Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Concertation publique

Juin 2021

2 place de la Mairie
14250 Fontenay-le-Pesnel
02 31 80 81 52

PLAN LOCAL D'URBANISME

FONTENAY-LE-PESNEL

RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

PROJET D'AMÉNAGEMENT et de DÉVELOPPEMENT DURABLES

INTRODUCTION

1. Portée et contenu réglementaire du P.A.D.D.

Le PADD présente le cadre fixé au devenir de la commune de Fontenay le Pesnel pour la décennie à venir (c'est-à-dire d'ici 2030), dans l'attente de la mise en œuvre d'un plan local d'urbanisme intercommunal.

Il explicite les choix qui fonderont les orientations et règles qui seront déclinées dans les autres pièces du PLU.

Il sera compatible avec les documents et programmes supra-communaux qui s'imposent à l'aménagement et à l'urbanisation du territoire, soit en particulier le SCOT du Bessin.

A l'inverse, les outils opérationnels (lotissements, ZAC...) qui seraient mis-en-œuvre pour l'aménagement du territoire communal, devront être compatibles avec ses orientations.

Article L151-5* du code de l'urbanisme

**version applicable au 1er novembre 2020*

« 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 (…) la commune.

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

2. RAPPEL : Principales orientations du SCOT du BESSIN concernant Fontenay-le-Pesnel

Fontenay-le-Pesnel est une commune associée au pôle-relais de Tilly-sur-Seulles. Celui-ci est identifié comme la porte d'entrée méridionale du Bessin. Il figure parmi les principales centralités urbaines du territoire.

DÉVELOPPEMENT RÉSIDENTIEL

Ce pôle résidentiel s'inscrit dans une partie du Bessin où s'exerce une forte pression foncière du fait de la proximité de l'agglomération caennaise.
En conséquence, la CC Seulles Terre et Mer est dotée, pour la période 2019 et 2037, d'une enveloppe globale de 2 250 logements dont près de 14% sont attribuables aux quatre communes du pôle relais de Tilly-sur-Seulles.

> Maitrise de la densité d'urbanisation des quartiers de logements :

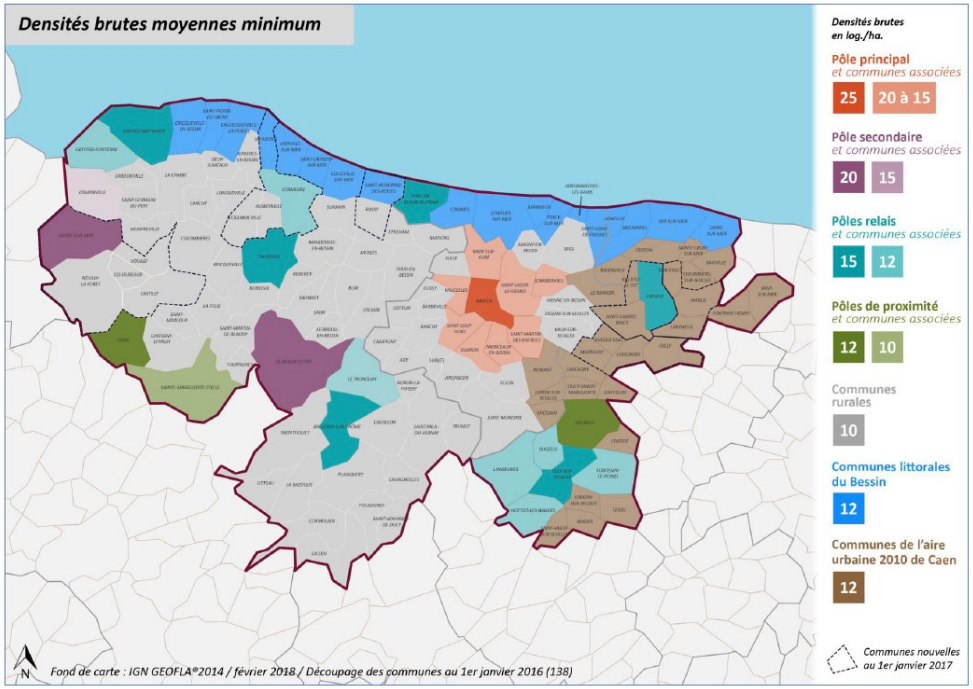
Les nouvelles opérations d'aménagement et de construction projetées en extension urbaine devront présenter une densité brute moyenne minimale :
de 12 logements par hectare.

> Diversité des parcs de logements :

Une proportion significative de l'offre en nouvelles résidences principales devra être réservée aux logements aidés (en location ou accession), de manière à maintenir sur le territoire les ménages les moins aisés, et notamment les jeunes actifs, et ce, bien que le territoire ne soit pas localisé dans un secteur où des subventions sont attribuables pour le logement social (à ce jour).

> Évaluation de la part attribuable à FONTENAY LE PESNEL :

Dès lors que pour cette 1ère phase de mise en œuvre du SCOT, aucun PLUI n'organise sur le territoire communautaire, la répartition de la croissance résidentielle, il est retenu une répartition à "poids communal constant".
Cela autorise, pour la décennie à venir, la création d'environ 70 à 75 logements supplémentaires sur Fontenay-le-Pesnel (soit moitié moins que durant la décennie précédente).



	CC de Bayeux Intercom	CC Isigny-Omaha intercom	CC Seulles Terre et Mer
	9 640 logements		
Niveau d'armature urbaine	**3 663 logements**	**3 858 logements**	**2 119 logements**
Pôle principal	37%		
Communes associées au pôle principal	28%		
Pôles secondaires		16%	
Communes associées au pôle secondaire		1,8%	
Pôles relais	11%	23%	24%
Communes associées au pôle relais		5,7%	13,8%
Pôles de proximité		0,9%	10,3%
Communes associées au pôle de proximité		1,6%	6,4%
Communes rurales	25%	52%	45%
dont communes rurales littorales	*7%*	*9%*	*15%*
dont communes rurales aire urbaine de Caen	*4,8%*		*30%*
Total	100%	100%	100%

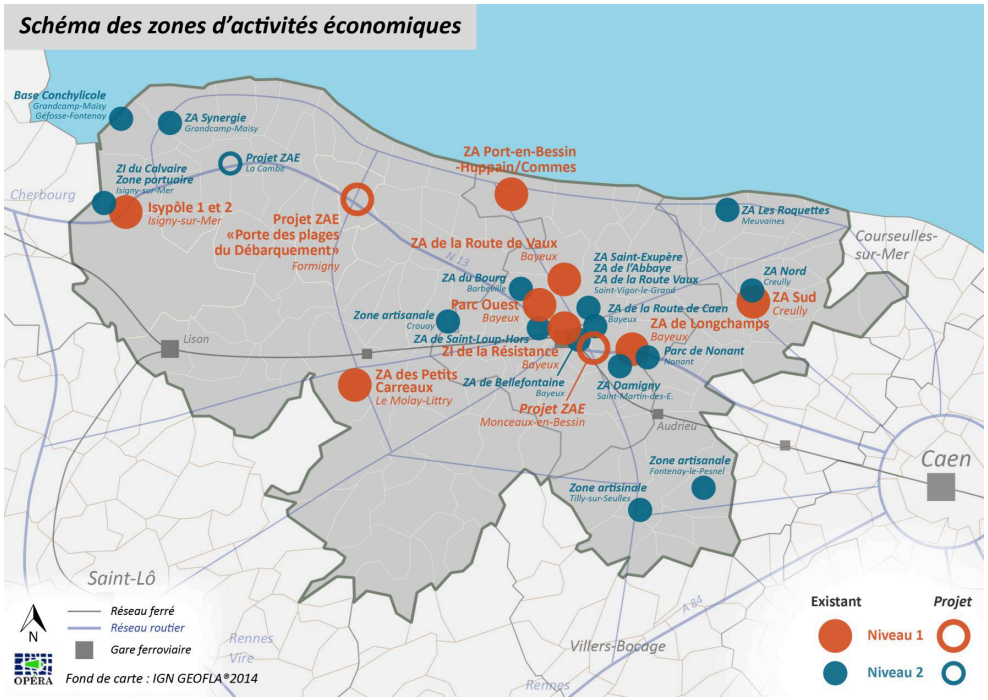
DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE

Seulles Terre et Mer dispose sur son territoire d'une zone d'activités de niveau 1 à Creully et de quatre zones de niveau 2 à Meuvaines (conchyliculture), Creully, Tilly-sur-Seulles et Fontenay-le-Pesnel.

Le SCoT réserve sur la communauté de communes :

- à l'extension des zones d'activités de niveau 1: 8 ha ;
- à l'extension des zones d'activités de niveau 2 : 6 ha.

Schéma des zones d'activités économiques



> Évaluation de la part attribuable à FONTENAY-LE-PESNEL

En l'absence de répartition communautaire (avant PLUI), la commune de Fontenay-le-Pesnel souhaite permettre l'extension demandée par l'entreprise industrielle qu'elle accueille, ainsi que celle de la déchetterie communautaire.

On notera de plus que la commune compte une maison de retraite, qui a acquis du terrain pour son extension et l'accueil d'équipements liés à son activité, telle une crèche intergénérationnelle.

PROJET D'AMÉNAGEMENT et de DÉVELOPPEMENT DURABLES

ORIENTATIONS

Ces dernières décennies, le village de Fontenay-le-Pesnel a connu une croissance résidentielle régulière et régulée, quant à son rythme et à sa forme, par le conseil municipal, avec une attention particulière portée à la qualité du cadre de vie. Elle a conduit à la création d'équipements et services à la population ou à l'aménagements d'espaces publics.

Le présent projet conserve les mêmes finalités, tout en intégrant plus fortement, pour un développement toujours plus respectueux de l'environnement, des objectifs de modération de la consommation de l'espace, de développement d'une mobilité moins carbonée, et de préservation des fonctionnalités écologiques et paysagères du territoire.

Il précise les orientations qui prévaudront à l'urbanisation et l'aménagement du territoire communal pour la décennie à venir, dans le cadre fixé par le SCOT DU BESSIN et ce, dans l'attente de l'élaboration d'un PLAN LOCAL D'URBANISME à l'échelle de la communauté de communes Seulles Terre et Mer.

Il se fonde sur un objectif de maintien de la population communal autour de 1300 habitants, à long terme (après prise en compte du vieillissement des ménages arrivés dans les quartiers pavillonnaires créés ces dernières décennies).

1. Protection de l'espace agricole et naturel et mise en valeur des paysages

Le village historique a été implanté à mi-coteau, à l'interface entre la vallée du Bordel et la riche plaine agricole. Il se déploie aujourd'hui en tête du vallon, en bordure de zones d'intérêt écologique et paysager.

Le projet d'aménagement et d'urbanisation s'insère ainsi dans un territoire où l'on peut caractériser trois types d'espaces :

- **LA PLAINE AGRICOLE,** espace ouvert, quasiment sans haies, où les sols ont de fortes potentialités agronomiques : elle sera strictement préservée de ce qui porterait atteinte à sa mise en valeur agricole ;
- **LE VALLON,** pour partie inondable, qui reçoit quelques boisements, des prairies, dont certaines sont humides, et conserve un important maillage de haies : il sera préservé du développement de l'urbanisation pour son intérêt écologique (c'est-à-dire son rôle de réservoir au sein de la trame verte et bleue communale), pour sa fonction de site d'expansion de crue et du fait de la présence à l'ouest du territoire d'une ressource en eau potable, les Sources Sainte-Germaine ;
- **ENTRE DEUX, DES ESPACES AGRO-NATURELS**, encore largement bocagers, qui reçoivent quelques constructions éparses (anciennes). Ceux qui sont à l'écart de l'urbanisation du village seront préservés, ce qui n'exclura pas des mises en valeur respectueuses des sites et paysages pour les loisirs (réseau pédestre, aménagements d'espaces verts, …) et le confortement de l'habitat qui s'y trouve (s'il n'est pas soumis à des risques d'inondation), par des annexes et extensions. Ceux qui ont été retenus pour l'extension du village, parce qu'à l'écart des zones de risques ou d'intérêt écologique ou paysager, verront leur maillage de haies préservé et conforté.

En conséquence :

O1- PROTEGER LES ESPACES AGRICOLES DE LA PLAINE

Le PLU renforcera la protection sur l'espace agricole en le préservant du mitage et en réduisant sa consommation par l'urbanisation (y compris agricole) et sur les exploitations agricoles pérennes, en les protégeant d'un voisinage résidentiel trop rapproché.

O2- PRESERVER ET METTRE EN VALEUR UNE TRAME VERTE ET BLEUE A L'ECHELLE LOCALE

En contrepoint à la valorisation agricole de la plaine, une trame verte et bleue formée par les espaces bocagers et les prairies humides de la vallée et les éléments de continuités écologiques que sont les haies et alignements d'arbres sera protégée. Ainsi :

- La protection du maillage de haies et des quelques boisements ou parcs arborés sera confortée ;
- Les alignements d'arbres seront protégés pour les continuités qu'ils créent au sein de la plaine agricole ;
- Les espaces agro-naturels de la vallée seront préservés du développement de l'urbanisation, mais pourront être mis en valeur, dans le respect de leurs fonctions écologiques, pour la qualité du cadre de vie des habitants de la commune.

O3- PRESERVER ET METTRE EN VALEUR LE PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER

La commune est riche d'un patrimoine qui lui donne son identité paysagère :

- Église Saint-Aubin (monument historique) ; Clocher Saint-Martin ;
- Petits patrimoines : Lavoir du bas de Fontenay, fontaines autour de l'étang, calvaire, ⋯ ;
- Bâtiments caractéristiques de l'architecture traditionnelle locale : ancien Presbytère, fermes de l'Évêché, du Colombier, de la Dime, …

Il sera repéré et son environnement préservé, en particulier par la protection des cônes de vue les plus remarquables, sur ces ensembles.

O4- Creer des lisieres vertes en bordure des nouvelles urbanisations, pour une transition ecologique et paysagere harmonieuse avec l'espace agricole et naturel

Des lisières vertes d'intérêt paysager et écologique seront créées lors des nouvelles urbanisations pour conforter la trame verte de la commune et ainsi préserver ou (r)établir des continuités écologiques et des zones de transition avec l'espace agricole cultivé.

Pour les quartiers d'habitat, elles combineront trois finalités :

- créer une zone tampon avec l'espace agricole (pour limiter les conflits de voisinage),
- créer ou maintenir des espaces plantés non urbanisés en lisière de quartier pour leur intérêt environnemental : coupe-vent, maitrise des ruissellements, préservation ou restauration de la biodiversité, etc.
- contribuer à la qualité du cadre de vie : qualité des paysages, création d'espaces récréatifs pour les habitants des quartiers riverains, insertion de chemins, etc.

O5- Prendre en compte Les zones de risques et nuisances dans les choix d'urbanisation

Les choix d'urbanisation prendront en compte les zones de risques naturels et les nuisances aux abords des grandes voies routières.

Ainsi,

- Les zones d'extensions de crues seront préservées ; le développement de la capacité d'accueil ne sera pas possible dans les constructions situées dans les zones inondables ;
- La vigilance des constructeurs sera appelée lorsqu'ils projettent des aménagements ou des constructions dans des sols où des risques peuvent exister (proximité de karst, zones argileuses, etc.) ;
- Les quartiers d'habitat seront développés à l'écart du trafic routier et leurs extensions proportionnées à la capacité du réseau viaire.

2. Développement de l'habitat, des services et des équipements collectifs

O6- Conforter les equipements et services au centre du village et de part et d'autre de la RD9

Ce confortement, stratégique pour l'animation du village et le développement des déplacements sans voiture, sera poursuivi. Il conduira à favoriser la création et le maintien de nouveaux services et équipements à proximité de ceux qui existent ainsi que la création de chemins qui facilitent leur accès sans voiture depuis les différents quartiers.

La rénovation / réorganisation des équipements publics sera poursuivie :

- par la réorganisation et l'accueil de nouveaux équipements sur le site public au centre de la commune ; L'organisation de l'urbanisation des dernières parcelles constructibles au sud de la RD9, permettra la création d'une nouvelle liaison cyclo-pédestre qui le reliera avec les quartiers sud.
- par l'extension et le confortement du pôle sportif et récréatif situé au nord de la RD9,
- par l'extension des aménagements et la création de nouvelles installations en lien avec l'étang et la vallée.

O7- Organiser la densification douce au sein de la zone urbanisee

En cohérence avec les objectifs de réduction de l'artificialisation des espaces agricoles et naturels, elle visera à augmenter le nombre de logements à proximité des équipements et services, dans le respect de la qualité des cadres de vie et de l'environnement. Pour cela, la réglementation organisera l'équilibre entre la densification et la protection des espaces contribuant à l'agrément du cadre de vie collectif, à la biodiversité en ville et à la maitrise des ruissellements.

O8- Faire des choix d'extension du village compatibles avec la capacite d'evolution du reseau viaire existant

Le développement des quartiers d'habitat du village a été, jusqu'à présent, cantonné au sud de la Route de Tilly-sur-Seulles (RD13), et le restera. En effet, cet

axe qui relie le village au pôle-relais du secteur, qu'est Tilly-sur-Seulles, reçoit un trafic pendulaire important qui justifie qu'il reste la limite nord des quartiers d'habitat, ceux-ci restant organisés autour d'un centre-village, équipé et aménagé.

Le développement urbain restera limité au nord-ouest du village dans l'attente que de nouvelles dessertes depuis l'entrée nord-ouest permettent de pallier à la très faible capacité des rues étroites qui bordent la vallée (soit en particulier la Caude-Rue). Il sera conditionné à la mise en place d'un plan de circulation.

Les nouvelles extensions de l'urbanisation dans ce secteur supposeront :

- L'extension du réseau viaire et son maillage avec celui des quartiers existants ;
- La préservation du point de vue sur l'église depuis l'entrée du chemin de la Poule.

O9- Diversifier les types de logements crees pour repondre a l'evolution des besoins des menages

En cohérence avec les orientations du SCOT du Bessin, lors de la création de nouveaux parcs de logements, au moins 20% d'entre eux seront :

- des logements aidés (en location ou accession),
- et/ou de petits logements (moins de 4 pièces),
- et/ou des logements intermédiaires ou collectifs.

3. Confortement de l'activité économique locale

O10- Permettre l'extension et le confortement des grands etablissements implantes au nord de la RD13

L'urbanisation nouvelle, au nord de la RD13 sera limitée au confortement des activités économiques (extensions d'entreprises, d'établissements d'intérêt collectif ou de sites agricoles). Elle vise à préserver leurs capacités de développement.

Elle se fera dans la continuité des implantations existantes en profitant des accès existants sur la RD13. Elle s'accompagnera de traitements paysagers pour l'insertion dans l'environnement et le paysage depuis la RD13.

O11- … et la resorption de la friche existante

Le site de la friche présent au nord-ouest du bourg, en bordure de la RD13, est maintenu en zone constructible afin de favoriser sa réurbanisation.

4. Valorisation des énergies renouvelables

O12- Permettre la creation d'une centrale solaire au sol

Elle sera possible sur le site d'enfouissement de déchets inertes présent au sud de la RD9, sous réserve d'aménagements paysagers qui en assurent l'insertion dans le paysage de bocage du coteau.

O13- Permettre l'implantation d'eoliennes

Le vaste espace de plaine au paysage ouvert, qui se déploie entre les trois communes de Cristot, de Fontenay-le-Pesnel et de Thue et Mue, est propice, à l'accueil d'éoliennes.

Pour autant, celles-ci ne pourront être accueillies que très à l'écart des villages (au moins 800 m), pour les préserver des nuisances qu'elles peuvent supposer.

5. Vers une mobilité plus durable

O14- Amenager pour les deplacements en velo ou a pied

Afin de faciliter les déplacements à pied et en vélo vers les équipements et services du village ou de Tilly-sur-Seulles, mais aussi entre les différents quartiers, le réseau cyclo-pédestre sera étendu :

- une voie cyclable sera aménagée en bordure de la de RD13 vers Tilly-sur-Seulles : vu la proximité de ce pôle-relais, elle facilitera les déplacements du quotidien sans voiture, en complément du chemin de la Poule ;
- des chemins cyclo-pédestres seront systématiquement prévus par les nouvelles urbanisations pour compléter le maillage existant sur le village ou prolonger celui de l'espace rural. Il est notamment envisagé le déploiement

de parcours inter-quartiers pour l'accès au pôle d'équipements sportifs et récréatifs depuis les quartiers situés au sud, au centre du village depuis les nouveaux quartiers projetés au nord-ouest, à la vallée du Bordel depuis les différents quartiers du village.

O15- HIERARCHISER ET AMENAGER LE RESEAU VIAIRE POUR PLUS DE SECURITE

Le village historique se situe à la croisée de deux routes départementales susceptibles d'accueillir des flux pendulaires importants vers les pôles d'emplois environnants. De ce fait,

- l'aménagement et la sécurisation des entrées du village seront poursuivis.
- des aménagements et plan de circulation seront mis en place pour pacifier la traversée des secteurs urbanisés, ainsi que pour faciliter les déplacements à pied et en vélo.

La hiérarchisation des voies internes au village (par leur type d'aménagement et les dispositions prises quant aux constructions qui les bordent) permet de distinguer celles qui relèvent du réseau local et celles qui relèvent du réseau inter-quartier. Cette distinction devra être opérée par les nouvelles urbanisations pour préserver la continuité du maillage et en même temps la quiétude des cœurs de quartiers.

6. Lutte contre l'étalement urbain et modération de la consommation de l'espace

O16- LUTTER CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

La maitrise de la consommation de l'espace et de l'étalement urbain sera renforcée, en application des orientations du SCOT du Bessin.

Pour les activités économiques : La réduction de la consommation de l'espace est facilitée par la réduction dès que possible des retraits et densité d'implantation ; La mixité urbaine est favorisée ; La réurbanisation de la friche est facilitée.

Pour les équipements collectifs : la densification dans l'existant est privilégiée avant toute nouvelle extension, ainsi que la mise en valeur des sites d'anciennes carrières. Le renforcement des pôles existants favorise le partage des équipements.

Pour l'habitat : la densification douce est organisée. Il est de plus retenu une

DENSITE BRUTE MOYENNE SUR LA COMMUNE

au moins égale à **14 LOGEMENTS PAR HECTARE** ;

Elle prend en compte la dynamique du marché immobilier local et la création de lisières d'urbanisation pour répondre aux objectifs d'un développement durable du territoire. Elle pourra être différenciée suivant la position urbaine des projets et les enjeux de desserte de chaque secteur.

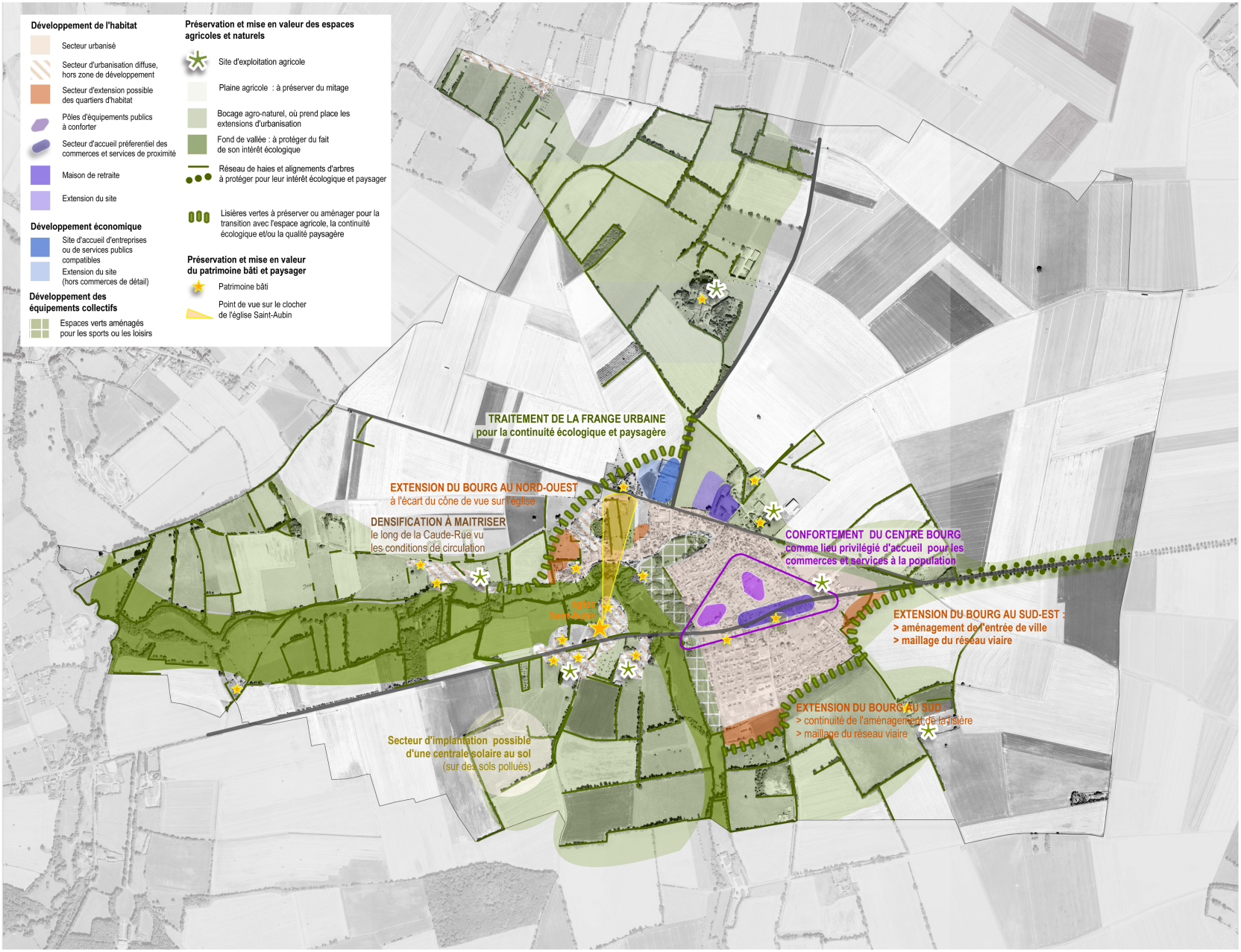
O17- OBJECTIFS CHIFFRES DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE

En cohérence avec les orientations du SCOT, le projet retient une réduction de près de 25% de la consommation de l'espace en extension urbaine, pour la décennie à venir (comparée à celle de la décennie précédente 2012/2021), ainsi que la création, au sein de l'urbanisation, d'au moins 10% du parc de logements à créer.

PROJET D'AMÉNAGEMENT et de DÉVELOPPEMENT DURABLES

ILLUSTRATIONS GRAPHIQUES DES ORIENTATIONS

1. Orientations générales



2. Déplacements

