

Commune de Fontain

Code INSEE : 25027

PLAN LOCAL D'URBANISME SECTEUR ARGUEL

Orientations d'Aménagement et de Programmation

Approbation du PLU18 décembre 2017
Mise à jour n°1.....28 juin 2019
Mise à jour n°2.....10 juillet 2024
Mise à jour n°3.....07 avril 2026

SOMMAIRE

Avant-propos.	2
Orientations d'aménagement et de programmation de la zone à urbaniser à vocation d'habitat, située au lieu-dit « Derrière Rognon » (zone 1AU).	3
1. Localisation et intérêt de la zone.	4
2. Vocation de la zone.	4
3. Principes d'aménagement de la zone.	5
Orientations d'aménagement et de programmation du secteur de la zone urbaine, situé autour de la chapelle au centre du village (secteur Uap).	7
1. Localisation et intérêt du secteur.	8
2. Vocation du secteur.	9
3. Principes d'aménagement du secteur.	10
Annexes.	11

Conformément aux articles L.151-2 et L.151-6 du Code de l'Urbanisme, le P.L.U. contient des Orientations d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.) qui « *comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.* »

L'article L.151-7 du Code de l'Urbanisme, ci-dessous, précise le contenu des O.A.P.

« Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

- 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;*
- 2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;*
- 3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;*
- 4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;*
- 5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;*
- 6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36.*

La présente pièce « orientations d'aménagement et de programmation » décrit les principes d'aménagement :

- **de la zone à urbaniser à vocation principale d'habitat (1AU)** située au Sud-Est du village au lieu-dit « Derrière Rognon ».
- **du secteur de la zone urbaine Uap** qui correspond aux abords de la chapelle d'Arguel.

L'O.A.P. de la zone 1AU est accompagnée d'un schéma de principe qui **illustre** les orientations d'aménagement retenues mais qui ne constitue pas un plan figé ou définitif. Il est donné à titre indicatif, n'est pas opposable et devra être adapté en fonction du projet.

Les opérations de construction ou d'aménagement devront être **compatibles** avec les O.A.P., c'est-à-dire qu'elles doivent les respecter dans l'esprit et non au pied de la lettre.

Le plan ci-dessous localise les secteurs soumis à une O.A.P. au sein du village. Les croix rouges indiquent la mairie et la chapelle.



ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DE LA ZONE A URBANISER A VOCATION D'HABITAT, SITUEE AU LIEU-DIT « DERRIERE ROGNON » (ZONE 1AU).

1. Localisation et intérêt de la zone.

La zone 1AU se situe au Sud-Est du village, dans le prolongement d'un secteur d'habitat pavillonnaire (en orange ci-dessous).

Elle a été définie afin d'aboutir à une urbanisation cohérente sur la commune ; elle constitue le projet d'urbanisme principal du village d'Arguel. Elle possède un relief peu pentu avec un fond de vallon plat et se situe en dehors des secteurs à risques importants de mouvement de terrain. Elle est sujette à des circulations d'eau souterraine et à des ruissellements. La gestion des eaux pluviales est importante sur le site et pour le village plus globalement.

Elle se situe à environ 500 m de la mairie, à proximité de l'arrêt de bus, et en recul par rapport à la RD 141. Son urbanisation a pour objectif d'aboutir à un aménagement et une circulation cohérents à l'intérieur de ce quartier et pour la globalité du village.

La zone concernée couvre 1,9 ha et possède aujourd'hui une vocation agricole.



2. Vocation de la zone.

La vocation principale de la zone est l'habitat sous forme de logements locatifs ou accessions à la propriété. Différentes typologies du bâti peuvent être présentes : habitations individuelles, habitations individuelles groupées, logements intermédiaires ou collectifs.

La recherche d'une cohérence urbaine, la nécessité de prendre en compte le développement durable, la nécessité de répondre au SCoT induisent la recherche d'un aménagement cohérent, d'une densification urbaine et d'une mixité de l'habitat sur ce secteur avec un ou des espaces de convivialité (espace vert commun, placette, ...).

3. Principes d'aménagement de la zone.

- La zone 1AU est desservie par les équipements publics de capacité suffisante pour les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone : son urbanisation immédiate est donc possible.

L'urbanisation sera réalisée dans le cadre d'un aménagement cohérent de l'ensemble du secteur. Les constructions **seront réalisées dans le cadre d'au moins deux opérations d'aménagement d'ensemble, en vue d'étaler la construction et l'accueil de population nouvelle dans le temps.**

Chaque opération ne devra ni compromettre l'urbanisation ultérieure du reste du secteur, ni remettre en cause l'organisation d'ensemble et les principes d'aménagement présentés ci-dessous.

- Les principes d'aménagement de la zone sont définis ci-dessous :

✓ Accès / stationnement :

- **Deux accès desservant l'ensemble de la zone et permettant son bouclage routier** sont prévus. Le premier accès se fera à partir du chemin des Pierres, dans le prolongement d'une voirie à créer, sur la parcelle n°20 (parcelle communale). Le deuxième accès se fera à partir de la RD 141. Ils seront reliés par la voirie interne à la zone.
- L'emprise de cette nouvelle voie interne à la zone comprend au moins un espace réservé aux déplacements piétons (trottoirs ou bande piétonne spécifique en bordure de voirie - voir exemple en annexe de la présente pièce).
- La possibilité de liaison avec une éventuelle future opération urbaine au Sud du secteur sera préservée et prise en compte dans l'opération. Une placette de stationnement et/ou de retournement permettra de faire la liaison entre les différentes opérations.
A noter : la possibilité d'une liaison vers le Nord à partir de la parcelle communale (n°20) sera également préservée (desserte agricole, liaison routière future vers la RD 111, future opération urbaine).
- Une liaison piétonne vers le chemin des Pierres est envisagée. Sa localisation pourra être définie dans le cadre du projet d'aménagement ; un droit de passage pourrait être mis en place sur les parcelles situées hors de la zone 1AU.
- Les préconisations inscrites dans le document « prescriptions et recommandations techniques pour la collecte et la gestion des déchets ménagers » (*voir pièce 5.2.4. du PLU*) seront prises en compte (les constructeurs et aménageurs contacteront le service Direction Gestion des Déchets du Grand Besançon).
- Les surfaces imperméabilisées doivent être les plus limitées possibles. L'emploi de matériaux perméabilisants est préconisé, notamment pour les places de stationnement.
- L'aménagement doit prévoir des espaces pour les stationnements, et notamment des aires de stationnement collectives qui permettront d'accueillir les visiteurs. Le stationnement doit être assuré en dehors des voies publiques et des circulations douces. Des places de stationnement seront en partie réalisées sur des aires extérieures (les places de stationnement « visiteurs », au minimum) facilement accessibles à partir du domaine public.

✓ Espaces communs - espaces verts / Gestion des eaux pluviales :

- L'aménagement de la zone comportera des espaces pour les bacs de collecte des ordures ménagères à l'échelle de la parcelle ou de l'opération d'ensemble (à définir en fonction du type de collecte existant sur la commune).
- L'aménagement de la zone comportera au moins un espace vert public ou commun en lien avec la typologie du bâti (résidence senior ou petit collectif) et en lien avec la gestion des eaux pluviales.

- Les eaux pluviales seront rejetées dans le réseau collectif pluvial après régulation du débit. La gestion des eaux pluviales du secteur sera définie plus précisément dans le cadre du dossier « loi sur l'eau », obligatoire pour l'aménagement de cette zone (surface supérieure à 1 hectare). Il existe un grand nombre de solutions techniques, qui seront affinées selon le projet (noues, bassins aérien ou enterré, parking végétalisé, ...).

Le débit de fuite maximum acceptable par le réseau en aval de la zone 1AU sera limité à 20 l/s/ha, soit 38 l/s pour la zone 1AU seule (1,9 ha). En tenant compte des ruissellements de tout le bassin versant (8,5 ha), qui transiteront par la zone 1AU, le débit de fuite maximum sera de 170 l/s (transfert des débits depuis la partie amont).

Pour respecter ce débit de fuite, les eaux pluviales du bassin versant seront collectées et stockées temporairement avant d'être restituées au réseau collectif pluvial avec un débit régulé. Le volume maximal d'eaux pluviales à stocker est d'environ de 700 m³.

Ce transfert, et la protection des futurs logements, nécessite de mettre en place un réseau de drains en amont de la zone. On rappellera que le vallon est actuellement le lieu de ruissellements importants par temps de pluie, avec des écoulements en surface et dans l'épaisseur du sol. Sans préjuger des études hydrauliques qui seront nécessaires, on pourra envisager des drains qui descendront à un mètre de profondeur minimum.

- L'ensemble des espaces communs comprenant les espaces verts, la voirie, les stationnements et les dispositifs de régulation des eaux pluviales représentent environ 25% de la zone 1AU, **soit une surface nette restant à urbaniser de 1,45 ha.**

✓ Typologie de l'habitat et nombre de logements :

- La zone accueillera de l'habitat qui présentera différentes typologies. Vu la configuration de la zone et la densité recherchée, au moins un secteur comportant un logement collectif ou des logements intermédiaires sera défini.

- Différentes tailles de parcelles seront proposées.

- La densité nette minimale sur l'ensemble de la zone (hors voiries, espaces publics et équipements) sera de l'ordre de 13 logements par hectare, avec un minimum de 19 logements à réaliser.

- Les constructions doivent s'intégrer au site et au paysage (notamment par rapport à leur volume et leur hauteur).

- L'aménagement s'inscrit dans une recherche d'efficacité et de sobriété énergétiques. L'implantation des constructions doit préférentiellement se faire par rapport aux vents et au soleil. Elle cherchera notamment à favoriser l'ensoleillement des constructions nouvelles et à préserver l'ensoleillement des constructions existantes afin d'assurer une utilisation optimale de la lumière naturelle et de favoriser la mise en œuvre d'un habitat passif.

Une compacité des volumes et une mitoyenneté des constructions sont à rechercher ainsi qu'une mobilisation des énergies renouvelables et la mise en œuvre de principes d'isolation.

- Le schéma en page suivante illustre les principes d'aménagement du secteur (schéma à titre indicatif et non opposable).



ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DU SECTEUR DE LA ZONE URBAINE, SITUE AUTOUR DE LA CHAPELLE AU CENTRE DU VILLAGE (SECTEUR UAP).

1. Localisation et intérêt du secteur.

Le secteur Uap a été défini autour de la chapelle d'Arguel (secteur en rose ci-dessous). Cet édifice, dédié à Saint Hippolyte et accompagné d'un cimetière, est situé à mi-pente sous l'éperon rocheux et le château d'Arguel. L'ensemble forme un site paysager remarquable.



Le secteur Uap est occupé par des prés et des boisements. Il couvre 0,47 ha.

Le clocher de l'église constitue un point d'appel dans le paysage, et un repère qui disparaît peu à peu dans un site qui a tendance à s'enfricher comme le montre les deux photographies suivantes (actuelles et ancienne sur le site).



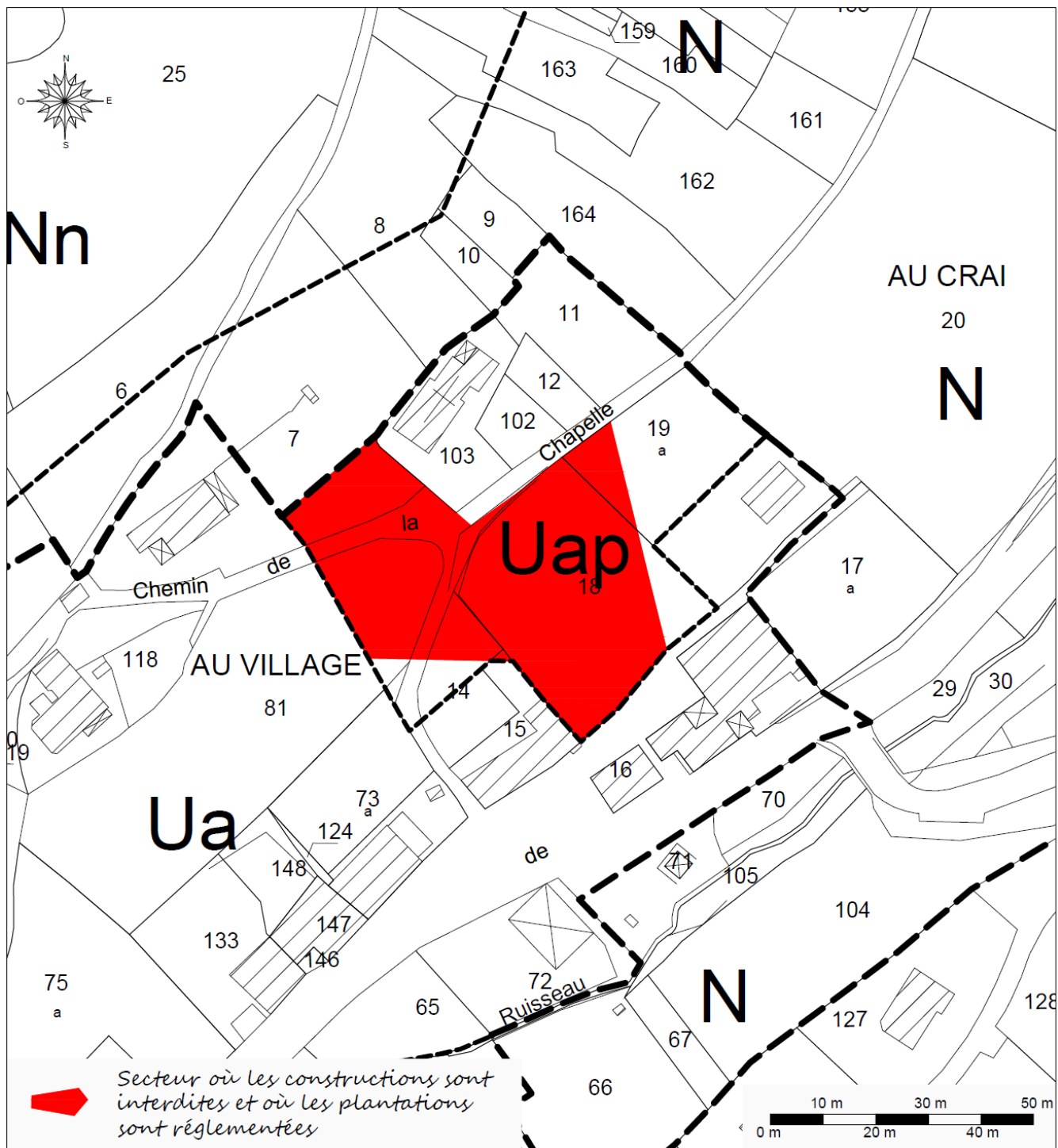
2. Vocation du secteur.

Le secteur Uap est réservé aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

3. Principes d'aménagement du secteur.

L'objectif est d'enrayer la fermeture du paysage et de redonner au site sa qualité paysagère.

- Les constructions seront interdites dans le cône de visibilité défini en rouge dans le schéma ci-dessous.
- Les plantations hautes seront interdites dans tout le secteur Uap, avec l'objectif de déboiser l'espace Est.



ANNEXES.

Illustrations des principes d'aménagement.

Illustrations n°1 : exemples de types et formes d'habitat.

Des réponses en logement variées

Bien souvent, les extensions urbaines n'offrent qu'un seul type de logement : la maison individuelle en accession à la propriété. Or, la population n'est pas homogène et tous ne possèdent pas les mêmes besoins en logements.

La population évolue :

- décohabitation,
- vieillissement,
- familles monoparentales,
- couples sans enfants.

Globalement, la taille des ménages diminue. L'offre en logements doit s'adapter à ces évolutions.

Afin de répondre aux attentes des différentes populations, une certaine mixité urbaine, sociale et architecturale doit être recherchée. Une extension urbaine peut alors associer différents types d'habitats et de formes, notamment :

- les maisons mitoyennes,
- l'habitat groupé,
- les petits immeubles collectifs,
- des logements en location,
- de l'accession à la propriété,...

La mixité du bâti favorise la mixité des populations : diversité des générations, des origines sociales, des cultures. C'est de la diversité que naissent les échanges et la solidarité.



Habitat groupé.



Maisons mitoyennes.



Accession à la propriété.



Logements en location.

Source : CAUE 25



Habitat intermédiaire.



Petits collectifs.

Illustrations n°2 : typologies des logements et densité.



Les exemples ci-dessus sont réalisés par l'EPF de Bretagne (« Habitat rural : 2 exemples d'urbanisation économe en foncier ») et décrivent la typologie de différentes formes d'habitat en précisant pour chacune d'entre elles la superficie de foncier nécessaire. Elles proposent des scénarios résultant de l'assemblage des différentes morphologies entre elles. L'objectif est de démontrer que la densité ne doit pas être envisagée comme une contrainte, mais comme un levier à saisir afin de mettre en œuvre des projets d'urbanisme durables, économes en ressource foncière.

Illustrations n°3 : exemples d'espaces de stationnement et de voirie.

Organisation des stationnements

Les stationnements doivent être pensés dès le plan de composition et apporter de la qualité aux aménagements.

Ils seront traités de manière globale qu'ils soient individuels ou collectifs.

Afin d'éviter l'encombrement de l'espace public, on prévoira des places pour le stationnement occasionnel.



Le stationnement peut être latéral à la rue. Un traitement paysager permettra de réduire son impact.



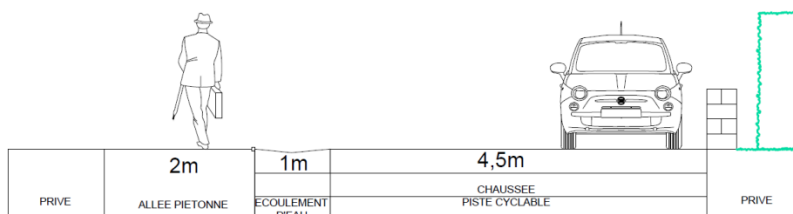
Les garages alignés le long de la rue structurent le front bâti.



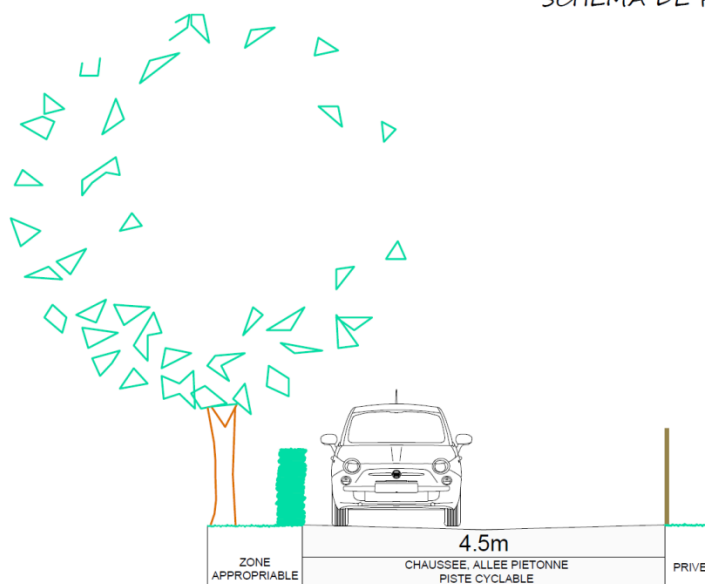
Le regroupement des garages permet de minimiser les nuisances liées à la circulation dans le reste du quartier.

Source : CAUE 25

EXEMPLES DE COUPES VOIRIE ET STATIONNEMENT ZONE 1AU "DERRIERE ROGNON"

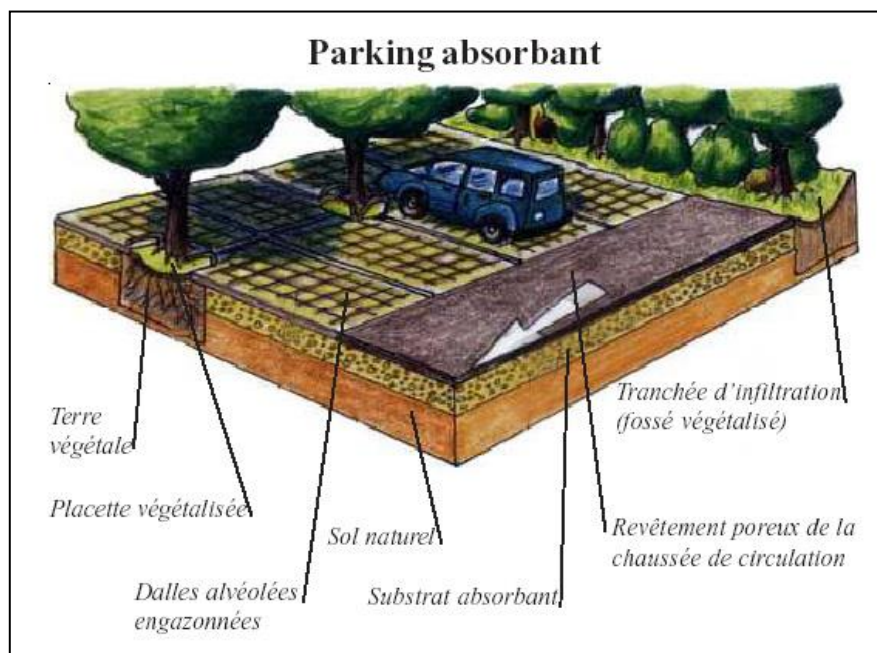


SCHEMA DE PRINCIPE voirie lotissement haut

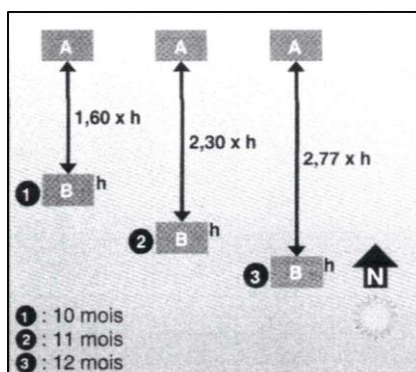
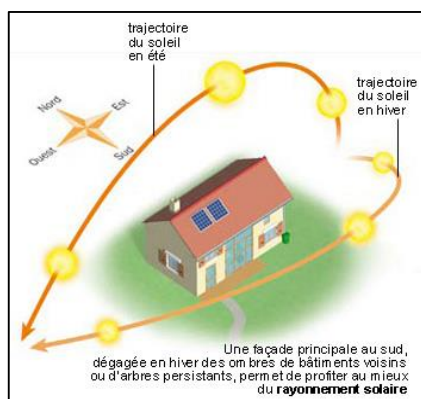


SCHEMA DE PRINCIPE voirie lotissement bas

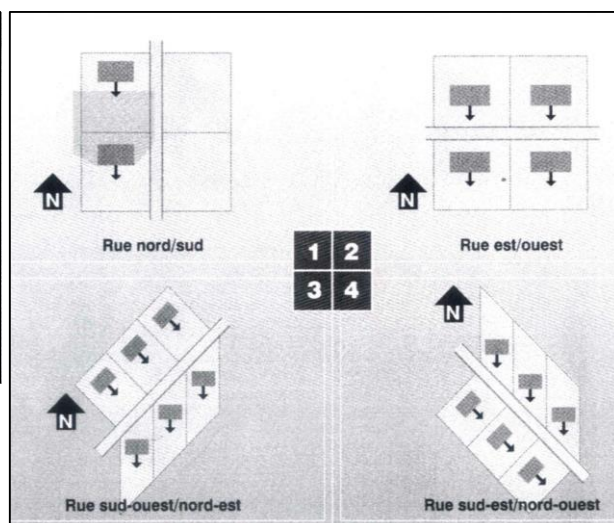
Illustrations n°4 : stationnements limitation de l'imperméabilisation.



Illustrations n°5 : implantation du bâti et ensoleillement.



Distances entre bâtiments à respecter suivant le nombre de mois d'ensoleillement souhaité.



Disposition des parcelles suivant le maillage des rues.

Illustrations n°6 : exemples d'insertion du mobilier et des équipements techniques.

Un choix réfléchi en termes de mobilier urbain

Le mobilier urbain (luminaires, bancs, poubelles, jeux pour enfants...) ainsi que les éléments techniques (transformateurs, coffrets, ...) doivent être intégrés aux aménagements.

- Éclairage

L'éclairage permet de sécuriser le quartier et participe à créer une ambiance agréable le soir. On n'éclairera donc pas de la même manière des rues passantes et des sentiers ou des places.

- Blocs techniques

Les coffrets techniques sont des éléments qui peuvent polluer visuellement un aménagement. Il peut être intéressant de chercher un moyen de les intégrer dans les clôtures, les murets ou autres petits édifices.

- Boîtes aux lettres

Les boîtes aux lettres pourront être regroupées afin d'optimiser le circuit du facteur et de favoriser les rencontres dans le quartier. On proposera un même modèle pour le lotissement.

- Collecte des ordures

Prévoir dans le quartier des points d'apport volontaire ou regrouper les points de collecte pour limiter la circulation des engins d'enlèvement des ordures.



Pour les luminaires, des formes sobres, des couleurs neutres.



L'intégration des coffrets dans un petit muret construit à l'identique sur l'ensemble de l'opération permet d'en réduire l'impact.



Boîtes aux lettres et coffrets de réseaux peuvent être intégrés aux murets ou à des éléments de clôture.



Un emplacement aménagé permet de regrouper les bacs à ordures.



Source : CAUE 25