

PLAN LOCAL D'URBANISME

COMMUNE DE
FONTAINE-LE-BOURG



ORIENTATIONS PARTICULIERES D'AMENAGEMENT

3

PLU - ELABORATION :

Prescrit le : 17 Décembre 2002

Arrêté le : 8 octobre 2007 puis le 19/11/08

Enquête Publique : du 30 mars au 30 avril 2009

Approuvé le : 19 octobre 2009

CACHET DE LA MAIRIE



Eurotop
Cabinet Géomètres-Experts
Bureau d'Etudes VRD - Agence d'urbanisme

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50
51
52
53
54
55
56
57
58
59
60
61
62
63
64
65
66
67
68
69
70
71
72
73
74
75
76
77
78
79
80
81
82
83
84
85
86
87
88
89
90
91
92
93
94
95
96
97
98
99
100

SOMMAIRE

CHAPITRE 1 : RAPPEL DES TEXTES	page 2
CHAPITRE 2 : ORIENTATIONS PARTICULIERES D'AMENAGEMENT	page 3
1 - Zone à urbaniser au Nord-Ouest du village	page 4
2 - Zone à urbaniser au Sud-Ouest du village	page 6
3 - Zone à urbaniser au Petit-Tendos	page 8
4 - Zone à urbaniser au Grand-Tendos	page 10

RAPPEL DES TEXTES relatifs aux orientations particulières d'aménagement

LES ORIENTATIONS PARTICULIERES D'AMENAGEMENT PAR RAPPORT AU PADD

La loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003 a clarifié le contenu des Plans Locaux d'Urbanisme, et notamment du Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

L'article L 123 - 1 du code de l'Urbanisme distingue désormais le PADD qui demeure obligatoire, et les « orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs » qui sont facultatives, mais qui, si elles existent, doivent être cohérentes avec le PADD.

LE CONTENU DES ORIENTATIONS PARTICULIERES D'AMENAGEMENT

Selon l'article L. 123-1 (alinéa 3) du code de l'urbanisme, les PLU :

« peuvent comporter des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Ces orientations peuvent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment 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 prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ».

LA PORTEE REGLEMENTAIRE

Selon l'article L. 123-5 (alinéa 2) du code de l'urbanisme,

« les travaux ou opérations doivent être compatibles avec les orientations particulières d'aménagement et avec leurs documents graphiques ».

Chapitre 2

ORIENTATIONS PARTICULIERES D'AMENAGEMENT

2.1. ZONE A URBANISER AU NORD-OUEST DU VILLAGE

Présentation

La zone à urbaniser au Nord-Ouest du village constitue un prolongement du village. C'est actuellement un espace naturel de type prairie bordé sur tout le pourtour Ouest par un espace boisé, au Nord par la RD53 et sur le pourtour Est par un tissu urbain composé d'habitat diffus et d'un lotissement dense très récent.

Le schéma d'aménagement s'applique à la zone à urbaniser AUA et à la voie située au Sud.

Les orientations particulières d'aménagement traduisent la volonté de la commune de garantir un aménagement de qualité et d'assurer l'insertion paysagère de cette zone à urbaniser dans le cadre urbain environnant. Il permet la réalisation d'une opération indispensable pour le développement de la commune.

A ce titre, la commune a souhaité formuler ses conditions d'aménagement et d'équipement de la zone.

Conditions d'aménagement et d'équipement de la zone

L'accès se fera par la RD53 via la voirie récemment réalisée du lotissement communal situé à l'Est. Pour des raisons de sécurité, aucun accès direct aux lots par la RD53 est autorisé.

La desserte interne sera réalisée au choix de l'aménageur en respectant ce principe d'accès.

Les équipements internes à la zone (eau, électricité, assainissement collectif des eaux usées) seront réalisés depuis la RD53.

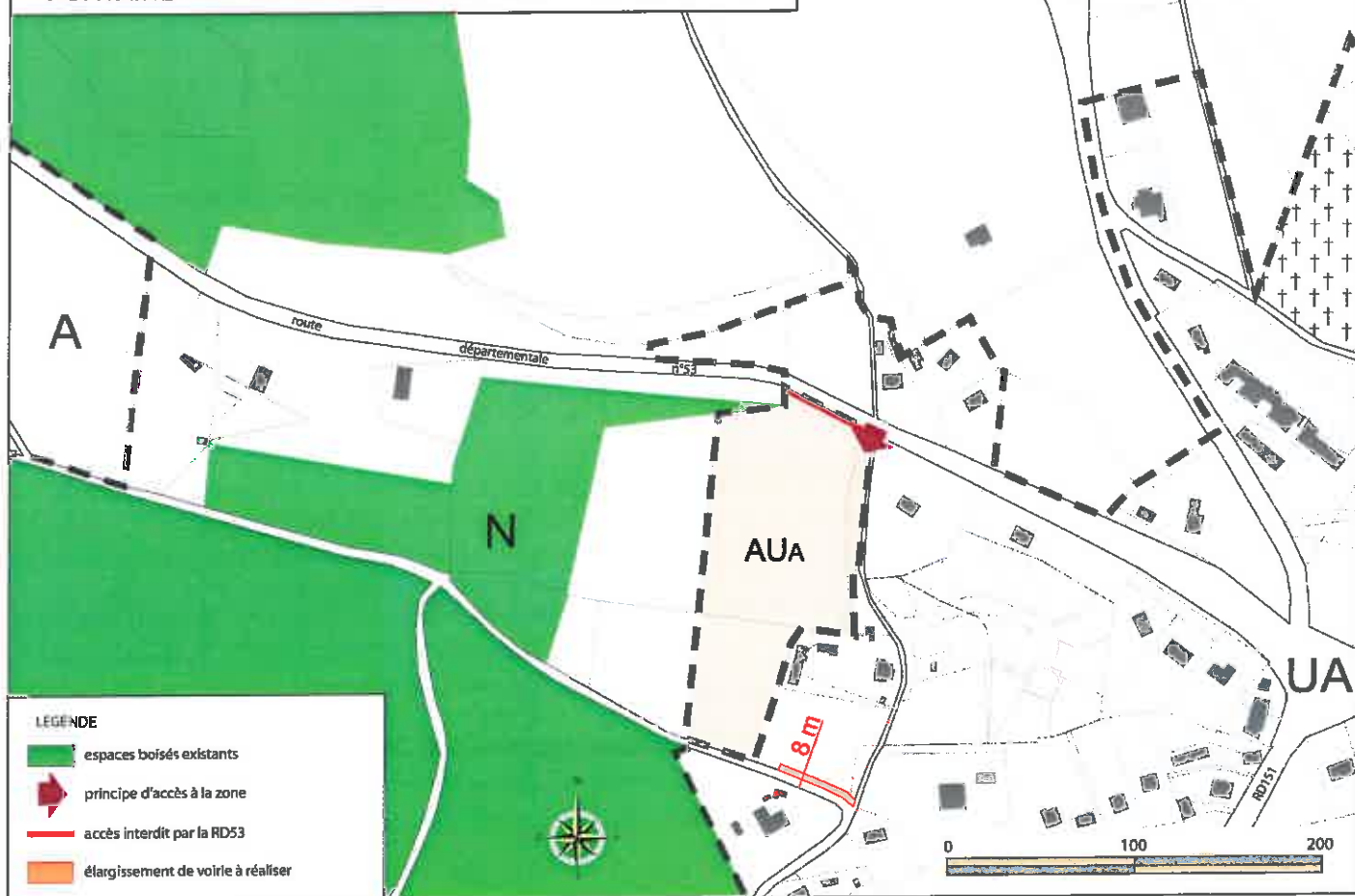
En matière de traitement des eaux pluviales, celles-ci devront être traitées sur le site. Le dimensionnement des ouvrages devra être spécifié et être en conformité avec le code de l'environnement.

Le traitement général de ce secteur, aux niveaux architectural, urbanistique et paysager, permettra d'assurer une insertion de qualité dans le cadre paysager et urbain environnant.

Au niveau réglementaire, la zone AUA comporte des prescriptions en cohérence avec la zone urbaine voisine composée d'un lotissement très récent et d'habitat pavillonnaire diffus plus ancien, à savoir :

- recul d'implantation par rapport aux limites séparatives et voies publiques ;
- hauteur maximale R+I+C ;
- emprise au sol maximale de l'ensemble des constructions portée à 40% ;
- distance de recul par rapport aux EBC ;
- aménagement en espaces verts des surfaces non bâties ;
- obligation de planter des végétaux.

**ORIENTATIONS PARTICULIERES D'AMENAGEMENT DE
FONTAINE-LE-BOURG : SECTEUR NORD OUEST DU VILLAGE**



2.2. ZONE A URBANISER AU SUD-OUEST DU VILLAGE

Présentation

La zone à urbaniser au Sud-Ouest du village constitue un prolongement du village. C'est actuellement un espace naturel de type prairie. Il est bordé au Nord par un lotissement dense très récent en cours de réalisation. Le reste de son pourtour est occupé par des prairies s'étalant jusqu'à la limite communale où commence, sur la commune voisine, un espace boisé.

Les orientations particulières d'aménagement s'appliquent à la zone à urbaniser AUA uniquement.

Les orientations particulières d'aménagement traduisent la volonté de la commune de garantir un aménagement de qualité et d'assurer l'insertion paysagère de cette zone à urbaniser dans le cadre urbain environnant. Il permet la réalisation d'une opération indispensable pour le développement de la commune.

A ce titre, la commune a souhaité formuler ses conditions d'aménagement et d'équipement de la zone.

Conditions d'aménagement et d'équipement de la zone

L'accès à la zone se fera par le chemin rural du Nid de Pie. Cette voie a été récemment aménagée et élargie dans le cadre de l'opération de lotissement situé en amont au Nord de la zone AUA.

L'élargissement du chemin rural du Nid de Pie sera alors prolongé dans le cadre de l'aménagement de la zone AUA.

La desserte interne sera réalisée au choix de l'aménageur en respectant ce principe d'accès.

Les équipements internes à la zone (eau, électricité, assainissement collectif des eaux usées) seront réalisés depuis ce chemin rural.

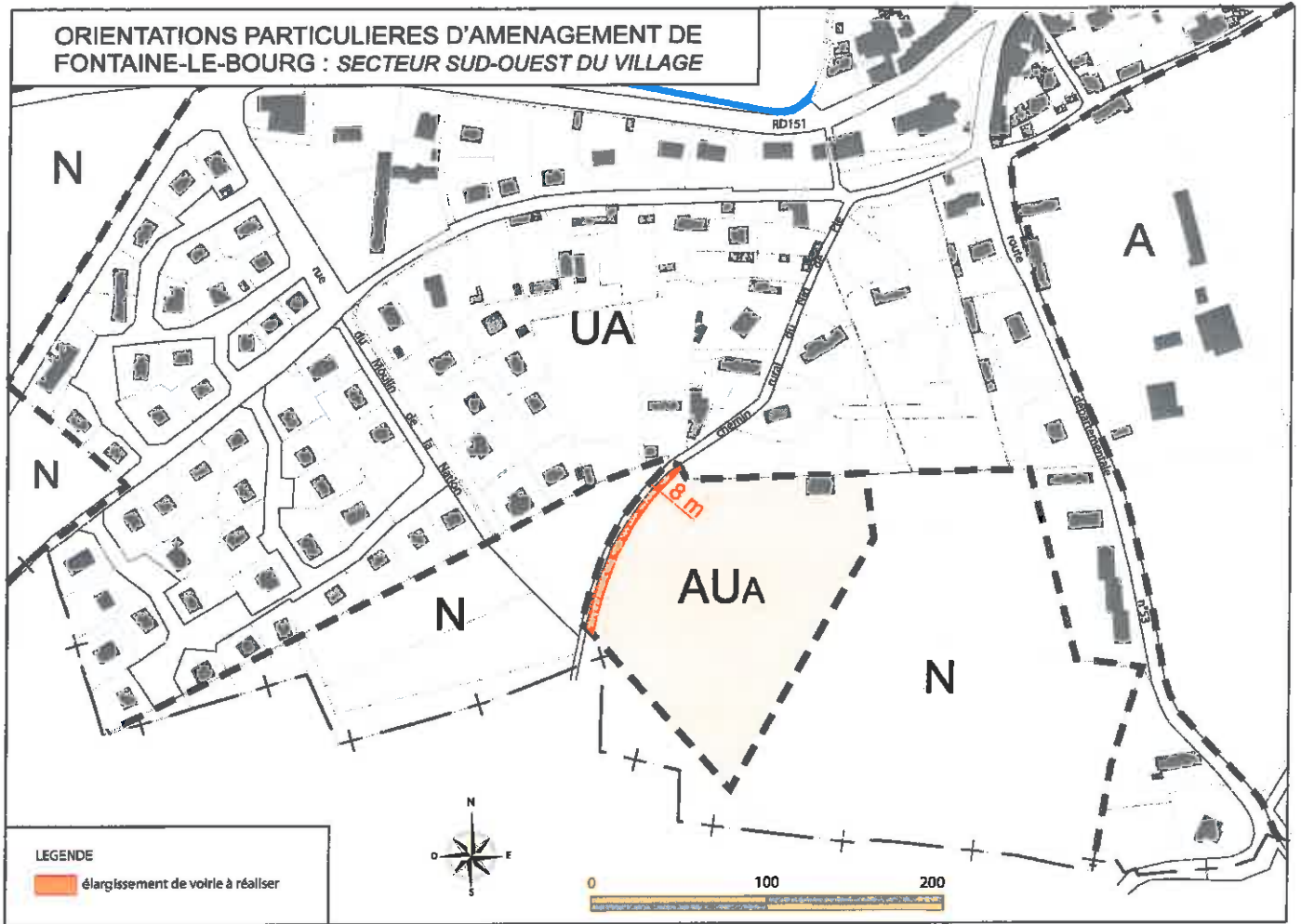
En matière de traitement des eaux pluviales, celles-ci devront être traitées sur le site. Le dimensionnement des ouvrages devra être spécifié et être en conformité avec le code de l'environnement.

Le traitement général de ce secteur, aux niveaux architectural, urbanistique et paysager, permettra d'assurer une insertion de qualité dans le cadre paysager et urbain environnant.

Au niveau réglementaire, la zone AUA comporte des prescriptions en cohérence avec la zone urbaine voisine composée d'un lotissement très récent et d'habitat pavillonnaire mixte (ancien et récent), à savoir :

- recul d'implantation par rapport aux limites séparatives et voies publiques ;
- hauteur maximale R+1+C ;
- emprise au sol maximale de l'ensemble des constructions portée à 40% ;
- distance de recul par rapport aux EBC ;
- aménagement en espaces verts des surfaces non bâties ;
- obligation de planter des végétaux.

ORIENTATIONS PARTICULIERES D'AMENAGEMENT DE
FONTAINE-LE-BOURG : SECTEUR SUD-OUEST DU VILLAGE



2.3. ZONE A URBANISER AU PETIT-TENDOS

Présentation

La zone à urbaniser au Petit-Tendos constitue le prolongement Est du hameau. C'est actuellement un espace naturel de type prairie.

Il est bordé à l'Ouest par un lotissement assez dense, au Nord par du bâti ancien, à l'Est par des prairies et au Sud par la limite communale.

Les orientations particulières d'aménagement s'appliquent à la zone à urbaniser AUB uniquement.

Les orientations particulières d'aménagement traduisent la volonté de la commune de garantir un aménagement de qualité et d'assurer l'insertion paysagère de cette zone à urbaniser dans le cadre urbain environnant. Il permet la réalisation d'une opération indispensable pour le développement de la commune.

A ce titre, la commune a souhaité formuler ses conditions d'aménagement et d'équipement de la zone.

Conditions d'aménagement et d'équipement de la zone

L'accès à la zone se fera par la voie existante, rue Stanislas Héliot, qui sera élargie pour la circonstance. Chaque lot pourra avoir un accès direct sur cette voie. En revanche, pour des raisons de sécurité, aucun nouvel accès direct n'est autorisé sur la RD44.

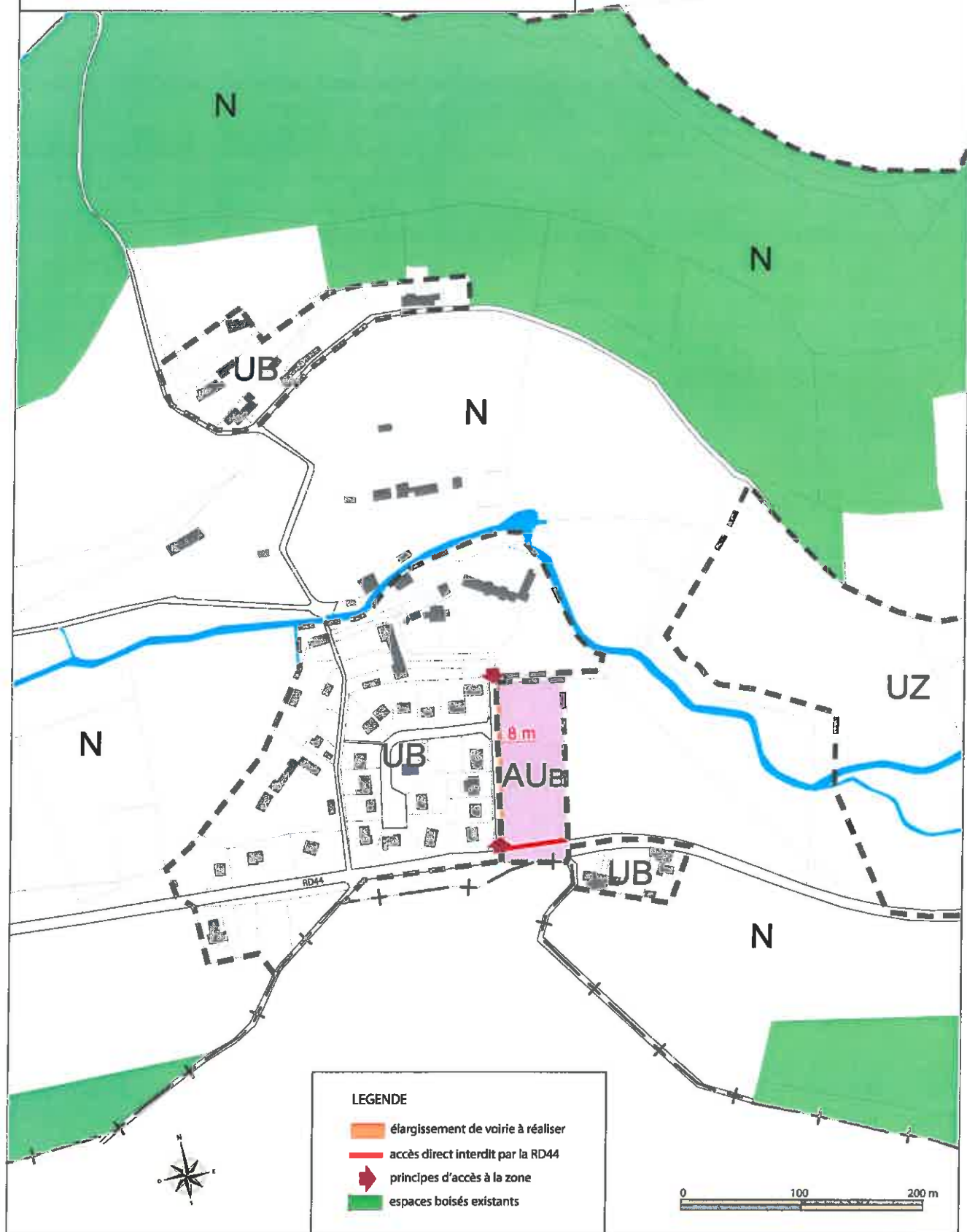
Les équipements internes à la zone (eau, électricité, assainissement collectif des eaux usées et des eaux pluviales) seront réalisés depuis cette voie.

Le traitement général de ce secteur, aux niveaux architectural, urbanistique et paysager, permettra d'assurer une insertion de qualité dans le cadre paysager et urbain environnant.

Au niveau réglementaire, la zone AUB comporte des prescriptions en cohérence avec la zone urbaine voisine composée d'un lotissement récent et d'habitat ancien, à savoir :

- recul d'implantation par rapport aux limites séparatives et voies publiques ;
- hauteur maximale R+1 ou R+C ;
- emprise au sol maximale de l'ensemble des constructions limitée à 25% ;
- aménagement en espaces verts des surfaces non bâties ;
- obligation de planter des végétaux.

ORIENTATIONS PARTICULIERES D'AMENAGEMENT DE
FONTAINE-LE-BOURG : SECTEUR DE PETIT-TENDOS



2.4. ZONE A URBANISER AU GRAND-TENDOS

Présentation

La zone à urbaniser au Grand-Tendos constitue le prolongement Est du hameau. C'est actuellement un espace agricole. Le terrain est en léger surplomb de la RD44.

Il est bordé au Nord et à l'Ouest par le secteur bâti ancien, au Sud par un espace boisé et à l'Est par un espace agricole.

Les orientations particulières d'aménagement s'appliquent à la zone à urbaniser AUB et au carrefour de la RD44 et du chemin rural n°23.

Les orientations particulières d'aménagement traduisent la volonté de la commune de garantir un aménagement de qualité et d'assurer l'insertion paysagère de cette zone à urbaniser dans le cadre urbain et paysager environnant. Il permet la réalisation d'une opération indispensable pour le développement de la commune.

A ce titre, la commune a souhaité formuler ses conditions d'aménagement et d'équipement de la zone.

Conditions d'aménagement et d'équipement de la zone

L'accès à la zone se fera par le chemin rural existant qui sera élargi pour la circonstance. Le carrefour avec la RD44 en amont sera aménagé afin de renforcer et améliorer la sécurité routière à cet endroit. Toujours pour des raisons de sécurité, aucun nouvel accès direct n'est autorisé sur la RD44.

La desserte interne sera réalisée au choix de l'aménageur en respectant ce principe d'accès.

Les équipements internes à la zone (eau, électricité, assainissement collectif des eaux usées et des eaux pluviales) seront réalisés depuis la RD44.

En matière de traitement des eaux pluviales, celles-ci devront être traitées sur le site, voire, si possible, dirigées vers le réseau collectif des eaux pluviales situé à proximité.

Le traitement général de ce secteur, aux niveaux architectural, urbanistique et paysager, permettra d'assurer une insertion de qualité dans le cadre paysager et urbain environnant.

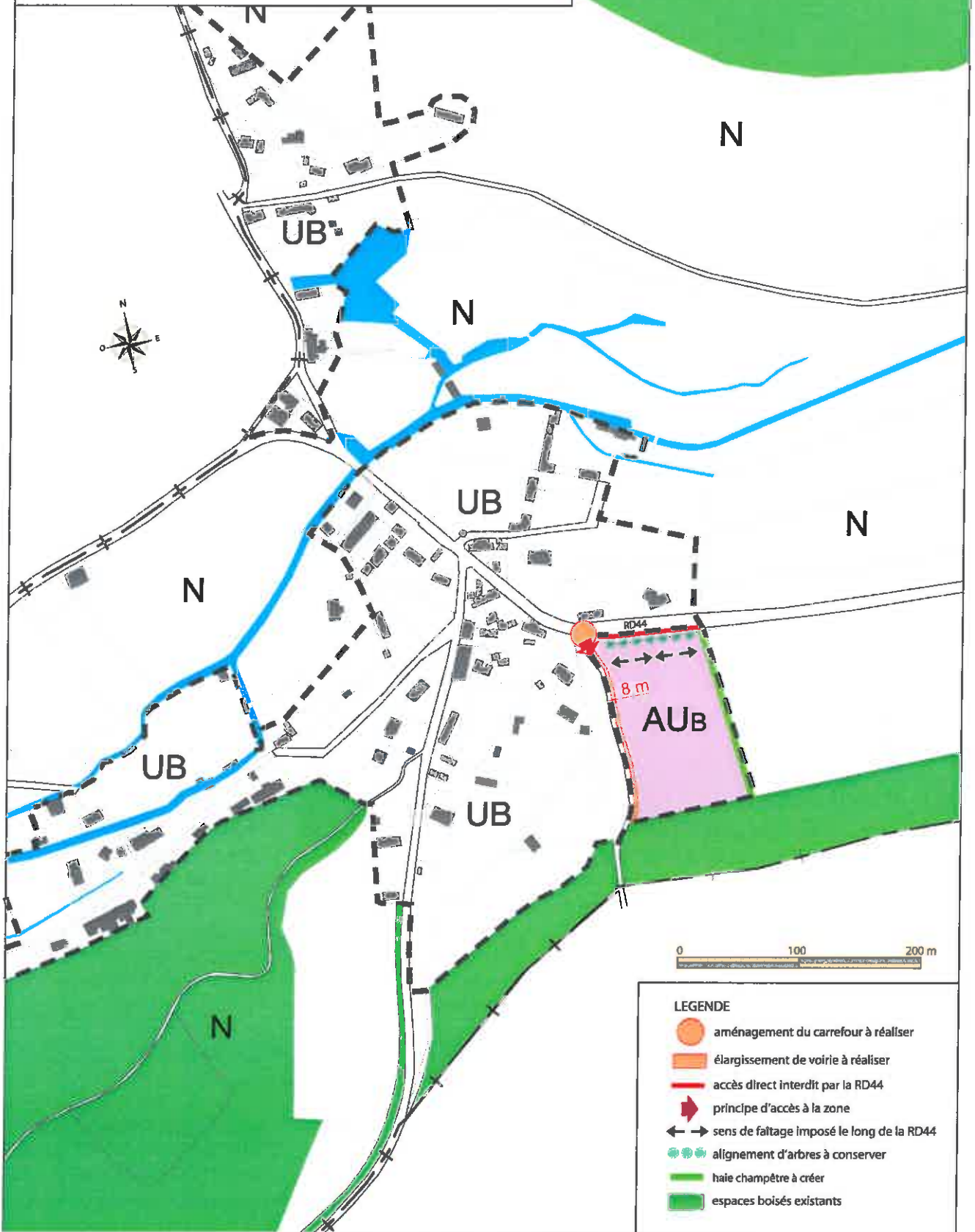
Au niveau réglementaire, la zone AUB comporte des prescriptions afin que l'urbanisation envisagée :

- soit en cohérence avec la zone urbaine voisine composée d'habitat ancien ;
- ait un impact limité sur les paysages et s'intègre de façon harmonieuse à l'environnement naturel et agricole voisin.

Ces prescriptions sont ;

- recul d'implantation par rapport aux limites séparatives et voies publiques ;
- sens de faitage imposé pour les constructions situées au bord de la RD44 ;
- hauteur maximale R+1 ou R+C ;
- emprise au sol maximale de l'ensemble des constructions limitée à 25% ;
- distance de recul par rapport aux EBC ;
- obligation de conserver l'alignement d'arbres existant le long de la RD44 ;
- obligation de planter une haie champêtre composée d'au moins deux essences (charmille, noisetier, houx, photinia red robin, cotoneaster franchetti, eleagnus ebbingei) sur la limite voisine des espaces agricoles ;
- aménagement en espaces verts des surfaces non bâties ;
- obligation de planter des végétaux.

ORIENTATIONS PARTICULIERES D'AMENAGEMENT DE
FONTAINE-LE-BOURG : SECTEUR DE GRAND-TENDOS



Handwritten text, possibly a list or index, written vertically along the right edge of the page. The characters are small and difficult to read, but appear to be a sequence of letters and numbers.