

Département de l'Essonne

**Commune
de
Fontaine-la-Rivière**

Plan Local d'Urbanisme



Orientations d'Aménagement et de Programmation

OAP

PLU approuvé par DCM du :

Sommaire

Rappel des dispositions du code de l'urbanisme	3
Présentation des orientations d'aménagement et de programmation (OAP)	6
Orientation d'aménagement et de programmation comprenant des dispositions portant sur la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme pour des motifs d'ordre écologique.	7
Orientations d'aménagement et de programmation par secteurs qui définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrivent les différentes zones au titre de l'article R.151-6 (décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015)	13
Orientations d'aménagement et de programmation qui comprennent des dispositions portant sur la conservation et la mise en valeur d'immeubles et de secteurs identifiés et localisés (1) pour des motifs d'ordre culturel, historique et architectural (3) au titre de l'article R.151-7 (décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015)	21

Rappel des dispositions du code de l'urbanisme

Aux termes de l'article L.151-6 du code de l'urbanisme, créé par Ordonnance n° 2015-1174 du 23 septembre 2015

« Les orientations d'aménagement et de programmation 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.

En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comprennent des dispositions relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées aux articles L.141-16 et L.141-17 ».

Aux termes de l'article L.151-7 du code de l'urbanisme, créé par Ordonnance n° 2015-1174 du 23 septembre 2015 :

« 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.»*

Aux termes de l'article R.151-6 du code l'urbanisme, créés par Décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 :

« Les orientations d'aménagement et de programmation par quartier ou par secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville.

Le périmètre des quartiers ou secteurs auxquels ces orientations sont applicables est délimité dans le ou les documents graphiques prévus à l'article R.151-10.»

Aux termes de l'article R.151-7 du code l'urbanisme, créés par Décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 :

« Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent comprendre des dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs qu'elles ont identifiés et localisés pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment dans les zones urbaines réglementées en application de l'article R.151-19.»

Aux termes de l'article R.151-8 du code l'urbanisme, créés par Décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 :

« Les orientations d'aménagement et de programmation des secteurs de zones urbaines ou de zones à urbaniser mentionnées au deuxième alinéa de l'article R.151-20 dont les conditions d'aménagement et d'équipement ne sont pas définies par des dispositions réglementaires garantissent la cohérence des projets d'aménagement et de construction avec le projet d'aménagement et de développement durables.»

Elles portent au moins sur :

- 1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;
- 2° La mixité fonctionnelle et sociale ;
- 3° La qualité environnementale et la prévention des risques ;
- 4° Les besoins en matière de stationnement ;
- 5° La desserte par les transports en commun ;
- 6° La desserte des terrains par les voies et réseaux.

Ces orientations d'aménagement et de programmation comportent un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur.

Les orientations d'aménagement et de programmation du PLU de la commune de Fontaine-la-Rivière comprennent :

- Quatre (4) orientations d'aménagement et de programmation définissant les conditions d'aménagement qui garantissent la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, OAP dites par secteurs au titre de l'article R.151-6 du code de l'urbanisme
- Une (1) orientation d'aménagement et de programmation comprenant des dispositions sur la conservation et la mise en valeur d'éléments de paysage sur la totalité du territoire communal pour un motif d'ordre écologique, OAP dite patrimoniale au titre de l'article R.151-7 du code de l'urbanisme
- Deux (2) orientations d'aménagement et de programmation comprenant des dispositions qui portent sur la conservation et la mise en valeur d'immeubles dans des secteurs localisés et identifiés pour des motifs d'ordre historique et architectural, OAP dites patrimoniales au titre de l'article R.151-7 du code de l'urbanisme

Présentation des orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Les orientations d'aménagement et de programmation « sectorielles » visent à traduire une volonté d'organisation de petits secteurs du territoire communal et de garantir la mise en œuvre des objectifs de la commune exprimés dans le PADD, notamment la prise en compte d'une densité minimale de construction, des qualités architecturales et urbaines du village, de l'interface entre les espaces bâtis ou à bâtir et les espaces ouverts, de typologies de logements diversifiées, notamment pour satisfaire une demande de grands logements.

L'orientation d'aménagement et de programmation patrimoniale pour un motif écologique vise à préserver et à mettre en valeur l'environnement, notamment en protégeant certaines continuités écologiques.

Les orientations d'aménagement et de programmation patrimoniales pour des motifs historiques et architecturaux visent à préserver des espaces libres autour desquels s'organisent des constructions et à mettre en valeur des ensembles bâtis cohérents repérés sur les schémas comme :

- « Construction d'intérêt architectural » par des **hachures bleu foncé** sur le plan au 1/500° ;
- « Cour à préserver » par des **hachures orangées**.

La formulation des OAP s'effectue par l'écriture (description en terme littéral pour en faciliter la compréhension) et en ayant recours à des expressions graphiques (plans à une échelle graphique) et plan au 1/5 000° pour l'OAP patrimoniale pour un motif écologique, documents photographiques) qui ont la même valeur juridique que le document écrit lui-même.

Les orientations d'aménagement et de programmation sont opposables lors de la délivrance des autorisations d'urbanisme : permis d'aménager, de construire et de démolir, déclarations préalables.

Cette opposabilité ne se manifeste toutefois qu'en termes de compatibilité ce qui permet une application souple de la norme, c'est-à-dire qu'il ne doit pas y avoir de contrariété majeure entre la norme et la mesure d'exécution ; le statut des orientations d'aménagement et de programmation ne leur permettant pas d'imposer des prescriptions aussi précises que le règlement. Aussi, les OAP sont complémentées par une disposition générale ou propre à chaque zone du règlement.

→ Le rapport de présentation justifie les choix d'aménagement des quatre OAP dites sectorielles et exprime le nombre de logements attendus dans chacune d'entre elles.

Orientation d'aménagement et de programmation comprenant des dispositions portant sur la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme pour des motifs d'ordre écologique.

A. Enjeux

L'orientation d'aménagement et de programmation, qui concerne l'ensemble du territoire de la commune, a pour objet de préciser les orientations visant l'intégration de l'enjeu « trame verte et bleue » dans le PLU et prend en compte, d'une part, les enjeux régionaux de continuités écologiques exprimés dans le SRCE pour les préciser et, le cas échéant, les compléter par une identification plus approfondie d'espaces et d'éléments de paysage à l'échelle locale et, d'autre part, les enjeux de continuités écologiques propres au territoire du PLU.

L'identification des continuités écologiques ainsi que leur préservation s'effectue en encadrant l'occupation et l'utilisation du sol par des dispositions spécifiques. L'identification, la localisation ou la délimitation des continuités écologiques reposent sur la détermination de réservoirs de biodiversité et de corridors écologiques. Elles s'effectuent par grands types de milieux et de sous-trames.

L'enjeu principal de la biodiversité réside dans la préservation des habitats, des espèces et de leurs espaces de vie et de circulation, des paysages et de la valorisation de la nature au sein du village.

La représentation cartographique des continuités écologiques vise à préciser les zones du territoire communal où s'applique l'OAP. (Se reporter au plan au 1/5000° « Orientations pour la préservation de la Trame verte et bleue et des continuités écologiques »).

Le règlement du PLU identifie et localise les éléments de paysage et/ou délimite les sites et secteurs à protéger au titre de l'article L.151-23 pour lesquels les travaux non soumis à un permis de construire sont précédés d'une déclaration préalable et dont la démolition est soumise à un permis de démolir.

Au titre du SRCE

a. Réservoirs de biodiversité

Les réservoirs de biodiversité sont des espaces dans lesquels la biodiversité est la plus riche ou la mieux représentée, où les espèces peuvent effectuer tout ou partie de leur cycle de vie et où les habitats naturels peuvent assurer leur fonctionnement, en ayant notamment une taille suffisante. Ce sont des espaces pouvant abriter des noyaux de populations d'espèces à partir desquels les individus se dispersent ou sont susceptibles de permettre l'accueil de nouvelles populations.

Parmi ces réservoirs où se combinent des habitats diversifiés, la vallée de la Juine et plus particulièrement celle de l'Eclimont, sont d'importance nationale. L'OAP concerne 3 des 4 sous-trames identifiées en Île de France :

- la sous-trame arborée qui correspond à l'ensemble des formations végétales ligneuses arborées ou arbustives et notamment les ZNIEFF de type I ;
- la sous-trame herbacée qui comprend toutes les végétations pérennes dominées par des plantes herbacées et notamment les secteurs du site Natura 2000 ;
- la sous-trame bleue qui comprend les eaux courantes et notamment l'Eclimont, les plans d'eau, mares et mouillères, les zones humides herbacées, les ripisylves, forêts alluviales et peupleraies.

b. Corridors écologiques

Les corridors écologiques assurent des connexions entre les réservoirs de biodiversité. Ils offrent aux espèces des conditions favorables à leur déplacement et l'accomplissement de leur cycle de vie. Ils correspondent aux voies de déplacement préférentielles empruntées par la faune et la flore. Ces liaisons fonctionnelles entre écosystèmes ou habitat d'une espèce permettent sa dispersion et sa migration.

L'OAP concerne :

- les corridors de la sous-trame herbacée, favorables aux espèces généralistes des prairies, friches et dépendances vertes des infrastructures ;
- les corridors de la sous-trame herbacée, favorables aux espèces spécialisées des milieux calcaires ;
- l'Eclimont, qui constitue à la fois un corridor spécifique pour la flore et la faune aquatiques des eaux courantes et un réservoir de biodiversité ;
- un continuum associant l'Eclimont, les plans d'eau et l'ensemble de la zone humide.

Au titre du diagnostic propre à la commune confortant la « TVB »

a. Des éléments ponctuels, linéaires et surfaciques assortis de prescriptions dans le règlement permettant de les protéger

Les éléments ponctuels sont principalement constitués par les arbres isolés.

→ Ces arbres sont protégés comme espaces boisés classés (EBC) au titre de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme.

Les éléments linéaires sont constitués par les alignements d'arbres et les haies (assez rares).

- Les alignements d'arbres et les haies sont également protégés comme espaces boisés classés (EBC) au titre de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme.

Les éléments surfaciques correspondent à de petits espaces localisés au sein même du village et quelquefois associés à un élément déterminant de la trame verte et bleue.

- Leur préservation est assurée par des dispositions du règlement prises au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.

N.B. Les prescriptions de nature à assurer leur préservation figurent dans les dispositions générales du règlement. S'agissant des espaces boisés, les prescriptions sont celles prévues à l'article L.113-1 du code de l'urbanisme.

b. Garantie de largeur minimale d'un espace identifié comme corridor écologique

Ces espaces identifiés concernent des chemins ruraux répertoriés qui font partie du domaine privé de la commune et qui sont affectés à l'usage du public. Leur préservation concerne les trames herbacées, centrales si elles existent, et latérales sur leur largeur actuelle sous réserve que ces bandes enherbées soient inscrites dans l'emprise prévue au cadastre pour les chemins communaux.

- Cette trame herbacée, qui peut néanmoins être fauchée et entretenue, est préservée par le règlement au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.

c. Dépendances d'infrastructure à préserver

Il s'agit des bandes herbeuses situées sur le domaine public le long de certaines routes. La préservation vise à assurer le maintien de ces bandes herbeuses dans leur nature et leurs dimensions.

- Ces bandes herbeuses peuvent être fauchées et entretenues et sont préservées par le règlement au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.

N.B. L'identification des chemins ruraux et des dépendances d'infrastructures ne constitue pas une protection qui fige le devenir du patrimoine naturel mais une forme de protection modulable qui doit permettre un contrôle dynamique par l'autorité compétente.

d. Perméabilité des clôtures

Il s'agit de maintenir la perméabilité des clôtures des fonds de parcelles des secteurs d'extension et de certaines dents creuses contigües aux espaces ouverts.

→ Le règlement définit la nature de ces clôtures pour permettre le passage de la petite faune en garantissant une certaine perméabilité par une taille minimale de maille de grillage équivalente à 100 cm².

B. Objectifs du PADD

- Identifier, localiser, maintenir et rétablir les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques ;
- Enrayer la perte de biodiversité, préserver le vivant et sa capacité à évoluer ;
- Protéger certains éléments de paysage pour des motifs d'ordre écologique ;
- Protéger la zone humide ;
- Préserver les lisières des massifs boisés ;
- Protéger certains arbres isolés et emblématiques ;
- Prendre en compte les ZNIEFF et le site Natura 2000.

Les objectifs de l'OAP visent à préserver les réservoirs de biodiversité, les corridors écologiques, les éléments de paysage et tout autre élément d'intérêt pour le fonctionnement des continuités écologiques.

C. Orientations relatives au plan joint de l'OAP

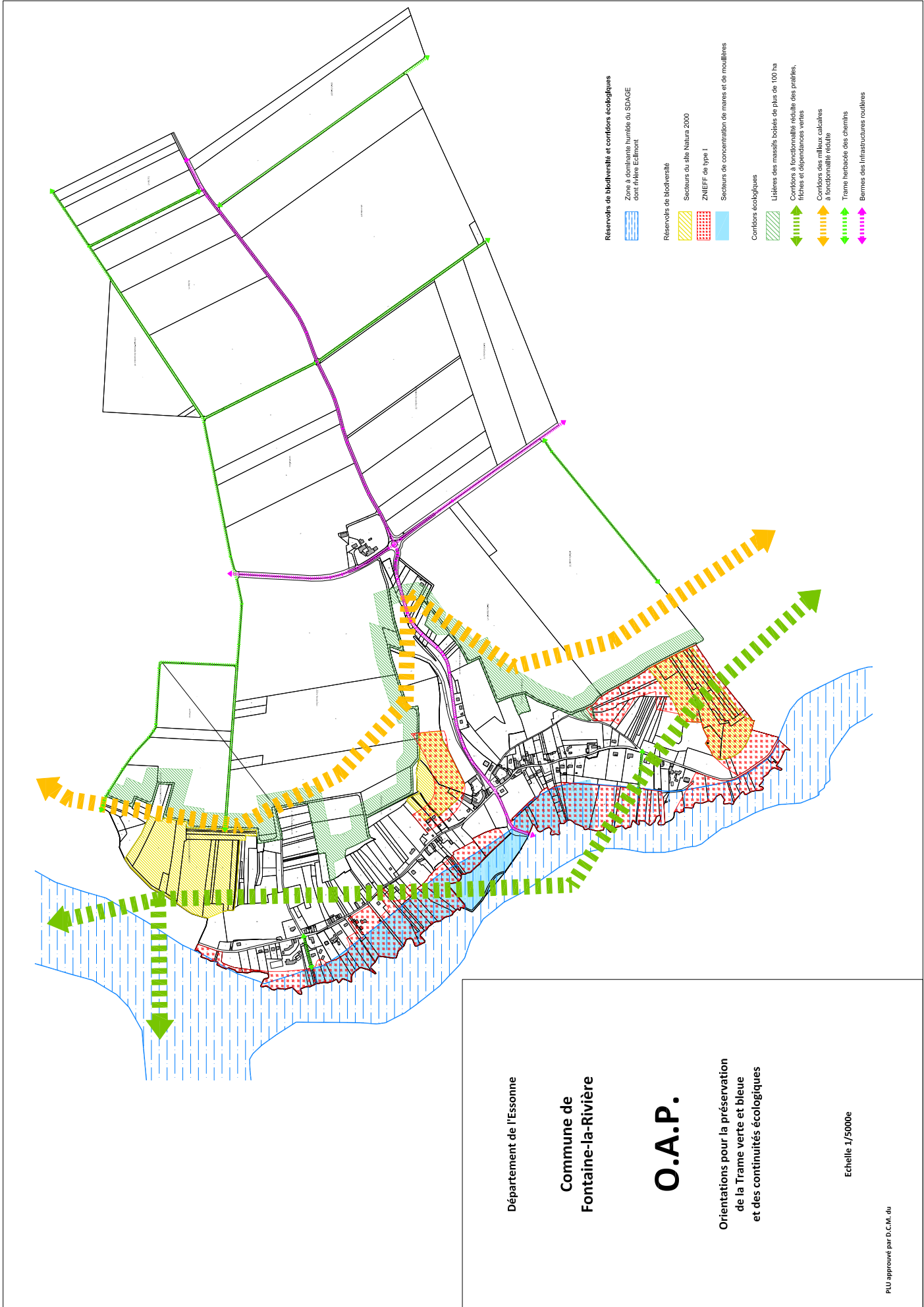
- Favoriser la préservation et la restauration des continuités écologiques dans le PLU ;
- Intégrer dans le PLU la TVB présente sur le territoire communal et les enjeux de continuités écologiques ;
- Permettre la prise en compte du SRCE par le PLU ;
- Traiter dans un document graphique les enjeux de préservation et de remise en état des continuités écologiques ;
- Exploiter l'ensemble des dispositifs existants dans le code de l'urbanisme pour le maintien et la restauration des continuités écologiques ;

- S'appuyer sur une analyse paysagère pour intégrer la réflexion sur les continuités écologiques ;
- Réglementer la nature et le type des clôtures pour garantir une certaine perméabilité vis-à-vis de la faune.

→ Les orientations font l'objet de prescriptions dans le règlement de chaque zone concernée.

N.B. L'OAP comporte un plan au 1/5000° « Orientations pour la préservation de la Trame verte et bleue et des continuités écologiques » qui identifie et localise les éléments de paysage et délimite les secteurs à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme pour des motifs d'ordre écologique.

Le règlement écrit du PLU comporte des prescriptions de nature à assurer la préservation des éléments de paysage identifiés et localisés et des secteurs délimités à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme pour des motifs d'ordre écologique et est complété par un document graphique du règlement.



Réservoirs de biodiversité et corridors écologiques

Zone à dominante humide et SDAGE dont Rivière Eclairant

Réservoirs de biodiversité

- Secteurs du site Natura 2000
- ZNIEFF de type I
- Secteurs de concentration de mares et de mouillères

Corridors écologiques

- Lisières des massifs boisés de plus de 100 ha
- Corridors à fonctionnalité résiluite des prairies, rizières et dépendances vertes
- Corridors des vallées calcaïques à fonctionnalité résiluite
- Trame herbacée des chemins
- Barres des infrastructures routières

Département de l'Essonne

Commune de Fontaine-la-Rivière

O.A.P.

Orientations pour la préservation de la Trame verte et bleue et des continuités écologiques

Echelle 1/5000e

PLU approuvé par D.C.M. du

Orientations d'aménagement et de programmation par secteurs qui définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrivent les différentes zones au titre de l'article R.151-6 (décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015)

A. Enjeux pour l'aménagement des secteurs

Il s'agit d'une part :

- d'initier des franges de transition nettes entre le grand paysage et les fronts bâtis du village par des zones de « pré-verdissement » sous forme de bandes de protection végétale composées d'essences locales pour assurer un traitement qualitatif des limites bâties avec les espaces ouverts et en évitant toute plantation mono-spécifique ;
- d'imposer un recul des nouvelles constructions par rapport aux voies publiques pour inciter au stationnement des véhicules sur les terrains et contribuer à préserver les murs de clôture identifiés comme éléments de paysage au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme ; d'imposer un recul des nouvelles constructions par rapport à certaines limites séparatives pour préserver l'ensoleillement et l'éclairage de terrains contigus ou par rapport à des exploitations agricoles.

Il s'agit d'autre part :













- de conforter le caractère rural du village en veillant à une bonne intégration et à la qualité architecturale des constructions nouvelles au regard de la continuité urbaine et de leur connexion avec le tissu ancien ;
- de rendre les petits secteurs d'extension urbaine compatibles avec l'échelle et la morphologie des ensembles bâtis existants et de favoriser une urbanisation en épaisseur hormis sur l'OAP n° 2 ;
- de permettre une diversification dans la typologie et l'offre de logements (demande de grands logements) y compris sociaux, d'assurer une densification des espaces d'habitat dans les dents creuses et sur les petits secteurs d'extension de l'ordre de 15 logements à l'hectare avec 10% de maisons de ville ou de petits collectifs sur l'OAP n°2 ;
- de favoriser le recours aux énergies renouvelables et de permettre la valorisation de l'énergie solaire voire éolienne ;
- d'assurer la gestion progressive de l'amont vers l'aval des ruissellements d'eaux pluviales par des dispositifs adaptés (réseaux de noues, petits bassins de rétention, etc.) et de limiter strictement les débits rejetés acceptés en fonction de l'occurrence de la pluie.

→ Les zones d'emprise des constructions visent donc à privilégier le regroupement des constructions sur un même terrain, un aménagement d'ensemble. L'aire d'implantation des constructions est limitée à la « zone d'emprise ».

B. Objectifs du PADD

- Conforter l'identité rurale du village et mettre en valeur un cadre de vie de qualité
- Modérer les extensions du village, harmoniser les nouvelles constructions avec le bâti existant, respecter l'échelle et la morphologie des constructions du village
- Maîtriser les divisions foncières et favoriser la réhabilitation du bâti ancien, notamment sur les anciens sièges d'exploitation agricole
- Densifier les espaces urbanisés sur des emprises définies et lutter contre l'imperméabilisation des sols
- Diversifier les typologies de logements pour garantir des parcours résidentiels appropriés et la mixité sociale en imposant dans certaines OAP une proportion de logements d'une taille minimale correspondant à 4 ou 5 pièces pour répondre à la demande de familles et un pourcentage de logements sociaux pour garantir une certaine mixité
- Promouvoir des constructions sobres en énergie pour réduire les émissions de gaz à effet de serre et favoriser le recours aux énergies renouvelables
- Organiser les limites entre les espaces ouverts et les espaces bâtis en veillant à la qualité de l'interface par des bandes végétalisées
- Lutter contre l'imperméabilisation des sols et l'étalement urbain par une densité minimale de construction
- Limiter et prévenir le risque d'inondation, imposer la récupération des eaux sur la parcelle et limiter le débit de fuite
- Réaliser des places de stationnement en dehors de la voie publique

C. Dispositions relatives aux schémas d'aménagement joints pour les différentes OAP sectorielles

-  Limite de l'OAP
-  Murs à préserver au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme
-  Bande boisée champêtre obligatoire d'épaisseur minimale de 5,00 m, principalement constituée d'essences locales de type Résineux en sujets isolés + feuillus à grand développement + taillis de feuillus en sous-étage + ifs et houx en accompagnement de sous-étage
-  Marge de recul obligatoire de profondeur minimale de 5,00 m par rapport aux voies publiques, notamment pour préserver les murs de clôture
-  Marge de recul obligatoire de profondeur minimale de 4,00 m par rapport aux limites séparatives
-  Zone d'emprise possible des constructions
-  Noues et bassins de rétention des eaux pluviales obligatoires
-  Accès unique au terrain à privilégier
-  Alternative à l'accès unique au terrain à privilégier et nombre d'accès maximum autorisés
-  Respect de performances énergétiques et environnementales définies dans le règlement de la zone
-  Secteur comportant, dans le cas d'un programme de logements, une proportion de 50% de logements d'une taille ou superficie minimale de 120 m² de surface de plancher (disposition reprise par le règlement de la zone considérée et délimitée sur le document graphique du règlement)
-  Secteur comportant, dans le cas d'un programme de logements, un pourcentage minimal de 15% affecté à du logement social avec un minimum de 1 logement social par secteur (disposition reprise par le règlement de la zone considérée et délimitée sur le document graphique du règlement)
-  Densité minimale de 15 logements à l'hectare imposée par le règlement de la zone considérée, densité qui s'applique à l'unité foncière et/ou chaque parcelle en cas de divisions foncières d'initiatives individuelles

D. Autres dispositions applicables aux OAP reprises par le règlement de la zone 1AU



Secteurs où un dépassement des règles relatives au gabarit est autorisé dans la limite de 20% pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou 30% pour celles qui sont à énergie positive au titre de l'article L.151-28, alinéa 3 du code de l'urbanisme



Secteurs où les constructions doivent satisfaire à l'obligation d'une production minimale d'énergie renouvelable équivalente à 20% de l'énergie consommée par la construction concernée au titre de l'article L.151-21 du code de l'urbanisme



Secteurs où des critères de qualité renforcés en matière d'infrastructures de communications électroniques doivent être respectés en application de l'article L.151-40 du code de l'urbanisme

Surface minimale du terrain en pleine terre : 50% de la superficie totale du terrain de la zone

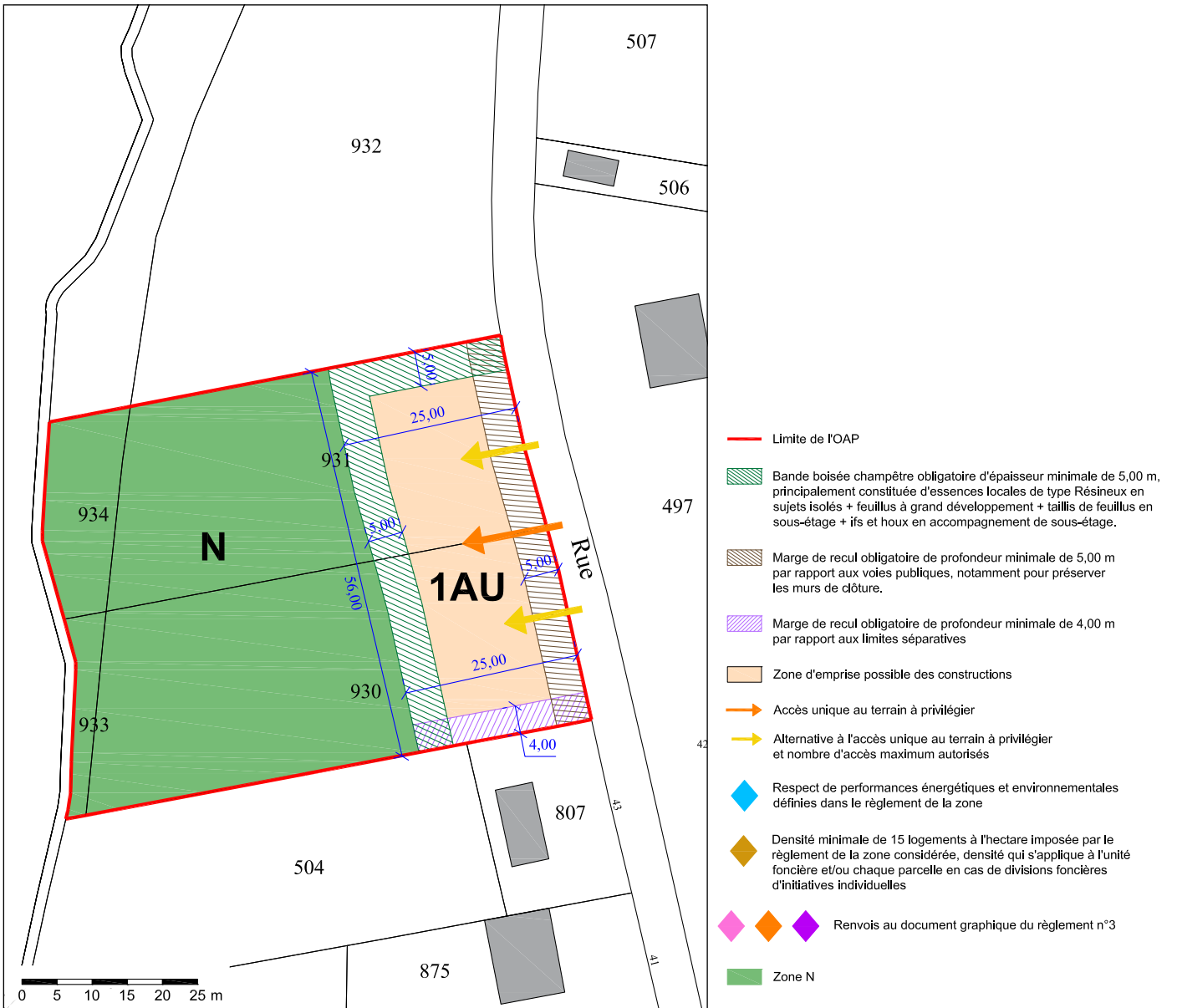
Coefficient de biotope par surface (CBS) : 0,6

Limitation du débit accepté (débit de fuite) : < à 1 litre/seconde/hectare pour une pluie décennale

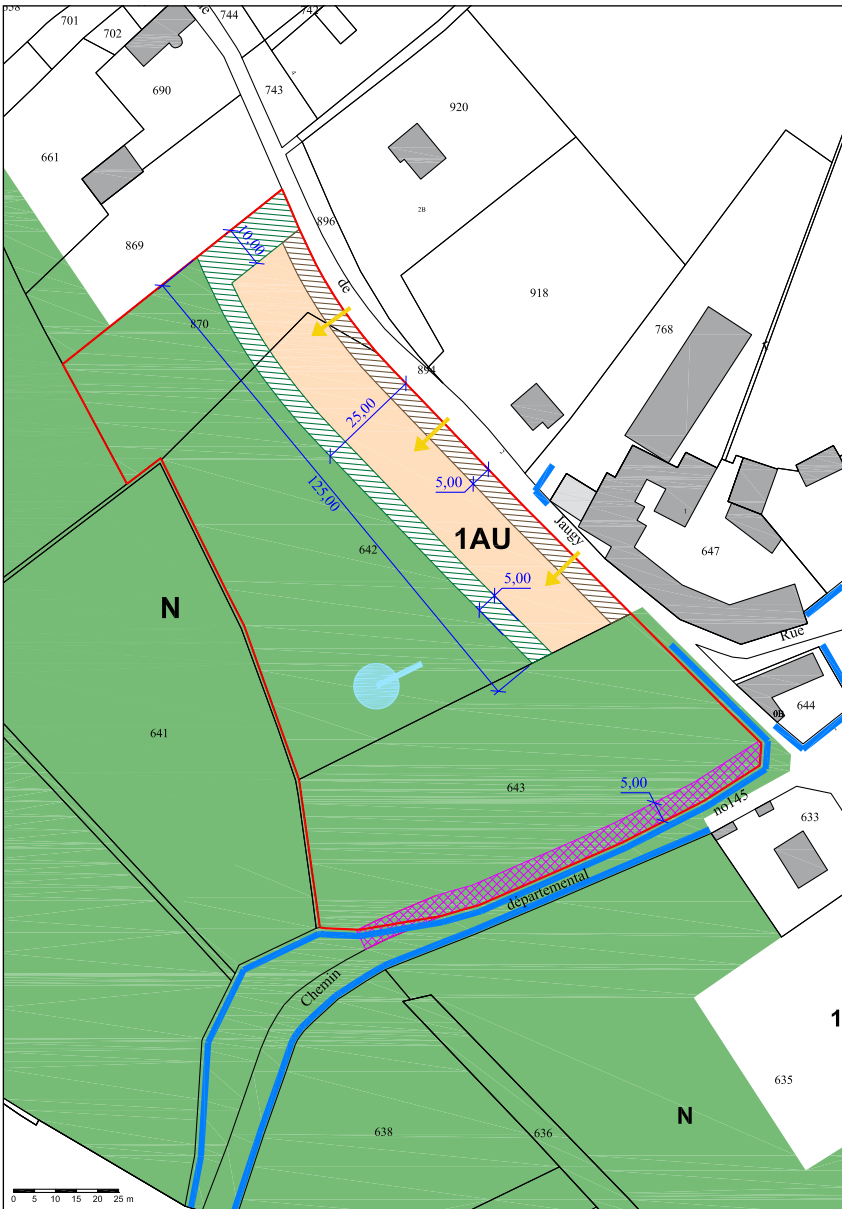
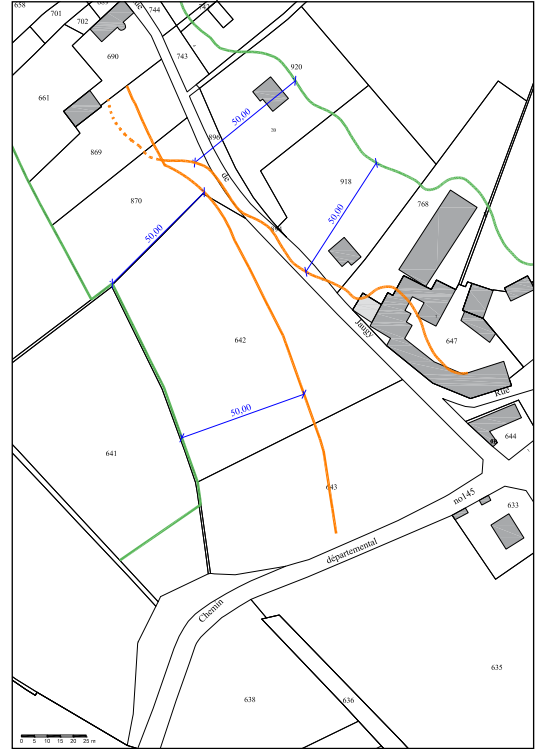
Respect des dispositions sur les clôtures pour assurer le passage de la petite faune

→ Ces dispositions réglementaires sont complémentaires des dispositions relatives aux schémas des OAP

OAP sectorielle n° 1

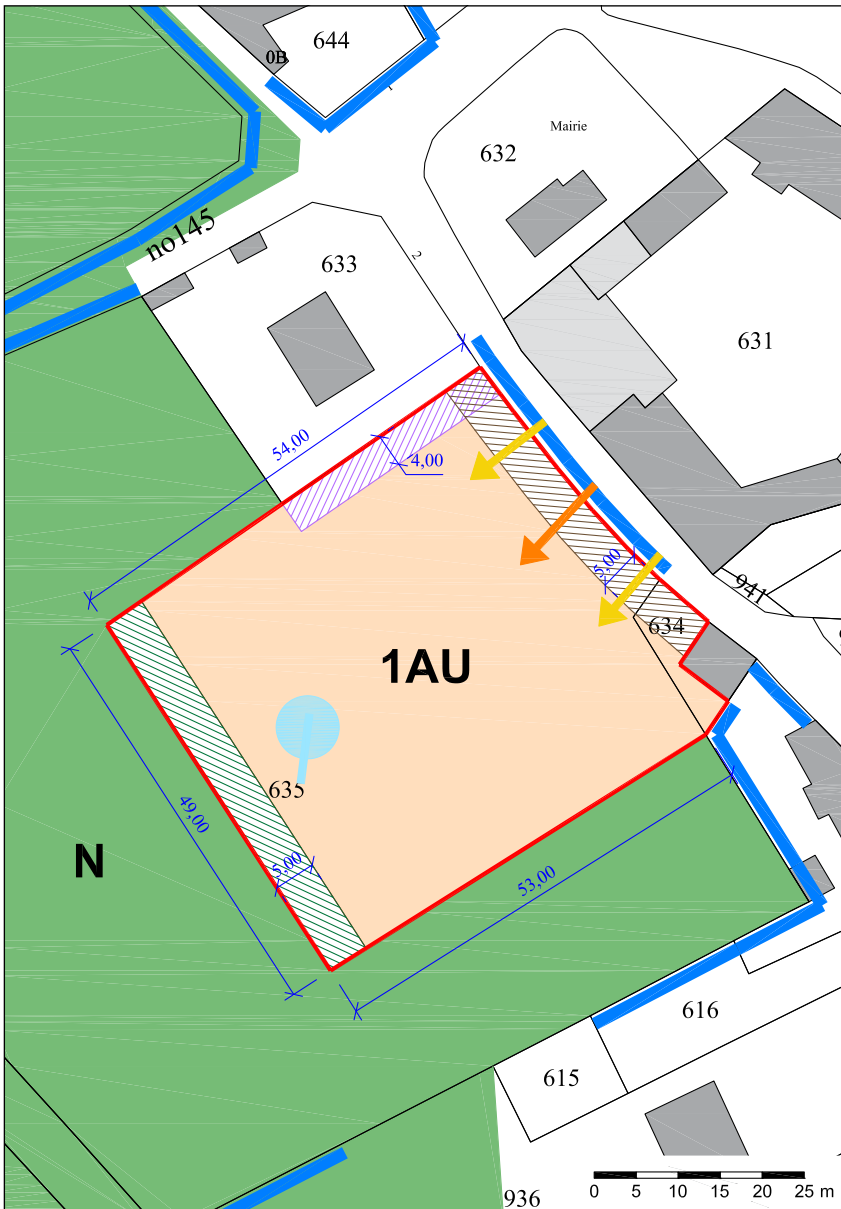


OAP sectorielle n° 2



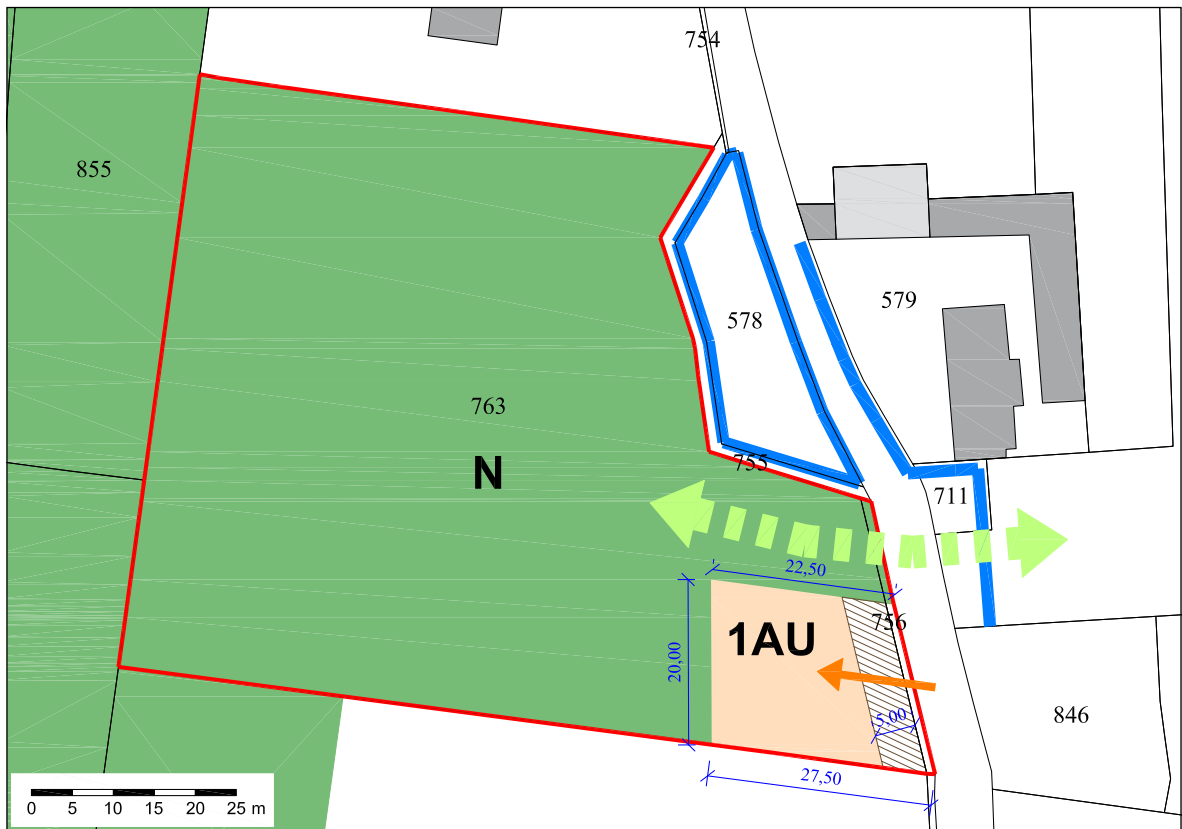
- Limite de l'OAP
- Murs à préserver au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme
- Bande boisée champêtre obligatoire d'épaisseur minimale de 5,00 m, principalement constituée d'essences locales de type Résineux en sujets isolés + feuillus à grand développement + taillis de feuillus en sous-étage + ifs et houx en accompagnement de sous-étage.
- Marge de recul obligatoire de profondeur minimale de 5,00 m par rapport aux voies publiques
- Zone d'emprise possible des constructions
- Noues et bassins de rétention des eaux pluviales obligatoires
- ➔ Accès au terrain à privilégier et nombre d'accès maximum autorisés
- ◆ Respect de performances énergétiques et environnementales définies dans le règlement de la zone
- ◆ Secteur comportant, dans le cas d'un programme de logements, une proportion de 50% de logements d'une taille ou superficie minimale de 120 m² de surface de plancher (disposition reprise par le règlement de la zone considérée et délimitée sur le document graphique du règlement)
La proportion est de 100% de logements d'une taille minimale de 120 m² de surface de plancher dans l'OAP sectorielle n°4.
- ◆ Secteur comportant, dans le cas d'un programme de logements, un pourcentage minimal de 15% affecté à du logement social avec un minimum de 1 logement social par secteur (disposition reprise par le règlement de la zone considérée et délimitée sur le document graphique du règlement)
- ◆ Densité minimale de 15 logements à l'hectare imposée par le règlement de la zone considérée, densité qui s'applique à l'unité foncière et/ou chaque parcelle en cas de divisions foncières d'initiatives individuelles
- ◆ ◆ ◆ Renvois au document graphique du règlement n°3
- Zone N
- Emplacement réservé pour aménagement de circulations douces
Largeur = 5,00 m
- Limite effective d'un massif boisé de plus de 100 ha
- Limite de la lisière de 50 mètres

OAP sectorielle n° 3



- Limite de l'OAP
- Murs à préserver au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme
- Bande boisée champêtre obligatoire d'épaisseur minimale de 5,00 m, principalement constituée d'essences locales de type Résineux en sujets isolés + feuillus à grand développement + taillis de feuillus en sous-étage + ifs et houx en accompagnement de sous-étage.
- Marge de recul obligatoire de profondeur minimale de 5,00 m par rapport aux voies publiques, notamment pour préserver les murs de clôture.
- Marge de recul obligatoire de profondeur minimale de 4,00 m par rapport aux limites séparatives
- Zone d'emprise possible des constructions
- Noues et bassins de rétention des eaux pluviales obligatoires
- Accès unique au terrain à privilégier
- Alternative à l'accès unique au terrain à privilégier et nombre d'accès maximum autorisés
- ◆ Respect de performances énergétiques et environnementales définies dans le règlement de la zone
- ◆ Secteur comportant, dans le cas d'un programme de logements, une proportion de 50% de logements d'une taille ou superficie minimale de 120 m² de surface de plancher (disposition reprise par le règlement de la zone considérée et délimitée sur le document graphique du règlement)
La proportion est de 100% de logements d'une taille minimale de 120 m² de surface de plancher dans l'OAP sectorielle n°3.
- ◆ Densité minimale de 15 logements à l'hectare imposée par le règlement de la zone considérée, densité qui s'applique à l'unité foncière et/ou chaque parcelle en cas de divisions foncières d'initiatives individuelles
- ◆ ◆ ◆ Renvois au document graphique du règlement n°3
- Zone N

OAP sectorielle n° 4



- Limite de l'OAP
- Murs à préserver au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme
- Marge de recul obligatoire de profondeur minimale de 5,00 m par rapport aux voies publiques, notamment pour préserver les murs de clôture.
- Zone d'emprise maximale des constructions
- Accès unique au terrain à privilégier
- Respect de performances énergétiques et environnementales définies dans le règlement de la zone
- Densité minimale de 15 logements à l'hectare imposée par le règlement de la zone considérée, densité qui s'applique à l'unité foncière et/ou chaque parcelle en cas de divisions foncières d'initiatives individuelles
- Renvois au document graphique du règlement n°3
- Zone N
- Corridor écologique à préserver

Orientations d'aménagement et de programmation qui comprennent des dispositions portant sur la conservation et la mise en valeur d'immeubles et de secteurs identifiés et localisés ⁽¹⁾ pour des motifs d'ordre culturel, historique et architectural ⁽³⁾ au titre de l'article R.151-7 (décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015)

A. Enjeux

La structure de certains bâtiments traditionnels peut apparaître comme une contrainte à leur évolution par la présence de poteaux, l'insuffisance des hauteurs, des ouvertures réduites, etc. Associée à la perte de l'usage agricole de certains corps de ferme consécutive à des regroupements d'exploitations, des problèmes de voisinage, la délocalisation des hangars, des bâtiments anciens inadaptés et à l'entretien coûteux appellent à une réflexion particulière qui doit permettre à chaque propriétaire de valoriser son bien dans le respect de l'intérêt général : maintien des bâtiments, fondement de l'identité architecturale des villages, satisfaction de besoins en logements, développement d'activités économiques, etc. Pour autant, ces ensembles agricoles ou l'ayant été, souvent organisés autour d'une vaste cour généralement fermée par des façades, des murs et des annexes, peuvent soulever, à l'occasion de mutations, convoitises et craintes, notamment lorsqu'ils sont situés en zone urbaine où ils présentent l'inconvénient d'exposer les détenteurs de ce patrimoine aux pressions de promoteurs immobiliers.

→ Sur le territoire communal de Fontaine-la-Rivière, les OAP patrimoniales concernent principalement d'anciens corps de fermes, classés en zone urbaine (Ua) au PLU et un siège d'exploitation agricole classé en zone agricole (A).

Les grandes fermes, par leur situation et leurs dimensions ont bien souvent dans les villages une importance particulière, notamment les cours qui dès l'origine sont des espaces clos à partir desquels s'agencent les bâtiments en favorisant les déplacements du matériel et en permettant certaines installations.

Il s'agit de préserver le caractère traditionnel des fermes en évitant toute transformation radicale de l'aspect des bâtiments en cas de changement d'usage. Pour autant, la mise en valeur de ces bâtiments agricoles qui témoignent d'une organisation spatiale traditionnelle du village doit pouvoir s'effectuer, le cas échéant, par un changement de destination tant pour permettre l'installation de Très Petites Entreprises dans le tissu existant que par transformation en logements, hébergements ou autres destinations ou sous-destinations précisées dans le règlement pour chaque bâtiment concernés.

Par ailleurs, la reconversion des corps de ferme peut être un levier important en termes de développement durable par ses potentialités d'offrir de nouvelles capacités sans consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers, concourant ainsi à la lutte contre l'étalement urbain et à la densification des espaces urbanisés au sens strict. Cette reconversion doit respecter l'esprit corps de ferme en évitant des dénaturations irréversibles, notamment en préservant l'intégrité et l'unité des cours, communes, ouvertes, sans stationnement excessif et en maintenant l'organisation générale du bâti autour de ces espaces libres.

B. Objectifs du PADD

- Organiser le développement du village en limitant les extensions. Protéger les espaces agricoles
- Protéger et mettre en valeur le paysage. Conforter l'identité rurale du village et mettre en valeur un cadre de vie
- Faire vivre le territoire dans le cadre d'un développement durable. Diminuer les recours aux déplacements motorisés
- Permettre une diversité de logements pour garantir des parcours résidentiels
- Exploiter les potentialités du tourisme. Développer l'emploi local
- Réduire les émissions de gaz à effet de serre en encourageant les énergies renouvelables

C. Dispositions relatives à la conservation et à la mise en valeur des cours, des constructions d'intérêt général, des éléments architecturaux à conserver repérés ⁽¹⁾ sur les plans joints

1. Dispositions propres aux cours à préserver

Les cours sont préservées (hachures orangées) comme espaces libres de distribution des différentes constructions dans leur nature et leur configuration (éléments de paysage au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme).

Préserver le caractère ouvert de la cour et conserver l'implantation et la volumétrie générale des bâtiments organisées autour de cette cour.

→ Les cours doivent rester des cours : espaces ouverts permettant de desservir librement les différents bâtiments. Aussi, le découpage des cours en espaces privatifs assortis de clôtures est proscrit, l'identité de l'ensemble devant rester visible et lisible comme une entité.

Les plantations éventuelles doivent être limitées et respecter le principe de cour ouverte.

Toute artificialisation lourde du sol de la cour de type enrobé, béton, etc. est à éviter.

Les aires de stationnement imposées par les règlements de zone pour la destination « habitation » sont limitées sur les cours et doivent être réalisées de préférence dans les bâtiments existants ou sous les hangars existants. Ces places de stationnement doivent être directement accessibles. Les places commandées sont proscrites.

A partir des voies publiques, les accès aux cours sont limités aux accès existants pour préserver les murs de clôture repérés le cas échéant comme « élément de paysage » au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

2. Dispositions propres à la conservation des constructions d'intérêt architectural

Rappel : Dans les zones agricoles, le règlement peut, au titre de l'article L. 151-11 du code de l'urbanisme, désigner les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole.

Préserver strictement les éléments fondamentaux de l'architecture des corps de ferme : bâtiments repérés comme « construction d'intérêt architectural » et murs de clôture repérés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

→ La conservation des bâtiments repérés au document graphique de l'OAP comme « construction d'intérêt architectural » par des **hachures bleu foncé** est obligatoire. Leur démolition est donc interdite.

Les modifications de volume (extension, surélévation) des bâtiments, repérés comme « construction d'intérêt architectural » au document graphique de l'OAP, sont autorisées sous réserve qu'elles ne dénaturent pas leur volumétrie originelle et qu'elles contribuent à la mise en valeur desdits bâtiments. Ainsi, les modifications de volume des constructions doivent être réalisées en respectant le caractère du bâtiment, ses règles de composition, son échelle, sa cohérence avec le tissu bâti et notamment avec l'ensemble des bâtiments de l'unité foncière et leur type d'organisation autour de l'espace libre (cour préservée au titre de l'article L.151-19 (2)).

Les adaptations ou extensions, voire, le cas échéant, les reconstructions, doivent s'inscrire dans l'épannelage défini par les constructions existantes.

→ La fonction originelle des bâtiments doit rester perceptible : on doit pouvoir reconnaître une grange, un hangar, une écurie ou une étable, etc. quelque soit la destination envisagée.

La démolition d'annexes dommageables est autorisée. La démolition de celles, repérées le cas échéant au document graphique de l'OAP comme « annexes dommageables », peut être exigée à l'occasion de travaux de modifications de volume des bâtiments principaux.

La restauration et/ou l'entretien des constructions repérées comme « construction d'intérêt architectural » doivent être réalisés en maintenant la volumétrie initiale du bâtiment et de sa toiture. D'une manière générale, la restauration ou l'entretien doivent être réalisés avec l'objectif de :

- Soit maintenir en bon état de conservation les dispositions, motifs décoratifs et matériaux d'origine ;
- soit modifier ceux-ci par analogie avec les bâtiments contigus ou proches ;
- soit en restituant en tout ou partie le caractère d'origine du bâtiment si celui-ci a subi des altérations.

Sur les bâtiments repérés au document graphique de l'OAP comme « construction d'intérêt architectural », les réparations doivent être exécutées avec des matériaux analogues (comparables, semblables, voisins) à ceux d'origine et avec les mêmes mises en œuvre, notamment les souches, lucarnes, menuiseries, enduits et décors. Lors des travaux de réhabilitation ou de ravalement, les éléments de second œuvre ancien repérés aux documents photographiques de l'OAP comme « élément architectural à conserver » tels que percements, portes, fenêtres, volets persiennés ou pleins, motifs décoratifs sculptés ou moulurés doivent être conservés et restaurés.

→ Il convient donc de recourir à des matériaux et techniques de restauration ou de réhabilitation compatibles avec les caractéristiques particulières du bâti ancien et de respecter l'identité architecturale des bâtiments et les matériaux d'origine.

Lors de toute intervention sur les constructions existantes repérées comme « construction d'intérêt architectural » :

- Les enduits anciens des bâtiments repérés au document graphique de l'OAP comme « construction d'intérêt architectural » doivent être entretenus et restaurés à l'identique. Ces enduits doivent être colorés ou peints avec une peinture minérale.
- Les enduits anciens et rejointoiements des maçonneries doivent être réalisés au gros plâtre, au mortier de chaux blanche ou de chaux grasse et sable ou plâtre et chaud. En cas d'enduit au mortier, ceux-ci doivent être réalisés de couleur similaire à la pierre mise en œuvre et/ou d'une couleur obtenue par mélange traditionnel.
- Dans le cas de maçonneries jointoyées, les joints doivent être largement beurrés. Les chaînages d'angle et les encadrements de baies doivent être traités soit en pierres d'appareil, soit en brique, soit en bandeaux lissés et surépaisseur. Les rejointoiements au ciment gris ou à joints marqués en creux ou en relief sont proscrits.

Lors des travaux de restauration des bâtiments repérés sur le document graphique de l'OAP comme « construction d'intérêt architectural », les pentes et la forme des toits ne doivent pas être modifiées. Toutefois, dans le cas de constructions anciennes dont la toiture aurait été adaptée ultérieurement, une modification du comble peut être autorisée pour permettre un retour à la configuration d'origine.

→ Limiter les adjonctions ou surélévations et apporter un soin particulier pour les percements des murs aveugles.

Le cas échéant, les pans de bois et les pièces de charpente apparentes doivent être traités et protégés par des produits d'imprégnation incolores ou par une peinture mate. Les vernis et peintures brillantes sont proscrits.

Lors des réfections de couverture des bâtiments repérés sur le document graphique de l'OAP comme « construction d'intérêt architectural », les lucarnes anciennes doivent être conservées et restaurées à l'identique. Les lucarnes nouvelles doivent suivre un gabarit et une implantation compatibles avec le volume du toit et cohérents avec la taille et la disposition des baies de la façade correspondantes. Les proportions verticales et les surfaces des lucarnes doivent être inférieures à celles des baies de la façade concernée.

→ Tout comme la volumétrie, les ouvertures sont des éléments importants qui contribuent à déterminer la physionomie d'un bâtiment.

Lors des réfections, les matériaux de couverture des bâtiments repérés sur le document graphique de l'OAP comme « construction d'intérêt architectural » doivent être choisis en fonction des dispositions d'origine. Sont notamment autorisés en remplacement des matériaux de couverture actuels les tuiles de terre cuite, de préférence en petits moules, les ardoises, et, pour les pentes les plus faibles, le zinc et le cuivre.

La couleur et les nuances des matériaux de couvertures doivent être choisies en fonction de la couleur et des nuances des matériaux qui restent en place.

Les chéneaux, gouttières et descentes de pluviales doivent être soit en zinc, soit en inox plombé, soit en cuivre, soit en fonte.

Le cas échéant, les souches de cheminées à créer doivent être de volume massif et implantées dans la partie haute du comble.

Les volets doivent être en bois, pleins ou persiennés, en aluminium voire en PVC s'ils s'accordent avec le caractère de la construction. Les volets roulants et les persiennes accordéon se repliant en tableau sont proscrites.

Les réparations, entretiens des murs de clôture existants doivent être exécutés avec des matériaux analogues à ceux d'origine, et avec les mêmes mises en œuvre.

Les enduits et rejointoiements des murs de clôture doivent être réalisés comme décrit ci-dessus pour les murs des constructions des bâtiments repérés comme « construction d'intérêt architectural » et couverts d'un chaperon (petites tuiles plates ou mortier).

Les bâtiments doivent viser la meilleure performance énergétique possible en valorisant les potentialités bioclimatiques des bâtis anciens et privilégier le recours aux énergies renouvelables (le mode de construction des bâtiments ruraux anciens leur confère de grandes qualités en termes de confort, d'inertie thermique et de régulation de l'hygrométrie).

3. Dispositions propres aux constructions nouvelles

En cas de division de l'unité foncière, les parcelles nouvelles et/ou les constructions nouvelles doivent prendre en compte :

- La préservation des cours dans leur entité (unité matérielle), leur nature (ensemble de caractères) et la configuration des lieux ;
- La structure de l'ensemble bâti sans pouvoir compromettre la trace du parcellaire initial ;
- Le maintien des caractéristiques existantes des revêtements des sols des cours (matériaux perméables, calcaire compacté, stabilisé, gravier, sol sablé, enherbement), par ailleurs préservées au titre de l'article L.151-19 (2).

Le cas échéant, l'implantation des constructions doit reprendre le principe d'implantation sur les limites de la parcelle, prendre en compte les dispositions du bâti proche, respecter le principe des règles anciennes d'adossement à l'existant.

Les constructions doivent s'inscrire dans l'épannelage défini par les constructions existantes.

L'adaptation au sol ne doit nécessiter aucun talutage artificiel, aucun remblai, aucun déblai autour de la construction, susceptible de modifier le relief des cours.

Le cas échéant les clôtures nouvelles doivent être conçues en fonction des bâtiments existants sur le terrain et constituées :

- Soit d'un mur en maçonnerie de moellons enduits complètement ou à pierre vue ;
- Soit d'un mur-bahut maçonné surmonté d'une grille de dessin simple et vertical.

→ La hauteur des clôtures nouvelles peut être supérieure à 2,00 mètres pour assurer la continuité avec un mur existant.

4. Dispositions communes à la conservation des constructions d'intérêt architectural et aux constructions nouvelles

Le cas échéant, les logements créés doivent présenter une diversité de taille et de surface pour répondre à des besoins diversifiés et garantir l'offre de parcours résidentiels.

Les châssis de toit sont autorisés sous réserve d'une composition avec les baies de l'étage droit et positionnés dans la partie inférieure du comble. Leur proportion doit être verticale et leur largeur doit être de préférence inférieure ou égale à 80 cm. Ils doivent être posés encadrés pour ne pas faire saillie par rapport au plan de couverture.

Les verrières en toiture sont autorisées sous réserve que la composition architecturale de la construction permette d'intégrer ce dispositif (rapport des volumes, trame de la construction et de la toiture). La structure de la verrière doit être de teinte sombre ; les parties en verre parfaitement transparentes. Les matériaux translucides sont proscrits.

Les proportions des baies, portes ou fenêtres identifiées doivent être conservées. Le percement de nouvelles baies doit respecter l'esprit de la composition de la façade et les proportions des baies existantes.

Les panneaux solaires, thermiques ou photovoltaïques, sont autorisés sous réserve :

- Qu'ils soient installés sur un ou des versants orientés entre sud-est et sud-ouest ;
- Que les versants de toiture considérés ne soient pas occupés par des lucarnes et/ou des châssis de toit ;
- Qu'ils soient positionnés dans l'axe des ouvertures situées dessous ou dans l'axe des parties pleines de la façade considérée ;
- Qu'ils soient encastrés sans aucune saillie sur la couverture.

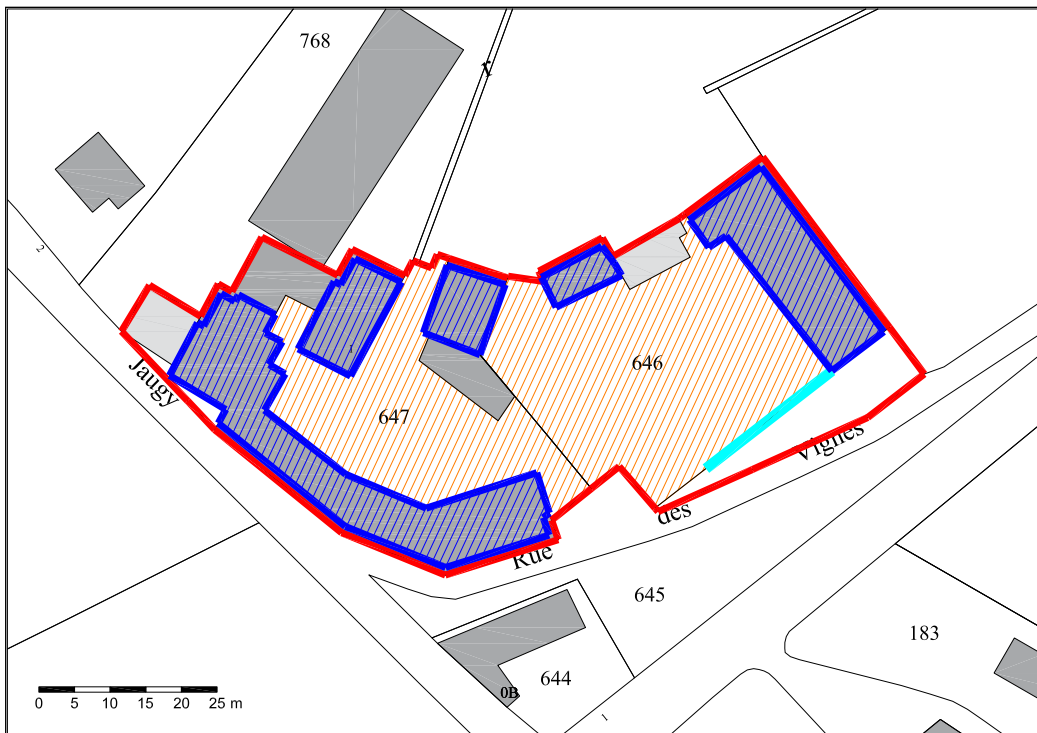
Les antennes paraboliques, climatiseurs, pompes à chaleur aérothermiques, citernes de récupération des eaux pluviales sont interdits sur les façades sur rue et ne doivent pas être visibles du domaine public.

Les coffrets d'électricité et, le cas échéant, de gaz, de communications électroniques ou autres doivent être dissimulés.

La hauteur des clôtures nouvelles peut être supérieure à 2,00 mètres pour assurer la continuité avec un mur existant.

- (1) Le terme « repéré » signifie qu'un bâtiment est identifié et localisé comme « construction d'intérêt architectural » sur un document graphique de l'OAP (un plan) et signifie qu'un élément décoratif ou significatif est identifié et localisé comme « élément architectural à préserver » sur un document photographique de l'OAP.
- (2) Modifié par la Loi n° 2016-1087 du 8 août 2016, l'article L.151-19 du code de l'urbanisme dispose : « Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation, leur conservation ou leur restauration... »
- (3) L'article R.151-7 du code de l'urbanisme dispose : « Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent comprendre des dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs qu'elles ont identifiées et localisées pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique... »

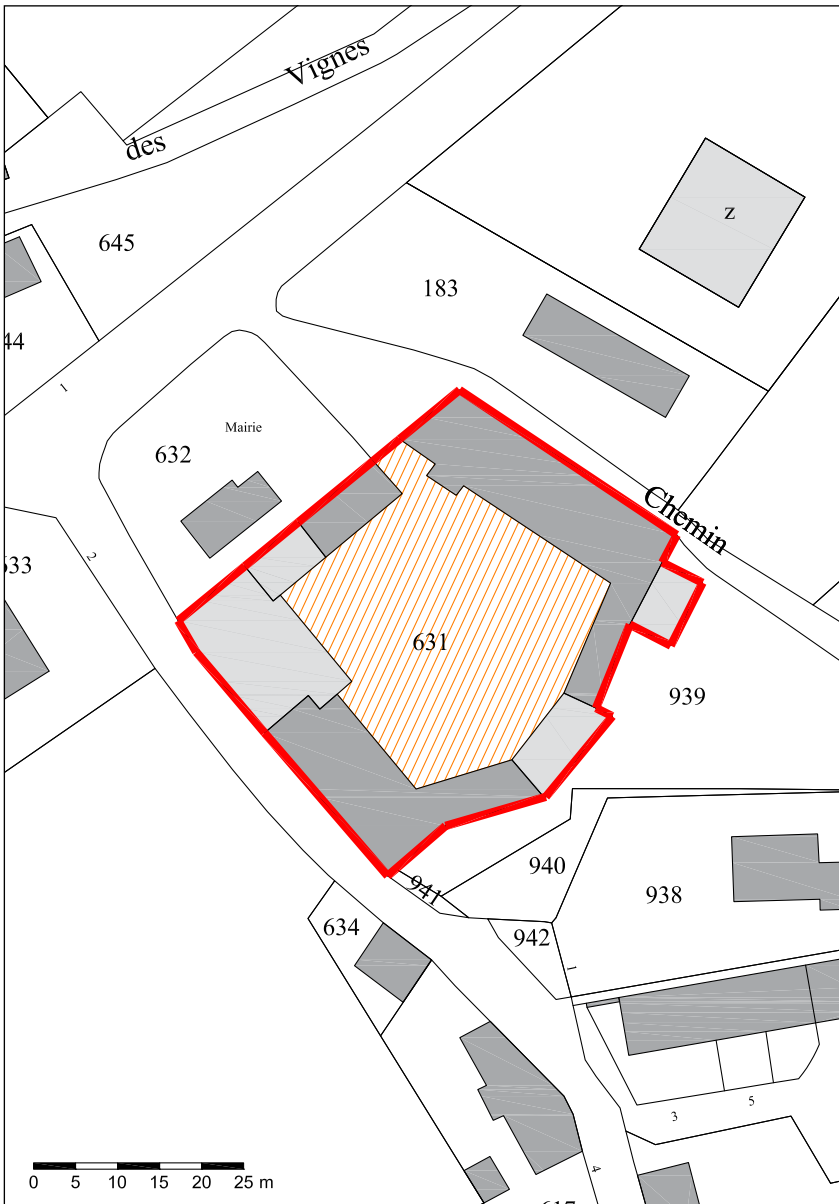
OAP patrimoniale n° 1





- Périètre de l'OAP
- Murs à préserver
- ▨ Constructions d'intérêt architectural
- ▨ Cour à préserver



OAP patrimoniale n° 2



-  Périètre de l'OAP
-  Cour à préserver