

Plan Local d'Urbanisme



5. Orientation d'aménagement des zones à urbaniser 5.5 - Zones AU de Fontaine-le-Comte

Plan Local d'Urbanisme - Révision - R5

Approuvée par le Conseil de la Communauté d'Agglomération
Grand Poitiers le 1^{er} avril 2011.

Modification M4-R5 approuvée le 27 septembre 2019



grandpoitiers.fr

Commune de Fontaine-le-Comte - sommaire

| | |
|---|----|
| <i>Commune de Fontaine-le-Comte - sommaire</i> | 2 |
| <i>Zone à urbaniser AUm1 n°02 - Préjasson</i> | 3 |
| <i>I. Contexte de la zone.</i> | 3 |
| <i>II. Principes d'urbanisation.</i> | 3 |
| <i>III. Voirie et réseaux divers.</i> | 4 |
| III.A. Accès et voirie. | 4 |
| III.B. Réseaux divers : | 4 |
| <i>IV. Espaces boisés, espaces verts :</i> | 5 |
| <i>V. Equipements publics :</i> | 5 |
| <i>Zone à urbaniser AUm1 n°03 – Les Nesdes de Beaulieu</i> | 7 |
| <i>I. Contexte urbain global de la zone.</i> | 7 |
| I.A. Principes d'urbanisation..... | 8 |
| I.B. Voirie et réseaux divers..... | 8 |
| I.C. Espaces boisés, espaces verts : | 9 |
| I.D. Equipements publics : | 10 |
| <i>II. Contexte de la zone AUm1 n°03 des Nesdes de Beaulieu</i> | 10 |
| II.A. Situation et site..... | 10 |
| II.B. Fonctionnement urbain..... | 10 |
| II.C. Paysages..... | 11 |
| II.D. Principes d'urbanisation..... | 11 |
| II.E. Voirie et réseaux divers..... | 13 |
| II.F. Espaces boisés, espaces verts : | 14 |
| II.G. Equipements publics : | 15 |

Zone à urbaniser AUm1 n°02 - Préjasson

I. Contexte de la zone.

Ce secteur se situe au Nord du centre-bourg de Fontaine-le-Comte, en continuité de la vaste zone AU1.1. n°01 des Grandes Chaumes.

La zone est bordée par une urbanisation éparse le long de la rue des Nesdes à l'Ouest, de la voie communale n°5 au nord et de la voie communale n°7 au sud. Une densité un peu plus importante est présente avec le hameau de Bruère qui est à proximité immédiate de ce secteur.

Ce secteur marque la fin du développement urbain au nord de la commune avec le maintien d'un espaces agricole et naturel entre ce dernier et l'A10 qui est plus au nord.

Cet espace s'inscrit dans une urbanisation diffuse qui, de par son implantation, génère une enclave non bâtie.



Photo aérienne de la zone AUm1 (août 2008)

II. Principes d'urbanisation.

Le développement de l'urbanisation de ce secteur doit prendre pleinement appui sur le pôle de proximité constitué par le centre bourg de la commune. Toutefois, l'éloignement relatif entre

cette zone à urbaniser et les pôles de proximité implique une densité future mesurée.

Cette zone, d'une superficie de près de 3 hectares, a vocation à accueillir essentiellement de l'habitat. Elle pourrait comprendre entre 25 et 35 logements avec comme objectif de limiter la densité au fur et mesure de l'éloignement du pôle de proximité qu'est le centre bourg.

Les constructions à édifier dans le secteur concerné par la bande de 300 m, en application de la classe de bruit de l'A10, devront être implantées judicieusement et comporter une efficacité acoustique qui permettent de garantir un cadre de vie de qualité aux futurs résidents.

Les principes généraux du PADD du PLU guideront la mise en œuvre des futures opérations d'aménagement et de construction, en particulier dans la composition future en matière d'habitat, de logements et pour créer un structure afin de faciliter les déplacements piétons et cyclistes.

La présence de l'habitat ainsi que de la végétation remarquable existant sur la zone et aux pourtours, sera également prise en compte dans les futurs projets.

De façon plus générale, les aménagements à réaliser laisseront une large place au végétal, afin de respecter l'identité paysagère de la commune. Une attention particulière sera accordée aux futures franges urbaines qui délimitent le milieu bâti des espaces agricoles et naturels afin d'avoir une insertion paysagère de qualité.

III. Voirie et réseaux divers.

III.A. Accès et voirie.

- ◆ Les accès à la zone.
 - Les accès à la zone pourront être réalisés à partir des voies existantes, en évitant les points où la visibilité est mauvaise et / ou les conditions de sécurité ne sont pas réunies. Les accès possibles sont les voies communales n°5 et n°7.
 - Une continuité de cheminement est à créer entre les deux voies communales.
 - Les limites de la zone par rapport à des voies publiques existantes où à créer devront proposer un cheminement confortable pour la marche à pied et la pratique cycliste.
 - Une continuité de cheminements pour les cyclistes et le piétons est à mettre en œuvre en suivant un axe Nord-Sud afin de permettre des liaisons avec la zone AU 1.1 n°1 des Grandes Chaumes et la voie communale n°5.
- ◆ Les aménagements internes
 - Pour toutes les voies à créer à l'intérieur de la zone, des aménagements seront prévus afin de tenir compte de tous les usagers et notamment les piétons et les cyclistes.
 - Le recours à de la voirie mixte est souhaitable pour ne pas créer de voirie structurante qui apparaîtrait comme "un raccourci" par rapport à la rue des Nesdes.

III.B. Réseaux divers :

- ◆ Les réseaux à réaliser pour desservir la zone seront raccordés à ceux existant à proximité. Les eaux usées seront collectées et dirigées vers un collecteur existant.
- ◆ Le dispositif de collecte et de traitement des eaux pluviales fera en priorité appel aux techniques alternatives dites « sans tuyaux » afin de limiter les rejets à l'aval de la zone.
- ◆ Les points bas de la zone devront être en priorité utilisés pour une gestion optimale des

eaux pluviales afin de limiter les risques en aval au sein du même bassin versant et d'offrir des lieux de gestion qui pourront être paysagés.

IV. Espaces boisés, espaces verts :

Afin de préserver le caractère verdoyant, chaque parcelle construite devra comporter des plantations sur les espaces non bâtis et non consacrés aux cheminements véhicules et piétons.

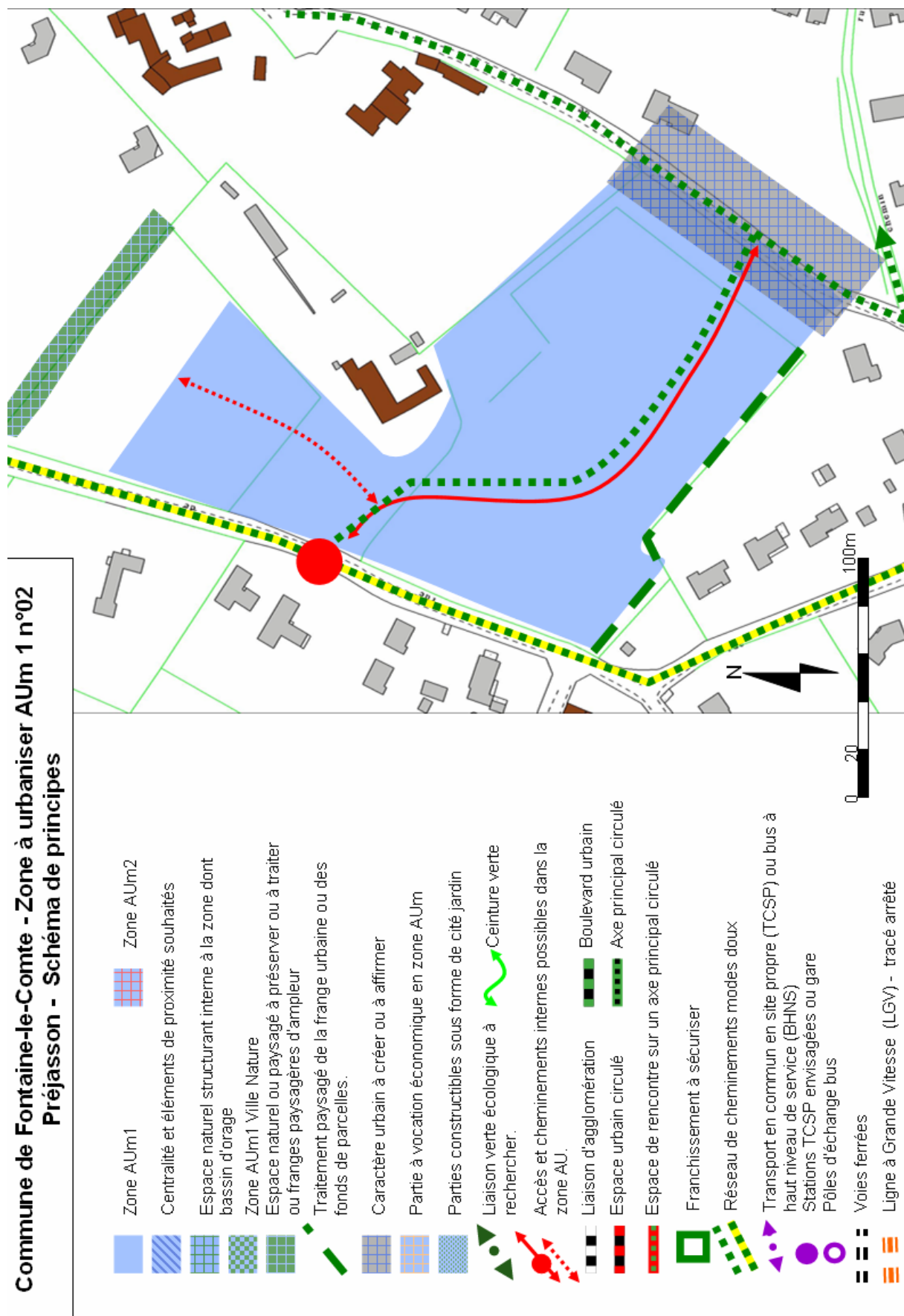
Une attention particulière sera portée sur les espaces de transitions entre urbanisation future et espaces agricoles ou naturel riverain. En particulier, toutes les franges Nord doivent bénéficier d'un aménagement paysagé de qualité afin de limiter d'une part, les impacts en matière de paysage et d'autre part, les nuisances potentielles liées à l'A10.

V. Equipements publics :

Sans objet.

Commune de Fontaine-le-Comte - Zone à urbaniser AUm 1 n°02

Préjasson - Schéma de principes



Zone à urbaniser AUm1 n°03 – Les Nesdes de Beaulieu

La zone à urbaniser AUm1 des Nesdes de Beaulieu fait partie d'une vaste zone d'urbanisation qui fait l'objet d'une procédure de ZAC. Elle est à ce titre stratégique dans le développement de la commune.

I. Contexte urbain global de la zone.

Cette vaste zone se situe au Nord-Est du centre-bourg de la commune et constitue un point haut avec un bassin versant qui s'oriente vers le nord de la commune avant de rejoindre l'A10, via Vouneuil-sous-Biard.

Elle est bordée sur toute sa partie Sud par une urbanisation en linéaire le long de la route de Poitiers. Le secteur Sud-Ouest est dédié à l'urbanisation future à court et moyen terme au travers de la zone à urbaniser des Grandes Chaumes dont elle est la continuité naturelle.

Cette zone est actuellement un vaste secteur agricole entre la RD n°87 à l'Ouest et la bretelle de l'A10 à l'Est. Il se poursuit également au Nord sur la commune de Vouneuil-sous-Biard avant de rejoindre l'A10. Les terres agricoles, qui sont regroupées dans la zone AUm 2, présentent un vaste secteur en continuité d'espaces bâtis en lien avec le pôle de proximité.



Photo aérienne de la zone AUm1 n°03 et de la zone AUm2 (août 2008)

Il est indispensable d'avoir un schéma à long terme de ces espaces dont le développement en matière d'urbanisation doit s'organiser en partant du secteur des Grandes Chaumes.

L'intégralité de ce secteur est située dans la ceinture verte de Fontaine-le-Comte dont l'objet est d'offrir des cheminements pour les piétons et les cyclistes sur toutes les limites entre milieu urbain et milieu naturel.

Le classement de ce secteur indique simplement aux agriculteurs qu'il n'est pas primordial d'investir pour accroître la valeur économique et agronomique des terres concernées. En effet, comme ce vaste secteur est inclus dans la ceinture verte de Fontaine-le-Comte, son avenir est naturellement dédié à l'urbanisation en complément d'une plus grande compacité du milieu urbain aux abords du pôle de proximité du Centre Bourg et d'un éventuel pôle de centralité qui pourrait se localiser sur la partie ouverte à l'urbanisation de la ZAC.

En définitive, ce secteur apparaît comme le seul territoire possible en matière d'expansion urbaine à long terme sur la commune de Fontaine-le-Comte puisque des contraintes physiques (vallée de la Feuillant au Sud), administratives (commune de Croutelle à l'Est) et d'infrastructures (autoroute A10 et fuseau de la ligne à grande vitesse) occupent tous les espaces possibles. La priorité en matière d'urbanisation s'inscrit dans tous les cas dans une plus grande compacité du milieu urbain, dans la conquête des espaces sous utilisés en cœur urbain (Les Grandes Chaumes, Préjasson, le Champ Cormier, Les Essarts...), avant de développer des secteurs actuellement agricoles qui ne sont pas enclavés.

I.A. Principes d'urbanisation.

Compte tenu de son ampleur, il représente l'axe majeur pour le développement de l'urbanisation à moyen et long termes de la commune. Il doit prendre pleinement appui sur le pôle de proximité constitué par le centre bourg et éventuellement constitué un second secteur de développement des services, des commerces de première nécessité et des équipements d'intérêts collectifs au vue des besoins futurs générés par les nouveaux habitants.

L'ouverture à l'urbanisation sera échelonnée afin de permettre une bonne coordination avec les demandes futures générées par les résidents en matière d'équipements et de services à l'échelon de la commune.

Les constructions éventuelles à édifier dans le secteur concerné par la bande de 300 m, en application de la classe de bruit de l'A10, devront être implantées judicieusement et comporter une efficacité acoustique qui permettent de garantir un cadre de vie de qualité aux futurs résidents.

Des équipements communs à l'ensemble du territoire classé zone à urbaniser (AUm1 et AUm2 des Nesdes de Beaulieu) sont à mettre en place pour s'assurer de la continuité de cheminements, des déplacements, de la gestion des réseaux et de l'ambiance paysagère du site.

L'intégralité de la frange Nord de la zone est consacrée à la mise en place de la ceinture verte qui est un véritable espace pour créer des cheminements confortables pour les piétons et les cyclistes. Les cheminements seront agrandis au sein des zones à urbaniser à long terme pour offrir de véritables lieux de détente qui seront aménagés pour l'accueil du public. De plus, ces espaces se situant aux points bas du bassin versant, ils seront les lieux privilégiés pour la gestion des eaux pluviales. Ils pourraient être complétés d'un réseau convergent prenant la forme de noues et de cheminements piétons et cyclistes afin de préserver les écoulements des eaux de ruissellement et intégrer le caractère naturel de la ceinture verte dans le futur milieu bâti.

I.B. Voirie et réseaux divers.

I.B.1. Accès et voirie.

- ◆ Les accès à la zone.
 - Les accès à la zone pourront être réalisés à partir des voies existantes, en évitant les points où la visibilité est mauvaise et / ou les conditions de sécurité ne sont

pas réunies.

- ◆ Trois accès majeurs sont à réserver pour pouvoir desservir cette vaste zone.
 - Un (ou plusieurs) accès commun est à envisager par la rue des Chaumes, en continuité de la zone AU m1. n°01 des Grandes Chaumes.
 - Le rond-point de Chaumont, au carrefour entre la rue des Chaumes et la route de Poitiers, est également un point stratégique d'entrée à la zone AUm2. C'est pourquoi les parcelles limitrophes non bâties de ce carrefour sont intégrées à la zone à urbaniser
 - Un accès à l'Est est également prévu depuis le rond-point du Léjat route de Poitiers, à proximité du Stade Jean Rousseau et du gymnase.
- ◆ Les aménagements internes.
 - Pour toutes les voies à créer à l'intérieur de la zone, des aménagements seront prévus afin de tenir compte de tous les usagers et notamment les piétons et les cyclistes.
 - Les voies de desserte de la zone seront clairement hiérarchisées et le recours à de la voirie mixte est souhaitable pour toutes les rues non structurantes.
 - La prise en compte des déplacements piétons et cyclistes, selon un ou plusieurs axes Nord / Sud, est impérative afin de permettre une connexion vers le centre bourg (pôle de proximité le plus proche) et vers les cheminements structurés par la ceinture verte.

I.B.2. Réseaux divers :

- ◆ Les réseaux à réaliser pour desservir la zone seront raccordés à ceux existant à proximité. Les eaux usées seront collectées et dirigées vers un collecteur existant.
- ◆ Le dispositif de collecte et de traitement des eaux pluviales fera en priorité appel aux techniques alternatives dites « sans tuyaux » afin de limiter les rejets à l'aval de la zone.
- ◆ Les points bas de la zone devront être en priorité utilisés pour une gestion optimale des eaux pluviales afin de limiter les risques en aval au sein du même bassin versant et d'offrir des lieux de gestion qui pourront être paysagers. Un ensemble paysager sera créé depuis les points bas, en suivant les courbes de niveau et les talwegs afin de gérer les eaux pluviales et d'organiser des cheminements de détente.

I.C. Espaces boisés, espaces verts :

La ceinture verte, projet important dans le développement de la commune de Fontaine le Comte, prendra appui sur les extrémités Nord et Est de ce vaste espace classé en urbanisation future à moyen et long terme. Des emplacements réservés sont présents dans les documents graphiques du PLU afin de réaliser la ceinture verte.

Afin de préserver le caractère verdoyant de la commune, la zone devra comporter des espaces verts de détente et de loisir permettant aux habitants de se détendre sur place.

Les éléments naturels déjà présents sur la zone (haies, arbres, boisements...) seront pris en compte dans le schéma d'aménagement. En particulier, le linéaire de haies sera conservé ou tout du moins restitué.

L'ensemble de cette zone s'inscrit dans une logique de corridors écologiques entre les vallées de la Feuillante et de la Boivre, en passant par les vallées sèches de Vouneuil-sous-Biard. Les continuités écologiques devront être restituées.

En outre, chaque parcelle construite devra comporter des plantations sur les espaces non bâtis et non consacrés aux cheminements véhicules et piétons.

I.D. Equipements publics :

En fonction du développement de la zone et de la nature du bâti futur, des équipements publics pourront être créés dans ce secteur. Ils pourront s'accompagner de services et commerces de proximité selon les besoins ressentis à l'échelle de la commune.

L'implantation éventuelle d'un pôle de commerces et de services doit se faire en lien avec l'ouverture progressive de la zone afin de bénéficier aux futurs résidents et aux habitants actuels, notamment des Grandes Chaumes. Cette structure sera mise en place en concevant une véritable mise en caractère urbain de la route de Poitiers qui ne devra pas apparaître comme un frein à l'accessibilité de la zone mais devra être un véritable point d'entrée dans la commune de Fontaine-le-Comte qui garantisse toutes les conditions de sécurité pour les riverains et les déplacements piétons et cyclistes.

II. Contexte de la zone AUm1 n°03 des Nesdes de Beaulieu.

II.A. Situation et site

La zone à urbaniser AUm 1 n°03 des Nesdes de Beaulieu constitue un territoire de 27 ha au Nord Est de la commune, à 1 kilomètre du centre bourg, en continuité immédiate des espaces bâtis. Localisée à proximité de la RD87c (route de Poitiers), axe structurant de la commune, elle est proche des grands axes de communication qui desservent le Sud de l'agglomération : moins de 3 km de la rocade Sud et de l'échangeur avec l'A10. Les infrastructures de déplacement ainsi que les zones d'emploi les plus importantes de l'agglomération sont accessibles depuis la zone.

Le site, d'usage essentiellement agricole et en général sous forme de prairies pâturées, prend la forme d'un amphithéâtre orienté vers le Nord, c'est-à-dire en direction opposée à la Feuillante. Les éléments naturels sont nombreux et constituent un maillage bocager de premier plan. Les sols sont hydromorphes et les possibilités d'infiltration y sont faibles.

II.B. Fonctionnement urbain

A terme, il est prévu d'urbaniser les espaces compris dans le projet de ceinture verte, limite du développement de la commune. Les Nesdes de Beaulieu se situent en continuités des espaces bâtis existants et en est donc l'extension naturelle. La zone doit donc s'inscrire dans le fonctionnement urbain actuel de la commune pour à terme en être un quartier à part entière.

Son insertion devra permettre d'une part de renforcer le pôle de proximité du centre bourg et d'autre part d'être une continuité du lotissement des Grandes Chaumes.

En termes de déplacement, la zone est bordée d'axes routiers structurants (RD87 et route de Poitiers). Des ronds-points permettront d'accéder à la zone. Elle devra se connecter à ce réseau viaire pour être accessible de manière sécurisée.

Pour les modes doux de déplacement, une piste cyclable existe le long de la route de Poitiers et des arrêts de bus sont localisés à proximité. Ces équipements devront être accessibles depuis la zone et être un point d'appui au développement des modes doux.

Ainsi, si la zone est vierge, son environnement immédiat est déjà constitué : la zone doit s'y

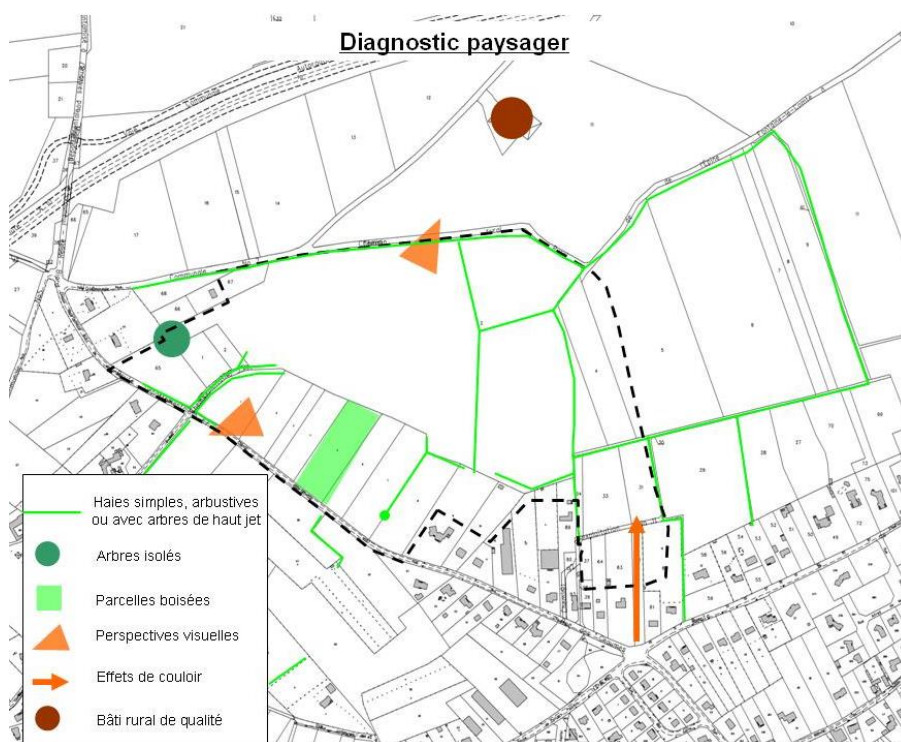
intégrer afin de composer un ensemble urbain d'un seul tenant.

II.C. Paysages

La zone a conservé un paysage bocager de haute qualité environnementale et fonctionnel d'un point de vue écologique. Ce paysage étant de plus en plus rare sur l'agglomération, il est nécessaire de mettre en place toutes les mesures nécessaires à son maintien.

Les haies, en particulier, sont un élément paysager de première importance. On compte aujourd'hui 2 300 mètres linéaires de haies sur la zone. Ce linéaire et la diversité des haies (haie basse, haie bocagère à plusieurs strates, haie d'arbres et de cépées) devront absolument être retrouvés voire augmentés dans les aménagements. Elles sont répertoriées ci-après.

De manière générale, la diversité naturelle de la zone, que ce soit sa flore sa faune ou ses nombreux éléments naturels, devra se retrouver dans l'ambiance générale afin de reproduire une image paysagère naturelle de qualité vectrice de biodiversité.



II.D. Principes d'urbanisation.

II.D.1. Un paysage urbain construit et hiérarchisé

La logique d'aménagement de la zone est de proposer un développement construit, à l'image de l'opération des Grandes Chaumes, qui mêle mixité des formes urbaines et conservation de l'ambiance paysagère bocagère.

Vu l'ampleur de la zone à long terme, la logique est d'avoir une trame urbaine lisible permettant de se déplacer aisément vers les éléments nécessaires à une vie de quartier. L'accessibilité des éléments de proximité sera optimisée afin d'offrir une alternative crédible à la voiture.

Pour cela, un cœur de quartier doit prendre place depuis l'entrée du rond-point de Chaumont. Il

prendra la forme d'une place publique traitée de manière forte et accompagnée d'éléments de proximité, services et équipements publics voir des commerces. Autour de cette place prendront place des formes urbaines plus denses que sur le reste de la zone afin de marquer l'entrée du quartier. Cette compacité en matière d'habitat permettra de rapprocher les habitants des services. Des cheminements piétons et cyclistes permettront d'y accéder de manière sécurisée et confortable.

D'autres lieux attractifs seront aménagés sous forme d'espaces publics à dominante végétale (coulée verte) ou minérale (place urbaine marquant l'entrée Ouest de la zone). Ils constitueront des espaces de détente au bénéfice des habitants.

La hiérarchisation des voies permettra de définir précisément l'usage dévolu à chaque rue et participera à la mise en place d'une organisation urbaine forte.

La zone préservera également le cadre de vie des habitations riveraines en proposant en marge de la zone des formes urbaines douces marquant une transition entre le milieu pavillonnaire existant et la zone.

II.D.2. Un habitat et des formes urbaines variés

La zone, d'une taille de 27 ha, devra permettre l'accueil de 460 à 510 logements. Le programme de constructions proposera différentes formes urbaines qui varient des immeubles collectifs, maisons de ville aux logements individuels avec une répartition équilibrée et qui garantisse un réel plan de composition fonctionnel et harmonieux. Le plan masse organisera les différentes formes urbaines en fonction de voiries et de cheminements adaptés, d'espaces communs aménagés. Cet ensemble sera mis en relation avec les contextes urbains et paysagers.

La répartition possible entre les différentes formes urbaines sera variée. Les immeubles collectifs représenteront 20 à 25% de la construction et seront essentiellement localisés autour du cœur de quartier. Les maisons individuelles représenteront environ la moitié du programme. Leur taille sera cependant économe en termes d'espace afin de maîtriser la consommation des sols. Les maisons groupées en ordre semi continu compléteront l'offre.

La structure des constructions devra permettre également d'intégrer les fonctions de mixité sociale avec un pourcentage de logements sociaux de l'ordre de 25 à 30 % répartis sur l'opération dans une trame de typologie et répartition territoriale cohérentes.

Pour les formes urbaines, elles doivent s'adapter au contexte. Les éléments les plus compacts devront structurer les abords de l'espace public pour le valoriser. Ainsi le cœur de quartier, la coulée verte et la voie primaire devront en premier lieu être des espaces accessibles pour le plus grand nombre. Cela contribuera à affirmer le caractère urbain de ces espaces. En outre, il convient de tenir compte des hauteurs et des densités existantes pour composer les îlots urbains limitrophes : ceux à proximité de l'habitat existant devront proposer des formes urbaines plus douces.

En complément de l'habitat et en association avec ce dernier, des fonctions différentes peuvent être introduites comme des locaux professionnels, des locaux pour professions libérales ou des structures aptes à accueillir des commerces de proximité. Ces catégories doivent être intégrées dès le plan masse afin de complètement s'inscrire dans la dynamique urbaine et fonctionnelle du secteur en fonction des flux de déplacements, de l'occupation possible de rez-de-chaussée d'immeubles collectifs... Dans la dynamique du schéma proposé, la localisation préférentielle se situe dans le figuré centralité et éléments de proximité souhaités.

En outre, le plan de composition dans ces aspects architecturaux doit offrir de bonnes conditions pour avoir des logements bien orientés, présentant des possibilités d'adaptation au contexte de la

réglementation thermique et des expositions profitant de l'ensoleillement ou de l'ombrage par exemple.

Enfin, les constructions devront respecter la norme Bâtiment Basse Consommation énergétique (BBC). Le recours aux bâtiments passifs ou à énergie positive est fortement recommandé.

II.E. Voirie et réseaux divers.

II.E.1. Accès et voirie.

◆ Accès, voies et cheminements

Les accès à la zone et les voies devront être sécurisés et confortables pour tous les usagers.

Pour toutes les voies à créer à l'intérieur de la zone, des aménagements seront prévus pour tenir compte de tous les usagers et notamment les piétons et les cyclistes. Les voies de desserte de la zone seront clairement hiérarchisées et le recours à de la voirie mixte est souhaitable pour toutes les rues non structurantes.

Les accès sur la zone seront réalisés à partir des points suivants :

- ◆ Le rond-point rue des Chaumes ;
- ◆ Le rond-point de Chaumont, entre la RD87 et la route de Poitiers. Ce dernier devra être aménagé de manière à sécuriser l'entrée/sortie de la zone.

Un accès secondaire, sous la forme d'une intersection simple, peut être prévue au droit de la rue de Beaulieu.

Pour la voirie interne, le profil des voies, notamment de la voie primaire, ne devra pas favoriser le trafic de transit, fonction assurée par la route de Poitiers et la RD87. Elle devra comporter des aménagements décourageant la vitesse et favorisant la sécurité de tous les usagers.

En lien avec la zone, la rue des Chaumes du côté des Nesdes de Beaulieu sera traitée de manière similaire au côté des Grandes Chaumes : trottoirs, cheminements... En lui conférant un aspect plus urbain, cela permettra de marquer clairement l'entrée d'agglomération

Pour les modes doux, des continuités d'itinéraire depuis et vers l'extérieur de la zone seront mises en place. Ils offriront des conditions confortables pour rejoindre tous les éléments qui composent la proximité à l'échelle de la commune (école, commerces, équipements sportifs...). Ainsi les liaisons suivantes devront être confortées :

- ◆ Des cheminements doivent être mis en place pour rejoindre le centre bourg de la manière la plus aisée possible. Les voies structurantes du quartier seront donc équipées de manière à sécuriser les déplacements doux. Cette même liaison permettra ainsi à tous les habitants de fréquenter la coulée verte et la ceinture verte prévues dans le schéma;
- ◆ La piste cyclable de la route de Poitiers et les arrêts de bus seront également et essentiellement accessibles depuis la zone par des cheminements spécifiques ;
- ◆ Un lien fort avec le lotissement des Grandes Chaumes sera constitué.

Le maillage interne de la zone devra permettre de rejoindre le cœur du quartier et les espaces publics structurants de manière confortable. Des axes déconnectés de la voirie pourront être mis en place afin d'avoir des itinéraires plus directs.

Enfin, des perméabilités, que ce soit pour les modes doux à travers la coulée verte ou pour la voirie interne, seront prévues avec le reste de la zone AUm2 des Nesdes de Beaulieu afin de bâtir à terme un quartier d'un seul tenant, sans discontinuités.

II.E.2. Réseaux divers :

Les réseaux à réaliser pour desservir la zone à urbaniser des Nesdes de Beaulieu seront raccordés à ceux existant à proximité. Une collecte gravitaire au sein de la zone sera mise en place et un réseau de refoulement permettra de se connecter au réseau existant.

Le dispositif de collecte et de traitement des eaux pluviales fera en priorité appel aux techniques alternatives dites « sans tuyaux » afin de limiter les rejets à l'aval. La gestion des eaux pluviales devra être réalisée le plus en amont possible. Les noues seront favorisées et participeront à l'ambiance paysagère du site.

La gestion des eaux pluviales est cruciale sur ce secteur compte tenu de la très mauvaise aptitude des sols. L'idée est d'avoir un système global sur l'ensemble du secteur. Les points bas seront inconstructibles. La zone n'ayant pas d'exutoire naturelle à proximité, des aménagements seront à prévoir en amont de la zone pour avoir une gestion cohérente. Les bassins d'orage seront paysagers et ouverts au public. Ils peuvent avoir en accompagnement de leurs emprises des espaces dédiés aux cheminements piétons et cyclistes.

II.F. Espaces boisés, espaces verts :

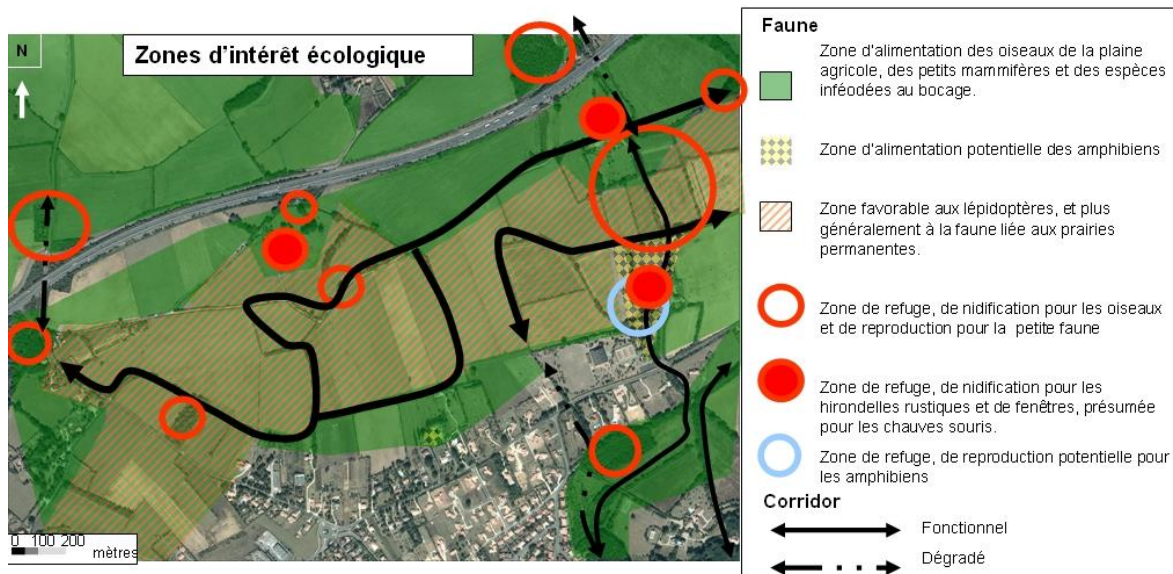
Chaque parcelle construite devra comporter des plantations sur les espaces non bâtis et non consacrés aux cheminements véhicules et piétons. Cela permettra d'avoir une insertion forte avec le tissu bâti existant.

Les principes d'aménagement de la zone en matière de paysage et d'environnement sont les suivants :

- ◆ l'ensemble de la zone est accompagné d'un maillage végétal afin d'assurer des connexions biologiques à l'intérieur de la zone et vers l'extérieur ;
- ◆ La frange naturelle au Nord est un filtre visuel. Elle joue le rôle de corridor écologique et de gestion des eaux pluviales. Véritable ceinture verte en continuité des espaces urbanisés de la commune, elle a pour fonction première la promenade et la détente des habitants ;
- ◆ La coulée verte forme une perspective transversale : les espaces publics libres sont sous forme de prairies structurées par les haies servant de liaison avec les circulations douces et la ceinture verte ;
- ◆ La trame bocagère et les arbres remarquables sont conservés autant que possible. En particulier, le linéaire de haie existant sera conservé et replanté en nombre au moins équivalent.

La ceinture verte et la coulée verte sont les espaces naturels majeurs de la zone. Leur traitement permettra de conserver la biodiversité en ville tout en offrant des lieux de détente. De plus, elles apportent des éléments de continuité végétale en direction des Grandes Chaumes. En tout état de cause, les haies comprises dans le projet de ceinture verte serviront d'appui à cet espace. Elles seront conservées ou replantées pour celles qui sont dégradées et serviront de base au projet.

Ces espaces feront l'objet de cheminements doux dédiés à cet effet. Elles feront également office de lieu de gestion des eaux pluviales sous forme de prairies humides en creux à pente faible. Il s'agit de réaliser un espace naturel accessible avec une zone humide en fond et des berges constituées de variétés intermédiaires entre zone humide et zone sèche.



En particulier, la coulée verte organisera une respiration avec le reste de la zone AU1.2 des Nesdes de Beaulieu. Elle servira également à apporter des lieux de détente pour les futurs habitants des secteurs de compacité urbaine.

Dans le même esprit, le reliquat boisé à l'ouest de la zone sera débroussaillé, replanté et utilisé en parc ludique ou d'agrément.

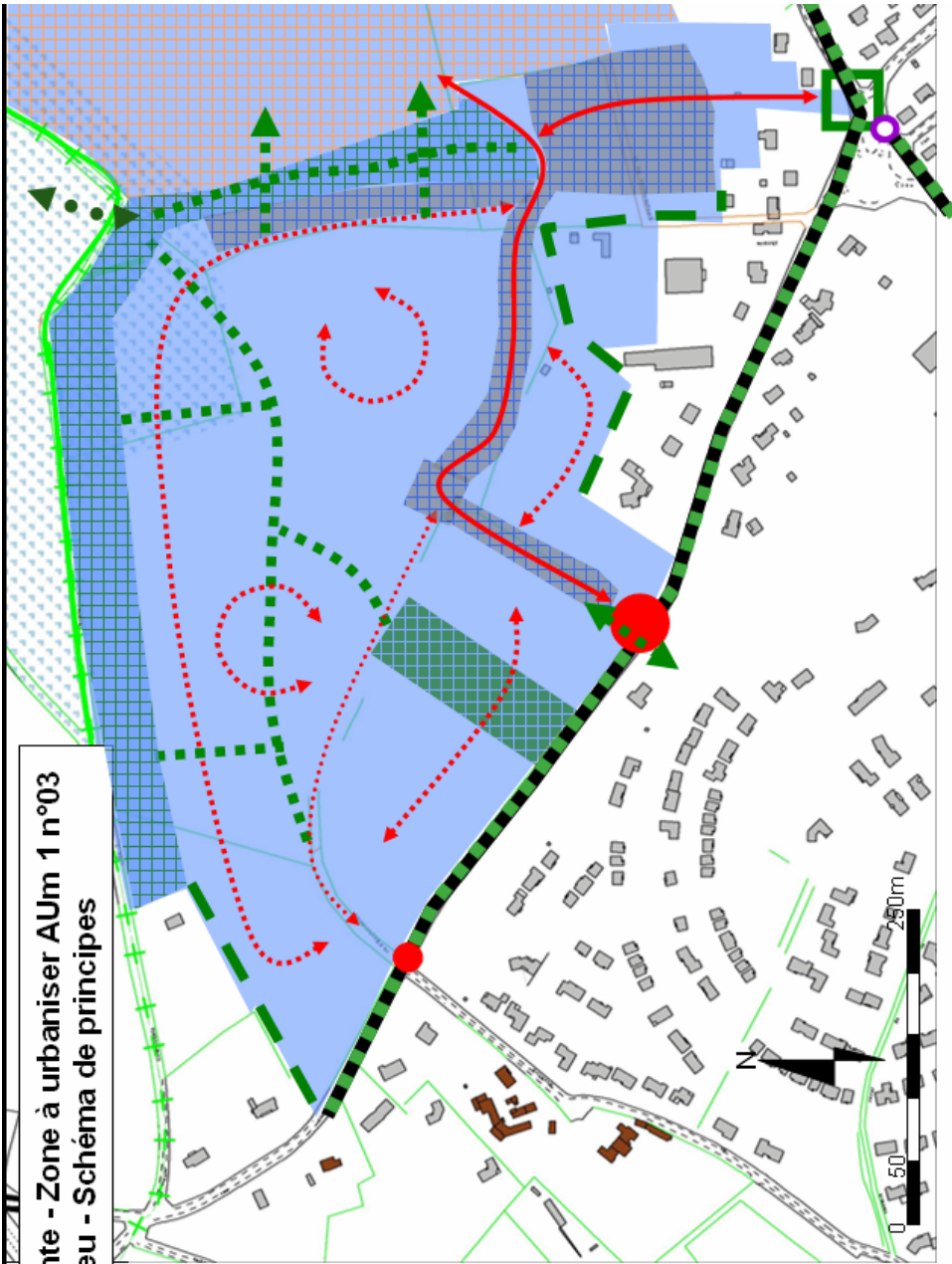
Le maillage interne de la zone devra participer à affirmer l'ambiance bocagère. Ainsi, le réseau de voirie, par l'adjonction dès que possible de noues et de végétaux, participera à créer des continuités paysagères et écologiques entre les différents milieux d'intérêt. Le réseau viaire s'appuiera donc au maximum sur les haies existantes. Certaines haies doublées déjà existantes seront utilisées en chemin piétonnier et cycliste. Cela permettra de renforcer les effets de corridor visuel présents sur certains chemins.

L'objectif est de conserver l'aspect bocager du site qui constitue aujourd'hui un pré-verdissement de fait de la zone.

II.G. Equipements publics :

Sans objet.

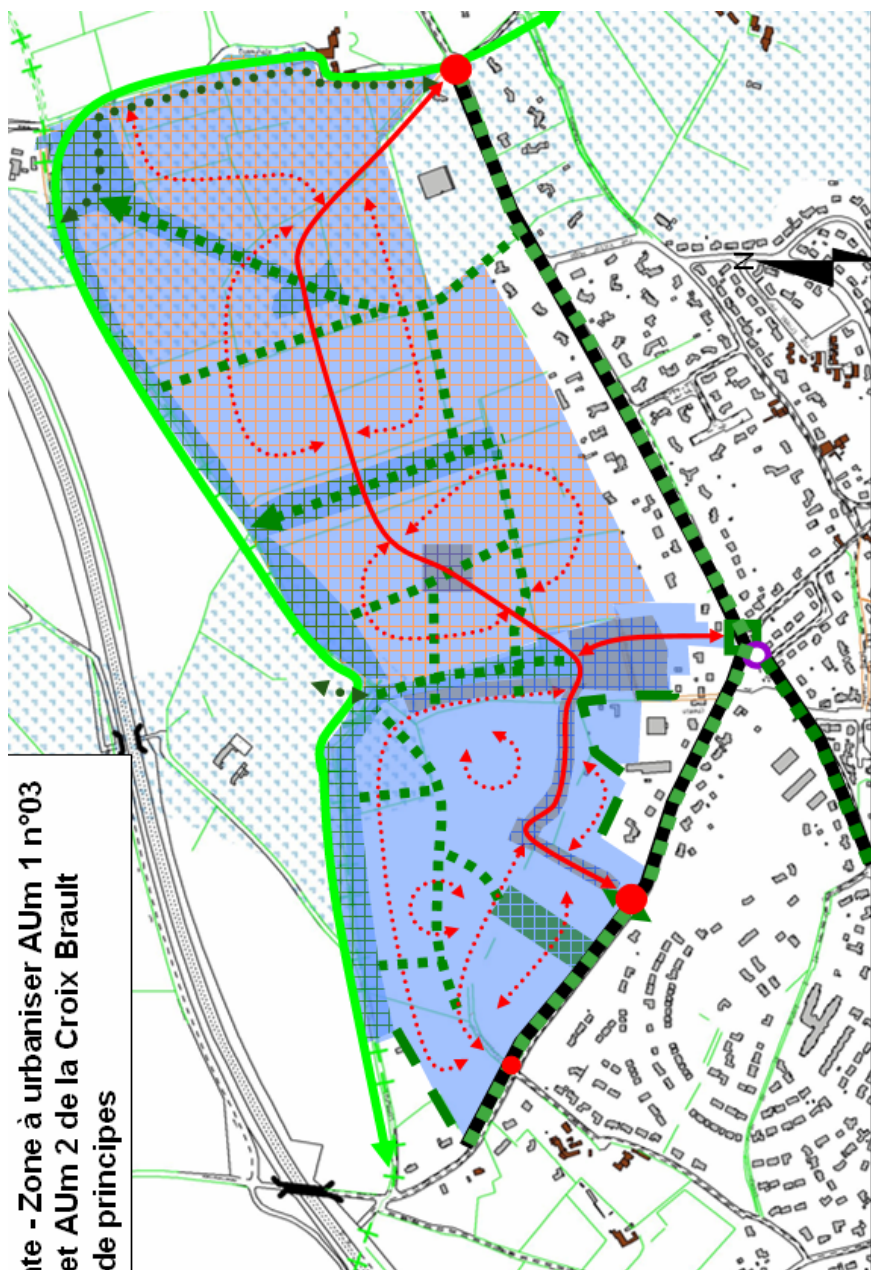
**Commune de Fontaine-le-Comte - Zone à urbaniser AUm 1 n°03
les Nesdes de Beaulieu - Schéma de principes**



- Zone AUm1
- Zone AUm2
- Centralité et éléments de proximité souhaités
- Espace naturel structurant interne à la zone dont bassin d'orage
- Zone AUm1 Ville Nature
- Espace naturel ou paysagé à préserver ou à traiter ou franges paysagères d'ampleur
- Traitement paysagé de la frange urbaine ou des fonds de parcelles.
- Caractère urbain à créer ou à affirmer
- Partie à vocation économique en zone AUm
- Parties constructibles sous forme de cité jardin
- Liaison verte écologique à rechercher.
- Accès et cheminements internes possibles dans la zone AU.
- Bâti patrimonial
- Trame verte
- Réseaux de haies

- Liaison d'agglomération
- Boulevard urbain
- Espace urbain circulé
- Axe principal circulé
- Espace de rencontre sur un axe principal circulé
- Franchissement à sécuriser
- Réseau de cheminements modes doux
- Ceinture verte
- Transport en commun en site propre (TCSP) ou bus à haut niveau de service (BHNS)
- Stations TCSP envisagées ou gare
- Pôles d'échange bus
- Voies ferrées
- Ligne à Grande Vitesse (LGV) - tracé arrêté

**Commune de Fontaine-le-Comte - Zone à urbaniser AUm 1 n°03
les Nesdes de Beaulieu et AUm 2 de la Croix Braut
Schéma de principes**



- Zone AUm1
- Zone AUm2
- Centralité et éléments de proximité souhaités
- Espace naturel structurant interne à la zone dont bassin d'orage
- Zone AUm1 Ville Nature
- Espace naturel ou paysagé à préserver ou à traiter ou franges paysagères d'ampleur
- Traitement paysagé de la frange urbaine ou des fonds de parcelles.
- Caractère urbain à créer ou à affirmer
- Partie à vocation économique en zone AUm
- Parties constructibles sous forme de cité jardin

Liaison verte écologique à rechercher.

Accès et cheminements internes possibles dans la zone AU.

Bâti patrimonial

Trame verte

Réseaux de haies

Liaison d'agglomération

Boulevard urbain

Espace urbain circulé

Axe principal circulé

Espace de rencontre sur un axe principal circulé

Franchissement à sécuriser

Réseau de cheminements modes doux

Ceinture verte

Transport en commun en site propre (TCSP) ou bus à haut niveau de service (BHNS)

Stations TCSP envisagées ou gare

Pôles d'échange bus

Voies ferrées

Ligne à Grande Vitesse (LGV) - tracé arrêté