

PLAN LOCAL D'URBANISME

Fontaine-les-Ribouts

5. Orientations d'Aménagement et de Programmation

Arrêté le :

24 juin 2016

Enquête publique :

9 janvier au 10 février 2017

Approuvé le :

19 mai 2017

Mairie de Fontaine-les-Ribouts

13 rue de l'Eglise

28170 Fontaine-les-Ribouts

Tel: 02 37 43 62 73

mairie.fontaine-les-ribouts@wanadoo.fr

Agglo du Pays de Dreux 4 rue de Châteaudun - BP 20159 28103 Dreux Cedex www.dreux-agglomeration.fr



SOMMAIRE

AVANT PROPOS.....	4
I. PRESENTATION DES SECTEURS CONCERNES PAR LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	6
A. PRESENTATION GENERALE.....	6
B. LOCALISATION DES SECTEURS D'OAP	7
II. LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION PORTEES PAR LE PLU.....	8
A. LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION ET LEURS LIENS AVEC LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES.....	8
1. <i>Axe 1 : Protéger et valoriser les espaces naturels, agricoles et paysagers</i>	<i>8</i>
2. <i>Axe 2 : Encadrer l'urbanisation de la commune en maîtrisant la croissance démographique</i>	<i>10</i>
3. <i>Axe 3 : Protéger et valoriser le patrimoine architectural, historique et agricole</i>	<i>10</i>
4. <i>Axe 4 : Permettre un fonctionnement équilibré des transports et des déplacements</i>	<i>11</i>
B. LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	12
1. <i>Le secteur de la Filature.....</i>	<i>12</i>
2. <i>Le secteur de la rue des Ponts à Fontaine.....</i>	<i>16</i>
3. <i>Le secteur de Boutry</i>	<i>19</i>

Avant propos

Définition et portée des Orientations d'Aménagement et de Programmation

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation est un document qui, d'après l'article L151-6 du Code de l'urbanisme, « *dans le respect des orientations définies par le Projet de d'Aménagement et de Développement Durable, comprend des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements* ».

L'article L151-7 du Code de l'Urbanisme précise que 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. »

Ce document constitue une pièce à part entière du Plan Local d'Urbanisme. S'il n'a pas de valeur prescriptive auprès des tiers, l'article L152-1 du Code de l'Urbanisme instaure un lien de compatibilité entre les projets attribués aux unités foncières concernées et les orientations d'aménagement. Cela signifie que les travaux et opérations réalisés dans les secteurs concernés ne peuvent être contraires aux orientations d'aménagement retenues et doivent contribuer à leur mise en œuvre ou tout du moins ne pas les remettre en cause.

Compatibilité avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables et la règle d'urbanisme

Afin d'assurer leur compatibilité avec le PADD, les Orientations d'Aménagement et de Programmation reprennent les quatre axes qui ont été définis et les déclinent de façon opérationnelle :

- *Axe 1 : Protéger et valoriser les espaces naturels, agricoles et paysagers ;*
- *Axe 2 : Maitriser l'urbanisation de la commune en stabilisant la croissance démographique ;*
- *Axe 3 : Protéger et valoriser le patrimoine architectural, historique et agricole ;*

- *Axe 4 : Assurer un fonctionnement équilibré des transports et des déplacements.*

De même, les orientations d'aménagement sont complémentaires des dispositions d'urbanisme contenues dans le règlement écrit et le plan de zonage. Cette complémentarité s'exprime par leur portée réciproque. En effet, l'Orientations d'Aménagement et de Programmation a une dimension opérationnelle qualitative assurée et renforcée par le règlement écrit qui transpose les éléments programmatifs en dispositions réglementaires. Par ailleurs, les orientations d'aménagement doivent être en conformité avec la règle écrite.

Les OAP et l'Approche Environnementale de l'Urbanisme®

L'Approche Environnementale de l'Urbanisme® est un outil d'aide à la décision qui a été mis en œuvre tout au long de la démarche de révision du PLU. Elle a pour objectif la valorisation des enjeux environnementaux, énergétiques et climatiques dans les projets comme dans les documents réglementaires. C'est également une aide à la décision quant aux choix de développement du territoire ainsi qu'à la portée de ce développement.

Mise en œuvre au cours de l'élaboration du diagnostic pour dégager les enjeux du territoire, elle a ensuite permis de définir le projet communal dans le PADD. A ce stade de la révision du PLU, les enjeux et objectifs de développement communaux sont définis. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont une forme de traduction de ces objectifs avec le règlement et le plan de zonage.

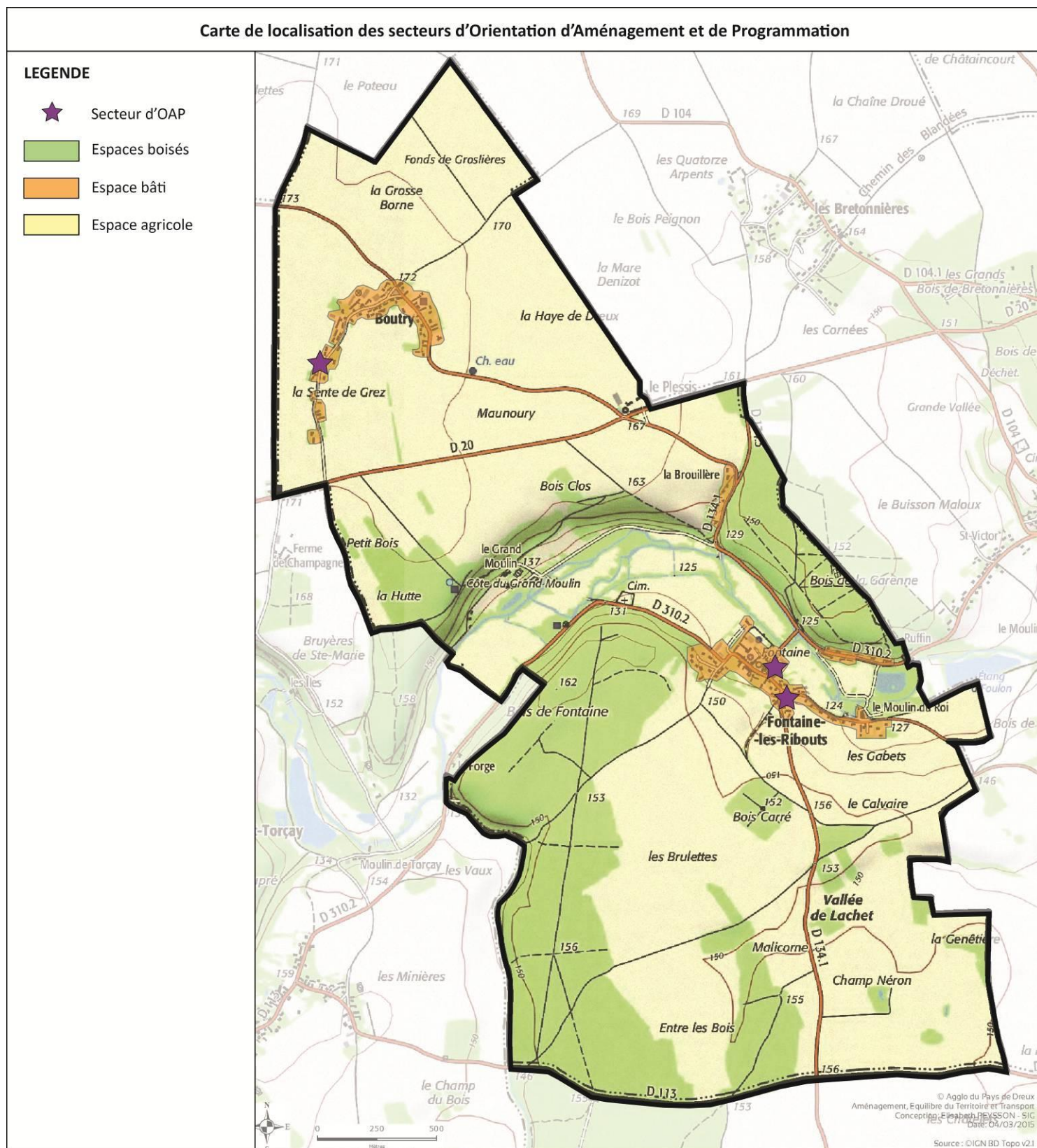
L'Approche Environnementale de l'Urbanisme® a donc permis pour cette phase de révision du Plan Local d'Urbanisme, la traduction des enjeux et des objectifs de territoire au travers d'un schéma d'ensemble qui définit de grandes préconisations pour la traduction spatiale du développement communal.

I. PRESENTATION DES SECTEURS CONCERNES PAR LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

A. PRESENTATION GENERALE

Pour la commune de Fontaine-les-Ribouts, il a été défini trois secteurs d'OAP à vocation d'habitat correspondant à des espaces situés au sein du tissu bâti du village de Fontaine et en continuité de celui du hameau de Boutry :

- Le secteur de la Filature concerne la parcelle OB0078. L'objectif est de permettre la réalisation de plusieurs logements, tout en prévoyant un aménagement paysager de qualité tenant compte des perspectives visuelles à respecter sur le cœur du village et la vallée de la Blaise ;
- Le secteur de la rue des Ponts à Fontaine concerne la parcelle OB0061. L'objectif est de permettre une densification du tissu bâti, tout en veillant à préserver les bâtiments d'architecture traditionnelle présents sur le secteur ;
- Le secteur de Boutry concerne la parcelle ZB0099. L'objectif est de permettre une densification du bâti mais en assurant que le projet s'intègre au paysage environnant et optimise la consommation foncière entreprise.



Source : fond de carte : www.geoportail.fr

B. LOCALISATION DES SECTEURS D'OAP

II. LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION PORTEES PAR LE PLU

A. LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION ET LEURS LIENS AVEC LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) suivent les principes généraux du PADD exposés ci-dessous. Ces principes généraux sont accompagnés d'orientations détaillées qui sont la traduction opérationnelle des grands enjeux du territoire. Elles peuvent définir, à l'échelle d'une opération d'aménagement, les voies à valoriser ou à créer, l'organisation spatiale, les principaux espaces constructibles, les éléments paysagers à valoriser, etc.

1. Axe 1 : Protéger et valoriser les espaces naturels, agricoles et paysagers

a. Objectifs du PADD

- Protéger les espaces naturels, en préservant les espaces boisés d'intérêt local et européen (Natura 2000), les continuités écologiques végétales mais aussi liées à la présence de l'eau ;
- Préserver le patrimoine naturel aquatique en assurant la protection de certaines grandes mares ou points d'eau ;
- Préserver les paysages du territoire, en protégeant les espaces agricoles et naturels, en particulier ceux composant la vallée de la Blaise.

b. Traduction dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation

- **Encadrer l'implantation des constructions** : les aménagements entrepris se doivent de respecter des secteurs d'implantations, de façon à limiter les conflits d'usage entre les espaces bâtis, l'activité agricole et les milieux naturels ;
- **Intégrer les projets sur le plan paysager** : l'opération d'aménagement devra conserver la trame végétale existence sauf contraintes techniques justifiées et pourra la renforcer afin d'assurer l'intégration dans le paysage. Le traitement des limites se fera en priorité par le végétal et des essences locales. Les éléments paysagers remarquables devront être conservés et intégrés comme composante paysagère à part entière du site ;
- **La végétation et son rôle écologique** : le projet devra comporter des plantations à la parcelle comme dans les espaces communs afin de bénéficier des avantages de la végétation tels que la régulation thermique ou le maintien de la biodiversité. Les plantations réalisées dans les secteurs de projet devront être d'essences locales ;
- **Réguler le fonctionnement naturel du site** : l'aménagement devra prendre en compte les caractéristiques naturelles du terrain afin de maintenir les cycles naturels du site

(topographie, perméabilité,...). On veillera à mettre en œuvre une gestion intégrée des eaux pluviales et d'assurer la bonne infiltration des eaux ;

2. Axe 2 : Encadrer l'urbanisation de la commune en maîtrisant la croissance démographique

a. Objectifs du PADD

- Densifier les grands secteurs bâtis du territoire communal, à savoir Fontaine et Boutry, tout en maintenant les autres hameaux dans leur forme actuelle ;
- Modérer la consommation d'espaces naturels et agricoles par l'urbanisation par rapport à la décennie précédente (2004-2014) ;
- Prendre en compte le niveau de service internet pour le développement urbain de la commune ;
- Protéger l'activité agricole en assurant une protection des sites d'activités et de leur emprise.

b. Traduction dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation

- **Optimiser l'utilisation du foncier disponible** : l'opération d'aménagement assurera une densité bâtie minimale définie pour chaque secteur de projet ;
- **Définir l'implantation des constructions** : des secteurs d'implantations sont définis au sein des OAP, de façon à limiter les conflits d'usage entre les espaces bâtis, l'activité agricole et les milieux naturels.

3. Axe 3 : Protéger et valoriser le patrimoine architectural, historique et agricole

a. Objectifs du PADD

- Préserver le patrimoine religieux, architectural et historique ;
- Protéger le patrimoine historique lié à l'écoulement de la Blaise ;
- Respecter le caractère agricole du territoire en valorisant les corps de ferme d'architecture traditionnelle et en assurant la protection de chaque site concerné par une activité agricole ;
- Permettre un développement de l'activité touristique pour valoriser le patrimoine historique et architectural.

b. Traduction dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation

- **Respecter le paysage bâti traditionnel** : l'implantation des constructions devra se faire en lien avec le cadre bâti existant. Les OAP définissent des secteurs d'implantation en cohérence avec les constructions voisines ;
- **Tenir compte de l'activité agricole** : les orientations d'aménagement doivent servir à protéger les fonds de parcelles et ainsi éviter l'apparition de conflits entre les secteurs habitables et l'activité agricole ;

- **Respecter les perspectives sur les éléments majeurs du patrimoine architectural** : les orientations d'aménagement et de programmation doivent tenir compte des éléments du patrimoine architectural afin de préserver les vues qui peuvent être observées sur celui-ci depuis les secteurs concernés par leur application.

4. Axe 4 : Permettre un fonctionnement équilibré des transports et des déplacements

a. Objectifs du PADD

- Préserver les espaces bâtis des nuisances liées au trafic routier en maintenant les secteurs d'habitations à distance de la RD 20 ;
- Protéger et améliorer les cheminements doux ;
- Aider au développement de modes de déplacements alternatifs.

b. Traduction dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation

- **Améliorer la sécurité routière** : les projets d'aménagement se doivent de tenir compte du passage de véhicules sur les voies et emprises publiques directement desservies par le secteur concerné. Ainsi, il pourra être prévu une certaine implantation des constructions prévues au sein des OAP ;
- **Définir des accès** : des accès aux secteurs de projet peuvent être définis afin d'assurer la bonne prise en compte de la circulation routière au niveau des emprises publiques voisines et ainsi éviter la création de problèmes de sécurité pour les riverains et les passants.

B. LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

1. Le secteur de la Filature

Le choix du site

Le secteur de la Filature est un grand espace libre situé au niveau du carrefour des rues de la Filature, du Relais et de l'Eglise. Il s'agit d'un espace en friche, non utilisé par l'agriculture et dont la vue impacte directement le paysage du cœur de village. Il est question d'y implanter de l'habitat, dans un objectif de densification de l'enveloppe bâtie du village et d'un aménagement paysager de qualité. Les équipements, commerces ou artisanats ne présentant pas de nuisances pour le voisinage peuvent être envisagés.

Situation géographique

- Cœur du territoire communal et du village de Fontaine ;
- Secteur ouvert sur la rue de la Filature et la rue du Relais, mais seulement accessible depuis cette dernière ;
- Secteur situé au sein du tissu bâti du village.

Superficie

La superficie totale du secteur concerné par l'OAP est de 3 100 m².

Enjeux

- Implantation d'habitats nouveaux dans le bourg et le cœur du territoire communal ;
- Existence des réseaux et voies de desserte du site ;
- Mise en valeur d'un terrain difficilement exploitable par l'agriculture et situé au sein du village de Fontaine ;
- Densification du tissu bâti ;
- Protection du paysage bâti et respect de l'architecture traditionnelle existante, notamment incarnée par l'église Saint-Aignan, inscrite au patrimoine des Monuments Historiques ;
- Souci de l'intégration paysagère du projet en cœur de village.

Objectifs de l'OAP

- Répondre au besoin de développement de l'habitat sur la commune en cherchant à densifier le tissu bâti du bourg ;
- Valoriser un secteur aujourd'hui délaissé et impactant directement l'image du cœur de Fontaine ;
- Compléter de manière qualitative l'aménagement du cœur de village.

Orientations d'aménagement

- Respecter une densité bâtie minimale de 10 logements/hectare sur l'ensemble du secteur d'OAP, soit une production de 3 logements minimum ;
- Tenir compte d'un principe d'implantation bioclimatique des constructions et respecter un sens principal du faitage prévoyant une orientation du pignon des constructions principales vers la rue de la Filature ;
- Respecter le principe d'accès au secteur de projet depuis la rue du Relais, afin de sécuriser le secteur pour la circulation des véhicules et de respecter le talus et son utilité pour le maintien des sols et la lutte contre les ruissellements d'eaux pluviales. L'accès mis en place devra observer un aménagement sécurisé pour les entrées/sorties de véhicules et prévoir, en

fond de parcelle, un espace de retournement suffisant pour les véhicules, tel que le prévoit le règlement écrit du PLU (article 7 de la zone UA) ;

- Respecter une implantation en retrait des portails donnant sur l'accès principal au secteur d'aménagement, selon une distance suffisante pour permettre le stationnement et la manœuvre des véhicules ;
- Permettre une desserte du secteur par une connexion piétonne sécurisée ;
- Protéger le paysage bâti du village, en assurant une implantation des constructions principales nouvelles qui respecte celle des habitations voisines existantes, notamment par rapport à la rue de la Filature ;
- Tenir compte du mur de pierres clôturant l'espace dans sa partie basse et permettre sa protection ;
- Préserver la vue sur le cœur de village et l'église Saint-Aignan, concernée par l'application d'un périmètre de protection au titre de son inscription au patrimoine des Monuments Historiques.

Localisation du site



Source : fond de carte : www.geoportail.fr



Source : fond de carte : www.geoportail.fr

Orientation d'Aménagement et de Programmation - Le secteur de la Filature



Projet d'aménagement

-  Secteur de projet
-  Sens principal du faîtage
-  Secteur d'aménagement des constructions principales
-  Principe d'accès - Unique entrée/sortie pour véhicules - accès sécurisé
-  Mur en pierres à conserver
-  Talus à préserver
-  Vue sur le coeur de village à préserver et à révéler

Prescriptions

- *Implantation des constructions dans un souci d'une gestion raisonnée du foncier et un meilleur cadre de vie*
- *Respecter une densité bâtie minimale de 10 logements / hectare (production de 3 logements minimum)*
- *Connexion piétonne sécurisée*
- *Prévoir un espace de retournement pour les véhicules*

2. Le secteur de la rue des Ponts à Fontaine

Le choix du site

Le secteur de la rue des Ponts se trouve au coeur du village de Fontaine et correspond à une ancienne exploitation agricole. Ce secteur comprend un espace de jardin suffisant pour accueillir une habitation nouvelle. Il est question de permettre l'implantation d'habitats nouveaux, dans un objectif de densification de l'enveloppe bâtie, tout en veillant à la préservation de certains bâtiments existants. Les équipements, commerces ou artisanats ne présentant pas de nuisances pour le voisinage peuvent être envisagés.

Situation géographique

- Terrain situé dans le coeur du village de Fontaine, à proximité de la Blaise et de l'entrée du village;
- Secteur déjà bâti, accessible depuis la rue des Ponts, face à la place Léon Motteau.

Superficie

La superficie totale du secteur concerné par l'OAP est de 3 260 m².

Enjeux

- Permettre une éventuelle implantation d'habitats nouveaux en densification d'un secteur déjà bâti ;
- Protection de certains bâtiments existants ;
- Existence des réseaux ;
- Souci de la création d'un accès indépendant relié à la rue des Ponts en cas de nouvelle construction ;
- Prise en compte du caractère potentiellement inondable de la partie basse du terrain.

Objectifs de l'OAP

- Répondre au besoin de développement de l'habitat sur la commune en permettant de densifier le tissu bâti du village de Fontaine ;
- Assurer une bonne intégration des nouvelles constructions sur un secteur déjà bâti ;
- Interdire toute nouvelle construction principale en lieu et places des actuels hangars en tôles, dans un secteur potentiellement inondable ;
- Préserver les bâtiments d'architecture locale déjà présents.

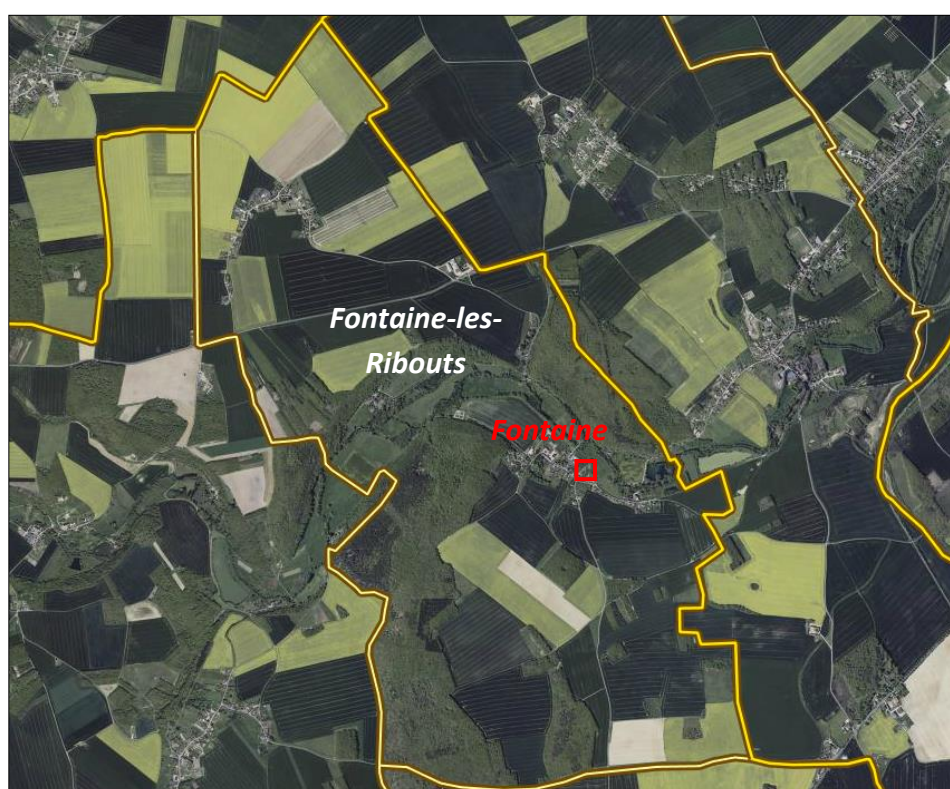
Orientations d'aménagement

- Conserver les constructions existantes étant d'architecture traditionnelle locale (pierres, tuiles, etc.) ;
- Protéger l'image de l'entrée du village par un aménagement paysager ;
- Préserver de toute nouvelle construction principale le secteur actuellement concerné par la présence de hangars en cas de démolition de ces derniers ;
- En cas de nouvelle construction dans la partie Sud du secteur, respecter un principe d'accès nouveau relié à la rue des Ponts. L'accès créé devra observer un recul suffisant pour permettre une entrée/sortie sécurisée pour les véhicules, dans un secteur concerné par une visibilité réduite.

Localisation du site



Source : fond de carte : www.geoportail.fr



Source : fond de carte : www.geoportail.fr

Orientation d'Aménagement et de Programmation : rue des Ponts - village de Fontaine



3. Le secteur de Boutry

Le choix du site

Le secteur de Boutry est aujourd'hui un terrain utilisé par l'agriculture et compris entre deux secteurs bâtis. Ce terrain est entièrement ouvert sur la rue de Grez qui dessert le hameau, ce qui facilite son aménagement. Il est question d'y implanter de l'habitat, dans un objectif de densification de l'enveloppe bâtie du hameau, tout en procédant à une consommation mesurée d'espaces agricoles. Les équipements, commerces ou artisanats ne présentant pas de nuisances pour le voisinage peuvent être envisagés.

Situation géographique

- Terrain situé dans la partie Sud du hameau de Boutry ;
- Secteur ouvert sur la rue de Grez.

Superficie

La superficie totale du secteur concerné par l'OAP est de 3 180 m².

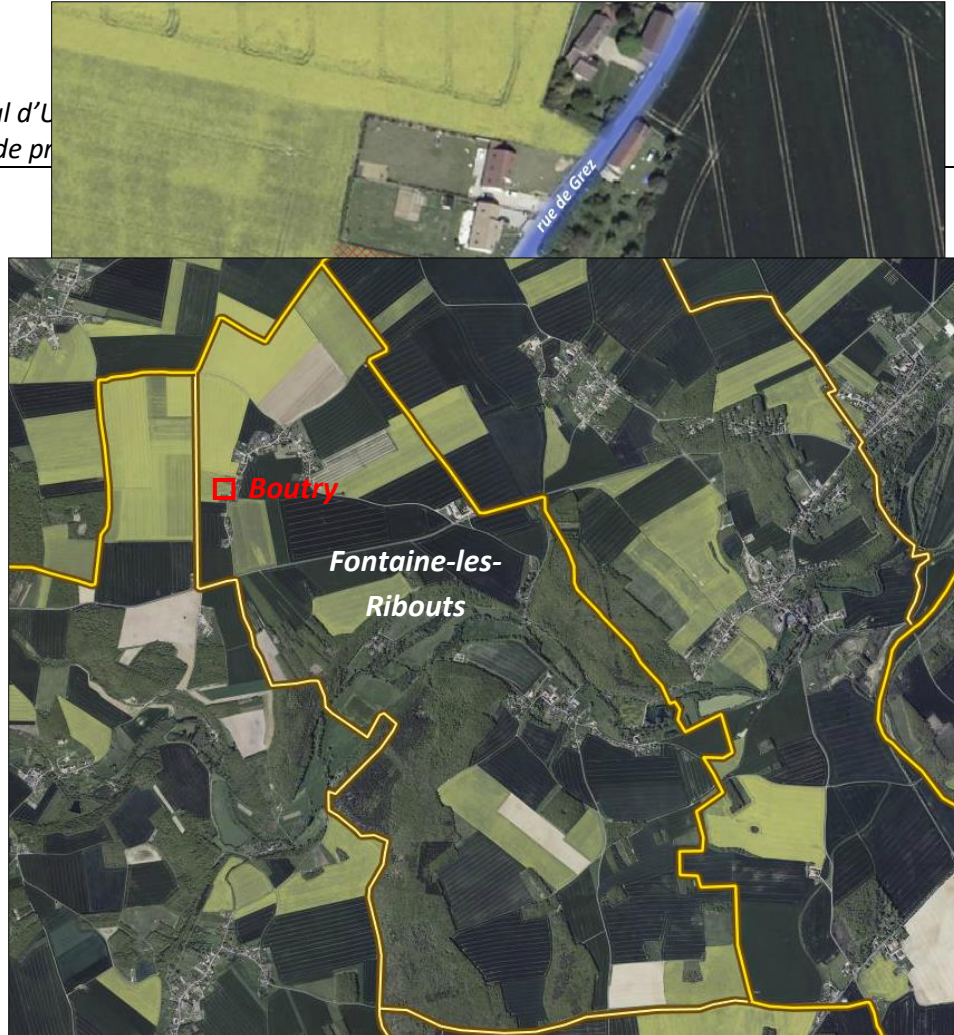
Enjeux

- Implantation d'habitats nouveaux dans un hameau important à l'échelle du territoire ;
- Existence des réseaux et voies de desserte du site ;
- Densification du tissu bâti.

Objectifs de l'OAP

- Répondre au besoin de développement de l'habitat sur la commune en cherchant à densifier le tissu bâti du hameau de Boutry ;
- Fixer une densité bâtie minimale à respecter sur le secteur ;
- Assurer une bonne intégration des nouvelles constructions, notamment en matière d'implantation ;
- Veiller à respecter la proximité avec l'activité agricole.

Localisation du site



Source : fond de carte : www.geoportail.fr

Orientations d'aménagement

- Respecter une densité bâtie minimale de 10 logements/hectare sur l'ensemble du secteur d'OAP, soit une production de 3 logements minimum ;
- Tenir compte d'un principe d'implantation bioclimatique des constructions, dans la continuité de celles déjà présentes sur les parcelles voisines ;
- Conserver les fonds de parcelles en espace de jardin pour limiter l'impact de la présence de nouvelles habitations sur l'activité agricole voisine ;
- Assurer une transition paysagère entre le terrain à bâtir et les espaces agricoles arrières, à travers la plantation d'une haie.

Orientation d'Aménagement et de Programmation - Boutry



Projet d'aménagement

-  Secteur de projet
-  Sens principal du faîtage
-  Secteur d'aménagement des constructions principales
-  Linéaire de haie à planter

Prescriptions

- Respecter une densité bâtie minimale de 10 logements / hectare (production de 3 logements minimum)