

Département du Calvados



Commune de FONTAINE LE PIN

PLAN LOCAL D'URBANISME



*Plan Local d'Urbanisme approuvé par DCM du 1er mars 2013,
Le Maire,*

NEAPOLIS

3 Allée du Green
14 520
PORT EN BESSIN

Département du Calvados

Commune de FONTAINE-LE-PIN

PLAN LOCAL D'URBANISME

ORIENTATIONS PARTICULIERES D'AMENAGEMENT

PIECE C

Plan Local d'Urbanisme approuvé par DCM du 1^{er} mars 2013

Le Maire,



NEAPOLIS

3 Allée du Green
14 520

PORT EN BESSIN

Préambule

Contexte réglementaire :

Conformément à l'article L123-1 et suivants du code de l'urbanisme, le P.L.U. comporte: « ...des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Ces orientations peuvent, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics....

A la différence des orientations générales figurant dans le P.A.D.D., ces orientations d'aménagement par quartier ou secteur sont opposables aux tiers : conformément à l'article L123-5 du code de l'urbanisme, « ...les travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, la création des lotissements et l'ouverture d'installations classées doivent être compatibles avec ces orientations d'aménagement ou leurs documents graphiques. »

Ces orientations définissent les conditions d'aménagement et d'équipement des zones à urbaniser conformément à l'Article R 123-6 du code de l'urbanisme : « lorsque les voies publiques 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, les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. 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 le règlement. »

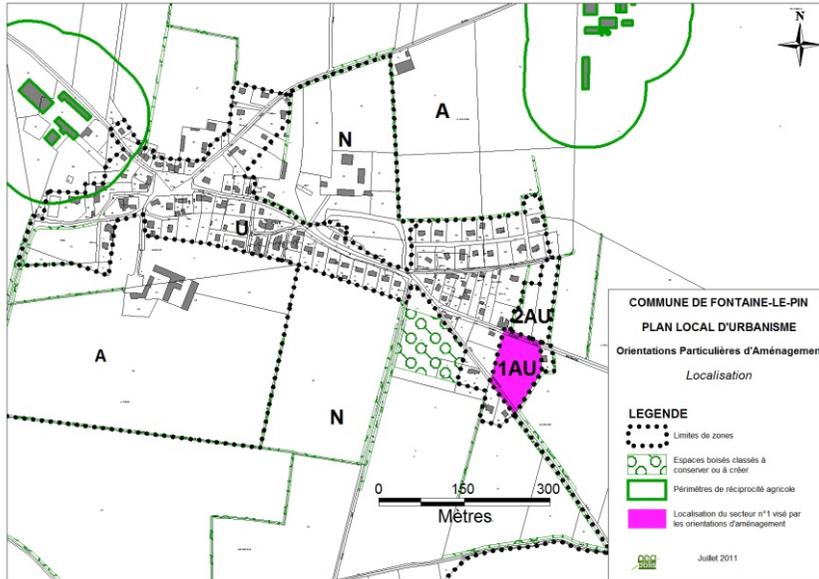
Dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme, la commune a souhaité fixer des principes d'urbanisation sur les quartiers ou secteurs, amenés à connaître des développements urbains importants, afin de maîtriser l'évolution de ces zones et d'assurer un aménagement global et cohérent. La commune souhaite ainsi marquer sa volonté de maîtriser au mieux les extensions urbaines dans l'espace, à travers des schémas d'aménagement traduisant les préoccupations de la commune en matière d'environnement, de paysage et de déplacements doux.

Les orientations particulières d'aménagement sont ainsi établies pour les futurs secteurs d'extensions urbaines : les zones 1AU et 2AU.

Orientations Particulières d'Aménagement

ORIENTATION N°1 :

La zone à urbaniser, au Sud-Est du bourg : ZONE 1AU



Surface totale : 0,72 ha

Surface constructible : 0,58 ha environ

Réceptivité théorique : 7 lots

Contexte et localisation

Le secteur est situé au Sud-Est du bourg de FONTAINE-LE-PIN : il est délimité au Nord, par la RD237a, au Sud par la RD237, à l'Ouest et au Nord-Est, par des constructions récentes, et enfin, au Sud-Est par des espaces agricoles.

Situé à proximité du centre bourg, cette zone d'extension urbaine a pour vocation d'accueillir un nouveau quartier résidentiel : l'urbanisation dans ce secteur est munie d'une densité faible. L'objectif est de combler un espace interstitiel, de manière à créer un nouvel îlot urbain, le long d'une nouvelle voie orientée Nord-Sud.

Le secteur a pour vocation dominante d'accueillir de l'habitat.

Insertion paysagère

Les nouvelles constructions feront l'objet d'une intégration de qualité : une lisière paysagère isolera visuellement le nouveau secteur résidentiel des habitations existantes à l'Ouest, et assurera une transition harmonieuse entre les espaces bâtis et agricoles. Elle sera traitée de façon naturelle : plantations de haies bocagères, d'arbres d'essences régionales.

Principe viaire

La desserte de la zone s'organisera à partir du réseau viaire existant : par le biais d'un premier accès depuis la RD237a et d'un second accès depuis la RD237.

Les accès sur les RD devront faire l'objet d'un aménagement sécurisé.

La desserte interne intégrera notamment les liaisons douces (piétons et cycles) et sera à usage local, et donc apaisé.

Le stationnement s'effectuera selon le règlement de la zone, sur le domaine privé, mais quelques places extérieures peuvent être prévues en complément pour les visiteurs.

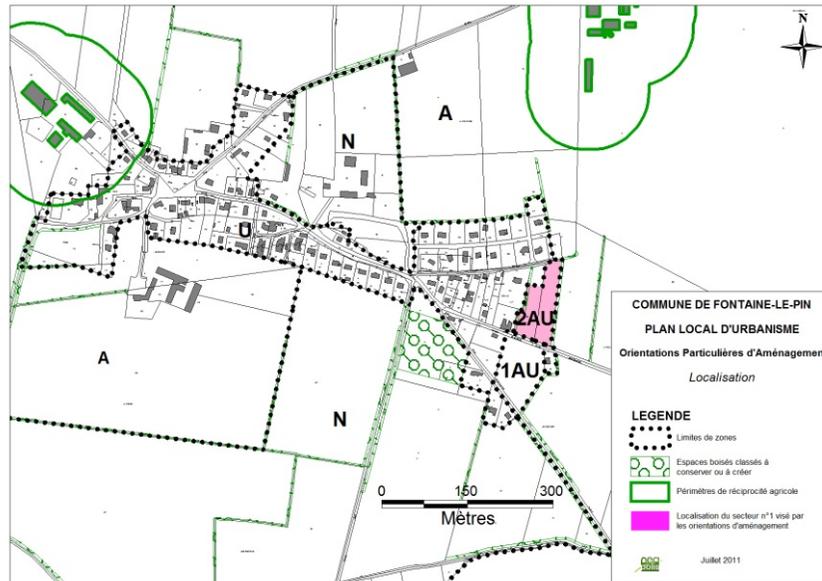
Morphologie urbaine

A l'image des constructions avoisinantes, l'habitat pourra se présenter sous une forme pavillonnaire (habitat isolé, en bande ou maisons jumelées) ou sous forme de petits collectifs, avec un caractère végétal affirmé.

Orientations Particulières d'Aménagement

ORIENTATION N°2 :

La zone à urbaniser, à l'Est du bourg : ZONE 2AU



Surface totale : 0,69 ha

Surface constructible : 0,55 ha environ

Réceptivité théorique : 7 lots

Contexte et localisation

Le secteur 2AU se localise à l'Est du bourg de FONTAINE-LE-PIN.

Située dans le prolongement Nord de la zone 2AU étudiée précédemment, la définition d'une zone 2AU dans ce secteur permet d'une part à la commune de proposer un potentiel d'accueil de nouvelles populations (pour le maintien et le renouvellement de la population communale), et de permettre de relier les différents quartiers entre eux, via une desserte Nord/Sud, créant ainsi un tour de village.

Insertion paysagère

Le site à urbaniser vient se greffer sur le tissu villageois existant et offrira une nouvelle frange urbaine qu'il convient d'aménager de façon qualitative, pour permettre l'intégration efficace du bourg au sein du plateau agricole, et pour ne pas porter atteinte aux perspectives donnant sur le village depuis l'Est.

Ainsi, une bande paysagère veillera à une bonne intégration des constructions nouvelles, en couronnement global du secteur.

Elle sera traitée de façon naturelle : plantations de haies bocagères, d'arbres d'essences régionales.

Principe viaire

La desserte de la zone s'organisera à partir du réseau viaire existant, au Sud du secteur, depuis la RD n°237a : cet accès sur la RD sera aménagé et sécurisé; et au Nord, depuis, la rue des Fosses Blanches.

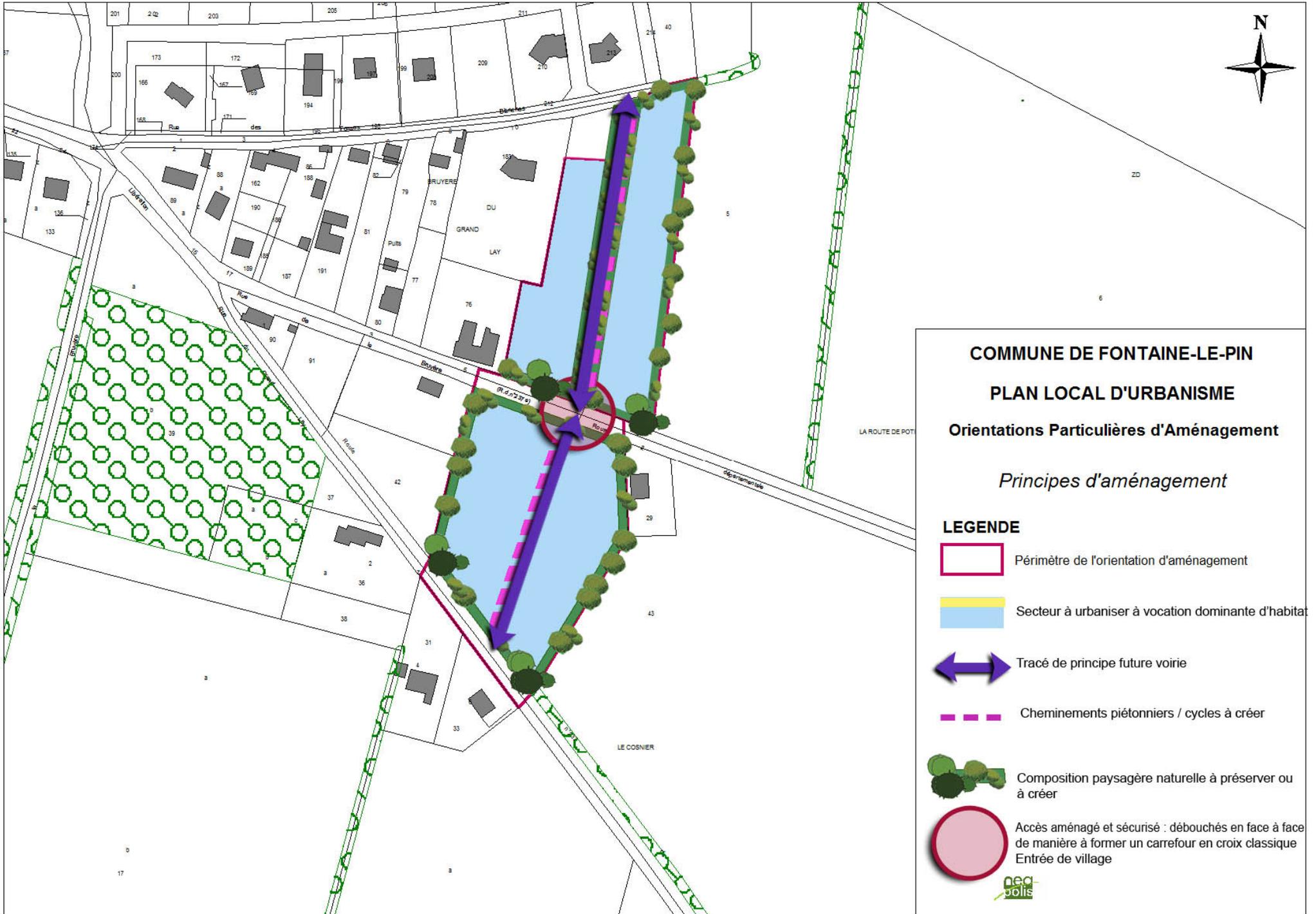
La desserte interne, à usage mixte (autos vélo, piétons), sera à usage local et donc apaisé.

Le stationnement s'effectuera selon le règlement de la zone, sur le domaine privé, mais quelques places extérieures peuvent être prévues en complément pour les visiteurs

Morphologie urbaine

A l'image des constructions avoisinantes, l'habitat pourra se présenter sous une forme pavillonnaire (habitat isolé, en bande ou maisons jumelées) ou sous forme de petits collectifs, avec un caractère végétal affirmé.

Orientations Particulières d'Aménagement



COMMUNE DE FONTAINE-LE-PIN

PLAN LOCAL D'URBANISME

Orientations Particulières d'Aménagement

Principes d'aménagement

LEGENDE

-  Périmètre de l'orientation d'aménagement
-  Secteur à urbaniser à vocation dominante d'habitat
-  Tracé de principe future voirie
-  Cheminements piétonniers / cycles à créer
-  Composition paysagère naturelle à préserver ou à créer
-  Accès aménagé et sécurisé : débouchés en face à face de manière à former un carrefour en croix classique
Entrée de village

Exemple de schéma de composition



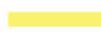
COMMUNE DE FONTAINE-LE-PIN

PLAN LOCAL D'URBANISME

Orientations Particulières d'Aménagement

Principes d'aménagement

LEGENDE

-  Périimètre de l'orientation d'aménagement
-  Espace public
-  Bâti
-  Accès et stationnements privés
-  Composition paysagère naturelle à préserver ou à créer

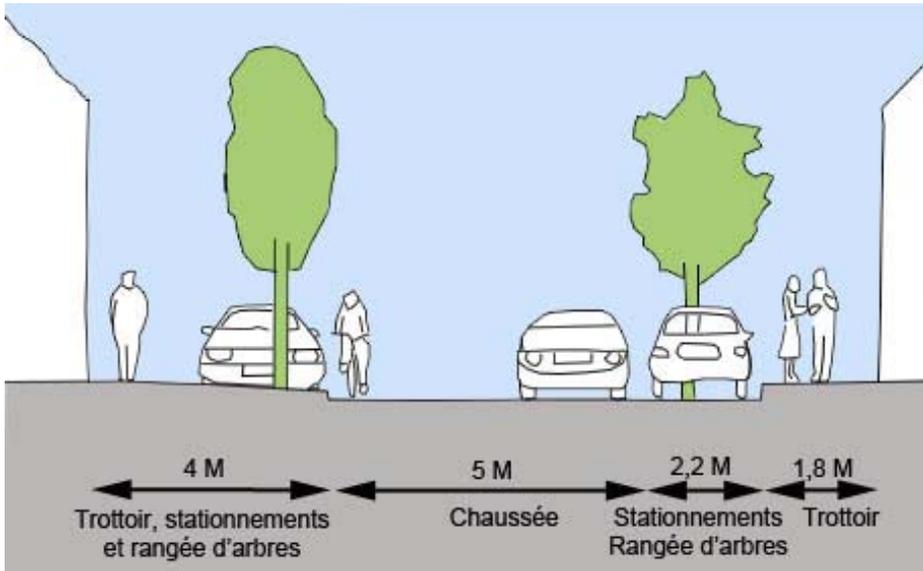


Orientations Particulières d'Aménagement

La voirie :

Tous les modes de déplacements devront être pris en compte (automobilistes, piétons, cyclistes).

Exemple de profil de rue, à l'échelle des projets d'urbanisation future étudiés :



- Chaussée partagée par les cyclistes et les automobilistes;
- Importance du trottoir : stationnements et rangée d'arbres qui séparent la voirie (en prévoyant un nombre de place intégrées suffisant, le stationnement sauvage sur la voirie peut être évité).

Le tracé viaire devra proscrire le système en cul-de-sac, pour éviter les opérations enclavées et déconnectées du reste du bourg. Au cœur des lotissements, les systèmes de raquette de retournement, consommateur d'espace, seront également à éviter.

Le découpage parcellaire:

Il conviendra d'éviter le découpage systématique en terrains aux formes et tailles identiques. Les formes trop complexes sont malgré tout à éviter.

D'une manière générale, les formes de parcelles allongées sont à privilégier car elles permettent une meilleure utilisation par le bâti, en produisant notamment une certaine cohésion urbaine (bâti resserré et mitoyenneté).

Par ailleurs, les parcelles de tailles variées favorisent la mixité sociale et la vie de quartier, et offrent une variété urbaine et paysagère caractérisant le bourg existant, très éloignée de la monotonie des lotissements résidentiels au parcellaire régulier.

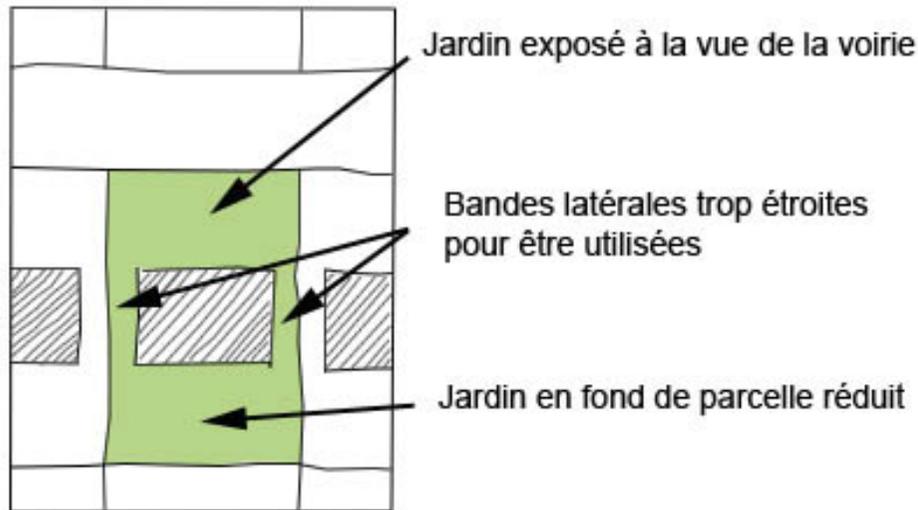


Orientations Particulières d'Aménagement

L'implantation du bâti:

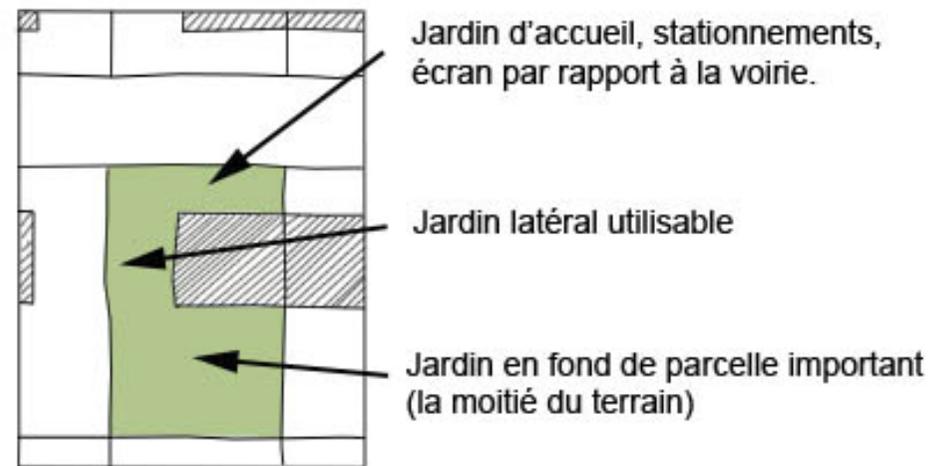
Il sera important d'éviter, dans une même rue, des implantations fantaisistes et aléatoires. Dans la mesure du possible, il sera préférable, d'implanter des constructions à proximité de la voirie pour que celles-ci participent à la définition du paysage urbain, tout en tenant compte de l'ensoleillement.

L'implantation de la construction sur la parcelle pose aussi la question de l'utilisation du jardin : lorsque la maison est implantée au milieu de sa parcelle, le jardin est morcelé en plusieurs petits morceaux, tous sous le regard d'au moins un voisin. La partie située devant la maison est sous le regard de la rue, et les couloirs sur les côtés sont difficilement utilisables :



- *Implantation en milieu de parcelle*
- *Des vis-à-vis nombreux et une implantation du bâti qui entraînent une utilisation limitée du jardin.*

Il sera préférable de réduire le jardin côté rue pour augmenter la surface du jardin de derrière, plus abrité. Pour les couloirs du côté, accoler deux maisons sur une limite permet d'avoir un jardin latéral plus large que l'on pourra alors utiliser. Les habitants auront également moins de vis-à-vis, et donc, plus d'intimité.



- *Accolement de deux maisons entre elles et rapprochement de la voirie.*
- *Une intimité renforcée qui entraîne une plus grande utilisation du jardin : plus de distance entre les maisons, moins de vis-à-vis, une bande écran sur la voirie et un grand jardin protégé en fond de parcelle.*