

Plan Local d'Urbanisme de FONTAINE-LA-GAILLARDE



Pièce n°3 :

Orientations d'aménagement et de programmation

Vu pour être annexé à la décision
du bureau communautaire
du
arrétant le projet de PLU de
FONTAINE-LA-GAILLARDE

Le Président,

Marie-Louise FORT

Table des matières

Avant-propos	2
OAP 1 : Le haut du colombier 1	3
Périmètre de l'OAP	3
Etat initial	4
Principes d'aménagement.....	5
Programmation	6
Forme urbaine et densité.....	6
Déplacements et stationnement.....	6
Cadre de vie.....	7
OAP 2 : Les Menardes.....	8
Périmètre de l'OAP	8
Etat initial	9
Principes d'aménagement.....	10
Programmation	11
Forme urbaine et densité.....	11
Déplacements et stationnement.....	11
Cadre de vie.....	11

Avant-propos

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) constitue le cadre de référence du PLU et indique les orientations générales de développement pour la commune. Il est complété par des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sur les périmètres de développement futur stratégiques, conformément aux articles L151-6 et L151-7 du Code de l'Urbanisme.

Art. L151-6 et L151-7 du Code de l'Urbanisme :

«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 [...].

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. »*

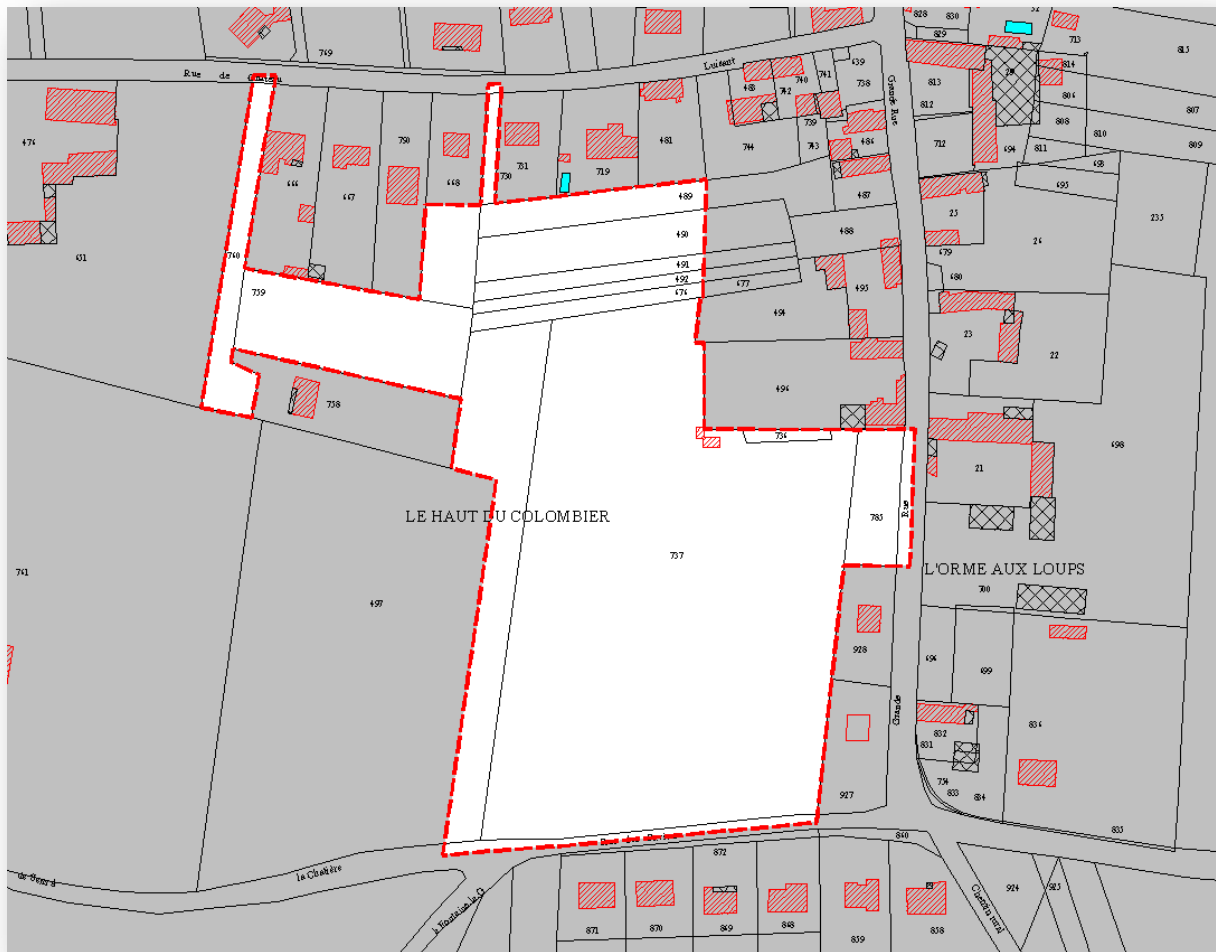
Les orientations d'aménagement et de programmation traduisent les intentions communales pour les secteurs qui vont connaître un développement ou une restructuration particulière. Elles définissent un parti d'aménagement et permettent de préciser les conditions d'aménagement, en complémentarité du règlement.

Les opérations de construction ou d'aménagement situées dans ces secteurs devront être compatibles, c'est-à-dire respecter l'esprit, avec les orientations d'aménagement et de programmation.

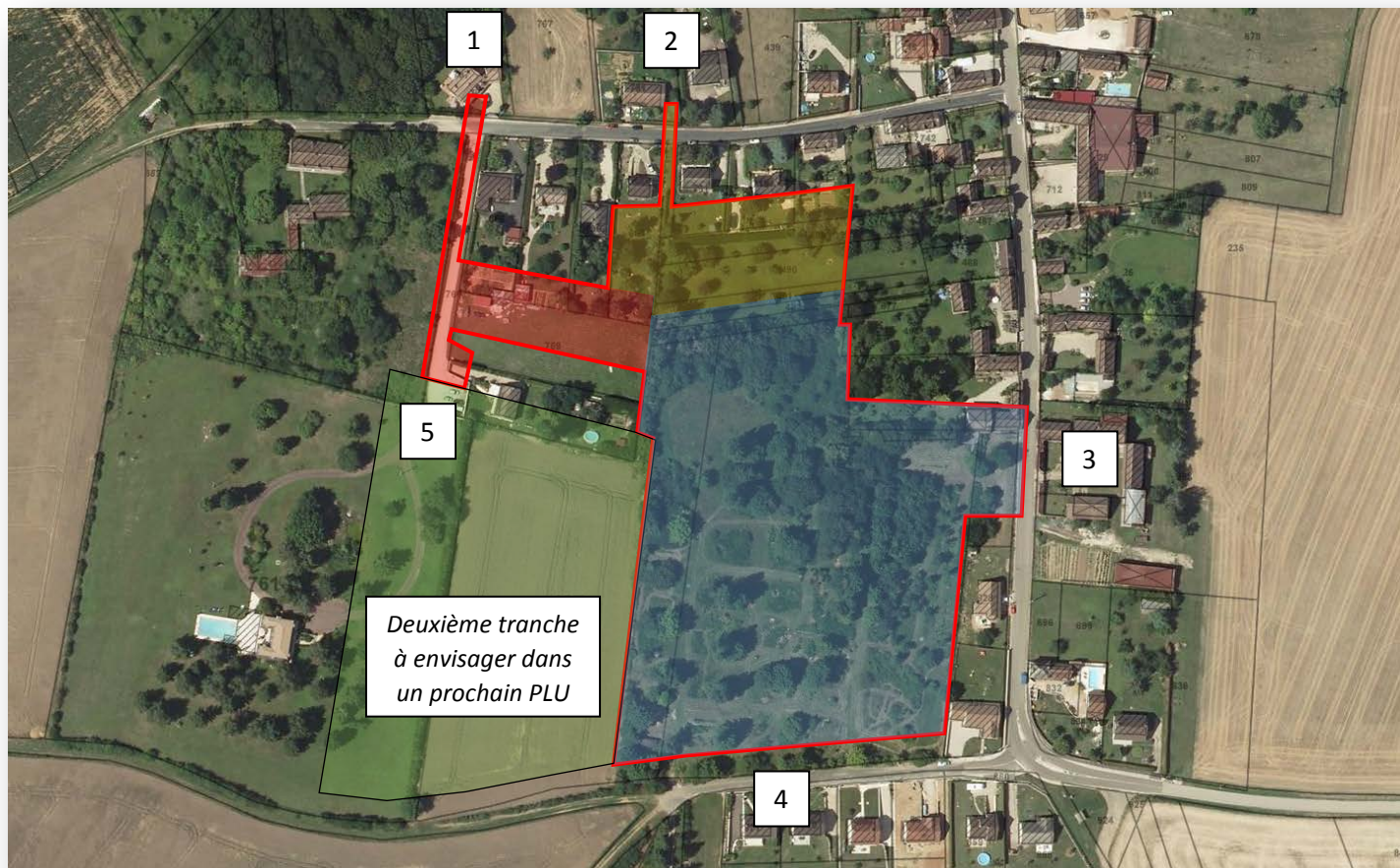
OAP 1 : Le haut du colombier 1

Périmètre de l'OAP

L'OAP 1 porte sur les zones UB et 1AU du règlement au lieu-dit « Le haut du Colombier ». La superficie du secteur concerné représente environ 3 ha.



Cette orientation porte sur la reconversion d'un ancien camping, sur des fonds de jardins adjacents et sur une dent creuse. Le secteur est localisé entre la rue du château luisant au nord, la Grande rue à l'est et la rue des Pavites au sud.



Le secteur peut être décomposé en 3 parties distinctes, une première (en bleue) constituée de l'ancien camping et qui fait l'objet d'un projet d'aménagement de la part du propriétaire, une seconde (en jaune) constituée des fonds de jardins des constructions voisines, susceptible d'être aménager à plus long terme et la dernière partie (en rouge) qui constitue une dent creuse (en rétention foncière).

Quatre possibilités d'accès sont repérées, deux situées sur la rue du château luisant, une située sur la Grande rue et toute la façade de la parcelle donnant sur la rue des Pavites.

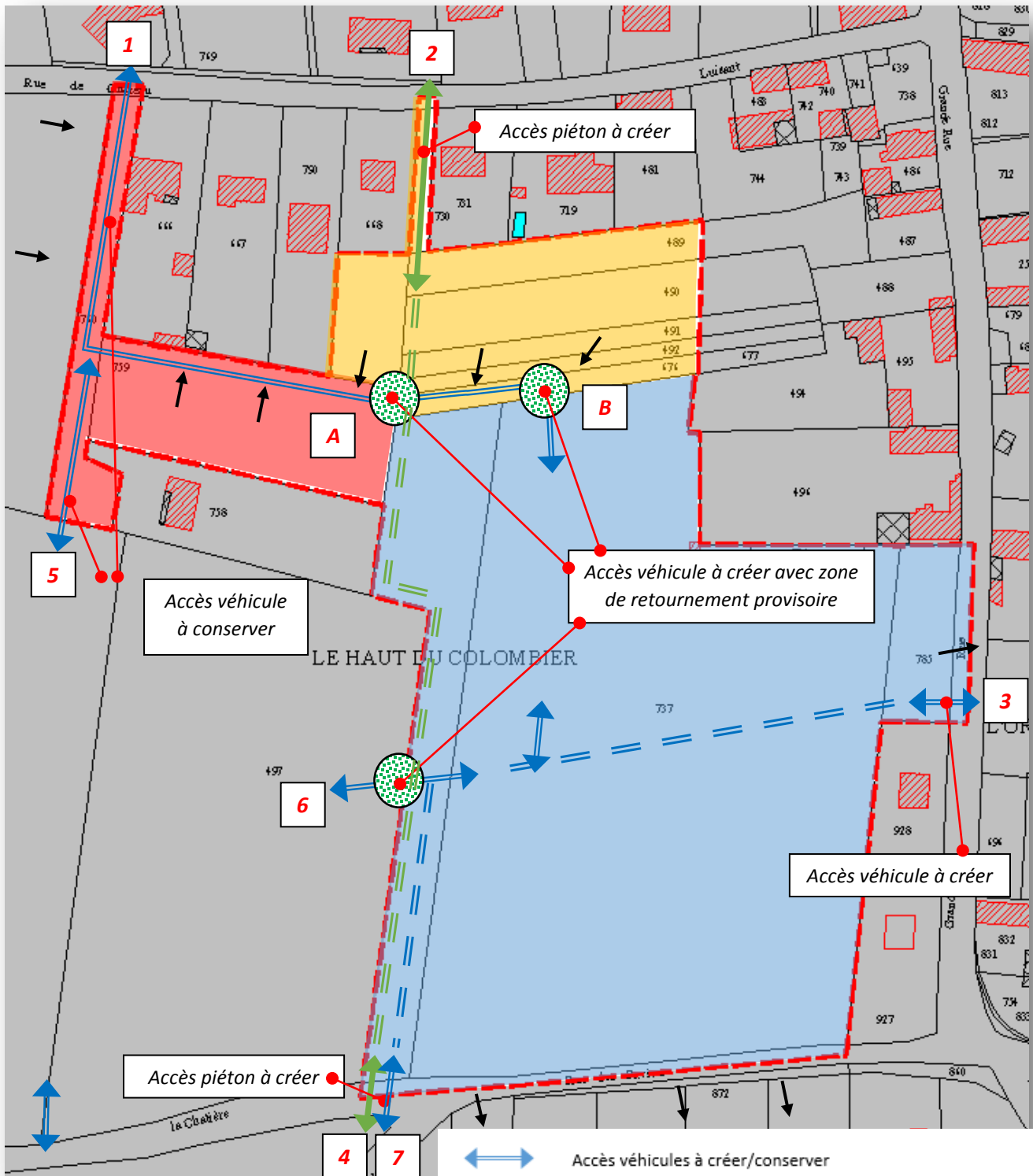
L'accès n°1 est déjà existant, il dessert deux constructions et présente une largeur de plus de 7 mètres avec possibilité d'extension sur une parcelle voisine. Cet accès pourrait permettre de réaliser un bouclage entre la rue du château luisant et la rue des Pavites, toutes deux se terminant en impasse. Cet accès pourrait également être envisagé pour desservir une deuxième tranche (parcelle 497) dans un prochain PLU (accès n°5).

L'accès n°2 est situé entre deux constructions et présente une largeur de 5 mètres. De par sa situation cet accès pourrait être envisagé comme cheminement doux (piétons/vélos).

Les accès n°3 et n°4 présentent des largeurs importantes avec de larges possibilités d'aménagement.

Le secteur étant cerné de constructions et bien arboré, il ne présente pas de fenêtres visuelles particulières.

Principes d'aménagement



- Accès véhicules à créer/conserver
- Bouclage de la voirie (à titre d'exemple)
- Accès piéton/cycle à créer
- Bouclage du cheminement piéton/cycle (à titre d'exemple)
- Zone de retournement provisoire
- Accès logement (à titre d'exemple)

Programmation

- ⇒ L'urbanisation de la zone bleue est conditionnée à un aménagement d'ensemble.
- ⇒ L'urbanisation de la zone rouge est conditionnée à un aménagement d'ensemble.
- ⇒ L'urbanisation de la zone jaune est conditionnée soit à l'urbanisation de la zone bleue, soit à l'urbanisation de la zone rouge afin de pouvoir être raccordée de façon cohérente au projet global. L'urbanisation de cette zone peut être réalisée en plusieurs phases en fonction des projets de chaque propriétaire.

Les trois zones (bleue, jaune et rouge) peuvent ainsi être urbanisées indépendamment les unes des autres, mais doivent impérativement former un ensemble cohérent et ne pas compromettre l'urbanisation de ces voisines.

Forme urbaine et densité

- ⇒ La production minimale de logements est fixée à 35 unités sur l'ensemble du périmètre de l'OAP, soit une densité minimale de 12 logements par hectares. Chacune des trois zones doit au minimum supporter la part qui lui incombe suivant la répartition suivante :

Zone	Nombre minimum de logements à produire
Bleue	27
Jaune	5
Rouge	3

Déplacements et stationnement

Sept accès sont à créer/conservés sur l'ensemble de la zone :

- ⇒ L'accès/voirie n°1 est destiné aux véhicules/piétons/vélos. Il s'agit d'un accès existant à prolonger jusqu'à la zone bleue en traversant la zone rouge. L'objectif de cet accès/voirie est de proposer un bouclage de la rue du château luisant à la rue des Pavites via l'accès n°4. Les parcelles situées en façade de cette voirie doivent pouvoir être desservies en cas de besoin (flèches noires sur le plan).
- ⇒ L'accès n°2 est uniquement destiné à l'usage des piétons/vélos. Il doit proposer un itinéraire continu entre la rue du château luisant et la rue des Pavites via l'accès n°7.
- ⇒ L'accès/voirie n°3 est destiné à la desserte des véhicules/piétons/vélos.
- ⇒ L'accès/voirie n°4 et 7 est destiné à la desserte des véhicules/piétons/vélos. L'objectif de cette voie mixte est de proposer d'une part un bouclage de la rue des Pavites à la rue du château luisant via l'accès n°1. Et la desserte du cœur de la zone par les véhicules motorisés.
- ⇒ L'accès n°5 doit permettre d'envisager la desserte d'une seconde tranche d'urbanisation pour un prochain PLU.
- ⇒ L'accès n°6 doit permettre d'envisager la desserte d'une seconde tranche d'urbanisation pour un prochain PLU. A ce titre, cet accès pourra être aménagé ultérieurement. Celui-ci peut être

utilisé provisoirement comme espace vert, zone de retournement, aire de stationnement... en attendant la réalisation d'une éventuelle deuxième tranche sur la parcelle voisine.

Deux espaces provisoires dits de transition sont également identifiés entre d'une part la zone rouge et bleue/jaune (A) et d'autre part la zone bleue et jaune (B). Ainsi, comme les trois zones peuvent être urbanisées indépendamment les unes des autres, ces espaces sont destinés à assurer la continuité de la voirie et le lien entre les zones. Il s'agit d'espaces pouvant être provisoirement utilisés comme espace vert, zone de retournement, aire de stationnement... en fonction de l'état d'avancement des différents projets d'urbanisation des trois zones. À terme, ces secteurs ont vocation à disparaître afin de proposer une continuité de la voirie sur l'ensemble du périmètre de l'OAP.

Le stationnement devra être géré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Cadre de vie

L'aménagement de la zone bleue devra veiller, dans la mesure du possible, à conserver le plus grand nombre d'arbres existants.

Le cheminement piétons/vélos entre la rue du château luisant et la rue des Pavites doit être végétalisé. Les arbres à feuille caduque doivent être privilégiés.

L'aménagement du secteur est à réaliser en concertation avec la commune et la communauté d'agglomération du Grand Sénonais, des modifications seront possibles en cas de besoin ou de propositions d'aménagement pertinentes et sous réserve de l'autorisation de la commune.

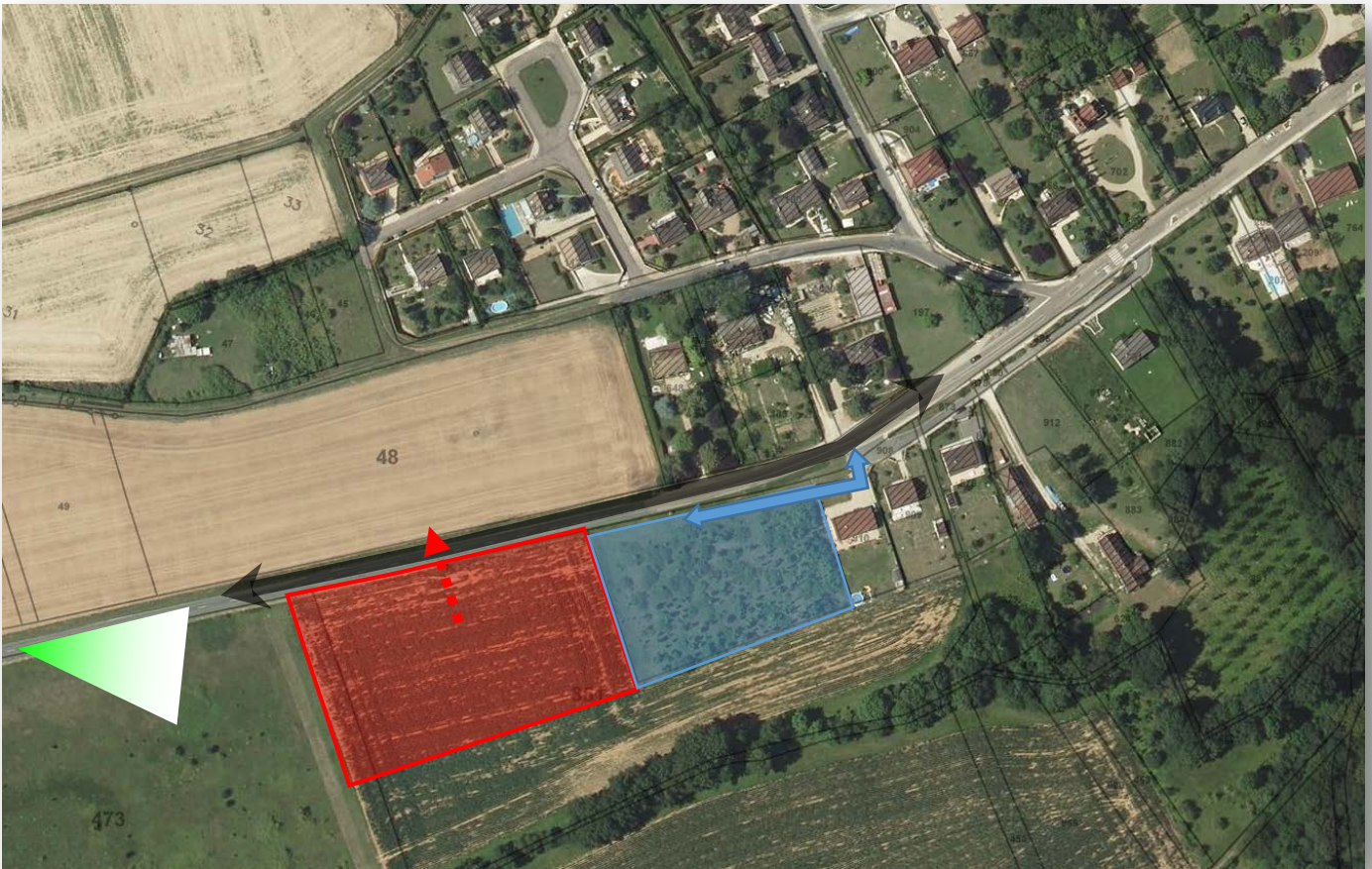
OAP 2 : Les Menardes

Périmètre de l'OAP

L'OAP 2 porte sur les zones 1AUa et 2AU du règlement au lieu-dit « Les Ménardes ». La superficie du secteur concerné représente environ 1,38 ha.



Cette orientation porte sur deux parcelles situées en entrée de ville. La parcelle au rond rouge (000 A 851) appartient à la commune, celle au rond bleu (000 A 911) est une friche.

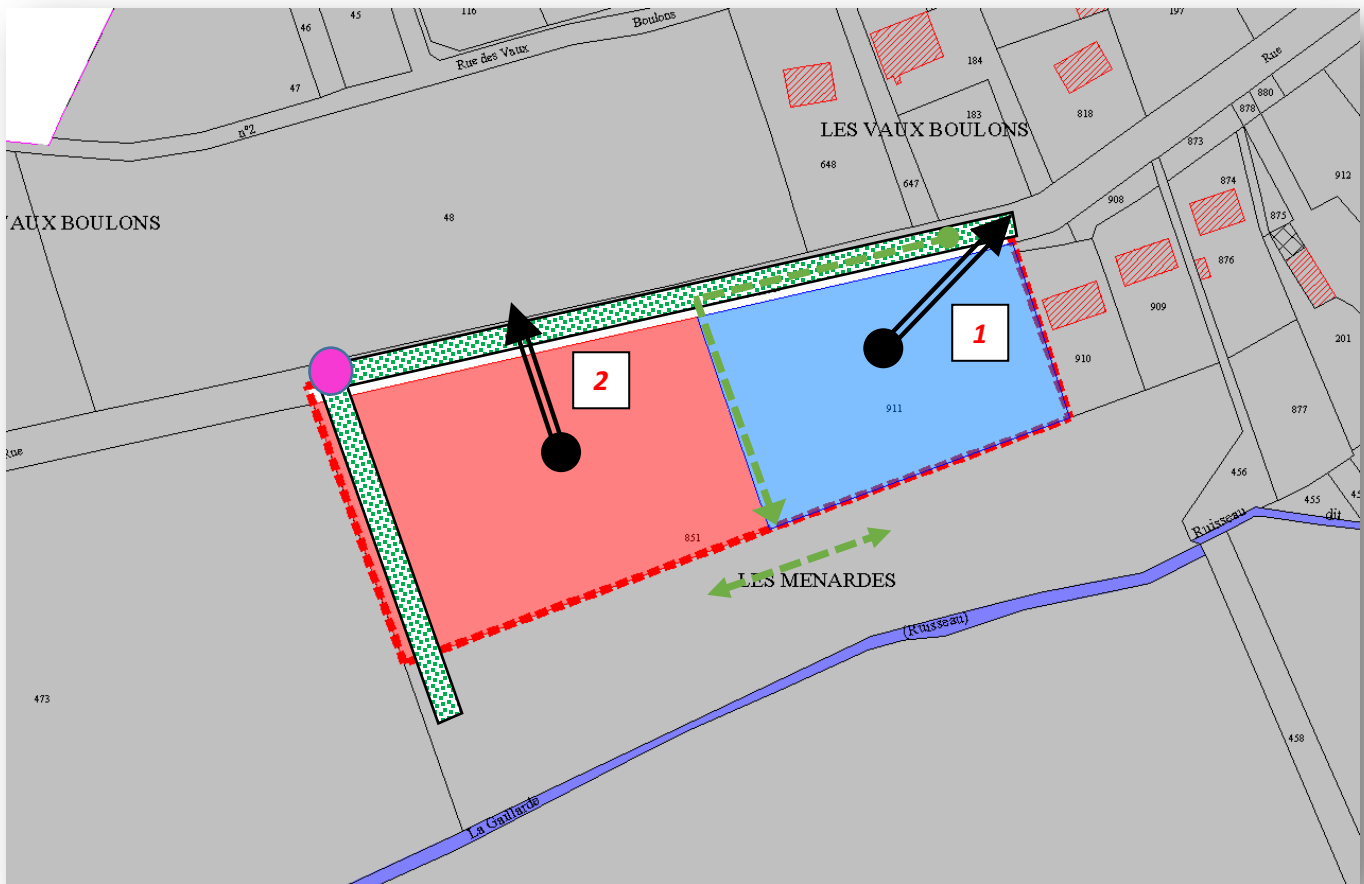






Le secteur de l'OAP est composé de 2 parties distinctes.

Un accès commun (contre-allée) déjà existant permet de desservir la zone bleue. La création de nouveaux accès directs sur la RD n'est pas souhaitable, mais à envisager dans le cadre de l'aménagement de la zone rouge (sous-réserve de l'accord du service gestionnaire).

Un cône de vue est identifié depuis la RD46, orienté vers la Gaillarde.

Principes d'aménagement



-  Accès véhicules à créer
-  Cheminement piéton/cycle à créer
-  Espace à traiter qualitativement
-  Entrée de ville à traiter qualitativement

Programmation

- ⇒ *L'urbanisation de la zone 1AUa (zone bleue) est conditionnée à un aménagement d'ensemble.*
- ⇒ *L'urbanisation de la zone 2AU (zone rouge) est conditionnée à un aménagement d'ensemble et à une modification du PLU.*

Les deux zones peuvent ainsi être urbanisées indépendamment l'une de l'autre, mais doivent impérativement former un ensemble cohérent et ne pas compromettre l'urbanisation de ses voisins.

Forme urbaine et densité

- ⇒ *La production minimale de logements est fixée à 6 unités sur l'ensemble de la zone 1AUa (bleue), soit une densité minimale de 12 logements par hectares.*
- ⇒ *La zone 2AU rouge est destinée à recevoir des activités économiques et des équipements collectifs ou d'intérêt général. A ce titre, elle ne dispose pas de densité minimale.*

Déplacements et stationnement

- ⇒ *L'accès n°1 est le prolongement de la contre-allée de la RD46 constitué d'une entrée/sortie permettant une circulation à l'intérieur de la zone 1AUa (bleue). Les nouveaux accès sur la RD46 sont interdits.*
- ⇒ *L'accès n°2 sera réalisé sur la RD46 suivant l'avis du service gestionnaire de la voie.*

Cadre de vie

L'entrée de ville devra être marquée par un aménagement de qualité (végétation, aménagement de voirie, ...).

Le long de la RD46, les deux zones devront proposer des aménagements de qualité mettant en valeur l'entrée de ville (harmonisation des clôtures, végétalisation...).

Sur la zone 2AU rouge, la zone de retournement et le stationnement doivent être envisagés en fond de parcelle, afin de préserver le cône de vue depuis la RD46.

L'aménagement du secteur est à réaliser en concertation avec la commune et la communauté d'agglomération du Grand Sénonais, des modifications seront possibles en cas de besoin ou de propositions d'aménagement pertinentes et sous réserve de l'autorisation de la commune.