

NUD
EFL
EN
-A
T
N
O
F

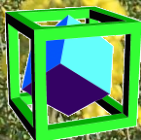
PLU

Revision du P.O.S.
Elaboration du Plan Local
d'Urbanisme

Orientations
d'aménagement

Document approuvé par le conseil communautaire
le 14 décembre 2022

chargé d'études
du P.L.U.



Perspectives

Gauvain ALEXANDRE urbaniste

5 impasse du Coquetier 76116 MARTAINVILLE-EPREVILLE

PREAMBULE

Elaborées à partir du diagnostic et de l'analyse de l'état initial de l'environnement exposés dans le rapport de présentation, et du PADD, les orientations d'aménagement représentent un "zoom" sur certains secteurs, où elles précisent le projet communal.

Elles représentent l'une des pièces facultative du PLU; leur contenu est défini par l'article L123-1 du code de l'urbanisme.

Leur portée réglementaire est établie à l'article L-123-1. En effet, Le plan local d'urbanisme peut comporter, ce qui est le cas pour Fontaine-le-Dun, des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Il comporte également un règlement.

Ces deux documents doivent être cohérents avec le PADD.

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

I – LE CLOS HERON

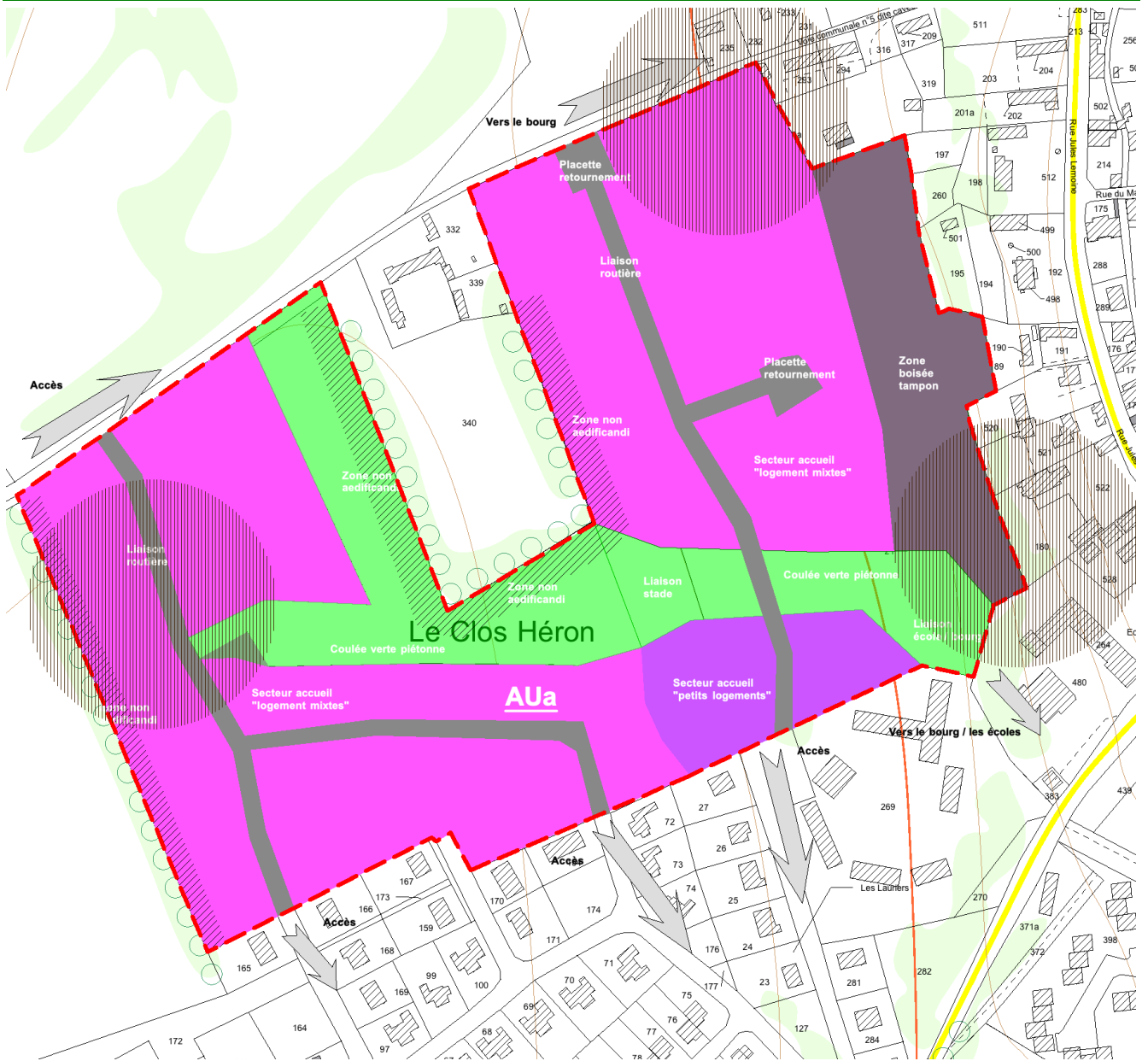


Schéma d'aménagement de principe – échelle 1 / 3000^{ème} environ

Principe général : aménagement par blocs cohérents

L'aménagement de la zone AUa devra être réalisé dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble, portant sur des blocs cohérents au regard de l'organisation générale de la zone.

La réalisation de chaque bloc pourra être réalisée dans le cadre d'une opération spécifique et distincte, mais devra obligatoirement suivre, dans un rapport de compatibilité, le schéma d'ensemble et les prescriptions ci-dessous.

Les différentes opérations pourront donc être menées conjointement ou de façon successive, leur aboutissement conduisant, au final, à l'aménagement d'ensemble global.

Accès et voiries

Réaliser des voies internes pour automobiles, permettant d'accéder à chaque lot (schématisées en gris). Ces voies internes déboucheront :

- sur la cavée Legendre – un accès par bloc
- sur le Clos de la Borde – deux accès pour le bloc n°1 et un accès pour le bloc n°2

Le tracé des voies sera établi en tenant compte de l'orientation de la pente. Là où la déclivité est la plus marquée, la voirie sera établie parallèlement aux courbes de niveaux (de manière préférentielle), afin d'assurer une meilleure intégration des futures constructions dans le site, et d'assurer une meilleure gestion des ruissellements.

Les voiries réalisées permettront le cheminement des piétons, en dehors de la partie de la chaussée réservée aux véhicules (trottoirs, accotements enherbés, etc. ...).

Les accès à la cavée Legendre par les blocs n°2 et n°3 seront aménagés afin que les véhicules ne rentrent et ne sortent uniquement qu'en direction du centre bourg (sur la cavée Legendre, direction Est vers la pente). Une placette de retournement sera aménagée sur l'accès au bloc n°2 afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour.

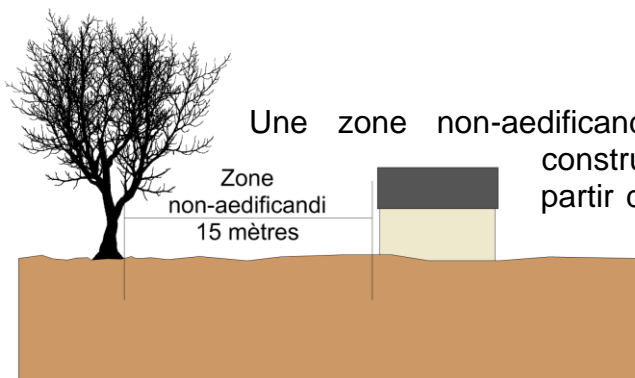
A l'angle des trois parcelles ZC20, ZC21 et ZC196, une placette de retournement sera aménagée afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour.

Espaces verts

Une zone boisée tampon devra être réalisée le long des parcelles B180, B521, B520, B89, B195, B260, B197 et B318a. Cette lisière, dont l'épaisseur sera comprise entre 40 et 50 mètres, sera constituée d'arbres locaux (charme, hêtre, aubépine, chêne, frêne, ...), pouvant intégrer, dans une proportion de 50%, des espaces en prairie. Elle est matérialisée en vert foncé sur le schéma précédent.

Une « coulée verte » sera créée autour et dans le prolongement du terrain de football vers les écoles, sur une largeur de 30 à 50 mètres. Elle sera traitée en espace vert (pelouses, arbustes locaux et arbres fruitiers). Elle est matérialisée en vert clair sur le schéma précédent.

Une zone non-aedificandi de sécurité (zones hachurées), où toute construction est interdite sur une largeur de 15 mètres à partir de la haie brise-vent du terrain de football, sera mise en place.



Une zone non-aedificandi de sécurité (zones hachurées), où toute construction est interdite sur une largeur de 10 mètres à partir de la limite ouest de la zone, sera mise en place, afin d'assurer la sécurité des futures constructions vis-à-vis du talus existant sur le terrain mitoyen.

Risques d'effondrements de terrain

Les indices de présence soupçonnée de cavités souterraines, dont le périmètre de protection est repéré par des hachures verticales de couleur marron sont à lever avant toute construction à l'intérieur de ce périmètre.

Gestion des eaux

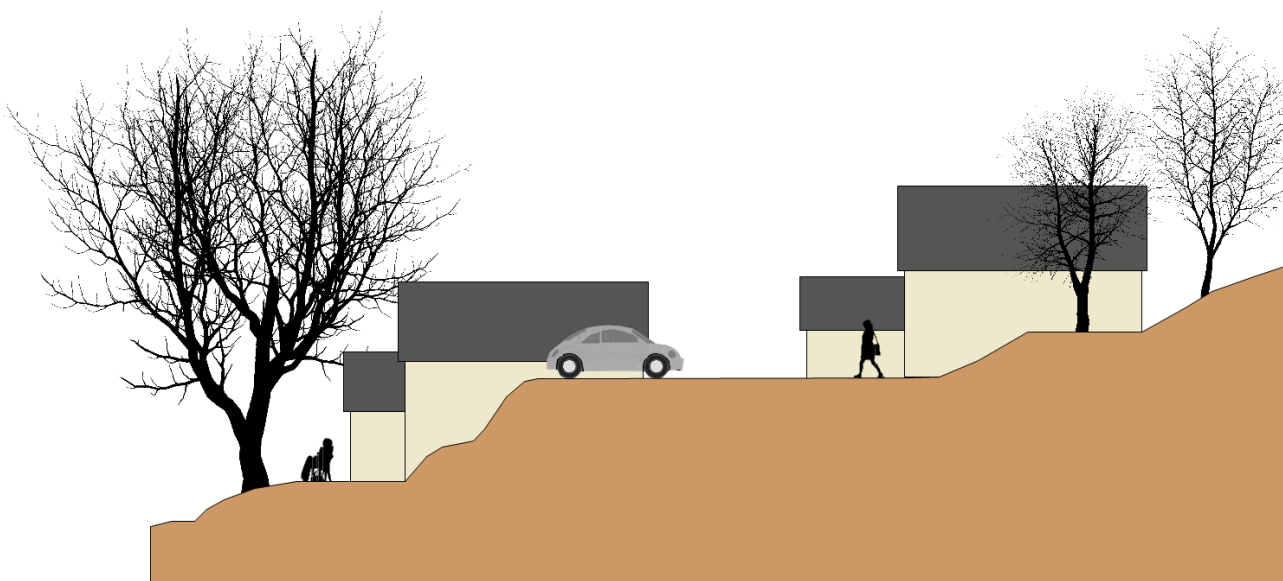
Réaliser les aménagements nécessaires pour gérer les débits évacués de la propriété en fonction de la vulnérabilité aval sur l'ensemble du bassin versant.

Ces aménagements favoriseront les techniques douces (mares, noues sectionnées, etc. ...).

Implantation des constructions

Le projet d'aménagement devra être conçu de manière à ce que les constructions puissent s'adapter au mieux au terrain naturel, en limitant notamment des remaniements de sols trop importants (exhaussements ou affouillements).

En situation de coteau, la topographie pourra ainsi être utilisée comme un atout pour mettre en valeur la construction en organisant les accès à différents niveaux du bâtiment.



La réalisation d'accès extérieurs de plain pied à différents niveaux des bâtiments sera recherché (RDC, étage, demi-étage...). L'accès au stationnement et/ou au garage de plain pied depuis la rue sera privilégié.

Programme

Le projet devra inclure la construction de logements sociaux (logements locatifs sociaux, logements en accessions sociales à la propriété).

II - LA VALETTE

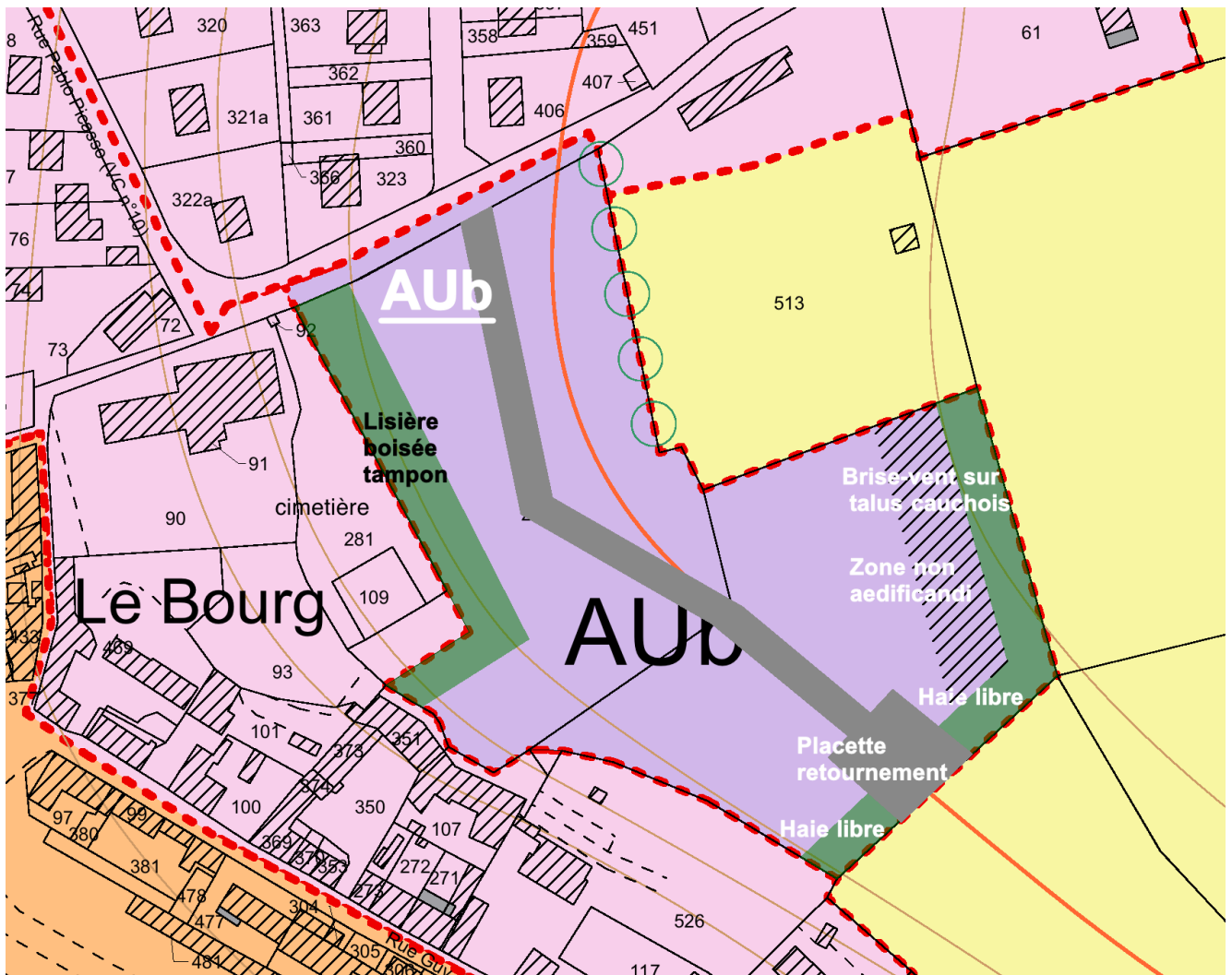


Schéma d'aménagement de principe – échelle 1 / 1500^{ème} environ

Principe général : opération d'aménagement d'ensemble

Réaliser l'aménagement dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, dont la surface est colorée sur le plan ci-dessus.

Accès et voiries

Réaliser une voie interne automobile, permettant d'accéder à chaque lot. Cette voie interne ne débouchera que sur une seule sortie sur la rue Pablo Picasso.

Le tracé des voies sera établi en tenant compte de l'orientation de la pente. Dans la mesure du possible, la voirie sera établie parallèlement aux courbes de niveaux, afin d'assurer une meilleure intégration des futures constructions dans le site, et d'assurer une meilleure gestion des ruissellements.

Les voiries réalisées permettront le cheminement des piétons, en dehors de la partie de la chaussée réservée aux véhicules (trottoirs, accotements enherbés, etc. ...).

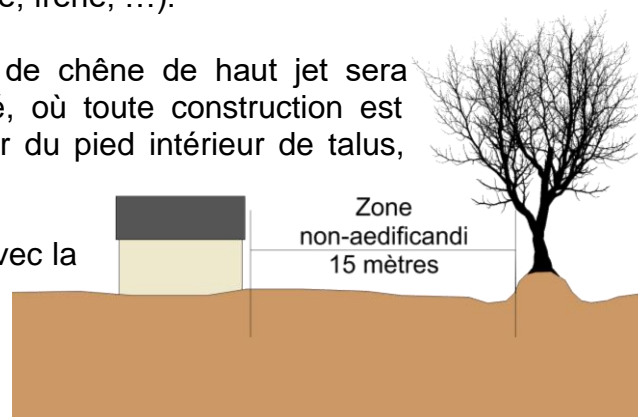
Une placette de retournement sera aménagée à l'extrémité Sud-Est (au contact avec la parcelle B495), afin de permettre de futurs raccordements.

Plantations

Une lisière boisée devra être réalisée le long de l'église et du cimetière (parcelles B90 et B93). Cette lisière, dont l'épaisseur ne sera pas inférieure à 15 mètres, sera constituée d'arbres locaux (charme, hêtre, aubépine, chêne, frêne, ...).

A l'Est, un talus cauchois planté d'hêtre ou de chêne de haut jet sera réalisé. Une zone non-aedificandi de sécurité, où toute construction est interdite sur une largeur de 15 mètres à partir du pied intérieur de talus, sera mise en place.

Une haie sera plantée au Sud-Est, à la limite avec la parcelle B495. Elle sera constituée de végétaux locaux (charme, hêtre, chêne, frêne, aubépine, houx, cornouiller, noisetier, troène, ...).



Gestion des eaux

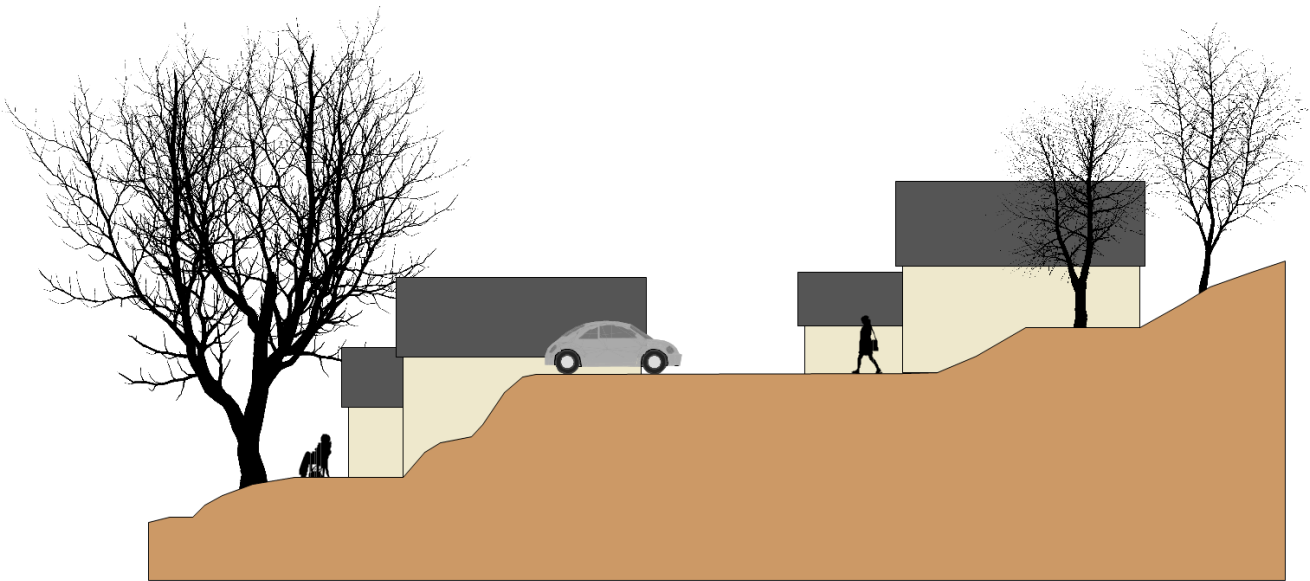
Réaliser les aménagements nécessaires pour gérer les débits évacués de la propriété en fonction de la vulnérabilité aval sur l'ensemble du bassin versant.

Ces aménagements favoriseront les techniques douces (mares, noues sectionnées, etc. ...).

Implantation des constructions

Le projet d'aménagement devra être conçu de manière à ce que les constructions puissent s'adapter au mieux au terrain naturel, en limitant notamment des remaniements de sols trop importants (exhaussements ou affouillements).

La topographie du coteau pourra ainsi être utilisée comme un atout pour mettre en valeur la construction en organisant les accès à différents niveaux du bâtiment.



La réalisation d'accès extérieurs de plain pied à différents niveaux des bâtiments sera recherché (RDC, étage, demi-étage...). L'accès au stationnement et/ou au garage de plain pied depuis la rue sera privilégié.

III – PABLO PICASSO

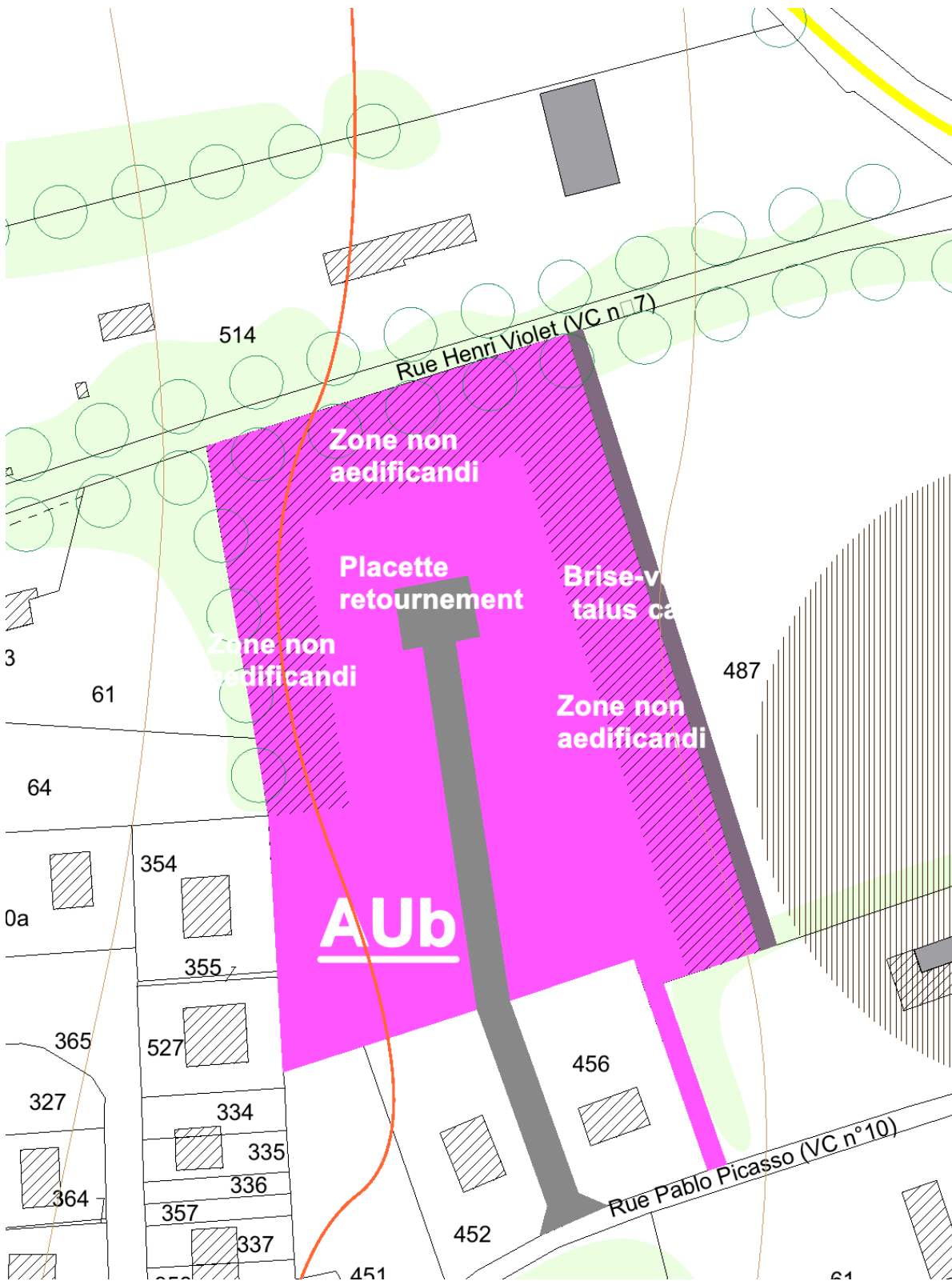


Schéma d'aménagement de principe – échelle 1 / 1500^{ème} environ

Principe général : opération d'aménagement d'ensemble

Réaliser l'aménagement dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, dont la surface est colorée sur le plan ci-dessus.

Accès et voiries

Réaliser une voie interne automobile, permettant d'accéder à chaque lot. Cette voie interne ne débouchera que sur une seule sortie sur la rue Pablo Picasso la plus large). La sortie la moins large ne sera utilisée qu'en tant que voie piétonne.

Le tracé des voies sera établi en tenant compte de l'orientation de la pente. Dans la mesure du possible, la voirie sera établie parallèlement aux courbes de niveaux, afin d'assurer une meilleure intégration des futures constructions dans le site, et d'assurer une meilleure gestion des ruissellements.

Les voiries réalisées permettront le cheminement des piétons, en dehors de la partie de la chaussée réservée aux véhicules (trottoirs, accotements enherbés, etc. ...).

Une placette de retournement sera aménagée à l'extrémité Nord. La sortie vers la rue Henri Violet ne sera que piétonne.

Plantations

A l'Ouest, un talus cauchois planté de hêtres ou de chênes de haut jet sera réalisé. Une zone non-aedificandi de sécurité, où toute construction est interdite sur une largeur de 15 mètres à partir du pied intérieur de talus, sera mise en place.

Une zone non aedificandi sera également respectée à partir des haies brise-vent existantes classées Espaces Boisés Classés, qui seront respectées.

Gestion des eaux

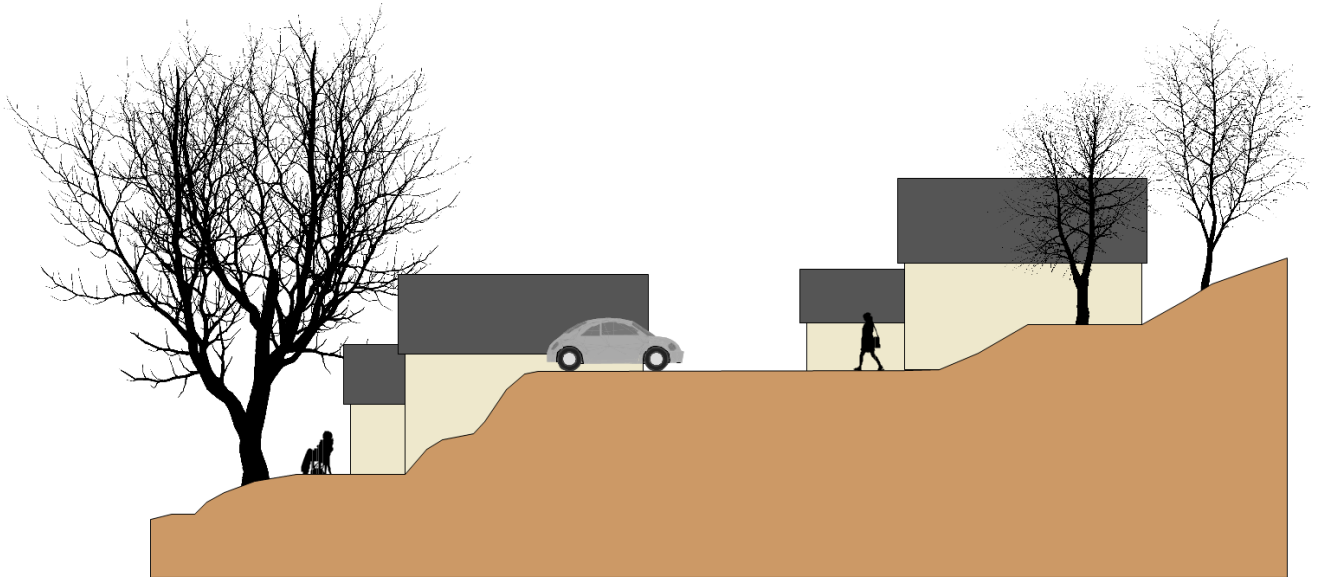
Réaliser les aménagements nécessaires pour gérer les débits évacués de la propriété en fonction de la vulnérabilité aval sur l'ensemble du bassin versant.

Ces aménagements favoriseront les techniques douces (mares, noues sectionnées, etc. ...).

Implantation des constructions

Le projet d'aménagement devra être conçu de manière à ce que les constructions puissent s'adapter au mieux au terrain naturel, en limitant notamment des remaniements de sols trop importants (exhaussements ou affouillements).

La topographie du coteau pourra ainsi être utilisée comme un atout pour mettre en valeur la construction en organisant les accès à différents niveaux du bâtiment.



La réalisation d'accès extérieurs de plain pied à différents niveaux des bâtiments sera recherchée (RDC, étage, demi-étage...). L'accès au stationnement et/ou au garage de plain pied depuis la rue sera privilégié.

IV – METHANISEUR AU NORD-OUEST DE LA SUCRERIE

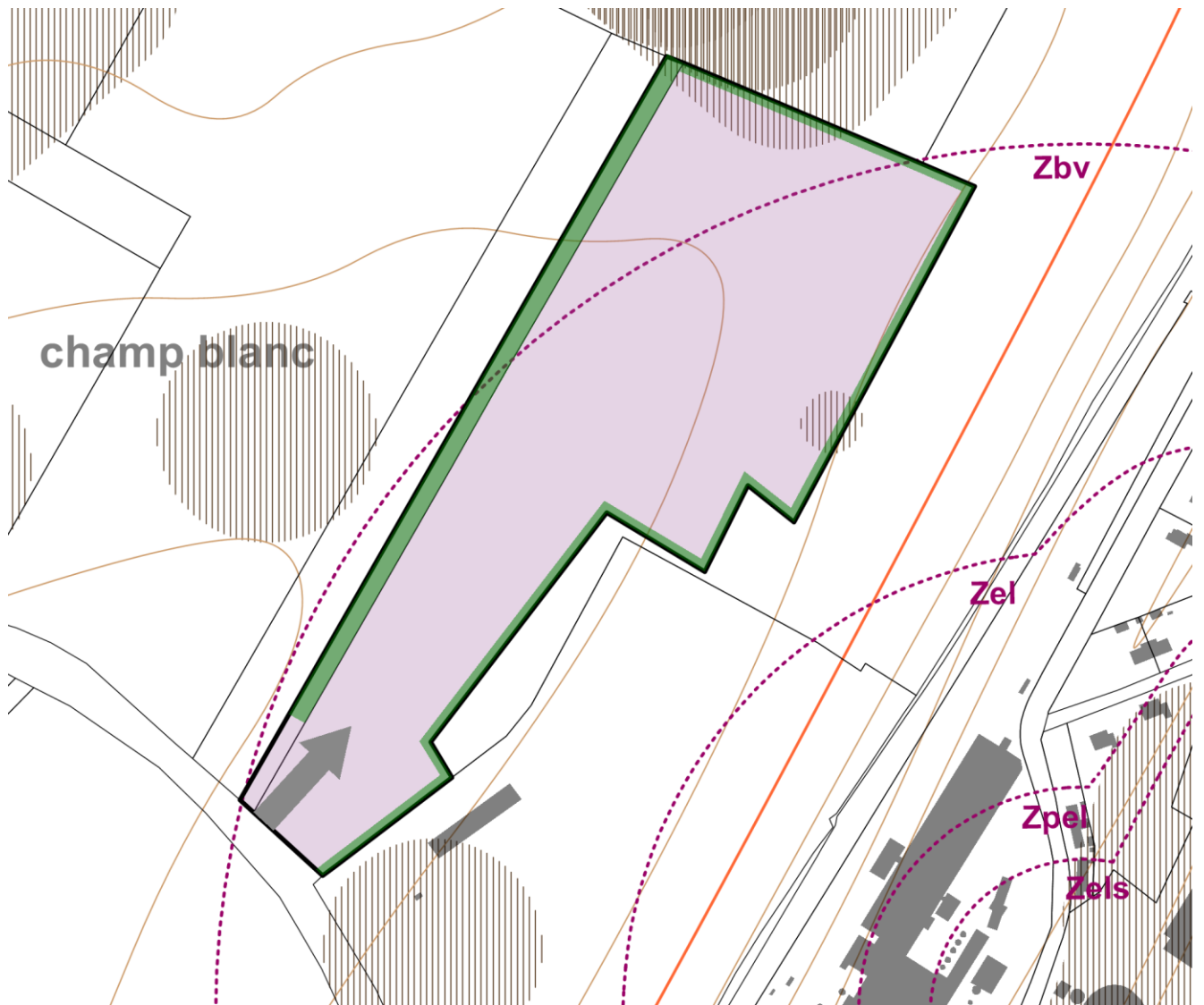


Schéma d'aménagement de principe

Principe général : opération d'aménagement d'ensemble

Réaliser l'aménagement dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, dont la surface est colorée sur le plan ci-dessus.

Accès et voiries

Aménager l'accès au projet depuis la route départementale 70.

Plantations

Des plantations d'arbres d'essences locales (charme, hêtre, chêne, frêne, aubépine, houx, cornouiller, noisetier, troène, ...) seront prévues en périphérie du terrain.

Gestion des eaux

Réaliser les aménagements nécessaires pour gérer les débits évacués en fonction de la vulnérabilité aval sur l'ensemble du bassin versant.

Gestion des risques

Les investigations récentes sur les risques d'effondrement de cavités souterraines ont permis d'en préciser la localisation, qui se restreint à la frange nord et nord-est du terrain.

Le terrain est situé dans la zone Zbv (zone des effets indirects par bris de vitres) de l'étude de dangers de la sucrerie et devra donc respecter les prescriptions liées à ce positionnement (notamment : constructions adaptées à l'effet de surpression).