



# Plan Local d'Urbanisme PLU

Document 2 :

## Projet d'Aménagement et de Développement Durables



FONTAINE - L'ABBÉ

Prescrit le : 11/12/2015

Arrêt : 28/02/2020

Enquête publique :

Approbation :





## Préambule

Le PADD, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, constitue la clé de voûte, qui tient tout l'édifice du Plan Local d'Urbanisme. Il est le document guide, dont dépendent les autres pièces du PLU, notamment les règlements écrit et graphique, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et le rapport de présentation.

Elaboré pour les 10 prochaines années, le PADD est d'abord l'expression d'un projet politique. Il traduit la volonté des élus locaux de définir, de conduire et d'orienter l'évolution de la commune à moyen et long terme. Le PADD doit imaginer et dessiner la commune de demain, dans une perspective de développement durable et un souci d'intérêt général.

Expression des choix communaux, le PADD est conditionné par le respect, la compatibilité et la prise en compte des politiques et réglementations nationales et supra communales, telles que la loi de Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU), les lois portant Engagement National pour l'Environnement, dites lois Grenelle, loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR), loi d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt (LAAF), le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Seine-Normandie, le Schéma de Cohérence Territoriale de Risle Charentonne (SCoT) et la Directive Territoriale d'Aménagement de l'Estuaire de la Seine (DTA).

Le PADD est élaboré sur la base du diagnostic, de l'état initial de l'environnement et des enjeux exposés dans le rapport de présentation du PLU. Il doit prendre en compte les grandes orientations définies au niveau supra communal et respecter les principes légaux du développement durable précisés aux articles L.110 et L.121-1 du Code de l'Urbanisme.

### **Les dispositions obligatoires du P.A.D.D. selon le Code de l'Urbanisme - article L. 151-5 :**

Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

- 1 Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.
- 2 Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

## L'ambition de Fontaine l'Abbé pour son projet de territoire

Le diagnostic territorial et l'état initial de l'environnement, ont mis en avant 2 enjeux majeurs, qui sont autant de défis auxquels la commune de Fontaine l'Abbé a choisi de répondre dans le cadre de l'élaboration de son plan local d'urbanisme :

- la nécessité de **continuer à accueillir de nouveaux habitants de manière raisonnée et organisée sur le territoire** en poursuivant la stabilité démographique observée depuis les années 90. La pérennité de l'école est un des enjeux forts de la commune. Il se traduit par un projet permettant le renouvellement des tranches d'âges de la population à travers l'arrivée de jeunes ménages.
- l'importance de **valoriser l'identité et la richesse patrimoniale** de Fontaine l'Abbé (patrimoine bâti, paysager et naturel) comme éléments majeurs de la qualité du cadre de vie.

Ainsi, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables est structuré en 2 axes, visant à renforcer l'attractivité et l'identité de Fontaine l'Abbé :

- Axe 1 : Un développement urbain organisé spatialement ;
- Axe 2 : Un cadre de vie à préserver ;



## La structure du PADD

### Axe 1 : Un développement urbain organisé spatialement

- Mettre fin à la perte de population
- Une modération de la consommation de l'espace
- Organiser un développement cohérent de l'espace bâti
- Proposer un parc de logements diversifié
- Préserver les espaces affectés aux activités économiques agricoles
- Améliorer les mobilités sur le territoire
- Accompagner les entreprises
- Pérenniser les équipements

### Axe 2 : Un cadre de vie à préserver

- Des vues remarquables à préserver
- Des identités locales à maintenir
- Une trame verte et bleue au service de la qualité du cadre de vie des habitants à protéger
- Un développement urbain devant maîtriser ses impacts sur l'environnement et prendre en compte les nuisances



## Axe 1 : Un développement urbain organisé spatialement

### Objectif 1 : Mettre fin à la perte de population

- La commune de Fontaine l'Abbé observe une perte de population depuis 15 ans. Dans le cadre de l'élaboration de son PLU, la commune souhaite inverser la tendance en visant une croissance démographique autour de **+0,6%/an**, soit l'accueil d'une **cinquantaine d'habitants supplémentaires** à horizon 2030.
- Entre 2014 et 2017, aucun logement n'a été produit.
- La commune n'a pas de problématique de logements vacants puisque ceux-ci représentent environ 6% du parc.
- Pour atteindre son objectif, la commune a besoin de produire **une vingtaine de logements entre 2017 et 2030**, soit une moyenne de **1 à 2 logements/an**.

### Objectif 2 : Une modération de la consommation de l'espace

- Entre 2007 et 2017, 5 logements ont été construits et il a été consommé environ 0,9 hectare, soit une densité moyenne de 5 logements/ha. Fontaine l'Abbé se fixe comme objectif de consommer **2,5 hectares maximum d'ici à 2030 pour la production d'une vingtaine de logements**, soit une densité moyenne de **10 logements/ha**.
- L'urbanisation des dents creuses sera priorisée et les extensions urbaines seront maîtrisées.



### Objectif 3 : Organiser un développement cohérent de l'espace bâti

- Prévoir un développement du bâti en priorité dans le centre bourg, à Camfleur et au Chesnay (Petit et Grand).
- L'urbanisation sera très limitée dans les hameaux (Les Bruyères, Courcelles, la Farouillère).
- Mettre fin au développement des écarts d'urbanisation.
- Mettre fin à l'étalement linéaire le long de la RD24.
- Favoriser le développement des communications numériques pour les entreprises et les habitants.



#### Objectif 4 : Proposer un parc de logements diversifié

- Demander la création de logements locatifs sur certaines opérations.

#### Objectif 5 : Préserver les espaces affectés aux activités économiques agricoles

- Maintenir et renforcer l'activité agricole en identifiant les terres dédiées à l'agriculture, notamment les pâtures.
- Classer en zone agricole les secteurs actuellement exploités et ceux dotés d'un potentiel agricole.
- Prendre en compte les périmètres de réciprocité agricole présents sur la commune mais aussi ceux présents sur les communes limitrophes.
- Accompagner le développement du haras dans le fonctionnement du village.
- Identifier les bâtiments, notamment agricoles, pouvant changer de destination.



#### Objectif 6 : Améliorer les mobilités sur le territoire

- Avoir un développement cohérent avec les circulations sur la RD42.
- Compléter l'offre de promenade par la valorisation des cheminements doux existants et par la création de nouveaux chemins.
- Prendre en compte les nuisances sonores des grands axes de circulation et le transport de matières dangereuses de la voie ferrée pour les constructions futures.

### Objectif 7 : Accompagner les entreprises

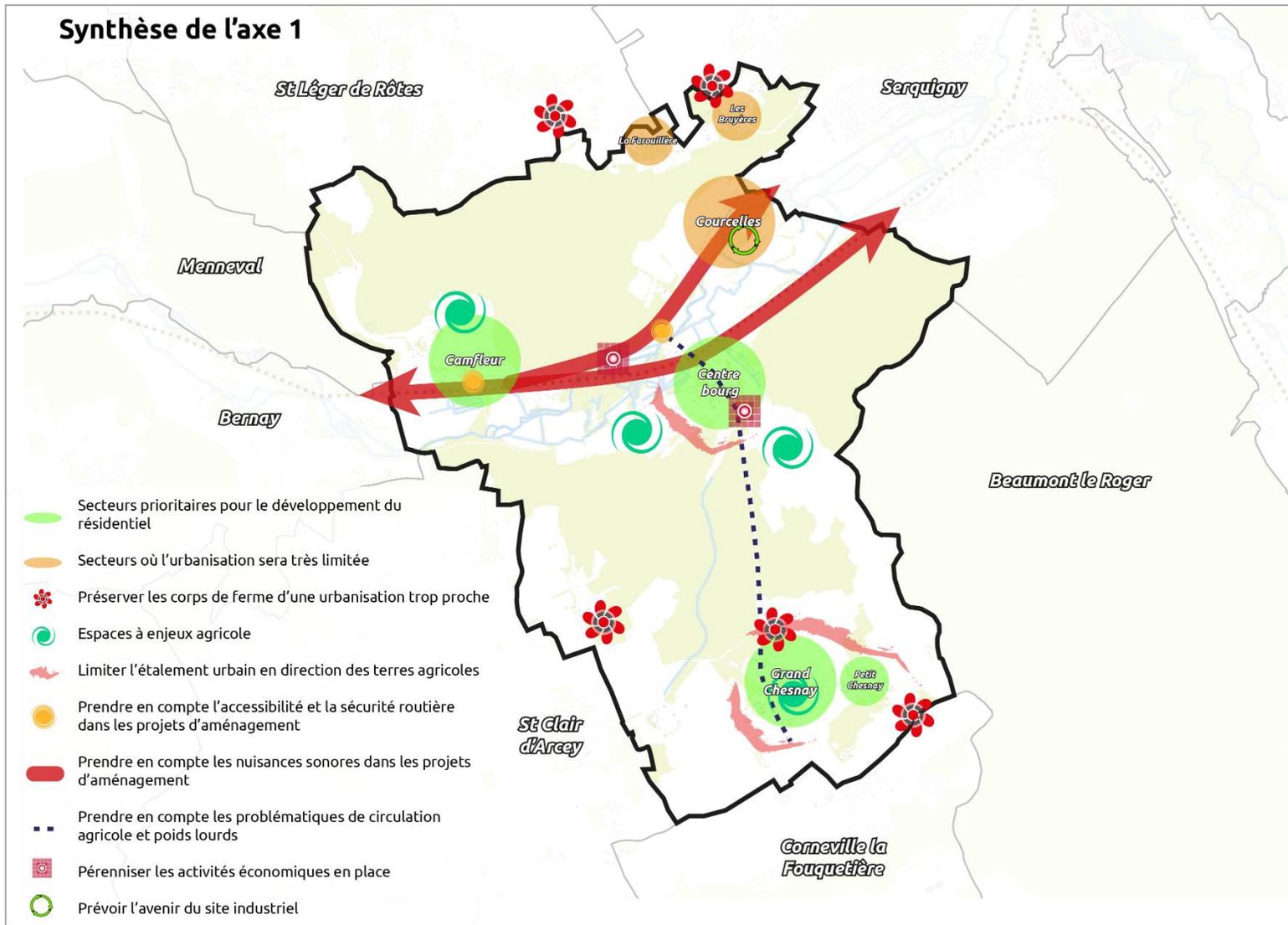
- Pérenniser les activités en permettant le développement des entreprises (notamment le Château et la Sacherie).
- Prévoir l'avenir du site industriel de Courcelles.



### Objectif 8 : Pérenniser les équipements

- Maintenir l'école et les équipements annexes





## Axe 2 : Un cadre de vie à préserver

### Objectif 1 : Des vues remarquables à préserver

- Préserver les cônes de vues.
- Protéger les éléments remarquables du paysage (bâti et naturel).
- Traiter les entrées de ville de manière qualitative si l'urbanisation se développe sur ces secteurs sensibles.
- Préserver l'harmonie du tissu urbain dans ses formes.



### Objectif 2 : Des identités locales à maintenir

- Prescrire des tons/couleurs/matériaux pour assurer l'homogénéité des nouvelles constructions dans les secteurs le nécessitant.
- Fixer des règles pour l'implantation de bâti dans les secteurs paysagers sensibles.
- Maintenir les qualités urbaines propres aux paysages de la vallée et les qualités rurales propres à ceux du plateau.
- Prendre en compte le patrimoine riche du centre bourg dans les projets d'aménagement.



### Objectif 3 : Une trame verte et bleue au service de la qualité du cadre de vie des habitants à protéger

- Préserver les espaces de nature qui constituent également des corridors écologiques principaux entre les réservoirs de biodiversité.
- Préserver les espaces boisés et surtout les lisières.
- Conserver et valoriser des espaces verts dans les espaces bâtis afin de maintenir des continuités entre les grands espaces naturels de la commune.
- Identifier les réservoirs de biodiversité et créer ou maintenir les corridors écologiques : assurer le maintien de la richesse faunistique et floristique grâce notamment aux échanges entre les grands ensembles naturels (Forêt de Beaumont/Bois du Chouquet - Vallée – Bois de Courcelles/Bois de Maubuisson).

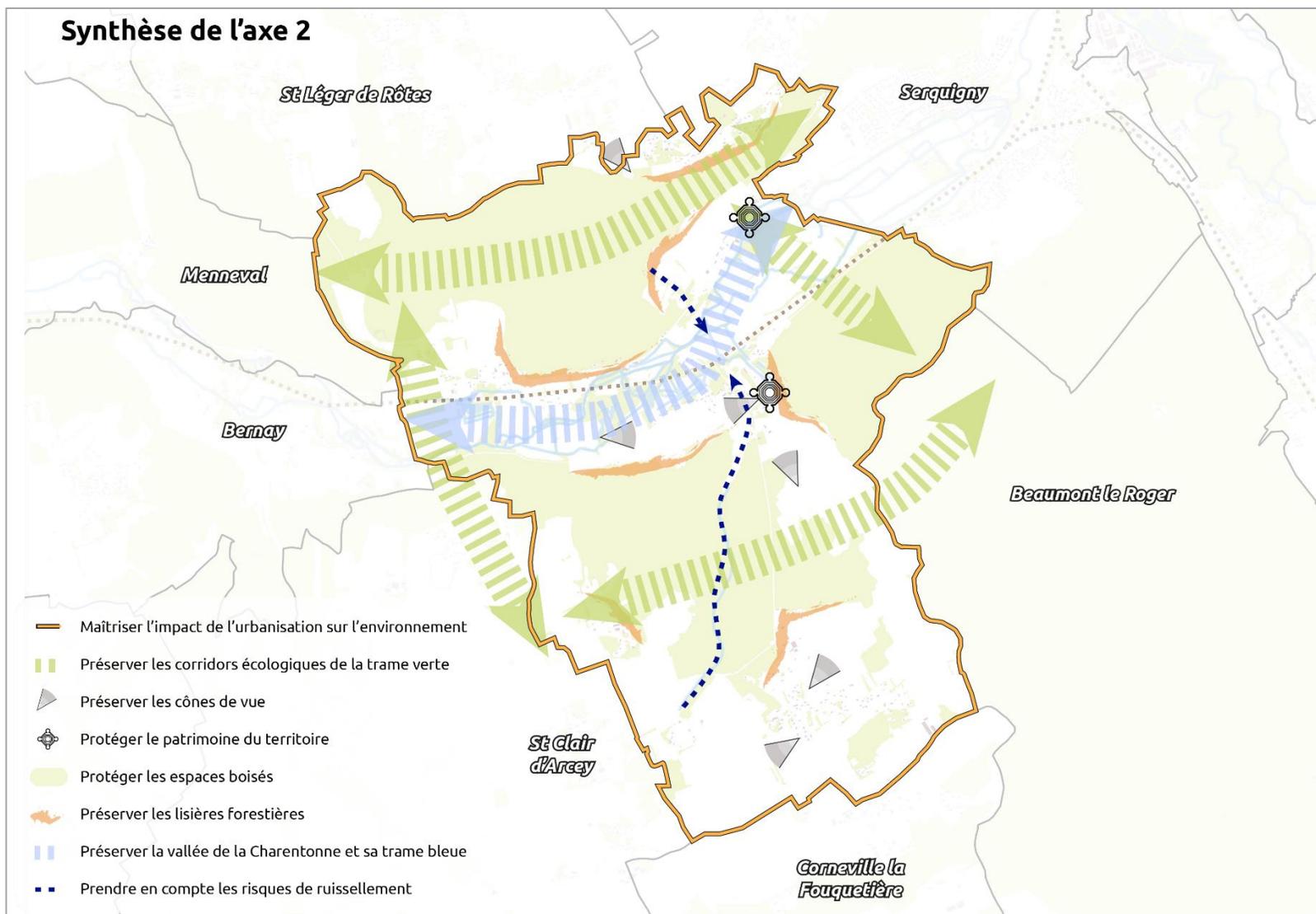


### Objectif 4 : Un développement urbain devant maîtriser ses impacts sur l'environnement et prendre en compte les nuisances

- Favoriser une bonne gestion des ressources en eau du territoire notamment pour ce qui concerne les eaux pluviales et l'assainissement.
- Mettre en valeur la ressource en eau : protéger les berges de la Charentonne, maintenir les mares, préserver les zones humides et la végétation qui les accompagnent.
- Veiller à la préservation et à la protection des nappes phréatiques (en préservant les pâtures notamment) et des espaces inondables.
- Maintenir les passages d'eau connus libres de toutes constructions et protéger les espaces sensibles pour les ruissellements, notamment à Camfleur (carrière).
- Protéger les secteurs présentant une suspicion de cavités souterraines.



## Synthèse de l'axe 2





**géostudio**  
URBANISME & CARTOGRAPHIE