

Département du Calvados



Commune de FONTAINE LE PIN

PLAN LOCAL D'URBANISME



*Plan Local d'Urbanisme approuvé par DCM du 1er mars 2013,
Le Maire,*

NEAPOLIS

3 Allée du Green
14 520
PORT EN BESSIN

Département du Calvados

Commune de FONTAINE-LE-PIN

PLAN LOCAL D'URBANISME

**PROJET D'AMENAGEMENT ET DE
DEVELOPPEMENT DURABLE**

PIECE B

Plan Local d'Urbanisme approuvé par DCM du 1^{er} mars 2013

Le Maire,



NEAPOLIS

3 Allée du Green
14 520
PORT EN BESSIN

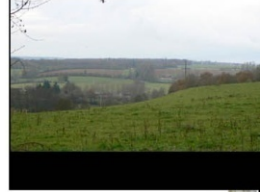
Préambule

Le PADD expose les orientations générales du projet communal, lesquelles s'inscrivent parfaitement dans le respect des principes qui fondent le développement durable dans le domaine de l'urbanisme, à savoir :

- Le respect du **principe d'équilibre** entre renouvellement urbain et de développement urbain maîtrisé, d'une part, et la préservation des espaces naturels ou agricoles et des paysages, d'autre part.
- La **diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale**, d'une part, en organisant les capacités de construction et de réhabilitation pour satisfaire, sans discrimination, les besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités et d'équipements, et d'autre part, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux.
- **L'utilisation économe et équilibrée des espaces** intégrant : la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels et urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

La circulaire ministérielle du 21 janvier 2003 précise :

« L'objet du projet d'aménagement et de développement durable est de présenter en conseil municipal, à travers un débat spécifique, les orientations en matière d'urbanisme. En ce sens, il constitue un débat d'orientation d'urbanisme. Il ne s'agit en aucune façon d'un document technique détaillé ».



PRINCIPALES CONCLUSIONS DU DIAGNOSTIC

- *Située sur un plateau calcaire très perméable, la commune de FONTAINE-LE-PIN est caractérisée par deux unités de relief distinctes : le plateau agricole de faible déclivité, à l'Est, nettement entaillé, dans la partie Ouest, par la vallée de la Laize et ses vallons. Si les écarts de la Vallée et de la Cavée se sont implantés au sein de la vallée, le bourg de FONTAINE-LE-PIN s'est installé au cœur du plateau, à l'écart des contraintes hydrologiques et topographiques. Le village de Bray-en-Cinglais, quant à lui, se localise à l'interface entre ces deux unités de relief. La logique d'implantation du bâti doit donc être poursuivie en respectant ces sites d'insertion naturelle.*

Des risques naturels ont été identifiés sur le territoire communal : le risque de débordements de cours d'eau, de débordements de nappe phréatique, le risque minier et le risque sismique.

- *Si le plateau agricole est occupé par des zones de cultures ouvertes, dotées d'un faible intérêt écologique, la partie occidentale du territoire est caractérisée par un bocage peu intensif, constituant des habitats naturels d'intérêt écologique non négligeable.*

La vallée de la Laize et ses coteaux bocagers accueillent des habitats naturels riches et diversifiés : prairies, vergers, haies bocagères, zones humides, ripisylve, boisements etc.....La Laize et sa végétation riveraine constituent un corridor écologique très intéressant pour les déplacements de la faune sur le territoire communal. La préservation, la conservation et l'entretien des éléments constitutifs du bocage et de la ripisylve sont des enjeux pour le maintien de la biodiversité communale.

- *Les grandes unités paysagères de FONTAINE-LE-PIN sont les paysages ouverts agricoles, les paysages bocagers de la vallée de la Laize, et enfin, un paysage urbain, aux types architecturaux riches et diversifiés. La préservation des espaces agricoles, le maintien des structures bocagères, la maîtrise de l'urbanisation et l'intégration des franges urbaines sont les principaux enjeux paysagers.*



PRINCIPALES CONCLUSIONS DU DIAGNOSTIC

- *Alors qu'au sein de la vallée, l'urbanisation dispersée se fait discrète au sein d'un relief vallonné et bocager, l'urbanisation groupée, située sur le plateau agricole est plus visible. L'importance pression urbaine sur le territoire communal s'est traduite par un développement très important des extensions urbaines, sous forme de lotissement, englobant la structure traditionnelle du bourg ancien. Une attention particulière doit être portée sur la qualité des extensions par rapport à l'environnement et à l'échelle du village.*
- *La commune de FONTAINE-LE-PIN connaît un dynamisme démographique notable, permis notamment par sa proximité avec la métropole caennaise. La commune entre progressivement dans l'orbite de Caen, et les personnes travaillant en ville et souhaitant résider en périphérie, pour y trouver calme et espace, voient en la commune de FONTAINE-LE-PIN, une commune attractive pour une installation résidentielle. Parallèlement, la pression foncière se traduit à travers l'évolution du parc de logements (mutation des résidences secondaires et des logements vacants au profit des résidences principales, création de nouveaux logements).*
- *La commune de FONTAINE-LE-PIN est fortement dépendante des pôles de services environnants et du pôle d'emploi constitué par l'agglomération caennaise. L'emploi communal est faiblement développé, et est notamment représenté par l'activité agricole. La commune de FONTAINE-LE-PIN devient de plus en plus résidentielle.*
La pérennisation des activités existantes, le développement du tissu économique, et de la gamme d'équipements et de services sont donc des enjeux pour la commune de FONTAINE-LE-PIN.



Les objectifs du PADD de FONTAINE-LE-PIN



Les objectifs de développement s'articulent autour des enjeux identifiés durant les phases d'analyses et de diagnostic. Les orientations d'urbanisme et d'aménagement qui en découlent se déclinent à partir des grands principes suivants :

- **Préserver le cadre de vie, et la qualité des milieux et des paysages**
- **Mettre en valeur les composantes urbaines et villageoises**
- **Assurer un développement maîtrisé et progressif de la commune**
- **Conforter un tissu économique respectueux du caractère rural et naturel de la commune**

Explications

Le PADD de FONTAINE-LE-PIN intègre la volonté de sauvegarder et de valoriser la richesse, la diversité et la qualité des ressources naturelles présentes sur le territoire communal, et de veiller à la préservation des équilibres entre urbanisation, utilisation agricole des terres et protection des espaces naturels.

La commune affirme sa volonté de préserver les écosystèmes et les éléments paysagers (maintien de la poche bocagère de la vallée de la Laize). L'objectif est de permettre le développement de FONTAINE-LE-PIN en tenant compte de la nécessité de conforter un cadre de vie agréable pour les habitants et accueillant pour les visiteurs.

Orientations

La commune souhaite :

- Conforter et mettre en valeur la trame verte

- Pour préserver et mettre en valeur les éléments du patrimoine végétal, les élus souhaitent identifier et protéger les éléments du paysage rural de qualité : haies bocagères, ripisylve, boisements, etc....
- Pour limiter les phénomènes de ruissellement et pour faciliter l'infiltration des eaux de pluie dans les sols, les élus souhaitent le maintien et la création d'un maillage de haies;
- Pour protéger les espaces naturels sensibles, la qualité et la diversité biologiques (qualité des eaux de surface, des eaux souterraines, protection de la faune et de la flore)
- Pour mettre en valeur et rendre accessible le patrimoine naturel pour tous (signalisation, balisages, chemins de randonnées, valorisation des éléments remarquables, etc...)
- Pour affirmer les continuités de la trame verte dans les nouveaux projets d'aménagement et de construction (intégration des franges urbaines, maintien voire développement de la couronne bocagère autour du bourg)

- Assurer un développement communal durable

- Pour protéger la biodiversité communale;
- Pour lutter contre les diverses pollutions des eaux, des sols et de l'air : prendre les dispositions, dans le cadre du SPANC, afin de faciliter la mise aux normes des installations qui n'y répondent pas à ce jour.



Préserver le cadre de vie, et la qualité des milieux et des paysages

En identifiant et en protégeant la trame verte : haies, boisements, ripisylve

En préservant les espaces agricoles

En protégeant la vallée de la Laize, sa végétation riveraine, et les zones humides environnantes



En développant une ceinture verte, en vue d'offrir un cadre de vie de qualité, une insertion efficace des tissus urbains au sein du plateau ouvert

En préservant les liaisons villages/nature, par la conservation et le développement des sentes de randonnée.



Mettre en valeur les composantes urbaines et villageoises

Explications

Les composantes urbaines et villageoises sont riches et diversifiées : le bourg de FONTAINE-LE-PIN est marqué par la présence d'une architecture de la reconstruction des années 50. Le village de Bray-en-Cinglais, les hameaux de la Cavée et de la Vallée accueillent un bâti ancien traditionnel, en maçonnerie de pierres de Caen, caractéristique du Pays de Falaise.

La diversité du patrimoine architectural, urbain et paysager de la commune de FONTAINE-LE-PIN sont des atouts à valoriser, dans une perspective de renforcement de l'identité du bourg et de chacun de ses hameaux.

D'une manière générale, la municipalité montre un fort attachement au caractère de son bâti, et souhaite le mettre en valeur, l'enrichir, et lutter contre une banalisation des extensions urbaines.

Orientations

La commune souhaite :

- **Valoriser son patrimoine architectural, urbain et paysager**

- La commune souhaite réaliser un inventaire (édifices isolés ou ensemble homogène), pour le protéger dans le cadre du PLU et encadrer les interventions le concernant;
- Au sein de chaque entité urbaine identifiée, la commune souhaite assurer une constructibilité liée à la mise en valeur et à la préservation des caractéristiques architecturales (dans l'usage des matériaux utilisés pour les façades, les toitures et les clôtures; dans les couleurs, dans les essences végétales, etc...), dans le but d'éviter les ruptures architecturales, préjudiciables à l'harmonie du bourg et des hameaux.
- La commune souhaite la restauration de l'église de Bray et des lavoirs de Bray et de la Vallée, et la valorisation de leurs abords.

- **Veiller à une intégration paysagère et architecturale, de qualité, pour les nouvelles constructions**

- En limitant le nombre et la taille de ces extensions urbaines;
- En respectant l'identité des quartiers (harmonie architecturale au sein de chaque entité urbaine identifiée)
- En imposant à tous les projets de constructions des plantations.

- **Améliorer la qualité des espaces publics**

- Pour préserver et créer au sein du village des espaces de respiration, à dominante naturelle, susceptibles de participer à la qualité du cadre de vie des habitants (fleurissement, espaces verts, mobilier urbain adapté au caractère des lieux, choix d'essences végétales régionales, etc...)
- En réalisant l'effacement des réseaux à FONTAINE-LE-PIN et à Bray-en-Cinglais.
- Assurer une meilleure sécurité des personnes dans la traversée du bourg de Fontaine Le Pin.



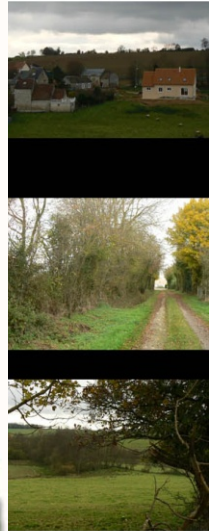
Mettre en valeur les composantes urbaines et villageoises

Ambiance villageoise et patrimoniale bâti à préserver et à mettre en valeur



En restaurant et en mettant en valeur les abords du petit patrimoine

En limitant la taille et le nombre des extensions urbaines, au sein du bourg principal et en y assurant une architecture de qualité



SECTEURS DE PROJETS POUR LE DEVELOPPEMENT URBAIN DU NOYAU VILLAGEOIS



Assurer un développement maîtrisé et progressif de la commune

Explications

La commune de FONTAINE-LE-PIN connaît un dynamisme démographique notable, permis notamment par sa proximité avec la métropole caennaise. La commune entre progressivement dans l'orbite de Caen, et les personnes travaillant en ville et souhaitant résider en périphérie, pour y trouver calme et espace, voient en la commune de FONTAINE-LE-PIN, une commune attractive pour une installation résidentielle.

La commune de FONTAINE-LE-PIN souhaite donc maîtriser cette pression foncière et permettre un développement mesuré de la commune, afin de conserver la ruralité du territoire.

La commune souhaite :

- Définir un objectif raisonnable de progression de la population

- La commune table sur un objectif de population à 410 habitants en 2030. Le seuil des 450 habitants est un maximum pour la commune.

- Permettre un développement urbain mesuré et progressif

- La commune souhaite privilégier le renforcement maîtrisé du bourg de FONTAINE-LE-PIN, tout en préservant l'esprit village.
- Pour les entités urbaines de BRAY-EN-CINGLAIS, de la Cavée et de La Vallée, la commune souhaite encourager les initiatives de renouvellement urbain (rénovation, réhabilitation, mise en valeur), dans le respect des caractéristiques architecturales des tissus urbains existants.

- Adapter l'offre en équipements

- La commune souhaite créer au sein du bourg des lieux de vie, de rencontres : une aire de jeux pour les plus jeunes, un espace internet et culturel pour l'ensemble des habitants.



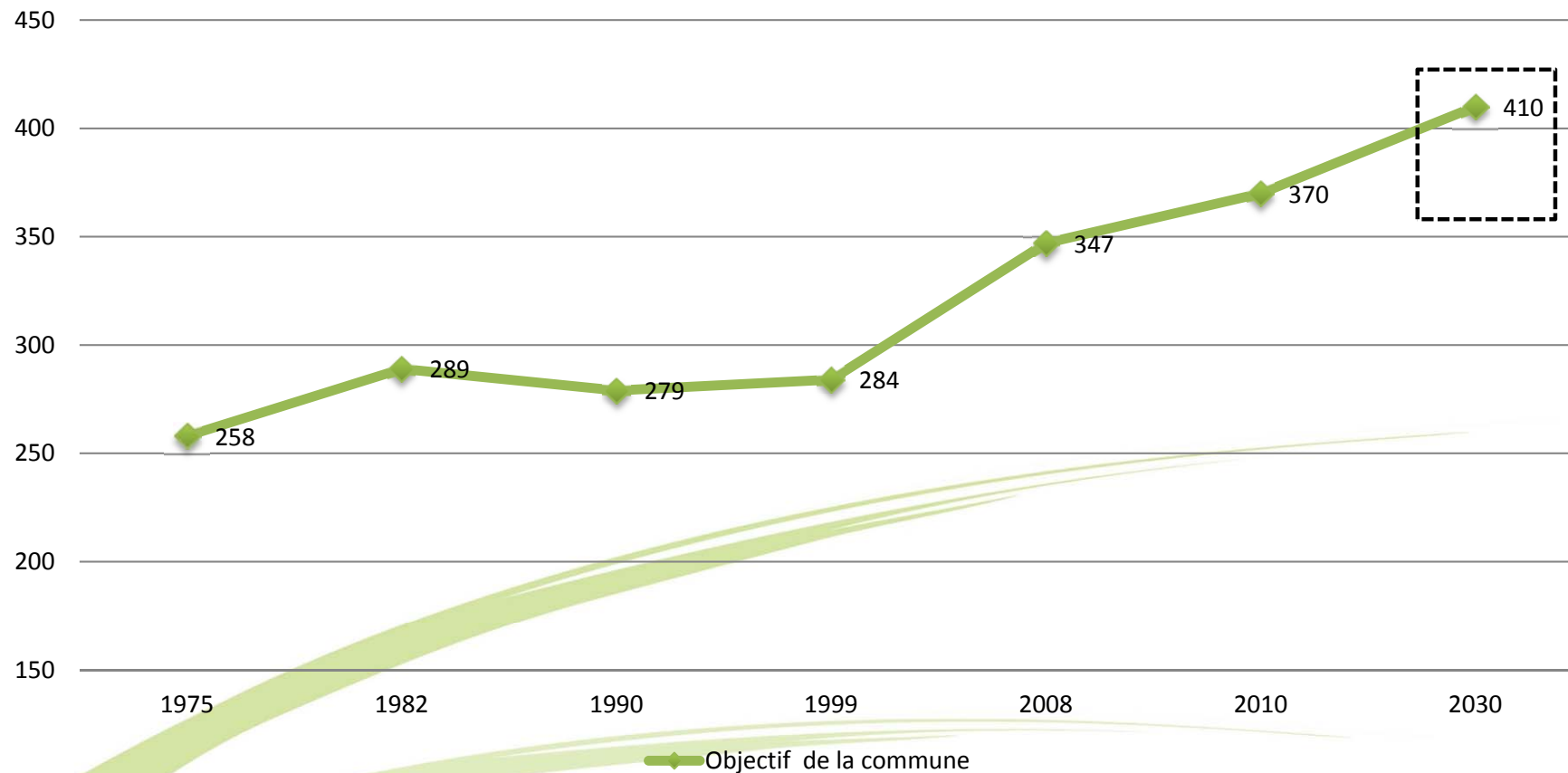
Objectif n°3:

Assurer un développement maîtrisé et progressif de la commune

Assurer un développement démographique...

En assurant une croissance démographique

De 0,49% minimum par an et en moyenne pour une période prospective de 20 ans.



L'objectif démographique communal est d'assurer une croissance progressive de la population, en équilibrant les classes d'âge. La commune ne souhaite pas dépasser le seuil des 410 habitants.



Conforter un tissu économique respectueux du caractère rural et naturel de la commune

Explications

Il est nécessaire de créer les conditions qui permettront de dynamiser et de diversifier les activités économiques de FONTAINE-LE-PIN.

Le développement économique doit s'appuyer à la fois sur le renforcement :

- Des possibilités d'accueil des activités et de la qualité de cet accueil,
- De la diversification de la palette des activités (agriculture, artisanat, tourisme...).

Orientations

La commune souhaite :

- Agriculture

- Protéger l'activité agricole sur son territoire et offrir les conditions de pérennité nécessaires aux exploitations;
- Affirmer une zone agricole homogène;
- Maîtriser l'urbanisation en direction du plateau agricole.
- Encourager une agriculture raisonnée;
- Sensibiliser les acteurs sur l'intérêt des haies

- Artisanat

- Autoriser le développement d'un artisanat culturel ou des commerces artisanaux, compatibles avec le caractère résidentiel, au sein des tissus urbains.
- Ne pas voir se créer de nouveaux bâtiments artisanaux dont le type architectural n'est pas compatible avec l'objectif n°2 du PADD.

- Commerces

- Accueillir un commerce de proximité de type café, épicerie, boulangerie.

- Tourisme

- Développer l'offre en hébergement touristique de type gîtes, chambres d'hôtes, etc....
- Référencer les chemins de randonnées dans les divers guides touristiques;
- Organiser et canaliser les énergies sur la thématique riche de l'histoire et du patrimoine local, mais aussi, autour de l'environnement naturel
- Rendre accessible le patrimoine naturel : maintien et prolongement des sentiers de randonnées et valorisation des milieux.

