

Département du Calvados

Commune de FONTAINE-HENRY

PLAN LOCAL D'URBANISME

ORIENTATIONS PARTICULIERES D'AMENAGEMENT

PIECE C

Plan Local d'Urbanisme approuvé par DCM du 18 décembre 2012



NEAPOLIS

3 Allée du Green
14 520
PORT EN BESSIN

Préambule

Contexte réglementaire :

Conformément à l'article L123-1 et suivants du code de l'urbanisme, le P.L.U. comporte: « ...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....

A la différence des orientations générales figurant dans le P.A.D.D., ces orientations d'aménagement par quartier ou secteur sont opposables aux tiers : conformément à l'article L123-5 du code de l'urbanisme, « ...les travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, la création des lotissements et l'ouverture d'installations classées doivent être compatibles avec ces orientations d'aménagement ou leurs documents graphiques. »

Ces orientations définissent les conditions d'aménagement et d'équipement des zones à urbaniser conformément à l'Article R 123-6 du code de l'urbanisme : « lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement. »

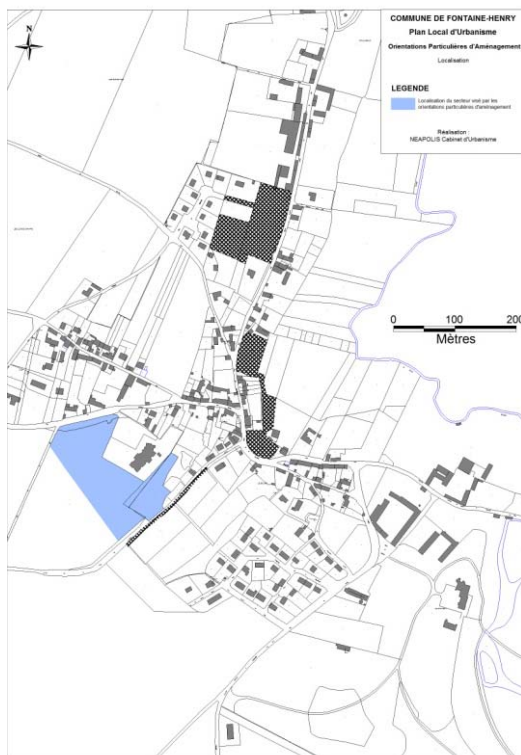
Dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme, la commune a souhaité fixer des principes d'urbanisation sur les quartiers ou secteurs, amenés à connaître des développements urbains importants, afin de maîtriser l'évolution de ces zones et d'assurer un aménagement global et cohérent. La commune souhaite ainsi marquer sa volonté de maîtriser au mieux les extensions urbaines dans l'espace, à travers des schémas d'aménagement traduisant les préoccupations de la commune en matière d'environnement, de paysage et de déplacements doux.

Les orientations particulières d'aménagement sont ainsi établies pour les futurs secteurs d'extensions urbaines : les zones 1AU et 2AU.

Orientations Particulières d'Aménagement

ORIENTATION N°1 :

La zone à urbaniser, à l'Ouest du groupe scolaire : ZONE 1AU



Contexte et localisation

Le secteur 1AU se localise à l'Ouest du bourg de FONTAINE-HENRY, à proximité des équipements publics (mairie et groupe scolaire).

Elle permet à la commune de proposer un potentiel d'accueil de nouvelles populations : pour le maintien et le renouvellement de la population communale.

Gestion des eaux pluviales

L'aménageur devra limiter le volume de rejet des eaux pluviales avant le branchement au réseau d'assainissement public, dans le but de retarder ou d'infiltrer les eaux de ruissellement, en obligeant à la mise en place de techniques alternatives de gestion des eaux de pluies au sein des espaces communs (limiter la surface de voirie bitumée, développer les espaces verts, utiliser des revêtements drainants, réaliser des noues plantées, etc...).

Principe viaire

La desserte de la zone s'organisera à partir du réseau viaire existant, au Nord du secteur, depuis la RD n°141 : cet accès sur la RD sera aménagé et sécurisé.

Les autres accès, au Sud-Sud-Est du secteur, se feront depuis la voie de l'Epine : ils permettront des interrelations entre les quartiers.

La desserte interne, à usage mixte (autos vélo, piétons), sera à usage local et donc apaisé.

Le stationnement s'effectuera selon le règlement de la zone, sur le domaine privé, mais quelques places extérieures peuvent être prévues en complément pour les visiteurs

Morphologie urbaine

A l'image des constructions avoisinantes, l'habitat pourra se présenter sous une forme pavillonnaire (habitat isolé, en bande ou maisons jumelées) ou sous forme de petits collectifs, avec un caractère végétal affirmé.

Surface totale : 1,88 ha

Surface constructible : 1,5 ha environ

Réceptivité théorique : 19 lots

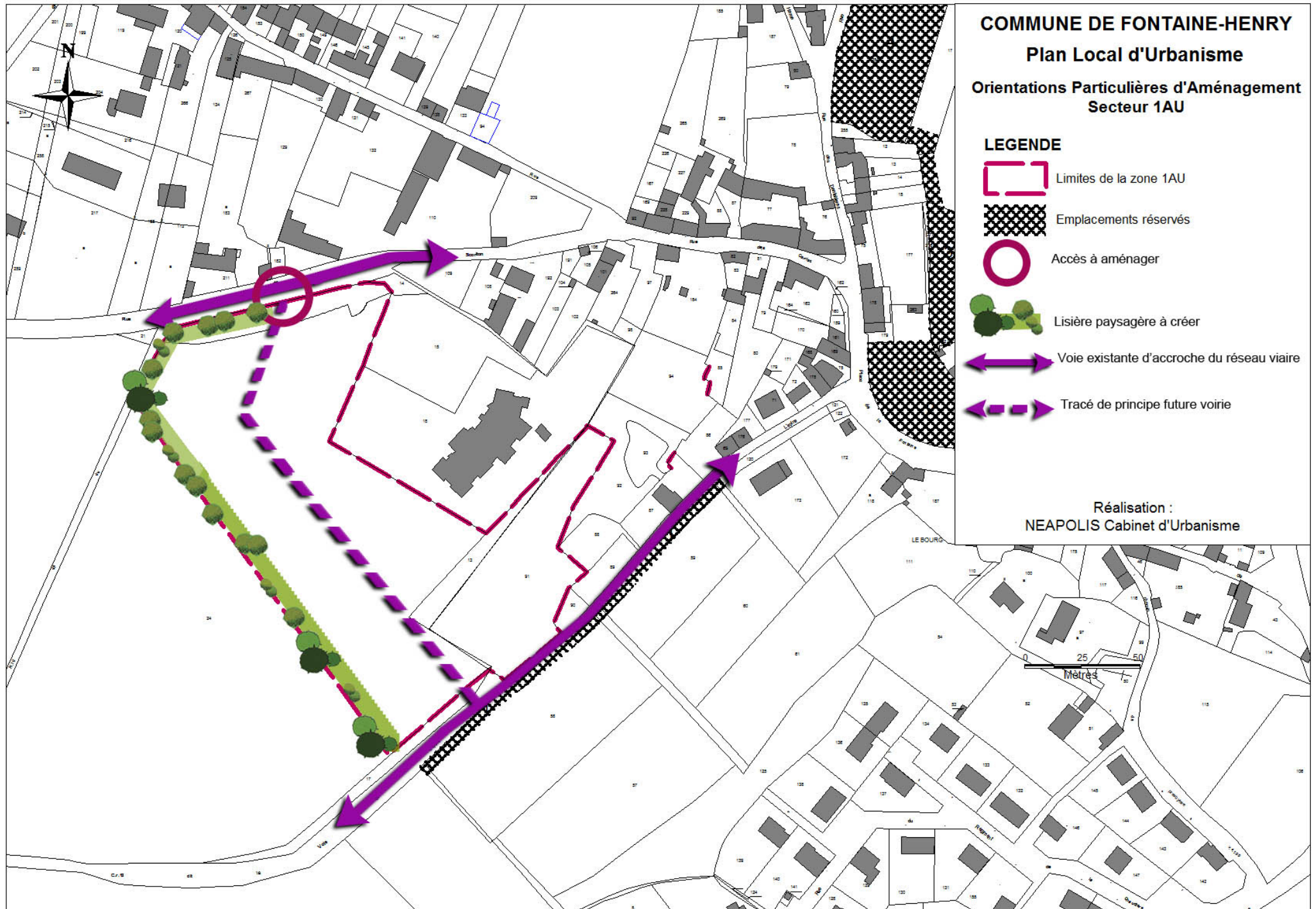
Insertion paysagère

Le site à urbaniser vient se greffer sur le tissu villageois existant et offrira une nouvelle frange urbaine qu'il convient d'aménager de façon qualitative, pour poursuivre l'intégration efficace du bourg au sein de la vallée, et pour ne pas porter atteinte aux perspectives donnant sur le village depuis les voies d'accès, situées à l'Ouest (RD141, notamment).

Ainsi, une bande paysagère veillera à une bonne intégration des constructions nouvelles, en couronnement Ouest du secteur.

Elle sera traitée de façon naturelle : plantations de haies bocagères, d'arbres d'essences régionales.

Orientations Particulières d'Aménagement



ORIENTATION N°2 :

La zone à urbaniser, à l'Ouest du lotissement du château : ZONE 2AU



Contexte et localisation

Le secteur 2AU est situé au Sud du bourg de FONTAINE-HENRY. Il est délimité par la RD n°141, au Sud-Est, par le lotissement du château, au Nord, et par les espaces agricoles ouverts à l'Ouest-Sud-Ouest.

La zone permet à la commune d'offrir un potentiel d'accueil de nouvelles populations, dans un esprit d'extension limitée de l'urbanisation. En effet, la zone est de faible superficie et s'inscrit dans le prolongement du lotissement du château.

Surface totale : 1,4 ha

Surface constructible : 1,12 ha

Réceptivité théorique : 14 lots

Insertion paysagère

Le site à urbaniser vient se greffer sur le tissu villageois existant et offrira une nouvelle frange urbaine qu'il convient d'aménager de façon qualitative pour ne pas porter atteinte aux perspectives donnant sur le village depuis les voies d'accès, situées au Sud (RD170, notamment).

Ainsi, une bande paysagère veillera à une bonne intégration des constructions nouvelles : elle isolera visuellement le nouveau quartier et assurera une transition arborée entre les espaces bâtis et les espaces agricoles ouverts.

Elle sera traitée de façon naturelle : plantations de haies bocagères, d'arbres d'essences régionales.

Les limites Sud-Ouest et Sud-Est du secteur seront délimitées par un mur de clôture en pierres apparentes.

Gestion des eaux pluviales

L'aménageur devra limiter le volume de rejet des eaux pluviales avant le branchement au réseau d'assainissement public, dans le but de retarder ou d'infiltrer les eaux de ruissellement, en obligeant à la mise en place de techniques alternatives de gestion des eaux de pluies au sein des espaces communs (limiter la surface de voirie bitumée, développer les espaces verts, utiliser des revêtements drainants, réaliser des noues plantées, etc...).

Principe viaire

La desserte de la zone s'organisera à partir du réseau viaire existant, par le biais d'un premier accès depuis la Rue de l'abbé Roger, et d'un second accès depuis la Rue Henry de Tilly. Aucun nouvel accès sur la route départementale ne sera créé.

La desserte interne, à usage mixte (autos vélo, piétons), sera à usage local et donc apaisé.

Le stationnement s'effectuera selon le règlement de la zone, sur le domaine privé, mais quelques places extérieures peuvent être prévues en complément pour les visiteurs.

Des liaisons douces seront créées pour faciliter les déplacements des habitants en direction du lotissement du château et du vallon.

Morphologie urbaine

A l'image des constructions avoisinantes, l'habitat pourra se présenter sous une forme pavillonnaire (habitat isolé, en bande ou maisons jumelées) ou sous forme de petits collectifs, avec un caractère végétal affirmé.

Orientations Particulières d'Aménagement

