



## Plan Local d'Urbanisme Fontaine-le-Port

# SOMMAIRE

CADRE REGLEMENTAIRE .....	2
OAP 1 : Hameau de la Coudre .....	3
1. Localisation .....	3
2. Principales caractéristiques de l'urbanisation attendues .....	3
3. Schéma de principe.....	4
OAP 2 : Les Mézières .....	5
1. Localisation .....	5
2. Principales caractéristiques de l'urbanisation attendues .....	5
3. Schéma de principe.....	7
OAP 3 : Les Périers.....	8
1. Localisation .....	8
2. Principales caractéristiques de l'urbanisation attendues .....	8
3. Schéma de principe.....	10
OAP 4 : Cœur du hameau de Massoury .....	11
1. Localisation .....	11
2. Principales caractéristiques de l'urbanisation attendues .....	11
3. Schéma de principe.....	12
OAP 5 : Les Vallées .....	13
1. Localisation .....	13
2. Principales caractéristiques de l'urbanisation attendues .....	13
3. Schéma de principe.....	14
OAP 6 : Nord-Ouest du hameau de Massoury .....	15
1. Localisation .....	15
2. Principales caractéristiques de l'urbanisation attendues .....	15
3. Schéma de principe.....	17
OAP 7 : Les Bressolles.....	18
1. Localisation .....	18
2. Principales caractéristiques de l'urbanisation attendues .....	18
3. Schéma de principe.....	19

## CADRE REGLEMENTAIRE

**Article L151-6 du Code de l'urbanisme,**

**Modifié par LOI n°2018-1021 du 23 novembre 2018 - art. 169 (V)**

*Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles.*

*En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comportent les orientations relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées à l'article L. 141-16 et déterminent les conditions d'implantation des équipements commerciaux qui, du fait de leur importance, sont susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'aménagement du territoire et le développement durable, conformément à l'article L. 141-17.*

# OAP 1 : Hameau de la Coudre

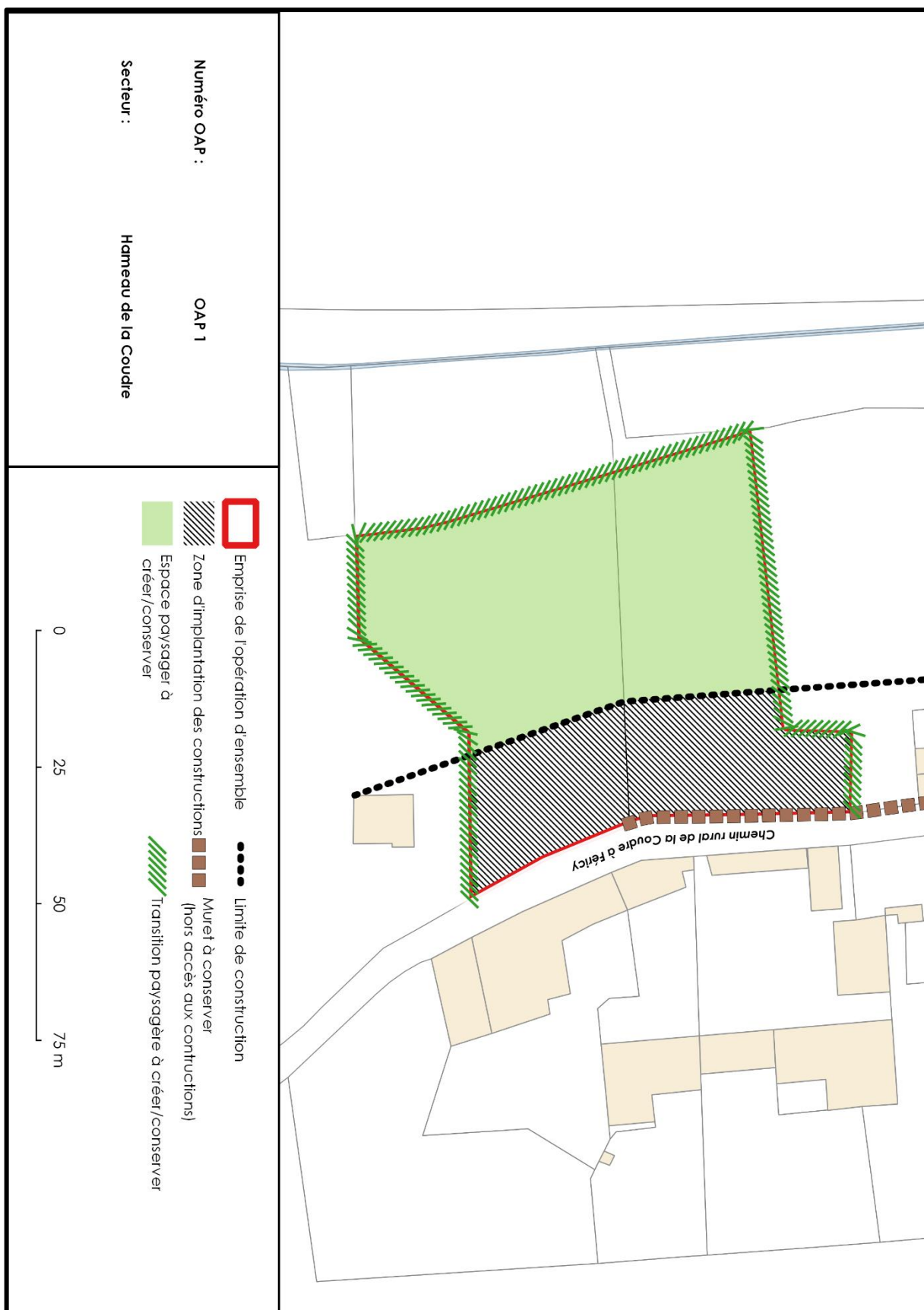
## 1. Localisation



## 2. Principales caractéristiques de l'urbanisation attendues

<b>Situation et superficie de l'OAP</b>	Cette OAP d'une superficie de 4 564 m <sup>2</sup> , dont 2 650 m <sup>2</sup> environ en zone UG est située rue de Féricy sur le hameau de la Coudre.
<b>Potentiel de logements</b>	1. <b>La production maximale de logements est fixée à 3 unités.</b>
<b>Caractéristiques du bâti</b>	<p>2. Les constructions doivent être implantées dans la <b>zone d'implantation matérialisée sur le schéma de principe ci-après.</b></p> <p>3. Les constructions doivent, dans la mesure du possible, présenter une <b>conception bioclimatique et être compactes.</b></p> <p>4. Les constructions doivent être orientées de façon à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- favoriser l'utilisation de l'énergie solaire (ensoleillement, panneaux solaires ...);</li> <li>- prendre en compte les vents dominants notamment par l'implantation des annexes (protection par rapport aux vents).</li> </ul>
<b>Stationnement</b>	5. Les aires de stationnement doivent être non imperméabilisées et végétalisées.
<b>Intégration paysagère</b>	<p>6. <b>Une transition paysagère</b> doit être aménagée en <b>périphérie</b> du secteur.</p> <p>7. <b>L'espace libre restant doit être paysager.</b></p> <p>8. <b>Le muret</b> donnant sur la rue de Féricy doit être <b>conservé et/ou réhabilité (hors accès aux constructions).</b></p>

### 3. Schéma de principe



# OAP 2 : Les Mézières

## 1. Localisation



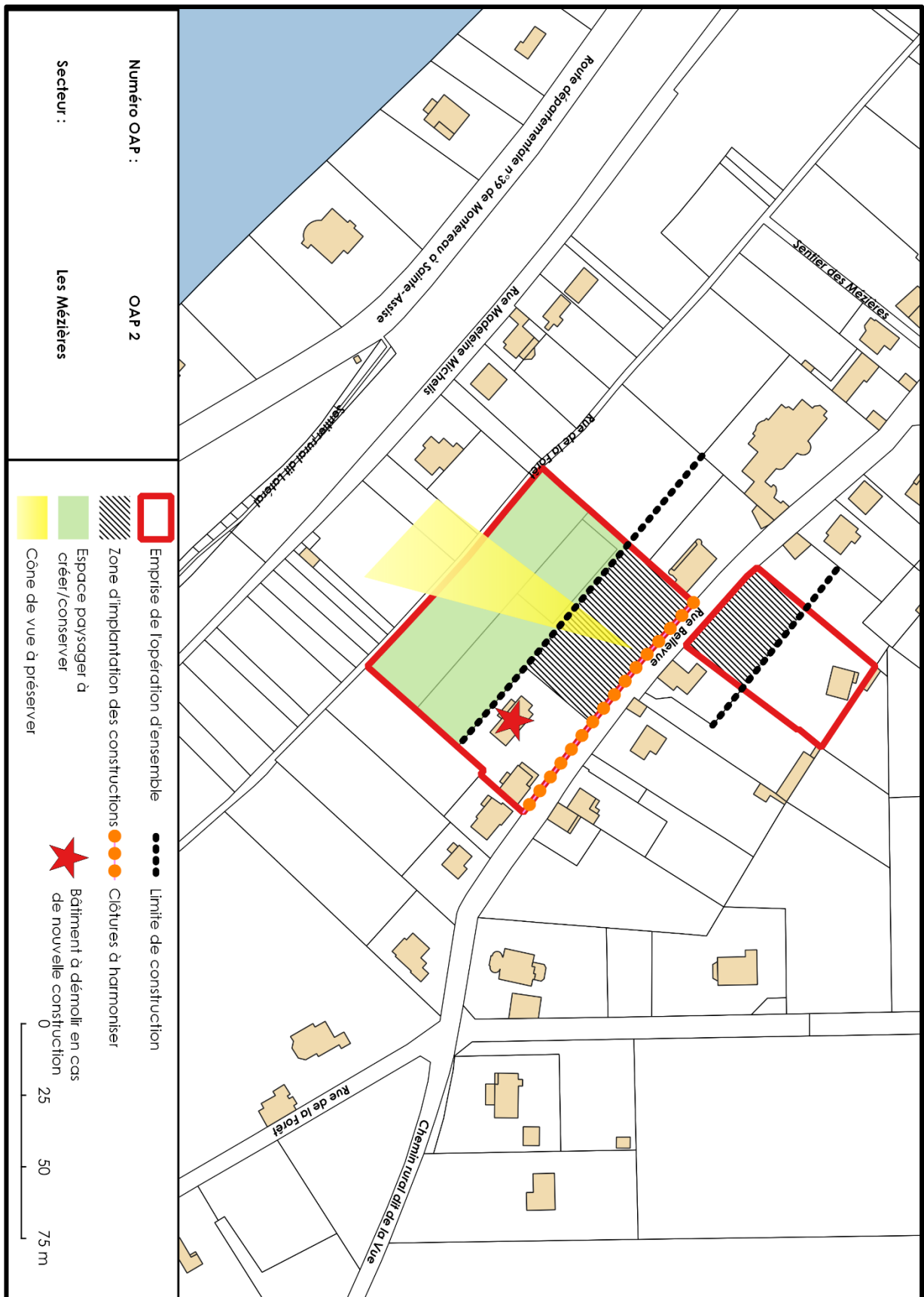
## 2. Principales caractéristiques de l'urbanisation attendues

<b>Situation et superficie de l'OAP</b>	Cette OAP d'une superficie de 6 617 m <sup>2</sup> , dont 2 235 m <sup>2</sup> environ en zone UG et non bâties, est située rue Bellevue.
<b>Potentiel de logements</b>	1. <b>La production maximale de logements est fixée à 3 unités, soit une densité maximale de 13 logements/ha sur la partie non bâtie.</b>
<b>Caractéristiques du bâti</b>	2. Les constructions doivent être implantées dans la zone d'implantation matérialisée sur le schéma de principe ci-après. 3. Les constructions doivent, dans la mesure du possible, présenter une <b>conception bioclimatique et être compactes.</b> 4. Les constructions doivent être orientées de façon à : <ul style="list-style-type: none"> <li>- favoriser l'utilisation de l'énergie solaire (ensoleillement, panneaux solaires ...)</li> <li>- prendre en compte les vents dominants notamment par l'implantation des annexes (protection par rapport aux vents).</li> </ul> 5. <b>La construction située au fond de la parcelle B 403 doit être démolie en cas de nouvelle construction</b> afin d'accueillir un logement supplémentaire. La nouvelle construction doit être construite dans l'alignement des autres constructions.
<b>Stationnement</b>	6. Les aires de stationnement doivent être non imperméabilisées et végétalisées.

**Intégration paysagère**

7. **L'espace libre restant doit être paysager.**
8. **Les clôtures** à l'alignement de la voie **doivent être de même nature.**
9. Le cône de vue depuis la parcelle B 404 doit être préservé de toute urbanisation. De ce fait, **les arbres de hautes tiges compris dans l'espace vert à conserver doivent être limités en hauteur.**

### 3. Schéma de principe





## OAP 3 : Les Périers


### 1. Localisation



### 2. Principales caractéristiques de l'urbanisation attendues

Situation et superficie de l'OAP	Cette OAP d'une superficie de 6 654 m <sup>2</sup> , dont 3 300 m <sup>2</sup> environ de constructible, est située rue Bellevue.
Potentiel de logements	1. <b>La production maximale de logements est fixée à 4 unités, soit une densité maximale de 12 logements/ha.</b>
Caractéristiques du bâti	2. Les constructions doivent être implantées dans la <b>zone d'implantation matérialisée sur le schéma de principe ci-après.</b> 3. Les constructions doivent, dans la mesure du possible, présenter une <b>conception bioclimatique et être compactes.</b> 4. Les constructions doivent être orientées de façon à : <ul style="list-style-type: none"> <li>- favoriser l'utilisation de l'énergie solaire (ensoleillement, panneaux solaires ...);</li> <li>- prendre en compte les vents dominants notamment par l'implantation des annexes (protection par rapport aux vents).</li> </ul> 5. <b>Les constructions</b> situées sur la parcelle B 227 doivent être conservées.
Accès, voirie et Stationnement	6. <b>L'accès unique</b> doit se faire par l'entrée existante <b>au coin de la rue de Bellevue par l'entrée existante.</b> 7. <b>Le chemin d'accès existant</b> doit servir comme voirie interne.

**Intégration paysagère**

8. **L'espace libre restant doit être paysager.**
9. L'élément identifié à l'entrée de la propriété par  **doit être conservé.**
10. **Le mur de clôture** donnant sur les rues de Bellevue et de la Coudre doit être **conservé.**
11. **Les haies et alignements d'arbres existants doivent être conservés (hors accès aux constructions).**

### 3. Schéma de principe



# OAP 4 : Cœur du hameau de Massoury

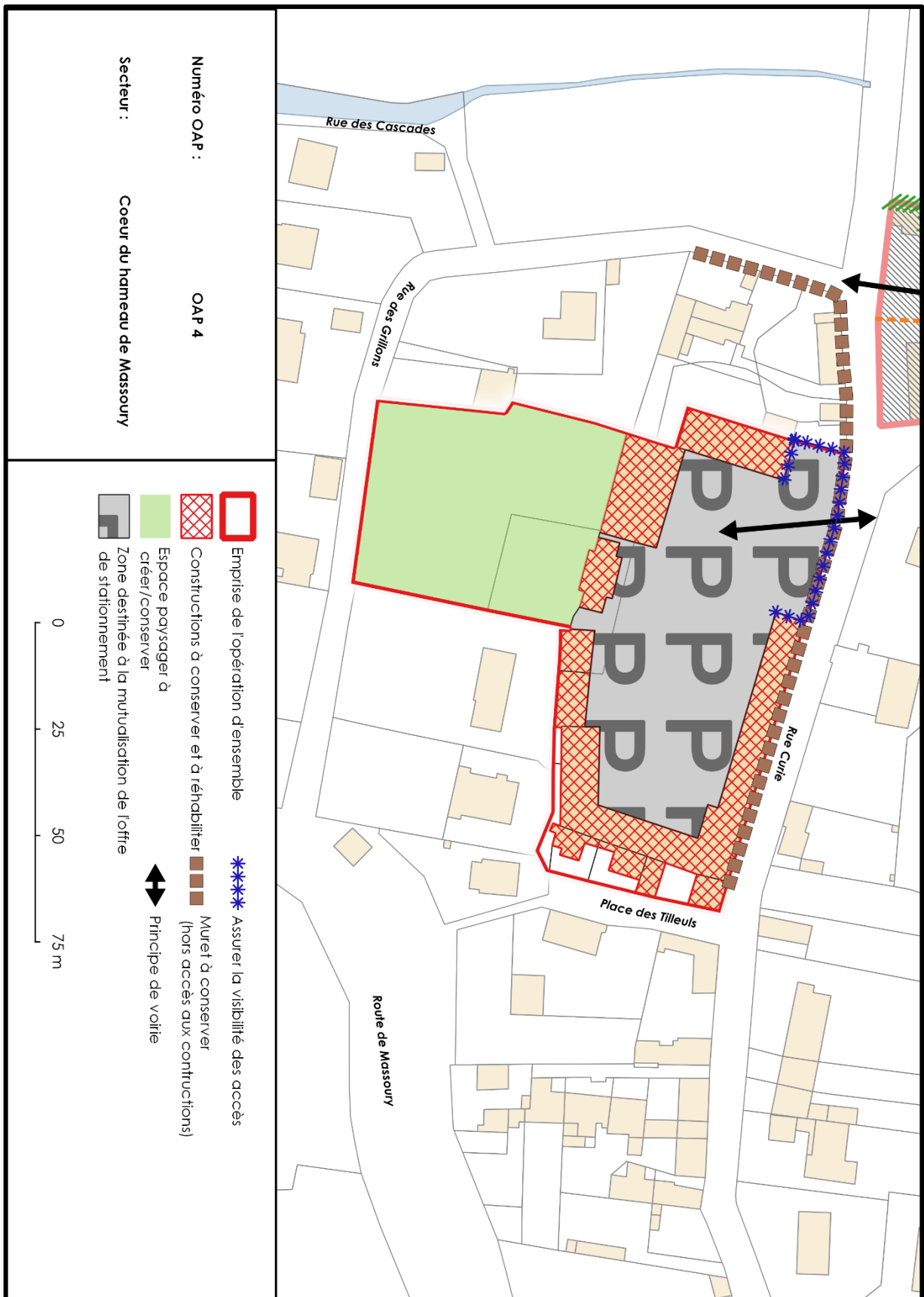
## 1. Localisation



## 2. Principales caractéristiques de l'urbanisation attendues

<b>Situation et superficie de l'OAP</b>	Cette OAP d'une superficie de 8 293 m <sup>2</sup> est située au cœur du hameau de Massoury.
<b>Caractéristiques du bâti</b>	1. <b>Les constructions doivent être conservées et réhabilitées dans le respect des codes traditionnels caractérisant le bâti ancien.</b>
<b>Accès, voirie et Stationnement</b>	2. L'accès à la cour de ferme doit être conservé. 3. L'aire de stationnement <b>doit permettre l'accueil des visiteurs.</b> Les accès et voiries doivent être travaillés en concertation avec l'agence routière départementale (ARD) de Melun/Vert-Saint-Denis, le projet étant soumis à son accord.
<b>Intégration paysagère</b>	4. <b>Le mur de clôture</b> donnant sur les rues des Grillons et Curie doit être <b>conservé.</b>

### 3. Schéma de principe



# OAP 5 : Les Vallées

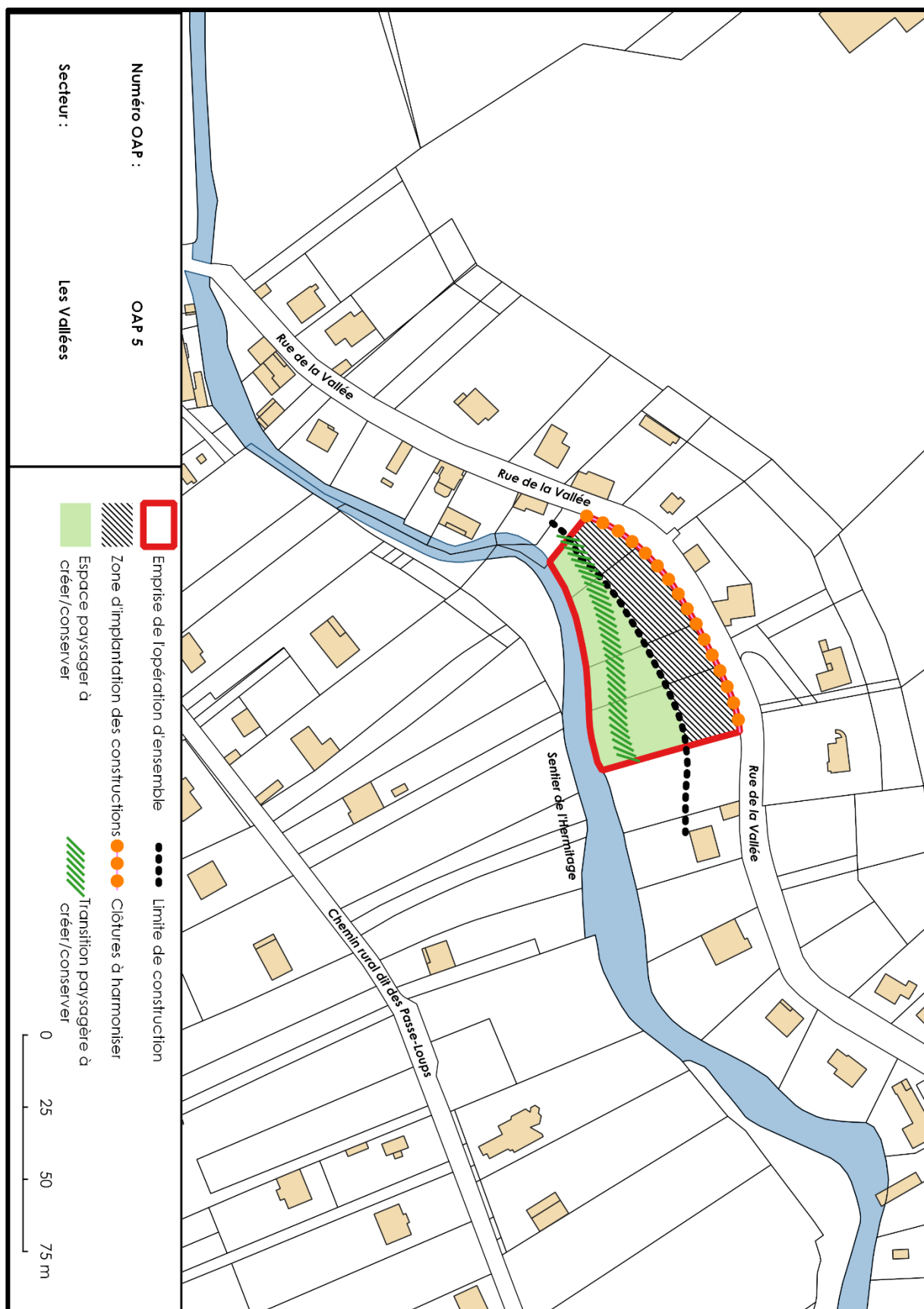
## 1. Localisation



## 2. Principales caractéristiques de l'urbanisation attendues

Situation et superficie de l'OAP	Cette OAP d'une superficie de 3 255 m <sup>2</sup> , dont 2 500 m <sup>2</sup> environ en zone UG, est située rue de la Vallée.
Potentiel de logements	1. <b>La production maximale de logements est fixée à 3 unités, soit une densité maximale de 12 logements par hectare.</b>
Caractéristiques du bâti	2. Les constructions doivent être implantées dans la <b>zone d'implantation matérialisée sur le schéma de principe ci-après.</b> 3. Les constructions doivent, dans la mesure du possible, présenter une <b>conception bioclimatique et être compactes.</b> 4. Les constructions doivent être orientées de façon à : <ul style="list-style-type: none"> <li>- favoriser l'utilisation de l'énergie solaire (ensoleillement, panneaux solaires ...);</li> <li>- prendre en compte les vents dominants notamment par l'implantation des annexes (protection par rapport aux vents).</li> </ul>
Stationnement	5. Les aires de stationnement doivent être non imperméabilisées et végétalisées.
Intégration paysagère	6. <b>L'espace libre restant doit être paysager.</b> 7. <b>Les clôtures à l'alignement de la voie doivent être de même nature.</b> 8. <b>Une transition paysagère doit être aménagée le long du Ru du Châtelet.</b>

### 3. Schéma de principe



# OAP 6 : Nord-Ouest du hameau de Massoury

## 1. Localisation



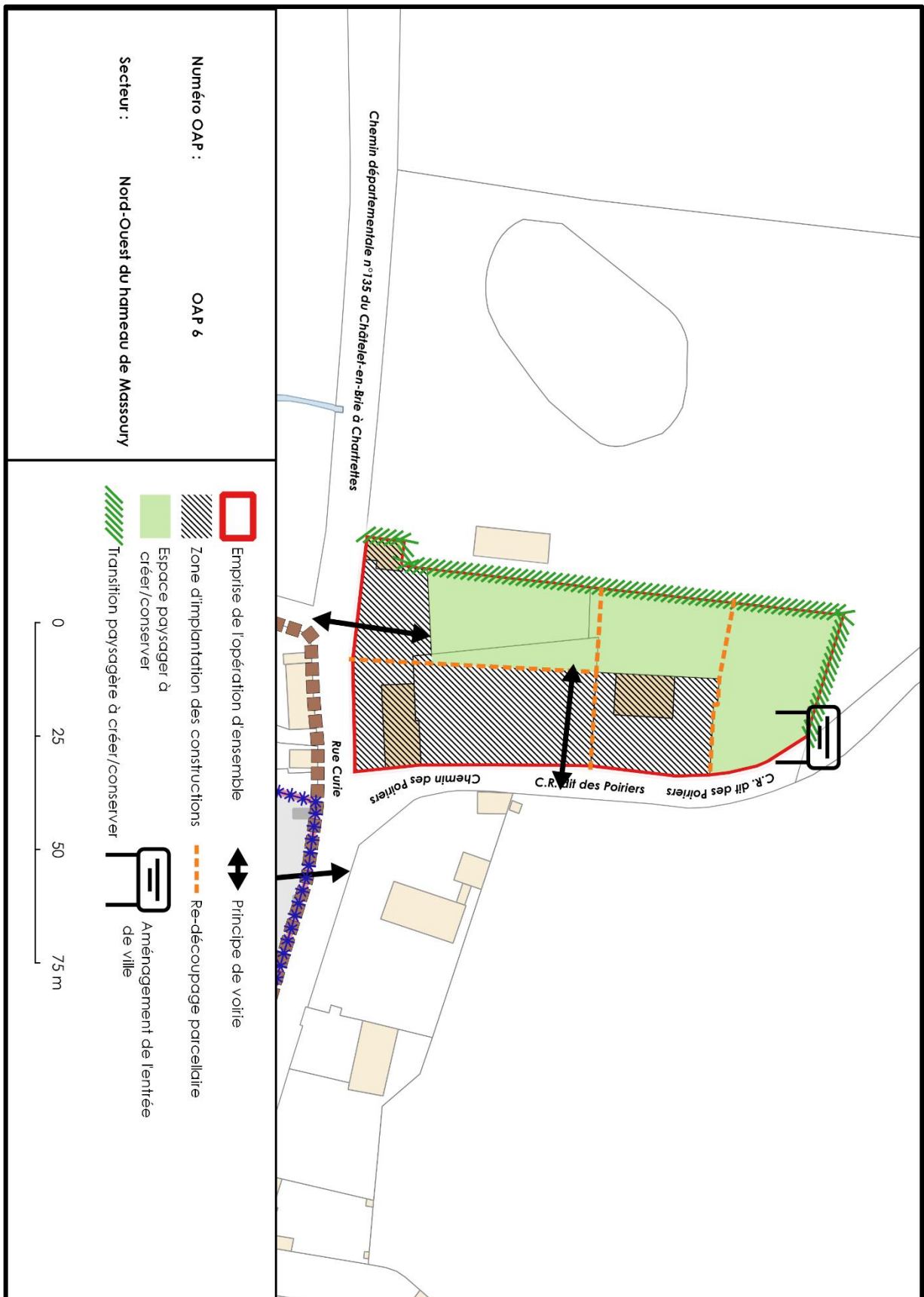
## 2. Principales caractéristiques de l'urbanisation attendues

<b>Situation et superficie de l'OAP</b>	Cette OAP d'une superficie de 3 431 m <sup>2</sup> est située au croisement du chemin rural des Poitiers et de la rue Curie sur le hameau de Massoury.
<b>Potentiel de logements</b>	<b>1. La production maximale de logements est fixée à 3 unités.</b>
<b>Caractéristiques du bâti</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>2. Les constructions doivent, dans la mesure du possible, présenter une conception bioclimatique et être compactes.</li> <li>3. Les constructions doivent être orientées de façon à :           <ul style="list-style-type: none"> <li>- favoriser l'utilisation de l'énergie solaire (ensoleillement, panneaux solaires ...);</li> <li>- prendre en compte les vents dominants notamment par l'implantation des annexes (protection par rapport aux vents).</li> </ul> </li> <li>4. Les constructions à l'angle du chemin rural des Poitiers et de la RD135 doivent garantir une bonne visibilité en insertion du chemin rural vers la RD.</li> </ol>
<b>Accès, voirie et Stationnement</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>5. L'accès aux logements desservis depuis la RD135 doit être situé dans l'axe de la rue des Grillons.</li> <li>6. L'accès aux logements à l'angle entre le chemin rural des Poitiers et la RD135 doit être situé sur le chemin rural des Poitiers.</li> </ol>



	Les accès et voiries doivent être travaillés en concertation avec l'agence routière départementale (ARD) de Melun/Vert-Saint-Denis, le projet étant soumis à son accord.
<b>Stationnement</b>	7. Les aires de stationnement doivent être non imperméabilisées et végétalisées.
<b>Intégration paysagère</b>	8. Un soin particulier doit être apporté sur l'unité foncière située en entrée de ville. 9. <b>Les espaces libres situés</b> au nord et en fond de jardin du secteur <b>doivent être paysagés.</b> 10. <b>Une transition paysagère</b> doit être aménagée <b>en périphérie du secteur.</b>

### 3. Schéma de principe



# OAP 7 : Les Bressolles

## 1. Localisation



## 2. Principales caractéristiques de l'urbanisation attendues

<b>Situation et superficie de l'OAP</b>	Cette OAP d'une superficie de 2 018 m <sup>2</sup> est située rue de Bellevue près de l'OAP n°2.
<b>Potentiel de logements</b>	1. La production maximale de logements est fixée à 1 unité, soit une densité maximale de 10 logements/ha.
<b>Caractéristiques du bâti</b>	<p>2. Les constructions doivent être implantées dans la zone d'implantation matérialisée sur le schéma de principe ci-après.</p> <p>3. Les constructions doivent, dans la mesure du possible, présenter une <b>conception bioclimatique et être compactes</b>.</p> <p>4. Les constructions doivent être orientées de façon à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- favoriser l'utilisation de l'énergie solaire (ensoleillement, panneaux solaires ...);</li> <li>- prendre en compte les vents dominants notamment par l'implantation des annexes (protection par rapport aux vents).</li> </ul>
<b>Stationnement</b>	5. Les aires de stationnement doivent être non imperméabilisées et végétalisées.

### 3. Schéma de principe

