

Plan Local d'Urbanisme

Fontenailles

ELABORATION	1 ère REVISION
prescrite le : 21 mai 2014	prescrite le :
arrêtée le : 13 juin 2016	arrêtée le :
approuvée le : 15 décembre 2017	approuvée le :
modifiée le :	modifiée les :
arrêtée le :	révision simplifiée le :
approuvée le :	mise à jour le :



PIECE N° 2.3
**ORIENTATIONS
D'AMÉNAGEMENT
ET DE
PROGRAMMATION**

VU pour être annexé à la délibération du :
15 décembre 2017

agence d'aménagement et d'urbanisme



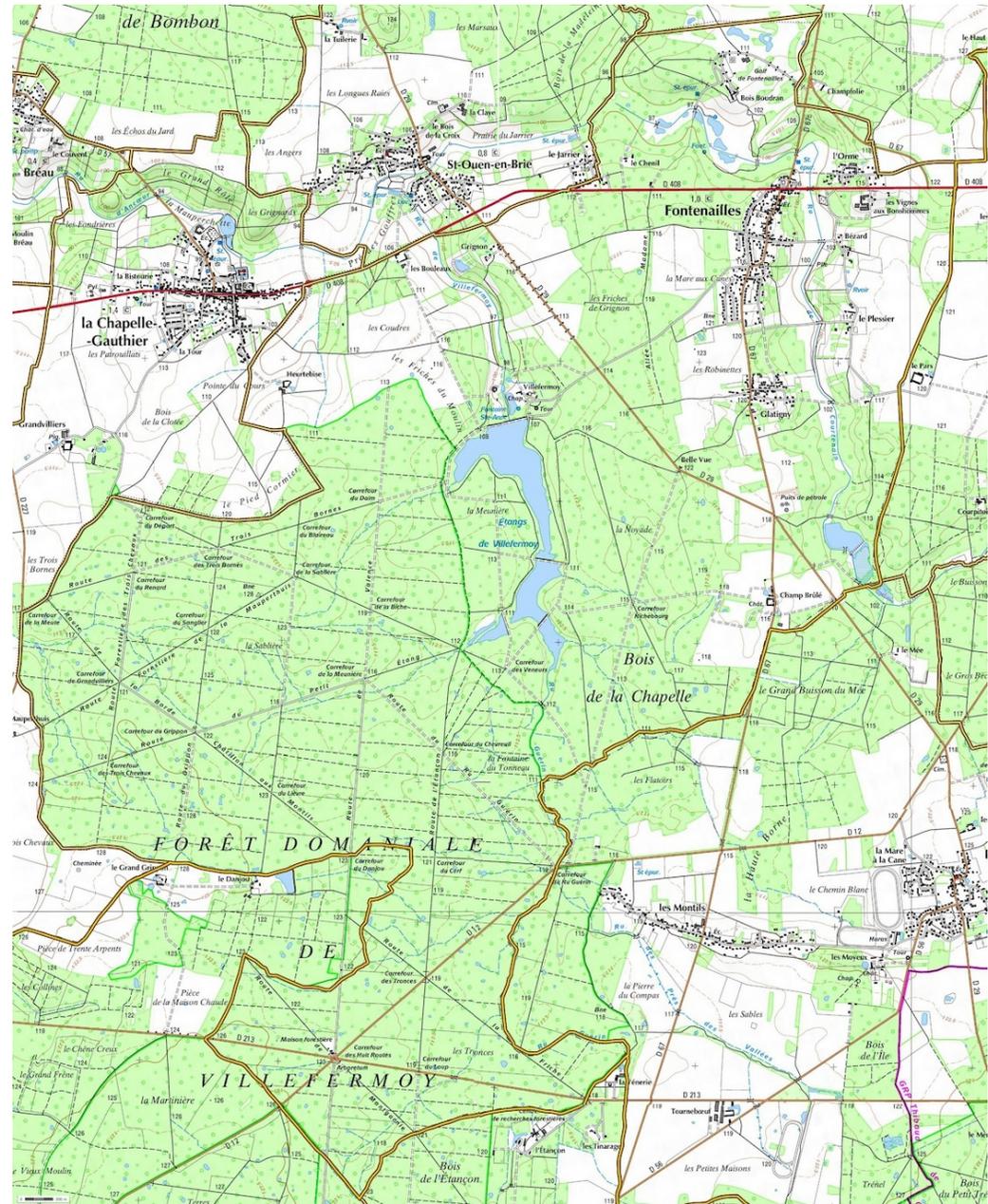
hôtel entreprises, rue Marchaisart 77250 ECUVELLES
Tel. : 01.60.70.25.08. Fax : 01.60.70.29.20

PLAN LOCAL D'URBANISME DE FONTENAILLES

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

- JUIN 2016 -

Source : Géoportail IGN – échelle 1 / 50 000

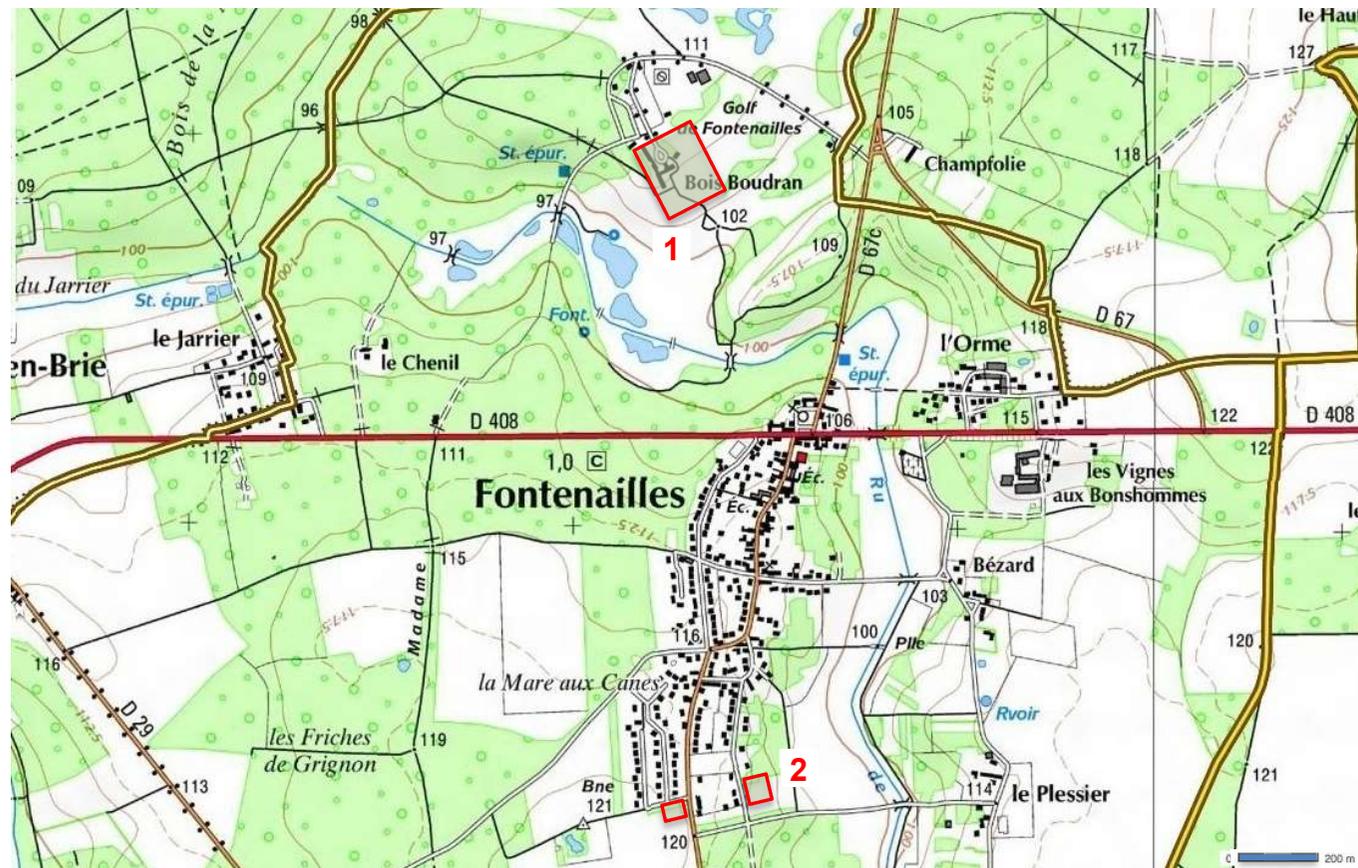


LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

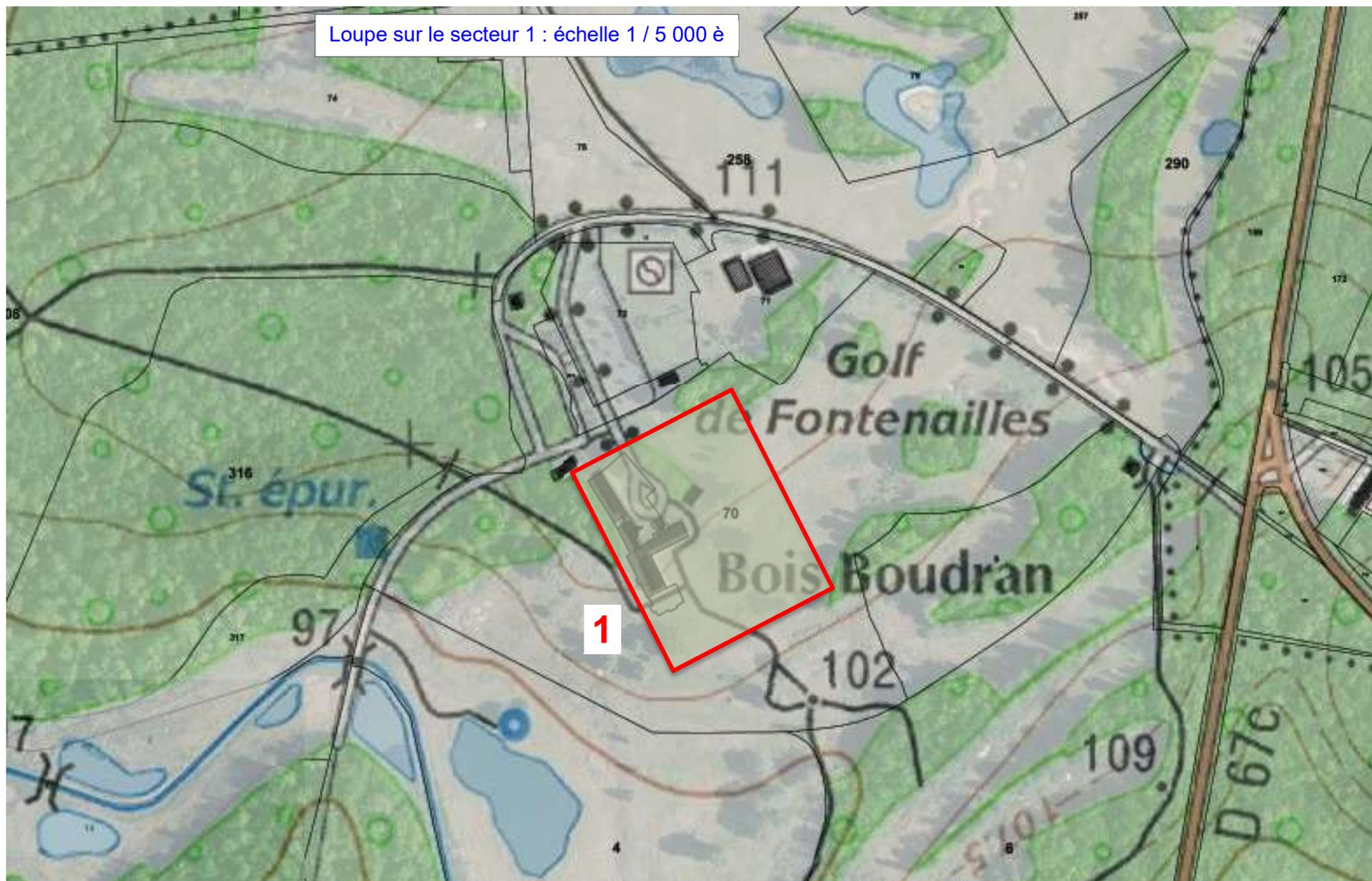
- ETUDE DES ZONES D'EXTENSION OU D'AMENAGEMENT DU VILLAGE -



Les secteurs concernés par la réflexion urbaine et les principes d'aménagement retenus. Echelle 1 / 20 000



- On note deux sites principaux présentant des enjeux *stratégiques* pour Fontenailles :
 - 1 – Le domaine du Château de Bois Boudran.
 - 2 – La frange non urbanisée au sud du bourg de Fontenailles (rue de la Place Chaude).





I – LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

1 – Le Château du domaine de Bois Boudran

- **L'insertion architecturale, urbaine et paysagère**

Constat : la présence du Château rend le site particulièrement sensible du point de vue architectural, urbain et paysager.

→ Orientations : afin de préserver le caractère original du lieu et de le mettre en valeur, le projet d'aménagement du site veillera au respect des principes de *compacité* et de *cohérence avec le caractère du château*.

- *Compacité* : il s'agit d'éviter une urbanisation dispersée et de densifier les environs du château, afin d'atteindre une utilisation rationnelle de l'espace (mutualisation de réseaux, des accès,...).

- *Cohérence avec le caractère du château* : il s'agit de s'inscrire dans une démarche patrimoniale et de reconstitution historique, en respectant le style architectural et la morphologie bâtie du château et en s'appuyant sur la qualité esthétique des futurs aménagements. La hauteur, les matériaux, les couleurs, les typologies d'ouvertures, les volumes bâtis,... devront être similaires à ceux observés pour les bâtiments existants. Le château sera conservé et restauré en tant que de besoin.



Ci-contre :
Des représentations
historiques du Château de
Bois Boudran (source : *Etude
du Domaine du Bois Boudran
– MO Architectes*).

Agence d'urbanisme eucréal

- **La prise en compte de l'environnement**

Constat : le secteur se situe à *proximité* du massif boisé du Bois Boudran, de zones humides de classe 3 et d'un cours d'eau (Ru du Courtenain). Au nord de celui-ci, un risque de pollution des sols est lié à une ancienne activité de stockages de produits chimiques.

→ Orientations :

- *Préserver* le plus possible les espaces verts et les boisements existants. Vérifier la présence de zones humides et les préserver.
- *Réduire* les impacts sur les milieux naturels, notamment via une gestion à la parcelle des eaux pluviales, la mise en place d'un système d'assainissement adapté aux besoins prévus, la limitation de l'imperméabilisation des sols à 40 % de la surface totale de la zone Nx et, en général, la limitation de tous les possibles impacts sur l'environnement.
- *Compenser* : reconstituer, à l'intérieur du domaine, les espaces boisés et/ou les arbres éventuellement supprimés, sans cependant porter atteinte aux zones humides (par exemple, privilégier la re-naturalisation des emprises des hangars à l'abandon plutôt que la plantation d'arbres dans des espaces déjà naturels).
- *Construire durablement dans le temps* : réaliser des bâtiments et des aménagements utilisables à long terme.
- *Intégrer les notions de performances énergétiques et environnementales* : utiliser des sources renouvelables (géothermie, solaire,...) pour au moins 20 % des besoins énergétiques globaux du site, et réaliser des bâtiments à basse consommation énergétique (dans le cas de nouvelles constructions ou extensions).

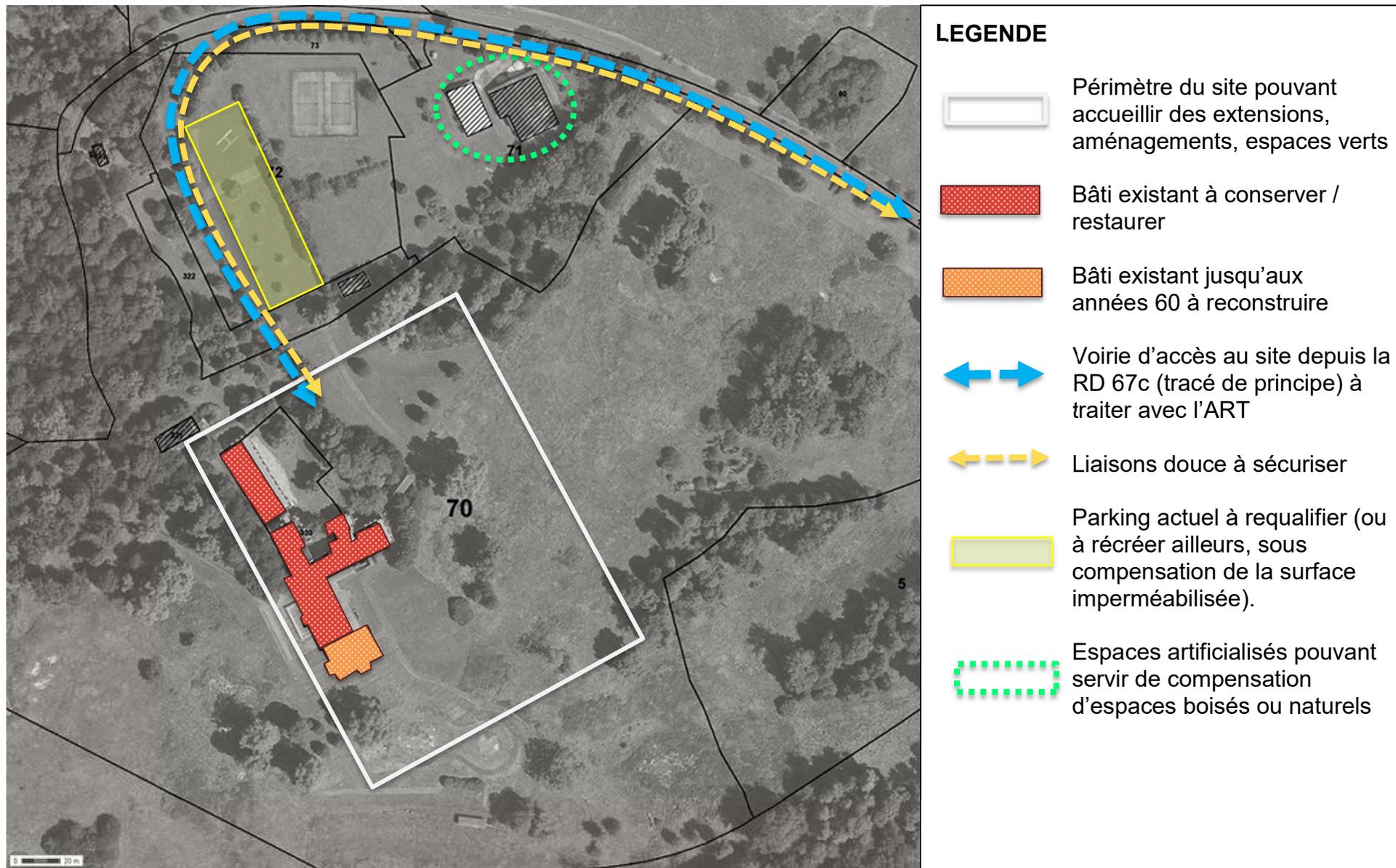
- **Les enjeux de mobilité et desserte**

Constat : le site, accessible par la RD 67c, n'est pas desservi en transport en commun. La capacité des réseaux est à vérifier.

→ Orientations :

- prévoir une desserte en transport en commun du site, adaptée aux besoins des futurs usagers.
- Traiter en concertation avec le gestionnaire de la voirie (ART de Provins) la question de l'accessibilité du site et du raccordement avec le réseau départemental.
- Prendre en compte les circulations douces (à pied et à vélo) et des PMR, lors de l'aménagement des voiries.
- Le stationnement sécurisé des vélos devra être prévu à l'intérieur du site, en fonction des besoins du projet.
- La capacité de la station d'épuration sera adaptée aux besoins du projet.

1. Le secteur du Château du Domaine de Bois Boudran : schéma d'aménagement



2. Le secteur du Château du Domaine de Bois Boudran : simulation opposable



(source : Etude du Domaine du Bois Boudran – MO Architectes).

Phasage (indicatif) du projet du domaine de Bois Boudran

Projet de rénovation, d'extension et de création de bâtiments

Phase 1

Rénovation du château + bâtiment cellonis + maison attenante

Délai : 2 ans

Date de commencement : 2018

Date de fin estimée : 2020

Phase 2

Rénovation des écuries

Délai : 2 ans

Date de commencement : 2021

Date de fin estimée : 2022

Phase 3

Extension château

Délai : 2 ans

Date de commencement : 2023

Date de fin estimée : 2024

Phase 4

1 Bâtiment Résidentiel

Délai : 2 ans

Date de commencement : 2025

Date de fin estimée : 2026

Phase 5

2 Bâtiments résidentiels + piscine et espace bien être

Délai : 2 ans

Date de commencement : 2027

Date de fin estimée : 2030

2 – L'entrée Sud du village

- **L'insertion architecturale, urbaine et paysagère**

Constat : la localisation en entrée sud du village de Fontenailles comporte des enjeux architecturaux, urbains et paysagers.

→ Orientations : afin de mettre en valeur l'entrée sud du bourg et améliorer l'image de celui-ci, le projet d'aménagement présentera une bonne *insertion paysagère* ainsi qu'une *qualité architecturale*.

- *Insertion paysagère* : maintenir des espaces plantés en limite sud de l'opération, afin de créer une transition graduelle entre les espaces forestiers existants et les nouveaux espaces urbains.

- *Qualité architecturale* : intégrer les nouveaux bâtiments dans l'existant, en recherchant une harmonie avec les maisons voisines, en termes de gabarit, hauteur, modalités d'implantation au sol (se référer au règlement de la zone UB). Outre cela, la mise en place de haies végétales le long des voies publiques contribuera à une meilleure insertion des bâtiments dans le contexte.

- **La prise en compte de l'environnement**

Constat : la présence d'espaces boisés au nord et au sud du secteur, de zones humides de classe 3, ainsi que la proximité d'un cours d'eau (le Ru de Tanneries), comportent la nécessité de prendre en compte la sensibilité de ces milieux naturels.

→ Orientations :

- *Préserver* les boisements existants au sud du site, ayant entre autre une fonction paysagère importante. Les parcelles 84 et 52b sont classés en tant qu'éléments de la trame verte à protéger dans le plan de zonage. Vérifier la présence de zones humides et, le cas échéant, les préserver. Utiliser des essences locales pour les plantations des haies, notamment en lisière des espaces agricoles.

- *Réduire* les impacts sur les milieux naturels, notamment en gérant les eaux pluviales à l'intérieur de l'opération, en prévoyant des systèmes d'assainissement adaptés.

- *Intégrer la notion de développement durable* : la réalisation de bâtiments à basse consommation énergétique ainsi que l'utilisation des ressources énergétiques renouvelables (géothermie, solaire,...) sont recommandés.

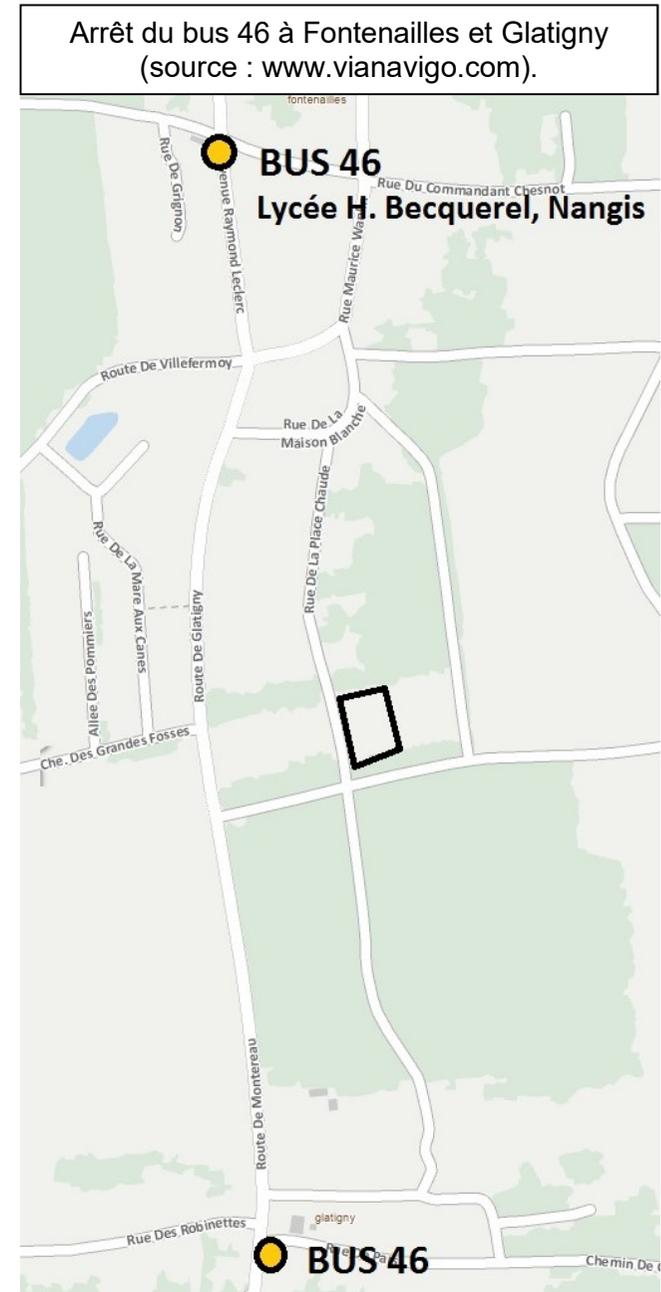
- **Les enjeux de mobilité et desserte**

- Constat : des problèmes de stationnement riverain sont constatés dans le bourg. La ligne de bus scolaires n° 46 dessert Glatigny et le bourg de Fontenailles (l'image montre que deux arrêts sont situés à une distance comprise entre 700 m et 800 m du site en objet de l'étude, donc à environ 10 minutes à pied).

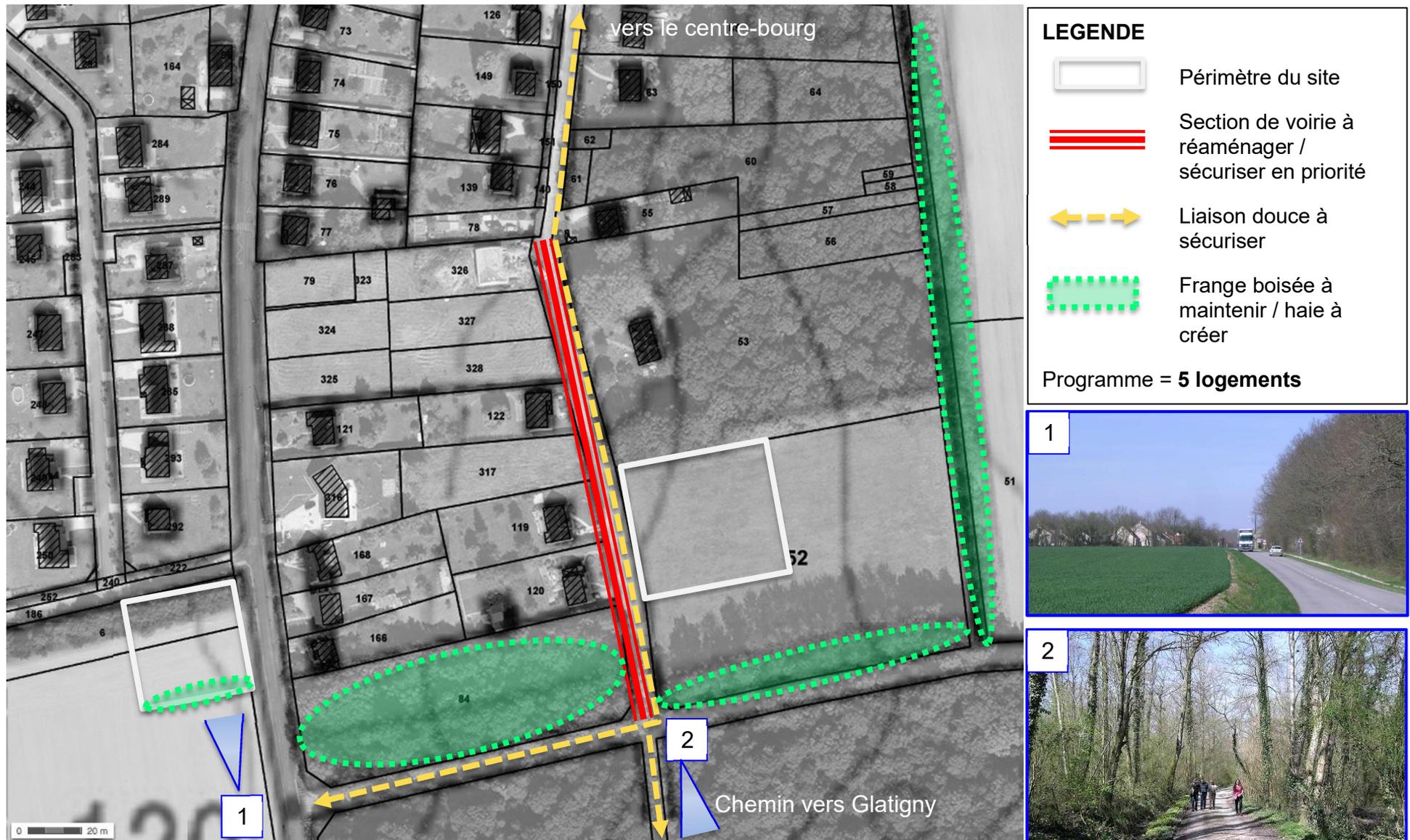
Le site est directement accessible par la Rue de la Place Chaude. En revanche, les équipements de défense incendie ne sont pas suffisants.

→ Orientations :

- Le règlement de la zone UB s'applique. Outre cela, sont à rechercher : la mutualisation et/ou le groupement des places de stationnement, la limitation de l'imperméabilisation des sols (parkings filtrants).
- Améliorer les conditions de déplacement à pied pour les trajets permettant de rejoindre les arrêts du bus depuis le site, notamment pour les usagers des lignes scolaires.
- La Rue de la Place Chaude est à réaménager en priorité, afin de prendre en compte les déplacements des piétons et l'accessibilité de tous les usagers.



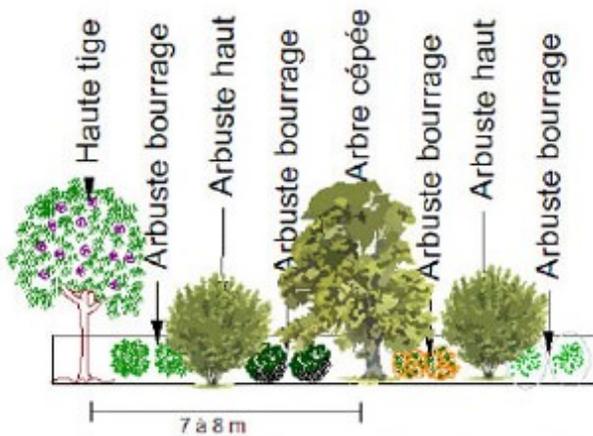
1 – L'entrée sud du village : schéma d'aménagement (échelle : 1 / 2000 è)



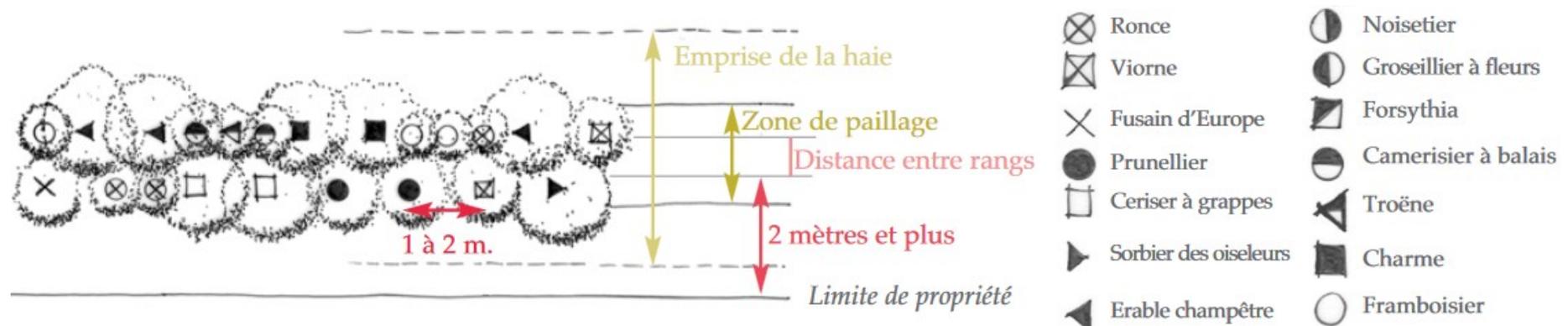
NOTA : Recommandations concernant le traitement des lisières et la plantation de haies le long de la voie

En lisière des espaces agricoles la mise en place des plantations de type « haie champêtre » (haie diversifiée d'essences locales) est recommandée. Des essences arbustives sauvages locales peuvent se développer spontanément : elles peuvent densifier la future haie et compenser les pertes éventuelles. Concernant l'entretien, après les 3 premières années, un entretien annuel est suffisant.

- **Images de référence pour le traitement des lisières**



Exemple de composition (source : www.pepinieres-huchet.com) et images de haies diversifiées (source : mag.plantes-et-jardins.com.)



Exemple de composition (source : www.caue77.fr/medias/files/la-haie-1.pdf), haie mélangée irrégulière d'espèces indigènes, sur deux rangs.