

**PÔLE METROPOLITAIN  
CAEN NORMANDIE MÉTROPOLE**

**Extrait du Registre des Délibérations**

**Du Bureau Socle**

**Séance du vendredi 23 avril 2021**

**DBS03-2021**

Le 23 avril 2021, à 12h, le Bureau Syndical "Socle", régulièrement convoqué le 14 avril 2021, s'est réuni, dans les locaux de Caen Normandie Métropole à Colombelles, sous la présidence de M. Thierry LEFORT, Vice-Président.

Nombre de délégués en exercice : 42  
Quorum requis (1/3) : 14

Présents : 4  
Présents en visio : 21  
Pouvoirs : 4

Votants : 29

**Étaient présents :**

**Communauté Urbaine Caen la mer :** M. Pascal SERARD, Mme Béatrice TURBATTE

**Communauté de Communes Cœur de Nacre :** M. Thierry LEFORT

**Communauté de communes Vallées de l'Orne et de l'Odon :** M. Hubert PICARD

**Étaient excusés et avaient donné pouvoir :**

**Communauté Urbaine Caen la mer :** Mme Sonia DE LA PROVOTE (pouvoir à Mme Béatrice TURBATTE), M. Nicolas JOYAU (pouvoir à M. Pascal SERARD), M. Patrick LECAPLAIN (pouvoir à M. Hubert PICARD)

**Communauté de Communes Pays de Falaise :** M. Gerard KEPA (pouvoir à M. Jean-Philippe MESNIL)

**Étaient présents en visioconférence :**

**Communauté d'Agglomération Caen la mer :** M. Romain BAIL, M. Fabrice DEROO, M. Sébastien FRANCOIS, M. Dominique GOUTTE, M. Michel LAFONT, Mme Dorothee PITOIS, M. Emmanuel RENARD, Mme Ghislaine RIBALTA, M. Pierre SCHMIT

**Communauté de Communes Cingal Suisse Normande :** M. Olivier GUILLEMETTE

**Communauté de Communes Cœur de Nacre :** M. Philippe CHANU, M. Jean-Luc GUNGOUAIN, M. Patrick LERMINE

**Communauté de Communes Pays de Falaise :** Mme Clara DEWAELE-CANOUEL, M. Jacques LE BRET, M. Hervé MAUNOURY, M. Jean-Philippe MESNIL

**Communauté de Communes Vallées de l'Orne et de l'Odon :** M. Bernard ENAULT, M. Alain GOBE, M. Rémy GUILLEUX

**Communauté de Communes Val es Dunes :** M. Philippe PESQUEREL

**AVIS SUR LA REVISION  
N°1 DU PLU DE  
FONTAINE-ÉTOUPEFOUR**

## AVIS SUR LA REVISION N°1 DU PLU DE FONTAINE-ÉTOUPEFOUR

Le Pôle métropolitain a reçu, le 8 février 2021, la consultation sur le projet de Révision du PLU de Fontaine-Etoupefour.

### Éléments de diagnostic communal :

Fontaine-Etoupefour fait partie des communes de « la couronne périurbaine proche » du SCoT.

La commune compte **2 348 habitants en 2017** et abrite **956 logements**. La croissance de la population a été soutenue, avec +2,6 % / an ces dernières années (2009-2017).

Commune concernée par un réservoir de biodiversité dans la vallée de l'Odon avec les deux zonages suivants :

- ENS de la vallée de l'Odon.
- ZNIEFF de type 2 « Bassin de l'Odon »

La commune dispose d'un PLU approuvé en février 2008 et qui a été modifié en mars 2014.

La commune est concernée par la délibération du CC du 22 octobre 2020 de Vallées de l'Orne et d'Odon (répartition des objectifs de logements et des enveloppes foncières) :

Il est demandé au conseil communautaire :

- De se prononcer sur la répartition de l'enveloppe foncière annuelle moyenne pour l'habitat (5,9 hectares/an) et de répartir la production de nouveaux logements (130 logements/an) de manière cohérente en fonction de l'armature urbaine, et selon le principe de polarisation, conformément au tableau suivant :

<i>Noms des communes</i>	<i>Production de nouveaux logements</i>	<i>Enveloppe foncière annuelle moyenne pour l'habitat</i>
Evrecy	20,00 %	17,03 %
Fontaine-Etoupefour	17,69 %	12,88 %
May-sur-Orne	10,52 %	10,51 %
Saint-Martin-de-Fontenay	16,41 %	13,98 %

- De se prononcer sur la répartition de l'enveloppe foncière annuelle moyenne pour l'économie (1 hectare/an) suivant la stratégie de développement intercommunal des zones d'activités économiques respectant le principe de polarisation demandé par le SCoT révisé, sur les trois communes suivantes :
  - o Evrecy : 77 % de l'enveloppe.
  - o Fontaine-Etoupefour : 8 % de l'enveloppe.
  - o Saint-Martin-de-Fontenay : 15 % de l'enveloppe.

Soit, pour Fontaine-Etoupefour :

- 460 logements à construire sur 20 ans (23 logements/an en moyenne).
- 15,2 hectares maximum pour l'habitat sur 20 ans.
- 1,6 hectares maximum pour les activités sur 20 ans.

**Exposé - Objet :**

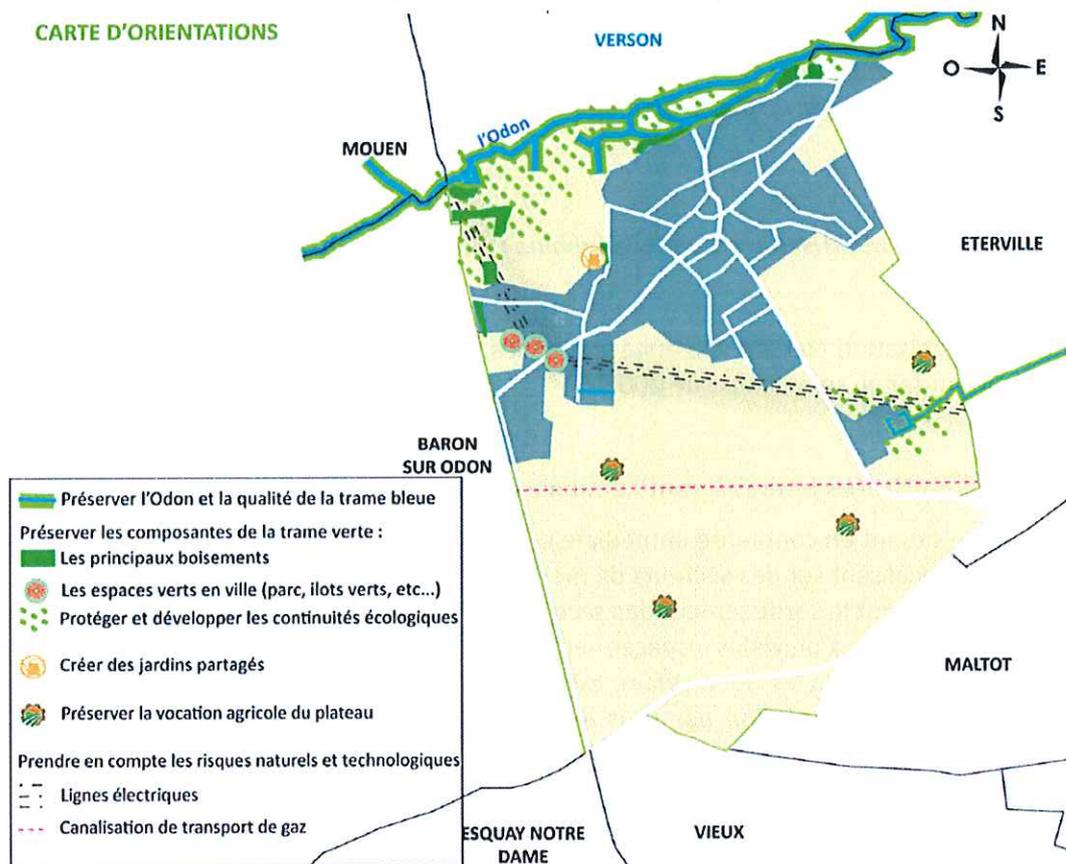
- **PADD :**

**A) Préserver et valoriser l'environnement naturel et paysager**

→ **Orientation 1 : Protéger les milieux naturels**

→ **Orientation 2 : Prendre en compte la trame paysagère**

→ **Orientation 3 : Assurer la prise en compte des risques naturels et protéger l'environnement**



## B) Maîtriser et organiser l'urbanisation communale

### → *Orientation 1 : Du besoin en logements à l'offre foncière*

Hypothèse de croissance qualifiée de « modératrice », pour accueillir **780 habitants supplémentaires à l'horizon 20 ans**, pour atteindre 3 125 habitants en 2040, soit un **taux de croissance annuel moyen de 1,25%**.

Desserrement de la taille des ménages estimé à 2,4 personnes, soit un point mort de 93 logements pour maintenir la population. La commune a déjà construit 107 logements depuis 2017.

Le **besoin global en logements serait de 315 logements** :

- **65 environ résulteront du renouvellement urbain.**
- **250 logements dans de nouveaux quartiers ouverts à l'urbanisation.**

Sur la base de **20 logements à l'hectare**, le **besoin foncier moyen pour l'habitat serait de 15/16 ha**.

Entre 2008 et 2018, la commune a consommé 35,3 ha (dont 32,4 à destination de l'habitat). **Le projet de PLU limitera cette consommation de l'espace à 17 ha maximum sur les 20 prochaines années** :

- **environ 15 ha pour l'habitat (soit une réduction de 50% par rapport à la consommation passée),**
- **environ 2 ha pour l'économie.**

*Calcul du Pôle métropolitain : Le PADD ne précise pas si la densité de 20 log/ha est nette ou brute. Le calcul du besoin foncier indique respecter une densité nette de 20 log/ha et applique une densité brute de 16,6 log/ha.*

### → *Orientation 2 : Maîtriser la croissance urbaine : du combien au comment ?*

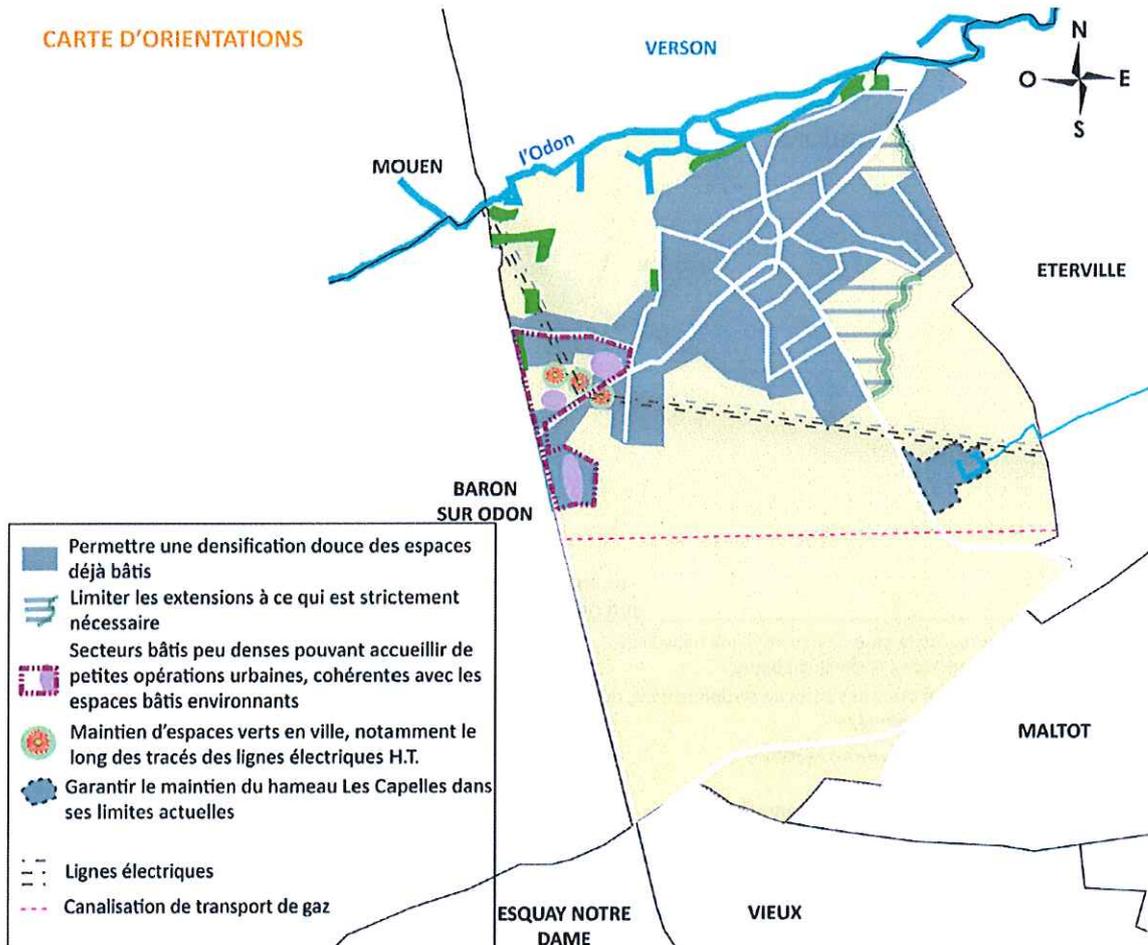
Finaliser l'urbanisation communale engagée sur les secteurs Est et Sud du bourg. Ces espaces étaient déjà définis à urbaniser au sein du PLU de 2008.

Les opérations urbaines futures seront harmonieusement intégrées :

- En se situant en continuité immédiate des tissus déjà urbanisés;
- En se localisant sur des secteurs de moindre sensibilité écologique et/ou paysagère ;
- En prévoyant le verdissement des secteurs et de leurs abords (traitement des franges bâties, gestion douce des eaux pluviales, espaces verts);
- En se connectant au réseau viaire existant;
- En mettant en relation par tous les modes de déplacements possibles ces extensions avec les équipements, les pôles de services et le cœur de bourg.

Compte tenu du nouveau contexte agricole, les ilots urbains existant à l'Ouest du bourg, aujourd'hui peu denses, pourront être complétés de façon ponctuelle.

En raison de la faible densité de cette partie du bourg, des densités moins fortes pourront être envisagées au sein de petites opérations urbaines, articulées entre les tissus existants, l'existence de lignes électriques haute tension et l'objectif de maintenir des espaces verts.



### C) Organiser les déplacements et les mobilités

→ **Orientation 1 : Hiérarchiser le réseau viaire**

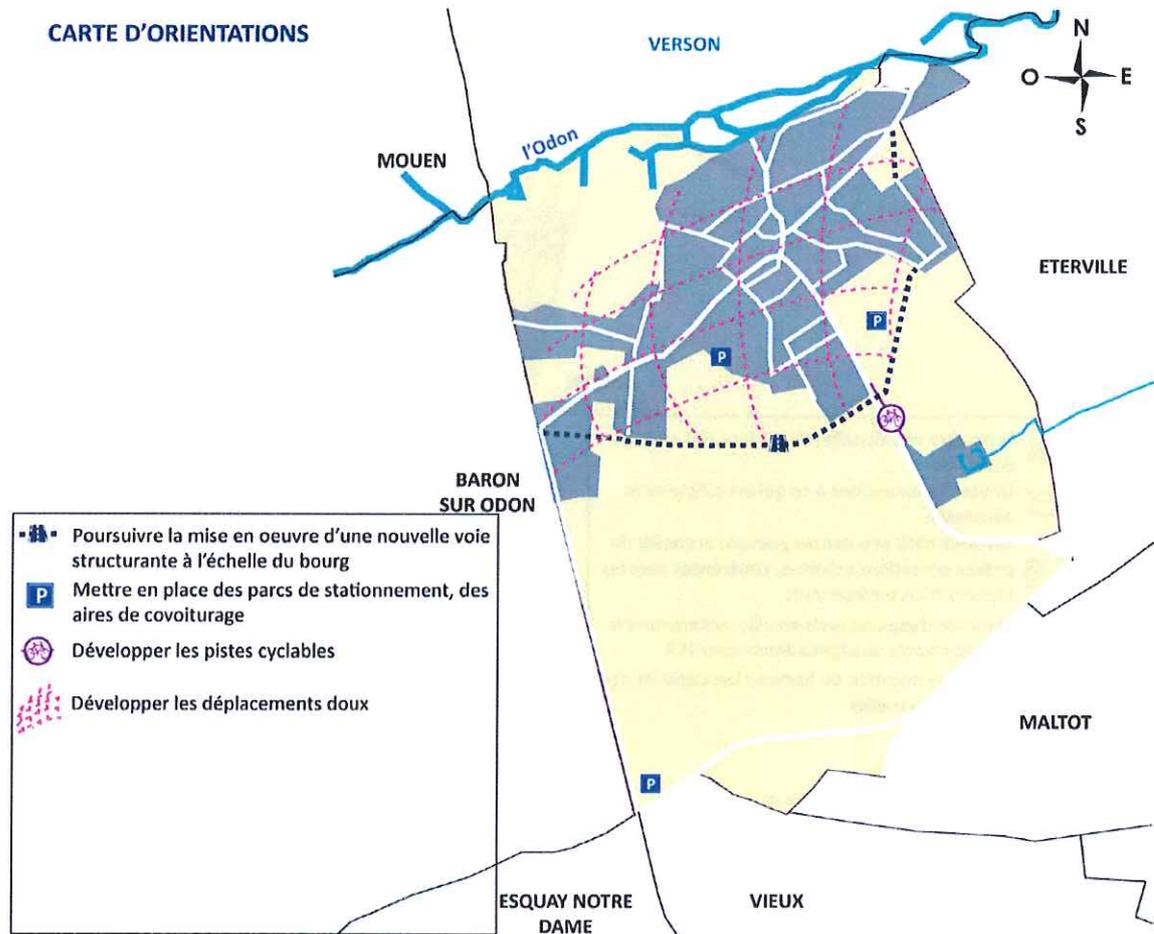
→ **Orientation 2 : Poursuivre la programmation de la déviation du bourg**

La circulation de transit se concentre aujourd'hui sur la RD 214, le PLU prévoit d'offrir une solution alternative via la création d'une nouvelle avenue, partagée entre le trafic de desserte et les modes de déplacement doux.

Cette avenue reliera l'entrée Nord Est du bourg à l'entrée Sud. En partie créée, elle est étudiée pour accueillir le trafic de transit et de desserte.

Depuis l'entrée Sud, un nouveau boulevard sera à créer jusqu'à la rue de desserte de la zone d'activités, voire jusqu'au chemin Haussé.

→ **Orientation 3 : Développer l'offre en stationnement**



**D) Accompagner le développement économique, adapter et anticiper les équipements aux besoins futurs**

→ **Orientation 1 : Soutenir l'agriculture**

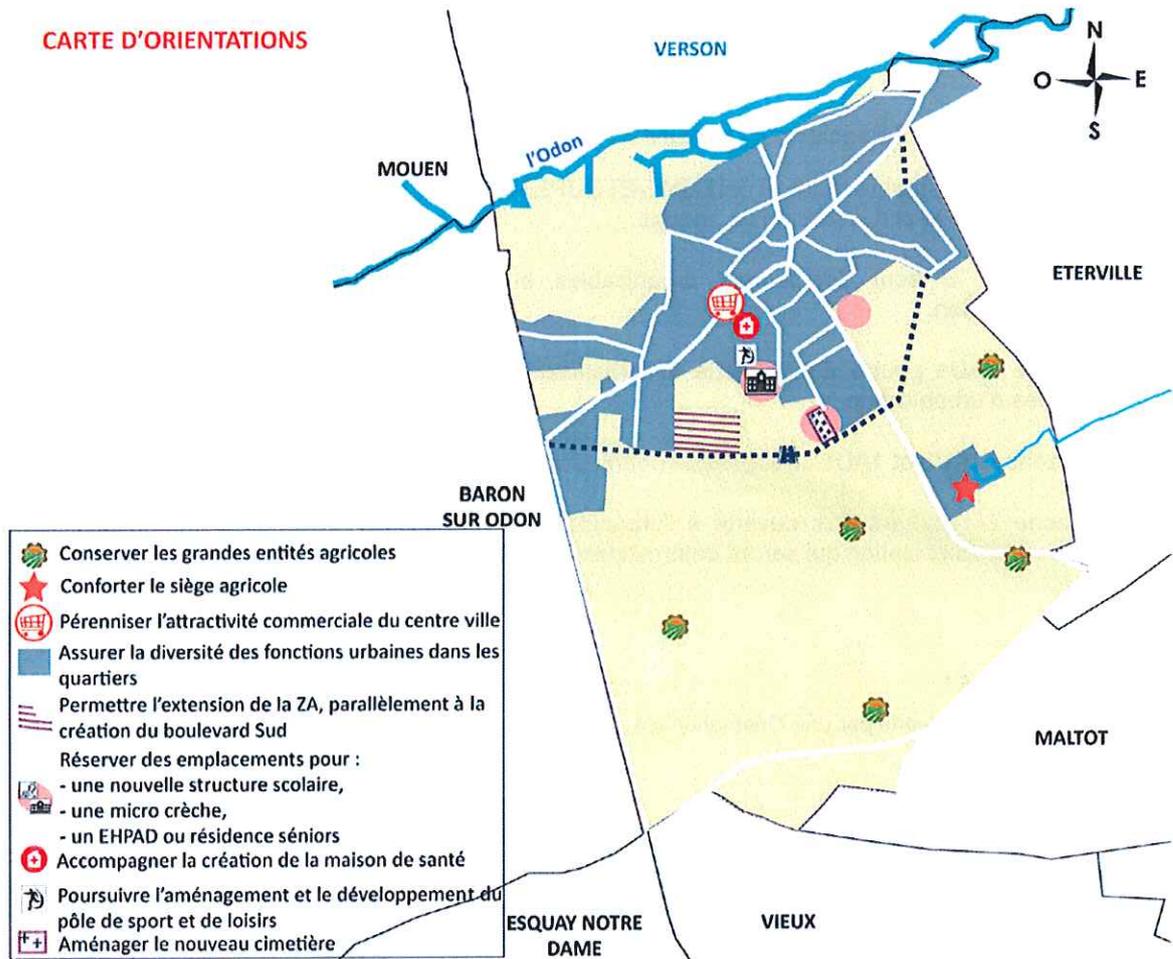
→ **Orientation 2 : Conforter voire développer les activités existantes**

Recherche de mixité fonctionnelle :

- Renforcer la polarité commerciale du centre bourg
- Permettre la diffusion de certaines formes d'activités économiques dans les secteurs à dominante résidentielle
- Poursuivre le déploiement de la fibre optique
- Permettre l'extension de la zone d'activités, parallèlement à la création du futur boulevard Sud

→ **Orientation 3 : Offrir un bon niveau d'équipements pour répondre aux attentes de la population**

- Accueillir les habitants au sein d'équipements de qualité, accessibles à tous, durables et modernes
- Optimiser la gestion des équipements scolaires : nouvelle structure scolaire
- Développer le niveau d'accueil en petite enfance (micro crèche)
- Accompagner la création d'une maison de santé
- Poursuivre l'aménagement et le développement du pôle de sport et de loisirs (nouveaux vestiaires)
- Aménagement d'un nouveau cimetière au Sud du bourg



- OAP

### OAP Thématique : Conception bioclimatique

La conception bioclimatique a pour principe d'élaborer tout le projet en lien avec les caractéristiques et les particularités du lieu, afin de tirer parti de ses apports naturels et de se protéger de ses contraintes climatiques.

Trois axes :

- Capturer l'énergie solaire et celle apportée par les activités intérieures
- La diffuser (hiver) ou s'en protéger (été)
- La conserver (hiver) ou l'évacuer (été) en fonction du confort recherché

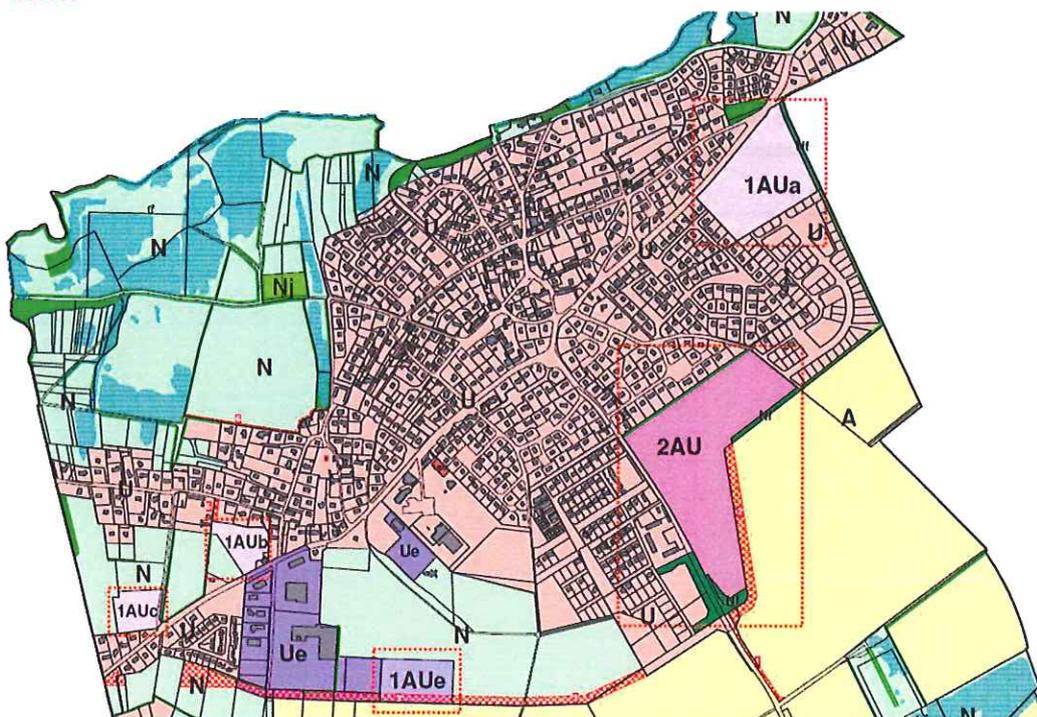
### OAP Thématique : Echancier d'ouverture à l'urbanisation

Le Plan Local d'Urbanisme de FONTAINE-ETOUPEFOUR fait le choix de temporiser l'ouverture à l'urbanisation de secteurs classés U et AU au plan de zonage.

- Les zones U sont directement urbanisables et ne font pas l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation.
- La zone 1AUa pourra être ouverte à l'urbanisation dès l'approbation du présent PLU. Elle fera l'objet de deux tranches d'urbanisation.
- Les zones 1AUB et 1AUC, à l'Ouest du bourg, pourront être ouvertes à l'urbanisation dès l'approbation du PLU.
- La zone 2AU pourra être ouverte à l'urbanisation à compter de 2026. Son urbanisation fera l'objet de plusieurs tranches d'urbanisation qui seront déterminées lors de la modification du PLU.

### OAP Sectorielles :

 Secteurs couverts par une Orientation d'Aménagement et de Programmation



DBS03-2021 : Avis sur la révision n° 1 du PLU de Fontaine Etoupefour

**Les OAP Est :**

Objet : finaliser l'urbanisation à l'Est du bourg.

Surfaces et programmation :

- 1AUa (nord-est) : 4,3 ha. 69 logements.
- 2AU (sud-est) : 9 ha. 144 logements.

Densité de 20 log/ha.

Mixité de l'offre en logements : logements individuels, logements individuels groupés, logements intermédiaires, logements collectifs. La commune souhaite permettre l'implantation d'une résidence sénior, au sein de ces futurs quartiers.

La voie principale constituera une limite entre les espaces habités et les espaces agricoles.

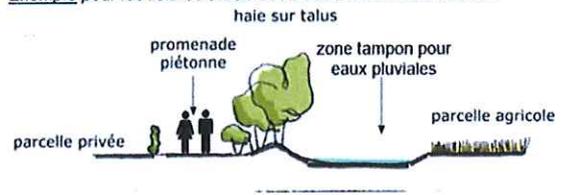
L'opération devra être neutre au regard du ruissellement pluvial.

Les nouvelles franges urbaines créées devront être traitées de manière à assurer une transition équilibrée entre les espaces agricoles et naturels environnants et les nouveaux quartiers d'urbanisation. Ces lisières vertes offriront une variation des essences, des hauteurs et des rythmes.

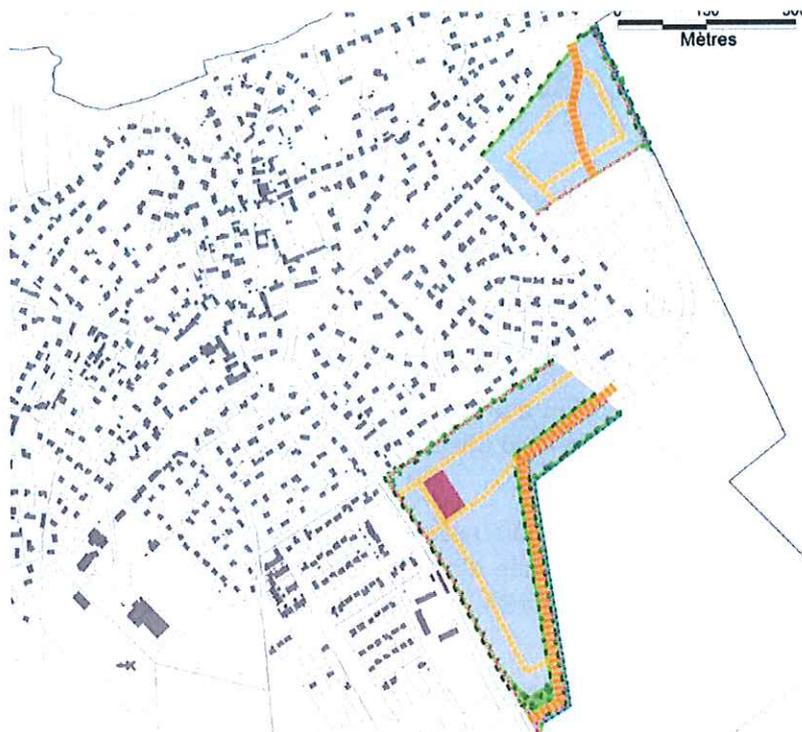
Cette intégration paysagère sera traitée de façon naturelle : plantations de haies bocagères, d'arbres et arbustes d'essences régionales. Pour les haies situées en couronnement des futurs quartiers, qui resteront sur le domaine public, une bande d'environ 2 m devra être maintenue à leurs abords afin de faciliter leur entretien. Cette bande pourra correspondre, le cas échéant, à un cheminement doux.

Les bassins de rétention des eaux pluviales, les noues et les fossés seront végétalisés et intégrés dans un aménagement paysager. L'entrée de ville au Sud du bourg (secteur 2 AU) sera largement végétalisée verdissement, plantations, cheminements, zone tampon verdoyante, ...

Exemple pour les lisières urbaines Nf des zones 1AUa et 2AU :



Exemple pour la lisière urbaine de la zone 2AU, le long de la voie structurante



**ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION**

- SECTEURS A DOMINANTE D'HABITAT
- PRINCIPE DE MAILLAGE VIAIRE STRUCTURANT (localisation indicative et en partie représenté)
- PRINCIPE DE MAILLAGE VIAIRE SECONDAIRE (En partie représenté - localisation indicative)
- PRINCIPE DE MAILLAGE DOUX (en partie représenté - localisation indicative)
- PRINCIPE DE GESTION DES EAUX PLUVIALES (en partie représenté - localisation indicative)
- TRAME VERTE A CREER (en partie représentée - strate herbacée et arborée)
- LOCALISATION INDICATIVE POUR UNE RESIDENCE SENIOR

**Les OAP Ouest :**

Surfaces et programmation :

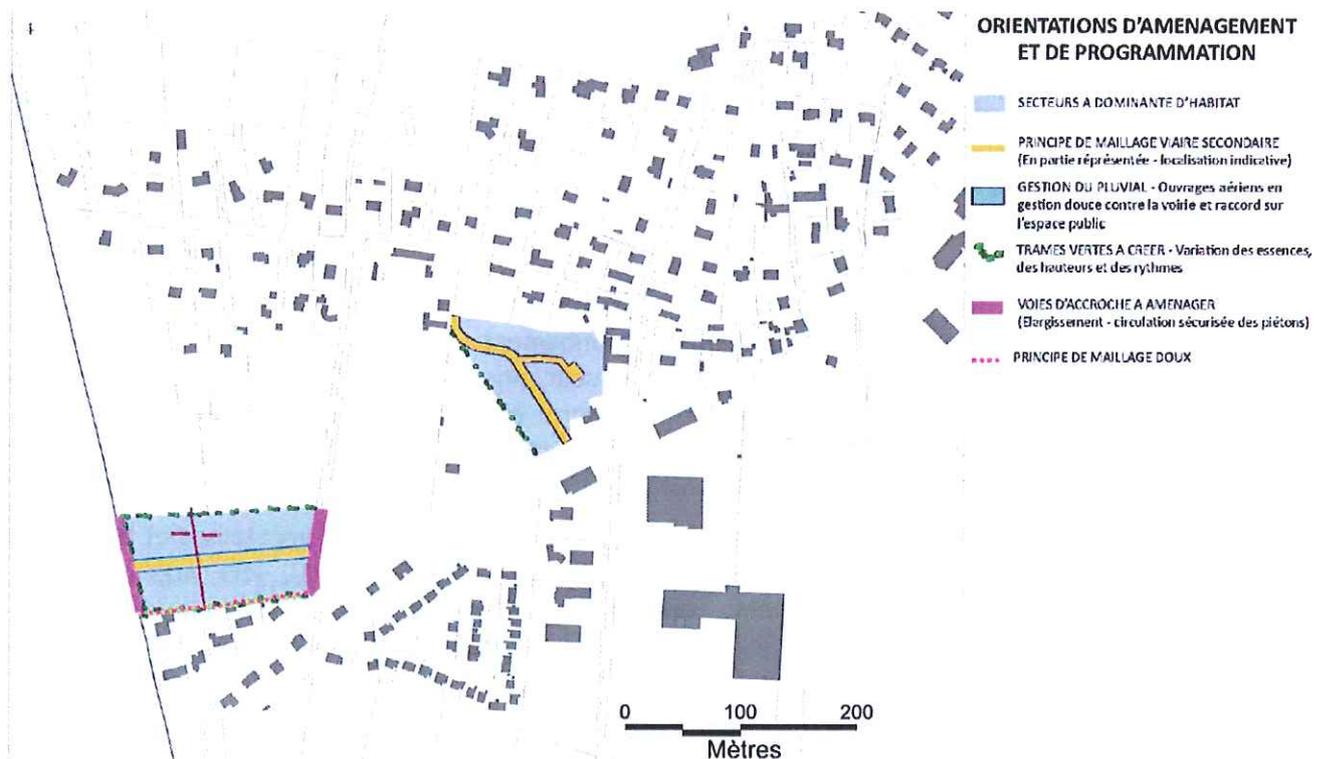
- 1AUb : 0,95 ha. 15 logements.
- 1AUc : 0,95 ha. 15 logements.

Densité nette de 20 log / ha.

Assurer des points de liaisons multiples avec la trame viaire préexistante pour faciliter les échanges entre les quartiers.

Traitement des nouvelles franges bâties par la création de lisières paysagères, afin d'assurer une transition végétale équilibrée entre les constructions et les espaces naturels environnants.

Les tailles des parcelles seront variées afin d'accueillir des habitants ayant des besoins différents.

**Les OAP de la zone 1AUe, à dominante économique :**

Surfaces et programmation : 1,6 ha, à dominante économique.

Accroches à réaliser depuis la nouvelle voie de contournement Sud.

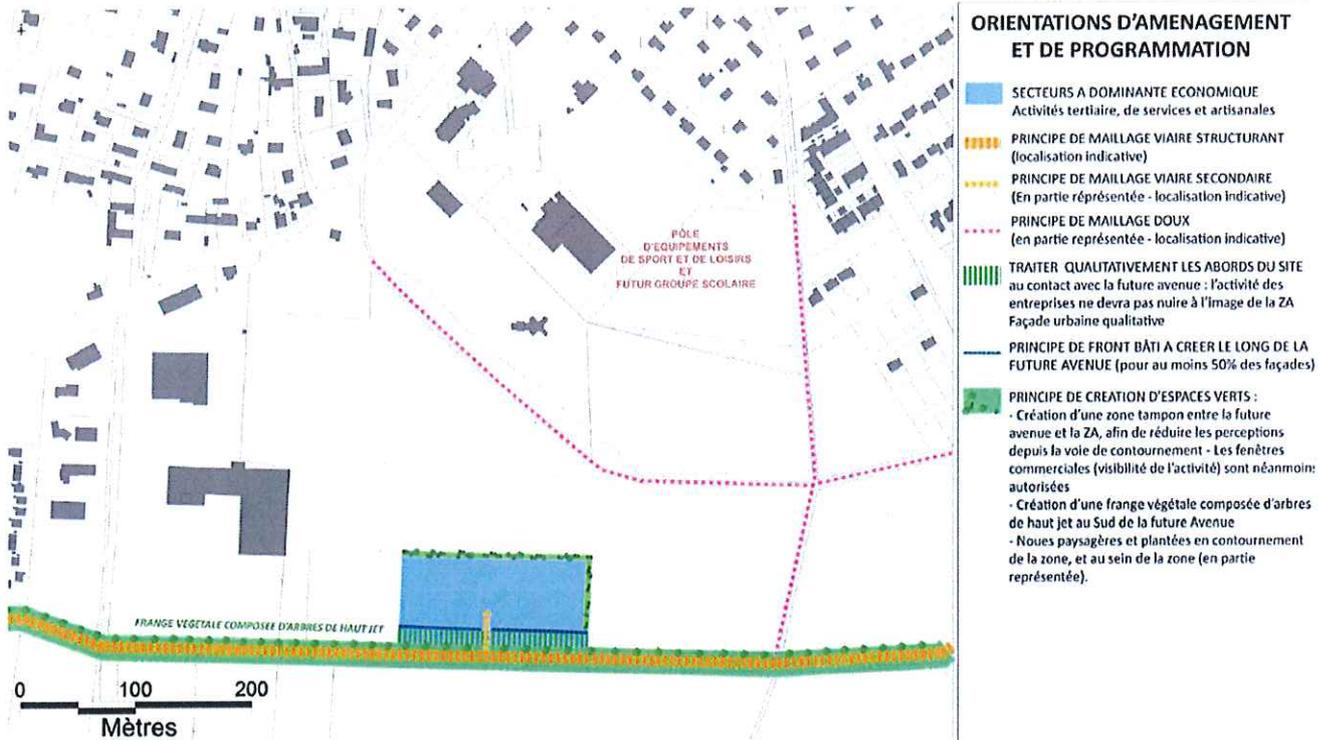
L'aménagement devra prévoir un stationnement pour les cycles en capacité cohérente avec les occupations.

Apporter une attention particulière à la constitution d'une façade qualitative le long de la future avenue création d'une bande paysagère plantée et engazonnée d'une largeur de 15 mètres depuis l'alignement avec la future avenue structurante Sud.

Constituer des continuités paysagères aux franges du périmètre d'extension, et le long de la voirie structurante : création d'une frange végétale constituée d'arbres de haut jet le long de la future voie de contournement au Sud; sur les limites Est et Nord de la ZA, le traitement paysager sera adapté à l'existence des lignes électriques.

Les clôtures participent à l'espace collectif, un soin particulier devra leur être apporté Ainsi elles seront constituées de haies bocagères libres et d'espèces variées.

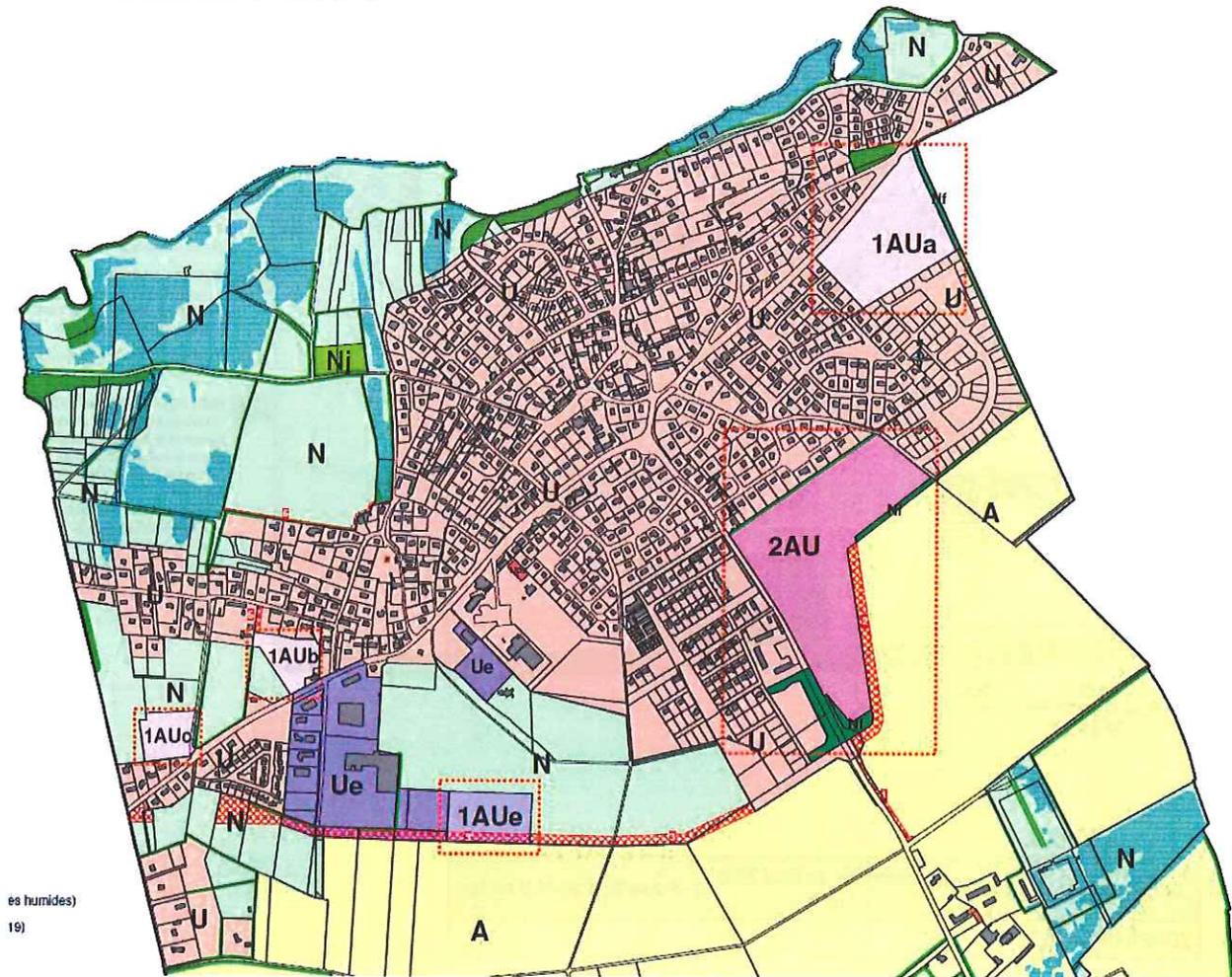
Les ouvrages de rétention des eaux pluviales seront paysagés.



• **Zonage :**

Dénomination des zones	Superficie au PLU 2008 en ha	Superficie au PLU en ha
<b>ZONES URBAINES</b>		
U		124.3
Ups		0.08
Ue		8.2
<b>Total</b>	<b>?</b>	<b>132.6</b>
<b>ZONES A URBANISER</b>		
1AU		6.2
1AUe		1.6
2AU		9
<b>Total</b>	<b>45</b>	<b>16.8</b>
<b>ZONES AGRICOLES</b>		
A		279.3
Ac		2.95
<b>Total</b>	<b>?</b>	<b>282.25</b>
<b>ZONES NATURELLES ET FORESTIERES</b>		
N		88.4
Nf		1.35
Nj		0.6
<b>Total</b>	<b>?</b>	<b>90.35</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>		<b>522</b>

• **Règlement graphique**



es humides)  
19)

**LEGENDE**

- Limites de zones
- Emplacements réservés
- Secteurs couverts par une Orientation d'Aménagement et de Programmation
- Espaces Boisés Classés, à protéger ou à conserver au titre de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme
- Eléments de paysage à préserver pour des motifs d'ordre écologique (article L.151-23) - (trame verte)
- Eléments de paysage à préserver pour des motifs d'ordre écologique (article L.151-23) - (trame bleue : zones humides)
- Eléments de paysage à préserver pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural (article L.151-19)
- Bâtiment susceptible de changer de destination, au titre de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme

N° d'ER au plan de zonage	Largeur ou superficie	Objet	Bénéficiaire
1	1 356 m <sup>2</sup>	Cheminement doux	Commune
2	8 560 m <sup>2</sup> - Largeur 20 m	Création de voie	Commune
3	2,44 ha Largeur 20 m	Création de voie	Commune
4	1 453 m <sup>2</sup> Largeur 20 m	Création de voie	Commune
5	524 m <sup>2</sup> Largeur 10 m	Création d'une voie de desserte	Commune
6	184 m <sup>2</sup>	Cheminement doux	Commune

**Proposition :**

Suite à l'avis de la Commission Application du SCoT du 2 avril 2021,

Un avis favorable, assorti des réserves suivantes, est proposé sur le projet de Révision du PLU de Fontaine-Etoupefour.

- Au titre du chapitre 1.5.1 du DOO « Réduire encore la consommation d'espace » et du chapitre 3.2.5 du DOO « Mettre en place une politique routière cohérente » : Les emplacements réservés 2 et 3, pour création de voirie (route de desserte et de contournement Sud du bourg), portent sur 3,3 hectares de terres zonées A et N et aujourd'hui cultivées. Cette nouvelle voie projetée n'entre pas dans les liaisons de transit au titre du SCoT Caen-Métropole et dans l'enveloppe foncière mutualisée « équipement et infrastructures », sa vocation est donc d'être le support du développement urbain de la commune. A ce titre, la consommation d'espace agricole et naturel liée à ce boulevard urbain devra rentrer dans les enveloppes respectives « habitat » et « économie » de la commune. Ce qui signifie que le projet de PLU de Fontaine-Etoupefour n'est pas en concordance avec la délibération du Conseil communautaire de Vallées de l'Orne et de l'Odon du 22 octobre 2020 (répartissant les enveloppes foncières à hauteur de 15,2 hectares pour l'habitat et 1,6 hectares pour l'économie sur Fontaine-Etoupefour). Le Pôle métropolitain invite la commune à revoir son projet en conséquence. Enfin, en concordance avec ce qui est inscrit dans le dossier de PLU, le Pôle métropolitain encourage la commune à considérer le projet de « boulevard Sud » comme la limite Sud définitive de l'urbanisation de la commune.
  
- Au titre du chapitre 1.5.3 du DOO « Limiter la consommation des terres agricoles » : Le rapport de présentation est doté d'un diagnostic agricole, mais il n'évalue pas les conséquences de l'extension de l'urbanisation sur la viabilité des exploitations agricoles affectées. Ce volet est donc à compléter, principalement pour le secteur en 2AU.
  
- Au titre du chapitre 2.5.1 du DOO « Assurer une production de logements renforçant la polarisation et la sobriété énergétique » :
  - L'OAP de la zone 1AUc comporte une « tranche 2 » vers l'Ouest, sur environ 0,5 hectare, qui est zonée N dans le règlement graphique. Cette tranche 2 doit donc être supprimée ou seulement faire l'objet d'un tracé d'intention.
  - Les objectifs de construction de logements sont d'environ 315 logements en 20 ans (250 en extension, 65 en RU) dans le PADD ; et les OAP prévoient la création de 243 logements en extension de l'urbanisation (en cohérence avec le PADD). Cependant, la délibération du Conseil Communautaire de Vallées de l'Orne et de l'Odon du 22 octobre 2020 prévoit, pour Fontaine-Etoupefour, un objectif de 460 logements à construire sur 20 ans entre 2020 et 2040 (23 logements/an en moyenne). Les objectifs de logements portés par la commune sont donc cohérents au sein du projet de PLU, mais ils sont inférieurs aux objectifs du SCoT fléchés par l'EPCI dans sa délibération du 22 octobre 2020, le projet de la commune n'est donc pas en concordance avec l'EPCI et le SCoT. Le Pôle métropolitain invite la commune à revoir son projet en conséquence en prévoyant la construction de davantage de logements, sur la même surface foncière. C'est une opportunité pour la commune de se renforcer en jouant pleinement son rôle dans la couronne périurbaine proche, et en capitalisant sur sa bonne dynamique passée et sur sa localisation à proximité de l'agglomération caennaise, et sur la bonne accessibilité des commerces, services et emplois. Un effort supplémentaire de densification des zones urbaines, et surtout des zones à urbaniser, doit être réalisé, inscrit dans le PADD et dans les OAP et facilité dans le Règlement écrit. Il est ainsi nécessaire d'augmenter les densités prévues dans les OAP pour permettre l'accueil de plus de logements sur une même superficie de foncier.

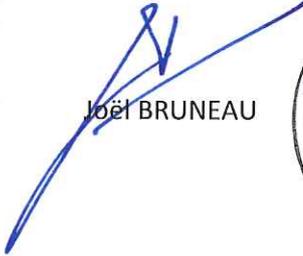
**Vote :**

- Le Bureau, après en avoir délibéré, à l'unanimité des membres présents ou représentés au titre du SCoT,
- **ÉMET UN AVIS FAVORABLE**, sur le projet de Révision du PLU de Fontaine-Etoupefour, assorti des réserves sus-citées.
  - **DIT** que la présente délibération sera transmise en Préfecture.

La présente délibération peut faire l'objet, dans un délai de deux mois à compter de la publication, d'un recours contentieux auprès du tribunal administratif compétent ou d'un recours gracieux auprès du président du syndicat mixte, étant précisé que celui-ci dispose alors d'un délai de deux mois pour répondre. Un délai de deux mois vaut alors décision implicite de rejet. La décision ainsi prise, qu'elle soit expresse ou implicite pourra elle-même être déférée au tribunal administratif dans un délai de deux mois.

Pour extrait conforme

Le Président

  
Joël BRUNEAU

