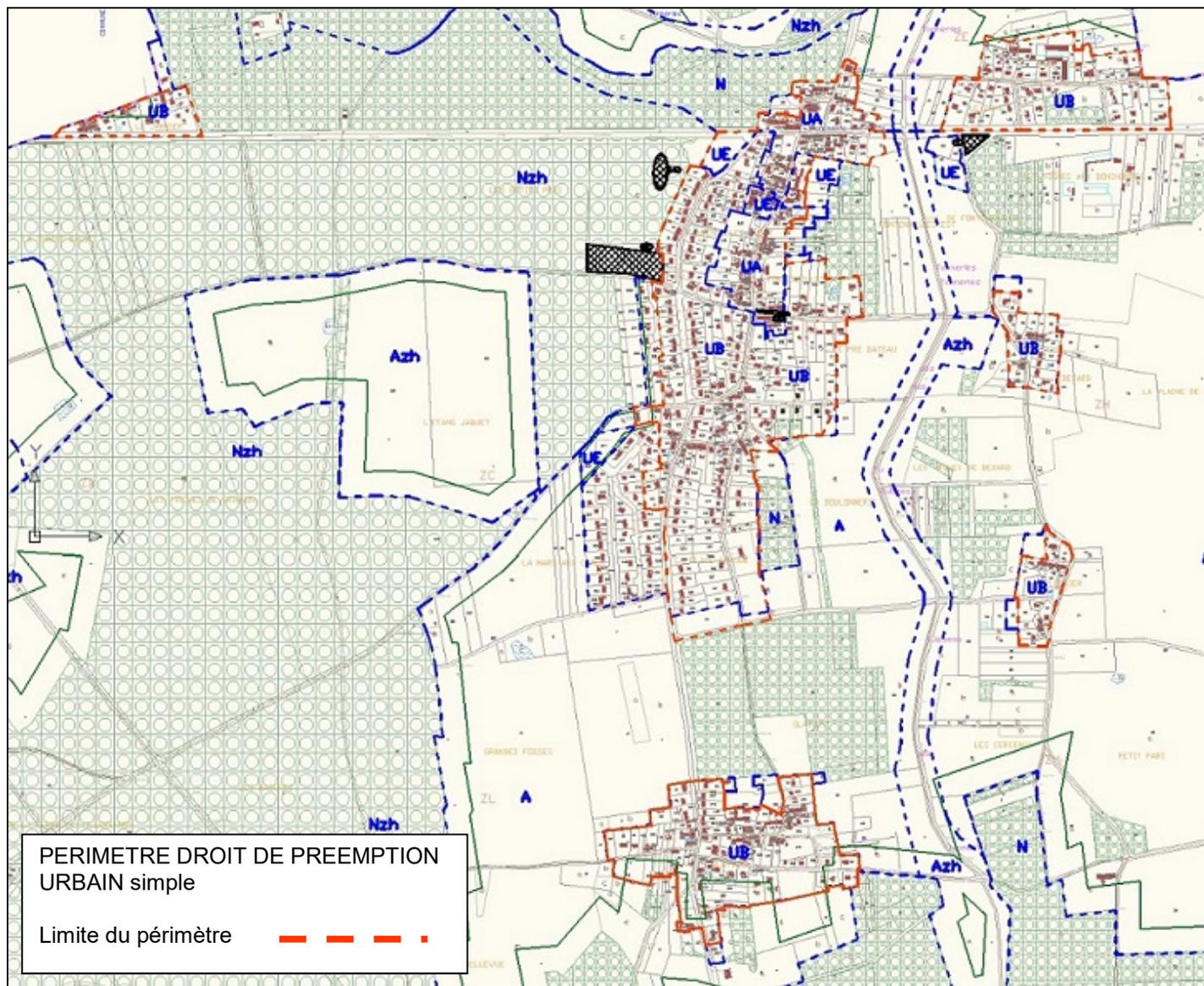
Le P.L.U objet d'une évaluation environnementale doit faire l'objet d'une analyse des résultats de l'application du document de planification notamment du point de vue de l'environnement au plus tard au bout de 9 années d'application (**L153-27 du code de l'urbanisme**<sup>3</sup>)

<sup>3</sup> Neuf ans au plus après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme, ou la dernière délibération portant révision complète de ce plan, ou la délibération ayant décidé son maintien en vigueur en application du présent article, l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou le conseil municipal procède à une analyse des résultats de l'application du plan, au regard des objectifs visés à l'article L. 101-2 et, le cas échéant, aux articles L. 1214-1 et L. 1214-2 du code des transports. L'analyse des résultats donne lieu à une délibération de ce même organe délibérant ou du conseil municipal sur l'opportunité de réviser ce plan.



## 2 - La maîtrise du foncier

Le 21 mars 2005, le Conseil Municipal a institué un Droit de Prémption Urbain simple sur la totalité des zones U et N du POS.



#### 4 - Les équipements publics et les emplacements réservés (ER)

La réalisation des objectifs de la Commune passe aussi par la mise en place d'emplacements réservés. La municipalité en a maintenu quatre dans la présente élaboration du P.L.U. Elles concernent principalement des accès à réaliser, ainsi que des aménagements d'espaces publics.

numéro	situation	bénéficiaire	superficie (m <sup>2</sup> )	destination
-	-	Commune	2 500 m <sup>2</sup>	Extension du cimetière : ER SUPPRIME - Terrains déjà acquis
-	-	Commune	1 650 m <sup>2</sup>	Elargissement du chemin dit du Frêne : ER SUPPRIME - Terrains déjà acquis
-	-	Commune	7 600 m <sup>2</sup>	Aménagements collectifs de loisirs et sportifs : ER SUPPRIME
-	-	Commune	510 m <sup>2</sup>	Elargissement du chemin dit de la flache : ER SUPPRIME
-	-	Commune	600 m <sup>2</sup>	Elargissement de la rue des Robinettes (Glatigny) : ER SUPPRIME
-	-	Commune	350 m <sup>2</sup>	Elargissement du carrefour sur la rue du Commandant Chesnot : ER SUPPRIME - Le projet d'élargissement de 2006 n'a pas été validé par le conseil municipal de l'époque.
-	zone A	Commune	1 050 m <sup>2</sup>	Parking : ER SUPPRIME
1	zone Nzh	Commune	9 000 m <sup>2</sup>	Aménagements publics légers de loisirs : ER du POS conservé dans le PLU
2	zone Nzh	Commune	1 600 m <sup>2</sup>	Bassin tampon pour les eaux pluviales : ER du POS conservé dans le PLU

NOTA : Il est noté que les aménagements prévus dans les ER situées en zone naturelle seront de nature « légère », de manière à ne pas porter atteinte au caractère naturel des milieux concernés. Ces terrains garderont une surface perméable.

- L'ER n° 1 pourra accueillir, ponctuellement, des aménagements légers dédiés aux sports ou aux loisirs (terrain de boules, city-stade, jardin public, jeux pour enfants,...).

- L'ER n° 2 conservera son caractère actuel, à l'exception d'une partie de celui-ci qui pourra accueillir un bassin de rétention pour les eaux pluviales. Les abords du plan d'eau resteront boisés.

→ Ainsi, ces espaces ne peuvent pas être considérés en tant que consommation d'espaces, et sont soumis au règlement des zones naturelles et agricoles dans lesquelles ils s'inscrivent.

\*

\* \*

## ANNEXE 1 : Les secteurs archéologiques

### CODE DU PATRIMOINE

Article L510-1 : Constituent des éléments du patrimoine archéologique tous les vestiges et autres traces de l'existence de l'humanité, dont la sauvegarde et l'étude, notamment par des fouilles ou des découvertes, permettent de retracer le développement de l'histoire de l'humanité et de sa relation avec l'environnement naturel.

Article L521-1 : L'archéologie préventive, qui relève de missions de service public, est partie intégrante de l'archéologie. Elle est régie par les principes applicables à toute recherche scientifique. Elle a pour objet d'assurer, à terre et sous les eaux, dans les délais appropriés, la détection, la conservation ou la sauvegarde par l'étude scientifique des éléments du patrimoine archéologique affectés ou susceptibles d'être affectés par les travaux publics ou privés concourant à l'aménagement. Elle a également pour objet l'interprétation et la diffusion des résultats obtenus.

Article L522-1 : L'Etat veille à la conciliation des exigences respectives de la recherche scientifique, de la conservation du patrimoine et du développement économique et social. Il prescrit les mesures visant à la détection, à la conservation ou à la sauvegarde par l'étude scientifique du patrimoine archéologique, désigne le responsable scientifique de toute opération d'archéologie préventive et assure les missions de contrôle et d'évaluation de ces opérations.

**Répartition des compétences Etat et collectivités territoriales :** Articles L522-2 à L522-8 - **Mise en œuvre des opérations d'archéologie préventive :** Articles L523-1 à L523-1 - **Financement de l'archéologie préventive :** Articles L524-1 à L524-16.

**Ordonnance n° 2004-178 du 20 février 2004 relative à la partie législative du code du patrimoine - Codification à l'article L. 114-2 du code du patrimoine**

Article L114-2 (Loi n° 2004-1343 du 9 décembre 2004 art. 78 XIV a 3° Journal Officiel du 10 décembre 2004)

Les infractions relatives aux destructions, dégradations et détériorations du patrimoine sont sanctionnées par les dispositions des articles 322-1 et 322-2 du code pénal ci-après reproduits :

Art. 322-1 - La destruction, la dégradation ou la détérioration d'un bien appartenant à autrui est punie de deux ans d'emprisonnement et de 30 000 euros d'amende sauf s'il n'en est résulté qu'un dommage léger.

Le fait de tracer des inscriptions, des signes ou des dessins, sans autorisation préalable, sur les façades, les véhicules, les voies publiques ou le mobilier urbain est puni de 3 750 euros d'amende et d'une peine de travail d'intérêt général, lorsqu'il n'en est résulté qu'un dommage léger.

Art. 322-2 - L'infraction définie au premier alinéa de l'article 322-1 est punie de trois ans d'emprisonnement et de 45 000 euros d'amende et celle définie au deuxième alinéa du même article de 7 500 euros d'amende et d'une peine de travail d'intérêt général lorsque le bien détruit, dégradé ou détérioré est :

1° Destiné à l'utilité ou à la décoration publiques et appartient à une personne publique ou chargée d'une mission de service public ;

2° Un registre, une minute ou un acte original de l'autorité publique ;

3° Un immeuble ou un objet mobilier classé ou inscrit, une découverte archéologique faite au cours de fouilles ou fortuitement, un terrain contenant des vestiges archéologiques ou un objet conservé ou déposé dans un musée de France ou dans les musées, bibliothèques ou archives appartenant à une personne publique, chargée d'un service public ou reconnue d'utilité publique ;

4° Un objet présenté lors d'une exposition à caractère historique, culturel ou scientifique, organisée par une personne publique, chargée d'un service public ou reconnue d'utilité publique.

Dans le cas prévu par le 3° du présent article, l'infraction est également constituée si son auteur est le propriétaire du bien détruit, dégradé ou détérioré.

Lorsque l'infraction définie au premier alinéa de l'article 322-1 est commise à raison de l'appartenance ou de la non-appartenance, vraie ou supposée, de la personne propriétaire ou utilisatrice de ce bien à une ethnie, une nation, une race ou une religion déterminée, les peines encourues sont également portées à trois ans d'emprisonnement et à 45 000 euros d'amende.

### **Autorisation de fouilles par l'Etat**

Article L531-1 - Nul ne peut effectuer sur un terrain lui appartenant ou appartenant à autrui des fouilles ou des sondages à l'effet de recherches de monuments ou d'objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art ou l'archéologie, sans en avoir au préalable obtenu l'autorisation.

La demande d'autorisation doit être adressée à l'autorité administrative ; elle indique l'endroit exact, la portée générale et la durée approximative des travaux à entreprendre. Dans le délai, fixé par voie réglementaire, qui suit cette demande et après avis de l'organisme scientifique consultatif compétent, l'autorité administrative accorde, s'il y a lieu, l'autorisation de fouiller. Elle fixe en même temps les prescriptions suivant lesquelles les recherches devront être réalisées.

Article L531-2

Lorsque les fouilles doivent être réalisées sur un terrain n'appartenant pas à l'auteur de la demande d'autorisation, celui-ci doit joindre à sa demande le consentement écrit du propriétaire du terrain et, s'il y a lieu, de tout autre ayant droit.

Ce consentement ainsi que les stipulations des contrats passés afin de l'obtenir doivent tenir compte des dispositions de la présente section et ne peuvent faire obstacle à l'exercice des droits qu'il confère à l'Etat. Ils ne sauraient davantage être opposés à l'Etat ni entraîner sa mise en cause en cas de difficultés ultérieures entre l'auteur de la demande d'autorisation et des tiers.

### **Découvertes fortuites**

Article L531-14 - Lorsque, par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines, substructions, mosaïques, éléments de canalisation antique, vestiges d'habitation ou de sépulture anciennes, des inscriptions ou généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis au jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune, qui doit la transmettre sans délai au préfet. Celui-ci avise l'autorité administrative compétente en matière d'archéologie.

Si des objets trouvés ont été mis en garde chez un tiers, celui-ci doit faire la même déclaration. Le propriétaire de l'immeuble est responsable de la conservation provisoire des monuments, substructions ou vestiges de caractère immobilier découverts sur ses terrains. Le dépositaire des objets assume à leur égard la même responsabilité.

L'autorité administrative peut faire visiter les lieux où les découvertes ont été faites ainsi que les locaux où les objets ont été déposés et prescrire toutes les mesures utiles pour leur conservation.

### **Objets et vestiges**

Article L531-17 : Le droit de revendication prévu par les articles L. 531-5, L. 531-11 et L. 531-16 ne peut s'exercer à propos des découvertes de caractère mobilier consistant en pièces de monnaie ou d'objets en métaux précieux sans caractère artistique.

Article L531-18 : Depuis le jour de leur découverte et jusqu'à leur attribution définitive, tous les objets donnant lieu à partage sont considérés comme provisoirement classés parmi les monuments historiques et tous les effets du classement s'appliquent à eux de plein droit.

Article L531-19 : Les modalités d'application du présent chapitre sont fixées par décret en Conseil d'Etat.

**ADRESSE DU SERVICE RESPONSABLE : Direction régionale des affaires culturelles d'Ile-de-France (DRAC), service régional de l'archéologie d'Ile-de-France, 47 rue Le Peletier 75 009 PARIS.**

## ANNEXE 2 : ARGILES

- Comment construire sur un sol sensible au retrait-gonflement (source : <http://www.argiles.fr/contexte.asp#construire>)

Les dispositions préventives généralement prescrites pour construire sur un sol argileux sujet au phénomène de retrait-gonflement obéissent aux quelques principes suivants, sachant que leur mise en application peut se faire selon plusieurs techniques différentes dont le choix reste de la responsabilité du constructeur.

Dans les communes dotées d'un Plan de Prévention des Risques naturels (PPR) qui prend en compte spécifiquement le phénomène de retrait-gonflement des argiles, les mesures à respecter dans chacune des zones réglementées sont celles qui sont définies par le règlement du PPR.

Les fondations sur semelle doivent être suffisamment profondes pour s'affranchir de la zone superficielle où le sol est sensible à l'évaporation. A titre indicatif, on considère que cette profondeur d'ancrage, qui doit être au moins égale à celle imposée par la mise hors gel, doit atteindre au minimum 0,80 m en zone d'aléa faible à moyen et 1,20 m en zone d'aléa fort. Une construction sur vide sanitaire ou avec sous-sol généralisé est préférable à un simple dallage sur terre-plein. Un radier généralisé, conçu et réalisé dans les règles de l'art, peut aussi constituer une bonne alternative à un approfondissement des fondations.

Les fondations doivent être ancrées de manière homogène sur tout le pourtour du bâtiment (ceci vaut notamment pour les terrains en pente (où l'ancrage aval doit être au moins aussi important que l'ancrage amont) ou à sous-sol hétérogène. En particulier, les sous-sols partiels qui induisent des hétérogénéités d'ancrage sont à éviter à tout prix.

La structure du bâtiment doit être suffisamment rigide pour résister à des mouvements différentiels, d'où l'importance des chaînages horizontaux (haut et bas) et verticaux.

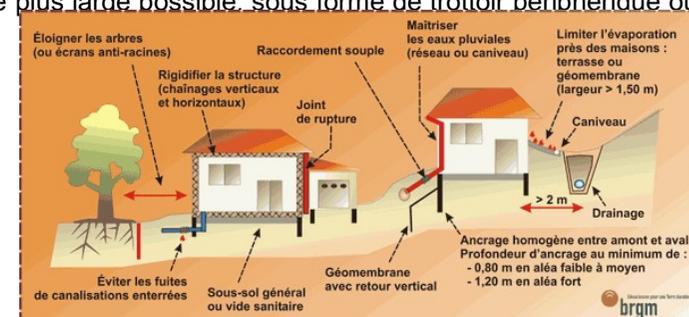
Deux éléments de construction accolés, fondés de manière différente ou exerçant des charges variables, doivent être désolidarisés et munis de joints de rupture sur toute leur hauteur pour permettre des mouvements différentiels.

Tout élément de nature à provoquer des variations saisonnières d'humidité du terrain (arbre, drain, pompage ou au contraire infiltration localisée d'eaux pluviales ou d'eaux usées) doit être le plus éloigné possible de la construction. On considère en particulier que l'influence d'un arbre s'étend jusqu'à une distance égale à au moins sa hauteur à maturité.

Sous la construction, le sol est à l'équilibre hydrique alors que tout autour il est soumis à évaporation saisonnière, ce qui tend à induire des différences de teneur en eau au droit des fondations. Pour l'éviter, il convient d'entourer la construction d'un dispositif, le plus large possible, sous forme de trottoir périphérique ou de géomembrane enterrée, qui protège sa périphérie immédiate de l'évaporation.

En cas de source de chaleur en sous-sol (chaudière notamment), les échanges thermiques à travers les parois doivent être limités par une isolation adaptée pour éviter d'aggraver la dessiccation du terrain en périphérie. Il peut être préférable de positionner de cette source de chaleur le long des murs intérieurs.

Les canalisations enterrées d'eau doivent pouvoir subir des mouvements différentiels sans risque de rompre, ce qui suppose notamment des raccords souples au niveau des points durs.



## ANNEXE 3 - Résumé non technique de l'évaluation environnementale

### A - Les motifs et orientations de la révision du plan local d'urbanisme

- La municipalité avait prescrit, le 21 mai 2014, la révision de son Plan d'Occupation des Sols (POS), afin de le transformer en Plan Local d'Urbanisme (PLU).

#### 1 - Délibération du 21 mai 2014 :

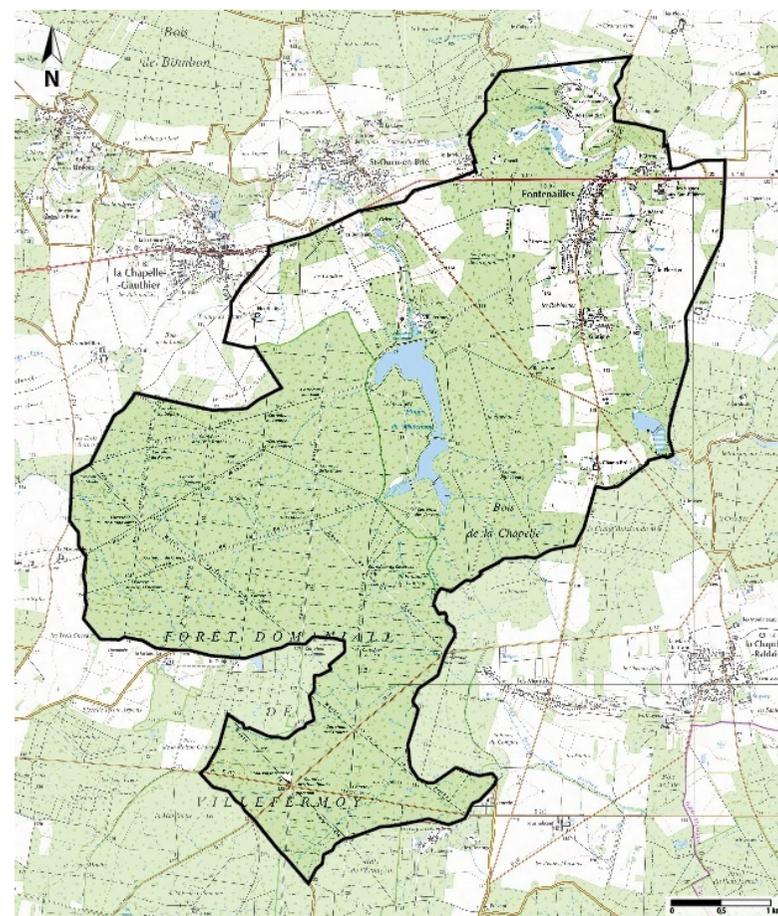
Cette élaboration est axée sur les **objectifs** suivants :

- Réviser le P.O.S. actuel de façon à remédier aux imperfections et lacunes de celui-ci,
- Protéger les espaces naturels et construits sans compromettre leur valorisation,
- Garder le caractère rural du village,
- Améliorer l'équilibre en termes de démographie, l'évolution du village par rapport à ses équipements,
- Eviter où c'est nécessaire les constructions en second rang,
- Préserver et valoriser le bâti agricole et isolé.

#### 2 - PADD débattu en Conseil Municipal le 13 octobre 2015 :

Les trois grandes « entrées » mises en avant dans la politique communale pour le PLU sont :

- **Axe 1 : Redynamiser la vie de village**  
Réactiver l'esprit de la vie de village en s'appuyant sur la création ou l'amélioration des conditions favorisant la convivialité, les rencontres et les échanges au sein de la Commune (développement de commerces locaux, amélioration de l'offre en équipements, amélioration des liaisons entre les quartiers, préservation et mise en valeur des espaces naturels).
- **Axe 2 : Préserver le style rural de l'habitat**  
Maintenir l'harmonie et les caractéristiques typiques du style rural caractérisant les portions historiques du village et des hameaux, véritable atout et patrimoine de la Commune (préservation des éléments du patrimoine, développement de projets d'aménagement liés à des bâtiments remarquables, cohérents avec leur style traditionnel).
- **Axe 3 : Améliorer l'accessibilité du territoire**  
Augmenter l'attractivité du territoire en confortant son accessibilité et les déplacements des usagers, tous modes confondus (amélioration des liaisons avec Nangis, et de l'offre de transports alternatifs à la voiture individuelle, favorisation des circulations douces).



## B - La Zone NATURA 2000 :

Dans la commune de Fontenailles un secteur est intégré, depuis 2006, au réseau Natura 2000 : il s'agit de la Zone à Protection Spéciale (ZPS) « Massif de Villefermoy » (FR1102001). Avec une superficie de 4790 ha, essentiellement boisés, elle s'étend sur 9 communes. Fontenailles est la commune la plus importante en termes de surface dans la ZPS.

Le site est formé du regroupement de la forêt domaniale de Villefermoy (2641 ha) et de forêts périphériques. Plus que la moitié du massif (68%) appartient à des propriétaires privés. Le Documents d'Objectifs (DOCOB) du site a été approuvé par arrêté préfectoral le 2 avril 2008, l'Association des Amis de Villefermoy et l'ONF assurent l'animation de cette zone Natura 2000.

- **Description générale du site** (source : INPN, DOCOB du site Natura 2000)

Le massif de Villefermoy et les forêts périphériques appartiennent à la petite région naturelle de la Brie française. Cette dernière, est constituée par un vaste plateau à dominante agricole, limité au Nord par la Marne, au sud par la Seine et se terminant au Sud-Est et à l'Est par la falaise d'Ile-de-France. Dans ce territoire, on trouve de nombreux rus, ainsi que des mares (dans les cultures et dans les bois). La ZPS inclut également les étangs de Villefermoy, l'un des principaux atouts de la zone en matière d'avifaune. Ceux-ci appartiennent à des propriétaires privés.

- **Qualité et importance**

Le massif forestier de Villefermoy représentait, durant la période 1990-1997, environ 60% du peuplement avien régional. Parmi ces espèces, 27 sont considérées comme remarquables au plan régional dont 7 espèces nicheuses figurant à l'annexe 1 de la directive "Oiseaux" et 20 espèces nicheuses d'intérêt régional dont les plus remarquables sont l'Autour des palombes et le Torcol fourmilier.

- **Vulnérabilité**

La richesse ornithologique du site est actuellement encore peu menacée : il ne fait pas l'objet d'une fréquentation très importante par le public et le réseau de chemin y est peu dense. Dans la partie domaniale, la gestion ne met pas en cause les espèces d'oiseaux remarquables.

- **Menaces, pressions et activités ayant une incidence sur le site :**

Impacts et activités sur le site	Influence	Intensité
Abandon de systèmes pastoraux, sous-pâturage	Négative	Forte
Bâtiments agricoles, constructions dans le paysage	Non évaluée	Faible
Chasse	Non évaluée	Forte
Habitations dispersées	Négative	Faible
Modification des pratiques culturales (y compris la culture pérenne de produits forestiers non ligneux : oliviers, vergers,...)	Négative	Forte
Sentiers, chemins, pistes cyclables (y compris route forestière)	Non évaluée	Faible
Sylviculture et opérations forestières	Négative	Moyenne
Voie ferrée, TGV	Négative	Faible

- **Espèces concernées** : les espèces d'oiseaux ayant motivé la désignation du site figurant sur les listes du Code de l'Environnement sont les suivantes :

Liste arrêtée le 16 novembre 2001 au titre de l'article L.414-1-II 1er alinéa du code de l'environnement		Liste des espèces d'oiseaux migrateurs au titre de l'article L.414-1-II 2ème alinéa du code de l'environnement	
Balbusard pêcheur	<i>Pandion haliaetus</i>	Autour des palombes	<i>Accipiter gentilis</i>
Bihoreau gris	<i>Nycticorax nycticorax</i>	Buse variable	<i>Buteo buteo</i>
Bondrée apivore	<i>Pernis apivorus</i>	Epervier d'Europe	<i>Accipiter nisus</i>
Busard Saint-Martin	<i>Circus cyaneus</i>	Héron cendré	<i>Ardea cinerea</i>
Martin-pêcheur d'Europe	<i>Alcedo atthis</i>	Fuligule milouin	<i>Aythya ferina</i>
Milan noir	<i>Milvus migrans</i>	Sarcelle d'hiver	<i>Anas crecca</i>
Pic cendré	<i>Picus canus</i>	Torcol fourmilier	<i>Jynx torquilla</i>
Pic mar	<i>Dendrocopos medius</i>		
Pic noir	<i>Dryocopus martius</i>		
Pygargue à queue blanche	<i>Haliaeetus albicilla</i>		

- **Habitats concernés** : le site comprend de nombreux habitats répartis selon les classes suivantes :

Classes d'habitats	Couverture	Classes d'habitats	Couverture
Forêts caducifoliées	67%	Autres terres	2%
Forêts mixtes	10%	Marais, Bas-marais et Tourbières	1%
Eaux douces intérieures (stagnantes et courantes)	10%	Prairies semi-naturelles humides, Prairies mésophiles améliorées	1%
Forêt artificielle en monoculture	5%	Cultures céréalières extensives	1%
Zones de plantations d'arbres	3%		



## C – LES « ENTREES » POUR ATTEINDRE LES OBJECTIFS COMMUNAUX

### 1 - Démographie, logement et activités

Le maintien d'une croissance démographique modérée, avec un développement progressif et maîtrisé du tissu urbain existant, ont été retenus comme objectifs pour cette élaboration du P.L.U.

#### • Objectif démographique retenu

L'objectif, en termes socio-démographiques, est de maintenir la dynamique de croissance actuelle, en dépit d'une décohabitation (diminution tendancielle de la taille moyenne des ménages) qui est persistente depuis 1990, et qui devrait continuer à produire ses effets dans le futur. L'objectif démographique qui a été retenu est donc d'atteindre **environ + 140 habitants à l'horizon 2030** (passer de 1062 habitants en 2011 à **1200 habitants en 2030, soit environ + 13%**).

Afin d'estimer un **scénario de développement potentiel, à l'horizon 2030**, les **hypothèses** suivantes ont été prises en compte :

- taux d'occupation = 2,70 habitants par logement (444 résidences principales sont nécessaires afin d'accueillir une population de 1200 habitants en 2030) ;
- 20 résidences secondaires et 20 logements vacants en 2030 ;
- renouvellement urbain = 10 logements.

Le **point mort prospectif** pour la période 2011 – 2030 est évalué égal à **15** : au moins 15 logements devront se construire dans la Commune afin de maintenir sa population. Dans l'objectif d'une croissance démographique, **66 logements** devront être construits.

Selon les hypothèses prises en compte, la Commune dispose d'un potentiel total de **66 nouveaux logements construits** (qu'ils soient réalisés dans d'anciens bâtiments à réhabiliter, en densification ou bien en extension).

#### • Capacité d'accueil en *densification*

- Le potentiel de densification et de mutation des espaces bâtis a été évalué à partir d'informations communales et d'une analyse de photos aériennes superposées au cadastre.

Le scénario estimé prévoit environ **3 ha** de foncier pouvant accueillir **une trentaine de nouveaux logements**.

De plus on observe la présence de **corps de fermes ou autres bâtiments** pouvant être, a priori, réhabilités (l'ancienne auberge de la Forge, la ferme de Heurtebise,...) : le potentiel de réhabilitation a été estimé égal à **13 logements**.

→ Ainsi, **une quarantaine de nouveaux logements** pourront potentiellement être créés dans le tissu construit de Fontenailles (**densification**).

→ Une **augmentation de la densité humaine et de la densité de l'espace d'habitat actuelles** est donc possible, et elle est supérieure à 10 % (voir détail dans la suite du document).

• **Concernant les besoins en extension**

Afin d'atteindre complètement l'objectif démographique de la Commune, il est envisageable de prévoir des possibilités de construction ultérieures. En effet, la densification permettrait de réaliser environ 45 nouveaux logements : un écart d'une vingtaine de résidences existe encore entre ce potentiel et l'objectif communal (66 logements). Ces logements pourront se construire dans les extensions prévues à cet effet.

Le potentiel lié à la **consommation d'espaces** permettrait d'accueillir, selon le scénario considéré, jusqu'à **19 logements sur environ 1,4 ha**. L'urbanisation y paraît particulièrement propice en raison de la facilité d'accès, de la continuité avec le tissu bâti du village, de l'absence de contraintes majeures.

• **Concernant les activités**

L'objectif est principalement de répondre aux besoins de création et développement d'activités artisanales ou touristiques exprimés à l'échelle communale.

La Commune a choisi d'**autoriser l'implantation d'activités dans le tissu construit et/ou dans les anciennes fermes**, de manière à permettre l'accueil et l'extension de nouvelles entreprises, sous réserve du respect de certaines conditions. En outre, le secteur dédié au Château du Domaine de Bois Boudran permettra le maintien de ce bâtiment remarquable via le développement du site et comportera, entre autre, la création de nouveaux postes d'emplois.

→ En conséquence, une légère augmentation du nombre d'emplois est prévue à l'horizon 2030.

• **Conclusions**

Le scénario des possibilités constructives considéré permet une croissance de la population d'au moins **+ 140 habitants** (plus ou moins, selon les facteurs de variabilité déterminants). Le règlement permet par ailleurs, en termes de hauteur comme d'emprise au sol, une diversité dans l'offre des types de logements.

En conformité au principe de développement de la Municipalité et à l'obligation de densification prescrite par le SDRIF (+ 10%), le scénario théorisé permet :

- une croissance de +10,4 % de la densité humaine à l'intérieur du périmètre urbanisé de référence (2011) ;
- une croissance de +10,7 % de la densité des espaces d'habitat existants (2011).

SCENARIO	2011/2012	2030	delta	taux
<b>Nombre logements</b>	428	484	56	13%
<i>dont Résidences Principales</i>	378	444	66	18%
<i>dont Résidences Secondaires</i>	17	20	3	18%
<i>dont Logements Vacants</i>	33	20	-13	-39%
<b>Population</b>	<b>1061</b>	<b>1200</b>	<b>139</b>	<b>13%</b>
Taux d'occupation	2,81	2,70	-0,1	-4%
Emplois	148	160	12	8%
∑ (habitants + emplois)	1209	1360	151	12%
Espace urbanisé (ha)	70,8	74,3	3,5	5%
Espaces d'habitat (ha)	65,4	66,8	1,4	2%
Densité humaine	<b>17,1</b>			
Densité espaces d'habitat	<b>6,5</b>			

Dans l'espace déjà urbanisé/d'habitat existant en 2012	
<b>Densité humaine 2030</b>	
Population	1 188
Emploi	150
Espace urbanisé en 2011	70,8
Densité humaine	18,9
taux d'augmentation	<b>10,7 % &gt; 10%</b>

Densité d'habitat 2030	
Logements	475
Espaces d'habitat en 2011	65,4
Densité de l'habitat	7,3
taux d'augmentation	<b>11,0 % &gt; 10%</b>

## 2 - Les équipements et les transports

### • Transports :

La commune est très accessible par les infrastructures routières et ferroviaires, et elle proche de plusieurs gares : Nangis, Mormant, Melun. La ligne Seine-et-Marne Express 47, ainsi que le service de transport à la demande de la CC de la Brie Nangissienne, étoffent l'offre locale en transport en commun.

**L'effort futur portera ainsi sur l'amélioration de la desserte des hameaux plus isolés et sur le développement des circulations douces.** D'autre part, la problématique du stationnement automobile est traitée via le règlement.

### • Equipements :

Les **équipements collectifs** sont préservés via le **classement en zone UE**. L'objectif de la Municipalité est de développer les espaces collectifs afin de redynamiser la vie du village. Les réflexions sur la restructuration du city-stade en entrée de village vont dans cette direction.

Des travaux d'amélioration du **réseau de distribution de l'eau potable** sont à prévoir, ainsi que le développement de la capacité de la station d'épuration. La Commune poursuit aussi un objectif de limitation des apports d'eaux pluviales dans les **réseaux d'assainissement** (via des dispositions du règlement du PLU).

## 3 - Environnement, espaces naturels et construits :

### • Les paysages construits

- Maîtriser l'étalement urbain et l'évolution des paysages, en préservant la forme et la compacité du tissu bâti et en définissant ses limites ;
- valoriser du point de vue qualitatif le paysage du site construit (préservation des éléments architecturaux remarquables, intégration des bâtis récents ...)
- travailler les entrées de village, afin d'améliorer la qualité du paysage et la sécurité des usagers ;
- améliorer le cadre de vie urbain, en confortant les déplacements « doux » et en améliorant l'accessibilité pour les PMR au sein de la trame bâtie ;
- préserver les éléments remarquables du patrimoine architectural communal.

### • Les espaces boisés

- Le Massif de Villefermoy et les autres forêts, mais aussi les principaux boisements de la plaine agricole ont été classés en EBC (Espace Boisé Classé) et en outre reclassés en zone N (Naturelle) ou Nzh (zone humide en milieu naturel).

### • Les zones humides et les mares

- Les zones humides identifiées ont été classées en zone Nzh ou Azh, afin de leur dédier un règlement spécifique. Le massif de Villefermoy a été classé entièrement en zone Nzh, en raison de la forte présence de zone humides, de la diffusion capillaire des cours d'eau, de nombreuses mares qui caractérisent ce site.
- Une bande d'au moins 20 m de largeur, permet de protéger les berges des rus. De plus, dans toutes les zones, le règlement interdit « *le comblement des puits, mares fossés, rus et des zones humides* ».
- Les mares avérées dans la réalité du terrain, situées dans des espaces agricoles et forestiers, ont été identifiées au plan de zonage afin de les préserver.

## **D - La prise en compte de l'environnement et l'incidence du P.L.U**

- Sur un plan global et au regard de la notion d'impacts sur les milieux naturels, il faut souligner que le P.L.U de Fontenailles ne contient (ou ne permet), pour l'essentiel, que trois types de projets, outre la densification maîtrisée du tissu construit :
  - la mutation dans l'usage des bâtiments d'exploitation agricoles (ou anciens bâtiments d'exploitation) : notamment la ferme de Heurtebise ;
  - le développement du site du Château du Bois Boudran (zone Nx) ;
  - la réalisation de constructions d'habitation sur des terrains en zone urbaine UA ou UB (à Fontenailles ou dans les hameaux).

Aucun projet n'est susceptible d'impacter directement la zone NATURA 2000, dans le P.L.U de Fontenailles. Les principaux projets contenus dans le plan local d'urbanisme sont en effet représentés par les secteurs identifiés ci-dessus.

Les emplacements réservés qui se situent dans le site Natura 2000 sont de nature à ne pas porter atteinte à la qualité des milieux naturels : il s'agit en effet soit de la création d'un bassin de collecte des eaux pluviales, soit de l'aménagement (léger) d'un espace vert ayant des fonctions récréatives.

L'étude du plan local d'urbanisme a été menée en tenant compte du relief et des contraintes naturelles (topographie, hydrologie, paysage...). De plus, plusieurs objectifs ont orienté la mise en place du plan : la protection des espaces naturels à vocation récréative ou écologique ; la protection des sites de qualité, particulièrement les espaces boisés, les rivières, les mares et les zones humides ; la maîtrise de l'organisation de l'occupation du sol et la relative densification des zones constructibles.

Quant à **l'impact de l'urbanisation sur les milieux naturels et humains**, on notera que le potentiel d'augmentation démographique (avec un maximum d'environ 1200 habitants à échéance du P.L.U), constitue, au regard de la population actuelle (1062 habitants), + 13 % (au maximum). L'augmentation démographique est compatible avec l'offre en équipements actuelle de la Commune.

Dans le cas de l'élaboration du P.L.U de Fontenailles, l'incidence sur la zone NATURA 2000 ne peut être regardée comme "notable".

- [Mesures envisagées pour éviter, réduire ou compenser les conséquences du plan sur l'environnement](#)
- Au regard des nécessités de prise en compte de l'environnement, les autres développements envisagés dans le P.L.U ne sont pas susceptibles d'entraîner des impacts négatifs importants.

Le développement démographique du PLU sera modéré : le nombre de logements est limité par les possibilités d'épuration des assainissements individuels comme par la capacité de la desserte en eau potable, et autres réseaux de voirie.

- Cependant des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan sont les suivantes :

- Les différents secteurs densifiables ou les extensions en zone UA, UB et Nx, lesquels vont présenter un impact en termes d'apport brut de population et de minéralisation de l'espace. Les zones qui se trouvent à proximité des massifs boisés, ou des cours d'eau, devront maîtriser leur impact potentiel sur le milieu.

- [Au regard des sites directement concernés par l'application du P.L.U, les dispositions réductrices ou compensatoires retenues sont les suivantes :](#)

- **EVITER :**

Les quelques extensions urbaines des secteurs AU et UB, dont la vocation principale est celle de l'habitat, sont limitées et ne menaceront pas la qualité des milieux naturels de la commune ni la continuité de la trame verte et bleue. En effet, elles se localisent principalement dans le bourg de Fontenailles et les hameaux, en continuité avec le tissu bâti existant, et leur superficie est faible.

Des prescriptions concernant l'implantation des végétaux et leurs essences de flore locale, les couleurs, les volumes et hauteurs des constructions, sont apportées dans le règlement, afin d'éviter tout impact paysager et sur le caractère rural du village.

- **REDUIRE :**

Les déversements d'eaux pluviales non traitées (émissaires directs ou autres « déversoirs d'orages ») en milieu urbain pourraient entraîner une augmentation de la charge polluante. De ce fait, et pour limiter les risques d'apports d'eau pluviales intenses, notamment avec les réseaux d'assainissement, le règlement du P.L.U prescrit une infiltration des eaux de ruissellement et de toiture « à la parcelle ».

Pour les secteurs densifiables en zones UA et UB, l'assainissement collectif permettra de maîtriser l'impact sur la qualité de l'eau.

Pour le secteur Nx, les impacts sur l'environnement seront maîtrisés grâce à : la réalisation d'une station d'épuration adaptée aux besoins futurs du site, la construction de bâtiments économes en termes de dépenses énergétiques et utilisant des énergies d'origine renouvelable, la prise en compte de dispositions concernant la gestion des eaux pluviales sur place.

- **COMPENSER :**

L'emplacement du projet de développement du Château du Bois Boudran répond à des principes de densification et compacité des éléments bâtis. En effet, les nouveaux bâtiments seront localisés en continuité immédiate des édifices déjà existants dans la propriété (zone Nx).

Cependant, cela engendrera un besoin en artificialisation de sols et défrichement, ces espaces étant aujourd'hui le jardin du Château. C'est pour cette raison que ce projet prévoit une compensation en espaces boisés, qui seront créés à l'emplacement actuel des hangars (environ 1145 m<sup>2</sup> de bâti à démolir et des espaces artificialisés à re-naturaliser).

- Mesures envisagées pour éviter, réduire ou compenser les conséquences du plan sur la zone Natura 2000

Les mesures qui sont envisagées dans le cadre de l'étude du document d'objectifs, pour préserver les espèces visées par la zone NATURA 2000, relèvent principalement de la gestion écologique de la Forêt de Villefermoy, ainsi que des cours d'eau, des mares et des zones humides que la caractérisent.

Les mesures qui sont rappelées ci-après sont centrées, dans le cadre de sa propre compétence juridique, sur les moyens dont dispose un document d'urbanisme pour limiter les impacts produits par ses dispositions, c'est-à-dire le fonctionnement de l'urbanisation.

- Le classement de la plupart de la forêt de Villefermoy en EBC permet de maintenir la couverture boisée du secteur, habitat favorable aux espèces d'avifaune qui fréquentent le site.
- La lisière de 50 m du massif boisé diminue les possibilités d'interaction des activités humaines avec l'ensemble de ces espèces.
- La bande de protection de 10 m des cours d'eau assure le maintien de l'état naturel des berges.
- Le classement de l'ensemble de la forêt de Villefermoy en zone Nzh permet de protéger les milieux humides qu'y sont situés.
- Les dispositions du règlement visant à gérer les eaux pluviales et les eaux usées, contribuent à améliorer la qualité de l'eau du territoire et à diminuer la pollution.

- Ainsi, les développements envisagés dans le P.L.U ne sont pas susceptibles d'entraîner des impacts négatifs importants :

- **EVITER** : Les quelques extensions urbaines sont limitées et ne menaceront pas la qualité des milieux naturels de la Forêt de Villefermoy (elles se localisent principalement dans le bourg de Fontenailles et les hameaux, à l'est du territoire communal). D'autre part, et afin de limiter les impacts sur le milieu naturel, il apparaît nécessaire de n'aménager aucune nouvelle zone urbaine à proximité de la zone Natura 2000.

- **REDUIRE** : Les déversements d'eaux pluviales non traitées (émissaires directs ou autres « déversoirs d'orages ») en milieu urbain pourraient entraîner une augmentation de la charge polluante. De ce fait, et pour limiter les risques d'apports d'eau pluviales intenses, notamment avec les réseaux d'assainissement, le règlement du P.L.U prescrit une infiltration des eaux de ruissellement et de toiture « à la parcelle ».

On peut conclure, sous réserve du respect de ces obligations, à une incidence potentielle faible du P.L.U de Fontenailles sur la zone Natura 2000.

\*

\* \*