

Commune de FONTAINE LA SORET

Département de l'Eure

Novembre 2012



Pièce n°1 : Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Procédure :

Prescrit le :

Arrêté le :

Approuvé le :

Cachet de la mairie :

Signature :

TRIPLÉT PHILIPPE
GEOMETRE-EXPERT D.P.L.G.
D.E.S.S. URBANISME

57 Route de Lisieux
SAINT-GERMAIN-VILLAGE
B.P. 302 – 27500 PONT-AUDEMER
TEL : 02.32.41.12.23



Qu'est ce qu'un Projet d'Aménagement et de Développement Durables ?

- Dans le cadre de l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme, la loi **Solidarité Renouvellement Urbain** impose notamment la mise au point d'un document d'orientation présentant les **choix stratégiques** de la commune : le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).
- Véritable **cadre de cohérence** des différentes actions qui seront engagées sur le territoire communal, le PADD, élaboré par les élus et sous leur responsabilité, est l'**expression synthétique et compréhensible** d'une **vision du devenir de la commune** à moyen et long terme.
- Ce projet englobe l'ensemble des **problématiques du territoire**, dans un souci de défense de l'**intérêt général**. Il œuvre pour un territoire mieux **équilibré**, mieux **organisé**, mieux adapté aux besoins des habitants et plus **attractif**, dans le **respect des principes fondamentaux du développement durable**.

*Le **développement durable** désigne un mode de développement qui satisfait les besoins des populations sans compromettre ceux des générations futures, en recherchant une cohérence entre l'action économique, le respect des équilibres biologiques et le développement social.*

Le développement durable remet en cause des habitudes de pensée et de comportement en demandant à chaque citoyen de réfléchir aux implications de ses actes quotidiens à tous ses niveaux de responsabilité.

Par exemple, prendre son vélo pour aller au travail, à l'école, faire des courses ou se promener, constitue un plaisir quotidien, à la portée de tous et une bonne façon d'économiser les ressources naturelles.

Autre exemple: en habitat dispersé, la consommation énergétique mais aussi celle d'espace naturel ou agricole est jusqu'à trois fois plus élevée qu'en habitat regroupé, notamment du fait de l'absence d'assainissement collectif, des travaux à réaliser sur les réseaux et des déplacements en voiture particulière...

Il s'agit donc d'une idée aux nombreuses implications pratiques, en vue de guider l'élaboration de politiques publiques plus économes des ressources et respectueuses du long terme. Si la notion de développement durable est née dans les milieux environnementalistes, elle ne se limite plus au domaine de l'environnement. Un développement réussi intègre aussi les considérations économiques et sociales. Il est donc naturel que l'urbanisme, qui se situe à la rencontre de ces domaines, prenne en compte le développement durable ...

Qu'est ce qu'un Projet d'Aménagement et de Développement Durables ?

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est une **pièce maîtresse du Plan Local d'Urbanisme**, même s'il n'est pas opposable aux autorisations d'urbanisme dans la mesure où il constitue :

- Un **lien de cohérence au sein du dossier** en étant porté par le rapport de présentation et traduit dans les pièces à valeur juridique que sont le règlement écrit et graphique (plan de zonage), les orientations d'aménagement et de programmation et les différents outils pouvant être mis en place (emplacements réservés, secteurs de risques et de nuisances, ...).
- Un **réfèrent dans le choix des procédures à suivre** pour faire évoluer le PLU.

*L'article L123-1-3 du Code de l'urbanisme, instauré par la Loi portant Engagement national pour l'environnement, stipule que le Projet d'Aménagement et de Développement Durables « définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ». Il doit traduire les préoccupations d'ordre **social, économique et environnemental**. Son objectif est de viser un développement harmonieux de la commune de Fontaine la Soret associant à la fois **dynamisme démographique, équité sociale et préservation de l'environnement**, en particulier de l'activité agricole, du patrimoine bâti et paysager et des secteurs à haute sensibilité écologique.*

Dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L110 et L121.1 du code de l'urbanisme, le projet d'aménagement et de développement durables arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de la commune.

Qu'est ce qu'un Projet d'Aménagement et de Développement Durables ?

Elaboré dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L.110 et L121.1 du code de l'urbanisme, le PADD :

- Définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.
- Arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour la commune.
- Fixe des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

L'article L.121.1 du code de l'urbanisme stipule que « Les plans locaux d'urbanisme déterminent les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable :

1° L'équilibre entre :

- a) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la mise en valeur des entrées de ville et le développement rural ;*
- b) L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;*
- c) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;*

2° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, 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, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements et de développement des transports collectifs ;

3° La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

Préambule

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de la commune de Fontaine la Soret résulte de la **prise en compte des enjeux mis en évidence par le diagnostic territorial** et de la volonté des élus de **s'engager dans une politique tournée vers le développement durable**, dans un objectif de projet partagé par les différents acteurs du territoire.

Il s'appuie également sur le désir de **répondre aux besoins de la population** tout en accompagnant le nécessaire changement des habitudes prises en matière de consommation d'espaces, d'habitat ou de déplacements au regard notamment des impacts qu'elles produisent sur l'environnement.

Ainsi, le PADD se décline en **quatre axes** présentant de façon transversale les grandes orientations du projet de territoire de la commune :

- **Préserver les espaces à haute sensibilité environnementale et à haute valeur patrimoniale**
- **Pérenniser et soutenir l'économie locale**
- **Préserver et améliorer la qualité du cadre de vie des habitants**
- **Assurer un développement urbain maîtrisé, équitable et ciblé**

L'article L110 du Code de l'urbanisme expose que « Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. 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, de réduire les émissions de gaz à effet de serre, de réduire les consommations d'énergie, d'économiser les ressources fossiles d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la biodiversité notamment par la conservation, la restauration et la création de continuités écologiques, 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, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace. Leur action en matière d'urbanisme contribue à la lutte contre le changement climatique et à l'adaptation à ce changement »



Quatre orientations principales : 17 objectifs à décliner sous forme d'actions

1– Préserver les espaces à haute sensibilité environnementale et à haute valeur patrimoniale :

- Concourir à la qualité de la ressource en eau
- Garantir une préservation optimale des espaces naturels remarquables
- Définir des objectifs de modération de la consommation des espaces agricoles et naturels
- Valoriser l'Histoire de la commune, ses traces, ses repères emblématiques

2– Pérenniser et soutenir l'économie locale :

- Proposer un juste équilibre entre la promotion d'une activité agricole durable, respectueuse de l'environnement, et un accueil harmonieux d'une nouvelle population résidente
- Accompagner et étoffer le tissu artisanal et commercial de la commune
- Valoriser la commune en sa qualité de porte d'entrée de la Communauté de communes de Beaumont Le Roger en exploitant son potentiel touristique

3- Préserver et améliorer la qualité du cadre de vie des habitants :

- Réduire l'exposition des biens et des personnes face aux risques et aux nuisances
- Prendre la mesure du risque d'inondation
- Lutter contre le réchauffement climatique
- Sécuriser, diversifier et rendre durables les modes de déplacements des habitants
- Inciter au regroupement de la population afin d'optimiser l'usage des équipements et services existants et favoriser leur développement ou leur diversification

4– Assurer un développement urbain maîtrisé, équitable et ciblé :

- Réguler le besoin d'accueil d'une nouvelle population résidente
- Maintenir la mixité sociale
- Recentrer l'urbanisation de la commune sur le pôle d'attractivité du Village
- Valoriser le bâti existant

1^{ère} ORIENTATION :

Préserver les espaces à haute sensibilité environnementale et à haute valeur patrimoniale

ORIENTATION N°1 :

Préserver les espaces à haute sensibilité environnementale et à haute valeur patrimoniale



OBJECTIF n°1 : Concourir à la qualité de la ressource en eau

- Protéger le **captage de la Source** en maîtrisant l'urbanisation sur les périmètres préconisés par les études réalisées par les hydrogéologues
- Protéger contre les pollutions d'origine anthropique la Risle et ses affluents
- Maîtriser les rejets d'eaux pluviales, chargées en polluants, dans le milieu naturel au moyen de dispositifs de stockage et de traitement des eaux, à réaliser à la parcelle ou dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble



Dans le domaine de la gestion de l'eau, le PLU vient au service de nombreuses réflexions amont: loi sur l'eau de 1992, Directive cadre de l'eau, SDAGE du Bassin Seine Normandie, etc ... Tous visent de façon complémentaire le même objectif: améliorer et protéger la qualité de l'eau.

ORIENTATION N°1 :

Préserver les espaces à haute sensibilité environnementale et à haute valeur patrimoniale



OBJECTIF n°2 : Garantir une préservation optimale des espaces naturels remarquables

- Protéger la **Vallée de la Risle**, ses zones d'expansion des crues et ses zones humides pour leur **haute vulnérabilité écologique** (existence de sites NATURA 2000 et de ZNIEFF de type I notamment)
- Encadrer les conditions de construction sur les secteurs très faiblement bâtis coïncidant avec le site NATURA 2000
- Préserver les **éléments constitutifs de la trame bleue régionale**: Risle et ses affluents, étangs, rus, ...etc



ORIENTATION N°1 :

Préserver les espaces à haute sensibilité environnementale et à haute valeur patrimoniale



OBJECTIF n°2 : Garantir une préservation optimale des espaces naturels remarquables

- Protéger les **espaces boisés déployés sur les coteaux de la Risle et ses vallons secs adjacents ou en lisière de plateau**, pour leurs rôles de support de diversité de flore et de faune, support d'activités de promenade et de loisirs et support d'une gestion forestière qui peut donner lieu à une valorisation du potentiel de leur biomasse
- Préserver les **vallons secs adjacents** menant à la Risle pour leur rôle de corridor écologique entre le plateau du Lieuvin et la vallée
- Préserver les **composantes du maillage bocager qui constituent des « corridors verts »** (continuités écologiques) assurant l'équilibre et le dynamisme écologique communal
- Préserver les **boisements, arbres remarquables, vergers, talus plantés, haies bocagères, mares, ...** représentatifs de l'identité paysagère de la commune



ORIENTATION N°1 :

Préserver les espaces à haute sensibilité environnementale et à haute valeur patrimoniale



OBJECTIF n°3 : Définir des objectifs de modération de la consommation d'espaces naturels et agricoles

- **Infléchir d'au moins 30% la dynamique de consommation d'espace annuellement enregistrée depuis la dernière décennie par:**

- une **politique de renouvellement urbain** qui vise à exploiter au mieux les possibilités d'accueil offertes par les constructions existantes dans tous les secteurs bâtis de la commune

- la **relance et l'optimisation des disponibilités foncières au sein du tissu urbain des centralités existantes** par une politique d'intensification urbaine et un comblement des « dents creuses »

Ces deux premiers « leviers » doivent permettre de dégager 50 à 60% des besoins de la commune en nouveaux logements sur les dix ans à venir

- la **limitation et le ciblage des surfaces prélevées à l'espace agricole et naturel en fonction du potentiel agronomique des terrains et des besoins en logements non satisfaits par les deux leviers précédents**. Les éléments de rupture avec l'espace agricole ou naturel (trame bocagère, trame viaire, ...) seront mis à contribution pour constituer des limites franches, cohérentes et tangibles à l'extension de l'urbanisation

Ce troisième « levier » devra couvrir 40 à 50% des besoins en logements exprimés

Le double objectif de répondre aux besoins en logements et de préserver les espaces naturels et agricoles de la commune implique des modes d'aménagements adaptés, qui vont s'inscrire dans un contexte où les sols doivent être considérés comme une ressource rare et épuisable.

Le PLU doit favoriser la densification de l'existant et modérer la dynamique de développement aux dépens des espaces naturels et agricoles en s'appuyant sur une analyse de la consommation d'espace sur la commune enregistrée sur les 10 dernières années.



Herbage enclavé entre la trame viaire et les zones bâties au Mont Bothry

ORIENTATION N°1 :

Préserver les espaces à haute sensibilité environnementale et à haute valeur patrimoniale



OBJECTIF n°4 : Valoriser l'Histoire de la commune, ses traces, ses repères emblématiques

- Poursuivre le processus d'urbanisation des différentes entités du bourg avec discernement, notamment en **tenant compte du phénomène de covisibilité** et en soignant les **cônes de vue emblématiques s'offrant sur —et depuis— les édifices identitaires de la commune**:
 - sur l'Eglise depuis la Rue des Champs de la Vigne et depuis l'ex RN 13;
 - sur et depuis la mairie-école;
 - sur l'Eglise, depuis les Bas Clos;
 - sur l'ancienne gare depuis la Rue des Communes et depuis la Chaussée du Roy.
- **Garantir l'intégration paysagère des constructions implantées sur les coteaux et soigner leur typologie**
- Identifier, recenser les constructions et ensembles de constructions traditionnelles de grand intérêt et en préserver l'authenticité
- **Protéger le domaine du Château de toute urbanisation nouvelle**



ORIENTATION N°1 :

Préserver les espaces à haute sensibilité environnementale et à haute valeur patrimoniale



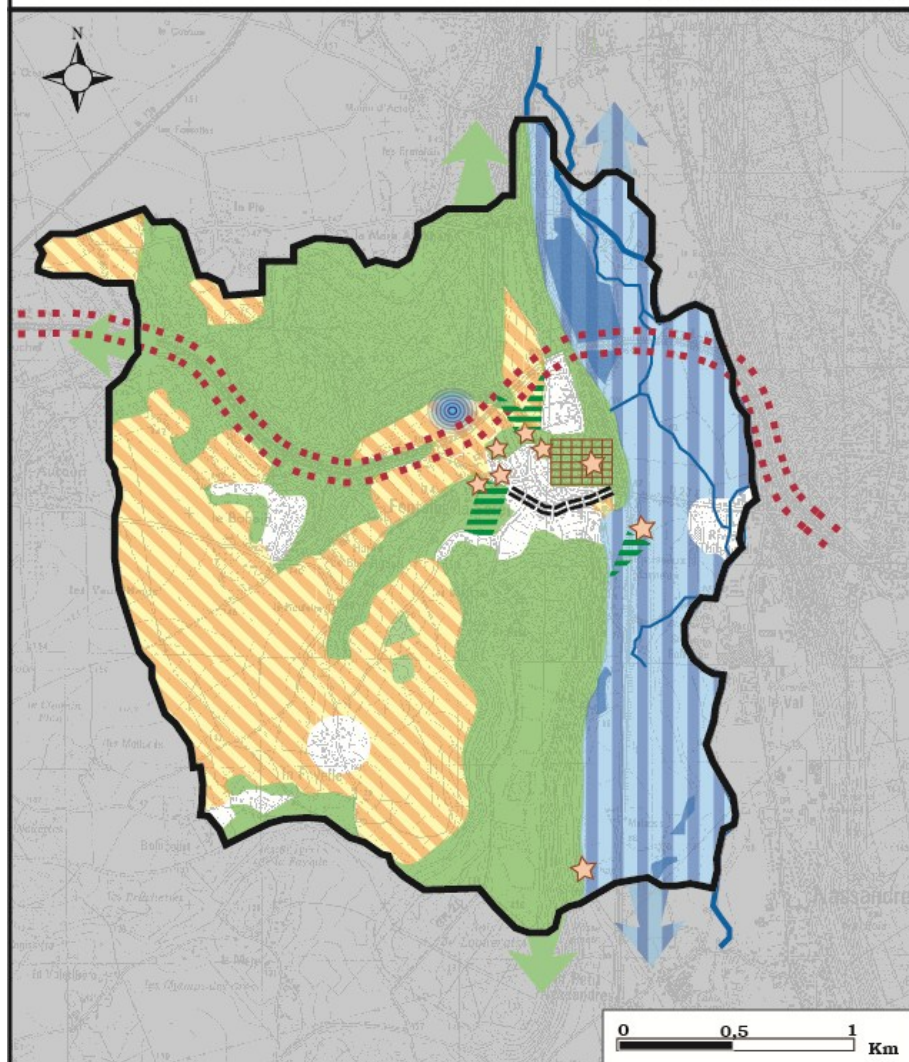
OBJECTIF n°4 : Valoriser l'Histoire de la commune, ses traces, ses repères emblématiques

- **Lutter contre la banalisation des paysages bâtis** en promouvant une urbanisation et des constructions respectueuses des caractéristiques morphologiques identitaires du bâti haut normand
- **Affirmer l'identité de « Village-rue » du bourg en renforçant le front bâti existant de part et d'autre de la Grande Rue**
- Encourager, notamment dans les hameaux, **l'évolution des constructions anciennes** (extension, restauration, réhabilitation, changement de destination, ...) nécessaire à leur pérennité dans le respect de du langage architectural traditionnel des bâtiments
- Renforcer les **exigences en matière de plantations** de façon à **conforter l'identité et la qualité des paysages locaux**, voire restaurer la biodiversité dans les différents secteurs bâtis de la commune



Un bourg à l'identité normande très prégnante

Fontaine la Soret : spatialisation des orientations du projet de territoire ORIENTATION N°1



① PROTÉGER LES ESPACES A HAUTE SENSIBILITE ENVIRONNEMENTALE ET A HAUTE VALEUR PATRIMONIALE

PRESERVER LES ZONES HUMIDES ET LA RESSOURCE EN EAU POTABLE



Protéger le lit majeur de la Risle avec ses zones d'expansion des crues et ses zones humides



Préserver les éléments constitutifs de la trame bleue régionale (bras de la Risle, étangs, rus, ...)



Veiller à la qualité de la ressource en eau en protégeant la source captée de Fontaine la Soret

PROTEGER ET METTRE EN VALEUR LES ESPACES NATURELS ET LES PAYSAGES



Protéger les espaces à caractère naturel à forte plus value paysagère, fonctionnelle et écologique constitutifs de la trame verte régionale (espaces boisés, vallons herbeux secs, adjacents à la Vallée de la Risle, zones d'écotones de lisières, ...)



Préserver les cônes de vues emblématiques de la commune:
- réciproque entre la Mairie-école et la Rue des Bas Clos;
- sur l'Eglise depuis la Rue des Champs de la Vigne et l'ex RN 13;
- sur l'ancienne gare depuis la Rue des communes.

PRESERVER LES CONTINUITES ECOLOGIQUES DE LA TRAME VERTE ET BLEUE REGIONALE



Garantir la pérennité des continuités écologiques existantes



Encourager la perméabilisation de la RD 613 (ex RN 13), élément de fracture dans les continuités écologiques et les perceptions paysagères régionales

VALORISER L'HISTOIRE DE LA COMMUNE, SES TRACES, SES REPERES EMBLEMATIQUES



Préserver et mettre en valeur les éléments emblématiques et identitaires du patrimoine bâti communal



Protéger le parc du château de toute nouvelle urbanisation



Affirmer l'identité de Village-rue en renforçant le front bâti existant de part et d'autre de la Chaussée du Roy

MODERER LA CONSOMMATION D'ESPACES AGRICOLES ET NATURELS



Limitier et cibler les surfaces prélevées à l'espace agricole en fonction des besoins exprimés et du potentiel agronomique des terrains

2^{ème} ORIENTATION :

Pérenniser et soutenir l'économie locale

ORIENTATION N°2 : Pérenniser et soutenir l'économie locale

➔ **OBJECTIF n°1 : Proposer un juste équilibre entre la promotion d'une activité agricole durable, respectueuse de l'environnement, et l'accueil d'une nouvelle population résidente**

- Prévenir la disparition des terres agricoles de forte valeur agronomique du plateau en circonscrivant au plus juste l'enveloppe bâtie des hameaux, au-delà de laquelle toute nouvelle construction, sans rapport avec l'agriculture, est interdite et en définissant des **zones d'extension limitée** du bourg et des quartiers satellites (Mont Bothry, Bas Clos) destinées à répondre aux seuls besoins en foncier définis en fonction de la dynamique de développement résidentiel souhaitée
- Instaurer des **conditions favorables à la cohabitation** entre, d'une part, les **exploitations agricoles existantes viables et leurs nécessaires besoins d'évolution** (mise aux normes, extension, ...) et, d'autre part, les **zones résidentielles**
- Garantir la **pérennité de l'arboriculture** sur le territoire en protégeant les vergers de la Fayelle de toute nouvelle urbanisation
- Limiter le mitage des constructions en regroupant les bâtiments et constructions nécessaires à l'activité agricole à proximité des sièges d'exploitation/corps de ferme et restreindre les implantations étrangères à l'agriculture sur le plateau de culture



ORIENTATION N°2 : Pérenniser et soutenir l'économie locale



OBJECTIF n°1 : Proposer un juste équilibre entre la promotion d'une activité agricole durable, respectueuse de l'environnement, et l'accueil d'une nouvelle population résidente

- **Encourager des pratiques culturelles et d'élevage** respectueuses des composantes paysagères du territoire et de l'environnement:
 - protection des continuités bocagères, des alignements d'arbres, des mares, ...;
 - reconnaissance de l'intérêt agricole des terres de la Vallée de la Risle dans le respect et la protection des milieux naturels sensibles



ORIENTATION N°2 : Pérenniser et soutenir l'économie locale

➡ OBJECTIF n°2 : Accompagner et étoffer le tissu artisanal et commercial de la commune

- Favoriser au sein du bourg et de ses « quartiers » périphériques la **cohabitation entre activités économiques non nuisantes et habitat**
- **Assurer la pérennité et l'évolution encadrée du petit pôle commercial et artisanal de la Rivière Thibouville**, en :
 - gardant à l'esprit que la priorité du développement économique intercommunal se concentre sur le Parc de Feuguerolles (Perriers la Campagne);
 - assurant la protection des milieux naturels humides sensibles situés dans le voisinage immédiat
- **Renforcer et mettre en valeur les itinéraires doux alternatifs à la Chaussée du Roy** permettant aux habitants du bourg de rejoindre les commerces de la Rivière Thibouville en toute sécurité

Fontaine la Soret dispose encore d'une offre de commerces et d'artisans répartis selon deux logiques:

- dans le bourg;
- ou au hameau de la Rivière Thibouville bénéficiant du nœud routier très fréquenté formé par la RD 23 (ex RN 13) et la RD 130.

Les activités tertiaires sont, pour leur part, peu représentées.

L'installation de nouvelles activités sur la commune devra s'effectuer en cohérence avec les orientations définies à l'échelle intercommunale en matière de développement économique.



Petit pôle d'activités à la Rivière Thibouville

ORIENTATION N°2 : Pérenniser et soutenir l'économie locale



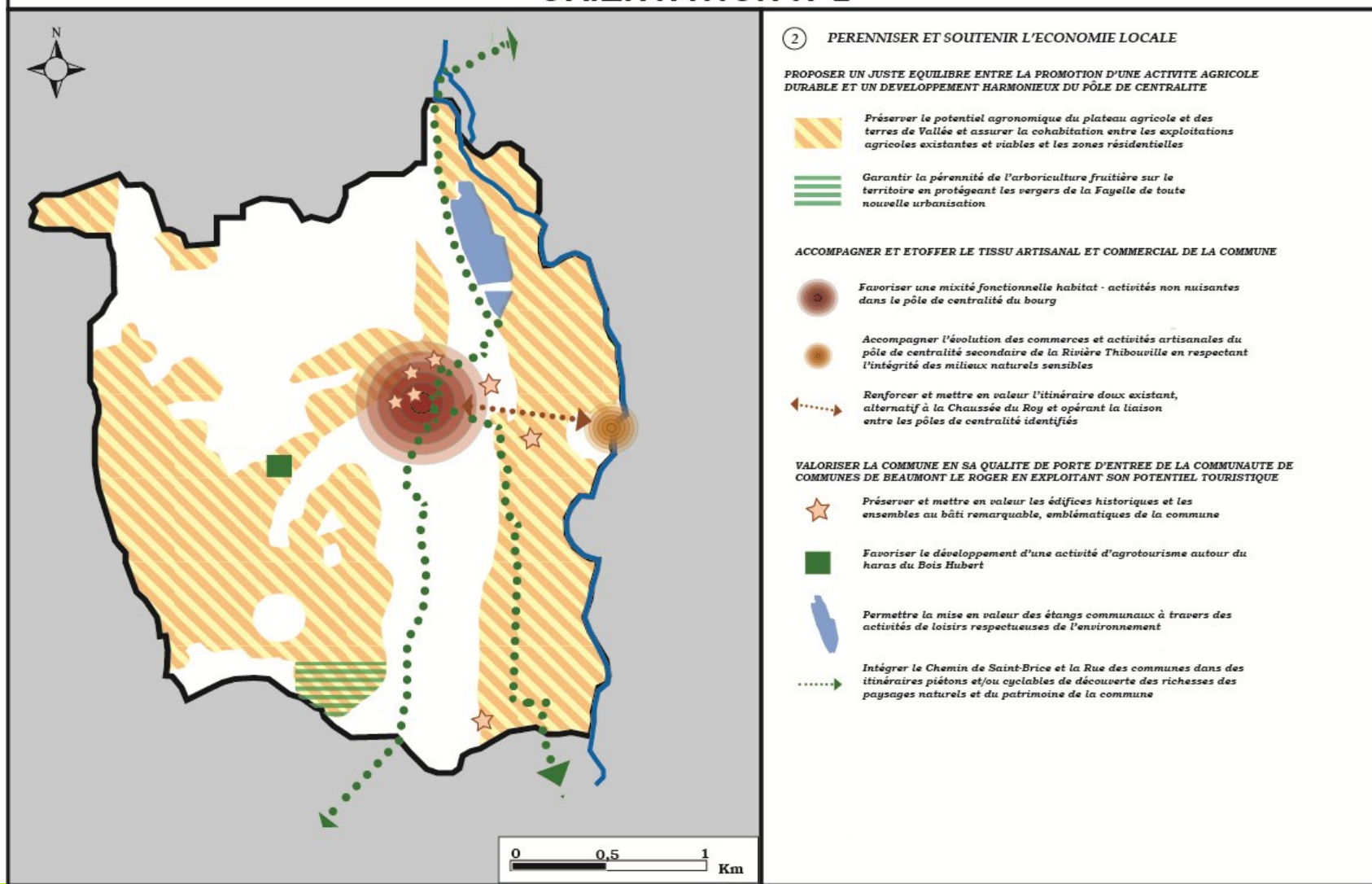
OBJECTIF n°3 : Valoriser la commune en sa qualité de porte d'entrée de la Communauté de communes de Beaumont Le Roger en exploitant son potentiel touristique

- Préserver et mettre en valeur les **édifices historiques** et les ensembles au bâti remarquable, emblématiques de la commune ainsi que les parcs plantés d'arbres remarquables
- Au Bois Hubert, favoriser l'activité d'**agrotourisme** autour du centre équestre, notamment à travers les gîtes ruraux et les chambres d'hôtes
- Permettre une mise en valeur des **étangs communaux** à travers des activités de loisirs (pêche, canoë, ...) et de petites structures d'accueil respectueuses de l'environnement
- Intégrer le **Chemin de Saint-Brice et la Rue des communes** dans des **itinéraires piétons et/ou cyclables** de découverte des richesses des paysages naturels et du patrimoine de la commune



Fontaine la Soret : spatialisation des orientations du projet de territoire

ORIENTATION N°2



3^{ème} ORIENTATION :

Préserver et améliorer la qualité du cadre de vie des habitants

ORIENTATION N°3 : Préserver et améliorer la qualité du cadre de vie des habitants



OBJECTIF n°1 : Réduire l'exposition des biens et des personnes face aux risques et aux nuisances

- Préserver la qualité de l'air par des actions favorables aux modes doux de déplacements
- Appliquer le **principe de précaution** aux secteurs touchés par des risques avérés de **cavités souterraines**

Des servitudes d'utilité publique, des risques et des nuisances s'imposent aujourd'hui sur certaines parties du territoire communal.

La démarche consiste à adapter le mode de développement afin de composer avec ces contraintes et limiter le nombre de personnes qui en subissent les impacts.



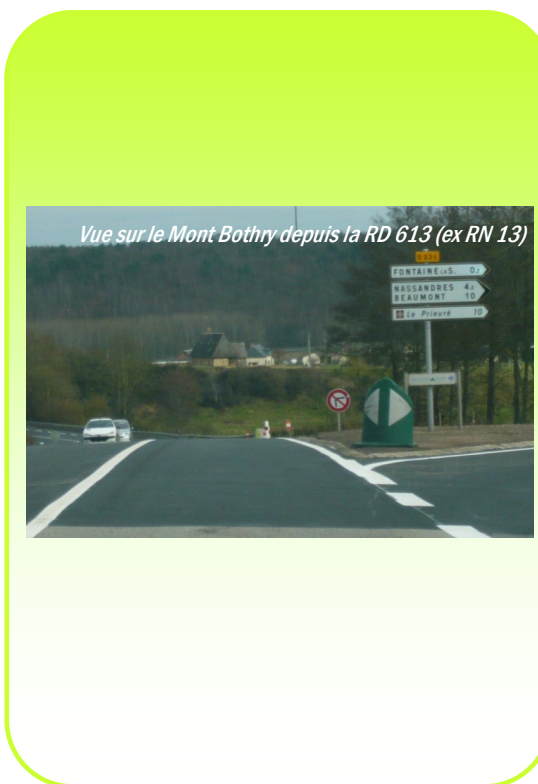
Mamières: un recensement lacunaire à réactualiser sans relâche...

ORIENTATION N°3 : Préserver et améliorer la qualité du cadre de vie des habitants



OBJECTIF n°1 : Réduire l'exposition des biens et des personnes face aux risques et aux nuisances : les nuisances routières

- Lutter contre toute tentation du **développement linéaire** de l'urbanisation le long des axes de communication, en particulier ceux qui sont très fréquentés
- **Sécuriser les voies de circulations fréquentées (Routes Départementales)**
- **Limiter le développement urbain du bourg à proximité de la RD 613**, afin, d'une part, de protéger les habitations des nuisances sonores générées par cette voie de circulation et, d'autre part, de préserver la perception paysagère de la commune depuis cet axe « vitrine »



ORIENTATION N°3 : Préserver et améliorer la qualité du cadre de vie des habitants



OBJECTIF n°1 : Réduire l'exposition des biens et des personnes face aux risques et aux nuisances : les risques technologiques

- Maîtriser l'urbanisation aux abords de la **sucrerie** de Nassandres pour se prémunir contre le risque d'explosion et/ou d'incendie
- Informer et limiter le nombre de personnes et de biens susceptibles d'être impactés par le risque de **transport de matières dangereuses par des canalisations souterraines** (gaz)



ORIENTATION N°3 : Préserver et améliorer la qualité du cadre de vie des habitants



OBJECTIF n°1 : Réduire l'exposition des biens et des personnes face aux risques et aux nuisances : le risque d'inondation par les crues de la Risle

- Préserver la **Vallée de la Risle** et ses zones **d'expansion des crues**
- Encadrer les conditions de constructions dans les zones déjà urbanisées de la Vallée en intégrant la connaissance du risque et les prescriptions réglementaires édictées par le Plan de Prévention des Risques d'Inondations (PPRI)



ORIENTATION N°3 : Préserver et améliorer la qualité du cadre de vie des habitants



OBJECTIF n°1 : Réduire l'exposition des biens et des personnes face aux risques et aux nuisances : le risque d'inondation par ruissellements

- Limiter l'imperméabilisation des sols par la limitation de l'emprise au sol des constructions
- Maintenir les **obstacles** aux écoulements tels que la végétation ou les talus ou tout aménagement visant à **réguler l'écoulement** des eaux ou à en rallonger le parcours (fossés, mares, ...)
- Préserver les **zones naturelles tampon d'écoulement, de recueil et d'infiltration des eaux pluviales**, notamment sur les coteaux ou à la Fayelle Sud
- **Encadrer le développement de l'urbanisation sur les coteaux**

La présence d'un **plateau en pente dirigé vers la Risle**, le **bouleversement des équilibres hydrauliques par la création d'infrastructures de transport terrestre majeures (RD 613) et l'imperméabilisation des sols**, consécutive-ment à l'urbanisation, sur une partie du territoire de la commune, la rendent particulièrement vulnérable aux ruissellements.

La gestion du fonctionnement hydraulique du territoire assure la protection des habitants de la commune vis à vis du risque d'inondation par ruissellement.



Herbage recueillant les eaux de ruissellement lors d'épisodes pluvieux intenses (La Fayelle Sud)

ORIENTATION N°3 : Préserver et améliorer la qualité du cadre de vie des habitants



OBJECTIF n°1 : Réduire l'exposition des biens et des personnes face aux risques et aux nuisances : le risque d'inondation par ruissellements

- Gérer et / ou ne pas aggraver les problèmes de **ruissellements**
 - Identifier et localiser les principaux **chemins hydrauliques** et éviter d'y implanter toute nouvelle construction
 - Prévoir des **ouvrages** nécessaires pour corriger ou anticiper des désordres hydrauliques
 - Mettre en œuvre des techniques adaptées aux opérations et aux terrains qui contribuent à une restitution maîtrisée des eaux pluviales vers le milieu naturel

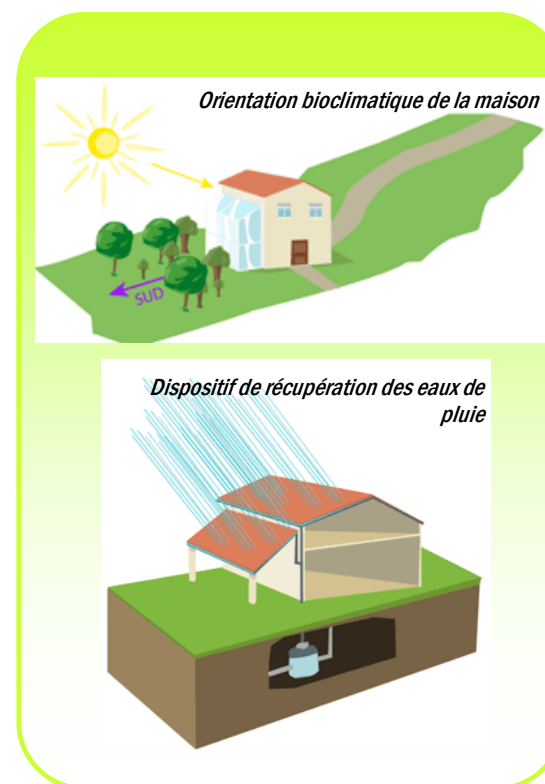


Mares: éléments de biodiversité indispensables à l'équilibre et au fonctionnement hydrauliques de la commune

ORIENTATION N°3 : Préserver et améliorer la qualité du cadre de vie des habitants

➡ OBJECTIF n°2 : Lutter contre le réchauffement climatique

- Encourager les **économies d'énergie** et permettre des **aménagements et des constructions à faible impact environnemental dans le respect de la morphologie du bâti haut normand**
 - Favoriser mais encadrer la mise en œuvre de **procédés** visant à diversifier les modes d'alimentation énergétique (panneaux photovoltaïques, géothermie, ...) dans le respect du cadre bâti environnant;
 - Réduire les rejets d'**eaux pluviales** sur le domaine public et favoriser leur percolation à la parcelle et leur réutilisation éventuelle (arrosage, nettoyage, ...);
 - Réduire les besoins de consommation énergétique en raisonnant l'orientation, l'aménagement et les ouvertures des nouvelles constructions par rapport à l'ensoleillement
 - Ne pas s'opposer au recours à des **matériaux recyclables et durables à faible empreinte écologique**



ORIENTATION N°3 : Préserver et améliorer la qualité du cadre de vie des habitants



OBJECTIF n°3 : Sécuriser, diversifier et rendre durables les modes de déplacements des habitants

- Améliorer les conditions de circulation dans les différents hameaux de la commune
- Réorganiser et accroître l'offre de stationnement dans le bourg
- Créer les conditions favorables à une desserte des habitants de Fontaine la Soret, à plus ou moins long terme, par les transports collectifs en:
 - concentrant l'essentiel des capacités d'accueil d'une nouvelle population sur le pôle de centralité identifié ou à proximité immédiate de celui-ci;
 - incitant à une plus grande utilisation de la desserte ferroviaire de Serquigny en renforçant le bourg qui bénéficie d'une liaison directe à la gare par la Rue des communes;
 - limitant l'étalement urbain;
 - identifiant un axe de desserte future stratégique.

L'absence de rôle de centralité de la commune et la dynamique de dispersion de son habitat enregistrée ces dernières années, conduisent au recours à l'automobile. L'usage de la voiture particulière demeure malgré tout relativement limité, en comparaison à d'autres communes rurales de la taille de Fontaine la Soret, grâce à un certain nombre d'atouts dont dispose la commune, notamment sa proximité avec la gare de Serquigny et avec les pôles de centralité, situés à moins de 5 km...

L'objectif de réduction des trajets automobiles (résultant de celui de réduire les émissions de gaz à effet de serre et d'anticiper la hausse croissante des prix du carburant) ne peut s'inscrire qu'avec la possibilité de recours à d'autres modes de transport: les **modes doux pour les trajets de courte distance** et l'**usage des transports en commun**.

La commune n'est pas desservie par les transports en commun, autres que le transport scolaire. Cette insuffisance ne pourra éventuellement être réglée que dans le cadre d'une réflexion et d'une coopération intercommunales avec une structure disposant de la compétence en matière de transport collectif. Ceci ne dispense toutefois pas les élus d'engager dès à présent, dans le cadre de leur PLU, une réflexion dans ce domaine ...

ORIENTATION N°3 : Préserver et améliorer la qualité du cadre de vie des habitants



OBJECTIF n°3 : Sécuriser, diversifier et rendre durables les modes de déplacements des habitants

- Renforcer les circulations douces en direction du pôle de centralité de la commune représenté par l'école et la mairie depuis les quartiers périphériques, soit par des cheminements identifiés et sécurisés, soit par l'aménagement de voies existantes en voies « mixtes », servant aussi aux véhicules motorisés, en fonction du dimensionnement et de la configuration des chaussées
- Créer une liaison douce (mixte piétonne / cyclable), alternative à la Rue des Communes, permettant de relier le bourg à la gare de Serquigny
- Faire de la liaison piétonne/cyclable entre le bourg et le carrefour de la Rivière Thibouville un axe majeur, attractif et sécurisé, de déplacement des habitants
- Préserver les chemins verts existants, supports d'activités de promenades pour les habitants et les visiteurs

Les déplacements à pied et à vélo peuvent pour leur part être, en partie, développés à travers le PLU. La municipalité souhaite permettre aux habitants, quel que soit leur âge, d'avoir davantage de liberté pour choisir un mode de déplacement qui leur convienne.

Cela nécessite toutefois une évolution des mentalités, une prise en compte systématique de la mobilité dans la conception des opérations globales d'aménagement et des investissements, parfois lourds, que ne peut assurer seule, à son niveau, une commune telle que Fontaine la Soret.

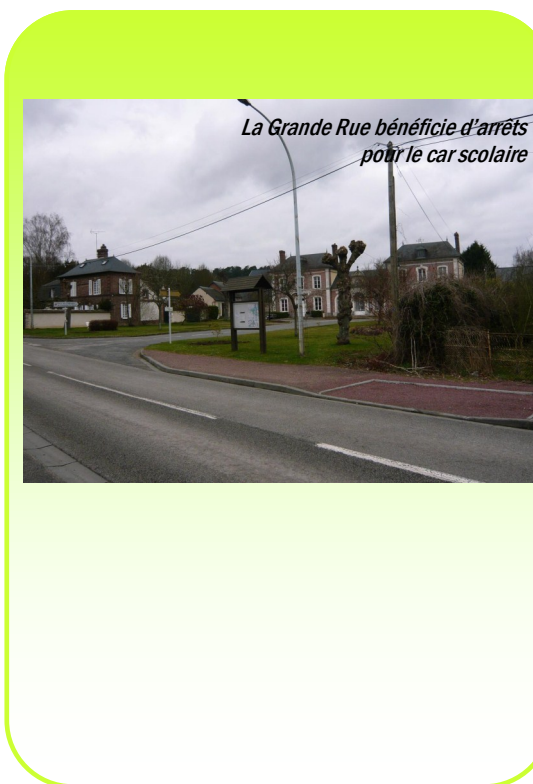
Une aide par des organismes publics et des structures collectives plus importantes doit donc être mise en place...

A noter toutefois que la topographie de la commune est parfois défavorable à la pratique du vélo

ORIENTATION N°3 : **Préserver et améliorer la qualité du cadre de vie des habitants**

➡ **OBJECTIF n°4 : Inciter au regroupement de la population afin d'optimiser l'usage des équipements et services existants et favoriser leur développement ou leur diversification**

- **Concentrer les possibilités d'accueil d'une nouvelle population résidente à proximité du bourg, afin de profiter :**
 - de l'école communale;
 - des communications numériques à Haut Débit;
 - du transport scolaire;
 - d'une hypothétique future desserte par les transports collectifs;
 - ... etc



Fontaine la Soret : spatialisation des orientations du projet de territoire

ORIENTATION N°3

3 PRÉSERVER ET AMÉLIORER LA QUALITÉ DU CADRE DE VIE

REDUIRE L'EXPOSITION DES BIENS ET DES PERSONNES FACE AUX RISQUES ET AUX NUISANCES

- Sécuriser les voies de circulations fréquentées
- Limitier le développement urbain du bourg à proximité de la RD 613 afin, d'une part, de protéger les habitations des nuisances sonores générées par cette voie à trafic routier intense et, d'autre part, préserver la perception paysagère depuis cet axe "vitrine"
- Prendre la mesure du risque d'inondation en préservant la Vallée de la Risle et ses zones d'expansion des crues
- Préserver les zones naturelles tampon d'écoulement, de recueil et d'infiltration des eaux pluviales, notamment sur les coteaux ou à la Fayelle Sud

SECURISER, DIVERSIFIER ET RENDRE DURABLES LES MODES DE DEPLACEMENTS DES HABITANTS

- Renforcer et compléter les circulations douces (piétonnes et cyclables) :
 - entre le centre bourg et ses "quartiers" de développement périphériques;
 - entre le bourg et les commerces de la Rivière Thibouville;
 - entre le bourg et la gare de Serquigny.

CRÉER DES CONDITIONS FAVORABLES A UNE DESERTE DES HABITANTS DE FONTAINE LA SORÉ, A PLUS OU MOINS LONG TERME, PAR LES TRANSPORTS COLLECTIFS

- Identifier un axe stratégique de desserte par les transports collectifs
- Concentrer l'essentiel des capacités d'accueil d'une nouvelle population résidente sur le pôle du bourg ou à proximité immédiate de celui-ci afin de bénéficier d'un maximum d'équipements et de services publics ou d'intérêt collectif
- Inciter à une plus grande utilisation de la desserte ferroviaire de Serquigny en renforçant le bourg qui bénéficie d'une liaison directe à la gare par la rue des Communes

4^{ème} ORIENTATION :

Assurer un développement urbain maîtrisé, équitable et ciblé

ORIENTATION N°4 :

Assurer un développement urbain maîtrisé, équitable et ciblé

➡ OBJECTIF n°1 : Réguler le besoin d'accueil d'une nouvelle population résidente

- **Maintenir une dynamique modérée d'accueil d'une nouvelle population:**
 - dans le respect de l'identité rurale de la commune;
 - à l'appui de l'analyse socio démographique réalisée;
 - en compatibilité avec la répartition des enveloppes intercommunales souhaitée par le SCOT;
 - en valorisant les atouts intrinsèques de la commune liés à son **niveau d'équipements**, sa **situation par rapport aux pôles de centralité** locaux et sa **proximité avec la desserte ferroviaire**.

*Le projet de développement de Fontaine la Soret table sur une croissance démographique modérée, sensiblement moins soutenue que celle enregistrée ces dernières années. Il doit permettre de dégager une offre d'une **vingtaine de nouveaux logements sur dix ans**, en compatibilité avec les objectifs de développement résidentiel affichés pour l'Intercom Beaumontais par le SCOT du Pays Risle-Charentonne.*

*Cette croissance doit permettre d'assurer à la commune une **vitalité suffisante** pour son bon fonctionnement : permettre une augmentation maximale de **11 à 12% de la population actuelle** sur les 10 prochaines années paraît adapté à l'échelle de la commune. L'accueil de cette nouvelle population s'effectuera dans le souci de valoriser les atouts de la commune*

ORIENTATION N°4 :

Assurer un développement urbain maîtrisé, équitable et ciblé

➡ OBJECTIF n°2 : Maintenir la mixité sociale

- **Garantir la pérennité des équipements existants** (école en particulier), grâce au maintien et au renouvellement des effectifs scolaires, en favorisant l'installation de nouvelles familles avec enfants, par accession à la propriété ou par du locatif

La mixité des catégories sociales est une réalité à Fontaine la Soret; le coût « abordable » des terrains permet l'installation de jeunes ménages à revenus modestes. Le **maintien durable de la diversité de la population**, dans sa structure démographique et sociale doit être assurée.

Les élus souhaitent donc que le PLU favorise la **diversification des offres de logement**, et garantisse la répartition actuelle enregistrée entre locatif et accession à la propriété à la fois:

- par des initiatives privées, qui représentent déjà actuellement une part importante du logement locatif sur la commune;
- par des acquisitions foncières de la collectivité, prioritairement près des pôles de centralité



ORIENTATION N°4 :

Assurer un développement urbain maîtrisé, équitable et ciblé



OBJECTIF n°3 : Recentrer l'urbanisation de la commune sur le pôle d'attractivité du bourg où s'exerce le moins de contraintes (fonctionnelles, structurelles, naturelles, ...)

Deux pôles bâtis (ou « bourgs ») d'attraction, ont été identifiés sur Fontaine la Soret:

- le bourg;
- le hameau de la Rivière Thibouville: ce secteur, d'ampleur limitée, ne possède plus de possibilités de développement au vu des contraintes naturelles qui s'y exercent...

Le bourg est construit en trois « quartiers » principaux:

- le Mont Bothry en bordure de plateau;
 - la Grande Rue dans la vallée;
 - les Bas Clos, sur les coteaux.
- Affirmer le bourg comme **pôle principal** d'urbanisation en développant des **fonctions urbaines mixtes** (habitat, activités non nuisantes, équipements)

La construction en campagne a longtemps été recherchée parce qu'elle était synonyme de qualité de cadre de vie et que l'installation près d'une ville ou d'un bourg passait par le lotissement « sans âme » ni intimité ou, pire, par la « barre d'immeuble ». Cette vision de l'urbanisme a conduit à un véritable « éclatement urbain », à la recherche de terrains isolés et vastes, permettant de garantir l'intimité et la tranquillité de ses occupants, ce qui s'est révélé à la fois fortement consommateur d'espace et de déplacements, a provoqué un mitage des paysages, des coûts élevés de viabilisation, et a engendré sur Fontaine la Soret une stagnation du bourg, concurrencé par les hameaux de plateau.

Ainsi présenté, le choix apparaît excessivement réducteur, car il est aujourd'hui tout à fait possible de concevoir et réaliser des quartiers près des bourgs et de leurs équipements et services, peu consommateurs d'espace et agréables à vivre, que ce soit en habitat individuel ou en collectif.

Le PLU doit donc inciter au regroupement urbain près des bourgs, tout en assurant une transition sans brutalité avec les moeurs et idéaux rêvés encore tenaces.

ORIENTATION N°4 :

Assurer un développement urbain maîtrisé, équitable et ciblé

➔ **OBJECTIF n°3 : Recentrer l'urbanisation de la commune sur le pôle d'attractivité du bourg où s'exerce le moins de contraintes (fonctionnelles, structurelles, naturelles, ...)**

- Poursuivre la densification et le développement modéré du bourg, ainsi que **ses deux « quartiers » périphériques, dans un rayon de 500 mètres environ centré sur la mairie-école**
 - développement limité du « quartier » des Bas Clos, en continuité de l'urbanisation existante;
 - développement du « quartier » du Mont Bothry (Village de l'Eglise) dans le cadre « naturellement » tracé par la Rue des Champs de la Vigne et la Rue du Mont Bothry
 - maintien des espaces de « respiration paysagère » existants entre le cœur du bourg et ses « quartiers périphériques »
- **Lutter contre tout étalement urbain du bourg:**
 - en renonçant à toute poursuite de l'urbanisation linéaire le long de la Rue des communes;
 - en s'appuyant sur des **éléments de rupture spatiale et fonctionnelle** pour définir les **limites maximales du bourg** au-delà desquelles toute extension future de l'urbanisation est exclue:
 - la RD 613 au Nord et à l'Ouest / la voie ferrée à l'Est / la frange boisée des coteaux au Sud



ORIENTATION N°4 :

Assurer un développement urbain maîtrisé, équitable et ciblé



OBJECTIF n°3 : Recentrer l'urbanisation de la commune sur le pôle d'attractivité du bourg où s'exerce le moins de contraintes (fonctionnelles, structurelles, naturelles, ...)

- **Freiner nettement la dynamique de développement observée sur les hameaux de plateau, tout en y maintenant une offre d'habitat alternative aux pôles bâtis identifiés:**

- Admettre une densification mesurée par un comblement des dernières « dents creuses » des deux hameaux de plateau facilement accessibles et à l'habitat regroupé (Le Bohain, la Fayelle Nord), en évitant tout nouvel investissement en terme de réseaux et de voirie et en proscrivant tout développement au delà de la trame bâtie existante

Les hameaux de plateau ont enregistré ces dernières années, en l'absence de tout document d'urbanisme planificateur, une véritable « explosion » non contrôlée qui s'est opérée aux dépens du bourg ...

Il faut dire que ce dernier souffre d'une très forte rétention du foncier...

Le développement de la commune s'est donc effectué au gré des opportunités foncières et a répondu à une demande en terrains isolés, avec une intimité préservée, recherchés par les urbains.

Au vu des contraintes de fonctionnement qu'un tel développement provoque, la responsabilité des élus est d'accompagner l'évolution des mentalités et d'« éduquer » les habitants, à travers les dispositions du PLU. Toutefois, une rupture totale avec les pratiques actuelles pourrait être mal perçue et générer un sentiment de rejet vis à vis du document d'urbanisme.

Il paraît donc judicieux, dans un premier temps, de maintenir une offre d'habitat alternative au pôle bâti du bourg, mais ciblée et limitée au tissu urbain existant, ne nécessitant pas de nouveaux investissements.

ORIENTATION N°4 :

Assurer un développement urbain maîtrisé, équitable et ciblé

➡ OBJECTIF n°4 : Valoriser le bâti existant

- Permettre au sein des hameaux, qui ne répondent pas aux stratégies de développement précédemment décrites, une simple dynamique de renouvellement qui valorise le bâti existant, essentiellement traditionnel, notamment à travers le changement de destination, les extensions mesurées, la construction d'annexes, etc ...

Cette orientation permet également de lutter contre le mitage de l'espace, l'étalement urbain et la dispersion des constructions en renonçant à l'urbanisation de tous les hameaux et groupes bâtis marginaux, plus ou moins constitués, souvent à l'habitat diffus, et pour la plupart inconvenablement desservis par les réseaux et les infrastructures.



Fontaine la Soret : spatialisation des orientations du projet de territoire

ORIENTATION N°4

