

Plan Local d'Urbanisme Fontain (Doubs)

2. Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Approuvé par le conseil municipal le 9 janvier 2014
Modification n°1: 27 septembre 2018



SOMMAIRE

1. GARDER SON CARACTERE RURAL A FONTAIN	4
1.1 Permettre le développement agricole et forestier	4
1.2 Préserver les milieux naturels et les ressources,	4
1.3 Prendre en compte les risques et les nuisances	6
1.4 Mettre en valeur les qualités paysagères	6
1.5 Limiter les constructions non agricoles dans les hameaux	6
2. LE PROJET URBAIN.....	7
2.1 Respecter l'inscription du village dans son site	7
2.2 Les objectifs de développement pour répondre aux besoins.....	9
2.3 Améliorer les déplacements, en particulier piétons.....	10
2.4 Renforcer le centre	11
2.5 Créer deux secteurs d'extension, au cœur et en continuité du village	13

1. GARDER SON CARACTERE RURAL A FONTAIN

1.1 Permettre le développement agricole et forestier

Le PADD fixe l'équilibre entre d'un côté les dynamiques environnementales, paysagères, agricoles et de l'autre un projet de développement pour le bourg.

Bien qu'en milieu périurbain, Fontain totalise 11 sièges agricoles, possède sa fruitière et participe à la promotion des AOC Morbier et Comté.

Pour renforcer leurs capacités de production, la commune a :

- limiter les prélèvements à des fins d'urbanisation par le renforcement des objectifs de densité d'habitat tel que fixés par le SCOT, soit 13 logements en moyenne par hectare urbanisé
- localiser les secteurs d'extension urbaine sur des terres de faible qualité agronomique et qui ne morcellent pas la fonctionnalité des exploitations agricoles alentour
- classer en zone agricoles (A) la quasi-totalité des terres aujourd'hui exploitées.
- veiller au maintien des chemins ruraux et agricoles nécessaires à la bonne accessibilité des terres depuis les exploitations.

1.2 Préserver les milieux naturels et les ressources,

La trame verte et bleue du SCOT s'appuie sur les milieux naturels les plus riches : la moyenne vallée du Doubs, les côtes du Doubs, les Collines et plus particulièrement sur Fontain, le Val des Mercureaux. La commune contribue à la protection de ces milieux et des corridors qui les relient par :

- Un zonage qui reprend les grands secteurs naturels et protège le patrimoine végétal d'importance communale (bois, réseaux de haies, cours d'eau et ripisylve)
- Des terres agricoles du plateau conservées pour leur contribution aux déplacements des espèces (continuum agricole identifié dans le SCOT)

- une place importante donnée aux espaces verts et la végétation dans le bourg, que ce soit dans l'ancien ou dans les nouvelles opérations. Ceci permettra de créer une trame verte en milieu urbain.

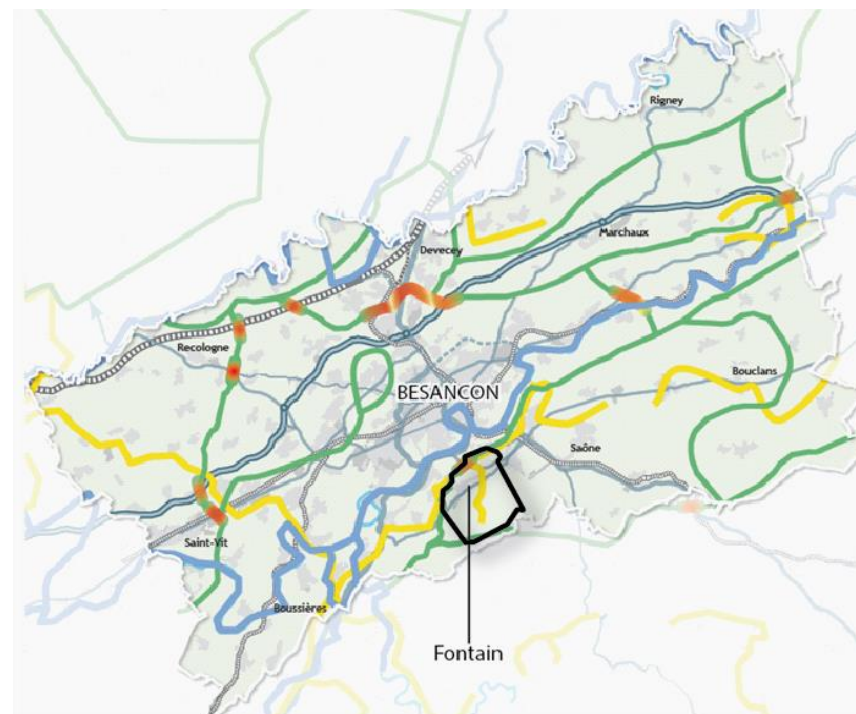
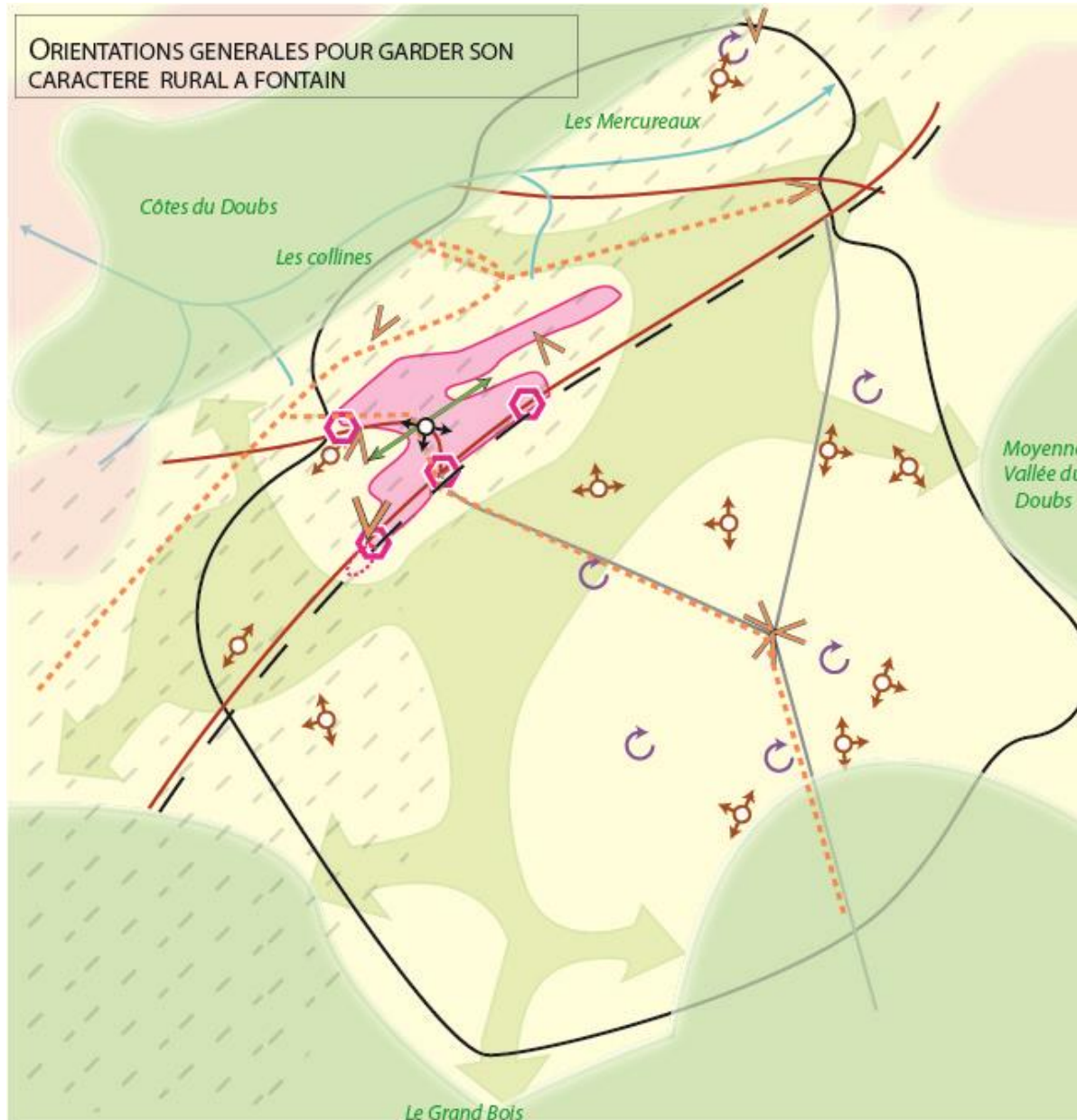


Schéma des grandes continuités écologiques (extrait du SCOT)





DYNAMIQUES ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

- Développer la trame verte et bleue**
- Relier les espaces naturels par le maintien et la restauration des continuités écologiques (réseau de haies, bois, etc.) et les abords de rivière
 - Conforter la trame verte urbaine
 - Conserver les espaces agricoles pour assurer le déplacement des espèces
- Prendre en considération les nuisances**
- géologie, dolines, glissements de terrain
 - cours d'eau
 - principaux axes routiers
 - canalisation d'hydrocarbures
- Promouvoir le grand paysage**
- Maintenir les vues remarquables
 - Structurer les chemins de découverte
 - Assurer une transition avec le bourg
 - entrées de ville
 - lisière d'urbanisation

ORGANISATION DU DEVELOPPEMENT URBAIN

- Structurer le village**
- Assurer le développement urbain dans le bourg
 - Développer les hameaux par réhabilitation et densification
- Privilégier un développement économique de proximité**
- Promouvoir l'agriculture périurbaine en permettant le développement des sièges agricoles à proximité des terres agricoles
 - Prioriser le développement des autres activités dans le bourg
 - Etendre la Zone d'Activité

1.3 Prendre en compte les risques et les nuisances

Les risques liés aux mouvements de terrains, aux affaissements de sols, aux infiltrations dans les sols, au pipeline de transport d'hydrocarbures, ainsi que les nuisances sonores liées au trafic de la voie des Mercureaux et de la RD 104, ont été pris en compte dans le projet d'aménagement communal. Des mesures spécifiques ou des recommandations sont énoncées dans les Orientations d'Aménagement et Programmation, le règlement des secteurs concernés par l'un ou l'autre de ces risques ou nuisances.

1.4 Mettre en valeur les qualités paysagères

Pour maintenir la grande qualité paysagère communale, la municipalité souhaite

- bien circonscrire l'inscription du village dans le coteau (voir 2.1 ci-après)
- protéger les plus belles vues
 - o panoramiques dans le Val des Mercureaux et depuis le haut du bourg vers le plateau (route du fort)
 - o sur la silhouette bâtie du village, depuis l'entrée de village Ouest (RD104)

Le zonage est élaboré de façon à conserver ces vues : les terres agricoles dans lesquelles des constructions pourraient obstruer ces vues sont classées en zone naturelle. De même le classement de certains secteurs du territoire en zone agricole stricte participe à la réalisation de cet objectif.

Pour faire découvrir ces paysages au plus grand nombre, la commune souhaite développer le maillage de sentiers pédestres : si le val des Mercureaux et le plateau sont déjà connus des promeneurs et randonneurs, la commune se propose de relier ces deux parties en étoffant les chemins piétons passant par le bourg.

1.5 Limiter les constructions non agricoles dans les hameaux

Le SCOT rappelle que les hameaux doivent conserver un caractère agricole. Le développement urbain doit se faire en priorité dans le bourg.

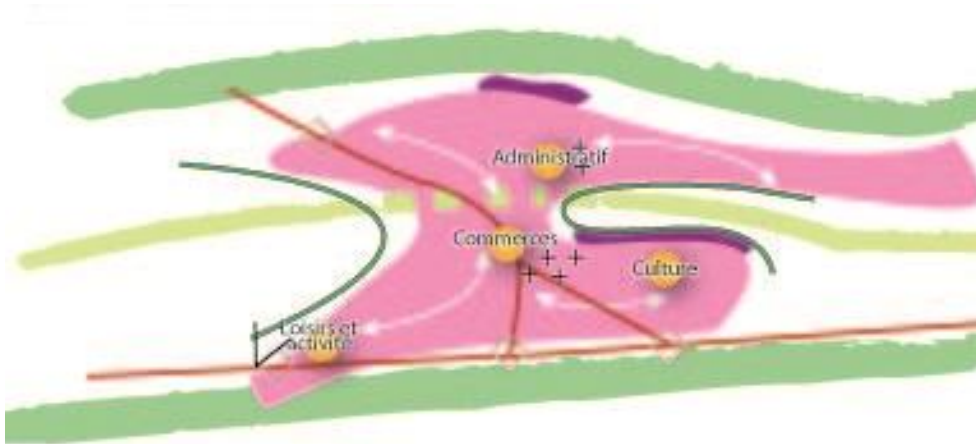
Mais il faut permettre le développement des activités et des sièges agricoles existant.

En conséquence, le PLU organise le développement des hameaux en distinguant:

- Les hameaux agricoles qui restent dans des zones agricoles et où les exploitations pourront se développer
- Les constructions à caractère patrimonial identifiées qui pourront changer d'usage
- Les hameaux composés de bâtiments non-agricoles, à vocation résidentielle, qui n'accueilleront plus de nouvelles constructions. Les constructions existantes pourront être réhabilitées et/ou modestement étendues.

2. LE PROJET URBAIN

2.1 Respecter l'inscription du village dans son site



- Espaces naturels à protéger
- Conserver la nature dans le village
- Structurer la traversée du village et marquer les portes d'entrées
- Maintenir les vues principales sur le bourg
- Continuer le maillage des quartiers en favorisant les déplacements doux
- Favoriser la densification du tissu urbain
- Créer les autres logements à proximité des lieux de vie
- Principaux lieux de vie du village



Le village de Fontain s'inscrit très lisiblement à flanc de coteau, en étant délimité par deux lignes de force très claires:

- La ligne de crête boisée au nord, qui marque la limite avec le Val des Mercureaux. Cet espace de grande qualité naturelle, paysagère et agricole doit être préservé, et la continuité boisée maintenue. Le SCOT demande qu'aucune construction de ce côté du premier plateau ne soit visible depuis la bas. La zone urbanisée de Fontain ne peut donc monter trop haut sur la colline, et une zone tampon boisée est maintenue sur la ligne de crête.
- la RD 104 qui marque au sud la limite nette entre le coteau urbanisé d'un côté et le plateau agricole de l'autre. Seule la petite zone d'activité (Cornu) a franchi la limite et s'étend au sud.

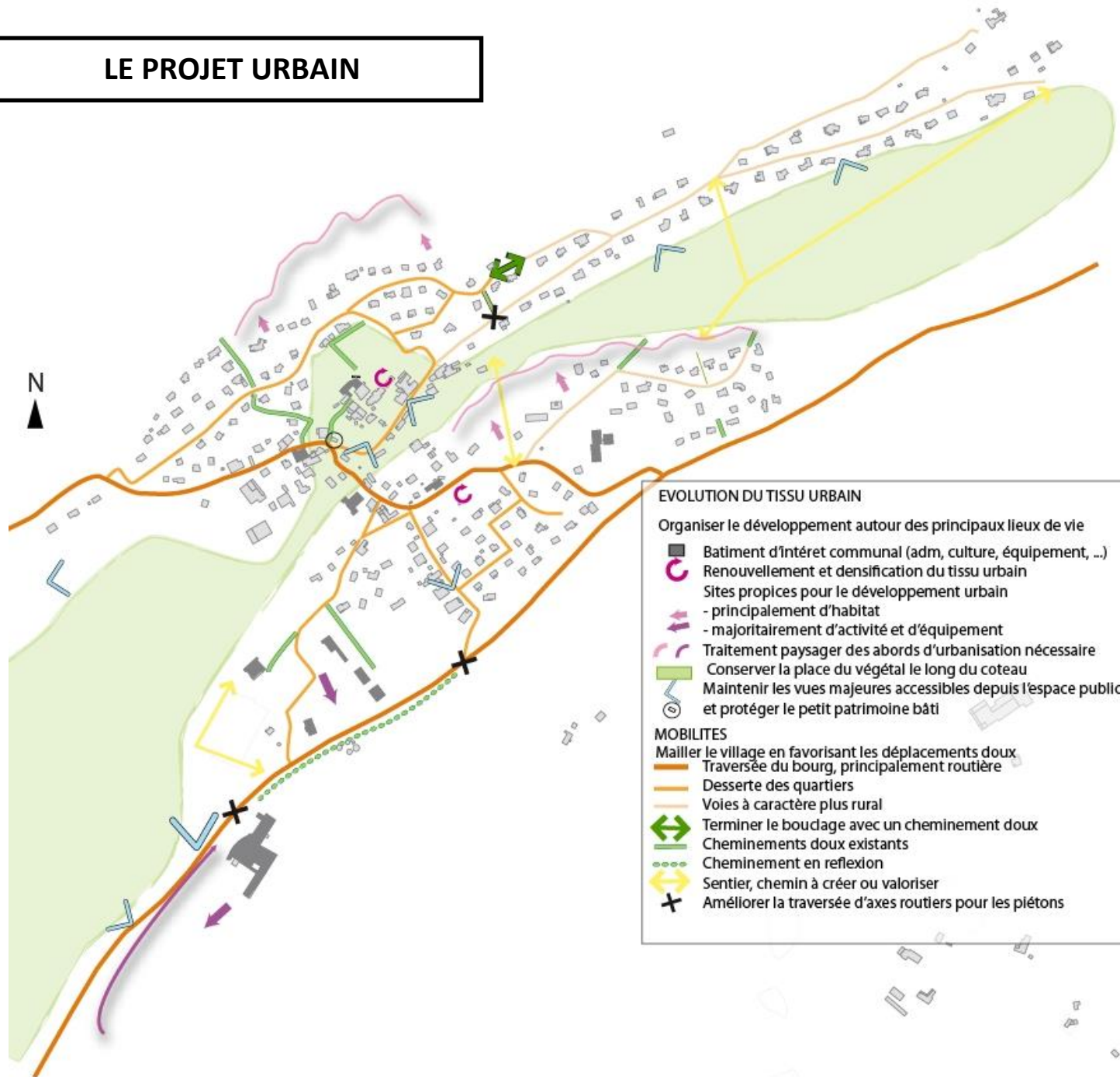
Le bourg s'inscrit entre ces deux limites : regroupé tout d'abord autour de l'église, la fruitière et la mairie, il s'est étendu linéairement vers l'est, sur le haut du coteau, puis sur le bas le long de la RD 104. Entre ces deux bandes bâties horizontales, la nature est encore bien présente sous forme de prés, vergers et broussailles. Le développement urbain ayant été plus modéré vers l'ouest, la nature pénètre ainsi toujours jusqu'au cœur du village.

Cette structure très intéressante mérite d'être conservée car elle permet de relier directement, très facilement, les zones habitées à la campagne avoisinante, de maintenir des espaces de respirations et les vues associées depuis de nombreuses maisons, de relier la trame verte urbaine aux grandes continuités écologiques. Aussi, les extensions urbaines nécessaires au développement urbain de ces prochaines années sont-elles regroupées autour du noyau urbain existant, en continuité du tissu existant avec le souci de préserver les deux limites nord et sud évoquées et cette structure en X :

- le site d'extension résidentiel prévu sur le haut du village, s'arrêtera avant la ligne de crête, pour les raisons paysagères évoquées, mais aussi pour se protéger de la bise et du froid
- l'extension résidentielle en centre-village, viendra épaissir le secteur entre l'église et l'école, en grignotant le minimum d'espace naturel en cœur et en valorisant des cheminements doux pour relier le tout
- aucune extension n'a été retenue côté ouest, pour préserver la plus belle vue sur le village depuis la RD104, et laisser la viabilité agricole de ce secteur.

Seule l'extension mesurée de la zone d'activité, inévitablement de l'autre côté de la RD104, est envisagée pour accueillir de nouvelles activités.

LE PROJET URBAIN



2.2 Les objectifs de développement pour répondre aux besoins

Objectifs démographiques et résidentiels

La municipalité souhaite continuer d'accueillir de nouveaux habitants, mais de façon plus modérée que par le passé, conformément aux objectifs d'équilibre territorial fixés par le SCOT. Elle fixe comme objectif d'atteindre 1 050 habitants d'ici 2034, soit 100 habitants supplémentaires et une croissance de 11 % sur 26 années et un taux de croissance annuel de 0,4 %, ce qui est bien moindre que les + 2 % par an observé entre 1999 et 2008, et se rapproche du taux de croissance annuel moyen départemental (0,5 % par an) ou de l'agglomération (0,4 %).

Compte tenu de différents phénomènes (voir encadré ci-contre), les besoins en logements sur 26 années sont estimés à environ 132 logements, soit 5 logements par an (en moyenne lissée).

La création de ces logements se fera dans le parc existant (sans foncier) et sur de nouveaux terrains, en zone urbaine ou en extension :

- une petite vingtaine (15 à 20) de logements par changement d'usage et réhabilitation-extension du bâti existant, principalement dans le bourg ancien et dans les hameaux
- quelques logements (4 ou 5) par la construction privée dans de grandes parcelles qui pourraient être morcelées. L'accessibilité difficile des fonds de parcelles du fait de la pente et de l'implantation du bâti existant, limite ce potentiel.
- une bonne dizaine (10 à 15) de logements dans les dents creuses
- le reste par extension urbaine, soit environ 90 logements.

La création des logements répondra aux objectifs de mixité fixés par le SCOT et le PLH pour faire face à la diversité des besoins, à savoir : 20 logements conventionnés

Le secteur le plus propice pour accueillir ces types de logements est le futur quartier de Vergers Mourey – Haut de Bourgogne : proche des écoles et du centre ancien, il offrira une proximité immédiate aux services quotidiens nécessaires aux familles, leur permettant de limiter certains déplacements automobiles et, par-là, de réduire les dépenses afférentes.

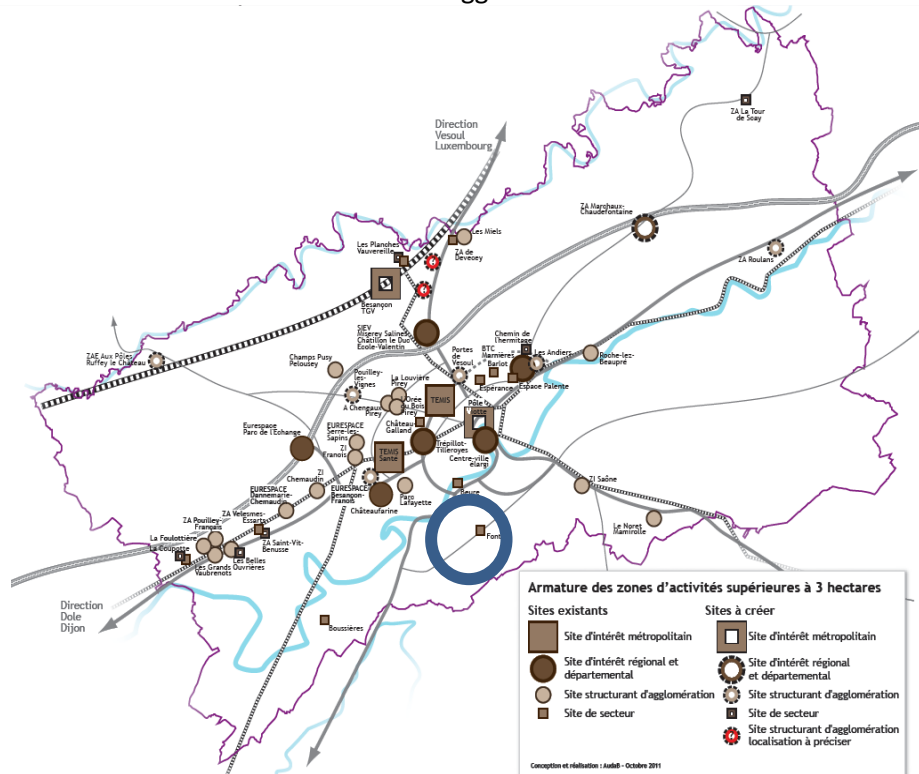
Objectifs économiques

Fontain accueille des activités et des entreprises agricoles, commerciales, artisanales, industrielles et de service et doit garder la capacité d'en accueillir de nouvelles à l'avenir, proportionnellement à sa taille, sur un principe de base simple : les activités agricoles se développeront en campagne, là où elles sont implantées, et les autres activités seront accueillies dans le bourg, en privilégiant l'accueil :

- du commerce le long de la RD111 et en zone d'activité
- des activités compatibles avec un environnement résidentiel dans le bourg
- des activités artisanales, commerciales ou industrielles incompatibles avec un environnement résidentiel en zone d'activité.

La ZAE de Fontain fait partie des sites de secteurs à l'échelle du SCOT (cf. carte ci-dessous). La mise en œuvre le long de la route départementale 104 d'environ 7 ha passant à long terme à 10,5ha permettra de conforter l'emploi dans cette zone en accueillant de nouvelles entreprises ou en permettant le développement d'entreprises locales.

Carte de l'armature des ZA de plus de 3 ha
Extrait du SCOT de l'agglomération bisontine



Objectifs pour les équipements et services

Les services et les équipements de Fontain sont et demeureront dans le bourg. Si la commune n'a pas actuellement de nouveaux besoins en matière d'équipements, elle dispose toutefois de quelques réserves foncières bien placées dans le centre pour faire face à d'éventuels besoins (près de l'école, de la salle polyvalente), et pourra si besoin, envisager des changements d'usage ou réhabilitation dans son patrimoine immobilier, actuel (préfabriqué de l'ancienne école) et futur.

La commune est faiblement couverte par les réseaux des nouvelles technologies de communications (téléphonie mobile, ADSL, THD). Les secteurs les plus denses en habitants ainsi que la zone d'activités seront à desservir en priorité lors de l'installation de nouveaux réseaux numériques.

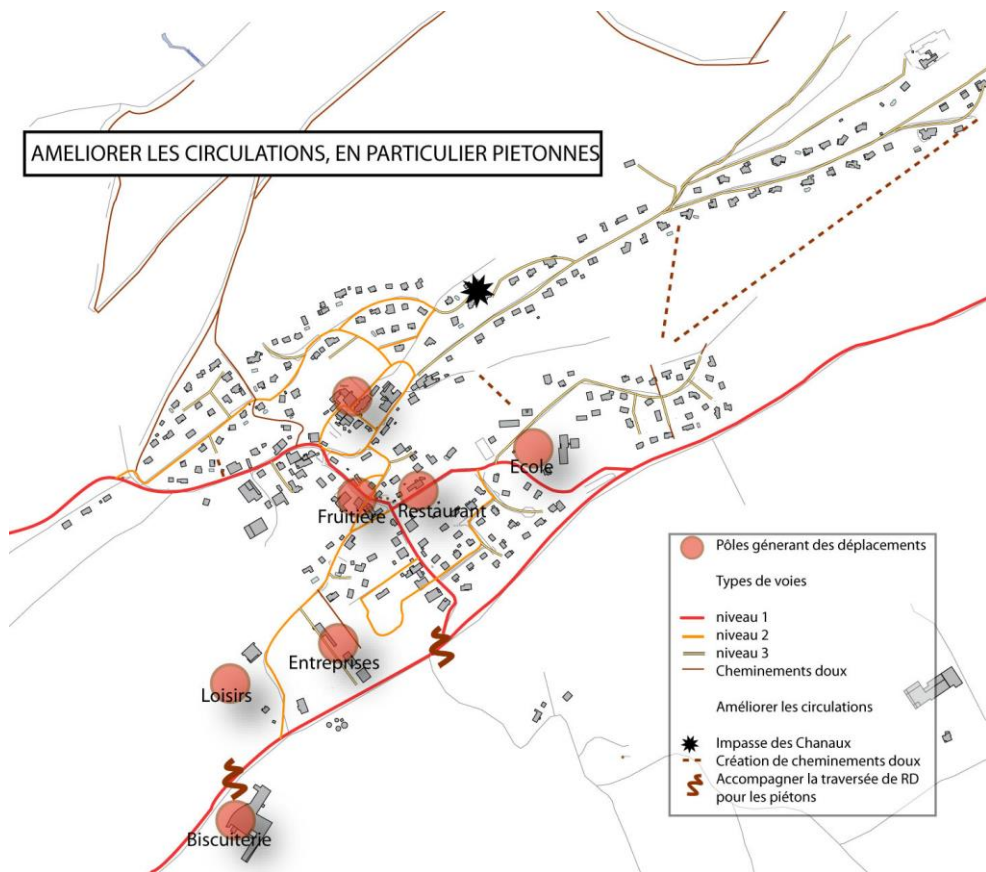
2.3 Améliorer les déplacements, en particulier piétons

En 2012, la trame viaire du village comprend trois types de voies :

- les axes de niveau 1 correspondent à des traversées de bourg pour les véhicules motorisés,
- les axes de niveau 2 assurent une desserte des quartiers pour tous les usages (motorisés, piétons, cycles)
- le niveau 3 permet l'accès à quelques logements.

Ces prochaines années, la municipalité souhaite poursuivre ces efforts pour améliorer et apaiser la circulation routière dans le bourg par des aménagements ad-hoc, simples, adaptées. Le bouclage du chemin des Chanaux doit être assuré pour permettre aux véhicules de service et d'urgence (pompiers, ambulance, déneigement) de passer dans le lotissement des Chanaux en évitant le demi-tour actuel au fond de l'impasse.

AMELIORER LES CIRCULATIONS, EN PARTICULIER PIETONNES

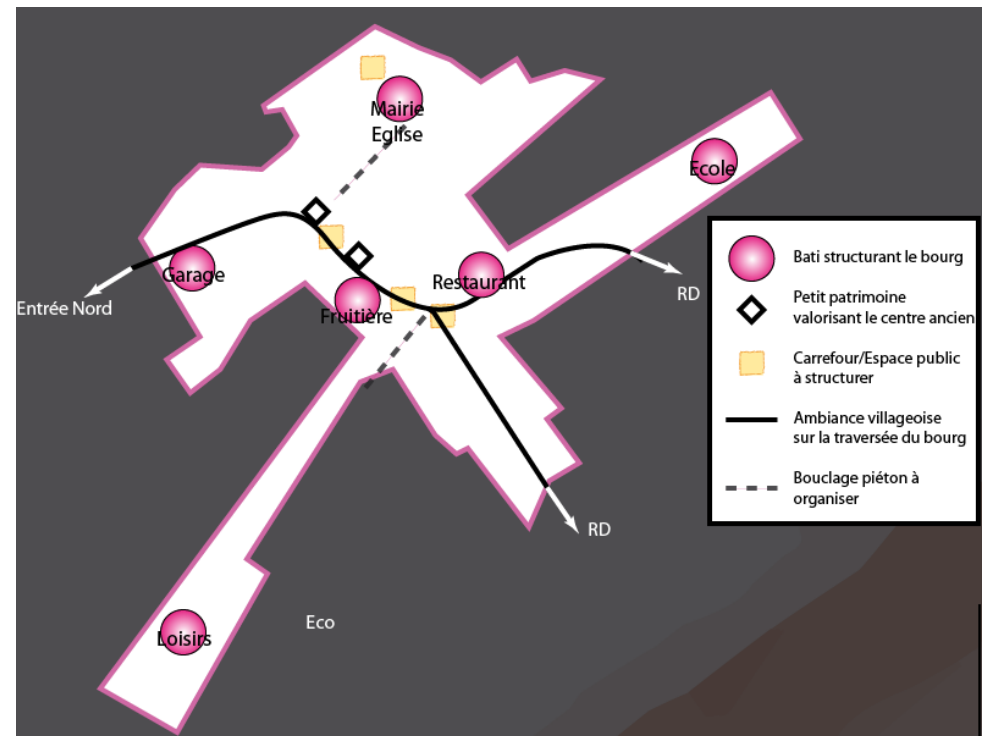


La municipalité développera surtout le maillage communal des cheminements doux. Un bouclage piétonnier permettra de relier les différents quartiers et lieux de vie du village pour inciter les habitants à se déplacer à pied ou deux roues, vers le pôle scolaire, les équipements publics, les commerces et la fruitière, les espaces de loisirs et la zone d'activité économique :

- Un bouclage à partir de cheminements doux est proposé pour relier la route du Fort vers l'école et desservir la ZAE.
- Les traversées piétonnes des routes principales seront sécurisées à travers des aménagements paysagers ou urbains.

Dans les nouveaux quartiers, les infrastructures créées devront conserver les ambiances urbaines présentes dans le bourg. Pour cela les orientations d'aménagement reprennent la hiérarchie de la trame viaire : axe principal, secondaire, tertiaire, cheminements doux et prévoient des profils de voiries adaptés à la trame viaire du village.

2.4 Renforcer le centre



On renforcera le bourg en :

- incitant à la mixité des fonctions : résidentielles, commerciales, de services et d'équipements
- permettant des formes urbaines plus denses et plus « urbaines », faites d'alignement sur rue, mitoyenneté, volumétries importantes
- optimisant le foncier à proximité des lieux de vie.

Sur ce dernier point, le SCOT identifie deux dents creuses majeures à l'échelle de Fontain : autour de la mairie (1) et face au restaurant (2). Il s'agit de terrains situés dans des zones constructibles non urbanisés.



Dent creuse place de la Mairie



Vue aérienne

Cet espace vert situé face à la mairie offre un lieu de détente dans un secteur ancien dense. Il contribue à la pénétration de la nature en ville, conformément aux principes d'inscription dans le site évoqués plus haut (voir 2.1). La municipalité prend le parti de conserver cet espace public comme élément favorisant la biodiversité et comme lieu de détente pour les habitants et de ne pas le rendre constructible.

Dent creuse face au restaurant



Le second site est plus adapté pour recevoir des logements, voire des activités, à même de dynamiser le centre-bourg et dispose de bons atouts urbains :

- il est situé sur la traversée du bourg (RD 111),
- à proximité immédiate de l'école, l'épicerie et la fruitière,
- avec une superficie qui permet d'accueillir de nombreux projets (plus de 4200 m²)

Une Orientation d'Aménagement et de Programmation permet de détailler plus finement l'organisation générale désirée pour ce site.

2.5 Créer deux secteurs d'extension, au cœur et en continuité du village

Les dents creuses et la division de grandes parcelles ne permettent pas d'absorber tous les besoins de création de logements. Deux extensions sont proposées en bordure, et en greffe, du centre bourg :

- Sur le haut du village, au nord de la route de Mouthier (Sur le Mouthier)
- Au centre du village, au-dessus du pôle scolaire (Vergers Mourey & Haut de Bourgogne)

Un objectif de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain est fixé l'urbanisation à des fins d'habitat sera beaucoup plus réduite, passant de 11,7 ha de zones à urbaniser à 7,8 ha, soit un objectif réduit d'1/3.

- En terme d'équipement et d'activité, la surface cumulée des zones UY, UL et 2AUY est légèrement inférieure au cumul des surfaces prévues au POS pour les activités et loisirs (14,9 contre 15,3). En ce sens la modération n'est pas perceptible mais le phasage de l'aménagement de la ZAE en deux temps implique une consommation d'espace plus répartie.

L'aménagement de ces sites s'appuiera sur quatre éléments fondateurs :

- les bandes boisées qui pénètrent dans le bourg
- la pente et les vues associées
- placer le piéton au centre de la réflexion
- proposer des ambiances urbaines en cohérence avec le tissu bâti avoisinant.

Ces sites auxquels s'ajoutent les dents creuses retenues par la mairie ont la capacité d'accueillir 83 % du besoin en logements (110 des 132 logements). Ils font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

La création de ces nouveaux logements s'inscrit dans l'enveloppe foncière dégagée par la combinaison du SCOT et du PLH, soit près de 8 ha

Secteur	Superficie (en ha)	Nombre de logements estimés	Densité (logt/ha)
Dents creuses retenues par la mairie	0,4	10	25
Vergers Mourey & Hauts de Bourgogne	3,6	70	19
Sur le Mouthier	4	30aine	7,5
	Env. 8	110	13,75

Sur le Mouthier

Ce secteur permettra de donner de l'importance au quartier résidentiel au-dessus de la mairie avec la création d'une trentaine de logements sur une pâture à l'intérêt agricole et environnemental faible. Le site est bordé par un écran végétal qu'il faut maintenir pour des raisons paysagères et environnementales.

Vergers Mourey, Hauts de Bourgogne

Le développement autour de l'école va permettre d'étoffer le centre bourg et de poursuivre l'effort de production de logements pour tous les ménages en imposant une mixité dans les types de logements à créer. L'urbanisation se fera sur des friches de faible qualité naturelle, et permettra de composer avec la nature toute proche, en créant une partie de la trame verte urbaine. Son insertion dans la pente redonnera une cohérence dans la silhouette bâtie du village en atténuant l'effet d'étirement urbain apporté par le développement pavillonnaire au Nord et le long de la RD 104 (cf. photographie ci-dessus)



Des sites qui épousent la silhouette bâtie du village