

FONTENAY-LÈS-BRIIS



PLAN LOCAL D'URBANISME

4. ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)



4 OAP sectorielles & 2 OAP thématiques

OAP sectorielles	5
1. OAP Centre-bourg	5
2. OAP Château	9
3. OAP Marronniers – Dreyfus	13
4. OAP Charmoise	15
OAP thématiques	17
• OAP bâti des hameaux	17
• OAP Trame Verte et Bleue	25



OAP CENTRE-BOURG

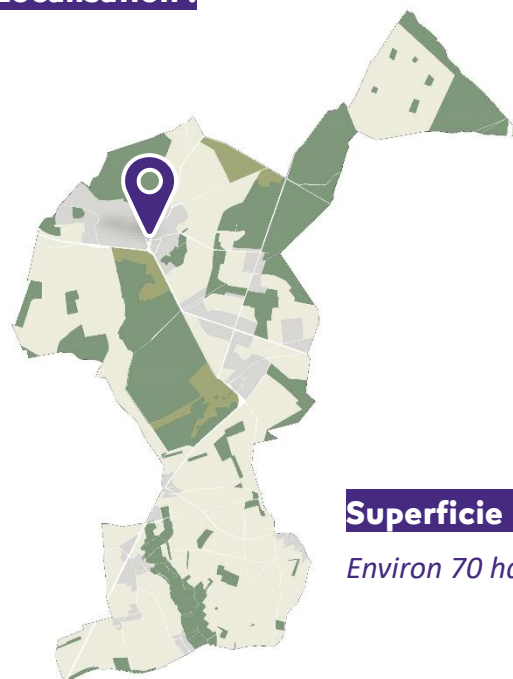
Contexte :

La présente OAP porte sur le secteur situé à proximité de la mairie et de son église, de sa médiathèque et du château de la RATP. Des bâtiments communaux tels que le presbytère ou la grange se trouvent à proximité. Ces bâtiments nécessitent une rénovation, en lien avec le projet complet pour le centre-bourg.



Il s'agit d'une poche urbaine constituée principalement de constructions individuelles. Le site est desservi par la rue de la Vallée Violette, rue du Bon Noyer, rue de la Fontaine Bourbon, rue des Tilleuls, et par la RD97.

Localisation :



Superficie :

Environ 70 ha



Cartographie










ZOOM










Légende

AMÉLIORER LE PAYSAGE DU CENTRE-BOURG

-  Protéger les espaces boisés du centre-bourg
-  Créer un espace vert accessible au public
-  Requalifier et végétaliser les espaces publics principaux du centre-bourg
-  Préserver le caractère paysager du cimetière communal
-  Protéger et étoffer les alignements d'arbres existants
-  Protéger l'étang
-  Préserver, rénover et valoriser le patrimoine bâti, constitutif de l'identité du centre-bourg

CONFORTER LE RÔLE DE LIEU DE RENCONTRE ET D'ANIMATION DU CENTRE-BOURG

-  Créer un espace public à l'arrière de la Mairie, support de rencontres et d'évènements
-  Permettre la création de logements de petites typologies (logement individuel et petit collectif), respectant les formes urbaines traditionnelles du centre-bourg et permettant d'accueillir une diversité de public (jeunes, jeunes ménages, familles et personnes âgées) dans une logique de parcours résidentiel.
-  Accueillir un nouvel équipement public (salle multi activités)
-  Valoriser la fontaine présente sur le rond-point central
-  Améliorer et sécuriser les liaisons piétonnes et cyclistes
-  Créer une piste cyclable sécurisée le long de la D97
-  Conforter le stationnement existant devant la mairie, réserver des places pour les personnes à mobilité réduite et équiper des places en bornes de recharge électrique

Principes programmatiques :

Aménagement global :

L'objectif recherché sur le moyen et long terme est de permettre de rénover les bâtiments communaux afin d'y apporter des activités. Cette rénovation permettra d'apporter de nouveaux services au village et participera à l'amélioration de l'animation autour de la médiathèque

Des espaces publics partagés et paysagers, pourront être aménagés derrière la mairie afin d'apporter confort et convivialité pour les habitants. Ce lieu permettant chaque année l'organisation de fêtes à thèmes.

L'aménagement global du site est dédié principalement à la réalisation d'un habitat de qualité et de moyenne à forte densité.

Logements / activité / espace paysager :

L'aménagement du quartier sera à dominante d'habitat individuel, et de petits collectifs contemporains, tout en gardant la trame urbaine du centre ancien. Le site sera aménagé en habitat individuel ou collectif à R+1 à R+2.

Les espaces paysagers seront préservés dans le centre-bourg, devant le château de la RATP, le long de la rue des Tilleuls... Il conviendra également de préserver les limites bâties le long de l'Allée des Tilleuls.

Les alignements des arbres rue de la Tourelle, rue des Tilleuls, parking de la mairie seront préservés.

La fontaine sera conservée afin de mettre en valeur le site.

Chacun des futurs projets devront prévoir une gestion des eaux pluviales par infiltration à la parcelle.

Accès, circulations et déplacements :

- Accès

L'accès au site se fera via les rues existantes :

- Rue de la Vallée Violette
- Rue des Tilleuls.
- Rue du Bon Noyer
- Rue de la Fontaine Bourbon
- RD 97 rond-point

Une sécurisation devra être apportée sur ces axes afin de limiter la vitesse en arrivant dans le centre-bourg. Une zone prioritaire aux piétons sera aménagée aux abords de l'église, de la médiathèque, de la grange, du presbytère et de la mairie.

- Desserte

Les axes de dessertes secondaires devront privilégier le partage des modes de déplacement (mode doux et voiture), et permettront d'accéder aux différentes parties habitées et de loisirs. Des cheminements piétonniers et vélo seront aménagés. Les rues des Tilleuls et la rue du Bon Noyer pourront être transformées en allées piétonnes lors des différentes fêtes organisées dans l'espace public partagé.

L'espace public partagé situé derrière l'église et la mairie sera accessible aux liaisons douces.

Des liaisons douces parcourront l'ensemble du site et traverseront notamment les différents espaces publics partagés.

Le stationnement à la mairie sera privilégié, son parking sera intégré dans un espace paysager le long de l'église afin de mettre en valeur l'église et la mairie. Des places de stationnement seront réservées pour l'accès à la mairie, places handicapées, voitures électriques.



OAP CHÂTEAU

Contexte :

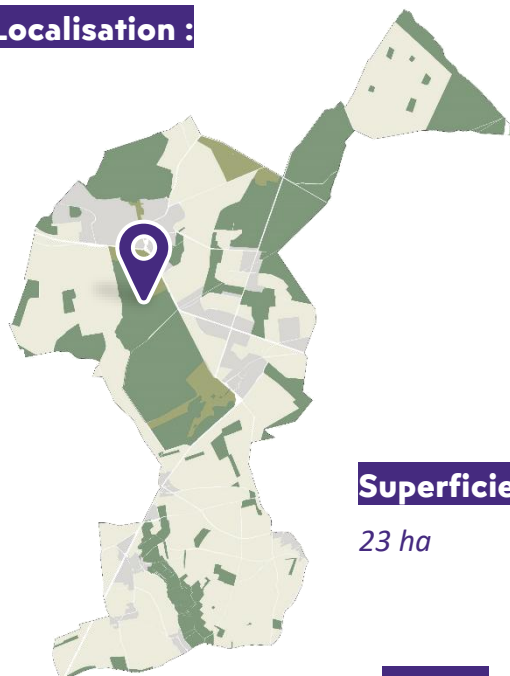
Le Château de Fontenay et son domaine participent du patrimoine bâti et naturel exceptionnel de la commune.

D'une superficie de 75 hectares, dont 30 hectares en forêt, ce domaine se compose de :

- Un château du XVIIème siècle,
- Un pigeonnier,
- Un ensemble important de bâtiments :
 - Des ateliers
 - Un camp de camping aménagé,
 - Un bâtiment « Blaise »
 - Un Pavillon de Chasse auquel sont accolés deux bâtiments
 - Un bâtiment salle Allende
 - Une maison de gardien
- Un étang.

La présente OAP vise à protéger ces éléments et garantir un usage respectueux des lieux et de leur histoire.

Localisation :



Superficie :








23 ha

Cartographie











Légende

PROTÉGER LE CARACTÈRE REMARQUABLE DU PARC DU CHÂTEAU :

-  Protéger les espaces boisés, participant de la qualité du parc du Château, et les arbres remarquables qu'ils contiennent. Il est recommandé de procéder à un inventaire des arbres avant tout projet de manière à les prendre en compte.
-  Protéger les alignements d'arbres et arbres remarquables du parc du Château
-  Protéger l'étang du parc du Château, ainsi que le ru de la Gironde
-  Préserver les espaces verts du parc du Château
-  Permettre la création de logements au sein des bâtiments existants (Château, pigeonnier, Pavillon de Chasse...), tout en veillant à la préservation de leurs caractéristiques patrimoniales
-  Protéger les murs en pierre entourant le Château et son domaine. Permettre l'ouverture de la cour de service sur le village par des percements dans le mur pour créer des perspectives sur le cœur de bourg.
-  Préserver les vues depuis le Château vers le parc

OUVRIRE LE PARC SUR LA VILLE ET AUX HABITANTS :

-  Conforter et recréer le maillage de sentes traversant le Parc, afin d'en permettre le parcours aux piétons, cyclistes, cavaliers...
-  Ouvrir une liaison douce entre le parc du Château et le domaine de Soucy
-  Aménager un espace de stationnement perméable et s'insérant dans le cadre naturel du Parc, destiné au public
-  Permettre l'installation d'équipements publics au sein du Parc (réhabiliter et valoriser la salle polyvalente au sein de la salle Allende, accueillir des services de collectivités dans le bâtiment Bardet, un lieu de coworking au sein du bâtiment Blaise...)
-  Permettre la réhabilitation des Ateliers afin d'accueillir des lieux ouverts au public (par exemple une ressourcerie)
-  Permettre la réalisation de petits hébergements de tourisme, tout en garantissant une intégration maximale des constructions au cadre naturel et patrimonial du domaine
-  Permettre l'accès aux hébergements et à la Ressourcerie via le chemin existant
-  Réhabiliter le bâtiment d'accueil du camping afin d'y permettre l'installation de commerces ou d'un équipement

Principes programmatiques :

Château de Fontenay :

Le Château de Fontenay pourra accueillir des logements au sein du bâtiment existant, tout en veillant à la préservation des caractéristiques patrimoniales de la construction originale.

Orientations de préservation du bâti remarquable :

- Respecter les éléments structurants de la morphologie de la construction : implantation et composition des bâtiments, volumétrie, forme des toitures, ordonnancement et taille des percements (voir schéma ci-contre).
- Maintenir une harmonie de la construction en termes de couleurs de menuiseries et de matériaux utilisés pour le ravalement des façades.
- Préserver les caractéristiques architecturales propres à la construction : éléments de modénature, linteaux, chaînages, lucarnes, mascarons, corniches...).
- Tous les futurs projets devront prévoir une gestion des eaux pluviales par infiltration à la parcelle.

Destination des bâtiments annexes au Château :

- Les **locaux techniques**, ou ateliers, pourront accueillir une ressourcerie. L'aménagement devra prendre en compte l'accès routier et l'impact que cela pourrait avoir sur le domaine.
- Situé au cœur du village, mais enfermé derrière les murs du château, **le camping** pourrait être valorisé par des logements, des commerces de proximité ou encore un centre médical, et des parkings de centre bourg. Ceci permettrait au village de retrouver son lustre d'antan, et de répondre aux besoins des Fontenaysiens sur la commune.
- Le Pavillon de Chasse et les bâtiments l'accompagnant pourront accueillir des équipements publics et des services :
 - **Pavillon de Chasse, bâtiment Bardet** : accueil de services de collectivité
 - **Bâtiment Allende** : salle des fêtes
 - **Bâtiment Blaise** : espace de coworking

Préservation de la symétrie de construction

Conservation ou restauration à l'identique des matériaux originaux : ardoise en toiture, chaînages en brique...



Conservation de l'ordonnancement et de la taille des percements

Préservation ou restauration à l'identique des menuiseries et ferronneries originales



OAP MARRONNIERS - DREYFUS

Contexte :

Ce site, à l'intersection des routes départementales RD97 et RD3, occupé par des espaces verts artificialisés (MOS) et considéré comme une dent creuse (plan du PNR), permettra d'accueillir des logements à destination d'étudiants et apprentis en agriculture, ou d'anciens professionnels agricoles.

Des cellules commerciales en rez-de-chaussée des nouvelles constructions permettront d'animer le hameau de Bel-Air, polarité de la commune.



Localisation :



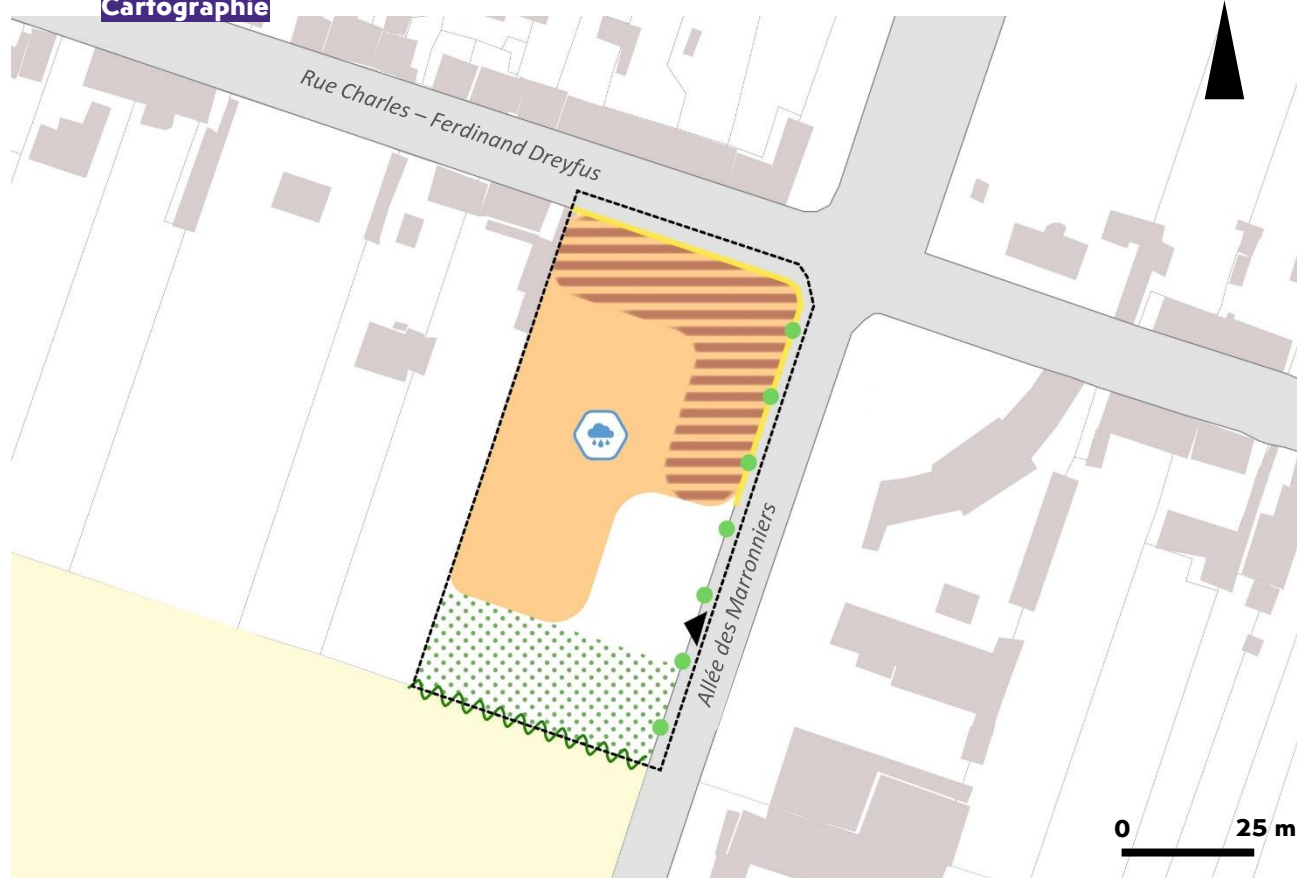
Superficie :

0,6 ha









Calendrier / phasage :

OAP envisagée à moyen / long termes

Cartographie



Légende

-  Permettre la réalisation d'un programme d'environ 40 logements (soit environ 66 logements / hectare), dont 20% de logements locatifs sociaux à destination prioritairement de petits ménages (jeunes, jeunes ménages et personnes âgées).
-  Garantir l'implantation d'un front urbain le long de la rue Charles Ferdinand-Dreyfus et l'allée des Marronniers, en harmonie avec les constructions existantes :
 - Respecter le gabarit des constructions du hameau de Bel Air
 - Autoriser des originalités architecturales, à condition qu'elles s'intègrent au tissu urbain du hameau (tourelles, etc.)
 - S'inspirer des teintes et matériaux des constructions voisines. Privilégier l'utilisation de la pierre meulière, notamment pour les murs de clôture
-  Créer un linéaire commercial en rez-de-chaussée des constructions
-  Prévoir un accès sécurisé depuis l'Allée des Marronniers, et des aménagements de sécurité permettant de diminuer la vitesse des véhicules circulant sur la départementale
-  Préserver et développer l'alignement d'arbres de l'allée des Marronniers
-  Réserver un espace libre de toute construction, à proximité des terres agricoles (sur une bande de 20 mètres). Il pourra permettre la création d'espaces verts ou d'espaces de stationnement perméables et végétalisés.
-  Préserver une transition paysagère avec les espaces agricoles jouxtant les terrains en poursuivant la frange bocagère et la dominante jardinée
-  Assurer une gestion des eaux pluviales à la parcelle, privilégiant des systèmes naturels de type noues paysagères en veillant à ne pas risquer de drainer les eaux pluviales.



OAP CHARMOISE

Contexte :

Ce site, situé dans le hameau de la Charmoise et identifié comme potentiel mutable en dent creuse par le diagnostic foncier du PLU, a vocation à accueillir des logements.

Les constructions, de petit gabarit, devront s'intégrer au bâti existant, afin de respecter l'esprit de hameau rural.



Localisation :



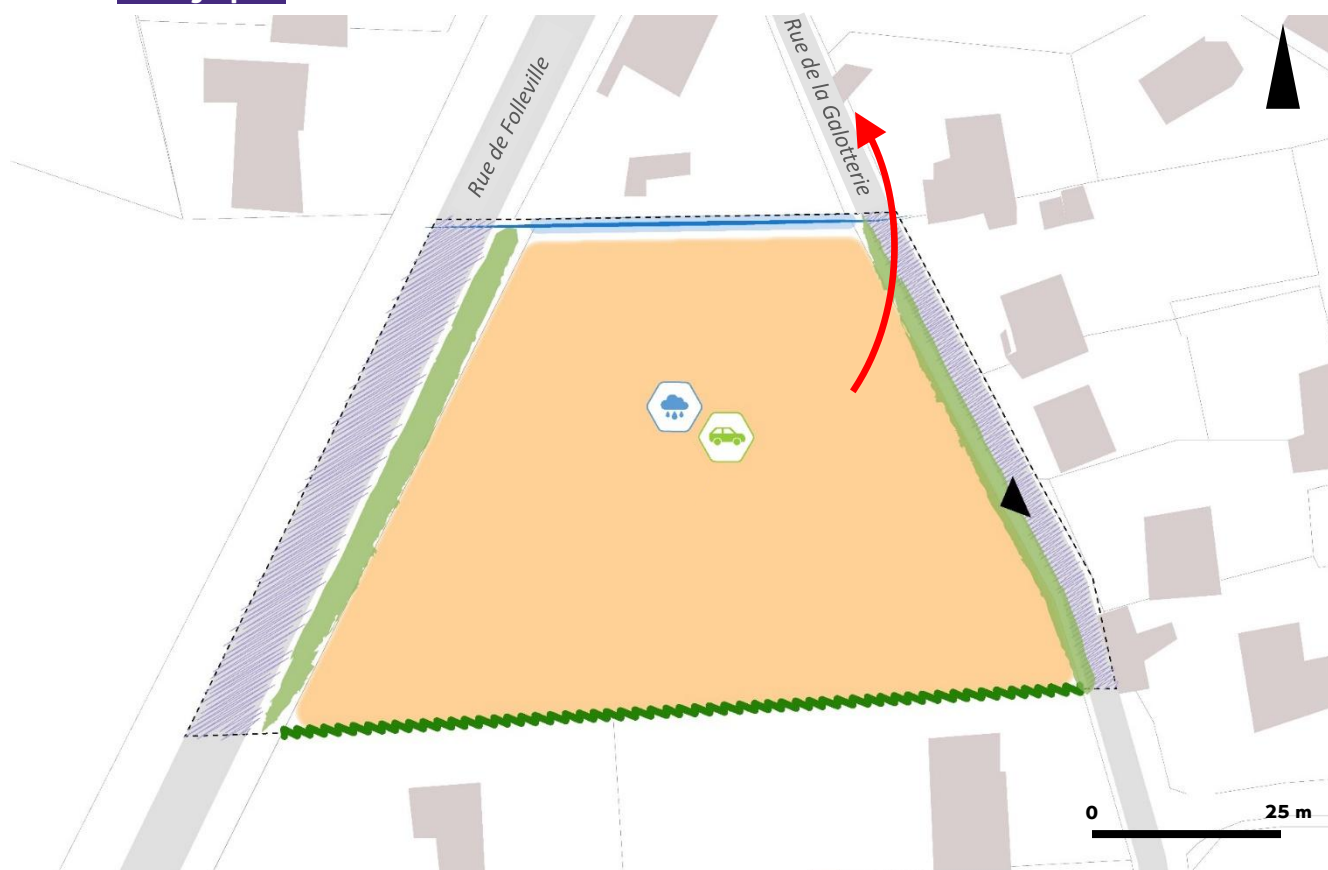
Superficie :

Environ 0,4 ha

Calendrier / phasage :

OAP envisagée à court / moyen termes

Cartographie



Légende

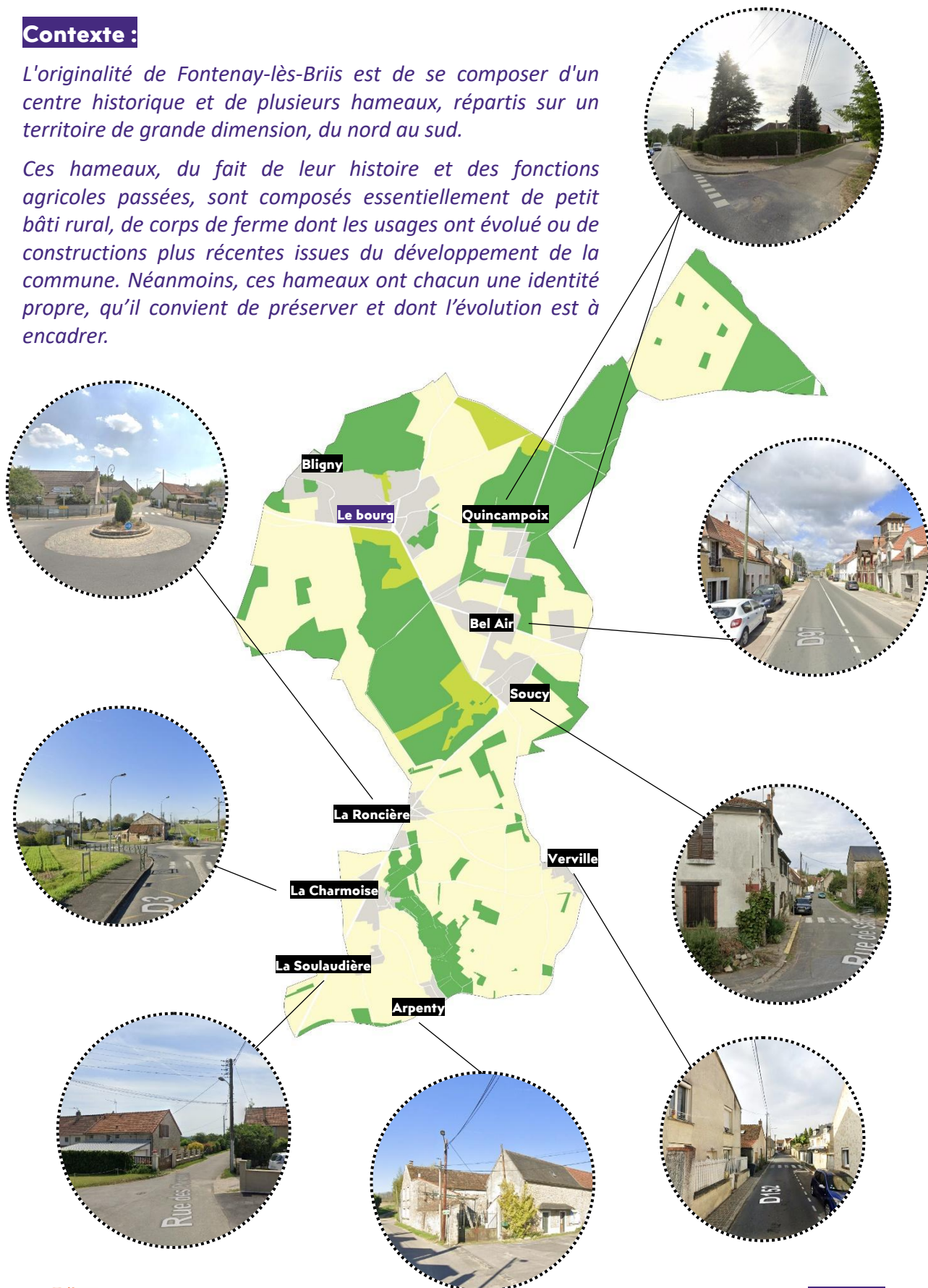
- Permettre la réalisation d'un programme de 10 à 15 logements (soit environ 25 à 38 logements par hectare).
Les typologies bâties ne devront pas dépasser une hauteur de R+1+C, et prendront la forme de maisons individuelles et/ou maisons groupées de village à destination prioritairement de familles (jeunes ménages, jeunes ménages avec enfants). L'aspect extérieur des constructions devra respecter une harmonie avec les bâtiments du hameau, notamment le pavillon présent au croisement des rues de Folleville et de la Galotterie.
- Prévoir des espaces de stationnement perméables et végétalisés

Garantir un itinéraire sûr pour les piétons facilitant notamment l'accès à l'arrêt de bus situé à proximité immédiate.
- Préserver une transition paysagère avec les autres terrains
- Assurer une gestion des eaux pluviales à la parcelle, privilégiant des systèmes naturels de type noues paysagères, si la nature des sols le permet.
- Prévoir des aménagements de sécurité de type ralentisseur
- Prévoir un accès sécurisé depuis la rue de la Galotterie
- Veiller à un aménagement qualitatif le long des rues de Folleville et de la Galotterie, afin d'embellir l'entrée du hameau.
- Créer une noue paysagère dans le cadre des aménagements de récupération des eaux de pluie. Les noues devront être étudiées correctement afin de ne pas risquer de drainer les eaux pluviales. Les futures constructions devront être en retrait de minimum 8m de cette noue.

Contexte :

L'originalité de Fontenay-lès-Briis est de se composer d'un centre historique et de plusieurs hameaux, répartis sur un territoire de grande dimension, du nord au sud.

Ces hameaux, du fait de leur histoire et des fonctions agricoles passées, sont composés essentiellement de petit bâti rural, de corps de ferme dont les usages ont évolué ou de constructions plus récentes issues du développement de la commune. Néanmoins, ces hameaux ont chacun une identité propre, qu'il convient de préserver et dont l'évolution est à encadrer.



Les catégories de patrimoine à protéger :

❖ *Le bâti traditionnel de village*

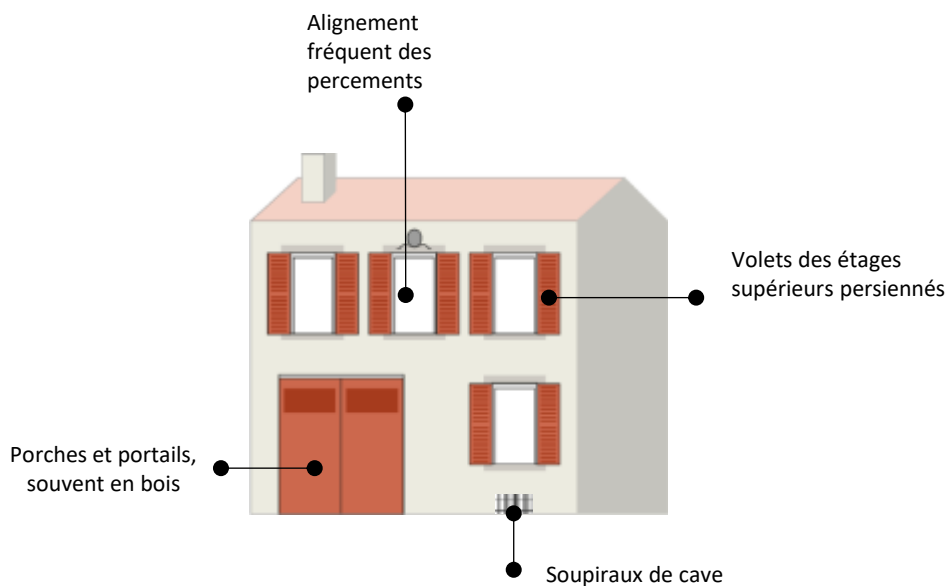
Le hameau de Bel Air est majoritairement constitué de bâti traditionnel de village.

Architecturalement, les maisons constitutives du bâti traditionnel de village adoptent un ordonnancement des percements, des modénatures principalement au niveau de l'encadrement des fenêtres et des niveaux. On peut parfois y distinguer des lucarnes et des ferronneries travaillées lorsqu'elles existent. Leur accès à la rue se faisait autrefois par un porche ou portail, généralement conservé. Les façades sont épurées, de couleur claire. Le matériau primant pour leur construction est la pierre, voire la pierre meulière.

Il s'agit majoritairement de maisons alignées à la rue, et présentant des mitoyennetés latérales, créant ainsi un front bâti. Même si elles sont plutôt orientées vers la rue, une cour arrière, un jardin et des potentielles dépendances peuvent se dévoiler une fois passée la construction sur rue.



Bel Air



Les catégories de patrimoine à protéger :

❖ *Le bâti traditionnel de village*

Les prescriptions suivantes s'appliquent pour l'entretien, la rénovation et l'ajout d'extensions sur les bâtis s'apparentant à cette catégorie.

Isolation par l'extérieur :

L'isolation par l'extérieur est autorisée sur ce type bâti, à condition d'être recouvert d'un parement permettant de respecter l'esprit traditionnel des constructions.

La composition de la façade :



L'alignement des percements doit être préservé

Volets des étages supérieurs persiennés

Les porches ruraux doivent être conservés dans leurs dimensions et matériaux originaux

Les encadrements de fenêtres participent de la structuration de la façade. Dans ce cas les volets sont déconseillés



Les garages, notamment dans l'habitat rural, doivent être intégrés au sein des porches ou, à défaut, avoir une taille, une forme et des matériaux correspondant aux autres porches de la rue. Les portes de garage de taille standardisée non-adaptées sont à proscrire.



Les catégories de patrimoine à protéger :

❖ Le bâti traditionnel de village

Les prescriptions suivantes s'appliquent pour l'entretien, la rénovation et l'ajout d'extensions sur les bâtis s'apparentant à cette catégorie.

Les fenêtres et encadrements pour les ouvertures :



Les fenêtres doivent, sur les constructions anciennes, être verticales et de forme allongée



Les encadrements de fenêtre et de porte doivent être conservés et/ou restaurés



Les garde-corps, notamment lorsqu'ils sont ouvragés, sont à préserver et entretenir

Les volets doivent être alignés entre eux sur une même façade, préférentiellement à l'alignement de la façade



Les marquises sont à proscrire strictement en façade sur l'habitat rural



Les volets roulants en PVC doivent être évités, surtout dans le cas de façades présentant des volets en bois. Si toutefois ils s'avèrent indispensables, les profils de PVC utilisés devront garder le même système d'ouverture. La couleur sera harmonisée avec la façade.

Les catégories de patrimoine à protéger :

❖ Les fermes

Plusieurs hameaux de la commune sont constitués de fermes, pour la plupart réhabilitées en logements aujourd'hui. C'est le cas des hameaux de Verville, d'Arpenty ou encore de Soucy. Ces bâtis, leur architecture, leurs matériaux, leur organisation, confèrent aux hameaux une identité rurale qui participe au charme et à la tranquillité des lieux, qu'il convient de préserver.

En termes d'organisation bâtie, deux configurations se retrouvent :

- **les corps de ferme perpendiculaires à la rue**, formant une cour fermée et dont l'alignement sur la rue est assuré par un mur plein et haut. Des constructions ou extensions récentes ont parfois été édifiées et referment la cour.
- certains **corps de ferme sont directement alignés sur la rue** et masquent ainsi la cour, qui a pu être construite ou non.

Leur **hauteur** ne dépasse pas le R+1+C, mais est toutefois importante en raison des combles relativement hauts et des toitures aux fortes pentes.

Les **ouvertures** d'origine sont petites et étroites, mais elles ont pu être élargies ou d'autres ouvertures ont pu être percées lors de travaux de rénovation. La plupart sont situées dans le corps du bâtiment, mais on en note quelques-unes en lucarne, au niveau de la corniche ou en fenêtre de toit pour les aménagements les plus récents.

L'enduit des **façades** a partiellement, voire entièrement disparu, laissant apparaître l'appareillage de moellons de grès ou de pierres meulières renforcé par des chaînages d'angle. Les fenêtres, et parfois les portes charretières, sont soulignées de bandeaux lissés de couleur claire qui forment la seule modénature de ces corps de bâtiments.

Les maisons rurales se distinguent des maisons de bourg par la non-mitoyenneté des maisons entre elles, créant dans le hameau un réseau de sentes et ruelles, et par leur relative fermeture sur la rue, alors qu'elles sont ouvertes sur une cour arrière.



Bâti à l'alignement de la rue - Soucy



Bâti perpendiculaire à la rue - Arpenty



*Lucarnes, situées sur la corniche du bâti
Fortes pentes de toit - Arpenty*

Les catégories de patrimoine à protéger :

❖ Les fermes

Intentions de protection :

- **Respecter les éléments structurants de la morphologie de la construction** : implantation et composition des bâtiments, volumétrie, forme de toitures, taille des percements (voir schémas ci-contre).
- **Maintenir une harmonie de la construction en termes de couleur de menuiseries et de matériaux** utilisés pour le ravalement des façades.
- **Préserver les caractéristiques architecturales propres à l'époque de construction du bâti** : éléments de modénature, linteaux, chaînage....
- **L'isolation par l'extérieur** est incompatible avec la préservation patrimoniale de ces constructions patrimoniales sauf à être recouverte de parements reprenant l'aspect original.



Linteaux en pierre ou brique

Organisation des constructions à l'alignement par rapport à la rue



Préservation du bâti aligné à la rue

Préservation des espaces libres végétalisés en arrière de parcelle

Préservation de la cour à l'arrière des constructions

Organisation des constructions avec une cour ouverte sur la rue



Conservation du bâti perpendiculaire à la rue

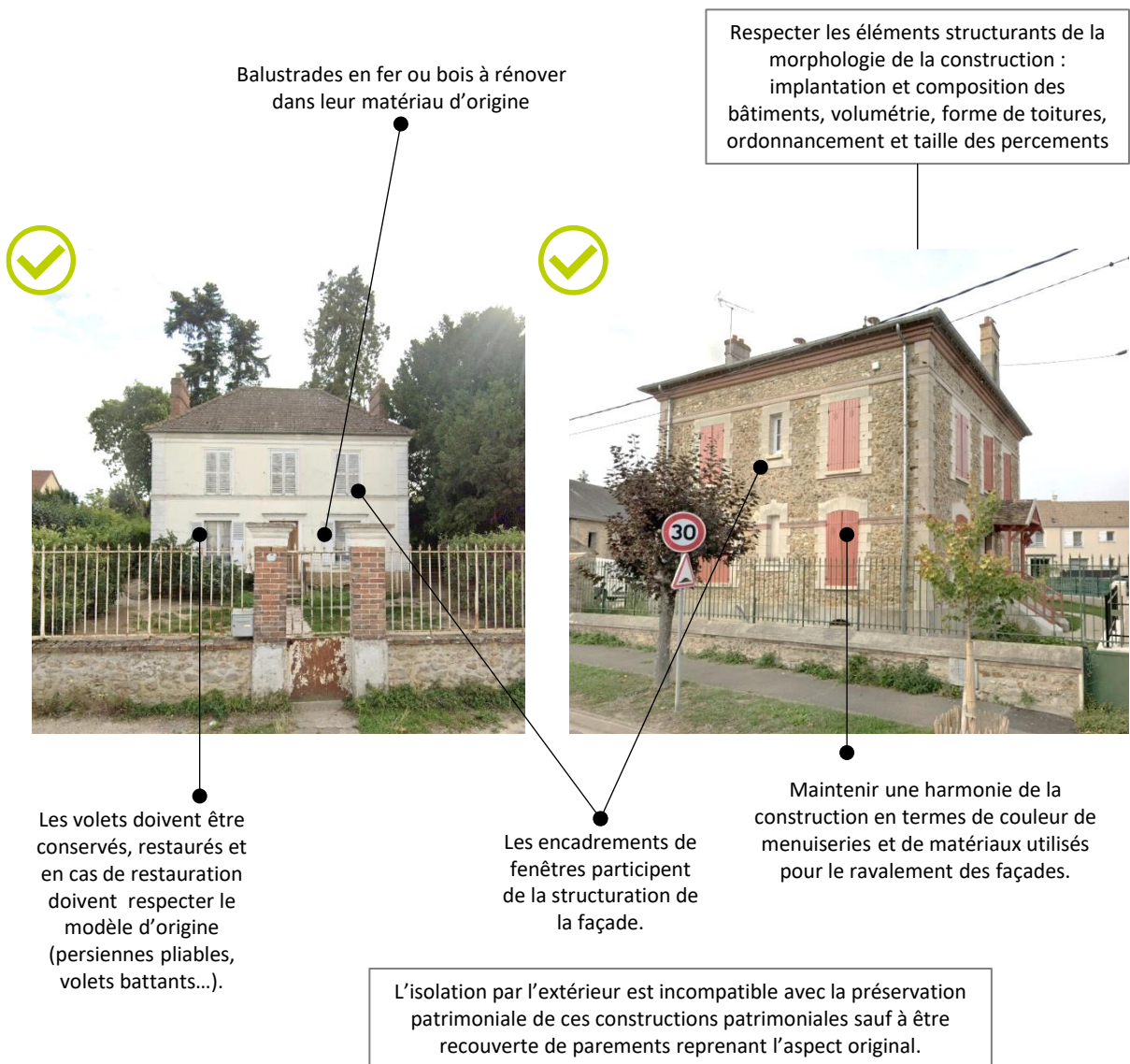
Préservation de la cour ouverte

Les catégories de patrimoine à protéger :

❖ Les maisons remarquables

Ponctuellement, au sein des hameaux, des constructions peuvent être implantées en retrait de la rue et en cœur de parcelle. Il s'agit soit de maisons bourgeoises, construites pour la noblesse locale, arborant davantage d'éléments architecturaux d'ornement, ou bien des constructions plus récentes.

La composition de la façade et les menuiseries :



Balustrades en fer ou bois à réover dans leur matériau d'origine

Respecter les éléments structurants de la morphologie de la construction : implantation et composition des bâtiments, volumétrie, forme de toitures, ordonnancement et taille des percements

Les volets doivent être conservés, restaurés et en cas de restauration doivent respecter le modèle d'origine (persiennes pliables, volets battants...).

Les encadrements de fenêtres participent de la structuration de la façade.

Maintenir une harmonie de la construction en termes de couleur de menuiseries et de matériaux utilisés pour le ravalement des façades.

L'isolation par l'extérieur est incompatible avec la préservation patrimoniale de ces constructions patrimoniales sauf à être recouverte de parements reprenant l'aspect original.

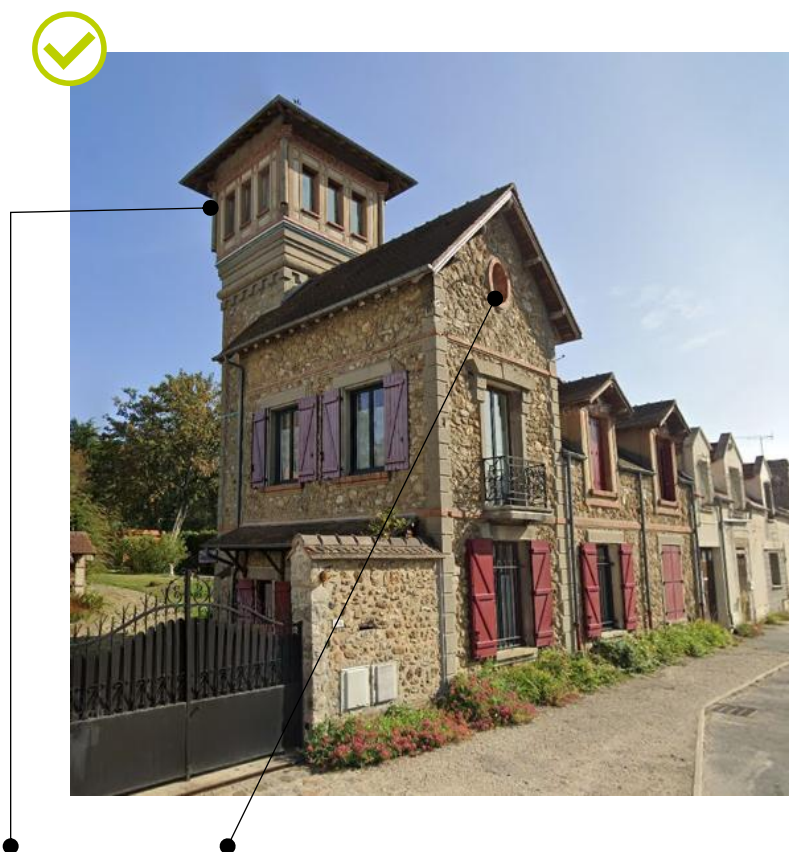
Les catégories de patrimoine à protéger :

❖ *Les maisons remarquables*

Intentions de protection :

Lors des travaux de rénovation, réhabilitation ou extension, il convient de veiller à protéger, rénover, reconstituer ou réparer les éléments qui participent à l'identité architecturale de la construction. Il s'agit en premier lieu d'en conserver l'identité architecturale globale mais aussi les éléments ponctuels de façades, de toitures, de menuiseries etc...

Les éléments décoratifs :



Les niches, plaques, modénatures et autres éléments décoratifs d'intérêt patrimonial et esthétique doivent être conservés, voire mis en valeur.



OAP TRAME VERTE ET BLEUE

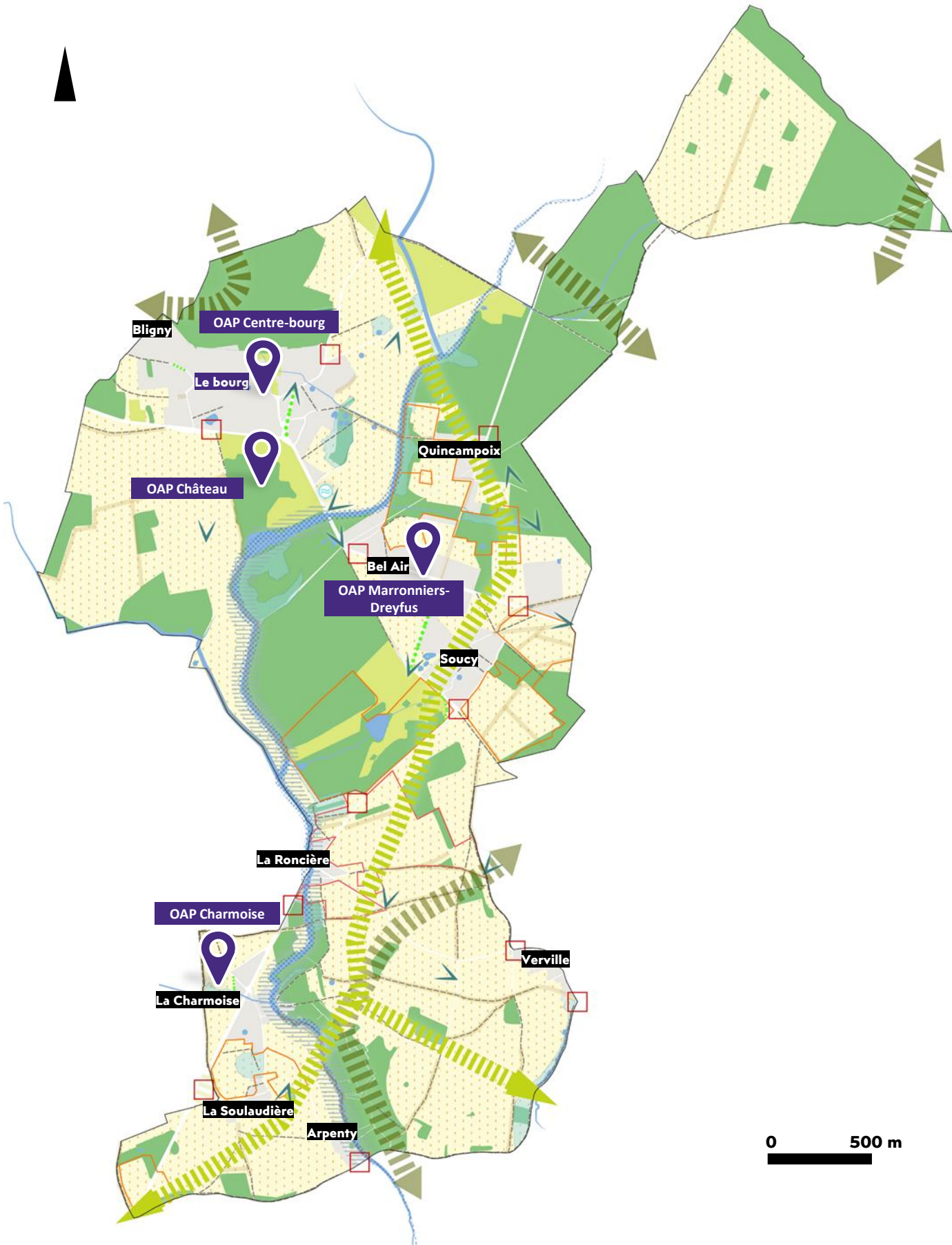
Contexte :

Fontenay-lès-Briis est un territoire à fort caractère rural et naturel, dont la pluralité des paysages est à préserver. Entre espace en eau, espace boisé et espace agricole, l'enjeu est également de préserver les milieux favorables au bon développement de la biodiversité locale.









L'Orientation d'Aménagement et de Programmation Trame Verte et Bleue, obligatoire au sein du PLU, traduit les enjeux environnementaux et énergétiques inscrits dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).















PRÉSERVER ET VALORISER LES ESPACES NATURELS ET AGRICOLES

-  Protéger les grands boisements ainsi que leurs lisières
-  Préserver les principaux espaces verts de la commune
-  Pérenniser la présence de grands espaces agricoles
-  Maintenir et restaurer les Zones d'Intérêt Écologique à Conforter (ZIEC) du PNR
-  Protéger et gérer les milieux naturels des Sites de Biodiversité Remarquables (SBR)
-  Valoriser et préserver les chemins ruraux



PROTÉGER LES MILIEUX EN EAU ET AMÉLIORER LEUR GESTION

-  Protéger et valoriser la présence de l'eau :
 - Améliorer le bon état écologique et restaurer la continuité aquatique
 - Préserver les cours d'eau à forts enjeux écologiques
 - Favoriser une gestion écologique des plans d'eau
-  Valoriser la Gironde et son projet de remise à l'air libre
-  Maintenir une continuité végétale le long des berges de la Charmoise et de la Gironde.
-  Réglementer les modalités de construction aux abords des rus et rivières.
-  Protéger les zones humides identifiées par la DRIEAT

ASSURER LE RENFORCEMENT DES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

-  Protéger les corridors fonctionnels reliant les réservoirs de biodiversité, au titre du SRCE
-  Protéger les corridors fonctionnels de milieux ouverts, prairies, friches et dépendances vertes, au titre du SRCE et du PNR
-  Protéger les alignements d'arbres structurants du territoire communal
-  Protéger les haies et bandes enherbées, permettant la circulation de la biodiversité et participant à la lutte contre le ruissellement
-  Garantir un développement urbain permettant les continuités écologiques, en limitant l'artificialisation des sols et en encourageant la végétalisation des espaces publics et privés au sein des hameaux

PRÉSERVER ET VALORISER LE PAYSAGE COMMUNAL

-  Requalifier les entrées de hameaux le long des axes
-  Valoriser et protéger les vues majeures

La transition paysagère avec les lisières des espaces agricoles :

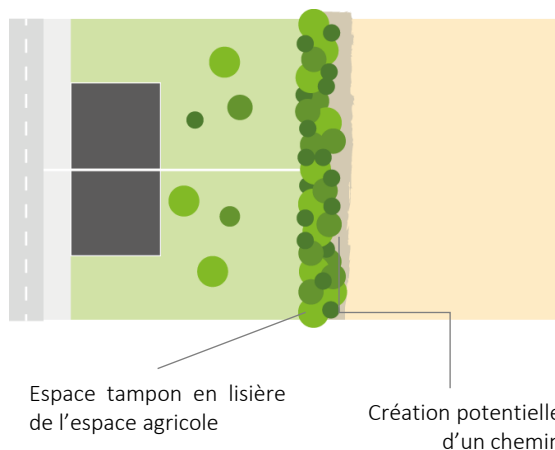
Traiter de la manière la plus qualitative possible la transition paysagère avec les espaces agricoles par des aménagements paysagers de transition.

Dans le cas d'une transition avec l'espace agricole concerné par une route ou un chemin agricole (et/ou de ceinture), la transition paysagère sera réalisée autant que possible sur l'espace public, et en cas d'impossibilité au sein du terrain.

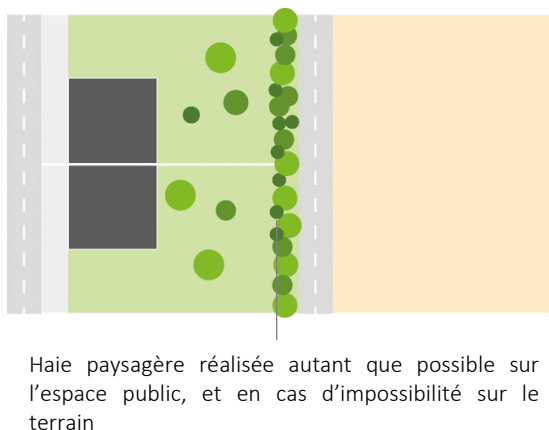
Si la transition se fait directement avec l'espace agricole, un tampon paysager sera prévu. Il sera composé de haies et/ou d'arbustes et d'une profondeur minimale de 3 mètres. Il pourra comporter une liaison douce.

Une distance de 8 mètres minimum entre les constructions et l'espace agricole est obligatoire. Il permet de réaliser une transition paysagère.

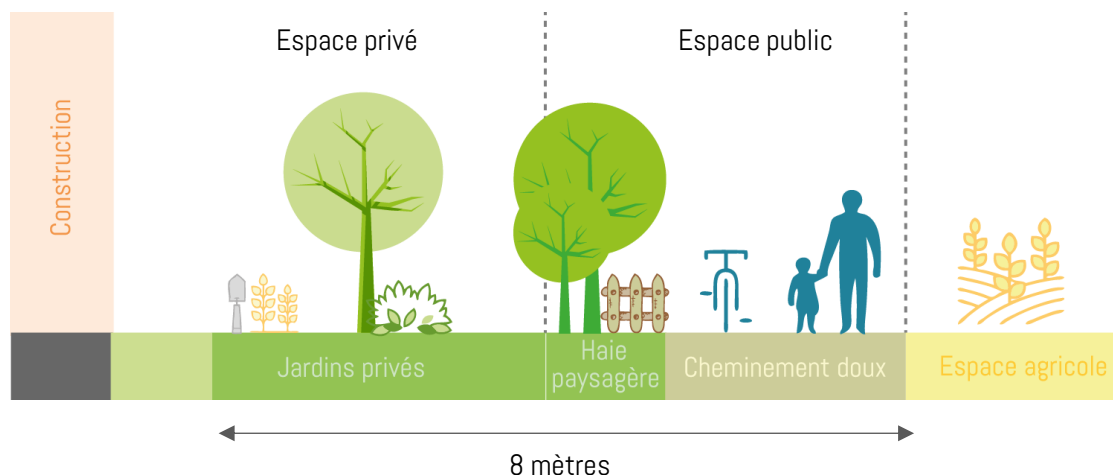
Absence de chemin de ceinture ou de route



Présence d'un chemin de ceinture ou d'une route



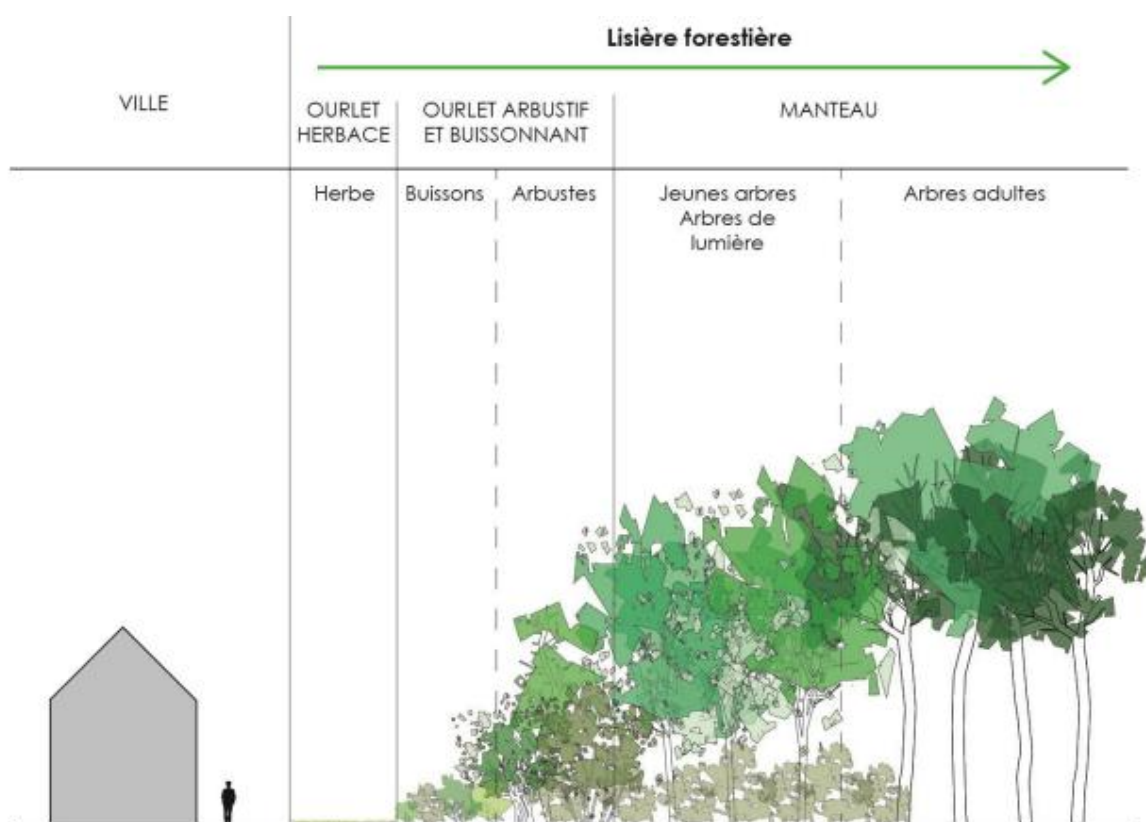
Exemple de composition paysagère entre l'espace agricole et une construction



La transition paysagère avec les lisières des espaces boisés et forestiers :

Traiter de la manière la plus qualitative possible la transition paysagère avec les espaces boisés par l'aménagement de plusieurs strates herbacées, arbustives et forestières.

Pour rappel, les lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares sont inconstructibles (SDRIFe).



La préservation des espaces en eau et la gestion de l'eau :

Mares et plans d'eau :

L'ensemble des mares encore en place sur la commune constitue un réseau de points d'eau et doit être préservé de toute forme de dégradation : **maintien d'une bonne qualité de l'eau, protection de leur alimentation en eau et de leur fonctionnement écologique, interdiction de comblement.**

Aussi, il est important d'œuvrer à la résorption des discontinuités écologiques des cours d'eau à l'échelle communale.

Rivières et rus :

Les seuils naturels, les méandres, les berges à végétation rivulaire, l'ombrage ou, au contraire, la présence de zones éclairées, de zones marécageuses attenantes, caractérisent un cours d'eau riche et favorable à la vie faunistique et floristique. L'environnement terrestre, et notamment l'occupation du sol, présente une influence majeure sur la qualité et la quantité des eaux de la rivière. La gestion de la rivière doit donc inclure la préservation des espaces naturels les constituant et leurs diverses caractéristiques morphologiques propres (profil de berge, composition physique du lit de la rivière...). La Charmoise et les ruisseaux de Fontenay doivent être perçus comme un continuum d'écosystèmes naturels. Leur gestion doit donc prendre en compte les aspects naturalistes, hydrologiques, hydrauliques et pédologiques ainsi que son usage par l'homme.

Par conséquent, **toutes les zones naturelles du lit majeur (prairies, friches, boisements, zones humides ouvertes) encore préservées doivent être maintenues dans un bon état de conservation.**

Les constructions ne sont pas autorisées en zones inondables et humides du lit majeur des rivières.

Les milieux humides :

Les milieux humides doivent être maintenus dans leur intégrité naturelle et rester fonctionnels au sein du système hydrologique de la vallée.

Tout comblement, tout exhaussement de terrain, d'édification d'ouvrages ou de digues isolant la zone humide du système hydrologique est proscrit.

Le traitement des espaces libres :

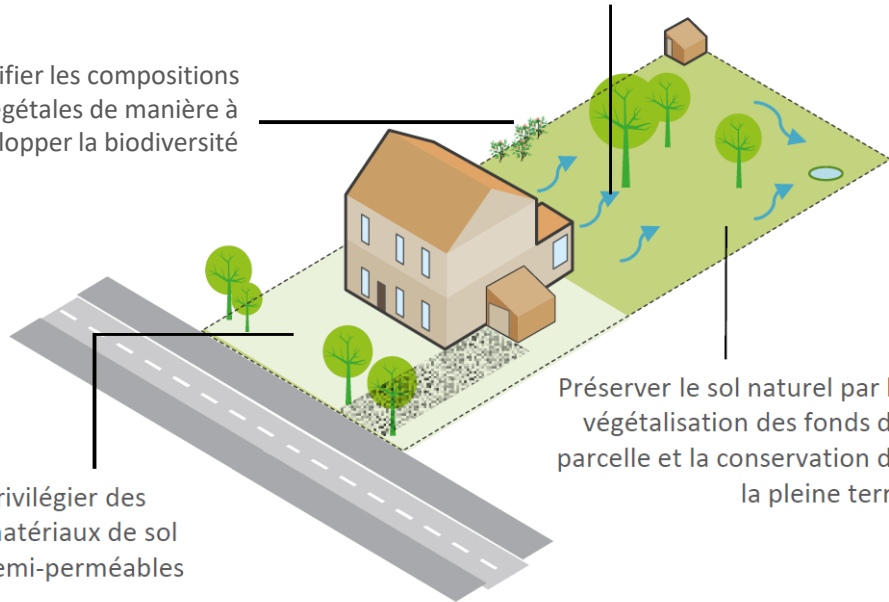
Les jardins privés et les cœurs d'îlots :

Gérer les eaux pluviales à la parcelle :
tenir compte de la topographie et exploiter
le relief pour valoriser les eaux de pluie

Diversifier les compositions
végétales de manière à
développer la biodiversité

Privilégier des
matériaux de sol
semi-perméables

Préserver le sol naturel par la
végétalisation des fonds de
parcelle et la conservation de
la pleine terre



Un espace perméable est un espace végétal et/ou minéral se laissant traverser ou pénétrer par l'eau.

Les espaces perméables alternatifs aux seuls vrais « espaces verts de pleine terre » sont également susceptibles de participer à la rétention des eaux pluviales et de lutter contre le phénomène d'îlot de chaleur urbain :

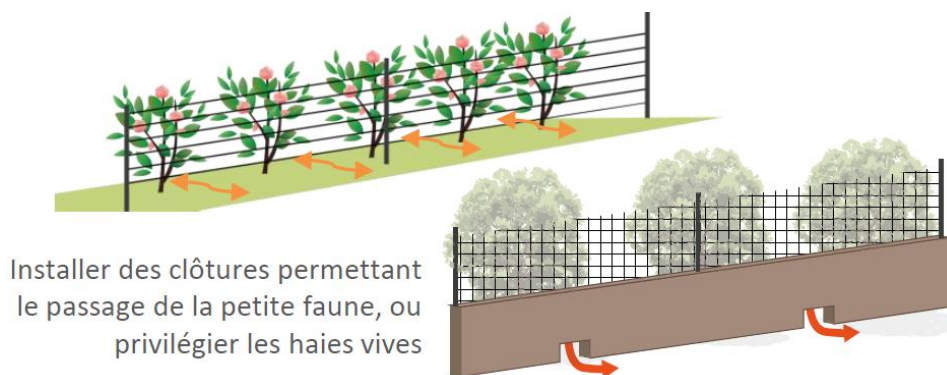
- Les allées piétonnes réalisées par des pavés à joints enherbés, dalles en pas japonais, dalles alvéolaires type « evergreen »
- Les revêtements de voie et stationnement réalisés avec des matériaux perméables (gravillon/sable stabilisé)
- Les toitures terrasses végétalisées sur dalle et les espaces verts sur dalle d'une profondeur minimum de 0,30 m
- Les murs et façades végétalisés. Des plantes grimpantes sur un mur ou une façade ne peuvent pas être comptabilisées comme mur ou façade végétalisés.



Le traitement des clôtures :

Les clôtures donnant sur rue et en limites séparatives devront permettre le passage de la petite faune : soit en étant ajourées et doublées de haies vives, soit en prévoyant des trous adaptés.

La plantation de haies est recommandée. Leur composition devra faire usage de plantes d'espèces indigènes, non toxiques et non allergisantes.



Les alignements d'arbres :

La lutte contre les îlots de chaleur urbains passe par des choix en termes d'aménagement.

La plantation d'arbres d'alignement permet de réduire l'intensité des îlots de chaleur urbains concentrés au niveau des espaces fortement urbanisés. Ils apportent de l'ombre et de la fraîcheur aux espaces publics.

Le choix des espèces et essences d'arbres doit être fait de façon à assurer une bonne densité du feuillage qui permettra, lorsque l'arbre est mature, une filtration d'au moins 60 % du rayonnement solaire. Aussi, les arbres devront être d'espèces indigènes, non toxiques et non allergisants.

L'intention générale est alors de **réduire autant que possible les espaces bitumés sans ombre, dans les rues ou sur les parkings.**