



PLU de Fontaine

Présentation du projet communal



Réunion publique – 20 juin 2023



Objet de la réunion

- Rappel du contexte législatif et réglementaire
- Démarche PLU : procédure et concertation
- Rappel des orientations du PADD
- Perspectives de développement et besoins fonciers
- Traduction réglementaire et opérationnelle
- Temps d'échanges

Qu'est-ce qu'un Plan Local d'Urbanisme ?

Qu'est-ce qu'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) ?

■ Un PLU :

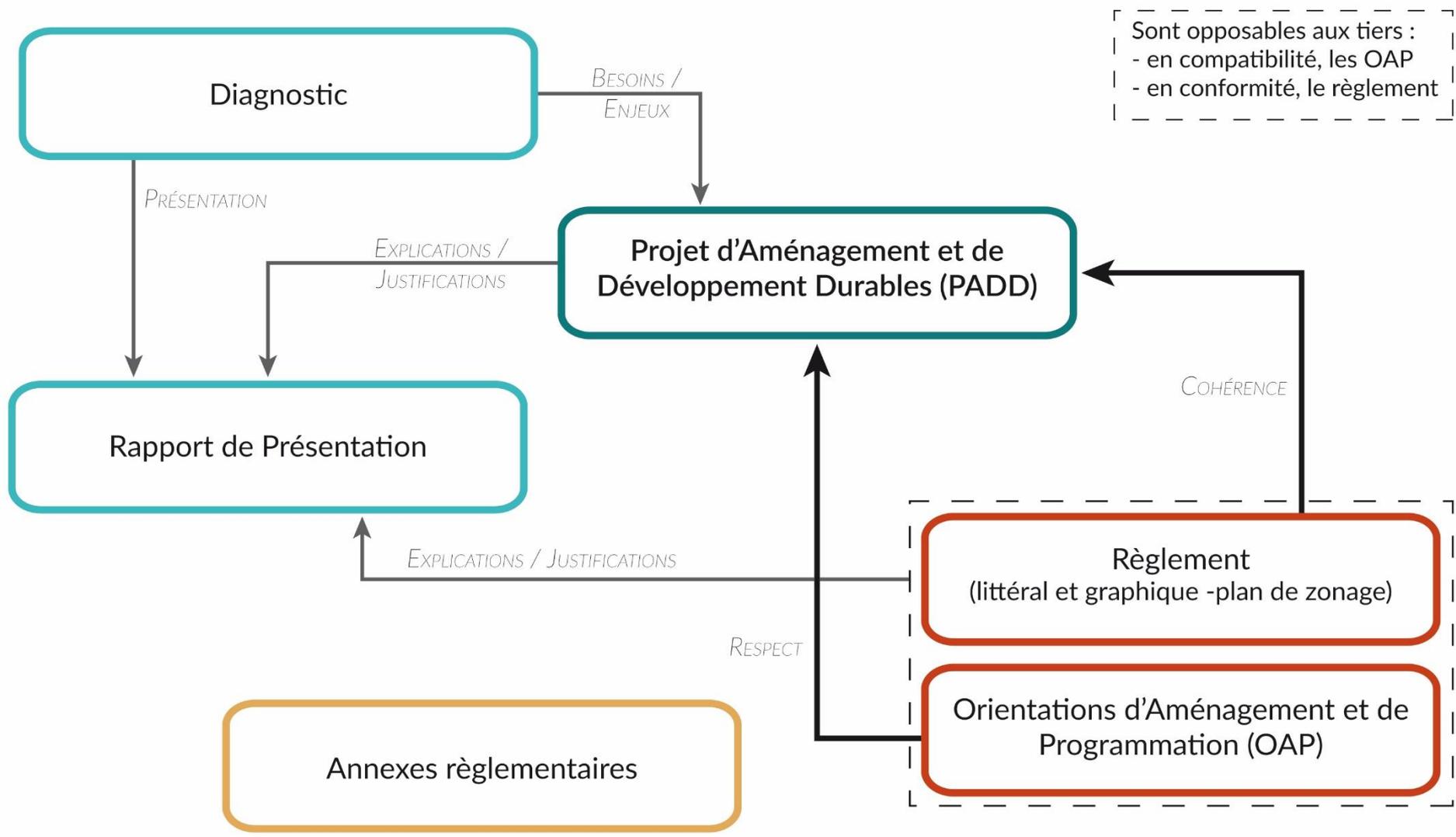
- c'est un **document stratégique et réglementaire** qui expose les grandes orientations d'aménagement d'une commune sur le long terme
- exprime le développement souhaité du territoire
- dessine le village de demain **dans l'intérêt général**
- s'impose à tous et couvre l'ensemble du territoire communal
- sert de **référence obligatoire à l'instruction** des demandes d'occupation et d'utilisation du sol, à l'exemple des permis de construire et des déclarations préalables

■ Un PLU n'est pas la somme des intérêts particuliers

Objectifs d'un PLU – L.101-1 et L.101-2 du code de l'urbanisme

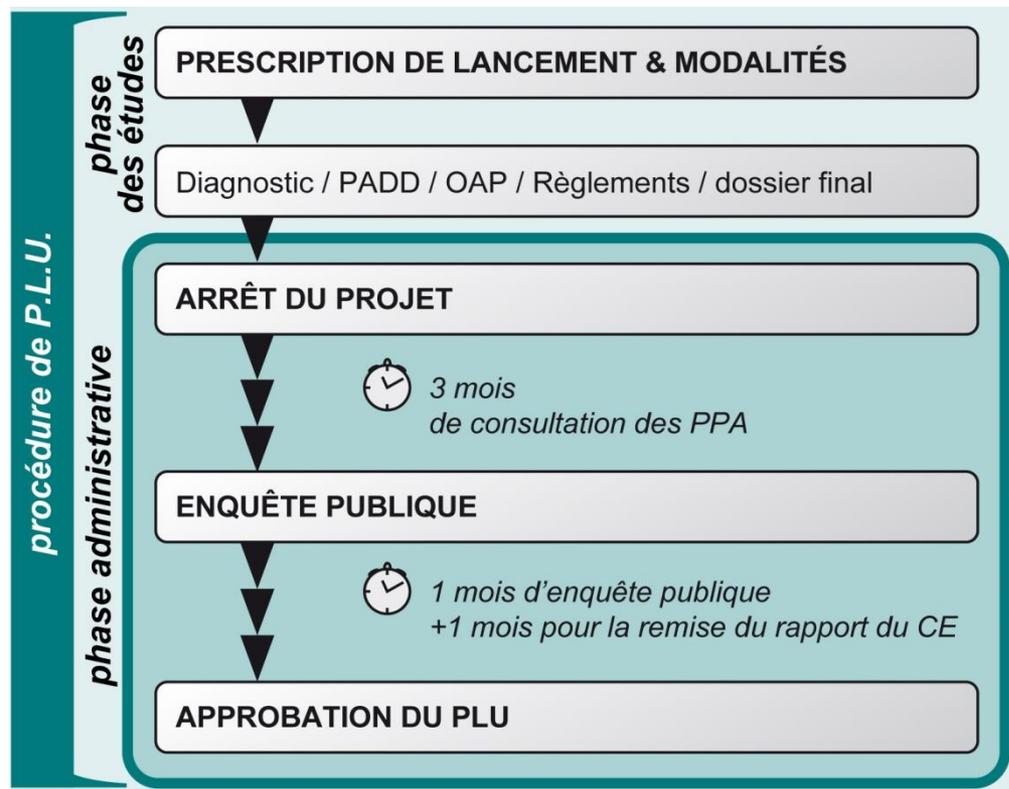
- Un PLU doit répondre aux objectifs généraux tels que :
 - Prévoir et répondre aux besoins en matière d'habitat, d'activités économiques, de déplacements, de loisirs
 - Préserver les espaces agricoles, naturels et forestiers, la qualité des paysages
 - Réduire la consommation foncière
 - Réduire les motifs de déplacements
 - Préserver et reconquérir la biodiversité
 - Lutter contre l'artificialisation des sols, avec un objectif d'absence d'artificialisation nette à terme
 - Lutter contre le changement climatique
 - ...

Les pièces constitutives d'un Plan Local d'Urbanisme



La procédure de révision générale d'un POS en PLU

Procédure et concertation



- Concertation – pendant le temps des études
- Modalités définies par le conseil municipal
 - Registre en mairie
 - Réunions publiques
 - Communications dans le bulletin municipal
 - Mise à disposition d'éléments d'études
 - Articles dans la presse locale

Les orientations générales du PADD

Un projet décliné en 6 axes

1. Assurer un développement raisonné du village
2. Préserver la qualité du cadre de vie de Fontaine
3. Maintenir la dynamique économique et l'offre d'équipements et de services
4. Promouvoir un développement responsable pour préserver les richesses agricoles, naturelles et forestières de la commune
5. Concevoir les déplacements comme vecteurs de durabilité du projet
6. Intégrer la problématique des risques et des servitudes au projet de territoire



AUTB 01/2023
Fond : orthophotographie Grand Belfort 2021, cadastre DGI 2021

Commune de FONTAINE
Projet d'aménagement et de développement durables

- 1/ PRÉSERVER LA QUALITÉ DU CADRE DE VIE**
 - Préserver le centre ancien du village
 - Bandes boisées façonnant le paysage
 - Axes paysagers
 - Site classé : Tilleul dit de Turenne

- 2/ PÉRENNISER LE DYNAMISME ÉCONOMIQUE**
 - Site de l'Aéroparc
 - Exploitations agricoles

- 3/ PROPOSER UN DÉVELOPPEMENT DURABLE DU VILLAGE**
 - Circulation à apaiser
 - Voies douces à créer
 - Projet de création de parking en limite du centre
 - Projet de développement d'un espace public en lien avec le regroupement scolaire

- 4/ PRÉSERVER LES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS, SOURCES DE RICHESSES ET DE RISQUES**
 - Espaces agricoles
 - Espaces naturels
 - Espaces forestiers et bandes boisées
 - Zones humides
 - Zone impactée par le PPRI du Bassin de la Bourbeuse
 - Corridors écologiques : trame verte et bleue

Perspectives de développement et besoins fonciers

Définition du projet

- Horizon du projet 2037 (soit projection à 15 ans) : +0,55% / an
- Accueil d'environ 70 habitants supplémentaires
- Besoins en logements : + 36 logements
 - Dont 10% du besoin créé dans le bâti existant
 - Répartition de la typologie : 65% individuel – 35% individuel groupé ou petit collectif
- Besoins fonciers : 2,0 ha
- Densité projetée : environ 16,5 logements à l'hectare

Traduction réglementaire et opérationnelle

Traduction au sein du zonage – les 4 grandes zones

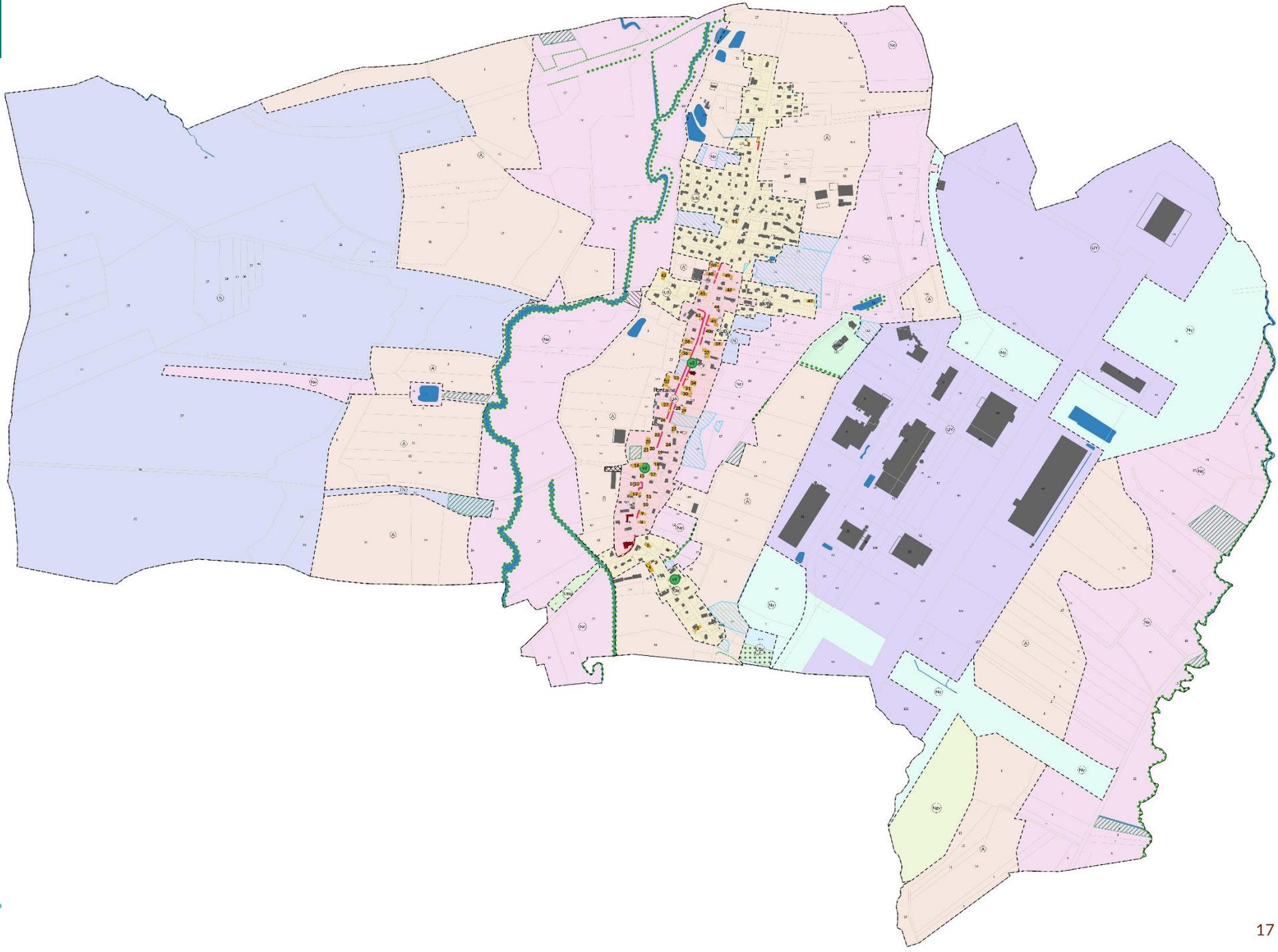
- Les zones urbaines
 - **UA**, zone mixte à vocation principale d’habitat, regroupe la majeure partie des constructions anciennes
 - **UB**, zone mixte à vocation principale d’habitat, correspond au tissu urbain plus récent
 - **UBc**, secteur correspondant au cimetière
 - **UBe**, secteur à vocation d’équipements
 - **UBs**, affecté à la station d’épuration
 - **UY** : zone à vocation d’activités des secteurs secondaires et tertiaires

- La zone agricole, **A**

- La zone naturelle et forestière, **N**, comprenant des secteurs :
 - **Ne**, de protection plus stricte (milieux humides, inondables, etc.)
 - **Ny**, parties non constructibles de l’Aéroparc
 - **Ngv**, aire de grand passage des gens du voyage

Traduction au sein du zonage – les différentes trames

- **Préservation de l'environnement**
 - Protection d'éléments boisés (haies, bosquets) soit au titre du paysage soit au titre des continuités écologiques
 - Protection des zones humides identifiées
 - Prise en compte de l'autorisation environnementale du site de l'Aéroparc
- **Protection du patrimoine bâti et des murs clôtures**
- **Prise en compte du risque**
 - Instabilité du sol (anciennes décharges)
- **Report des périmètres d'OAP**
 - Extension en secteur UB
 - Site de l'Aéroparc (UY, Ny et Ngv)
- **Aménagement opérationnel**
 - 1 Emplacement Réservé (ER) pour la création d'un parking proche de l'église



Les grands principes des dispositions réglementaires

■ La préservation du patrimoine:

- Les éléments du patrimoine identifiés à Fontaine visent à préserver et valoriser l'image du village.
- Cette règle impose une attention aux éléments patrimoniaux identifiés lors des rénovations ou transformations des bâtiments.



Les grands principes des dispositions réglementaires

- Les différents éléments de patrimoine identifiés :
 - Les arbres remarquables (points verts)
 - Les bâtiments caractéristiques du village (en jaune)
 - Les bâtiments remarquables (en rouge)
 - Les murets (traits oranges)



Les grands principes des dispositions réglementaires

- La préservation du patrimoine :
- Les bâtiments caractéristiques du village (en jaune sur la carte) pour lesquels certains éléments à préserver sont identifiés (si ils sont présents) : et par exemple



Les façades à ossature bois



Les chaînages d'angle



Les volets battants

Les grands principes des dispositions réglementaires

- La préservation du patrimoine :
- Les trois bâtiments remarquables du village (en rouge sur la carte) pour lesquels un ensemble de prescriptions est relevé :



Préservation des volumes, de la toiture, de la façade, etc.

Les grands principes des dispositions réglementaires

- La préservation du patrimoine :
- Les murets en pierre (tirets oranges sur la carte), caractéristiques de la rue principale du village



Préservation des hauteurs, entretien, réhabilitation, ...

Les principes du règlement

Où puis-je construire ? Et pour quels usages ?



Comment je m'y raccorde ?



Comment prendre en compte mon environnement ?



Les grands principes des dispositions réglementaires

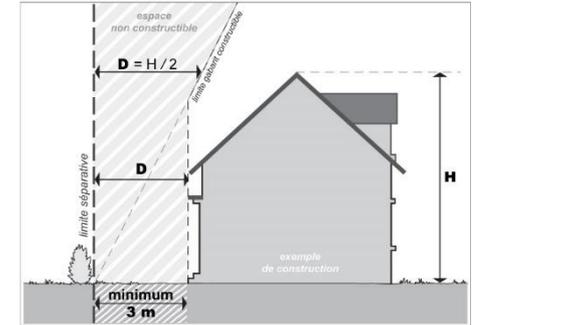
▪ En secteur UA

- Mixité des fonctions + possibilité d'évolution pour les exploitations agricoles existantes
- Implantation :
 - Bande de 40 m le long de RD 11 :
 - Faîtage perpendiculaire
 - Bord de la façade implanté dans une bande entre l'alignement de la RD et 7 m
 - Annexes : recul 4 m min.
 - Autres voies : recul 3 m min, sauf accès au garage face voie, 5 m min et piscines 4 m min.
 - Implantation jusqu'en limite, sauf pour les piscines, à au moins 2 m
- Hauteur : 4 niveaux dont deux niveaux formés de combles (R+1+2C)
 - Annexes : H max 4 m à l'égout et 7 m au faîtage
- Aspect extérieur :
 - Toitures : 2 pans, pente 45-50°
 - Tuiles, couleur terre cuite, rouge à rouge foncé
 - Couleur des façades selon le nuancier
 - Harmonie des constructions
- CBS : 0,3 dont au moins 0,2 d'espaces de pleine terre

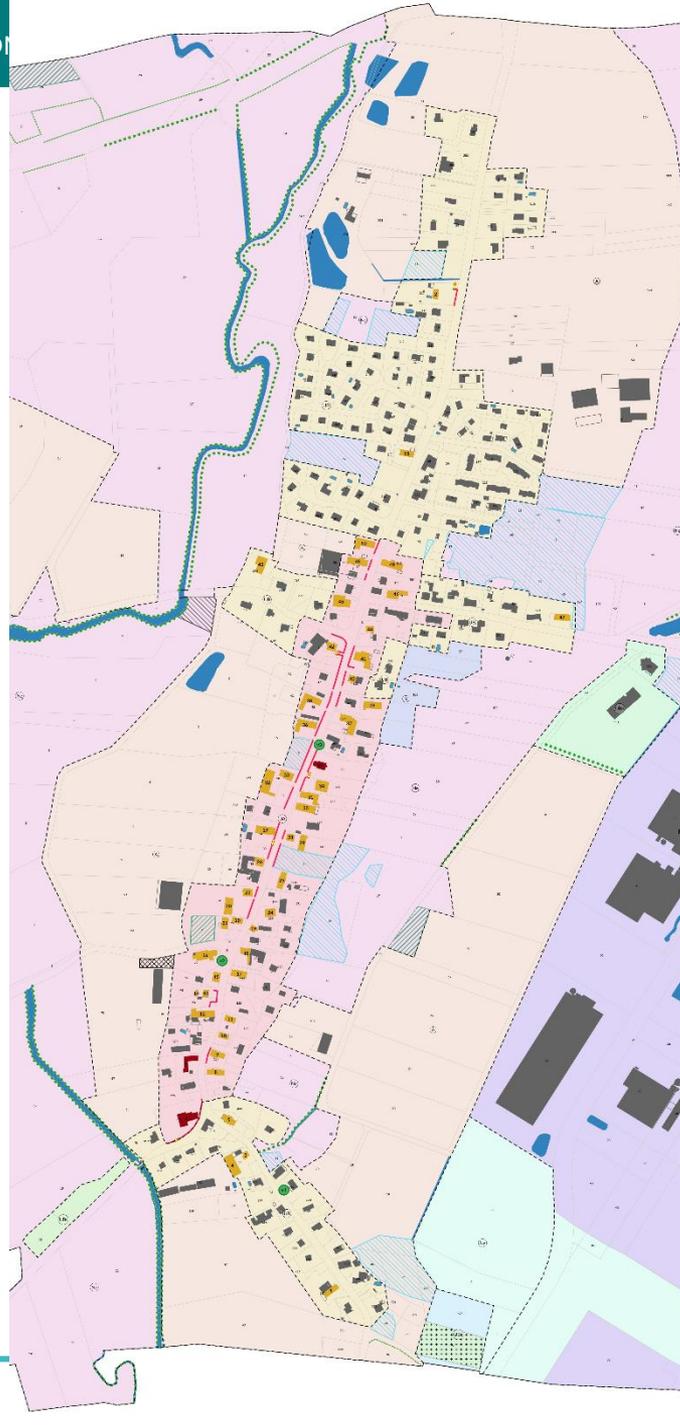
Les grands principes des dispositions réglementaires

■ En secteur UB

- Mixité des fonctions : accueil d'activités compatibles avec l'habitat (seuil 300 m² de SP) sauf en UBe
- Implantation :
 - RD : recul de 4 m / autres voies : recul 3 m
 - Accès au garage : recul 5 m, piscine recul 4 m
 - Par rapport aux limites :
 - H/2 min. 3 m ou en limite pour maisons mitoyennes ou présence d'une construction sur le fonds voisin
 - Dans une bande de 3 m par rapport à la limite : constructions annexes admises (H 2,50 m, surface 20 m²)
- Hauteur : R+1+C (non règlementée en UBe et UBs)
 - Annexes : H max 4 m à l'égout et 7 m au faîtage
- Aspect extérieur, en respectant les constructions existantes :
 - Toitures : encourager les nouvelles formes d'habitat tous types de toitures autorisées à condition de former un ensemble harmonieux, de comporter plusieurs volumes, etc.
 - Si toiture traditionnelle : tons rouges, brun ou anthracite
 - Annexes : 2 pans, 1 pan ou toit plat
 - Couleur des façades selon le nuancier
- CBS : 0,4 dont au moins 0,2 d'espaces de pleine terre (UBc et UBs non concernés)



- Le zonage du village



Les grands principes des dispositions réglementaires

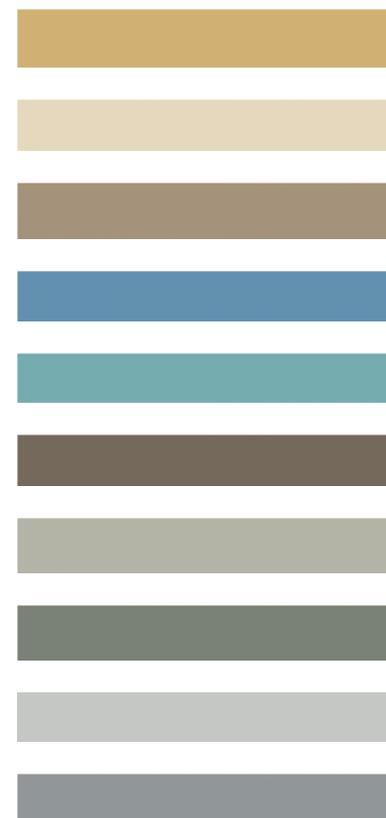
■ En secteur UY

- Règlement similaire à celui du POS pour rester cohérent avec les bâtiments déjà implantés
- Alignement des bâtiments sur une ligne d'implantation le long de l'axe principal
- Emprise au sol limitée à 50%
- Hauteur 20 m et respect de la cote NGF 385
- Couleur : 2 teintes principales avec gris et une gamme de RAL définie
- Des obligations de plantations et de végétalisation

- En cohérence :
 - avec le règlement du PLU de Fossemaigne
 - avec les prescriptions de l'autorisation environnementale de 2020

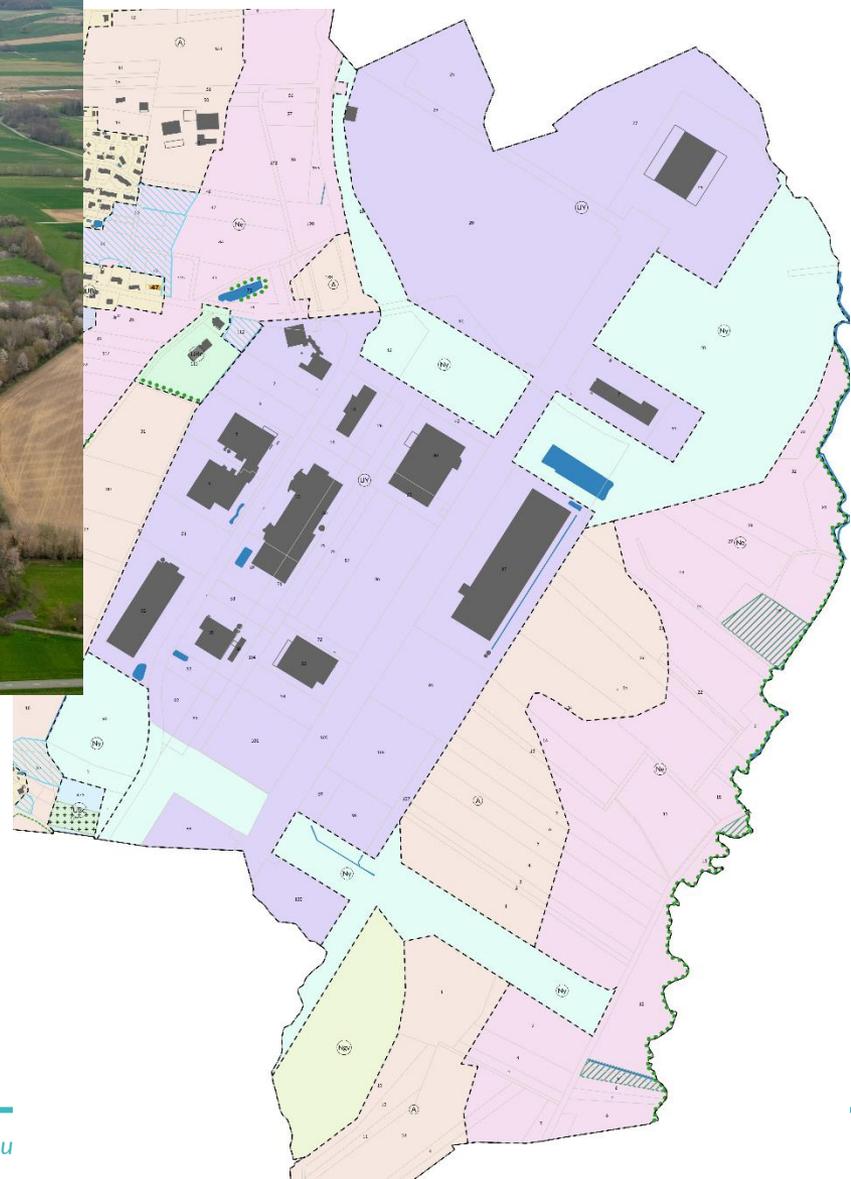
- Secteur Ny et Ngv dans l'emprise de l'Aéroparc
 - Ny : notamment pour les clôtures permettant le passage de la petite faune

Les teintes RAL





Photographie Aérovue



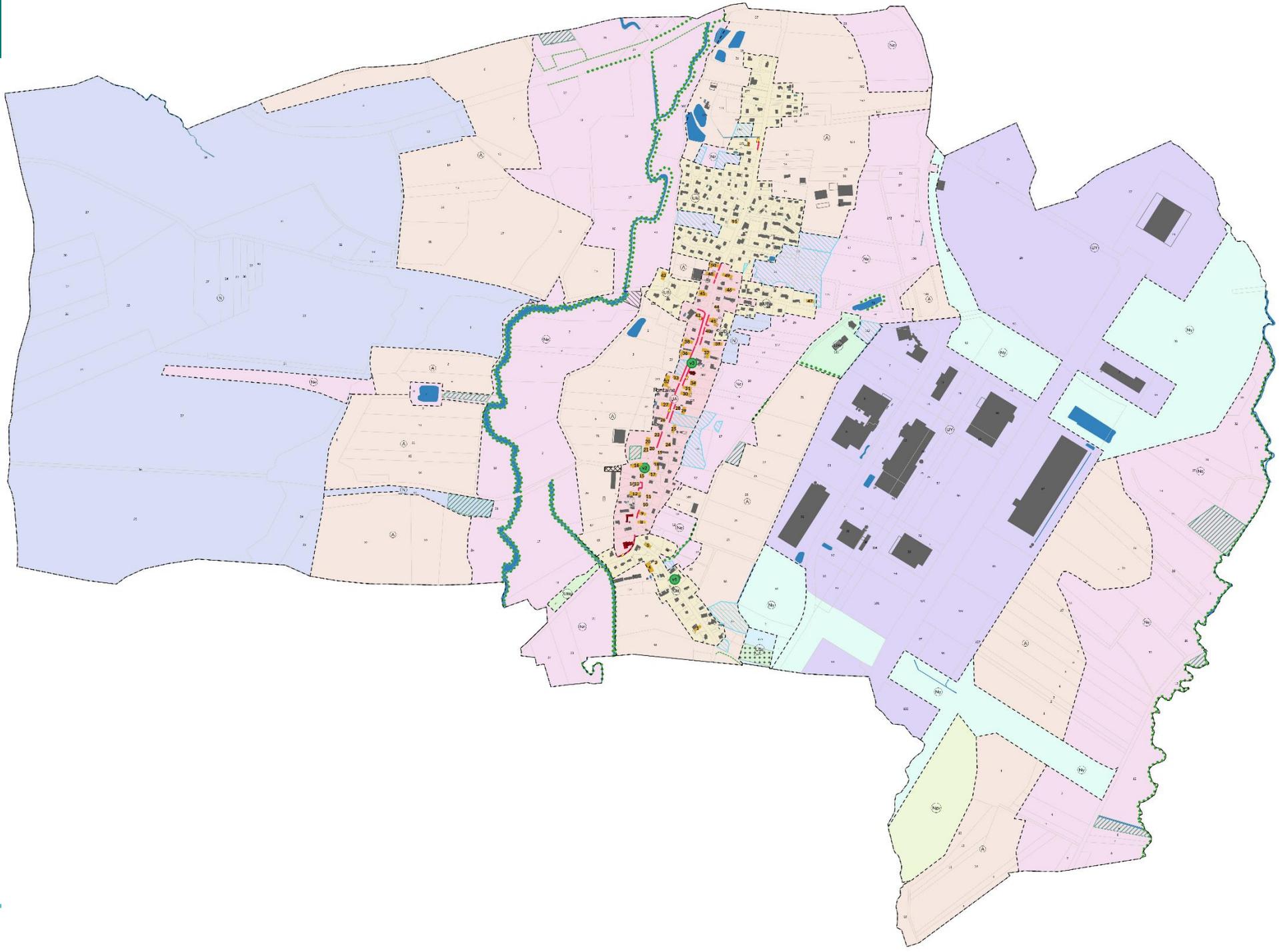
Les grands principes des dispositions réglementaires

■ En zone A

- Exploitation forestière et agricole autorisées
- Possibilité de diversifier l'activité agricole (locaux de vente directe)
- Des reculs plus importants :
 - par rapport aux voies départementales
 - par rapport aux limites de zone urbaine
- Hauteur : 12 m, sauf pour logement de l'exploitant et locaux de vente (R+1+C)
- Aspect extérieur, en respectant les constructions existantes :
 - Toitures : tons rouges, deux pans, 15°
 - Façade : aspect soigné
 - *Logement et locaux de vente : même règles qu'en UB*

■ En zone N, et secteur Ne

- Aucune construction autorisée
- En secteur Ne, protection renforcée pour des raisons environnementales (pas d'affouillement et d'exhaussement de sol)



D'autres éléments portés par le règlement

▪ Les clôtures :

- **En UA**, sur rue, mur obligatoire d'au moins 0,60 m de hauteur, possibilités de mettre des éléments à claire voie, avec H max pour l'ensemble : 1,50 m (mur seul, H max 1,20 m)
- **En UB**, sur rue, H max 1,50. muret possible max 0,60 m. éléments opaques autorisés : 50%
- **En UA et UB** : en limite, H max 1,80. muret possible max 0,60 m. éléments opaques autorisés : 50% de chaque limite
- **En UY** : 2,00 m, gamme des gris ; aménagement de passage pour la faune

▪ Les haies (UA, UB)

- 1,50 m sur rue et 1,80 m en limite séparative
- Haies : essences monospécifiques à feuilles persistantes interdites, si plantation d'essence persistante, max. 30% du linéaire de la haie

▪ La problématique du stationnement :

	Logement	Activité autorisée
UA, UB	2 places par logement jusqu'à 80 m ² de surface de plancher (SP) Au-delà 1 pl. par tranche entamée de 40 m ² SP supplémentaire	1 place par tranche entamée de 50 m ² de SP 1 place par chambre
UY		Industrie : 1 place par tranche entamée de 250 m ² de surface de plancher Entrepôt : 1 place par tranche entamée de 500 m ² de surface de plancher Bureau : 1 place par tranche entamée de 50 m ² de surface de plancher

Le nuancier

GAMME DES OCRES BEIGES



GAMME DES JAUNES ORANGÉS



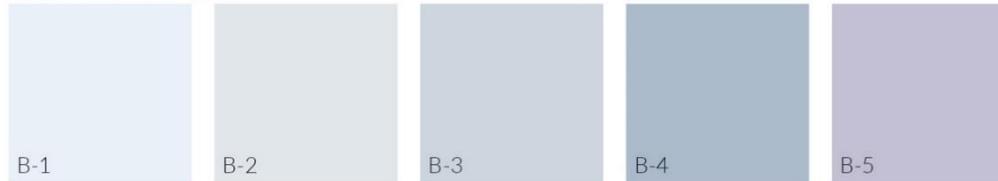
GAMME DES ROSES ET ROUGES



GAMME DES VERTS



GAMME DES BLEUS

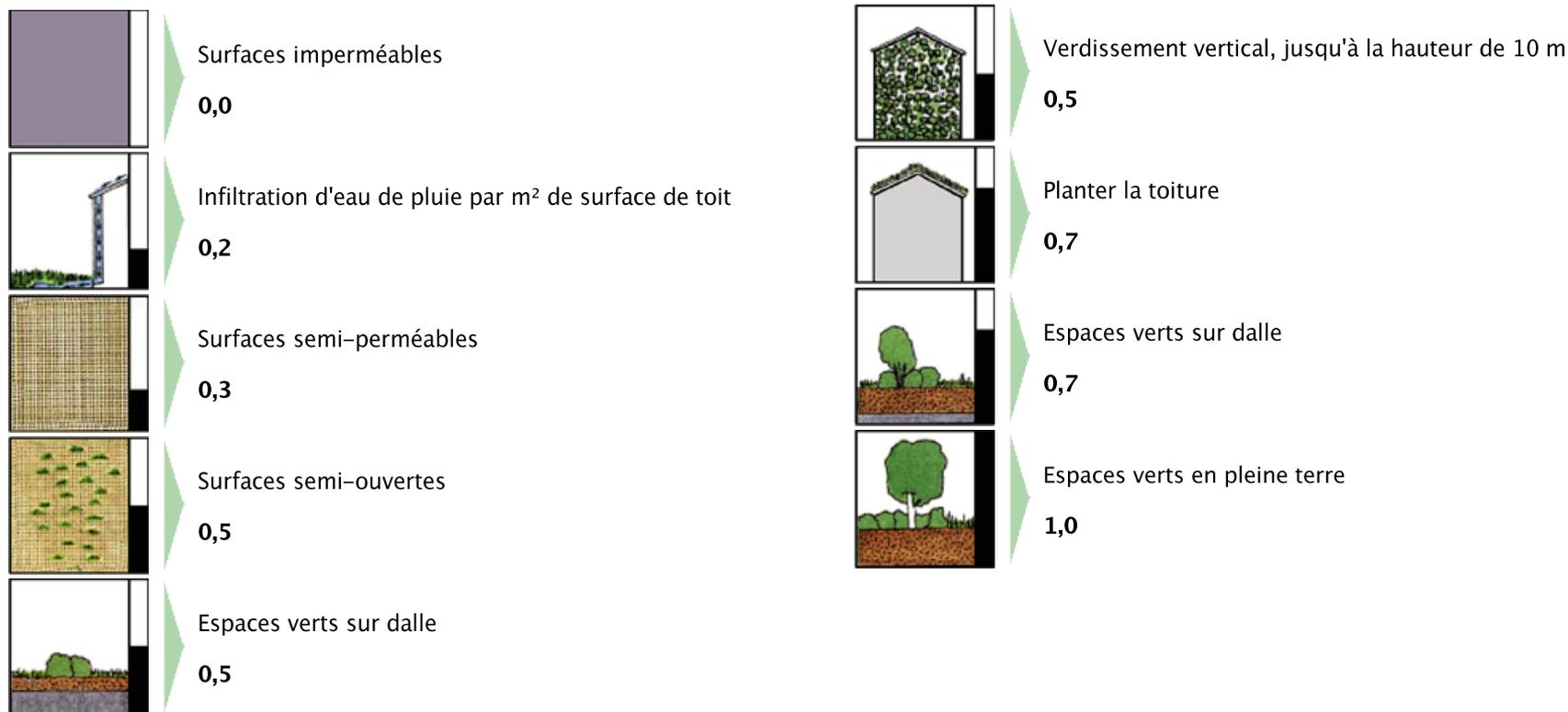


GAMME DES GRIS COLORÉS

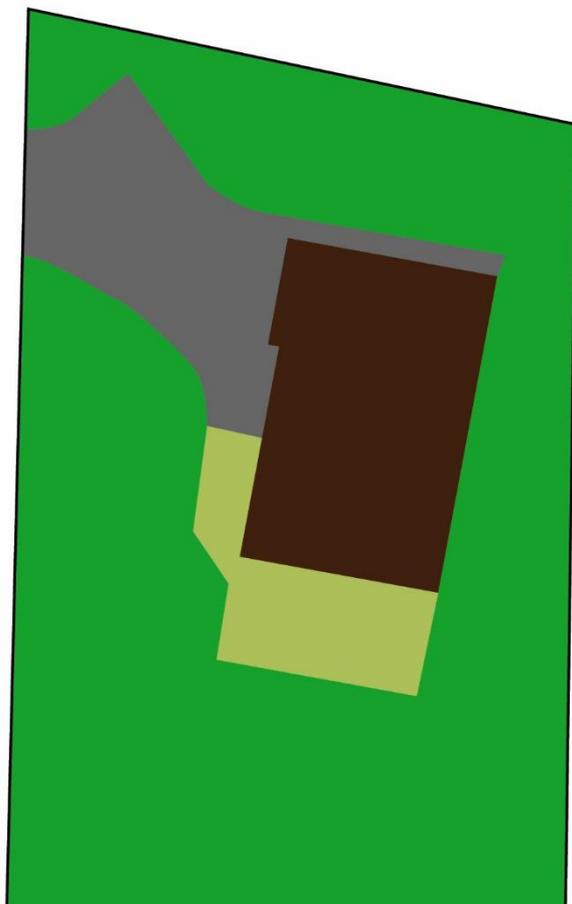


Le coefficient de biotope par surface : CBS

$$CBS = \frac{\text{surface ecoamenageable}}{\text{surface de la parcelle ou de l'unité foncière}}$$



Le coefficient de biotope par surface : CBS

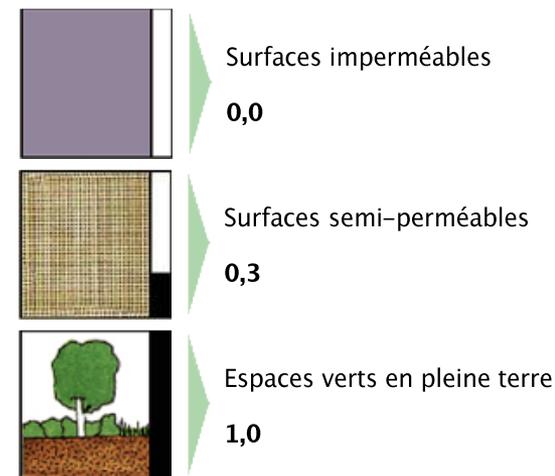


- bâti, surface imperméable
- cour, surface imperméable
- terrasse bois, surface semi-perméable
- jardin, surface perméable

Terrain = 760 m²
 Surface imperméable = 208 m²
 Surface semi-perméable = 33 m²
 Surface perméable = 519 m²

$$CBS = \frac{(519 * 1) + (33 * 0,3) + (208 * 0)}{760}$$

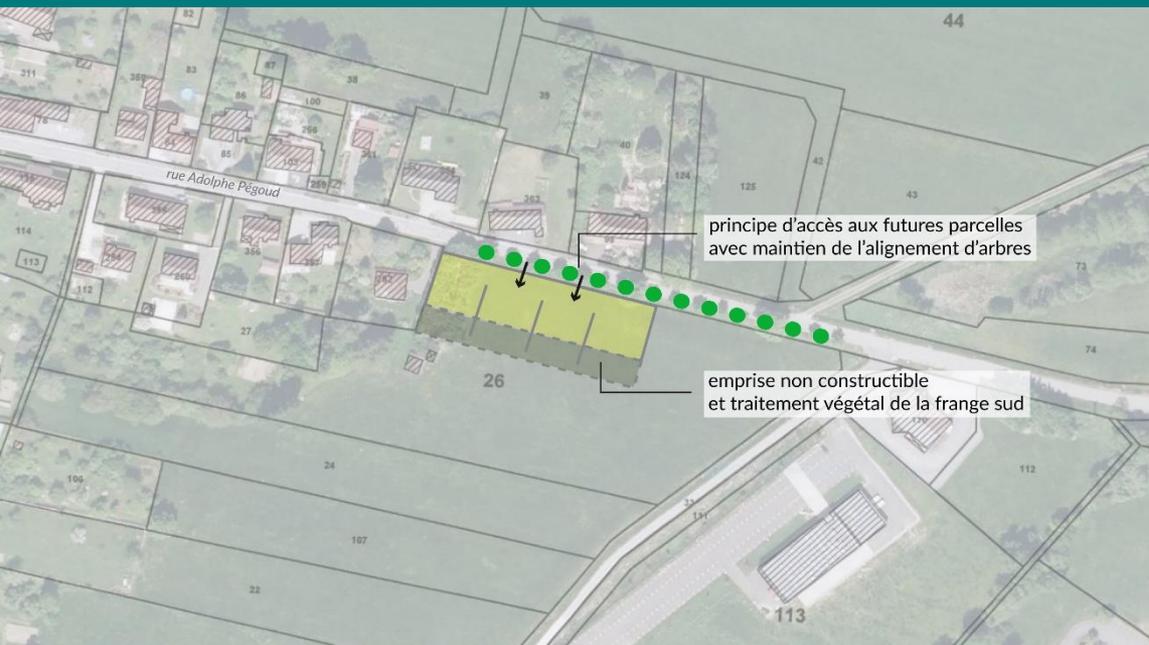
CBS = 0,70



Avec la création d'un abri de jardin (10 m²) et d'une piscine (65 m²), le CBS passe à **0,6**

Puis remplacement de la terrasse par une surface imperméable, le CBS passe à **0,58**

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)



PLU de Fontaine - secteur rue A. Pégoud
> Orientations d'aménagement et de programmation

Agence d'Urbanisme du Territoire de Belfort, 01/2023

0 25 50 m



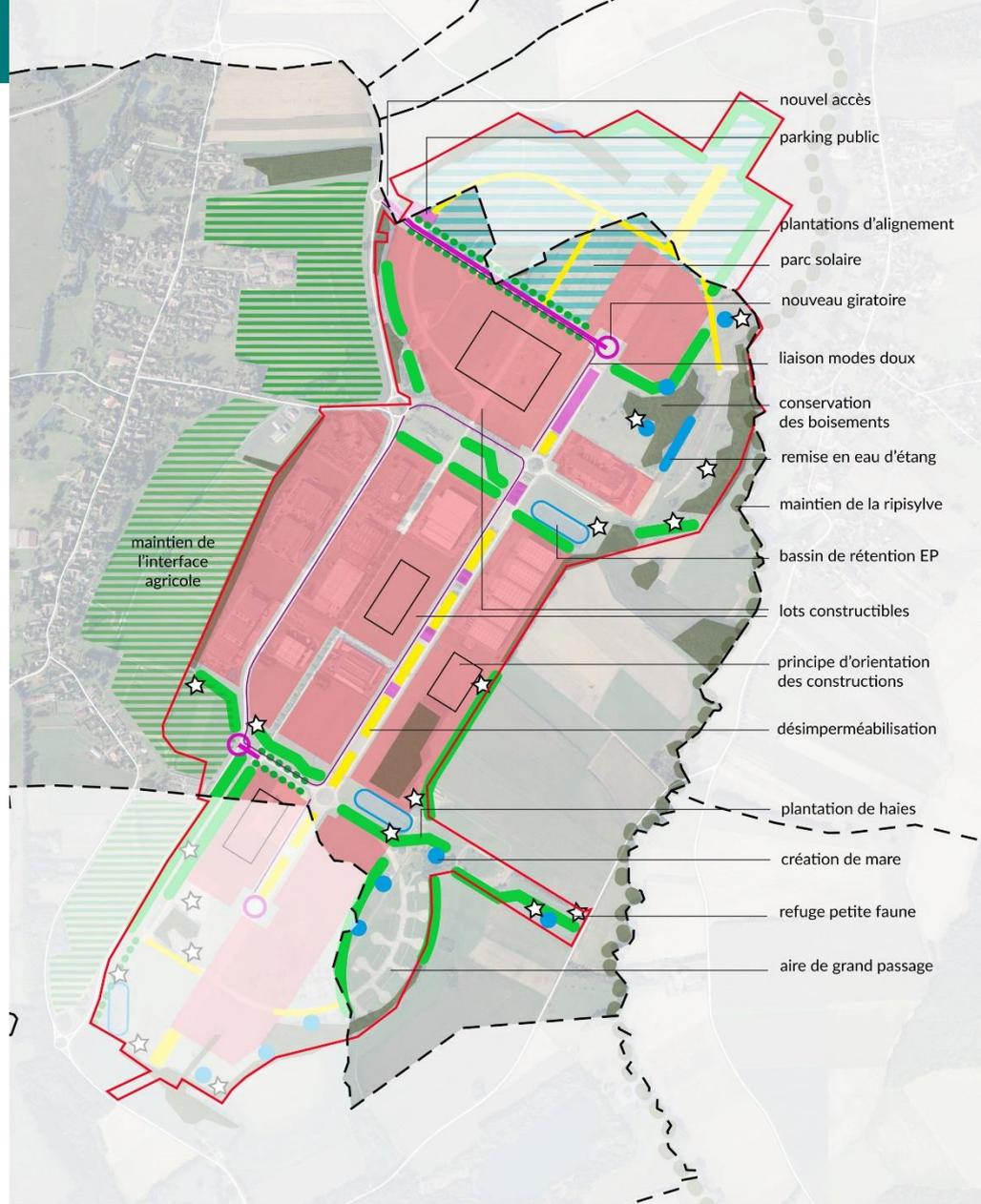
Principes

- Assurer une cohérence
- Préserver l'alignement d'arbres
- Frange sud : traitement végétal

Site de l'Aéroparc

Principes

- Reprise de certains éléments issus de l'autorisation environnementale
- Orientations pour la biodiversité, la limitation de l'imperméabilisation



PLU de Fontaine - secteur de l'Aéroparc
 > Orientations d'aménagement et de programmation

Agence d'Urbanisme du Territoire de Belfort, Avril 2021



Merci de votre attention