

DEPARTEMENT DE SEINE-MARITIME

PLAN LOCAL D'URBANISME

COMMUNE DE FONTAINE-LE-BOURG



PROJET D'AMÉNAGEMENT ET
DE DEVELOPPEMENT DURABLE

2

ÉLABORATION :

Prescrit le : 17 Décembre 2002
Arrêté du : 8 octobre 2007 puis le 19 novembre 2008
Enquête Publique : du 30 mars au 30 avril 2009
Approuvé le : 19 octobre 2009

CACHET DE LA MAIRIE



Eurotop
Cabinet Géomètres-Experts
Bureau d'Etudes VRD - Agence d'Urbanisme

SOMMAIRE

CHAPITRE 1 :
RAPPEL DES TEXTES RELATIFS AU PADD

page 2

CHAPITRE 2 :
ORIENTATIONS GENERALES D'AMENAGEMENT

page 5

Chapitre 1

RAPPEL DES TEXTES relatifs au projet d'aménagement et de développement durable

LE PADD PAR RAPPORT AU PLU

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est un outil de planification et de réglementation du territoire communal.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) est une "clef de voûte" du PLU.

Il présente le projet communal pour les années à venir, en prenant en compte le diagnostic socio-économique et environnemental ainsi que les enjeux et les besoins de la commune.

Les parties du PLU qui ont une valeur juridique (orientations d'aménagement et règlement) doivent être cohérentes avec lui.

L'ELABORATION DU PADD

La démarche pour l'élaboration d'un Projet d'Aménagement et de Développement Durable du territoire se situe entièrement entre deux étapes de la procédure d'élaboration du PLU :

- La délibération du conseil municipal prescrivant l'élaboration du PLU ;
- La délibération du conseil municipal arrêtant le PLU.

La démarche pour l'élaboration du PADD peut se résumer en deux étapes :

- **La phase de diagnostic** : recensement des enjeux présents, réalisation des études initiales et consolidation des enjeux.
- **La phase de projet** proprement dite : choix des orientations, établissement d'un programme d'actions et éventuellement construction des actions.

Le choix des orientations générales et la définition des moyens d'actions font l'objet d'un débat en conseil municipal au plus tard deux mois avant l'examen du projet de PLU.

Le PADD fait dans le même temps l'objet d'une concertation avec les citoyens dont les modalités sont fixées par la commune.

Les orientations générales retenues seront exprimées dans le PADD.

Des « orientations et prescriptions particulières » pourront être établies. Ces orientations forment un document facultatif et doivent être cohérentes avec le PADD.

Le règlement du PLU précisera alors les règles de constructibilité, les emplacements réservés, et éventuellement le plan de masse des constructions.

LE CONTENU DU PADD

Elaboré à partir d'un diagnostic et d'une analyse de l'état initial de l'environnement exposés dans le rapport de présentation du PLU, le PADD exprime les éléments du projet communal sur lesquels la commune souhaite s'engager. Il est l'une des pièces obligatoires du PLU ; son contenu est défini aux articles L 123-1 et R. 123-3 du Code de l'urbanisme :

- Il définit les orientations générales en matière d'urbanisme et d'aménagement retenues sur l'ensemble du territoire de la commune, dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L. 110 et L. 121-1, notamment en vue de favoriser le renouvellement urbain et de préserver la qualité architecturale et l'environnement ».

Eventuellement, un autre document du P.L.U. établit des orientations « particulières » d'aménagement relatives à des quartiers ou des secteurs. Ces orientations doivent être cohérentes avec le PADD. Ce document représente l'une des pièces facultative du PLU.

Article L. 110 du code de l'urbanisme :

« Les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace 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 déplacements. »

Article L. 121-1 du code de l'urbanisme :

« Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales 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 des paysages, 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 la 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.

Les dispositions des 1° à 3° sont applicables aux directives territoriales d'aménagement visées à l'article L. 111-1-1. »

Chapitre 2

ORIENTATIONS GENERALES D'AMENAGEMENT

LES ORIENTATIONS GENERALES D'AMENAGEMENT

Au travers de trois grands thèmes (organisation urbaine, état initial du site naturel, protection de l'environnement), la commune a dressé une liste de constats et d'observations. Les enjeux communaux ont pu alors être identifiés. Face à ces enjeux, la commune a formulé des réponses.

Ce qui a permis de réaliser un premier document de travail « fiches synoptiques » dont la synthèse est la suivante.

Les orientations générales de la commune sont de permettre :

- le développement démographique et urbain tout en gardant un caractère semi-rural,
 - le développement économique,
 - la préservation des espaces naturels,
 - la protection et la mise en valeur du patrimoine paysager naturel et bâti,
 - l'amélioration du cadre de vie,
- tout en prenant en compte les sites archéologiques, les risques naturels, et en protégeant l'environnement (points de captage, mares),
- tout en préservant l'identité et le caractère rural des hameaux,
- tout en maintenant des espaces naturels intermédiaires entre les espaces urbains et la principale zone d'activités.

2.1. LE DEVELOPPEMENT URBAIN

Le développement urbain est permis principalement au niveau du centre-bourg et secondairement dans certains hameaux, afin de maintenir et de développer les commerces et les services.

Au niveau du centre-bourg, le développement urbain sera maîtrisé dans le temps.

Il s'agit de permettre un renforcement (densification en comblant les dents creuses) et une extension en périphérie programmée en deux phases :

- à court et moyen terme : au Sud (Nid de Pie), au Nord-Ouest (La Caplette) ;
- à long terme : vers l'Est (Bois du Mont Grimont).

Au niveau des hameaux, il s'agit de permettre un développement mesuré de certains d'entre eux.

Il est permis un renforcement et une extension pour certains hameaux présentant un niveau suffisant d'équipement en réseaux : Petit-Tendos, Grand-Tendos, La Justice, Le Thieulin, Le Creux, Les Maisonnettes.

Ces hameaux présentant des constructions en mitage et des poches agraires enclavées, le développement urbain de ces secteurs doit tenir compte de leur organisation, et notamment :

- de la proximité des espaces naturels et des exploitations et espaces agricoles ;
- de la présence de bâtiments remarquables ;
- du tissu urbain existant et de son caractère pavillonnaire diffus.

L'objectif principal au niveau de ces secteurs est de permettre une forme urbaine plus cohérente.

Les autres hameaux n'ont pas d'objectif prioritaire de développement. Ces unités urbaines devant avant tout préserver le caractère naturel de leur site au regard des enjeux agricoles et forestiers, des risques naturels et des paysages naturels. Seuls quelques hameaux pourront permettre quelques constructions dans des secteurs de taille et de capacité limitées : Le Hamel, Le Mont-Piel, Le Mesnil, Le Mesnil-Englier.

Des aménagements publics sont prévus (création du nouveau cimetière, d'espaces verts communaux, de cheminements piétons, aménagement-sécurisation de carrefour d'entrée de ville, bassins de rétention des eaux pluviales, ...). Des emplacements réservés seront créés.

Un traitement paysager de l'entrée de ville Sud par la RD 151 est projeté en coordination avec l'aménagement-sécurisation du carrefour.

2.2. LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

Le développement économique s'entend principalement par le renforcement et l'extension future de la principale zone d'activités. En effet, l'entreprise actuelle (LEGRAND Electricité) subissant une restructuration, le site de FONTAINE-LE-BOURG doit prochainement accueillir les activités d'un autre site.

Il passe aussi par le maintien, le développement et la préservation des activités agricoles. Ce qui suppose le souci de ne pas enclaver les exploitations existantes.

Il doit également comprendre le maintien et l'arrivée en centre-bourg de commerces, artisans et services.

2.3. LA PRESERVATION DES ESPACES NATURELS

La préservation des espaces naturels s'entend par :

- la protection des espaces boisés (classement EBC) ;
- la préservation des espaces agricoles ;
- la prise en compte des ZNIEFF ;
- la préservation d'espaces naturels sur les coteaux et dans la basse vallée du Cailly.

2.4. LA PRESERVATION ET LA MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE PAYSAGER NATUREL ET BATI

La préservation et la mise en valeur du patrimoine bâti et des paysages s'entendent par :

- la préservation et la mise en valeur des constructions remarquables ;
- la protection et la mise en valeur d'éléments du paysage (article L.123-1 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme) tels que mares, haies, constructions remarquables, monuments,...
- le traitement paysager de certaines entrées de ville.

2.5. L'AMELIORATION DU CADRE DE VIE

L'amélioration du cadre de vie nécessite la réalisation ou l'aménagement d'équipements publics tels que :

- la création d'un espace vert public à vocation sportive, de loisirs, de manifestations temporaires et de promenade au bord du Cailly ;
- la création et l'aménagement de cheminements piétons (« liaisons vertes ») ;
- l'aménagement-sécurisation des deux principaux carrefours d'entrée de ville (RD151) et de la traversée du centre-bourg ;
- la création d'équipements publics communaux (bâtiments municipaux, parking de l'école et de la mairie,) ;
- l'extension du cimetière et création de son parking paysager ;
- la mise en valeur de la chapelle de Petit-Tendos ;
- la création d'aménagements hydrauliques de lutte contre les inondations (bassins de rétention, ..).

2.6. LA PRISE EN COMPTE DES SITES ARCHEOLOGIQUES, DES RISQUES NATURELS ET DE LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

Le développement urbain ne pourra se faire qu'en prenant en compte les sites archéologiques existants, les risques naturels (cavités, ruissellements, inondations) et la protection de l'environnement (ZNIEFF, points de captage, mares, ...).

2.7. LE MAINTIEN D'ESPACES NATURELS INTERMEDIAIRES

En raison des contraintes que peut engendrer la principale zone d'activités, tout développement urbain à proximité de cette zone d'activités est limité.

C'est pourquoi le maintien d'espaces naturels intermédiaires entre cette principale zone d'activités et les espaces urbains est nécessaire.

Ainsi, le hameau de Petit-Tendos ne peut se développer de façon importante vers l'Est.

2.8. SYNTHESE

L'ensemble des orientations générales vues précédemment est transcrit sur le document schématique ci-après.

LES ORIENTATIONS GENERALES D'AMENAGEMENT DE FONTAINE-LE-BOURG

ESPACES DE DEVELOPPEMENT URBAIN

- ★ exploitation agricole en cessation d'activité à réhabiliter
- carrefour à aménager
- axes de développement urbain
- centre-bourg à renforcer et à étendre
- secteurs de conquête urbaine
- hameaux à renforcer et/ou à étendre
- secteurs d'habitat diffus à conforter
- == limites à l'extension urbaine

ESPACES DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET SOCIAL

- ★ exploitations agricoles à préserver
- axes de développement des activités industrielles et artisanales
- espaces agricoles à préserver
- espaces d'activités industrielles et artisanales à renforcer
- secteurs de conquête des activités industrielles et artisanales
- espaces d'activités de loisirs et de manifestations à renforcer et/ou à développer
- espaces d'activités de tourisme à développer

PATRIMOINE PAYSAGER NATUREL ET BÂTI

- éléments remarquables du patrimoine bâti à préserver et à mettre en valeur
- bâtiments agricoles présentant un intérêt architectural et patrimonial pouvant changer de destination
- liaisons vertes à créer
- espaces boisés à protéger
- espaces verts à créer
- espaces naturels à préserver

ENVIRONNEMENT

- Points de captage d'eau potable et périmètres immédiats de protection
- Réseau hydraulique à préserver
- Zones inondables ou humides

