

PLAN LOCAL D'URBANISME

Commune de **FONTENET**

PIECE N° 4.0

DOCUMENT
D'ORIENTATIONS ET
D'AMENAGEMENT



PROJET DE PLU ARRETE PAR
DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL
DU 30/08/2007:

PROJET DE PLU APPROUVE PAR
DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL :

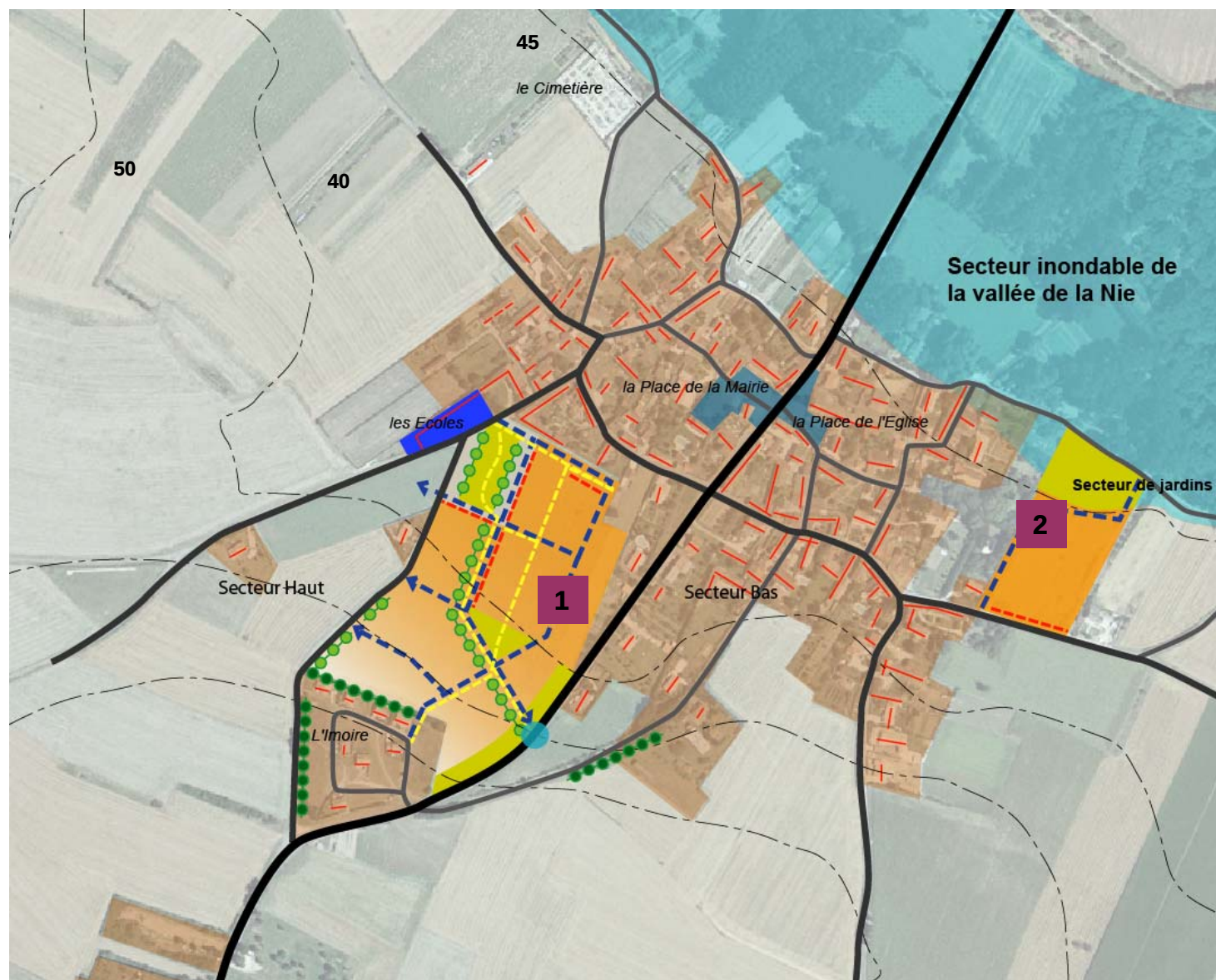
 ARCHITECTURE & PAYSAGES URBANhymns Place du Marché - 17610 SAINT-SAUVANT tel : 05 46 91 46 05 - fax : 05 46 91 41 12 uh@wanadoo.fr	<i>Pays des</i> VALS DE SAINTONGE 55 Rue Michel Texier 17400 St Jean d'Angely Tel : 05 46 33 24 77 - fax 05 46 33 29 32 info@valsdesaintonge.org
--	--

Les Orientations d'Aménagement

I- Les orientations d'aménagement	4
I-1 Zoom 1 : « l'Imoire »	5
I-2 Zoom 2 : le bourg est	7
I-3 Zoom sur l'aménagement du centre	9
II- Récapitulatif des capacités d'accueil	10



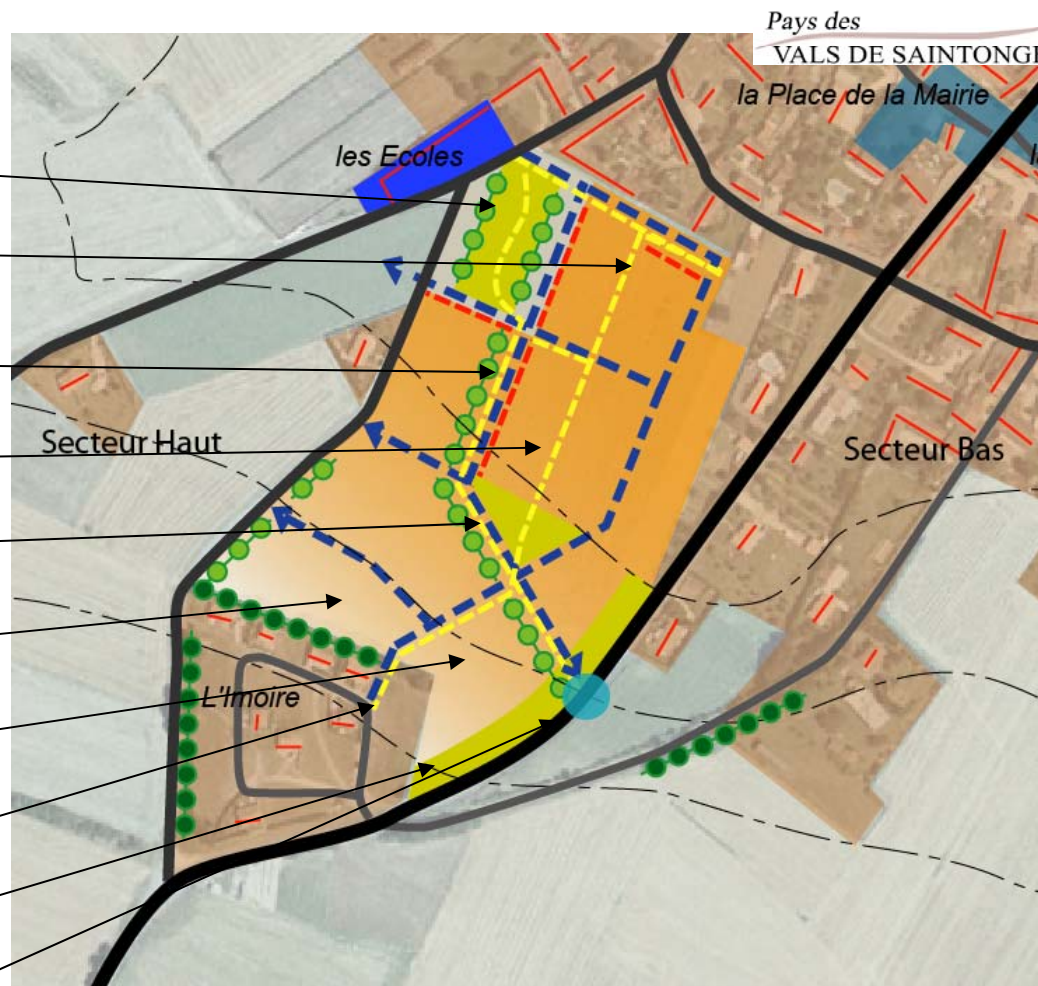
LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT



- SECTEUR D'EXTENSION DE L'HABITAT
- PLANTATIONS A RENFORCER OU A CREER
- VOIE EXISTANTE
- VOIE SECONDAIRE
- VOIE A CREER
- SENTIER PIETON A CREER OU A RENFORCER
- SENS DE FAITAGE EXISTANT
- PRINCIPLE D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS NOUVELLES
- SECTEUR INONDABLE

I-1 Zoom 1 : « l'Imoire »

- Espace public structurant aux abords de l'école
- Création de liaisons douces
- Alignement des façades à l'aplomb de la place et de la rue
- Cheminement piétons en site propre
- Traitement paysager de l'artère principale
- Formation d'îlots engendrée par le maillage des voies
- Principe de densité décroissante du bourg jusqu'au lotissement de l'Imoire
- Liaison avec le lotissement de L'Imoire
- Traitement paysager d'accompagnement des abords
- Connexion à la voie principale (épine dorsale du bourg)



Superficie parcelles :	5.5 ha
Superficie moyenne parcelle :	800 m ²
Espace public & Espaces verts :	1,375 ha

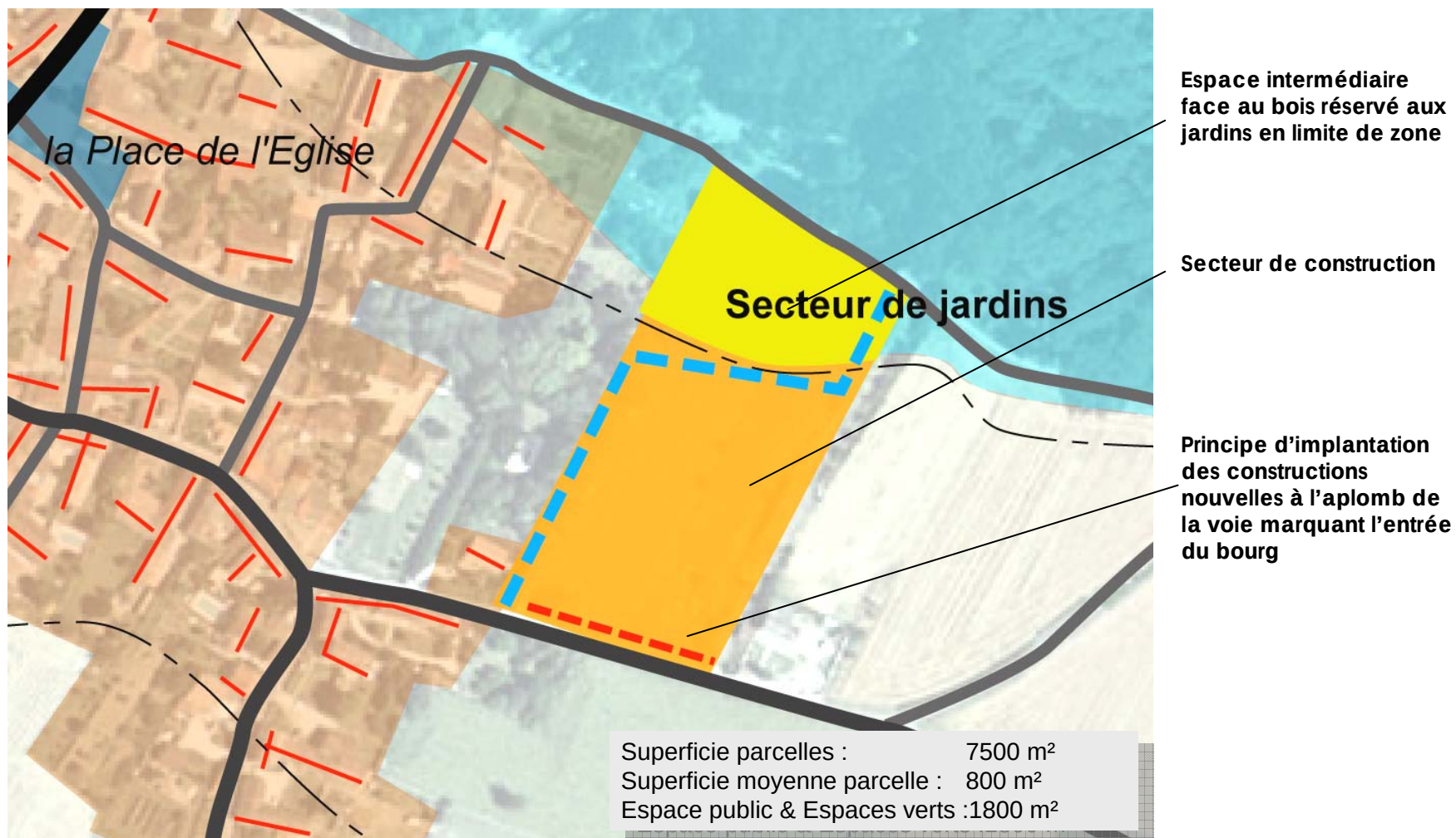
I-1 Zoom 1 : « L'Imoire »

Les principes d'aménagement et recommandations :

les caractères en gras sont opposables dans un rapport de compatibilité avec l'esprit du projet, et non de conformité. Les caractères qui ne sont pas en gras ont valeur de recommandations.
L'implantation des voiries et espaces publics pourra ainsi, à défaut d'être remise en cause, être adaptée lors de l'élaboration des projets d'aménagement

<i>Assurer la desserte et la sécurité du secteur</i>	- Créer des voies traversantes : - permettant une desserte interne de la zone, - assurant un maillage équilibré du réseau de voies - Assurer des connexions sur les voies communales au Nord et au Sud - Aménager des cheminements doux entre le Nord et le Sud. Ces dernières pourront être séparées du reste du réseau viaire afin d'améliorer la sécurité et le confort des piétons et cycles. - Prendre en compte l'accessibilité aux handicapés
<i>Assurer le fonctionnement urbain et la qualité des espaces</i>	- Aménager un espace vert au Nord Ouest de la zone faisant office d'espace public structurant aux abords de l'école. Ce dernier permettra également d'accueillir du stationnement. - Favoriser des alignements et des continuités bâties autour des espaces publics et le long de certains axes. - Recoudre le tissu urbain en retrouvant un lien continu entre le centre bourg et le lotissement de l'Imoire situé au Sud. - Proposer une diversité de tailles de parcelles pour répondre à l'objectif de mixité et une densité décroissante au fur et à mesure que l'on s'éloigne du centre ancien. - Répartir les aires de stationnement collectif. L'aménagement d'une potentielle aire de collecte des ordures ménagères sera étudié avec les autorités compétentes en la matière.
<i>Maîtriser l'impact paysager</i>	- Traiter les limites de zone côté Sud Ouest par des plantations d'essences locales afin d'assurer l'intégration des futures constructions. - Préserver les plantations existantes et créer des espaces verts

I-2 Zoom 2 : « le bourg Est »



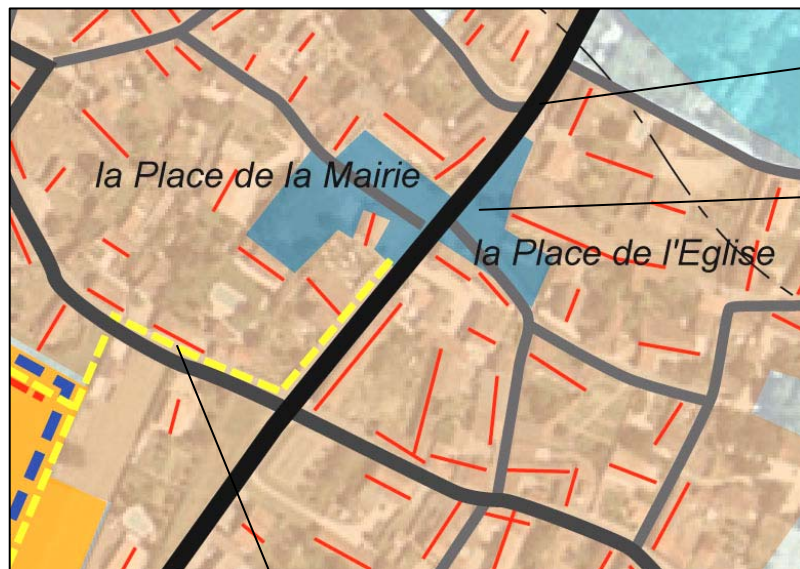
I-2 Zoom 2 : « Le bourg Est »

Les principes d'aménagement et recommandations :

les caractères en gras sont opposables dans un rapport de compatibilité avec l'esprit du projet, et non de conformité. Les caractères qui ne sont pas en gras ont valeur de recommandations.
L'implantation des voiries et espaces publics pourra ainsi, à défaut d'être remise en cause, être adaptée lors de l'élaboration des projets d'aménagement

<i>Assurer la desserte et la sécurité du secteur</i>	- Créer des voies traversantes : - permettant une desserte interne de la zone, - assurant un maillage équilibré du réseau de voies. - Assurer des connexions sur les voies communales au Nord et au Sud et au Sud. - Aménager des cheminements piétons permettant des liaisons avec le centre bourg.
<i>Assurer le fonctionnement urbain et la qualité des espaces</i>	- Favoriser des alignements et des continuités bâties le long de la voie afin d'affirmer l'entrée dans le bourg. - Proposer une diversité de tailles de parcelles pour répondre à l'objectif de mixité. L'aménagement d'une potentielle aire de collecte des ordures ménagères sera étudié avec les autorités compétentes en la matière
<i>Maîtriser l'impact paysager</i>	- Aménager des franges paysagères en limite Nord de la zone afin d'assurer l'intégration des futures constructions (maîtriser les phénomènes de front urbain).

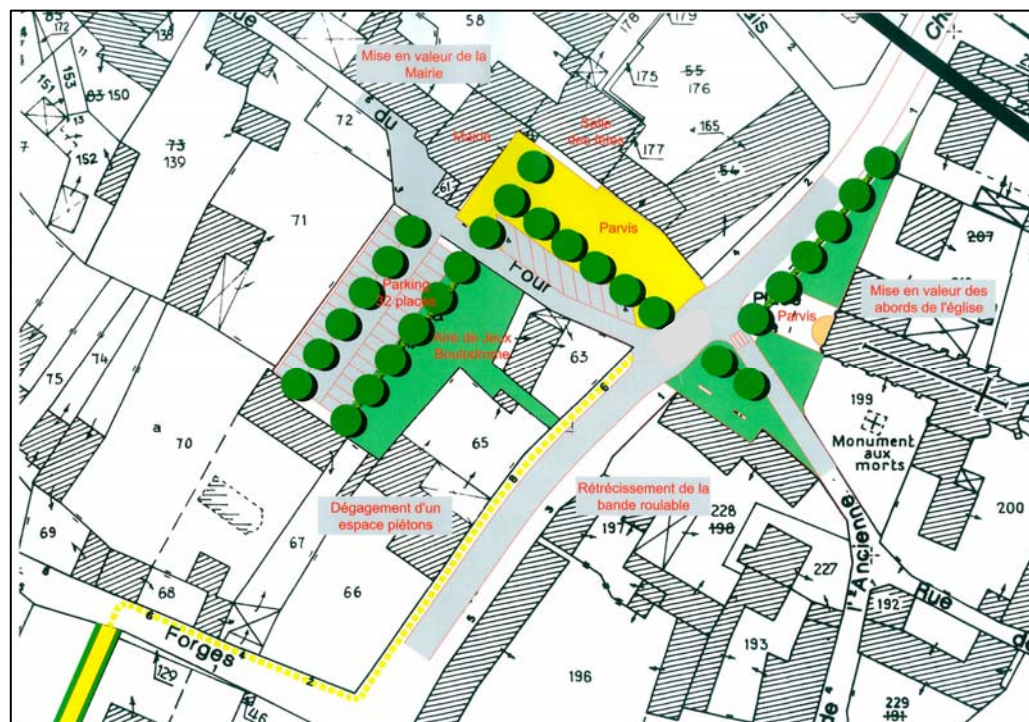
I-3 Zoom sur l'aménagement du centre



Voie transversale
structurante

Espaces publics forts
au cœur du bourg

Liaison douce avec l'Imoire



Estimation du développement démographique

<i>Zones AU</i>	Superficie des zones (en hectares)	Superficie de l'espace à lotir hors espaces verts et publics (25% à 30%)	Nombre de lots estimé	Taille moyenne des parcelles
ZOOM 1	5.5	4.2 ha	50	800
ZOOM 2	0, 750	0,60 ha	8	800
TOTAL :	6.25	4.80 ha	60	800

La commune a opté pour un rythme de construction de 4 logements par an, ce qui équivaut à l'arrivée de 96 habitants d'ici 10 ans. Estimation calculée sur la base d'une taille moyenne des ménages dans la commune de 2,4 personnes (recensement INSEE 1999) et nécessite l'ouverture de plus de 4 ha de terrains à bâtir.

Au total, sans rétention foncière, la commune pourrait accueillir en zone AU, près de 60 nouvelles constructions d'ici 10 ans. Or, en appliquant un coefficient de **rétention foncière de 1/3**, 40 constructions environ seraient envisageables sur les zones AU ce qui répond aux objectifs de la commune.

Enfin, il faut souligner que pour anticiper sur une éventuelle progression du rythme de la construction, 7 ha de terrains aux abords du bourg ont été classés en zone 1AU.