FONTENAY LE MARMION

DÉPARTEMENT DU CALVADOS

PLU approuvé le .....27.08 / 2015
Modification n°1 (procédure simplifiée) approuvée le .....23.03 / 2017

Plan Local d'Urbanisme
Modification n°2
APPROBATION

vu pour être annexé à la délibération
du conseil municipal
en date du : **26 juin 2024**

LE MAIRE David
GUESNON

3 - ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

agence
schneider
architectes & urbanistes

En vertu de l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme doit comprendre des Orientations d'Aménagement et de Programmation. L'article L.123-1-4 précise que ces orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat (…) dans le respect des orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).

En particulier, et conformément à l'article L. 123-6 du code de l'urbanisme, des Orientations d'Aménagement et de Programmation « de secteurs » sont prévues pour chaque secteur classé en 1 AU au document graphique n°4.2.1.

L'article L. 123-5 du code de l'urbanisme indique que le « règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan. Ces travaux ou opérations doivent en outre être compatibles, lorsqu'elles existent avec les orientations d'aménagement mentionnées à l'article L. 123-1-4 et avec leurs documents graphiques. »
Ces schémas n'ont donc pas pour objet de délimiter précisément les éléments de programme de chaque opération, ni d'indiquer le détail des constructions ou des équipements qui pourront y être réalisés. Ces schémas constituent un guide pour l'élaboration des projets d'aménagement, l'implantation et la nature des constructions étant précisées lors de la mise en œuvre opérationnelle des projets.

Toutefois, pour les secteurs retenus sont présentés dans le présent document des esquisses d'aménagement qui montrent une traduction possible du schéma d'aménagement. Ceux-ci sont donc présentés à titre d'exemple et n'ont aucune valeur d'opposabilité.

L'ouverture à la constructibilité de ces zones est conditionnée par la cohérence de leur aménagement définie par le PADD et les orientations d'aménagement par secteurs qui peuvent préciser :

- les accès de principe depuis les axes de desserte et les aménagements de sécurité routière à prévoir ;
- le tracé de principe et les caractéristiques des voies de desserte interne ;
- les liaisons piétonnes à assurer ;
- le traitement paysager à réaliser ;
- les exigences de qualité paysagère d'ensemble à rechercher ;
- les conditions d'ouverture à l'urbanisation liées à la réalisation de réseaux (AEP, assainissement …).
- La programmation des logements

Les constructions seront autorisées sur les secteurs faisant l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation :
- soit dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble ;
- soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes prévus par ces schémas.
Les diverses opérations d'aménagement se réaliseront à plus ou moins long terme, en fonction des initiatives publiques ou privées, de l'avancement de la maîtrise foncière et des études opérationnelles.

SOMMAIRE

Deux orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Carte de localisation des OAP

Rappel des enjeux définis dans le PADD

Le contenu des orientations d'aménagement et de programmation

A – Les dispositions générales

B – La déclinaison par secteurs

1 – Les balcons de la grande Delle

3 - Quartier Ouest

Rappel des ENJEUX définis par le PADD :

1- Accueillir de nouveaux habitants de manière maîtrisée

- En optant pour un scénario d'accroissement démographique mesuré
- *En favorisant la mixité générationnelle et en accompagnant une évolution dans le parcours résidentiel des habitants actuels et à venir*
- *En fixant des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain*
- En adaptant le développement aux réseaux de proximité: assainissement, eau potable, réseau numérique, …

2- Optimiser l'organisation du territoire pour en maintenir les grands équilibres

- *Conforter l'urbanisation du bourg tout en préservant « l'esprit de village »*
- *Anticiper l'aménagement des nouveaux secteurs d'urbanisation et limiter la consommation de l'espace*
- *Atténuer les coupures urbaines, améliorer les liaisons entre les quartiers et offrir de nouveaux espaces publics récréatifs*
- Assurer la pérennité des équipements, notamment des écoles et des services

3- Préserver le paysage, le cadre de vie et les espaces naturels

- Protéger et mettre en valeur la qualité du paysage, les espaces naturels et préserver les cônes de vue ainsi que les corridors écologiques existants sur le territoire communal
- *Prendre des dispositions concernant l'intégration paysagère et environnementale de toute nouvelle opération d'aménagement*
- *Prendre en compte les risques naturels dans le développement communal*

Accès / voirie / stationnement :

- Les voies principales seront à double sens. Dans le cas de voie en impasse, des aires de retournement sont prévues.
- Des liaisons douces et cheminements piétonniers seront aménagées permettant une circulation douce au cœur des zones à bâtir, de rejoindre les équipements, le cœur de bourg. Ces liaisons doivent être sécurisées.
- En plus des deux places de stationnements intégrées à la parcelle par logement nouvellement créé, des aires de stationnement mutualisées (voitures, vélos) sont aménagées et intégrées dans le paysage et l'organisation générale de la zone. Ils prendront la forme de parking arboré ou bande de stationnement. Le nombre de places de stationnement sera mis en adéquation avec le nombre de logements.
- Seules les voies de desserte principale et d'accès à ces parkings sont carrossables. Le revêtement des parkings dédiés aux logements et les liaisons douces piétonnes devront être aménagés de manière perméable.

Paysage / environnement :

- Limiter la consommation d'espace et assurer l'intégration paysagère des zones à construire depuis le proche comme le lointain : en créant des espaces de mutualisation des services, des espaces communs de stationnement et des équipements aménagés en lien avec la topographie et végétation existante, ainsi que des haies bocagères
- Afin de limiter l'impact paysager avec la campagne environnante, l'implantation des constructions et le traitement des fonds de parcelle devront être étudiés.
- Certains éléments de végétation et de patrimoine bâti existants sont à conserver au titre de la loi Paysage (L 123-1-5-III, 2 ° du CU).
- Les espaces végétalisés seront conçus pour permettre un entretien minimaliste (*Corylus Avellana, prunus spinosa, fraxinus excelsior, carpinus betulus, crataegus monogyna, malus sylvestris, castanea sativa, acer campestris …*).
- La gestion des eaux pluviales doit être intégrée au site sous réserve d'une bonne aptitude des sols.

A – Les dispositions générales

Programmation habitat / formes urbaines :

- Les constructions peuvent être l'expression d'une architecture traditionnelle ou contemporaine, sans porter atteinte à la qualité architecturale des bâtiments voisins.
- Les constructions peuvent être de conception innovante et répondront à une bonne qualité éco-environnementale

Réseaux projetés :

- Eau potable : le raccordement se fera sur l'une des canalisations existantes.
- Eaux pluviales : la gestion des eaux pluviales doit privilégier l'intégration à la voirie principale à divers endroits du site afin d'éviter un ouvrage trop consommateur d'espace et en cohérence avec un aménagement durable de la zone.

Le contenu des Orientations d'Aménagement et de Programmation

A – Les dispositions générales

Les orientations d'aménagement et de programmation dites « de secteurs » sont structurées de la manière suivante:

- Une fiche d'identité relevant les grands principes d'occupation et d'utilisation de l'espace et les composantes paysagères

- La définition d'objectifs d'aménagement

- Un schéma d'orientation structuré autour de la desserte et mobilité dans la zone, les principes de qualité urbaine et environnementale, la programmation de l'aménagement

- A titre indicatif, une esquisse d'aménagement est proposée

1- Définition des grands principes d'occupation du sol (vocation des espaces, principes de desserte et d'accroche)

Ces principes précisent comment les projets s'organisent et s'intègrent dans leur environnement : La qualité des dessertes tous modes avec des précisions éventuelles sur la qualité des aménagements recherchée. Ces principes doivent permettre de ménager les transitions fonctionnelles et morphologiques, d'animer l'espace. Elles s'intéressent à la limitation des déplacements et au développement des relations de proximité ainsi qu'à la maîtrise des consommations énergétiques et spatiales (mutualisation du stationnement).

2 - Définition des grands principes de répartition de la production

Il s'agit de préciser les moyens d'optimiser le foncier afin de tenir les objectifs en matière de modération de consommation d'espace. Pour l'habitat, la densité minimale est complétée avec des indications sur l'intensité des constructions dans les espaces d'extension. Cette approche s'accompagne d'une réflexion sur la qualité et le traitement de la mitoyenneté traduite dans le règlement.

3 - Définition des grands principes assurant la qualité urbaine et environnementale des projets (espaces naturels ou paysagers à préserver, identification d'éléments naturels d'intérêt à conserver …)

Sont précisés les éléments qui concourent à traiter les impacts des projets sur l'environnement : traitement des zones de contact entre espacés construits et espaces de nature, traitement de l'eau, traitement des nuisances, maintien des éléments de bocage …

Le paysage dont l'inventaire est précisé dans le rapport de présentation et repris sous forme de grands principes dans les OAP et se traduit dans le règlement sous forme d'éléments d'intérêt paysager dans les zones 1 AU.

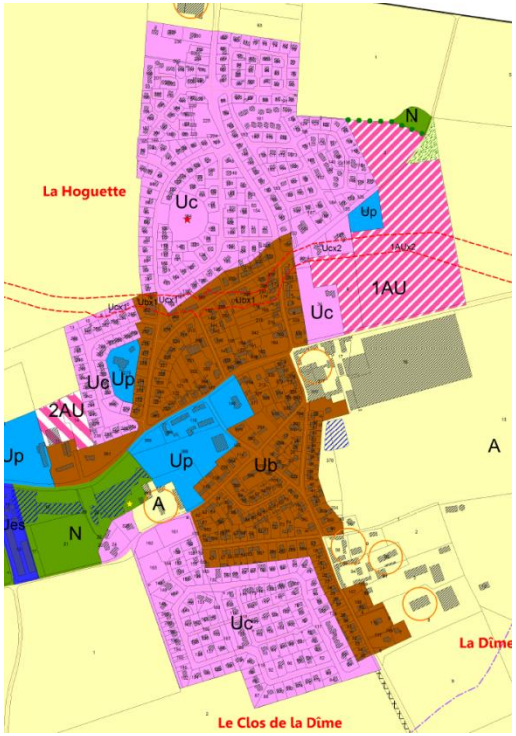
La qualité des projets passe aussi par l'attention portée au bâti, à son implantation, au paysage urbain qui est créé.

4 – Une programmation du développement urbain

Toutes les orientations d'aménagement et de programmation indiquent les différentes tranches envisagées pour la réalisation des aménagements. Le PLU étant élaboré au regard des enjeux d'évolution du territoire à 10 ans, il n'est pas toujours possible d'indiquer une échéance précise de réalisation.

Dans ce cas, les OAP indiquent la perspective d'une réalisation à court, moyen ou long terme.

L'indication court-terme est utilisée pour les aménagements envisagés dans une période de l'ordre de 5 ans, moyen terme pour une période de 5 à 10 ans, et long terme au-delà.



Secteur d'étude n° 1 :

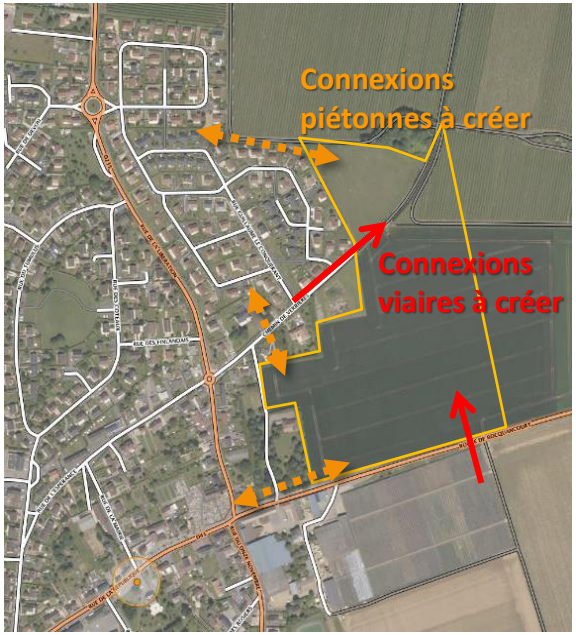
Les balcons de la Longue Delle

FICHE D'IDENTITÉ DU SECTEUR N°1 :

Superficie: 8,20 ha
Labours et cultures
Pente relativement marquée et plus importante en limite Nord avec 7%
En relation directe avec le grand paysage de la commune : Situation de belvédère en entrée de ville et vue sur le lointain sur plusieurs kilomètres.

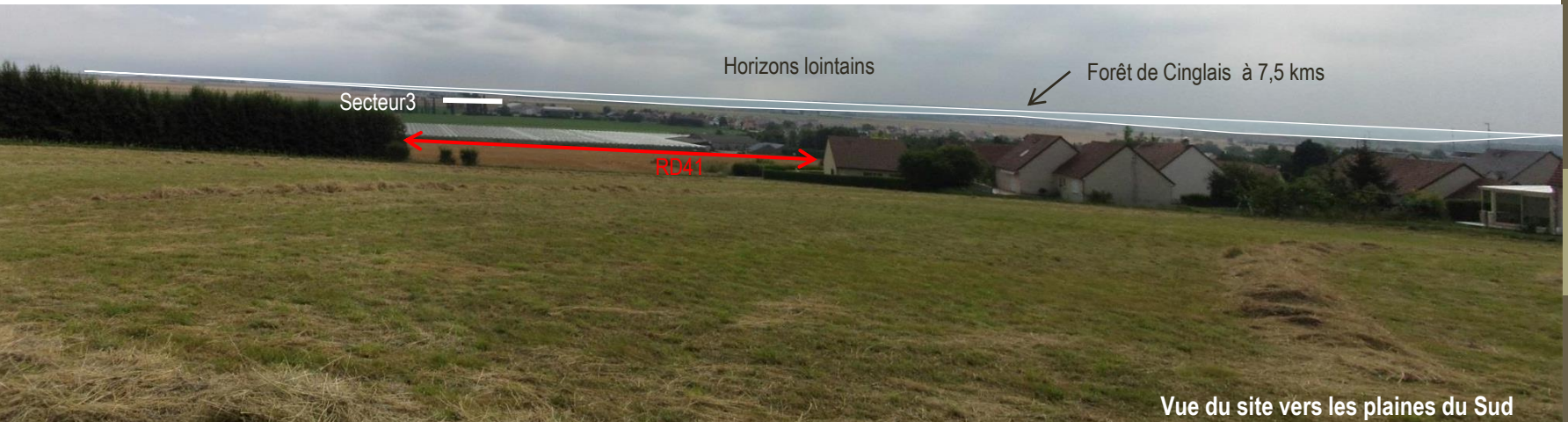
SITUATION ET DESSERTES :

Situé à 200 / 300m du cœur de bourg
Au sud, en limite de la RD41 route de Rocquancourt.
Desservi par le chemin rural des Verrières pour la partie Nord.
Une zone de transition entre le bourg et les grandes plaines cultivées.
Proximité avec la *Grande ferme au sud*, exploitation maraichère.

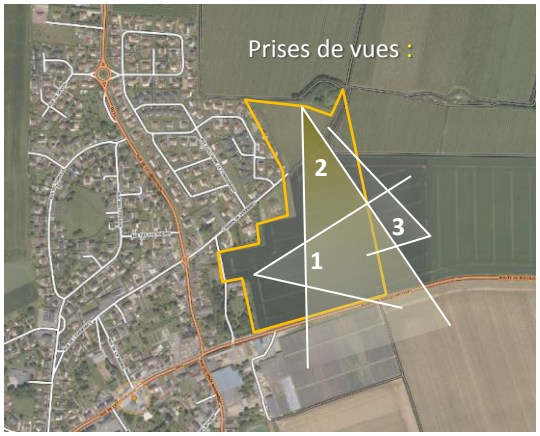


Source des images supports : Géoportail

VISIBILITÉ DU SECTEUR N° 1 : Une exposition impactant l'entrée Est de Fontenay-le-Marmion

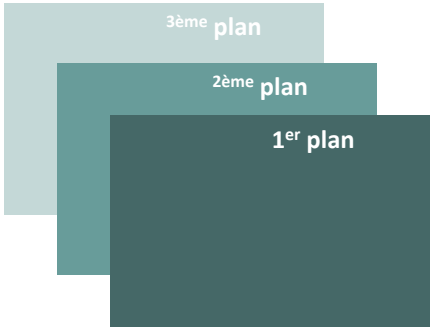


LE PAYSAGE



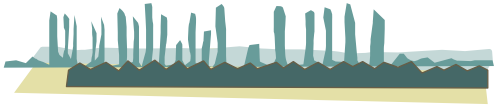
Hiérarchisation des plans paysagers

On observe dans l'environnement du secteur une bonne inscription du bâti grâce à une structure végétale à l'échelle du grand paysage. Comme un décor de théâtre, les plans paysagers se superposent et composent les vues.



1
Dans ce paysage ouvert, les boisements en arrière-plan enveloppent la silhouette des silos Agrial

2
Au loin, malgré la forte présence des serres, l'alignement de peupliers du hameau des Cinq fermes font point d'appel



3
La présence des haies au premier plan englobent les pavillons dans un même profil

LES LIMITES

Haies ornementales rigides (palmes, thujas…)

Mur végétalisé

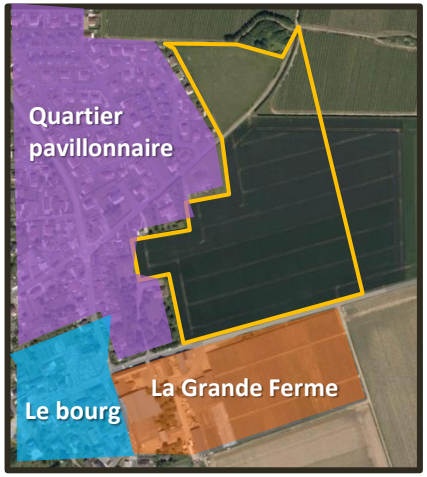
Clôtures

LES USAGES

Desserte existante vers la parcelle 34

Fréquentation coutumière des espaces publics par les enfants du quartier

LE BATI – la zone pavillonnaire



A l'Ouest du site, quartier pavillonnaire récent : architectures banalisées, large emprise de la voirie.

Chemin des Verrières, une emprise de voirie disproportionnée

Rue de la poudrière, un lotissement pavillonnaire sans repères ni identité

LE BATI – la structure ancienne

Le bâti ancien se distingue par des formes compactes pour les réhabilitations des bâtiments agricoles, et reste proche de l'habitat récent pour les maisons individuelles.

Un bâti organisé autour du maillage viaire → fonctionnement en ilot.

Prédominance des parcelles en lanière.

Au sud du site, la Grande Ferme en front de rue

Utilisation de la pierre de Caen

OBJECTIFS DE PROJET :

Créer du lien social :

- Favoriser la **mixité intergénérationnelle** et le lien social en intégrant un parcours résidentiel en créant des connexions avec le bourg et les espaces publics du site adaptés au Personnes à Mobilité Réduite
- Diversité en termes de tailles des parcelles et formes urbaines
- Offrir un **nouvel espace** de vie en concevant le quartier comme un nouveau lieu récréatif à l'échelle de la ville

Accrocher les composants paysagers :

- Accompagner et utiliser la topographie, la gestion de l'eau et la biodiversité comme **principes de composition**

Intégrer le nouveau quartier dans son environnement :

- Gérer la **co-visibilité** avec le paysage de plaines et l'identité agricole
- Maîtriser **l'identité visuelle** de la ville et son entrée, en soignant les fronts bâtis et paysagers
- Inscrire le projet dans une **démarche durable et esthétique**
- Créer un maillage de **liaisons douces** inter-quartiers

➢ **Un objectif de densité nette de 15 logements / ha (en dehors des espaces de voirie et réseaux (conformément au ScoT Caen Métropole)**

PROPOSITION D'AMENAGEMENT

A – Desserte et mobilité

Principe de voie de desserte à créer à double sens avec place de retournement intégré éventuellement à une aire de stationnement système d'infiltration des eaux pluviales (sous réserve d'une aptitude du sol) *Tracé à titre indicatif.*

Circulation des véhicules à sens unique (Sens à déterminer) Emplacement réservé

Aire de retournement *(Emplacement et tracé à titre indicatif)*

Liaison douce Emplacement et tracé à titre indicatif connexions inter-quartiers

Carrefour aménagé et sécurisé en lien avec l'aménagement de l'entrée de ville et la règlementation de vitesse appliquée

Carrefour aménagé et sécurisé : *Emplacement et tracé à titre indicatif*

Espace mutualisé de stationnement et paysager

Chemin desservant les parcelles agricoles situées au Nord et liaison douce

B – Principe de densité nette et mixité : 15 logements/ha

Lots libres

Logements maîtrisés, mixité autour de l'espace public

Entrée de site, entrée de ville : architecture maîtrisée

C – Principes de qualité urbaine et environnementale

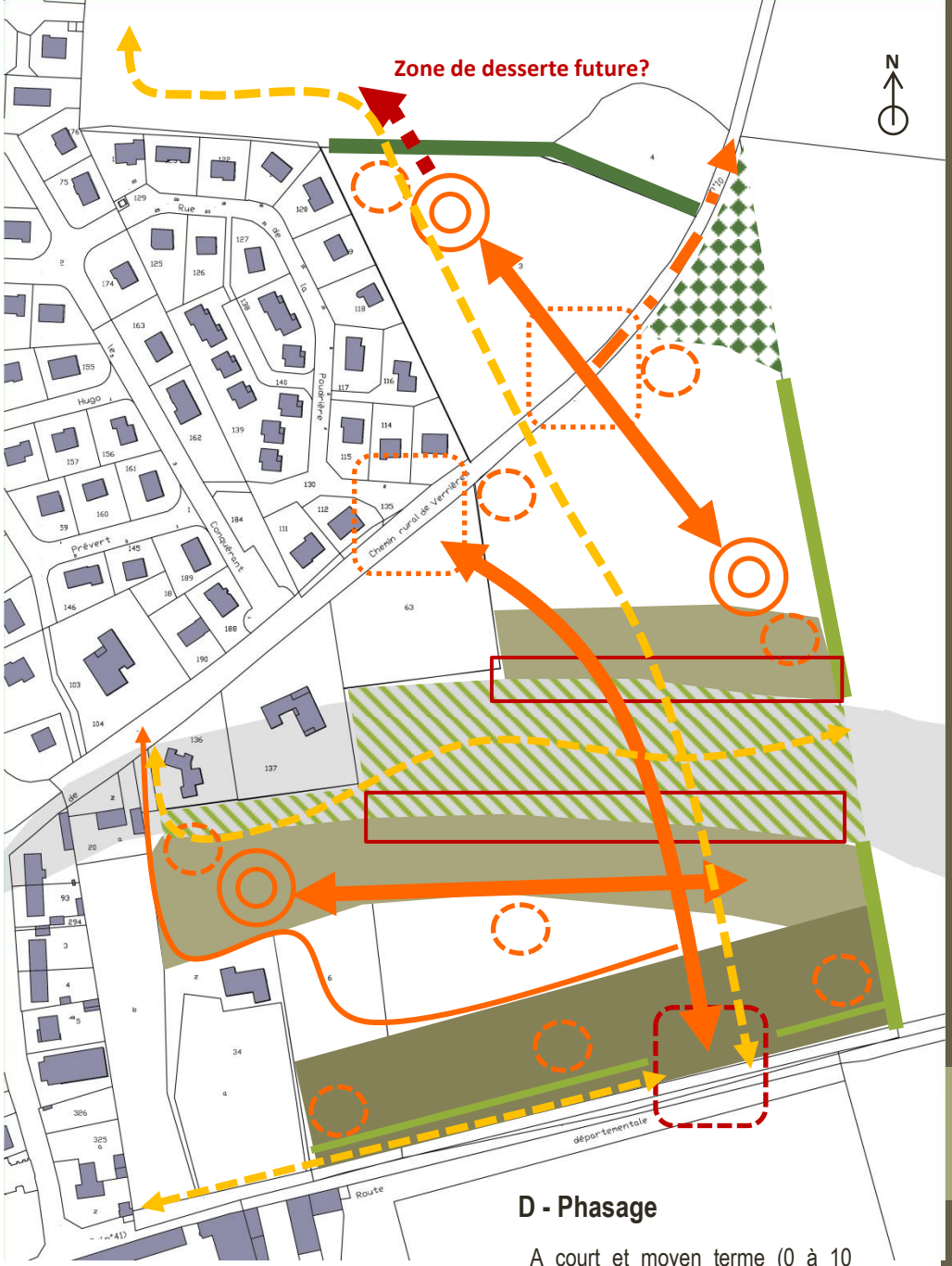
Zone non aedificandi : Espace de respiration, zone tampon entre les micros-quartiers : intégration paysagère, tamponnement des eaux pluviales, espace récréatif et de rencontre

Partie du verger existant à préserver (L. 123-1-5-III, 2°)

Haie à conserver (L. 123-1-5-III, 2 °)

Haie sur talus à créer

Maîtrise architecturale et urbaine du front bâti



D - Phasage

A court et moyen terme (0 à 10 ans)

Desserte, accessibilité et stationnement :

- L'accessibilité de la zone se fait via la RD 41 et les chemin rural des verrières
- La desserte principale du site se fait via des voies à double sens et / ou en impasse
- Aménagement d'un équipement sécurisé (plateau, giratoire) le long de la RD 41 adapté aux règles de sécurité routière et de limite de vitesse en entrée de ville
- Création d'espaces d'équipements et stationnement mutualisés.
- Aménagement d'une liaison douce (cycles et piéton) le long de la RD 41
- L'usage du chemin rural des verrières est maintenu pour les engins agricoles

Accompagnement paysager / cadre de vie:

- Implantation de la voirie et de l'habitat en s'appuyant sur la topographie du site
- La gestion des eaux de pluie se fera tant que possible de manière douce intégrée à l'aménagement paysager du site pour éviter un ouvrage trop conséquent et consommateur d'espace
- La végétation des chemins existants sera préservée si possible
- Apporter une attention particulière au traitement paysager de tous les espaces libres, de tout aménagement ou construction

Mixité des fonctions :

- Un recul d'implantation imposé pour les constructions le long de la RD 41 diminuant l'impact visuel du projet , les conflits d'usage et les risques de nuisances avec les activités agricoles existantes et pérennes
- Accueil d'équipements légers et temporaires en lien avec les besoins de la zone
- Maintien des conditions nécessaires d'occupation du sol en faveur du siège d'exploitation la grande ferme

Réseaux projetés :

- Assainissement : toute construction ou installation nouvelle devra être raccordée au réseau collectif d'assainissement.
- Eau potable : le raccordement se fera sur l'une des canalisations passant en bordure du secteur.
- Eaux pluviales : la gestion des eaux pluviales des eaux de toiture se fera à la parcelle avec connexion du trop-plein sur le réseau collectif. Des systèmes de gestion douce des eaux pluviales (noues, fossés, dépression…) seront aménagés dans la zone afin de tamponner les eaux de l'espace public du secteur.
- Sécurité incendie : des bornes incendie seront mises en place.

PROPOSITION

Esquisse d'aménagement – A titre indicatif

- Voirie
- Liaison douce
- Place, espace d'accueil évènementiel et commerces ambulants
- Aire de stationnement
- Maison
- Jardin
- Parc, espace récréatif et aires de jeux
- Haie bocagère à créer
- Verger à conserver
- Ouvrage de tamponnement des eaux pluviales
- Haie sur talus à créer

► *110 logements soit une densité de 15 logements / hectare*

PROPOSITION

Implantation des constructions – à prévoir dans un cahier des charges de prescription

LOGEMENTS INTERMEDIAIRES :
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions pourront être implantées en limites de propriété, aux abords du parc :
- Soit en limite séparative de propriété.
- Soit en retrait d'une distance au moins égale à 3.00 m de la limite séparative.

Hauteur Maximum : R+1+comble

MAISONS DE VILLE :
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Implantation en retrait de 5.00 m minimum de la limite séparative sud

Hauteur Maximum : R+1+comble

LOGEMENTS EN LOTS LIBRES :
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Pas de bandes d'implantation définies.
Hauteur Maximum : R+1+comble

PROPOSITION
Les maisons de ville à l'entrée Sud du quartier

- Maisons mitoyennes avec jardins, sur un parcellaire plus restreint et donc moins consommateur d'espace,

- Annonciatrices de l'entrée du bourg et du quartier, il est nécessaire de maîtriser et soigner leur architecture ,

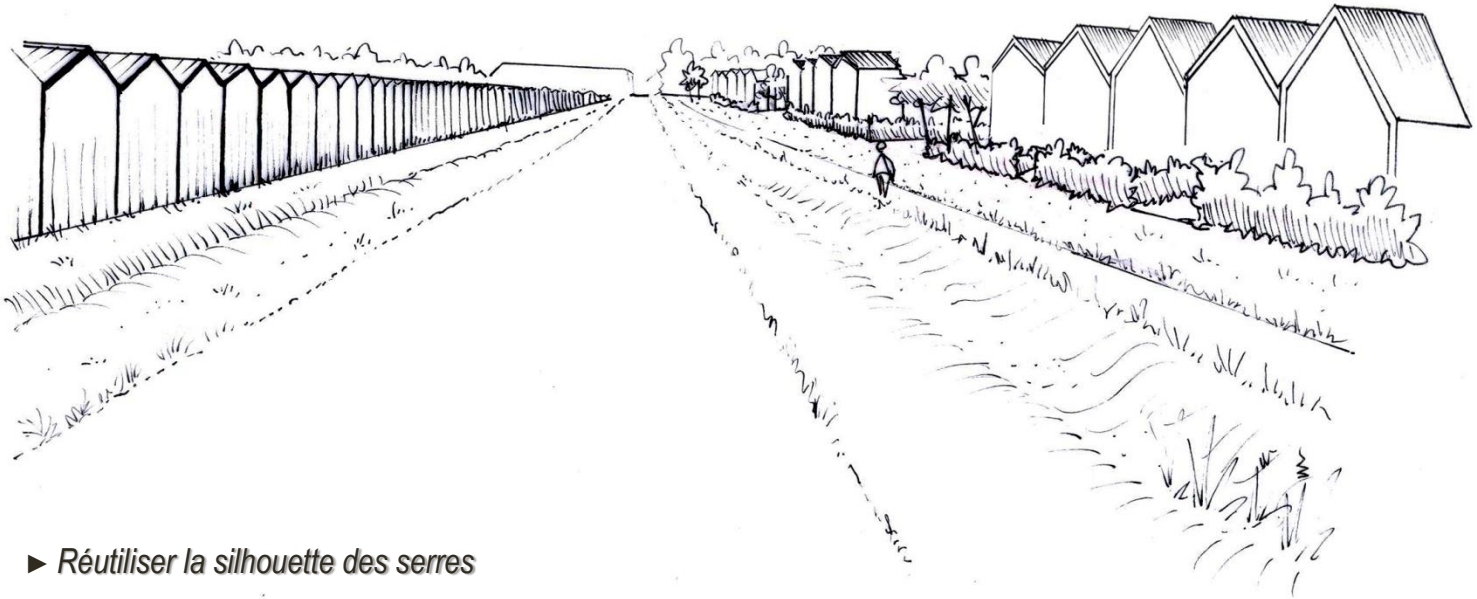
- Fonction « signal » de ces maisons de part leur situation, première image de la ville en arrivant.

Créer des espaces de respiration dans l'alignement

PROPOSITION

Exemple de typologie d'habitat maîtrisé pour l'entrée Sud du quartier

Répondre au gabarit des serres de maraîchage faisant face, prégnante dans le paysage



► *Réutiliser la silhouette des serres*

PROPOSITION
Exemple de typologie pour l'habitat intermédiaire

Se tourner vers le parc

Logements groupés qualitatifs

Logements individuels maîtrisés

PROPOSITION
Les circulations – A titre indicatif

Circulation à double sens

Voie à sens unique

Liaisons douces

PROPOSITION
Voirie, Coupes de principes

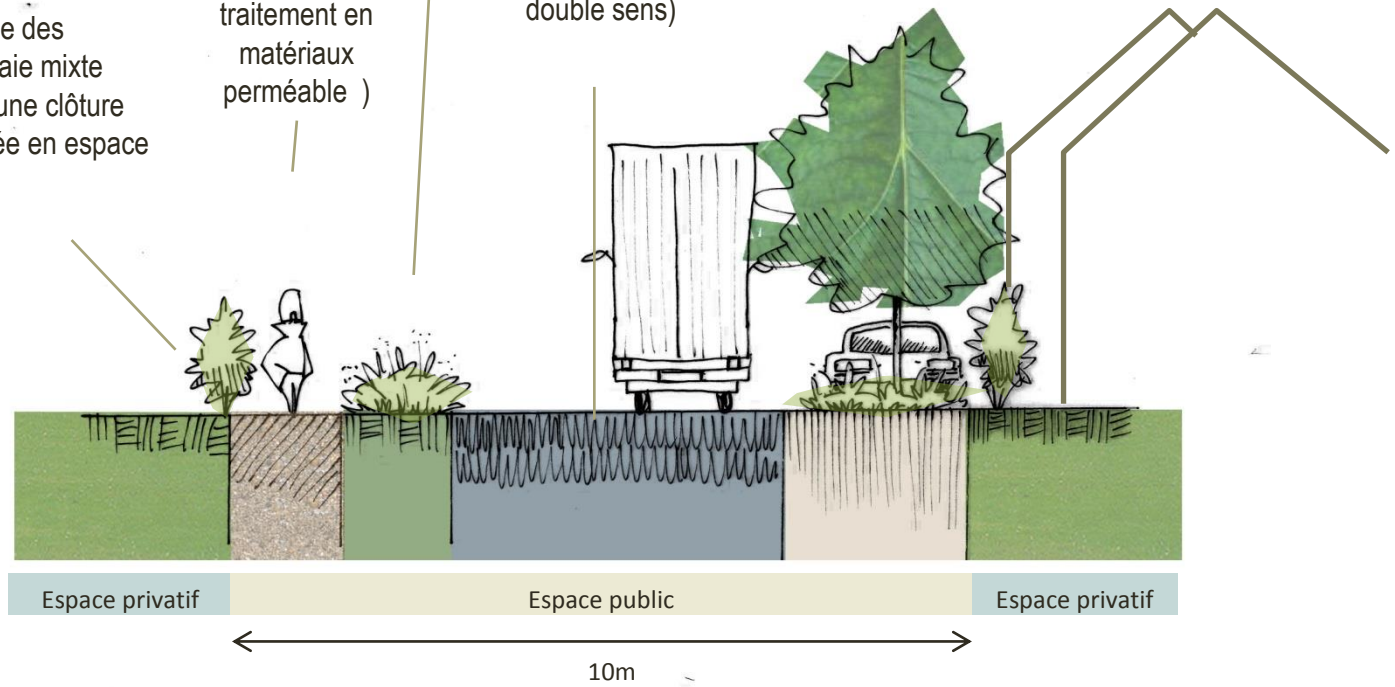
Bande plantée, (1m30) limite séparative avec la chaussée, traitement paysager de la rue et perméabilisation de la voie

Bande de stationnement (2m50) plantée par des arbres de haut jet (essences locales : charme, chêne pédonculé, châtaignier , érable sycomore…)

Chaussée (4,70m circulation à double sens)

Liaison douce (1m50, traitement en matériaux perméable)

Séparation physique des parcelles par une haie mixte basse (1m20 pour une clôture en façade) implantée en espace privatif



EXEMPLES D'OPERATIONS QUALITATIVES

Cheminement piétons et voirie

LE STATIONNEMENT

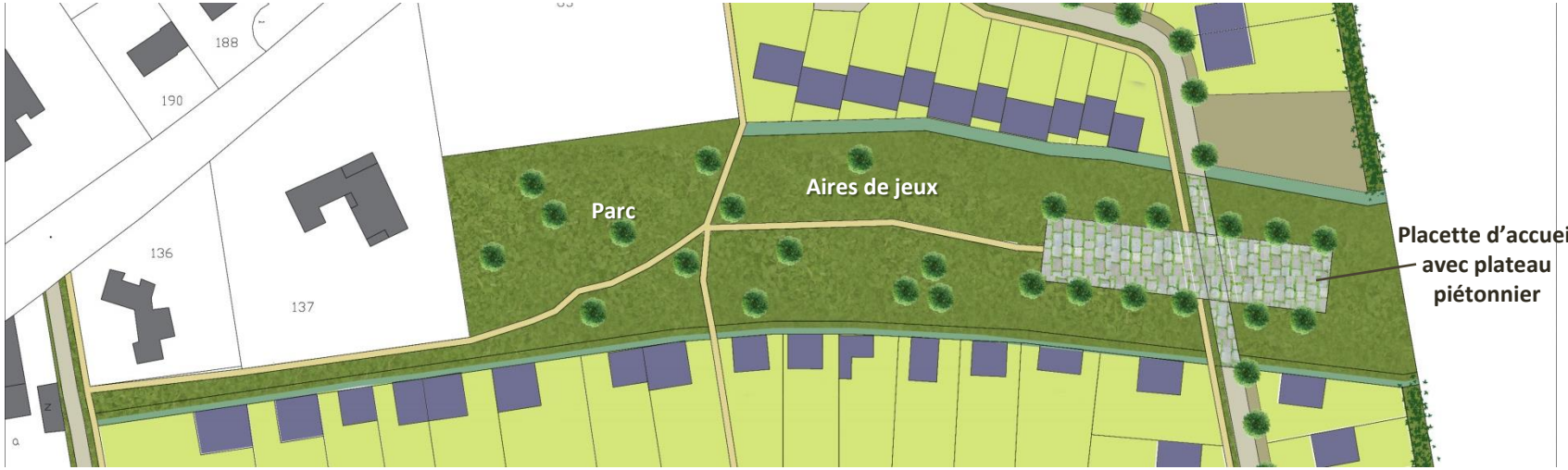
Stationnement mutualisé à organiser depuis l'espace public, soit 1,5 places par logements :

- places sur parking
- places en bande de stationnement

Parking commun végétalisé

LES ESPACES PUBLICS

Provoquer du lien social : Parc, aires de jeux et placette d'accueil



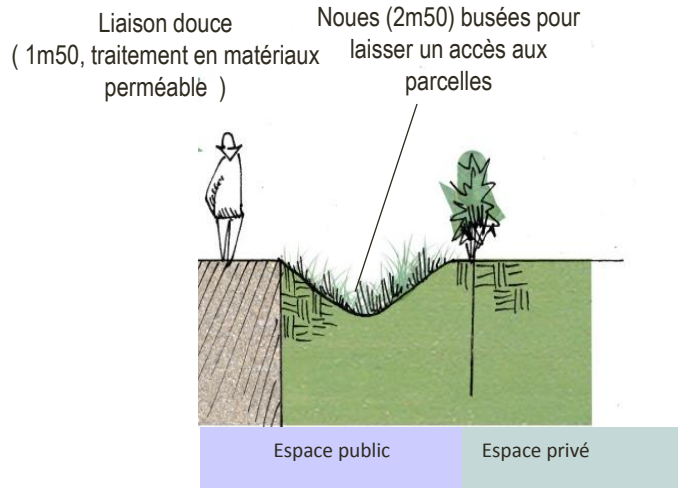
LES ESPACES PUBLICS

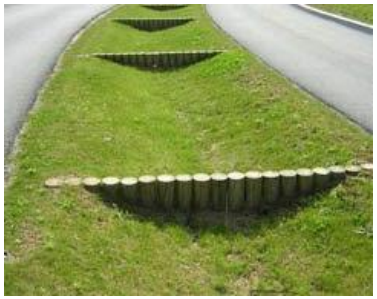
Soigner les seuils : Des « Poches » de verdure

LE RÉSEAU PLUVIAL

Noues

Bassin tampon, pente et formes douces, (tracé et emprise à titre indicatif)





ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION - Quartier Ouest

Le site / Photo aérienne 2020

Schéma des orientations d'aménagement

commune de FONTENAY-LE-MARMION
P.L.U - Modification N°2
AGENCE SCHNEIDER architectes urbanistes

SITUATION ET CONTEXTE

La commune de Fontenay-le-Marmion souhaite ouvrir à l'urbanisation la zone 2AU située à l'entrée Est du bourg, au nord de la rue de la république (RD41), ceci afin de poursuivre la création de logements dans un quartier déjà résidentiel et proche d'équipements publics.
Cette ouverture à l'urbanisation permettra d'organiser la fin de l'urbanisation de ce quartier entre les écoles et le pôle sportif.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

SURFACE À AMÉNAGER :
0,9 ha (en rose sur le schéma)

CONDITION D'AMÉNAGEMENT :
chaque unité foncière pourra être aménagée independamment

La création de logements sur l'unité foncière ouest est conditionnée à la démolition préalable du hangar.

DENSITÉ RÉSIDENTIELLE NETTE MINIMALE
au sens du SCOT

15 logements par hectare

Liaison pédestre à créer
(localisation indicative)

Accès viaire à créer
(localisation indicative)

Lisière urbaine à conserver

Zone d'urbanisation future

Bâtiment à démolir

DESSERTE
L'ensemble du quartier sera, in fine, desservi par deux accès sur la rue de la République, mettant les logements en lien avec la voie cyclable qui la borde. Le carrefour avec celle-ci sera aménagé afin de préserver la priorité des cyclistes et piétons.
Une liaison pédestre sera aménagée au nord pour relier les nouveaux logements au terrain de sports communal, à travers l'espace vert à préserver.

FORME URBAINE
Les secteurs constructibles des lots à bâtir qui seraient prévus, seront disposés de façon à favoriser l'ensoleillement des constructions et l'occupation des jardins en privillégiant une implantation en angle de lot et en bordure de la nouvelle voie (à implanter préférentiellement à l'est).
A contrario, pour un immeuble, elles privillégieront l'éloignement avec les limites séparatives de propriétés.

AMÉNAGEMENT D'INTERET ÉCOLOGiQUE PAYSAGER
- Au sud du site, les grands arbres présents entre la rue et le pavillon seront préservés ;
- Sur la parcelle en prairie, la haie et une frange verte (sans construction, sur au moins 10 mètres de largeur) seront préservées en bordure de l'espace agricole ;
- Sur la parcelle à l'ouest, l'espace naturel planté à l'arrière du hangar sera préservé ainsi que la haie entre les deux parcelles.

Les grands arbres à préserver en bordure de la rue de la République

Le hangar à démolir