

PAYSAGE
URBANISME

Approbation du PLU
« Loi SRU »
(arrêté avant le 1^{er} Juillet 2012 et approuvé avant le
1^{er} Juillet 2013 – procédure achevée selon les
dispositions antérieures à la loi ENE)

Département de :
L'Ille-et-Vilaine

Commune de :
LA FONTENELLE

Etude :
Plan Local d'Urbanisme

Phase :
Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)

Définir une stratégie de projet



LES ARTICLES FONDAMENTAUX RELATIFS AU PADD

Article L.110 du code de l'urbanisme :

« Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacement, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace ».

Article L.121.1 du code de l'urbanisme :

Les plans locaux d'urbanisme déterminent les conditions permettant d'assurer:

1. l'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et paysagers, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable ;
2. la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de gestion des eaux ;
3. une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains périurbains et ruraux, 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 du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou 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. »

Article L.123.1 du code de l'urbanisme :

Ils comportent un projet d'aménagement et de développement durable qui définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune.

Article R.123.3 du code de l'urbanisme :

Le projet d'aménagement et de développement durable définit, dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L. 110 et L. 121-1, les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues pour l'ensemble de la commune.

LE ROLE DU PADD

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.) constitue un document à part entière qui fait partie du dossier du Plan Local d'Urbanisme au même titre que le rapport de présentation, le règlement et les annexes. Il est obligatoire.

Le Projet d'aménagement et de développement durable a pour fonction exclusive de présenter le projet communal pour les années à venir. C'est un document simple, accessible à tous les citoyens. Allégé d'un contenu juridique inutile et risqué, le P.A.D.D. permet :

- ✓ D'établir un projet communal avant la définition des règles techniques, ce qui est une garantie de qualité ;
- ✓ Un débat en Conseil Municipal, ce qui est une garantie de démocratie ;
- ✓ L'articulation entre les différentes pièces du PLU, il est en est la "clef de voûte".

Le PADD définit les **orientations générales** d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune.

LES AXES DU PROJET COMMUNAL

La Fontenelle est une commune porteuse d'identité locale en raison de son cadre rural qui lui est propre et de son patrimoine très présent et préservé. Le projet communal s'articule ainsi autour de différents axes destinés à conserver, renforcer et développer cette identité. Ces axes de projets se répartissent selon les thématiques de travail suivantes :

1. L'humain et le sociale

- ✓ Maintenir et renforcer la croissance démographique de la commune en accueillant de nouvelles franges de population.
- ✓ Asseoir le développement sur la mixité urbaine et sociale, conformément aux prescriptions du PLH.
- ✓ Adapter et augmenter l'offre d'équipements et de services aux ambitions de développement.
- ✓ Mener une réflexion sur la mutualisation des équipements à l'échelle intercommunale.

2. L'urbain

- ✓ Assurer un développement équilibré et harmonieux, notamment en continuant le développement concentrique du bourg
- ✓ Garantir un développement qualitatif en intégrant les nouvelles constructions au tissu bâti existant par des transitions paysagères structurantes.

3. L'économie

- ✓ Développer l'activité économique et le tourisme en cohérence avec les objectifs fixés à l'échelle intercommunale
- ✓ Mutualiser les équipements dans le cadre des compétences communautaires
- ✓ Affirmer la zone d'activités artisanales
- ✓ Préserver l'activité agricole et permettre son développement

4. Les déplacements

- ✓ Maitriser les déplacements en veillant au respect de la hiérarchie des voies et en limitant les conflits d'usages
- ✓ Envisager un développement du bourg qui soit respectueux des entrées du village, favoriser le cadre paysager pour donner une image « verte » du bourg.
- ✓ Favoriser les échanges internes
- ✓ Mettre en avant les modes de circulation douce

5. L'environnement et le paysage

- ✓ Préserver et mettre en valeur les milieux naturels sensibles à l'échelle du territoire.
- ✓ Protéger les éléments du paysage qui participent au maintien d'un cadre de vie.
- ✓ Conserver le patrimoine bâti porteur d'identité

PADD

ORIENTATIONS GENERALES

Orientation n°1 - Soutenir l'évolution démographique et anticiper les besoins de cette nouvelle frange de population

La Fontenelle a connu une diminution de sa population jusqu'en 1999, depuis elle est en légère augmentation (+2%). Cette augmentation correspond à un rythme annuel de 5 constructions neuves. La commune doit donc mettre en place une politique foncière capable de soutenir cette croissance. A cette fin, le PADD poursuit les objectifs suivants :

1.1 - Développer une politique foncière nécessaire au renforcement de la croissance démographique

- ✓ Prévoir des réserves foncières pour les 10 à 15 prochaines années et se donner la possibilité, de franchir le seuil des 600 habitants.
- ✓ Mettre en place un développement rationnel en :
 - appliquant le principe de gestion économe des sols (équilibre entre les espaces ruraux et urbanisés) ;
 - évitant la surconsommation d'espace et l'étalement urbain par la gestion de la densité dans les opérations d'urbanisme ;
 - privilégiant les secteurs d'urbanisation situés en contiguïté de la partie agglomérée du bourg afin de limiter le mitage dans la campagne et renforcer l'attractivité du centre-bourg.

L'arrivée de nouvelles populations nécessite de valoriser les équipements existants et d'anticiper leur développement. D'autre part, avec l'arrivée de nouvelles populations émergent de nouveaux besoins. Face à ce constat, le PADD poursuit les objectifs suivants :

1.2 - Reconnaître et conforter le secteur des équipements publics

- ✓ Reconnaître le pôle d'équipement constitué par la mairie, la bibliothèque, la salle polyvalente, la salle associative et sportive, le cimetière et les équipements sportifs.
- ✓ Envisager le développement des équipements, commerces et services existants afin de répondre aux besoins des habitants sur la commune ; à minima, préserver un potentiel de développement pour les structures existantes

1.3 - Anticiper le développement de nouveaux équipements

- ✓ Préserver les possibilités d'implanter de nouveaux équipements dans le tissu urbain.
- ✓ S'appuyer sur les compétences communautaires afin de mutualiser les différents projets.

1.4 - Faciliter les services à la personne

- ✓ Pour faciliter le développement des services de proximité, il s'agit-il de :
 - faciliter la diffusion des activités tertiaires dans l'ensemble du tissu urbain ;
 - doter la commune d'outils de gestion permettant par exemple, le renforcement de l'offre commerciale existante

Parmi les besoins des nouvelles populations, la recherche d'un cadre de qualité est un enjeu majeur. Pour répondre à ce besoin complémentaire mais indispensable, la PADD retient le principe suivant :

1.5 - Satisfaire les besoins de naturalité en bâtissant un projet urbain qualitatif.

- ✓ Il s'agit en premier lieu de porter une attention particulière à la préservation du cadre de vie.
- ✓ Ensuite, il s'agit de satisfaire les besoins récréatifs de la population en proposant un maillage vert multifonctionnel qui combine différents types de fonctions : récréative, écologique et paysagère.

Ces volontés sont développées plus amplement dans les orientations suivantes.

Orientation n°2 - Assurer un développement de l'habitat harmonieux et respectueux de l'identité villageoise

La Fontenelle est avant tout une commune rurale. L'objectif est de conserver cette identité qui lui est propre en maintenant les caractéristiques urbaines et paysagères du village. Pour le bourg, le PADD développe ainsi les objectifs suivants :

2.1 - Préserver le cadre de vie par le maintien des continuités paysagères et notamment la conservation et le renforcement des trames bocagères

- ✓ Mettre en œuvre un projet capable de valoriser l'identité paysagère de la commune. Cette identité paysagère repose notamment sur la trame bocagère. Il convient donc pour remplir cet objectif :
 - d'identifier et de préserver les haies bocagères existantes qui, sans être obligatoirement remarquables, participent activement à la valorisation du cadre de vie ;
 - d'imposer la création de nouvelles structures bocagères dans les secteurs de développement ;
 - de veiller au respect et au développement des réseaux écologiques en place.

2.2 - Affirmer l'identité villageoise de la commune

- ✓ L'identité villageoise correspond en premier lieu à la singularité du tissu urbain. Il s'agit donc de créer de nouveaux quartiers en appui sur l'armature urbaine existante.
- ✓ Cette identité villageoise se poursuit par la présence d'espaces publics conviviaux axés sur les déplacements piétonniers. Le document d'urbanisme s'attachera donc à :
 - contribuer au renforcement des liens sociaux en permettant la réalisation de projets d'espaces publics.
 - Favoriser les modes de déplacements doux en dotant la commune d'outils de gestion permettant la création de nouvelles connexions. Ces nouvelles connexions devront :

-
- assurer une convergence vers le centre bourg et le secteur d'équipements ;
 - développer des relations inter-quartiers.

L'identité villageoise se caractérise également par l'habitat rural. En effet, le territoire rural renferme un patrimoine bâti traditionnel important. Ce territoire est ainsi marqué par une forte résidentialisation. La carte communale a renforcé ce caractère en offrant plusieurs zones de développement de l'habitat. Face à ce constat, en ce qui concerne le territoire rural, le PADD poursuit les objectifs suivants :

2.3 - Reconnaître les entités bâties du secteur rural et consolider les plus importantes (hameaux)

- ✓ La reconnaissance du bâti résidentiel en secteur rural cherche à répondre aux besoins de la densification urbaine et permet d'obtenir une offre diversifiée de logements.
- ✓ Au-delà de la volonté d'offrir une évolution du bâti en place, la commune souhaite permettre la densification des hameaux par l'accueil de constructions neuves dans la mesure où, elles s'effectueront dans des espaces interstitiels (dents creuses) et :
 - en appui sur les limites physiques qui forment la partie actuellement urbanisée ;
 - dans le respect de l'activité agricole ;
 - dans la mesure où cela n'engendre pas de dépenses supplémentaires en matière de voirie et le moins possible pour les autres réseaux.
- ✓ Cette limitation aux seuls espaces interstitiels a pour but de concilier l'armature des entités bâties du secteur rural avec la préservation des exploitations agricoles. Il conviendra par conséquent, de prendre les mesures nécessaires pour identifier les secteurs bâtis les plus importantes méritant la qualification de « hameau » grâce à la mise en place de critères de sélection qui seront établis ultérieurement.
- ✓ La reconnaissance des entités bâties du secteur rural repose également sur la promotion du patrimoine architectural. L'ensemble du patrimoine architectural sera donc valorisé en autorisant l'aménagement, l'extension et le changement de destination du bâti traditionnel :
 - dans la mesure où il n'y a pas dénaturation du dit bâti ;
 - sous réserve des conditions relatives à la zone dans laquelle il se trouve ;
 - dans le respect de l'activité agricole.

2.4 - Lutter contre le mitage

- ✓ L'instauration des zones naturelles de protection, des zones agricoles strictes ainsi que la reconnaissance des hameaux clairement identifiés, par les restrictions qu'ils opèrent sur les autorisations d'urbanisme, empêchent le mitage. La commune affirme ainsi la pérennité des grandes composantes paysagères et de son espace agricole.

Orientation n°3 - **Maitriser et sécuriser les déplacements**

Le territoire de La Fontenelle est desservi par la RD155 qui constitue une coupure physique du territoire et un flux important de véhicules. Le bourg est traversé par 5 voies se rejoignant en son centre. Face à ce constat, le PADD retient les principes suivants :

3.1 - Procéder à une hiérarchisation de la trame viaire

- ✓ Clarifier le schéma de desserte des différents secteurs urbanisés et à urbaniser pour limiter les conflits d'usages.
- ✓ Limiter également les conflits d'usages en assurant la lisibilité des séquences d'entrées d'agglomération en :
 - portant une attention particulière sur les entrées et sorties des voies secondaires sur les voies principales ;
 - aménageant les voies en fonction des usages et de l'évolution de leur statut ;
 - dotant le document d'urbanisme des outils nécessaires à la maîtrise de ces objectifs.
- ✓ S'appuyer sur les amorces de voies existantes pour compléter le maillage routier et anticiper son évolution en imposant des liaisons de bouclage pour les artères principales et les voies secondaires ; les voies tertiaires pouvant se terminer en impasse.

3.2 - Contribuer à la qualification des entrées d'agglomération

- ✓ Mettre en adéquation les objectifs relatifs à la trame viaire et les réflexions sur les recompositions paysagères.
- ✓ Soigner les entrées d'agglomération en maintenant les contrastes d'ambiance qui font la qualité des espaces périphériques de l'agglomération.
- ✓ Prévoir les emprises nécessaires à l'aménagement et à la sécurisation des voies principales.

3.3 - Favoriser la pluralité des déplacements

- ✓ La pluralité des déplacements se joue à différents niveaux. Elle doit :
 - favoriser les échanges internes à l'agglomération ;
 - prendre en compte les échanges externes, qu'ils se déroulent sur le reste du territoire communal ou bien à une échelle communautaire ;
 - instaurer des liens entre ces différents niveaux
- ✓ D'autre part, il convient de permettre et de promouvoir le développement des moyens de déplacements alternatifs :
 - les transports collectifs (département, ramassage scolaires...)
 - l'association piétons-cycles ;
 - les chemins de randonnées ;
 - ...

- ✓ Enfin, il est indispensable d'organiser l'ensemble de ces déplacements de manière cohérente. Aussi, convient-il d'inscrire ces réflexions dans une globalité (plan de déplacement).

Orientation n°4 - Protéger l'activité économique existante dans le respect des objectifs fixés à l'échelle intercommunale

Les activités économiques sont diverses sur le territoire communal. On observe une zone d'activités artisanales, des exploitations agricoles ainsi que des activités artisanales et tertiaires disséminées sur le reste du territoire. Le document d'urbanisme doit apporter tous les outils nécessaires au maintien, voir au développement, de ces activités. Le PADD retient ainsi les principes suivants :

4.1 - Consolider la zone d'activités de Roumasson

- ✓ Il importe de conforter la zone d'activités par :
 - sa reconnaissance dans le document d'urbanisme ;
 - la préservation d'un potentiel de développement.
- ✓ Lorsque l'on évoque l'attractivité d'une zone artisanale, on pense à la notion de façade commerciale ou de vitrine. Toutefois, il convient en parallèle de ce sujet, de travailler qualitativement les franges entre activité, habitat et espace agricole.
- ✓ Le souhait de la collectivité de reconnaître et de développer l'activité artisanale en zone dédiée induit les obligations suivantes :
 - La zone d'activités artisanales de Roumasson est prioritaire pour l'implantation de nouvelles activités ;
 - seules les activités déjà présentes sur le reste du territoire pourront se développer.

4.2 - Protéger et permettre le développement des exploitations agricoles

- ✓ La consolidation des exploitations agricoles passe par le maintien de "l'outil de travail", donc de l'espace agricole. Aussi, le document d'urbanisme devra afficher le principe d'une zone agricole homogène, cohérente et continue. Cette zone agricole stricte servira à protéger le potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles. Elle sera réservée aux agriculteurs qui pourront y aménager ou édifier les constructions nécessaires à leur pratique.
- ✓ La protection de «L'outil de travail » fait apparaître les deux volontés suivantes :
 - protéger fortement les sièges d'exploitations agricoles qui présentent une activité importante et nécessitant donc une inscription en zone strictement agricole ;
 - protéger fortement les terres agricoles et les infrastructures qui constituent l'outil de base indispensable à la pérennité des exploitations agricoles.
- ✓ Il s'agit également de considérer l'espace agricole comme outils d'animation et de développement économique. Il convient ainsi de rendre possible le développement de nouvelles activités agricoles et de permettre les activités agricoles de diversifications à condition qu'elles soient liées à l'activité agricole et qu'elles restent accessoires

4.3 - Réagir à la tertiarisation de l'activité et des emplois

- ✓ Pour faire face à la tertiarisation de l'économie et afin d'avoir un document d'urbanisme réactif il s'agit-il de :

- faciliter la diffusion des activités tertiaires sur le territoire ;
- conserver une souplesse permettant la complémentarité des activités existantes.

Orientation n°5 - Préserver la qualité du cadre de vie dont le patrimoine architectural, la biodiversité et les paysages.

La commune de La Fontenelle est riche d'un patrimoine architectural, naturel et paysager. Notons qu'il existe une diversité parmi ces paysages, ainsi qu'une qualité certaine des milieux naturels. S'y ajoute la présence d'un patrimoine bâti très important, telles que les maisons en pierre faisant partie intégrante de l'identité locale. En assurant la mise en valeur et la protection de ces différents atouts, le projet participe étroitement au maintien d'un cadre de vie de qualité. Face à ces constats, le PADD retient les principes suivants :

5.1 - Protéger les espaces les plus sensibles

- ✓ Le territoire communal s'organise fortement autour du réseau hydrographique et renferme des espaces naturels sensibles. Certains sont reconnus à l'échelle nationale. Une attention particulière doit être portée sur ces milieux naturels en :
 - identifiant et localisant ce patrimoine naturel sensible (cours d'eau, zones humides...) afin de préserver son intégrité ;
 - appliquant aux éléments du patrimoine naturel identifiés des mesures de protection qui soient en corrélation avec leur nature, leur importance, leur valeur et leur inscription dans des limites physiques.
- ✓ Protéger les fonds de vallées clairement identifiables afin de garantir la libre circulation des eaux de surface et de préserver cette ressource qualitativement et quantitativement.
- ✓ Apporter une gestion des rejets et parer aux incidences de l'urbanisation sur les eaux usées.

5.2 - Organiser le territoire selon l'armature paysagère du territoire

- ✓ La promotion et la préservation de l'armature paysagère repose sur la reconnaissance des vallées comme entités paysagères remarquable à préserver. Il conviendra toutefois d'appliquer à ces entités paysagères remarquables des mesures de protection qui soient en corrélation avec la nature, l'importance, la valeur et l'inscription dans des limites physiques des portions de territoire concernées.
- ✓ L'identité paysagère du territoire communal repose également sur les liaisons visuelles avec la vallée du Couesnon, vallées structurantes à l'échelle du département. Cet espace mérite une attention plus particulière en raison de sa topographie et du paysage très ouvert qui le compose. Toute nouvelle construction sera réglementée afin de préserver les cônes de vues sur la vallée du Couesnon et de minimiser l'impact visuel des constructions dans le paysage.

5.3 - Assurer le maintien d'un réseau arboré structurant et pertinent

- ✓ Il s'agit pour la commune, non pas de figer l'ensemble du maillage, mais de proposer le maintien d'une armature bocage-boisement correspondante à son identité bocagère. Certaines haies bocagères et certains boisements seront donc repérés et préserver selon les thématiques suivantes :
 - la perception de l'identité bocagère depuis les voies et chemins ;
 - les continuums entre les différents éléments arborés (bocage-boisement) ;
 - les haies et les boisements qui participent à la lecture des vallées ;

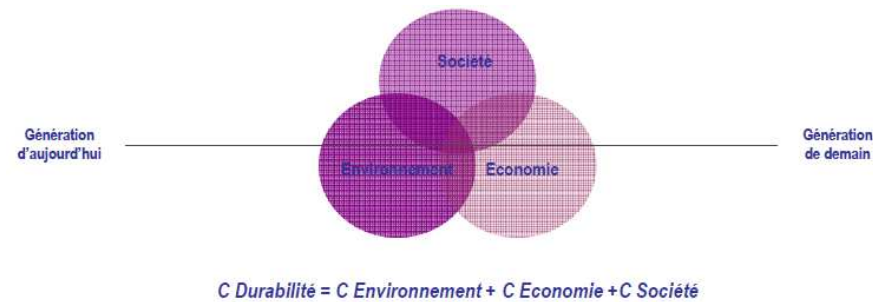
- l'intégration du bâti.

5.4 - Préserver les constructions méritant la qualification de patrimoine communal

- ✓ Le territoire communal renferme de nombreuses constructions en granit : puits, fours à pain, calvaires ou croix de chemin. Une attention particulièrement doit être portée sur ces éléments en :
 - identifiant et localisant ce patrimoine afin de préserver son intégrité ;
 - appliquant aux constructions identifiées des mesures de protection qui soient en corrélation avec leur nature et leur valeur.

Orientation n°6 - Un projet qui s'inscrit dans une logique de développement durable

La définition la plus largement acceptée aujourd'hui à propos du développement durable est la suivante : « le développement durable est un développement qui répond aux besoins du présent sans compromettre la possibilité, pour les générations à venir, de pouvoir répondre à leur propres besoins ». D'une manière générale, les processus économiques, sociaux, et écologiques sont interdépendants. Dans la démarche de planification, il s'agit pour les acteurs tant privés, que publics ne jamais agir de manière isolée, mais de toujours prendre en compte les interférences des trois dimensions de l'environnement, de la société et de l'économie.



Sur le plan social : le renouvellement de la population et la création d'équipements sont source de cohésion sociale et multigénérationnelle et ce dans une double dimension qui est spatio-temporelle. Cette relation aura pour effet d'inscrire une démarche de solidarité dans une dynamique pouvant revêtir un caractère pérenne.

Le développement économique, souvent considéré comme antagoniste avec le développement durable, permettra au contraire de figer la population en diversifiant à la fois les emplois et l'offre commerciale sur le territoire. L'activité artisanale reste localisée dans des secteurs spécifiques, à l'écart de la zone agglomérée, ce qui permettra au bourg de La Fontenelle de préserver son caractère avant tout rural. A cela, s'ajoute la protection de l'activité agricole, porteuse d'identité depuis des générations. Par ailleurs, le projet économique s'inscrit dans une démarche intercommunale, visant à capitaliser durablement ces nouvelles potentialités à une échelle plus globale, génératrice de stabilité.

Au niveau du volet environnemental, le projet prend en considération le souci d'une gestion économe de l'espace en priorisant l'accueil de nouvelle population dans l'aire urbaine. Parallèlement, cette option interagit sur la préservation des potentialités agricoles et sur les économies en termes déplacement. Ensuite, la protection du paysage et de l'environnement (trames, boisements, cours d'eau...) joue un rôle prépondérant globalement dans la démarche. L'environnement, ainsi préservé, devient incontestablement le vecteur d'une identité passée, et le garant d'un cadre de vie de qualité pour les années à venir.