

DEPARTEMENT DE LA MANCHE

Commune de Fermanville



Plan Local d'Urbanisme

② Projet d'Aménagement et de Développement Durables



210 Rue Alexis de Tocqueville
50 000 SAINT LO
Tel 02 33 75 63 52
Fax 02 33 75 62 47
Email contact@planis.fr

APPROBATION

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du

Le Maire
Nicole BELLLOT DELACOUR

Sommaire

AXE 1 : UN DEVELOPPEMENT EQUILIBRE	4
UN POLE CENTRAL A DEVELOPPER (INTHEVILLE – LA HEUGUE)	4
DES POLES RENFORCES AUTOUR D'UNE CENTRALITE FORTE	5
MAINTENIR LA POPULATION SANS CHERCHER L'EXTENSION A TOUT PRIX, DANS UN ESPRIT DE MIXITE INTERGENERATIONNELLE.	6
PRENDRE EN COMPTE LES RISQUES NATURELS DANS LES CHOIX DE DEVELOPPEMENT	8
 AXE 2 : UN ENVIRONNEMENT PRESERVE ET UNE QUALITE PAYSAGERE MISE EN VALEUR.....	9
UNE ACTIVITE AGRICOLE A PRESERVER.....	9
PROTEGER ET VALORISER LES PAYSAGES	10
A. DES PAYSAGES ET DES ELEMENTS PAYSAGERS A PROTEGER	10
B. PENSER L'INTEGRATION DANS LE GRAND PAYSAGE ET SOIGNER LES VUES ET LES PERSPECTIVES	11
C. INTEGRER LES CONSTRUCTIONS	11
D. TRAVAILLER AU MAINTIEN DE LA BIODIVERSITE.....	12
 AXE 3 : UN CADRE DE VIE DE QUALITE CONSERVE.....	13
FAIRE DES CIRCULATIONS DOUCES LE MODE DE DEPLACEMENT PRIVILEGIE	13
DES ESPACES PUBLICS DE QUALITE	14
 AXE 4 : UN DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET TOURISTIQUE RAISONNE, TOURNE VERS L'IDENTITE ET LE PATRIMOINE NATUREL DE LA COMMUNE	15
PERMETTRE L'EXERCICE DES ACTIVITES LIEES A LA MER	15
ENCOURAGER LE TOURISME VERT ET LES LOISIRS PAR LA VALORISATION DU SITE ET DES PAYSAGES.....	16
MAITRISE L'ACCUEIL TOURISTIQUE SUR LE TERRITOIRE	17

PREAMBULE

Le projet d'Aménagement et de Développement Durables définit les orientations générales d'urbanisme et d'aménagement retenues pour l'ensemble de la commune.

Le P.A.D.D. a trois rôles :

- Il expose de façon synthétique et immédiatement compréhensible le projet d'aménagement retenu par la commune
- Il constitue un référent pour la gestion future du PLU dans la mesure où les choix de procédures se feront sur la base de la remise en cause ou non de son économie générale
- Il est un lien de cohérence interne dans le dossier de PLU, les orientations d'aménagement et le règlement (écrit et graphique) sont élaborés en cohérence avec le PADD.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables a pour ambition de répondre aux problèmes et enjeux posés dans le diagnostic. Il exprime le projet communal pour les 7 à 10 ans à venir.

Ce projet se décline en 4 axes :

- 1 **Un développement équilibré**
- 2 **Un environnement préservé et une qualité paysagère mise en valeur**
- 3 **Un cadre de vie de qualité conservé**
- 4 **Un développement économique et touristique raisonné, tourné vers l'identité et le patrimoine naturel de la commune**

AXE 1 : UN DEVELOPPEMENT EQUILIBRE

UN POLE CENTRAL A DEVELOPPER (INTHEVILLE-LA-HEUGUE)

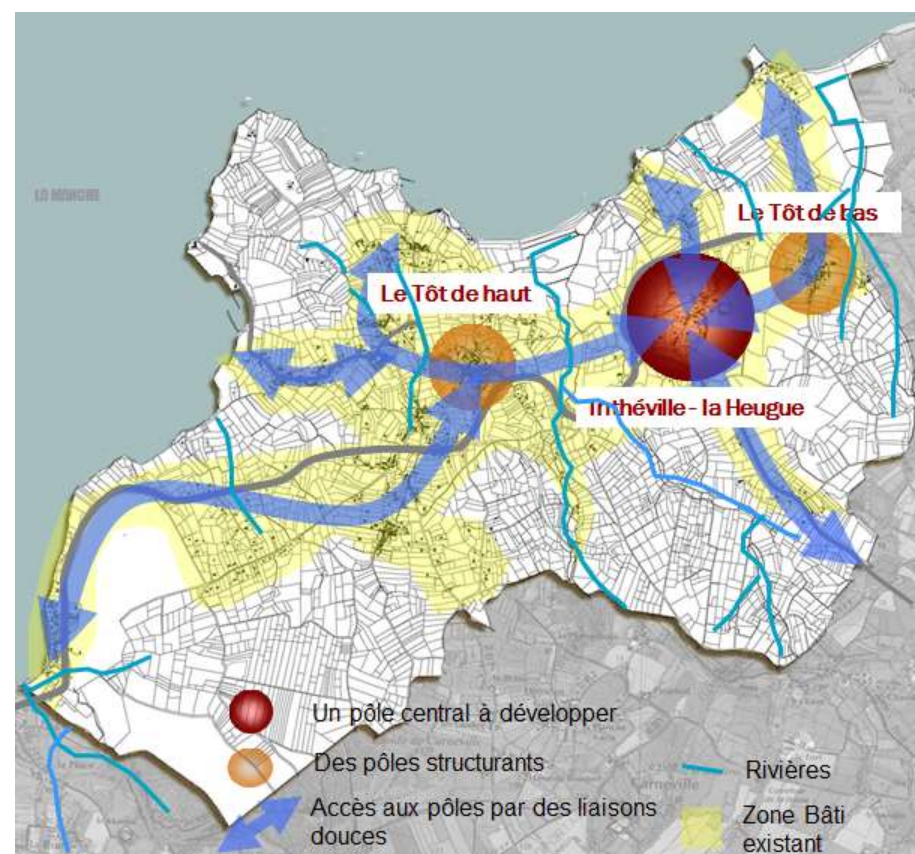
Constat : La commune se distingue par une dispersion des entités bâties liées à la configuration du territoire et aux choix d'aménagements antérieurs qui ont conduits à une absence de centralité clairement définie.

La commune s'attachera à créer une centralité forte, à même de regrouper services et équipements. Il s'agira de réaliser un espace public fédérateur, pensé comme un lieu de vie et de rencontre, pour favoriser le développement du lien social (services, vie associative, commerces...)

Cette centralité renforcée, doit profiter à l'ensemble de la commune (usagers de la mairie, école, agence postale, ...). Ce nouveau secteur d'habitat, partie intégrante du village d'Inthéville-La-Heugue sera aménagé dans l'esprit et le respect de l'existant (intégration paysagère, densité, forme urbaine...).

Il comprendra un espace public généreux, ouvert à tous, permettra l'accueil des plus jeunes et sera adapté aux besoins des plus âgés (accessibilité, logements adaptés...). Il sera structuré autour des équipements existants et favorisera l'accueil des commerces nécessaires au quotidien des Fermanvillais.

Le développement de l'activité commerciale passe par un resserrement de l'habitat et l'amélioration de la qualité de la desserte (sécurité et esthétique des itinéraires piétonniers, cyclables). Une vigilance particulière doit être portée aux formes urbaines et aux modes de déplacements.



DES POLES RENFORCES AUTOUR D'UNE CENTRALITE FORTE

Constat : Des villages vivants, à l'identité forte, au développement raisonné. Un des enjeux majeurs sera d'éviter les opérations trop consommatrices d'espaces, et préférer les opérations en renouvellement urbain aux opérations d'extension.



3 villages

- Inthéville-la-Heugue
- le Tôt-de-Haut
- le Tôt-de-Bas

La commune souhaite conserver des villages vivants et souhaite pour se faire permettre un développement raisonné et raisonnable.

Ce développement sera qualitatif et respectueux de l'identité de chaque village.

Des liaisons douces entre les villages, les hameaux à destination du cœur de commune seront améliorées et développées, de manière à ce que les commerces et les services restent accessibles à tout un chacun.

MAINTENIR LA POPULATION SANS CHERCHER L'EXTENSION A TOUT PRIX, DANS UN ESPRIT DE MIXITE INTERGENERATIONNELLE.

Constat : La situation géographique favorable de Fermanville, lui a permis une évolution démographique rapide dans les années 1980, mais ce phénomène est aujourd'hui enrayé, et le niveau de la population n'est maintenu que par son solde naturel positif. Un vieillissement notable de la population et une difficulté d'installation des jeunes ménages risque d'aboutir à un déséquilibre démographique. La municipalité souhaite, plus que d'augmenter, maintenir sa population et la faire cohabiter dans un équilibre et une mixité intergénérationnelle, dans un souci de maintien de la forme de la pyramide des âges.

Elle devra pour ce faire :

Être en mesure d'accueillir de jeunes ménages



Permettre aux personnes âgées de rester sur la commune



Souhait de mixité intergénérationnelle

Faire vivre l'école implique d'accueillir régulièrement de jeunes ménages. Or, du fait de sa spécificité, le coût du foncier sur la commune ne leur permet pas de s'installer sur le territoire. La commune souhaite diversifier son parc de logement en développant notamment une offre locative adaptée à ces jeunes ménages ainsi que des possibilités d'accession sur de petites parcelles.

Pour accompagner le vieillissement de sa population et permettre aux habitants qui le souhaitent de se rapprocher du cœur de bourg, la commune désire développer une offre de logements adaptés, pensés autour d'une nouvelle centralité comportant les services de proximité et les opportunités d'implantation de commerces.

Pour atteindre ces objectifs démographiques, du foncier sera mobilisé pour permettre la réalisation de nouveaux logements. Pour définir les surfaces nécessaires pour la mise en œuvre du projet, et l'accueil de nouvelles populations, la commune applique les densités préconisées par le SCoT du Cotentin.

Ainsi, la commune souhaite maintenir son niveau de population stable autour de 1410 habitants.

Le maintien de cette population nécessite la réalisation de nouveaux logements, car le phénomène de décohabitation, tend à faire diminuer la taille des ménages.

Le calcul du point d'équilibre, permet de définir le nombre de logements à réaliser pour maintenir son niveau de population, en tenant compte de la diminution de la taille des ménages.

Point d'équilibre avec une taille des ménages autour de 2 à horizon du PLU : $1410/2 = 705$ logements

→ La commune doit produire 67 logements pour maintenir sa population

La réalisation de ces 67 logements, en tenant compte des densités du SCoT (de 14 à 16 logements par hectare), ne devra pas consommer plus de **4,8 hectares**.

La commune de Fermanville, souhaite à l'échéance du PLU produire un certain nombre de logements sociaux, afin d'atteindre les objectifs du SCoT en 2030, qui fixent à 5% la part des logements sociaux sur l'ensemble du parc des résidences principales.

PRENDRE EN COMPTE LES RISQUES NATURELS DANS LES CHOIX DE DEVELOPPEMENT

Constat : La commune est concernée par plusieurs risques naturels : risque d'inondation, de submersion et d'érosion marine, risque d'éboulements, ou encore risque de remontées de nappes.

La commune entend, autant que faire se peut, mettre la population à l'abri de ces risques naturels. Aucun développement de l'urbanisation ne se fera dans les zones à risques.

Un règlement spécifique pourra être adapté pour les constructions existantes situées dans ces zones à risques.



AXE 2 : UN ENVIRONNEMENT PRESERVE ET UNE QUALITE PAYSAGERE MISE EN VALEUR

UNE ACTIVITE AGRICOLE A PRESERVER

Constat : Une activité agricole (élevage, polyculture) encore présente mais en déclin. L'agriculture est une activité à part entière, qui doit perdurer à l'échelle du territoire. Cette agriculture diversifiée et à taille humaine participe à l'identité et à la vie de la commune.



La commune souhaite encourager le maintien de cette agriculture et choisit pour ce faire de privilégier un développement du bâti économe en espace, d'affirmer la vocation agricole des terrains essentiels à l'activité, et de tenir compte des volontés et projets des exploitants.



PROTEGER ET VALORISER LES PAYSAGES

A. DES PAYSAGES ET DES ELEMENTS PAYSAGERS A PROTEGER

Constat : Le territoire présente un patrimoine (végétal, bâti) de qualité et remarquable qui contribue à la qualité de vie sur la commune et participe à l'identité communale.



Les haies, landes, et bosquets participent au patrimoine naturel et paysager de la collectivité. Certains de ces éléments de part leur localisation, leur intérêt pour la faune et la flore ou leur impact sur le ruissellement justifient une protection au titre de la loi Paysage.

Le petit patrimoine bâti également (lavoirs, puits, murets, constructions anciennes, blockhaus ...) constitue un atout de qualité pour la commune. Fermanville souhaite protéger ce patrimoine.



B. PENSER L'INTEGRATION DANS LE GRAND PAYSAGE ET SOIGNER LES VUES ET LES PERSPECTIVES

Constat : la commune possède des paysages remarquables avec de nombreuses vues sur le littoral et les hameaux anciens. Tout l'enjeu repose sur la préservation de la qualité des paysages et des vues sur les éléments identitaires du territoire communal (littoral – bâti ancien).

Fermanville souhaite préserver sa qualité paysagère. Les espaces ouverts à l'urbanisation ne devront pas nuire à la qualité et à la spécificité des paysages. Le choix des nouvelles zones à urbaniser doit donc, entre autre, découler d'une lecture attentive du paysage.

La prise en compte et la valorisation de certaines « vues » qui font l'attrait de la commune est indispensable.

C. INTEGRER LES CONSTRUCTIONS

La commune souhaite travailler à la bonne intégration du bâti dans le paysage. Une réflexion particulière devra être portée à l'implantation du bâti, à la gestion des franges d'urbanisation (lisière entre zones naturelles ou agricoles et zones bâties) et aux formes urbaines.



L'intégration des nouvelles constructions au sein d'un bâti existant de grande qualité implique une vigilance particulière. La commune de Fermanville entend conserver l'intérêt architectural de ses ensembles bâtis et éviter des contrastes trop forts ou inopportuns entre l'architecture locale et les constructions nouvelles. Une attention particulière sera portée à la végétalisation des secteurs urbanisés et à urbaniser.

D. TRAVAILLER AU MAINTIEN DE LA BIODIVERSITE

Constat : Fermanville dispose d'un patrimoine environnemental et paysagé riche et diversifié.

Parmi les milieux naturels de Fermanville on trouve :

- Les milieux littoraux, qui abritent des espaces naturels de grande qualité hébergeant notamment des habitats d'intérêt communautaire à préserver (réseau Natura 2000)
- Des zones de marais à l'arrière du cordon littoral, qui sont reliées à un réseau dense de zones et territoires humides, alimentés par des nappes localisées dans des fonds de vallée elles-mêmes drainées par de nombreux petits cours d'eau qui sillonnent et modèlent le territoire.
- Des zones bocagères remarquables constituées notamment de chênes, de prunelliers et d'aubépines, dont les maillages méritent d'être préservés tant du point de vue environnemental (continuum écologique) que paysager
- Des boisements qui jouent aussi un rôle majeur en matière de conservation de la biodiversité ordinaire, certaines formations pouvant aussi remplir un rôle de protection des sols (lutte contre l'érosion) ou de protection des ressources en eau
- Des landes dont la diversité des espèces faunistiques et floristiques a clairement été identifiée.



La commune veut protéger les équilibres biologiques et le fonctionnement des écosystèmes sur l'ensemble du territoire communal. Pour cela, la commune souhaite prendre en compte et respecter le cycle de l'eau. Les zones à urbaniser devront associer une gestion douce des eaux pluviales au respect de cette biodiversité. Une attention particulière sera portée aux milieux naturels les plus riches (faune et flore).



AXE 3 : UN CADRE DE VIE DE QUALITE CONSERVE

FAIRE DES CIRCULATIONS DOUCES LE MODE DE DEPLACEMENT PRIVILEGIE

Constat : Des déplacements essentiellement automobiles sur la commune, comportant des dangers qui amène à un enjeu de sécurisation des déplacements. Fermanville dispose d'un réseau particulièrement intéressant de chemins et d'itinéraires de randonnée. La qualité de vie dans les villages et hameaux passe par le maintien et le développement de ces itinéraires de promenade.

La commune souhaite encourager prioritairement les déplacements doux sur son territoire, de préférence à l'automobile. Cela implique l'adaptation et l'entretien d'un réseau convivial permettant la jonction entre lieux de vie, services, équipements et commerces. Une réflexion sur la réalisation d'aires de croisement, de stationnement reporté (aménagements légers) hors des bourgs et des hameaux, de sécurisation de carrefours est nécessaire. Les réseaux devront être confortés et les aménagements d'ensemble devront systématiquement intégrer un maillage sécurisé de liaisons douces.



DES ESPACES PUBLICS DE QUALITE

La commune souhaite disposer d'espaces publics partagés dans les villages et hameaux. L'enjeu est de rendre l'automobile moins visible en permettant un stationnement de qualité à proximité immédiate des lieux de vie et des équipements. Dans ces espaces publics partagés, une attention particulière sera également portée au respect du caractère naturel de la commune. Ce caractère naturel devra trouver sa traduction dans le traitement paysager de ces espaces.



AXE 4 : UN DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET TOURISTIQUE RAISONNE, TOURNE VERS L'IDENTITE ET LE PATRIMOINE NATUREL DE LA COMMUNE

PERMETTRE L'EXERCICE DES ACTIVITES LIEES A LA MER

Constat : Un ostréiculteur et deux marins pêcheurs se partagent l'activité aquacole. La commune dispose de deux ports (port Pignot et port Levy). Les deux ports s'inscrivent dans un cadre remarquable.

La conchyliculture, la pêche à pied et embarquée, professionnelle et de loisirs, les activités aquacoles et les activités balnéaires pourraient être amenées à évoluer. La commune souhaite pouvoir accompagner ce développement.

La réhabilitation du site de la carrière du port Pignot est un potentiel à saisir pour valoriser le site et contribuer au développement des activités liées à la mer.



ENCOURAGER LE TOURISME VERT ET LES LOISIRS PAR LA VALORISATION DU SITE ET DES PAYSAGES

Constat : L'activité économique communale s'articule principalement autour du tourisme (hébergements et activités balnéaires). La diversité de paysages de la commune constitue un patrimoine d'importance et constitue un atout pour l'attractivité de la commune.



La commune souhaite encourager le développement du tourisme vert, centré sur la découverte de la nature (écosystèmes, mais aussi agro-systèmes et tourisme rural). Ce développement passe par la mise en valeur et une protection des sites et des paysages (vues, patrimoine, itinéraires de randonnée, accès à la mer).

Le chemin des Douaniers est un outil de mise en valeur du territoire communal et sa pérennité en bordure du littoral fera l'objet d'une vigilance particulière.

L'office de tourisme est également un élément indispensable de la stratégie de développement touristique de la commune et son maintien sur le site de la Vallée des Moulins est une nécessité

qui permet de proposer une offre touristique et culturelle.

La fréquentation des sites sera adaptée et respectueuse de leur identité, de leur caractère fragile et de leur capacité d'accueil. La commune souhaite notamment avoir une gestion réfléchie du stationnement et ce, tout particulièrement pour les accès à la mer.



MAITRISER L'ACCUEIL TOURISTIQUE SUR LE TERRITOIRE

Constat : La présence de la façade littorale et la qualité du cadre de vie donnent à la commune une vocation touristique forte. La commune dispose de deux campings référencés (le camping de la plage à Fréval, et aire naturelle de camping d'Inthéville) qui participent à la politique d'accueil touristique du territoire. En 2008, Fermanville compte un peu plus de 2300 lits touristiques répartis sur l'ensemble du territoire communal.



Le maintien de l'activité d'hôtellerie de plein air fait partie intégrante du projet de la collectivité.

Le tourisme est un atout indéniable et son développement ne devra pas se traduire par un impact négatif sur le plan paysager ou environnemental.



La commune souhaite également ne pas favoriser le développement de la fréquentation des campings cars, notamment sur la bande littorale. Elle envisage d'organiser cette fréquentation par la création par exemple de zones d'accueil naturelles, adaptées et intégrées, mais aussi en retrait des secteurs naturels remarquables.



