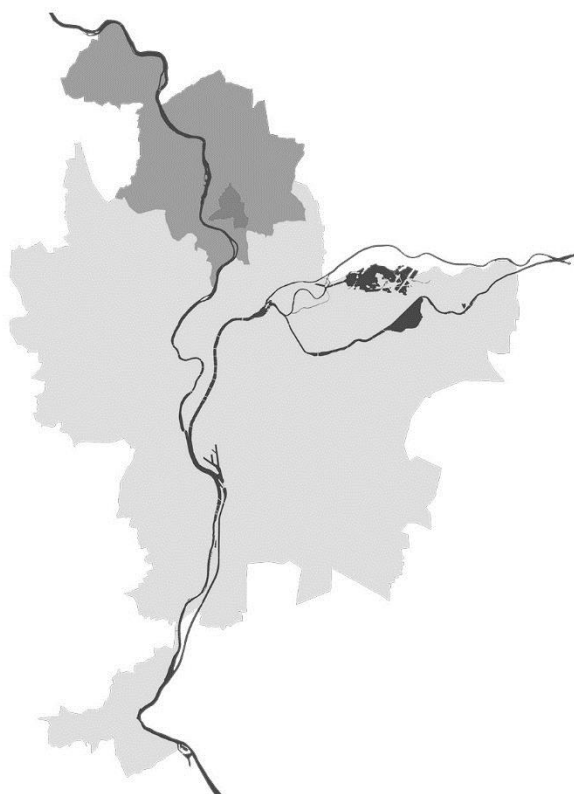


FONTAINES-SAINT-MARTIN



PROJET DE MODIFICATION N°3

Dossier d'enquête publique

2022

Aller vers une organisation urbaine et des mobilités plus économes d'espaces et d'énergie, limitant les gaz à effet de serre

O Point 90

Objectif : Prendre en compte l'aménagement de la rue du Prado réalisé entre la rue du Père Chevrier et le chemin du Diot.

Conséquence : Réduction de l'emplacement réservé de voirie (ERV) n°28, inscrit au bénéfice de la métropole, sur la parcelle cadastrée AB 221 située rue du Prado.

O Point 91

Objectif : Prendre en compte la finalisation des études d'aménagement du chemin de l'Epinette ne nécessitant pas d'élargissement au droit de la parcelle AE 609 et compléter la protection du boisement existant sur cette emprise.

Conséquence : Réduction de l'emplacement réservé de voirie (ER) n°10, inscrit au bénéfice de la métropole sur la parcelle cadastrée AE 609 située chemin de l'Epinette.
Extension de l'emprise de l'espace végétalisé à valoriser (EVV) inscrit sur la parcelle AE 609.

O Point 319

Objectif : Prendre en compte les aménagements de voirie prévus sur la rue du Prado, au droit de l'intersection avec la rue Henri Bouchard.

Conséquence : Prolongement de l'emprise de l'emplacement réservé de voirie (ER) n°28, inscrit au bénéfice de la métropole, sur la parcelle cadastrée AH 422 située rue du Prado.

Développer l'agglomération en faisant projet avec la trame verte et bleue et en renforçant la présence de la nature en ville

O Point 89

Objectif : Pérenniser la présence de haies en milieux agricoles, contribuant à la biodiversité et à la qualité écologique de ces espaces.

Conséquence : Inscription d'un espace boisé classé (EBC) sur la parcelle cadastrée AC 249 située chemin du Grand Bresselan.

FONTAINES-SAINT-MARTIN

Rapport de présentation : exposé des motifs des changements apportés

(Art. R151-5 du code de l'urbanisme)

O Point 174

Objectif : Conforter la présence du végétal sur le territoire par la protection des boisements participant à l'identité paysagère et patrimoniale des hameaux du David et de Trêve-Oray.

Conséquence : Inscription d'espaces végétalisés à valoriser (EVV) sur une partie des parcelles cadastrées AD 127, AD 128, AD 135, AD 138, AD 139, AD 140, AD 141, AD 144, AD 332, AD 350, AD 408 situées rue du David.

O Point 175

Objectif : Conforter la présence du végétal sur le territoire par la protection des boisements participant à l'identité paysagère et patrimoniale du territoire, notamment rue du David.

Conséquence : Inscription d'espaces boisés classés (EBC) sur une partie des parcelles cadastrées AD 151 et AD 145 situées rue du David.

O Point 176

Objectif : Conforter la présence du végétal sur le territoire par la protection des boisements participant à l'identité paysagère de la commune, notamment au sud-ouest du cimetière.

Conséquence : Inscription d'un espace végétalisé à valoriser (EVV) sur une partie de la parcelle cadastrée AE 771, située chemin du cimetière.

O Point 177

Objectif : Conforter la présence du végétal sur le territoire par la protection des boisements remarquables participant à la qualité paysagère du secteur pavillonnaire du Diot.

Conséquence : Inscription d'un espace boisé classé (EBC) sur une partie des parcelles cadastrées AB 225, située chemin des Vosges et AB 226, AB 382, AB 383, AB 436, situées rue du Diot.

FONTAINES-SAINT-MARTIN

Rapport de présentation : exposé des motifs des changements apportés

(Art. R151-5 du code de l'urbanisme)

O Point 178

Objectif : Conforter la présence du végétal sur le territoire par la protection des boisements participant à l'identité paysagère et patrimoniale du hameau des Guettes.

Conséquence : Inscription d'un espace boisé classé (EBC) sur une partie des parcelles cadastrées AD 407, AD 567, AD 560 et AD 561, situées chemin des Fontaines.
Inscription d'espaces végétalisés à valoriser (EVV) sur une partie des parcelles cadastrées AD 215, AD 216, AD 224, AD 225, AD 23, AD 238, AD 305, AD 306 et AD 590, situées dans le secteur des Guettes, et des parcelles AE 561, AE 902, AE 903 et AE 938 situées dans le secteur "sous les Guettes".

O Point 179

Objectif : Maintenir la présence du végétal sur le secteur agricole de Vaumartin / la Sarra afin de conforter les continuités écologiques des milieux agricoles et l'identité paysagère du chemin du Grand Bresselan.

Conséquence : Inscription d'espaces végétalisés à valoriser (EVV) sur une partie des parcelles cadastrées AC 193, AC 211, AC 212, AC 214, AC 259, AC 260, AC 392 situées chemin du Grand Bresselan.

O Point 180

Objectif : Préserver les boisements existants dans les milieux agricoles afin de maintenir les continuités écologiques dans le secteur du Content.

Conséquence : Inscription d'un espace végétalisé à valoriser (EVV) sur une partie des parcelles cadastrées AC 28, AC 62 à AC 70, AC 75 à AC 77, situées dans le secteur "le Content".

O Point 181

Objectif : Protéger les boisements de qualité situés au sein des espaces bâtis et participant à l'ambiance paysagère du hameau de Trêve-Oray.

Conséquence : Inscription d'espaces boisés classés (EBC) sur une partie des parcelles cadastrées AD 358 et AD 359 situées 75 et 55 rue du Content.

FONTAINES-SAINT-MARTIN

Rapport de présentation : exposé des motifs des changements apportés

(Art. R151-5 du code de l'urbanisme)

O Point 182

Objectif : Protéger et valoriser les boisements marquants le paysage et favorisant les continuités écologiques au sein des espaces urbanisés sur le secteur du cimetière.

Conséquence : Inscription d'espaces boisés classés (EBC) sur une partie des parcelles cadastrées AE 855, AE 856, AE 898, AE 899 situées montée de la Ruelle.
Inscription d'un espace végétalisé à valoriser (EVV) sur une partie des parcelles cadastrées AE 856, AE 857, AE 858, AE 898 situées allée des Coquelicots.

O Point 183

Objectif : Maintenir l'ambiance paysagère végétalisée du secteur pavillonnaire de la rue des Fours en transition avec les espaces agricoles de la Sarra.

Conséquence : Inscription d'espaces végétalisés à valoriser (EVV) sur une partie de la parcelle cadastrée AC 390 située rue des Fours.

O Point 184

Objectif : Préserver l'ambiance paysagère végétalisée existante à l'interface du hameau patrimonial de Trêve-Oray et du quartier pavillonnaire chemin des Fours.

Conséquence : Inscription d'espaces végétalisés à valoriser (EVV) sur une partie des parcelles cadastrées AD 267 et AD 469 situées rue des Fours.

O Point 351

Objectif : Mettre en cohérence la nature des protections de boisements avec le déplacement de la Servitude d'Utilité Publique I4 concernant la canalisation électrique 63kV n°1 Cailloux-sur-Fontaines-Rochetaillée. La réduction de la protection de ce boisement de qualité de Espace Boisé Classé à Espace Végétalisé à Valoriser afin de permettre d'éventuels travaux n'est plus nécessaire.

Conséquence : Modification de l'espace végétalisé à valoriser (EVV) en espace boisé classé (EBC) inscrit sur l'emprise de la ligne électrique déplacée, sur une partie des parcelles cadastrées AC 240, AC 241, AC 245, AC 246, AC 250, AC 251, AC 254.

Aménager un cadre de vie de qualité en alliant valeur patrimoniale, nouvelles formes urbaines et offre de services et d'équipements

O Point 166

Objectif : Permettre la relocalisation d'équipements communaux et associatifs existants (centre technique Municipal et club boulistes), situés montée de la Sarra, afin d'une part de conforter le pôle d'équipement implanté chemin de la Ruelle et d'autre part de développer les possibilités d'accueil de nouvelles opérations de logements, notamment locatifs sociaux, en centre-bourg.

Prendre en compte l'acquisition par la commune de l'emprise correspondant à l'Emplacement Réservé (ER) n°1 inscrit au bénéfice de la commune.

Conséquence : Inscription d'un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées N2s1 sur la parcelle cadastrée AE 895 située chemin de la Ruelle.

Suppression de l'emplacement réservé aux espaces verts ou nécessaires aux continuités écologiques (ER) n°1, inscrit au bénéfice de la commune sur les parcelles cadastrées AE 178, AE 179, AE 180 situées chemin de la Ruelle.

O Point 169

Objectif : Préserver les qualités patrimoniales du secteur des Guettes en encadrant les possibilités de construction dans le respect du hameau historique.

Conséquence : Modification de la zone de URi2c en zone UCe4b, avec hauteur graphique 7 mètres, sur les parcelles cadastrées AD 224, AD 238, AD 237, AD 306, AD 305.

Extension du périmètre d'intérêt patrimonial (PIP) A6 sur la zone UCe4b élargie et modification de la rédaction des caractéristiques et des prescriptions du PIP

Inscription d'un espace non aedificandi sur la parcelle cadastrée AD 215.

Inscription d'un cheminement à préserver reliant l'impasse des Guettes au chemin de la Ruelle.

O Point 315

Objectif : Favoriser le développement d'opérations de logements dans le prolongement du centre-bourg et encadrer l'évolution urbaine du secteur nord du Bourg, montée de la Sarra, afin de respecter les caractéristiques paysagères et topographiques du site.

Conséquence : Inscription d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) sur les parcelles cadastrées AB 293, AB 619, AB 620, AB 621, et AD 550 (en partie), situées montée de la Sarra.

Inscription d'une marge de recul de 5,5 mètres le long des parcelles cadastrées AB 293, AB 619, AB 620, AB 621 et AB 293 et d'une marge de recul de 4m le long de la parcelle cadastrée AD 550, situées montée de la Sarra.

Modification de la zone URm2d en zone UCe4a sur la parcelle cadastrée AD 550, située montée de la Sarra.

FONTAINES-SAINT-MARTIN

Rapport de présentation : exposé des motifs des changements apportés

(Art. R151-5 du code de l'urbanisme)

O Point 350

Objectif : Assurer une transition vers la zone agricole nord en limitant le développement des secteurs pavillonnaires limitrophes de ces espaces protégés situés au nord de la rue des Fours et du hameau de l'Épine.

Conséquence : Modification de la zone URi2c en zone URi2d sur le secteur situé au Nord de la rue des Fours et du hameau de l'Épine, entre le Chemin de la Marinade et le hameau de Trêves Oray.

Améliorer la prise en compte de la sécurité et de la santé dans l'organisation du développement urbain

O Point 164

Objectif : Mettre en cohérence le plan des risques naturels avec le risque d'inondation du ruisseau des Vosges identifié sur le secteur délimité par les rues du Prado et Henri Bouchard.

Conséquence : Modification du périmètre des risques inondation, aléa fort, du ruisseau des Vosges, reporté sur le plan des risques naturels et technologiques, sur les parcelles cadastrées AH 202, AH 204, AH 416, AH 417 situées rue du Prado, rue Henri Bouchard et rue Pierre Dupont.

Développer l'offre de logements à prix abordables, selon un principe de mixité sociale

O Point 345

Objectif : Adapter les outils réglementaires qui favorisent la production de logements locatifs sociaux et favoriser la production de logements locatifs sociaux pérennes dans le temps.

Conséquence : Modification du contenu du secteur de mixité sociale (SMS) par l'évolution du taux de logements locatifs sociaux à réaliser dans le cadre d'opérations de plus de 1200 m² de surface de plancher (SDP) de 25 à 30% minimum de la SDP construite, par la modification des catégories de logements sociaux à réaliser avec la mise en place d'un minimum de 30% de PLAI, et par la suppression du conventionnement ANAH social et très social des catégories de logements aidés pour les constructions existantes à destination d'habitat créant plus de 5 logements.

Garantir l'accès au logement à toutes les étapes de la vie

O Point 207

Objectif : Actualiser les principales données socio-démographiques avec les derniers millésimes INSEE en vigueur et intégrer les objectifs de production de logements locatifs sociaux pour la nouvelle période triennale 2020-2022, pour les communes concernées par la loi MOLLE.

Conséquence : Actualisation du rapport de présentation / indicateurs de suivi du volet Habitat et du programme d'orientations et d'actions pour l'habitat (POAH).

• Affirmer la centralité du bourg et permettre son développement

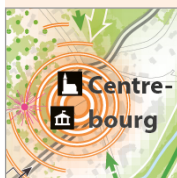


- > Permettre le renouvellement de la centralité autour des espaces publics fédérateurs (place Jean Moulin, place du 8 mai 1945, place de l'Eglise) :
 - Permettre un renouvellement à la marge et dans l'affirmation des formes urbaines traditionnelles (alignement sur rue, gabarits..)
 - Conforter les commerces, services et équipements de proximité au sein du bourg
 - Consolider la liaison urbaine entre la place Jean Moulin et l'église et assurer une lisibilité de l'espace public
- > Conforter l'entrée de bourg rue du Diot en tant qu'amorce de la centralité
- > Permettre le renouvellement de l'entrée de bourg nord, Montée de la Sarra, dans une dynamique d'extension de la centralité et travailler les transitions en termes de formes urbaines et de densité avec les tissus pavillonnaires et naturels environnants

PIP
A4

- Le zonage UCe4a, associé aux bourgs et villages et une hauteur des constructions à 9 mètres sont appliqués sur la centralité pour en préserver les caractéristiques morphologiques.
- Rue du Diot, le zonage UCe4b et une hauteur des constructions à 7 mètres sont appliqués pour encourager son renouvellement dans des formes de centralité et en privilégiant la constructibilité sur rue. Une zone non aedificandi permet une cohérence morphologique sur rue.
- La vie commerçante est pérennisée par une polarité commerciale et des linéaires toutes activités.
- Des réserves pour extension des équipements publics sont inscrites à proximité direct avec le centre bourg.
- Le zonage URm2d Montée Sarra permet un renouvellement du tissu tout en assurant une transition avec les espaces naturels et pavillonnaires.
- Un Périmètre d'Intérêt Patrimonial garantit le respect des caractéristiques patrimoniales du site.
- Des outils graphiques (EBC, EVV, délimitation d'espace de pleine terre, ...) permettent de préserver les qualités végétales du site.

• Affirmer la centralité du bourg et permettre son développement



- > Permettre le renouvellement de la centralité autour des espaces publics fédérateurs (place Jean Moulin, place du 8 mai 1945, place de l'Eglise) :
 - Permettre un renouvellement à la marge et dans l'affirmation des formes urbaines traditionnelles (alignement sur rue, gabarits..)
 - Conforter les commerces, services et équipements de proximité au sein du bourg
 - Consolider la liaison urbaine entre la place Jean Moulin et l'église et assurer une lisibilité de l'espace public
- > Conforter l'entrée de bourg rue du Diot en tant qu'amorce de la centralité
- > Permettre le renouvellement de l'entrée de bourg nord, Montée de la Sarra, dans une dynamique d'extension de la centralité et travailler les transitions en termes de formes urbaines et de densité avec les tissus pavillonnaires et naturels environnants

OAP
5PIP
A4

- Le zonage UCe4a, associé aux bourgs et villages et une hauteur des constructions à 9 mètres sont appliqués sur la centralité pour en préserver les caractéristiques morphologiques.
- Rue du Diot, le zonage UCe4b et une hauteur des constructions à 7 mètres sont appliqués pour encourager son renouvellement dans des formes de centralité et en privilégiant la constructibilité sur rue. Une zone non aedificandi permet une cohérence morphologique sur rue.
- La vie commerciale est pérennisée par une polarité commerciale et des linéaires toutes activités.
- Des réserves pour extension des équipements publics sont inscrites à proximité direct avec le centre bourg.
- Le zonage URm2d Montée Sarra permet un renouvellement du tissu tout en assurant une transition avec les espaces naturels et pavillonnaires.
- Montée de la Sarra, à l'entrée nord du centre-village, une OAP permet d'encadrer le renouvellement urbain. Des marges de recul favorisent la cohérence du paysage bâti avec le tissu environnant et la végétalisation du front de rue.
- Un Périmètre d'Intérêt Patrimonial garantit le respect des caractéristiques patrimoniales du site.
- Des outils graphiques (EBC, EVV, délimitation d'espace de pleine terre, ...) permettent de préserver les qualités végétales du site.

Point n°315

• Maîtriser le développement des secteurs pavillonnaires périphériques



- > **Privilégier une gestion de l'existant** pour les tissus pavillonnaires excentrés, s'inscrivant dans les secteurs naturels et fortement contraints par les risques : Les Plattes, Le Content
- > **Permettre une évolution mesurée** des autres secteurs pavillonnaires, en fonction de leurs qualités, des contraintes du site et de leur proximité avec le bourg.
- > Porter une attention particulière aux risques de ruissellement et géotechniques, aux divisions parcellaires et à l'inscription dans la pente
- > Pérenniser l'ambiance végétale de qualités des quartiers résidentiels, notamment Rue Gentil, Sous les Guettes
- > Préserver un potentiel de développement de la commune à long terme, en cohérence avec les capacités d'intégration de nouveaux quartiers par la commune

- Le zonage UPP s'applique sur les secteurs d'habitat individuel excentrés, aux qualités paysagères remarquables et soumis aux risques naturels.
- Une zone non aedificandi est inscrite rue du Père Chevrier pour limiter les constructions dans un secteur à fort risque de glissements de terrain.
- Les zonages URi2d, URi2c, sont appliqués sur les secteurs pavillonnaires en fonction de leur densité.
- Des outils de protection du végétal pérennisent les atouts naturels de ces secteurs et favorisent les continuités végétales au sein du tissu urbain : EVV, EBC.
- Une zone AU2 est identifiée rue des Fours pour une éventuelle extension du tissu urbain à terme.
- Un ensemble d'emplacements réservés de voirie participe à l'amélioration de la desserte du territoire.

• Valoriser le patrimoine et l'identité de la commune



- > Préserver les structures de hameaux caractéristiques : Le Buisson, L'Epine, Le David, Trêves Oray, Les Guettes, Mas Joint, Petit Moulin et traiter leurs limites
- > Poursuivre la dynamique engagée de préservation des éléments bâtis remarquables, témoins de l'identité de la commune
- > Préserver la structure des grandes propriétés, encore prégnantes à Fontaines-Saint-Martin : Les Mollières, propriété Auguet, Mas Beaupré, Manguely, Les Guettes, propriété des Soeurs

PIP
A1
A2
A3
A4
A5
A6
A7
A8
A9

- Un zonage UCe4b sur les hameaux garantit le respect de leurs caractéristiques morphologiques.
- Des prescriptions patrimoniales EBP, PIP, couvrent les hameaux, bâtiments et éléments patrimoniaux de qualité, notamment les bâtis des grandes propriétés.
- Les grandes propriétés sont pour partie classées en N2 et leurs parcs boisés protégés par des outils de préservation du végétal : EVV, EBC. Une zone non aedificandi protège le jardin de la propriété Auguet au profit de sa lisibilité et de sa mise en valeur.
- Des espaces non aedificandi sont inscrits sur les cours longeant les rues de la Côté Rivière, du Content et du Puît pointu pour garantir le rythme bâti/non bâti du hameau.

2. Projet d'Aménagement et de Développement Durables

LES ORIENTATIONS DU DÉVELOPPEMENT TERRITORIAL

Rapport de présentation
Outils réglementaires

• Maîtriser le développement des secteurs pavillonnaires périphériques



- > **Privilégier une gestion de l'existant** pour les tissus pavillonnaires excentrés, s'inscrivant dans les secteurs naturels et fortement contraints par les risques : Les Plattes, Le Content
- > **Permettre une évolution mesurée** des autres secteurs pavillonnaires, en fonction de leurs qualités, des contraintes du site et de leur proximité avec le bourg.
- > Porter une attention particulière aux risques de ruissellement et géotechniques, aux divisions parcellaires et à l'inscription dans la pente
- > Pérenniser l'ambiance végétale de qualités des quartiers résidentiels, notamment Rue Gentil, Sous les Guettes
- > Préserver un potentiel de développement de la commune à long terme, en cohérence avec les capacités d'intégration de nouveaux quartiers par la commune

- Le zonage UPP s'applique sur les secteurs d'habitat individuel excentrés, aux qualités paysagères remarquables et soumis aux risques naturels.
- Une zone non aedificandi est inscrite rue du Père Chevrier pour limiter les constructions dans un secteur à fort risque de glissements de terrain.
- Les zonages URi2d, URi2c, sont appliqués sur les secteurs pavillonnaires en fonction de leur densité ou de leur situation en frange des zones naturelles et agricoles.
- Des outils de protection du végétal pérennisent les atouts naturels de ces secteurs et favorisent les continuités végétales au sein du tissu urbain : EVV, EBC.
- Une zone AU2 est identifiée rue des Fours pour une éventuelle extension du tissu urbain à terme.
- Un ensemble d'emplacements réservés de voirie participe à l'amélioration de la desserte du territoire.

• Valoriser le patrimoine et l'identité de la commune



- > Préserver les structures de hameaux caractéristiques : Le Buisson, L'Épine, Le David, Trèves Oray, Les Guettes, Mas Joint, Petit Moulin et traiter leurs limites
- > Poursuivre la dynamique engagée de préservation des éléments bâtis remarquables, témoins de l'identité de la commune
- > Préserver la structure des grandes propriétés, encore prégnantes à Fontaines-Saint-Martin : Les Mollières, propriété Auguet, Mas Beaupré, Manguely, Les Guettes, propriété des Soeurs

PIP
A1
A2
A3
A4
A5
A6
A7
A8
A9

- Un zonage UCe4b sur les hameaux garantit le respect de leurs caractéristiques morphologiques.
- Des prescriptions patrimoniales EBP, PIP, couvrent les hameaux, bâtiments et éléments patrimoniaux de qualité, notamment les bâtis des grandes propriétés.
- Les grandes propriétés sont pour partie classées en N2 et leurs parcs boisés protégés par des outils de préservation du végétal : EVV, EBC. Une zone non aedificandi protège le jardin de la propriété Auguet au profit de sa lisibilité et de sa mise en valeur.
- Des espaces non aedificandi sont inscrits sur les cours longeant les rues de la Côté Rivière, du Content et du Puits pointu pour garantir le rythme bâti/non bâti du hameau.
- Sur le hameau patrimonial des Guettes, les jardins constitutifs de son identité sont protégés par l'inscription d'EVV et un espace non aedificandi préserve les vues sur le vallon des Vosges depuis le chemin des Fontaines. Un cheminement à préserver pérennise le sentier reliant l'impasse des Guettes et le chemin de la Ruelle.

Points n°169 178 et 350

• Affirmer l'axe majeur du ruisseau des Vosges dans la trame verte et bleue



- > Préserver les rives du ruisseau des Vosges comme axe paysager structurant traversant la commune
- > Poursuivre le développement de liaisons modes doux le long de cet axe jusqu'aux rives de Saône à Fontaines-sur-Saône pour valoriser son rôle d'espace public végétalisé unique

- Le ruisseau des Vosges s'inscrit en partie dans un zonage naturel N1 et N2 qui garantissent son intégrité en limitant l'urbanisation à ses abords et en préservant les cheminements existants.
- Des outils de protection des boisements renforcent la structure paysagère du ruisseau : EVV, EBC.
- Un cheminement à préserver identifie les récents aménagements en bord du ruisseau.

• Consolider et développer une armature paysagère d'ensemble



- > Protéger l'intégrité des deux grandes entités naturelles qui forment un écrin naturel pour la commune : plateaux agricoles (Cerdagne, Sarra-Faluzerne), vallons et coteaux boisés.
- > Favoriser le projet intercommunal de reconversion des usages le long du Ruisseau du Ravin.
- > Favoriser des continuités végétales entre les grandes entités naturelles en s'appuyant sur la végétation présente dans le tissu urbain.
- > Préserver des lieux ponctuels de contact entre urbain et nature: points de vues sur les grandes entités, lisières, portes vertes (notamment sur Faluzerne et La Sarra).
- > Permettre le confortement des équipements communaux sportifs et de loisirs.

- Les zonages N1 et A1 garantissent l'intégrité des grandes entités naturelles et agricoles. Les zonages N2 et A2 permettent la gestion du bâti déjà présent dans ces secteurs.
- Le vallon du Ravin est classé en N1 pour garantir sa vocation naturelle et être en cohérence avec les risques d'inondation identifiés par le PPRNI du Ravin.
- Des outils de protection du végétal, EVV, EBC, TUCCE favorisent les continuités naturelles dans le tissu urbain bâti et garantissent des ouvertures sur le grand paysage.

2. Projet d'Aménagement et de Développement Durables

LES ORIENTATIONS DU DÉVELOPPEMENT TERRITORIAL

Rapport de présentation
Outils réglementaires

• Affirmer l'axe majeur du ruisseau des Vosges dans la trame verte et bleue



- > Préserver les rives du ruisseau des Vosges comme axe paysager structurant traversant la commune
- > Poursuivre le développement de liaisons modes doux le long de cet axe jusqu'aux rives de Saône à Fontaines-sur-Saône pour valoriser son rôle d'espace public végétalisé unique

- Le ruisseau des Vosges s'inscrit en partie dans un zonage naturel N1 et N2 qui garantissent son intégrité en limitant l'urbanisation à ses abords et en préservant les cheminements existants.
- Des outils de protection des boisements renforcent la structure paysagère du ruisseau : EVV, EBC.
- Un cheminement à préserver identifie les récents aménagements en bord du ruisseau.

• Consolider et développer une armature paysagère d'ensemble



- > Protéger l'intégrité des deux grandes entités naturelles qui forment un écrin naturel pour la commune : plateaux agricoles (Cerdagne, Sarra-Faluzerne), vallons et coteaux boisés.
- > Favoriser le projet intercommunal de reconversion des usages le long du Ruisseau du Ravin.
- > Favoriser des continuités végétales entre les grandes entités naturelles en s'appuyant sur la végétation présente dans le tissu urbain.
- > Préserver des lieux ponctuels de contact entre urbain et nature: points de vues sur les grandes entités, lisières, portes vertes (notamment sur Faluzerne et La Sarra).
- > Permettre le confortement des équipements communaux sportifs et de loisirs.

- Les zonages N1 et A1 garantissent l'intégrité des grandes entités naturelles et agricoles. Les zonages N2 et A2 permettent la gestion du bâti déjà présent dans ces secteurs.
- Le vallon du Ravin est classé en N1 pour garantir sa vocation naturelle et être en cohérence avec les risques d'inondation identifiés par le PPRNI du Ravin.
- Des outils de protection du végétal, EVV, EBC, TUCCE favorisent les continuités naturelles dans le tissu urbain bâti, les continuités écologiques dans les espaces agricoles, et garantissent des ouvertures sur le grand paysage.
- Au nord du stade Bernard Lacombe, un STECAL est créé pour permettre le regroupement des équipements communaux.

Points n°89 179 180 et 166



Développer l'offre résidentielle

Pour répondre aux besoins croissants en logements de la population actuelle et future de la Métropole et contribuer aux objectifs du Scot, le PLU-H favorise les conditions permettant aux acteurs privés et publics de maintenir un niveau élevé de production privilégiant les formes d'habitat économes d'espace, diversifiées et de qualité.

A l'échelle de la commune, cela se traduit par :

- un objectif de production de 5 logements /an, soit 45 logements en 9 ans entre 2018 et 2026. Il s'agit ici de répondre aux besoins en logements (à moins d'environ 5 logements par an, la commune pourrait perdre des habitants). Cet objectif est réaliste au regard des capacités résidentielles et vise à poursuivre le développement. Pour mémoire sur la période 2011-2014, le rythme de construction était de 9 logements par an,
- des lieux du développement résidentiel à privilégier sur le secteur du Prado-Buisson notamment,
- des formes urbaines privilégiant le renouvellement de la ville sur elle-même et la préservation des quartiers pavillonnaires aux qualités patrimoniales et paysagères reconnues,
- une répartition équilibrée des différentes typologies de logements pour répondre à la diversité des besoins (notamment des grands logements T4 et +, pour les familles) Des orientations sur la granulométrie des programmes et les surfaces minimum des logements seront définies dans les opérations d'aménagement.



Développer l'offre de logements abordables, selon un principe de mixité sociale

Du fait de son attractivité et de son dynamisme démographique, l'agglomération lyonnaise a vu depuis 15 ans une hausse importante des coûts d'accès au logement, en locatif et en accession. L'écart entre l'évolution des revenus des ménages et l'évolution des coûts d'accès au logement se creuse. La production d'une offre importante de logements sociaux est fondamentale, mais ne peut constituer la seule réponse. C'est pourquoi le PLU-H promeut la notion de « logement abordable » comme segment de marché avec un engagement de prix de vente ou de niveaux de loyers inférieurs aux prix courants (de l'ordre de 20% à 30%) dans les secteurs considérés. Le développement des « logements abordables » peut être un levier pour diversifier l'offre dans les communes fortement pourvues en logements locatifs sociaux.

En termes de production de logements locatifs sociaux, les objectifs sont fixés pour chaque commune conformément à la temporalité des périodes triennales SRU.

A l'échelle de la commune cela se traduit par :

- ~~conformément à la loi MOLLE, un engagement à prendre sur un objectif de production de nouveaux logements locatifs sociaux. Cet objectif est de 2 logements locatifs sociaux sur 2 ans, entre 2018 et 2019. Sur la durée du PLUH, les objectifs de production des logements locatifs sociaux seront ensuite définis par période triennale 2020-2022, 2023-2025...~~
- La production de logements locatifs sociaux sera prioritairement orientée sur les quartiers desservis en transports en commun et , équipés en services et commerces.
- Conformément aux articles L153-28 à 29 du Code de l'urbanisme, un bilan sera réalisé au plus tard tous les trois ans concernant l'application des dispositions relatives à l'habitat. Au vue du bilan, une actualisation des objectifs chiffrés de production de logements dont logements locatifs sociaux sera réalisée ainsi que l'adaptation des outils réglementaires au soutien de la production le cas échéant (ER et SMS notamment).
- la révision des règles et extension des périmètres des secteurs de mixité sociale existants,



Développer l'offre résidentielle

Pour répondre aux besoins croissants en logements de la population actuelle et future de la Métropole et contribuer aux objectifs du Scot, le PLU-H favorise les conditions permettant aux acteurs privés et publics de maintenir un niveau élevé de production privilégiant les formes d'habitat économes d'espace, diversifiées et de qualité.

A l'échelle de la commune, cela se traduit par :

- un objectif de production de 5 logements /an, soit 45 logements en 9 ans entre 2018 et 2026. Il s'agit ici de répondre aux besoins en logements (à moins d'environ 5 logements par an, la commune pourrait perdre des habitants). Cet objectif est réaliste au regard des capacités résidentielles et vise à poursuivre le développement. Pour mémoire sur la période 2011-2014, le rythme de construction était de 9 logements par an,
- des lieux du développement résidentiel à privilégier sur le secteur du Prado-Buisson notamment,
- des formes urbaines privilégiant le renouvellement de la ville sur elle-même et la préservation des quartiers pavillonnaires aux qualités patrimoniales et paysagères reconnues,
- une répartition équilibrée des différentes typologies de logements pour répondre à la diversité des besoins (notamment des grands logements T4 et +, pour les familles) Des orientations sur la granulométrie des programmes et les surfaces minimum des logements seront définies dans les opérations d'aménagement.



Développer l'offre de logements abordables, selon un principe de mixité sociale

Du fait de son attractivité et de son dynamisme démographique, l'agglomération lyonnaise a vu depuis 15 ans une hausse importante des coûts d'accès au logement, en locatif et en accession. L'écart entre l'évolution des revenus des ménages et l'évolution des coûts d'accès au logement se creuse. La production d'une offre importante de logements sociaux est fondamentale, mais ne peut constituer la seule réponse. C'est pourquoi le PLU-H promeut la notion de « logement abordable » comme segment de marché avec un engagement de prix de vente ou de niveaux de loyers inférieurs aux prix courants (de l'ordre de 20% à 30%) dans les secteurs considérés. Le développement des « logements abordables » peut être un levier pour diversifier l'offre dans les communes fortement pourvues en logements locatifs sociaux.

En termes de production de logements locatifs sociaux, les objectifs sont fixés pour chaque commune conformément à la temporalité des périodes triennales SRU.

A l'échelle de la commune cela se traduit par :

- conformément à la loi MOLLE, un engagement à prendre sur un objectif de production de nouveaux logements locatifs sociaux. Cet objectif est de 1 logement locatif social par an sur la période triennale 2020-2022. Sur la durée du PLU-H, les objectifs de production de logements locatifs sociaux seront ensuite définis par période triennale 2023-2025 et suivantes. La production de logements locatifs sociaux sera prioritairement orientée sur les quartiers desservis en transports en commun et , équipés en services et commerces.
- Conformément aux articles L153-28 à 29 du Code de l'urbanisme, un bilan sera réalisé au plus tard tous les trois ans concernant l'application des dispositions relatives à l'habitat. Au vue du bilan, une actualisation des objectifs chiffrés de production de logements dont logements locatifs sociaux sera réalisée ainsi que l'adaptation des outils réglementaires au soutien de la production le cas échéant (ER et SMS notamment).
- la révision des règles et extension des périmètres des secteurs de mixité sociale existants,

Point n°210

NEANT

OAP
5

Montée de la Sarra

Constat

Le secteur ciblé s'étend de part et d'autre de la Montée de la Sarra. Il constitue l'entrée nord du centre-village de Fontaines-Saint-Martin.

Il assure la transition entre le tissu historique et patrimonial du centre bourg et les secteurs résidentiels plus récents.

Ce site se caractérise par une dimension paysagère marquée par une forte présence végétale.

Il accueille aujourd'hui un centre technique municipal, l'accès à des équipements sportifs à l'est et des logements.



Objectifs

- Permettre le renouvellement et la valorisation de l'entrée nord du centre-village ;
- Renforcer l'offre de logement, notamment social, au plus près des fonctions urbaines du centre ;
- Favoriser la diversification des formes de logement.

Principes d'aménagement

• Fonctions et morphologies urbaines :

1. Principes généraux :

- > Proposer des logements diversifiés (collectif, intermédiaire, individuel)
- > Organiser les constructions de façon à maintenir des transparences visuelles et continuités paysagères vers les espaces végétalisés environnants et les cœurs d'îlot

2. Partie ouest :

- > Assurer une transition avec le bâti pavillonnaire limitrophe, par le développement d'habitat individuel en fond de terrain, respectant une volumétrie modeste et une végétalisation forte
- > Composer des volumes bâtis n'entraînant pas de rupture dans la perception paysagère de la pente du terrain
- > Implanter les constructions en recul pour atténuer l'impact du bâti dans la pente ascendante

3. Partie est :

- > Contenir les hauteurs bâties pour assurer une intégration cohérente des constructions dans le paysage bâti environnant
- > Respecter la volumétrie et l'implantation du tissu ancien proche
- > Implanter les constructions en recul pour respecter l'alignement avec le bâti existant

Point n°315

NEANT

Principes d'aménagement

• Patrimoine bâti et nature en ville :

1. Principes généraux :

- > Permettre la création d'une continuité végétale traversant le site, pour relier les espaces végétalisés du secteur pavillonnaire du Gentil, à l'ouest, aux espaces publics et parc des Sœurs à l'est.
- > Maximiser la végétalisation des espaces libres et ménager des coupures vertes
- > Végétaliser les bandes libres le long de la montée de la Sarra

2. Partie ouest :

- > Préserver une perméabilité est-ouest en coeur de site.

3. Partie est :

- > Valoriser le bâtiment de l'ancienne école
- > Préserver une perspective visuelle vers les espaces végétalisés à l'est

• Déplacements et stationnements :

1. Principes généraux

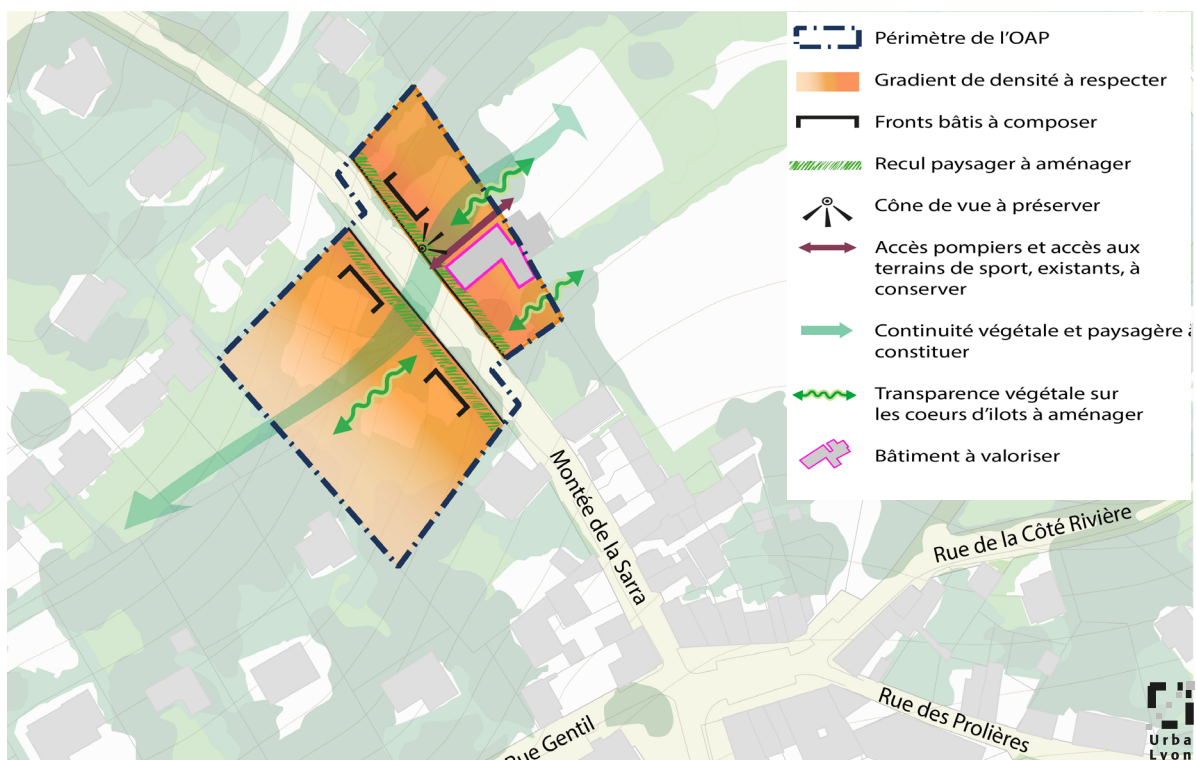
- > Favoriser les liaisons piétonnes vers les espaces publics et sportifs
- > Réduire l'imperméabilisation des sols par une limitation du nombre des accès et en assurant la perméabilité des espaces de stationnement extérieurs

2. Partie ouest

- > Intégrer les stationnements en sous-sol dans le talus, pour favoriser la qualité d'intégration du bâti à la pente.

3. Partie est

- > Conserver l'accès existant aux équipements sportifs situés au nord, servant aussi d'accès pompier;



Point n°315

FONTAINES-SAINT-MARTIN

Surface communale..... 272,85 ha

Superficie des zones au PLU-H (en ha)

Zones urbaines	Av.M3*	Ap.M3*
Zones mixtes		
Centralités multifonctionnelles		
UCe1		
UCe2		
UCe3		
UCe4	23,86	24,35
Mixtes de formes compactes		
URm1		
URm2	10,69	10,48
A dominante résidentielle d'habitat collectif, de formes discontinues		
URc1		
URc2		
A dominante résidentielle d'habitat individuel		
URi1		
URi2	78,05	77,77
Zones de projet		
UPr		
Zones spécialisées		
Activités économiques productives et logistiques		
UEi1		
UEi2		
UEa		
UEp		
Activités marchandes		
UEc		
UEi		
Equipements d'intérêt collectif et services publics		
USP		
Zones de prise en compte du paysage et de l'environnement		
UPp - UPpa	9,46	9,46
UL		
TOTAL	122,06	122,06

Zones à urbaniser	Av.M3	Ap.M3
Ouvertes à l'urbanisation sous conditions		
AUCe1		
AUCe2		
AUCe3		
AUCe4		
AURm1		
AURm2		
AURc1		
AURc2		
AURi1	1,69	1,69
AURi2		
AUPr		
AUEi1		
AUEi2		
AUEa		
AUEp		
AUEc		
AUEi		
AUSP		
AUL		
A urbanisation différée		
AU1		
AU2	1,50	1,50
AU3		
TOTAL	3,19	3,19

Zones naturelles et agricoles	Av.M3	Ap.M3
Zones naturelles		
N1	66,53	66,53
N2	32,95	32,95
Zones agricoles		
A1	12,21	12,21
A2	35,91	35,91
TOTAL	147,60	147,60

Superficie des protections des espaces végétalisés (en ha)

Protection des boisements et espaces végétalisés	Av.M3	Ap.M3
Espaces Boisés Classés	42,57	43,41
Espaces Végétalisés à Valoriser	22,55	24,07
Plantations sur domaine public	0,53	0,53
Terrains urbains cultivés et continuité écologique	0,01	0,01
TOTAL	65,66	68,02

* Av.M3 : avant modification n° 3 - Ap.M3 : après modification n° 3

Rapport de présentation

Indicateurs de suivi

Mise à jour des principaux chiffres clés caractérisant la commune

	Données du Diagnostic 2012	2015
Nombre d'habitants	3 060	3 087
Nombre de ménages	1 024	1 096
Taille des ménages	2,7	2,6
Nombre de résidences principales	1 024	1 096
Part des ménages propriétaires	77,5%	76,6%
Part des ménages locataires du parc privé	16,3%	16,9%
Part des ménages locataires du parc HLM	4,5%	4,4%
Taux de logements vacants	4,1%	4,7%
Nombre d'emplois	408	433
Revenu fiscal médian	29 339 €	29 947 €

Source données : Insee RP 2012 et RP 2015 exploitations principales

Précisions

Les données issues du millésime 2015 du recensement de la population sont les plus récentes en date d'approbation du PLU-H.

Par souci de fiabilité statistique, l'Insee n'autorise les comparaisons de données qu'entre deux millésimes espacés de 5 années. Les données 2012 sont uniquement comparables avec les données 2008 et les données 2015 sont uniquement comparables avec les données 2010.

Toute comparaison de données entre les années 2012 et 2015 seraient statistiquement fausses.

6.

Rapport de présentation

Indicateurs de suivi

Mise à jour des principaux chiffres clés caractérisant la commune

	Données du Diagnostic 2012	2017	Moyenne annuelle 2012 / 2017	Evolution 2012 / 2017	Total Agglomération 2017
Nombre d'habitants	3 060	3 052	-2	-0,3%	1 385 927
Nombre de ménages	1 024	1 084	12	5,9%	631 553
Taille des ménages	2,7	2,6	0,0	-0,04	2,1
Nombre de résidences principales	1 024	1 084	12	5,9%	631 553
Part des ménages propriétaires	77,5%	76,6%	-0,2%	-1,0%	269 775
Part des ménages locataires du parc privé	16,3%	16,9%	0,1%	0,6%	223 622
Part des ménages locataires du parc HLM	4,5%	4,4%	0,0%	-0,1%	125 583
Taux de logements vacants	4,1%	5,3%	0,2%	1,2%	7,4%
Nombre d'emplois	408	406	0	-0,4%	704 742
Revenu fiscal médian	29 339 €	30 570 €	246	4,2%	21 930

Source données : Insee RP 2012 et RP 2017 exploitations principales

Indicateurs de suivi déclinés à la commune



Développer l'offre de logements à prix abordables, selon un principe de mixité sociale

	Données du Diagnostic	
	2008	2017
Taux SRU	11,82%	12,29%



Garantir l'accès au logement à toutes les étapes de la vie

	Données du Diagnostic 2017
Nombre de demandeurs de logement locatif social	19
Pression de la demande de logement locatif social	2,4
Part des demandes de mutation dans le parc locatif social	0%
Taux de rotation dans le parc locatif social	7,4%
Taux de vacance dans le parc locatif social	0,0%

Précisions

Les indicateurs de suivi du PLU-H sont détaillés dans le tome 3 du Rapport de présentation.

Sont ici détaillés que les indicateurs faisant l'objet d'un suivi décliné à l'échelle communale.

Indicateurs de suivi déclinés à la commune



Développer l'offre de logements à prix abordables, selon un principe de mixité sociale

	Données du Diagnostic 2008	2017	2020
Taux SRU	11,82%	12,29%	12,30%

Source : Inventaire SRU - DDT du Rhône



Garantir l'accès au logement à toutes les étapes de la vie

	Données du Diagnostic 2017	2019
Nombre de demandeurs de logement locatif social	19	36
Pression de la demande de logement locatif social	2,4	5,1
Part des demandes de mutation dans le parc locatif social	0%	36%
Taux de rotation dans le parc locatif social	7,4%	3,7%
Taux de vacance dans le parc locatif social	0,0%	0,0%

Sources : RPLS et Fichier Commun du Rhône



Améliorer la qualité du parc et du cadre de vie

	2016	2017	2019
Surface totale des terrains bâtis en ha	125,2	126,6	127,8
Nombre de logements	1 184	1 204	1 207
Densité	9,5	9,5	9,4

Source : Fichiers fonciers

Précisions

Les indicateurs de suivi du PLU-H sont détaillés dans le tome 3 du Rapport de présentation.

Sont ici détaillés que les indicateurs faisant l'objet d'un suivi décliné à l'échelle communale.

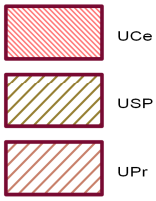
LEGENDE DES PLANS

C.2.1 – Zonages et autres prescriptions

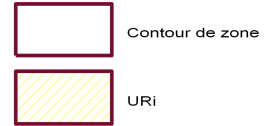
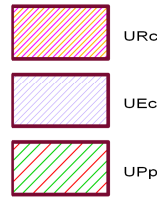
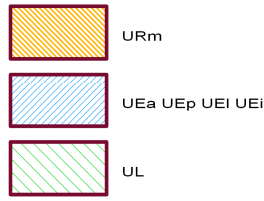
1/5000^e

LES ZONES

Urbaines



Pour une meilleure lisibilité des plans la couleur du zonage n'est pas appliquée sur les voies et places



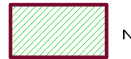
A urbaniser



Agricoles

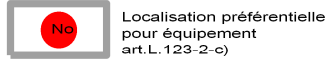
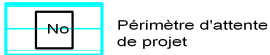
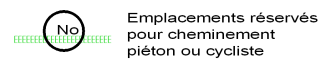
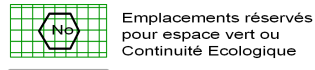
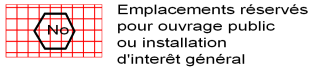


Naturelles

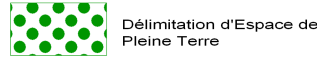
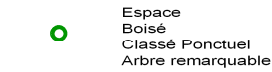


AUTRES PRESCRIPTIONS

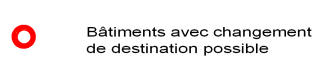
Equipements réseaux et emplacements réservés



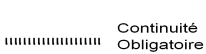
Prescriptions relatives à la qualité du cadre de vie



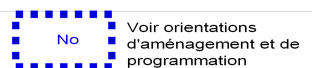
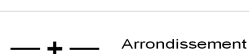
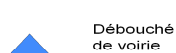
Prescriptions relatives à l'affectation des sols et la destination des constructions

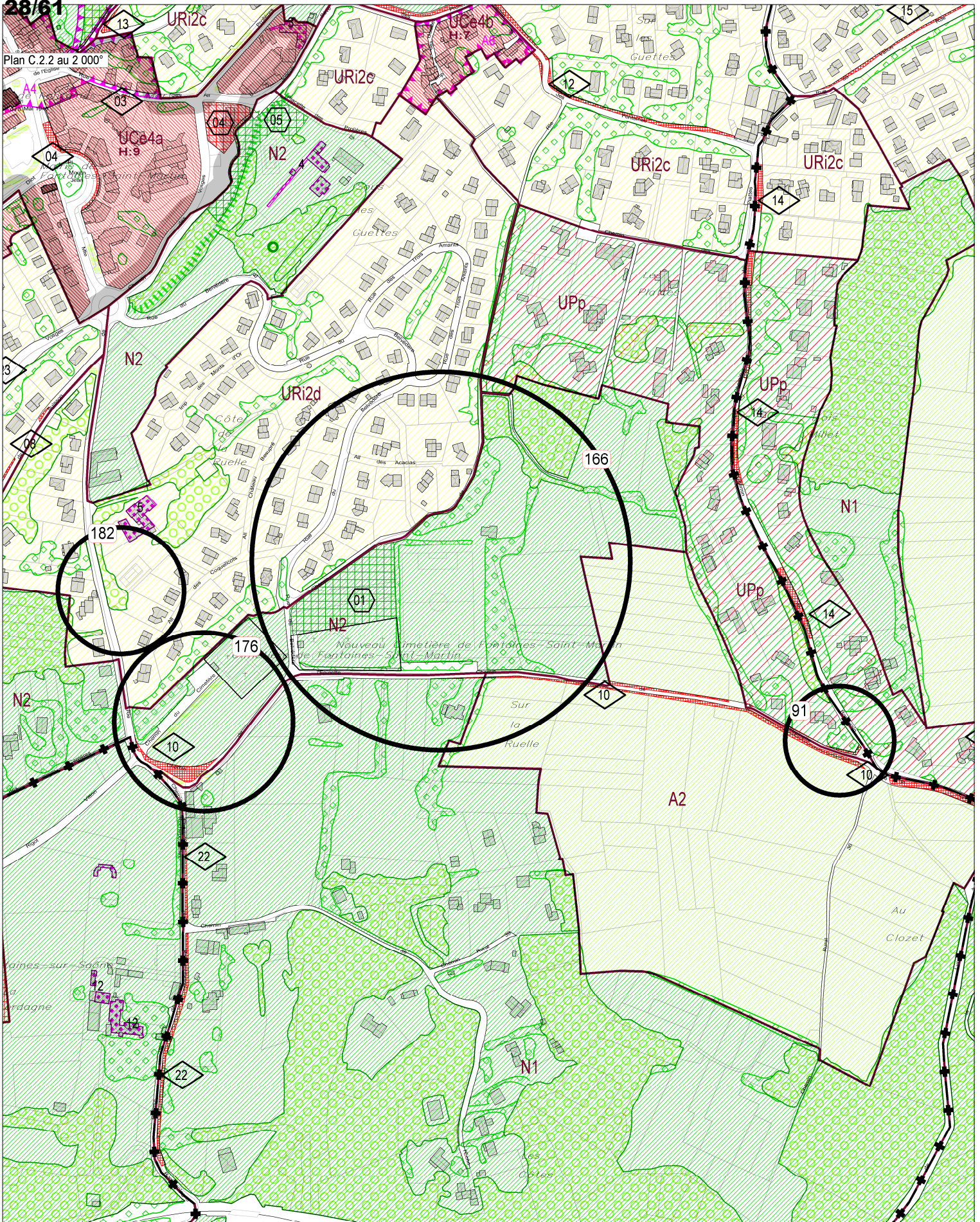


Prescriptions relatives à l'implantation des constructions



Prescriptions relatives aux déplacements



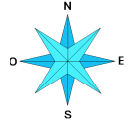
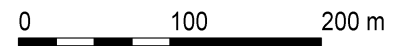


PLU-H OPPOSABLE

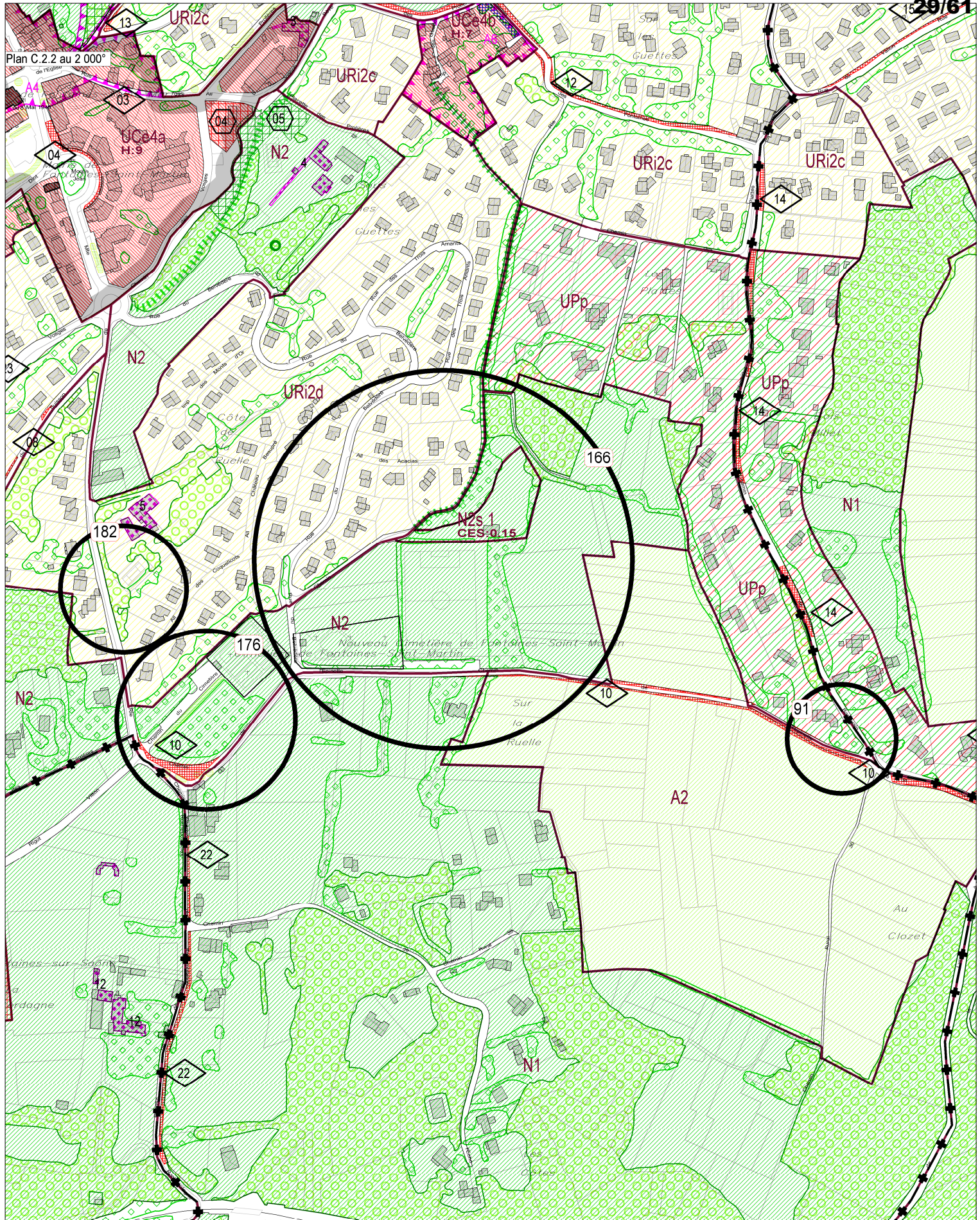
Commune de FONTAINES-SAINT-MARTIN

C.2.1 - Zonages et autres prescriptions

Points n° 166 176 182 91



Plan C.2.2 au 2 000°



EVOLUTION DU PLU-H

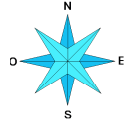
MODIFICATION N°3 - ENQUETE PUBLIQUE

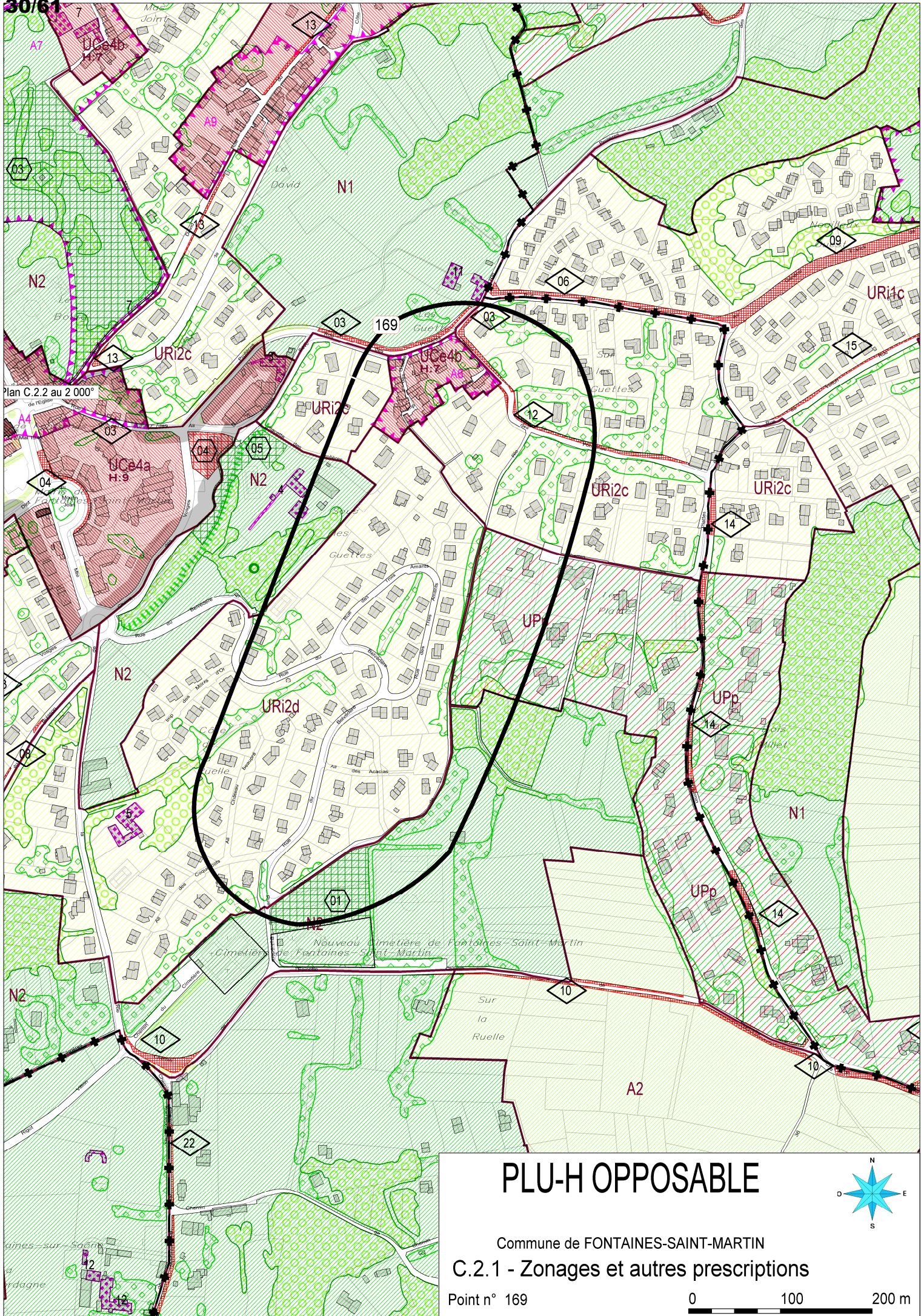
Commune de FONTAINES-SAINT-MARTIN

C.2.1 - Zonages et autres prescriptions

Points n° 166 176 182 91

0 100 200 m





Plan C.2.2 au 2 000°

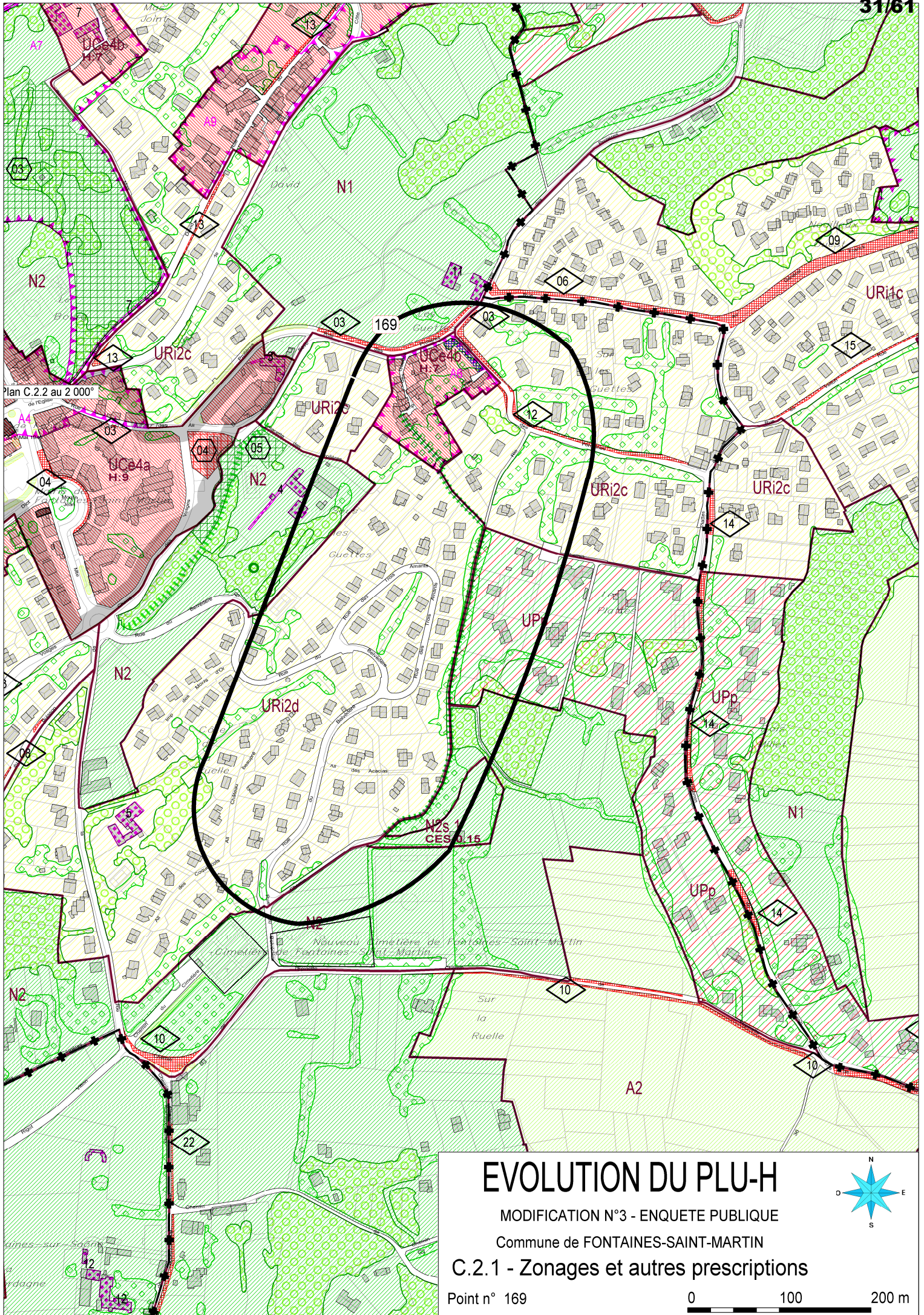
PLU-H OPPOSABLE

Commune de FONTAINES-SAINT-MARTIN

C.2.1 - Zonages et autres prescriptions

Point n° 169

0 100 200 m



Plan C.2.2 au 2 000°

EVOLUTION DU PLU-H

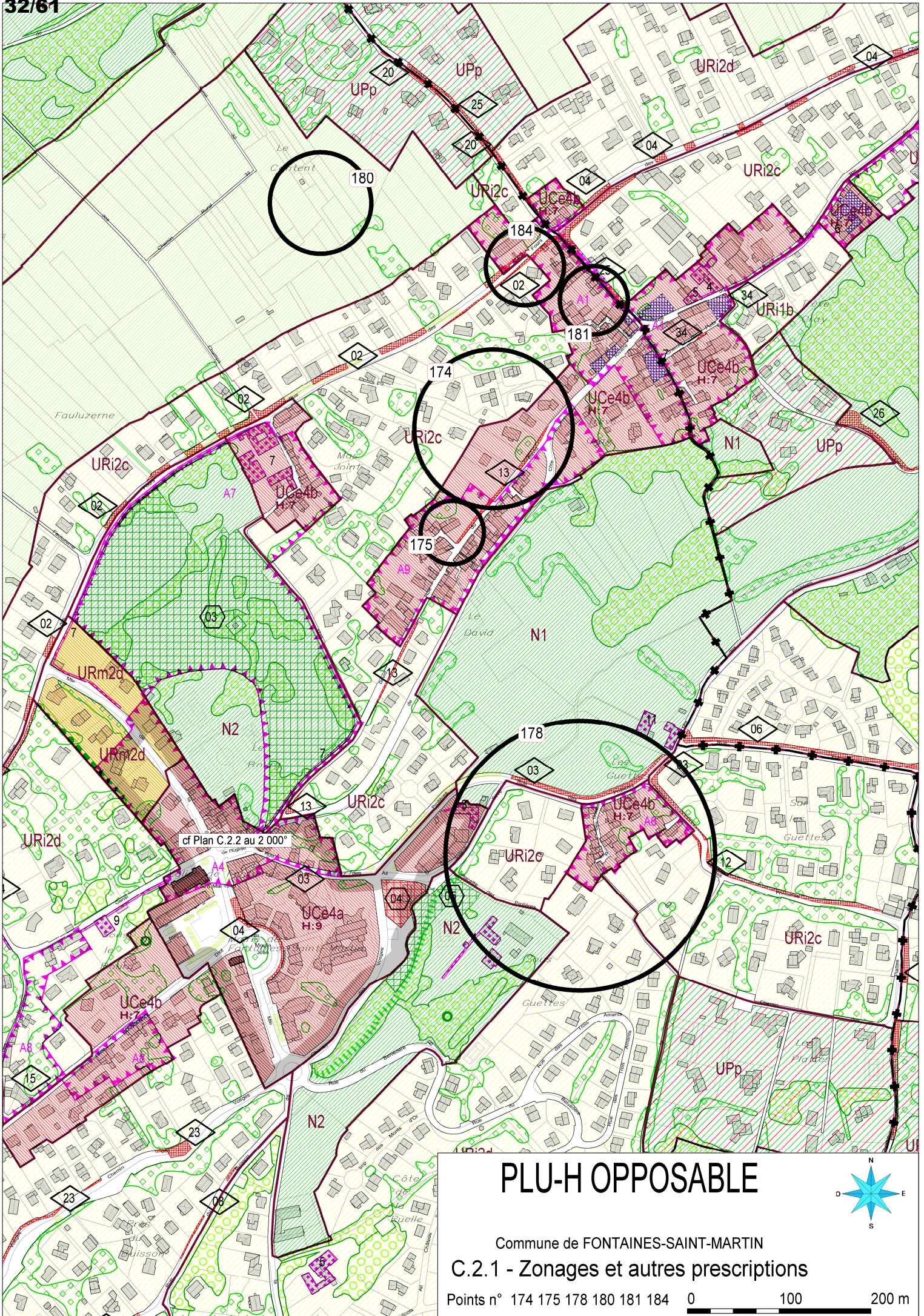
MODIFICATION N°3 - ENQUETE PUBLIQUE

Commune de FONTAINES-SAINT-MARTIN

C.2.1 - Zonages et autres prescriptions

Point n° 169

0 100 200 m

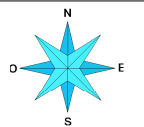


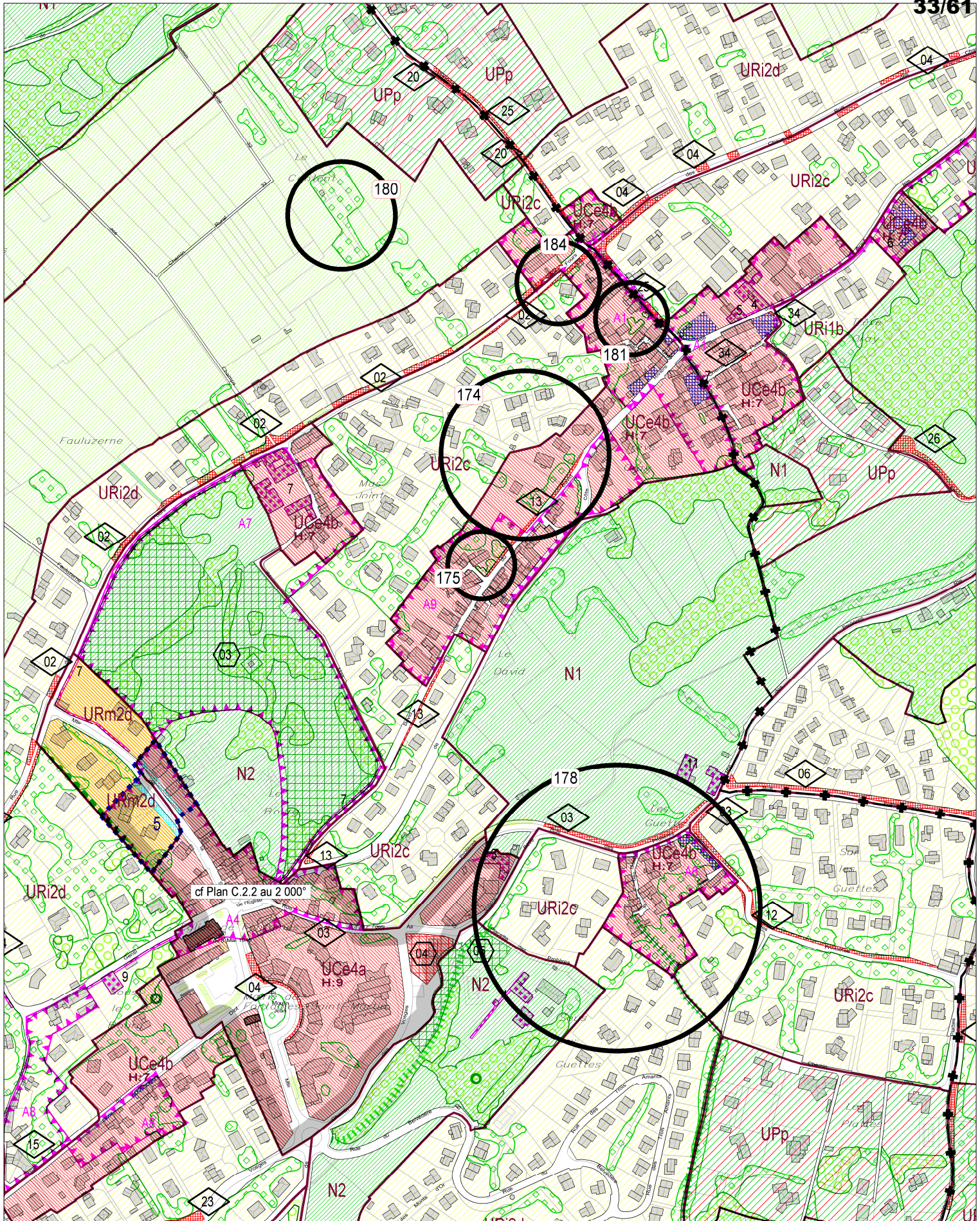
PLU-H OPPOSABLE

Commune de FONTAINES-SAINT-MARTIN

C.2.1 - Zonages et autres prescriptions

Points n° 174 175 178 180 181 184 0 100 200 m





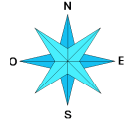
EVOLUTION DU PLU-H

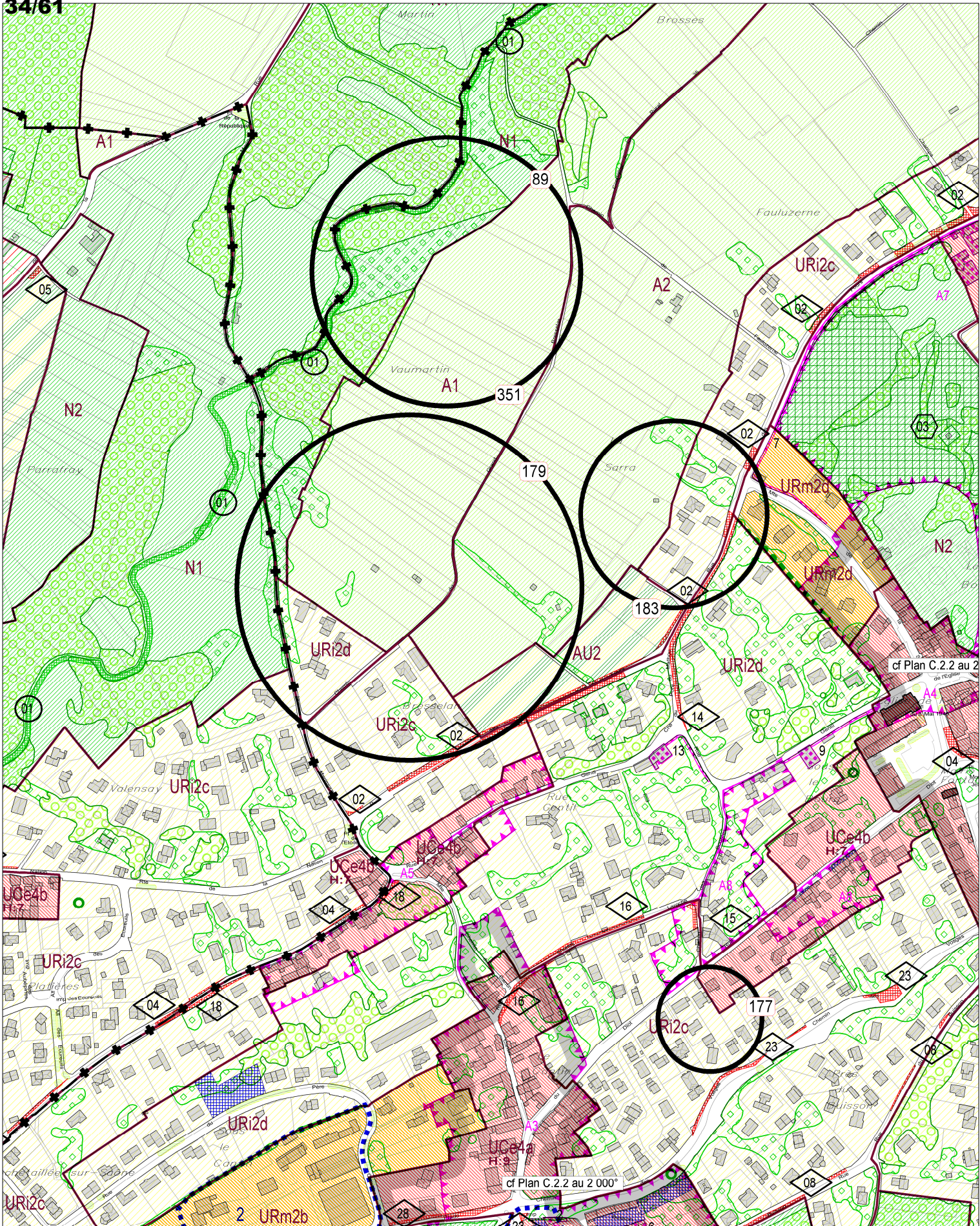
MODIFICATION N°3 - ENQUETE PUBLIQUE

Commune de FONTAINES-SAINT-MARTIN

C.2.1 - Zonages et autres prescriptions

Points n° 174 175 178 180 181 184 0 100 200 m



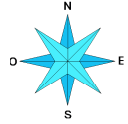
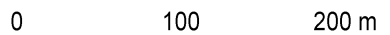


PLU-H OPPOSABLE

Commune de FONTAINES-SAINT-MARTIN

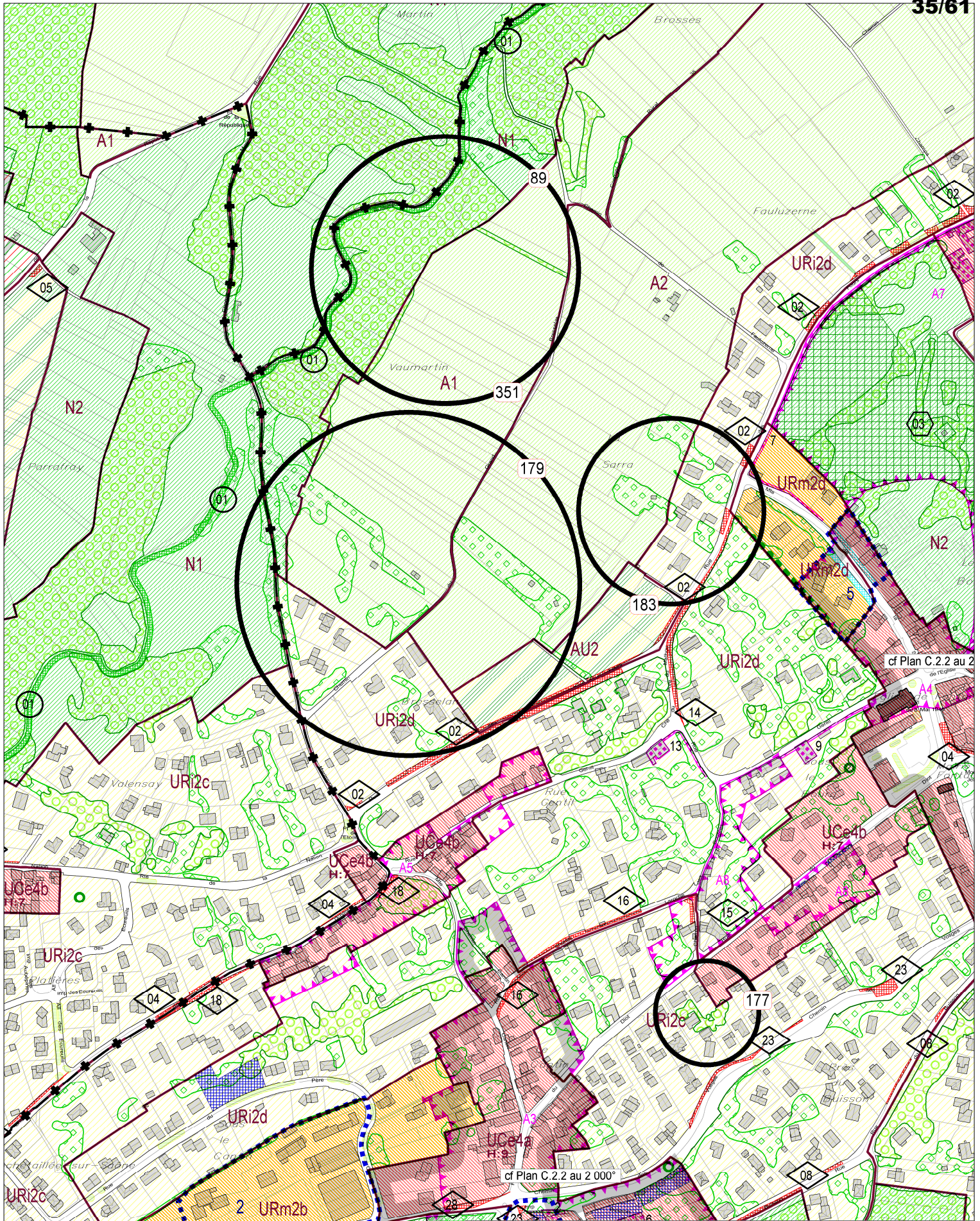
C.2.1 - Zonages et autres prescriptions

Points n° 177 179 183 351 89



cf Plan C.2.2 au 2 000°

cf Plan C.2.2 au 2 000°



EVOLUTION DU PLU-H

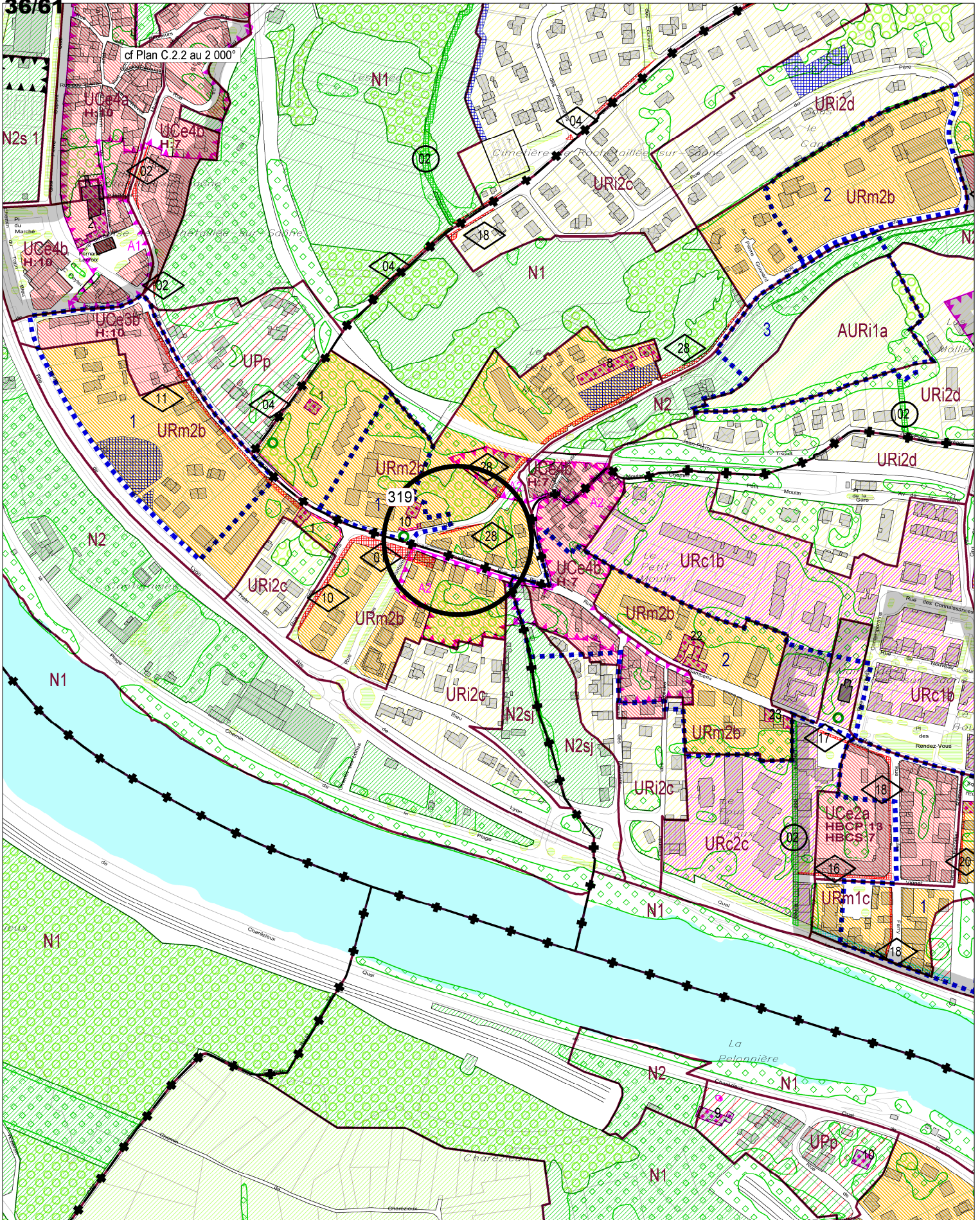
MODIFICATION N°3 - ENQUETE PUBLIQUE

Commune de FONTAINES-SAINT-MARTIN

C.2.1 - Zonages et autres prescriptions

Points n° 177 179 183 351 89

0 100 200 m

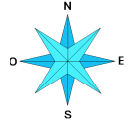
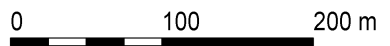


PLU-H OPPOSABLE

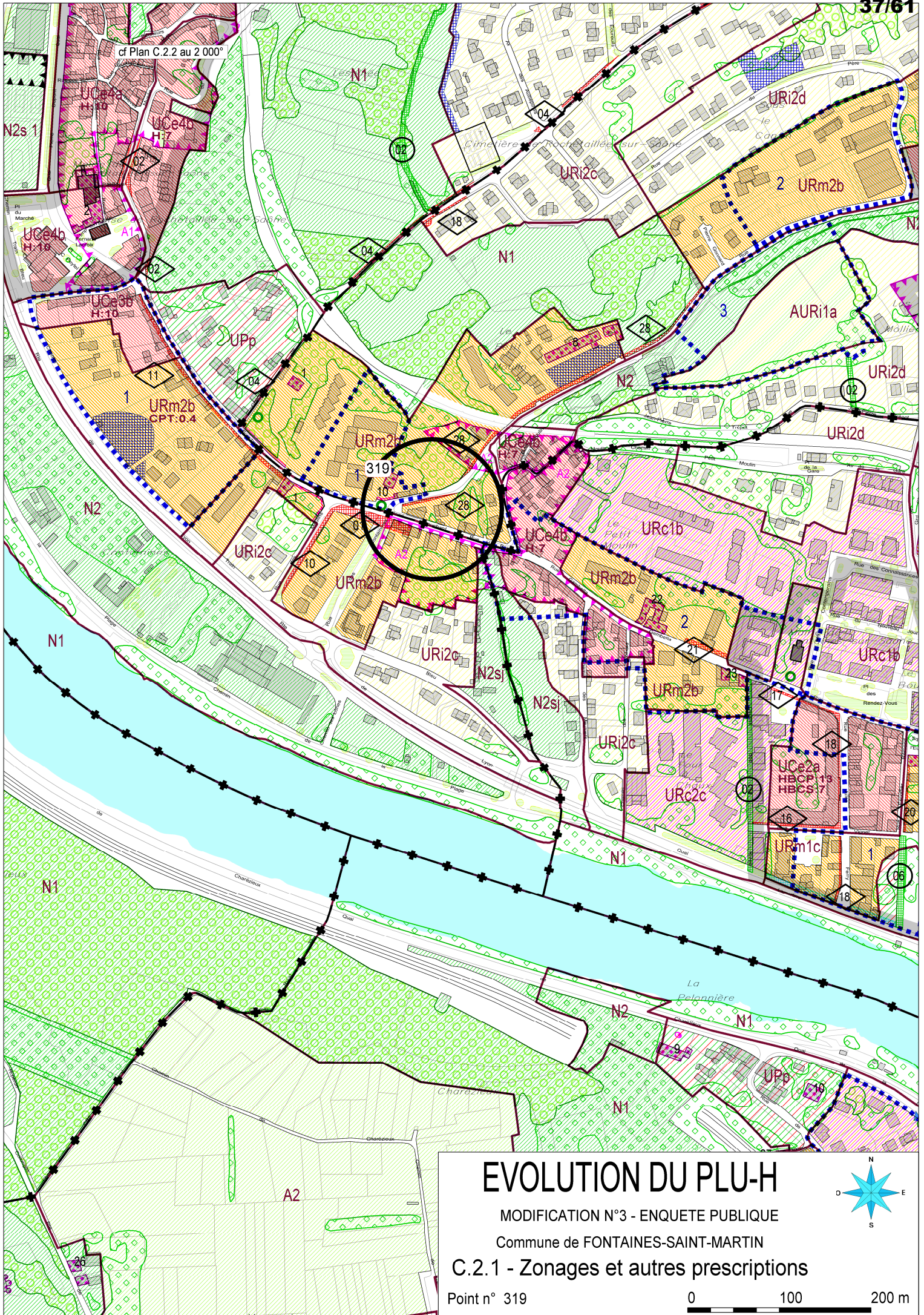
Commune de FONTAINES-SAINT-MARTIN

C.2.1 - Zonages et autres prescriptions

Point n° 319



cf Plan C.2.2 au 2 000°



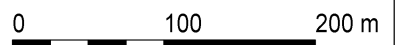
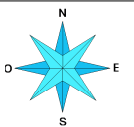
EVOLUTION DU PLU-H

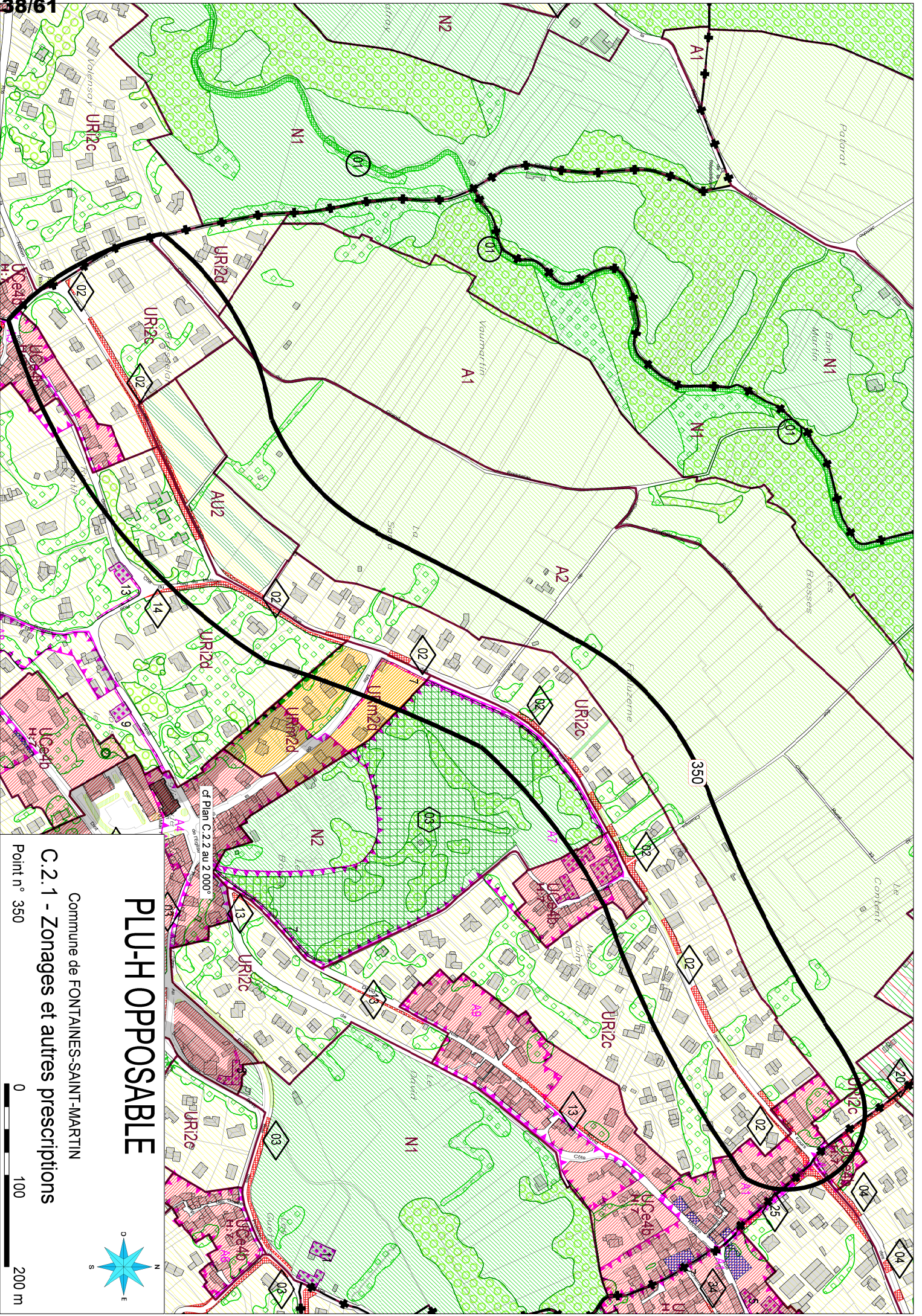
MODIFICATION N°3 - ENQUETE PUBLIQUE

Commune de FONTAINES-SAINT-MARTIN

C.2.1 - Zonages et autres prescriptions

Point n° 319





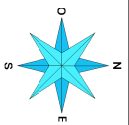
PLU-H OPPOSABLE

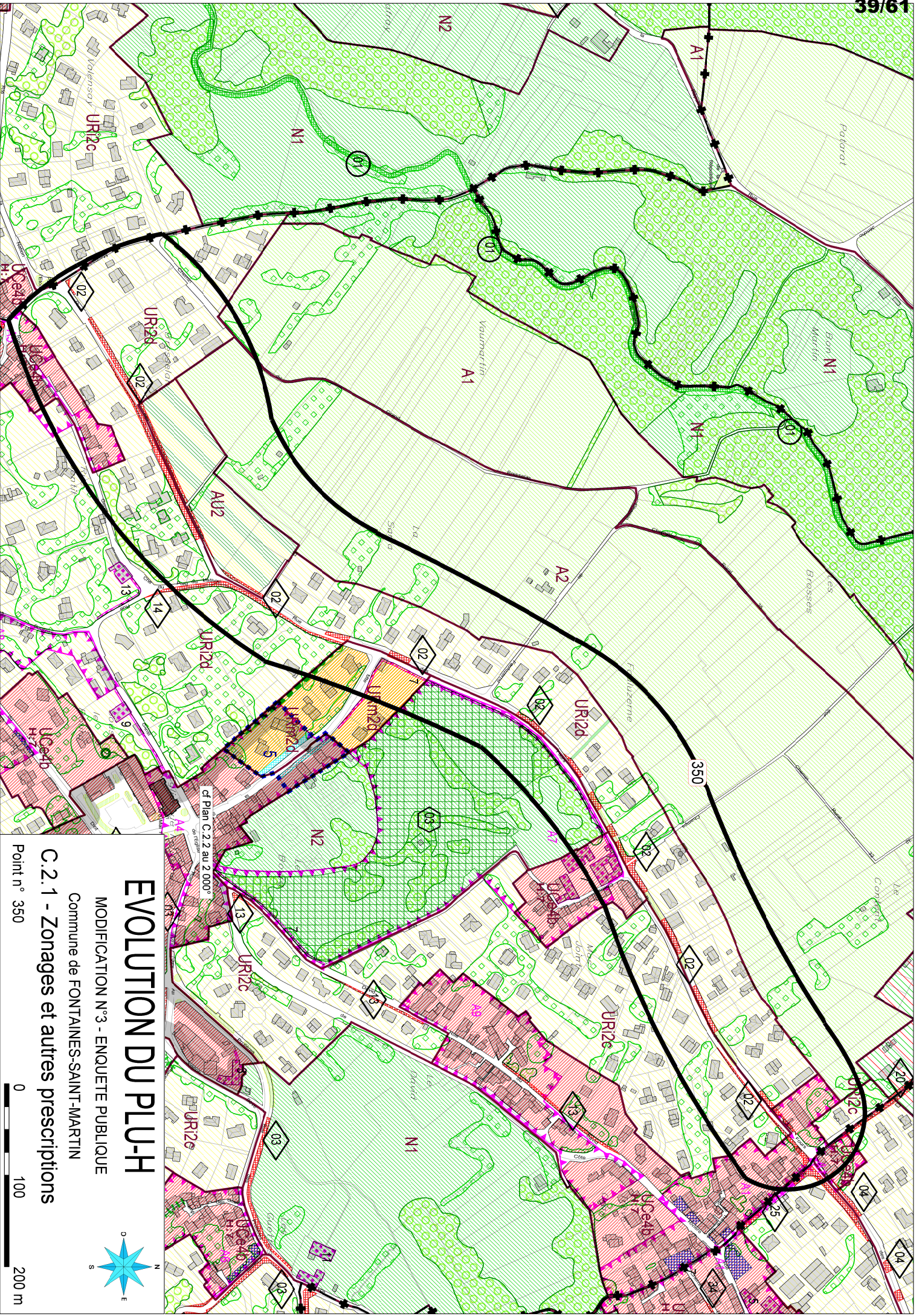
Commune de FONTAINES-SAINT-MARTIN

C.2.1 - Zonages et autres prescriptions

Point n° 350

d Plan C.2.2 au 2 000





EVOLUTION DU PLU-H

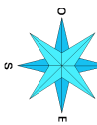
MODIFICATION N°3 - ENQUETE PUBLIQUE

Commune de FONTAINES-SAINT-MARTIN

C.2.1 - Zonages et autres prescriptions

Point n° 350

d Plan C.2.2 au 2 000°



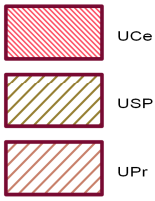
LEGENDE DES PLANS

C.2.2 – Zonages et autres prescriptions

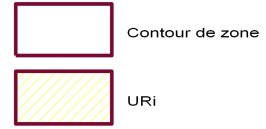
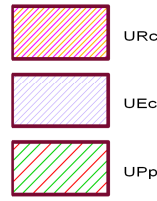
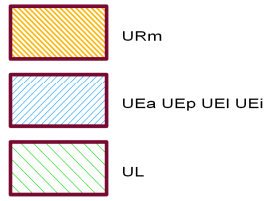
1/2000^e

LES ZONES

Urbaines



Pour une meilleure lisibilité des plans la couleur du zonage n'est pas appliquée sur les voies et places



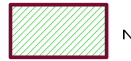
A urbaniser



Agricoles

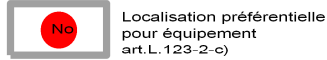
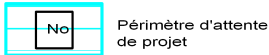
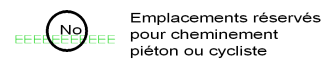
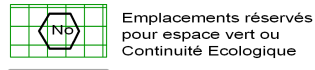
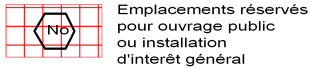


Naturelles

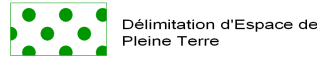
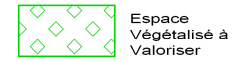
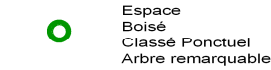


AUTRES PRESCRIPTIONS

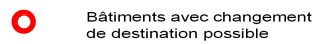
Equipements réseaux et emplacements réservés



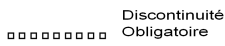
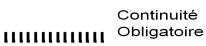
Prescriptions relatives à la qualité du cadre de vie



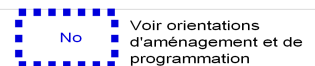
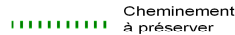
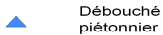
Prescriptions relatives à l'affectation des sols et la destination des constructions

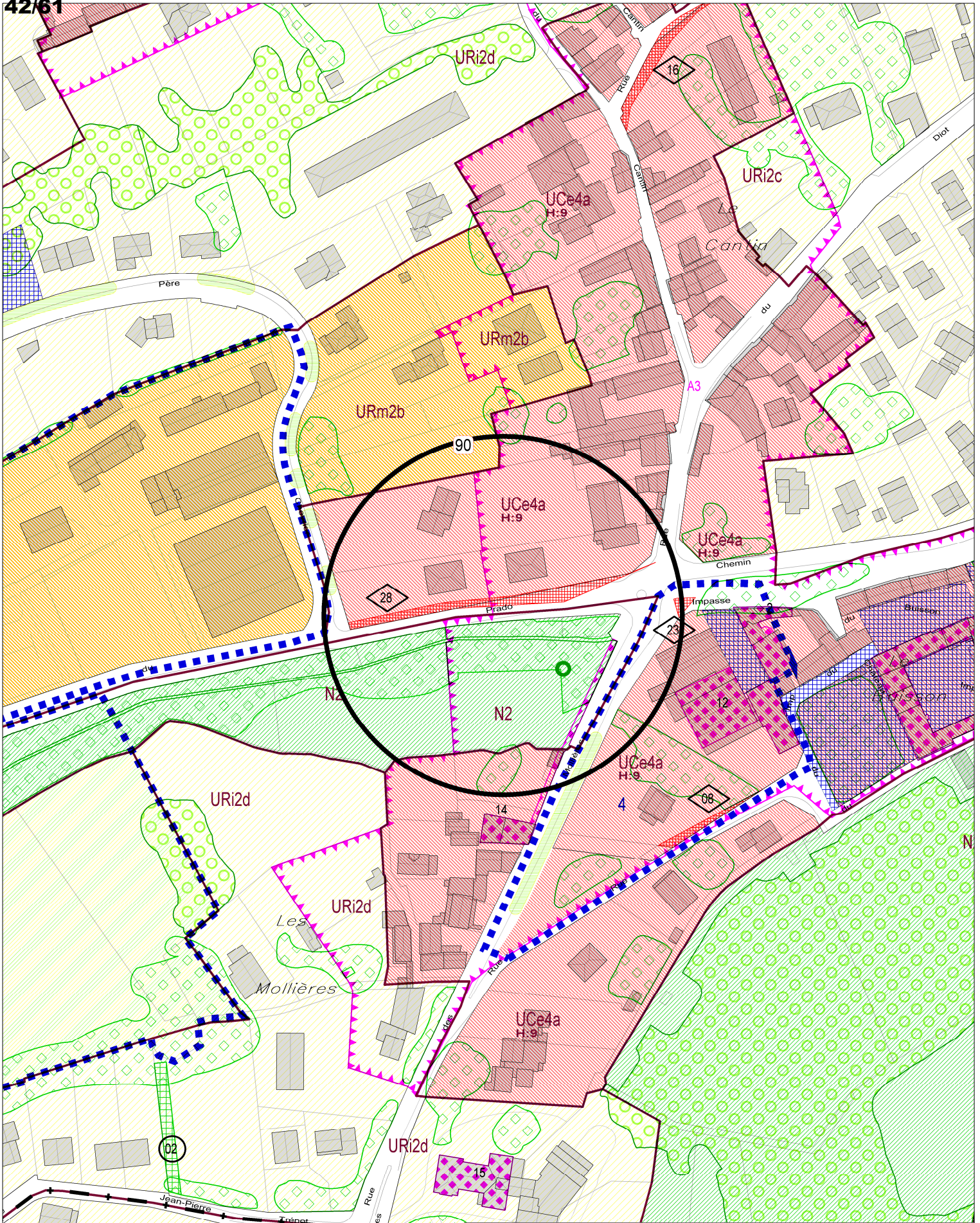


Prescriptions relatives à l'implantation des constructions



Prescriptions relatives aux déplacements



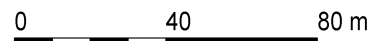
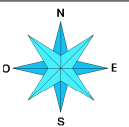


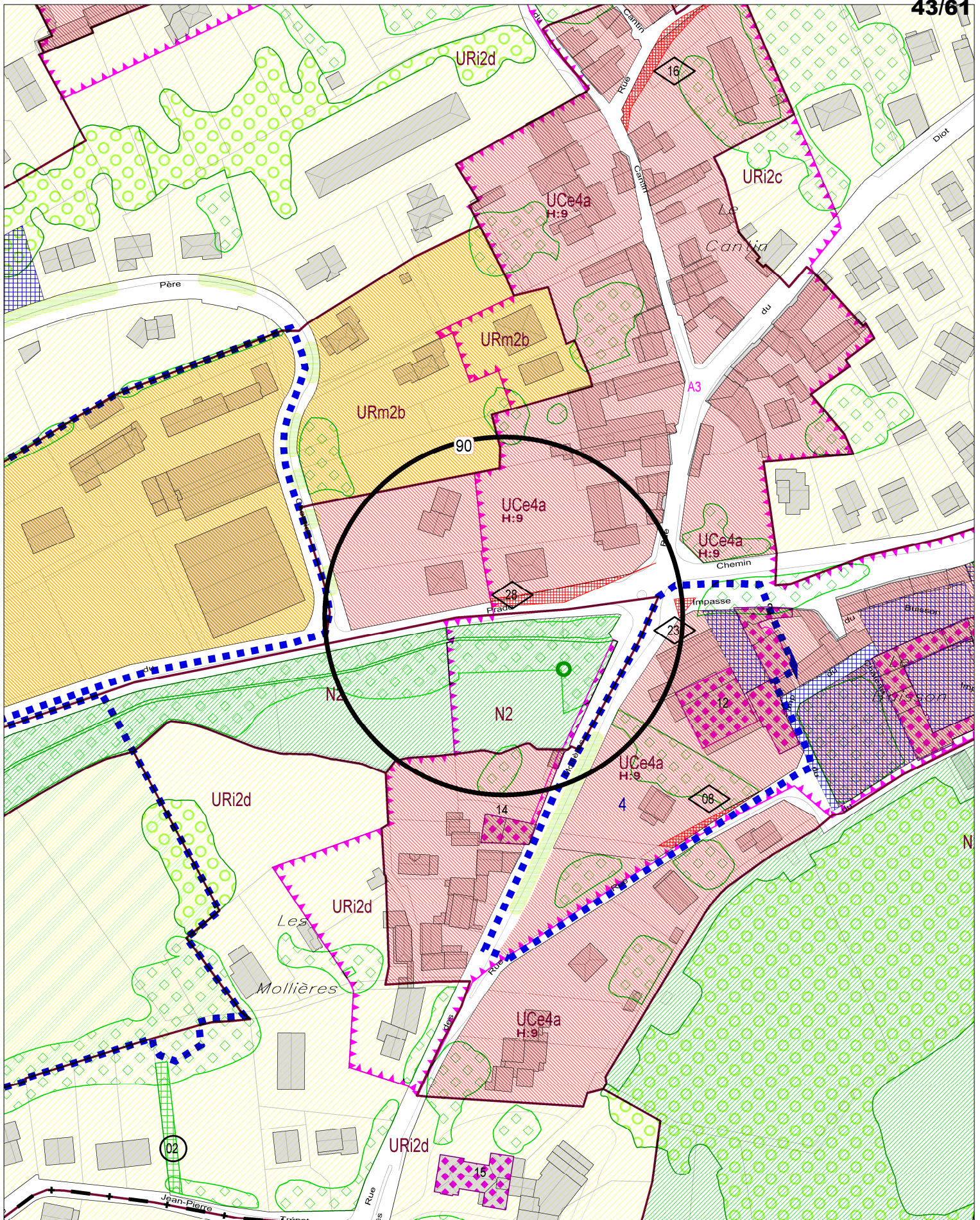
PLU-H OPPOSABLE

Commune de FONTAINES-SAINT-MARTIN

C.2.2 - Zonages et autres prescriptions

Point n° 90





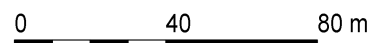
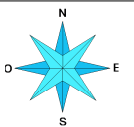
EVOLUTION DU PLU-H

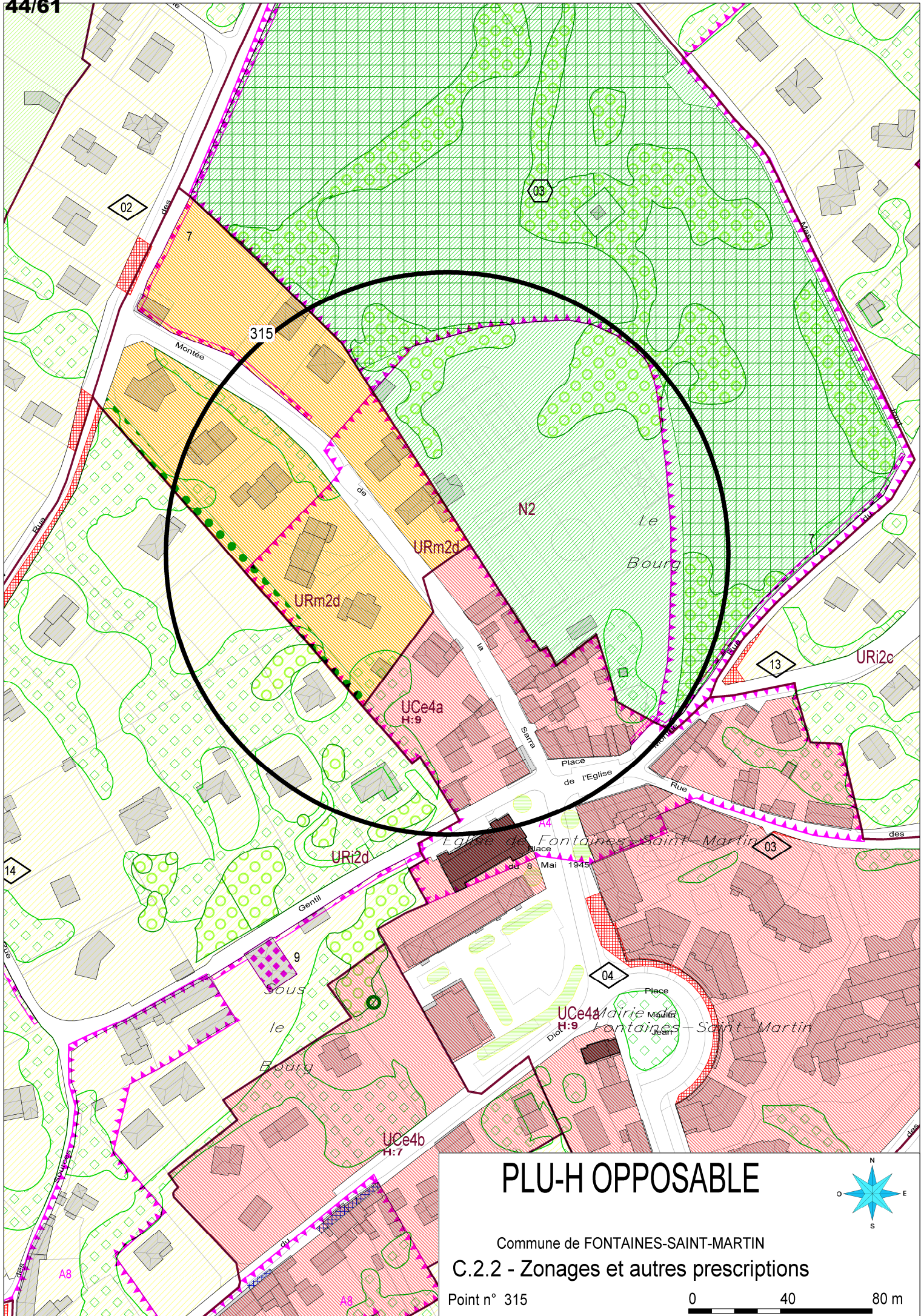
MODIFICATION N°3 - ENQUETE PUBLIQUE

Commune de FONTAINES-SAINT-MARTIN

C.2.2 - Zonages et autres prescriptions

Point n° 90





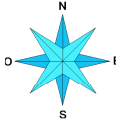
PLU-H OPPOSABLE

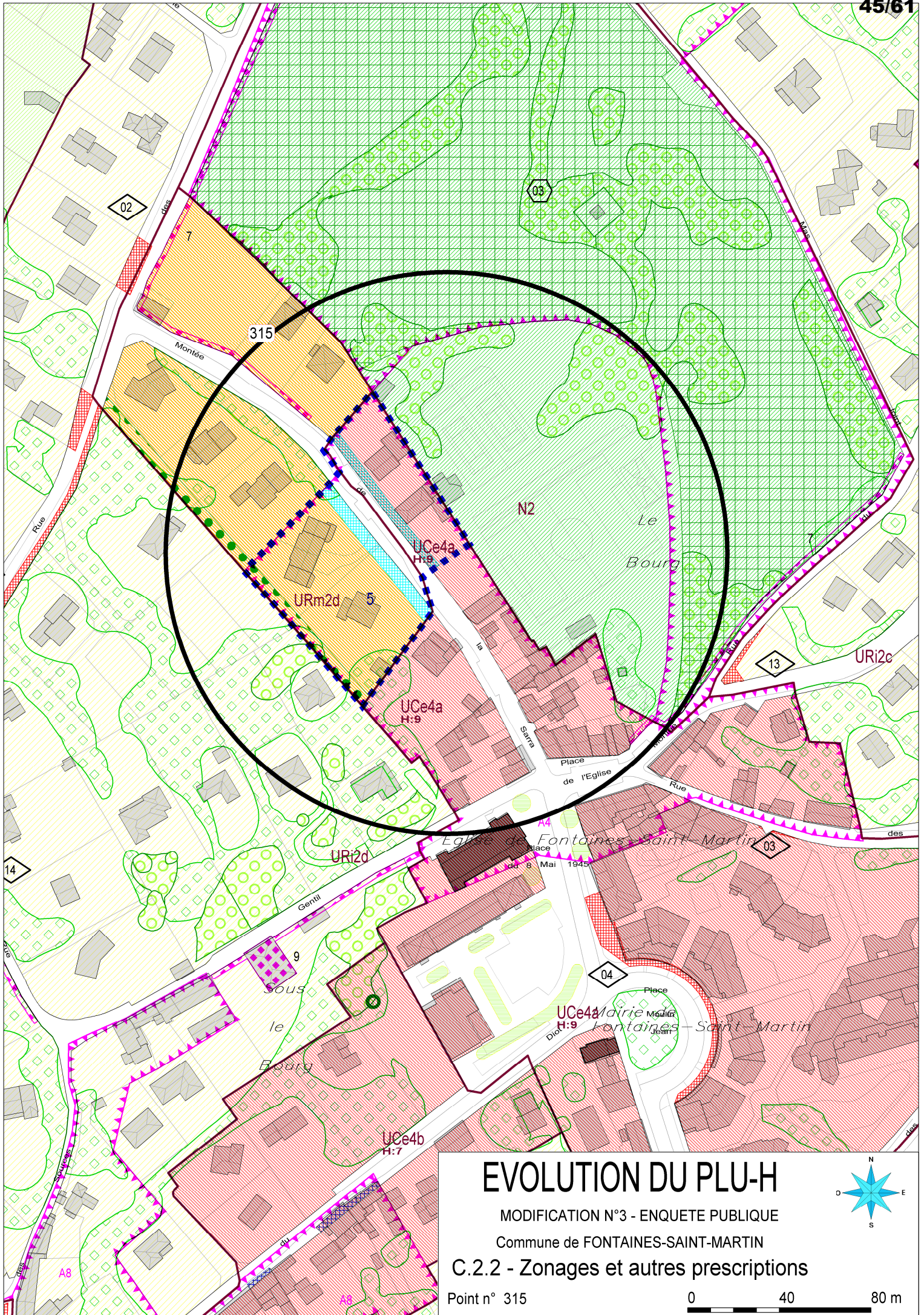
Commune de FONTAINES-SAINT-MARTIN

C.2.2 - Zonages et autres prescriptions

Point n° 315

0 40 80 m





EVOLUTION DU PLU-H

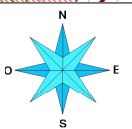
MODIFICATION N°3 - ENQUETE PUBLIQUE

Commune de FONTAINES-SAINT-MARTIN

C.2.2 - Zonages et autres prescriptions

Point n° 315

0 40 80 m



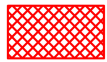
LEGENDE DES PLANS

C.2.8 Risques naturels et technologiques

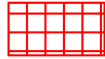
1/5000^e

LES PERIMETRES DE RISQUES

PRÉVENTIONS DES RISQUES TECHNOLOGIQUES



Périmètre de protection
ZPI



Périmètre de protection
ZPR



Périmètre de protection
ZPE



Périmètre de prévention
ZP



Périmètre de prévention
aux effets toxiques : ZPT

PRÉVENTIONS DES RISQUES DE MOUVEMENTS DE TERRAIN



Mouvements Terrain
Zone de prévention



Mouvements Terrain
Zone de vigilance

PRÉVENTIONS DES RISQUES D'INONDATION PAR DÉBORDEMENT DES COURS D'EAU



Cours d'eau non-domaniaux

non couverts par un PPRNI



Périmètre aléa fort



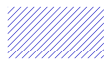
Périmètre aléa moyen
ou faible



Périmètre aléa quartier urbain dense

PRÉVENTIONS DES RISQUES D'INONDATION PAR RUISSELLEMENT

Périmètres de production



Prioritaire



Secondaire



Tertiaire

Axe d'écoulement



Prioritaire

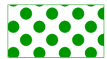


Artificiel

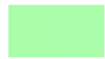


De vigilance

Périmètres d'écoulement et d'accumulation



Prioritaire



D'écoulement
secondaire



D'accumulation
secondaire



Commune



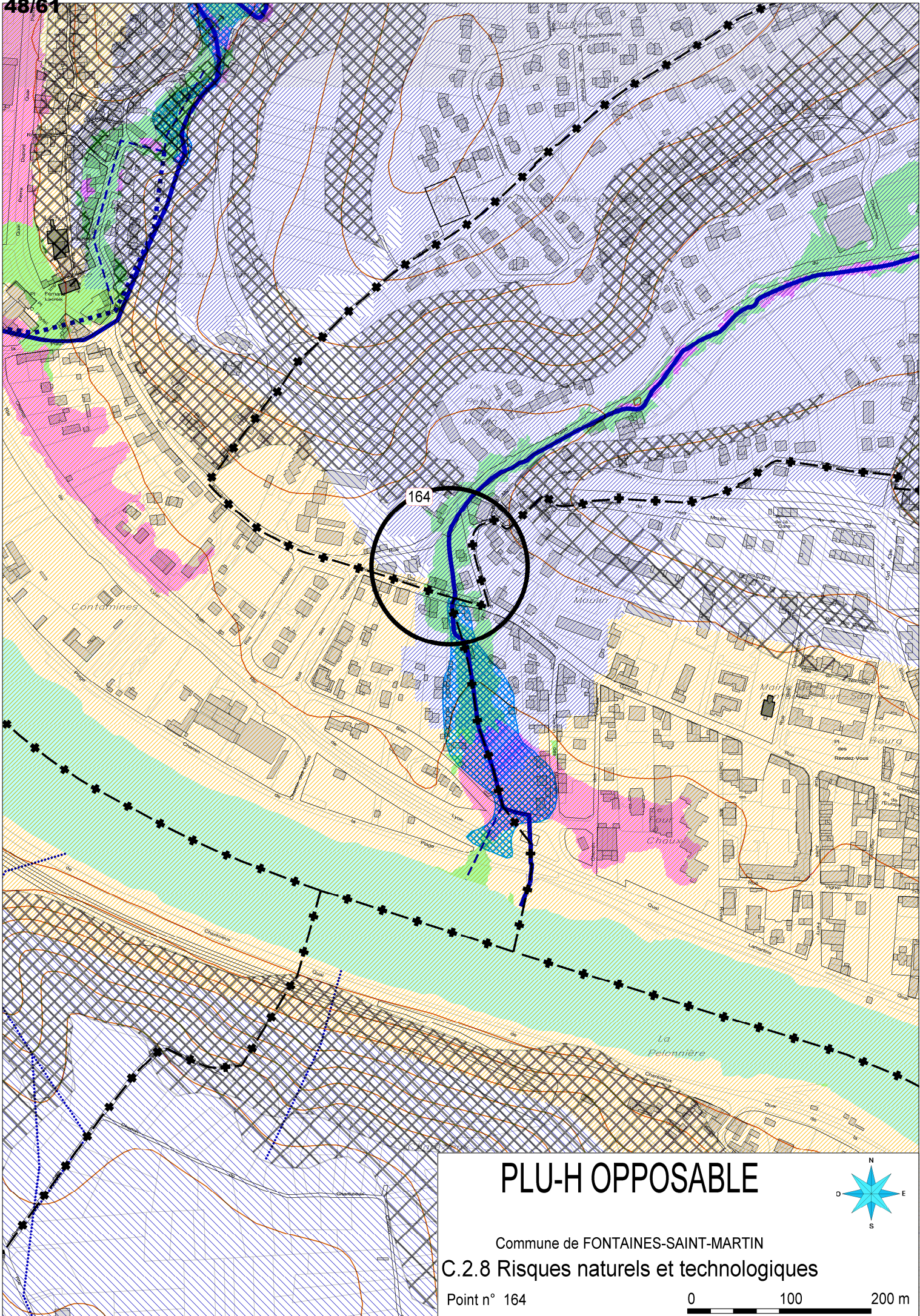
Arrondissement



Altitude courbe maitresse

AVERTISSEMENT :

Les risques d'inondation et technologiques peuvent également faire l'objet de périmètres de prévention des risques naturels d'inondation ou de périmètres de prévention des risques technologiques consultables dans les annexes au titre des servitudes d'utilité publique conformément à l'article R151-51 du code de l'urbanisme (dans le dossier d'agglomération pour les PPRNi et dossiers de commune pour les PPRT).



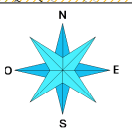
PLU-H OPPOSABLE

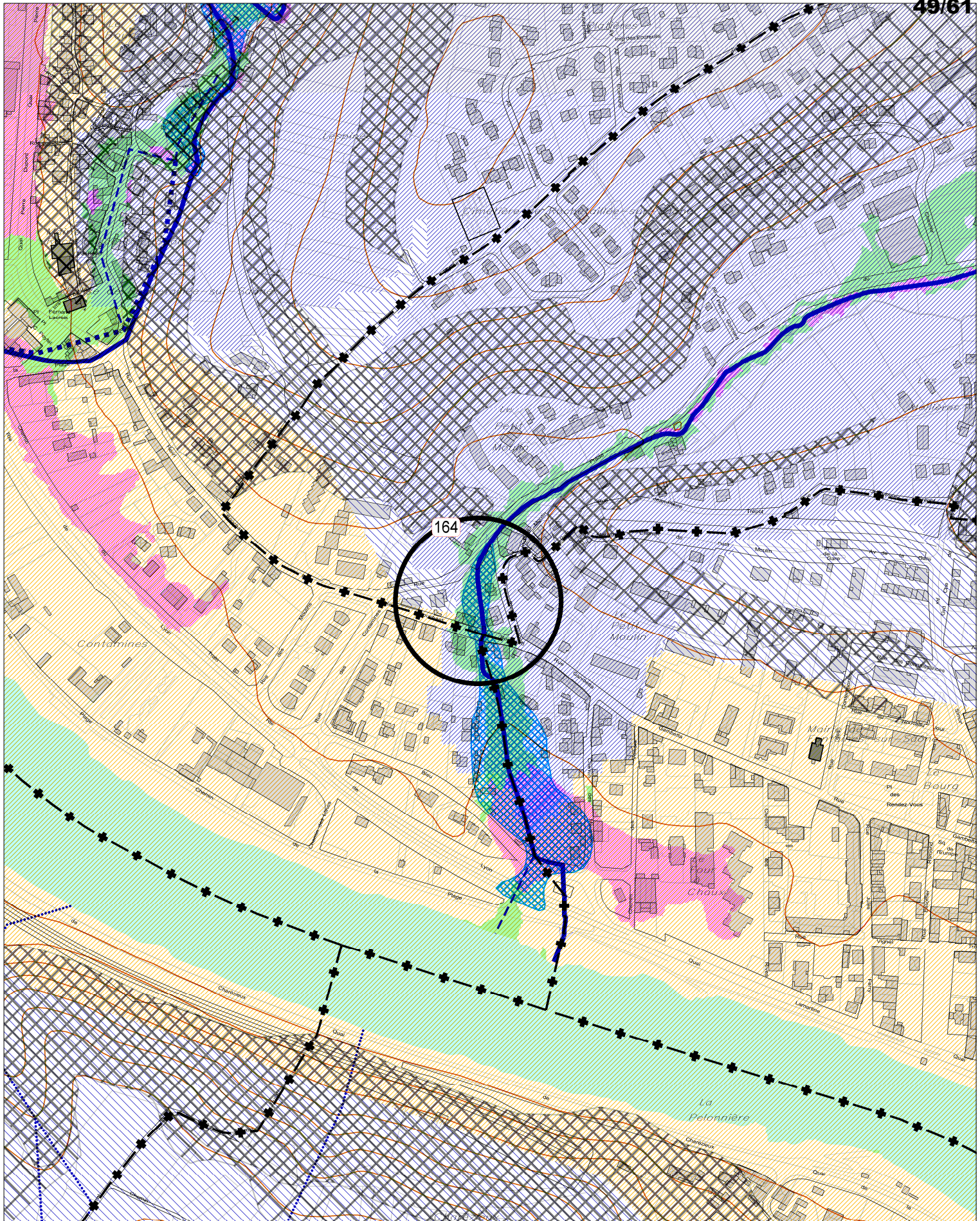
Commune de FONTAINES-SAINT-MARTIN

C.2.8 Risques naturels et technologiques

Point n° 164

0 100 200 m





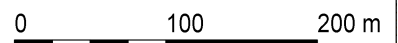
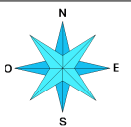
EVOLUTION DU PLU-H

MODIFICATION N°3 - ENQUETE PUBLIQUE

Commune de FONTAINES-SAINT-MARTIN

C.2.8 Risques naturels et technologiques

Point n° 164



**EMPLACEMENTS RESERVES AUX ESPACES VERTS OU NECESSAIRES AUX
CONTINUITES ECOLOGIQUES
Fontaines-Saint-Martin**

N°	Localisation	Affectation	Bénéficiaire
1	Chemin de la Ruelle	EQUIPEMENT SPORT ET LOISIRS	COMMUNE
3	Rue du Mas Joint	PARC PUBLIC	COMMUNE
5	Placette des Prolières	AIRE DE JEUX DE PLEIN AIR	COMMUNE

**EMPLACEMENTS RESERVES AUX ESPACES VERTS OU NECESSAIRES AUX
CONTINUITES ECOLOGIQUES
Fontaines-Saint-Martin**

N°	Localisation	Affectation	Bénéficiaire
3	Rue du Mas Joint	PARC PUBLIC	COMMUNE
5	Placette des Prolières	AIRE DE JEUX DE PLEIN AIR	COMMUNE

Point n°166

NEANT

**SECTEURS DE TAILLE ET DE CAPACITE D'ACCUEIL LIMITEES EN ZONE A et N
Fontaines-Saint-Martin**

Numéro de secteur	Localisation	Destination	Hauteur, Implantation, Densité	Raccordement aux réseaux publics et Conditions d'hygiène et de sécurité
N2s1	Chemin de la Ruelle	Seuls sont autorisés les constructions, travaux, ouvrages ou installations suivantes :	<u>Implantation</u> : se reporter au chapitre 2 du règlement de la zone N2.	<u>Raccordement aux réseaux publics existants</u> :
		- Équipements d'intérêt collectif et services publics : Centre Technique Municipal	<u>Densité</u> : le Coefficient d'Emprise au Sol est limité à 15 %.	Présence d'un réseau d'eau potable situé chemin de l'Épinette. Se reporter au chapitre 6 de la partie I du règlement.
		- Équipement sportif : terrain de pétanque et local associé	<u>Hauteur</u> : la hauteur de façade (cf. définition en partie I du règlement) des constructions est limitée à 8m.	Défense et lutte contre l'incendie : se reporter au chapitre 6 de la partie I du règlement.
		- L'aménagement d'aires de stationnement directement liées et nécessaires aux occupations autorisées		Pas de raccordement direct au réseau d'assainissement au droit de la parcelle : se reporter au chapitre 6 de la partie I du règlement.
				Présence de réseaux électriques chemin de l'Épinette.

Point n°166

SECTEURS DE MIXITE SOCIALE
Fontaines-Saint-Martin

Numéro de secteur	Nature du programme	Seuil d'exigibilité	Pourcentage minimal de la surface de plancher du programme affecté au logement aidé	Catégorie de logement aidé et ventilation de la surface de plancher affectée au logement aidé
1	Construction existante à destination d'habitat	Plus de 5 logements créés	25%	PLUS-PLAI-PLS conventionné Anah social ou très social
1	Construction neuve ou changement de destination	Entre 800 et 1200 m ² de surface de plancher	25%	PLUS-PLAI-PLS
1	Construction neuve ou changement de destination	Plus de 1200 m ² de surface de plancher	25%	PLUS-PLAI-PLS dont 30% maximum de PLAI dont 20% minimum de PLS

SECTEURS DE MIXITE SOCIALE
Fontaines-Saint-Martin

Numéro de secteur	Nature du programme	Seuil d'exigibilité	Pourcentage minimal de la surface de plancher du programme affecté au logement aidé	Catégorie de logement aidé et ventilation de la surface de plancher affectée au logement aidé
1	Construction existante à destination d'habitat	Plus de 5 logements créés	25%	PLUS-PLAI-PLS
1	Construction neuve ou changement de destination	Entre 800 et 1200 m ² de surface de plancher	25%	PLUS-PLAI-PLS dont minimum 30 % de PLAI
1	Construction neuve ou changement de destination	Plus de 1200 m ² de surface de plancher	30%	PLUS-PLAI-PLS dont minimum 30 % de PLAI

Point n°345

A6

Périmètre d'intérêt patrimonial

Hameau des Guettes

Identification

Localisation : Impasse des Guettes

Typologie : Tissu de hameaux

Valeur : Urbaine et historique



Caractéristiques à retenir

CONTEXTE :

rue des Prolières.

- Ce petit ensemble s'implante sur l'impasse des Guettes et se signale sur la rue des Prolières.

CARACTERISTIQUES :

- Cet ensemble, de petites dimensions, est constitué, très dense. Il représente une courte séquence. Trois corps de bâti l'annoncent avant le virage sur la rue des Prolières. Il est très enclavé au cœur d'un tissu d'habitat pavillonnaire contemporain.

- Le bâti est très imbriqué, et implanté en front de rue à l'ouest et en retrait derrière des cours closes à l'est. Cette différence est sans doute due à une orientation est-ouest préférentielle pour les habitations.

- Les volumes sont simples, même si les liens entre eux semblent chaotiques (retrait, décalage, ...). L'épannelage est relativement régulier. Les constructions comptent un étage, ponctuellement deux sur la rue des Prolières.

- L'architecture est de facture modeste. Les façades sont lisses et sans modénature. A noter cependant un travail sur les enduits qui marque les encadrements de baies et parfois la sous-toiture.

- Cet ensemble a un rôle de repère important car il comprend les seuls bâtiments bâtis en front de rue de la



A6

Périmètre d'intérêt patrimonial

Hameau des Guettes

Identification

Localisation : Impasse des Guettes

Typologie : Tissu de hameaux

Valeur : Urbaine et historique



Caractéristiques à retenir

CONTEXTE :

- Ce petit ensemble d'origine rural s'implante sur l'impasse des Guettes et se signale sur la rue des Prolières.

CARACTERISTIQUES :

- Cet ensemble se concentre de façon relativement dense autour de plusieurs groupements d'habitation, implantés perpendiculairement à la rue des Prolières et qui s'étendent dans la profondeur du tissu, au contact de terrains naturels à l'arrière.

Ce tissu historique, aujourd'hui entouré par de l'habitat pavillonnaire, se démarque dans le paysage urbain par sa concentration en un tissu semi-continu, implanté en front de rue, contrastant avec les habitations qui se développent désormais en milieu de parcelle aux alentours.

Trois corps de bâti l'annoncent avant le virage sur la rue des Prolières. L'impasse des Guettes dessert les deux groupements les plus à l'ouest et se poursuit en montant jusqu'au chemin de la ruelle, par un cheminement piéton bucolique. Les deux autres groupements les plus à l'est sont également reliés entre eux par une impasse privée, non nommée, qui s'étend aussi dans la profondeur mais aboutit par un passage étroit entre deux murs en pisé, sur une porte close. Enfin les bâtiments les plus à l'est sont desservis par le chemin des Fontaines.

Deux autres groupements se développent en second plan au sud de l'impasse, regroupant plusieurs parties bâties, qui se succèdent dans la longueur, suivant la courbe de l'impasse sur la partie ouest.

- Le bâti est très imbriqué, et implanté en front de rue à l'ouest tandis que sur la rive est de l'impasse ils sont implantés en retrait derrière des cours closes. Cette différence est sans doute due à une orientation est-ouest préférentielle pour les habitations, ménageant ainsi un maximum d'ensoleillement.

- Les cours constituent un élément caractéristique de cet enchevêtrement historique à vocation agricole et participent activement au paysage du hameau. Elles sont ainsi une caractéristique forte de l'identité du tissu, qu'il importe de maintenir.

- Les volumes sont simples, même s'ils résultent parfois d'imbrications complexes, liées au caractère historique (retrait, décalage, ...). L'épannelage est relativement régulier. Les constructions comptent un étage, ponctuellement deux sur la rue des Prolières. Cette même rue est marquée par un principe de mur de terrasse avec un espace végétalisé qui prolongent les maisons à l'est, apportant ainsi aération et respiration sur l'espace public.

- L'architecture est de facture modeste, parfois fonctionnelle témoignant du caractère rural du hameau. Les façades sont lisses et sans modénature. A noter cependant un travail



Point n°169

A6

Périmètre d'intérêt patrimonial

Hameau des Guettes

sur les enduits qui marque les encadrements de baies et parfois la sous-toiture.

Ces groupements bâtis sont prolongés au sud par des terrains non bâtis, qui se développent dans la pente. Historiquement, le hameau était clos de mur à l'ouest et l'on en voit encore partiellement les traces aujourd'hui avec la permanence de certains murs de clôture. Les terrains en lanière prolongent ainsi le hameau au sud sont donc des espaces vivriers historiques qui font entièrement partie du hameau et clôturaient l'impasse au sud. Ils confortent ainsi la vocation agricole de ce tissu.

- Cet ensemble a un rôle de repère important car il comprend les seuls bâtiments bâtis en front de rue de la rue des Prolières et constitue ainsi un marqueur du paysage urbain.



Point n°169

Périmètre d'intérêt patrimonial

Hameau des Guettes

Prescriptions

- **Prendre en compte l'identité et la cohérence du secteur en s'appuyant sur les caractéristiques décrites auparavant :**

- En cas de réhabilitation :

Les éléments de modénature à caractère patrimonial sont conservés et mis en valeur.

Les matériaux (couverture, menuiserie, enduits...) sont adaptés aux caractéristiques patrimoniales du bâtiment.

Les enduits sont adaptés dans leurs teintes et finitions au caractère patrimonial de l'immeuble.

L'intervention sur une façade est traitée de façon homogène sur l'ensemble du bâtiment (menuiserie, garde-corps, occultations...).

Il convient de préserver les principes d'occultation en adéquation avec les caractéristiques patrimoniales du bâtiments (exemples : persiennes, volets bois, volets métalliques...) et le mobilier qui les accompagne (exemples : lambrequins, garde-corps ouvragés ...). Les volets roulants sont parfaitement intégrés et leur coffre n'est pas saillant par rapport au nu de la façade et est masqué par un dispositif de type lambrequin. Cependant, une réinterprétation contemporaine des dispositifs d'occultation traditionnels peut être envisagée.

- En cas de constructions neuves :

L'opération de constructions neuves respecte le paysage urbain à travers la prise en compte des principales caractéristiques décrites, tout en permettant une écriture contemporaine valorisant le caractère patrimonial de l'ensemble.

Sur les volumes principaux, seules les toitures à deux pans sont autorisées, en évitant la présence de pignon sur rue. Sur les volumes annexes, d'autres types de toiture sont admis. Toutefois, une attention particulière est portée à la typologie mise en oeuvre et aux matériaux employés afin de trouver une cohérence avec le tissu environnant.

Seul le volume-enveloppe de toiture et couronnement (VETC) bas est admis.

Le rythme des façades des constructions s'appuie ou réinterprète la trame du parcellaire historique, caractéristique très prégnante dans le paysage urbain, à travers un travail de modénature ou de volumétrie générale du bâti.

- **Organiser les extensions et constructions annexes de manière à ne pas dénaturer la cohérence d'ensemble**

Les extensions prennent en compte les caractéristiques patrimoniales du bâtiment. Elles sont en cohérence avec l'identité de la rue et s'implantent de manière à en limiter l'impact sur le paysage urbain.

Par leurs implantations et volumétries, elles garantissent la lecture du volume initial de la construction existante.

Les surélévations font l'objet d'une attention d'insertion, notamment en termes d'impact paysager.

- **Préserver la qualité paysagère :**

Mettre en valeur les caractéristiques végétales.

Les murs anciens de qualité (en pierre, galets ou pisé) et les clôtures anciennes à caractère patrimonial (en béton moulé à décor, en ferronnerie) sont conservés. Tout nouveau mur ou nouvelle clôture participe à la cohérence de l'ensemble.

Périmètre d'intérêt patrimonial

Hameau des Guettes

Prescriptions

- **Prendre en compte l'identité et la cohérence du secteur en s'appuyant sur les caractéristiques décrites auparavant :**

- En cas de réhabilitation :

Les éléments de modénature à caractère patrimonial sont conservés et mis en valeur.

Les matériaux (couverture, menuiserie, enduits...) sont adaptés aux caractéristiques patrimoniales du bâtiment.

Les enduits sont adaptés dans leurs teintes et finitions au caractère patrimonial de l'immeuble.

L'intervention sur une façade est traitée de façon homogène sur l'ensemble du bâtiment (menuiserie, garde-corps, occultations...).

Il convient de préserver les principes d'occultation en adéquation avec les caractéristiques patrimoniales du bâtiments (exemples : persiennes, volets bois, volets métalliques...) et le mobilier qui les accompagne (exemples : lambrequins, garde-corps ouvragés ...). Les volets roulants sont parfaitement intégrés et leur coffre n'est pas saillant par rapport au nu de la façade et est masqué par un dispositif de type lambrequin. Cependant, une réinterprétation contemporaine des dispositifs d'occultation traditionnels peut être envisagée

- En cas de constructions neuves :

L'opération de constructions neuves respecte le paysage urbain à travers la prise en compte des principales caractéristiques décrites, tout en permettant une écriture contemporaine valorisant le caractère patrimonial de l'ensemble.

Sur les volumes principaux, seules les toitures à deux pans sont autorisées, en évitant la présence de pignon sur rue. Sur les volumes annexes, d'autres types de toiture sont admis. Toutefois, une attention particulière est portée à la typologie mise en oeuvre et aux matériaux employés afin de trouver une cohérence avec le tissu environnant.

Seul le volume-enveloppe de toiture et couronnement (VETC) bas est admis.

Le rythme des façades des constructions s'appuie ou réinterprète la trame du parcellaire historique, caractéristique très prégnante dans le paysage urbain, à travers un travail de modénature ou de volumétrie générale du bâti.

L'organisation du bâti autour de système de cour est conservée et à réinterpréter. Le principe de cour est

préservé et seules les constructions légères et de faibles dimensions (type abri de jardin) sont autorisées.

- **Organiser les extensions et constructions annexes de manière à ne pas dénaturer la cohérence d'ensemble**

Les extensions prennent en compte les caractéristiques patrimoniales du bâtiment. Elles sont en cohérence avec l'identité de la rue et s'implantent de manière à en limiter l'impact sur le paysage urbain.

Par leurs implantations et volumétries, elles garantissent la lecture du volume initial de la construction existante.

Les surélévations font l'objet d'une attention d'insertion, notamment en termes d'impact paysager.

- **Préserver la qualité paysagère :**

Mettre en valeur les caractéristiques végétales en préservant les jardins historiques situés à l'arrière des bâtis.

Les murs anciens de qualité (en pierre, galets ou pisé) et les clôtures anciennes à caractère patrimonial (en béton moulé à décor, en ferronnerie) sont conservés. Tout nouveau mur ou nouvelle clôture participe à la cohérence de l'ensemble.

Préserver les vues sur le vallon.

