

# Commune de Fontaine

## Plan Local d'Urbanisme

Diffusion



### Orientations d'Aménagement et de Programmation

«Vu pour être annexé à la délibération du 10/02/2014  
approuvant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme  
mis en révision.»

Fait à Fontaine,  
Le Maire,

**ARRÊTÉ LE : 08/04/2013**  
**APPROUVÉ LE : 10/02/2014**

Etude réalisée par :



**environnement Conseil**  
Urbanisme Environnement Communication

**agence Nord**  
ZAC du Chevalement  
5 rue des Molettes  
59286 Roost-Warendin  
Tél. 03 27 97 36 39

**agence Est (siège social)**  
Espace Sainte-Croix  
6 place Sainte-Croix  
51000 Châlons-en-Champagne  
Tél. 03 26 64 05 01

**agence Ouest**  
Parc d'Activités Le Long Buisson  
251 rue Clément Ader - Bât. B  
27000 Evreux  
Tél. 02 32 32 53 28





# SOMMAIRE

<b>SOMMAIRE</b> .....	<b>1</b>
<b>PREAMBULE</b> .....	<b>3</b>
<b>ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION</b> .....	<b>5</b>
1. OAP « <i>LA CHAPELLE</i> » .....	7
1.1. <i>Principes de développement urbain</i> .....	7
1.2. <i>Principes d'accès/déplacement</i> .....	7
1.3. <i>Principe de densité / d'aération</i> .....	7
2. OAP « <i>LE BAS DE BUFFERY</i> » .....	9
2.1. <i>Principes d'accès/déplacement</i> .....	9
3. OAP « <i>LA PIECE DU CRESSON</i> » .....	11



# PREAMBULE

Selon **l'article L. 123-1-4 du code de l'urbanisme** introduit par la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, art. 19, I, 6° :

*« Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les **orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.***

*1. En ce qui concerne **l'aménagement**, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires 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 comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.*

*Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.*

*Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.*

*2. En ce qui concerne **l'habitat**, elles définissent les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergements, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.*

*Elles tiennent lieu du programme local de l'habitat défini par les articles L.302-1 à L.302-4 du code de la construction et de l'habitation.*

*3. En ce qui concerne **les transports et les déplacements**, elles définissent l'organisation des transports de personnes et de marchandises, de la circulation et du stationnement.*

*Elles tiennent lieu du plan de déplacements urbains défini par les articles 28 à 28-4 de la loi n° 82-1153 du 30 décembre 1982 d'orientation des transports intérieurs.*

*Lorsqu'un plan local d'urbanisme est établi et approuvé par une commune non membre d'un établissement public de coopération intercommunale, il ne comprend pas les règles, orientations et programmations prévues au 2 et au présent 3. Lorsqu'un plan local d'urbanisme est établi et approuvé par un établissement public de coopération intercommunale qui n'est pas autorité compétente pour l'organisation des transports urbains, il ne comprend pas les règles, orientations et programmations prévues au présent 3. »*

Par ailleurs, selon **l'article L. 123-5 du code de l'urbanisme** introduit par la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, art. 19, I, 4°)

*« 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.*** »

Ainsi, les orientations d'aménagement et de programmation permettent à la commune de préciser les conditions d'aménagement de certains secteurs qui vont connaître un développement particulier.

Les opérations de construction ou d'aménagement décidées dans ces secteurs doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation, c'est à dire qu'elles doivent les respecter dans l'esprit. Aussi, elles ne fixent pas de localisation précise des différents éléments à prendre en compte dans l'aménagement des zones.

Tout aménagement peut se faire par phase sous conditions d'une prise en compte globale des orientations d'aménagement et de programmation définies par zone.

# ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation définies dans le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Fontaine concernent :

- La zone à urbaniser à vocation résidentielle (1AU) de « la chapelle » ;
- Les zones à urbaniser à vocation résidentielle (1AU) du « Bas de Buffery » ;
- Le secteur de la pièce du Cresson.

Les ambitions de ces OAP est de fixer les principes directeurs d'organisation de ces espaces en mutation.



# 1. OAP « *La chapelle* »

---

## 1.1. Principes de développement urbain

Via la définition de cette OAP, les élus ont souhaité organiser le développement urbain de la zone en deux secteurs distincts :

- **Pour la partie Nord**, il est recommandé le développement d'un habitat groupé, à densité « moyenne », en accord avec les caractéristiques du tissu bâti traditionnel périphérique.
- **Pour la partie Sud**, un développement urbain plus « aéré » est autorisé,

Les objectifs globaux poursuivis par la municipalité sont de :

- **Consolider le cœur de bourg** ;
- **Diminuer progressivement la densité du bourg**, de son cœur à sa périphérie, afin d'assurer une transition logique entre cœur dense et extensions périphériques lâches.
- **Éviter un développement urbain désordonné** qui conduirait à une sous-densité de la zone.

## 1.2. Principes d'accès/déplacement

Les élus souhaitant éviter un dispositif de desserte en impasse, **un bouclage routier avec deux accès distincts** sera impérativement à trouver depuis la rue de la Chapelle.

De plus, une **liaison piétonne** devra relier le centre-bourg à cette nouvelle zone à urbaniser afin d'inviter aux échanges entre les différents secteurs du bourg et ainsi accroître l'acceptation et l'appropriation du futur quartier par l'ensemble de la population. Pour concrétiser ce projet, la municipalité a également souhaité recourir à l'outil « emplacement réservé ».

Cette « percée piétonne » devra déboucher sur **voie douce qui ceinturera la future zone résidentielle**. Son emprise sera au minimum de 4 mètres afin de permettre, le cas échéant, une accessibilité motorisée (secours, riverains...). La création de cet axe permettra de développer le maillage piéton communal et ouvrir le quartier sur son environnement proche et ses habitants.

Par ces principes de déplacement, l'objectif municipal est de :

- Promouvoir les déplacements doux en les facilitant afin d'accroître les échanges entre les habitants.
- Éviter le recours systématique à l'automobile.

## 1.3. Principe de densité / d'aération

Afin de conserver l'aération végétale qui caractérise le village, le maintien de 20% d'espaces perméables est imposé (minimum). En accord avec l'évaluation environnementale menée, cet objectif permettra de conserver des îlots de biodiversité en cœur de bourg. Ces surfaces non bâties devront faire l'objet d'un traitement paysager soigné et d'une implantation réfléchie au regard notamment de la cohérence et de la solidarité territoriale. Ces espaces pourront être aménagés en espaces verts ou récréatifs.



## **2. OAP « *Le bas de Buffery* »**

---

### **2.1. Principes d'accès/déplacement**

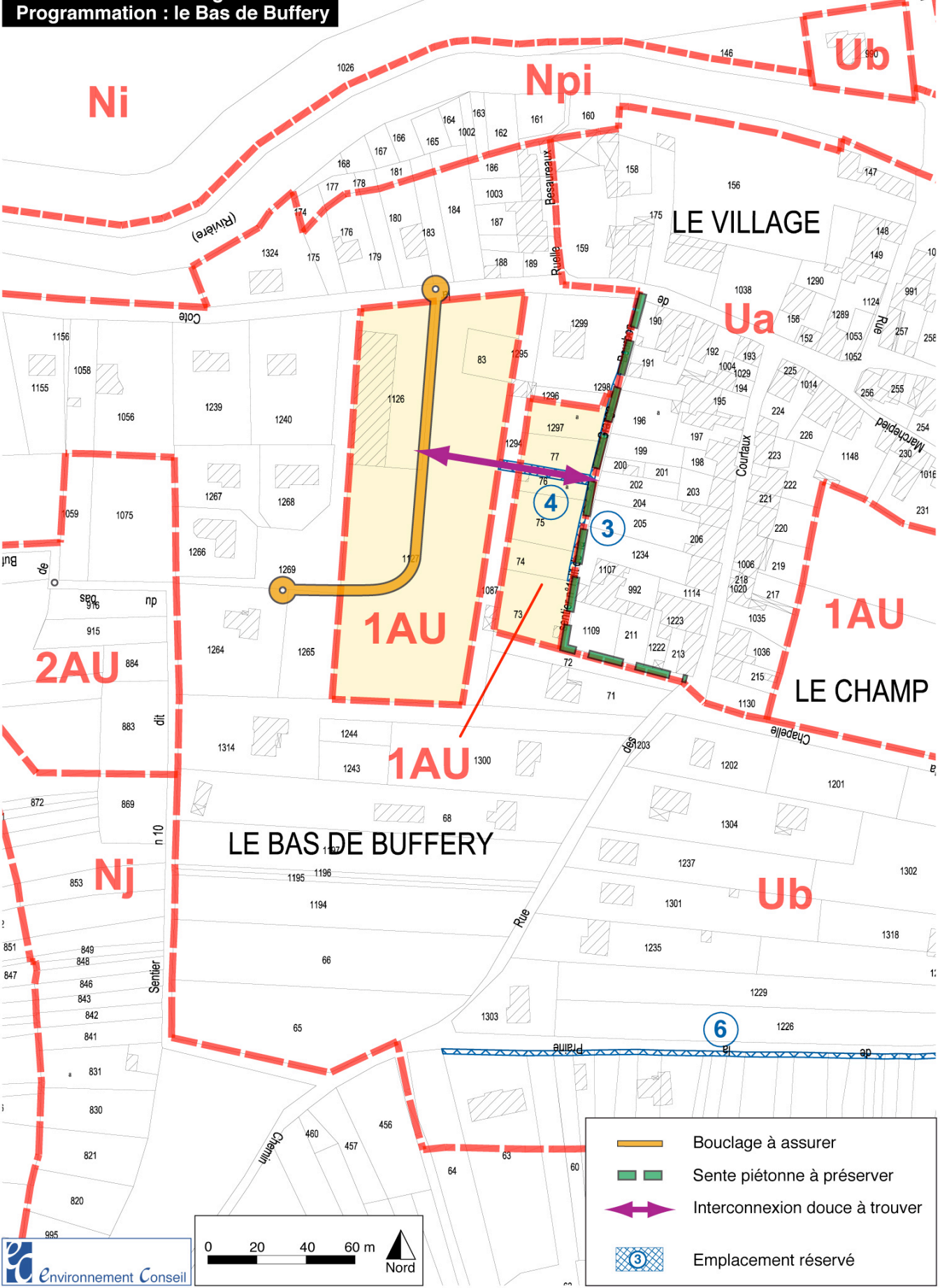
Les élus souhaitant éviter un dispositif de desserte en impasse, **un bouclage routier** de la zone devra être assuré entre la rue de la Côte d'Aube et l'impasse du lotissement voisin (cf. schéma). Ce bouclage garantira la création d'un « **quartier traversant** » et permettra de **désenclaver** la première tranche du lotissement périphérique.

Par ailleurs, l'**accessibilité piétonne du sentier de la grange bourbon**, déjà très fréquenté par la population et la petite faune locale, **devra perdurer**.

Enfin une **interconnexion douce** devra être réalisée entre les deux futures zones résidentielles afin d'inviter aux échanges entre habitants. Pour concrétiser ce projet, la municipalité a également souhaité recourir à l'outil « emplacement réservé ».

**Commune de Fontaine**  
**Plan Local d'Urbanisme**  
**Orientation d'Aménagement et de**  
**Programmation : le Bas de Buffery**

**LE PRE DU MOULIN**



### **3. OAP « *La pièce du Cresson* »**

---

Cette OAP matérialise l'objectif municipal de créer une « voie de contournement agricole » en entrée ouest du bourg afin de fluidifier le trafic automobile en centre bourg.

En fonction de la localisation de son tracé, ce contournement routier devra obligatoirement :

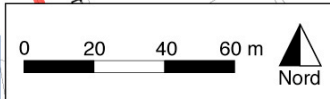
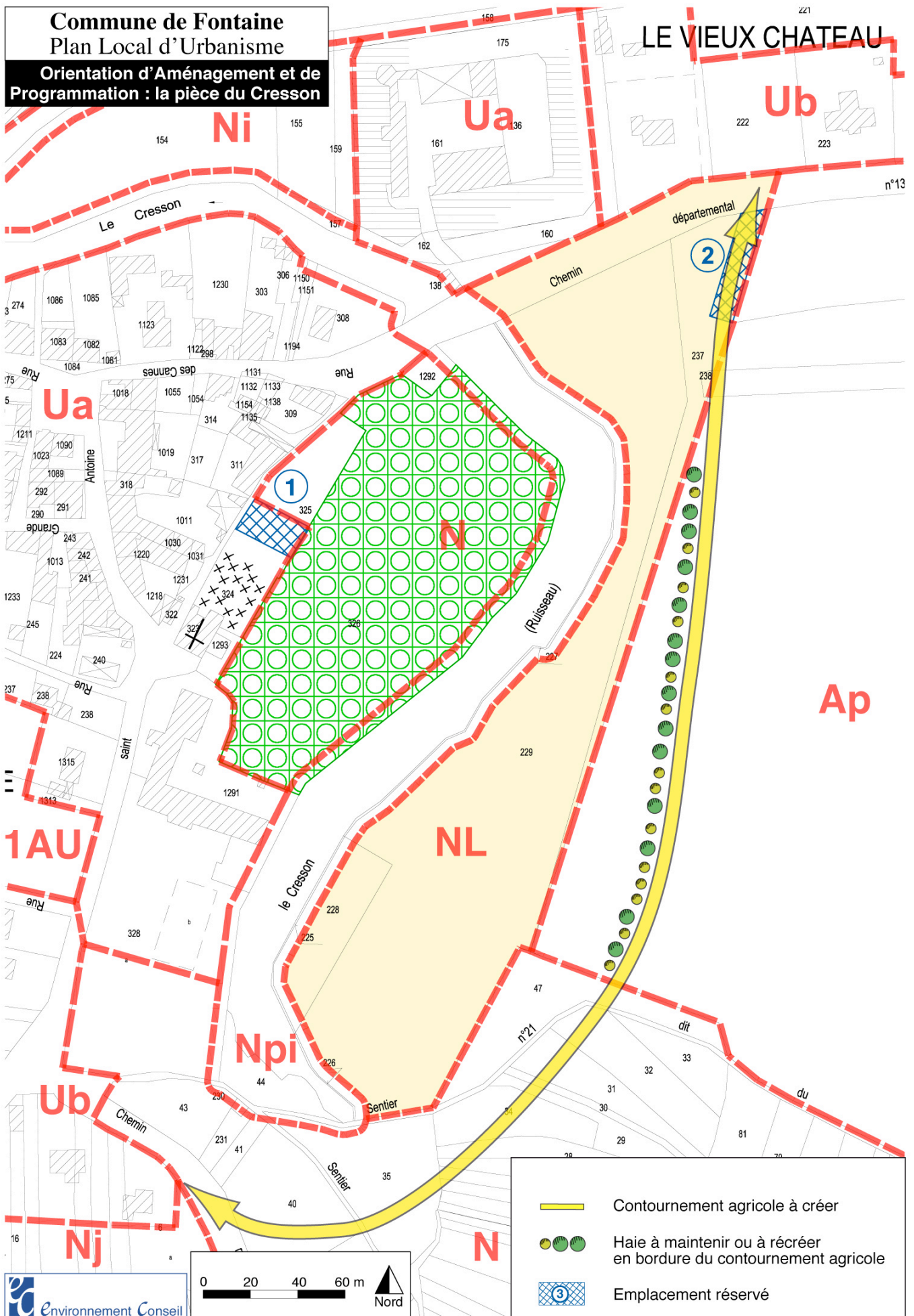
- Soit maintenir la haie existante ;
- Soit recréer une haie en bordure de voie agricole.




La plantation d'essences locales est à privilégier.

**Commune de Fontaine**  
**Plan Local d'Urbanisme**

**Orientation d'Aménagement et de Programmation : la pièce du Cresson**

**LE VIEUX CHATEAU**



-  Contournement agricole à créer
-  Haie à maintenir ou à recréer en bordure du contournement agricole
-  Emplacement réservé