

Commune
de
FONTAINE-LA-SORET
Rapport de présentation
consolidé
au
27 novembre 2019

NASSANDRES SUR

Envoyé en préfecture le 28/11/2019

Reçu en préfecture le 28/11/2019

Affiché le 28/11/2019

ID : 027-200063907-20191127-2019_NOV_002-DE

COMMUNE DELEGUEE DE FONTAINE LA RIVÉE

Modification du Plan Local d'Urbanisme n°1

Notice de présentation

PRÉFECTURE DE L'ESSONNE

16 JAN. 2020

ARRIVÉE

PROCEDURE

Modification prescrite le : 21/12 /2018

Modification approuvée le : 27/11/2019

CACHET



André ANTHIERENS

NASSANDRES
SUR RISLE

1 Cadre réglementaire et modalités de la procédure	4
1.1 Justification du choix de la procédure	4
1.2 Déroulement de la procédure de modification n°1 du PLU.....	4
1.3 Décisions pouvant être apportées à l'issue de l'enquête publique.....	4
2 Présentation du PLU actuel	5
2.1 Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables	5
2.1.1 Le PADD de Fontaine la Sorêt	5
2.2 Les zonages du PLU	8
2.2.1 Le plan de zonage de Fontaine la Sorêt	8
3 Situation de la commune	9
3.1 Contexte Administratif.....	11
3.1.1 Le Schéma de Cohérence Territorial.....	11
3.2 Le contexte socio-économique.....	13
3.2.1 La démographie	13
3.2.2 Ménages	14
3.3 Le logement.....	15
3.3.1 Composition du parc de logement.....	15
3.4 L'activité agricole.....	16
3.4.1 L'agriculture communale et son évolution.....	16
3.4.2 Les espaces agricoles	16
4 Présentation des modifications apportées aux PLU.....	18
4.1 Le PLU de la commune déléguée de Fontaine la Sorêt.....	18
4.1.1 Des modifications du règlement concernant l'implantation des constructions et le volume des constructions	18
4.1.2 La réécriture de l'article N. 2.....	22
5 Synthèse	27
5.1 La compatibilité des modifications avec le PADD	27

PREAMBULE

Nassandres sur Risle est, depuis le 1^{er} janvier 2017, une commune nouvelle française située dans le département de l'Eure, elle résulte de la fusion des communes de Nassandres Carsix Fontaine La Sorêt Perriers la Campagne.

En matière d'urbanisme la commune est couverte par :

- Un plan local d'urbanisme approuvé le 10/09/2007 et modifié pour la dernière fois le 12/07/2012 sur la commune déléguée de Nassandres
- Un plan local d'Urbanisme approuvé le 29/11/2012 et modifié pour la dernière fois le 15/05/2013 sur la commune déléguée de Fontaine la Sorêt
- Une Carte Communale sur la commune de Carsix
- Une carte communale sur la commune de Perriers la Campagne.

Aujourd'hui, la commune souhaite mener des améliorations sur les Plans Locaux d'Urbanisme des communes déléguées de Nassandres et Fontaine la Sorêt :

- ✓ au règlement : en modifiant les règles par rapport à l'implantation des constructions, aux emprises au sol, à la hauteur des constructions, sur l'ensemble des PLU. Mais également autorisant les annexes et les extensions des résidences principales en zone naturelle
- ✓ aux OAP du PLU de Nassandres : La commune n'a pas souhaité modifier les prescriptions et orientations définies dans les OAP mais uniquement la représentation graphique de celles-ci afin de faciliter la mise en place de projet.

La modification du PLU de la commune de Fontaine la Sorêt porte sur :

- La modification des articles 7,9 de la zone UA
- La modification des articles 6,7 de la zone UB
- La modification des articles 7, 9 de la zone UZ
- La modification des articles 6,9,10 de la zone AUa et Aub
- La modification de l'article 6 des zones N et A.

Le dossier de modification du PLU de la commune déléguée de Fontaine la Sorêt sur comporte les pièces suivantes :

- La notice de présentation de la modification
- Le règlement modifié

Les autres pièces des dossiers des PLU restent inchangées.

1 Cadre réglementaire et modalités de la procédure

1.1 Justification du choix de la procédure

Conformément à l'article L. 153-31 du Code de l'Urbanisme, les changements apportés aux PLU de Nassandres sur Risle s'inscrivent dans le champ de la procédure de modification, dès lors qu'ils n'ont pas pour effet :

- 1) De changer les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables
- 2) De réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière
- 3) De réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance
- 4) D'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

Le territoire comprend , en tout ou en partie, un site Natura 2000. La procédure peut éventuellement être soumise à évaluation environnementale après examen au cas par cas par l'autorité environnementale. Un dossier de saisine spécifique a été envoyé à Mme la Présidente de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAE) Normandie.

1.2 Déroulement de la procédure de modification n°1 du PLU

Les procédures de modifications des deux PLU ont été engagées par délibération de la commune, datée du 21/11/2016.

La modification du PLU de Fontaine la Sorêt a fait l'objet d'un examen au cas par cas, la MRAE a décidé de ne pas soumettre à Evaluation Environnementale la procédure de modification par décision du 9 Mai 2019.

Le projet de modification du PLU a été notifié au Préfet et aux personnes publiques associées (Préfet, présidents du Conseil Régional, du Conseil Départemental, de la Chambre de Commerce et d'Industrie, de la Chambre des Métiers, de la Chambre d'Agriculture).

Le dossier de projet de modification du PLU et les avis émis par les personnes publiques associées ont été mis à la disposition du public lors de l'enquête publique.

1.3 Décisions pouvant être apportées à l'issue de l'enquête publique

A l'issue de l'enquête publique, le Maire a présenté devant le Conseil Municipal les avis émis par les personnes publiques associées sur les projets de modification du PLU, ainsi que les observations du public et les conclusions du commissaire-enquêteur.

Il a expliqué les éventuelles modifications apportées aux projets de modifications des PLU afin de prendre en compte ces avis, ces observations et ces conclusions.

Le Conseil Municipal a décidé alors, par délibération, d'adopter les projets de modifications du PLU, éventuellement modifiés pour tenir compte des avis émis et des observations du public par la délibération du 27/11/2019.

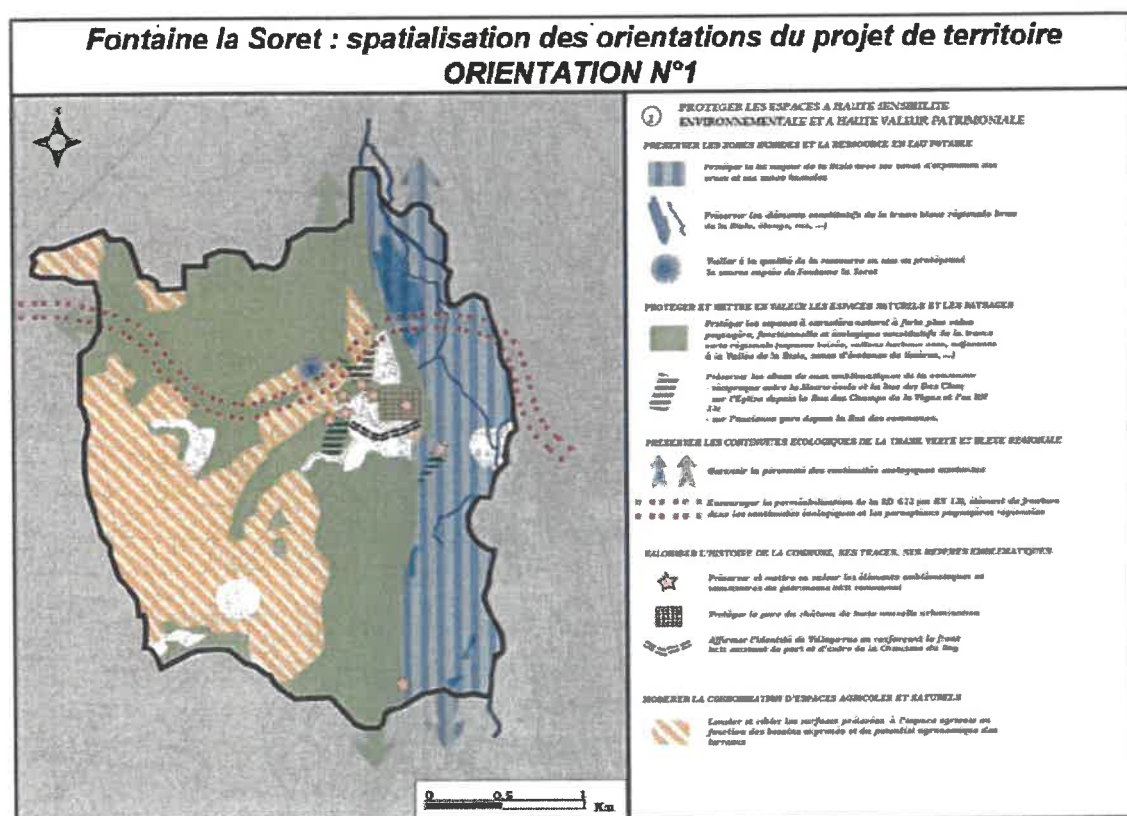
2 Présentation du PLU actuel

2.1 Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

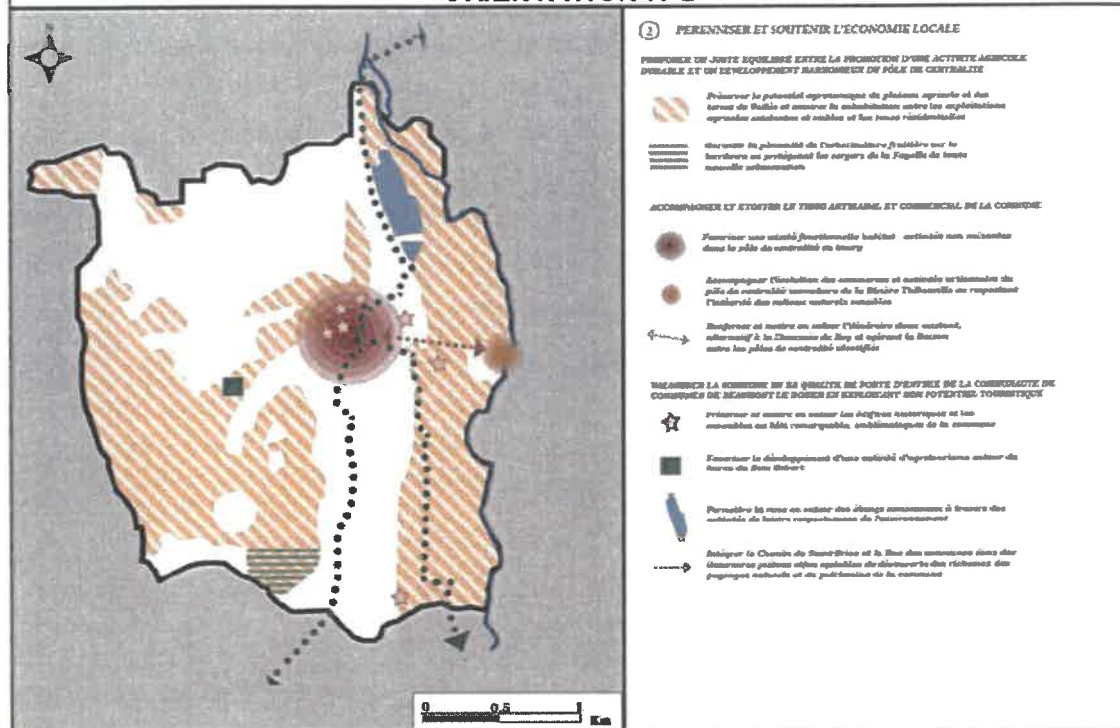
2.1.1 Le PADD de Fontaine la Sorêt

Le PADD de la commune déléguée de Fontaine la Sorêt, se base sur quatre orientations principales et 17 objectifs.

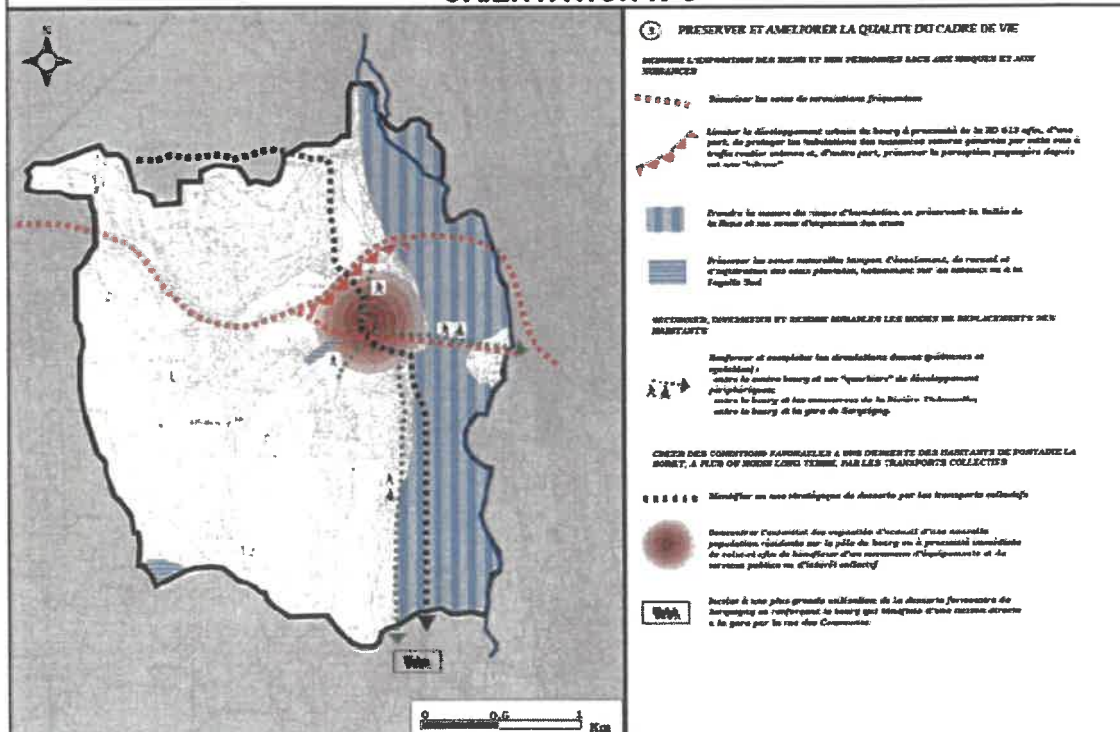
<p>1- Préserver les espaces à haute sensibilité environnementale et à haute valeur patrimoniale :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Concourir à la qualité de la ressource en eau • Garantir une préservation optimale des espaces naturels remarquables • Définir des objectifs de modération de la consommation des espaces agricoles et naturels • Valoriser l'Histoire de la commune, ses traces, ses repères emblématiques 	<p>2- Pérenniser et soutenir l'économie locale :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 	<p>3- Préserver et améliorer la qualité du cadre de vie des habitants :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 	<p>4- Assurer un développement urbain maîtrisé, équitable et cible :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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
---	---	---	--



Fontaine la Soret : spatialisation des orientations du projet de territoire ORIENTATION N°2



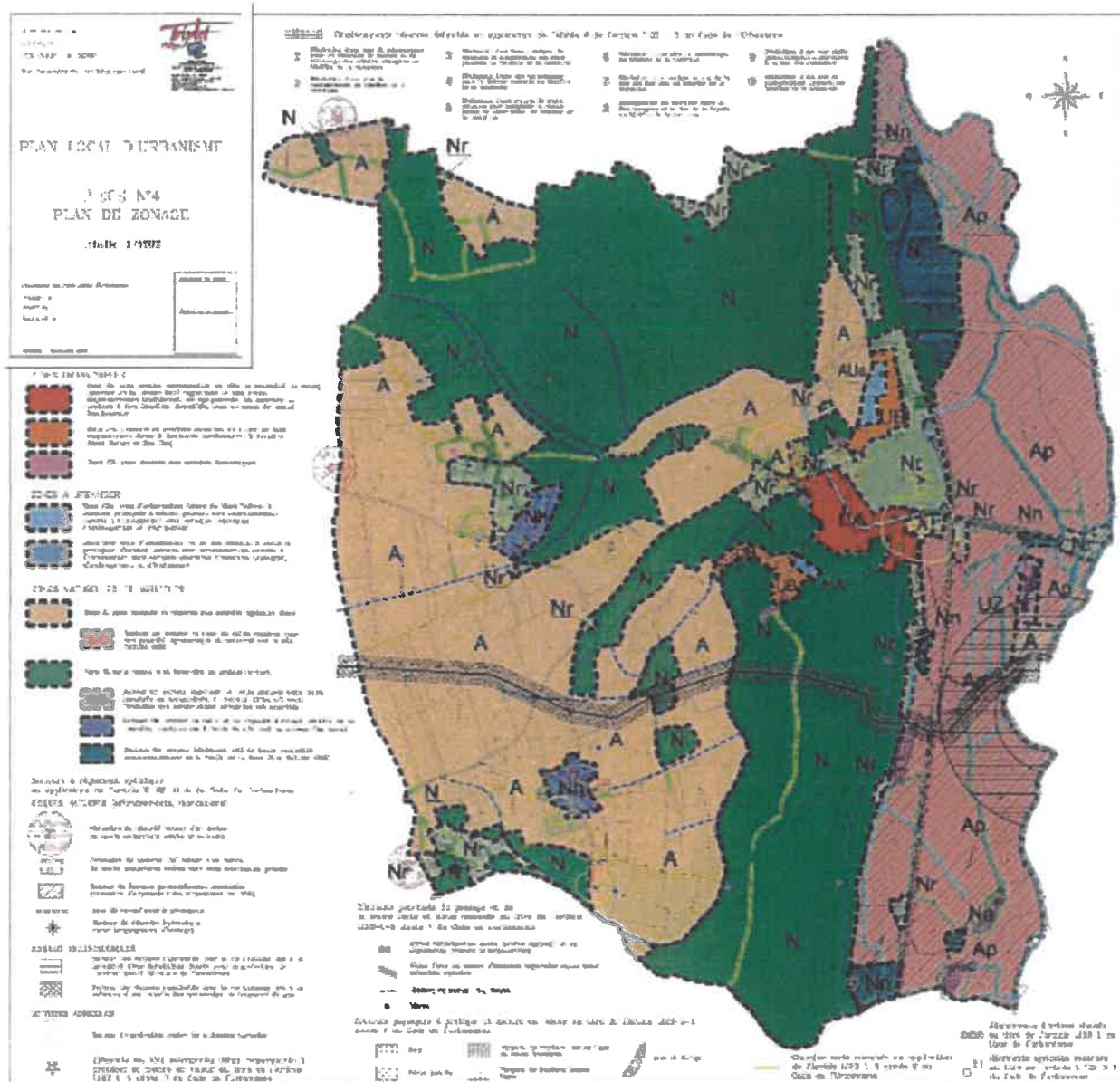
Fontaine la Soret : spatialisation des orientations du projet de territoire ORIENTATION N°3



[illegible]

2.2 Les zonages du PLU

2.2.1 Le plan de zonage de Fontaine la Sorêt

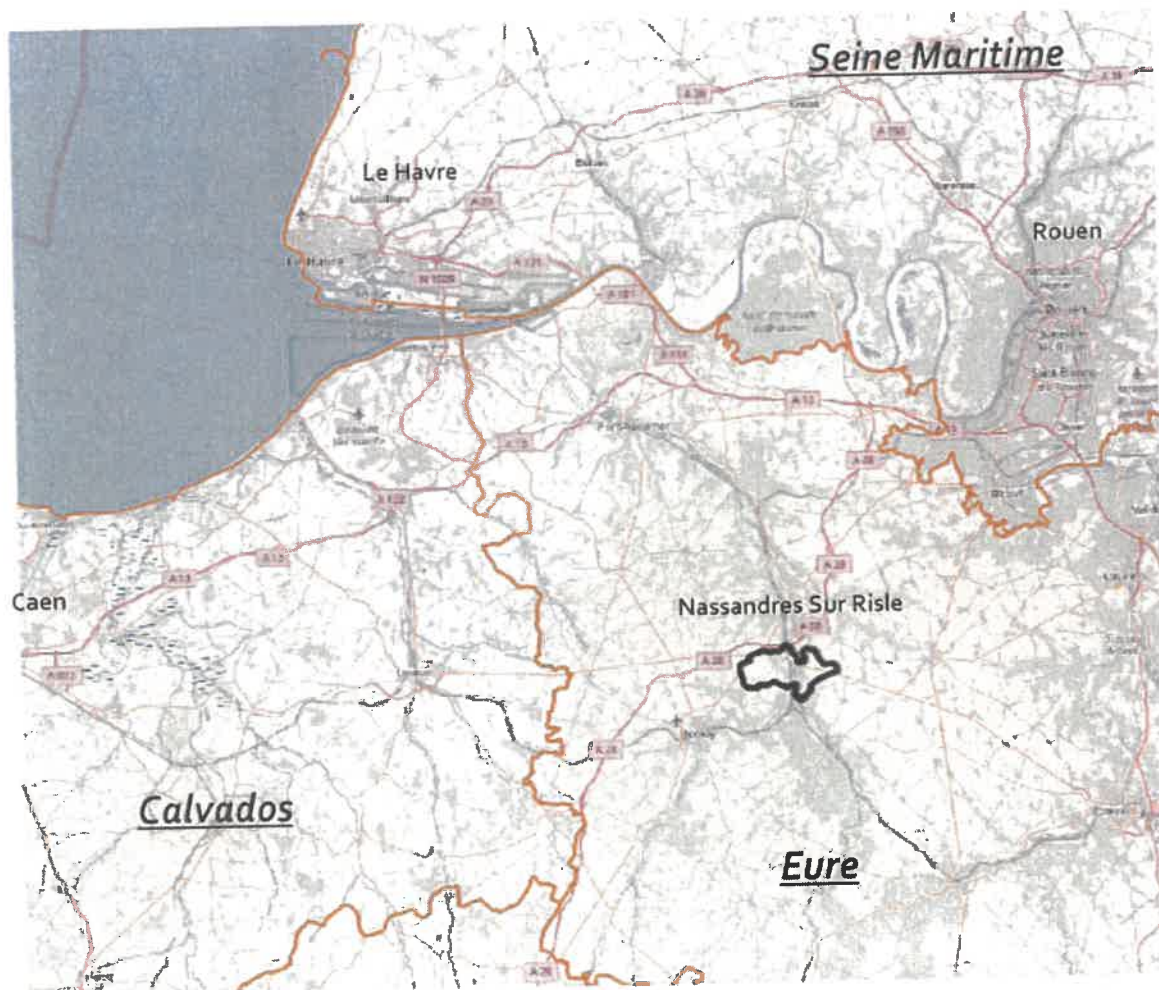


3 Situation de la commune

La commune de Nassandres sur Risle se situe dans la partie Nord-Ouest de l'Eure dans l'arrondissement de Bernay et fait partie du canton de Brionne. Elle est située à environ 7 de kilomètres au Sud de Brionne et à environ une vingtaine de kilomètres à l'Est de Bernay. Elle fait partie de la communauté de communes Communauté de communes Bernay Terres de Normandie et se trouve dans la Vallée de la Risle.

Le territoire communal s'étend sur environ 2,5 km² (2 558 hectares) et la population était de 2 397 habitants au 01/01/2015 selon l'INSEE.

Situation géographique de la commune de Nassandres sur Risle



Nassandres sur Risle (sans traits d'union) est, depuis le 1^{er} janvier 2017, une commune nouvelle française située dans le département de l'Eure, elle résulte de la fusion des communes de Nassandres Carsix Fontaine La Sorêt Perriers la Campagne.

La commune nouvelle est une commune rurale comportant des espaces de fonds de vallée composés d'espaces naturels et urbanisés et des espaces de plateau occupés essentiellement par l'activité agricole. La commune se compose d'un bourg constitué autour de la Route Départementale D23 et des tissu urbain de Nassandres et Fontaine la Sôret.

Extrait du SCAN 25 de l'IGN



3.1 Contexte Administratif

3.1.1 *Le Schéma de Cohérence Territorial*

Le principe de l'élaboration d'un Schéma de Cohérence Territorial est inscrit à l'article L 101-2 du Code de l'urbanisme.

Le SCoT est à la fois :

- Un document, qui fixe les objectifs des politiques publiques d'urbanisme en matière d'habitat, de développement économique, de loisirs, de déplacements des personnes et des marchandises, de stationnement des véhicules et de régulation du trafic automobile.
- Un document de planification prescriptif, c'est-à-dire que les documents d'urbanisme locaux doivent être compatibles avec ses dispositions (respecter ses orientations et ne pas compromettre la réalisation de ses objectifs).

Le SCoT est porté par le Pays Risle Charentonne il est approuvé depuis le 21/12/2018.

Le SCoT définit les villes, bourgs et villages structurants qui auront une vocation de pôle. Ces pôles présentent une attractivité à l'égard d'un secteur environnant de plus ou moins grande étendue.

Le développement de ces entités et leur capacité d'urbanisation permettront l'amélioration progressive de l'offre en transports collectifs et de l'accessibilité aux services.

Ils répondront aux principaux besoins d'emploi, de services supérieurs ou de proximité de ces secteurs, au travers de leurs équipements publics ou privés.

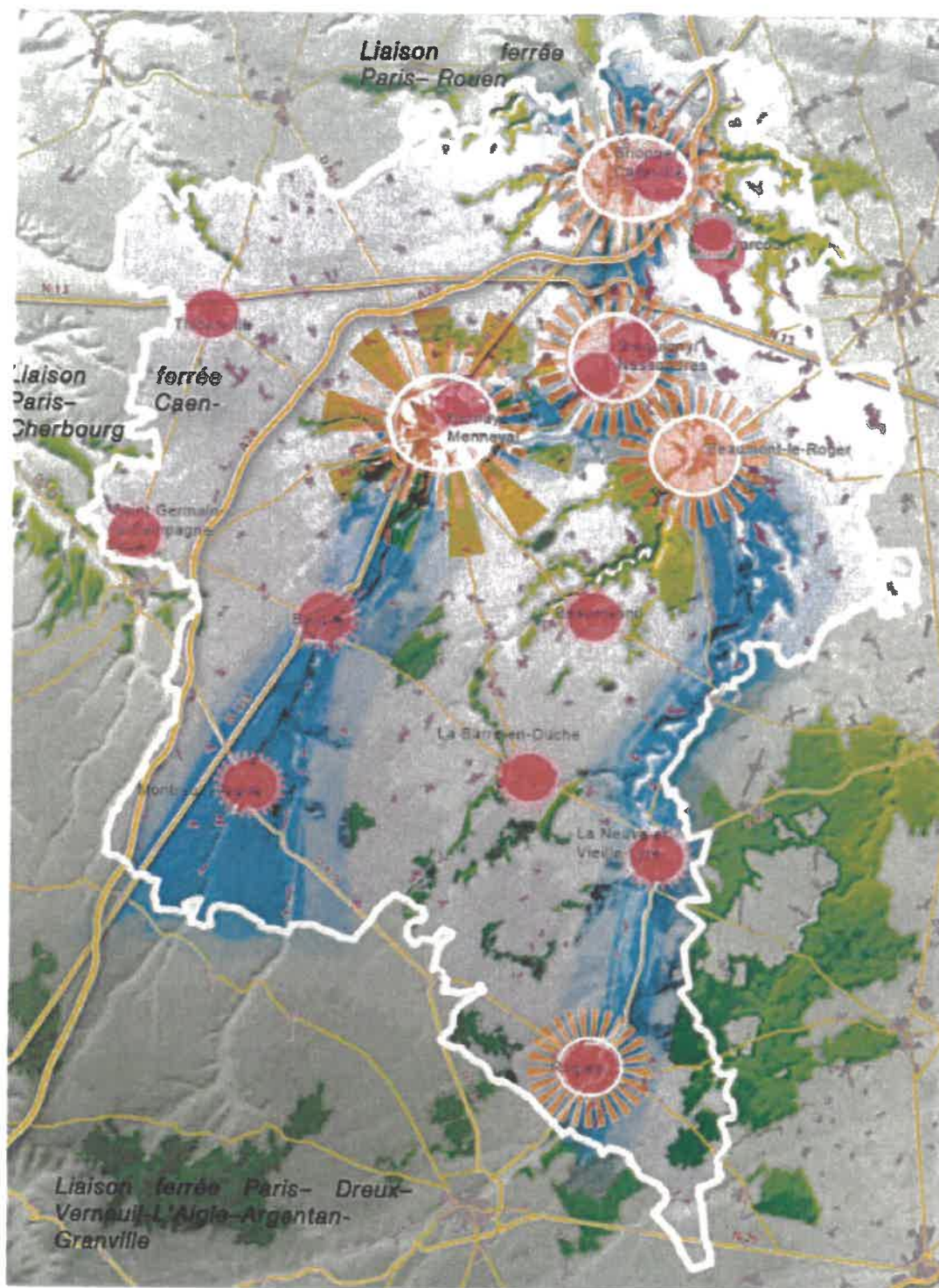
Deux catégories de pôles structurants peuvent être distingués :

- 1. Les pôles principaux, desservis par des transports collectifs de grande capacité (grandes lignes ferroviaires/TER).
- 2. Les pôles secondaires, qui complètent le maillage territorial dans un objectif de proximité des équipements et services essentiels et qui ont vocation à terme à offrir un accès renforcé au transport en commun

La commune de Nassandres sur Risle fait partie des pôles principaux ainsi le SCoT indique que pour ces secteurs devront connaître, à leur échelle, et selon des modalités spécifiquement déterminées par les communes, un développement économique et résidentiel maîtrisé, suffisant pour pouvoir assumer leur place dans l'architecture du territoire. Ils seront le support du développement démographique et économique du territoire. Pour cela, ils devront prévoir des capacités d'accueil suffisantes pour assurer un maillage cohérent du territoire.

La notion de pôle désigne un système urbain et n'est pas défini par une limite communale.

L'Armature Urbaine défini dans le ScoT



Les pôles structurants

principaux (comprenant parfois des pôles secondaires)

secondaires

dont, pôle bénéficiant de
la desserte en transport collectif



3.2 Le contexte socio-économique

3.2.1 La démographie

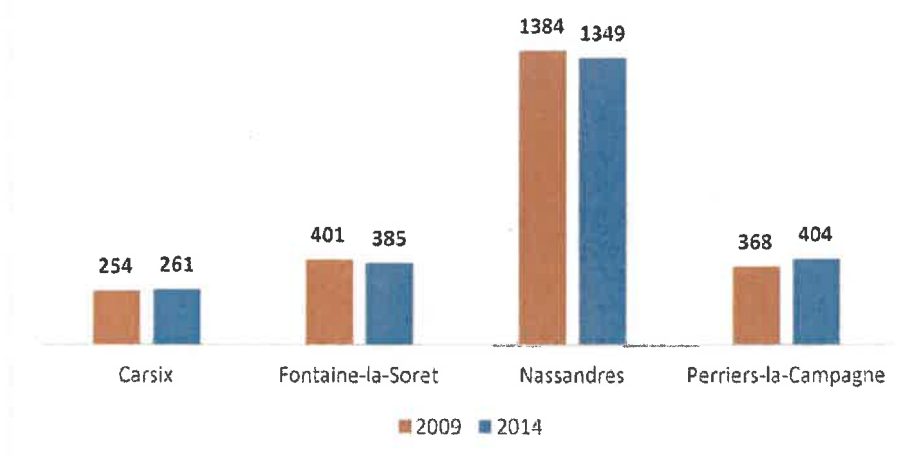
Evolution de la population de Nassandres Sur Risle de 1968 à 2015

(Source : INSEE)

	1968(*)	1975(*)	1982	1990	1999	2010	2015
Population	2 244	2 270	2 340	2 258	2 332	2 398	2 397
Densité moyenne (hab./km²)	87,7	88,7	91,5	88,3	91,2	93,7	93,7

Entre 1968 et 2015, la population est passée de 2 244 habitants à 2 397, soit une augmentation de 6,8%. Sur une période plus récente (1999-2015), la commune a gagné 65 habitants soit +2,8%. Si on observe une croissance démographique à l'échelle de la commune nouvelle, on observe des disparités à l'échelle des communes déléguées. Les communes les plus importantes ont tendance à plutôt perdre des habitants (Nassandres Fontaine la Sôret), Alors que les communes de plateaux ont tendance à accueillir des habitants.

Evolution de la population à l'échelle communale



Sur la période 1990-2015, la commune a connu un taux de croissance annuel de 0,24%, sur la période 1999-2015, le taux était de 0,17%. Enfin sur la dernière période, la commune a perdu un habitant.

Pour comparaison, sur les mêmes périodes le département de l'Eure a connu les dynamiques suivantes :

- 1990-2014 : + 57 293 habitants ; + 10,5% ; TCAM de 0,63%
- 2009-2014 : +15 525 habitants ; + 2,6% ; TCAM de 0,53%

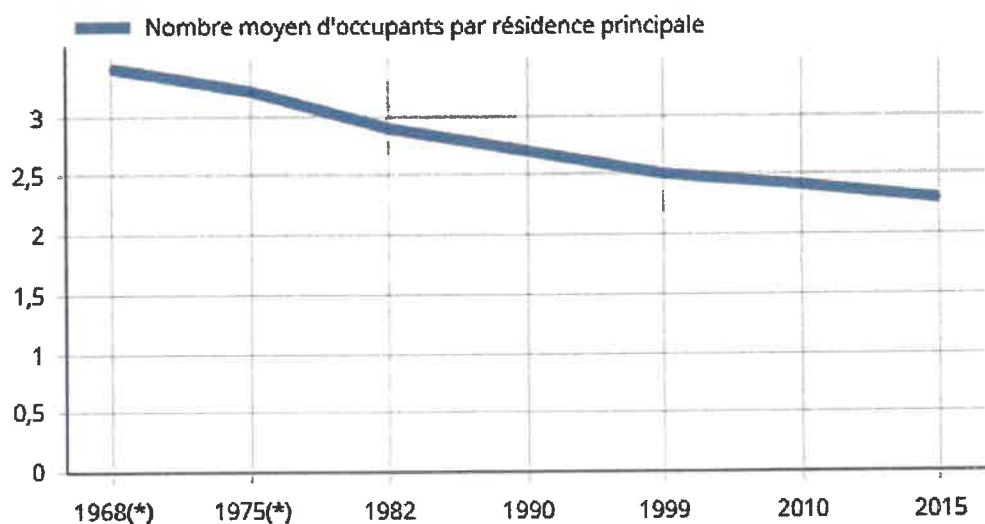
La croissance démographique de la commune apparaît comme inférieure à celle du département de l'Eure.

3.2.2 Ménages

Un **ménage** est défini comme l'ensemble des occupants d'une résidence principale, qu'ils aient ou non des liens de parenté.

Taille des ménages de Nassandres sur Risle de 1975 à 2014 (source : INSEE)

	1968(*)	1975(*)	1982	1990	1999	2010	2015
Nombre moyen d'occupants par résidence principale	3,4	3,2	2,9	2,7	2,5	2,4	2,3



(*) 1967 et 1974 pour les DOM

Les données proposées sont établies à périmètre géographique identique, dans la géographie en vigueur au 01/01/2017.

Sources : Insee, RP1967 à 1999 dénombrements, RP2010 et RP2015 exploitations principales.

Nassandres sur Risle compte 1 005 ménages en 2015 contre 984 en 2010 (+21 ménages) pour rappel sur la même période la commune a perdu 1 habitant.

Le nombre de personnes par ménage est passé de 3,4 en 1968 à 2,3 en 2014, contre 2,4 à l'échelle du département.

Ce desserrement des ménages résulte du phénomène de décohabitation lié en outre à l'évolution de la structure familiale (divorce, famille recomposée, famille monoparentale) et par l'importance des ménages d'une personne.

Le processus de desserrement implique un besoin en logement pour maintenir une population donnée. Puisqu'à population constante le nombre de ménage augmente, et donc le besoin en résidences principale également.

3.3 Le logement

3.3.1 Composition du parc de logement

Selon l'INSEE, en 2015, Nassandres sur Risle compte 1 152 logements dont 1 005 résidences principales, 76 résidences secondaires et 72 logements vacants.

Structure du parc de logements de Nassandres sur Risle de 1968 à 2015 (source INSEE)

	1968(*)	1975(*)	1982	1990	1999	2010	2015
Ensemble	708	813	941	979	1 022	1 123	1 152
Résidences principales	643	707	802	829	895	984	1 005
Résidences secondaires et logements occasionnels	40	48	73	96	81	86	76
Logements vacants	25	58	66	54	46	53	72

De 1968 à 2015, le parc communal s'est enrichi de 444 nouveaux logements, soit une augmentation de près de 62%. Rappelons que, sur la même période, la population communale a augmenté seulement de 6,8%.

En 2015, le parc est composé de :

- 87,2% de résidences principales
- 6,6% de résidences secondaires
- 6,2% de logements vacants

La structure du parc de logement est relativement stable depuis 1968.

Entre 2015 et 2010, 29 logements ont été construits selon l'INSEE soit 5,8 par an.

Le taux de résidences secondaires sur Nassandres sur Risle traduit un léger attrait touristique de la commune.

Le taux de logements vacants est en légère augmentation, il est passé de 4,7 % en 2010 à 6,2% en 2015.

3.4 L'activité agricole

3.4.1 *L'agriculture communale et son évolution*

Le constat de l'agriculture de Nassandres sur Risle, à partir des RGA 1988, 2000 et 2010 est le suivant :

- En 2010, il existait 36 exploitations sur la commune contre 34 exploitations en 2000 et 45 exploitations en 1988.
- La surface agricole utilisée totale par ces exploitations représente 1 852 hectares en 2010, cette surface a légèrement augmentée depuis 1988 (+461 hectares).
- La superficie en terres labourables des exploitations représente 62,5% de la SAU totale mettant en évidence l'importance de la polyculture sur la commune
- La superficie toujours en herbe exploité par les exploitants de la commune est de 500 ha en 2010 contre 458 ha en 1988 (9,1%)
- Le cheptel est composé de 1 852 unités de gros bétail en 2010 (1036 en 1988)
- Le travail dans les exploitations représente 36 unités de travail annuel en 2010 (42 en 2000 et 53 en 1988).

3.4.2 *Les espaces agricoles*

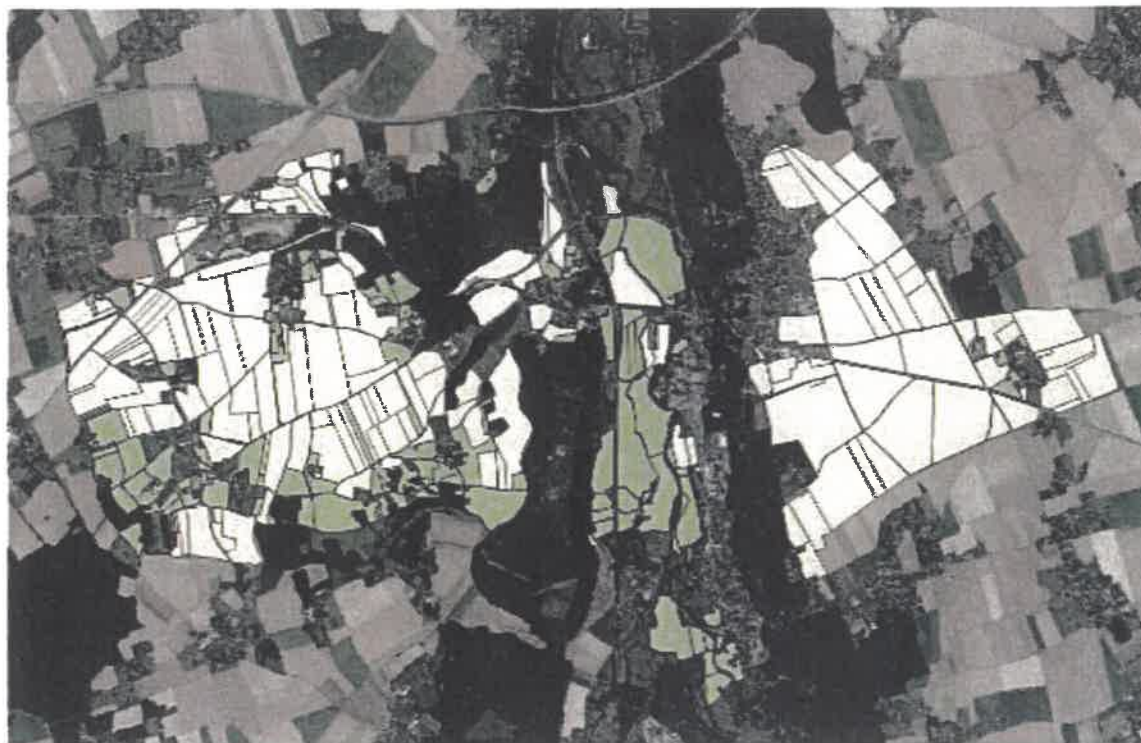
Les espaces à vocation agricole occupent environ 1 482ha, soit 57,7% du territoire communal de Nassandres sur Risle. Le tableau suivant récapitule les espaces occupés par les différentes cultures selon les déclarations effectuées par les exploitants agricoles en 2016 pour bénéficier des aides de la PAC :

Type de culture	Culture	Surface dédiée (en hectares)
Céréales	Blé tendre	536
	Mais grain ensilage	77
	Orge	54
	Autres céréales	4
Oléagineux-protéagineux	Colza	163
	Protéagineux	45
	Plantes à fibres	106
Légumes-fleurs	Légumes-fleurs	24
Prairies	Prairies permanentes et temporaires	352
	Fourrages	8
Autres	Autres cultures	79 +7
	geL	11
	ESTIVES	0,6
	Vergers	16



TOTAL	1482
-------	------

Localisation des espaces occupés par les cultures en 2017



Cultures



Prairies- Fourrages

4 Présentation des modifications apportées aux PLU

4.1 Le PLU de la commune déléguée de Fontaine la Sorêt

Les modifications apportées par la commune concernent principalement l'article 6,7,9 et l'article 10. L'objectif est de permettre une augmentation de doit à construire afin de permettre une densification des espaces. Ces modifications permettront également de simplifier la mise en place de projet.

Enfin l'article Nz a été réécrit afin de faciliter sa lecture et sa compréhension. Cette réécriture n'a entraîné aucune modification.

4.1.1 Des modifications du règlement concernant l'implantation des constructions et le volume des constructions

Les modifications envisagées par la commune sont :

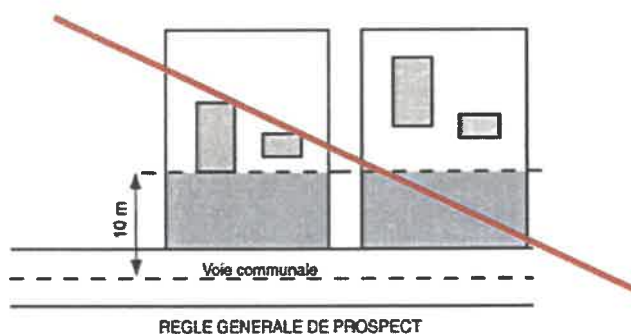
Implantation par rapport aux limites des emprises et voies publiques

Dans la zone UB, AUa et AUb le PLU imposait un recul de 10 mètres par rapport à l'axe des voies à l'alinéa 6.1.

La commune souhaite modifier cet alinéa de la façon suivante :

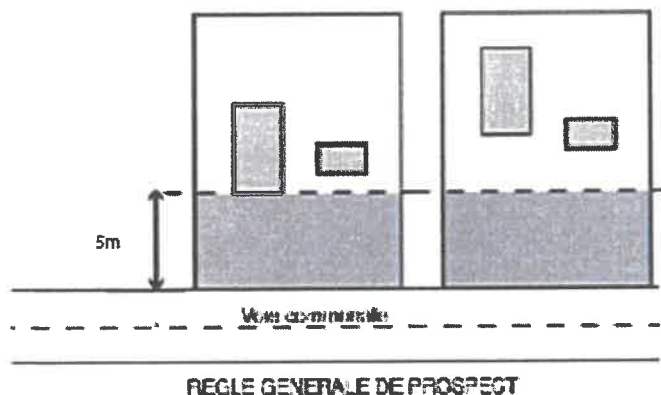
- 1- Les constructions nouvelles de toute nature doivent être implantées avec un retrait d'au moins ~~10 mètres par rapport à l'axe de toutes les voies existantes ou à créer.~~ 5 mètres par rapport à l'alignement des emprises publiques et voies publiques

ILLUSTRATIONS DE L'ARTICLE 6



REGLE GENERALE DE PROSPECT

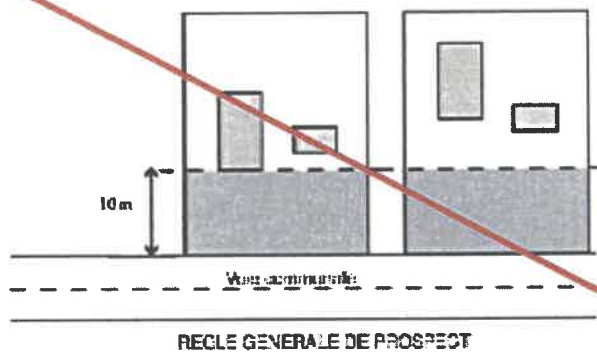
ILLUSTRATIONS DE L'ARTICLE 6



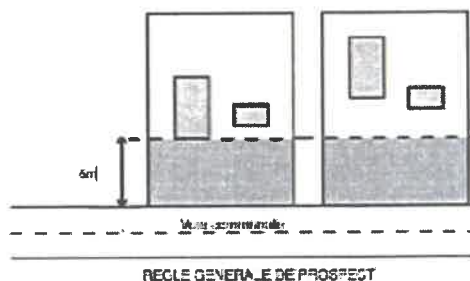
Dans la zone A et N le règlement imposait un recul de 10 mètres par rapport à l'axe des voies à l'alinéa 6.1

- 1- Les constructions nouvelles de toute nature doivent être implantées avec un retrait :
 - d'au moins **75 mètres** (en dehors de la zone agglomérée) par rapport à l'axe de la RD n°613 ;
 - d'au moins ~~10-6~~ **mètres** par rapport à ~~l'axe~~ de l'alignement des emprises autres voies existantes ou à créer.

ILLUSTRATIONS DE L'ARTICLE 6



ILLUSTRATIONS DE L'ARTICLE 6



Implantation par rapport aux limites séparatives

Dans les zones UA, UB et UZ :

L'article UA7 UB 7 et UZ7 sont modifiés, l'alinéa suivant a été ajouté : **Les annexes de moins de 20 m² de surface de plancher pourront être implantées soit en limite séparative ou avec un retrait au moins égal à 1,90m**

Emprise au sol des constructions

Dans la zone UA : L'article UA9 a été modifié l'alinéa suivant a été ajouté : **Il n'est pas fixé d'emprise au sol pour les constructions et installations situées sur une parcelle de moins 400m²**

Dans la zone UZ : L'emprise au sol dans la zone UZ a été supprimée.

Dans les zones AUa et AUb : l'emprise au sol maximale est passée de 20 à **35 %**

Article 10 Hauteur maximale des constructions

Dans la zone UZ : la hauteur maximale des constructions est passée de 10 à **14 mètres**

Dans la zone AUa : la hauteur maximale est passée de 9 à **10 mètres**

Dans la zone AUb : la hauteur est passée de 7 à **8 mètres**

4.1.2 La réécriture de l'article N. 2

Extrait de l'article N2

ARTICLE N 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Dans la zone N, sont admises sous conditions, les occupations et utilisations du sol ci-après :

- 1- les cheminements piétonniers et cyclables non bitumés et les sentes équestres
- 2- les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public
- 3- Les clôtures sous réserve de leur insertion dans l'environnement et du libre écoulement des eaux pluviales
- 4- Les ouvrages et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, ...) et voiries dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion dans leur environnement. Certains des articles 3 à 13 pourront ne pas leur être appliqués
- 5- Les abris pour animaux sous réserve de leur parfaite insertion à l'environnement naturel et de n'être clos que sur 3 côtés
- 6- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, y compris celles liées à l'exploitation et à la protection de la ressource en eau, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Certains des articles 3 à 13 pourront ne pas leur être appliqués.
- 7- Lorsqu'ils sont nécessaires à l'entretien et au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif ferroviaires les constructions et installations de toute nature ainsi que les dépôts, les exhaussements et les affouillements sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte au caractère paysager du site. Certains des articles 3 à 13 pourront ne pas leur être appliqués.
- 8- La reconstruction d'un bâtiment régulièrement édifié détruit ou démoli depuis moins de 10 ans à l'identique ou dans le respect des articles 3 à 13.
- 9- Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés à condition :
 - o qu'ils soient nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone et/ou qu'ils contribuent à supprimer/anticiper des désordres hydrauliques ;
 - o qu'ils ne compromettent pas la stabilité du sol ou la qualité de la nappe ;
 - o qu'ils ne portent pas atteinte au caractère paysager du site.
- 10- Les aires de stationnement sous réserve d'un aménagement paysager

Dans le secteur Nn, sont également autorisés sous conditions (en sus des occupations et utilisations du sol susmentionnées, à l'exclusion des constructions autorisées aux alinéas 6 et 7) :

- 1- La rénovation, la restauration, la réhabilitation, l'amélioration des constructions existantes sous réserve que cela n'ait pas pour effet ni une augmentation des nuisances incompatibles avec l'environnement ou avec le voisinage ni des risques pour les personnes et les biens.
- 2- L'extension mesurée des constructions existantes sous réserve que cela n'ait pas pour effet ni une augmentation des nuisances incompatibles avec l'environnement ou avec le voisinage ni des risques pour les personnes et les biens.
- 3- Le changement de destination en faveur de l'habitat ou d'activités des constructions existantes à la date d'approbation du PLU sous réserve que cela n'ait pas pour effet ni une augmentation des nuisances incompatibles avec l'environnement ou avec le voisinage ni des risques pour les personnes et les biens.

Dans le secteur Nr, sont également autorisés sous conditions (en sus des occupations et utilisations du sol susmentionnées),

- 1- Les constructions annexes telles que définies dans le lexique sous réserve d'(e) :
 - o s'inscrire en harmonie avec la construction principale ;
 - o une parfaite intégration à l'environnement paysager et bâti ;
 - o présenter une emprise au sol maximale de 50 m².

Dans le secteur Nh, sont également autorisées (en sus des occupations et utilisations du sol susmentionnées),

- 1- Les constructions à destination d'habitation sous réserve que cela n'ait pas pour effet, ni une augmentation des nuisances incompatibles avec l'environnement ou avec le voisinage, ni des risques pour les personnes et les biens.

Dans les secteurs de protection autour des cavités souterraines avérées et des bêttoires, repérés au plan de zonage par des trames spécifiques, toute construction nouvelle sera interdite en application de l'article R.111.2 du Code de l'urbanisme tant que la présence du risque ne sera pas écartée. Cette prescription ne concerne pas les projets d'extensions mesurées et les annexes.

Lorsque la présence d'une cavité souterraine est présumée, le pétitionnaire sera simplement informé et incité à s'assurer de la stabilité du terrain.

La réécriture présente la forme suivante :

**ARTICLE N 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES
SOUS CONDITIONS**

Dans l'ensemble de la zone N et de ses secteurs, sont admises sous conditions, les occupations et utilisations du sol ci-après :

- 1- ~~les~~ cheminements piétonniers et cyclables non bitumés et les sentes équestres
- 2- ~~les~~ objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public
- 3- Les clôtures sous réserve de leur insertion dans l'environnement et du libre écoulement des eaux pluviales
- 4- Les ouvrages et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, ...) et voiries dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion dans leur environnement. Certains des articles 3 à 13 pourront ne pas leur être appliqués
- 5- Les abris pour animaux sous réserve de leur parfaite insertion à l'environnement naturel et de n'être clos que sur 3 côtés
- 6- ~~les~~ constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, y compris celles liées à l'exploitation et à la protection de la ressource en eau, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Certains des articles 3 à 13 pourront ne pas leur être appliqués.
- 7- Lorsqu'ils sont nécessaires à l'entretien et au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif ferroviaires les constructions et installations de toute nature ainsi que les dépôts, les exhaussements et les affouillements sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte au caractère paysager du site. Certains des articles 3 à 13 pourront ne pas leur être appliqués.
- 8- La reconstruction d'un bâtiment régulièrement édifié détruit ou démolé depuis moins de 10 ans à l'identique ou dans le respect des articles 3 à 13.
- 9- Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés à condition :
 - o qu'ils soient nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone et/ou qu'ils contribuent à supprimer/anticiper des désordres hydrauliques ;
 - o qu'ils ne compromettent pas la stabilité du sol ou la qualité de la nappe ;
 - o qu'ils ne portent pas atteinte au caractère paysager du site.
- 10- Les aires de stationnement sous réserve d'un aménagement paysager

Dans le secteur Nn, sont également autorisés :

- 1- **La rénovation, la restauration, la réhabilitation, l'amélioration** des constructions existantes sous réserve que cela n'ait pas pour effet ni une augmentation des nuisances incompatibles avec l'environnement ou avec le voisinage ni des risques pour les personnes et les biens.
- 2- **L'extension mesurée** des constructions existantes sous réserve que cela n'ait pas pour effet ni une augmentation des nuisances incompatibles avec l'environnement ou avec le voisinage ni des risques pour les personnes et les biens.
- 3- **Le changement de destination** en faveur de l'habitat ou d'activités des constructions existantes à la date d'approbation du PLU sous réserve que cela n'ait pas pour effet ni une augmentation des nuisances incompatibles avec l'environnement ou avec le voisinage ni des risques pour les personnes et les biens.

Dans le secteur Nr, sont également autorisés,

- 1- **La rénovation, la restauration, la réhabilitation, l'amélioration** des constructions existantes sous réserve que cela n'ait pas pour effet ni une augmentation des nuisances incompatibles avec l'environnement ou avec le voisinage ni des risques pour les personnes et les biens.
- 2- **L'extension mesurée** des constructions existantes sous réserve que cela n'ait pas pour effet ni une augmentation des nuisances incompatibles avec l'environnement ou avec le voisinage ni des risques pour les personnes et les biens.
- 3- **Le changement de destination** en faveur de l'habitat ou d'activités des constructions existantes à la date d'approbation du PLU sous réserve que cela n'ait pas pour effet ni une augmentation des nuisances incompatibles avec l'environnement ou avec le voisinage ni des risques pour les personnes et les biens.
- 4- Les constructions **annexes** telles que définies dans le lexique sous réserve d'(e) :
 - o s'inscrire en harmonie avec la construction principale ;
 - o une parfaite intégration à l'environnement paysager et bâti ;
 - o présenter une emprise au sol maximale de 50 m².

Dans le secteur Nh, sont également autorisées

- 1- **La rénovation, la restauration, la réhabilitation, l'amélioration** des constructions existantes sous réserve que cela n'ait pas pour effet ni une augmentation des nuisances incompatibles avec l'environnement ou avec le voisinage ni des risques pour les personnes et les biens.

- 2- **L'extension mesurée** des constructions existantes sous réserve que cela n'ait pas pour effet ni une augmentation des nuisances incompatibles avec l'environnement ou avec le voisinage ni des risques pour les personnes et les biens.
- 3- **Le changement de destination** en faveur de l'habitat ou d'activités des constructions existantes à la date d'approbation du PLU sous réserve que cela n'ait pas pour effet ni une augmentation des nuisances incompatibles avec l'environnement ou avec le voisinage ni des risques pour les personnes et les biens.
- 4- **Les constructions annexes** telles que définies dans le lexique sous réserve d'(e) :
 - o **s'inscrire** en harmonie avec la construction principale ;
 - o **une** parfaite intégration à l'environnement paysager et bâti ;
 - o **présenter** une emprise au sol maximale de 50 m².
- 5- **Les constructions à destination d'habitation** sous réserve que cela n'ait pas pour effet, ni une augmentation des nuisances incompatibles avec l'environnement ou avec le voisinage, ni des risques pour les personnes et les biens.

Cette réécriture réaffirme simplement les constructions et installations autorisées au sein des différents secteurs de la zone naturelle. Et permet ainsi d'éviter des incompréhensions entre administrés et services instructeur

5 Synthèse

5.1 La compatibilité des modifications avec le PADD

<p>1- Préserver les espaces à haute sensibilité environnementale et à haute valeur patrimoniale :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 	<p>2- Pérenniser et soutenir l'économie locale :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 	<p>3- Préserver et améliorer la qualité du cadre de vie des habitants :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 	<p>4- Assurer un développement urbain maîtrisé, équilibré et ciblé :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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
---	--	---	--

L'ensemble des modifications réglementaires a pour objet de faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme et de faciliter la densification des espaces bâtis.

Les modifications de la zone UZ, permettront un développement de l'activité économique, sans consommer de foncier supplémentaire, ce qui est totalement en adéquation avec l'orientation de l'axe 2 PADD.

Les modifications apportées aux règlements des zones UA UB AUa, AUb, répondent aux objectifs du PADD fixée dans l'AXE 1, 2 et 4, en effet les modifications envisagées permettent une densification des tissus urbain et ainsi répond aux objectifs de modération de la consommation d'espaces, permet donc un équilibre entre activité agricole et espaces urbains et permet de valoriser le bâti existant.

PIECE N°0-a : RAPPORT DE PRESENTATION
Partie Diagnostic



Elaboration du
Plan Local d'Urbanisme

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
FAX : 02.32.42.13.66

Triplet
Philippe
GE
ORDRE DES
GEOMETRES-EXPERTS

SOMMAIRE

INTRODUCTION

1.1 Objet du Plan Local d'Urbanisme

1.1.1 Généralités

1.1.2 Régime Juridique : les fondements du PLU

1.1.2.1 Les lois SRU et UH

1.1.2.2 La loi du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en oeuvre du Grenelle de l'Environnement et la loi du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement dite « Grenelle II »

1.1.3 Contenu du Plan Local d'Urbanisme

1.1.4 Processus de l'élaboration

1.2 Motivations de la municipalité

CONTEXTE ET POSITIONNEMENT

2.1 Un positionnement de la commune au cœur d'un réseau de petites et moyennes villes bien structuré

- 2.1.1 Fontaine la Soret, une commune sans rôle de centralité, dépendante de pôles d'emplois majoritairement locaux
- 2.1.2 Un rayonnement et une attractivité faibles ; des migrations qui demeurent locales
 - 2.1.2.1 Des déplacements quotidiens encore focalisés majoritairement sur les pôles d'emplois du « triangle industriel »
 - 2.1.2.2 Des déplacements quotidiens pour les commerces et les services polarisés par Brionne, Bernay et Serquigny
- 2.1.3 Un maillage viaire favorisant les migrations et générateur de pression foncière
- 2.1.4 Quelle(s) alternative(s) à l'usage de l'automobile particulière s'offre(nt) aux habitants ?
 - 2.1.4.1 L'automobile particulière en mode de déplacement privilégié
 - 2.1.4.2 Un réseau aérien orienté vers le tourisme
 - 2.1.4.3 Un réseau ferroviaire local assez complet, à la portée immédiate des habitants ... avec des perspectives de développement en lien avec le projet de Grand Paris
 - 2.1.4.4 Le réseau de Bus interurbain, une autre alternative à l'usage de l'automobile particulière
 - 2.1.4.5 Le transport scolaire
 - 2.1.4.6 Le covoiturage
- 2.1.4.7 Un contexte administratif « original »

2.2 Le PLU : un document orienté et fortement encadré par les politiques supra communales

- 2.2.1 Le respect des enjeux supra communaux, déjà définis ou en cours de définition : un gage de cohérence territoriale et de pérennité du document d'urbanisme
 - 2.2.1.1 La Directive Territoriale d'Aménagement
 - 2.2.1.2 Le futur Schéma de Cohérence Territoriale du Pays Risle Charentonne
 - 2.2.1.3 Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (Bassin Seine Normandie) et le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux de la Risle
 - 2.2.1.4 Le Document de Gestion de l'Espace Agricole et Forestier
 - 2.2.1.5 Le Plan Climat Energie Territorial de l'Eure
- 2.2.2 L'occupation et l'utilisation du sol sur les communes limitrophes
- 2.2.3 Inscription du territoire au sein de la trame verte et de la trame bleue régionales : la nécessité de respecter les continuités naturelles

ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

3.1 Caractéristiques de la géographie physique du territoire

- 3.1.1 Topographie : un relief façonné par la Risle et ses vallons adjacents
- 3.1.2 Une géologie et une pédologie déterminées par le fleuve
- 3.1.3 Hydrographie – Hydrologie – Gestion des eaux pluviales
- 3.1.4 Climat

3.2 Les ressources naturelles

- 3.2.1 L'eau
 - 3.2.1.1 La loi sur l'eau
 - 3.2.1.2 La ressource (souterraine) en eau potable
 - 3.2.1.2.1 Etat et disponibilité de la ressource
 - 3.2.1.2.2 Le réseau de distribution d'eau potable
 - 3.2.1.2.3 Le captage d'eau potable et la protection de la qualité de la ressource en eau à destination de la consommation humaine
 - 3.2.1.3 La qualité des eaux superficielles (la Risle)
 - 3.2.1.4 La gestion des eaux pluviales
- 3.2.2 Les sources locales de production d'énergie renouvelable
 - 3.2.2.1 Le bois, l'eau
 - 3.2.2.2 Consommation énergétique du résidentiel et du transport routier
 - 3.2.2.3 Les énergies renouvelables
- 3.2.3 Une autre ressource d'énergie : L'électricité
 - 3.2.3.1 Le réseau électrique
- 3.2.4 Le sol et les espaces agricoles : une ressource non renouvelable
- 3.2.5 Les milieux naturels reconnus pour leur richesse en biodiversité
 - 3.2.3.1 Les zones naturelles d'intérêt écologique, floristique et faunistique (Z.N.I.E.F.F)
 - 3.2.3.2 Le réseau NATURA 2000 : ZSC de la Directive Habitat
- 3.2.6 Le réseau écologique communal : définition et composition
 - 3.2.6.1 Définition
 - 3.2.6.2 La matrice écopaysagère
 - 3.2.6.3 Les formations végétales et linéaires : corridors biologiques ou réservoirs de biodiversité constitutifs de la trame verte à l'échelle communale
 - 3.2.6.3.1 Les massifs boisés
 - 3.2.6.3.2 Les structures linéaires (1) : les haies libres et les haies domestiques
 - 3.2.6.3.3 Les corridors écologiques linéaires (2) : les talus et les bandes enherbées
 - 3.2.6.3.4 Les corridors écologiques discontinus ou « en pas japonais » : les alignements d'arbres
 - 3.2.6.3.5 Les arbres isolés
 - 3.2.6.3.6 Les parcs plantés
 - 3.2.6.3.7 Les espaces plantés d'arbres fruitiers : les vergers et cours fruitières
 - 3.2.6.4 Les éléments constitutifs de la trame bleue locale
 - 3.2.6.4.1 La Risle, ses ruisseaux adjacents, accompagnés de la ripisylve
 - 3.2.6.4.2 Les étangs
 - 3.2.6.4.3 Les roselières
 - 3.2.6.4.4 Les mares
 - 3.2.6.4.5 Les fossés

3.2.7 Les Aires d'Appellation d'Origine Contrôlée

3.2.7.1 AOC « Calvados »

3.2.7.2 AOC « Pommeau »

3.3 **Le cadre de vie**

3.3.1 Le paysage

3.3.1.1 La Loi Paysage

3.3.1.2 La Loi Barnier et l'Amendement Dupont

3.3.1.3 L'occupation des sols

3.3.1.4 Les entités paysagères adjacentes

3.3.1.5 Analyse paysagère et éléments identitaires du paysage

3.3.1.5.1 Le plateau agricole horizontal et ouvert

3.3.1.5.2 Les vestiges de semi bocage en lisière boisée du plateau

3.3.1.5.3 Les vallons secs

3.3.1.5.4 La vallée de la Risle

3.3.1.5.5 Gros plan sur le phénomène de covisibilité et ses enjeux ; les vues emblématiques

3.3.1.5.6 Les entrées de ville

3.3.2 Organisation globale de la commune « modelée » par les infrastructures de transport terrestre et par la Risle

3.3.2.1 Gros plan sur le pôle de centralité du bourg et ses « quartiers périphériques »

3.3.2.2 Les espaces publics

3.3.2.3 Les hameaux de plateau

3.3.2.4 Les hameaux de la Vallée

3.3.3 Caractéristiques des espaces bâtis

3.3.3.1 Un territoire marqué par les générations précédentes

3.3.3.1.1 Sites archéologiques et occupations gallo romaines

3.3.3.1.2 Patrimoine culturel, cultuel et religieux et servitudes de protection au titre des monuments historiques et des sites naturels

3.3.3.2 Typologie du bâti : analyse architecturale

3.3.3.2.1 Le bâti traditionnel

3.3.3.2.2 Le bâti contemporain

3.3.3.2.3 Quelques constructions et ensembles de constructions traditionnelles intéressantes

3.3.3.3 Formes urbaines et foncières : parcellaire, densité, répartition et implantation du bâti

3.3.3.3.1 La tentation perceptible de l'urbanisation linéaire

3.3.3.3.2 L'implantation du bâti

3.3.3.4 Les potentialités d'accueil des différents secteurs urbanisés de la commune et l'évaluation de la rétention foncière

3.3.3.4.1 Evaluation de la rétention foncière

3.3.3.4.2 Renouvellement urbain et intensification urbaine au regard des caractéristiques morphologiques des différents espaces bâtis

3.4 Les pollutions, les risques et les nuisances

3.4.1 Les pollutions

- 3.4.1.1 La gestion des déchets
- 3.4.1.2 La gestion des eaux usées – l’assainissement
- 3.4.1.3 Les sols pollués
- 3.4.1.4 La pollution atmosphérique – La qualité de l’air
 - 3.4.1.4.1 Contexte réglementaire
 - 3.4.1.4.2 Les émissions de GES
 - 3.4.1.4.3 La qualité de l’air
- 3.4.1.5 La pollution de l’eau

3.4.2 Les nuisances

- 3.4.2.1 Le bruit
 - 3.4.2.1.1 La loi contre le bruit
 - 3.4.2.1.2 Les sources de nuisances sonores
- 3.4.2.2 La (difficile) cohabitation entre espaces résidentiels et exploitations agricoles

3.4.3 Les risques

- 3.4.3.1 Les risques naturels
 - 3.4.3.1.1 Les cavités souterraines et les risques d’effondrement
 - 3.4.3.1.2 Les risques d’inondations par débordement du fleuve
 - 3.4.3.1.3 Les risques d’inondations par ruissellements superficiels
 - 3.4.3.1.4 Les risques d’inondations par remontées de nappes
 - 3.4.3.1.5 Les risques de retraits et gonflements des argiles
- 3.4.3.2 Les risques technologiques
 - 3.4.3.2.1 Les risques industriels liés à la proximité d’une installation classée pour la protection de l’environnement
 - 3.4.3.2.2 Les risques liés aux transports de matières dangereuses
- 3.4.3.3 Les risques liés à la circulation routière
- 3.4.3.4 Le risque incendie

LES GRANDES TENDANCES D'EVOLUTION DU TERRITOIRE COMMUNAL

4.1 Les dynamiques démographiques

- 4.1.1 Une croissance faible mais régulière de la population depuis la dernière décennie
- 4.1.2 Une population en sensible rajeunissement
- 4.1.3 Les ménages : un phénomène de décohabitation très marqué

4.2 La dynamique du logement

- 4.2.1 Une structure et une évolution du parc de logements révélateurs de la vocation foncièrement résidentielle de la commune
- 4.2.2 Structure du parc de logements : l'idéal tenace de la maison individuelle conduit à une surconsommation d'espace
- 4.2.3 Composition du parc de logements : des constructions de typologie traditionnelle encore majoritaires
- 4.2.4 Une rotation du parc de logements convenable qui participe au rajeunissement de la population et limite le besoin en nouvelles constructions

4.3 La dynamique de construction

- 4.3.1 Un marché de l'immobilier attractif
- 4.3.2 Une pression foncière modérée, spatialement déséquilibrée au profit des hameaux de plateau

4.4 La dynamique de consommation de l'espace : analyse de la consommation foncière sur la dernière décennie

4.5 Les dynamiques socio-économiques

- 4.5.1 Une population active en hausse qui se rajeunit
- 4.5.2 Un taux de chômage en recul mais une offre d'emploi locale encore insuffisante pour satisfaire les besoins
- 4.5.3 Le statut professionnel des habitants révélateur à la fois d'une bonne mixité sociale et de la spécialisation du bassin local d'emplois vers l'industrie
- 4.5.4 Les activités
 - 4.5.4.1 Les activités agricoles
 - 4.5.4.2 Les activités artisanales, industrielles et commerciales
- 4.5.5 Le réseau associatif
- 4.5.6 Un niveau d'équipement satisfaisant, localisé sur le pôle de centralité du bourg

4.6 Les dynamiques de déplacements

- 4.6.1 Fréquentation et typologie des infrastructures routières internes
 - 4.6.1.1 La RN 13 (RD 613)
 - 4.6.1.2 La RD 23_E
 - 4.6.1.3 La RD 130
 - 4.6.1.4 La rue des Communes
 - 4.6.1.5 Autres voies et dysfonctionnements rencontrés
- 4.6.2 Les conditions de stationnement et les besoins
- 4.6.3 Le réseau piéton et le potentiel de développement des circulations douces
 - 4.6.3.1 Réseau intraurbain
 - 4.6.3.2 Les chemins de randonnée

SYNTHESE DES ENJEUX

- 5.1 Des enjeux forts de préservation**
- 5.2 Des atouts non négligeables pour proposer une stratégie de développement adaptée et mesurée**

DETERMINATION DES PERSPECTIVES DE DEVELOPPEMENT

INTRODUCTION

Qu'est-ce qu'un PLU ?
Pourquoi élaborer un PLU ?
Quels sont les objectifs et les attentes de la municipalité ?

1.1 Objet du Plan Local d'Urbanisme

1.1.1 Généralités – Exposé de la règle dite de « constructibilité limitée »

L'ensemble du territoire de FONTAINE LA SORET est concerné par les règles générales d'urbanisme instituées par l'article L.111.1, aussi appelé « règlement national d'urbanisme » et le principe de constructibilité limitée institué par l'article L.111.1.2, fixant les cas et conditions dans lesquels une demande de permis de construire peut être refusée ou accordée.

Instaurée par l'article 38 de la loi du 7 janvier 1983 (relative à la décentralisation), la notion de « **partie actuellement urbanisée** » d'une commune (PAU) ne fait pas l'objet d'une définition juridique, l'appréciation du caractère urbanisé d'un secteur dépendant étroitement des circonstances locales. Cette notion est laissée à l'appréciation du Service instructeur, sous le contrôle du juge.

Cinq critères principaux peuvent être avancés pour définir si un projet se situe ou non dans les parties actuellement urbanisées :

- Présence d'un « nombre suffisant » de constructions existantes sur le site. Cette analyse concerne la structure du bâti dans le secteur concerné au vu de photographies aériennes ou d'un plan cadastral à jour ;
- Contiguïté ou proximité immédiate du bourg ou d'un hameau et présence de terrains voisins déjà construits; l'analyse doit aussi tenir compte du type d'urbanisation du secteur (habitat groupé ou dispersé) ;
- Absence de toute coupure d'urbanisation entre le bâti existant et le projet. Un projet très proche géographiquement de l'urbanisation existante peut être considéré hors PAU s'il est séparé de cette urbanisation par une route, un dénivelé important, un ruisseau, une voie ferrée, ... Ces éléments constituent une rupture qui rompt la proximité ;
- Présence de voie et de réseaux de desserte (desserte par les équipements) ;
- Atteinte portée ou non à l'activité agricole.

Le Règlement National d'Urbanisme permet ainsi d'apprécier, au cas par cas, si un terrain peut être constructible ou non, pour édifier une construction ou réaliser un lotissement. Il permet de prendre en compte, outre les caractéristiques propres au terrain par rapport à son environnement ou à ses équipements (PAU), les caractéristiques propres au projet envisagé (implantation, dimension, aspect...).

En France, le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est le principal document d'urbanisme de planification de l'urbanisme au niveau communal ou éventuellement intercommunal. Il remplace le plan d'occupation des sols (POS) depuis la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains du 13 décembre 2000. Il doit permettre à la commune de se doter de règles d'urbanisme propres adaptées à ses caractéristiques intrinsèques et à ses objectifs de développement et de protection.

Les petites communes se dotent souvent d'une carte communale. Cependant, une commune de petite taille mais soumise à une forte pression foncière ou à de forts enjeux paysagers ou architecturaux peut avoir intérêt à se doter d'un PLU. C'est le cas de Fontaine la Soret qui répond à ces deux caractéristiques.

Le PLU est régi par les dispositions du code de l'urbanisme, essentiellement aux articles L. 123-1 et suivants et R. 123-1 et suivants. Le projet de loi Grenelle II a réformé en profondeur le Code de l'Urbanisme. Les nouvelles dispositions sont entrées en vigueur le 13 janvier 2011.

1.1.2 Régime juridique : les fondements du PLU

1.1.2.1 Les lois SRU et UH

Depuis la loi d'orientation foncière de 1967 qui régissait l'aménagement local, une réforme du droit de l'urbanisme a été opérée en décembre 2000, date à laquelle a été promulguée la **loi Solidarité et Renouvellement Urbain** dite SRU. Pour atteindre l'objectif de promouvoir un développement urbain plus solidaire et plus durable, cette loi s'articule autour de trois grands axes : urbanisme, habitat et déplacement.

Les changements introduits par cette loi portent sur :

- la réforme des documents d'urbanisme, qui substitue notamment les PLU aux POS ;
- l'obligation de réaliser des logements sociaux là où ils sont en nombre insuffisant et de créer les outils nécessaires pour améliorer la qualité de l'habitat privé ;
- l'intégration des déplacements dans la réflexion urbaine.

Suite à de nombreuses difficultés d'application, la **loi Urbanisme et Habitat**, dite 'loi UH' du 2 juillet 2003, supprime les ambiguïtés et corrige certaines mesures que les élus locaux ont jugées trop complexes à mettre en œuvre notamment dans le cadre du régime transitoire entre les anciens et les nouveaux documents d'urbanisme. Par ailleurs, cette loi assouplit la règle de la constructibilité limitée dans les secteurs situés à moins de 15 kilomètres du rivage de la mer ou d'une agglomération de plus de 50 000 habitants, réintroduit le minimum parcellaire pour protéger l'urbanisation traditionnelle et prévoit la préservation des éléments caractéristiques de certains paysages remarquables.

Dans ce nouveau contexte législatif, la municipalité envisage l'élaboration de son PLU dans le cadre de l'article L 110 du code de l'urbanisme et suivant les objectifs de l'article L 121-1 du code de l'urbanisme.

1.1.2.2 La loi du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en oeuvre du Grenelle de l'Environnement et la loi du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement dite « Grenelle II »

Ces lois, avec la volonté et l'ambition de répondre au constat partagé et préoccupant d'une **urgence écologique**, fixent les objectifs et, à ce titre, définissent le **cadre d'actions**, organisent la gouvernance à long terme et énoncent les instruments de la politique mise en œuvre pour **lutter contre le changement climatique** et s'y adapter, **préserver la biodiversité**, contribuer à un environnement respectueux de la santé, préserver et mettre en valeur les paysages. Elles proposent un **nouveau modèle de développement durable** qui respecte l'environnement et se combine avec une **diminution des consommations en énergie**, en eau, en **terres agricoles** et autres ressources naturelles. Elles ambitionnent de permettre une croissance durable sans compromettre les besoins des générations futures

La **loi Grenelle I** est une **loi d'orientation, de programmation**, visant à formaliser les principes des engagements du Grenelle de l'environnement. Elle vise à transformer en texte juridique les 268 engagements issus du Grenelle de l'environnement (Trame Verte et Bleue, agriculture à Haute Valeur Environnementale, primauté du principe de prévention des déchets...).

Elle a été complétée en 2010 par la loi dite **Grenelle II** qui la décline plus concrètement par objectif, chantier, et secteur.

- Amélioration énergétique des bâtiments et harmonisation des outils de planification ;
- Organisation de transports plus respectueux de l'environnement tout en assurant les besoins de mobilité ;
- Réduction des consommations d'énergie et de leur contenu en carbone ;
- Préservation de la biodiversité (trame verte et bleue) ;
- Maîtrise des risques, traitement des déchets et préservation de la santé ;
- Mise en œuvre d'une nouvelle gouvernance écologique.

Dans le domaine de l'urbanisme en particulier, la loi cherche à « **verdir** », **simplifier ou mettre en cohérence les outils d'urbanisme** en renforçant les liens entre les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales.

La loi fixe des objectifs environnementaux à introduire dans les SCOT, PLU et cartes communales, qui doivent intégrer les enjeux d'effet de serre, de maîtrise de l'énergie, de production énergétique propre et sûre à partir de sources renouvelables, de qualité de l'air, de l'eau et des sols, de restauration et protection de la biodiversité (via notamment la restauration d'espaces naturels, forestiers et des continuités écologiques), avec une répartition «géographiquement équilibrée» et **économe en espace** de l'emploi, l'habitat, du commerce et des services et du rural et de l'urbain.

La loi autorise le gouvernement, par voie d'ordonnance, à rénover le code de l'urbanisme; sa réécriture est en cours d'étude à l'heure de la rédaction du présent rapport de présentation.

Ces deux lois ont modifié les **articles L.110 et L121-1 du code de l'urbanisme** qui fixent le rôle des collectivités publiques dans la gestion du territoire :

Article L110 du Code de l'Urbanisme :

« 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, 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. »

Article L121-1 du Code de l'Urbanisme :

Cet article rappelle les grands objectifs des documents d'urbanisme qui doivent déterminer les conditions permettant d'assurer :

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 ;

1° bis – La qualité urbaine, architecturale et paysagère des entrées de ville ;

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.

La loi autorise également le gouvernement, par voie d'ordonnance, à rénover le Code de l'urbanisme. Ainsi l'ordonnance n°2012-11 du 5 janvier 2012 portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme a été publiée au Journal Officiel le 6 janvier 2012. Elle est la dernière des ordonnances prises sur le fondement de l'article 25 de la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement et fait suite aux ordonnances :

- ordonnance n°2011-1068 du 8 septembre 2011 relative aux établissements publics fonciers, aux établissements publics d'aménagement de l'Etat et à l'Agence foncière et technique de la région parisienne ;
- ordonnance n°2011-1539 du 16 novembre 2011 relative à la définition des surfaces de plancher prises en compte dans le droit de l'urbanisme ;
- ordonnance n°2011-1916 du 22 décembre 2011 relative à certaines corrections à apporter au régime des autorisations d'urbanisme.

De nombreux décrets ont été publiés en début d'année dont le décret n°2012-290 du 29 février 2012 relatif aux documents d'urbanisme qui a pour objet essentiel de :

- mettre la partie réglementaire du code de l'urbanisme en concordance avec les modifications apportées par les articles 17 et 19 de la loi Grenelle II ;
- prendre en compte les obligations nouvelles imposées par les articles 51 et 64 de la loi du 27 juillet 2010 de modernisation de l'agriculture et de la pêche.

Synthèse

Le Plan Local d'Urbanisme est régi par la Loi Solidarité Renouvellement Urbain revue et corrigée par la Loi Urbanisme et Habitat de juillet 2003. Il est élaboré dans le cadre des articles L110 et L 121-1 du Code de l'Urbanisme qui imposent de gérer le territoire dans un objectif de développement durable, c'est-à-dire en permettant un développement respectueux des richesses naturelles et en assurant les besoins présents et futurs des populations.

Face à l'urgence d'agir contre la dégradation de l'état de notre planète, le Grenelle de l'environnement propose des mesures renforcées, notamment pour lutter contre le changement climatique, l'étalement urbain, mieux protéger la biodiversité et les milieux naturels et mieux prévenir les risques pour l'environnement et la santé.

Le PLU prend toute sa légitimité et son rôle dans ce dispositif. Il constitue l'un des outils pour relever ces nouveaux défis, afin de garantir à la commune un fonctionnement durable.

1.1.3 Contenu du PLU

Le PLU est composé d'un rapport de présentation, d'un projet d'aménagement et de développement durable (PADD), d'orientations d'aménagement et de programmation, d'un règlement comprenant la règle écrite et des documents graphiques, et enfin d'annexes (périmètres divers et servitudes d'utilité publique).

Toutes ces pièces composant le PLU doivent être cohérentes entre elles.

1. Le rapport de présentation (article R123-2 du Code de l'urbanisme)

Le rapport de présentation est un document d'information qui fait état de la situation existante et des perspectives d'évolution de la commune. Il comprend :

- un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques; il précise les besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services ;
- une analyse de l'état initial de l'environnement ;
- une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et une justification des objectifs de modération de cette consommation et de lutte contre l'étalement urbain ;
- l'explication des choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés ainsi que les orientations d'aménagement et de programmation;
- la justification des dispositions réglementaires retenues ;
- l'évaluation des incidences des orientations du plan sur l'environnement, et l'exposé de la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur ;
- la précision des indicateurs qui devront être élaborés pour l'évaluation des résultats de l'application du plan.

Le rapport de présentation n'a pas de valeur normative ; il n'est pas opposable aux tiers.

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

Le PADD présente le **projet communal** et 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 retenues pour la commune.

Il 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 l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

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

Le PADD constitue l'« épine dorsale » du PLU dans le sens où il assure la **cohérence** entre toutes les pièces qui le composent. Le PADD assure aussi la liaison entre l'ensemble des actions que la commune entend mener. Enfin, le PADD sert de **référént** pour la gestion future

du PLU dans le choix des procédures : la modification, devenue la règle générale, ou la révision, s'il est porté atteinte à l'économie générale du projet exprimé dans le PADD, ou si un espace boisé classé doit être touché, par exemple.

Le PADD n'est pas opposable aux tiers. Toutefois, il doit être traduit de manière cohérente dans le cadre des orientations d'aménagement et dans le règlement et ses documents graphiques. Il se veut **accessible** et **compréhensible par tous**.

3. Les orientations d'aménagement et de programmation

Elles constituent une **pièce désormais obligatoire** depuis la loi Grenelle II.

Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'**aménagement**, l'**habitat**, les **transports** et les **déplacements**.

En ce qui concerne l'**aménagement**, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent comporter un **échancier prévisionnel** de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants. Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Elles peuvent prendre la forme de **schémas d'aménagement** et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

En ce qui concerne l'habitat, elles définissent les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergements, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.

En ce qui concerne les **transports** et les **déplacements**, elles définissent l'organisation des transports de personnes et de marchandises, de la circulation et du stationnement.

Les orientations d'aménagement et de programmation doivent être cohérentes avec le PADD. Elles s'imposent aux constructeurs en **terme de compatibilité**. En ce sens, elles sont moins strictes que le règlement avec lequel les demandes d'autorisation de construire, de lotir, ... doivent être conformes.

4. Les règlements écrit et graphique (R123-4 et R123-9 du Code de l'Urbanisme)

Le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L. 121-1. Il se compose d'une **règle écrite** et de **documents graphiques**.

Dans les PLU, une règle a la même portée normative, qu'elle soit exprimée de façon écrite ou graphique. Dans les deux cas, le règlement s'impose aux **projets en terme de conformité**, c'est à dire que les règles qu'il énonce doivent être respectées strictement.

- La règle écrite, ou règlement, définit, en 16 articles pour chaque zone du PLU, les règles applicables aux terrains ; il prescrit notamment la nature de l'occupation et de l'utilisation du sol, les règles d'accès, d'implantation, les règles de hauteur, de stationnement, l'aspect extérieur des bâtiments, la densité, l'accompagnement paysager, les performances énergétiques des constructions, ... Toutefois, parmi ces 16 articles, seuls 2 sont obligatoires en zone urbaine : les articles 6 et 7 relatifs à l'implantation des bâtiments par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives, sauf si ces règles d'implantation sont matérialisées sur les

documents graphiques. Dans les secteurs constructibles des zones naturelles, la hauteur et la densité doivent également être réglementées. Tous les autres articles sont facultatifs. Toutefois, dans le règlement du PLU de Fontaine la Soret, la plupart des articles comporteront des prescriptions.

- Les documents graphiques, permettent de localiser le zonage et font apparaître les zones urbaines (zones U), les zones à urbaniser (zones AU), les zones agricoles (zones A), et, enfin, les zones naturelles et forestières (zones N). Ils délimitent ou identifient également des secteurs ou espaces faisant l'objet de règles particulières (emplacements réservés, espaces boisés, ...)

5. Les annexes

Intégrées au PLU à titre d'information, les annexes constituent cependant une pièce obligatoire du dossier. Leur utilité est triple : elles servent de complément au rapport de présentation, d'aide à la réalisation des projets et de complément aux dispositions réglementaires du PLU.

Ces annexes se composent de 3 volets :

- les périmètres institués indépendamment du PLU : périmètre du droit de préemption urbain, en particulier...
- les servitudes d'utilité publique communiquées par le Préfet dans un but d'intérêt général telles que la liste des monuments historiques protégés, les servitudes de passage des canalisations de transport d'électricité, les servitudes de protection contre les risques naturels (PPRI), ...
- enfin, les éléments techniques tels que les annexes sanitaires (eau, assainissement, élimination des déchets), et autres documents distincts du PLU mais qui peuvent indirectement avoir des incidences sur le droit des sols.

1.1.4 Processus de l'élaboration

La procédure d'élaboration du PLU est conduite à l'initiative et sous la responsabilité de la commune. L'élaboration comprend les étapes suivantes :

- prescription du Plan Local d'Urbanisme et précision des modalités de concertation par délibération du conseil municipal (article L123-6 du Code de l'urbanisme) : cette prescription a eu lieu en septembre 2008 ;
- études pour l'élaboration du dossier engagées dès l'automne 2008 ;
- débat en conseil municipal sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables (article L 123-9 du Code de l'urbanisme) : ce débat a eu lieu en avril 2011 ;
- arrêt du projet de Plan Local d'Urbanisme par le conseil municipal (24 février 2012). Ce projet a été ensuite soumis pour avis aux personnes publiques associées (article L 123-9 du Code de l'urbanisme) ;
- mise à enquête publique du projet de plan local d'urbanisme par un arrêté du maire (article L 123-10 du Code de l'urbanisme) (juin-juillet 2012);
- approbation du PLU par le conseil municipal (article L 123-10 du Code de l'urbanisme) (29 novembre 2012).

1. La concertation

Conformément à l'article L 300-2 du Code de l'urbanisme, la concertation a lieu pendant toute la durée de l'élaboration du projet et a associé les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées dont les représentants de la profession agricole. A l'issue de cette concertation, le maire en présente le bilan devant le conseil municipal qui en délibère.

Selon la délibération de prescription, la concertation de la population a été mise en œuvre de la manière suivante :

- la tenue de trois réunions publiques qui ont eu lieu en février 2011 ;
- la mise à disposition du public du dossier complet pendant un mois, aux jours et heures d'ouverture habituels (mi-mai à mi-juin 2011);
- une note au bulletin municipal ;
- un registre permettant au public de porter par écrit ses remarques et requêtes ;
- ...

2. L'association des personnes publiques

Conformément aux articles L 121-4 et L 123-6 du Code de l'urbanisme, les personnes publiques associées au projet de Plan Local d'Urbanisme sont :

- l'État et ses services ;
- le président du Conseil Régional ;
- le président du Conseil Général ;
- le représentant de l'autorité compétente en matière d'organisation de transports urbains ;
- les présidents des chambres consulaires (métiers, commerce et industrie, agriculture) ;
- les représentants des organismes de gestion des parcs naturels régionaux (non concernée) ;
- le président de l'établissement public de coopération intercommunale chargé du suivi du schéma de cohérence territoriale (Pays Risle Charentonne) ;
- pour les communes littorales, la section régionale de conchyliculture (non concernée).

Ces personnes publiques ont un statut particulier dans le déroulement de la procédure :

- elles reçoivent la notification de la délibération prescrivant l'élaboration du plan local d'urbanisme ;
- elles peuvent demander à être consultées pendant toute la durée de la procédure ;
- le projet de plan local d'urbanisme arrêté leur est transmis pour avis ;
- leur avis sur le projet de plan local d'urbanisme est annexé au dossier soumis à enquête publique.

Selon les dispositions de l'article L 123-7 du Code de l'urbanisme, l'association des services de l'État s'effectue librement au cours de la procédure d'élaboration du PLU, à l'initiative du maire ou du préfet. Le maire peut recueillir l'avis de tout organisme ou association compétent en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement, d'architecture et d'habitat et de déplacements (article L 123-8 du Code de l'urbanisme).

L'association des personnes publiques a été menée de la manière suivante :

- organisation d'une réunion de présentation du projet global le 28 octobre 2010 ;
- envoi du dossier complet avant arrêt, recueil et prise en compte des différents avis et remarques (mai-juin 2011).

3. La consultation des personnes publiques

Après l'arrêt du projet, celui-ci est soumis pour avis aux personnes publiques associées à son élaboration ainsi que, à leur demande, aux communes limitrophes et aux établissements publics de coopération intercommunale directement intéressés. Ces personnes donnent un avis dans les limites de leurs compétences propres, au plus tard trois mois après transmission du projet de plan. A défaut, ces avis sont réputés favorables (article L 123-9 du Code de l'urbanisme).

Les associations locales d'usagers agréées dans des conditions définies par décret en Conseil d'État ainsi que les associations agréées mentionnées à l'article L 252-1 du Code rural sont consultées à leur demande pour l'élaboration du PLU.

4. Consultations obligatoires particulières

Avant l'approbation du PLU, le maire est tenu de consulter :

- la Commission Départementale d'Analyse de la Consommation d'Espaces Agricoles et Forestiers en vertu de l'article L.123.6 du code de l'urbanisme : *« Toute élaboration d'un plan local d'urbanisme d'une commune située en dehors du périmètre d'un schéma de cohérence territoriale approuvé et ayant pour conséquence une réduction des surfaces des zones agricoles est soumise pour avis à la commission départementale de la consommation des espaces agricoles prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime. »*;
- la Chambre d'Agriculture, le Centre Régional de Propriété Forestière et l'Institut National des Appellations d'Origine en vertu de l'article R.123.17 du code de l'urbanisme : *« Conformément à l'article L. 112-3 du code rural et de la pêche maritime, le plan local d'urbanisme ne peut être approuvé qu'après avis de la chambre d'agriculture et, le cas échéant, de l'Institut national de l'origine et de la qualité dans les zones d'appellation d'origine contrôlée et du Centre national de la propriété forestière lorsqu'il prévoit une réduction des espaces agricoles ou forestiers. »*

Ces organismes doivent émettre un avis sur le projet de PLU dans un délai de deux mois à compter de leur saisine. A défaut, leur avis est réputé favorable (articles L 112-1-1 et R 112-1-10 du Code rural, L123-6 et R 123-17 du Code de l'urbanisme).

1.2 Motivations de la municipalité

Le territoire de la commune de Fontaine la Soret n'a jamais été couvert par un quelconque document d'urbanisme. La tendance actuelle des communes rurales, renforcée par le Grenelle de l'environnement, est de se doter d'un document d'urbanisme adapté à leur taille, aux enjeux liés à leur territoire et à leur budget.

La position de la commune, située à proximité de pôles urbains et industriels régionaux (Brionne, Bernay), au carrefour ou à proximité d'axes de communication majeurs que sont les RD 613, RD 638 et RD 130, la rend propice à l'accueil de nouveaux habitants.

Depuis l'ouverture de l'A28 en 2006, une nouvelle pression foncière s'est faite ressentir et a provoqué une **urbanisation importante des hameaux de plateau**, générant des dysfonctionnements en terme d'infrastructures et de réseaux alors que la dynamique d'urbanisation des pôles de centralité (en particulier le bourg) de la commune est insuffisante...

Le premier objectif affiché par la municipalité était donc d'encadrer l'urbanisation des hameaux et d'**engager une nouvelle dynamique de développement du bourg**, afin d'accueillir une nouvelle population dans de bonnes conditions.

En outre, le **patrimoine naturel et bâti** sur Fontaine la Soret est particulièrement riche. Ainsi, l'autre objectif fondamental de la municipalité est, d'une part, de **protéger ses espaces naturels à haute valeur écologique** (Vallée de la Risle) et, d'autre part, de définir les règles qui vont permettre d'accompagner/encadrer l'évolution du bâti, afin d'éviter qu'il ne se banalise, voire qu'il ne se dégrade.

Enfin, Fontaine la Soret est avant tout une **commune rurale** ; les élus se sont donc montrés soucieux de réunir les conditions pour assurer la pérennité de **l'activité agricole** en ayant une gestion raisonnée du développement sur le territoire communal et en assurant la protection des terres de culture.

CONTEXTE ET POSITIONNEMENT

2.1 Un positionnement de la commune au cœur d'un réseau de petites et moyennes villes bien structuré

2.1.1 Fontaine la Soret, une commune sans rôle de centralité, dépendante de pôles d'emplois encore majoritairement locaux

CONSTATS :

Aux confins Ouest du département de l'Eure, Fontaine la Soret se situe au cœur d'un **tissu relativement urbanisé** constitué de petites et moyennes communes: le **trio Brionne, Bernay et Beaumont le Roger** forment une sorte de « **triangle industriel** » avec pour centre de gravité le couple Nassandres-Serquigny. Ces communes se sont implantées le long de la **Vallée de la Risle**, véritable **artère du développement économique local** jusqu'au milieu des années 1990. Bernay, en sa qualité de sous-Préfecture, rayonne sur un territoire relativement large. Elle est dotée d'un tissu commercial assez développé, de la desserte ferroviaire et de fonctions tertiaires.

Fontaine la Soret, « discrète » **commune rurale** au sein de cet espace, ne possède pas les services et les activités lui permettant de rayonner spatialement sur un large territoire. Elle fait figure de **poumon vert**, d'**espace rural « tampon »** entre Brionne et Nassandres.

L'ensemble de ce secteur traverse depuis le début des années 1990 une **crise** sans précédent. Bernay était originellement orientée vers l'industrie de la cosmétique et des parfums. La sucrerie de Nassandres¹ connaît d'importantes difficultés tandis que plusieurs entreprises sont en passe de fermer à Serquigny, dont Peters Surgical qui a longtemps constitué un fleuron local. L'avenir industriel de Serquigny repose aujourd'hui essentiellement sur Arkéma, une entreprise spécialisée dans la pétrochimie (avec plus de 800 employés). La fermeture de Georgia Pacific à Brionne a provoqué la délocalisation de près de 80 emplois sur Hondouville, entre Louviers et Evreux

Le bassin d'emplois tente aujourd'hui de se reconvertir vers l'**artisanat** orienté principalement vers le **service** et le **bâtiment** (petites et moyennes entreprises). Le tourisme pourrait également constituer une voie de reconversion non encore explorée. La mutation du bassin d'emplois demeure compliquée: symbole de cette lente reconversion : Bernay, qui a entrepris une politique volontariste de repositionnement économique à travers la création de la zone d'activités des Granges, implantée sur les plateaux Nord, et qui peine aujourd'hui à se « remplir » ... ; le « filon » des hautes technologies pourrait aussi constituer une « porte de sortie »...

Toutefois, de nouvelles zones d'activités « fleurissent » désormais sur le plateau, aux abords des carrefours de circulations stratégiques ou des échangeurs de l'A28, (Malbrouck, Maison rouge, carrefour de la Bretagne au Nord de Bernay) et permettent d'entreapercevoir de nouvelles perspectives de développement économique qui permettraient de faire oublier définitivement la « sinistrose » des années 90 ...

¹ Saint-Louis Sucre compte 250 salariés environ aujourd'hui contre 1000 au début des années 70.

Au-delà de ce « triangle », l'influence des villes et agglomérations régionales sur Fontaine la Soret est plus faible mais latent. On mentionnera :

- **Le Neubourg**, nouveau pôle économique en essor, dynamique, qui semble constituer une véritable chance de renouveau local ;
- **Evreux**, Préfecture de l'Eure qui ne joue qu'un faible rôle dans la vie quotidienne des habitants de Fontaine la Soret, d'ordre administratif essentiellement. La Ville est handicapée par l'absence d'autoroute. Sur le plan ferroviaire, elle apparaît comme une simple étape dans la liaison Paris – Caen – Cherbourg ;
- **Lisieux**, à l'Ouest, dans le Pays d'Auge, dispose d'une offre commerciale très diversifiée particulièrement attractive ;
- La zone de **Louviers – Val de Reuil – Cléon** (industrie pharmaceutique, construction automobile, ...) ;
- **Rouen**, capitale régionale, offre un équipement commercial, universitaire et culturel complet : située à quelques 70 kilomètres de la commune, son attractivité a été renforcée suite à la mise en service de l'A28 en 2005 ;
- Dans une moindre mesure, **Caen**, à une centaine de kilomètres à l'Ouest joue un rôle secondaire, essentiellement sur le plan culturel et universitaire ;
- **Paris**, enfin, est la destination quotidienne de quelques actifs de Fontaine la Soret et demeure une destination multiforme : cultures, achats, études, ...

La localisation de Fontaine la Soret est aussi à la fois celle de **l'arrière Pays** du Havre et de Port 2000, accessible via l'A29 et le nœud autoroutier de Beuzeville, et celle de l'arrière pays des stations balnéaires de la Côte fleurie (Deauville, Trouville, Cabourg, ...).

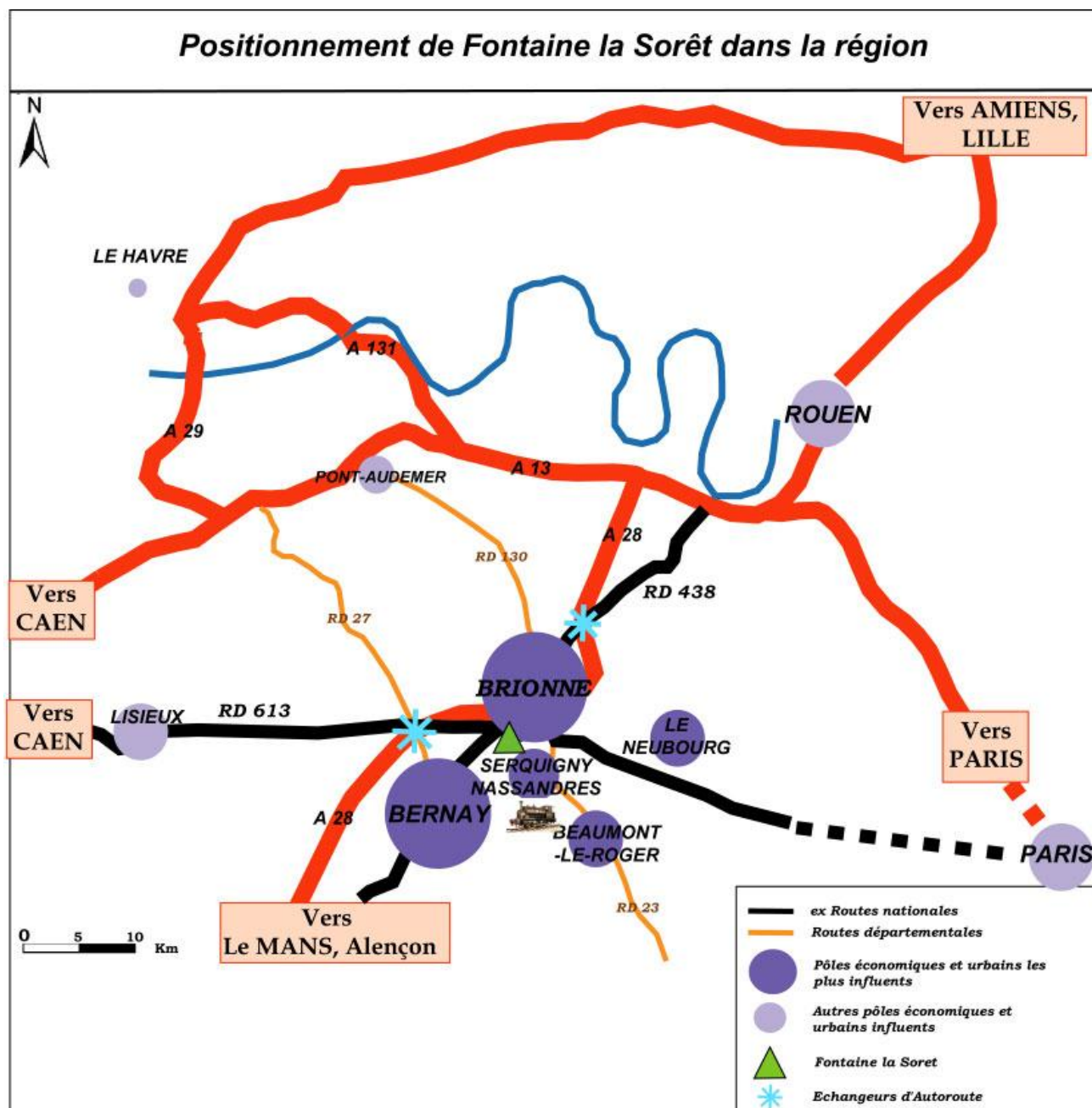


Figure 1 : Positionnement de Fontaine la Soret dans la Région

ENJEUX :

Asseoir le rôle de coupure d'urbanisation, de « poumon vert » joué par Fontaine la Soret dans un espace très urbanisé et très industrialisé

Tabler sur une attractivité économique recouvrée du territoire pour poursuivre une dynamique modérée d'accueil d'une nouvelle population

Fontaine la Soret : Positionnement local

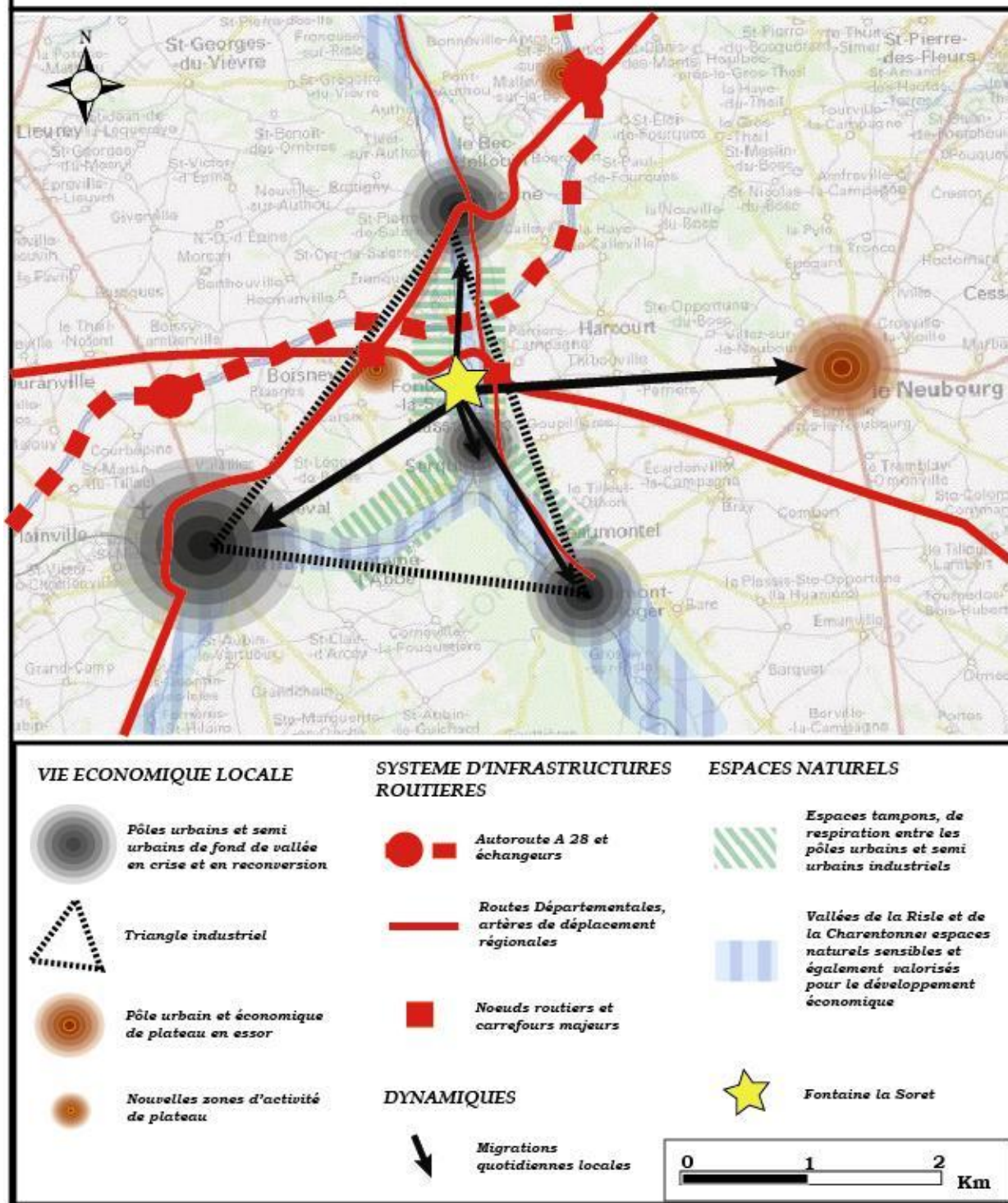


Figure 1bis : Positionnement local de Fontaine la Soret

2.1.2 Un rayonnement et une attractivité faibles ; des migrations qui demeurent localisées

2.1.2.1 Des déplacements quotidiens limités, encore focalisés sur les pôles du « Triangle industriel »

CONSTATS :

Une vie économique locale en crise a poussé certains habitants à se tourner vers des **pôles d'emplois plus « éloignés »**. Certains actifs vont en effet travailler à Rouen, Evreux, Lisieux ou même à Paris grâce à la **desserte ferroviaire** (gare à Serquigny ou Beaumont le Roger). Le quartier de la gare Saint-Lazare se trouve ainsi à moins d'une heure et demie de la commune. Malgré tout, au vu du graphique ci-dessous, **les actifs de Fontaine la Soret demeurent encore en grande majorité intimement liés au bassin local d'emplois...**

Moins de 15% des habitants de Fontaine la Soret travaillent actuellement sur le territoire communal ...

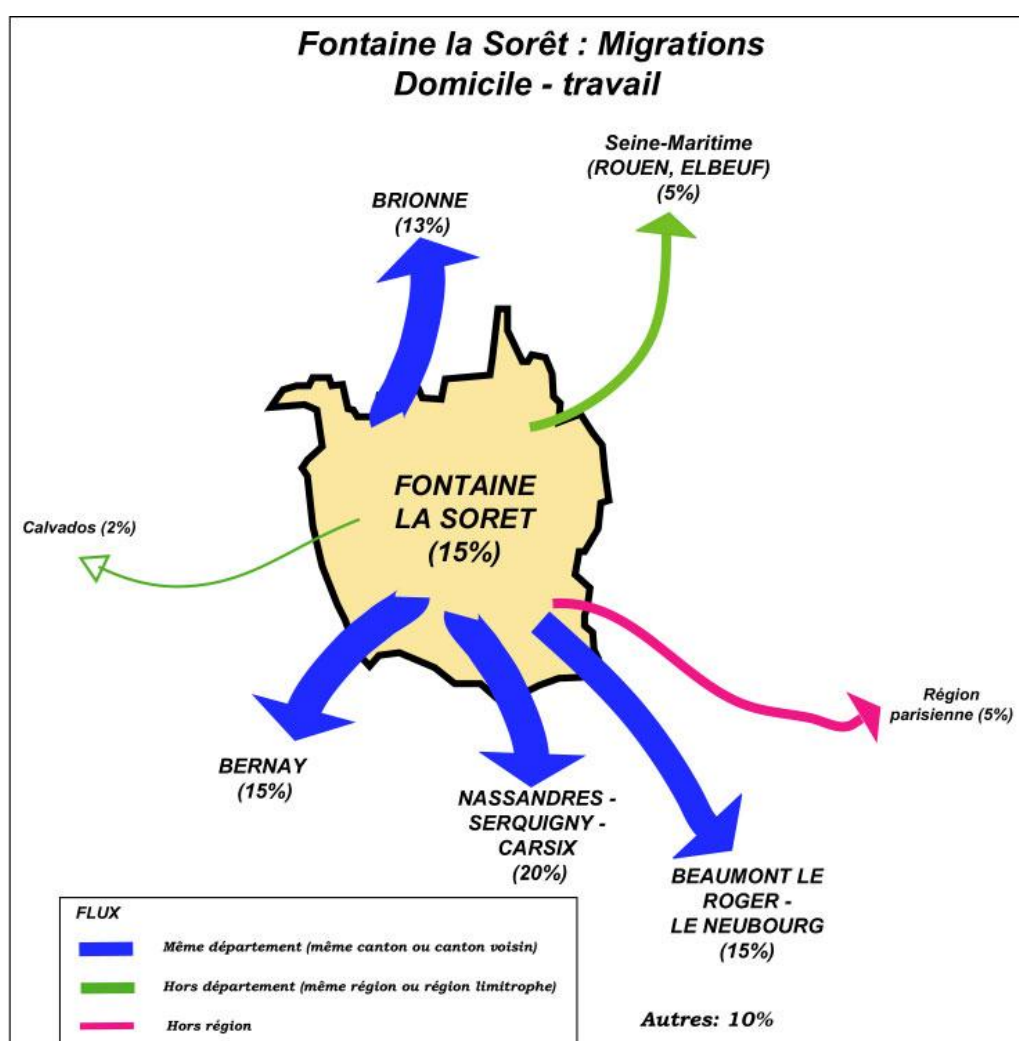


Figure 2 : Migrations domicile – travail des habitants de Fontaine la Soret

ENJEUX :

Quels atouts de la commune utiliser pour restaurer et améliorer son attractivité ?

Capitaliser sur l'« enracinement » local des actifs pour accueillir une nouvelle population résidente de manière modérée, dans le respect des principes du développement durable

2.1.2.2 Des déplacements quotidiens pour les commerces et les services, polarisés par Brionne, Bernay et Serquigny

CONSTATS :

L'offre en commerces et services de proximité sur Fontaine la Soret, qui sera développée dans la partie consacrée à l'analyse socio économique, est insuffisante pour satisfaire tous les besoins.

L'essentiel des commerces et services intéressant les habitants de la commune se répartit entre les **deux pôles urbains voisins (Brionne et Bernay)**. Le hameau de la **Rivière Thibouville** (communes de Brionne et Nassandres), grâce à sa position de carrefour, a su néanmoins développer un **petit tissu commercial, artisanal et de services** (garagiste, buraliste, boulanger, poste...).

Fontaine la Soret se retrouve donc **assez dépendante** vis à vis des « pôles » environnants pour apporter à ses habitants les besoins auxquels elle ne peut répondre (centres commerciaux, services administratifs et sociaux, ...). Les supermarchés de Brionne sont les plus fréquentés, devant ceux de Bernay. Néanmoins, **ces pôles de commerces et services sont très proches de la commune...**

Après le primaire, les élèves se rendent majoritairement au **collège** à Brionne puis à l'un des lycées à Bernay.

Pour le courrier, les habitants s'orientent vers la **poste** de Nassandres ... dont les plages horaires d'ouverture sont toutefois de plus en plus réduites...

La **gendarmerie** se situe à Serquigny. En cas d'incendie, les **pompiers** viennent de Brionne.

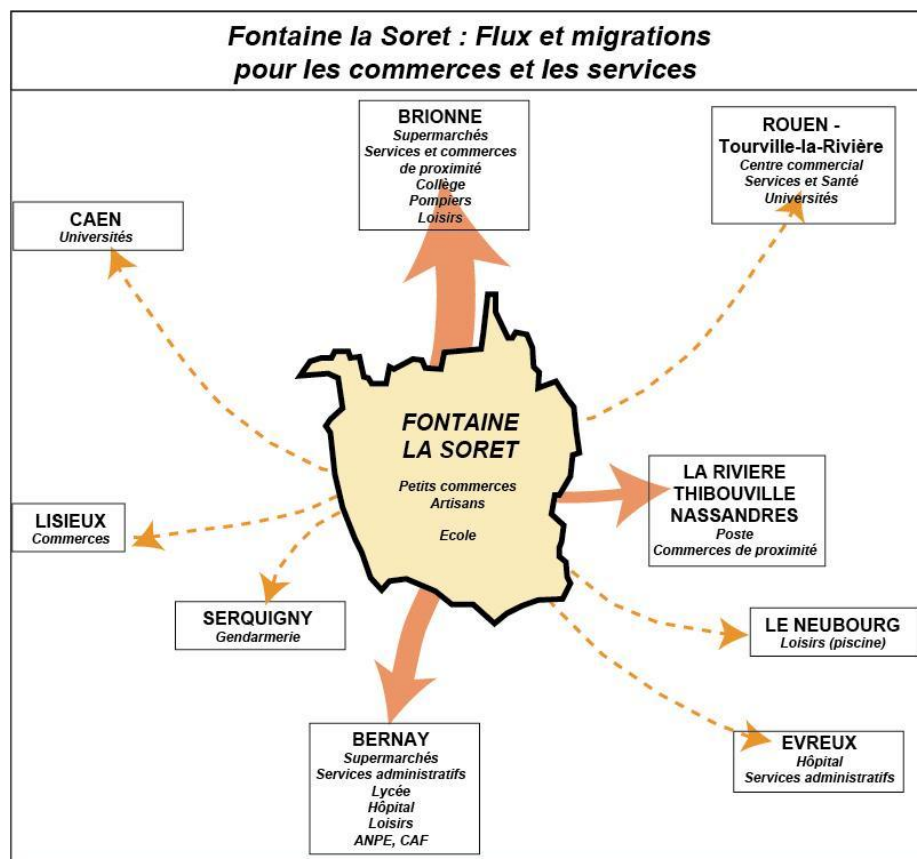


Figure 2bis : Migrations liées aux commerces et aux services

ENJEU :

Favoriser une diversification de l'offre locale de commerces et services

2.1.3 Un maillage viaire favorisant les migrations et générateur de pression foncière

CONSTATS :

La commune est particulièrement bien desservie par les infrastructures routières. Elle est en effet :

- traversée par **l'ex RN 13** (RD 613) qui permet d'assurer la liaison **Caen – Evreux**. Le trafic routier n'a pas faibli sur cet axe qui continue à être une voie privilégiée par les routiers. ;
- longée au Nord-Ouest par la **RD 438** (ex RN 138). Cette voie n'a pas été supplantée par l'A28 pour des raisons de coût des péages ; elle permet de rejoindre Rouen au Nord et Alençon au Sud
- longée à l'Est par la **RD 130** qui assure la liaison avec Pont-Audemer au Nord en longeant toute la Vallée de la Risle ;
- traversée par la RD 23 qui joue un rôle de desserte locale : elle parcourt le bourg et constituait l'ancien tronçon de la RN 13 avant la déviation réalisée dans les années 1960.
- « surplombée » à l'extrémité Nord par **l'un des viaducs de l'A28** enjambant la Risle. Les deux échangeurs de l'A28 de Courbépine et de Maison rouge sont situés respectivement à une dizaine et une vingtaine de kilomètres de la commune.

Fontaine la Soret se situe juste entre **deux carrefours majeurs** pour le Département, voire pour la Région : **Malbrouck** à l'Ouest (RN 138 x RN 13) et **la Rivière Thibouville** à l'Est (RN 13 x RD 130).

La facilité pour les habitants à rejoindre les pôles urbains locaux et régionaux rend la commune attractive pour l'installation de nouveaux résidents, séduits par un prix du foncier abordable.

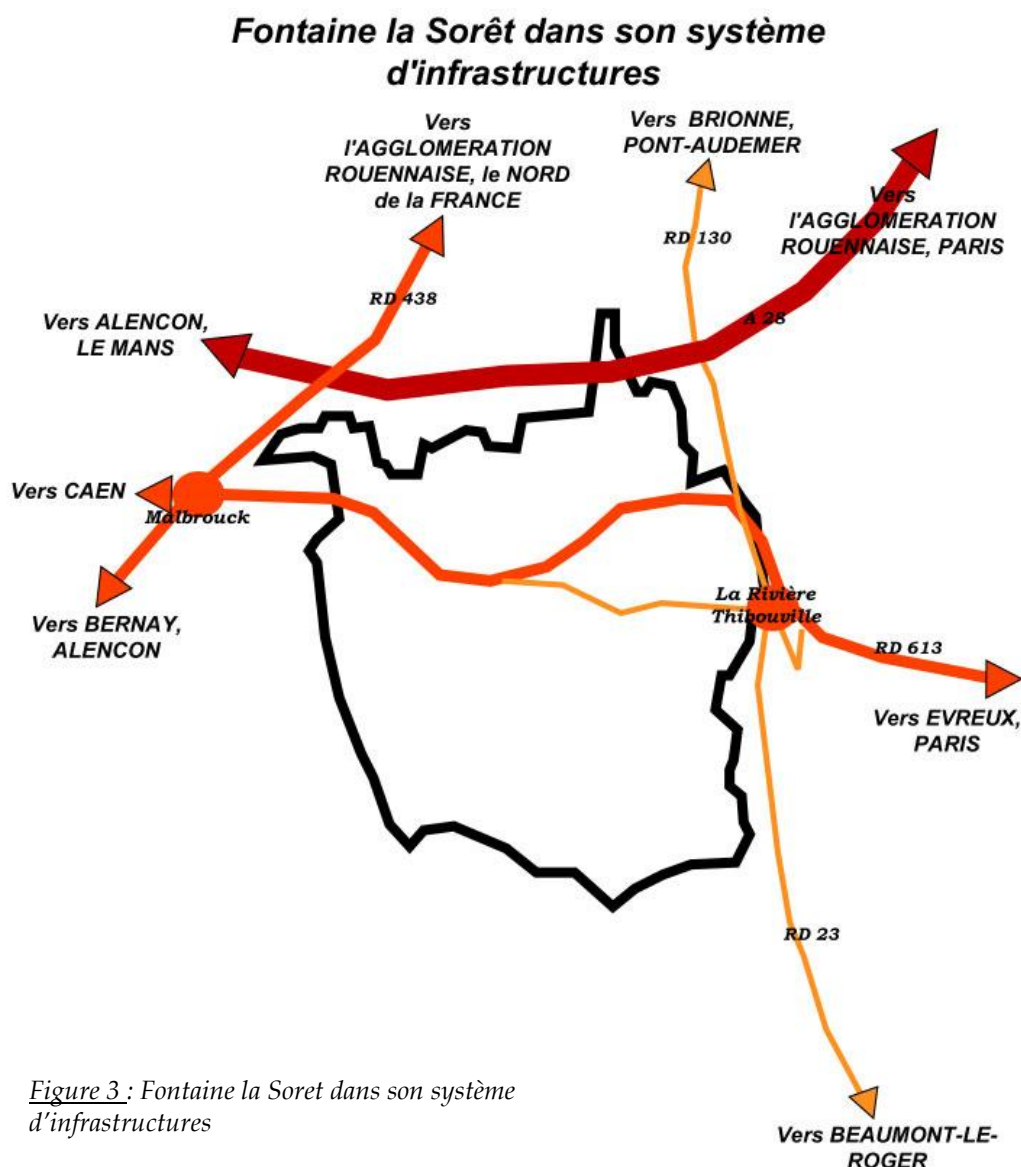


Figure 3 : Fontaine la Soret dans son système d'infrastructures

ENJEUX :

Réguler le potentiel d'accueil d'une nouvelle population résidente lié à l'excellente desserte par les infrastructures routières

Trouver des alternatives aux infrastructures routières dans les déplacements quotidiens des habitants

2.1.4 Quelle(s) alternative(s) à l'usage de l'automobile particulière s'offre(nt) aux habitants ?

2.1.4.1 L'automobile particulière en mode de déplacement privilégié

Plus de 90% des habitants utilisent leur voiture personnelle pour leurs déplacements quotidiens et, notamment, pour leurs déplacements domicile - travail ; **moins de 1% emploient les transports en commun.**

La moitié des ménages possèdent même au moins deux véhicules. L'équipement en automobile des habitants de la commune est relativement élevé, ce qui s'explique par une **faiblesse de la desserte de la commune par les transports en commun.**

Quelle(s) alternative(s) à l'automobile se présente(nt) aux habitants de Fontaine la Soret ?

2.1.4.2 Un réseau aérien orienté vers le tourisme

Les habitants de la commune peuvent bénéficier pour des trajets régionaux, nationaux ou moyens courriers de cinq aéroports internationaux, implantés en Normandie :

- Caen-Carpique ;
- Cherbourg-Maupertus ;
- Le Havre ;
- Deauville-Saint-Gatien ;
- Rouen-Boos.

Ils représentent une infime part du fret aérien, à peine 0.01 % des volumes qui transitent en Ile de France en 2009. Par contre, en terme de trafic des voyageurs, les chiffres sont en hausse, notamment avec le développement des lignes de tourisme sur l'aéroport de Deauville. Implanté à moins de 40 km de la commune, il s'agit de son seul intérêt pour la population locale.

Ce réseau d'aéroports permet également d'assurer des liaisons rapides entre les grandes métropoles normandes, mais également dans toute la zone Transmanche. En effet, il est connecté par des liaisons régulières aux aéroports bretons comme celui de Rennes, à celui de Roissy-Charles de Gaulle (Paris) ainsi qu'à celui de Londres.

2.1.4.3 Un réseau ferroviaire local complet, à la portée immédiate des habitants, ... avec des perspectives de développement en lien avec le projet de Grand Paris

CONSTATS :

La commune est traversée par la voie ferrée dans la Vallée de la Risle : il s'agit de la **ligne Serquigny-Rouen via Brionne**. Fontaine la Soret possédait même son propre arrêt avec une gare, aujourd'hui désaffectée depuis plus de 30 ans. Aucune perspective de remise en service n'est à l'ordre du jour...



Figure 4 : Voie ferrée longeant la Risle au lieu-dit « Le Malassis »



Figure 4bis: Ancienne gare de la Rivière Thibouville



Figure 4ter : Voie ferrée au lieu-dit « Le Câtillon »

Quatre gares opérationnelles, très proches, sont à la disposition des habitants :

- ✓ **Brionne** : avec quatre à six allers et retours en direction de Rouen par jour et 5 en direction de Paris (7 vers Caen), mais seulement un le matin, la gare est assez faiblement irriguée. Elle est située à 5,4 km et moins de 10 minutes en voiture du bourg de Fontaine la Soret. Toutefois, les retards sont souvent légions sur le trajet rejoignant Rouen ; de plus, les horaires mal adaptés découragent bon nombre d'utilisateurs. Ceux-ci lui préfèrent volontiers la gare de Serquigny.

- ✓ **Serquigny** : on dénombre en moyenne, en semaine, 8 à 12 allers et retours par jour en direction, soit de Paris (via Evreux), soit de Caen, soit de Rouen avec des départs en moyenne toutes les heures le matin et le midi, aux heures de pointe (entre 6h et 8h30 et entre 12h30 et 14h) pour chacune des trois destinations. Serquigny constitue le **principal nœud ferroviaire local** : la gare se situe à la fois sur la ligne Bernay-Rouen via Brionne et sur la ligne Paris-Caen-Cherbourg via Evreux. Les facilités de stationnement la rendent particulièrement attractive. Elle est fréquentée par l'ensemble du bassin de vie local. A **4,5 km seulement du bourg de Fontaine la Soret**, les habitants peuvent la rejoindre en quelques minutes **par la Rue des Communes...**

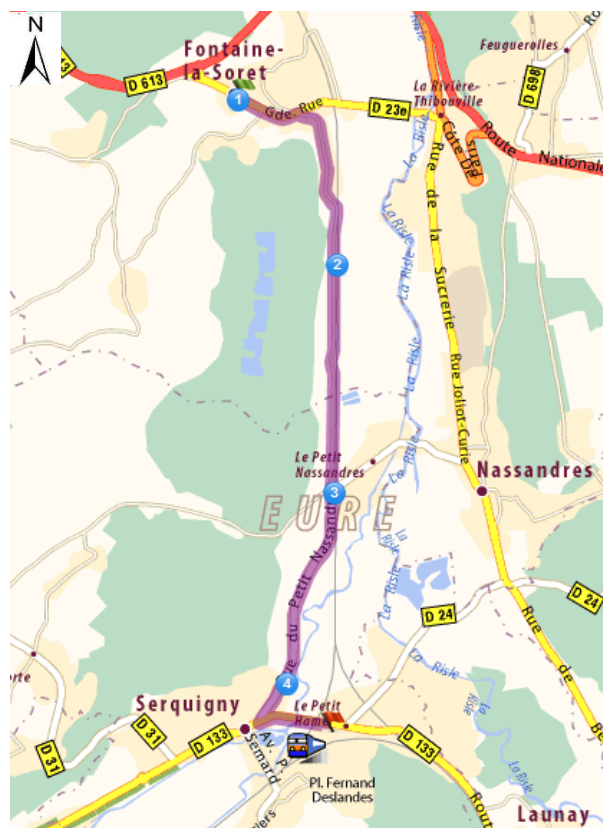


Figure 5bis : Itinéraire emprunté par les habitants pour rejoindre la gare de Serquigny

- ✓ Pour une gare sensiblement plus fréquemment desservie, il faut se rendre à **Bernay** : elle est située à 15 minutes environ (12 km) du bourg de Fontaine la Soret. Celle de **Beaumont le Roger**, à 9 km, n'apporte guère plus d'avantages que celle de Serquigny

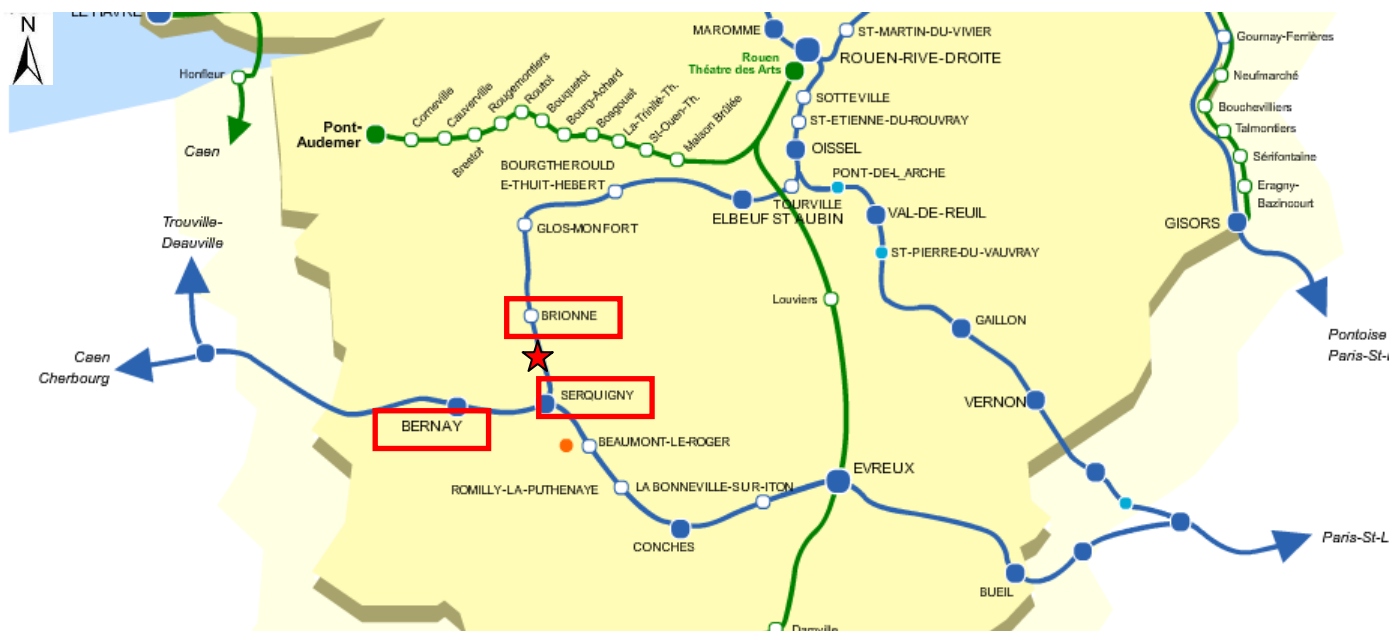


Figure 5 : Positionnement de Fontaine la Soret au regard de la desserte ferroviaire régionale

Avec le **projet de Grand Paris**, la gare de Bernay pourrait être renforcée. La création d'un nouveau tronçon pour désenclaver la rive gauche de la Seine est également à l'étude ...

En effet, actuellement en projet, une nouvelle ligne Paris-Normandie figure au titre des lignes prioritaires à réaliser avant 2020. Après la saisie de la Commission Nationale du débat public en mars 2011, les 3 options de tracés ont été soumises au débat public entre octobre 2011 et février 2012. Le conseil d'administration de RFF a délibéré le 5 avril 2012, en faveur de la poursuite du projet de ligne nouvelle entre Paris et la Normandie et a décidé de lancer les études préalables à l'enquête d'utilité publique. Plusieurs scénarii (A, B et AB) vont être approfondis, afin de définir le tracé de la ligne nouvelle entre Mantes, Le Havre et Caen, à l'exclusion du scénario C qui n'a pas été retenu.

Les objectifs de la nouvelle ligne sont :

- ✓ pour la desserte des voyageurs : améliorer significativement les dessertes normandes, entre Paris, la vallée de Seine et les grandes villes normandes, en réduisant les temps de parcours et en agissant sur la fiabilité et la fréquence des liaisons. Ce projet concernera notamment les deux grands axes structurants du réseau et sera relié à Paris Saint-Lazare.
- ✓ pour le transport de marchandises : renforcer le rôle du Port du Havre pour la desserte de l'Ile de France en s'appuyant sur des services modernisés et fiabilisés et valoriser la position exceptionnelle du port pour accroître son hinterland grâce à une accessibilité ferroviaire amenée au même niveau que les principaux corridors européens de fret.

La nouvelle ligne ambitionne de placer les villes du Havre et de Caen à 1 heure 15 de Paris, Rouen à 45 minutes. A la clef également, un nouvel accès à la Défense, en plus d'un terminus maintenu à Paris Saint-Lazare. Ce projet devrait donc permettre sur le long terme d'améliorer la desserte du quart Nord-Ouest du département de l'Eure qui pourrait alors s'inscrire pleinement dans la logique de développement envisagée sur l'arrière-pays du Havre. La gare de Bernay serait renforcée et transformée dans l'hypothèse du scénario B, celle de Serquigny dans l'hypothèse du scénario A.

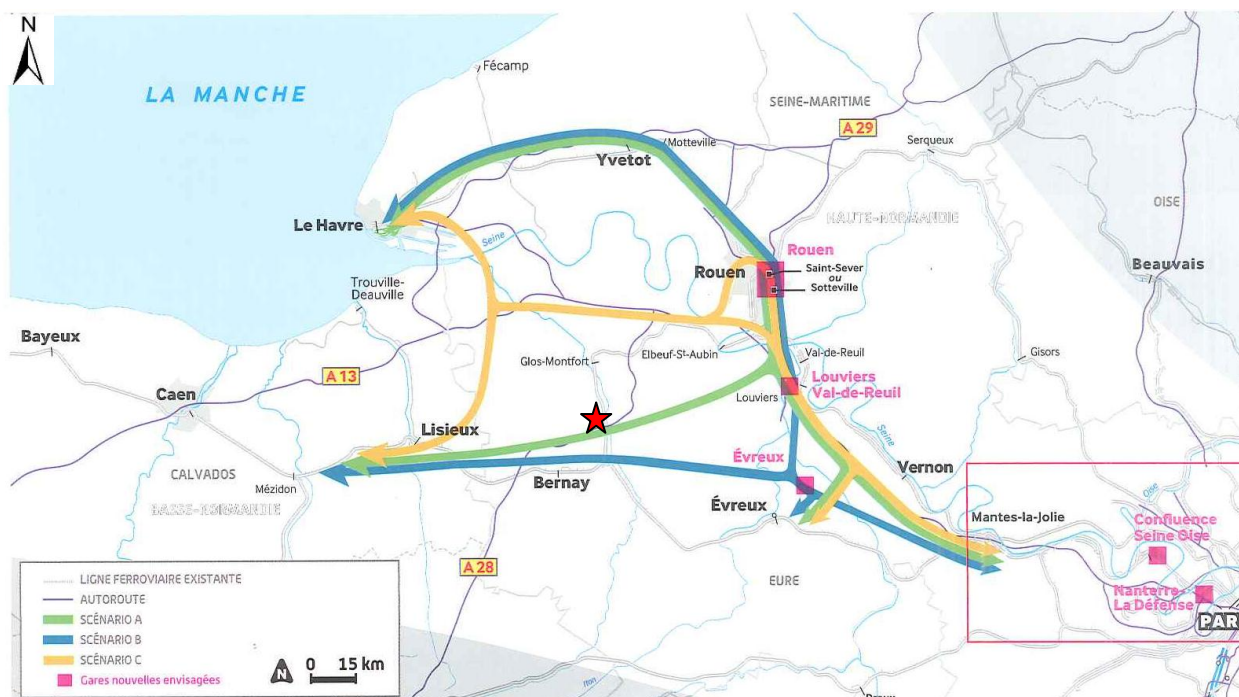


Figure 5ter : Trois scenarii de tracé de la future ligne ferroviaire à grande vitesse Paris Normandie

L'alternative à l'usage de l'automobile par le transport ferroviaire est une réalité pour les habitants de Fontaine la Soret et une réelle opportunité, ... même si la perspective d'une remise en service de « leur » gare » paraît utopique ...

ENJEUX :

Inciter davantage les habitants à utiliser les transports ferroviaires et faciliter l'accès à la gare de Serquigny en diversifiant les modes de déplacements

Profiter de la proximité de la commune avec le réseau ferré pour y permettre un nouveau développement résidentiel

2.1.4.4 Le réseau de Bus interurbain, une autre alternative à l'usage de l'automobile particulière

CONSTATS :

Un **Service 'Libertad'** géré par le Conseil Général a été expérimenté pendant deux ans depuis 2008. Sur la base du volontariat et de demandes individuelles, un minibus arpentait les communes de l'Eure pour garantir, essentiellement pour les personnes âgées, un service public de mobilité, y compris dans des zones rurales qui, jusqu'à présent, étaient peu ou pas couvertes par des réseaux de transport collectif. Il desservait le canton. Le prix du trajet fixé à 2 euros était particulièrement incitatif. Toutefois, jugé non rentable, il n'a pas été renouvelé.

En outre, le département de l'Eure dispose d'un **réseau de lignes de transport privé interurbain** (anciennement Renault CFR ou CFTI Normandie rachetées par VTNI) assurant le **transport scolaire** et des liaisons quotidiennes entre les principaux pôles d'emplois. Une d'entre elles, en particulier, intéresse les habitants de la commune : la liaison Evreux – Pont-Audemer qui passe par Brionne et emprunte la RD 130 (ligne n°380) mais elle bifurque après Brionne en direction du Neubourg...

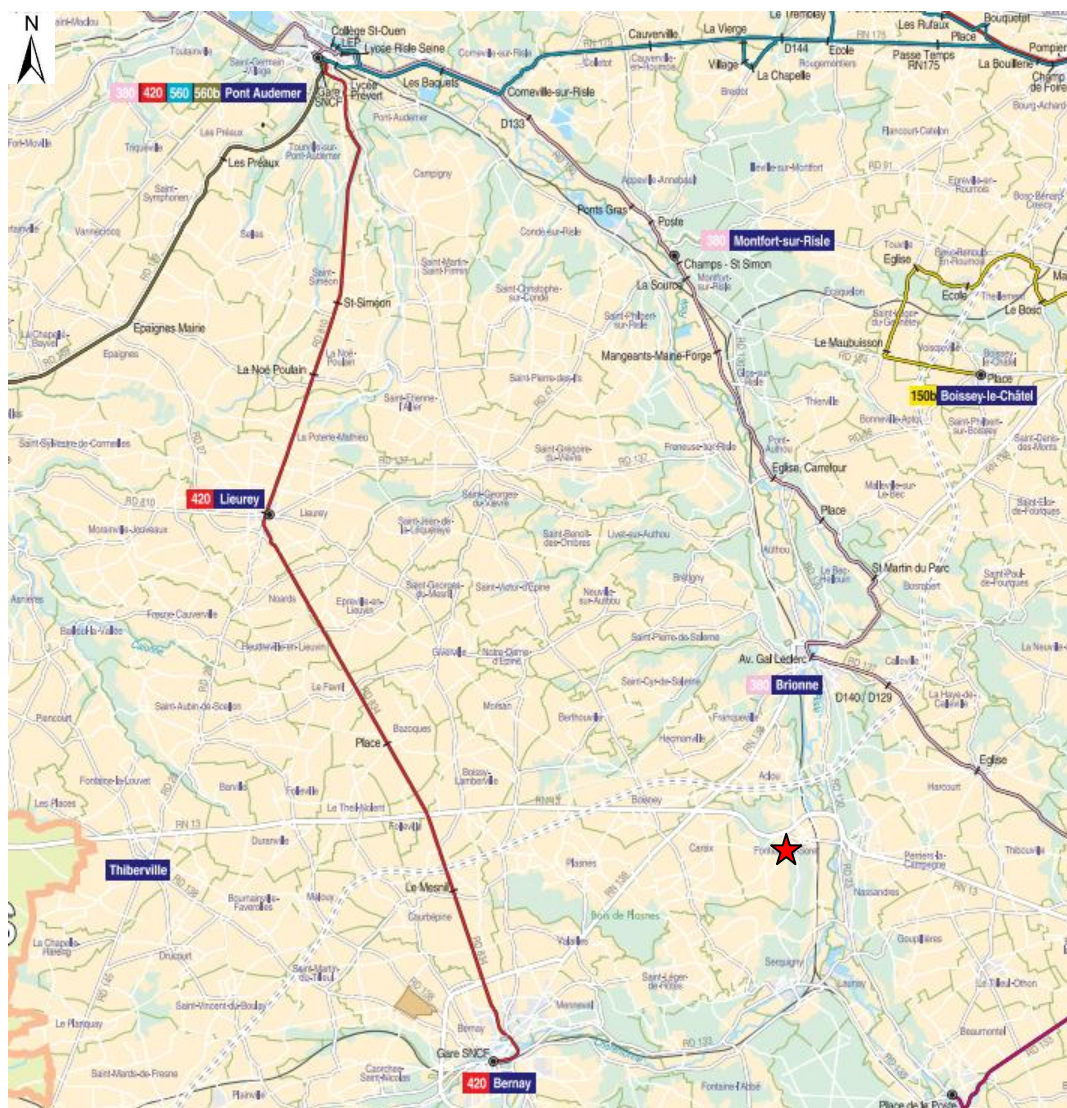


Figure 6 : Situation de Fontaine la Soret au regard du Réseau de Bus Interurbain sur le Nord-Ouest de l'Eure

84% environ des voyages sont effectués par des scolaires et 7% sont liés au travail (emplois, démarches, recherches...). Aujourd'hui, le réseau ne participe que de manière négligeable à la réduction des déplacements automobiles liés aux migrations quotidiennes en raison de leur faible fréquence et des temps de parcours proposés.

A noter que la commune de Brionne réfléchit aujourd'hui activement à la mise en place d'un réseau de Bus (intra)urbain. Ce réseau pourrait bénéficier à des communes limitrophes, par le biais, par exemple, d'un service de Taxi-bus, comme le fait déjà l'agglomération ébroïcienne...

2.1.4.5 Le transport scolaire

CONSTATS :

23 circuits sur l'Intercom du Pays Beaumontais assurent l'acheminement des élèves vers leurs établissements scolaires

Ces circuits desservent les écoles primaires, maternelles et les collèges de l'Intercom du Pays Beaumontais ainsi que les lycées de Bernay (Fresnel, St Anselme, Jeanne d'Arc).

Les enfants de Carsix, Boisney et Saint-Léger de Rôtes peuvent aussi être amenés par le transport scolaire à l'école primaire de Fontaine la Soret.

A noter que les hameaux de plateau ne bénéficient pas de ce transport scolaire, qui emprunte la Chaussée du Roy puis la Rue de l'Eglise ...

2.1.4.6 Le covoiturage

Aucun point de covoiturage n'existe à l'heure actuelle sur la commune.

ENJEUX :

Réfléchir l'urbanisation de la commune pour réunir les conditions favorables à un développement ultérieur des transports collectifs non scolaires.

Favoriser un développement urbain qui permette aux futurs résidents de profiter d'une offre en services publics la plus complète possible (transport scolaire notamment)

2.1.5 Un contexte administratif « original »

CONSTATS :

La commune de Fontaine la Soret se situe dans la Région Haute-Normandie, dans le département de l'Eure, dans l'arrondissement de Bernay et dans le canton de Beaumont le Roger.

D'un point de vue intercommunal, la commune appartient à de nombreuses structures à vocations différentes :

1. Le **Pays Risle-Charentonne**, créé en 1999, regroupe **135 communes** pour un territoire de près de 132 000 hectares. Fontaine la Soret se retrouve au sein d'un bassin de **68 000 habitants** qui s'étend sur près de 80 kilomètres du Nord au Sud et 50 kilomètres d'Est en Ouest. Il est porté par un syndicat mixte, notamment en charge de l'élaboration du SCOT (**Schéma de Cohérence Territoriale**) qui mène une politique volontariste en terme d'aménagement de l'espace. Le territoire est marqué par un seul pôle urbain structurant, cœur de Pays : Bernay ; ce dernier est ensuite relayé par plusieurs pôles semi-urbains : Brionne, Serquigny, Beaumont le Roger, Thiberville, Beaumesnil, ...
2. La communauté de communes du canton de Beaumont le Roger renommée « **Intercom du Pays Beaumontais** » : elle comprend 22 communes dont 19 font partie du canton, pour une population de près de 11000 habitants.

La singularité de Fontaine la Soret vient de son appartenance à la communauté de communes du canton de Beaumont le Roger. En effet, il y a une dizaine d'années, elle s'est retrouvée **isolée de « ses consoeurs »** lorsque Nassandres a opéré une « scission » en décidant de rejoindre la communauté de communes de la Risle Charentonne. Fontaine la Soret se présente ainsi comme une « porte d'entrée » de la communauté de communes, une sorte de « vitrine » à mettre en valeur, notamment à travers le tourisme et les espaces naturels qui composent le territoire communal. Toutefois, en terme de **fonctionnement** et de **bassin de vie**, un rapprochement avec la communauté de communes de la Risle Charentonne pourrait être judicieux...

La Communauté de Communes s'est d'abord constituée autour de deux compétences obligatoires :

- **aménagement de l'espace** à travers l'adhésion au SCOT
- **développement économique**. Elle a fixé ses priorités : soutien à l'essor économique, au tourisme et à l'emploi et création d'une **Zone d'activité artisanale**. Cette dernière a été décidée par le Conseil Communautaire en 2007, à la fois pour l'intérêt de sa situation et pour une stratégie de développement économique orientée vers le maintien, le développement et l'installation d'Entreprises artisanales et P.M.E. qui constituent un fort tissu économique local. Elle est située au hameau de Feuguerolles sur la commune de Perriers la Campagne, à proximité immédiate de la RD 613. Elle est dédiée aux entreprises artisanales et PME dans les domaines du service, de la construction et de la sous-traitance. Elle doit permettre à des Entreprises locales d'optimiser leur implantation par rapport à leur situation actuelle et d'en accueillir de nouvelles.

Pays de Risle - Charentonne



Figure 7 : Localisation de Fontaine la Soret dans le périmètre du Pays Risle Charentonne et dans l'Intercom du Pays Beaumontais (ex CC du canton de Beaumont le Roger)

La communauté de communes s'est aussi dotée des compétences optionnelles suivantes :

- création et entretien de voiries d'intérêt communautaire ;
- protection et la mise en valeur de l'environnement (le traitement du problème des déchets ménagers par l'accès aux filières, le traitement de l'eau) ;
- politique du logement et du cadre de vie ;
- action sociale.

Les **compétences** en matière d'**aménagement** et de **développement économique** lui confèrent, au même titre que le Syndicat mixte du Pays Risle Charentonne, un rôle non négligeable dans l'élaboration du PLU puisque les orientations de développement et d'aménagement devront également être **compatibles** avec la **réflexion communautaire** engagée en matière de développement économique, de services et de loisirs.

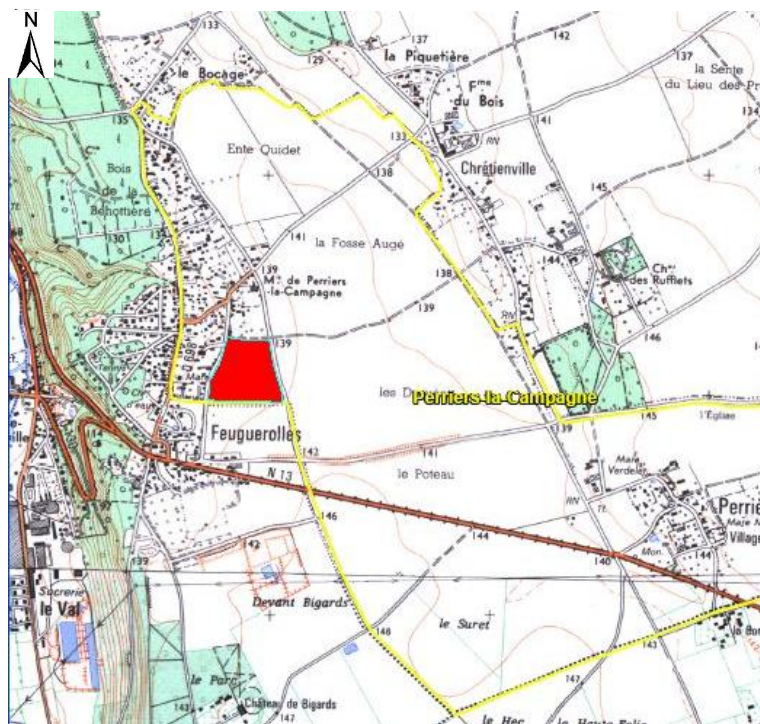


Figure 8 : Localisation de la ZAC de Perriers la Campagne au hameau de Feugueroles, à quelques 600 mètres à vol d'oiseau à l'Est du carrefour de la Rivière Thibouville, sur le plateau du Neubourg

3. Le **Syndicat Intercommunal d'Electricité et du Gaz de l'Eure** (SIEGE) créé en 1949
4. Le **Syndicat d'adduction d'eau potable de Fontaine la Soret** : Cette structure regroupe **10 communes**, pour une population de 7200 habitants (*chiffres 2009*), auxquelles elle assure la desserte en eau potable
5. Le **SIVOS avec Boisney, Saint-Léger de Rôtes et Carsix** : Cette structure s'occupe des activités périscolaires et gère les **regroupements scolaires entre les 4 communes**.

6. Le syndicat intercommunal de la Basse Vallée de la Risle : créée en 1970, cette structure regroupe 15 communes riveraines de la Risle aval depuis Nassandres jusqu'à Pont-Audemer et a pour vocation la préservation et l'entretien du fleuve :

- Veiller à la qualité et à la libre transmission des eaux, en aidant au respect des lois et règlements qui régissent la police des cours d'eau ;
- Réaliser des études et travaux d'entretien et d'amélioration de la rivière, notamment la réfection des berges et des digues (+curage, élagage des arbres de la ripisylve, ...);
- Rétablir la libre circulation des poissons migrateurs ;
- Lutter contre les inondations, notamment par des effacements d'ouvrages hydrauliques

Les élus soulignent la nécessité de gérer le cours d'eau dans son intégralité ; le SIBVR souhaite à terme élargir son rayon d'action en intégrant les communes de la Risle maritime (en aval de Pont-Audemer) et de la Risle amont (de Rugles à Nassandres).

ENJEUX :

Inscrire le projet de territoire de Fontaine la Soret en compatibilité avec les réflexions d'aménagement de l'espace et de développement économique menées à l'échelle supra communale.

Avoir une approche globale, concertée avec les communes concernées, dans la détermination des besoins en infrastructures et réseaux et en apport de population pour pérenniser les équipements existants

Aucun potentiel d'accueil d'une zone d'activité n'a été identifié sur Fontaine la Soret.

CONCLUSION

- ⇒ *Un positionnement de Fontaine la Soret en qualité de « poumon vert » du triangle industriel et urbain Bernay-Brionne-Beaumont le Roger ;*
- ⇒ *Une attractivité faible couplée à la déprise industrielle de fond de vallée, génératrices de migrations quotidiennes ;*
- ⇒ *Un réseau dense d'infrastructures de portée régionale voire supra régionale, incitatif aux déplacements par voiture particulière et susceptible de générer une pression foncière ;*
- ⇒ *Un réseau ferroviaire bien irrigué (2 gares), à proximité quasiment immédiate du bourg de Fontaine la Soret et qui peut constituer une alternative crédible à l'usage de la voiture ;*
- ⇒ *Un découpage administratif « original », amené à évoluer avec la réforme des collectivités territoriales.*

La commune apparaît donc plutôt en position d'émission et de transit, par rapport aux déplacements de population et de marchandises. L'analyse fait clairement apparaître une vocation résidentielle modérée et un rôle de « coupure » d'urbanisation.

L'enjeu affiché est également d'améliorer l'attractivité de la commune. Le développement d'une nouvelle zone d'activité sur le territoire communal étant exclu par la politique menée à l'échelle intercommunale, la municipalité souhaite capitaliser sur ses atouts naturels et patrimoniaux pour développer une attractivité touristique.

2.2 Le PLU : un document orienté et fortement encadré par les politiques supra communales

La commune est située dans un territoire à enjeux spécifiques, soumis à des documents supra communaux qui déterminent de grandes orientations d'aménagement avec lesquels le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) doit être compatible.

2.2.1 Le respect des enjeux supra communaux, déjà définis ou en cours de définition : un gage de cohérence territoriale et de pérennité du document d'urbanisme

Il existe plusieurs documents supra communaux, qui fixent de grandes orientations d'aménagement et de développement sur des territoires élargis, avec lesquelles le Plan Local d'Urbanisme devra être compatible.

Le Plan Local d'Urbanisme s'inscrit dans une hiérarchie des documents d'aménagement, conformément aux dispositions de l'article L111-1-1 du Code de l'urbanisme : *« les plans locaux d'urbanisme doivent être compatibles avec les schémas de cohérence territoriale. En l'absence de schéma de cohérence territoriale, ils doivent être compatibles avec les dispositions des chartes des parcs naturels régionaux, les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par les schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE), ainsi qu'avec les objectifs de protection définis par les schémas d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE). Ils doivent prendre en compte les schémas régionaux de cohérence écologique et les plans climat-énergie territoriaux lorsqu'ils existent. »* Les trois documents d'urbanisme supra communaux qui intéressent le territoire communal sont - ou seront - :

- Le **Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du Bassin Seine Normandie**;
- Le **Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux Risle Charentonne** ;
- Le **Schéma de Cohérence Territoriale en cours d'élaboration**.

Le territoire de la commune de Fontaine la Soret n'est pas encore concerné, ni par le Schéma Régional de Cohérence Ecologique, ni par un Plan Climat Energie Territorial (non encore élaborés).

Jusqu'en juillet 2010, en l'absence de SCOT, le PLU devait être compatible avec la Directive Territoriale d'Aménagement mise en place sur l'estuaire de la Seine. Ce lien de compatibilité a disparu.

Il peut demeurer toutefois pertinent, à titre purement indicatif, de s'intéresser aux orientations prévues par la DTA sur le territoire de Fontaine la Soret.

Ainsi donc, pour le moment, le Plan Local d'Urbanisme devra être compatible avec le SDAGE. Dès lors où le SCOT sera approuvé, le PLU devra être aussi compatible avec les nouvelles orientations de celui-ci...

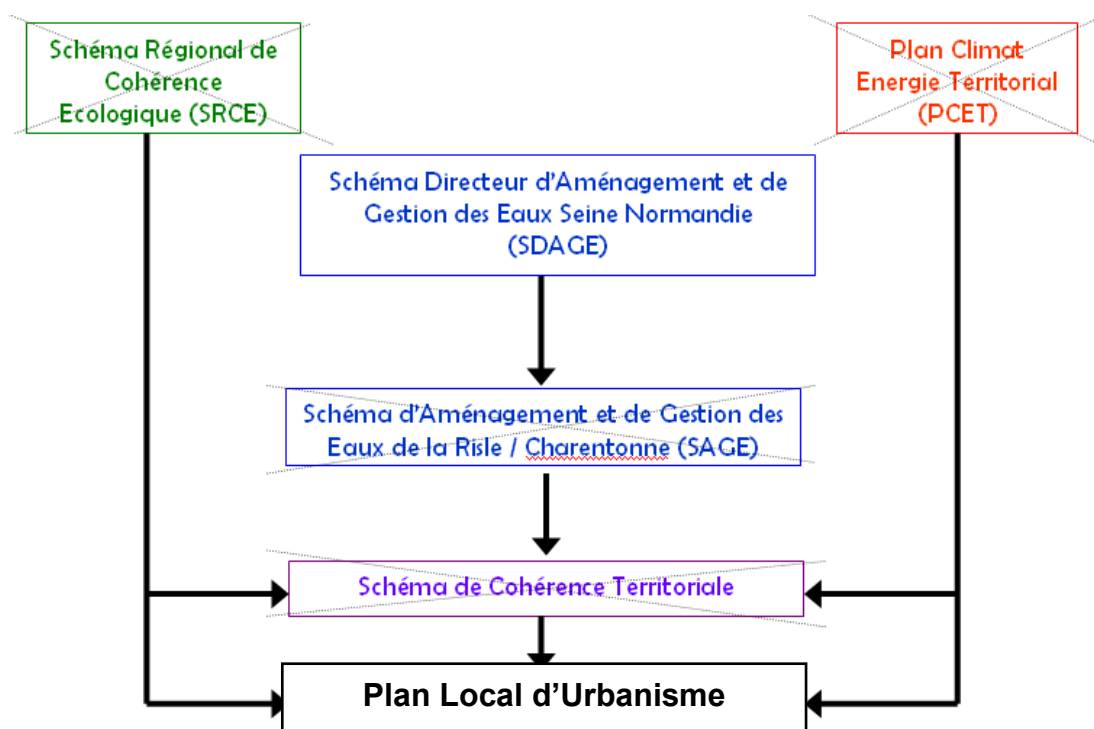


Figure 8 : Nouveaux liens de subordination entre les documents d'urbanisme

2.2.1.1 La Directive Territoriale d'Aménagement

Le département de l'Eure et la commune de Fontaine la Soret sont concernés par la Directive Territoriale d'Aménagement (DTA) de l'Estuaire de la Seine qui s'applique sur deux régions, trois départements et 14 cantons. Elle définit les grandes orientations d'aménagement et de développement de l'Etat sur le territoire de l'estuaire de la Seine, considéré par ce dernier comme un site à enjeux stratégiques en terme d'économie et d'environnement.

La DTA fixe :

- les orientations fondamentales de l'Etat en matière d'aménagement et d'équilibre entre les perspectives de développement, de protection et de mise en valeur des territoires ;
- les principaux objectifs de l'Etat en matière de :
 - localisation des grandes infrastructures de transport et des grands équipements ;
 - préservation des espaces naturels, des sites et des paysages.

Trois axes majeurs ont été retenus pour élaborer cette DTA qui a été approuvée par le Conseil d'Etat le 13 juillet 2006: (Figure 9, ci-dessous) :

- concrétiser l'ouverture internationale de l'estuaire de la Baie de Seine ;
- préserver et valoriser les milieux naturels et ruraux ;
- accompagner l'organisation d'un ensemble métropolitain sur les villes de Caen, Rouen et Le Havre.

En effet, l'estuaire de la Seine, situé à proximité des grandes zones d'échanges, offre des perspectives de **développement économique** importantes. Il possède un **patrimoine naturel riche** et dispose de trois grandes agglomérations avec un potentiel de regroupement métropolitain. Le souci de qualité et de développement durable, ainsi que l'équilibre entre les deux rives de la Seine, doivent être confortés dans l'ensemble des secteurs économiques.

Les orientations générales d'aménagement

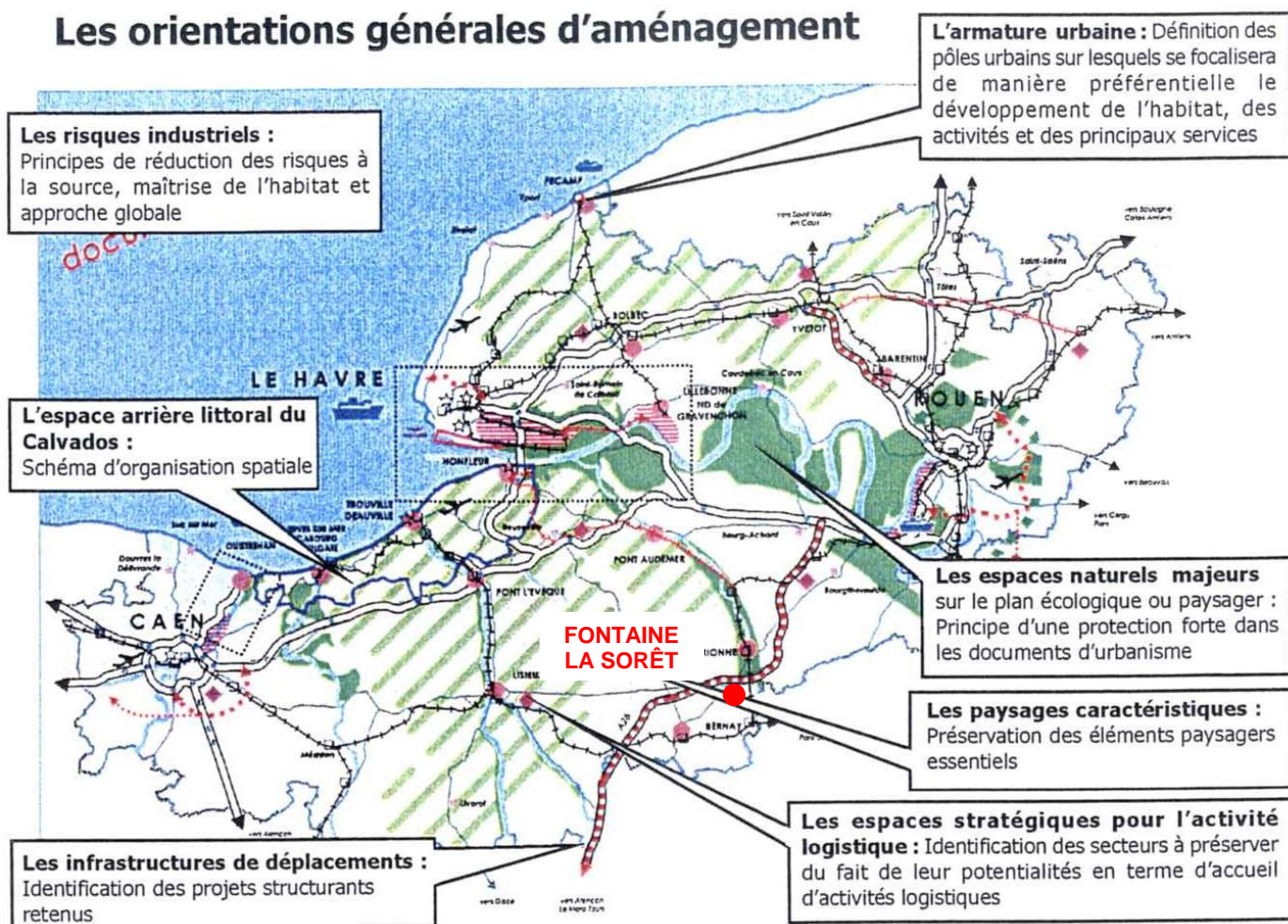


Figure 9 : Orientations générales d'aménagement de la DTA

Les orientations de la DTA pour le **Lieuvin**, vaste entité reconnue pour ses paysages caractéristiques (*Figure 7*) en partie au sein de laquelle se situe Fontaine la Soret, sont :

- préserver la trame bocagère (ne sont concernées que les haies constituées d'essences régionales) et veiller à l'intégration paysagère des nouvelles constructions ;
- concentrer le développement économique et résidentiel autour des bourgs et des pôles urbains ;
- sauvegarder le patrimoine immobilier traditionnel ;
- maintenir une **activité agricole durable**, notamment par l'élaboration d'un véritable état des lieux de l'activité agricole ainsi que des scénarii d'évolution. Le document d'urbanisme doit par ailleurs prendre en compte l'enjeu de classement pérenne des zones rurales et de protection des conditions d'exploitation ;

Fontaine la Soret est aussi en grande partie concernée par la **Vallée de la Risle**. Pour cette entité (ses berges naturelles et ses zones humides associées) la DTA dispose qu'elle doit faire l'objet d'une **protection forte garantissant ses fonctions écologiques et ses qualités paysagères**. Concrètement, la construction devra être localisée à l'intérieur de l'urbanisation existante ; à défaut, elle devra se faire par extension d'ampleur limitée en continuité de l'urbanisation existante. En dehors de ces cas, les seules constructions admises seront les bâtiments, soit nécessaires aux activités agricoles, soit à la valorisation touristique des espaces correspondants, ainsi que les constructions incompatibles avec le voisinage des zones habitées (activités économiques, notamment). Le changement de destination des constructions existantes pourra également être envisagé.

Enfin, la DTA mentionne l'exigence de tenir compte des **risques** dans les politiques d'aménagement : trois risques sont identifiés sur la commune de Fontaine la Soret :

- les **ruissellements** sur le plateau qui se dirigent vers la Vallée de la Risle et peuvent traverser des zones plus ou moins bâties : nécessité de mettre en œuvre des moyens de gestions efficaces pour juguler les phénomènes de ruissellements
- le risque **inondation** dans la Vallée de la Risle par crues de la rivière;
- dans une moindre mesure, au vu de la situation de la commune dont une grande partie est encaissée dans la vallée et l'autre boisée: les **effondrements** dus aux cavités souterraines.

ENJEUX :

Maintenir un paysage de qualité et préserver le patrimoine bâti

Concentrer le développement économique et résidentiel autour du Village et/ou des pôles urbanisés les mieux desservis.

2.2.1.2 Le futur Schéma de Cohérence Territoriale du Pays Risle Charentonne

Les Schémas de Cohérence Territoriale sont des documents de **planification stratégique**, élaborés au niveau d'un **bassin de vie**, permettant de mettre en cohérence les politiques sectorielles en matière d'urbanisme, d'habitat, de déplacements et d'équipements commerciaux.

Ils doivent préciser les **grands objectifs d'aménagement et d'urbanisme à l'échelle des aires urbaines** afin de préserver un équilibre entre zones urbaines, industrielles, touristiques, agricoles et naturelles. Ils s'appuient sur :

- un diagnostic ;
- une analyse de l'état de l'environnement et les perspectives de son évolution ;
- un projet d'aménagement et de développement durable.

Ils fixent les objectifs des diverses politiques publiques en matière d'habitat, de développement économique, de déplacements. Depuis la loi Grenelle II, les SCOT doivent aussi contribuer à réduire la consommation d'espace (lutter contre la périurbanisation), à équilibrer la répartition territoriale des commerces et services, améliorer les performances énergétiques, diminuer (et non plus seulement *maîtriser*) les obligations de déplacement, réduire les émissions de gaz à effet de serre...

Le SCOT a été prescrit le **7 février 2005**. N'étant pas encore approuvé, en toute rigueur, ses orientations ne s'appliquent pas encore à celles du PLU. Toutefois, les approbations de ces deux documents devraient être à peu près synchrones...

En effet, les études pour l'élaboration du SCOT sont déjà bien avancées puisqu'il a été **arrêté** (pour la seconde fois) **en janvier 2011 et soumis à enquête publique en février 2012**. Le PADD et le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) ont été rédigés et entérinés. Il paraît donc essentiel de retranscrire, dès à présent, les orientations du SCOT dans le Plan Local d'Urbanisme, afin d'éviter une révision à court terme du document, pour une éventuelle mise en compatibilité...

Les orientations et les objectifs du SCOT sont déclinés par thématique :

POSITIONNEMENT :

- les pôles principaux structurants sont Bernay, Brionne, Serquigny-Nassandres et Beaumont le Roger, autrement dit les pôles du « triangle industriel » identifié dans la partie « positionnement » du diagnostic territorial;
- **Fontaine la Soret n'est pas considérée comme une commune « pôle »** : à ce titre, elle peut « prévoir à son échelle de répondre à ses besoins spécifiques en équipements, commerces et services » et doit proposer un « développement résidentiel et économique proportionné aux ressources urbaines mobilisables et mutualisé avec plusieurs communes voisines » (par exemple le SIVOS)

DENSITE ET CONSOMMATION D'ESPACE :

- L'objectif de référence de l'ensemble des communes non pôles est de tendre vers une densité moyenne de **12 à 14 logements par hectare, sauf assainissement non collectif**. Fontaine la Soret ne dispose pas de l'assainissement collectif. Dans ces conditions, tendre vers une densité de construction supérieure à **8 logements par hectare** ne semble pas raisonnable.
- Pour l'Intercom du Pays Beaumontais, l'objectif de consommation d'espace pour du développement résidentiel est fixé à **60 hectares environ**. La répartition des surfaces par commune n'est pas déterminée précisément, les PLU devant les transcrire au vu des situations locales

- L'urbanisation résidentielle se développera en priorité **au cœur des bourgs** dans un objectif d'**optimisation du tissu urbain existant**. L'urbanisation des hameaux sera limitée. Ils pourront se développer, notamment dans les conditions suivantes, qui peuvent intéresser précisément Fontaine la Soret :
 - permettre une densification et l'utilisation des « dents creuses » ;
 - constituer un enjeu pour le projet de la commune, tel que le maintien des équilibres démographiques ou le respect du mode constructif local ;

DEVELOPPEMENT RESIDENTIEL ET MIXITE

Le tableau de répartition des objectifs quantitatifs de construction de logements prévoit pour le territoire de l'Intercom du Pays Beaumontais **sur les 20 ans à venir** :

- 300 nouveaux logements sur le pôle de centralité (Beaumont le Roger qui compte actuellement 3000 habitants) ;
- **439 logements sur les 18 autres communes** qui présentent les caractéristiques suivantes: population par commune comprise entre 150 et 1000 habitants, réseau d'assainissement collectif très limité, voir absent, offre de commerces et services de proximité variable, desserte par les transports collectifs faible, ...

Le DOG du SCOT est clair : ces objectifs ne constituent pas une limite aux possibilités de construire. Ils correspondent à la **fourchette basse** résultant de l'ambition du développement résidentiel du PADD. Leur dépassement, dès lors qu'il respecte les enveloppes d'espace définies ci-dessus et les principes d'aménagement qualitatifs, sera possible.

De plus, le SCOT encourage la **diversité résidentielle** à travers des **formes urbaines** et des **types de logements variés** (maisons de ville, collectif, semi-collectif/ logements sociaux, locatifs privés, tailles variées, ... etc).

QUALITE URBAINE ET PAYSAGERE

- quelques **principes d'aménagement** doivent guider les projets d'urbanisation, notamment dans les zones A Urbaniser : limiter l'urbanisation linéaire, favoriser la création de liens fonctionnels et paysagers entre les nouveaux quartiers et l'existant, prendre en compte le relief, gérer les lisières urbaines, lutter contre le mitage et maintenir les corridors écologiques, préserver les cônes de vues patrimoniaux, ... Ces principes pourront se traduire dans le PLU de Fontaine la Soret par des orientations particulières d'aménagement et de programmation.

ESPACES NATURELS ET AGRICOLES

- le SCOT rappelle les nécessités de mise en valeur des **paysages naturels et urbains, de valorisation de la biodiversité** (maintien, amélioration, recréation de continuités naturelles, notamment en vallée de la Risle), de **gestion de l'eau** avec notamment la question du risque d'inondation, de **protection des espaces naturels sensibles et remarquables** (sites NATURA 2000), ...
- le SCOT souligne l'importance des **surfaces agricoles** au sein du territoire du Pays : le PLU devra donc veiller à préserver les **exploitations agricoles ainsi que les terrains à fort potentiel agronomique et productif** (réalisation d'une enquête agricole, respect des règles de réciprocité, lutte contre l'enclavement des exploitations, ... etc)

DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

- En **terme d'activités**, les priorités du SCOT se portent sur la **ZAC des Granges** à Bernay et sur celle de **Maison rouge** à proximité de l'échangeur de l'A28 du même nom. Trois petits pôles supplémentaires sont également mentionnés : celui de Thiberville, de **Perriers la Campagne** et de Carsix au **carrefour de Malbrouck**, dont le positionnement est plutôt commercial et artisanal. Celui de Malbrouck tend à se spécialiser dans le commerce lié à l'habitat (une grand enseigne de bricolage et un vendeur de piscines y sont, par exemple, déjà installés depuis plusieurs années). La commune de Fontaine la Soret n'est donc pas identifiée comme présentant un fort potentiel d'accueil d'activités, celui-ci étant plus spécifiquement déplacé à l'Ouest (Malbrouck), à l'Est (Feuguerolles), au Nord ou au Sud, sur les pôles urbains de centralité (respectivement Brionne et Serquigny/Nassandres).

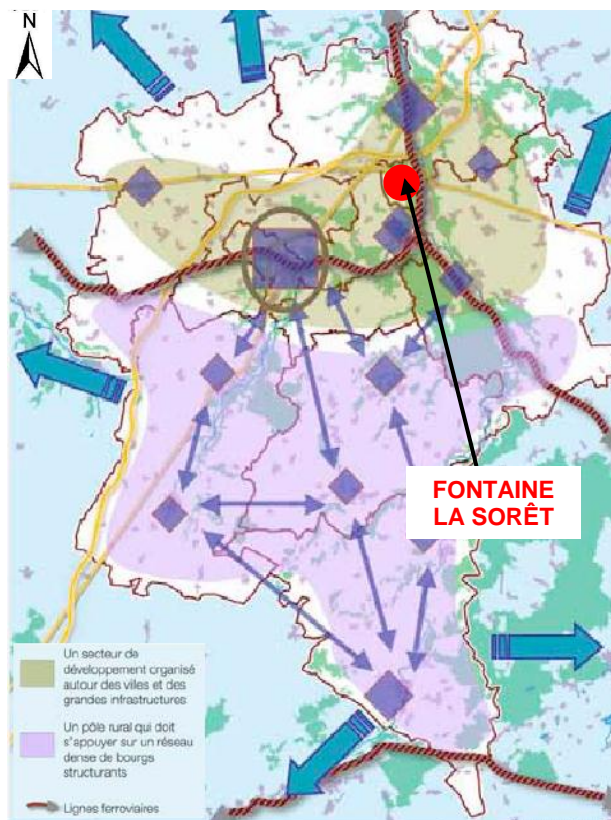


Figure 10 : Extrait du PADD du SCOT du Pays Risle Charentonne

- le SCOT tient à encourager le **maintien et la diversification du commerce** ainsi que les **implantations artisanales** dans les secteurs de centralité des bourgs ou en continuité de ceux-ci, sous réserve de tenir compte des nuisances éventuelles consécutives à l'installation des activités et de favoriser une intégration paysagère de qualité
- la vallée de la Risle est identifiée comme **axe de valorisation touristique** qui pourrait se traduire par le développement et la mise en valeur des chemins de randonnée, l'installation d'aménagements légers d'accueil touristique, l'identification des éléments d'intérêt patrimonial et le développement des structures d'hébergement ...

TRANSPORTS ET DEPLACEMENTS

- le PLU devra prévoir des mesures en faveur du développement des modes doux de déplacements, de l'amélioration des parcours routiers des habitants, des conditions d'accessibilité aux transports en commun, etc ...

ENJEUX :

Limiter et concentrer le développement résidentiel sur le Village.

Valoriser les espaces agricoles et naturels et préserver le cadre de vie.

2.2.1.3 Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) et le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE)

Par rapport à l'eau, la France est structurée en 6 grands territoires correspondants aux bassins des grands fleuves. Les bassins sont eux-mêmes divisés en secteurs correspondant à des sous-bassins hydrographiques. Le Département de l'Eure se trouve dans le **sous bassin Seine aval** qui lui-même fait partie du **bassin Seine Normandie**.

Enfin, les sous bassins sont divisés en **sous-unités hydrographiques**. Ce découpage est fondé sur la notion de **bassin versant**. Fontaine la Soret fait partie du **bassin versant de la Risle**.

Pour répondre aux objectifs nationaux et européens, les Comités de bassin ont construit des plans de gestion des eaux à l'échelle de leur territoire : ce sont les Schémas Directeurs d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE).

Un **Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE)** du **Bassin Seine-Normandie** a été approuvé par arrêté du Préfet coordonnateur de bassin le 20 septembre 1996 et a été **révisé à l'automne 2009**. Conformément au dernier alinéa de l'article L111-1 du Code de l'urbanisme, le PLU doit être compatible avec les orientations et objectifs de ce document. Il doit conduire à une gestion globale des milieux aquatiques et des vallées et une gestion quantitative et qualitative des eaux superficielles et souterraines. Dans ce contexte, il fixe des orientations permettant d'assurer la **cohérence hydraulique de l'occupation des sols**, de **limiter le ruissellement et l'érosion**, de **maîtriser les rejets polluants** et de **préserver et restaurer la qualité générale de la ressource en eau**.

Le nouveau SDAGE approuvé en novembre 2009 précise les **objectifs environnementaux à atteindre pour l'ensemble des masses d'eaux** (état et délais) et les **actions pertinentes pour les atteindre** (orientations et dispositions, programme de mesures concret, ...).

Les **dix défis** inscrits dans le SDAGE pour atteindre une gestion équilibrée de la ressource sont les suivants :

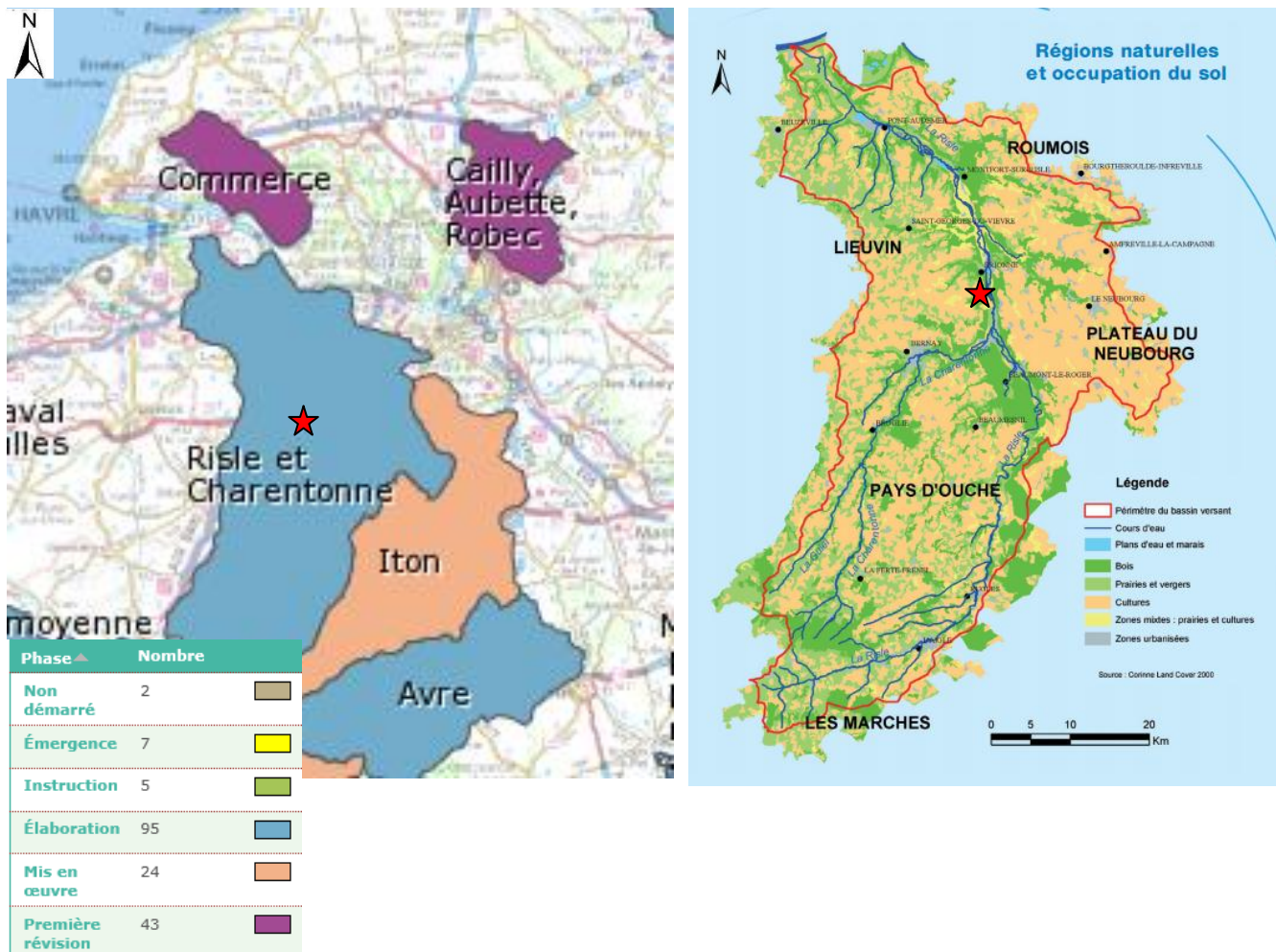
- diminuer la pollution ponctuelle des milieux par les polluants classiques ;
- diminuer les pollutions diffuses des milieux aquatiques ;
- réduire les pollutions des milieux aquatiques par les substances dangereuses ;
- réduire les pollutions microbiologiques des milieux ;
- protéger les captages d'eau pour l'alimentation en eau potable actuelle et future ;
- protéger et restaurer les milieux aquatiques et humides ;
- gérer la rareté de la ressource en eau ;
- limiter et prévenir le risque d'inondation ;
- acquérir et partager les connaissances pour relever les défis ;
- développer la gouvernance et l'analyse économique pour relever les défis.

Enfin, les **objectifs de qualité et de quantité** fixés par le SDAGE correspondent à :

- un bon état écologique et chimique pour les eaux de surface (à l'exception des masses d'eau artificielles, comme les étangs communaux, par exemple) ;
- des objectifs de réduction des rejets des substances prioritaires et de suppression, à terme, des rejets de substances dangereuses ;
- un bon état chimique pour les eaux souterraines ;
- des objectifs spécifiques sur les zones protégées ;
- un bon état quantitatif des eaux souterraines.

Dans chaque **bassin versant**, les Commissions Locales de l'Eau (CLE) déterminent un programme en accord avec les orientations du SDAGE mais appliqué aux exigences locales. Ces programmes sont les **Schémas d'Aménagement et de Gestion de l'Eau (SAGE)**.

Un tel SAGE a été initié sur le bassin versant Risle Charentonne en 2003. Le diagnostic global a fait l'objet d'une synthèse au printemps 2005. Un premier document d'objectifs a été produit au printemps 2009.



Figures 11 : Situation de Fontaine la Soret dans les différents bassins versants du Bassin Seine aval et périmètre du SAGE de la Risle et Charentonne (décembre 2011)

Le SAGE sera composé de **deux parties**, chargées de décliner réglementairement les objectifs du SAGE :

- le **plan d'aménagement et de gestion durable** (PAGD) : Il fixe les orientations et les dispositions pouvant être opposables aux décisions de l'Etat et des collectivités locales. Le PLU devra être compatible avec ce PAGD.
- le **règlement** du SAGE : Il définit les prescriptions opposables aux tiers par rapport aux activités relevant de la nomenclature « loi sur l'eau ». L'opposabilité aux tiers signifie que les modes de gestion, les projets ou les installations d'un tiers devront être conformes avec le règlement du SAGE. En cas de non-respect, les contrevenants pourront être verbalisés.

Le SAGE se concentre sur les objectifs suivants :

- **préserver et gérer les milieux aquatiques et humides ;**
- **gérer le risque d'inondation ;**
- **préserver, gérer et exploiter la ressource en eau potable;**
- **mettre en place et gérer des outils d'assainissement performants.**

Pour remplir ces objectifs, un certain nombre d'orientations concrètes ont été esquissées:

- sécuriser les captages d'eau potable. Il en existe un sur la commune (source de Fontaine la Soret), dont les périmètres de protection prescrits n'ont pas encore été entérinés par arrêté préfectoral ;
- protéger les personnes et les biens en ne permettant pas d'implanter des activités ou des constructions dans les zones inondables ; il est nécessaire de réduire les dommages liés à la submersion des terrains en mettant un terme à l'urbanisation en zone inondable ;
- de protéger strictement les zones humides et les écosystèmes qui leurs sont associés : vallée de la Risle ;
- d'éviter toute surexploitation des gisements d'eau souterraine : cela passe par un contrôle de l'accueil d'une nouvelle population, en lien avec les capacités de la source.

En outre, une attention particulière devra être apportée à la **qualité de l'assainissement** communal et à la **prévention des phénomènes de ruissellements** à partir de zones agricoles ou d'ouvrages et lotissements pouvant générer des surfaces imperméabilisées nouvelles (maintien ou création d'un maillage bocager, de fossés, de mares tampons, ...). Ces mesures visent aussi à limiter l'infiltration ou l'écoulement rapide de flux d'eaux souillées vers les captages d'eau potable (par exemple en rejoignant des bétouilles). Le plateau du Lieuvin présente une sensibilité reconnue aux phénomènes de ruissellement. La commune est elle-même sujette à des risques non négligeables en la matière.

ENJEUX :

Prendre en compte les enjeux relatifs à la gestion des eaux pluviales, au ruissellement, à l'assainissement

Protéger la ressource en eau potable

Protéger les milieux humides de la Vallée de la Risle

2.2.1.4 Le Document de Gestion des Espaces Agricoles et Forestiers de l'Eure (DGEAF)

Conformément à l'article R 123-17 du Code de l'urbanisme, la consultation de ce document approuvé par le Préfet de l'Eure en avril 2008, est obligatoire lors de l'élaboration du PLU. Il identifie les **grands enjeux correspondant aux espaces agricoles, naturels et forestiers** du Département et formule, sous la forme d'orientations, des recommandations visant à concilier la préservation de ces espaces, le développement des activités qui leur sont liées et la réalisation d'autres projets d'intérêt général.

Les grandes orientations qu'il fixe sont les suivantes :

- réduire la consommation d'espace due au développement de l'urbanisation ;
- réaliser un diagnostic agricole détaillé de la commune ;
- privilégier le classement en zone inconstructible des espaces à vocation agricole en tenant compte des besoins de l'agriculture et de son évolution ;
- orienter le choix des zones constructibles sur les terrains dont l'impact sur l'agriculture, la forêt et l'environnement est faible ;
- favoriser la gestion et la protection des autres milieux naturels.

La préservation des espaces agricoles et naturels et la lutte contre leur régression est aujourd'hui un enjeu majeur à l'échelle nationale, qui a notamment été renforcé par la loi de modernisation de l'activité agricole. Cette dernière impose notamment la soumission des documents d'urbanisme à la **Commission Départementale de Consommation des Espaces Agricoles (CDCEA)** lorsque le projet prévoit une consommation d'espaces agricoles.

2.2.1.5 Le PCET de l'Eure

Adopté en décembre 2007, le plan d'action du PCET de l'Eure devrait être prochainement complété par une évaluation des Gaz à Effet de Serre (GES) indispensable pour permettre l'évaluation de l'impact des actions mises en œuvre. Il se décline en plusieurs thématiques et prévoit notamment de :

- Réinventer les logements sociaux et privilégier les économies d'énergie en visant une performance énergétique ambitieuse, en lançant des Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat dédiées à la maîtrise de l'énergie et en incitant les particuliers à réaliser des travaux favorisant les économies d'énergie et l'utilisation d'énergie renouvelable ;
- Influencer sur les dépenses énergétiques en maîtrisant notamment la demande en énergie du parc immobilier départemental et en mettant en œuvre une éco-conditionnalité des aides liées à la maîtrise énergétique des projets ou à la production d'énergie ;
- Développer et soutenir la production d'énergie renouvelable et la valorisation énergétique de la biomasse ;
- Favoriser des déplacements moins polluants.

2.2.2 L'occupation et l'utilisation du sol sur les communes limitrophes

La commune de Fontaine la Soret et les communes qui lui sont limitrophes sont imbriquées au sein d'un territoire sur lequel les **principes d'aménagement** retenus par chaque collectivité doivent être **cohérents** pour aboutir à un aménagement harmonieux et nécessaire aux besoins identifiés. Ces politiques locales sont traduites essentiellement dans les documents d'urbanisme communaux que sont les POS, les PLU ou les Cartes communales.

La commune de Fontaine la Soret est limitrophe aux communes de **Brionne, Aclou, Nassandres, Carsix et Serquigny**

Brionne, Serquigny et Nassandres possèdent un Plan d'Occupation des Sols. La commune de Carsix dispose d'une Carte communale depuis janvier 2007 tandis qu'Aclou a prescrit la sienne le 29 juin 2007.

Il n'existe pas - ou peu - de continuités d'urbanisation avec les communes limitrophes hormis au niveau du hameau de la Rivière Thibouville, partagée entre les communes de Brionne, Fontaine la Soret et Nassandres.

Les autres **continuités d'urbanisation** se concentrent sur les hameaux du plateau agricole, Fontaine la Soret étant séparée de la plupart des communes voisines par ses espaces boisés ou la Risle. Ainsi, le hameau d'Aucourt à Carsix, situé en bordure Ouest du territoire communal est classé en zone constructible. A Aclou, le hameau de la Mare Abraham est « à cheval » sur les deux communes mais très faiblement urbanisé.

De même, les **réseaux d'eau et d'électricité** desservant un ensemble bâti peuvent provenir d'une autre commune ou mener à une autre commune. Il s'agit de s'assurer que le développement d'un hameau ne compromettra pas la desserte en réseaux en amont ou en aval ... Actuellement, la commune de Carsix travaille activement, en lien avec le SAEP, au renforcement et au bouclage de son réseau d'eau potable afin de rétablir une pression satisfaisante sur l'ensemble de son territoire, condition nécessaire à la poursuite du processus d'urbanisation. **Lors de l'élaboration de sa Carte communale, Carsix avait intégré les problèmes de desserte lors de sa réflexion urbanistique**, ce qui avait conduit à limiter fortement l'urbanisation du hameau de Tillière et à **stopper celle de Boincourt...**

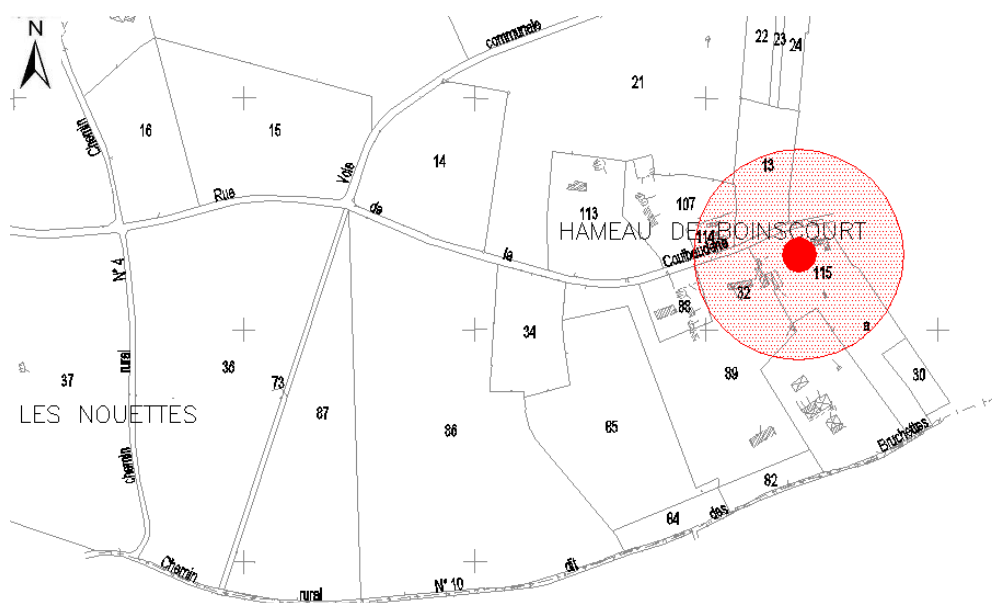


Figure 12 : Extrait du plan de zonage de la Carte communale de Carsix en limite avec Fontaine la Soret : le hameau de Boincourt, limitrophe à celui de la Fayelle (Sud) est entièrement inconstructible ...

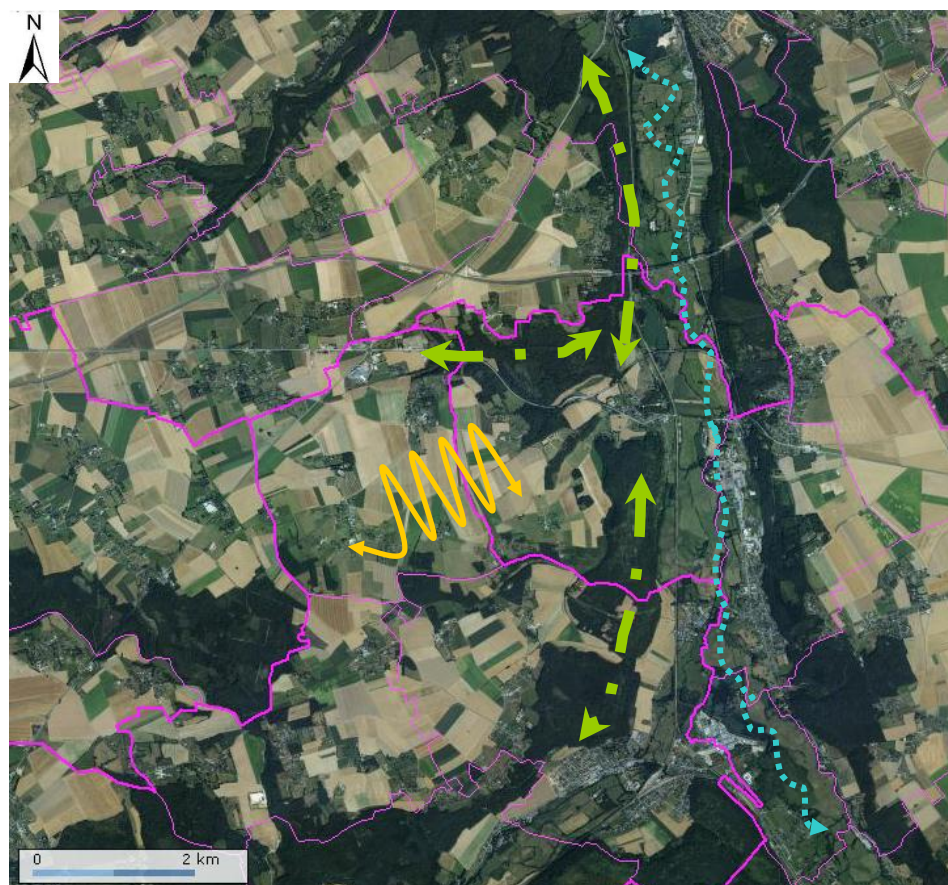
2.2.3 Inscription du territoire au sein de la trame verte et de la trame bleue régionale : la nécessité de respecter les continuités naturelles

Les **continuités biologiques, hydrauliques et paysagères** présentes sur le territoire communal doivent être préservées de manière à pérenniser la « cohérence écologique » du territoire auquel appartient la commune. Fontaine la Soret s'inscrit au sein d'entités paysagères globales, en particulier **la Vallée de la Risle et ses coteaux** : les différents **milieux naturels** qui la constituent sont très **interdépendants** et ces continuités s'avèrent indispensables au maintien de leur fonctionnement écologique.

La Vallée de la Risle et le plateau du Lieuvain/ (du Neubourg à l'Est) sont intimement liés. En effet, des « **perméabilités** » existent entre ces deux espaces notamment grâce aux espaces boisés qui assurent la jonction. Les continuités, quelles qu'elles soient, devront donc être prises en compte dans le PLU.



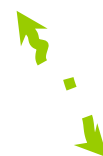
Figure 13 : Fontaine la Soret au sein des continuités naturelles à l'échelle supra communale (1)



**Continuité
« agricole » :**
plateau de culture ouvert



**Continuité
« hydraulique » :** trame
bleue
Vallée de la Risle



**Vallons secs et coteaux
boisés :** trame verte

Figure 13bis : Fontaine la Soret au sein des continuités naturelles à l'échelle supra communale (2)

CONCLUSION

Le Plan Local d'Urbanisme se doit d'être compatible avec plusieurs documents supra communaux qui se superposent. Le document de niveau supérieur impose ses orientations au document de niveau inférieur.

Toutes ces grandes orientations seront reprises à l'échelle locale, en traitant spécifiquement des composantes du territoire communal : urbanisation, paysage et environnement, agriculture, économie, risques, déplacements, etc...

Pour Fontaine la Soret, on retiendra principalement les orientations suivantes :

- ⇒ Des zones humides, inondables, à haute sensibilité environnementale (Vallée de la Risle) à protéger;*
- ⇒ Un développement résidentiel à maîtriser ;*
- ⇒ Des objectifs chiffrés de limitation de la consommation foncière ;*
- ⇒ Une diversification de l'offre en logements à favoriser ;*
- ⇒ Une vocation rurale et agricole à préserver ;*
- ⇒ Des paysages de grande qualité à soigner ;*
- ⇒ Un maintien et une diversification des services, commerces et artisanats de proximité à assurer.*

ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

Quelles sont les spécificités du paysage de Fontaine la Soret ?
Comment définir l'environnement communal et quelles sont ses perspectives d'évolution ?
Quels sont les enjeux liés au développement de l'urbanisation ?
Comment permettre à l'agriculture et aux zones d'habitat de cohabiter en respectant un équilibre adapté au développement durable de la commune ?
L'étude du territoire va permettre de définir les potentiels à valoriser et les contraintes à prendre en compte pour assurer le développement cohérent de la commune.

3.1 Caractéristiques de la géographie physique du territoire

3.1.1 Topographie : un relief modelé par la Risle et ses vallons secs adjacents

La commune de Fontaine la Soret est située en partie sur le plateau du Lieuvin et pour l'autre dans la Vallée de la Risle. L'altitude moyenne est de **106 mètres**.

Le **point culminant** se situe au niveau du lieu-dit « La Mare Cerisier », en limite avec la commune de Carsix, à une altitude de **154 mètres**. Le bourg est implanté en contrebas par rapport au sommet du plateau, à une cote altimétrique de 100 mètres (*Figure 1*). Le relief du territoire communal est particulièrement contrasté, notamment en raison de deux vallons secs convergeant vers la Risle. L'un d'entre eux coïncide avec le tracé de l'ex RN 13. Le fleuve est encaissé à une altitude de 57 mètres environ par rapport au niveau de la mer. Les coteaux sont moins abrupts que sur la rive droite de la Risle.

La superficie totale de la commune est de 9,62 km².

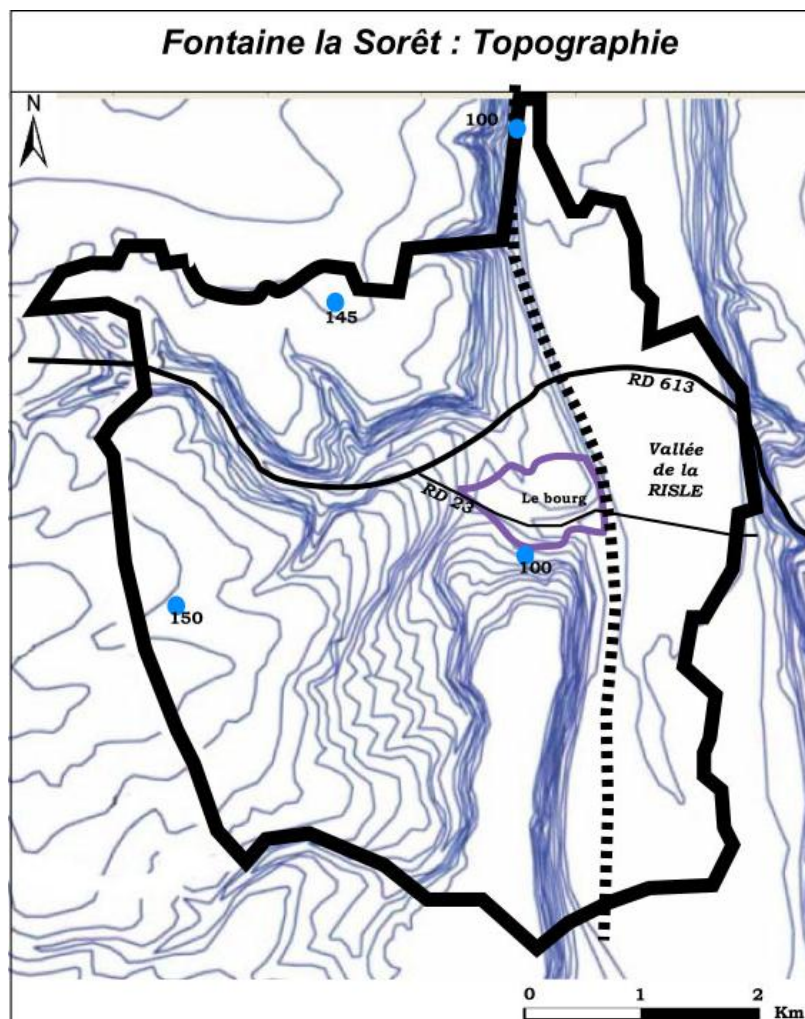


Figure 1 : Topographie de la commune de Fontaine la Soret

3.1.2 Une géologie et une pédologie déterminées par le fleuve

Pas moins de **7 formations géologiques** sont différenciées sur le territoire communal, parmi lesquelles:

- Les **limons des plateaux** : occupant moins d'un quart environ du territoire communal ; ils se caractérisent par leur couleur jaune orangée à beige marron et leur texture où prédomine la fraction limoneuse. Il s'agit de dépôts loessiques qui recouvrent des argiles à silex et les formations crayeuses, aux fondements du plateau du Lieuvin. Ces dépôts irréguliers peuvent atteindre une dizaine de mètres d'épaisseur par endroits, ce qui concourt à générer des terres agricoles particulièrement riches et propices à la culture intensive de céréales
- La **formation argileuse à silex** : elle apparaît en bordure de plateau, sur les amorces de versants des vallons secs menant à la Vallée de la Risle. Cette formation est constituée d'une argile collante, rougeâtre, enveloppant des silex entiers et ébréchés ; elle recouvre la craie et peut atteindre une trentaine de mètres d'épaisseur; elle est beaucoup moins riche que la précédente : c'est là que l'urbanisation s'est concentrée et que les herbages se sont abondamment maintenus
- les **vallons secs** pour lesquels le manteau de limon a disparu, raviné par les ruissellements : les pentes et le fond des vallons sont caractérisés par des **formations sédimentaires à base de craie** et de silex;
- la **vallée de la Risle** qui a recueilli les **colluvions** en provenance du plateau : il s'agit de dépôts meubles mis en place par gravité (**alluvions** récents).

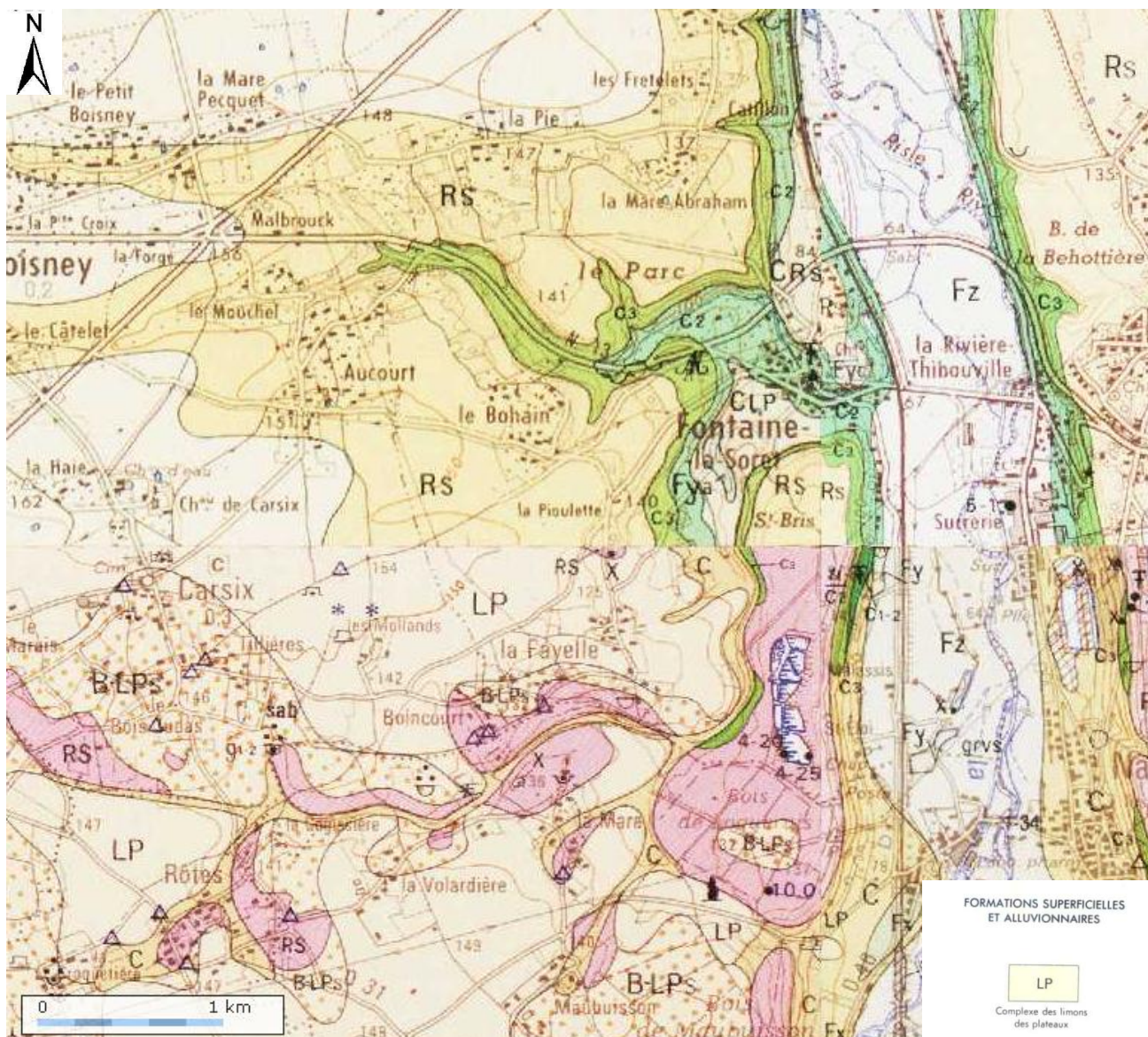


Figure 2 : Extrait de la carte géologique des abords de Brionne

TERRAINS SÉDIMENTAIRES

Cs-4	Sénonien Craie blanche à silex zonés
C3	Turonien Craie marneuse pauvre en silex
C2	Cénomaniens Craie glauqueuse à silex gris et noirs
C1	Albien Marnes silteuses et sables ferrugineux
J8	Kimméridgien Argiles et calcaires marneux
J7a	Oxfordien supérieur (Séquanien) Sables de Glos

FORMATIONS SUPERFICIELLES ET ALLUVIONNAIRES

LP	Complexe des limons des plateaux
CLP	Colluvions de versants (limons)
CRs	Colluvions de versants (silex et argiles)
CF	Remplissage colluvionnaire des vallons (silex, argiles et limons)
Fz	Alluvions actuelles et récentes
Fydc	Alluvions anciennes Basse et moyenne terrasses
Fya	Alluvions anciennes Très haute terrasse
Sables	Sables tertiaires en poches dans l'argile à silex
RS	Formation argileuse à silex

ENJEUX :

Tenir compte des situations topographiques et du relief dans les choix de développement effectués

Mettre en valeur les spécificités liées aux différentes situations paysagères rencontrées

3.1.3 Hydrographie - Hydrologie

Le territoire de la commune est inclus dans le **bassin versant de la Risle**. Le **réseau hydrographique** est particulièrement **étoffé** sur la commune (voir figure ci-contre). De plus, plusieurs lignes de ruissellements et rus convergeant vers la Risle ont été identifiés. C'est notamment le cas d'un petit ruisseau traversant le bourg.



Figure 3 : Rieu traversant le bourg



Figure 3bis : Rieu dans le parc du château

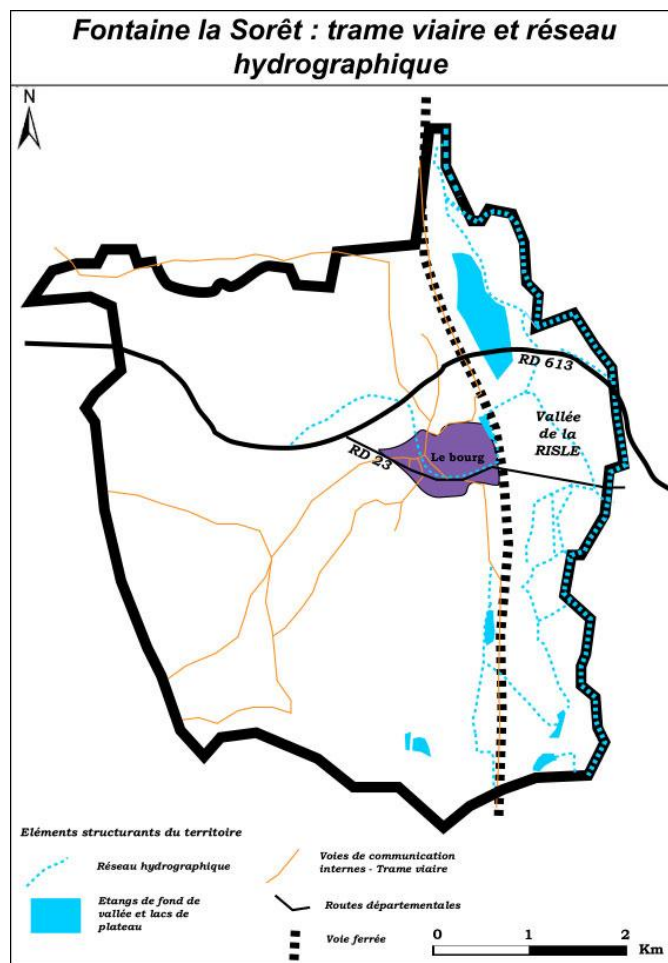


Figure 3 : Hydrographie de la commune de Fontaine la Sorêt

Le sol, avec son couvert végétal, est la première étape des eaux de pluie. C'est principalement lui qui conditionne leur destination en les distribuant (inhibition, infiltration, rétention, ruissellement...), la végétation et le climat influençant l'évapotranspiration. C'est aussi dans le sol que l'eau d'infiltration acquiert une part importante de ses qualités physico-chimiques et de son potentiel chimique.

Les formations superficielles omniprésentes, dont l'altération donne naissance aux sols, sont assez homogènes sur la partie de plateau de la commune (**limons plus ou moins argileux**). Dans ces conditions, l'évolution du sol est influencée essentiellement par la topographie et la présence, plus ou moins proche de la surface, des formations argileuses. Ainsi, sur le plateau, les limons épais ont donné naissance à des **sols bruns lessivés** favorables à la mise en culture. Ils ont été labourés et ce travail intense favorise, après destabilisation par les fortes pluies, le ruissellement et l'érosion. En outre, dans les limons plus argileux ou un peu moins épais, le travail répété peut former une « sole de labour » colmatée et peu perméable, qui retient l'eau à proximité de la surface et favorise les phénomènes d'engorgement et de ruissellement. Dans les limons plus argileux ou lorsque les formations argileuses sont très proches de la surface, des **caractères d'hydromorphie** plus ou moins intenses s'expriment dans le profil. Ces sols, moins favorables à la mise en culture, sont souvent laissés en herbages. Ils s'engorgent facilement et des ruissellements quelque fois abondants s'y déclenchent l'hiver.



Figure 4 : Sols bruns lessivés en marge du hameau Bohain

Cependant, la présence d'herbages permanents, de vastes espaces boisés et la **conservation des mares, des haies et des talus** limitent les ruissellements en favorisant la dispersion des eaux et leur infiltration dans les sols. L'imperméabilisation du sol, liée à la présence des infrastructures routières et à l'**urbanisation**, participe aux dysfonctionnements hydrauliques.

3.1.4 Le climat

Le climat dans le département de l'Eure est largement influencé par la proximité de la Manche. Il est de type **sub-océanique tempéré**, se traduisant par une douceur relative avec des températures aux amplitudes saisonnières faibles et une fréquence de précipitation régulière mais modérée. Les hauteurs annuelles de précipitation entre 1971 et 2000 varient entre 40 et 60 millimètres par mois. Les **pluies** sont fréquentes mais **peu abondantes**. La température est assez faible en été et douce en hiver avec des températures oscillant en moyenne entre 13 et 25°C en été et 1 à 6°C en hiver (période de calcul : entre 1971 et 2000).

3.2 Les ressources naturelles

3.2.1 L'eau

3.2.1.1 La loi sur l'eau de 1992

Cette loi repose sur les principes suivants :

- la protection accrue de la ressource ;
- le respect de l'équilibre des écosystèmes aquatiques des zones humides et de leur richesse spécifique ;
- l'adéquation de toute opération ou projet dans le domaine de l'eau avec l'ensemble des éléments de la ressource, mais aussi l'accumulation des effets des activités humaines ;
- l'implication plus grande de l'Etat et des collectivités territoriales dans la gestion de l'Eau.

La loi sur l'eau fait obligation aux communes de délimiter :

- les zones d'assainissement collectif ;
- les zones d'assainissement individuel ;
- les zones où des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et des écoulements des eaux pluviales et de ruissellement ;
- les zones où la collecte, le stockage et le traitement éventuel des eaux pluviales et de ruissellement sont nécessaires.

Autrement dit, chaque commune devrait donc désormais être dotée d'un schéma directeur d'assainissement eaux usées et d'un schéma de gestion des eaux pluviales.

La commune n'a pas encore engagé l'élaboration d'un **schéma directeur eaux pluviales** : ce schéma permet d'avoir une approche globale de la gestion des eaux pluviales et, par là même, de générer une économie financière par une optimisation de sa gestion, au contraire d'une réalisation d'aménagements au coup par coup. **Outre la prise en compte des contraintes réglementaires du zonage d'assainissement et des risques d'inondation, une telle démarche permet d'assurer la maîtrise du ruissellement urbain et la cohérence du développement de l'urbanisation dans le cadre d'une gestion durable du cycle de l'eau dans la commune** (Article L2224-10 du Code général des collectivités territoriales).

3.2.1.2 La ressource (souterraine) en eau potable

3.2.1.2.1 Etat et disponibilité de la ressource

La commune possède un **captage d'eau potable « Source de Fontaine la Soret »**. Les sources et les rivières émergeant des versants sont directement issues de la formation géologique du sous-sol. L'eau s'infiltre à travers les couches sédimentaires jusqu'au soubassement d'argile. Il se forme alors des nappes aquifères qui s'écoulent en des sources à flanc de coteau (cas de la source de Fontaine la Soret).

Le captage constitue le seul point d'alimentation du Syndicat qui regroupe les communes d'Aclou, Berthouville, Boisney, Brionne, Carsix, Fontaine-la-Sorêt, Franqueville, Hermonville, Plasnes et Saint-Cyr-de-Salerno, soit une population sédentaire de 7500 habitants. La nappe est alimentée par une infiltration diffuse des pluies, qui garantit la bonne qualité de l'eau.

Les consommations annuelles par personne (hors jardin) sont estimées à :

- 55 m³ pour une personne ;
- 100 m³ pour 2 personnes ;
- 135 m³ pour 3 personnes ;
- 165 m³ pour 4 personnes.

En 2005, on dénombrait 220 branchements et une consommation annuelle de **12700 m³** sur Fontaine la Soret, soit une consommation de type domestique de l'ordre de **70 m³/an/branchement**.

La ressource n'est pas exploitée en totalité et des réserves sont encore importantes, ce qui n'empêche pas la municipalité d'être sensibilisée à cette problématique de la protection de la ressource en eau.

Quel impact l'urbanisation de Fontaine la Soret aura(it) sur la ressource en eau potable ?

L'alimentation en eau potable délivrée par le captage peut-elle couvrir les besoins d'une nouvelle population résidente ? Dans quelle mesure et dans quelle quantité ?

3.2.1.2.2 Le réseau de distribution d'eau potable :

Les canalisations de desserte en eau potable dépassent rarement le diamètre 63-75 mm, ce qui ne permet pas l'implantation de bornes incendies, sauf au hameau Bohain et dans le bourg... La pression de l'eau est bonne dans la plupart des canalisations. La principale canalisation part de la source d'eau potable et présente un diamètre de 150 mm.

Quelques portions de hameaux excentrées (hameau de l'Eglise, le Câtillon, la Fayelle, le Mâlassis) sont desservis par des canalisations de faible diamètre, n'excédant pas 42 mm.

Le principal point de dysfonctionnement réside dans la **desserte des deux parties du hameau de la Fayelle**, qui se poursuit sur Carsix (hameau de Boincourt). **Des chutes de pression** sont enregistrées sur la commune de Carsix consécutivement au développement de l'habitat sur la Fayelle. Le Syndicat d'eau potable a programmé le renforcement de cette canalisation afin de remédier aux dysfonctionnements, d'ici à 2013.

(Voir aussi le plan du réseau d'eau potable en pièce n°0-4 du dossier de PLU)

3.2.1.2.3 Le captage d'eau potable et la protection de la qualité de la ressource en eau à destination de la consommation humaine

Une **étude réalisée par un hydrogéologue** en octobre 2005 revue en février 2006 met en évidence la grande **vulnérabilité du captage**. Cette étude devrait donner lieu à la mise en place, par arrêté préfectoral, d'une **servitude de protection AS1** (non encore applicable à l'heure de la rédaction du présent rapport). L'étude identifie les sources potentielles de pollution du captage et présente un certain nombre de propositions d'aménagements. Des périmètres de protection sont délimités (périmètres immédiat, rapproché, éloigné) au sein desquels un règlement est établi. La zone d'activités de Malbrouck est en grande partie incluse dans le périmètre de protection rapproché « satellite »...

Le captage se situe dans un vallon sec au niveau duquel les eaux de ruissellement ont tendance à s'infiltrer facilement et les eaux souterraines à circuler rapidement. Ainsi, l'exemple des conséquences de l'incendie du magasin Brico-Dépôt (zone d'activités de Malbrouck) en mai 2003 est particulièrement édifiant : les eaux d'extinction chargées de cendres et débris se sont engouffrées dans une bétoire à l'aval immédiat et ont rapidement (moins de 2 heures) atteint et contaminé le captage situé à 2,8 kilomètres.

Lorsque la servitude sera mise en place, la commune de Fontaine la Sorêt sera concernée par au moins deux **périmètres de protection** du captage d'eau potable :

- ✓ Le périmètre de protection immédiat (parcelle où se situe la source) ;
- ✓ Le périmètre de protection rapprochée qui englobe des terrains bordant l'autoroute et une partie des bois du château ;
- ✓ (possiblement un périmètre de protection éloignée).

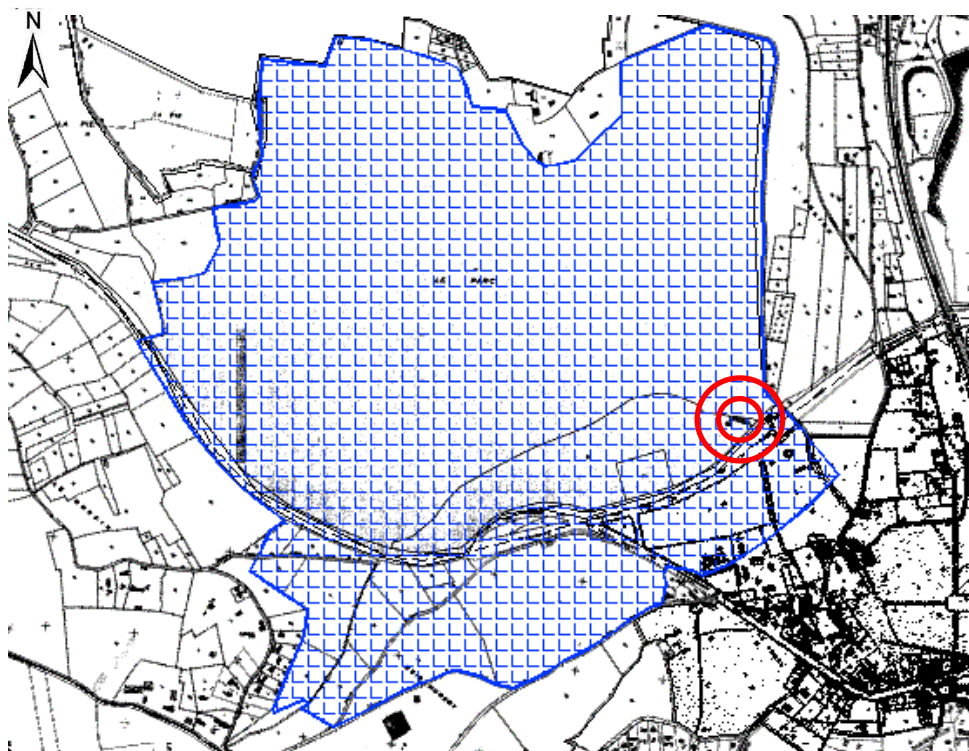


Figure 5: Périmètre de protection rapprochée principal du captage d'eau potable non encore homologué

Sur le troisième, les interdictions et obligations sont limitées. Les projets de constructions et de développement d'une activité seront simplement examinés avec plus d'attention, au regard de l'incidence qu'ils peuvent avoir sur l'environnement, en particulier par les rejets dans le sous-sol qu'ils introduiront.

Le second, au contraire, est beaucoup plus contraignant : interdictions portant sur tout type de construction nouvelle, sauf **les extensions n'excédant pas 20% de la superficie construite initiale**, sur le dépôt de déchets, l'épandage de lisier sur les terres agricoles, la création de puits, d'étangs, de stabulations, la transformation de prairies en cultures, le camping, ... Des mises en conformité pourront également être exigées.

Ce périmètre concerne la **périphérie Nord-ouest du bourg** mais les constructions y sont rares (présence toutefois d'une exploitation agricole ...) ...



Figure 6: Vue sur la source de Fontaine la Soret

ENJEUX :

Préserver la ressource en eau potable en assurant une urbanisation maîtrisée et soucieuse de son environnement, en privilégiant les développements urbains sur les secteurs les mieux desservis

Proposer une politique de développement qui tienne compte d'ores et déjà des mesures de protection prescrites sur le captage d'eau potable

3.2.1.3 La qualité des eaux superficielles

La qualité des eaux superficielles est présentée à partir des données interprétées grâce au SEQ-EAU (Système d'Évaluation de la Qualité de l'Eau). Ces données proviennent de la DREAL Haute-Normandie.

Les cours d'eau sont identifiés en plusieurs classes qui sont les suivantes :

- Classe 1 A : Eaux exemptes de pollution ;
- Classe 1 B : Eaux de qualité moindre, pouvant satisfaire tous les usages ;
- Classe 2 : Eaux de qualité médiocre, suffisante pour des usages peu exigeants ;
- Classe 3 : Eaux polluées, inapte à la vie biologique ;
- Classe 4 : Eaux très polluées, inapte à tous usages, pouvant constituer une menace pour la santé publique et l'environnement ;

Au niveau de Fontaine la Soret, **la Risle présente une qualité de l'eau de classe 1B**. Sur le paramètre des nitrates, la qualité de l'eau est qualifiée de « passable ».



Figure 7 : Qualité des eaux superficielles sur le Nord du Pays Risle Charentonne

ENJEUX :

Maintenir la bonne qualité des eaux de la Risle en maîtrisant et limitant les rejets polluants ainsi que les pratiques d'urbanisation dans la vallée

3.2.1.4 La gestion des eaux pluviales

Du fait de la nature des sols et de sa topographie, le territoire communal est concerné par des axes de ruissellement (Cf. *chapitre sur les risques naturels*) dont le débit peut être amplifié par l'imperméabilisation du sol liée à l'urbanisation.

Aujourd'hui, un réseau de ruisseaux et de rieux, au sein du bourg, assure la **collecte des eaux pluviales**.

Pour le reste, la gestion des eaux pluviales est assurée à la parcelle, par des dispositifs adaptés à la nature et à la superficie du projet, afin d'éviter tout rejet sur la voie publique.

En matière de gestion des eaux pluviales, les projets de développements urbains (lotissements, renforcements des infrastructures routières, etc...) devront intégrer les prescriptions formulées par le service de la police de l'eau de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer, à savoir :

- La gestion des eaux pluviales in situ peut être réalisée de différentes manières:
 - infiltration sur site en utilisant des tranchées d'infiltration ;
 - stockage dans des citernes enterrées pour une éventuelle réutilisation.
- Les principes de dimensionnement des aménagements hydrauliques sont de:
 - prendre en compte la surface totale du projet (en incluant les zones amont dont le ruissellement est intercepté) ;
 - prendre en compte la pluie locale de période de retour 100 ans la plus défavorable;
 - limiter le débit de fuite de toute opération à 2 L/s/ha ;
 - adapter le coefficient de ruissellement à la périodicité de la pluie :

	Surfaces imperméabilisées	Espaces verts
Pluie décennale	0.9	0.2
Pluie centennale	1	0.3

- assurer la vidange du volume de stockage des eaux pluviales :
 - en moins d'un jour pour un événement décennal le plus défavorable ;
 - en moins de 2 jours pour un événement centennal le plus défavorable.

La nécessité d'atteindre ces objectifs et la faisabilité de la mise en œuvre seront appréciées en fonction des enjeux et des contraintes locales du projet, dans le cadre de l'instruction du dossier et à travers un dialogue entre le maître d'ouvrage, le maître d'œuvre et les services de l'État.

ENJEUX :

Réduire l'intensité des ruissellements et les apports d'eaux en aval en privilégiant une urbanisation qui limite l'imperméabilisation des sols ou, le cas échéant, qui prévoit des mesures en terme de gestion des eaux pluviales

3.2.2 Les ressources énergétiques

3.2.2.1 Le bois et l'eau



Figure 9: Station hydroélectrique de la Rivière Thibouville

Il n'existe **aucune ressource d'énergie fossile** (pétrole, charbon, gaz naturel) sur le territoire communal, ni aucune exploitation notable des énergies renouvelables : bois (hormis l'entretien du massif forestier privé), éolienne, énergie solaire.

Toutefois, il existe une **station d'hydroélectricité** sur la Risle au hameau de la Rivière Thibouville.

Il n'y a pas de carrière.

3.2.2.2 Consommation énergétique : le résidentiel et le transport routier

La consommation d'énergie par le secteur résidentiel est en constante augmentation depuis ces trente dernières années du fait de l'accroissement du parc des bâtiments, de la surface moyenne des logements, du confort et de l'apparition de nouveaux besoins (électroménager, informatique, climatisation, ventilation, etc...).

La consommation énergétique moyenne par bâtiment est aujourd'hui en France de 240 kWh d'énergie primaire par m²/an, avec de fortes variations suivant le type de logement, la date de la construction du bâtiment et la zone climatique. La consommation d'énergie pour le chauffage et la production d'eau chaude sanitaire des logements est en moyenne de :

- 100 kWh/m²/an pour ceux construits après 2000 ;
- 200 kWh/m²/an pour ceux construits entre 1975 et 2000 ;
- 375 kWh/m²/an pour les bâtiments d'avant 1975.

Ainsi, les gisements d'économies d'énergie restent très importants dans ce secteur, notamment en terme de chauffage, qui représente près de 70% de la consommation d'énergie. Plusieurs énergies sont en concurrence : les énergies traditionnelles (électricité, fioul, gaz naturel) et le bois de chauffage dont la consommation augmente face à l'augmentation des prix des autres énergies.

Le secteur du bâtiment représente le principal gisement d'économies d'énergie exploitable immédiatement. Ainsi donc, **d'ici à 2050, les bâtiments existants devront consommer moins de 80 kWh/m²/an, avec des jalons en 2012 (210 kWh/m²/an) et 2020 (150 kWh/m²/an)**. Pour le neuf, la réglementation se veut plus exigeante : 80 kWh/m²/an en 2010, 50 kWh/m²/an en 2012. L'objectif « ultime » en 2020 est la **maison « passive »**, c'est-à-dire qu'elle produit plus d'énergie qu'elle n'en consomme : les matériaux (brique creuse, bois), une architecture et une implantation particulières contribuent à des économies d'énergie (exposition plein Sud, baies vitrées, organisation des pièces de la maison, isolation des combles, ...).

La mise en œuvre à grande échelle de travaux de rénovation thermique permettra de réduire les dépenses énergétiques et d'atteindre les objectifs que la France s'est engagée à atteindre en matière d'économie d'énergie.

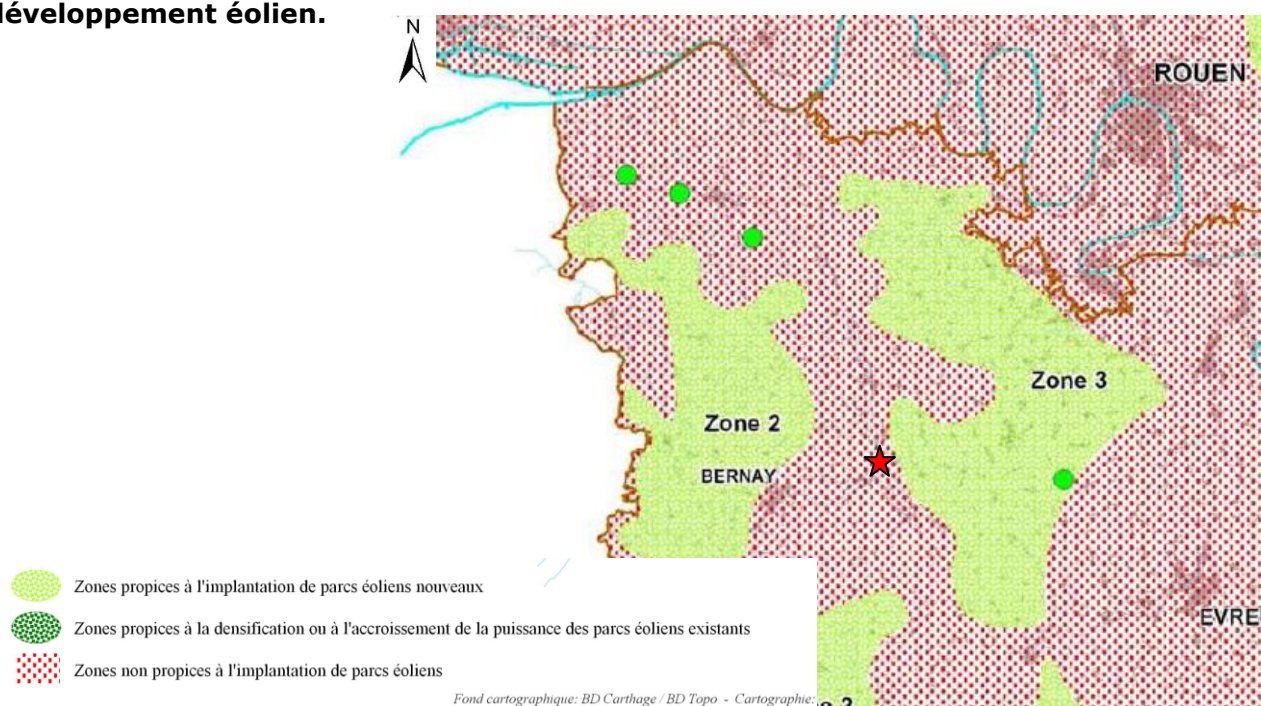
Par ailleurs, la part du secteur des transports dans les consommations énergétiques n'a cessé de croître depuis les années 70. Les produits pétroliers recouvrent près de la totalité de la consommation. En ce qui concerne la répartition par mode de transport, les transports routiers dominent largement (supérieur à 95 %). La mobilité quotidienne est croissante et les motifs et les moyens de cette mobilité ont évolué : dispersion des destinations et motorisation individuelle des modes de transport. La voiture est devenue un bien courant (94 % des ménages de la commune ont au moins une voiture) et indispensable en zone rurale où la problématique des transports et des déplacements est aujourd'hui un enjeu majeur...

3.2.2.3 Les énergies renouvelables

Les énergies renouvelables représentent un potentiel pour réduire la dépendance énergétique et diminuer les émissions de gaz à effet de serre. Elles sont issues de sources non fossiles et servent à produire de la chaleur et de l'électricité. Ces énergies sont théoriquement inépuisables puisque renouvelables. Toutefois, elles présentent des potentiels variables selon la localisation géographique, les facteurs climatiques... Elles n'ont que peu d'impacts négatifs sur l'environnement. En particulier, leur exploitation ne donne pas lieu à des émissions de gaz à effet de serre. Elles sont donc l'un des facteurs de lutte contre le changement climatique.

Les énergies renouvelables (électriques et thermiques) : éolien, hydraulique, bois énergie et déchets urbains ne représentent que 3% de la production totale d'énergie en 2008 en Haute-Normandie. Ainsi, la production haut-normande d'énergie renouvelable reste faible au regard des engagements nationaux (23% d'énergies renouvelables en 2020).

Sur le territoire communal, le potentiel solaire permet d'offrir de bons rendements énergétiques pour les installations solaires thermiques et photovoltaïques (50 à 70% des besoins annuels en eau chaude d'une famille). La région possède également un fort potentiel pour l'exploitation de la géothermie sur nappe et un potentiel géothermique très basse température en sous-sol équivalent à celui de la région parisienne. Elle est également très propice au développement d'opérations sur champs de sondes géothermiques grâce à un niveau d'eau très proche de la surface et à une bonne conductivité thermique des sols. En ce qui concerne l'éolien, le schéma régional de l'éolien approuvé et mis à la disposition du public depuis le 12 juillet 2011 classe **Fontaine la Soret dans une zone non propice au développement éolien.**



Les projets privés d'énergie solaire et éolienne connaissent un engouement croissant puisqu'ils sont, d'une part, subventionnés par le Conseil Régional et, d'autre part, font l'objet d'un crédit d'impôts. Sur la commune, pourtant, les exemples en la matière sont rares ...

Des consommations énergétiques importantes dans les secteurs du logement et des transports ;

Un appauvrissement des ressources fossiles pouvant, à terme, accentuer la précarisation énergétique des ménages ;

ENJEUX:

- ⇒ **Maîtriser les consommations énergétiques et réduire la dépendance énergétique en recherchant, d'une part, un mode d'urbanisation moins consommateur et, d'autre part, en favorisant le recours à des processus de construction et/ou de nouveaux matériaux en adéquation avec la nouvelle réglementation thermique ;**
- ⇒ **Favoriser la densification de l'urbanisation et les modes de déplacement alternatifs à la voiture afin de réduire les consommations énergétiques liées au transport ;**
- ⇒ **Développer l'usage des énergies renouvelables.**

3.2.3 Une autre ressource énergétique: l'électricité

3.2.3.1 Le réseau électrique

Concernant le réseau électrique, aucun problème (majeur) de chute de tension n'a été identifié sur la commune. Les zones urbanisées sont correctement desservies.

Les quelques dysfonctionnements rencontrés se localisent au niveau des hameaux, dans des secteurs à l'habitat diffus, les plus anciens, qui sont desservis par des **réseaux** qui passent dans le **domaine privé** (hameau Bohain, par exemple, le Câtillon). Depuis 2009, le raccordement à des réseaux sur le domaine public est la règle. Ainsi, les branchements en privé sont généralement refusés. Ces secteurs ne peuvent donc plus se développer sans des investissements lourds qui, même atténués par une participation des pétitionnaires, ne sont pas forcément, ni pertinents pour la collectivité, ni conformes aux principes d'un développement durable.

Pour le reste, les renforcements s'effectuent au fur et à mesure des besoins, à l'exception des hameaux plus excentrés, peu constitués, sur lesquels la municipalité ne souhaite pas forcément investir : un renforcement calibré pour une dizaine d'habitations qui n'en bénéficiera qu'à une ou deux, ou bien qui ne sera rentabilisé qu'au bout de très nombreuses années, n'est pas forcément judicieux ...

(Voir aussi le plan du réseau électrique Basse Tension en pièce n°0-3 du dossier de PLU)

ENJEUX:

Développer les secteurs les mieux desservis par les réseaux en priorité en évitant de nouveaux investissements dispersés, qui ne seront pas forcément optimisés (certains secteurs de hameaux de plateau)

3.2.4 Les sols et les espaces agricoles: une ressource non renouvelable...

CONSTATS :

La France perd tous les ans entre **40 000 et 60 000 ha de surfaces agricoles** (terres agricoles non bâties dont la destination quitte la production agricole pour des usages d'infrastructures publiques, la construction de résidences privées ou de zones d'activités). Cette artificialisation n'est pas sans conséquence sur le volume de production de l'agriculture. En effet, le potentiel agricole national diminue plus vite que la perte de surfaces car ce sont les meilleures terres qui sortent prioritairement du domaine agricole (notamment les terres de plaine, en zone périurbaine, à fort potentiel agronomique). Ces terres perdent leur fonction agricole de façon irréversible dans la mesure où leur remise en culture est inenvisageable, même en cas de zones d'activités. En Haute-Normandie, de 1998 à 2007, le marché foncier en vue de l'artificialisation a concerné presque 20 000 ha (soit 1,6 % de la superficie régionale).

La commune a une superficie totale de 962 hectares. En 2000, **510 hectares** étaient utilisés par l'agriculture, soit **53%** du territoire, ce qui plaçait la commune largement en dessous de la moyenne départementale (67%).

Les surfaces agricoles en 2009 se répartissent comme suit :

- 229 hectares dédiés aux grandes cultures, soit 48.5% de la SAU.
- 225 hectares dédiés aux prairies, soit 47.5% de la SAU.
- 18 hectares de vergers, soit 4% de la SAU.

La SAU a augmenté entre 1988 et 2000, passant de 380 hectares à 510 hectares, avant de se stabiliser et de connaître un léger recul sur les 5 dernières années, lié à la déprise de certaines terres de vallée, en particulier dans le secteur du viaduc de l'A28, et à l'urbanisation...

Il apparaît essentiel de maîtriser la consommation d'espace agricole en menant à travers le PLU une politique franche d'économie d'espace.

Comment définir les besoins en foncier sur la prochaine décennie ?

**Comment optimiser le rapport consommation d'espace/accueil d'un nouvel habitat
Où cibler le développement urbain ?**

3.2.5 Les milieux naturels reconnus pour leur richesse en biodiversité

3.2.5.1 Les zones naturelles d'intérêt écologique, floristique et faunistique (Z.N.I.E.F.F)

La commune est concernée par plusieurs mesures destinées à protéger son patrimoine naturel :

- Une ZNIEFF de type II de deuxième génération n°0841 intitulée « **La Vallée de la Risle de la Ferrières sur Risle à Brionne – La Forêt de Beaumont - La Basse Vallée de la Charentonne** » d'une superficie totale de près de 12000 ha. La zone appartenant à la commune de Fontaine-la-Soret, qui couvrirait un peu plus de **700 hectares dans l'inventaire de première génération, n'en compte plus que 550 après modernisation, soit plus des 2/3 du territoire**. Elle correspond à des espaces boisés (chênaie-charmaie), aux vallons secs et à l'ensemble de la vallée de la Risle (prairies humides, étangs, ...). Seuls les espaces bâtis du bourg sont exclus de la ZNIEFF. Ce type de formation participe à la diversité biologique en constituant un refuge pour de nombreuses espèces animales et végétales. De plus, les **bois** ont un rôle de régulation des facteurs climatiques, de régulation des eaux et de protection contre l'érosion des sols ; l'enrésinement notable constitue une menace pour la diversité écologique.

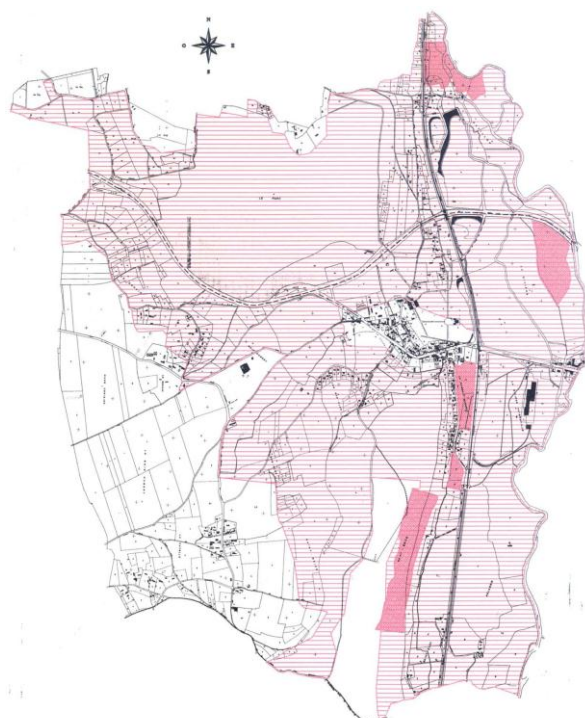


Figure 10: Périmètre de la ZNIEFF de type II sur Fontaine la Soret – Inventaire de première génération (2009)

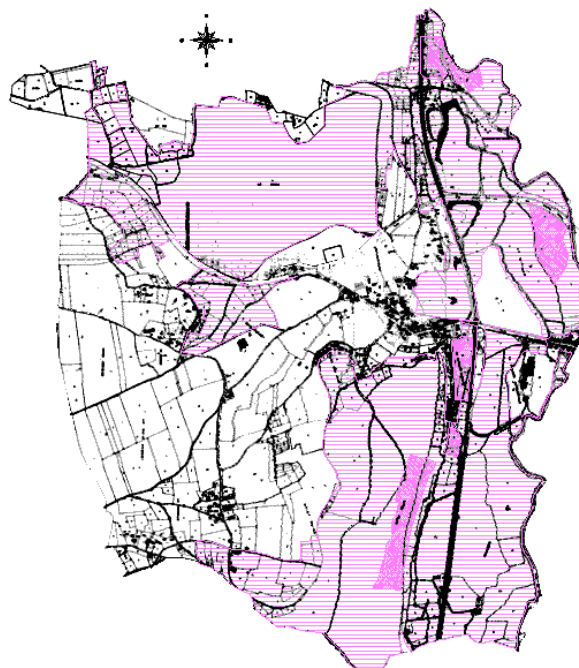


Figure 10bis: Périmètre de la ZNIEFF de type II sur Fontaine la Soret – Inventaire de seconde génération après modernisation (2012)

➤ **Cinq ZNIEFF de type I** intitulées :

- ✓ « **Les prairies du Moulin d'Aclou** », d'une superficie de 7 ha, au Nord du hameau du Câtillon. Ce milieu humide s'est fortement dégradé (friches, peupleraies mal entretenues, ... en lien avec la déprise agricole). Le site englobe également une partie du cours de la Risle et un bras secondaire ;

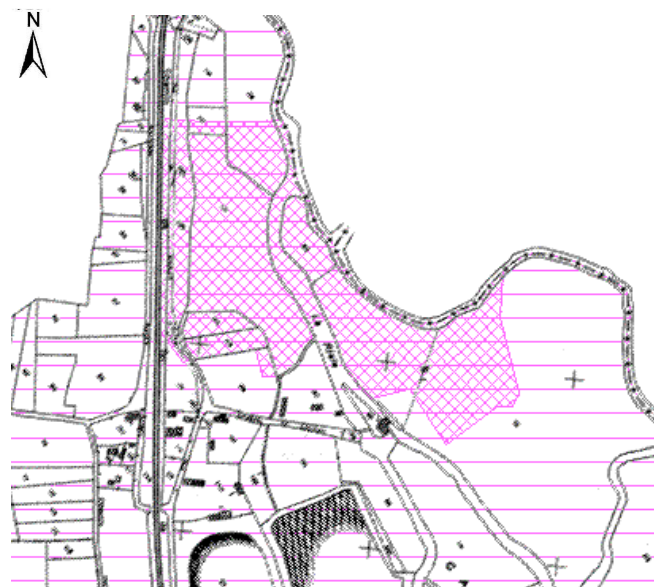


Figure 11: Périmètre de la ZNIEFF de type I des prairies du Moulin d'Aclou



Figure 12: Prairies du Moulin d'Aclou en friche avec quelques peupliers épars, sous le viaduc de l'A28



Figure 12bis: Moulin d'Aclou au hameau du Câtillon

- ✓ « **Les Bois de Saint-Brice** » d'une superficie de 8 hectares: cette ZNIEFF correspond à une partie des coteaux boisés de la vallée de la Risle, dans lequel on retrouve des essences de bouleaux, tilleuls, charmes et chênes. Distribués en topo séquences. La flore forestière y est diversifiée sur l'ensemble des strates de végétation et de nombreux arbres sont âgés ;

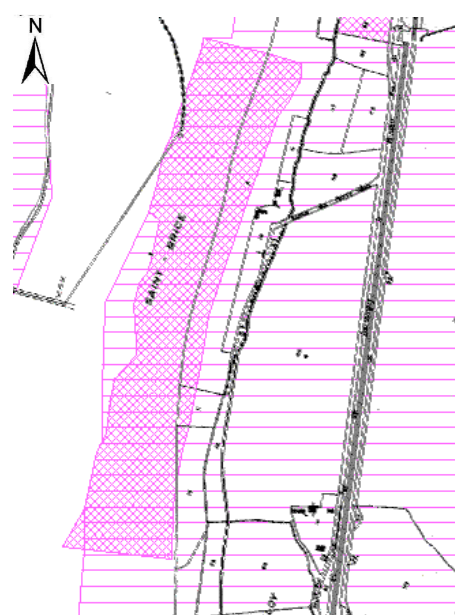


Figure 13: Périmètre de la ZNIEFF de type I des Bois de Saint-Brice

Figure 14: Fougère présente dans les Bois de Saint-Brice (Dryopteris affinis)



- ✓ **« Les prairies de Fontaine la Sorêt »** : elles couvrent une superficie de 10 hectares environ. Il s'agit de prairies à joncs et carex pâturées de manière extensive. Cette zone humide se présente comme un refuge pour un ensemble d'espèces (orthoptères et oiseaux) et se fait de plus en plus rares en vallée de la Risle. Il a été altéré par la déviation de la RN 13 qui, lors des travaux, a créé des gravières.



Figure 15: Périmètre de la ZNIEFF de type I des prairies de Fontaine la Sorêt

- ✓ **« Les prairies des Ruisseaux marneux (Nord) »** : cette prairie de 4 hectares se trouve enclavée entre les habitations de la Rue des communes à l'Ouest, la Chaussée du Roy au Nord et la voie ferrée à l'Est. Il s'agit d'une pâture extensive traversée par un ru bordé d'une mince ripisylve d'aulnes glutineux.



Figure 16: Périmètres des ZNIEFF de type I des prairies du Ruisseau marneux



Figure 17: Prairies Nord du Ruisseau marneux, à proximité de l'exploitation agricole du bourg



Figure 18: Criquet ensanglanté (Stethophyma grossum) présent dans les prairies des ruisseaux marneux

- ✓ « **Les prairies des Ruisseaux marneux (Sud)** » : cette prairie constitue la limite d'extension de l'urbanisation le long de la Rue des communes. Elle se rapproche de la précédente dans ses caractéristiques mais a été profondément dégradée, laissée à l'abandon.

Cet inventaire n'a pas de portée juridique directe mais permet une meilleure prise en compte de la richesse patrimoniale dans l'élaboration des projets susceptibles d'avoir un impact sur le milieu naturel. Le Plan Local d'Urbanisme fait partie de ces projets. La loi de 1976 sur la protection de la nature interdit aux aménagements projetés de « détruire, altérer ou dégrader le milieu particulier ». Le principe général est d'éviter autant que possible tout aménagement à l'intérieur d'une ZNIEFF de type I. Ceci peut conduire au classement en zone inconstructible. De légers aménagements tels que les sentiers peuvent néanmoins être tolérés.

ZNIEFF Type I

De superficie limitée, elles sont caractérisées par leur intérêt biologique remarquable. On relève la présence d'espèces, d'associations d'espèces ou de milieux rares, remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel national ou régional.

Ces espaces doivent faire l'objet d'une attention toute particulière lors de l'élaboration de tout projet d'aménagement. Ces zones, créées à l'instigation du Ministère de l'Environnement en 1982 sont prises en compte dans les outils décisionnels (études d'impacts ou P.L.U) mais ne constituent pas des instruments réglementaires en soi. Il n'existe aucune disposition juridique les protégeant. Dans certains cas, l'obtention d'une autorisation administrative sera nécessaire.

La D.R.E.A.L. n'émet aucune restriction particulière en matière de chasse, de pêche ou d'accès (promeneurs) sur ces sites. Néanmoins, les espèces protégées et leurs écologies doivent être prises en compte, ce qui implique une impossibilité de construire sur les secteurs classés en ZNIEFF de type I.

ZNIEFF Type II

Il s'agit de grands ensembles naturels riches et peu modifiés ou qui offrent des potentialités biologiques importantes. Une ZNIEFF de type II peut abriter une ou plusieurs ZNIEFF de type I. Ces espaces doivent faire l'objet d'une prise en compte systématique, notamment dans les programmes de développement afin de respecter une dynamique d'ensemble.

3.2.5.2 Le site NATURA 2000 : Zone Spéciale de Conservation (ZSC) de la Directive Habitats

Le réseau NATURA 2000 est un réseau écologique majeur qui doit structurer durablement le territoire européen et contribuer à la préservation de la diversité biologique à laquelle l'Union européenne s'est engagée dans le cadre de la convention de RIO adoptée au sommet de la Terre en juin 1992.

L'objectif de ce réseau est d'assurer le maintien, le rétablissement ou la conservation d'espèces et d'espaces naturels reconnus d'intérêt communautaire. Il doit aussi contribuer à la mise en œuvre d'un développement durable conciliant les exigences écologiques des habitats naturels et des espèces avec les exigences économiques, sociales et culturelles ainsi que les particularités locales.

Ce réseau comprend :

- des zones de protection spéciale (conservation des espèces d'oiseaux menacées, vulnérables ou rares) découlant de la **Directive Oiseaux** de 1979;
- des zones spéciales de conservation découlant de la **Directive Habitats** de 1992: il s'agit de sites écologiques présentant:
 - soit des habitats naturels ou semi-naturels d'intérêt communautaire, de part leur rareté, ou de part le rôle écologique primordial qu'ils jouent ;
 - soit des espèces de faune et de flore d'intérêt communautaire, là aussi pour leur rareté, leur valeur symbolique, le rôle essentiel qu'ils tiennent dans l'écosystème.

Les États membres de l'Union doivent sélectionner sur leur territoire les sites naturels qui doivent former le réseau, et fournir ensuite une liste nationale des sites soumis à la formation du réseau Natura 2000. La seconde phase de constitution de Natura 2000 consiste en la sélection définitive des **sites d'importance communautaire** (SIC), qui seront ensuite intégrés au réseau Natura 2000.

Le site Natura 2000 sur la commune de Fontaine la Soret en est encore au stade du Site d'Importance Communautaire (ZSC). Il est proposé au titre de la Directive Habitats pour les habitats et espèces suivantes :

- habitats : milieux aquatiques, prairies de fauche, prairies de pâtures, ... ;
- espèces : batraciens (triton crêté), crustacés (écrevisse à pattes blanches), poissons (chabot, saumon, lamproies, ...), insectes (libellules comme l'Agrion de Mercure).

Le site comprend **la Risle jusqu'à Beaumont le Roger, la Guiel et la Charentonne** jusqu'à la limite Eure-Calvados. Les vallées de ces cours d'eau constituent des ensembles naturels relativement modifiés, mais présentant encore un bon intérêt écologique (d'ailleurs répertoriés à ce titre en ZNIEFF).

Dans le cas où le PLU permettrait la réalisation de travaux, ouvrages ou aménagements de nature à affecter de façon notable un site NATURA 2000, il devra comporter dans le rapport de présentation une **évaluation environnementale**. Cette analyse des incidences sur l'environnement peut être requise à la fois pour des travaux projetés au sein du site NATURA 2000 comme projetés simplement à proximité...

Le site sur Fontaine la Soret couvre près de **200 hectares**.

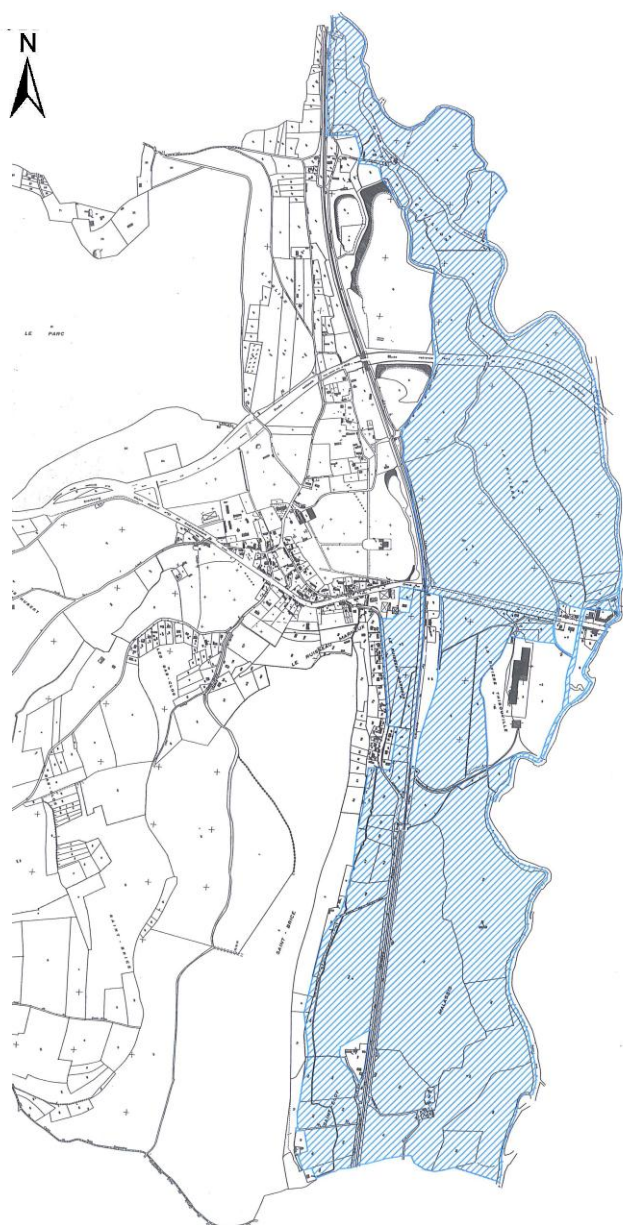


Figure 21: Périmètre du site NATURA 2000 sur la commune de Fontaine la Soret



Figure 19: Triton crêté



Figure 20: Ecrevisse à pattes blanches

CONSTATS

Le patrimoine naturel de la commune est protégé par plusieurs ZNIEFF et un site NATURA 2000 qui concernent de vastes portions du territoire, essentiellement en Vallée de la Risle. L'inventaire ZNIEFF n'a pas d'incidence juridique mais sa prise en compte dans les dispositions du document d'urbanisme doit lui en procurer une. Le risque d'atteinte par l'urbanisation portée à un site NATURA 2000 doit faire l'objet d'une évaluation environnementale.

En résumé, les prairies humides classées en ZNIEFF de type I et le lit de la Risle classé en site Natura 2000 devront bénéficier des mesures de protection adéquates.

ENJEU

Préserver de l'urbanisation les espaces présentant un intérêt écologique, floristique et faunistique reconnu et/ou situé en site NATURA 2000.

3.2.6 Le réseau écologique communal : définition et composition

3.2.6.1 Définition

Le **réseau écologique** d'un territoire comprend l'ensemble des espaces naturels ou peu anthropisés qui constituent les habitats des espèces et permettent la connexion des populations animales et végétales, y compris les espèces ordinaires. Cette notion peut s'apprécier à toutes les échelles, de la commune jusqu'au territoire national.

La protection, voire la reconstitution/restauration de ce réseau, a pour intérêt de contribuer à enrayer la perte de biodiversité. Sa prise en compte dans les documents d'urbanisme permet de répondre à leurs obligations de maintien des grands équilibres du territoire et de protection des espaces naturels et agricoles.

Le réseau écologique comporte :

- **les réservoirs de biodiversité** : espaces où la biodiversité est la plus riche et la mieux représentée. Ils comprennent des milieux naturels non fragmentés (massifs boisés, marais, zones dunaires, falaises, ...), qui, dans la plupart des cas, sont **couverts par des inventaires ou des protections**;
- **les corridors écologiques** : voies de déplacement de la faune et de la flore, plus ou moins larges, continues ou non, qui relient les **réservoirs de biodiversité** entre eux et permettent les migrations et dispersions des espèces. On les classe généralement en trois catégories :
 - **les structures linéaires : haies, chemins, cours d'eau... ;**
 - **les structures en « pas japonais » : ponctuation d'éléments relais ou d'îlots refuges comme les mares, les vergers, les arbres isolés, les petits bosquets... ;**
 - **la matrice paysagère : élément dominant d'un paysage homogène.**

Cette notion de réseau écologique est également reprise sous le vocable de « Trame Verte et Bleue » :

- La notion de « trame verte » renvoie aux notions plus précises de maillage écologique, d'infrastructure naturelle (ou réseaux de corridors biologiques). Une trame verte est la **somme des zones de connexion biologique et des habitats naturels connectés**, autrement dit le réseau des éléments de territoire et de milieux qui constituent ou connectent entre eux :

Réservoirs de biodiversité	{	<ul style="list-style-type: none">○ les habitats naturels de la flore et de la faune sauvages et spontanées ;○ les sites de reproduction ;○ les sites de nourrissage ;○ les sites de repos et d'abri ;
Corridors écologiques	{	<ul style="list-style-type: none">○ les « couloirs » (corridors) de déplacement (dont migrations) de la faune sauvage ;○ les « couloirs » (corridors) de dispersion de la flore.

Des corridors biologiques, fonctionnels pour un grand nombre d'espèces, peuvent aussi résulter d'aménagements humains qui n'avaient pas vocation à les créer. Les réseaux bocagers en sont l'exemple local le plus emblématique.

La trame verte locale se compose donc **des bois, de haies d'essences régionales plantées ou non sur des talus enherbés**, et comprend également plusieurs alignements d'arbres (taillés en têtards), arbres remarquables isolés, cours de fruitiers hautes-tiges, etc...

- La **trame bleue** désigne généralement le réseau écologique et écopaysager constitué par les cours d'eau (dont le continuum fluvial) et les zones humides adjacentes ou en dépendant parfois.

Plus précisément, la loi dite Grenelle 2 définit la trame bleue comme reposant :

- « sur des cours d'eau, parties de cours d'eau, canaux classés pour la préservation de rivières de référence, de réservoirs biologiques et d'axes importants de migration pour les espèces vivant dans l'eau ou nécessitant l'eau pour leur développement ou leur reproduction et pour le rétablissement de la continuité écologique » ;
- « sur certaines zones humides dont la préservation ou la restauration est considérée nécessaire à l'atteinte d'objectifs de la directive cadre sur l'eau (DCE) transcrits en droit français dans les schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) » ;
- « sur des compléments à ces premiers éléments identifiés dans les schémas régionaux de cohérence écologique comme importants pour la préservation de la biodiversité ».

La trame bleue sur la commune est constituée du ruisseau des Fontaines, des zones à dominante humide, des fossés, des mares, ...

Méthodologie adoptée :

L'évaluation du patrimoine naturel et de la biodiversité a été réalisée par la prise en compte, d'une part, des périmètres d'inventaires patrimoniaux et de protection (source DREAL de Haute Normandie) et, d'autre part, de la nature ordinaire qui, bien que de valeur patrimoniale moindre, présente des potentialités d'accueil pour les espèces animales et végétales, et participe au fonctionnement du réseau écologique (relevé sur le terrain).

3.2.6.2 La matrice écopaysagère

La matrice écopaysagère désigne généralement l'élément dominant d'un paysage « caractérisé par une certaine uniformité d'occupation du sol », observé à la fois en tant que support et que produit de la biodiversité.

Pour la trame verte et bleue, cette matrice constitue « le territoire qui enveloppe tous les éléments du paysage et de l'écosystème (ou des écosystèmes) ». Elle peut-être de type 'milieux artificialisés', 'milieux agricoles intensifs', ou de type 'polyculture-élevage', par exemple.

Sur Fontaine la Soret, cinq types de matrices paysagères prédominent :

- Les espaces cultivés ou de labours ;
- Les prairies et espaces en herbe ;
- Les espaces urbanisés ;
- Les massifs boisés ;
- Les étendues d'eau douce.

Elle est plus ou moins perméable aux déplacements des espèces suivant leur capacité de dispersion : facile pour les espèces à grand territoire comme les mammifères et les oiseaux et difficile pour celles à petit territoire comme les insectes, les reptiles ou les amphibiens. Les barrières sont également nombreuses en raison de l'urbanisation et des voies de circulation, en particulier la RD 613.

Les matrices les plus intéressantes en terme de biodiversité ou de circulation des espèces sont représentées par :

- les **prairies**, qui se concentrent essentiellement en bordure de plateau et dans la vallée. En formant des espaces linéaires continus au sein d'espaces artificialisés (grandes cultures, urbanisation...), elles jouent la fonction de corridors écologiques en permettant le déplacement de nombreuses espèces animales. Elles sont également des zones dites « tampons » ou d'« écotone » entre les espaces labourés et les bois.
- les **étendues d'eau** (lacs) qui, toutefois, ont été fortement artificialisés et connaissent une fréquentation anthropique non négligeable.

3.2.6.3 Les formations végétales et linéaires : corridors biologiques ou réservoirs de biodiversité constitutifs de la trame verte à l'échelle communale

3.2.6.3.1 Les massifs boisés

Les bois occupent une superficie de 220 hectares environ, soit un peu plus de 20% **de la superficie du territoire communal** et se concentrent essentiellement au Nord du territoire et sur les coteaux de la Risle. Il s'agit de manière générale de boisements étendus et peu fragmentés qui constituent des réservoirs de biodiversité riches et stables :

- Le bois du Parc (100 hectares environ) ;
- Le Bois Hubert ;
- Les bois de Saint-Brice (90 hectares environ).

Ces ensembles boisés présentent, de manière générale, une superficie supérieure à 4 hectares ou sont rattachés à des massifs boisés de plus de 4 hectares : ils sont ainsi soumis aux dispositions et aux mesures de protection édictées par les articles L.311.1 à L.311.5 du code forestier qui prévoit de soumettre à demande d'autorisation préalable les défrichements.

Les bois présentent des fonctions importantes dans le territoire :

- il s'agit des principaux réservoirs de biodiversité pour les espèces sylvoicoles : petits et grands mammifères terrestres, chiroptères, oiseaux forestiers, insectes... ;
- situés sur les pentes, ils ont une fonction de protection des sols et de régulation du régime hydrologique des cours d'eau en retenant une partie des eaux de pluies ;
- en marquant la rupture entre le plateau et la vallée, ils offrent au regard une lisière de qualité en ceinturant le plateau agricole.

Ces bois sont essentiellement peuplés de feuillus (chênes, hêtres, charmes, châtaigniers, ... etc.) mêlés aléatoirement à des conifères.

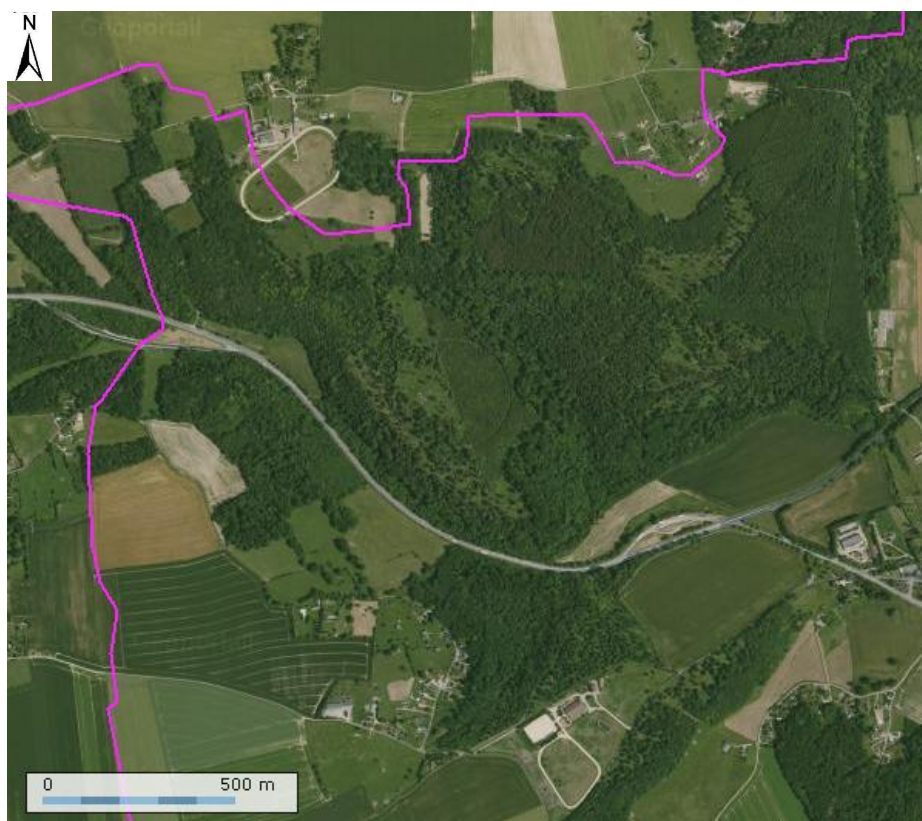


Figure 22: Photographie aérienne mettant en évidence l'étendue des bois du Parc

3.2.6.3.2 Les corridors écologiques linéaires (1) : les haies libres et les haies domestiques

Le patrimoine végétal de la biodiversité dite « ordinaire » de la commune est composé de **haies libres** – ou **vives** – d'essences régionales plantées ou pas sur **talus enherbé**. Elles sont naturellement composées de trois strates :

- une **strate arborescente** composée de feuillus de haut jet qui peuvent développer des racines relativement imposantes (hêtres sylvestres, frênes, chênes pédonculés, érables champêtres ou sycomores, peupliers, charmes et, dans une moindre mesure, merisiers, tilleuls, marronniers d'Inde, châtaigniers) ;
- une **strate arbustive** de petits feuillus à développement limité (noisetiers, aubépines, cornouillers, houx, sureaux, ...) ;
- une **strate herbacée** où se retrouvent les fougères, le lierre et les ronciers.

Les haies sont le résultat de plantations artificielles et répondent à des besoins liés à l'élevage et l'agriculture (ombrage, fourrage, limite de parcelle). Leur entretien dépendait donc de pratiques qui sont parfois aujourd'hui obsolètes, notamment lorsque l'élevage a laissé place à la céréaliculture. Sur Fontaine la Sorêt, les traces de bocages caractéristiques du plateau du Lieuvin subsistent aux abords des hameaux (hameau Bohain et la Fayette) et en lisière des bois. Sur le plateau de culture, les haies ont été presque systématiquement arrachées. Les haies restantes aux abords du hameau Bohain et en lisière des bois ne présentent en général plus que deux strates... Les arbres sont fréquemment taillés en **têtards**.



Figure 23: Haie d'arbres taillés en têtards plantés sur talus (hameau Bohain)

Autrefois employés pour nourrir le bétail et leur faire de l'ombre, pour délimiter les parcelles ou pour le bois de chauffage, ils servent encore aujourd'hui à protéger du vent et à maintenir les talus par leurs racines mais sont de moins en moins bien entretenus. Ils sont indissociables de la structure bocagère du Lieuvin. Les branches, qui doivent être taillées tous les 5 à 10 ans selon l'espèce, ne le sont plus assez régulièrement. Trop lourdes, elles déséquilibrent l'arbre, se brisent ou fendent le tronc, rendant l'arbre vulnérable aux attaques de parasite et à la pourriture. Les cavités développées naturellement par l'arbre servent de refuge à de nombreuses espèces animales.



Figure 23bis: Alignement d'arbres taillés en têtards (La Fayette Sud)

Le rôle écologique des haies est primordial. Elles sont un **refuge** naturel, offrant un abri pour de nombreuses espèces animales. Elles servent de « **corridor écologique** » assurant le déplacement, la dispersion et la rencontre entre les espèces. Les haies associées aux talus jouent également des rôles fonctionnels tels que la régulation de l'écoulement des eaux et la lutte contre l'érosion des sols (protection contre le vent). Elles bordent les chemins ruraux et contribuent à en faire des lieux de promenade agréables. Enfin, elles forment un **maillage** fortement structurant

Il faut distinguer les haies de type bocagères des **haies domestiques** qui ont un rôle de « camouflage » de l'habitat. Les haies domestiques sont dépourvues de strate arborescente mais ne sont pas moins dignes d'intérêt que les précédentes. Il s'agit de **haies basses** (cas le plus fréquent), taillées à 1 mètre voire à 1m50, aux essences moins diversifiées que les haies libres. Lorsqu'elles sont composées d'essences régionales, ce sont les charmes, charmillles, hêtres et aubépines qui sont les plus utilisés, même si la dernière espèce citée est en net déclin du fait du feu bactérien qui décime les rosacées. Certaines haies domestiques sont constituées de **deux étages de végétation**, dont la strate la plus haute (plus de 2 mètres) est clairsemée et composée fréquemment de houx ou d'un autre arbre de haut jet. Ce type de haie est assez rare sur la commune (hameau Bohain).



Figure 24: Haie domestique mixte à base de houx (hameau Bohain ; hameau de l'Eglise)

Lorsque les haies domestiques ne sont composées que de **conifères** (thuyas, chamaecyparis, cupressocyparis, ...) ou d'autres essences exotiques au feuillage persistant (lauriers), elles sont particulièrement opaques et ne laissent pas passer la lumière. De plus, elles agressent le sol par l'acidité des feuilles annihilant toute possibilité de développement de la flore. Enfin, elles ne participent que très médiocrement au refuge ou à la dispersion des espaces animales et ne présentent guère d'intérêt esthétique...

3.2.6.3.3 Les corridors écologiques linéaires (2) : les talus et les bandes enherbées

Les talus sont des sortes de murets bocagers de quelques décimètres à environ trois mètres de haut constitués de terre renforcée par de l'herbe et les racines des plantes, arbres ou arbustes qui y sont fréquemment plantés. Ils délimitent les parcelles agricoles (aujourd'hui essentiellement les prairies) et accompagnent le tracé des routes.

Les remembrements menés dans les années 1970-1980 ont arasé de très nombreux talus, ce qui a entraîné des inondations, des coulées de boues et la dégradation des sols agricoles.

Les talus jouent donc un rôle fonctionnel fondamental, dans l'équilibre hydraulique du territoire, mais aussi un rôle de corridor écologique pour certaines espèces et quand le contexte s'y prête, voire d'habitat de substitution pour certaines espèces. À ce titre, ils doivent être intégrés à la trame verte locale.

Dans une moindre mesure, les **bandes enherbées** jouent les mêmes rôles que les talus, en captant et en infiltrant les eaux de ruissellements et en constituant des couloirs de déplacements ou de refuges pour la faune et la flore, « expulsés » des vastes espaces labourés par les pratiques culturales...

La recherche de la rentabilité et de l'optimisation de l'exploitation du terrain a souvent tendance à les faire disparaître ...

3.2.6.3.4 Les structures discontinues ou en « pas japonais » : les alignements d'arbres

En lisière des bois, notamment en marge du Hameau Bohain, plusieurs **alignements d'arbres taillés en têtards**, ont été recensés. L'intérêt de ces arbres a été présenté dans le chapitre consacré aux haies ; ajoutons qu'ils permettent d'offrir aux insectes xylophages la nourriture et l'habitat dont ils ont besoin et aux oiseaux et mammifères cavernicoles, les abris et la nourriture qui leur sont vitaux.



Figure 25: Double alignement de platanes de part et d'autre de la Chaussée du Roy

Un **alignement de platanes** particulièrement remarquable longe la Chaussée du Roy de part et d'autre et est emblématique de la commune. La portion de la route bordée par ces arbres, située entre le bourg et la Rivière Thibouville, est d'ailleurs inscrite au titre des monuments naturels par arrêté ministériel du 20 janvier 1947.

3.2.6.3.5 Les arbres isolés

Quelques arbres isolés appellent par ailleurs le regard. La plupart d'entre eux, âgés et imposants, ont été plantés à l'intersection de deux voies ou à l'entrée de riches propriétés. On parle d'« **arbre signal** » (hêtres, frênes, chênes, marronniers, ...).

On parle parfois d'**arbres « remarquables² »**.



Figure 26: Arbre signal (chêne) au hameau Bohain

² On désigne objectivement par « arbre remarquable » :

1. un arbre qui représente un patrimoine culturel, historique ou cultuel pour la commune ;
2. un arbre reconnu particulièrement âgé ;
3. un arbre d'une espèce autrefois spécifique de la région ;
4. un arbre à la morphologie singulière (diamètre du tronc, hauteur, silhouette, ...). Plus subjectivement, un arbre peut également être estimé « remarquable » si son absence appauvrirait notablement le paysage. Il s'agit en général d'arbres isolés de grande taille qui constituent des points de repère.

3.2.6.3.6 Les parcs plantés



Figure 27: Exemple de parc planté et paysagé dans le centre bourg

Plusieurs parcs plantés ont été identifiés dans le bourg de Fontaine la Soret ou en marge de celui-ci. Ils accompagnent en général des propriétés bourgeoises présentant une certaine qualité architecturale. Avant tout esthétique, l'intérêt est aussi botanique grâce à la présence d'essences rares ou remarquables souvent âgées (parc du château en particulier).

3.2.6.3.7 Les espaces plantés d'arbres fruitiers : les vergers et cours fruitières

Les premiers vergers à cidre ont été installés dès le XVI^{ème} siècle dans les corps de ferme « traditionnels » pour procurer de la boisson aux personnels des exploitations.

Peut-être considéré comme verger traditionnel (pommiers, poiriers, cerisiers, ...), toute parcelle de pré ou prairie plantée d'au moins dix arbres fruitiers à hautes tiges, exploités de manière extensive et ne subissant que des interventions et traitements légers.

Les vergers sont des éléments de l'identité des paysages hauts normands ruraux. Ils abritent de nombreuses espèces d'oiseaux et autres animaux dont la diversité assure la stabilité des écosystèmes. Ils sont des zones de refuge et des territoires de chasse (notamment pour les chiroptères).



Figure 28: Fruitières hautes tiges clairsemées au hameau de la Fayette (Nord)

Les **vergers** sont encore relativement nombreux sur le territoire communal, plus spécifiquement imbriqués dans les hameaux du plateau. Il s'agit de fruitiers hautes tiges (pommiers, poiriers, cerisiers, ...) relativement anciens, plantés aléatoirement et agrémentant les anciennes cours de ferme. Ils participent à la qualité paysagère des secteurs bâtis en offrant des espaces de « respiration », de transition. Vieillissants, ils sont vulnérables aux attaques de parasites et sont colonisés par le gui. De plus, la politique d'arrachage massif de fruitiers hautes tiges dans les années 70 leur a été préjudiciable.

Ils ne sont qu'imparfaitement remplacés et parfois replantés en alignements.

La pression de l'urbanisation et la densification des hameaux concourt enfin à les faire disparaître.

Entre 1980 et 1995, en Normandie, le nombre d'arbres a encore diminué de moitié et il continue de régresser de 5 % par an.

A noter que des parcelles situées au Sud du hameau de la Fayette sont plantées de **pommiers basses tiges exploités pour l'entreprise cidricole**.



Figure 28bis: Alignements de pommiers basses tiges en marge du hameau de la Fayette (Sud)

CONSTATS

Les haies bocagères sont encore bien présentes sur le territoire communal ; elles bordent encore des chemins ruraux et les voies communales, constituent le « cocon arboré » des hameaux. Les haies domestiques sont parfois peu diversifiées et banalisent le paysage des zones résidentielles.

Les vergers traditionnels ont pour leur part tendance à disparaître sur le territoire communal, modifiant ainsi l'équilibre du paysage et du milieu naturel

ENJEUX

Gérer, entretenir et valoriser ce patrimoine paysager.

Diversifier les types de haies, éviter les haies de conifères et les haies mono spécifiques.

Développer l'urbanisation en s'appuyant sur la structure bocagère de manière à conserver la lisibilité de l'espace et limiter l'impact des constructions sur le paysage. Préserver les vergers les plus remarquables, zones de respiration au coeur des espaces bâtis.

3.2.6.4 Les éléments constitutifs de la trame bleue locale

3.2.6.4.1 La Risle et ses bras secondaires, indissociables de la ripisylve

La **Risle et ses nombreux petits ruisseaux affluents** constituent une composante de la trame bleue d'ores et déjà identifiée à l'échelle régionale. Ce fleuve prend sa source dans l'Orne, à Planches entre dans le département de l'Eure après Saint-Martin d'Ecublei, passe à Rugles et coule dès lors vers le Nord pour se jeter dans l'estuaire de la Seine, à Berville-sur-Mer entre Quillebeuf-sur-Seine et Honfleur. Sa vallée parcourt le pays d'Ouche puis, à l'approche de son embouchure, forme la séparation naturelle entre les plateaux du Lieuvin et du Roumois. Le fleuve présente un régime très régulier, avec de faibles fluctuations saisonnières de débit

Il apparaît important de souligner la nécessité de préserver les berges naturelles existantes (ripisylve). La **ripisylve** correspond à l'ensemble des formations boisées, buissonnantes ou herbacées présentes sur les rives d'un cours d'eau.

La ripisylve joue plusieurs rôles écologiques :

- **protection des berges contre l'érosion** grâce au système racinaire des végétaux ;
- **fonction de corridor biologique**, d'abri et de source de nourriture pour un grand nombre d'animaux (insectes, reptiles, oiseaux, mammifères) qui la colonisent, ou en dépendent pour leur nourriture. Certaines espèces s'y réfugient lors d'inondations importantes ; la ripisylve peut aussi constituer un support de ponte ;
- **fonction d'ombrage** : elle permet de garder l'eau assez fraîche en été et suffisamment oxygénée pour assurer un milieu de vie optimal, essentiellement, pour les poissons.
- **fonction épuratrice** : le système racinaire de la ripisylve et les bactéries qui y sont associés (symbiotes ou non) constituent également une pompe épuratrice pour certains polluants (phosphates et nitrates d'origine agricole ou urbaine, radionucléides, etc) ;
- **fonction inertielle** : La ripisylve joue aussi un rôle majeur de ralentisseur de l'onde de crue, contribuant aussi à la rétention normale de sédiments (diminuant le risque de surcreusement des rivières qui peuvent entraîner une baisse de la nappe).



Figure 29: La ripisylve d'un bras de la Risle à la Rivière Thibouville

La ripisylve est relativement peu développée sur la portion de la Risle traversant Fontaine la Soret.

3.2.6.4.2 Les étangs

Les étangs de la commune sont en général de vastes plans d'eau artificiels nés des exhaussements réalisés pour la déviation du bourg par la Nationale 13 dans les années 50.

Ils sont particulièrement prisés par les pêcheurs qui s'adonnent à leur activité environ 6 mois par an. Des lâchers de poissons sont effectués. Les oiseaux nichent sur les abords et y trouvent une source de nourriture. Des cygnes y ont élu domicile. Les étangs constituent des réservoirs de biodiversité sensiblement anthropisés.



Figure 30: Etangs au lieu-dit le Câtillon

3.2.6.4.3 Les roselières

Certains secteurs du lit inondable de la Risle sont peuplés de roselières. Il s'agit de zones, la plupart en bordure des étangs ou de bras morts de la Risle, où poussent principalement des roseaux. Là encore ces milieux ont un rôle écologique qui ne doit pas être négligé :

- les roselières permettent à certains animaux inféodés aux zones humides de se nourrir, de se protéger des prédateurs et également d'y nicher afin d'élever leurs petits ;
- les roselières présentent aussi, au même titre que la ripisylve, un **rôle épurateur** en filtrant les matières et en organisant leur décantation. De plus, les roseaux assimilent dans leurs tissus des polluants comme le phosphore, le nitrate, mais également le cyanure ou des hydrocarbures.



Figure 30bis: Roselière en contrebas du Mont Bothry et en marge du Câtillon

3.2.6.4.4 Les mares

De nombreuses mares subsistent encore dans les zones bâties ou au voisinage des exploitations agricoles, notamment dans les hameaux de plateau (hameau Bohain). Elles jouent un rôle paysager, récréatif, fonctionnel et agricole (abreuvoir pour les animaux) important ; elles constituent des éléments de biodiversité à préserver et des zones tampons, lors des fortes pluies, en recevant les ruissellements.

Leur entretien participe - en l'associant à d'autres actions - à la prévention de risques d'inondations et de ruissellements.

Parfois mal entretenues, les mares peuvent subir un envasement plus ou moins prononcé, une destabilisation/érosion des berges, une réduction de la surface en eau par la colonisation d'herbacées et d'arbustes et, plus ponctuellement, une colonisation de plantes invasives. Finalement, nombre d'entre elles sont peu à peu comblées, notamment à l'occasion d'opérations d'urbanisation.

Les fonctions écologiques des mares sont pourtant nombreuses. Elles sont définies comme réservoirs de biodiversité car elles sont indispensables à la réalisation du cycle de vie de plusieurs espèces animales (grenouilles, crapauds, tritons...) mais aussi de plusieurs espèces d'insectes comme les libellules ou certains coléoptères aquatiques. Elles accueillent des groupements végétaux particuliers aux espèces parfois rares et menacées. De plus, elles servent de filtres épurateurs grâce aux végétaux qui y puisent leur nourriture (nitrates, phosphates..) et jouent un rôle hydraulique important. Véritables zones de stockage, elles participent à la recharge des nappes phréatiques.

Certaines mares, lorsqu'elles sont étanches et suffisamment vastes, peuvent servir de réserve pour lutter contre l'incendie.



Figure 31: Mare au hameau Bohain aménagée en espace ornemental

3.2.6.4.5 Les fossés

Un fossé est une structure linéaire d'origine anthropique creusée pour drainer/infiltrer, collecter ou faire circuler des eaux de pluie. Il s'agit d'un espace tampon pour l'eau pluviale ou de crue, et abrite une biodiversité significative, ce qui justifie son intégration au réseau écologique local.

Comme les mares, ils participent à la recharge des nappes phréatiques, permettent de réduire les rejets polluants dans le milieu naturel grâce au pouvoir épurateur des plantes, bactéries, champignons qui s'y développent (à condition qu'il n'y ait dans l'eau que des polluants biodégradables) et lutte à la fois contre les inondations et les sécheresses.

Le réseau de fossés est souvent accompagné des talus dont ils ne sont pas dissociables. Les fossés sont assez rares sur la commune.

CONSTAT

La végétation accompagnant la Risle présente des fonctions écologiques majeures.

ENJEU

Recenser et favoriser la préservation des éléments de la trame bleue régionale pour leur rôle dans les équilibres écologiques, biologiques et fonctionnels du territoire.

3.2.7 Les Aires d'Appellation d'Origine

La commune appartient à deux aires d'appellation d'origine contrôlée (AOC) et à trois indications géographiques protégées (IGP) : Cidre de Normandie, Porc de Normandie, Volailles de Normandie. **Les vergers basses tiges de pommes sont par exemple tous classés en AOC (La Fayette).**

3.2.7.1 AOC « Calvados »

Le Calvados est une eau de vie de cidre élaborée à partir du cidre issu de fruits provenant de vergers comportant une dominante de variétés de pommes riches en composés phénoliques (de saveur amère ou douce amère). Cette eau de vie est élevée en fût pendant au moins deux ans.

Deux systèmes de production cohabitent, le pré verger associé à une conduite des arbres en haute tige et le verger spécialisé dans lequel les arbres sont principalement des basses tiges.

Les prés vergers qui associent généralement pâture et production de fruits ont pratiquement disparu sur la commune. Quelques uns subsistent en périphérie de la Fayette (Nord)

Ce sont aujourd'hui principalement les vergers basses tiges qui produisent les pommes. Installés entre les années 80 et 95, ils sont constitués par des rangées homogènes d'arbres sur une surface partiellement desherbée. Les rangées comportent un arbre tous les 2 à 3 m et sont espacées entre elles d'environ 5 m.

Depuis 1997, les vergers doivent être plantés avec une composition variétale présentant au maximum 10% de variétés acidulées et au minimum 70% de variétés amères ou douce-amères.

Le rendement des prés vergers est limité à 20T/ha en pommiers et à 30T/ha en poiriers, celui des vergers « basses-tiges » à 40T/ha.

Les pommes à cidre sont récoltées de septembre à décembre en fonction de l'échelonnement de la maturité des variétés. A Fontaine la Soret, les récoltes s'effectuent essentiellement au mois d'octobre.

3.2.7.2 AOC « Pommeau »

Le Pommeau de Normandie est obtenu à partir de l'élevage en fût du produit du mutage d'un moût frais de pommes à cidre avec du Calvados. C'est un liquide limpide de couleur ambrée. Il contient au moins 69g de sucres non fermentés et son titre alcoométrique est compris entre 16% et 18%.

Il faut distinguer les fruits destinés à l'élaboration du Calvados de ceux destinés à l'élaboration des moûts. Les fruits destinés à l'élaboration des Calvados doivent provenir de vergers identifiés pour cette appellation tandis que ceux destinés à l'élaboration des moûts proviennent de vergers situés sur des sols peu profonds et de fertilité limitée permettant une maîtrise naturelle de la vigueur de l'arbre. Les arbres du verger appartiennent à une liste de variétés correspondant aux usages et appartiennent pour au moins 70% d'entre eux à des variétés amères ou douces amères. Comme pour le Calvados, les arbres sont conduits selon deux modes de conduite différents soit en haute tige à l'intérieur de prés vergers, soit en basse tige au sein de vergers spécialisés.

Le rendement des prés vergers est limité à 15t/ha en pommiers et celui des vergers « basses-tiges » à 30t/ha. Les conditions de production du fruit (variétés, sol, climat, itinéraires culturaux...) garantissent la spécificité (richesse en sucre et en composés phénoliques, qualités aromatiques ...) des moûts destinés à l'élaboration du Pommeau de Normandie.

ENJEU :

Les parcelles déclarées à l'INAO et utilisées pour la production « Calvados » ou « Pommeau de Normandie » doivent être préservées de tout changement de destination dans la mesure du possible, tant pour des raisons de conservation de la structure paysagère que pour des raisons économiques, ces productions générant une valeur ajoutée supérieure aux productions sans appellation.

3.3 Le cadre de vie

3.3.1 Le paysage

3.3.1.1 La loi Paysage

La loi n°93-24 concerne la protection et la mise en valeur des paysages qu'ils soient naturels, urbains, ruraux, banals ou exceptionnels. Elle vient compléter les lois « Montagne » et « Littoral ».

La loi ne donne pas de définition du 'paysage' et a pour but, **en plus de la protection, la gestion du paysage et la maîtrise de son évolution**, notamment **au sein des documents d'urbanisme**.

Elle est à l'origine de l'article L.123.1.7° du code de l'urbanisme qui permettait, au sein des Plans d'Occupation des Sols (POS), d'identifier et de localiser les éléments de paysage et de délimiter les quartiers, rues, monuments, sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique, historique ou écologique. Après la promulgation de la loi SRU, cette mesure a uniquement été conservée pour les Plans Locaux d'Urbanisme, ne permettant pas aux communes dotées d'une carte communale de procéder à ce recensement.

Depuis la loi UH, toutes les communes, qu'elles soient couvertes ou non par un document d'urbanisme, peuvent engager une démarche de préservation de leur paysage en recensant leur patrimoine naturel et bâti. Toutefois, cette préservation n'est pas une protection qui fige le devenir du patrimoine mais plutôt une protection qui en permet le contrôle et le suivi de l'évolution.

3.3.1.2 La loi Barnier et l'Amendement Dupont

L'article 52 de la loi 95-101 du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement a introduit un nouvel article L.111-1-4 dans le Code de l'urbanisme visant à mieux maîtriser le développement urbain le long des voies les plus importantes. L'objectif de cette décision est d'inciter les communes à engager une réflexion préalable à tout projet de développement sur les conditions d'aménagement des abords principaux des principaux axes routiers, principalement dans les entrées de ville.

Cet article dispose qu'**en dehors des espaces urbanisés** des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autre des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de **75 mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation**, sous réserve de quelques exceptions limitativement énumérées (réfection de bâtiments existants, construction de bâtiments agricoles, ...).

La commune de Fontaine la Soret est traversée par la RD n°613.

Toutefois, les dispositions précédentes ne s'appliquent pas dans les communes dotées d'un PLU dès lors qu'une étude attestant de la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages, a été réalisée et que les prescriptions réglementaires nécessaires à l'obtention d'une urbanisation harmonieuse découlant de l'étude sont inscrites dans le PLU.

3.3.1.3 Typologie des sols : une répartition orchestrée par la topographie.

Les lignes parcellaires témoignent, d'une part de la transformation du paysage, et, d'autre part, du processus de fabrication de la commune, le parcellaire lâche du remembrement faisant progressivement place à un parcellaire plus resserré et rectiligne aux abords des voies et des espaces bâtis.

Les sols sont composés en majorité d'herbages, de bois et de labours. L'implantation des différents types de sols est tributaire du relief, de l'exposition et des vents dominants.

- les **labours**, qui occupent un petit quart Ouest du territoire communal, couvrent les parcelles les plus larges et les plus planes. Ils sont voués principalement à la culture de céréales;
- les **herbages** se concentrent essentiellement en trois zones clairement identifiables :
 - ✓ aux abords des zones bâties, d'une part, où ils occupent de petites parcelles et reculent sensiblement au profit de la nouvelle urbanisation ;
 - ✓ en lisière de bois ;
 - ✓ dans le fond de la vallée de la Risle où ils sont largement prédominants par rapport aux parcelles de labour ...
- les **vergers basses tiges**, localisés essentiellement au Sud de la commune, en marge du hameau de la Fayelle et en lisière des bois;



Figure 32: Labour de la Vallée de la Risle en contrebas de la Chaussée du Roy et de la Rue des étangs

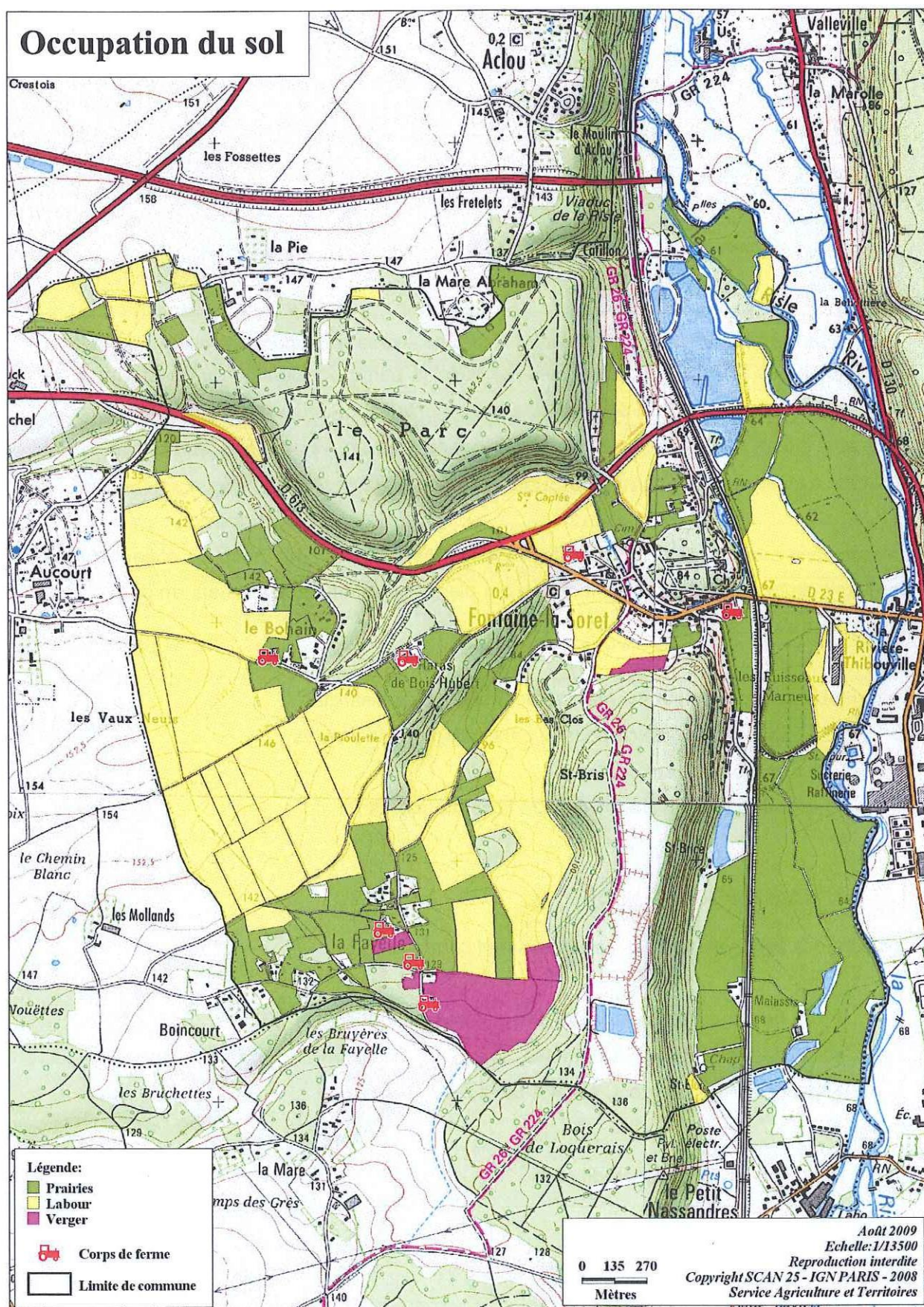


Figure 33 : Répartition de l'occupation des sols entre herbages, labours et vergers sur la commune de Fontaine la Soret

- les **bois** qui sont présents (*lire aussi la partie consacrée à la trame verte locale*):
- ✓ sur les coteaux de la vallée de la Risle,
 - ✓ sur les versants des vallons secs ;
 - ✓ au Nord de la commune : le massif boisé le plus important appartient au château.

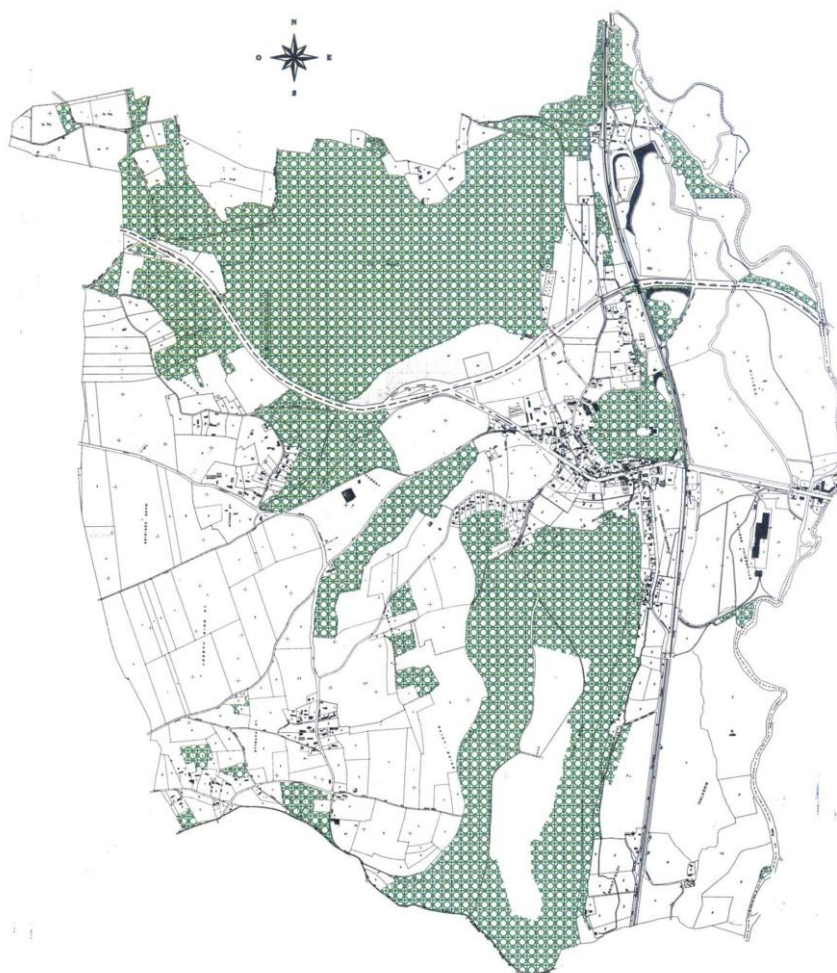


Figure 34 : Occupation des bois sur la commune de Fontaine la Soret

3.3.1.4 Description des entités paysagères adjacentes

La commune de Fontaine la Soret est partagée entre la Vallée de la Risle et le **plateau crayeux du Lieuvin**. Il s'agit d'un plateau agricole bocager voué principalement à l'élevage mais dont les pratiques culturales ont évolué depuis le remembrement, dans les années 1970. Les herbages reculent notablement au profit de la céréaliculture qui arase les talus, arrache les haies, ouvre le paysage et lui fait perdre ses caractéristiques identitaires. Le Lieuvin est régulièrement entaillé par des vallons secs qui mènent à la Risle, conférant des contrastes au relief source de diversité pour le paysage.

Le Lieuvin est limité au Nord et à l'Est par la Vallée de la Risle et au Sud par celle de la Charentonne. A l'Ouest, il jouxte le Pays d'Auge qui correspond au Bassin Versant de la Touques. Il apparaît comme la **transition douce entre la Haute et la Basse Normandie** où la **structure bocagère** s'exprime fortement dans le **Pays d'Auge** alors qu'elle a quasiment disparu dans le Roumois ou le plateau du Neubourg. La superficie du Lieuvin est d'environ 790 km² et son altitude moyenne de 150 mètres.

Fontaine la Soret, à l'extrême Sud du Lieuvin, se situe à l'**interface** de vastes entités paysagères à l'identité forte, au patrimoine paysager et bâti de grande valeur (Pays d'Ouche, Plateau du Neubourg, Vallée de la Risle), constituant des atouts de premier plan pour le tourisme local.

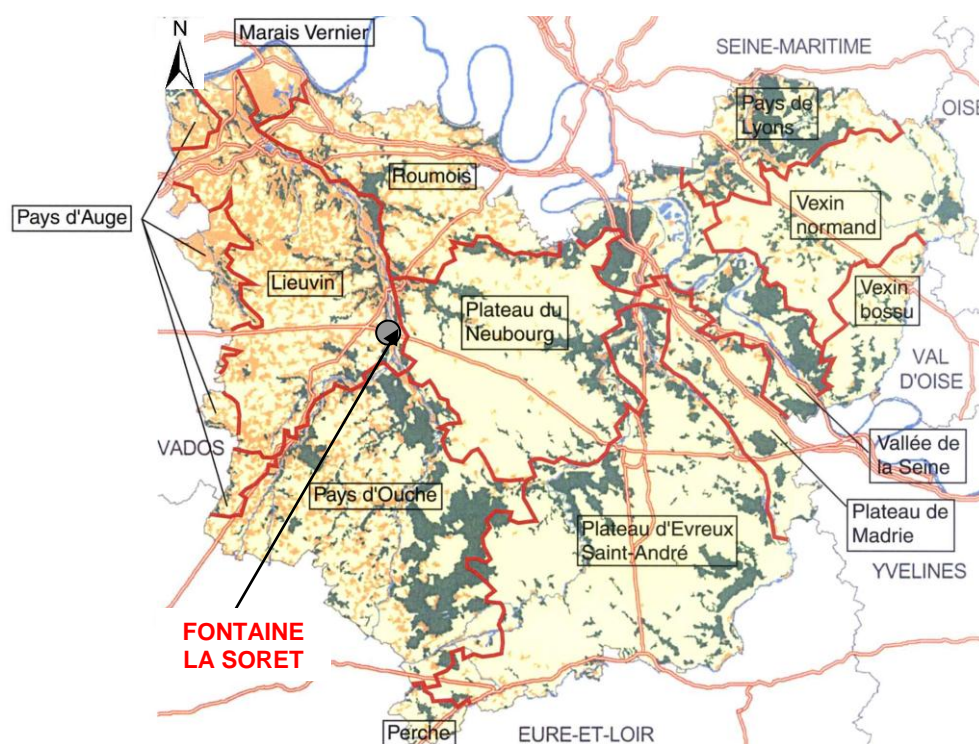


Figure 35 : Fontaine la Soret dans les entités paysagères régionales

Le **plateau du Neubourg**, pour sa part, offre un paysage classique de campagne (appelée également *champagne* ou *openfield*, terme géographique international): de vastes étendues découvertes et plates, largement dominées par les cultures céréalières (blé), industrielles ou fourragères (90 % des terres arables), mais peu tournées vers l'élevage (les prairies n'occupant que 10 % des sols agricoles). La monotonie du paysage est rompue, de manière ponctuelle, par quelques rares boisements, les lignes d'arbres le long des routes secondaires, les vergers entourant les villages ou les parcs arborés des châteaux d'Harcourt et du Champ-de-Bataille.

Enfin, le **Pays d'Ouche** est une région agricole aux **paysages de bocage**, aux sols assez pauvres, qui comprend également de grandes forêts. Il a conservé une solide tradition d'élevage bovin.

Fontaine la Soret se situe au « carrefour » de 4 unités paysagères à l'identité forte et au patrimoine paysager et bâti très précieux :

- ⇒ La Vallée de la Risle ;*
- ⇒ Le plateau du Lieuvin ;*
- ⇒ Le Pays d'Ouche ;*
- ⇒ Le plateau du Neubourg.*

Fontaine la Soret est partagée entre la Vallée de la Risle et le plateau crayeux du Lieuvin, ample ensemble agricole :

- ⇒ horizontal et ponctuellement entaillé par des vallons adjacents à la Risle ;*
- ⇒ à la structure bocagère affirmée mais en net recul ;*
- ⇒ voué à l'élevage ;*
- ⇒ ... dont les pratiques culturelles évoluent depuis le remembrement, favorisent les labours aux dépens des herbages et menacent les motifs identitaires du paysage.*

3.3.1.5 Analyse paysagère et éléments identitaires du paysage

Le territoire de la commune de Fontaine la Soret offre **quatre grands types de paysages (ou sous-unités paysagères)** :

- a) le **plateau agricole**, à l'Ouest, témoin de l'évolution des pratiques culturales, qui se caractérise par un paysage de céréaliculture ou d'élevage, ouvert et légèrement incurvé, assez uniforme et où la trame bocagère ne subsiste qu'aux abords des hameaux;
- b) les **vestiges de semi-bocage** en lisière de plateau boisé ;
- c) les **vallons secs** au centre, aux courbes harmonieuses, caractérisés par un paysage semi-ouvert, dominés par les herbages et dont les vues portent loin ;
- d) la **Vallée de la Risle** modelée par la rivière et enceinte par des coteaux boisés dissymétriques et relativement prononcés, au flanc desquels s'est organisée l'implantation humaine.

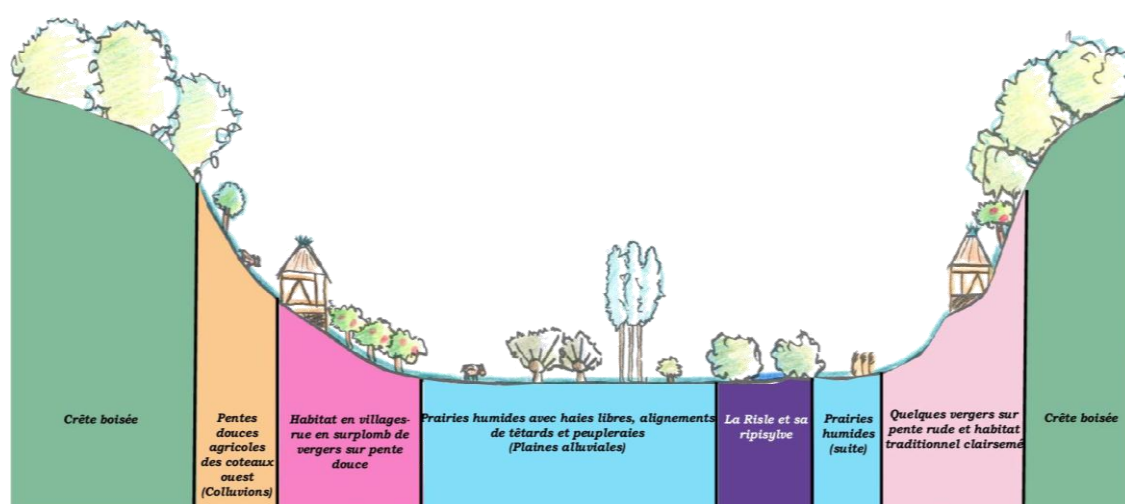


Figure 37 : Coupe de principe de la vallée de la Risle : rive gauche (Fontaine la Soret) ; rive droite (Nassandres)

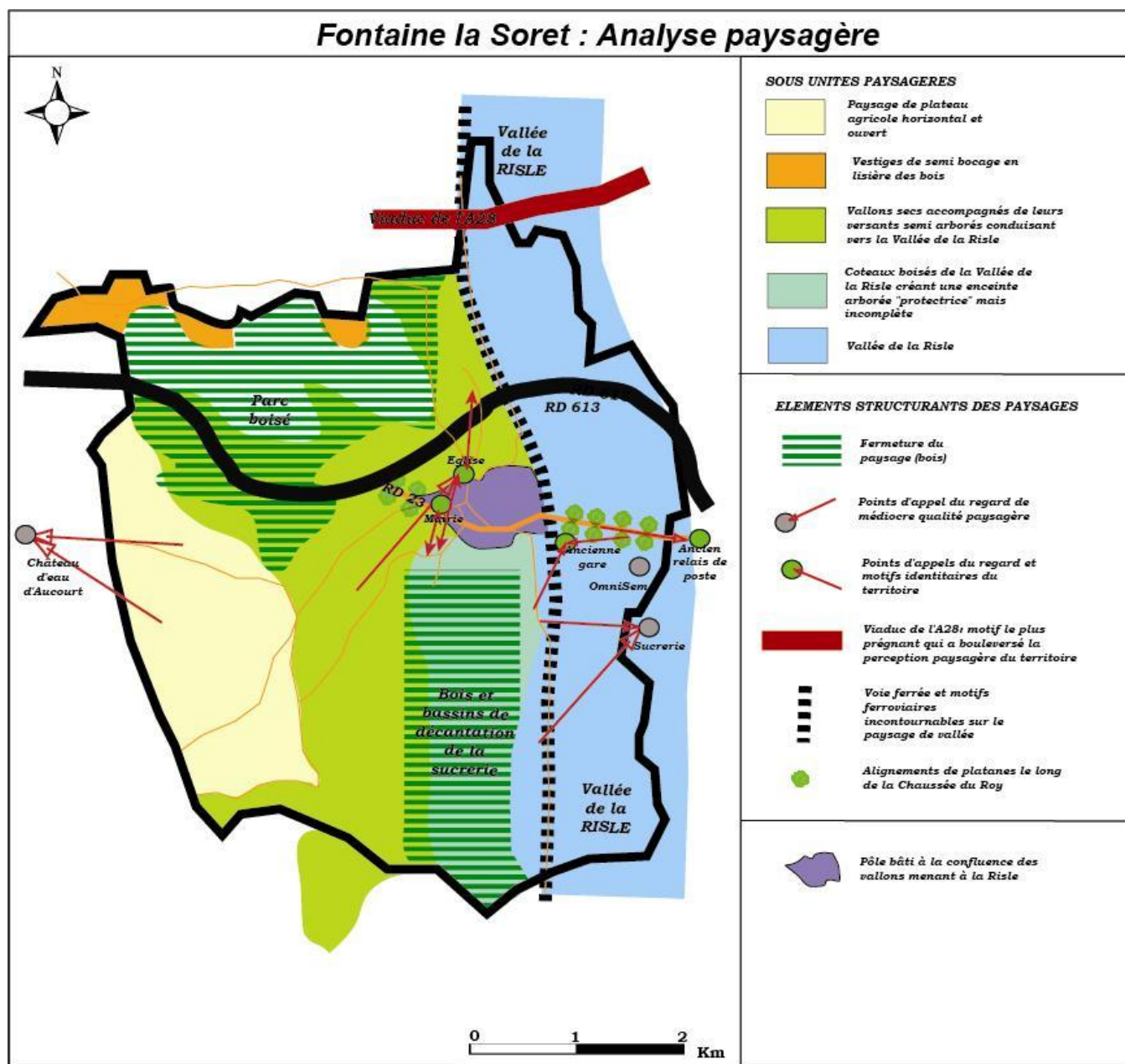


Figure 38 : Carte des sous-unités paysagères de Fontaine la Soret

3.3.1.5.1 Le plateau agricole horizontal et ouvert

Le **plateau agricole** est caractérisé par son horizontalité, malgré une légère incurvation, et son ouverture, son homogénéité, voire par sa monotonie. De vastes étendues de labours, sans obstacle, s'offrent au regard en direction de Carsix. Côté Fontaine la Soret, les franges arborées des vallons et de la Vallée de la Risle atténuent l'effet d'ouverture. Le regard n'est capté que par un seul point d'appel³ : **Le Château d'eau d'Aucourt**, plein Ouest, qui marque fortement le paysage.



Figure 39 : Château d'eau d'Aucourt à Carsix en point d'appel du regard

En outre, le plateau agricole est marqué par plusieurs motifs⁴ plus ou moins esthétiques qui forgent son identité :

- les **réseaux aériens**, en tête, qu'ils soient téléphoniques ou électriques, le rythment notablement. D'une esthétique médiocre, ils provoquent un fort impact sur le paysage et le dégradent. Ils sont indissociables du paysage ouvert de labours.



Figure 40 : Réseaux électriques aériens rythmant le paysage

- les **bandes enherbées** : celles-ci sont fortement réduites - voire niées - afin de répondre aux exigences de la nécessaire rentabilité de l'agriculture moderne.

Les arbres isolés, qui diversifiaient le paysage, disparaissent également. Ils sont souvent considérés comme des obstacles à l'exploitation des parcelles de labours et, de fait, abattus.

Le remembrement des années 70 a beaucoup contribué à la disparition des arbres sur le plateau agricole. On aboutit alors à un paysage foncièrement ouvert et toute nouvelle construction, en lisière des groupes bâtis existants, présente alors un très fort impact sur le paysage, spécialement au niveau du hameau de la Fayelle. D'une manière générale, les hameaux du plateau agricole, ont néanmoins conservé la trame bocagère caractéristique des



Figure 41 : Bande enherbée et trame bocagère enserrant les ensembles bâtis

³ Un point d'appel est un événement du paysage qui ne se répète pas.

⁴ Des motifs sont des éléments qui se répètent dans le paysage et qui participent à son identité.



Figure 42 : Habitation s'inscrivant en dehors des limites traditionnelles du bâti existant : hameau de la Fayette

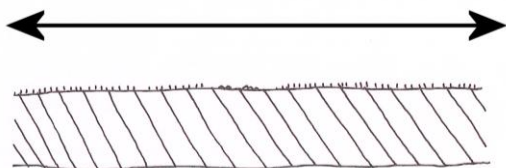
groupes bâtis du Lieuvin, ce qui limite l'impact des constructions sur le plateau agricole.

Enfin, les **chemins piétons** qui traversaient autrefois le plateau agricole ont parfois été rattachés aux parcelles cultivables et ont disparu. Certains linéaires subsistent toutefois et permettent de relier entre eux quelques hameaux (la Fayette Nord et Sud par exemple)

BILAN

Le plateau agricole, une sous unité paysagère caractérisée par :

- ⇒ *un paysage très légèrement incurvé et ouvert*
- ⇒ *un point d'appel très prégnant : le Château d'eau d'Aucourt*
- ⇒ *des motifs ponctuels à l'esthétique médiocre :*
 1. *les réseaux aériens (électriques et téléphoniques) ;*
- ⇒ *des motifs champêtres et fonctionnels plus discrets :*
 1. *l'arbre isolé ;*
 2. *le talus ou la bande enherbée(e) ;*
 3. *les chemins piétons*



3.3.1.5.2 Les vestiges de semi-bocage en lisière du plateau boisé

Les vestiges de semi-bocage forment un petit ensemble préservé au Nord de la commune, au niveau des lieux-dits « **La Pie** » et la « Mare Abraham ». Les haies bocagères se sont maintenues en raison de la situation enclavée des terres agricoles et de leur morcellement en lisière des bois du « parc ». L'ambiance est beaucoup plus recluse, intimiste, avec quelques **clairières d'herbages** qui contribuent à la diversité du paysage et à son caractère secret. Les **chemins piétons** et les petites voies carrossables permettent au promeneur de découvrir agréablement cette partie de la commune.

Cette entité paysagère occupe une très faible superficie. A mesure que l'on s'éloigne de la lisière des bois, le paysage s'ouvre complètement, à l'instar de celui décrit ci-dessus, et offre au regard des motifs beaucoup moins harmonieux (infrastructures de transport terrestres, en l'occurrence **les tracés de l'A28 et de la RD 438**).

Il n'existe aucun point d'appel du regard.

Par contre, plusieurs motifs confèrent au paysage son atmosphère paisible et champêtre. Il s'agira de retenir principalement :

- les **haies libres** d'essences régionales plantées sur talus enherbés, motif qui fonde l'identité de cette sous unité paysagère : elles closent les parcelles et longent les rues et les sentiers (*Figure 18bis*) ;
- les **alignements d'arbres têtards** ;
- les **piquets de bois** qui délimitent les parcelles, beaucoup plus petites que sur le plateau agricole.

Néanmoins, ce paysage de semi bocage évolue vers une banalisation : les talus sont arasés, les haies arrachées et la céréaliculture s'installe en lieu et place des prairies. Les parcelles s'agrandissent ...

Ce genre d'évolution tend à **uniformiser** les paysages ; si le semi-bocage perd ses motifs, il s'apparentera au paysage de plateau agricole décrit ci-dessus et qui ne présente pas un intérêt reconnu.



Figure 44 : Haie de têtards bordant les parcelles

Il n'existe quasiment aucune construction dans ce secteur de la commune.



Figure 43 : Clairière et fermeture du paysage par la lisière boisée



Figure 45: Ouverture du paysage en marge du paysage de semi bocage et vue sur l'A28 (commune d'Aclou)

BILAN

Le semi bocage, une petite sous-unité paysagère caractérisée par :

- ⇒ *un paysage doucement horizontal et semi-ouvert*
- ⇒ *un motif qui fonde l'atmosphère et l'identité du semi-bocage : les haies libres d'essences régionales plantées sur talus enherbé ;*
- ⇒ *d'autres motifs rustiques et bucoliques plus discrets :*
 1. *les alignements d'arbres têtards ;*
 2. *les piquets de bois.*

Mais une sous-unité paysagère qui tend à s'uniformiser en perdant ses caractères identitaires :

- ⇒ *arasement des talus ;*
- ⇒ *arrachage des haies ;*
- ⇒ *développement de la céréaliculture et agrandissement des parcelles au dépend des herbages.*

3.3.1.5.3 Les vallons secs

On distingue **deux vallons secs principaux** menant à la Risle et convergeant vers le bourg :

- Le premier (**du Bois Hubert**), assez **ample**, présente des courbes harmonieuses. Ses versants sont peu prononcés et inégalement boisés, ce qui crée un paysage semi-ouvert avec une impression de profondeur. Les vues portent loin, jusqu'à l'Eglise et au viaduc de l'A28 ; le quartier des Bas Clos est inclus dans ce vallon ;



Figure 46: Vallon du Bois Hubert et vues sur l'Eglise et le viaduc de l'A28

- Le second, plus resserré, coïncide avec **le tracé de la déviation de l'ex RN 13** : le couvert forestier est beaucoup plus dense, avec néanmoins quelques ouvertures qui laissent entrevoir des clairières d'herbages intimistes. Le hameau Bohain se trouve en surplomb de ce vallon. Les versants, d'abord très prononcés, s'adoucissent au fur et à mesure de la descente vers le bourg. Les bois forment un « mamelon » qui met en valeur le vallon même si le passage de la nationale en a malheureusement fortement altéré l'intérêt.



Figure 47: Vallon de la RN 13 et ses versants boisés prononcés

Le premier vallon (du Bois Hubert) est marqué par **deux points d'appel** du regard incontournables :

- Le viaduc de l'A28 qui a transformé la perception paysagère de la commune ;
- **L'Eglise** en surplomb du bourg.

L'autre vallon (de la RN 13) ne présente aucun point d'appel du regard en raison de son caractère beaucoup plus fermé.



Figure 48: Ouverture paysagère sur le cimetière depuis le vallon de la RN 13

En terme de motifs, on retrouve l'arbre isolé et les vestiges d'un maillage de haies structurant, en particulier au hameau Bohain.

Ce paysage apparaît assez **stable** et peu perturbé car peu concerné par les dynamiques de constructions. Néanmoins, les vues sur le premier vallon permettent d'apercevoir les constructions de la périphérie Sud du bourg et des Bas Clos qui présentent un intérêt architectural très inégal et dont l'intégration est parfois insuffisante.



Figure 49: Arbre têtards en amorce du vallon de la RN 13



Figure 50: Vue sur le vallon de la RN 13 depuis le hameau Bohain



Figure 51 Arbres isolés (aubépines) dans le vallon du Bois Hubert

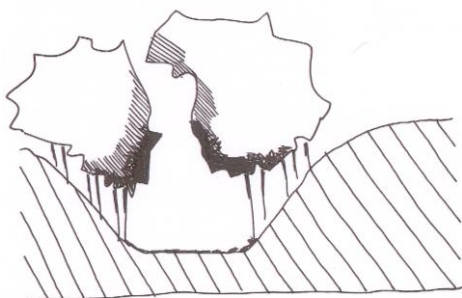


Figure 52: Vue sur les constructions de la périphérie Sud du bourg à la sortie du vallon du Bois Hubert

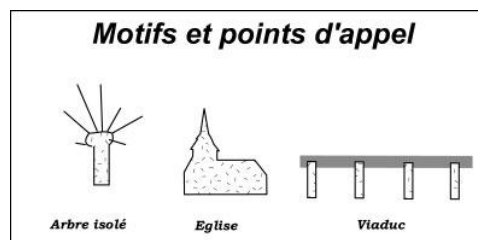
BILAN

Les vallons secs, une sous unité paysagère caractérisée par :

- ⇒ *un paysage doucement ondulé, plutôt ouvert pour le vallon du Bois Hubert et plutôt semi-fermé pour le vallon de la RN 13 ouvert ;*
- ⇒ *deux points d'appel très prégnants pour le vallon du Bois Hubert :*
 1. *l'Eglise ;*
 2. *le viaduc de l'A28.*
- ⇒ *des motifs qui rythment notablement le paysage :*
 1. *les arbres isolés disséminés, parfois taillés en têtards*
- ⇒ *un phénomène très marquant de covisibilité qu'il faudra prendre en compte avec soin pour ne pas dénaturer la sous unité paysagère :*
 1. *impact des constructions isolées en périphérie des zones bâties (les Bas Clos).*



Vallon de la RN 13 et ses versants boisés



3.3.1.5.4 La Vallée de la Risle

La **vallée de la Risle** correspond à une dépression géographique façonnée dans le relief du plateau crayeux du Lieuvin par le cours d'eau. La Risle a un lit mineur et un lit majeur qui correspondent aux zones inondables délimitées par le Plan de Prévention des Risques d'Inondations (voir la partie consacrée aux risques).

La Vallée de la Risle est une **vallée de « type U »**, c'est à dire à **fond plat**.

Les **coteaux** des versants sont sensiblement **asymétriques**. Sur Fontaine la Sorêt, ceux de la **rive gauche**, situés sur la commune, sont relativement prononcés et boisés de manière incomplète. Ils sont plus doux et évasés au niveau de la sortie des vallons secs adjacents (Nord de la commune) et plus abrupts au Sud. L'urbanisation s'est développée de manière modérée, à flanc de coteau, sur les quelques espaces disponibles (la Rue des communes constitue l'exemple le plus probant).

Sur la Rive droite (commune de Nassandres), le couvert forestier des versants est plus complet mais les coteaux sont sensiblement moins abrupts, laissant à l'urbanisation des possibilités de développement plus importantes : La Rivière Thibouville, Nassandres et les hameaux de Brionne (Valleville, la Vacherie).

Le **paysage** est fortement **contrasté** entre **l'horizontalité du fond plat de la vallée** et la **verticalité des coteaux**. Il est fermé par le couvert boisé des coteaux et ne s'ouvre qu'au niveau où débouchent les vallons secs, c'est-à-dire au niveau du bourg. Le fond de la vallée est dominé par les herbages.

Le paysage est marqué par **l'omniprésence du motif de l'eau**, qu'il soit sans ambiguïté à travers la rivière et les étangs ou bien qu'il soit simplement suggéré (ripisylve, prairies). L'eau confère calme et harmonie au paysage.

Les autres éléments identitaires du paysage sont :

- Les **motifs ferroviaires**, qu'il s'agisse du rail, de l'ancienne gare ou des maisons de gardes barrières, sont omniprésents tout au long de la vallée : ils forment une part importante de l'identité communale ;
- Les **motifs industriels** à travers deux points d'appel du regard : la sucrerie de Nassandres qui rompt avec



Figure 53: Contraste entre l'horizontalité du fond de vallée et la verticalité des coteaux boisés qui ferment le paysage



Figure 54 : L'urbanisation de la Rue des communes développée très modérément à flanc de coteau



Figure 55 : Un relief beaucoup moins prononcé au Nord de la commune, à la sortie des vallons secs

l'horizontalité du fond de la vallée et, dans une moindre mesure, l'entreprise OmniSem dont le coloris vert et la hauteur modérée améliorent l'intégration au paysage ...



Figure 56 : Motif ferroviaire



Figure 57 : Calme et harmonie conférés par l'eau au hameau de la Rivière Thibouville



Figure 58 : Le rail en premier plan et la sucrerie de Nassandres

Plusieurs points d'appel participent à l'intérêt du paysage :

- Le **viaduc de l'A 28** qui accentue l'horizontalité du fond de la vallée et crée une impression massive, presque « écrasante » ;
- L'ancienne **gare** de la Rivière Thibouville ;
- La **sucrerie** de Nassandres ;
- Le **manoir du Soleil d'Or** dominant la vallée depuis les coteaux de Nassandres ;
- Une **maison de maître** au Nord des prairies du Ruisseau marneux ;
- L'ancien **relais de poste** de la Rivière Thibouville.



Figure 59 : Le regard guidé par le double alignement de platanes vers l'ancien relais de poste de la Rivière Thibouville



Figure 60 : Vue sur l'ancienne gare et le manoir du Soleil d'Or



Figure 61 : Vue sur la maison de maître du ruisseau marneux et sur le viaduc de l'A28



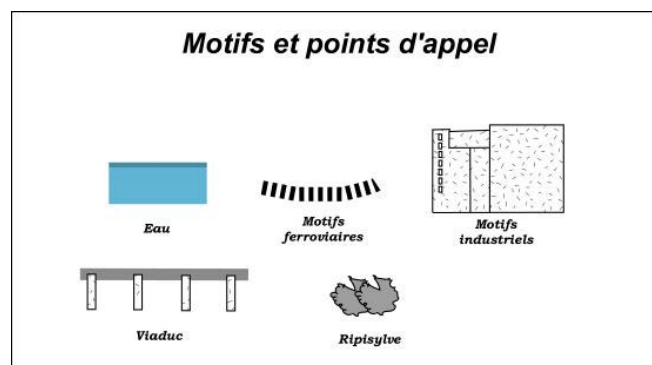
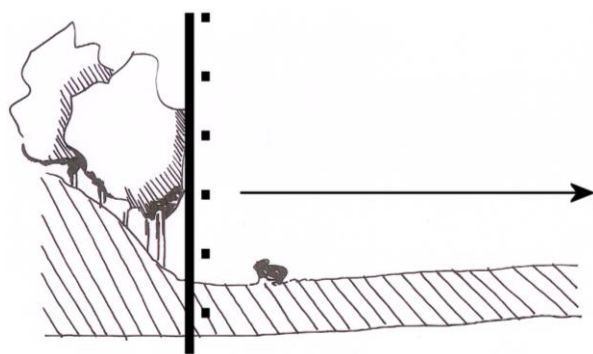
Le paysage du fond de vallée a tendance à se fermer : les prairies ne sont plus correctement pâturées. Le peuplier gagne du terrain et les friches sont nombreuses ...

Figure 62 : Prairies en friche au fond de la Vallée de la Risle (Le ruisseau marneux)

BILAN

La Vallée de la Risle, une sous unité paysagère caractérisée par :

- ⇒ un paysage contrasté entre horizontalité du fait du fond plat et verticalité des coteaux boisés qui ferment le paysage ;
- ⇒ une urbanisation très mesurée développée à flanc de coteaux ;
- ⇒ des nuances entre le Nord de la commune (relief peu prononcé, ouverture) et le Sud (coteaux plus abrupts, fermeture complète) ;
- ⇒ 3 types de motifs identitaires :
 1. l'eau (rivière, étangs, ripisylve, ...);
 2. les motifs ferroviaires (rail, ancienne gare, maisons de garde barrière);
 3. les motifs industriels.
- ⇒ Plusieurs points d'appel du regard desquels se démarquent la sucrerie, l'ancienne gare et le viaduc de l'A28 ;
- ⇒ un phénomène très marquant de covisibilité qu'il faudra prendre en compte avec soin pour ne pas dénaturer la sous unité paysagère.



3.3.1.5.5 Le phénomène de covisibilité et les points de vues emblématiques

Le **phénomène de covisibilité** exprime une **relation de dépendance visuelle** entre deux paysages en vis à vis direct.

Ainsi, certaines **vues**, considérées comme **remarquables**, peuvent être altérées de manière irréversible par une urbanisation mal contrôlée. Ce phénomène de covisibilité est intimement lié aux paysages de vallons et de vallée. Ces vues participent à l'attractivité de la commune et à son identité. Les habitants et els élus y sont très attachés et se montrent très vigilants quant à leur maintien.

Les enjeux les plus probants se concentrent autour des **vues** :

- **sur et depuis l'Eglise.** En effet, l'édifice surplombe le bourg et se trouve totalement dégagé sur son versant Nord, au Mont Bothry. La vue depuis les Bas Clos est tout à fait remarquable..., tout comme celle depuis la rue des Champs de la Vigne ou la route d'Aclou. Tout obstacle, dans des paysages assez ouverts, heurte le regard et altère la perception de ces édifices. Le mitage de l'habitat, côté Nord de la RD 613 est particulièrement perceptible depuis l'Eglise ...(pavillon blanc + garage). Depuis la Place de l'Eglise, on aperçoit, dans une légère fenêtre paysagère, les versants des coteaux Sud, dont une éventuelle ouverture à l'urbanisation devra être soigneusement encadrée....
- **entre la Mairie école et la Rue (Vallon) des Bas Clos.** Les vues qui s'offrent depuis la mairie, sur un versant de coteau préservé de toute construction est particulièrement précieuse ... De même, la Vue depuis la Rue des Bas Clos est remarquable.

D'une manière générale, toute construction implantée sur les **versants herbeux surplombant le bourg** marquera fortement le paysage ...



Figure 63 : Vue sur l'Eglise et la mairie-école depuis la Rue des Bas Clos



Figure 64 : Vue sur l'Eglise depuis la Rue des Champs de la Vigne



Figure 65 : Mitage de l'habitat au Nord de la RD 613 ; Vue depuis l'Eglise

Enfin, deux autres vues intéressantes s'offrent au regard ;

- dans les vallons secs depuis la Rue du Renard, ... même si la vue intercepte l'habitation isolée implantée en marge des Bas Clos ...
- sur le bourg depuis le Chemin Quérey.



Figure 67 : Vue sur les Bas Clos depuis la Rue du Renard



Figure 66 : Vue sur les versants Sud depuis la place de l'Eglise



Figure 68 : Illustration du phénomène de covisibilité dans le vallon du Bois Hubert

Les autres enjeux de covisibilité sont moins importants puisqu'ils concernent la Vallée de la Risle. En effet, l'étendue de la zone inondable limite automatiquement toute velléité d'urbanisation ... Malgré tout, la gare demeure un des édifices historiques de la commune. Sa mise en valeur passe aussi par la conservation des vues qui s'y portent.

3.3.1.5.6 Les entrées de ville

Ne seront analysées ici que les entrées principales sur le bourg de Fontaine la Soret, celles qui sont les plus empruntées et qui véhiculent l'image de la commune :

- l'entrée Ouest par le « quartier de la gare » (Chaussée du Roy);
- l'entrée Est par l'ex RN 13 ;
- l'entrée Nord par le Mont Bothry (Rue de l'Eglise) ;
- l'entrée Sud par les Bas Clos.

L'**entrée Ouest** par la **Chaussée du Roy** véhicule parfaitement l'identité de la commune et ses motifs emblématiques :

- identité ferroviaire avec la traversée de la voie ferrée ;
- identité agricole avec la présence d'une des activités agricoles d'élevage les plus importantes de la commune ;
- richesse patrimoniale à travers les piliers du portail (massif) du domaine du château.



Entrée Est du bourg de Fontaine la Soret et vue sur le portail d'entrée du domaine du château

Cette entrée ne paraît pas particulièrement sensible à la pression de l'urbanisation...

A l'Est, passé l'embranchement avec la RN 13 et son atmosphère très « routière », l'entrée du Village s'effectue, en douceur, dans une ambiance très rustique et authentique, avec la présence d'un patrimoine bâti de qualité côté Nord de la Chaussée du Roy et une activité agricole côté Sud.

Passé les premières propriétés bâties bien « camouflées » par la végétation, l'ouverture qui s'offre côté Nord de la Grande Rue sur le labour des coteaux est particulièrement remarquable et sensible. **L'implantation de nouvelles constructions sur ce labour devra être particulièrement réfléchie et encadrée.**



Entrée Ouest du bourg de Fontaine la Soret avec son alignement de platanes

Ces deux entrées du bourg sont marquées par un **alignement de platanes** particulièrement remarquable, typique des plantations effectuées autrefois le long des principales Routes Nationales.

Au **Nord du bourg, sur le Mont Bothry**, ce qui marque, c'est la vue sur l'Eglise qui s'offre depuis les labours et les herbages complètement ouverts. Cette ouverture et ce cône de vue ont été identifiés et décrits dans le chapitre précédent.

Enfin, **rue des Bas Clos**, le bâti, pavillonnaire, est inégalement intégré et l'ambiance, assez « péri(r)urbaine », atténuée toutefois par l'ouverture offerte côté Sud de la voie sur les vallons labourés ...



Espaces naturels en entrée Sud du bourg de Fontaine la Soret par la Rue des Bas Clos

CONSTATS

Les richesses paysagères de la commune de Fontaine la Soret résident essentiellement dans la Vallée de la Risle et dans les vallons secs qui y convergent. Les paysages sont très riches et diversifiés, source d'attractivité touristique.

Les ensembles bâtis sont plutôt bien insérés dans le paysage, sauf lorsque des constructions contemporaines s'inscrivent en dehors de la trame bocagère. L'harmonie de ces paysages est fragile en raison en particulier du phénomène de covisibilité.

Plusieurs vues emblématiques, à la base de l'identité paysagère de la commune, ont été mises en évidence, notamment sur et depuis deux édifices, qui identifient les points de centralité du bourg : la mairie-école et l'Eglise

ENJEUX

Conserver les vues emblématiques recensées

Définir des enveloppes urbaines en respectant la trame bocagère existante

Préserver les cheminements doux supports d'activités de promenades pour les habitants ou les visiteurs et de découverte des différentes entités paysagères

Préserver la trame verte et bleue à l'origine de la richesse et des spécificités intrinsèques des diverses sous unités paysagères

3.3.2 Organisation spatiale de la commune « modelée » par les infrastructures de transport terrestre et par la Risle

Le territoire communal présente un certain nombre d'obstacles naturels et artificiels qui déterminent son organisation :

- La **Vallée de la Risle** qui repousse le bâti au-delà de son lit majeur et isole sensiblement Fontaine la Soret de ses communes limitrophes, situées à l'Est (Nassandres en particulier) ;
- Les **bois**, obstacles aux déplacements et au développement de l'urbanisation qui couvrent un petit quart Nord du territoire ;
- Des **axes de communication terrestres majeurs** constituant de véritables « fractures » : l'**ex nationale** qui contourne le bourg par le Nord et ne peut être franchie qu'en deux points, au niveau du Mont Bothry, et la **voie ferrée** qui matérialise la limite franche d'expansion du bourg, en coïncidant approximativement avec les limites du lit majeur de la Risle ; elle ne peut être traversée qu'en quatre points (deux au Câtillon, un à la chaussée du Roy et le dernier au Malassis).

Ces éléments de fracture « découpent le territoire en trois entités :

- Une **partie Nord majoritairement boisée**, peu accessible, **exclue des dynamiques de développement par l'ex nationale** ;
- Une **partie Est** constituée par la **Vallée de la Risle** délimitée par Brionne et Nassandres à l'Est et la **voie ferrée** à l'Ouest ;
- Une grande **moitié Ouest** bien desservie, sans contraintes particulières et accessible.

Le bâti s'est implanté selon **quatre principales logiques** :

- Soit en **bord de vallée**, dans des secteurs non ou peu inondables : c'est le cas du Câtillon, de la Rivière Thibouville, du Mâlassis et du Ruisseaux Marneux (la Rue des communes) ;
- Soit à la confluence des vallons secs menant à la Vallée de la Risle : c'est le cas du bourg ;
- Soit **en crête des coteaux surplombant la Vallée de la Risle ou les vallons secs adjacents** : les Bas Clos et le Mont Bothry ;
- Soit sur les franges boisées du plateau du Lieuvain : c'est le cas du hameau Bohain et des hameaux de la Fayelle Nord et Sud.

3.3.2.1 Gros plan sur le pôle de centralité du bourg et ses « quartiers périphériques »

Le bourg constitue le **premier pôle bâti de la commune** : il peut-être être considéré comme étant composé de **4 entités** :

- La **partie « basse », la plus dense et la plus importante**, située dans le **fond du vallon sec** menant à la vallée de la Risle, développée le long de la Grande Rue : le bâti y est majoritairement traditionnel ; c'est dans ce secteur que se trouve **l'espace de centralité de la mairie / école** ;
- L'**extension linéaire** le long de la **Rue des communes** au lieu-dit « **Le Ruisseau marneux** », en bord de Vallée de la Risle : il s'agit de quelques constructions traditionnelles éparpillées qui ont été densifiées par des constructions des années 50-60 ;
- **Deux « quartiers » situés en crête de coteaux** :
 - le **Mont Bothry** : il s'agit d'un ensemble diffus à la typologie majoritairement traditionnelle enclavé entre l'ex RN 13 et la voie ferrée. Ce quartier s'est organisé autour d'un **deuxième espace de centralité constitué de l'Eglise et du domaine du château** ; plusieurs constructions récentes sont venues densifier l'existant ou poursuivre l'étalement urbain. La Rue des Champs de la Vigne constitue une limite franche entre espace bâti et espace à vocation agricole. Quelques rares constructions se sont implantées au-delà du tracé de la RN 13.
 - Le Château et son parc assurent la transition avec la « partie basse » du bourg, le long de la Chaussée du Roy.
 - **Les Bas Clos** sont un petit groupe bâti qui ne présente pas d'existence historique : ce quartier s'est construit dans les années 70-80, sous forme de **lotissements** ou d'opérations ponctuelles effectués avec des défrichements, aux dépens des bois surplombant la Risle. Il présente une situation avantageuse en dominant le bourg. L'urbanisation s'est effectuée de manière linéaire.

Aujourd'hui, les possibilités de développement du bourg se concentrent essentiellement le long de la Rue des Bas Clos et au niveau du hameau de l'Eglise (Mont Bothry), sur un axe Nord-Sud, la partie basse étant désormais quasiment saturée. L'**enclavement** entre la vallée de la Risle et la voie ferrée à l'Est et l'ex RN 13 à l'Ouest ainsi que la **topographie** sont des **contraintes fortes** qui **limitent les possibilités de développement**.

3.3.2.2 Les espaces publics

Le Village comprend **deux « noyaux centraux »** :

- le premier, en fond de vallon, point de convergence des différentes voies de communication, regroupe les principaux équipements (place avec aire de stationnement, mairie, école, salle communale) ;
- le second, sur les hauteurs du Village, est organisé autour d'une petite place et de l'Eglise, le long de l'enceinte du château.

Le premier « noyau » présente une véritable « position centrale », vers laquelle les principales voies de desserte convergent : celles en provenance du plateau (Mont Bothry, les Bas Clos) et celles en provenance de la Vallée (Grande Rue). Ce petit pôle est une zone de passage et d'échange, ce qui contribue notamment à la pérennité des équipements existants.

Le second est beaucoup moins « névralgique » car il est décalé sur les hauteurs du bourg et constitue un lien entre le secteur du Mont Bothry et la partie ancienne du bourg située dans la Vallée.



Figure 69 : Espace public central de la mairie-école



Figure 69bis : Espace public de l'Eglise et du château

L'espace de la mairie est parfaitement mis en valeur par l'aménagement paysager qui a été réalisé. Celui de l'Eglise est beaucoup plus routier, passant, et l'invite pas forcément à s'y arrêter ...

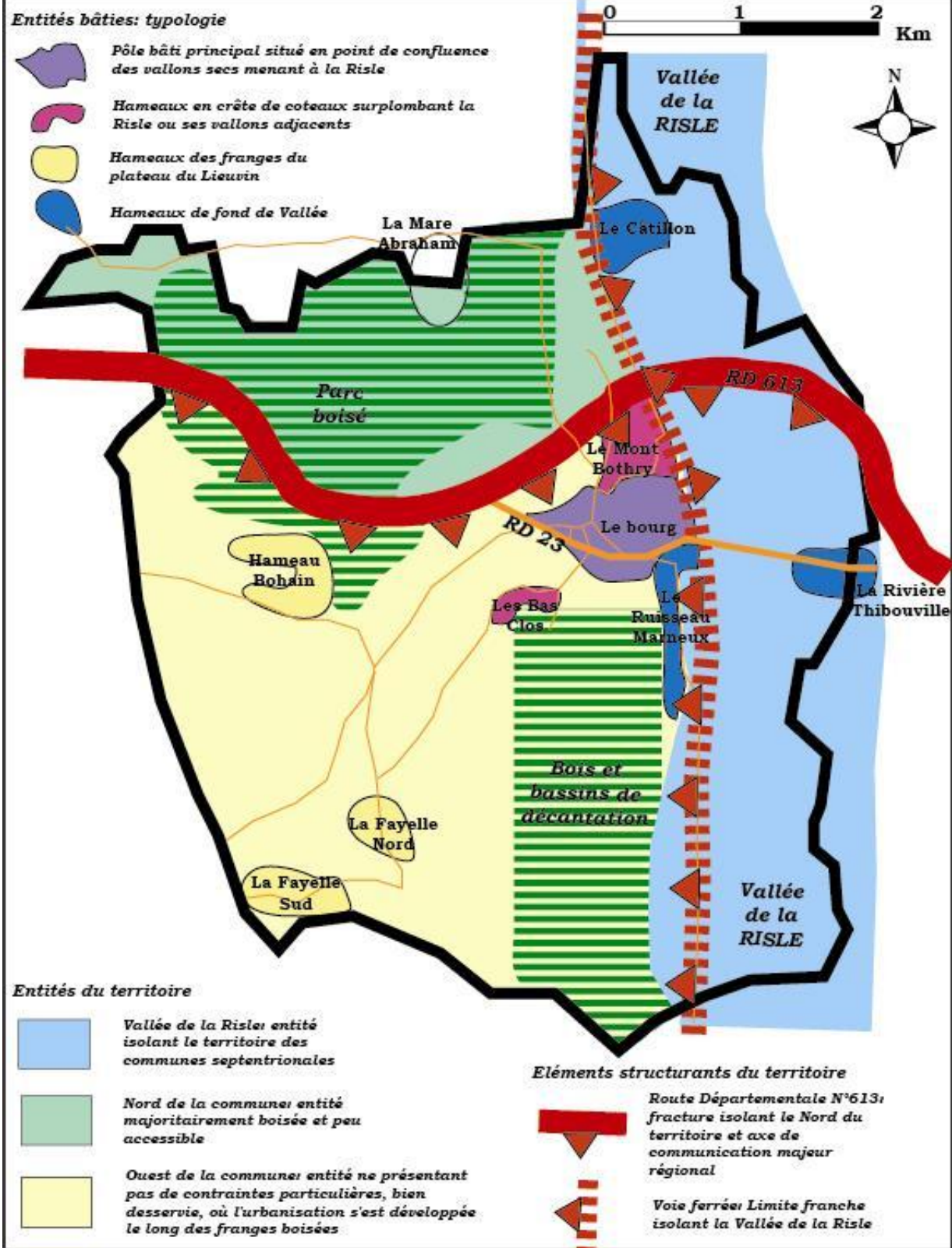
3.3.2.3 Les hameaux du plateau du Lieuvin

1. le **hameau Bohain** : cette entité s'est développée en lisière du Bois Hubert : l'urbanisation s'est effectuée de manière linéaire, en forme de « U » renversé, à partir d'un cœur de constructions traditionnelles à l'identité agricole. Une opération de lotissement menée par la commune en 1982 a conduit à la construction de 6 pavillons. La trame bocagère fournie permet une bonne intégration des constructions. Ces dernières ne se sont implantées qu'au Nord de la Route d'Aucourt qui constitue une limite tangible avec l'espace agricole.
2. Le hameau de **la Fayelle** : on peut y distinguer deux parties :
 - un **hameau Nord** de constructions presque exclusivement traditionnelles regroupées dans un écrin de fruitiers hautes tiges ;
 - un **hameau Sud**, organisé en continuité du hameau de Boincourt sur la commune de Carsix où **l'habitat est beaucoup plus diffus** ; là encore, les constructions sont majoritairement traditionnelles mais plusieurs pavillons récents sont venus densifier l'existant ;
3. **la Pie** et le hameau de la **Mare Abraham** : seules quelques constructions sont situées sur Fontaine la Soret, ces hameaux appartenant majoritairement à la commune d'Aclou. Les constructions sur Fontaine la Soret sont toutes traditionnelles, à une exception près, et sont incorporées à des corps de ferme dont la plupart sont encore en activité. Ce secteur est isolé du reste de la commune par les épais boisements du parc du château.

3.3.2.4 Les hameaux de la Vallée

1. **Le Câtillon** : ce hameau est traversé par la voie ferrée et se situe non loin du viaduc de l'A28. Il paraît excentré par rapport au bourg. Il est encadré par les étangs et des peupleraies. Les constructions y sont presque exclusivement traditionnelles. Le fort risque d'inondation dans ce secteur ne lui procure plus guère de possibilités de développement ; il est desservi par la Rue des étangs qui mène au Nord à la commune de Brionne et au Sud à la Chaussée du Roy ; quelques espaces délaissés sont en friche.
2. **la Rivière Thibouville** : ce hameau, à l'identité administrative propre, est partagé entre les communes de Fontaine la Soret, Brionne et Nassandres. Il est particulièrement dynamique grâce à sa position de centralité, au carrefour entre la RD 23 et la RD 130 qui dessert l'ensemble de la Vallée de la Risle aval. Seules quelques constructions d'architecture d'après guerre sont présentes sur Fontaine la Soret. Le hameau est traversé par la Risle qui lui procure beaucoup de charme.
3. **le Mâlassis – Saint-Eloi** : cet ensemble ne constitue pas un hameau à proprement parler. Il est composé de quelques constructions isolées les unes des autres, pour certaines en très mauvais état (en cours de rénovation) ..., réparties sur les terrains les moins sujets aux inondations. Il s'agit essentiellement de constructions traditionnelles. Certaines se sont implantées en lisière des coteaux boisés de la vallée (bois de Saint-Brice) (Sente des Petits Vaux, Prieuré).

Fontaine la Sorêt : structure et organisation du territoire



3.3.3 Caractéristiques des espaces bâtis

3.3.3.1 Un territoire marqué par les générations précédentes

3.3.3.1.1 Sites archéologiques et occupations gallo romaines

Le Service Régional de l'Archéologie a identifié **10 sites archéologiques** sur le territoire de la commune, dont 2 non localisés :

- Le Prieuré et la Chapelle Saint-Lambert puis Saint-Eloi (XI^{ème} siècle) ;
- Le château de la Fontaine (XVIII^{ème} siècle) ;
- Des éléments de constructions gallo romaines à proximité de la Chapelle Saint-Eloi ;
- L'Eglise Saint-Martin (XI – XVI^{ème} siècle) ;
- La maladrerie Saint-Brice (non localisée) (XII^{ème} siècle) ;
- Un enclos d'époque indéterminée en marge du hameau Bohain ;
- Un moulin et une pêcherie dépendant du prieuré Saint-Lambert, d'époque médiévale au Mâlassis ;
- Des fours à chaux contenant du lapidaire gallo romain dans les prairies Nord du Ruisseau marneux ;
- Un dolmen néolithique à proximité de la Chapelle Saint-Eloi ;
- Une occupation gallo romaine sur la rive gauche de la Risle



Figure 69 : Localisation des sites archéologiques recensés sur le territoire de Fontaine la Soret

Cet inventaire n'a pas de portée réglementaire. Cependant, il est nécessaire de repérer ces sites sur un plan et de les inclure dans les études de zonage, afin de préserver les sites qui le méritent d'une urbanisation trop dense.

Dans les secteurs de vestiges archéologiques, la commune doit saisir le Préfet de Région (service de l'archéologie préventive) si une opération venait compromettre la pérennité du site ; il en est de même pour toute opération d'aménagement d'une superficie supérieure ou égale à 3 hectares.

Dès lors, ce dernier peut décider d'imposer la réalisation de prescriptions archéologiques visant à la détection, à la conservation ou à la sauvegarde du patrimoine archéologique. Elles peuvent prendre la forme d'un simple diagnostic ou peuvent imposer la réalisation de fouilles, de modification du projet initial ou de conservation des vestiges. Dans ce contexte, le projet initial peut donc être retardé, modifié ou annulé. (R.111.4 et R.425.31 du code de l'urbanisme)

Rappelons enfin que toute personne est tenue d'informer la préfecture dès lors qu'il identifie quelque chose sur son terrain.

3.3.3.1.2 Patrimoine culturel, culturel et religieux : des protections au titre des monuments historiques et des sites naturels

La commune recèle un passé riche et très intéressant avec :

- la **chapelle Saint Eloi** (originellement prénommée Saint-Lambert, XI, XII^{ème} siècles) et son manoir (XVI^{ème} siècle) dans lequel Chateaubriand rencontrait Madame Récamier au XIX^{ème} siècle pour des rendez-vous littéraires ;
- son **église romane**, atypique avec son clocher latéral des XI^{ème} et XII^{ème} siècles. Elle se compose d'une nef et d'un choeur en retrait. La nef et la tour datent du XI^{ème} siècle, remaniées au milieu du XIX^{ème} siècle. Les fenêtres de la nef comprennent deux petites baies cintrées du XI^{ème} siècle, quatre larges ouvertures en tiers point à ensemble de moulures aigües du XVI^{ème} siècle. La tour comporte un rez de chaussée construit en silex et moellons soutenue par des contreforts remaniés au XVI^{ème} siècle et deux étages de pierres de taille. Le premier est orné sur chaque face de trois arcatures, le second percé de deux baies géminées. Une flèche octogonale surmonte cette tour. Le rez de chaussée de la tour voûtée du XVI^{ème} siècle sur croisée d'ogives servait de chapelle.



Figure 70 : Prieuré Saint-Eloi



Figure 72 : Eglise Saint-Martin

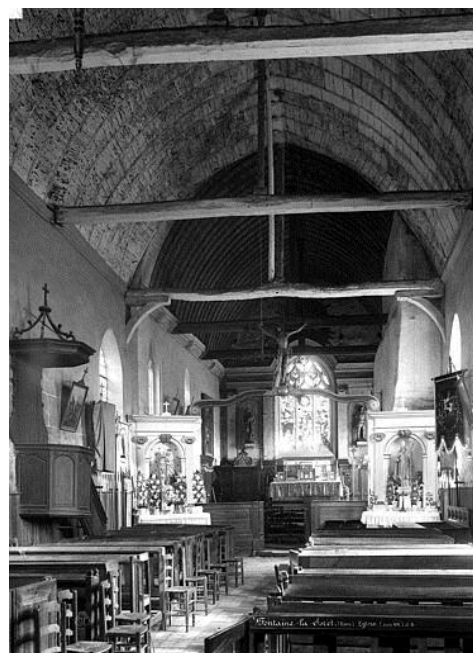


Figure 73 : Intérieur de l'Eglise paroissiale Saint-Martin

- Pour sa part édifié entre 1764 et 1769, le **château** est entouré d'un parc de plusieurs hectares aménagé dans un premier temps entre 1764 et 1772. Au XIX^{ème} siècle, un jardin romantique, une pièce d'eau et des cascades sont venues agrémenter le lieu. Un magnifique cèdre du Liban trône au centre du parc côté Sud du château vers la vallée de la Risle.

Les propriétaires ont créé un **musée** dans les appartements à l'entrée du parc, près d'un **manège** dont la charpente en forme de coque de bateau renversée est sans doute l'œuvre de charpentiers de marine (style identique à celui de l'église Sainte Catherine d'Honfleur).

Le parc et le musée sont visibles l'été de mi-juillet à mi-septembre l'après midi.



Figure 75 : Château de Fontaine-la-Soret

A noter enfin que la commune fut lourdement touchée dans sa partie Sud lors des **bombardements de 1944** qui ont détruit la partie ancienne de La Rivière Thibouville, l'objectif recherché des Alliés étant la destruction des ponts des trois bras de la Risle pour éviter l'arrivée de renforts vers la Normandie et gêner le repli des troupes d'occupation.



Figure 76 : Parc du château de Fontaine-la-Soret

Tous ces édifices bénéficient **de protections au titre des monuments historiques ou des sites naturels, révélatrices de leur très grand intérêt patrimonial** :

- **église classée à l'inventaire des monuments historiques**, ce qui génère un **périmètre de protection de 500 mètres de rayon**, centré sur la nef, au sein duquel les constructions sont soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France (avis conforme en cas de covisibilité directe et simple dans le cas contraire) ;
- **chapelle et château** inscrits au titre des monuments historiques respectivement depuis 1936 et 1986 (périmètre de protection de 500 mètres)
- **parc du château**, y compris l'ancien presbytère et la maison également inscrits au titre des monuments historiques
- **parc du château également classé au titre des sites et des monuments naturels** (1988). Le classement est une **protection forte qui correspond à la volonté de maintien en l'état du site désigné**, ce qui n'exclut ni la gestion ni la valorisation. **Les sites classés ne peuvent être ni détruits ni modifiés dans leur état ou leur aspect sauf autorisation spéciale.**

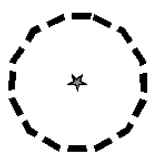


Figure 77 : Extrait du plan des servitudes d'utilité publique délimitant les périmètres de protections au titre des monuments historiques (Chapelle Saint-Eloi)

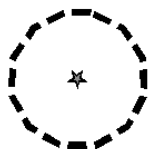


Figure 77bis : Extrait du plan des servitudes d'utilité publique délimitant les périmètres de protections au titre des monuments historiques et des sites naturels

SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE



Servitude AC1 de protection
des monuments historiques classés
- Eglise



Servitude AC1 de protection
des monuments historiques inscrits
- Chapelle Saint-Eloi
- Château



- Parc du Château, y compris l'ancien presbytère et la maison



Servitude AC2 de protection des sites et
monuments naturels classés
- Parc du Château de Fontaine la Sorêt



Servitude AC2 de protection des sites et
monuments naturels inscrits
- Portion de la RD 23E

CONSTAT :

Un patrimoine historique bâti très riche

ENJEU:

Assurer la protection des édifices protégés au titre des monuments historiques

CONCLUSION

L'historique et l'identité culturelle de la commune :

- ⇒ Plusieurs monuments à très haute valeur patrimoniale bénéficiant de protections qui se superposent et se renforcent (monuments historiques, site naturel, ...)*
- ⇒ Un potentiel de développement touristique non négligeable autour des atouts naturels et bâtis de la commune vallée de la Risle et ses étangs, bois, monuments, ...)*

3.3.3.2 Typologie du bâti : analyse architecturale

Le bâti de la commune mêle constructions de typologie contemporaine, c'est-à-dire datant d'après 1930, et constructions traditionnelles.

3.3.3.2.1 Le bâti traditionnel

On distingue plusieurs types de constructions traditionnelles qui se différencient par le choix des matériaux utilisés, les volumes et l'époque d'édification. Les **constructions traditionnelles** sont indissociables des paysages des communes de Haute-Normandie.

Parmi les constructions emblématiques, on relèvera en priorité les **chaumières**. Elles sont assez peu nombreuses sur la commune (le Câtillon, la Fayelle Sud, le hameau Bohain). Originellement à pans de bois et torchis recouvert d'un enduit à base de chaux, avec une charpente de bois de châtaignier, elles sont coiffées d'un toit de roseau ou de chaume. Ces habitations basses (rez-de-chaussée à combles aménageables), au **volume simple plus long que large**, au toit bas à 4 pans, datent du XVII^e ou du XVIII^e siècle en moyenne. Les pentes du toit sont fortes pour permettre une bonne évacuation des eaux de pluie et une bonne protection contre le vent. Le toit est aussi caractérisé par de longs débords. Elles ont beaucoup évolué au fil des dernières décennies. Le chaume est remplacé par de l'ardoise, de la tôle ou du fibro et le torchis, par de petites briques, par du parpaing ou par des briques creuses. Sur le territoire de la commune, il subsiste quelques spécimens bien conservés ou restaurés avec goût qui ont gardé toute leur authenticité. Les chaumières sont aussi singularisées par leurs motifs architecturaux : les **lucarnes** mais aussi les **queues de geai** qui habillent souvent l'un des pignons.

Les ouvertures de toit, en lucarnes, sont facilement reconnaissables : lucarnes rampantes, en chapeau de gendarme (jouées galbées), etc ...



Figure 78 : Petite chaumière en marge du hameau du Câtillon

Les autres constructions traditionnelles sont, d'une manière générale des **longères** : avec un même volume que pour les chaumières, elles présentent des façades en pans de bois ou en petites briques cuites pleines et des toits en ardoises ou en petites tuiles plates ou mécaniques. Elles sont beaucoup plus répandues sur la commune que les chaumières. Les soubassements sont en pierres calcaires mêlées à de la brique ; le toit est à deux versants principaux. Les lucarnes sont plutôt de type normandes, jacobines ou capucines. Les ouvertures de toit sous forme de châssis vitrés sont relativement rares et, en tout état de cause, plutôt discrètes ...

Au XIX^{ème} siècle et jusqu'à l'orée du XX^{ème} siècle, les matériaux employés changent et le style architectural est facilement identifiable : il s'agit des **maisons de maîtres**, en briques essentiellement, parfois associées au silex ou à la pierre calcaire. Etroites et hautes (au moins un étage avec combles aménageables), avec une **symétrie axiale** parfaite, elles marquent le paysage bâti et constituent un patrimoine bâti prestigieux. La mairie a fixé son siège dans ce type de construction. Le toit est en ardoises, à 4 pans et pentes plus faibles et doté de petites lucarnes. Celles-ci sont plus variées que celles listées pour les longères : c'est ainsi que l'on peut rencontrer des lucarnes à fronton, des œil-de-bœuf, ... Ces maisons de maîtres ne se rencontrent que dans le bourg.

On remarquera également la singularité des **constructions traditionnelles implantées autour de la place de l'Eglise** : aussi hautes que les maisons de maîtres, elles s'en distinguent par leur toiture en ardoises, à la Mansart. Les façades sont essentiellement en briques.

Quant au **front bâti** du Centre bourg, il **alterne irrégulièrement des constructions en briques et en pans de bois**. Celles-ci présentent parfois un étage, pas plus. Ces constructions mêlent fréquemment plusieurs types de matériaux, témoins de plusieurs époques différentes de construction, aboutissant à un ensemble très hétéroclite mais loin d'être dénué d'intérêt architectural (pignons et soubassements en briques, façades en pans de bois, en général ; parfois rez de chaussée en briques et étage en pans de bois). Les pignons ou même certaines façades peuvent être recouverts d'essentages de bois ou d'ardoises. Elles peuvent être aussi ornées de motifs en verre ou en céramique. A la fin du XIX^{ème} siècle et au début du XX^{ème} siècle, la mode était à l'enduit qui a recouvert certaines façades du front bâti du bourg mais conduit finalement à cacher les spécificités architecturales des constructions qui en font l'authenticité.

Enfin, dans les hameaux, les constructions traditionnelles sont très fréquemment accompagnées de dépendances et de petits **bâtiments agricoles** qui font partie intégrante du patrimoine bâti de la commune. Les plus anciens sont en torchis et pans de bois et sont coiffés d'un toit d'ardoises. Ils sont pour la plupart vétustes et délaissés car ils ne répondent plus aux besoins de l'agriculture moderne. Ils tombent en ruines et leur disparition contribue à l'appauvrissement du patrimoine bâti de la commune...



Figure 79: Constructions traditionnelles de la Place de l'Eglise



Figure 80: Longère avec façades en pans de bois au Mont Bothry



Figure 81: Front bâti du centre bourg



Figure 81bis: Front bâti du centre bourg



Figure 82: Dépendance en torchis au quartier du Mont Bothry



Figure 83: Maison de maître dans le bourg



Figure 84: Longère du centre bourg



Figure 85: Maison de maître du centre bourg



Figure 86: Façade à motifs dans le front bâti du centre bourg

Les constructions traditionnelles sont souvent accompagnées de **motifs et d'éléments caractéristiques** qui font partie intégrante du patrimoine bâti traditionnel :

- les murs et murets de briques, silex, pierres et/ou torchis ;
- les piliers de barrières en briques ou en pierres ;
- quelques portails en fer forgé ou en bois, à claire voie, particulièrement remarquables ...



Figure 87: Muret en pierres et silex dans le bourg



Figure 87bis: Muret en torchis à l'entrée de la Rue des communes



Figure 88: Portail en bois à claire voie traditionnel au hameau de la Fayette Sud

3.3.3.2.2 Le bâti contemporain

L'architecture des **habitations récentes**, c'est-à-dire datant d'après 1930, est symptomatique de leur année de construction.

Ainsi, on peut identifier l'architecture de la **reconstruction** (années 50) : froide, austère et massive, elle possède une identité très forte. Le **béton** est le matériau utilisé majoritairement. Plusieurs constructions de la Rivière Thibouville datent de cette époque car cette partie de la commune a été en partie détruite par les bombardements de 1944.

Pour leur part, les **constructions des années 60** sont de forme plutôt carrée, avec un toit à 4 pentes faibles. L'enduit, souvent blanc pur et le volume massif de la construction de plein pied associé à un sous-sol imposant s'inscrivent en rupture forte avec les modèles traditionnels. Lorsqu'elles sont implantées sur une butte, elles marquent fortement le paysage comme, par exemple, au quartier des Bas Clos...



Figure 89: Architecture de la reconstruction à la Rivière Thibouville (les papillons blancs)



Figure 90: Architecture de la reconstruction à la Rivière Thibouville (le garage Citroën)



Figure 91: Pavillon standardisé – typologie années 60-70 (Rue des communes)

Dans les années 80 et 90, deux styles cohabitent : d'une part, les **pavillons** aux **formes** très simples, rectangulaires **standardisées**, épurées, où tout motif a disparu (absence de lucarnes): de plein pied avec rez de chaussée et combles aménageables, le toit est à deux pans et constitué principalement de tuiles mécaniques ou de tuiles béton. Quant aux pignons, ils sont en général aveugles et pleins, ce qui rend difficile leur insertion au paysage bâti. L'enduit choisi est généralement clair. Les autres constructions pavillonnaires, moins standardisées, avec des volumes plus complexes, tentent, avec plus ou moins de réussite, de réemployer les motifs architecturaux locaux : faux pans de bois/ pans de bois non structurels, queue de geai disproportionnée sont les exemples les plus représentatifs. On parle de « **pastiche** ». Le résultat s'avère inégal ...

Certaines constructions, enfin, portent un « habillage » qui est censé mieux les intégrer à leur environnement bâti : clins de bois sur les pignons pour en réduire l'impact, parement de briques autour des ouvertures, linteaux de bois sur et sous les fenêtres, soubassement recouverts de briques ou de pierres de parement, ...

Les **constructions les plus récentes** (fin des années 90, années 2000) engagent parfois une réelle **réflexion architecturale** : elles **s'affirment** par une **architecture délibérément moderne**, voire novatrice (volumes complexes et anguleux, baies vitrées, balcons, tourelles, ...). Ce cas de figure est encore rare sur la commune mais pourrait se généraliser dans les prochaines années. De nouveaux matériaux font également leur apparition, comme la paille (cas d'une toute nouvelle habitation au hameau Bohain).



Figure 92: Pavillon standardisé au volume simple et au style épuré (les Bas Clos, années 1990)



Figure 93: Essai de réemploi de motifs normands (lucarnes, faux pans de bois) sur un pavillon des années 90 (Les Bas Clos)



Figure 94: Pavillon moderne au hameau Bohain et essai de pastiche



Figure 95: Construction moderne réemployant un style traditionnel réussi (La Fayette Sud)

Tout comme le bâti traditionnel, le bâti contemporain est « accompagné » d'éléments mais ceux-ci participent à la construction d'une atmosphère plutôt périurbaine, en désaccord avec l'identité rurale de la commune : les descentes de garage en sous-sol, les murs en parpaings ou en aggloméré, parfois non revêtus de surcroît, les portails, les grillages, ...

S'agissant des **portails** en particulier, ils sont en effet des éléments fondamentaux qui forgent l'atmosphère d'un village : les piliers de briques flammées, de fausses pierres, les poteaux et portails pleins en PVC ou en bois sont autant de motifs qui rompent avec les caractéristiques rustiques des espaces bâtis.

Enfin, les **haies** qui accompagnent le bâti contemporain, sont parfois **exotiques**, à base de thuyas, de lauriers ou de chamaecyparis : elles ont pour intérêt de camoufler les occupants des maisons et de préserver leur intimité ; mais d'un point de vue esthétique, elles dénaturent les paysages bâtis et leur font perdre leur ambiance rustique ...



Figure 96: Mur en aggloméré non revêtu (bourg)



Figure 97: Portail plein en bois avec piliers en briques flammées (bourg)



Figure 98: Muret et grillage (Rue des communes)



Figure 99: Haie de thuyas (bourg)

3.3.3.2.3 Quelques constructions et ensembles de constructions traditionnelles intéressant(e)s

Sensibilisée à la vulnérabilité de son patrimoine bâti, la municipalité a souhaité mettre l'accent sur l'intérêt de **certaines constructions demeurées authentiques et d'une grande qualité architecturale** : ces constructions ont été recensées sur le plan de zonage en vertu de l'Article L123-1-5 alinéa 7 du Code de l'urbanisme, en plus des édifices patrimoniaux déjà présentés dans la partie « *Historique de la commune* » : il s'agit de la mairie-école, de manoirs, d'anciens corps de ferme, Des éléments plus ponctuels du patrimoine bâti, tels que des murs, des fours à pains ou des pressoirs peuvent aussi être recensés.



Figure 100: Ancien presbytère (dit aussi « La Laiterie »)



Figure 102: Ancien pressoir (bourg)



Figure 101: Petit manoir en marge du bourg



Figure 103: Ancien corps de ferme traditionnel derrière la cour de l'école

CONSTAT

Un patrimoine bâti particulièrement riche et demeuré authentique

Des constructions contemporaines qui s'intègrent très inégalement aux paysages bâtis de la commune

ENJEUX

Favoriser des constructions contemporaines de qualité qui s'articulent harmonieusement avec les caractéristiques du bâti traditionnel existant

Protéger les constructions et ensembles de constructions traditionnelles intéressant(e)s

« Revenir » vers des motifs plus rustiques pour accompagner les nouvelles constructions (haies d'essences régionales, ...)

Accompagner l'évolution, la reconversion du bâti traditionnel existant

Demeurer ouvert à la diversité architecturale sous certaines conditions

3.3.3.3 Formes urbaines et foncières : parcellaire, densité, répartition et implantation du bâti

3.3.3.3.1 La tentation perceptible de l'urbanisation linéaire

Pour une grande part, l'incohérence urbanistique, souvent constatée en milieu périurbain comme rural depuis 30 ans, est liée au fait que l'on a permis la construction individuelle de pavillons en « chapelet », le long des voies existantes, sans recul suffisant pour pouvoir ensuite recalibrer la voirie, afin de l'adapter à de nouvelles fonctions (circulation piétonne, vélo ...) et à un trafic accru, et sans souci d'urbaniser en profondeur.

L'urbanisation linéaire est intéressante pour le lotisseur ou le particulier vendeur, car elle limite les coûts d'investissements. Le résultat est la création de cheminements routiers très accidentogènes, la création de « toiles d'araignées urbaines » sans polarisation, le **gaspillage de l'espace agricole et la dégradation du paysage** ...Une urbanisation linéaire mal contrôlée a également pour effet de couper les accès aux terres agricoles pour les agriculteurs, voire même, d'aboutir à l'enclavement de leurs terres.

Dans ce domaine, Fontaine la Soret semble assez épargnée. Il est possible malgré tout de relever **deux exemples symptomatiques** en la matière :

- ✓ l'urbanisation linéaire des Bas Clos qui ne s'est pas faite aux dépens des espaces agricoles mais aux dépens des espaces forestiers ;
- ✓ l'urbanisation linéaire de la Rue des Communes qui peut se justifier par les contraintes naturelles et topographiques du site, enclavé entre les coteaux et la vallée de la Risle inondable.

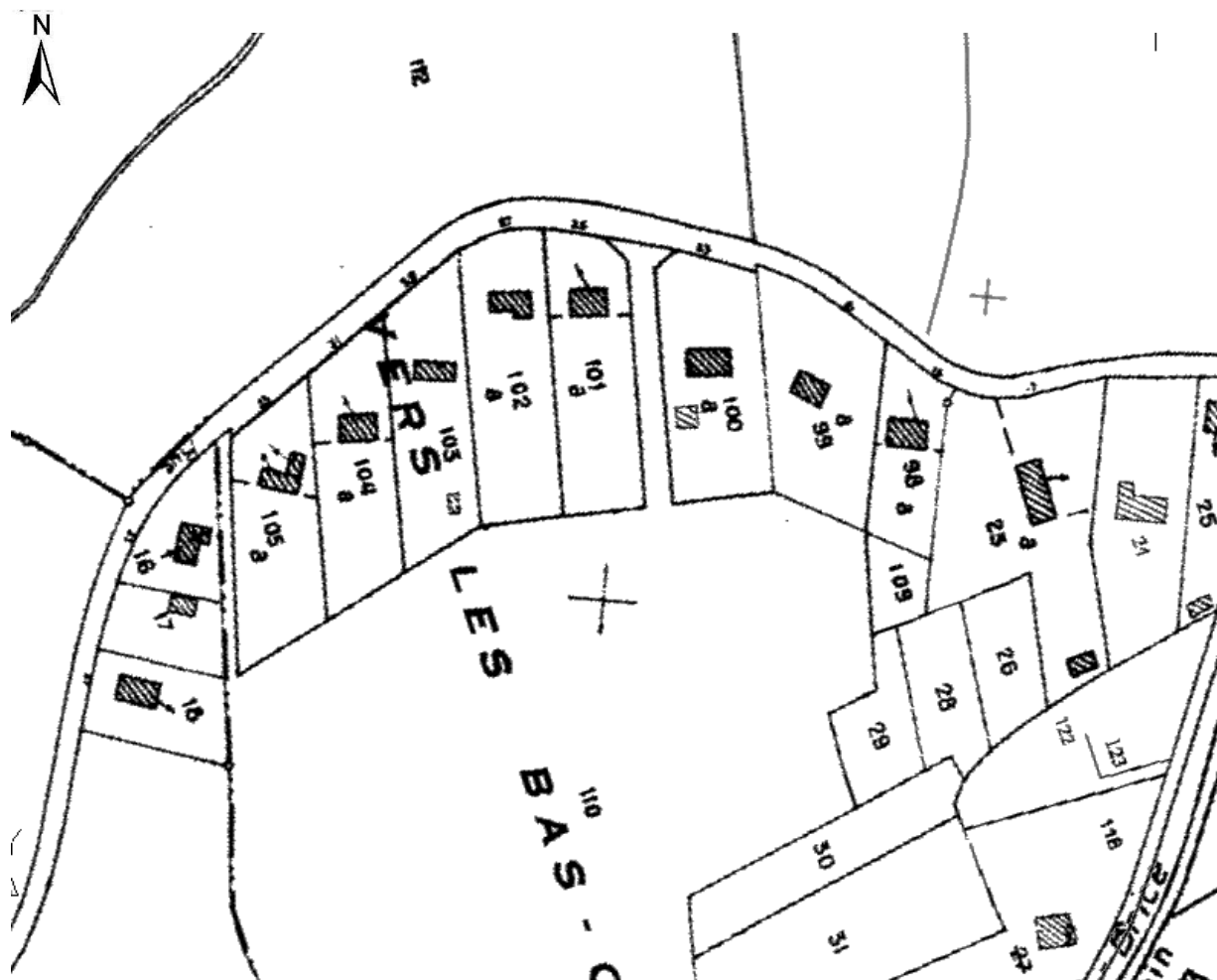


Figure 104: Urbanisation linéaire par un « chapelet » de pavillons au quartier des Bas Clos

La réforme du Code de l'urbanisme en octobre 2007 et sa « simplification » des procédures d'urbanisme ne concourt pas à remédier à l'urbanisation linéaire. Bien au contraire, en permettant par (simple) déclaration préalable, en dix ans, un nombre non limité de détachements pour bâtir, sous réserve de ne pas créer d'espace ou d'équipement commun, la réforme favorise les divisions le long des voies existantes et les découpages en « drapeaux » ...

Cette dynamique d'urbanisation linéaire, favorisée par la réforme du Code de l'urbanisme, commence à se faire ressentir sur les hameaux de plateau ...

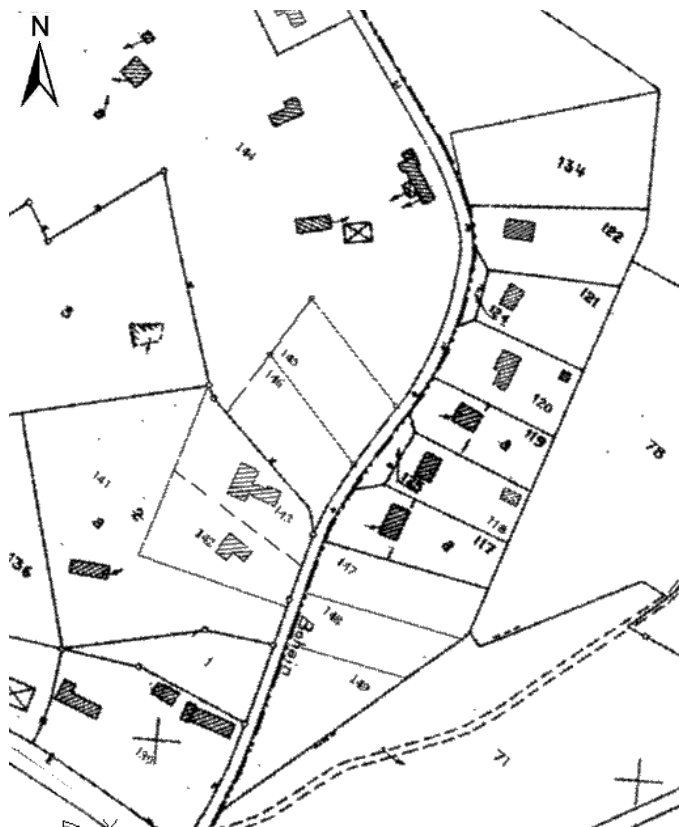


Figure 105 : Amorce d'urbanisation linéaire au hameau Bohain

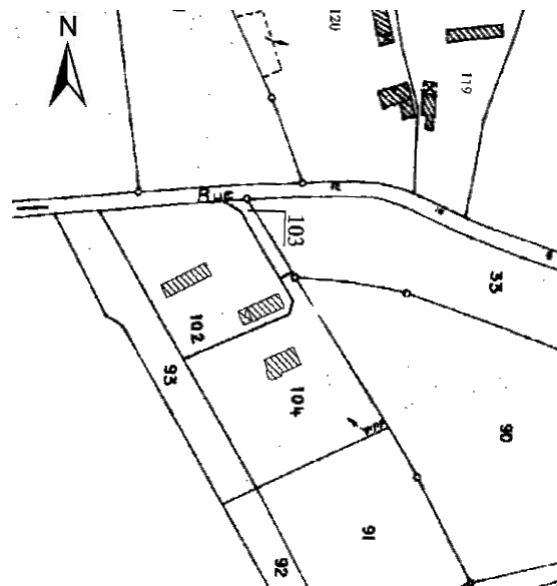


Figure 106 : Exemple de découpage en drapeau, à la Fayelle Sud

ENJEUX

Privilégier une urbanisation en profondeur et davantage structurée, qui optimise l'utilisation des espaces, et qui s'inscrit harmonieusement avec la trame bâtie existante

Limiter l'étalement urbain

3.3.3.3.2 L'implantation du bâti

L'implantation du bâti répond à des logiques liées à la topographie, à l'orientation/l'ensoleillement, à l'exposition aux vents, aux contraintes naturelles, ... mais aussi aux coûts de raccordements aux réseaux, ...

L'urbanisation du **centre bourg** est caractérisée par une implantation du bâti traditionnel **à l'alignement ou à très faible distance de la voie** : le bâti participe fortement à la **structuration urbaine** ; son implantation en front bâti, même si elle est très discontinue, crée une ambiance de Village-rue, caractéristique des bourgs ruraux de Haute Normandie. Le parcellaire est très resserré, étroit, ce qui laissait, de plus, peu de marge de manœuvre dans l'implantation du bâti... Les façades principales des constructions sont généralement parallèles à la Chaussée du Roy.



Figure 107 : Implantation du bâti traditionnel à l'alignement ou à très faible distance de la Chaussée du Roy (centre bourg)

Dans les **hameaux**, les **distances d'implantation du bâti traditionnel sont très variables** : le parcellaire est beaucoup plus lâche et moins étroit, ce qui laissait plus de liberté dans le choix d'implantation de l'habitation. Elle pouvait se faire à forte distance de la voie, ce qui permettait le déploiement de **vastes cours plantées** entre l'habitation et la rue, participant à son intégration dans un environnement champêtre de qualité. L'ensoleillement optimal était par ailleurs recherché.

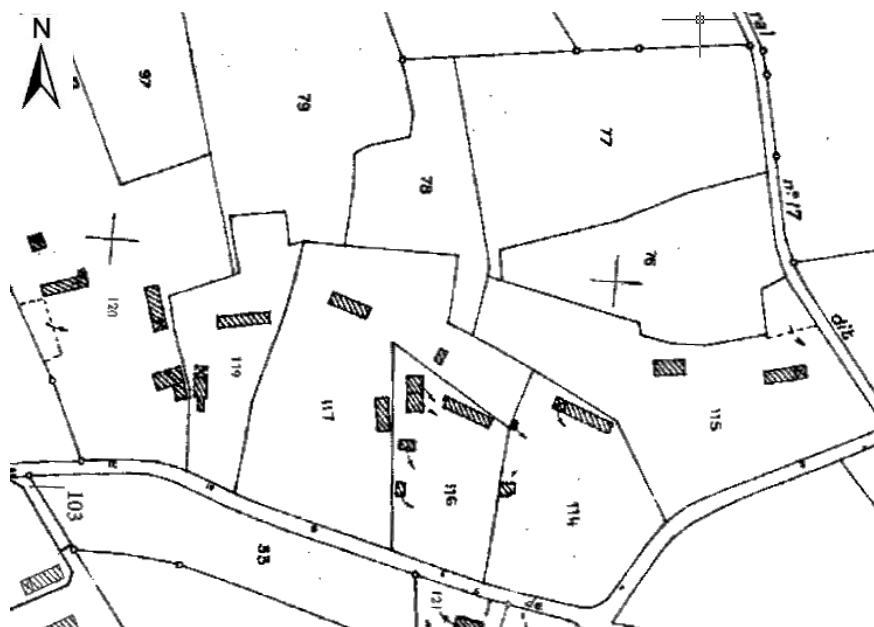


Figure 108 : Implantation du bâti traditionnel au hameau de la Fayelle Sud, à très forte distance de la voie

L'implantation du bâti contemporain répond aujourd'hui souvent à des considérations beaucoup plus « pragmatiques » : le pétitionnaire recherche le **juste équilibre entre un coût raisonnable pour le raccordement aux réseaux d'eau et d'électricité et le besoin d'intimité**. « Fuyant » d'une part une trop grande proximité des voies de circulations, en raison des nuisances qu'elles peuvent provoquer sur la vie quotidienne, et, d'autre part, le voisinage bâti, les habitations s'implantent au milieu du terrain, sans continuité ni harmonie avec le bâti traditionnel existant. Par rapport aux limites séparatives, conformément aux dispositions du Règlement National d'Urbanisme, les maisons sont systématiquement édifiées à plus de 3 mètres des limites séparatives de propriété.

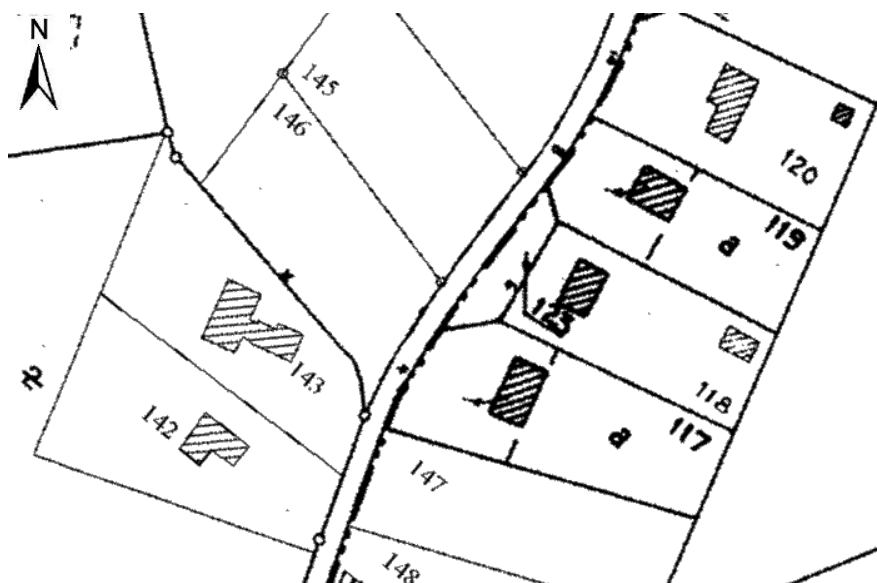


Figure 109 : Implantation du bâti contemporain en milieu de parcelle au Hameau Bohain

Cela concourt à générer des jardins morcelés, de surcroît souvent faiblement paysagés en raison des contraintes de l'entretien...

Enfin, l'orientation de l'habitation est parfois très aléatoire, sans réflexion liée à l'ensoleillement ... Ces choix, associés à une architecture ne privilégiant plus ni les matériaux locaux ni la connaissance de l'environnement, entraînent une perte d'intégration du bâti et des dysharmonies au sein du paysage...

A noter que, dans certains secteurs de la commune, l'implantation du bâti est fortement tributaire des contraintes naturelles, notamment topographiques (Les Bas Clos, la Rue des Communes).

CONSTATS :

L'implantation et l'orientation du bâti participent fortement aux ambiances des paysages bâtis et à l'intégration des habitations dans leur environnement

L'implantation du bâti contemporain s'affranchit de plus en plus de la connaissance du terrain qu'avaient les anciens

ENJEUX

Inciter à réfléchir davantage l'implantation des habitations, afin qu'elle tienne compte des problématiques du développement durable (réduction des besoins énergétiques)

S'inspirer de l'implantation du bâti traditionnel

Respecter l'identité de Village-rue du centre bourg

3.3.3.4 Les potentialités d'accueil des différents secteurs urbanisés de la commune

3.3.3.4.1 Evaluation de la rétention du foncier

L'évaluation de la rétention du foncier est particulièrement complexe, *a fortiori* dans une commune qui n'a jamais été dotée d'un quelconque document d'urbanisme.

Il convient de distinguer ce qui relève de :

- la **rétention foncière objective ou structurelle** : cette rétention foncière peut découler de :
 - ✓ la présence d'un risque ;
 - ✓ l'absence de desserte par les réseaux ou la voirie ;
 - ✓ la valeur patrimoniale intrinsèque de la propriété ;
 - ✓ la taille du terrain insuffisante pour la réalisation d'un système d'assainissement non collectif ;
 - ✓ la situation du terrain (enclavement, topographie, ...) ;
 - ✓ l'existence d'une servitude ou d'une réglementation particulière indépendante(s) du PLU (périmètres sanitaires de corps de ferme, par exemple).

- la **rétention foncière « subjective »** : elle découle de :
 - ✓ l'absence, reconnue ou supposée, de volonté du propriétaire de vendre ;
 - ✓ la volonté de l'acquéreur de construire sur un vaste terrain, bien plus grand que ce que n'impose la « simple » réalisation d'un système individuel d'assainissement

Ces deux types de rétention foncière peuvent naturellement se cumuler.

On peut estimer que la rétention foncière subjective existe sur l'ensemble du territoire communal. Par postulat, on l'évaluera à 25%.

En ce qui concerne la rétention foncière « structurelle », elle varie en fonction des caractéristiques du secteur étudié... **Elle ne pourra jamais être supérieure à 50%.**

Nombre de critères cumulés/obstacles objectifs à l'urbanisation rencontrés	0	1	2	3	4	5 et +
Rétention foncière « structurelle »	0	10%	20%	30%	40%	50%

Tableau 1 : Détermination de la rétention foncière en fonction du nombre de critères rencontrés

3.3.3.4.2 Renouvellement urbain et intensification urbaine au regard des caractéristiques morphologiques des différents groupes bâtis

Dans un souci d'économie d'espace, il est nécessaire de recenser les **diverses possibilités d'accueil d'une nouvelle population afin d'exploiter chacune d'entre elles** avant de s'engager dans un quelconque processus de développement urbain : **deux leviers** sont ainsi à la disposition de la municipalité.

- Le renouvellement urbain : « reconstruire la ville sur la ville »

Il peut s'agir, pour une commune rurale telle que Fontaine la Soret :

- du **réinvestissement de propriétés vacantes**, abandonnées, en friches : plusieurs propriétés répond(ai)ent à ces caractéristiques :
 - ✓ une propriété à la Fayelle Sud fait actuellement l'objet d'une opération d'urbanisme suite au règlement de la succession : création de deux lots à bâtir et destruction de la maison délabrée existante avec reconstruction d'un nouveau pavillon à la place (A) ;
 - ✓ une autre propriété délaissée au niveau du Mâlassis, le long de la Rue des Communes, a fait l'objet d'une rénovation de l'habitation et de la réhabilitation d'un bâtiment existant (B).
 - ✓ Les petites maisons longeant la voie ferrée (anciennes maisons de gardes barrière) ont récemment été mises en vente par la SNCF. Celles du Câtillon et de la Rue des communes ont déjà trouvé acquéreurs. La troisième située le long de la Chaussée du Roy, à l'entrée du bourg, devrait être achetée prochainement, avant l'approbation du PLU, des personnes intéressées s'étant déjà présentées (D).
 - ✓ L'**ancienne gare**, enfin, actuellement inoccupée, est également en vente depuis plusieurs mois... (C)

A priori, d'ici à l'approbation du PLU, le nombre de logements durablement inoccupés sur la commune sera très faible, voire anecdotique (hors résidences secondaires et décès « naturels », le temps du règlement de la succession).

- du **changement de destination (la mutation)** de **dépendances** et autres bâtiments annexes en faveur de l'habitat : quelques bâtiments, éparpillés dans les hameaux, présentent un volume et un état de conservation qui laissent entrevoir de « belles perspectives » de reconversion. Toutefois, une très forte rétenction foncière s'exerce sur ces bâtiments en raison de plusieurs paramètres :
 - ✓ la présence de plusieurs d'entre eux en **zone inondable** (zone rouge ou jaune du PPRI), en particulier un au hameau du Câtillon et un au Mâlassis (F) et (J): leur changement de destination apparaît dès lors très hypothétique, les travaux de mise hors d'eau étant, soit interdits, soit très coûteux ...
 - ✓ L'inclusion des bâtiments dans des **périmètres sanitaires de corps de ferme en activité**. Tant que ces corps de ferme poursuivront leur activité, un changement de destination n'est pas envisageable (exploitation cidricole de la Fayelle, non photographié)
 - ✓ leur **situation excentrée**, dans des secteurs inconvenablement desservis par les réseaux d'eau potable et/ou d'électricité ou desservis par des **réseaux en privé** : le raccordement aux réseaux sur le domaine public étant désormais quasiment incontournable, la viabilisation des bâtiments peut s'avérer, soit coûteuse pour le pétitionnaire en cas de branchement propre, soit non pertinente en terme d'investissement pour la collectivité en cas de participation de sa part (quelques spécimens par exemple au Bohain, ou en contrebas du Mont Bothry (E), le long de la voie ferrée)
 - ✓ le **cachet des propriétés** et l'absence de volonté du propriétaire de la parceller : c'est le cas, par exemple, de l'ancien corps de ferme situé derrière l'école, ensemble bâti avec des dépendances d'une très grande qualité architecturale (G) ;
 - ✓ la situation de la dépendance et **la promiscuité avec la maison d'habitation existante** : les pétitionnaires ne sont pas enclins à les vendre, soucieux de préserver leur intimité et leur tranquillité. De plus, l'accès à ces dépendances depuis la voie publique, est parfois compliqué ...
 - ✓ la non-adaptation de la plupart des bâtiments traditionnels aux **normes d'isolation** et de performance énergétique qui seront en vigueur dans quelques années ... C'est le cas de tous les bâtiments.

La **capacité en renouvellement urbain** peut-être honnêtement évaluée **entre 6 et 8 constructions**. Au vu des contraintes présentées, on peut estimer la **rétenction du foncier à 75, voire 80%**.

NOTA 1: Ce recensement n'est en aucune manière exhaustif et n'a pas de valeur réglementaire. Il ne préjuge en rien de l'obtention ou non du permis de construire. Les bâtiments présentés ont simplement été jugés intéressants et propices à une reconversion en raison de leur valeur architecturale et de leur volumétrie.

NOTA 2 : En dix ans, un seul bâtiment a été transformé en habitation (au Mâlassis). La dynamique de reconversion est donc faible sur Fontaine la Soret et on peut l'estimer identique dans les dix ans à venir. L'estimation de la rétention foncière est donc conforme à la réalité enregistrée.

- L'intensification urbaine par une augmentation de la densité du bâti (morcellement de propriétés bâties) ou un comblement des « dents creuses »

La morphologie urbaine varie d'un groupe bâti à l'autre. Elle se caractérise :

- par un **parcellaire resserré et dense dans le centre bourg**, le long de la Chaussée du Roy (200 à 2000 m² environ) et une emprise au sol variant entre 15 et 40%. Les possibilités de densification sont très réduites voire nulles **en l'absence d'assainissement collectif**. Les quelques « dents creuses » existantes sont de **vastes parcs paysagés**, qui n'ont a priori pas vocation à être densifiés. De plus, la proximité d'une exploitation agricole d'élevage bovin bloque toute possibilité de densification à l'Est du bourg (*lire à cet effet la partie consacrée au recensement agricole*). Enfin, certaines **arrières cours** sont particulièrement **enclavées**, ce qui ne facilite pas leur densification... 6 à 8 terrains à bâtir pourraient potentiellement être détachés ... mais la rétention du foncier dans ces conditions doit être estimée **entre 70 et 80%**.



Figure 110: Indications sur les possibilités d'intensification résiduelles du bourg de Fontaine la Soret



Espaces paysagés avec forte rétention foncière (parc du manoir, ancien jardin du presbytère, etc)



Fonds de cours ou herbages enclavés avec forte rétention foncière

- par **un parcellaire lâche sur les quartiers périphériques du bourg et dans les hameaux** : l'habitat est :
- ✓ soit **traditionnel et diffus** (le Mont Bothry), avec de bonnes capacités de densification résiduelles sur de vastes herbages interstitiels nus, au sein de la trame bâtie; outre l'absence actuelle de volonté de plusieurs propriétaires de bâtir (le long de la Rue du Château), paramètre hautement subjectif, rien ne semble s'opposer à la densification de ce secteur. La rétention du foncier (uniquement subjective) peut être évaluée à **25%**.
 - ✓ soit **pavillonnaire et standardisé** (la Rue des Communes, les Bas Clos). Le parcellaire est assez consommateur d'espace (1500 à 1800 m² au Bas Clos), mais, en l'absence d'assainissement collectif et avec une topographie assez accidentée, les possibilités de densification demeurent très faibles. La rétention du foncier peut être estimée à **25%** sur les quelques « dents creuses » existantes.
 - ✓ soit **mixte** (hameaux de plateau/de vallée) : les possibilités de densification demeurent encore importantes sur les hameaux de plateau, avec de très vastes terrains non encore morcelés. Les propriétaires semblent *a priori* plus enclins à vendre. En l'absence de rétention foncière structurelle (hormis peut-être sur le critère des réseaux), seule la rétention foncière subjective demeure (**25 %**). Dans les hameaux de vallée, les possibilités de densification sont faibles en raison d'une enveloppe urbaine en général très limitée. Deux critères objectifs, au moins, de rétention du foncier peuvent être avancés (risque d'inondation, faiblesse des réseaux).



Figure 111 : Habitation délabrée à la Fayelle Sud : deux habitations vont être édifiées le long de la voie et la maison va être démolie pour être reconstruite



Figure 112 : Ensemble bâti abandonné au Mâlassis récemment réinvesti



Figure 113 : L'ancienne Gare, actuellement en vente



Figure 114 : La maisonnette de garde barrière, également en vente



Figure 115 : Ensemble de dépendances traditionnelles potentiellement rénovables mais qui ne disposent pas de la desserte en réseaux nécessaire



Figure 116 : Dépendance traditionnelle en zone inondable au hameau du Câtillon



Figure 117 : Ancien corps de ferme situé derrière la cour de l'école, avec dépendances traditionnelles de grand intérêt patrimonial ; le morcellement de la propriété ou la réalisation d'appartements ou de gîtes n'est pas à l'ordre du jour



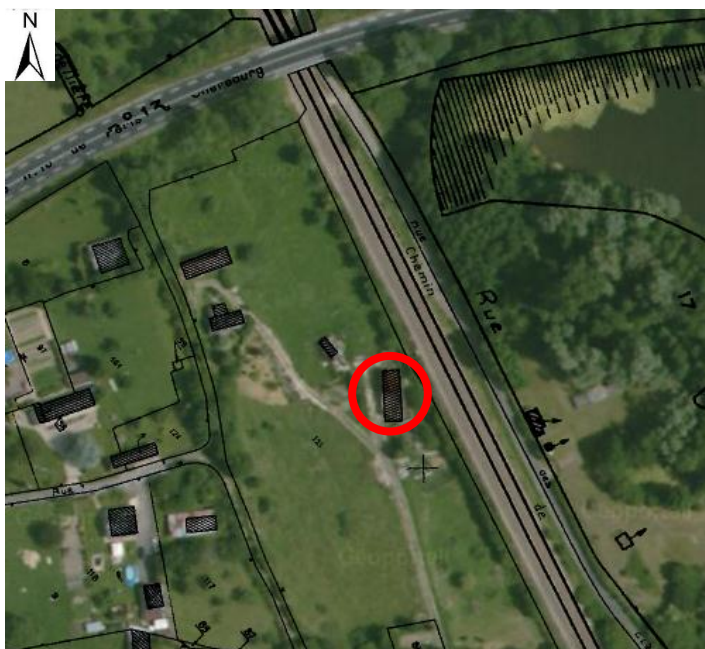
Figure 118 : Ancien bâtiment agricole traditionnel pouvant faire l'objet d'un changement de destination au hameau Bohain



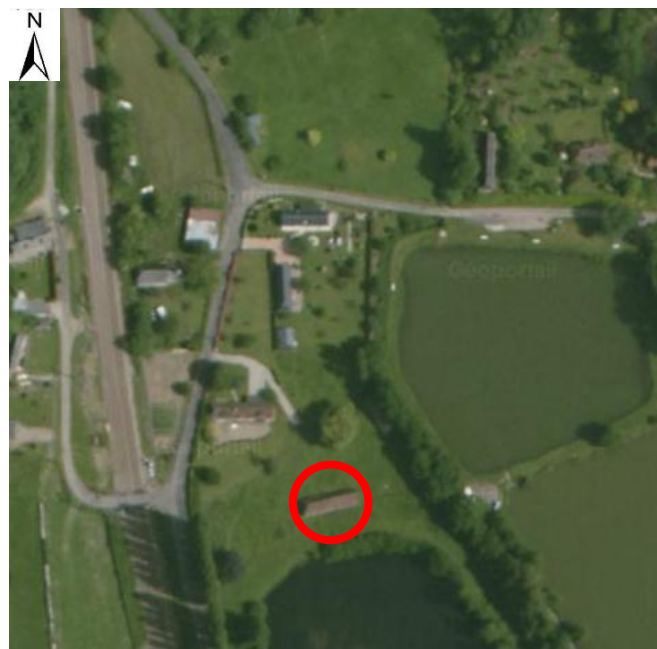
Figure 119 : Ancien bâtiment agricole au hameau de la Fayelle Nord pouvant faire l'objet d'un changement de destination



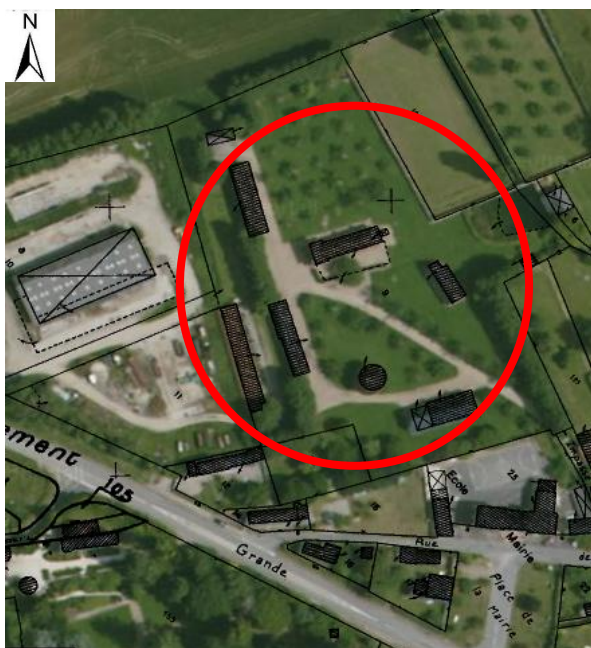
Figure 120 : Ancien bâtiment agricole dans les prairies inondables du Mâlassis



Localisation du bâtiment E



Localisation du bâtiment F au Câtillon



Localisation des bâtiments G



Localisation du bâtiment H au hameau Bohain



Localisation du bâtiment I à la Fayelle Nord



Localisation du bâtiment J au Mâlassis

BILAN : Au sein des enveloppes urbaines existantes :

	Renouvellement urbain	Intensification urbaine				
Secteur étudié	Ensemble du territoire communal	Le bourg	Les Bas Clos	Le Mont Bothry	Hameaux de plateau	Hameaux de Vallée
Rétention foncière structurelle	50%	50%	-	-	-	20%
Rétention foncière subjective	25%	25%	25%	25%	25%	25%
Rétention foncière totale	75%	75%	25%	25%	25%	45%

Tableau 2 : Détermination de la rétention foncière en fonction du secteur étudié

CONSTATS:

Une rétention du foncier sur des critères objectifs naturellement forte sur certains secteurs, notamment le bourg et les hameaux de vallée, et qui peut expliquer, en partie, leur faible dynamique constructive (*lire les dynamiques urbaines ci-après*)
 Une moyenne d'un changement de destination de bâtiment en habitation sur dix ans

ENJEU

Un paramètre (rétention foncière) qu'il sera difficile d'infléchir fortement, même avec une politique d'incitation fiscale (ne pouvant avoir des effets concrets que sur la rétention « subjective » ...)

3.4 Pollutions, risques et nuisances

3.4.1 Les pollutions

3.4.1.1 La gestion des déchets

Il s'agit de distinguer :

- **les déchets ménagers non valorisables, dits « ultimes » ;**
- **les déchets valorisables à destination des points recyclages et de la déchetterie.**

L'Intercom du Pays Beaumontais dispose de la compétence « collecte des déchets non valorisables ».

Les autres types de déchets sont pris en charge par le SDOMODE : Syndicat de Destruction des Ordures Ménagères de l'Ouest De l'Eure auquel l'Intercom du Pays Beaumontais adhère. Le ramassage et le transport des déchets non valorisables sont assurés par la société VEOLIA PROPRETE, en porte-à-porte.

Le mode de traitement actuel des déchets ultimes est l'enfouissement avec valorisation du biogaz produit en électricité et valorisation des lixiviats.

En ce qui concerne les déchets valorisables, le **tri sélectif** s'effectue en apport volontaire. Il existe un point de collecte sur Fontaine la Sorêt au niveau de la Rivière Thibouville, non loin de l'ancienne gare.

La déchetterie de la Communauté de Communes, située sur la **commune de Beaumontel**, dispose d'une superficie de 4,5 hectares, dont 1 hectare de plate-forme consacrée au traitement des déchets verts. Elle accepte un grand panel de déchets (encombrants, bois, cartons ondulés, ferraille, pneus, déchets verts, verre, emballages, journaux, mais aussi les déchets ménagers spéciaux tels que les piles et les batteries, ...).



Figure 121 : Espace de collecte avec tri sélectif au hameau de la Rivière Thibouville

3.4.1.2 Assainissement et gestion des eaux usées

Comme déjà évoqué précédemment, la totalité du territoire de Fontaine la Soret est actuellement en **assainissement individuel**.

Au vu de la concentration urbaine dans le bourg, des pistes de réflexion pour un passage en assainissement collectif ont été étudiées depuis plusieurs années : le zonage d'assainissement de l'intercom du Pays Beaumontais, approuvé le 12 octobre 2009, prévoit que le bourg passe en **assainissement collectif**. Ce projet est intégré à la programmation pluriannuelle du service assainissement de la communauté de communes. Une option, pour réaliser des économies d'investissement, est de réaliser le raccordement à la station d'assainissement de la sucrerie à Nassandres. Un partenariat avait été envisagé avec cette commune limitrophe mais elles ne font désormais plus partie de la même intercommunalité ...

Les filières d'assainissement non collectif à mettre en œuvre doivent être adaptées à la pédologie et au projet envisagé pour éviter toute pollution du sol et des eaux souterraines par les eaux usées.

Dans 2/3 des cas, la filière proposée utilise des **tranchées d'infiltration** qui peuvent, dans la majorité des cas, être positionnées à 50 cm de profondeur. Toutefois, d'autres filières peuvent être exigées, comme dans les secteurs à pédologie variable (tertre, filtre à sable, ...). En effet, le territoire de la commune est caractérisé par une **grande hétérogénéité des situations pédologiques**, en particulier en lisière des bois, là où s'est justement développée l'urbanisation. En terrain peu perméable, la filière d'assainissement retenue peut se révéler très « gourmande » en espace ...

CONSTATS :

Une commune (encore) dépendante de l'assainissement autonome à l'origine notamment d'une consommation foncière importante par l'habitat du fait de la nécessité d'avoir des parcelles d'une superficie d'au moins 1000 à 1200 m² environ pour mettre en œuvre un dispositif d'assainissement efficace et peu onéreux.

ENJEUX :

Le dimensionnement des zones constructibles et la densité urbaine pouvant y être atteinte devront intégrer cette contrainte forte

3.4.1.3 Les sols pollués

La DREAL (anciennement DRIRE) recense des **sites qui sont susceptibles d'être pollués ou qui le sont réellement**. Un site pollué est un site qui, du fait d'anciens dépôts de déchets ou d'infiltration de substances, tels que des hydrocarbures, présente une pollution susceptible de provoquer une nuisance ou un risque pérenne pour les personnes ou l'environnement. Ces sites sont classés dans **deux bases de données**, BASIAS (base des anciens sites industriels et activités de service) pour les sols susceptibles d'être pollués et BASOL (base de données des sites et sols pollués appelant une action des pouvoirs publics).

L'organisme BRGM est seul gestionnaire des données. Les données issues du site de BASIAS constituent une simple information du passé industriel du terrain. Dans le cas d'un projet sur un terrain recensé comme pollué ou susceptible de l'être, il reviendrait au porteur de réaliser les investigations nécessaires, afin de détecter la présence éventuelle d'une pollution. Dans ce cas, il conviendrait de prendre les dispositions techniques et/ou organisationnelles permettant de se prémunir contre les risques liés à cette pollution des sols et de vérifier la compatibilité du projet avec l'usage. L'aménageur se référera à la méthodologie développée dans la circulaire conjointe des ministères de la santé et des solidarités, de l'écologie et du développement durable, de l'équipement, des transports, du logement, du tourisme et de la mer en date du 8 février 2007. En cas de pollution avérée, il convient d'en vérifier le niveau et de le rendre compatible avec l'usage prévu.

Seuls deux sites ont été répertoriés dans la base de données BASIAS : il s'agit du garage Citroën à la Rivière Thibouville (existence d'une station essence) et, semble-t-il, d'un site d'exhaussement des étangs communaux qui date des travaux de déviation de l'ex RN 13...

3.4.1.4 La pollution atmosphérique – la qualité de l'air

3.4.1.4.1 Contexte réglementaire

La loi n° 96-1236 sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie du 30 décembre 1996, dite loi LAURE, vise à rationaliser l'utilisation de l'énergie et à définir une politique publique intégrant l'air en matière de développement urbain. Le droit de respirer un air qui ne nuise pas à sa santé est reconnu à chacun. Elle est codifiée dans le code de l'environnement.

Elle est codifiée dans le code de l'environnement. La loi rend obligatoire :

- la surveillance de la qualité de l'air assurée par l'Etat,
- la définition d'objectifs de qualité,
- l'information du public.

Elle intègre les principes de pollution et de nuisance dans le cadre de l'urbanisme et dans les études d'impact relatives aux projets d'équipement. La loi LAURE précise notamment que : *« À l'occasion des réalisations ou des rénovations des voies urbaines, doivent être mis au point des itinéraires cyclables pourvus d'aménagements sous forme de pistes, marquages au sol ou couloirs indépendants, en fonction des besoins et contraintes de la circulation. L'aménagement de ces itinéraires cyclables doit tenir compte des orientations du plan de déplacements urbains, lorsqu'il existe. »*

En outre, l'article L 121-1 du code de l'urbanisme, modifié par la loi Grenelle 2 du 12 juillet 2010, stipule désormais que :

« Les plans locaux d'urbanisme déterminent les conditions permettant d'assurer [...] :

- *la diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat [...] en tenant compte en particulier des objectifs de [...] diminution des obligations de déplacements et de développement des transports collectifs ;*

- 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 [...] »

3.4.1.4.2 Les émissions de gaz à effet de serre

Aujourd'hui, la quasi-totalité des activités humaines sont sources de pollution de l'air. Le CO₂ est en concentration croissante dans l'atmosphère et contribue à l'effet de serre qu'il convient de maîtriser dans le cadre de la lutte contre le réchauffement climatique. Les sources de pollutions les plus significatives sont liées à la production d'énergie thermique, à l'industrie, à l'automobile, au traitement des déchets et à l'agriculture. Les activités les plus polluantes se concentrent principalement dans l'estuaire et l'agglomération rouennaise, d'autant que les industries potentiellement polluantes de la Vallée de la Risle ont cessé ou fortement réduit leur activité (Brionne, Serquigny, Nassandres).

Le bilan climat air énergie de 2011 sur la Haute Normandie précise, à partir des données de 2005, que la production et la transformation d'énergies, ainsi que l'industrie haut-normande sont les principales sources d'émission de GES, représentant 60% du bilan global haut-normand. L'agriculture est la 3^{ème} source d'émission (émissions liées à la décomposition des matières organiques et à l'utilisation d'engrais et de pesticides), suivie des secteurs résidentiel/tertiaire et du transport routier.

Sur la région, les zones géographiques fortement industrialisées et celles traversées par l'autoroute A13 sont celles qui émettent le plus de GES. Le taux d'émission de GES sur Fontaine la Soret peut être qualifié de faible : il est inférieur à celui des communes limitrophes (Brionne et Nassandres).

Toutefois, la commune reste concernée par la problématique de réduction des émissions de GES du fait qu'elle présente plusieurs corps de ferme et que sa politique de transports est axée essentiellement sur la voiture particulière, en l'absence d'un réseau de transports en commun développé pour répondre aux besoins en déplacements de la population.

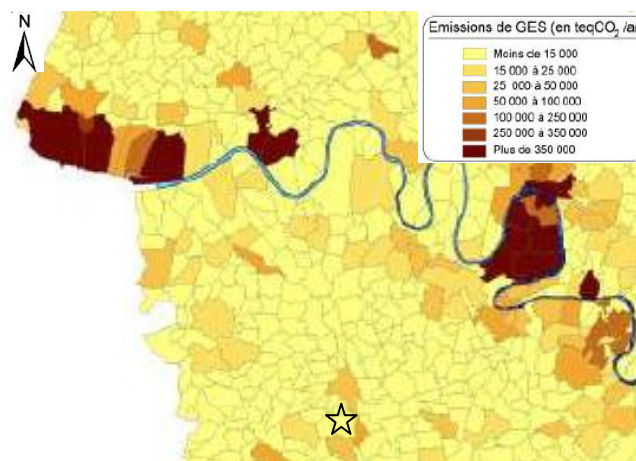


Figure 122 : Répartition régionale des émissions de GES par commune

3.4.1.4.3 La qualité de l'air

L'organisme Air Normand a réalisé une évaluation de la qualité de l'air pour l'année 2004, en fonction des seuils maximaux et minimaux fixés par les directives. La région Haute Normandie a été divisée en trois zones : zone de l'agglomération rouennaise, zone de l'estuaire de la Seine et zone « territoriale ». Fontaine la Soret se rattache à cette dernière catégorie dont la qualité de l'air est analogue aux stations de relevé qualifiées de « rurales », comme celle établie en Forêt de Brotonne. Les deux autres types sont « industriel » ou « urbain ». Seule la présence de poussières est supérieure aux seuils maximaux. En ce qui concerne les autres polluants dans l'atmosphère, le seuil minimal n'est pas dépassé.

CONSTAT :

La circulation automobile est la principale source de pollution atmosphérique sur le territoire communal où la qualité de l'air reste bonne.

ENJEUX :

Limitier les déplacements automobiles

Limitier les développements urbains liés à l'habitat à proximité des sources de pollution comme la RN 13

Préserver les ressources en oxygène par une gestion durable des bois et forets

Promouvoir une activité agricole durable

3.4.1.5 La pollution de l'eau

Le contexte hydrogéologique de Fontaine la Soret est caractérisé par la nappe de la Craie du Turo-Cénomanién. Cet aquifère est libre et se recharge par l'infiltration directe des eaux de pluies. La circulation de l'eau dans ce type de nappe se fait de deux manières : soit par la porosité intrinsèque de la roche, soit par la fissuration.

Dans le cas de circulation dans des fissures, on parle de circulation karstique. Les karsts sont issus de la dissolution de la roche sous l'action de la circulation de l'eau. Ceux-ci induisent des vitesses de transfert élevées dans la nappe, ce qui est généralement à l'origine des épisodes turbides et de pollution, en l'absence d'autoépuration.

Les karsts sont en relation avec la surface par le biais des bétoures et des marnières. Ces infiltrations peuvent être à l'origine d'épisodes de pollution de l'aquifère.

Sur Fontaine la Soret, aucune zone d'infiltration sensible, susceptible de générer des pollutions de la nappe n'a été recensée. Toutefois, la qualité des eaux souterraines peut subir des atteintes liées à l'urbanisation mais aussi à l'augmentation des teneurs en nitrates d'origine agricole et aux rejets de la population qui s'accroît.

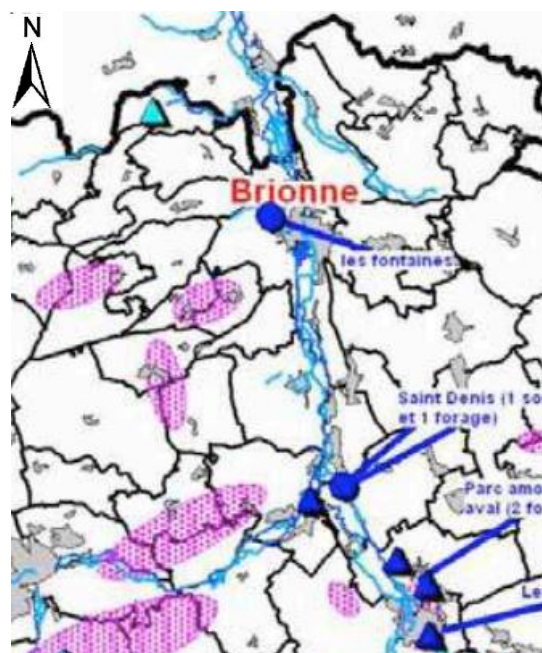


Figure 111 : Zones d'infiltration sensibles connues au voisinage de la commune (notamment Carsix)

CONSTATS :

Pas de secteurs vulnérables recensés sur le territoire communal mais la présence d'une source d'alimentation en eau potable impose la plus grande vigilance.

ENJEUX :

Maintenir un bon état chimique des eaux souterraines en limitant les sources de pollutions notamment à proximité des bétoures et cavités souterraines et, le cas échéant, en prévoyant des dispositifs assurant le traitement des eaux pluviales ruisselées avant infiltration

3.4.2 Les nuisances

3.4.2.1 Le bruit

3.4.2.1.1 La loi contre le bruit (31 décembre 1992)

Pour les infrastructures de transport terrestre, la loi relative à la lutte contre le bruit n° 92-1444 du 31 décembre 1992 et notamment son article 13 prévoit que, dans chaque département, le préfet recense et classe les **infrastructures de transport terrestre en fonction de leurs caractéristiques sonores et de leur trafic**.

Le décret n°95-21 du 9 janvier 1995 précise quelles sont les voies concernées par ce classement (en particulier celles dont le trafic journalier moyen annuel est supérieur à 5000 véhicules par jour et les lignes ferroviaires interurbaines dont le trafic journalier moyen est supérieur à 50 trains) et ce que doit comprendre l'arrêté de classement (détermination des secteurs exposés au bruit, les nuisances sonores à prendre en compte et les isollements de façade requis).

Ce décret indique ensuite que le périmètre des secteurs concernés par le bruit doit être reporté sur un document graphique annexé au plan local d'urbanisme (article R 123-13 du code de l'urbanisme) et que les prescriptions d'isolement acoustique dans ces secteurs ainsi que la référence des arrêtés préfectoraux correspondants et les lieux où ils peuvent être consultés doivent également être joints en annexe (article R 123-14 du code de l'urbanisme).

La définition des catégories de classement des infrastructures terrestres, la largeur maximale des secteurs affectés par le bruit ainsi que le niveau d'isolement acoustique minimal à respecter sont fixés par l'arrêté interministériel du 30 mai 1996.

Le classement des autoroutes et des routes nationales est défini dans l'arrêté préfectoral en date du 13 décembre 2011 qui remplace celui du 8 avril 2003.

3.4.2.1.2 Les sources de nuisances sonores

Traversée par plusieurs départementales très fréquentées, la commune de Fontaine la Soret peut être soumise à des nuisances sonores liées essentiellement à la circulation.

En effet, la **RD 613 est classée catégorie 3** par arrêté préfectoral, ce qui génère un couloir de nuisances sonores de **100 mètres de part et d'autre du bord de la chaussée**.

La majeure partie des zones urbanisées de Fontaine la Soret se situe au-delà de cette distance, à l'exception de l'extrémité Nord du hameau du Mont Bothry ...

De plus, **l'A28 est également classée de catégorie 3**. L'extrémité Nord du territoire communal est surplombée par le viaduc de la Risle. (*voir pièces n°7-1 et 7-2 du dossier de PLU*)

Il peut exister d'autres sources de nuisances sonores sur le territoire communal comme la cour de l'école, Toutefois, ces sources de nuisances restent très localisées.

CONSTAT

Des sources de nuisances sonores bien présentes sur le territoire communal, en raison du trafic sur la RD 613.

ENJEUX

Eviter de poursuivre un développement urbain au voisinage de la RD 613

Informers les habitants des mesures d'isolation phonique à mettre en place lorsqu'ils sont exposés à des nuisances sonores

3.4.2.2 La (difficile) cohabitation entre habitat et activité agricole

Afin de préserver l'activité agricole, l'article 105 de la loi d'orientation agricole de 1999 a introduit la **réciprocité des distances d'éloignement** à respecter entre bâtiments agricoles abritant des élevages et habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers. Ces distances, qui visent à éviter les conflits générés par des exploitations trop proches des habitations, sont fixées soit par le règlement sanitaire départemental, soit par la législation sur les installations classées. Elles dépendent du type d'élevage et de l'effectif.

La loi SRU du 13 décembre 2000 a apporté deux assouplissements à cette règle :

- le respect des distances d'éloignement peut ne pas être appliqué aux extensions de constructions existantes ;
- une distance inférieure peut être autorisée, par dérogation, après avis de la Chambre d'Agriculture, pour tenir compte de spécificités locales, notamment dans les zones urbaines délimitées par les documents d'urbanisme.

L'article 19 de la loi du 5 janvier 2006 a élargi le principe de réciprocité au changement de destination.

Lorsqu'il s'agit d'un élevage bovin, par exemple, le périmètre de protection par rapport aux habitations est de :

- **50 mètres** de rayon pour une exploitation de moins de 40 unités de gros bétail (UGB), soumise au règlement sanitaire départemental (RSD).
- **100 mètres** de rayon pour une exploitation de plus de 40 UGB, soumise au régime de déclaration ou d'autorisation (lorsque le nombre d'UGB est de plus de 80) au titre des installations classées pour la protection de l'environnement. L'arrêté du 7 février 2005 établit qu'un élevage bovin soumis à autorisation au titre du livre V du code de l'environnement doit être situé à 100 mètres des zones destinées à l'habitation par des documents d'urbanisme opposables aux tiers.

En ce qui concerne les élevages de chevaux, de chèvres ou de moutons, les exploitations sont soumises au **règlement sanitaire départemental** : le périmètre de protection est de **50 mètres de rayon**.

Une des exploitations de la commune est une installation classée soumise à déclaration (élevage bovin). Il s'agit de celle située en périphérie du bourg avec deux sites d'exploitation. Il est donc prévu d'appliquer un périmètre de protection de 100 mètres autour des bâtiments d'élevage et de leurs annexes.

Les trois autres exploitations d'élevage, l'une au Bohain, l'autre à la Fayelle, la dernière au bois Hubert (haras), sont soumises au RSD. Elles impliquent donc une distance de protection d'au moins **50 mètres** à partir des bâtiments d'élevage vis-à-vis des tiers

Activité et Protection des exploitations agricoles



Le périmètre de protection permet aussi :

- D'éviter de compromettre toute possibilité de développement des exploitations (notamment en cas de projet d'agrandissement) à l'instar de toute autre activité économique.
- D'assurer la réalisation de la mise en conformité dans de bonnes conditions.
- De créer un espace tampon afin de limiter les contentieux avec des tiers.

Pour les **exploitations céréalières**, il n'existe aucune législation visant à éloigner les tiers des bâtiments d'exploitation (stockage de paille, de céréales avec ventilateur...).

Cependant, la Chambre d'Agriculture préconise également une distance de 50 mètres afin de limiter les risques et les conflits potentiels liés aux troubles de voisinage. Un périmètre de **50 mètres** est donc également appliqué **aux bâtiments de stockage** ...

3.4.3 Les risques

Le **risque** correspond au **croisement de l'aléa et des enjeux**. Ainsi, un aléa n'entraîne un risque que si des enjeux sont exposés et ne justifie des mesures de protection que si des enjeux sont présents.

L'aléa caractérise le phénomène naturel (effondrement, inondation, ...) ou technologique (toxique, thermique...) par sa probabilité d'occurrence et son intensité. L'aléa de référence représente le niveau d'intensité du phénomène retenu pour la prise en compte du risque dans l'urbanisme. L'aléa peut être défini selon son degré de précision ou de caractérisation, allant de la donnée la plus sommaire à celle la plus aboutie. Cerner le niveau de connaissance de l'aléa est indispensable pour appréhender l'utilisation qui peut en être faite lors de l'élaboration des documents d'urbanisme. Le degré de connaissance de l'aléa peut ainsi être décomposé en plusieurs niveaux :

- 1^{er} niveau de connaissance : la donnée se résume à une simple information sommaire relative à l'existence d'un aléa, sans localisation ou avec une localisation imprécise, et sans caractérisation (ex : arrêté de catastrophe naturelle) ;
- 2^{ème} niveau de connaissance : la donnée permet de localiser de façon suffisamment précise (à une échelle parcellaire ou aux environs du 1/5000) l'aléa mais ne le caractérise pas (ex : zone inondée sans connaissance de son occurrence et de son intensité ou indice de cavité souterraine) ;
- 3^{ème} niveau de connaissance : la donnée permet la localisation de manière suffisamment précise et caractérise l'aléa (ex : zone d'aléa d'un PPRI en cours d'étude identifié par un niveau d'aléa fort, moyen ou faible) ;
- 4^{ème} niveau de connaissance : la donnée permet la localisation et la caractérisation de l'aléa et des dispositions réglementaires opposables sont édictées (ex : cas d'un PPR approuvé).

Les **enjeux** concernent les personnes, les biens, les équipements, l'environnement... susceptibles d'être exposés à un aléa. Les enjeux concernent, en terme du droit des sols, l'état existant mais aussi celui porté par le projet.

3.4.3.1 Les risques naturels

3.4.3.1.1 Les cavités souterraines et les risques d'effondrements

Fontaine la Soret fait partie du Nord-Ouest des formations crayeuses du Bassin parisien et se situe précisément à l'extrémité Sud-Est du plateau crayeux du Lieuvin. Ainsi, quelques présomptions de cavités souterraines existent sur le territoire communal. Ces cavités peuvent être à l'origine d'effondrements du sol, considérés comme risques naturels puisqu'ils peuvent engendrer des dommages à des biens et à des activités ou des préjudices à des personnes.

Ces effondrements peuvent être progressifs ou brutaux avec souvent comme facteur déclenchant l'eau de ruissellement et d'infiltration. Aujourd'hui, les puits d'accès de ces exploitations souterraines ont été abandonnés. Ils sont, soit laissés ouverts, soit comblés par des matériaux divers, soit fermés à quelques mètres de la surface par des poutres, des planches, des grosses pierres. Parfois un arbre peut être planté sur l'orifice bouché.

La loi du 27 février 2002 relative à la démocratie de proximité prévoit que les communes élaborent, autant que de besoin, les cartes définissant les sites concernés par les cavités souterraines ou les marnières susceptibles de provoquer l'effondrement du sol.

Les cavités peuvent avoir deux origines :

- les **cavités d'origine naturelle** : Elles proviennent de la dissolution de la craie par l'action de l'eau qui circule dans les fissures de la couche crayeuse. Ces fissures s'agrandissent jusqu'à former de véritables cavités pouvant communiquer entre elles. Il s'agit d'un **réseau karstique**. La récupération des eaux de surface, qui alimentent ce réseau, se fait par des points d'infiltration : les **bétoires**. Aucune bétoire n'a été identifiée à ce jour sur le territoire communal.
- Les **cavités d'origine artificielle** : Elles ont été creusées par l'Homme afin d'exploiter certains matériaux : les marnières (craie), les argilières (argile), les sablières (sable)... Ces exploitations ont été ouvertes en majorité aux XVIII^{ème} et XIX^{ème} siècles. Aujourd'hui, les puits d'accès de ces exploitations ont été abandonnés. Ils sont, soit laissés ouverts, soit comblés par des matériaux divers, soit fermés à quelques mètres de la surface par des poutres, des planches, des grosses pierres. Parfois un arbre peut-être planté sur l'orifice bouché.

Compte tenu des risques existants dans le département de l'Eure, la Direction Départementale des Territoires et de la Mer de l'Eure est mobilisée pour réaliser des cartographies, par commune, des risques connus, localisés et identifiés.

La **méthodologie** suivie par la DDTM est la suivante :

- une enquête bibliographique : recherche dans les archives anciennes et données récentes (bases de données du BRGM, archives communales et départementales, archives et données des services de l'Etat, ...etc) ;
- photo-interprétation ;
- reconnaissance de terrain ;
- enquête orale : témoignage des « anciens et sachants de la commune ».

Le recensement est régulièrement réactualisé ; la version prise en compte dans le PLU date de **juillet 2011**.

Sur Fontaine la Soret, en l'absence de Plan de Prévention des Risques, le **degré de connaissance de l'aléa est de niveau 2** (cf. page 172). Il convient de souligner que le recensement effectué ne peut être exhaustif et qu'il est susceptible d'être complété au gré des nouvelles découvertes. Actuellement, plusieurs indices ont été identifiés sur le territoire communal.

Selon le type d'indice, la prise en compte du risque d'effondrement est différente :

1/ Autour des présomptions de marnières avérées, un périmètre de risque, élaboré par les services de l'Etat, a été mis en place. Ce dernier concerne deux indices sur le territoire communal, deux indices sur la commune limitrophe de Carsix et un sur la commune d'Aclou qui doivent être pris en compte dans la mesure où les périmètres de sécurité instaurés par la DDTM touchent le territoire communal. Le rayon de ces périmètres est de **90 mètres** pour les indices présents sur Fontaine la Soret et Carsix et de 80 mètres pour l'indice présent sur Aclou. Le rayon est calculé de la façon suivante :

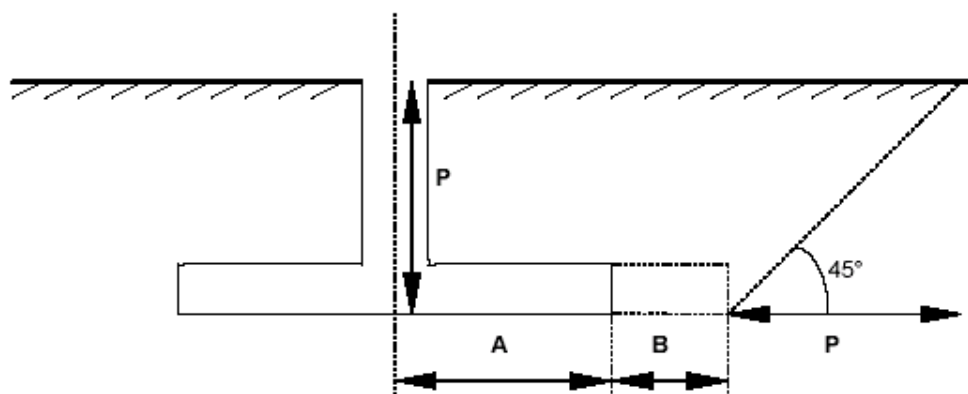
$R = A + B + P = \mathbf{90 \text{ mètres}}$ avec :

P : profondeur de puits maximale observée sur la commune ou, à défaut, dans le secteur

A : longueur de galerie maximale observée sur la commune ou, à défaut, dans le secteur

B : incertitude due à la poursuite éventuelle des extractions après réalisation du plan

Zone de décompression : effondrement sous forme de cône avec un angle de 45°



2/ Pour les marnières avérées dont la localisation reste imprécise, le périmètre s'appuie sur l'ensemble de la - ou des - parcelles identifiées comme présentant un risque (parcelles napoléoniennes, déclarations d'ouverture en Préfecture, ...) : c'est le cas d'un indice en marge du hameau Bohain.

3/ Pour les autres indices, par exemple les **carrières à ciel ouvert** (trois recensées sur le territoire communal), aucun périmètre de risque n'est défini. La localisation de ces indices sur le plan de recensement des indices de cavités souterraines permettra simplement d'informer le pétitionnaire de la présence de ce dernier (pièce n°0-1b).

Les caractéristiques intrinsèques du territoire communal, dominé par la Vallée de la Risle, expliquent le peu de cavités recensées, celles-ci ayant été creusées généralement sur le plateau...

Aucune cavité souterraine ne touche d'espace bâti, sauf de manière marginale, en limite avec la commune de Carsix, au niveau du hameau de Boincourt.

Aucune fiche signalétique de ces indices n'a encore été publiée par la DDTM.

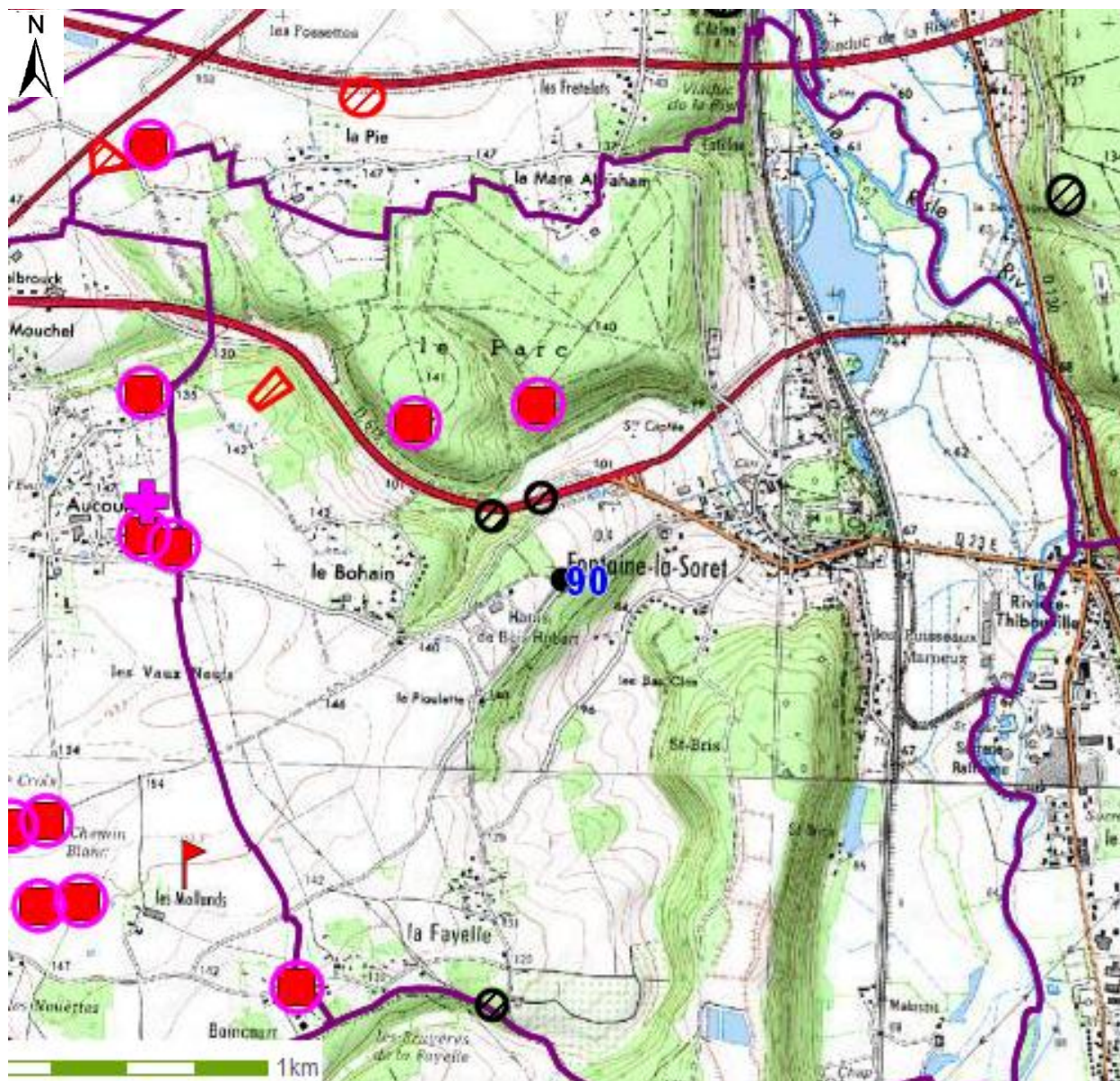


Figure 114 : Extrait de l'Atlas des cavités souterraines de l'Eure – Commune de Fontaine la Soret

Indices avérés :	Indices non localisés précisément :
■ Carrière souterraine	▨ Carrière souterraine
◆ Indice d'origine indéterminée	▨ Indice d'origine indéterminée
● Indice d'origine karstique	▨ Indice d'origine karstique
⊖ Exploitation à ciel ouvert	▨ Exploitation à ciel ouvert
+ Indice non lié à une carrière souterraine	▨ Indice non lié à une carrière s.
⚡ Carrière souterraine supprimée	▨ Glissement de terrain
⚡ Indice d'origine indéterminée supprimé	▨ Carrière souterraine supprimée
⚡ Indice d'origine karstique supprimé	▨ Indice d'origine indéterminée supprimé
⚡ Indice non lié à une carrière s. supprimé	▨ Indice d'origine karstique supprimé
▲ Carrière souterraine sur un hameau	
▲ Indice d'origine indéterminée sur un hameau	
▲ Exploitation à ciel ouvert sur un hameau	

3.4.3.1.2 Les risques d'inondations par débordement du fleuve ; le Plan de Prévention des Risques d'Inondations de la Risle aval (PPRI)

Le 4^{ème} niveau de connaissance a été atteint en ce qui concerne le risque d'inondation par submersion puisqu'un **Plan de Prévention des Risques d'Inondations** a été approuvé sur la **Risle Aval en décembre 2006**.

L'objectif du PPRI est triple :

- Améliorer la sécurité des personnes exposées à un risque d'inondation ;
- Limiter les dommages aux biens et aux activités soumis à un risque inondation ;
- Maintenir le libre écoulement et la capacité d'expansion des crues en préservant les milieux naturels.

Ces objectifs répondent à ceux du SDAGE et du Syndicat Intercommunal de la Basse Risle.

Ils sont traduits, après définition des aléas inondations, en un zonage qui comprend **4 zones réglementaires** :

- Une **zone verte**, vouée à l'expansion des crues, dans le but de permettre un laminage des crues et de ne pas aggraver le risque d'inondation sur les communes concernées en aval ;
- Une **zone rouge** caractérisant des zones urbanisées soumises à des aléas forts ;
- Une **zone bleue** caractérisant des zones urbanisées soumises à un aléa faible à moyen ou des zones en limite d'urbanisation ne jouant pas de rôle significatif dans l'expansion des crues ;
- Une **zone jaune** correspondant à la partie restante du lit majeur.

Pour les deux premières, le règlement du PPRI est particulièrement strict en tolérant simplement quelques aménagements, réhabilitations, extensions mesurées ou annexes. Pour les zones bleue et jaune, le règlement est beaucoup plus souple : il autorise les constructions nouvelles si le premier niveau de plancher est édifié à **20 cm au-dessus de la côte de référence**. Les sous-sols sont même autorisés sous conditions en zone jaune...

Peu de zones bâties sont situées dans des zones critiques hormis quelques constructions à usage agricole en fond de vallée (zone rouge, le Mâlassis) et une partie du hameau du Câtillon (zone rouge). Le hameau de la Rivière Thibouville, y compris OmniSem, et le reste du Câtillon sont en zone jaune ; une partie de la Rue des communes et le Mâlassis sont en zone bleue.

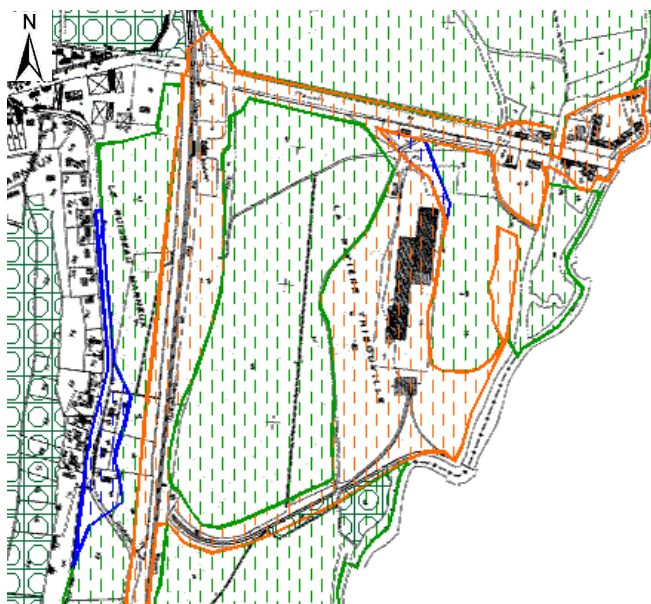


Figure 115: Extrait de la Carte réglementaire du PPRI sur le hameau de la Rivière Thibouville (zone jaune) et la Rue des communes (zone bleue)

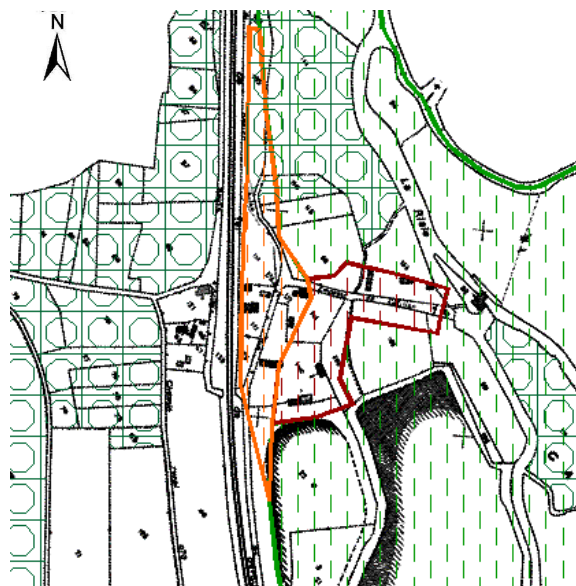


Figure 115bis: Extrait de la Carte réglementaire du PPRI sur le hameau du Câtillon partagé entre une zone jaune et une zone rouge

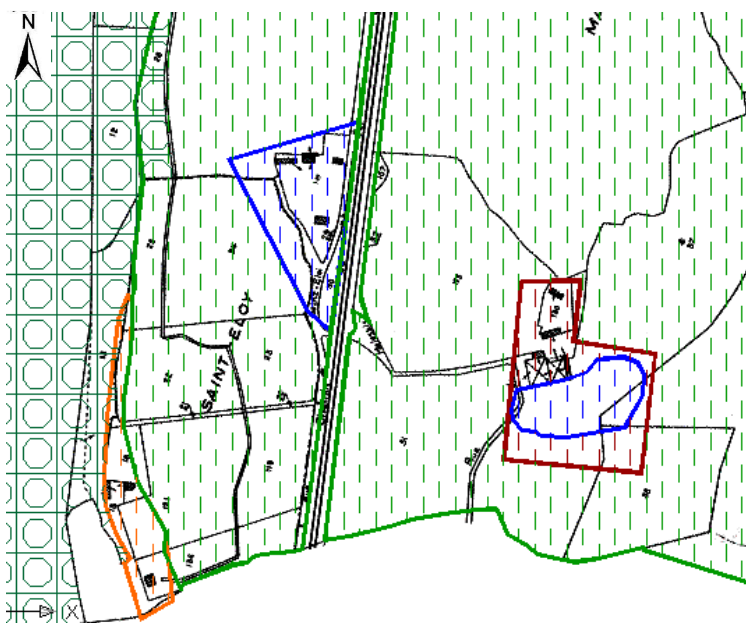


Figure 115ter: Extrait de la Carte réglementaire du PPRI sur le hameau du Mâlassis (zones rouge, jaune et bleue)

3.4.3.1.3 Les risques d'inondations par ruissellements superficiels

Les inondations par ruissellements se produisent lors de pluies exceptionnelles, d'orages violents, quand la capacité d'infiltration ou d'évacuation des sols ou des réseaux de drainage est insuffisante. Ce défaut d'absorption a pour origine deux causes principales, qui peuvent d'ailleurs se combiner :

- dans le premier cas, l'intensité des pluies est supérieure à l'infiltrabilité de la surface du sol : le ruissellement est qualifié de « hortonien » ;
- dans le second, le ruissellement est dit « par saturation » : la pluie arrive sur une surface partiellement ou totalement saturée par une nappe.

Des inondations par ruissellement peuvent se produire lorsque l'imperméabilisation des sols et la conception de l'urbanisation et des réseaux d'assainissement font obstacle à l'écoulement normal des pluies intenses.

Si l'inondation reste un phénomène naturel que l'on ne peut pas empêcher, l'intervention humaine en est parfois un facteur aggravant. Le ruissellement est ainsi d'autant plus important que les terrains sont rendus imperméables, le tapis végétal est plus faible, la pente est plus forte et les précipitations sont plus violentes....

Les mesures de prévention du risque d'inondation peuvent se traduire par la réalisation d'ouvrages ou des méthodes de gestion : bassins de rétention, chaussées réservoirs ou drainantes, infiltration à la parcelle, ...

Aucune étude hydraulique n'a, à ce jour, été réalisée sur la commune. Néanmoins, la **connaissance du terrain des élus et des plus anciens habitants de la commune, ainsi qu'une étude des lignes topographiques** (talwegs) a permis de recenser quelques zones à risques, soit d'écoulement des eaux de pluie (**principaux chemins hydrauliques**), soit de recueil et d'infiltration (notamment sur les herbages bordant le Sud du hameau de la Fayelle Sud).

Toutefois, à l'heure actuelle, aucune évaluation de l'intensité de l'aléa et de son occurrence n'a été réalisée (niveau 2 de connaissance).

A noter que la couverture boisée permet d'atténuer les conséquences des ruissellements sur les vallons adjacents de la Risle.

3.4.3.1.4 Les risques d'inondations par remontées de nappes

Les nappes phréatiques sont également dites « nappes libres » car aucune couche imperméable ne les sépare du sol. Elles sont alimentées par la pluie, dont une partie s'infiltré dans le sol et rejoint la nappe.

Lorsque l'eau de pluie atteint le sol, une partie est évaporée. Une seconde partie s'infiltré et est reprise plus ou moins vite par l'évaporation et par les plantes, une troisième s'infiltré plus profondément dans la nappe.

C'est durant la période hivernale que la recharge survient car :

- les précipitations sont les plus importantes ;
- la température y est faible, ainsi que l'évaporation ;
- la végétation est peu active et ne prélève pratiquement pas d'eau dans le sol.

A l'inverse, durant l'été, la recharge est faible ou nulle. Ainsi, on observe que le niveau des nappes s'élève rapidement en automne et en hiver, jusqu'au milieu du printemps. Il décroît ensuite en été pour atteindre son minimum au début de l'automne. On appelle « battement de la nappe » la variation de son niveau au cours de l'année.

Chaque année en automne, avant la reprise des pluies, la nappe atteint ainsi son niveau le plus bas de l'année : cette période s'appelle l'« étiage ». Lorsque plusieurs années humides se succèdent, le niveau d'étiage peut devenir de plus en plus haut chaque année, traduisant le fait que la recharge naturelle annuelle de la nappe par les pluies est supérieure à la moyenne, et plus importante que sa vidange annuelle vers les exutoires naturels de la nappe que sont les cours d'eau (dans le cas de Fontaine la Soret, il s'agit évidemment de la Risle) et les sources. Une hauteur importante du fleuve peut aussi expliquer la difficulté pour la nappe de se vidanger ...

Si, dans ce contexte, des éléments pluvieux exceptionnels surviennent, au niveau d'étiage inhabituellement élevé, se superposent les conséquences d'une recharge exceptionnelle. Le niveau de la nappe peut alors atteindre la surface du sol. La zone non saturée est alors totalement envahie par l'eau lors de la montée du niveau de la nappe : c'est l'inondation par remontée de nappe.

L'inondation par remontée de nappe peut se coupler à une crue de la Risle ... Sur Fontaine la Soret, l'aléa est caractérisé à un niveau 2 de connaissance : les secteurs sensibles se localisent naturellement au fond de la vallée mais, également, dans le centre bourg, à la convergence des vallons secs menant à la Risle et sur l'ensemble du Mont Bothry. En raison de la très faible période de retour du phénomène, aucune fréquence n'a pu encore être déterminée, et donc aucun risque n'a pu être calculé...

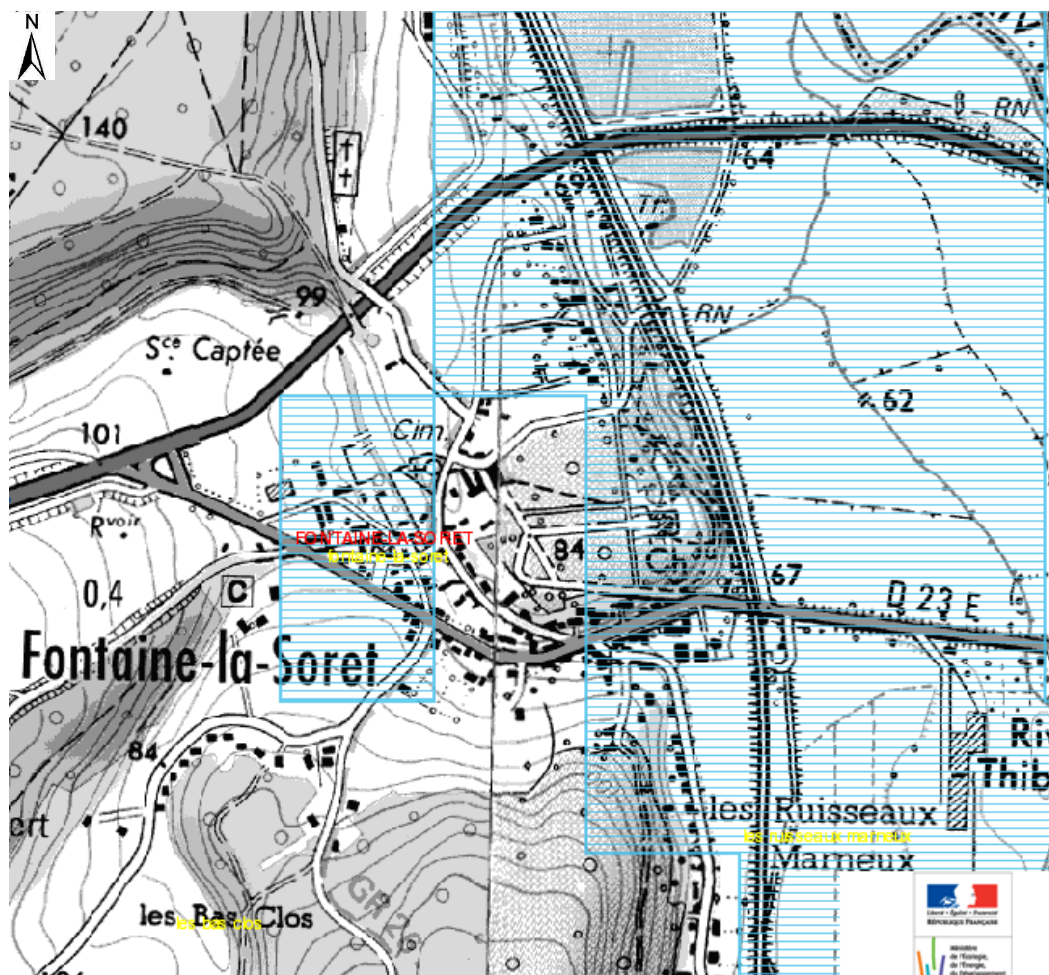


Figure 116: Extrait de la cartographie @RMEN de la DREAL localisant les zones à risques de remontées de nappes

Les enjeux sont donc assez étendus et peuvent concerner des zones assez densément bâties.

CONSTATS :

Un risque de remontée de nappes dont la fréquence et l'intensité ne sont pas connues, dans sa grande majorité localisé sur des secteurs non bâtis, à l'exception du centre bourg, le long de la Grande Rue...

ENJEUX :

Déconseiller la construction de sous-sols

3.4.3.1.5 Les risques de retraits/gonflements des argiles

Un matériau argileux voit sa consistance se modifier en fonction de sa teneur en eau : dur et cassant lorsqu'il est desséché, il devient plastique et malléable à partir d'un certain niveau d'humidité. Ces modifications de consistance s'accompagnent de variations de volume, dont l'amplitude peut être parfois spectaculaire...

En climat tempéré, les argiles sont souvent proches de leur état de saturation, si bien que leur potentiel de gonflement est relativement limité. En revanche, elles sont souvent éloignées de leur limite de retrait, ce qui explique que les mouvements les plus importants sont observés en **période sèche**. La tranche la plus superficielle de sol, sur 1 à 2 m de profondeur, est alors soumise à l'évaporation. Il en résulte un retrait des argiles, qui se manifeste verticalement par un tassement et horizontalement par **l'ouverture de fissures**, classiquement observées dans les fonds de mares qui s'assèchent. L'amplitude de ce tassement est d'autant plus importante que la couche de sol argileux concernée est épaisse et qu'elle est riche en minéraux gonflants. Par ailleurs, la présence de drains et surtout d'arbres (dont les racines pompent l'eau du sol jusqu'à 3 voire 5 m de profondeur) accentue l'ampleur du phénomène en augmentant l'épaisseur de sol asséché.

Le sol situé sous une maison est protégé de **l'évaporation en période estivale** et il se maintient dans un équilibre hydrique qui varie peu au cours de l'année. De fortes différences de teneur en eau vont donc apparaître dans le sol au droit des façades, au niveau de la zone de transition entre le sol exposé à l'évaporation et celui qui en est protégé. Ceci se manifeste par des mouvements différentiels, concentrés à proximité des murs porteurs et particulièrement aux angles de la maison. Ceci se traduit par des fissurations en façade, souvent obliques et passant par les points de faiblesse que constituent les ouvertures.

Les maisons individuelles sont les principales victimes de ce phénomène et, ceci, pour au moins deux raisons :

- la structure de ces bâtiments, légers et peu rigides, mais surtout fondés de manière relativement superficielle par rapport à des immeubles collectifs, les rend très vulnérables à des mouvements du sol d'assise ;
- la plupart de ces constructions sont réalisées sans études géotechniques préalables qui permettraient notamment d'identifier la présence éventuelle d'argile gonflante et de concevoir le bâtiment en prenant en compte le risque associé.

Les désordres se manifestent aussi par des décollements entre éléments jointifs (garages, perrons, terrasses), ainsi que par une distorsion des portes et fenêtres, une dislocation des dallages et des cloisons et, parfois, la rupture de canalisations enterrées (ce qui vient aggraver les désordres car les fuites d'eau qui en résultent provoquent des gonflements localisés).

Depuis la vague de sécheresse des années 1989-91, le phénomène de retrait-gonflement a été intégré au régime des catastrophes naturelles mis en place par la loi du 13 juillet 1982. En l'espace de 20 ans, ce risque naturel est devenu en France la **deuxième cause d'indemnisation derrière les inondations**.

Afin d'établir un constat scientifique objectif et de disposer de documents de référence permettant une information préventive, le Ministère de l'Ecologie, de l'Energie, du Développement Durable et de l'Aménagement du Territoire a demandé au BRGM (Bureau de Recherches Géologiques et Minières) de réaliser une cartographie de cet aléa à l'échelle de tout le département de l'Eure, dans le but de définir les zones les plus exposées au phénomène de retrait-gonflement des argiles, permettant d'atteindre un **niveau 2 de connaissance du risque**.

La carte d'aléa a été établie à partir de la carte synthétique des formations argileuses et marneuses, après hiérarchisation de celles-ci en tenant compte de la susceptibilité des formations identifiées et de la probabilité d'occurrence du phénomène.

Sur cette carte, les zones d'affleurement des formations à dominante argileuse ou marneuse sont caractérisées par trois niveaux d'aléas (faible, moyen et fort). Elles ont été déterminées par comparaison avec les cartes établies dans d'autres départements avec la même approche et les mêmes critères

Le risque est logiquement identifié sur les secteurs de formations argileuses à silex, localisées sur les franges du plateau, en lisière des vallons.

Sur Fontaine la Soret, il n'existe aucune zone d'aléa fort, seulement des zones d'aléa moyen, qui touchent le bourg et l'ensemble du Hameau Bohain.

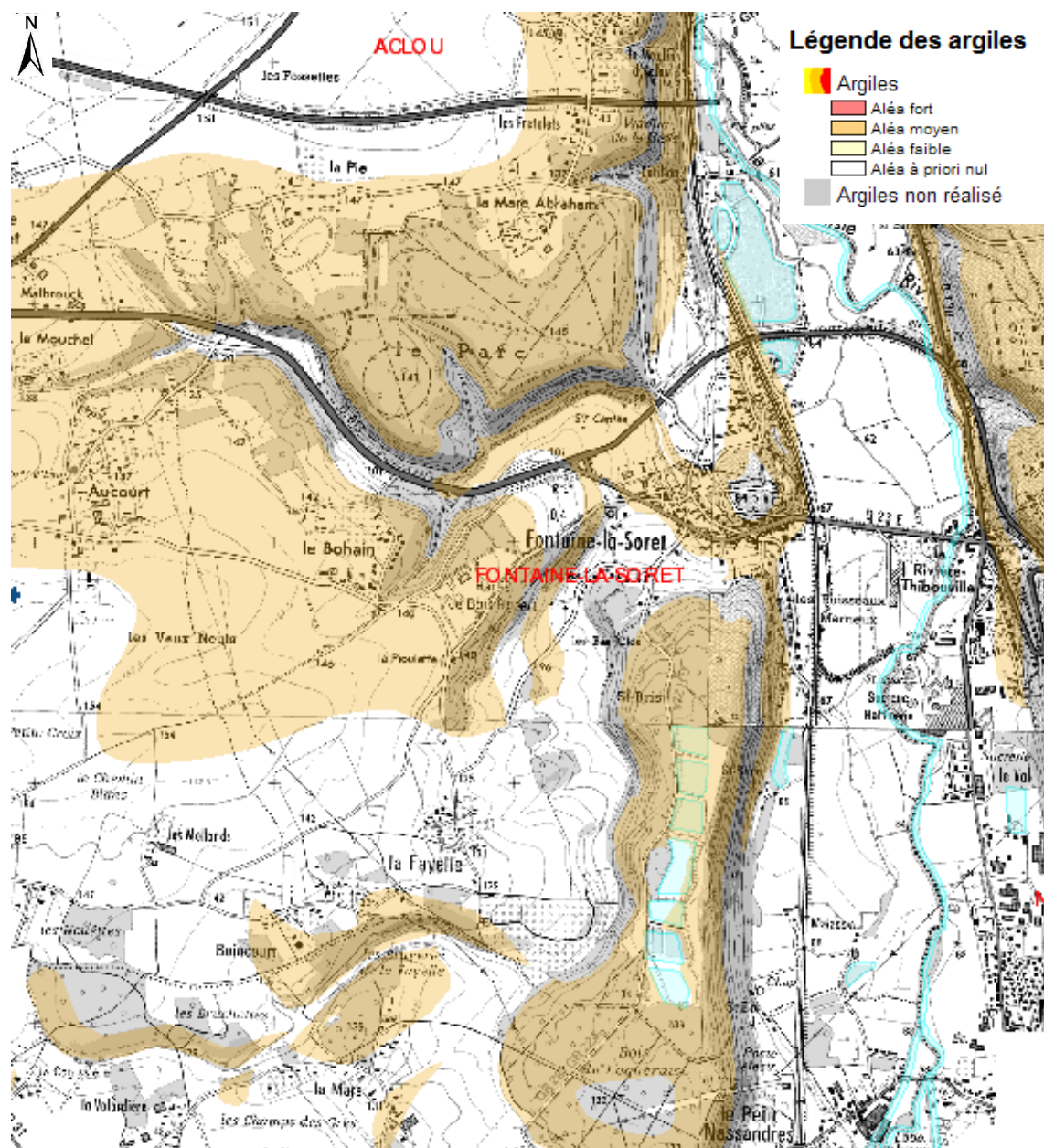


Figure 117: Extrait de la cartographie [@RMEN](#) de la DREAL localisant les zones à risques de retraits/gonflements des argiles : les zones oranges sont les zones d'aléa moyen

CONSTAT

Les risques naturels rencontrés sur la commune sont principalement liés aux inondations, soit par crue de la Risle, soit par ruissellements en provenance du plateau

ENJEUX

Eviter de développer l'offre d'habitat dans des zones à risque identifié.

Lorsque c'est possible, proposer des solutions curatives ou préventives, c'est-à-dire :

- **réduire de manière notable les diverses sources de ruissellements (agricole et urbaine) ;**
- **supprimer les rejets sur voirie pour des pluies d'intensité décennale ;**
- **proposer et dimensionner des aménagements ou des ouvrages pour réguler et canaliser les ruissellements.**

3.4.3.2 Les risques technologiques

On désigne par « risque technologique », tout risque d'origine anthropique regroupant les risques industriels, nucléaires, biologiques, ...

3.4.3.2.1 Les risques industriels liés à la proximité d'une installation classée pour la protection de l'environnement

Le **risque industriel majeur** se définit comme la potentialité de survenue d'un accident industriel se produisant sur un site industriel et entraînant des conséquences graves pour le personnel, les populations avoisinantes, les biens ou l'environnement, malgré les mesures de prévention et de protection prises. Le risque industriel peut se développer dans chaque établissement mettant en jeu des produits ou des procédés dangereux. Afin d'en limiter la survenue et les conséquences, l'Etat a répertorié les établissements les plus dangereux et a soumis leur exploitation à la délivrance d'une autorisation préfectorale puis à des contrôles réguliers.

Les principales manifestations du risque industriel sont ;

- l'incendie de produits inflammables solides, liquides ou gazeux, dont les effets de brûlure et de propagation d'incendie par rayonnement thermique peuvent se trouver aggravés ;
- l'explosion de gaz ou de poussières, consécutive à la rupture d'enceintes ou de canalisations, due à la formation de mélanges particulièrement réactifs. Les effets mécaniques du fait du souffle et de l'onde de choc (avec possibilité de projection de "missiles"), mais peuvent être également thermiques ;
- l'émission puis la dispersion dans l'air, l'eau ou le sol de produits dangereux avec toxicité par inhalation, ingestion ou contact cutané.

Le territoire de la commune de Fontaine la Soret est impacté par les zones de dangers établies autour de **l'établissement industriel Saint-Louis Sucre situé à Nassandres**. Cet établissement fabrique et stocke du sucre. Il s'agit d'une **installation classée pour la protection de l'environnement soumise à autorisation**. Elle est susceptible de générer des **explosions** et des **incendies**.

Les zones de dangers à prendre en compte au titre de la maîtrise de l'urbanisation sont issues des études des dangers remises sous la responsabilité des exploitants et analysées par les services de la DREAL de Haute Normandie.

Les zones de dangers sont susceptibles d'évoluer dans le temps dans la mesure où les études de danger sont des documents qui peuvent être réexaminés et que le travail de l'inspection s'inscrit dans une démarche d'amélioration continue de la sécurité.

Pour chaque accident majeur identifié, trois types d'effets sont à prendre en compte :

- l'effet thermique ;
- l'effet de surpression ;
- l'effet toxique.

Pour chacun de ces effets, les différentes zones de danger sont définies de la manière suivante :

- Zone des effets létaux significatifs (ZELS) : cette zone correspond à la zone des dangers très graves pour la vie humaine (létalité de 5% de la population exposée en limite de zone).
- Zone des premiers effets létaux (ZPEL) : cette zone correspond à la zone des dangers graves pour la vie humaine (létalité de 1% de la population exposée en limite de zone).

- Zone des effets irréversibles (ZEI) : cette zone correspond à la zone des dangers significatifs pour la vie humaine (effets irréversibles).
- Zone des effets indirects par Bris de Vitre (ZBV) : cette zone correspond à la zone des dangers significatifs pour la vie humaine des effets de suppression liés aux bris de vitre (effets irréversibles).

Le territoire communal n'est concerné que par des zones à effets irréversibles ou des zones à effets indirects. L'annexe 1 à la circulaire DPPR/SEI2/FA-07-0066 du 04 mai 2007 a défini des préconisations à suivre en matière de maîtrise de l'urbanisation. Dans ces deux zones, les nouvelles constructions peuvent être autorisées mais elles devront être adaptées à l'effet de suppression.

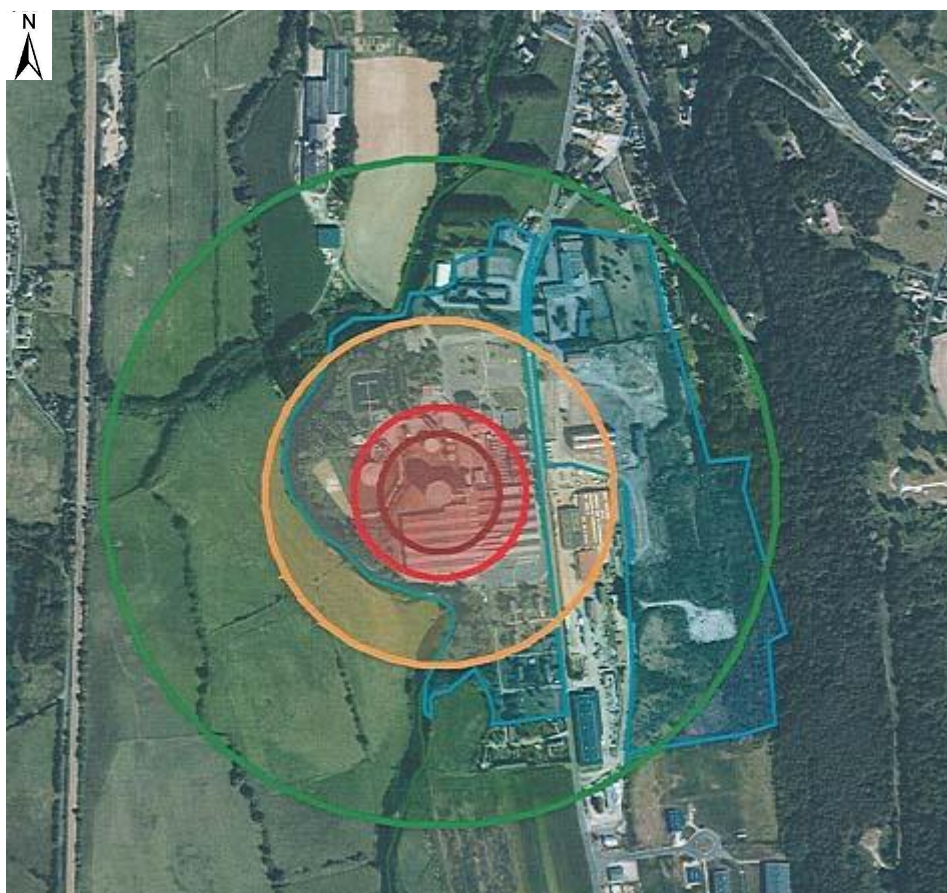


Figure 118: Cartographie du risque de probabilité E généré par la sucrerie de Nassandres (en orange : ZEI ; en vert : ZBV)

Les périmètres de risques ne touchent aucune zone résidentielle sur Fontaine la Soret (Vallée de la Risle) mais concernent une partie de l'établissement OmniSem ...

3.4.3.2.2 Les risques liés au transport de matières dangereuses

Les risques majeurs associés aux transports de substances dangereuses résultent des possibilités de réactions physiques et/ou chimiques des matières transportées en cas de perte de confinement ou de dégradation de l'enveloppe les contenant (citernes, conteneurs, canalisations...). Ces matières peuvent être inflammables, explosives, toxiques, corrosives, radioactives...

Les vecteurs de transport de ces matières dangereuses sont nombreux : routes, voies ferrées, mer, fleuves, canalisations souterraines et, moins fréquemment, canalisations aériennes et transport aérien. Les produits transportés sont ceux employés ou fabriqués au sein des entreprises industrielles locales.

Les conséquences résultant d'un accident de transports de matières peuvent être graves pour le personnel, les populations avoisinantes, les biens ou l'environnement, malgré les mesures de prévention et de protection prises. Quel que soit le soin apporté à la réduction des risques à leur source, il est commun de constater que le risque nul n'existe pas. Par ailleurs, la proximité d'habitations ou d'activités humaines constitue un facteur d'aggravation des conséquences d'un éventuel accident. Aussi, la limitation de la densité et l'éloignement de la population sont-ils apparus comme des moyens complémentaires de réduction de ces risques.

Fontaine la Soret est concernée par trois types de vecteurs :

- ✓ le **transport routier** ;
- ✓ le **transport ferroviaire** ;
- ✓ les **canalisations souterraines**.

□ Les canalisations de transports de matières dangereuses

Les canalisations de transport de matières dangereuses bénéficiant de **l'utilité publique** possèdent, depuis leur implantation, des servitudes d'utilité publique qui portent sur des bandes ne dépassant jamais 20 m (**servitude I3**). L'objet de ces servitudes est d'assurer la protection des canalisations en service vis-à-vis notamment des activités humaines exercées dans leur environnement proche. Il est aussi d'en permettre l'accès pour les actions de surveillance, d'entretien et de réparation des ouvrages.

Le **risque** lié aux canalisations de transports de matières dangereuses a par ailleurs poussé à la réalisation d'**études de sécurité** qui analysent et exposent les risques que peuvent présenter les ouvrages et ceux qu'ils encourent du fait de leur environnement.

L'exploitation par la DRIRE des premières études de sécurité relatives aux canalisations de transport de matières dangereuses a donné lieu à des recommandations aux communes en matière de maîtrise de l'urbanisation dans les zones de dangers associées à ces ouvrages. Ces recommandations visent essentiellement les établissements recevant du public les plus sensibles (ERP) et les immeubles de grande hauteur et sont assorties d'une demande de consultation des exploitants des canalisations, dans le cadre de l'établissement des documents d'urbanisme ainsi qu'à l'occasion de l'instruction des demandes de permis de construire.

L'arrêté du 4 août 2006 portant règlement de sécurité des canalisations de transport de gaz combustibles, d'hydrocarbures liquides ou liquéfiés et de produits chimiques prévoit la réalisation de **nouvelles études de sécurité** destinées à redéfinir les périmètres des zones de dangers et à préciser les recommandations en matière de maîtrise de l'urbanisation.

Le territoire de la commune de Fontaine la Soret est ainsi traversé par la **canalisation de gaz de 150 mm de Carsix à Nassandres** exploitée par **GRT Gaz**. Dans l'attente de la réalisation de la nouvelle étude de sécurité prévue par la circulaire de 4 août 2006, les distances de dangers génériques pour les effets redoutés ont été définies par l'exploitant. Ces distances correspondent aux effets irréversibles (Z_{EI}), premiers effets létaux (Z_{PEL}) et effets létaux significatifs (Z_{ELS}).

Les distances à prendre en compte de part et d'autre de l'axe de la canalisation de gaz sont les suivantes :

Zone d'effet	Z_{ELS} (Effets létaux significatifs)	Z_{PEL} (Premiers effets létaux)	Z_{EI} (Effets irréversibles)
Distance par rapport à la canalisation (m)	20	30	45

Les distances réglementaires imposées à ce jour n'affectent pas les groupes bâtis.

Les prescriptions suivantes concernant les activités au voisinage de l'ouvrage sont à prendre en compte :

- ✓ Proscrire la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur, d'installation nucléaire de base et d'établissements recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes dans les zones d'effets létaux significatifs ;
- ✓ Proscrire la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur, d'installation nucléaire de base et d'établissements recevant du public relevant de la 1^{ère} ou la 3^{ème} catégorie dans les zones des premiers effets létaux.

Les distances sont susceptibles d'évoluer et, conformément à la circulaire du 4 août 2006, 3 nouvelles zones de dangers seront définies qui se substitueront aux précédentes : zone des dangers très graves, zone des dangers graves et zone des dangers significatifs avec, si nécessaire, de nouvelles restrictions à l'urbanisation.

Les différentes sociétés gestionnaires de ces canalisations ont été consultées dans le cadre de l'élaboration du PLU. GRTgaz rappelle la nécessité de déposer une DR ou une DICT avant la réalisation de travaux à proximité de la conduite.

Les risques technologiques sont limités sur le territoire communal, les canalisations de transport de matières dangereuses étant éloignées des zones bâties.

❑ Le transport routier et ferroviaire

Le **transport routier** des matières dangereuses est très largement utilisé par tous les secteurs d'activité. En effet, sa souplesse d'utilisation lui permet d'assurer un trafic et un service de "porte à porte" pour les approvisionnements et les expéditions industrielles, mais également pour la distribution des carburants, ainsi que pour les livraisons en milieu domestique. Même s'il ne représente qu'un faible pourcentage des quantités totales de marchandises dangereuses transportées, il constitue un risque diffus, présent en tous points du territoire communal et plus particulièrement sur les voies les plus fréquentées : les **routes départementales n°613 et 23_E, l'A28, la Rue des communes, ...**

Le **transport ferroviaire** est pour sa part cantonné à la Vallée de la Risle : le **fret** représente une part faible du transport de matières dangereuses en Haute Normandie. La voie ferrée est éloignée des zones bâties, sauf au niveau du Mâlassis et du Câtillon mais les espaces urbanisés concernés sont très peu étendus et seule une quinzaine d'habitants y réside à l'année.

3.4.2.3 Les risques liés à la circulation automobile : l'insécurité routière

La Route départementale n°613 et, dans une moindre mesure les RD 23_E et RD 130, sont des voies fréquentées et peuvent être concernées par les risques liés à la **sécurité routière**. Les aménagements réalisés dans le bourg ont permis de limiter sensiblement la vitesse, d'autant que des câssis ont récemment été ajoutés.

Aucun point noir (10 accidents ayant causé au moins 10 victimes graves sur 850 mètres de chaussée) ou zone d'accumulation d'accident (5 accidents corporels sur 400 m) n'a été recensé par la Direction Départementale de l'Équipement sur la commune.

Toutefois, les intersections entre la RD 23_E (Chaussée du Roy) et les rues adjacentes menant aux hauteurs du bourg (hameau de l'Eglise, Bas Clos) peuvent être dangereuses, tout comme la bretelle entre la RD 613 et la RD 23_E en direction du bourg.



Figure 119: Aménagements sur la Chaussée du Roy destinés à ralentir les automobilistes

3.4.2.4 Le risque incendie

Le **territoire communal est en général insuffisamment protégé par la défense incendie**. Rappelons à cet effet que, en théorie, les habitations doivent être protégées par une source d'eau située à **moins de 200 mètres par les voies de circulation** et capable de délivrer **60 m³ par heure pendant deux heures** sous une pression dynamique d'un bar. La lutte contre l'incendie s'inscrit dans le cadre des pouvoirs de police administrative du maire.

Les canalisations présentes sur le territoire communal ont souvent un diamètre trop faible et/ou un linéaire trop important pour alimenter une borne ou un poteau afin qu'il soit aux normes sus décrites.

Ainsi, il existe des poteaux dans les hameaux mais qui ne permettent pas d'assurer une défense incendie convenable ; la borne incendie du Hameau Bohain est peut être l'une des seules de la commune à être réellement opérationnelle ...



Figure 120: Borne incendie au hameau Bohain

CONCLUSION

Etat initial de l'environnement de Fontaine la Soret :

- ⇒ *La problématique de la protection de la ressource en eau au cœur des préoccupations en raison de la présence de la Risle et du captage d'eau potable ;*
- ⇒ *Un patrimoine naturel précieux comme l'attestent les nombreuses mesures de protection édictées sur le territoire : ZNIEFF et site NATURA 2000 ;*
- ⇒ *un patrimoine végétal riche associant bois, haies bocagères plantées ou non sur talus enherbé, alignements d'arbres, vergers de fruitiers hautes tiges, ripisylve et roselières ;*
- ⇒ *des paysages diversifiés et contrastés desquels se distinguent les vallons secs et la vallée de la Risle ;*
- ⇒ *des hameaux qui, pour la plupart, ont conservé leur identité normande grâce à leur trame bocagère et à un « noyau » de constructions traditionnelles ;*
- ⇒ *un bâti de caractère pour lequel toutes les époques de constructions sont représentées ;*
- ⇒ *des risques dominés par les inondations par ruissellements et par débordement du fleuve;*
- ⇒ *des nuisances sonores liées aux infrastructures de transports terrestres à prendre en compte.*

LES GRANDES TENDANCES D'EVOLUTION

L'étude du bâti, de la population, du parc de logements, des emplois, des activités, des équipements va permettre de préciser les enjeux liés au développement de la commune en fonction de données concrètes :

- Combien de constructions pour demain ?
- La commune est-elle suffisamment attractive ?
- Les équipements actuels sont-ils suffisants pour accueillir de nouveaux habitants ?
- Quels besoins en terme d'activités ?

4.1 Les dynamiques démographiques

4.1.1 Une croissance faible mais régulière de la population depuis la dernière décennie

Le dernier recensement de l'INSEE de 2011 fait état de **404 habitants** sur Fontaine la Soret (391, chiffres INSEE 2007)

La population de Fontaine la Soret n'a pas cessé de décliner depuis 1968 jusqu'à atteindre son « plus bas historique » au milieu des années 1990 avec « seulement » 360 habitants. Depuis 1999, elle connaît un regain modéré (**+11%**). Cette période de déclin démographique est à mettre en relation avec l'exode rural mais aussi avec la crise du secteur industriel qui a poussé les habitants à émigrer.

Le **solde migratoire** était en effet négatif depuis le début des années 80, une tendance qui s'estompe depuis 1990 et qui s'est inversée dans les années 2000 (+1,1% entre 1999 et 2007) tandis que le solde naturel est quasiment nul (-0,2% entre 1999 et 2007). La commune semble recouvrer peu à peu une certaine attractivité, qui peut être à relier, à l'échelle du Pays, à un début de desserrement francilien et rouennais, voire ébroïcien et à un mouvement général de population et d'activité favorable au large couloir formé par la Seine, l'autoroute A13 et la ligne ferroviaire Paris/Caen.

Avec **40,6 habitants/km²**, la commune se situe dans la moyenne basse de ses « consœurs » rurales de l'Eure (50 habitants/km²) ou de celles du canton de Beaumont le Roger (46 habitants/km²). Les caractéristiques intrinsèques du territoire dont un petit quart Nord-Ouest est boisé et toute une frange Est inondable, occupée par la Vallée de la Risle, expliquent cette faible densité...

Evolution de la population de Fontaine la Sorêt entre 1968 et 2011

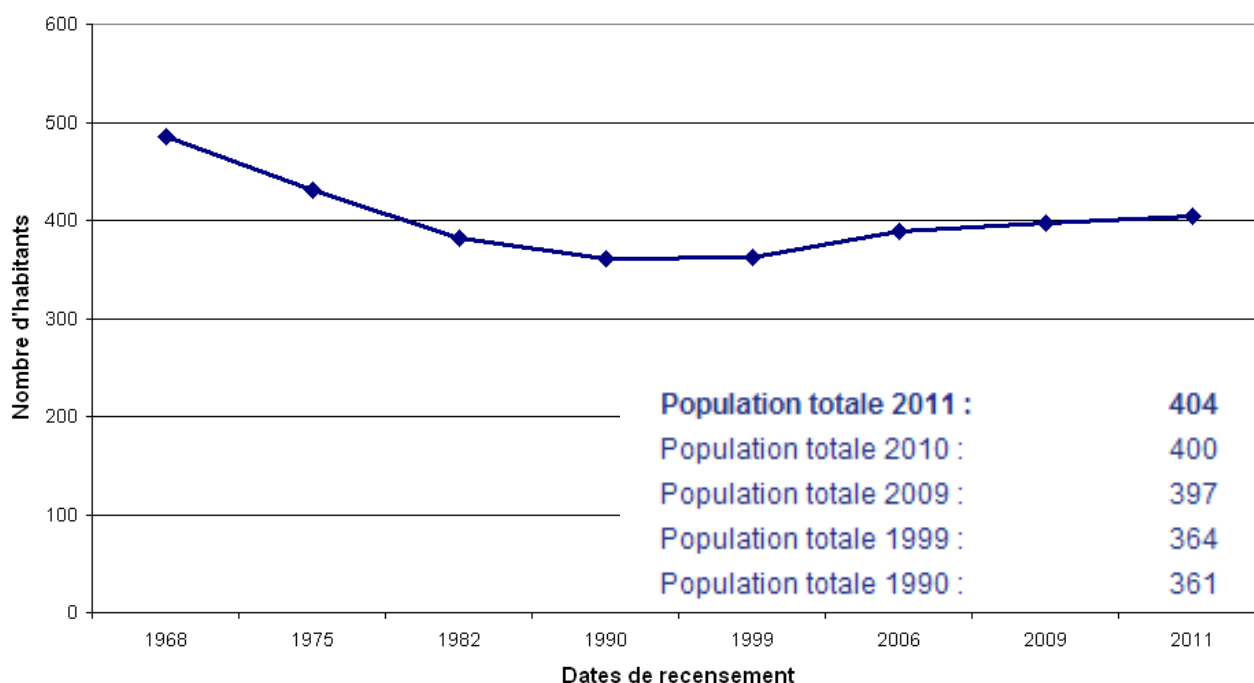


Figure 1 : Evolution de la population de Fontaine la Soret entre 1968 et 2011

ENJEU

Accompagner et poursuivre l'essor démographique sur un rythme modéré

4.1.2 Une population en sensible rajeunissement

En 2007, la part des moins de 45 ans dans la population totale s'élevait à **55%** : le renouvellement de la population est donc encore convenablement assuré.

Une comparaison entre la pyramide des âges de 1999 et celle de 2007 révèle un réel rajeunissement de la population. Fontaine la Soret est une commune qui a toujours été caractérisée par une **population relativement âgée** mais cette tendance semble s'atténuer ces dernières années.

Le **nombre des plus de 60 ans** représente **21%** de la population totale contre 26% en 1999. En comparaison, les plus de 60 ans représentent 15% de la population du Département et 19% de la population des communes rurales de l'Eure. Le canton de Beaumont le Roger est caractérisé par une population relativement âgée puisque les seniors représentent le quart de la population totale (24%). Par ailleurs, **la proportion des plus jeunes** est de **26%**, ce qui est conforme à la moyenne du Département. Cette proportion n'était que de 22% en 1999... **L'indice de vieillissement** demeure sensiblement plus élevé que la moyenne de Haute Normandie mais conforme à la moyenne nationale (0,81 pour Fontaine la Soret contre 0,72 en Haute Normandie et 0,83 en France)

Comparaison entre la pyramide des âges 1999 et 2007 des habitants de la commune de Fontaine la Sorêt

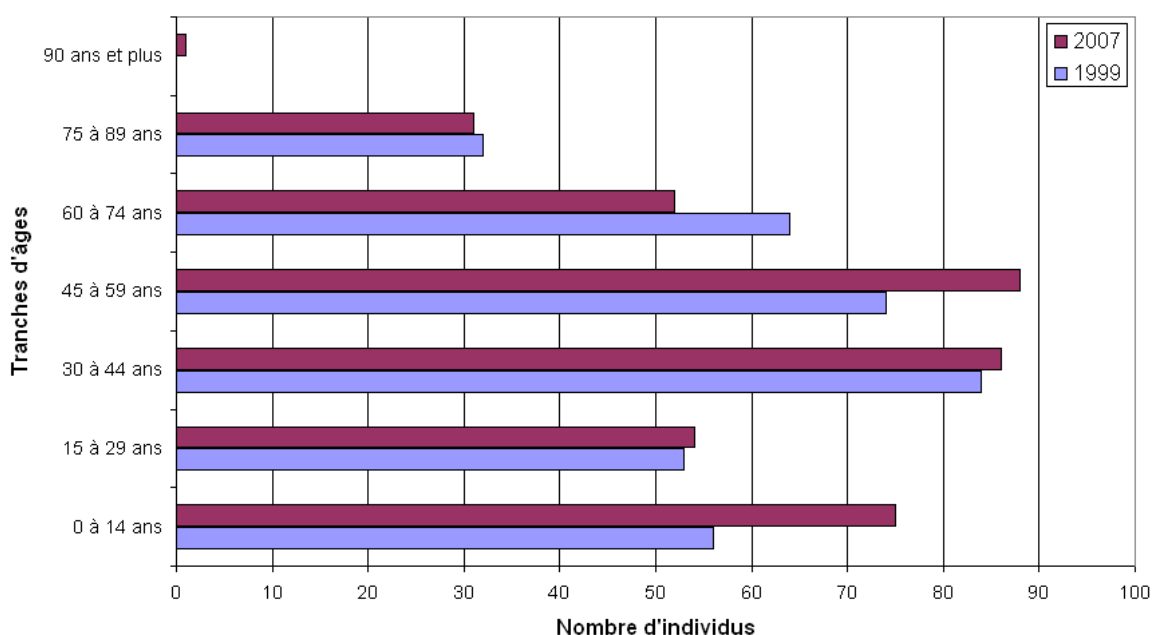


Figure 2 : Evolution de la population par tranche d'âge (1999 – 2007)

Toutefois, on observe un **contraste sensible** entre les **populations des hameaux de plateau, sensiblement plus jeunes que les populations de la Vallée, y compris dans le bourg.**

4.1.3 Les ménages : un phénomène de décohabitation très marqué

Les ménages d'une ou de deux personnes représentent aujourd'hui 67% des ménages, contre « seulement » 55% en 1982 tandis que le nombre de ménages de 4 personnes ou plus a baissé de 20% en 10 ans. Ce phénomène de « **desserrement** » des ménages est amplifié sur la commune car la moyenne dans l'Eure des ménages d'une ou deux personnes est de 57% et celle dans les communes rurales de l'Eure de seulement 52%. Cette taille des ménages de plus en plus réduite induit des besoins en logements de plus en plus conséquents. On parle de **décohabitation**. Cette tendance se retrouve sur l'ensemble du territoire national, en zone urbaine comme rurale. Sur Fontaine la Soret, le nombre moyen de personnes par logement est passé de 3,1 à **2,3** en 30 ans. Cela s'explique par le fait que :

- les enfants ne vivent plus chez leurs parents ;
- les familles monoparentales sont de plus en plus nombreuses ;
- les personnes âgées vivent à deux ou seules.

La baisse du nombre de personnes par ménage a une conséquence sur la construction. En effet, les besoins en logements augmentent car le nombre de personnes qui y habitent est moins important. Le taux de desserrement est sensiblement plus accentué que la moyenne des communes de l'Eure (environ 2,58%). D'ordinaire, la décohabitation est amplifiée en ville : les personnes âgées s'y installent pour être à proximité des commerces, des soins et des équipements ; les jeunes y font leurs études ... C'est peut-être l'excellente desserte de la commune par les voies de communication et sa proximité vis à vis des pôles urbains que sont Brionne et Bernay qui peut expliquer ce taux de desserrement plus marqué que dans des zones rurales plus isolées. **Il pourrait revenir à la hausse dans les années à venir, en lien avec le rajeunissement sensible de la population ...**

Evolution du nombre d'individus par ménage sur la commune de Fontaine la Soret

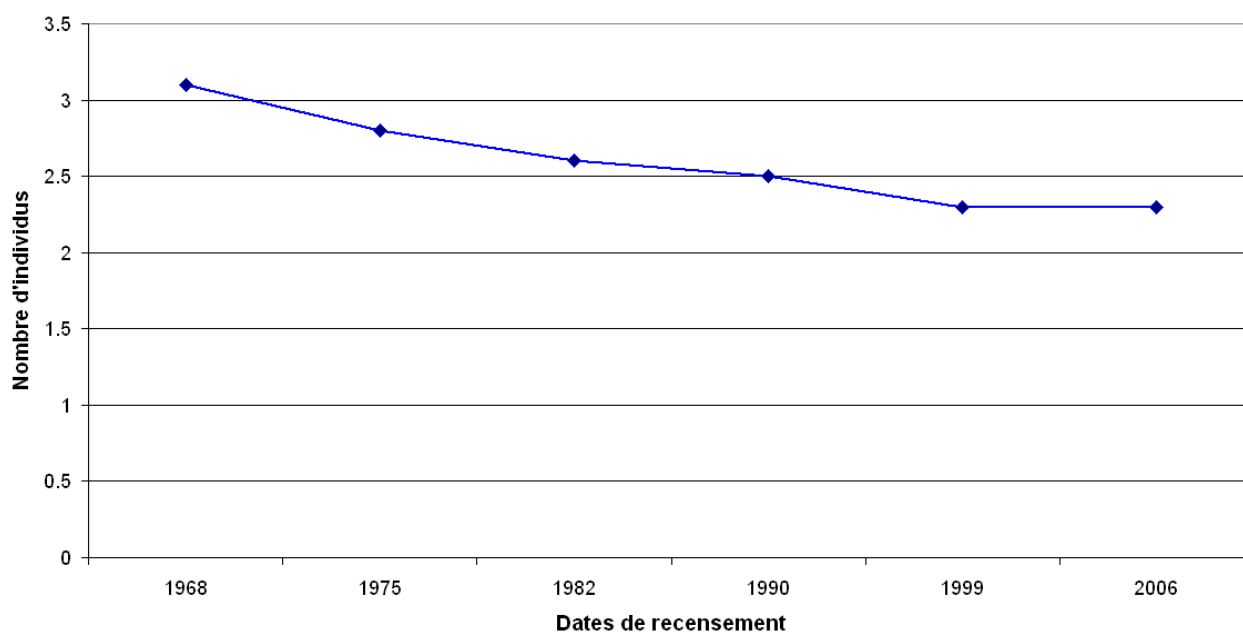


Figure 3 : Illustration du phénomène de décohabitation (1968 – 2006)

4.2 Les dynamiques du logement

4.2.1 Structure et évolution du parc de logements révélateurs de la vocation foncièrement résidentielle de la commune

Le parc de logements est en légère augmentation depuis une trentaine d'années. En 2009, on dénombrait **206 logements** sur la commune (+5% en 10 ans).

Les **résidences principales** sont nettement **prédominantes** en représentant 80% du nombre total de logements. Pour sa part, le chiffre des **résidences secondaires** stagne autour d'une **trentaine d'habitations** depuis une vingtaine d'années, soit 16,5% des logements, ce qui en représente une part non négligeable, supérieure à la moyenne du canton (13% en 2007). Le taux moyen de résidences secondaires des autres communes rurales de l'Eure est de 16% (chiffres de 1999).

S'agissant des **logements vacants**, ils ont régressé sensiblement et ne représentaient plus que 2,9% des logements en 2006 contre 11% en 1982. Le chiffre de six unités recensées en 2007 semble très fluctuant, au gré des successions. Plusieurs habitations vacantes ont été, soit rénovées, soit démolies ces dernières années (*lire à cet effet la partie consacrée au renouvellement urbain*), et on peut estimer aujourd'hui que, en plus de la gare, une ou deux habitations dans le bourg sont cycliquement vacantes, pour une durée n'excédant pas un ou deux ans.

La commune attire clairement principalement une **population résidente**, grâce à sa **proximité avec les pôles d'emplois locaux**. Toutefois, la qualité de son patrimoine naturel et bâti la rend également attractive pour les résidents secondaires, notamment d'Île de France.

Malgré tout, les gens se montrent de plus en plus « frileux » à s'engager dans l'entretien ou la rénovation de résidences secondaires, en raison des contraintes et des coûts. C'est dommageable, à la fois pour l'économie locale et pour la préservation du patrimoine bâti. En effet, les résidences secondaires sont bien souvent un moteur pour la réhabilitation et la restauration des constructions anciennes...

Catégories de logements sur Fontaine la Soret en 2007

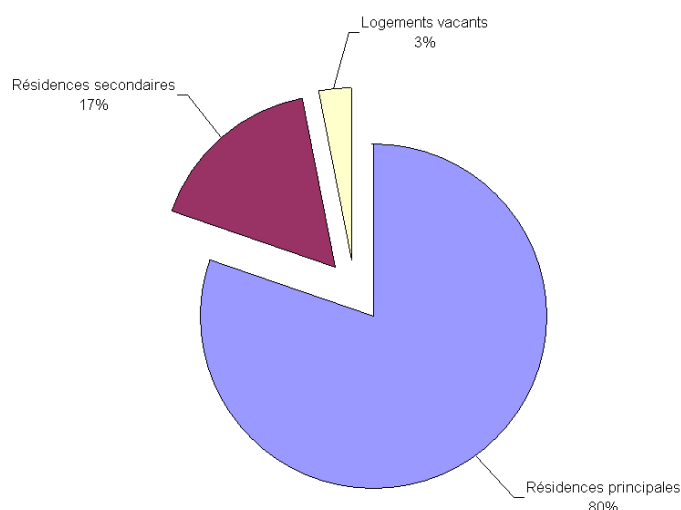


Figure 4 : Répartition des catégories de logements sur Fontaine la Soret en 2007

ENJEU

Favoriser la reconversion/l'évolution du bâtiment traditionnel existant et sa mise en valeur, notamment pour des résidences secondaires.

4.2.2 Structure du parc de logements : l'idéal tenace de la maison individuelle conduit à une surconsommation d'espace

Le parc de logements est composé à plus de **97%** de **maisons individuelles**, une caractéristique courante chez les communes de type rural.

Le **modèle du pavillon** capte depuis des décennies l'essentiel de la demande. Disposer de ses propres murs et de son jardin, de son intimité en qualité de propriétaire ou de locataire se résume à privilégier cette forme d'habitat. L'insularité de la maison individuelle exprime une quête d'autonomie, un désir d'espace, de spatialité interne, un besoin de nature et un souhait d'intimité.

La municipalité a conscience des impacts d'une telle urbanisation, à la fois en ce qui concerne la consommation d'espace naturel et agricole mais aussi en ce qui concerne les dépenses énergétiques, notamment pour se chauffer, ces dernières étant moins importantes en cas d'habitat collectif.

Il s'agit de réaliser une synthèse complexe entre l'exigence de densité et la problématique de l'individualité du logement.

L'**habitat intermédiaire** peut constituer une alternative intéressante, se rapprochant le plus du collectif tout en conservant les attraits de l'individuel... En maîtrisant le foncier et en étant porteur d'un projet urbain, la municipalité pourrait infléchir la tendance actuelle. Pour le moment, elle ne dispose pas de terrain et n'a pas, à elle seule, les finances suffisantes pour engager une telle démarche ... Du moins, par des orientations adaptées et ciblées sur des secteurs stratégiques, peut-elle pour le moins le favoriser ...

4.2.3 Composition du parc de logements : des constructions de typologie traditionnelle encore majoritaires

Le parc de logements est par ailleurs (encore) principalement constitué de constructions anciennes datant d'avant 1949 : elles représentent 58% du parc de logements (moyenne du reste du canton : 44%). Cette **(sur) représentation des constructions traditionnelles** tend à s'atténuer du fait de plusieurs opérations ponctuelles de constructions dans le bourg comme dans les hameaux.

Structure du parc de logements sur la commune de Fontaine la Soret selon la date d'achèvement (2007)

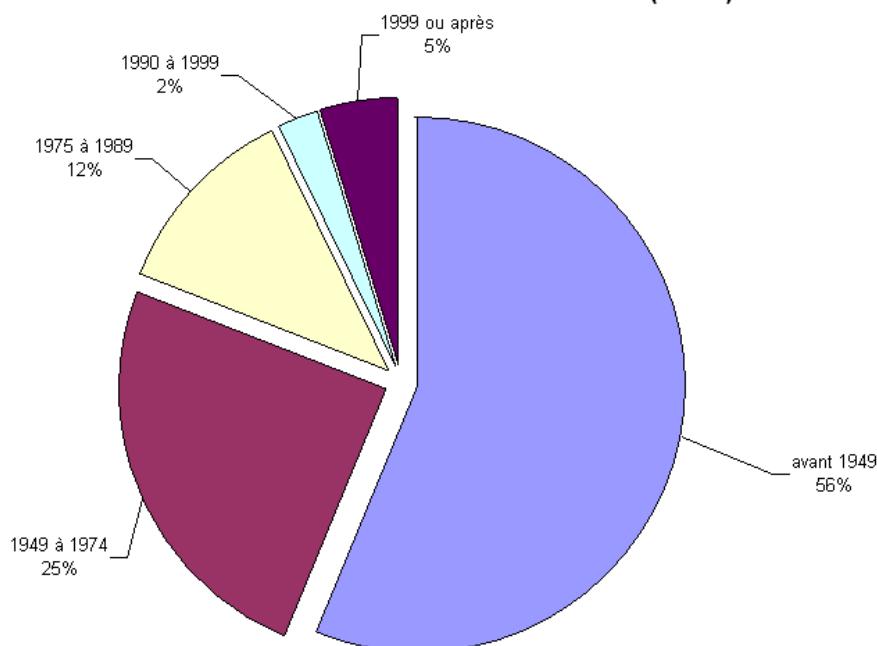


Figure 5: Composition du parc de logements (en résidences principales) sur Fontaine la Soret (2007)

ENJEU

Proposer une réglementation souple qui favorise la diversité des types de logements et ne systématise pas la maison individuelle.

4.2.4 Une rotation du parc de logements convenable qui permet de rajeunir la population, et limiter les besoins en nouvelles constructions...

Les logements sont occupés à hauteur de **77% par leurs propriétaires**. C'est un taux plutôt faible au regard de la moyenne des communes rurales de l'Eure (84%). Par contre, le locatif est très bien représenté sur le canton de Beaumont-le Roger (41%).

En fait, **3 appartements** sont actuellement loués dans le Château et ses dépendances pourraient bientôt être transformés, également pour du locatif.

Le **locatif privé** est également bien représenté sur la commune, sous forme de petites maisons individuelles : la municipalité en a recensé une **trentaine**, pour les **deux tiers situées dans le bourg et le Mont Bothry** (Place de l'Eglise, Route d'Aclou, Grande Rue, Rue des Communes, ...), le reste étant réparti entre les hameaux, principalement à la Fayelle (3 logements).

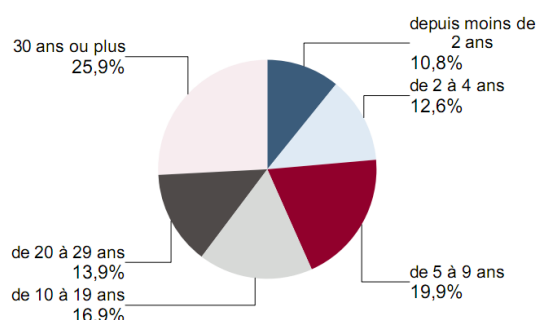
Il n'y a aucun logement locatif aidé ou social.

Cette part de locatif se présente comme un véritable atout pour le dynamisme démographique communal en participant au **renouvellement régulier de la population** et donc à l'apport de nouveaux enfants. Toutefois, les élus regrettent que ces locataires, souvent une population jeune, ne s'investissent pas dans les manifestations ou les associations de la commune...

En moyenne, les ménages occupent leurs logements **depuis 16 ans** (soit près d'une génération). Sur des communes plus rurales que Fontaine la Soret, il n'est pas rare que cette ancienneté atteigne une vingtaine d'années... Dans le locatif, la durée moyenne d'occupation du logement est deux fois plus faible (8 ans environ) ! Ces chiffres témoignent de l'intérêt du locatif pour améliorer la rotation du parc de logements.

Dans dix ans, si l'on maintient la même dynamique que sur les dix années passées, Fontaine la Soret comptera **43% de nouveaux habitants, à la fois du fait de la rotation naturelle du parc de logements et de la construction nouvelle** (nouvelles installations). (chiffres INSEE 2007).

LOG G2 - Ancienneté d'emménagement des ménages en 2007



Source : Insee, RP2007 exploitation principale.

Figure 6 : Répartition des ménages de Fontaine la Soret par ancienneté d'emménagement (2007)

CONSTAT:

Les caractéristiques intrinsèques (proximité des équipements et services de proximité) du bourg et de ses quartiers immédiatement périphériques favorisent le développement du locatif, à travers des initiatives privées, ce qui participe activement à la bonne rotation du parc de logements, un des éléments clefs de la pérennité des équipements publics.

ENJEU

Favoriser en premier lieu le développement du bourg et de ses quartiers périphériques où la mixité accession à la propriété/locatif est naturellement plus favorable que sur les hameaux de plateau.

4.3 La dynamique de construction

4.3.1 Un marché de l'immobilier attractif

Le prix moyen du terrain à bâtir dans l'Eure est estimé à 60 000 euros environ ou 49 euros le m².

Globalement, l'ensemble du Nord-Ouest de l'Eure présente des valeurs moyennes des terrains à destination d'habitat bien inférieures à la moyenne départementale (de 1,95 euros à 5 euros TTC du m², source PDH, 2007).

Localement, un terrain à bâtir viabilisé de 1000 à 1200 m² (la surface n'étant pas déterminante dans la fixation du prix des terrains) localisé sur les pôles de centralité (Beaumont le Roger, Brionne, Bernay) se négocie en moyenne autour de 44 000 à 45 000 euros (frais d'agence inclus), c'est jusqu'à deux fois moins cher qu'à Rouen ou sa proche banlieue...

L'offre foncière se raréfie, notamment à Brionne où la zone inondable liée aux crues de la Risle est particulièrement étendue

Les prix pratiqués sur Fontaine la Soret sont sensiblement plus attractifs, **jusqu'à 10% inférieurs à ceux rencontrés sur Brionne ou Serquigny.**

Or, il s'agit de réfléchir en terme de **retour sur investissement** : une installation en milieu rural implique des besoins en déplacements plus importants. Avec le prix des énergies fossiles en hausse permanente, l'économie réalisée sur l'achat du terrain peut être rapidement dépensée ...

Malgré tout, au vu de la situation de la commune, les besoins en déplacements des habitants de Fontaine la Soret ne sont pas nettement plus importants que ceux de Brionne, de Serquigny ou de Beaumont le Roger ...

Dès lors, le **prix du foncier sur la commune demeure attractif** pour des futurs résidents...

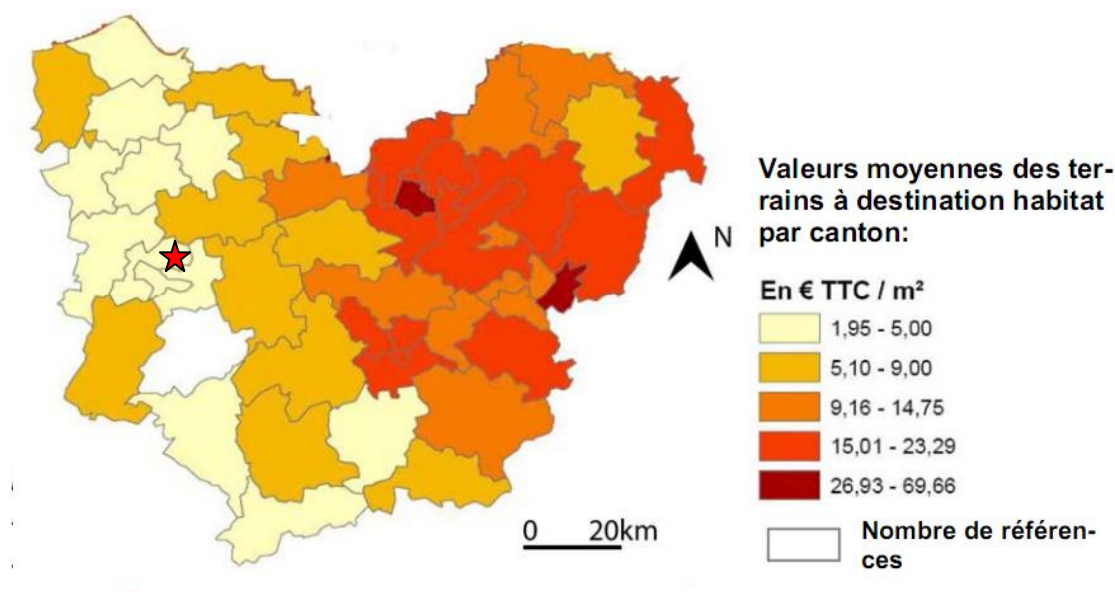


Figure 7: Valeurs moyennes des terrains à bâtir dans l'Eure (2007)

4.3.2 Une pression foncière modérée, spatialement déséquilibrée au profit des hameaux de plateau

La dynamique de construction est assez régulière et modérée sur Fontaine la Soret depuis le début des années 2000, comme l'atteste le graphique de la figure 6. La commune enregistre en moyenne **3 constructions neuves par an** (sources : SIT@DEL2 et archives communales). Ce regain enregistré de la construction coïncide avec l'attractivité recouvrée de la commune et le **solde migratoire positif**. La commune a traversé dans les années 90 une longue période de « torpeur » au cours de laquelle seulement 4 constructions en 7 ans ont été bâties.

L'ouverture de l'A28 a, entre autres facteurs, généré une nouvelle pression foncière sur la commune, comme l'atteste l'augmentation de **50%** du nombre de constructions édifiées après 2005...



Figure 8 : Accélération de la pression foncière au Hameau Bohain (4 habitations en cours d'édification, mai 2011)

Année	Nombre de constructions (habitations)	SHON cumulée (m ²)
2000	3	568
2001	1	148
2002	1	98
2003	4	896
2004	3	450
2005	-	-
Ouverture de l'A28		
2006	4	496
2007	4	473
2008	1	199
2009	1	110
2010	4	440
2011	4	466
TOTAL	30	4344

Tableau n°1 : Nombre de constructions édifiées par an sur la commune de Fontaine la Soret depuis 2000

Il s'agit en général de constructions pavillonnaires assez « imposantes », avec une **surface hors œuvre nette moyenne de 144 m²...**, adaptées à des familles avec enfants ...

Les secteurs les plus dynamiques sont les suivants :

- les **hameaux du plateau du Lieuvin** (la Fayette, le Bohain,...) en tête (62% à eux seuls du développement communal sur les dix dernières années !);
- les « hauteurs » du bourg en second lieu, notamment au niveau des Bas Clos.

Les hameaux de la vallée de la Risle ne semblent plus concernés par la dynamique de construction actuelle.

En tout état de cause, la distribution du bâti s'effectue essentiellement en dehors de la zone inondable, en fonction de l'accessibilité de la parcelle et des réseaux existants.

Répartition des habitations nouvelles édifiées sur Fontaine la Soret depuis 2000

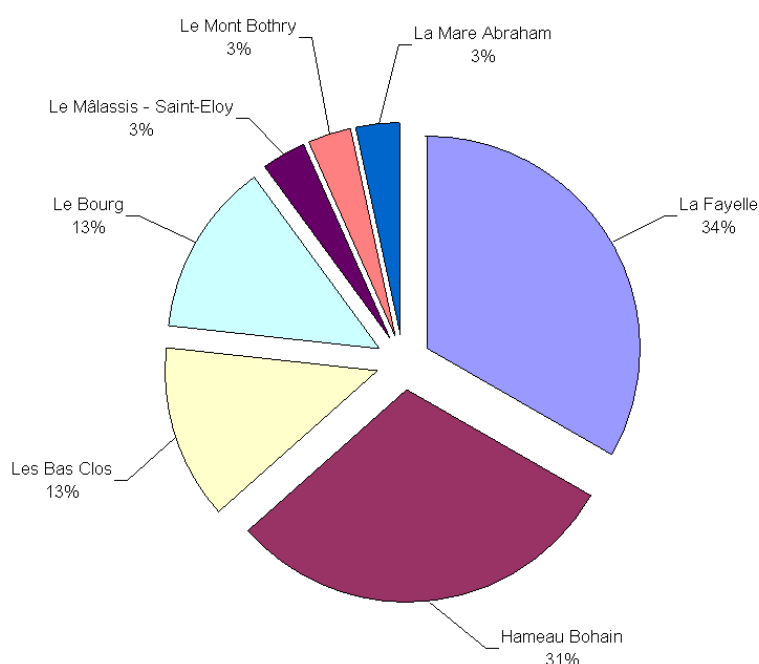


Figure 9 : Dynamique de la construction sur Fontaine la Soret depuis 2000 par entité bâtie

Entité bâtie	Nombre de constructions (habitations)
La Fayette (Nord et Sud)	10
Hameau Bohain	9
Les Bas Clos	4
Le bourg	4
Le Mont Bothry	1
Le Mâlassis – Saint-Eloy	1
La Rivière Thibouville	0
La Rue des communes	0
Le Câtillon	0
La Mare Abraham	1
TOTAL	30

Tableau n°2: Nombre de constructions édifiées par entité bâtie sur la commune de Fontaine la Soret depuis 2000

La dernière décennie a connu un mode d'urbanisation sous forme de logements individuels avec des parcelles de forte ampleur, localisée prioritairement sur les hameaux de plateau qui constituent, culturellement parlant, une offre d'habitat très prisée par les urbains.

Cette urbanisation importante des hameaux de plateau n'est pas durable car elle constitue un handicap pour le maintien de l'attractivité du bourg et de sa position de centralité. Elle peut conduire en effet à des extensions urbaines éloignées du centre-bourg, qui ne participent donc que faiblement à sa vie sociale et commerciale.

Cette dispersion de l'habitat est peu propice au maintien des commerces et des services en centre-bourg.

Elle fournit, certes, un cadre de vie attractif, mais peut, à terme, entrer en conflit d'usage avec l'agriculture...

CONSTAT:

**Un rythme de construction modéré mais qui s'est accéléré sensiblement depuis 2005
Un déséquilibre flagrant de l'urbanisation au profit des hameaux de plateau
Des habitations grandes adaptées à des familles avec enfants**

ENJEU

**Rééquilibrer l'urbanisation au profit des pôles de centralité
Encadrer le rythme de construction sur les dix prochaines années**

CONCLUSION

Les dynamiques urbaines révèlent sur Fontaine la Soret

- ⇒ *une population en croissance légère mais constante depuis dix ans (+11%);*
- ⇒ *une population en sensible rajeunissement qui conserve une bonne capacité de renouvellement (40% des habitants de Fontaine la Soret n'habitaient pas la commune il y a dix ans) grâce notamment à une répartition favorable entre accession à la propriété et locatif (privé);*
- ⇒ *des formes bâties qui demeurent exclusivement individuelles et participent à une surconsommation d'espace, en lien avec l'absence d'assainissement collectif;*
- ⇒ *un rythme de construction modéré ;*
- ⇒ *un déséquilibre net de l'urbanisation au profit des opportunités foncières dégagées sur les hameaux de plateau, ... aux dépens du pôle de centralité du bourg ;*
- ⇒ *une pression foncière qui s'accroît sensiblement depuis l'ouverture de l'A28*

4.4 La dynamique de consommation de l'espace : l'analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers sur la dernière décennie

Au même titre que la ressource en eau potable, par exemple, **les sols doivent être considérés comme une ressource rare et épuisable.**

Les espaces naturels et agricoles sont « insidieusement grignotés » par la nouvelle urbanisation : celle-ci, presque exclusivement **pavillonnaire et individuelle** sur Fontaine la Soret, est particulièrement consommatrice d'espace.

La Loi Grenelle II a permis d'alerter et de sensibiliser les élus sur cette gestion irraisonnée de la consommation foncière qui n'a rien de durable ... : **lutte contre l'étalement urbain, gestion économe du foncier** doivent constituer des lignes directrices dans l'élaboration d'un PLU.

L'analyse de la consommation foncière a été réalisée à partir des données des permis de construire délivrés depuis 2000 et d'une visite sur le terrain. Elle est restituée sous la forme d'un tableau et d'une cartographie permettant de visualiser les surfaces artificialisées ou soustraites à l'espace agricole/naturel.

Entité bâtie	Superficie consommée (m ²) pour bâtir entre 2000 et 2011	Nombre de constructions édifiées
Le bourg	7500 m ²	4
La Rue des communes	-	0
Les Bas Clos	8400 m ²	4
Le Mont Bothry	1500 m ²	1
La Rivière Thibouville	-	0
Le Câtillon	-	0
Saint-Eloy – Le Mâlassis	3100 m ²	1
Le Bohain	11500 m ²	9
Le Bois Hubert	-	0
La Fayelle Nord	8300 m ²	4
La Fayelle Sud	12600 m ²	6
La Mare Abraham	10810 m ²	1
TOTAL	63710 m ²	30
MOYENNE/ an	6371 m ²	
MOYENNE/habitation	2124 m ²	

Tableau n°3: Consommation foncière par entité bâtie depuis 2000

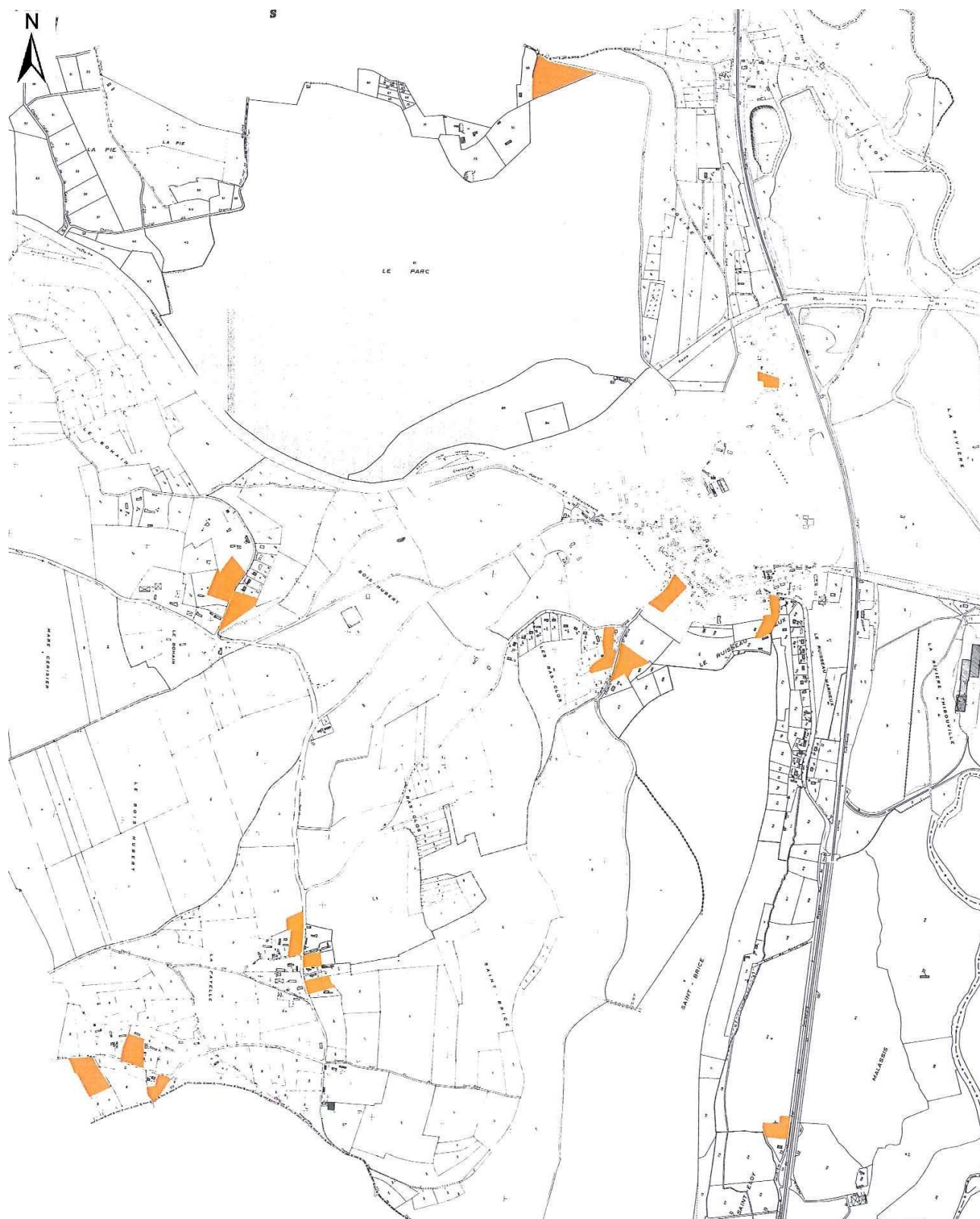


Figure 10: Localisation et ampleur de la consommation foncière par entité bâtie depuis 2000

Les **hameaux de plateau** (La Fayette Nord et Sud et le hameau Bohain) ont, à eux seuls, enregistré **la moitié de la consommation foncière en dix ans** alors que leur enveloppe urbaine représente moins de 2% de la superficie communale !

Le bourg, quant à lui, avec ses trois quartiers périphériques, enregistre moitié moins de consommation foncière... Cet écueil révèle le besoin de planifier l'urbanisation de la commune.

Répartition de la consommation foncière entre 2000 et 2011 par entité bâtie

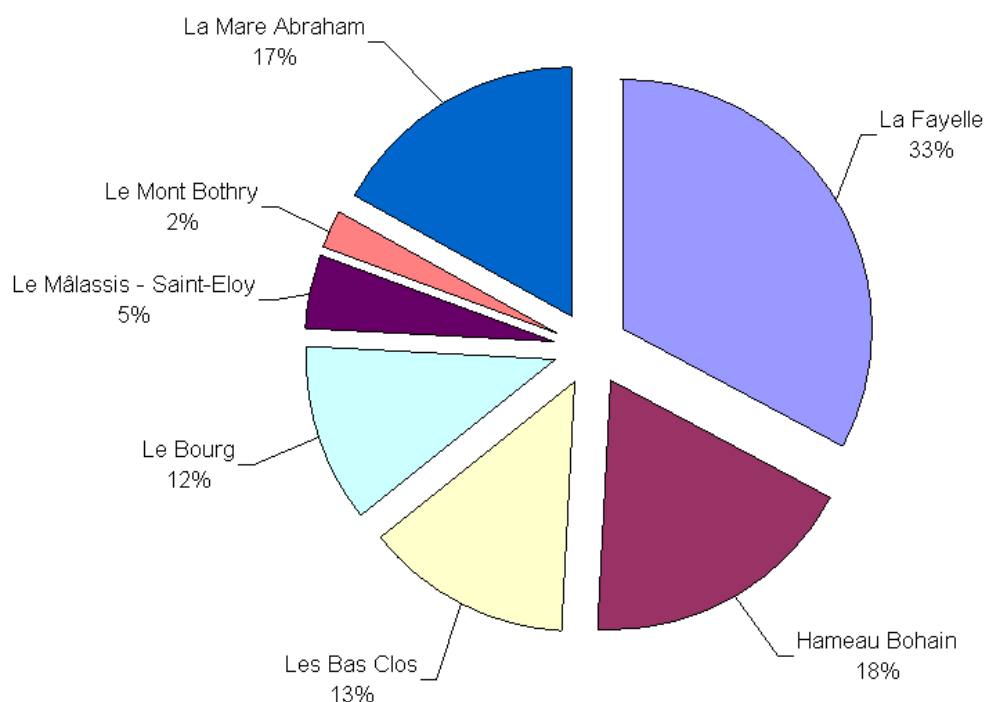


Figure 11: Consommation foncière par entité bâtie sur la dernière décennie

En Haute Normandie, en 2009, la **surface moyenne des terrains à bâtir était de 1308 m²**. Dans les communes rurales, hors lotissement (ce qui a été le cas de Fontaine la Soret sur les dix dernières années), pour un habitat individuel, cette moyenne s'élève à 1854 m², encore sensiblement inférieure à la moyenne enregistrée sur la commune.

	Moyenne	Hors lotissement	Lotissement
Communes littorales	1 245	1 551	885
Communes monopolarisées	1 423	1 745	1 063
Communes rurales	1 614	1 854	1 118
Communes sous influence francilienne	1 339	1 440	1 220
Pôles urbains	979	1 290	812

Tableau n°4: Consommation foncière par type de commune et par type d'habitat en Haute Normandie (2009)

Le tableau suivant permet de comparer les **moyennes de consommation foncière par entité bâtie**. Si elle est en tout état de cause excessive sur l'ensemble des secteurs de la commune, on peut néanmoins souligner que **les hameaux de plateau sont comparativement plus consommateurs d'espace que le bourg** : les populations qui choisissent les pôles de centralité pour se loger sont généralement moins gourmandes en foncier : elles y recherchent avant tout une proximité avec les équipements et les services quotidiens. Les populations qui s'installent dans les hameaux de plateau recherchent avant tout la tranquillité.

Entité bâtie	Rapport superficie consommée/nombre de constructions édifiées	
Le bourg	1875 m ² /habitation	
La Rue des communes	-	
Les Bas Clos	2100 m ² / habitation	
Le Mont Bothry	1500 m ² /habitation	
La Rivière Thibouville	-	
Le Câtillon	-	
Saint-Eloy – Le Mâlassis	3100 m ² /habitation	
Le Bohain	1275 m ² /habitation	
Le Bois Hubert	-	
La Fayelle Nord	2100 m ² /habitation	
La Fayelle Sud	2100 m ² /habitation	
La Mare Abraham	10 810 m ² /habitation	
	BOURG et QUARTIERS PERIPHERIQUES	HAMEAUX DE PLATEAU
MOYENNE COMPAREE	1933 m ² /habitation soit 5 logements par hectare	2200 m ² /habitation soit 4,5 logements par hectare

Tableau n°5: Moyenne du foncier consommé par habitation en fonction des entités bâties sur Fontaine la Soret

CONSTAT

Une consommation foncière très forte liée à un mode d'urbanisation diffuse. La taille moyenne des parcelles bâties est très importante ; la nécessité d'un assainissement individuel explique en partie une telle consommation foncière. Mais elle est surtout révélatrice d'une pratique d'urbanisation en France, depuis les années 70, qui conduit à rechercher l'intimité et la tranquillité à travers de vastes parcelles ...

ENJEUX

Infléchir cette consommation foncière :

- **en éduquant les populations, en faisant évoluer les mentalités et les besoins;**
- **en réfléchissant à une offre d'habitat plus diversifiée, qui rompt avec l'offre mono spécifique actuelle d'habitat individuel en milieu rural ;**
- **en limitant l'ampleur des futures zones constructibles afin de favoriser l'économie du foncier disponible ;**
- **en relocalisant le développement sur les secteurs historiquement les moins consommateurs d'espace (le bourg et ses quartiers périphériques) ;**
- **en phasant le développement dans le temps.**

4.5 Les dynamiques socio économiques

4.5.1 Une population active en hausse qui se rajeunit

La population active de Fontaine la Soret représente **43% de la population totale** : il s'agit d'un taux équivalent à celui des communes rurales de l'Eure ou du canton de Beaumont le Roger (45%), taux qui reste cependant inférieur à la moyenne du Département (47%). Au sein de cette population active, 83,7% des individus ont un emploi, soit 36% de la population totale. Le graphique de la *figure ci-dessous* montre une évolution de la structure de cette population. En effet, le nombre d'actifs de plus de 25 ans a augmenté fortement entre 1999 et 2007 ; surtout, celui des jeunes a également sensiblement augmenté, en lien avec le rajeunissement de la population enregistré. Malgré tout, le **renouvellement de la population active de Fontaine la Soret demeure précaire**. Elle n'a que faiblement augmenté entre 1999 et 2007 (+30 individus). C'est entre 1982 et 1990 que la crise du secteur industriel a été la plus dure. Dans ce laps de temps, la population active de la commune avait alors diminué de près de 25% ! Si ces chiffres paraissent encourageants, il n'en demeure pas moins que la grande majorité des très jeunes gens qui naissent à Fontaine la Soret n'y demeurent pas et partent habiter et travailler en ville...

Répartition de la population active ayant un emploi par tranches d'âges

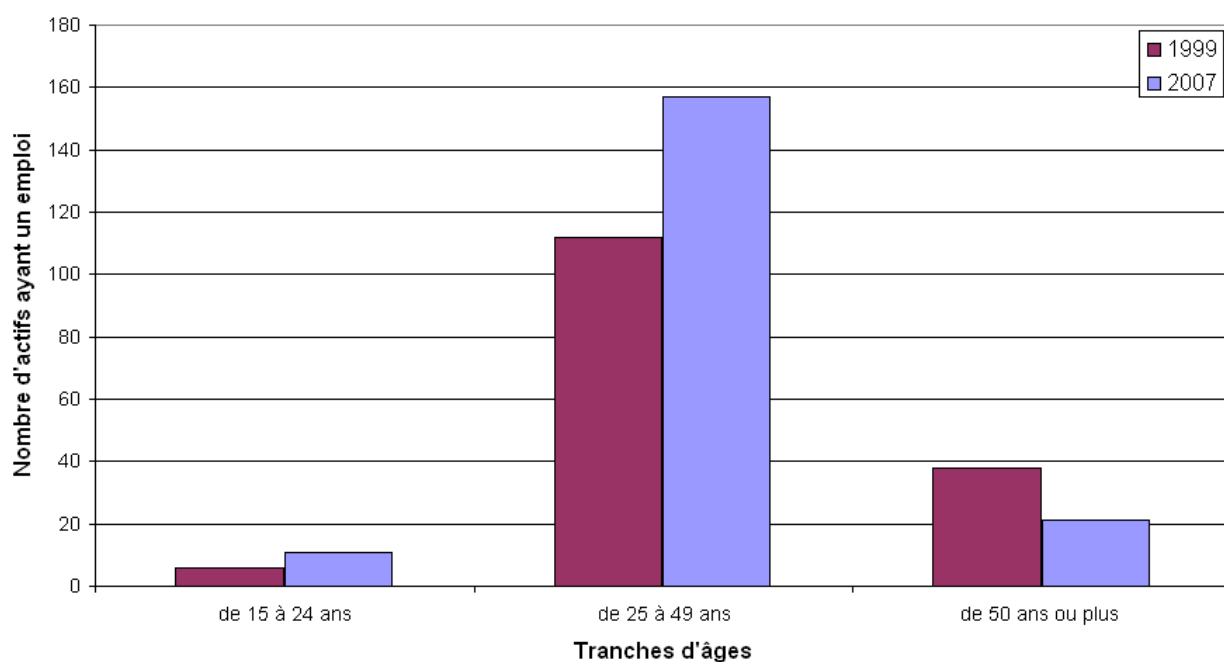


Figure 12 : Répartition des actifs ayant un emploi par âge (commune de Fontaine la Soret) : comparaison entre 1999 et 2007

4.5.2 Un taux de chômage en recul mais une offre d'emploi locale insuffisante pour satisfaire les besoins

Le **taux de chômage** en 1999 était particulièrement élevé : il atteignait en effet **16% de la population active**, taux légèrement supérieur à celui du canton (14%). Les chiffres INSEE de 2007 sont beaucoup plus rassurants, en annonçant un taux de chômage à « seulement » 6% ... Grâce à la reconversion du bassin d'emploi, le taux de chômage est moins important sur la commune. En tout état de cause, il touche principalement les jeunes de moins de 25 ans (50%) et les femmes (22%). Cette tendance est similaire à celle du canton et de la zone d'emploi de Bernay...

Par ailleurs, en 2007, **84% des actifs ayant un emploi sont salariés** et 71% d'entre eux disposent d'un contrat à durée indéterminée ou sont titulaires de la fonction publique. La situation de la commune ne peut être qualifiée de précaire, ce qui est à relier avec les caractéristiques du parc de logements : majoritairement **accession à la propriété**, maison individuelle, etc... Les ménages qui viennent s'installer sur la commune depuis 1999 sont donc des couples d'actifs dont au moins l'un des deux membres dispose d'un emploi.

Sur le bassin d'emplois local, en 2007, **58 emplois** sont dénombrés alors que le nombre d'actifs sur la commune ayant un emploi est 3 fois supérieur. Dans ce contexte, **la zone d'emplois locale ne peut pourvoir en totalité les emplois nécessaires à sa population active** et doit donc se retourner vers d'autres zones d'emplois... La création du parc d'activités des Granges, celui de Maison Rouge et celui du carrefour de Malbrouck devraient en partie pallier ce déficit. Pour le reste, les habitants continueront à se tourner vers des pôles d'emplois plus lointains ...

	2007	1999
Nombre d'emplois dans la zone	58	50
Actifs ayant un emploi résidant dans la zone	176	129
Indicateur de concentration d'emploi	32,6	38,8
Taux d'activité parmi les 15 ans ou plus en %	59,9	51,8

L'indicateur de concentration d'emploi est égal au nombre d'emplois dans la zone pour 100 actifs ayant un emploi résidant dans la zone.

Sources : Insee, RP1999 et RP2007 exploitations principales
lieu de résidence et lieu de travail.

Figure 13 : Un indicateur de concentration d'emplois bien faible ...

CONSTAT:

Fontaine la Soret n'a pas le « pouvoir » d'agir « seule » sur l'équilibre entre actifs et offre d'emplois

ENJEU

Accompagner la politique de développement économique engagée à l'échelle du SCOT, sans la court-circuiter, ni créer de nouvelles concurrences contre productives

4.5.3 Le statut professionnel des habitants révélateur à la fois d'une bonne mixité sociale et de la spécialisation du bassin d'emplois vers l'industrie

La majorité des actifs de Fontaine la Soret sont des **ouvriers**, qui demeurent encore intimement liés aux activités industrielles et artisanales de la Vallée de la Risle; les **artisans et commerçants** semblaient encore également bien représentés en 1999 (14%). Aujourd'hui, les conseillers municipaux pensent que ce chiffre a fortement chuté du fait de la disparition de plusieurs commerces de la commune.

Par ailleurs, il ne reste plus que deux chefs d'exploitations agricoles travaillant sur la commune dont l'un emploie deux ouvriers ; un haras est également présent au Bois Hubert (*lire à cet effet la partie consacrée aux activités*).

Les conseillers municipaux remarquent par ailleurs que le taux d'actifs représentés par les cadres et les professions intellectuelles est faible, ce qui rejoint les remarques formulées précédemment. Le taux de diplômés supérieurs (BAC+2 ou plus) est également relativement faible sur la commune (13% seulement), ce qui, néanmoins, apparaît conforme au taux enregistré sur le Département. Les secteurs d'activités locaux emploient des personnes assez peu qualifiées.

Répartition des actifs ayant un emploi par catégorie socio professionnelle

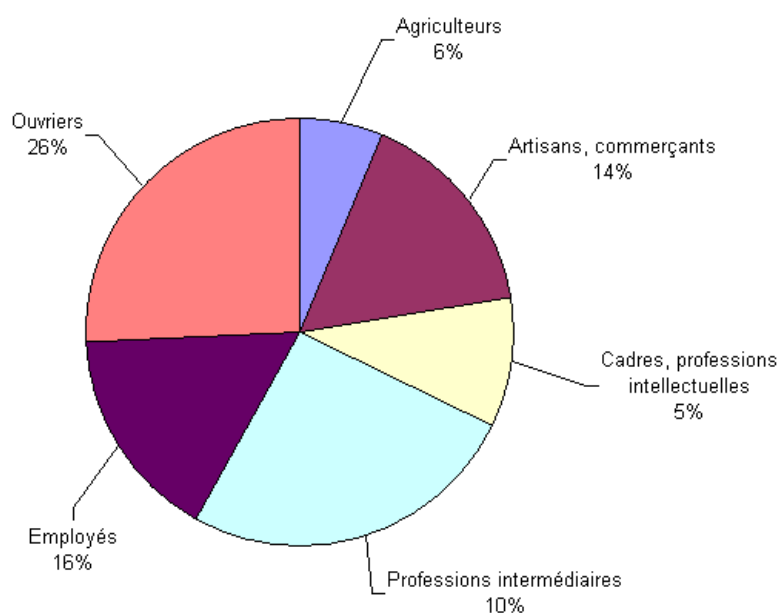


Figure 14 : Répartition des actifs ayant un emploi par catégorie socioprofessionnelle en 1999 (commune de Fontaine-la-Soret)

4.5.4 Les activités économiques

4.5.4.1 Les activités agricoles

NOTA : Les données relatives aux nuisances et aux protections des corps de ferme seront traitées dans la partie intitulée « *état initial de l'environnement* ».

L'**enquête agricole** réalisée en 2009 par la Chambre d'Agriculture a permis de recenser les activités encore présentes sur le territoire communal : on en dénombre **5** ayant leur siège sur la commune :

- une **activité cidricole** à la Fayelle ;
- deux **activités de polyculture et d'élevage bovin** : l'une avec deux installations à chacune des extrémités Est et Ouest du bourg, l'autre au Hameau Bohain ;
- une (petite) activité de polyculture et d'élevage (ovins, caprins) à la Fayelle Nord ;
- un **haras** au Bois Hubert.

Alors que l'activité équine se trouve isolée de toute urbanisation, les autres exploitations, et notamment celles avec une activité d'élevage, sont situées **à proximité d'un tissu urbain plus ou moins dense, notamment en périphérie du bourg**, ce qui n'est pas sans poser problème quant aux perspectives d'évolution des sites et aux risques de nuisances réciproques avec les zones résidentielles...

Au total, 25 exploitants agricoles mettent en valeur le territoire de la commune et façonnent son paysage. Ce chiffre est important au regard de la SAU communale.

Sur l'ensemble des surfaces agricoles que compte la commune, environ 53% sont valorisées par des agriculteurs ayant leur siège sur la commune, le reste l'étant par des exploitants venus de communes extérieures, ce qui est considérable au regard d'autres territoires. En effet, 222 hectares sont exploités par les agriculteurs n'ayant pas leur siège sur Fontaine la Soret. Pour la plupart, ils viennent des communes limitrophes (Carsix, Aclou, Serquigny...).

De même, la SAU moyenne des exploitations ayant leur siège sur la commune est évalué à environ 100 hectares en 2009. L'évolution suit actuellement la tendance nationale. En effet, la **taille moyenne des exploitations agricoles ne cesse de s'accroître**. Pourtant la présence du centre équestre et de l'activité cidricole (faible SAU) contribue à diminuer la moyenne...

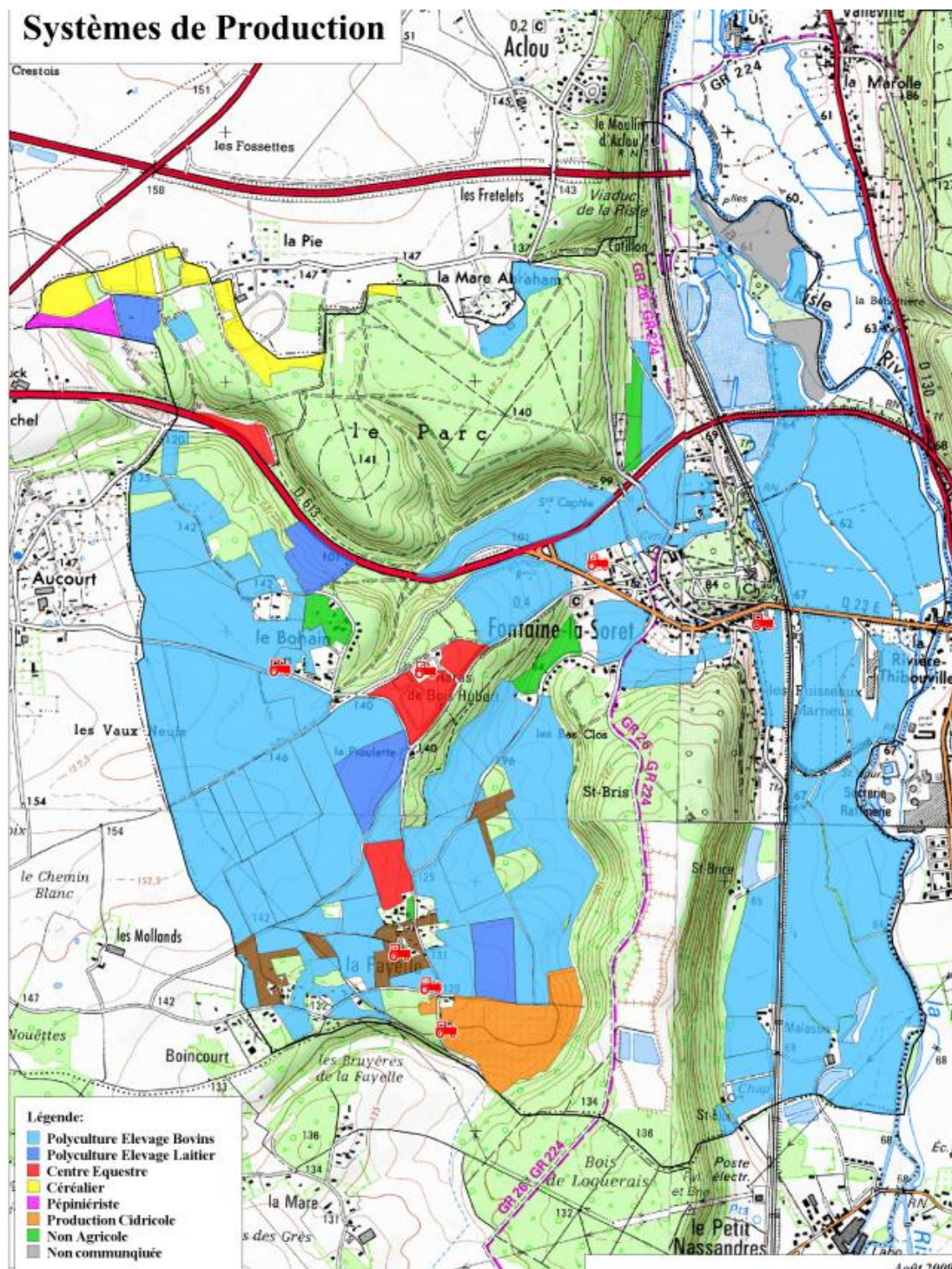
L'enquête agricole se veut par ailleurs **prospective**. Elle mesure la **viabilité** et la pérennité des sièges d'exploitations, selon 4 critères :

- l'état de l'outil de production ;
- sa mise aux normes ou non ;
- l'âge des actifs ;
- la succession assurée ou pas.

Globalement, dans la majorité des cas, les chefs d'exploitation ont :

- encore plus de 10 ans d'activité avant la retraite.
- déjà assuré leur succession.

Les sièges d'exploitation disposent d'outils en bon état. Ces éléments garantissent une certaine pérennité des exploitations et une faible déprise agricole sur la commune de Fontaine la Soret.



Les terres labourables et les prairies sont, pour 48% d'entre elles, exploitées sous le statut du fermage. Cependant, la part d'agriculteurs propriétaires est aussi relativement importante. On estime en effet que ce chiffre est d'environ 45%.

Il est important de souligner que le fait de ne pas avoir la **maîtrise des terres**, et, notamment, à proximité des secteurs bâtis, peut-être préjudiciable pour certaines exploitations, leurs propriétaires pouvant les valoriser en terrains à bâtir ce qui, financièrement parlant, est bien plus avantageux qu'un bail agricole ...

Les parcelles en location ne sont pas forcément plus vulnérables à la pression de l'urbanisation que les parcelles en pleine propriété mais leur urbanisation peut davantage **fragiliser l'équilibre d'une exploitation** puisque l'exploitant la subira plutôt que de la décider...

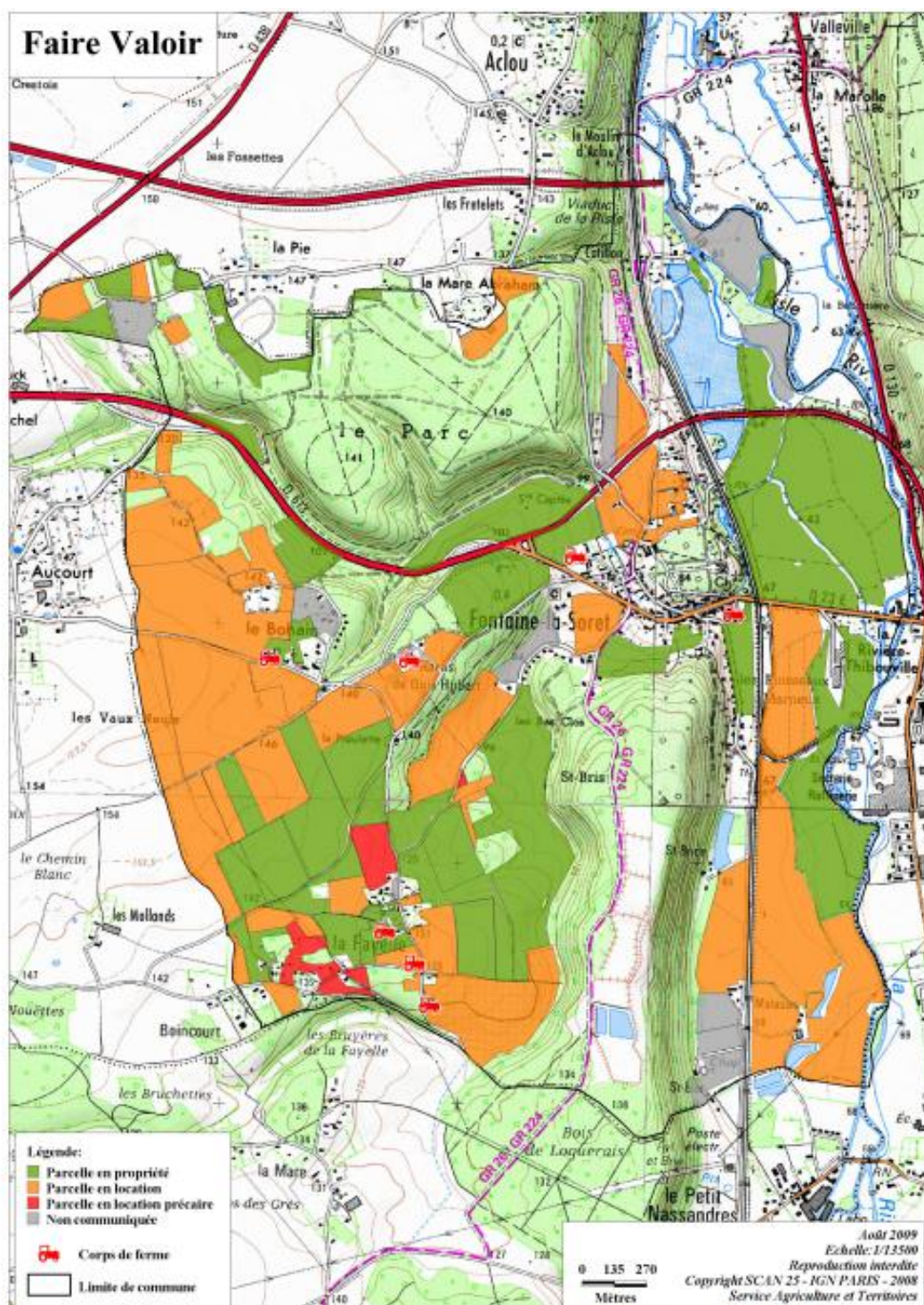




Figure 17 : Exploitation agricole de polyculture et d'élevage au Hameau Bohain



Figure 18 : Exploitation cidricole à la Fayelle



Figure 19 : Etable à la Fayelle



Figure 20 : Haras du Bois Hubert



Figure 21 : Exploitation de polyculture et d'élevage en entrée Est du bourg



Figure 21bis : Bâtiment d'élevage bovin en entrée Ouest du bourg

SYNTHESE DES CONSTATS :

5 corps d'exploitation pour la plupart localisés en périphérie de tissus urbains plus ou moins denses

Une pérennité assurée pour 4 des 5 exploitations

Une vulnérabilité des prairies et des labours situés en périphérie immédiate des zones bâties.

ENJEUX (qui seront complétés par la partie consacrée aux réglementations spécifiques):

Limitier les surfaces constructibles en privilégiant le comblement des dents creuses, le développement de l'urbanisation dans le prolongement des zones déjà existantes, la réhabilitation ou le changement de destination d'anciens bâtiments ;

Préserver les corps de ferme en activité et viables identifiés ;

Evaluer l'impact de l'ouverture à l'urbanisation de prairies et de labours sur l'exploitation agricole concernée et se montrer particulièrement vigilant en cas de parcelle en location;

Préserver de l'urbanisation les parcelles stratégiques, indispensables au bon fonctionnement des exploitations d'élevage comme les prairies situées aux abords des corps de ferme.

Garantir l'accès aux parcelles et permettre la circulation des engins agricoles sur le territoire de la commune.

4.5.4.2 Les activités industrielles, artisanales et commerciales

Fontaine-la-Soret dispose d'un petit **panel de commerces et artisans** qui s'est maintenu au niveau du **carrefour de la Rivière Thibouville** alors que les **commerces du bourg ont tous disparu**.

**DEN T3 - Nombre d'entreprises par secteur d'activité
au 1er janvier 2010**

	Nombre	%
Ensemble	13	100,0
Industrie	1	7,7
Construction	4	30,8
Commerce, transports, services divers	8	61,5
dont commerce et réparation auto.	2	15,4
Administration publique, enseignement, santé, action sociale	0	0,0

Champ : activités marchandes hors agriculture.

Source : Insee, REE (Sirène).

Tableau n°6: Nombre d'entreprises ayant leur siège social sur Fontaine la Soret par secteur d'activité (hors agriculture)

On peut distinguer :

Portion de la
Rivière
Thibouville
appartenant à
Nassandres

- des activités commerciales de proximité qui répondent aux besoins les plus courants de la population :
 - ✓ une boulangerie ;
 - ✓ une boucherie - charcuterie qui est actuellement fermée ;
 - ✓ Bar, tabac et journaux : 1 commerce ;
 - ✓ Automobile : 1 garage spécialisé (réparation et entretien, station service) ;



Figure 22: Boulangerie et bar tabac de la Rivière Thibouville

- ✓ Un hôtel restaurant (le Soloro) sur Fontaine la Soret et deux autres sur Nassandres (Auberge de la Vallée, domaine du Soleil d'Or).



Figure 23: Hôtel Restaurant « Le Soloro » Chaussée du Roy



Figure 24: Garage Citroën à la Rivière Thibouville

- des activités plus spécialisées répondant à des besoins plus ponctuels ou plus spécifiques :
 - ✓ deux couvreurs ;
 - ✓ un maçon ;
 - ✓ un peintre ;
 - ✓ une entreprise de transport express ;
 - ✓ une entreprise de matériel de nettoyage industriel.

- une activité industrielle majeure : un **fabricant de semences** (OmniSem).
- Un **organisme socio éducatif** : les « papillons blancs » (accueil et encadrement de personnes déficientes mentales).



Figure 25: Fabricant de semences industrielles



* *Figure 26 : Association « Les papillons blancs » à la Rivière Thibouville*



Figure 27 : La Poste à la Rivière Thibouville (Nassandres)

Les activités commerciales et artisanales s'adressent à une **clientèle locale** et n'ont pas une aire de rayonnement importante, hormis OmniSem qui assure la fourniture de semences pour des professionnels de l'agriculture dans toute la Région. Le maintien d'un petit tissu commercial est lié à la localisation du carrefour de la Rivière Thibouville, (intensément) emprunté par les automobilistes et les routiers. Les autres commerces de proximité sont à Brionne et, dans une moindre mesure, à Nassandres. La **Poste** est également située à la Rivière Thibouville, sur la commune de Nassandres mais les plages horaires d'ouverture sont de plus en plus réduites ...

Il est à noter qu'il n'y a pas d'activité particulièrement polluante sur le territoire communal.

Par son dynamisme et sa localisation, le **hameau de la Rivière Thibouville** constitue une sorte de « second » pôle de centralité, à la fois pour Fontaine la Soret, mais aussi pour Brionne et Nassandres.

CONSTATS :

Une offre locale non négligeable de commerces et services de proximité localisée sur le hameau de la Rivière Thibouville, qui participe à l'attractivité de la commune

ENJEUX :

Favoriser le maintien de l'offre de commerces et services de la Rivière Thibouville

Encourager, si possible, le « retour » des activités dans le bourg

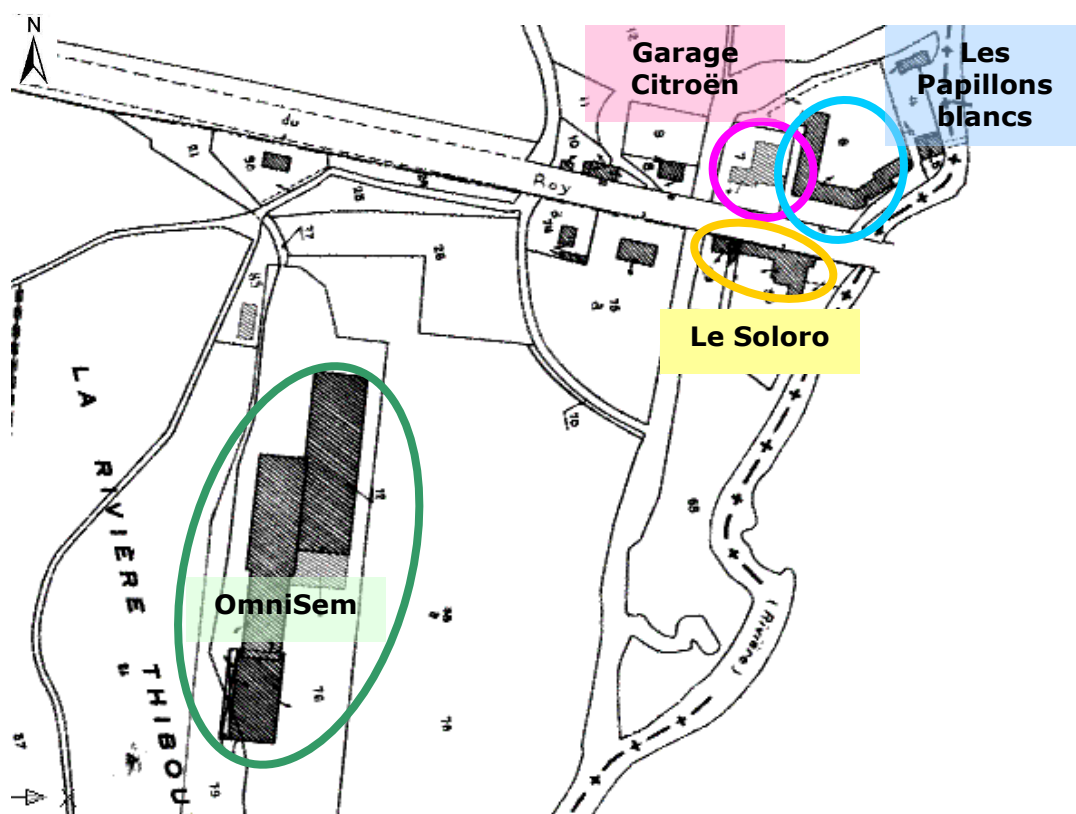


Figure 28 : Localisation des principales activités à Fontaine la Soret (hameau de la Rivière Thibouville)

Par ailleurs, le cadre rural et naturel de Fontaine la Soret demeure assez authentique constitue un **vecteur** pour développer le « **tourisme vert** » sur la commune. Outre l'hôtel restaurant, on dénombre plusieurs **gîtes ruraux** et **chambres d'hôtes** (gîte de groupe d'une capacité de 14 personnes en cours de classement au haras du Bois Hubert). La proximité de la Basse Risle et des étangs est source d'attractivité (chemin de randonnée des étangs).

Toutes ces activités constituent un motif d'attractivité pour les futurs nouveaux résidents et de dynamisme pour la commune...

4.5.5 Le réseau associatif

La **vie sociale** et **associative** est bien **développée** sur la commune : un **comité des fêtes** est en place et propose plusieurs manifestations dans la commune : carnaval des enfants, foire à tout, animations autour des étangs, repas champêtre, maisons et jardins fleuris et maisons illuminées, ...

De plus, L'Association « Les p'tits fûtes », créée en 2009, propose des animations pour les jeunes le mercredi après midi tous les 15 jours (travaux manuels, balades dans les environs, animations diverses, ...).

Cette association est ouverte aux habitants de la commune et des environs moyennant une faible cotisation annuelle et une contribution ponctuelle en fonction des activités proposées.

Une compagnie de théâtre amateur propose également des animations et organise des spectacles.

Enfin, la commune exploite le potentiel lié à ses **étangs communaux** : une **commission communale de la Pêche**, régie par le Conseil Municipal, propose la pêche à la truite dans le petit étang de fin mars à début octobre avec des déversements réguliers et deux concours (annoncés dans la presse locale), et la pêche à la carpe (avec pêche de nuit par autorisation préfectorale) ou aux carnassiers (brochets, sandres, perches).



Figure 29: Aire de pique-nique devant l'étang communal

4.5.6 Un niveau d'équipement satisfaisant, localisé sur le pôle de centralité du bourg

L'Eglise et son cimetière sont excentrés du bourg, sur l'amorce du plateau du Lieuvain, en surplomb du bourg. Un autre cimetière a été créé en lisière du parc boisé ; il surplombe l'ensemble de la vallée de la Risle.

Les seuls équipements publics existants sont :

- la **mairie, située non loin de la Chaussée du Roy (RD 23) ;**
- **l'école primaire et sa cour** qui jouxtent la mairie.

L'ensemble forme un petit espace de centralité, de réunion et d'échange pour les habitants.

La vie scolaire de la commune est organisée autour d'un Syndicat Intercommunal à Vocation Scolaire (SIVOS) regroupant les 4 communes de **Fontaine la Soret, Carsix, Boisney et St Léger de Rôtes** avec des classes de niveau implantées dans chaque commune.

Un service de ramassage scolaire est en place afin de permettre aux enfants de rejoindre leur lieu de scolarisation.

Un service de cantine est organisé dans chaque commune permettant aux enfants de prendre leurs repas sur place.

Les effectifs sont en légère augmentation depuis 2003, notamment en raison du développement du locatif dans le bourg, sans pour autant que soient envisagés un redécoupage de niveaux et une redistribution des élèves entre les communes ou l'ouverture d'une classe supplémentaire. A noter toutefois qu'il est difficile d'appréhender l'impact sur les effectifs de l'augmentation de la population sur Fontaine la Soret puisque ce sont les enfants des 4 communes membres du SIVOS qui alimentent les classes. Ces deux dernières années, les effectifs ont d'ailleurs accusé un léger recul ...



Figure 30 : Cour de l'école primaire de Fontaine la Soret

Evolution des effectifs de l'école de Fontaine la Sorêt (1998-2008)

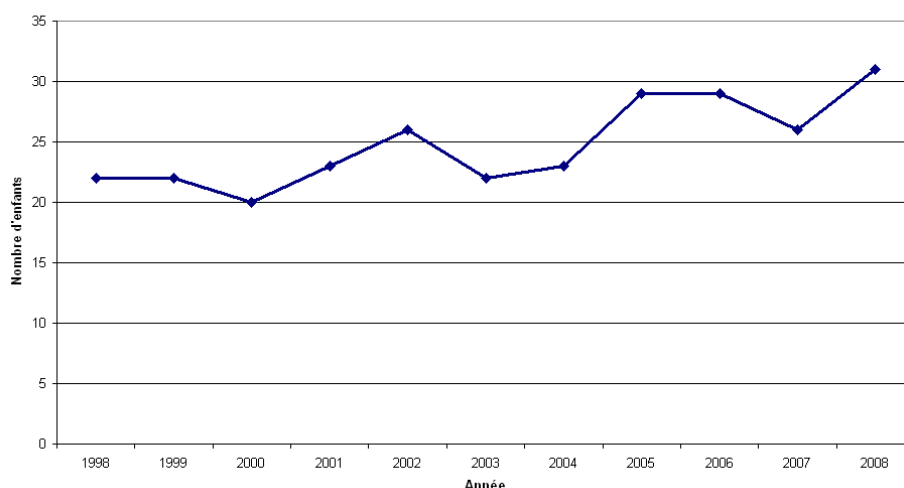


Figure 31 : Evolution des effectifs de l'école de Fontaine la Soret entre 1998 et 2008

ENJEU :

Faire « fructifier » ce niveau d'équipement tout à fait satisfaisant pour une petite commune comme Fontaine la Soret

Enfin, la **desserte numérique** du territoire communal est **variable**. Si le centre bourg, le long de la Grande Rue, les Bas Clos et la rue des communes sont très bien desservis (couverture supérieure à 10Mb/s qui permet de recevoir la télévision par l'ADSL), il n'en est pas de même des hameaux de plateau. La couverture y est faible voire très faible (512 Kb/s à 2Mb/s).

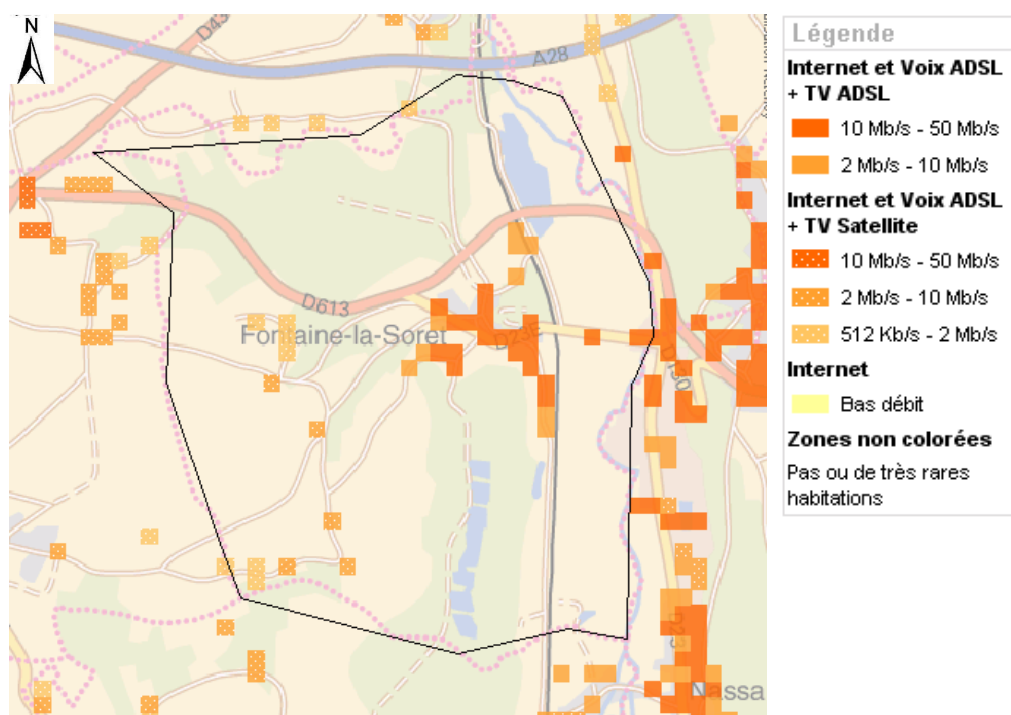


Figure 32 : Carte de la couverture numérique sur la commune de Fontaine la Soret (2012)

CONCLUSION

Les dynamiques socio économiques révèlent sur Fontaine la Soret :

- ⇒ une population active qui se rajeunit et qui augmente sensiblement ;*
- ⇒ une bonne mixité sociale dans l'emploi*
- ⇒ une dépendance vis à vis des pôles d'emplois voisins, voire plus lointains, que devrait pallier la politique de redéploiement économique menée localement ...*
- ⇒ Des activités assez diversifiées dont une activité agricole encore dynamique mais de plus en plus concentrée autour de grosses exploitations viables*
- ⇒ Une dynamique associative source de dynamisme et d'attractivité*
- ⇒ Un niveau d'équipement minimum satisfaisant*
- ⇒ Deux pôles de centralité hiérarchisés identifiés : le bourg avec la mairie-école et le hameau de la Rivière Thibouvuille avec ses commerces et services de proximité*

4.6 Les dynamiques de déplacements

4.6.1 Fréquentation, typologie et fonctionnalités des infrastructures routières

Les 3 **axes de liaison principaux** de la commune, qui lui confèrent une localisation intéressante à l'origine notamment de son attractivité, sont :

4.6.1.1 L'ex RN 13 (RD 613)

La RN 13 est l'une des principales routes nationales de France rayonnant au départ de Paris. C'est, avec les nationales 14 et 15, l'une des trois grandes routes qui relient Paris à la Normandie.

D'une longueur de 338 kms, la RN 13 va de Paris à Cherbourg *via* Mantes-la-Jolie, Évreux et Caen. Jusqu'à Caen, elle est doublée par l'autoroute de Normandie (A 13) qui lui a retiré une grande partie de son trafic, bien que son tracé soit infléchi vers le Nord pour desservir l'agglomération rouennaise.

Le tronçon qui traverse Fontaine la Soret a été déclassé en avril 2006 en route départementale 613.

Les derniers relevés sur cet axe datent de 2007 : **10 040 véhicules** y avaient été enregistrés par jour. Le transit par poids lourds est assez soutenu.



Figure 33 : Tracé de la RN 13 contournant le bourg

4.6.1.2 La RD 23_E, « épine dorsale » de la commune

Dénommée aussi Grande Rue et Chaussée du Roy, la RD 23_E qui traverse le bourg de Fontaine-la-Soret correspond à l'ancien tracé de la RN 13. Celle-ci a été déviée avec des travaux de grande ampleur dans les années 50.

Le trafic dans le bourg a alors chuté de manière spectaculaire. Aujourd'hui, on ne dénombre plus que 2000 véhicules par jour (chiffres datant de 2003). Les poids lourds y sont interdits, sauf en desserte locale, avec un tonnage limité, mais cette réglementation n'est pas toujours respectée, notamment la nuit ...

Le Carrefour entre la RD 23_E et la RD 613 a été aménagé dans les années 90 avec un petit tronçon de **voie de décélération**, qui a permis de le sécuriser.



Figure 33bis: Carrefour entre l'ex RN 13 et la RD 23_E (Chaussée du Roy)

La Chaussée du Roy (ou Grande Rue) correspond à l'artère de développement de la commune : elle est un **axe stratégique** dans la mesure où elle relie le bourg au petit pôle de centralité et d'activités de la Rivière Thibouville avec ses commerces et ses services de proximité.

4.6.1.3 La RD 130

Cette voie longe la commune à l'Est de la Risle. Elle constitue la voie de desserte privilégiée de la Vallée de la Risle entre Brionne et Pont-Audemer. Elle enregistre une moyenne de 1800 véhicules par jour (chiffres septembre 1998).

Elle est prolongée au Sud par la RD 23 qui mène à Beaumont-le-Roger.

4.6.1.4 Cas de la Rue des communes

Cette voie communale peut être considérée, après la Chaussée du Roy, comme la **deuxième artère stratégique** de la commune : en effet, elle permet la liaison entre le bourg de Fontaine la Soret et le centre ville et la gare de Serquigny ..., pôle semi-urbain local ...

4.6.1.5 Les autres voies : caractéristiques et dysfonctionnements rencontrés

La commune se caractérise par un système viaire assez important, constitué de **voies** correctement **calibrées pour la circulation locale** mais qui conservent un caractère rural. Ces rues assurent les liaisons entre les différentes parties de la commune. Ils permettent d'irriguer les différents hameaux.

Le **réseau viaire est assez fourni dans le centre bourg**, avec des voies néanmoins assez étroites et souvent à sens unique. Ces ruelles participent à l'ambiance et au cachet du village.

A mesure que l'on s'éloigne du centre bourg, la **trame viaire s'appauvrit** et favorise par là même une **urbanisation linéaire** (Rue des Bas Clos, Rue du Mont Bothry).

- Au **Nord du Mont Bothry**, la liaison entre la rue des Champs de la Vigne et la Rue du Mont Bothry n'est pas assurée (tronçon non carrossable). La Rue du Mont Bothry, étroite et en impasse n'est pas aménagée à son extrémité pour favoriser le retournement des véhicules, y compris pour les véhicules légers ... et sa localisation en bordure d'une forte déclivité boisée, la rend un peu dangereuse.
- Sur les hameaux de plateau, là encore, la pauvreté du réseau viaire favorise l'urbanisation linéaire. Surtout, il ne s'est pas adapté à l'urbanisation importante des 5 dernières années ...
 - La **Rue du Bohain** est étroite, bordée de haies notamment sur le tronçon le plus excentré qui cumule deux dysfonctionnements : difficulté à assurer le croisement entre deux véhicules et difficulté à faire demi-tour à l'extrémité, en lisière des bois ...
 - A La **Fayelle Nord**, même principe que pour le hameau du Mont Bothry : le bouclage entre la **Rue Gourgeon** et la Rue aux Seigneurs n'est pas totalement réalisé, ce qui ne participe pas à créer du lien au sein même du hameau ... De plus, la visibilité au niveau de l'intersection entre la Rue Gourgeon et la Rue de la Fayelle est insuffisante ...

Sur le reste du plateau, les voies apparaissent fonctionnelles, mais, a contrario, accusées de **favoriser la prise de vitesse**, en particulier sur des linéaires entièrement dégagés et rectilignes...

Dans les secteurs boisés, le réseau viaire est encore moins fourni et les chemins essentiellement piétons, voire privés, ce qui ne permet pas d'investir aisément ces espaces ...

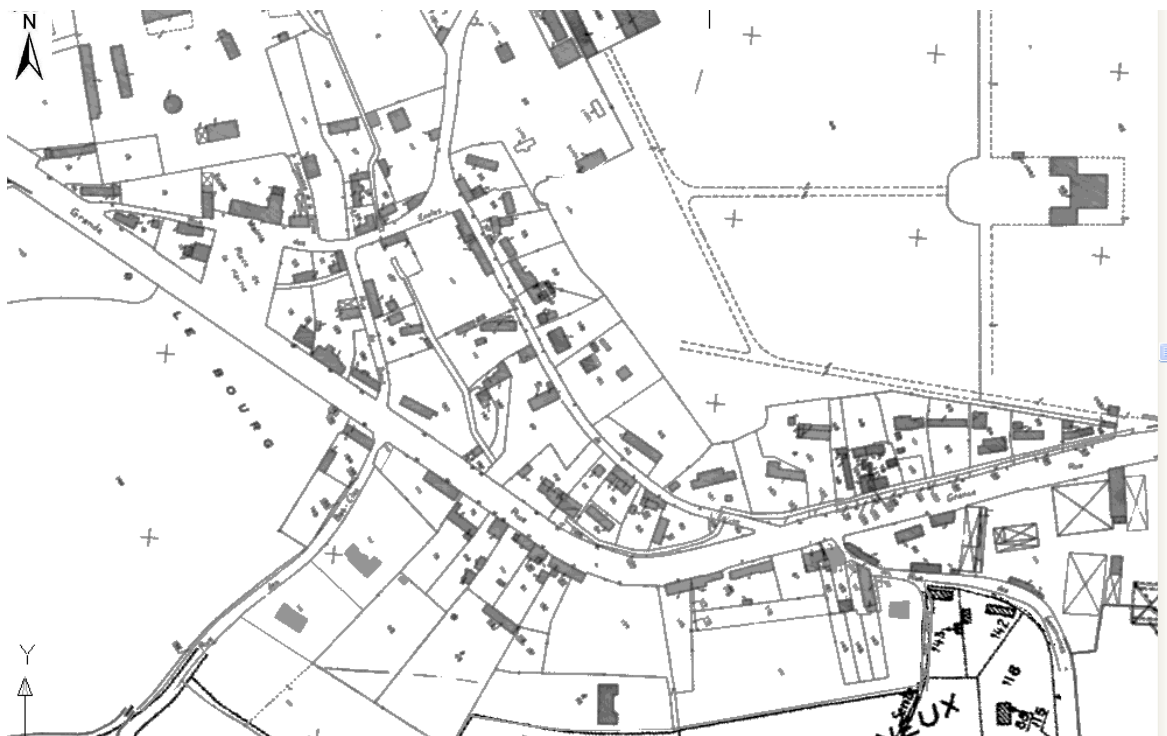


Figure 34 : Réseau de ruelles étroites dans le centre bourg

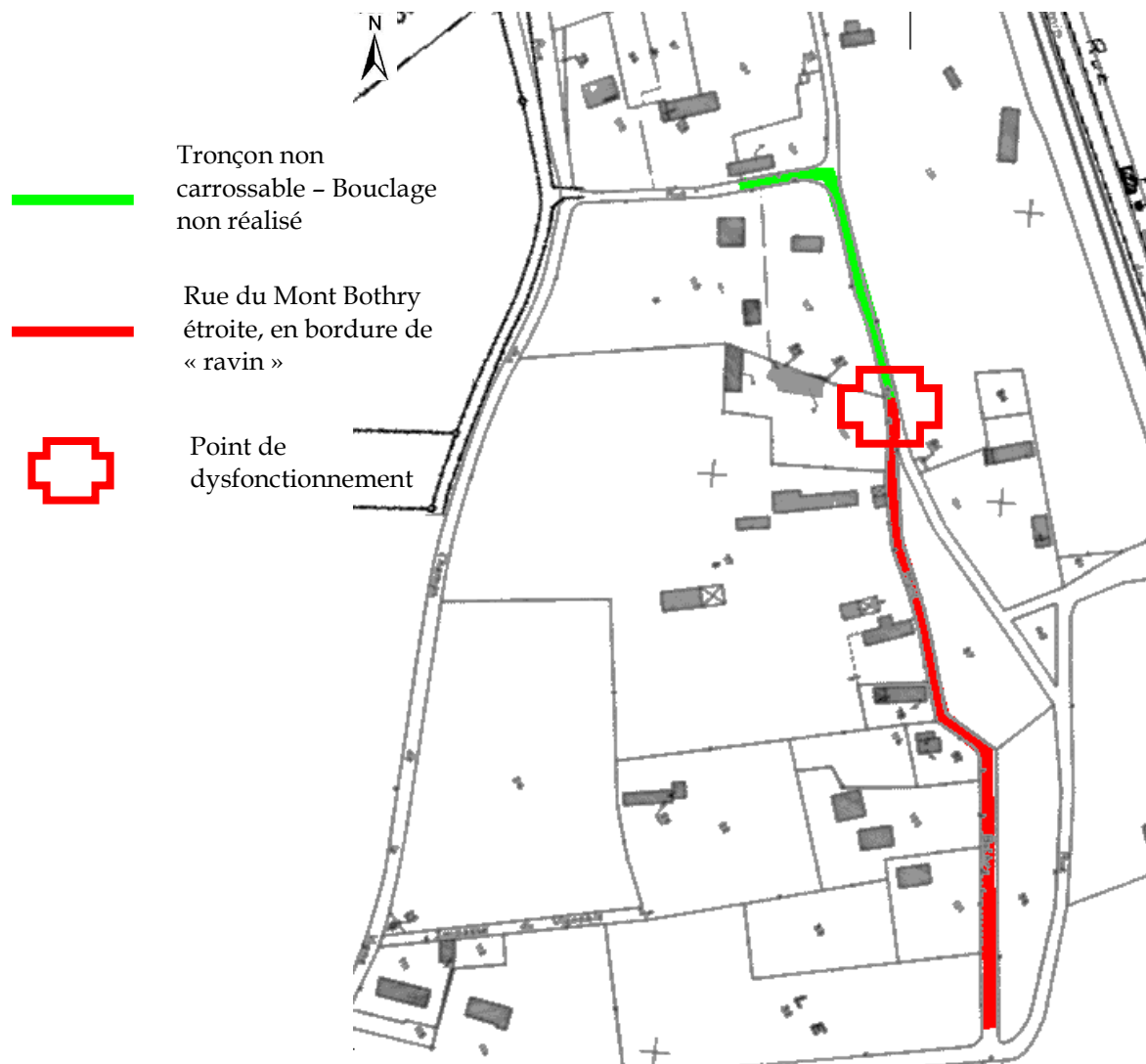


Figure 35 : Dysfonctionnement de circulation au Mont Bothry

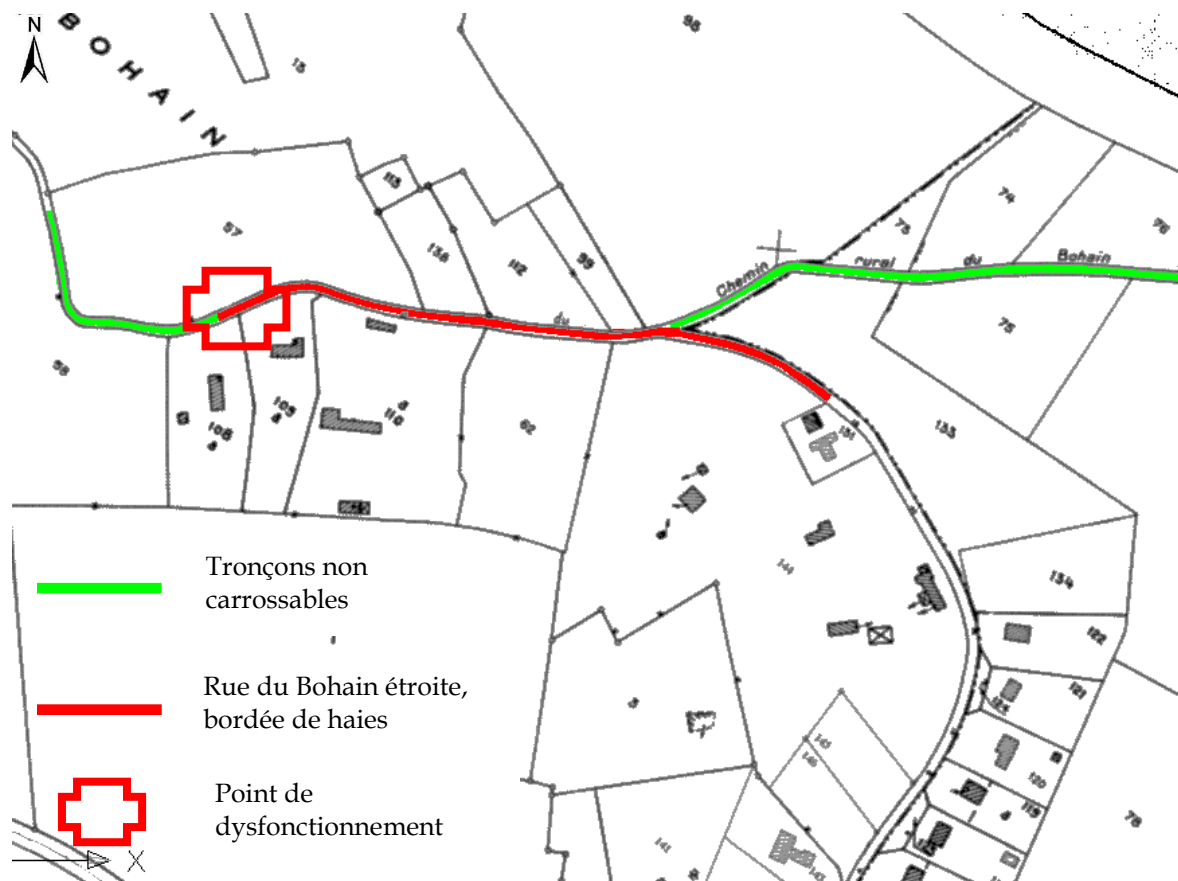


Figure 36 : Dysfonctionnement de circulation au hameau Bohain

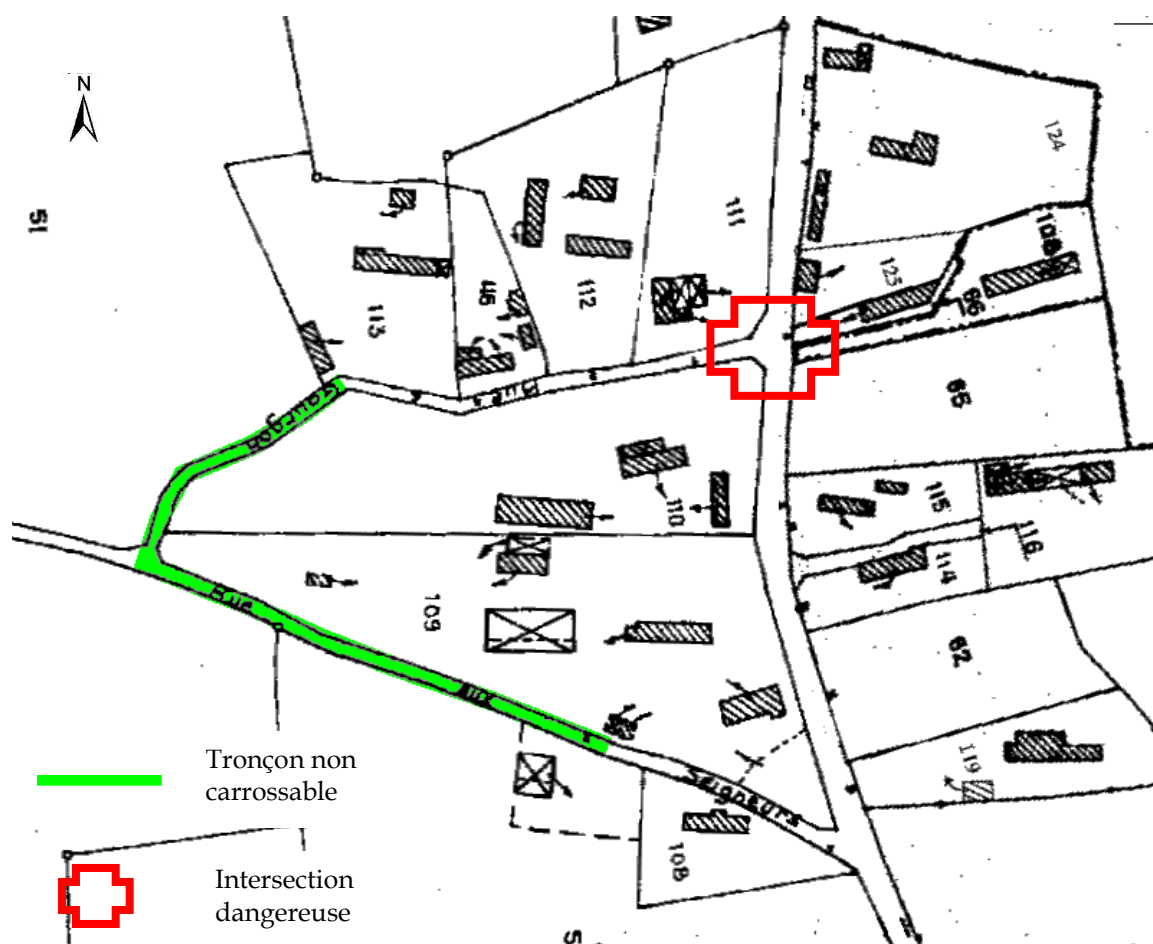


Figure 37 : Dysfonctionnement de circulation au hameau de la Fayette Nord

ENJEUX :

Hiérarchiser les voies de circulation

Améliorer et sécuriser les conditions de circulation des habitants par des aménagements simples et adaptés

Cibler le développement de l'urbanisation en favorisant les quartiers les mieux desservis et les plus accessibles

Profiter d'une dynamique de développement urbain pour désenclaver certains secteurs

4.6.2 Les conditions de stationnement et les besoins

Deux **espaces de centralité** ont été identifiés dans la partie consacrée à l'analyse de la structure urbaine :

- La place de l'Eglise ;
- La place de la mairie et de l'école.

Quelques places de stationnement ont été réalisées sur la place de la mairie. Leur capacité est insuffisante, notamment pour les besoins en stationnement lors des entrées et des sorties de l'école (8h30 / 16h30).

La situation sur la place de l'Eglise est encore plus préoccupante, en particulier lors des mariages et des enterrements : il n'existe aucune structure d'accueil des véhicules et le stationnement se fait anarchiquement le long des voies ou sur les herbages voisins ...

ENJEU :

Identifier les besoins en stationnement et proposer des structures adaptées et judicieusement localisées

4.6.3 Le réseau piéton et le potentiel de développement des circulations douces :

4.6.3.1 Réseau intra-urbain

Le bourg a été aménagé au milieu des années 80 afin de faciliter la circulation piétonne et cyclable le long de la RD 23 (Chaussée du Roy et Grande Rue) dans le but de renforcer la sécurité des habitants. Ces cheminements piétons sont en général complets et ont même été poursuivis en dehors de la zone agglomérée, permettant ainsi de **rejoindre les commerces de la Rivière Thibouville** ; à ce titre, ils constituent une alternative sérieuse à l'usage de l'automobile pour les trajets de proximité ...



Figure 38 : Trottoirs le long de la Chaussée du Roy (RD 23E)



Figure 39: Cheminement mixte le long de la Chaussée du Roy, protégé par l'alignement de platanes



Figure 40: Amorce de cheminement piéton vers les Bas Clos

Le reste des aménagements effectués sont timides et ponctuels ... On notera toutefois **l'amorce de trottoir réalisée le long de la Rue des Bas Clos**.

Le hameau du Mont Bothry ne dispose d'aucune liaison douce lui permettant de rejoindre le centre Village.

Quant aux hameaux de plateau, leur éloignement spatial n'a pas permis de développer les modes doux de déplacements, ceux-ci se seraient en effet révélés trop coûteux ... La déclivité constitue également un obstacle « de taille » à la pratique du vélo ...

4.6.3.2 Chemins de randonnées



*Figure 41 : Chemin de randonnée du circuit des étangs
(Fontaine-la-Soret – Serquigny)*

Il existe un circuit de randonnée pédestre, intitulé « **circuit des étangs** », sur une longueur de 8 kms, au départ de l'Eglise de Fontaine la Soret.

Ce circuit offre la possibilité au promeneur d'apprécier des éléments du patrimoine communal de valeur (*cf. état initial de l'environnement*).

Ce circuit pourrait constituer le point de départ d'un développement touristique plus ambitieux. Il emprunte une partie de la Rue des communes

ENJEUX:

Développer les circulations douces sur des liaisons stratégiques (bourg – gare – pôles semi-urbains environnants)

Diversifier les modes de déplacements, en particulier entre les quartiers périphériques du bourg et les points de centralité (mairie-école, notamment)

CONCLUSION

Les dynamiques de déplacements :

- ⇒ *Deux axes de circulation majeurs et stratégiques : la Chaussée du Roy/Grande Rue et la rue des communes*
- ⇒ *Des dysfonctionnements ponctuels sur des voies d'intérêt et de fréquentation secondaires*
- ⇒ *Un travail sur les modes doux de déplacements amorcé et à compléter*

SYNTHESE DES ENJEUX

5.1 Des enjeux forts de préservation

5.1.1 Des monuments et ensembles bâtis d'une grande valeur patrimoniale

Le territoire communal renferme des constructions et ensembles de constructions d'une grande valeur patrimoniale. Si certaines d'entre elles/eux bénéficient déjà de protections découlant de servitudes AC1 ou AC2, le Plan Local d'Urbanisme doit aussi, en sa qualité de document d'urbanisme, s'attacher à les protéger et les mettre en valeur, notamment en préservant les **vues emblématiques qui s'offrent sur ces édifices ou depuis ces édifices**.

- Edifices protégés** {
- ⇒ **L'Eglise : vue sur l'Eglise depuis la Rue des Champs de la Vigne ou la Rue d'Aclou et vue depuis la place de l'Eglise sur les coteaux ;**
 - ⇒ **Le Château et son parc arboré ;**
 - ⇒ **La Chapelle Saint-Eloi ;**
 - ⇒ **La mairie-école : vue sur les coteaux et vue depuis la rue des Bas Clos ;**
 - ⇒ **Des manoirs et ensembles de constructions traditionnelles (dont anciens corps de ferme).**

Les possibilités d'urbanisation, en particulier du bourg, devront donc être réfléchies, encadrées et ciblées afin qu'elles ne risquent pas d'altérer l'authenticité de manière définitive de ces édifices...

L'attractivité du Village tient aussi de sa **grande authenticité**, notamment le long de la **Grande Rue** où le bâti traditionnel, souvent de caractère, est implanté en front bâti discontinu. La poursuite d'une urbanisation devra donc s'effectuer dans le respect des caractéristiques du bâti existant.

5.1.2 Des secteurs de forte sensibilité écologique sous « haute surveillance »

La **Vallée de la Risle** qui traverse tout le flanc Est du territoire communal renferme des **milieux naturels d'une grande richesse** et sont un véritable « puits » de biodiversité. A ce titre, ils font l'objet de nombreuses protections réglementaires en raison des espèces rares ou menacées qu'ils renferment (ZNIEFF, NATURA 2000). L'entretien et la pérennité de ces zones sont incompatibles avec la poursuite d'une urbanisation qui peut générer des nuisances irréparables ... Un juste équilibre devra donc être proposé à travers les dispositions du PLU.

5.1.3 Des paysages « naturels » très diversifiés

Fontaine la Soret tire aussi sa singularité de ses **contrastes**, à l'origine de **paysages très diversifiés**, sources d'attractivité. Hormis le plateau agricole du Lieuvin à l'Ouest, à intérêt paysager secondaire, chaque autre sous-unité paysagère possède ses spécificités, son « ambiance » et ses richesses ... (secteurs de semi-bocage en lisière des bois, vallons adjacents, vallée de la Risle, ...).

Ces paysages sont particulièrement fragiles et sensibles à l'action de l'Homme : pratiques agricoles, nouvelle urbanisation sont autant de menaces qui peuvent porter atteinte à leur fonctionnalité mais aussi à leur authenticité (arrachage des haies, des talus, des alignements d'arbres, apparition de motifs périurbains, constructions d'habitations modernes standardisées, ou à l'architecture hétéroclite, densification du parcellaire, ...).

5.1.4 Une activité agricole dynamique

L'activité agricole est bien présente sur le territoire communal même si les superficies agricoles exploitées sont bien inférieures à celles des communes sœurs du plateau du Lieuvin, au vu de l'importance des superficies boisées. Elle est à la fois tournée vers l'élevage (principalement en vallée et sur les lisières des bois), la céréaliculture, sur les franges du plateau du Lieuvin et l'arboriculture (pommiers à cidre AOC).

Cinq corps de ferme (dont un haras) ont été recensés sur le territoire communal.

Elles peuvent être menacées par une urbanisation mal maîtrisée car la plupart d'entre elles se situent en bordure de zones plus ou moins densément bâties (bourg ou hameau Bohain) ...

Le plateau agricole recule, pour sa part, au bénéfice d'une urbanisation pavillonnaire, certes encore peu intense, mais particulièrement diffuse et consommatrice d'espace (hameau Bohain, la Fayelle).

Il apparaît donc **indispensable d'établir dès à présent un équilibre entre développement de l'habitat et pérennité de l'activité agricole sur le territoire communal.**

5.1.5 Les bois, la trame bocagère, les cours fruitières, les étangs, les cours d'eau et leur ripisylve... : des éléments de biodiversité composant la trame verte et bleue régionale

La trame bocagère, outre son intérêt dans les continuités écologiques, participe activement à l'insertion des constructions. Ces dernières sont en effet inscrites au sein de cette trame qui délimite encore assez bien certaines parties des entités bâties du territoire.

Les cours fruitières constituent aussi des motifs identitaires dont la pérennité permettra de conserver le cachet et l'authenticité des ensembles bâtis de la commune.

Les espaces boisés de la commune, qui couvrent une très vaste partie du territoire communal, ont un intérêt paysager et écologique, en jouant un rôle dans l'accueil de la faune et de la flore et dans le ruissellement des eaux pluviales. Du fait de ces caractéristiques, les espaces boisés de la commune doivent faire l'objet d'une préservation adaptée.

Enfin, la trame bleue locale est richement représentée à travers la Risle et toutes les composantes annexes qui l'accompagnent (étangs, même artificiels, rus, ruisseau et ripisylve, mares, ...) : le maintien des équilibres écologiques passe par la préservation de chacun de ces éléments.

5.1.6 La ressource en eau potable

Le **captage de la Source de Fontaine la Soret**, qui alimente en eau 10 communes et 7500 habitants, se situe en lisière des bois du Parc. La protection de cette ressource en eau présente un intérêt majeur. Ne bénéficiant à l'heure actuelle d'aucune servitude de protection, le PLU doit donc prendre toute la mesure de l'enjeu en intégrant dans sa réflexion les résultats des études réalisées par les hydrogéologues.

5.1.7 La consommation foncière

La **consommation foncière** sur la dernière décennie est assez importante pour une commune rurale telle que Fontaine la Soret et peut mettre en péril les équilibres entre développement urbain et protection des espaces agricoles, naturels et forestiers. Plus inquiétant encore, c'est la densité de construction qui est pratiquée, de l'ordre de 5 habitations par hectare, qui organise une **urbanisation particulièrement diffuse et accentue le phénomène d'étalement urbain**. Cette consommation d'espace est accentuée sur les hameaux de plateau qui ont connu un fort développement ces cinq dernières années. Ces problématiques doivent être au cœur de la réflexion du projet communal, *a fortiori* depuis l'avènement des lois Grenelle I et II.

5.1.8 Les risques naturels

Sur le territoire communal, les risques naturels se concentrent essentiellement autour du risque d'inondation, qui peut être de trois natures différentes :

- ⇒ **L'inondation par la crue de la Risle en fond de vallée ;**
- ⇒ **L'inondation par ruissellements superficiels en provenance du plateau du Lieuvin ;**
- ⇒ **L'inondation par remontée de nappe.**

Le PLU est l'outil adapté pour proposer une offre d'habitat la plus sécurisée possible pour ses nouveaux résidents. Il devra donc améliorer la connaissance du risque, interdire la construction en cas d'exposition avérée des biens et des personnes, et/ou proposer des mesures compensatoires pour réduire le risque.

5.1.9 Les risques technologiques

Aux risques naturels s'ajoutent des risques technologiques. En effet, la commune est située au sein du **triangle industriel** qui s'est développé dès le XIX^{ème} siècle en lien avec le fleuve et ses affluents. De nombreuses activités s'y sont développées. L'une d'entre elle, la **sucrierie de Nassandres**, emblématique pour l'ensemble du secteur, est implantée sur les franges du territoire communal et génère un risque d'explosion et d'incendie qu'il convient d'intégrer dans la définition du projet communal.

La commune est également traversée par une **canalisation de transport de gaz** dont le tracé est, malgré tout, relativement éloigné des zones bâties ...

5.2 Des atouts non négligeables pour proposer une politique de développement adaptée et mesurée

5.2.1 Une situation avantageuse, à proximité immédiate des pôles de centralité locaux et de la desserte ferroviaire

La localisation de la commune, incorporée dans le « **triangle industriel** » de la Vallée de la Risle constitué par Bernay, Brionne et Beaumont le Roger, avec pour centre de gravité Serquigny-Nassandres, où se concentrent les emplois, les services et les commerces, la rend propice à l'accueil d'une nouvelle population résidente.

De plus, la commune bénéficie d'une **desserte ferroviaire à Serquigny**, à moins de 5 minutes du bourg. La gare est particulièrement bien irriguée dans les liaisons Bernay-Rouen et Paris-Cean-Cherbourg.

La poursuite d'un développement résidentiel, de manière modérée, peut donc être envisagée.

5.2.2 Un niveau d'équipement non négligeable à pérenniser et faire fructifier

La commune bénéficie d'une certaine attractivité grâce à la présence sur son territoire ou à proximité immédiate :

- ⇒ d'une **école primaire**, dans le bourg, en regroupement avec trois autres communes ;
- ⇒ d'un **petit pôle de commerces et services** de proximité localisé au nœud routier constitué par la RD 130 et la RD 23 à la Rivière Thibouville.

5.2.3 Une dynamique d'urbanisation déséquilibrée au bénéfice des hameaux de plateau

L'absence de document d'urbanisme planificateur jusqu'à aujourd'hui a conduit à une urbanisation désordonnée, s'effectuant au gré des opportunités foncières, sans réflexion globale. Depuis l'ouverture de l'A28 en 2005, une **nouvelle pression foncière** s'exerce sur la commune. Les **hameaux de plateau** ont concentré l'essentiel du développement communal délaissant ainsi les **pôles de centralité** (principalement le bourg et ses quartiers périphériques) qui connaissent une **forte rétention foncière**, à la fois structurelle et subjective (volonté des propriétaires de ne pas vendre).

Il en résulte un recul marquant des surfaces agricoles et naturelles, un impact non négligeable sur les paysages mais aussi l'apparition de **dysfonctionnements**, en terme d'**infrastructures et réseaux**, entraînant des coûts d'investissements très importants ...

5.2.4 Une rotation du parc de logements assez favorable à maintenir

La rotation du parc de logements, qui constitue l'une des conditions pour renouveler la population, est assez satisfaisante sur la commune.

Générer un apport de familles avec enfants pour faire vivre l'école est indispensable pour la survie d'une petite commune rurale telle que Fontaine la Soret. Cet apport pourra s'effectuer à la fois en maintenant un bon **équilibre entre accession à la propriété et locatif** et en dégageant de **nouvelles capacités d'accueil pour de l'habitat**.

5.2.5 Des atouts touristiques à mettre en valeur/développer

La présence de la Risle et de nombreux bois, la diversité des paysages et la qualité du bâti sont autant d'atouts que la municipalité souhaite mettre à profit pour renforcer la vocation touristique de la commune.

Le diagnostic a mis en évidence plusieurs enjeux à travers :

- ⇒ la mise en valeur des **étangs communaux** ;
- ⇒ la préservation et la mise en valeur du **patrimoine bâti communal** ;
- ⇒ le maintien et le développement des **itinéraires pour des randonnées pédestres ou équestres**.

5.2.6 Une réflexion à engager sur les circulations douces

A partir de l'artère piétonne/cyclable déjà existante le long de la Chaussée du Roy et de la Grande Rue et qui assure la liaison entre les deux pôles de centralité identifiés sur le territoire communal (bourg/Rivière Thibouville), une **réflexion autour du développement des pratiques de mobilité durable peut être engagée.**

Les lois Grenelle I et II ont mis l'accent sur la nécessité de réduire les émissions de gaz à effet de serre (liées en partie à la circulation automobile) et les PLU doivent intégrer de nouvelles dispositions concrètes en la matière ...

DETERMINATION DES PERSPECTIVES DE DEVELOPPEMENT

L'attractivité du territoire de Fontaine la Soret est effective depuis le début des années 2000, grâce à un **solde migratoire positif**, ce qui s'est traduit par un accroissement démographique de +11% sur dix ans (solde naturel nul). Le projet de PLU table sur le fait que **cette attractivité perdurera sur la prochaine décennie** notamment grâce à une nouvelle dynamique de développement économique local (3 nouvelles zones d'activités à proximité du territoire communal). Le futur SCOT s'est d'ailleurs basé sur le même scénario de maintien des tendances migratoires actuelles pour les 20 prochaines années pour déterminer ses perspectives démographiques.

L'évolution des **perspectives de développement** a été par ailleurs cadrée par communauté de communes dans le document d'orientations et d'objectifs du futur SCOT. Celui-ci a explicité les besoins **pour les 20 prochaines années** et a prévu pour l'Intercom du Pays Beaumontais la répartition suivante :

- 300 logements pour le seul pôle semi-urbain de la communauté de communes, à savoir Beaumont le Roger
- **439** pour les 18 autres communes membres.

Charge ensuite aux PLU locaux de s'appuyer sur ces objectifs de construction de logements afin de programmer, dans le cadre de leur projet d'urbanisme et d'aménagement, le nombre de logements à réaliser, au vu des situations locales. De plus, les chiffres annoncés correspondent à une fourchette basse. Leur dépassement est donc possible.

Si l'on part du postulat d'une répartition équitable entre toutes les communes de l'intercommunalité (hormis Beaumont le Roger), chaque commune devrait tabler sur un rythme de construction de **13 logements environ sur dix ans**. Ce chiffre, qui correspond donc au « **palier bas** », est une base de travail et doit être **modulé d'une commune à l'autre**, en fonction de **trois paramètres objectifs**, au regard des objectifs de **développement durable**:

- la desserte ou la proximité du transport collectif, à savoir la proximité par rapport aux **gares les mieux desservies** : pour l'Intercom Beaumontais: Serquigny ou Beaumont le Roger ;
- son **niveau d'équipement**⁵ ;
- sa distance⁶ par rapport aux **pôles de centralité** locaux qui concentrent les emplois et les commerces et services de proximité.

⁵ Il s'agit du nombre d'équipements dont dispose la commune parmi une liste de 36 équipements jugés essentiels par l'INSEE : services publics, commerces, artisans, loisirs, culture, santé, etc... Cet indicateur mesure donc le « poids spécifique » de la commune en termes d'équipements publics et privés, ainsi que de services.

⁶ Cet indicateur mesure la moyenne des distances parcourues par les habitants de la commune qui déclarent fréquenter un pôle pour accéder à l'équipement ou au service. Il est à noter que les villes les plus importantes, qui présentent généralement un niveau d'équipement élevé, vont chercher les produits et services non disponibles localement dans des villes encore plus importantes, donc plus éloignées : structurellement, les villes importantes présentent donc une grande distance aux produits et services : cela mesure, non leur isolement, mais le fait qu'elles évoluent sur un territoire élargi par rapport aux petites communes).

Le diagnostic territorial du SCOT a proposé un comparatif entre les communes de l'intercommunalité en fonction de leur niveau d'équipement et de la distance en km à la commune la plus fréquentée (pôle de centralité).

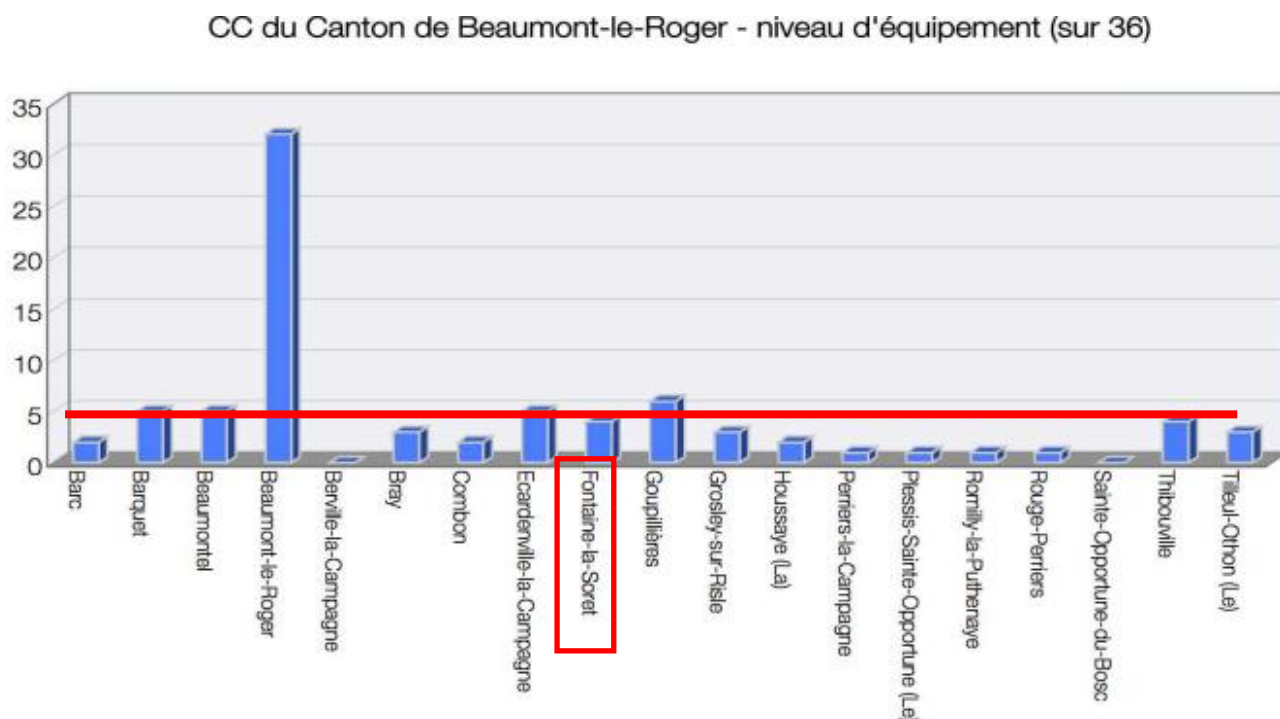


Figure 1: Classement des communes de l'Intercom du Pays Beaumontais en fonction de leur niveau d'équipement

CC du Canton de Beaumont-le-Roger - distance à la commune la plus fréquentée (en Km)

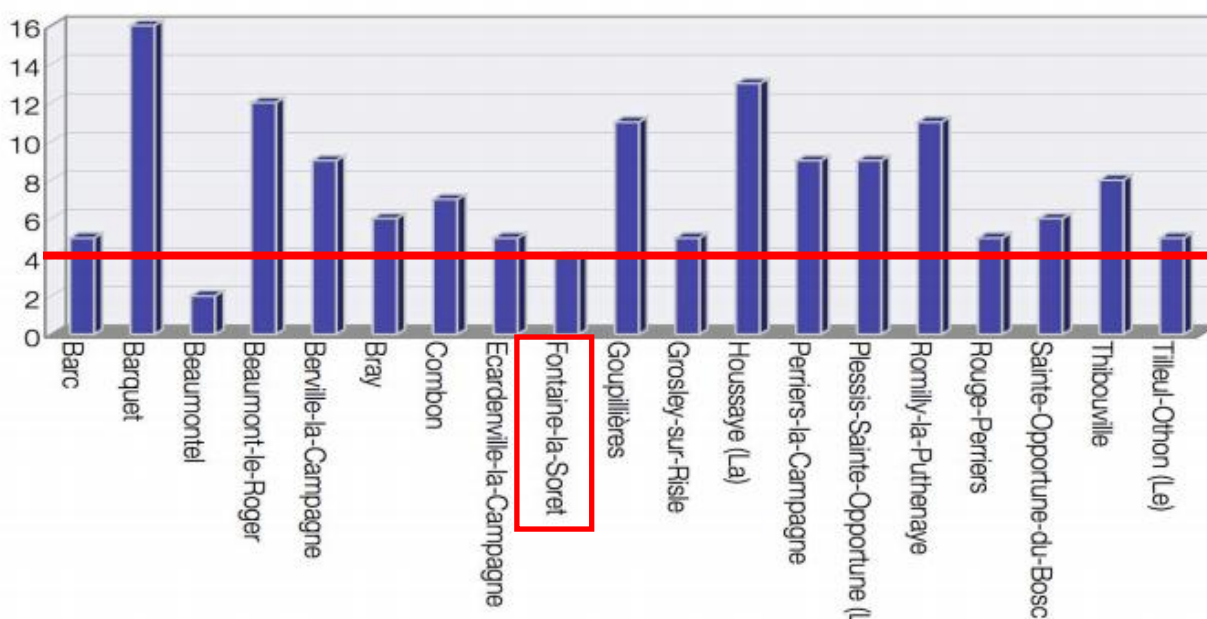


Figure 2: Classement des communes de l'Intercom du Pays Beaumontais en fonction de la distance aux pôles de centralités

Cette analyse peut être complétée par la distance moyenne par rapport aux **deux gares principales locales** : Serquigny et Beaumont le Roger.

Intercom du Pays Beaumontais - Distance moyenne par commune par rapport aux gares de Serquigny et Beaumont le Roger

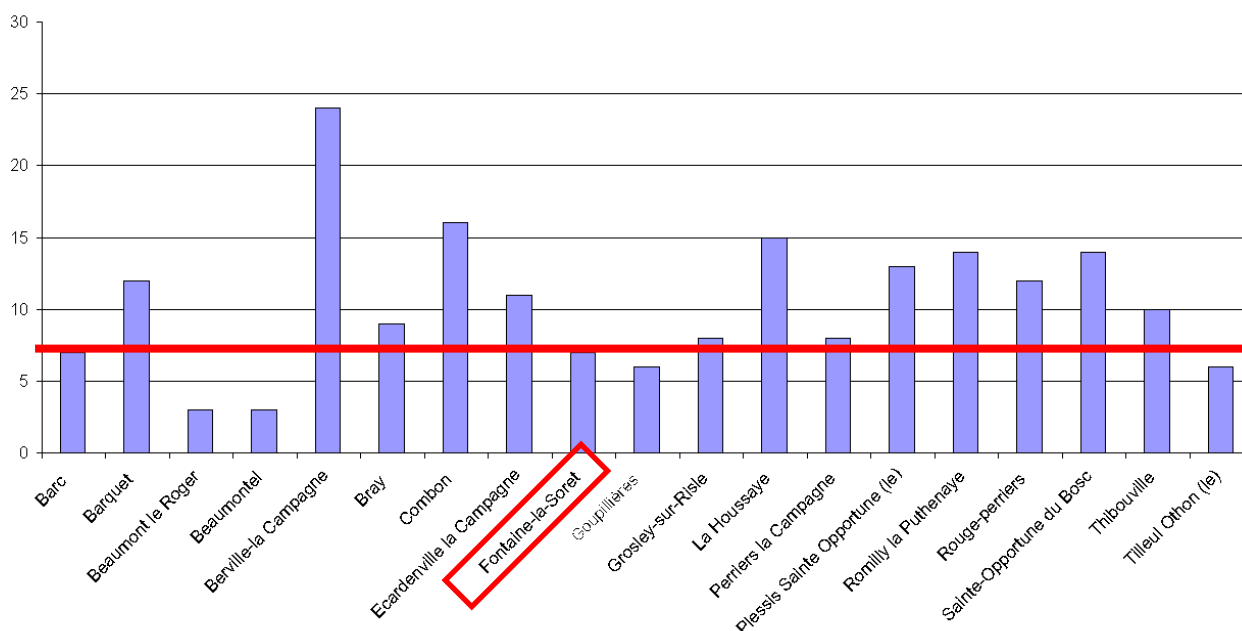


Figure 3: Classement des communes de l'Intercom du Pays Beaumontais en fonction de la distance moyenne par rapport aux deux gares les mieux desservies

Chaque commune est classée dans l'ordre décroissant du niveau d'équipement et dans l'ordre croissant des distances.

La note totale attribuée correspond à la moyenne des trois rangs, sans pondération, les trois critères étant considérés comme ayant le même niveau d'importance, au regard des principes de développement durable.

Commune	DISTANCE Pôle (Rang)	DISTANCE Gare (Rang)	NIVEAU D'EQUIPEMENT (Rang)	NOTE TOTALE
Barc	3	5	11	6,3
Barquet	19	12	3	11,3
Beaumontel	1	1	3	1,6
Berville-la Campagne	12	19	18	16,3
Bray	8	9	8	8,3
Combon	10	18	11	13
Ecardenville la Campagne	3	11	3	5,6
Fontaine la Soret	2	5	6	4,3
Goupillières	15	3	2	6,6
Grosley-sur-Risle	3	7	8	6
Houssaye (la)	18	17	11	15,3
Perriers la Campagne	12	7	14	11
Plessis Sainte Opportune (le)	12	14	14	13,3
Romilly la Puthenaye	15	15	14	14,6
Rouge-perriers	3	12	14	9,6
Sainte-Opportune du Bosc	8	15	18	13,6
Thibouville	11	10	6	9
Tilleul Othon (le)	3	3	8	4,6

Tableau n°1: Note attribuée à chaque commune par croisement des critères étudiés

Il s'agit donc, à présent, de répartir judicieusement l'enveloppe autorisée de logement en fonction des notes reçues afin de déterminer les perspectives de développement pour Fontaine la Soret sur les dix ans à venir. La **répartition suivante est proposée** :

NOTE	Commune	Rythme de construction annuel moyen projeté
X<5	Beaumontel	2,00
	Le Tilleul Othon	
	Fontaine la Soret	
TOTAL sur 20 ans		120
5<X<10	Barc	1,25
	Bray	
	Ecardenville la Campagne	
	Groupillières	
	Grosley sur Risle	
	Rouge-perriers	
	Thibouville	
TOTAL sur 20 ans		175
10<X	Barquet	0,90
	Berville la Campagne	
	Combon	
	Houssaye (la)	
	Perriers la Campagne	
	Plessis Sainte Opportune (le)	
	Romilly la Puthenaye	
	Sainte-Opportune du Bosc	
TOTAL sur 20 ans		144
TOTAL		439

Tableau n°2: Adéquation entre le rythme de construction défini par commune et les perspectives du SCOT pour l'Intercom Beaumontais

La dynamique de construction sur Fontaine la Soret est donc évaluée à une vingtaine de logements sur dix ans.

PIECE N°0-b : RAPPORT DE PRESENTATION
Partie projet



Elaboration du
Plan Local d'Urbanisme

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
FAX : 02.32.42.13.66



MOTIVATIONS DES CHOIX D'AMENAGEMENT

6.1 Motivations et justifications des orientations générales du PADD

6.1.1 Les fondements du PADD

6.1.2 Justification de chaque orientation du PADD

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

6.1.2.2 Soutenir et diversifier l'économie locale

6.1.2.3 Préserver et améliorer la qualité du cadre de vie des habitants

6.1.2.4 Assurer un développement urbain maîtrisé, équitable et ciblé

6.1.3 Les différentes zones du PLU

6.1.4 Traduction du PADD en zonage et règlement

6.2 La délimitation des zones et la justification des règles qui y sont applicables

6.2.1 Le zonage

6.2.1.1 Deux types de zones de densification de l'habitat : zone UA et zone UB sur trois secteurs identifiés

6.2.1.2 Deux zones de développement de l'habitat en périphérie immédiate du bourg

6.2.1.3 Une zone de développement et de diversification de l'activité économique : la zone UZ

6.2.1.4 Un secteur naturel où le comblement des dernières « dents creuses » par de nouvelles habitations est autorisé : le secteur Nh

6.2.1.5 Les zones agricoles

6.2.1.6 Les secteurs naturels de valorisation du bâti existant : les secteurs Nr

6.2.1.7 Les autres zones naturelles et forestières (N et Nn)

6.2.2 Le règlement

6.2.2.1 Le règlement de la zone UA

6.2.2.2 Le règlement de la zone UB

6.2.2.3 Le règlement de la zone UZ

6.2.2.4 Le règlement des zones AUa et AUb

6.2.2.5 Le règlement de la zone A et du secteur Ap

6.2.2.6 Le règlement des zones N

6.2.3 Motivations et justifications des orientations d'aménagement et de programmation

6.2.4 Les secteurs à réglementations spécifiques

6.2.4.1 Les secteurs de cavités souterraines

6.2.4.2 La zone inondable par crues de la Risle

6.2.4.3 Les secteurs inondables par ruissellements superficiels

6.2.4.4 Les secteurs de protection contre les risques technologiques

6.2.4.5 Les secteurs de protection agricole

6.2.4.6 Les espaces boisés classés

6.2.4.7 Les autres éléments du paysage à préserver

6.2.4.8 Les éléments du patrimoine bâti à protéger et mettre en valeur

6.2.4.9 Les sentiers piétonniers

6.2.4.10 Les bâtiments agricoles situés en zone A pouvant changer de destination

6.2.5 Réglementation sur les clôtures, le permis de démolir et le droit de préemption urbain

6.2.5.1 Les clôtures

6.2.5.2 Le permis de démolir

6.2.5.2 Le droit de préemption urbain

6.2.6 Le bilan du zonage

6.2.6.1 Répartition des différentes zones du PLU

6.2.6.2 Bilan des capacités d'accueil

6.2.6.3 Evaluation de l'impact des zones AU sur l'activité agricole et les paysages

6.2.6.4 Evaluation du degré de consommation d'espace des zones AU

6.3 Les emplacements réservés

6.3.1 Les emplacements réservés destinés à organiser et rationaliser le stationnement

6.3.2 Les emplacements réservés destinés à améliorer les conditions de desserte et de circulation

6.3.3 Les emplacements réservés destinés à lutter contre les désordres hydrauliques

6.3.4 Les emplacements réservés destinés à renforcer les liaisons douces intra et extra urbaines

6.3.5 Les emplacements réservés destinés à améliorer la protection contre le risque d'incendies

ARTICULATION DU PLAN AVEC LES AUTRES DOCUMENTS D'URBANISME

7.1 Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux

7.2 La Directive Territoriale d'Aménagement de l'Estuaire de la Seine

LES INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT ET PRISE EN COMPTE DE LA PRESERVATION ET DE LA MISE EN VALEUR DE L'ENVIRONNEMENT

8.1 L'environnement physique

8.1.1 Géologie et relief

8.1.2 Climat

8.1.3 Hydrologie

8.2 L'environnement biologique

8.2.1 Protection des espèces végétales et animales

8.3 Les ressources naturelles

8.3.1 Les richesses du sous-sol

8.3.2 Le sol

8.3.3 L'eau

8.3.4 Les énergies renouvelables

8.4 Les pollutions et les nuisances

8.4.1 Les nuisances sonores

8.4.2 Les pollutions bactériennes et chimiques

8.4.3 L'air

8.5 Les risques majeurs

8.5.1 Les risques naturels

8.5.2 Les risques technologiques

8.6 Le cadre de vie

8.6.1 La santé publique

8.6.3 Le patrimoine culturel, architectural et archéologie

8.6.4 Le paysage

8.6.5 Les déchets

LES INDICATEURS QUI DEVRONT ETRE ELABORES POUR L'EVALUATION DES RESULTATS DE L'APPLICATION DU PLAN

MOTIVATIONS DES CHOIX D'AMENAGEMENT

A quels objectifs répondent les orientations du PADD ?
Pourquoi élaborer des orientations particulières d'aménagement ?
Pour répondre à quels enjeux ?
Quelles sont les limites de chaque zone ?
Pourquoi établir une telle règle ?
Comment prendre en compte les risques et les nuisances ?
Quels sont les outils utilisés pour assurer l'équilibre entre développement et
préservation ?

6.1 MOTIVATIONS ET JUSTIFICATIONS DES ORIENTATIONS GENERALES DU PADD

6.1.1 Les fondements du PADD

Le parti d'aménagement retenu dans le PLU prend en compte à la fois :

- la position stratégique de la commune au sein du triangle industriel de la Vallée de la Risle, à proximité des pôles de centralité et de la desserte ferroviaire ;
- l'identité profondément rurale de la commune et son rôle de « poumon vert » entre les pôles semi urbains et industriels ;
- les spécificités paysagères et bâties du territoire communal ;
- sa vie économique locale non dénuée d'intérêt ;
- sa vocation touristique.

Une nouvelle pression foncière est récemment apparue nécessitant la mise en place du document d'urbanisme et de son parti d'aménagement afin d'**encadrer la pression foncière** qui s'exerce principalement sur les hameaux de plateau.

Le fondement du projet communal repose sur la synthèse du diagnostic territorial qui a fait émerger plusieurs enjeux essentiels synthétisés autour des **4 orientations majeures** suivantes :

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

La commune dispose d'un **cadre bâti et paysager de très grande qualité** : qu'il s'agisse de la Vallée de la Risle, des bois et de leurs lisières, des constructions traditionnelles implantées le long de la Chaussée du Roy ou des édifices emblématiques identitaires (Eglise, Château, ...), les paysages marquent par leur diversité et leur richesse. Le **bâti traditionnel**, varié, est richement représenté par les chaumières, les maisons de maître, les habitations en pans de bois, ... C'est notamment à travers ces éléments que s'exprime la forte identité normande et rurale de la commune, principal atout pour attirer nouveaux résidents et visiteurs. Il convient de les préserver et de les mettre en valeur.

A ces richesses s'ajoute une **haute sensibilité environnementale de la Vallée de la Risle** comme en témoignent les diverses mesures de protection mises en places: des habitats éligibles NATURA 2000 et les ZNIEFF de type I et une **vulnérabilité** de la **ressource en eau** dont le point de captage est située sur la commune.

Enfin, la **dynamique de consommation foncière** qui sera menée dans le cadre du PLU devra faire l'objet d'une attention toute particulière afin de répondre aux objectifs de **modération** prévus par la loi Grenelle II.

2- Soutenir la vie économique locale

Fontaine la Soret est caractérisée par une **vie économique locale assez dynamique** pour une commune rurale de sa taille : les activités agricoles, artisanales, commerciales et industrielles existantes participent à l'attractivité de la commune. Il s'agit de réunir les conditions favorables à une cohabitation avec les zones résidentielles et de favoriser leur maintien voire leur diversification. De plus, la **vocation touristique** de Fontaine la Soret a été mise en évidence : il convient de capitaliser sur les différents atouts présentés dans le diagnostic et pérenniser, voire compléter les structures existantes...

3- Améliorer et préserver la qualité du cadre de vie des habitants

Si la richesse du patrimoine bâti et des milieux naturels participe à la qualité du cadre de vie, une **prise en compte des risques et des nuisances** est fondamentale pour garantir à chaque nouvel habitant que soient réunies les conditions nécessaires à son épanouissement : les activités artisanales et agricoles, les inondations, les effondrements du sol, les risques technologiques, les nuisances sonores sont autant de contraintes qui doivent être appréhendées pour cibler les secteurs les plus propices à la construction de nouvelles habitations.

De plus, la question de la **diversité des modes de déplacements** devra être au cœur de la stratégie de développement communal. Le PLU doit réfléchir à offrir aux habitants d'autres modes de déplacements que la voiture particulière afin notamment d'anticiper la raréfaction des énergies fossiles et l'augmentation de leur coût qui pèse de plus en plus sur le budget des ménages et de limiter les émissions de gaz à effet de serre.

4- Assurer un développement urbain maîtrisé, équitable et ciblé

La position de la commune, son offre d'équipements, en particulier l'école, sa proximité avec les pôles de centralité en font une **commune attractive**. Constituée de nombreux secteurs plus ou moins bâtis au dynamisme inégal et à la vocation variée, la commune offre une grande diversité de terrains et d'ambiances. Les tendances actuelles d'urbanisation révèlent une tentation vers le **renforcement des hameaux de plateau**, un biais de développement qui affaiblit le bourg, en plus de générer une forte consommation d'espace et des dysfonctionnements. La municipalité souhaite donc **réorganiser l'ensemble de manière cohérente en focalisant ses efforts de développement sur le bourg et ses quartiers immédiatement périphériques** qui présentent l'avantage d'être situés à proximité des équipements communaux et qui ont la possibilité de rejoindre facilement le petit pôle de commerces et de services de proximité de la Rivière Thibouville. Le processus d'urbanisation des hameaux, devenu secondaire dans la stratégie de développement communal, devra donc être maîtrisé en conséquence. Dans tous les secteurs bâtis, l'évolution du bâti existant sera favorisée afin de permettre sa mise en valeur.

6.1.2 Justification de chaque orientation du PADD

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

Pour préserver son patrimoine et son attractivité, la municipalité a décidé de prendre des mesures qui visent à conserver les milieux naturels, les caractéristiques des paysages, naturels et bâtis, et protéger la ressource en eau potable.

- L'une des ressources fondamentales pour l'équilibre et les besoins des populations, actuelles et futures, est la **ressource en eau potable**. Fontaine la Soret occupe une position stratégique en la matière, pour la population d'une dizaine de communes (territoire du SAEP), puisque son territoire englobe une source d'eau potable. Il est nécessaire de pérenniser la ressource, quantitativement, mais aussi qualitativement, en la protégeant d'éventuelles pollutions. Ces pollutions sont principalement d'origine anthropique. Des servitudes d'utilité publique n'ont pas encore été instaurées pour en garantir l'intégrité ; charge au PLU d'intégrer dans son projet les études réalisées par les hydrogéologues, en particulier en encadrant strictement toute urbanisation nouvelle dans les périmètres sensibles projetés. La **qualité des eaux de la Risle** au niveau de Fontaine la Soret est encore bonne. Le PADD a donc vocation à maintenir cet état de qualité des eaux superficielles, que ce soit pour la salubrité publique, comme pour l'équilibre des écosystèmes.

Enfin, une gestion raisonnée des eaux pluviales évite de rejeter dans le milieu naturel des eaux chargées en polluant qui peuvent, à terme, rejoindre la nappe et polluer la ressource ...

- Les **espaces naturels remarquables** se concentrent sur la Vallée de la Risle, les coteaux boisés et les vallons secs adjacents : le PADD prévoit de préserver les habitats éligibles NATURA 2000, les zones humides ainsi que les espaces boisés pour leur rôle de réservoir de biodiversité et de corridor écologique. Le Grenelle II rappelle la nécessité de préserver les **continuités écologiques**. Le PADD prévoit donc de protéger tous les **éléments du paysage** identitaires de la commune, constitutifs de la **trame verte et bleue régionale** : les haies libres d'essences régionales, les mares, les cours fruitières, les talus enherbés plantés ou non, les alignements d'arbres, les rus, ruisseaux et la rivière accompagnés de la ripisylve, les étangs, etc ... : leur intérêt paysager et écologique et leur action sur le fonctionnement hydraulique ont été démontrés dans la partie consacrée à l'état initial de l'environnement. Afin d'assurer leur pérennité, le PADD envisage une action pour les sauvegarder, qui se traduira au niveau du zonage par un recensement de ces éléments.
- La définition des **objectifs de modération de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers** : il s'agit de l'un des apports du Grenelle II.

Spécifique à la France, au sein de l'Europe, l'abondance relative d'espaces n'a pas favorisé jusqu'à présent la sensibilisation en faveur d'une préservation et d'une protection des espaces agricoles. Économiser l'espace n'était pas jusqu'à 2009 une cause nationale, si bien que le

consommer n'apparaissait pas aux yeux des décideurs comme un acte négatif, bien au contraire....

Les espaces agricoles n'étaient valorisés, ni pour leur activité de production agricole ni pour les services environnementaux qu'ils rendent, ni pour leur contribution à la préservation de la qualité des paysages. En périphérie des bourgs et des villes, ils sont généralement considérés comme des « réserves foncières ». « Sortir » les espaces agricoles de ce « statut » de réserve foncière suppose que des contraintes plus fortes soient mises sur leur consommation. Le PLU est l'un des outils adaptés pour répondre à cette problématique. Longtemps ignoré, le **problème de l'étalement urbain** commence aujourd'hui à être posé par l'opinion, notamment en raison des coûts de déplacement. A bien des égards, une consommation économe des espaces agricoles relève de la même problématique que la lutte contre le réchauffement climatique et les émissions de gaz à effet de serre, qui est devenue en quelques années une cause internationale majeure. Les élus de Fontaine la Soret ont donc décidé de se mobiliser pour engager une **modification des comportements au niveau local** et faire de la **gestion économe de l'espace** une des orientations du projet de territoire.

Dans ce contexte, ils ont proposé une méthodologie de travail : ils ont d'abord recensé (*relire à cet effet le diagnostic territorial*) les possibilités offertes pour de nouvelles familles de s'installer sur la commune sans consommer de nouveaux espaces, d'abord par du renouvellement urbain (utilisation de la vacance, changement de destination de bâtiments existants) ; ils se sont « heurtés » à une très forte rétention foncière structurelle. Les élus se sont donc dans un deuxième temps penchés sur les possibilités résiduelles de densification. Il en résulte la possibilité de dégager globalement 50 à 60% des besoins en nouveaux logements par l'instauration d'un règlement adapté, favorisant la densification des espaces qui ont été jugés pertinents pour la poursuite de l'accueil de l'habitat.

Enfin, ils ont délimité des zones de développement, donc de nouvelle consommation réelle d'espace agricole ou naturel, dimensionnées pour répondre aux 40% des besoins non satisfaits par le renouvellement urbain ou la densification. Ces zones de développement représentent 2,4 hectares environ. Elles ont été choisies de manière judicieuse en fonction de leur niveau d'enclavement et de leur potentiel agronomique. Ils en ont évalué la rétention foncière au regard de leur connaissance du terrain.

Au final, la consommation foncière sur la prochaine décennie devra être infléchie **d'au moins 1/4** de ce qui a été consommé sur la dernière décennie.

Il s'agit là d'une première étape. Un autre moyen de lutter contre la consommation d'espace et d'instaurer une **majoration de la taxe foncière sur les terrains nus rendus constructibles** afin d'inciter fortement le propriétaire à les vendre en terrains à bâtir. Ceci permet de réduire substantiellement la rétention foncière qui peut « gonfler » artificiellement les surfaces nécessaires au développement de la commune. Or, sur une petite commune rurale telle que Fontaine la Soret, une telle mesure se révélerait très impopulaire. Les élus jugent qu'il y a là une atteinte grave à la propriété privée et ne souhaitent pas l'instaurer pour le moment.

- La **protection du patrimoine bâti** (« valoriser l'Histoire de la commune, ses traces, ses repères identitaires ») : Cette orientation se traduit à travers plusieurs actions concrètes :

Lutter contre la banalisation des paysages bâtis en promouvant une urbanisation et des constructions respectueuses des caractéristiques morphologiques identitaires du bâti haut normand : cette orientation s'appuie sur la très grande authenticité du bâti sur la commune (mise en évidence dans le diagnostic), dans le bourg en particulier, et conduira à mettre en place des règles d'insertion des futures constructions adéquates (architecture, accompagnement paysager, etc). Le PADD rappelle aussi l'intérêt de **préserver les caractéristiques de Village-rue le long de la Grande Rue**, lors de l'implantation de toute nouvelle construction. Il prévoit encore de permettre l'évolution des constructions anciennes (extension, restauration, réhabilitation, ...) nécessaires à leur pérennité dans le respect de leur logique vernaculaire : cette orientation portera d'une manière générale sur l'ensemble du bâti traditionnel présent sur le territoire communal. Certaines constructions, identifiées dans le diagnostic territorial, devront bénéficier d'une protection particulière, en raison de leur authenticité. Enfin, le **château et son parc** devront être protégés de toute nouvelle urbanisation, en raison de leur très grande valeur patrimoniale.

L'identité de la commune est aussi liée à ses paysages caractéristiques. C'est la raison pour laquelle le PADD prévoit, à la fois de soigner l'urbanisation des coteaux - hautement sensibles comme l'a fait remarquer le diagnostic territorial -, et de renforcer les exigences en matière de plantations afin d'éviter au paysage qu'il ne se banalise en perdant ses motifs identitaires ...

Enfin, en lien avec les thématiques du paysage et du patrimoine bâti, le diagnostic a mis en évidence **plusieurs cônes de vue particulièrement remarquables et qui forgent l'identité du territoire** : le PADD prévoit naturellement de les préserver en les exemptant de toute nouvelle construction « parasite » :

- **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.**

6.1.2.2 Pérenniser et soutenir l'économie locale

La commune dispose d'une **vie économique locale d'un dynamisme non négligeable** qui s'articule autour de l'activité agricole, du commerce et de l'artisanat et du tourisme.

- L'activité économique la plus importante sur Fontaine la Soret demeure **l'activité agricole** : il s'agit donc de la pérenniser et d'en maintenir le dynamisme. Pour ce faire, le PADD s'attache à limiter le développement de l'urbanisation sur le plateau agricole (« *prévenir la disparition des terres agricoles de forte valeur agronomique du plateau en circonscrivant au plus juste l'enveloppe bâtie des hameaux* ») et aux abords des exploitations agricoles afin de **permettre aux agriculteurs de poursuivre leur activité dans des conditions optimales** (extensions, agrandissement du cheptel, mises aux normes, plans d'épandage, etc ;...). Limiter le développement de l'urbanisation sur le plateau agricole, c'est aussi exploiter au mieux les possibilités résiduelles du tissu urbain existant, en ciblant l'urbanisation sur les pôles de centralité et en inscrivant la possibilité d'une intensification urbaine...

En contre partie, l'activité agricole se doit de se développer dans le respect des paysages, des espaces naturels et des espaces habités : le PADD envisage donc d'imposer le regroupement des bâtiments agricoles à proximité des sièges d'exploitation mais aussi de garantir la cohabitation avec les zones résidentielles (respect réciproque des périmètres sanitaires prescrits par la Chambre d'Agriculture).

Par ailleurs, l'une des activités agricoles phares sur Fontaine la Soret est **l'arboriculture fruitière** : plusieurs vergers de fruitiers basses tiges existent en périphérie du hameau de la Fayelle : il s'agit de les préserver, au même titre que les vergers et cours de fruitiers hautes tiges, pour une production familiale ou pour un complément de revenus, qui participent en plus, pour leur part, à **l'identité paysagère de la commune** ; la principale menace qui pèse sur ces derniers est une poursuite de la densification du bâti ...

Enfin, il est à noter que **l'activité agricole s'exerce aussi sur des espaces à haute sensibilité environnementale (Vallée de la Risle)**. Il est essentiel de ne pas compromettre la poursuite de l'activité agricole dans ces espaces, car elle est garante de leur entretien et du maintien des équilibres biologiques. Toutefois, il y a lieu de l'encadrer, afin qu'elle ne génère pas de nuisances ni de pollutions sur ce milieu naturel...

- Le dynamisme et l'attractivité de Fontaine la Soret reposent également sur son **tissu commercial, artisanal et industriel**. Le diagnostic a mis en évidence que ces activités se concentraient essentiellement sur le hameau de la Rivière Thibouville partagé avec les deux autres communes de Brionne et Nassandres. Le PADD souhaite **favoriser au sein du bourg et de ses quartiers périphériques la cohabitation entre activités économiques non nuisantes et habitat** afin d'améliorer la **mixité fonctionnelle** du bourg, aujourd'hui à forte dominante résidentielle, sans toutefois que des nuisances soient générées, qui pourraient dégrader le cadre de vie des habitants. Il est également prévu d'**assurer la pérennité et d'encadrer l'évolution du petit pôle artisanal et commercial de la Rivière Thibouville dans le respect des contraintes environnementales existantes** (Vallée de la Risle) et sans concurrencer le futur pôle d'activités prévu à l'échelle intercommunale (Parc de Feuguerolles).

Enfin, l'un des moyens de soutenir l'économie locale est de permettre aux habitants de rejoindre les commerces et services de proximité, par des modes variés de déplacement. La piste piétonne et cyclable qui long la Chaussée du Roy et assure le lien entre le bourg et la Rivière Thibouville est, à ce titre, tout à fait stratégique et « vitale ».

- Le dynamisme économique local s'appuie enfin sur l'attractivité touristique de la commune. L'objectif n°3 consiste donc notamment à **faire fructifier les richesses** décrites et **protégées dans la première orientation (notamment le patrimoine bâti et les parcs plantés paysagés)**.

C'est ainsi que le PADD prévoit de développer **le tourisme vert** sur le territoire communal à travers **plusieurs actions spécifiques** :

- Favoriser l'accueil touristique à travers les **gîtes ruraux et les chambres d'hôtes**, tout particulièrement au Bois Hubert où le haras dispose développe déjà l'agrotourisme. Cette initiative est soulignée par la municipalité, qui l'encourage.
- Permettre la mise en valeur les étangs communaux : ceux-ci amènent des touristes pour leur rôle récréatif (promenade mais aussi pêche). Ces activités pourraient être diversifiées (pédalo, plongée, ...) et de petites structures d'accueil telles que des tables de pique nique, des bâtiments pour abriter le matériel pourraient être installés.

Enfin, le tourisme vert sur Fontaine la Soret se concentre aussi essentiellement autour des randonnées, pédestres ou équestres. Ainsi, le PADD souhaite identifier, améliorer voire diversifier les cheminements existants car ils constituent de véritables outils de la découverte des richesses des paysages naturels et bâtis de la commune. La commune est dotée d'un **réseau assez étoffé** duquel se distinguent le Chemin de Saint-Brice et la Rue des communes.

6.1.2.3 Préserver et améliorer la qualité du cadre de vie des habitants

Le PADD s'attache à favoriser l'épanouissement des habitants de Fontaine la Soret dans les meilleures conditions possibles. Cette orientation s'intéresse donc en premier lieu aux risques et aux nuisances qui s'exercent sur le territoire communal et aux moyens mis en œuvre pour les atténuer, voire pour y remédier lorsque cela est possible.

- **Les nuisances routières (sonores, insécurité routière) :** La commune se situe aux abords de plusieurs voies très passantes : la RD 613 et, dans une moindre mesure, la RD 23e. Cet atout dans la liaison vers les communes voisines peut aussi se révéler être une contrainte pour la qualité de vie des habitants. Dans ce contexte, il est prévu de :
 - Lutter contre toute velléité de développement linéaire de l'urbanisation le long des axes de communication très fréquentés; en effet, le cadre de vie des habitants est médiocre du fait du trafic routier et l'impact des constructions sur le paysage est décuplé.
 - Sécuriser les voies de circulation fréquentées et limiter le développement urbain du bourg à proximité de la RD 613: la déviation (RD 613) a été créée pour contourner le bourg et, donc, pour éloigner les nuisances routières des habitants. Avec l'étalement urbain, l'urbanisation a tendance de nouveau à se rapprocher de cet axe de circulation : il y a donc lieu d'enrayer cette dynamique car elle s'inscrit en contradiction avec l'intérêt même d'une déviation.
- **Les risques technologiques :** dans la plupart des cas, ces risques ne touchent que de manière très marginale les zones bâties. Il y a lieu toutefois de les identifier, de les délimiter et d'appliquer des prescriptions de nature à protéger les habitants et leurs biens susceptibles d'en subir les effets (risques industriels liés à la sucrerie, risques de transport de matières dangereuses)
- **Les cavités souterraines:** Le territoire de la commune est ponctuellement concerné par les marnières. L'une d'entre elles se situe en marge d'une zone bâtie (La Fayelle). Le projet communal consiste donc en une application du principe de précaution lorsqu'une cavité souterraine est connue et recensée. Concrètement, le risque sera identifié et le PLU imposera des mesures pour y remédier ou pour le préciser si un pétitionnaire souhaite bâtir.
- Mais le **risque le plus important qui s'exerce sur la commune est le risque d'inondation** : le PLU doit composer avec les informations à sa disposition (en particulier le PPRI) et proposer des zones d'implantation pour un nouvel habitat les plus pertinentes possibles au regard de cette contrainte ... Les inondations peuvent être dues aux **crues de la Risle** ou aux **ruissellements**. Il convient d'intégrer la connaissance du risque et d'encadrer les conditions de constructions dans la Vallée de la Risle. Sur le plateau, la lutte contre les ruissellements passe par une gestion raisonnée des eaux pluviales lors de tout projet de construction, le maintien des 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, ...), la préservation des zones naturelles tampon d'écoulement, de recueil et d'infiltration des eaux pluviales, l'identification des principaux chemins hydrauliques et la mise en place d'ouvrages hydrauliques rationnellement localisés et dimensionnés en se basant sur la connaissance du terrain des élus. Enfin, il est indispensable de raisonner très scrupuleusement le développement de l'urbanisation sur les coteaux, car elle peut accentuer les désordres hydrauliques en aval.

- **Lutter contre le réchauffement climatique** : la loi Grenelle II incite les communes à intégrer dans leur document d'urbanisme des moyens concrets permettant de limiter les dépenses énergétiques ou les émissions de gaz à effet de serre. Pour une petite commune rurale telle que Fontaine la Soret, une telle orientation peut « prêter à sourire » mais les élus soulignent que chacun, à son niveau peut contribuer à limiter le réchauffement climatique et que c'est la somme des actions qui permettra d'obtenir des résultats concrets.

A cet effet, le PADD propose de favoriser le recours aux énergies renouvelables, de limiter les besoins de consommations énergétiques, de limiter les rejets des eaux pluviales par des dispositions adaptées au règlement écrit du PLU.

- La Loi Grenelle II incite à une meilleure prise en compte dans le cadre des PLU des **différents modes de déplacements** : il s'agit de distinguer la voiture particulière, du transport collectif et des modes doux de déplacements. 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...

- En ce qui concerne les **trajets en automobile**, le PADD prévoit deux types d'actions concrètes : la première consiste à sécuriser les voies secondaires et à améliorer les conditions de circulation dans les hameaux : des points « noirs » ou de dysfonctionnements avaient été diagnostiqués ; le PADD propose donc d'en résorber la plupart. De plus, le diagnostic territorial avait mis en évidence l'insuffisance de stationnement, que ce soit aux abords de l'école comme aux abords de l'église. Les élus projettent d'accroître l'offre de stationnement dans le cadre de leur PLU.
- 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. C'est la raison pour laquelle, le PADD propose de réunir les conditions favorables à une future desserte des habitants, à plus ou moins long terme, par les transports collectifs, notamment en :
 - concentrant l'essentiel des capacités d'accueil d'une nouvelle population sur le pôle de centralité du bourg 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, responsables de l'accentuation des déplacements, en éloignant les habitants des espaces de centralité ;
 - identifiant des axes stratégiques de desserte : il s'agit de la Chaussée du Roy, de la rue des communes, de la Rue de l'Eglise et de la Route d'Aclou ...
- 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. Dans ce contexte, le PADD prévoit donc un certain nombre d'actions concrètes, à la portée du budget et des compétences communal(e)s :
- **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 ; ceci permettra aux futurs habitants des nouveaux quartiers de choisir librement entre l'automobile, ou tout autre mode de déplacement pour mener les enfants à l'école, ou chercher du pain à la boulangerie de la Rivière Thibouville, par exemple ...
 - Créer une **liaison douce (mixte piétonne / cyclable), alternative à la Rue des Communes, permettant de relier le bourg à la gare de Serquigny** : la desserte ferroviaire locale est un atout fort pour Fontaine la Soret : la gare peut être rejointe facilement et rapidement par la Rue des communes ; or, cette voie ne dispose d'aucun aménagement sécuritaire pour favoriser la circulation des cyclistes. Son étroitesse et sa situation en bordure de la voie ferrée sont de véritables « handicaps ». Les élus ont donc pensé à utiliser et aménager un petit chemin de desserte forestière, non cadastré, existant en lisière des bois de Saint-Brice ...
 - 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 : plusieurs chemins ont été identifiés, notamment sur le plateau agricole, en lisière ou dans les bois : ils servent à la promenade des habitants et permettent pour certains de relier des hameaux

ensemble : ils peuvent être menacés par les pratiques culturelles.

- Enfin, le regroupement des habitants est aussi une des conditions qui favorisent l'usage des équipements et des services publics : regrouper les familles à proximité de l'école incite davantage les parents à y inscrire leur(s) enfant(s) ; au contraire, la dispersion des familles sur le plateau, n'a pas le même effet incitatif : par commodité de déplacement, il peut être plus pratique pour les parents d'inscrire leurs enfants dans l'école d'une autre commune (Serquigny, par exemple). De même, pour les **communications numériques à Haut débit**, notamment pour des questions de rentabilité, la priorité du gestionnaire se portera sur les secteurs les plus denses et les plus agglomérés où les bénéficiaires du service seront les plus nombreux. La dispersion de l'habitat ne facilite donc pas l'installation des communications numériques qui sont pourtant utilisées aujourd'hui par plus des trois quarts des français pour des besoins quotidiens et qui peuvent participer, à leur mesure, à la limitation des déplacements (télétravail, achats, ...etc)

6.1.2.4 Assurer un développement urbain maîtrisé, équitable et ciblé

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 de **20 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. *(relire à cet effet la détermination des perspectives de développement)*

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 au regard des problématiques du développement durable

- Le premier objectif de cette orientation n°4 est donc de **maintenir une dynamique modérée d'accueil d'une nouvelle population** dans le respect des caractéristiques rurales de la commune, conformément à l'analyse socio démographique réalisée et en valorisant les principaux atouts de la commune : ces atouts ont été mis en évidence lors de l'analyse croisée permettant la définition des perspectives de développement : il s'agit :
 - du niveau d'équipement ;
 - de la situation par rapport aux pôles de centralité ;
 - de la proximité par rapport à la desserte ferroviaire.

..., le tout en compatibilité avec les objectifs quantitatifs définis par le DOG du SCOT sur le territoire de l'Intercom Beaumontais. En effet, même si le SCOT n'est pas encore approuvé, il est légitime qu'il serve d'ores et déjà de cadre à la définition du projet de développement communal...

- **maintenir la mixité sociale** : un développement équitable passe par une mixité de l'offre d'habitat. Le diagnostic a mis en évidence une répartition intéressante entre accession à la propriété et locatif (privé) ... la mixité est source de dynamisme et de renouvellement de la population, l'une des conditions à la pérennité des équipements, en particulier l'école, vitale pour une petite commune rurale ...

Le PLU a donc pour objectif d'augmenter le nombre et la diversité des types de logements à l'échelle de la commune, par une répartition harmonieuse des opérations et des types de logements. L'objectif fondamental est de diversifier les formes d'habitat, afin de s'adapter au mieux au parcours résidentiel des habitants, tout en restant en cohérence avec la nature des tissus urbains existants.

Selon les étapes de la vie, chacun cherche des produits logements différents: un petit logement locatif pour le couple de jeunes adultes, un logement plus grand, avec accession à la propriété, quand la taille du ménage augmente avec l'arrivée d'enfants ... et, de nouveau, un logement plus petit, lorsque, les enfants ayant quitté la cellule familiale, l'entretien et l'intérêt d'une grande maison pour un couple devenu âgé se font moins évidents... Une souplesse dans la réglementation qui ne conduit pas à systématiser l'habitat individuel sur la commune permettra notamment de diversifier cette offre d'habitat.

- Le diagnostic territorial a mis en lumière la dynamique d'urbanisation déséquilibrée de ces dernières années au profit des hameaux de plateau qui a engendré de sérieux dysfonctionnements. Le PADD prévoit donc de remédier à cette évolution en **affirmant le bourg comme pôle principal d'urbanisation en développant des fonctions urbaines mixtes et en poursuivant la densification et le développement modéré du bourg et de ses deux quartiers périphériques** : les Bas Clos et le Mont Bothry. Les espaces choisis sont ceux qui sont enclavés et qui présentent une valeur agronomique toute relative. Pour les délimiter, l'équipe municipale a choisi de se baser, dans la mesure du possible, sur le bâti existant et sur des limites tangibles (trame bocagère, voie de circulation, ...) pour favoriser leur intégration à l'environnement naturel ou bâti. Cette orientation conduit à regrouper les habitants (avec les avantages déjà décrits précédemment) et à concentrer les investissements, pour plus d'efficacité. Elle permet enfin de remédier à l'affaiblissement du bourg, qui doit demeurer le centre de la dynamique d'urbanisation.

Le développement du bourg doit se fixer des limites, **afin d'éviter tout étalement urbain**. Cet objectif, déjà fondamental dans la loi SRU, a été renforcé par le Grenelle de l'environnement. Les élus ont pris en compte l'ensemble des contraintes existantes (captage d'eau potable, activités agricoles, zone inondable, etc ...). Ils se sont fixé des limites franches, tangibles et cohérentes déjà existantes : la voie ferrée à l'Est, la RD 613 au Nord et à l'Ouest et les coteaux au Sud. Au final, le développement urbain du bourg sera localisé dans un **cercle d'un rayon de 500 mètres environ, centré sur la mairie-école, espace d'échange et de réunion des habitants**. L'urbanisation linéaire de la Rue des communes, en vis à vis de la vallée de la Risle ne sera pas poursuivie ni accentuée.

- L'autre pôle de centralité, secondaire par rapport au bourg, est le **hameau de la Rivière Thibouville** : il regroupe l'essentiel de l'offre de commerces, artisanat et services de proximité. Sa très faible étendue, les capacités d'accueil résiduelles nulles et les contraintes naturelles qui s'y exercent (site NATURA 2000, zone inondable, ...) ne permettent plus d'en envisager le développement, mais simplement une évolution du bâti existant.
- Enfin, le corollaire des deux orientations précédentes (concentration de la nouvelle offre d'habitat sur le pôle du bourg et sa périphérie immédiate) est automatiquement une **limitation franche de l'urbanisation des autres entités bâties**, plus particulièrement les hameaux de plateau : les capacités d'accueil de ces derniers seront fortement limitées de telle sorte d'éviter l'apparition de nouveaux dysfonctionnements, de limiter la consommation d'espace naturel et agricole, de maîtriser les obligations de déplacements et d'éviter de nouveaux investissements. Les élus n'ont pas souhaité renoncer complètement à l'urbanisation des hameaux de plateau afin de maintenir une certaine diversité dans l'offre d'habitat et ne pas rompre trop brutalement avec la dynamique enregistrée actuellement. Si l'urgence écologique est bien réelle, il convient malgré tout d'assurer une transition en douceur et d'éduquer, de sensibiliser progressivement les habitants afin que chacun puisse prendre la mesure de la « révolution » en marche et puisse s'approprier la nouvelle manière de concevoir l'urbanisme en France, d'autant que Fontaine la Soret n'a jamais été dotée d'un quelconque document d'urbanisme... Les élus font donc preuve d'un réel courage politique. Deux hameaux de plateau ont donc été sélectionnés pour permettre une (très) légère densification : le **hameau Bohain et le Hameau de la Fayelle Nord**, dans la limite de la capacité des réseaux existants, afin d'éviter tout nouvel investissement.

Ces hameaux présentent l'avantage d'être accessibles rapidement au bourg, de présenter un habitat regroupé et une bonne desserte par les réseaux...

Tous les autres hameaux pourront poursuivre leur évolution à travers la **valorisation et la mutation du bâti existant** par des extensions, des rénovations, et des changements de destination, ...mais aucune construction nouvelle à destination d'habitation n'y sera plus autorisée (renouvellement urbain). Cette orientation permettra ainsi de lutter concrètement contre le mitage de l'espace, l'étalement urbain et la dispersion des constructions. Elle est en adéquation avec la stratégie de développement communal de recentralisation de l'urbanisation.

6.1.3 Les différentes zones du PLU

Le plan de zonage comporte :

- **3 types de zones Urbaines (U):** les zones U correspondent aux secteurs déjà urbanisés et/ou aux secteurs dans lesquels les équipements ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter « dents creuses » : ces secteurs sont à densifier dans la mesure du possible
 - **la zone UA** qui correspond au **secteur bâti du centre bourg** constitué majoritairement de constructions traditionnelles à forte densité implantées en front bâti discontinu le long de la Grande Rue ;
 - **la zone UB** qui correspond aux **quartiers dits « périphériques »** du bourg, avec un habitat mixte, mêlant construction de typologie traditionnelle (principalement au Mont Bothry) et construction de type pavillonnaire (principalement aux Bas Clos ; le bâti y est peu dense, en comparaison avec la zone UA ;
 - **la zone UZ** qui est une zone destinée aux **activités économiques**.
- **les zones à urbaniser dites zones AU** qui correspondent aux secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation à plus ou moins long terme. **Deux types de zones AU** ont été établis sur le territoire communal en réponse au projet communal :
 - **la zone AUa, à vocation principale d'habitat**, qui correspond au secteur d'extension du « quartier » du Mont Bothry. L'urbanisation s'effectuera au fur et à mesure de l'aménagement et de l'équipement de la zone, en lien avec la trame bâtie existante
 - **la zone Aub, également à vocation principale d'habitat**, qui comprend le secteur d'extension limitée du quartier des Bas Clos et dans lequel l'urbanisation devra faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble et intégrer un certain nombre de **contraintes qualitatives** pour tenir compte de la position de la zone;
- la **zone agricole dite zone A** qui comprend les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Sur le territoire communal, elle englobe les terres d'une grande valeur agronomique (labours et herbages) et les exploitations agricoles à pérenniser. Elle comprend également un **secteur Ap** créé sur les terres de la vallée de la Risle afin de préserver leur intérêt agricole, sans compromettre la sensibilité environnementale du site.
- les **zones naturelles et forestières dites zones N** qui comprennent les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt esthétique, historique ou écologique, ou de l'existence d'une exploitation forestière ou de leur caractère d'espaces naturels. Trois secteurs particuliers ont été créés pour tenir compte des spécificités locales:
 - **les secteurs Nr** : il s'agit de zones de **hameaux plus ou moins constitués ou de très petits groupes bâtis à l'habitat éparés**, pour lesquels l'évolution du bâti existant (soit par des extensions, soit par des rénovations avec éventuellement changements de

destination en faveur de l'habitat, soit par la construction d'annexes) est autorisée ;

- **les secteurs Nh** : il s'agit des secteurs du hameau Bohain et de la Fayelle Nord, à vocation principalement résidentielle. Les habitations nouvelles y sont autorisées, contrairement aux secteurs Nr. Le but est de permettre le comblement des dernières « dents creuses », dans la limite des réseaux existants afin de conserver une structuration sous forme de hameaux, non consommateurs d'espaces naturels et agricoles. La délimitation s'effectue au plus juste de l'enveloppe urbaine existante.
- **les secteurs Nn** correspondent aux espaces très faiblement bâtis de la vallée classés en **site NATURA 2000** : la très haute sensibilité environnementale impose que des mesures supplémentaires encadrant la construction soient prises ...

6.1.4 Traduction du PADD en zonage et règlement

PADD	TRADUCTION EN ZONAGE ET REGLEMENT
1^{ère} ORIENTATION GENERALE Préserver les espaces à haute sensibilité environnementale et à haute valeur patrimoniale	
A) 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	Classement en zones N, Nr ou A des espaces intéressés par le périmètre de protection rapprochée préconisé par l'étude hydrogéologique, où les constructions nouvelles autorisées sont limitées et encadrées
Protéger contre les pollutions d'origine anthropique la Risle et ses affluents	Classement en zones N, Nn, Nr et Ap des espaces situés dans le lit majeur de la Risle Circonscription stricte des zones Nr, Nn et UZ au bâti existant
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	Recommandations et prescriptions portées à l'article 4 du règlement de chaque zone afin de favoriser une gestion raisonnée des eaux pluviales, soit à la parcelle, soit dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble

1^{ère} ORIENTATION GENERALE Préserver les espaces à haute sensibilité environnementale et à haute valeur patrimoniale	
B) 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)	<p>Classement en zones N ou Ap des espaces de la Vallée de la Risle bénéficiant d'une protection environnementale</p> <p>Réglementation stricte listant de manière exhaustive les occupations et utilisations du sol autorisées dans les zones N et Ap</p> <p>Réglementation stricte encadrant l'activité agricole en secteur Ap afin de ne pas générer de nuisances pour l'environnement</p>
Encadrer les conditions de construction sur les secteurs très faiblement bâtis coïncidant avec le site NATURA 2000	<p>Classement en secteur Nn des terrains bâtis classés en site NATURA 2000 avec limitation strictes des occupations et utilisations du sol autorisées</p>
Préserver les éléments constitutifs de la trame bleue régionale: Risle et ses affluents, étangs, rus, ...etc	<p>Recensement complet des composantes de la trame bleue locale, en qualité d'éléments du paysage à préserver au titre de l'article L 123-1-5 alinéa 7 du Code de l'urbanisme</p> <p>Edition de mesures réglementaires visant à les protéger (article 13)</p>
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	<p>Classement en zones N de tous les espaces boisés y compris ceux inclus dans les parcelles bâties des Bas Clos + recensement au titre de l'Article L123-1-5 alinéa 7 du Code de l'urbanisme</p> <p>Réglementation stricte listant de manière exhaustive les occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone N</p>
Préserver les vallons secs adjacents menant à la Risle pour leur rôle de corridor écologique entre le plateau du Lieuvin et la vallée	<p>Classement en zones N ou A des vallons adjacents menant à la Risle</p> <p>Réglementation stricte listant de manière exhaustive les occupations et utilisations du sol autorisées dans les zones N et A</p>
Préserver les composantes du maillage bocager qui constituent des « corridors verts » (continuités écologiques) assurant l'équilibre et le dynamisme écologique communal	<p>Recensement complet des haies bocagères, en qualité d'éléments du paysage à préserver au titre de l'article L 123-1-5 alinéa 7 du Code de l'urbanisme</p> <p>Edition de mesures réglementaires visant à les protéger (article 13)</p>
Préserver les boisements, arbres remarquables, vergers, talus plantés, haies bocagères, mares, ... représentatifs de l'identité paysagère de la commune à travers un recensement	<p>Recensement complet des composantes de la trame verte locale, en qualité d'éléments du paysage à préserver au titre de l'article L 123-1-5 alinéa 7 du Code de l'urbanisme</p> <p>Edition de mesures réglementaires visant à les protéger (article 13)</p>

1^{ère} ORIENTATION GENERALE Préserver les espaces à haute sensibilité environnementale et à haute valeur patrimoniale	
C) 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	<p>Analyse de la consommation foncière enregistrée sur la dernière décennie dans le diagnostic territorial</p> <p>Recensement des possibilités offertes en terme de renouvellement urbain et de densification des espaces déjà bâtis (diagnostic territorial)</p> <p>Evaluation et justification de la rétention foncière sur le territoire communal</p> <p>Evaluation des besoins résiduels en terme de développement</p> <p>Délimitation des zones A Urbaniser (AUa et AUb) de manière limitée afin de répondre très strictement aux besoins identifiés et aux perspectives de développement définies</p> <p>Création des zones UA, UB et AUa avec une réglementation souple en ce qui concerne la densité des constructions (pas de COS maximum imposé, par exemple).</p> <p>Sélection d'un nombre limité de secteurs pouvant accueillir une nouvelle population en fonction de leurs atouts et de leurs fonctionnalités</p> <p>Renonciation à la politique visant à poursuivre l'urbanisation de tous les secteurs plus ou moins bâtis de la commune</p>

1 ^{ère} ORIENTATION GENERALE Préserver les espaces à haute sensibilité environnementale et à haute valeur patrimoniale	
D) Valoriser l'Histoire de la commune, ses traces, ses repères identitaires (1)	
<p>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 :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 	<p>Classement en zone N des herbages situés aux abords immédiats de l'Eglise</p> <p>Classement en zone A des espaces de labours situés côté Ouest de la Rue des Champs de la Vigne</p> <p>Classement en zone N des espaces en covisibilité directe entre la Rue des Bas Clos et la mairie-école</p> <p>Délimitation de la zone UA du bourg dans le strict respect du cône de vue identifié</p> <p>Classement en zones Ap ou Nr des abords de l'ancienne gare</p>
<p>Identifier, recenser les constructions et ensembles de constructions traditionnelles de grand intérêt et en préserver l'authenticité</p>	<p>Classement en zone Nr des <u>édifices et ensembles bâtis remarquables</u> identifiés dans le diagnostic territorial</p> <p>Recensement des constructions remarquables sur l'ensemble du territoire communal en application de l'article L123-1-5 alinéa 7 du Code de l'urbanisme et application du permis de démolir</p> <p>Identification des bâtiments agricoles traditionnels situés en zone A susceptibles de changer de destination en application de l'Article L123-3-1 du Code de l'urbanisme</p>
<p>Garantir l'intégration paysagère des constructions implantées sur les coteaux et soigner leur typologie</p>	<p>Limitation de l'urbanisation sur les coteaux – Zone UA circonscrite au bâti existant ou en extension mesurée</p> <p><u>Orientations d'aménagement et de programmation et règlement</u> garantissant l'intégration paysagère de l'opération d'aménagement qui sera effectuée dans la <u>zone Aub</u> des coteaux</p>
<p>Protéger le domaine du Château de toute urbanisation nouvelle</p>	<p>Classement en <u>zone Nr du domaine du Château et de son parc</u></p> <p>Réglementation stricte listant de manière exhaustive les occupations et utilisations du sol autorisées dans le secteur Nr</p>

1^{ère} ORIENTATION GENERALE Préserver les espaces à haute sensibilité environnementale et à haute valeur patrimoniale	
D) Valoriser l'Histoire de la commune, ses traces, ses repères identitaires (2)	
Lutter contre la banalisation des paysages bâtis en promouvant une urbanisation et des constructions respectueuses des caractéristiques morphologiques identitaires du bâti haut normand	Réglementation des zones UA et UB qui propose le meilleur compromis entre le respect des caractéristiques du bâti existant et l'adaptation aux modes de vie moderne
Affirmer l'identité de « Village-rue » du bourg en renforçant le front bâti existant de part et d'autre de la Chaussée du Roy	Classement en zone UA du Vieux Village situé de part et d'autre de la Grande Rue avec une réglementation particulière instaurée aux articles 6 et 7 pour respecter le front bâti discontinu existant Orientations d'aménagement et de programmation + mesures réglementaires (articles 10 et 11) mises en place afin de garantir que toute nouvelle construction s'implantant le long de la Grande Rue respectera la morphologie urbaine existante
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	<u>Plantations en essences régionales obligatoires</u> Mise en place de règles portant sur l'accompagnement paysager des constructions (article 13 du règlement de chaque zone) imposant notamment la création d'un minimum d'espaces verts
Encourager, notamment dans les hameaux, l'évolution des constructions anciennes, nécessaire à leur pérennité dans le respect de l'architecture traditionnelle des bâtiments	Possibilités offertes au bâti existant d'évoluer (changement de destination, extension, restaurations etc ...) sur l'ensemble des zones U et Nr, et, dans une moindre mesure, dans le secteur Nn

PADD	TRADUCTION EN ZONAGE ET REGLEMENT
2^{ème} ORIENTATION GENERALE Pérenniser et soutenir l'économie locale	
A) Proposer un juste équilibre entre la promotion d'une activité agricole durable, respectueuse de l'environnement, et l'accueil d'une nouvelle population résidente (1)	
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 destinées à répondre aux seuls besoins en foncier définis en fonction de la dynamique de développement résidentiel souhaitée	<p>Classement en zone A des zones de labours (plateau agricole) avec un règlement spécifique pour les activités agricoles</p> <p>Zones de développement de l'urbanisation limitées aux seules franges urbaines dont le morcellement a déjà été amorcé ou dans des secteurs enclavés peu exploitables pour l'agriculture</p> <p>Classement en zone A des corps de ferme encore en activité ou susceptibles de trouver un repreneur</p> <p>Classement en zones Nh ou Nr des hameaux de plateau avec délimitation des zones sur les seules parcelles déjà plus ou moins partiellement bâties - Aucune extension des zones Nh ou Nr au-delà de la trame bâtie existante n'est réalisée</p>
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	<p>Report sur le plan de zonage des périmètres de réciprocité prescrits par la Chambre d'Agriculture dans son enquête agricole</p> <p>Dispositions particulières à l'article 2 et en entête du règlement du PLU s'appliquant dans les périmètres agricoles :</p> <p><i>« Dans les secteurs de protection agricole, repérés au plan de zonage par une trame spécifique, en vertu de l'article R.123.11.b du code de l'urbanisme, toute construction nouvelle, y compris tout changement de destination, susceptible de nuire à la pérennité d'une activité agricole est interdite. Cette disposition ne s'applique pas :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <i>- dans le cas où l'exploitation agricole identifiée à la date d'approbation du PLU a cessé son activité à la date du dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme ;</i> <i>- dans le cas de l'extension d'une habitation existante ou de la construction de leur(s) annexe(s).</i> <p><i>De plus, dans ces secteurs, l'extension limitée et les travaux rendus nécessaires par des mises aux normes des exploitations agricoles existantes sont autorisés, nonobstant la proximité de bâtiments d'habitations, conformément aux dispositions de l'article L.111.3 du code rural. »</i></p> <p>Limitation stricte du développement urbain aux abords des exploitations existantes, y compris celles situées en périphérie immédiate des zones plus ou moins densément bâties afin de ne pas les enclaver davantage</p> <p>Classement en zone A des corps de ferme encore en activité ou susceptibles de trouver un repreneur</p>

PADD	TRADUCTION EN ZONAGE ET REGLEMENT
2^{ème} ORIENTATION GENERALE Pérenniser et soutenir l'économie locale	
A) Proposer un juste équilibre entre la promotion d'une activité agricole durable, respectueuse de l'environnement, et l'accueil d'une nouvelle population résidente (1)	
Garantir la pérennité de l'arboriculture sur le territoire en protégeant les vergers de la Fayelle de toute nouvelle urbanisation	<p>Classement en zone A de l'activité arboricole située en marge du hameau de la Fayelle afin de la préserver de toute pression foncière</p> <p>Recensement complet des vergers basses tiges et des cours fruitières sur l'ensemble du territoire communal en application de l'article L123-1-5 alinéa 7 du Code de l'urbanisme</p>
Limitier 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	<p>Réglementation spécifique de la zone A destinée aux seules constructions liées et nécessaires à l'activité agricole et encourageant le regroupement des constructions aux abords des sièges d'activités</p>
Encourager des pratiques culturales 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	<p>Recensement complet des composantes de la trame verte et bleue sur l'ensemble du territoire communal en application de l'article L123-1-5 alinéa 7 du Code de l'urbanisme</p> <p>Création d'un secteur Ap avec réglementation spécifique afin d'intégrer les contraintes environnementales du site de la Vallée de la Risle (occupations et utilisations du sol autorisées limitativement énumérées)</p>

PADD	TRADUCTION EN ZONAGE ET REGLEMENT
2^{ème} ORIENTATION GENERALE Pérenniser et soutenir l'économie locale	
B) 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	Classement en zones UA des pôles de centralité et en zone UB des quartiers périphériques où les activités économiques sont autorisées sous réserve de leur compatibilité avec le voisinage d'habitat
Assurer la pérennité et la diversification 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; - assurant la protection des milieux naturels humides sensibles situés dans le voisinage immédiat	Classement en zone Nr de la partie du hameau de la Rivière Thibouville située sur la commune, avec possibilités d'évolution du bâti existant et classement en zone UZ de l'entreprise de semences et de ses abords immédiats, visant à favoriser le maintien des activités existantes et, éventuellement, leur évolution, reconversion ou diversification
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	Cette orientation se traduira par des actions d'information et de sensibilisation des habitants et des visiteurs sur l'intérêt de la liaison piétonne/cyclable existante

PADD	TRADUCTION EN ZONAGE ET REGLEMENT
2^{ème} ORIENTATION GENERALE Pérenniser et soutenir l'économie locale	
C) 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, paysagés	<p>Classement en <u>zone Nr des édifices et ensembles bâtis remarquables</u></p> <p>Recensement des constructions remarquables sur l'ensemble du territoire communal en application de l'article L123-1-5 alinéa 7 du Code de l'urbanisme et application du permis de démolir</p> <p>Recensement des parcs plantés remarquables (dont celui du château) en application de l'article L123-1-5 alinéa 7 du Code de l'urbanisme et application du permis de démolir</p>
Au Bois Hubert, favoriser l'activité d'agrotourisme autour du centre équestre, notamment à travers les gîtes ruraux et les chambres d'hôtes	<p>Classement en zone A du haras du bois Hubert</p> <p>Autorisation en zone A des constructions, installations, aménagements et équipements liés à des activités de diversification (notamment les activités touristiques, y compris de l'hébergement) sous réserve que celles-ci assurent un prolongement de l'acte de production ou ont comme support l'exploitation agricole et en demeurent l'accessoire</p>
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	<p>Classement en zone N des étangs communaux et de leurs abords</p> <p>Autorisation des constructions à destination d'équipement public ou d'intérêt collectif dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion dans leur environnement.</p>
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	<p>Recensement des chemins de randonnée existants ou proposés par la commune au titre de l'Article L123-1-5 alinéa 6 et propositions de mesures visant à les préserver</p> <p><u>Orientations d'aménagement et de programmation</u> sur les déplacements avec un schéma de circulations pour les cyclistes</p>

PADD	TRADUCTION EN ZONAGE ET REGLEMENT
3^{ème} ORIENTATION GENERALE Préserver et améliorer la qualité du cadre de vie des habitants	
A) Réduire l'exposition des biens et des personnes face aux risques et aux nuisances (1)	
Préserver la qualité de l'air par des actions favorables aux modes doux de déplacements	<p>Création d'emplacements réservés pour la réalisation de cheminements piétons et/ou cyclables</p> <p>Instauration d'orientations d'aménagement et de programmation sur les zones AUa et AUb intégrant la problématique des modes doux de déplacements à la politique d'urbanisation</p>
Appliquer le principe de précaution aux secteurs touchés par des risques avérés de cavités souterraines	<p>Report des indices avérés de cavités souterraines sur le plan de zonage avec instauration d'un périmètre de sécurité en application de l'article R123.11.b</p> <p>Dans toutes les zones du PLU, le règlement rappelle à l'article 2 la mention suivante (<i>en application de l'article R111-2</i>): <i>« Dans les secteurs de protection autour des cavités souterraines, repérées au plan de zonage par une trame spécifique, toute construction nouvelle sera interdite en application de l'article R.111.2 du Code de l'urbanisme tant que la présence du risque ne sera pas écartée. Cette prescription ne concerne pas les projets d'extensions mesurées et les annexes.</i></p> <p><i>Lorsque la présence d'une cavité souterraine est présumée, le pétitionnaire sera simplement informé et incité à s'assurer de la stabilité du terrain »</i></p>

PADD	TRADUCTION EN ZONAGE ET REGLEMENT
3^{ème} ORIENTATION GENERALE Préserver et améliorer la qualité du cadre de vie des habitants	
A) Réduire l'exposition des biens et des personnes face aux risques et aux nuisances (2)	
Lutter contre toute tentation du développement linéaire de l'urbanisation le long des axes de communication, en particulier ceux qui sont très fréquentés	Création de zones UA et UB limitées au bâti existant le long des RD 613 ou RD 23 _E , sans extension supplémentaire au-delà des zones urbanisées ou agglomérées existantes
Sécuriser les voies de circulation fréquentées (Routes Départementales)	Interdiction de la création d'accès privatifs directs sur la RD 613 ou sur la RD 23 _E en dehors de la zone agglomérée (article 3)
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 »	Création d'une zone UB sur le quartier du Mont Bothry limitée strictement au bâti existant aux abords de la RD 613 Création d'une « zone tampon » Nr entre la zone UB et le tracé de la RD 613 au Nord du quartier du Mont Bothry
Informier 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)	Report sur le plan de zonage des périmètres de risques à effets significatifs au titre de l'Article <u>R123-11 alinéa b</u> du Code de l'Urbanisme et rappel dans les dispositions générales du règlement des préconisations associées
Maîtriser l'urbanisation aux abords de la sucrerie de Nassandres pour se prémunir contre le risque d'explosion et/ou d'incendie	Report sur le plan de zonage des périmètres de risques à effets significatifs pour les personnes et les biens au titre de l'Article <u>R123-11 alinéa b</u> du Code de l'Urbanisme et rappel dans les dispositions générales du règlement des préconisations associées

PADD	TRADUCTION EN ZONAGE ET REGLEMENT
3^{ème} ORIENTATION GENERALE Préserver et améliorer la qualité du cadre de vie des habitants	
A) Réduire l'exposition des biens et des personnes face aux risques et aux nuisances (3)	
Préserver la Vallée de la Risle et ses zones d'expansion des crues	<p>Classement en zones N, Nr, Nn ou Ap de la quasi totalité du lit majeur de la Risle</p> <p>Circonscription stricte de la zone UZ au secteur bâti implanté sur les remblais effectués par la sucrerie (zone jaune du PPRI – risque d'inondation faible)</p>
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)	<p>Report du périmètre de la zone (potentiellement) inondable sur le plan de zonage en application de l'article R123.11.b</p> <p>Le règlement rappelle en préambule (article 8) que « <i>le Plan de Prévention des Risques d'Inondation par débordement de la Risle aval, approuvé par le Préfet de l'Eure le 2 janvier 2007, est applicable dans le secteur inondable reporté au plan de zonage</i> »</p>

PADD	TRADUCTION EN ZONAGE ET REGLEMENT
3^{ème} ORIENTATION GENERALE Préserver et améliorer la qualité du cadre de vie des habitants	
A) Réduire l'exposition des biens et des personnes face aux risques et aux nuisances (4)	
Limitier l'imperméabilisation des sols	Emprise au sol encadrée dans toutes les zones constructibles du PLU (article 9)
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, ...)	Recensement complet des composantes de la trame verte et bleue sur l'ensemble du territoire communal en application de l'article L123-1-5 alinéa 7 du Code de l'urbanisme Ediction de mesures réglementaires visant à les protéger (article 13)
Préserver les zones naturelles tampon d'écoulement, de recueil et d'infiltration des eaux pluviales, notamment sur les coteaux ou à la Fayelle Sud	Classement en zone N des herbages de la frange Sud du hameau de la Fayelle Sud Classement en zone N des terrains pentus sensibles au risque de ruissellements
Encadrer le développement de l'urbanisation sur les coteaux	<u>Orientations d'aménagement et de programmation</u> mises en place sur la zone AUb afin d'intégrer avec la plus grande vigilance la question de la gestion des eaux pluviales lors de l'aménagement de la zone
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 qui contribuent à une restitution maîtrisée des eaux pluviales vers le milieu naturel	Instauration d' emplacements réservés pour la réalisation ou l'aménagement d' ouvrages hydrauliques (mares, bassins tampon, talus, fossés, ...) Ajout de règles et de préconisations à l'article 4 du règlement de toutes les zones constructibles pour favoriser une prise en compte de la gestion des eaux pluviales dans tous les projets de construction (à la parcelle ou dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble) Identification des principaux chemins hydrauliques sur le plan de zonage en application de l'article R123.11. alinéa b Le règlement stipule en préambule (article 8) que « <i>Sur les axes de talwegs et chemins hydrauliques (lignes de ruissellements) identifiés et localisés par des tirets bleus sur le plan de zonage, toute construction nouvelle, de toute nature, susceptible de constituer un obstacle et/ou de modifier le sens et le débit d'écoulement des eaux, est interdite.</i> De plus sur une distance de 5 mètres de part et d'autre de l'axe des chemins hydrauliques identifiés au plan de zonage par des tirets bleus, toute construction nouvelle à destination d'habitation (y compris tout changement de destination en faveur de l'habitat) est interdite en application de l'article R 111.2 du code de l'urbanisme tant que la présence du risque ne sera pas précisée ou que son absence ne sera pas attestée, notamment par le biais d'une étude hydraulique incluant des levés topographiques. Le second alinéa ne concerne pas les projets d'extensions mesurées ni les annexes »

PADD	TRADUCTION EN ZONAGE ET REGLEMENT
3^{ème} ORIENTATION GENERALE Préserver et améliorer la qualité du cadre de vie des habitants	
B) Lutter contre le réchauffement climatique	
Encourager les économies d'énergie et permettre des aménagements et des constructions à faible impact environnemental	<p>Instauration d'un chapitre dédié aux énergies renouvelables et aux économies d'énergie à l'article 11 du règlement de toutes les zones ; en particulier, proposition de recommandations à l'attention des pétitionnaires afin de réaliser le projet de construction le plus rationnel possible et le plus économe en matière de consommation d'énergie</p> <p>Recommandations en faveur des économies d'eau potable à l'article 4 du règlement écrit du PLU</p> <p>Prescriptions et recommandations visant à réduire les rejets d'eaux pluviales à l'article 4 du règlement écrit du PLU</p> <p>Encadrement de l'utilisation des panneaux solaires afin de ne pas altérer la perception du bâti traditionnel existant et/ou des édifices patrimoniaux</p>

PADD	TRADUCTION EN ZONAGE ET REGLEMENT
3^{ème} ORIENTATION GENERALE Préserver et améliorer la qualité du cadre de vie des habitants	
C) Sécuriser, diversifier et rendre durables les modes de déplacements des habitants	
Améliorer les conditions de circulation dans les différents hameaux de la commune	Instauration d' emplacements réservés pour l'aménagement des voies existantes et des « points noirs » identifiés dans le diagnostic
Réorganiser et accroître l'offre de stationnement dans le bourg	Instauration de deux emplacements réservés pour la réalisation d'aires de stationnement
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 principal 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	Concentration des zones UA, UB et AU sur le principal pôle de centralité (bourg et ses quartiers de la périphérie immédiate) Développement des zones résidentielles du bourg dans un <u>rayon de 500 mètres</u> maximum centré sur la mairie-école Délimitation des zones UB limitées strictement au bâti existant, sans aucune extension au-delà Identification d'un axe stratégique de desserte par les transports collectifs qui servira de base de travail à une coopération intercommunale

PADD	TRADUCTION EN ZONAGE ET REGLEMENT
3^{ème} ORIENTATION GENERALE Préserver et améliorer la qualité du cadre de vie des habitants	
C) 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	<u>Orientations d'aménagement et de programmation</u> mises en place sur la zone AUa visant à une meilleure intégration des problématiques de déplacements doux dans les zones de développement résidentiel Instauration d'un emplacement réservé pour la poursuite du trottoir amorcé le long de la Rue des Bas Clos
Créer une liaison douce (mixte piétonne / cyclable), alternative à la Rue des Communes, permettant de relier le bourg à la gare de Serquigny	Instauration d'un emplacement réservé pour la réalisation d'une voie mixte piétonne/cyclable en lisière des bois de Saint-Brice
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	Cette orientation se traduira par des actions d'information et de sensibilisation des habitants et des visiteurs sur l'intérêt de la liaison piétonne/cyclable existante
Préserver les chemins verts existants, supports d'activités de promenades pour les habitants et les visiteurs	Recensement complet des chemins verts existants sur l'ensemble du territoire communal en application de l'article L123-1-5 alinéa 7 du Code de l'urbanisme Edictions de mesures réglementaires visant à préserver leur intégrité et leur accessibilité au public

PADD	TRADUCTION EN ZONAGE ET REGLEMENT
3^{ème} ORIENTATION GENERALE Préserver et améliorer la qualité du cadre de vie des habitants	
C) Sécuriser, diversifier et rendre durables les modes de déplacements des habitants	
Concentrer les possibilités d'accueil d'une nouvelle population résidente le long ou à proximité immédiate de la Grande Rue, 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	Concentration des zones UA, UB et AU sur le pôle de centralité situé le long de l'« artère » de la commune (la Grande Rue) (bourg) et sa périphérie immédiate Développement des zones résidentielles du bourg dans un rayon de 500 mètres maximum centré sur la mairie-école

PADD	TRADUCTION EN ZONAGE ET REGLEMENT
4^{ème} ORIENTATION GENERALE Assurer un développement urbain maîtrisé, équitable et ciblé	
A) 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	<p>Détermination des perspectives de développement en compatibilité avec les besoins en logements définis sur les communes de l'Intercom du Pays Beaumontais (hors Beaumont le Roger) par le SCOT</p> <p>Analyse croisée des potentialités de la commune de Fontaine la Soret au regard de trois critères de développement durable : niveau d'équipement, distance par rapport aux pôles de centralité les plus fréquentés, distance par rapport aux gares locales les mieux desservies</p>

PADD	TRADUCTION EN ZONAGE ET REGLEMENT
4^{ème} ORIENTATION GENERALE Assurer un développement urbain maîtrisé, équitable et ciblé	
B) 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	<p>Réglementation souple, notamment en terme de densité, favorisant une grande diversité de logements sur l'ensemble des zones U (UA, UB) et sur la zone AUa</p> <p><u>Orientations d'aménagement et de programmation</u> rappelant le souhait de la municipalité de voir perdurer la répartition actuelle entre accession à la propriété et locatif</p> <p>Instauration du <u>Droit de Préemption Urbain</u> sur l'ensemble des zones UA, UB, AUa et Aub du PLU</p>

PADD	TRADUCTION EN ZONAGE ET REGLEMENT
4^{ème} ORIENTATION GENERALE Assurer un développement urbain maîtrisé, équitable et ciblé	
C) Recentrer l'urbanisation de la commune sur les deux pôles d'attractivité constitutifs du Village	
Affirmer le bourg comme pôle principal d'urbanisation en développant des fonctions urbaines mixtes (habitat, activités non nuisantes, équipements)	Classement en zones UA, UB, AUa et AUb des secteurs bâtis du bourg et de leur périphérie immédiate avec un règlement autorisant à la fois l'habitat et les activités économiques compatibles avec le voisinage d'habitat
Poursuivre la densification et le développement modéré du bourg dans un rayon de 500 mètres environ centré sur l'école et en lien avec ses deux entités / « quartiers » périphériques : - 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 »	Classement en zone UA du Centre bourg avec un règlement spécifique lié notamment à la densité du bâti, à son implantation (alignement, front semi continu), à ses caractéristiques architecturales (hauteur, aspect extérieur) Instauration d'une zone UB sur les quartiers périphériques du bourg présentant un habitat plus « diffus » et réglementation permettant la poursuite de la densification Classement en zones AUa des herbages enclavés en périphérie du quartier du Mont Bothry Classement en zone AUb de l'espace d'extension limitée du quartier des Bas Clos
Lutter contre tout étalement urbain du bourg en rompant avec le processus d'urbanisation linéaire le long de la Rue des communes et en s'appuyant sur des éléments de rupture spatiale et fonctionnelle pour définir ses limites à toute extension future : - la RD 613 au Nord ; - la voie ferrée à l'Est ; - la frange boisée des coteaux au Sud.	Création de zones UA et UB n'excédant pas les limites définies Classement en zone Nr du bâti implanté linéairement le long de la Rue des communes Instauration de zones N ou Nr sur les petits groupes bâtis mités situés au-delà des limites du bourg définies Classement en zone N des coteaux boisés et de leurs lisières

PADD	TRADUCTION EN ZONAGE ET REGLEMENT
4^{ème} ORIENTATION GENERALE Assurer un développement urbain maîtrisé, équitable et ciblé	
C) Recentrer l'urbanisation de la commune sur les deux pôles d'attractivité constitutifs du Village	
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	<p>Classement en secteur Nh (nouvelles habitations autorisées) d'une partie du hameau Bohain et de la Fayelle Nord avec des capacités d'accueil limitées</p> <p>Classement en secteur Nr des hameaux et portions de hameaux mal desservis par les réseaux, éloignés du bourg et pour lesquels les capacités d'accueil résiduelles sont trop importantes au regard de la politique communale de développement maîtrisé</p>
Permettre au sein des hameaux qui ne répondent pas aux stratégies de développement précédemment décrites une valorisation du bâti existant, essentiellement traditionnel, notamment à travers le changement de destination, les extensions mesurées, la construction d'annexes, etc	<p>Classement en secteur Nr de tous les hameaux et petits groupes bâtis qu'il n'est pas prévu de développer davantage</p>

6.2 LA DELIMITATION DES ZONES ET LA JUSTIFICATION DES REGLES QUI Y SONT APPLICABLES

6.2.1 Le zonage

Le zonage est effectué conformément aux orientations du PADD.

6.2.1.1 Deux types de zones de densification de l'habitat : zone UA et zone UB sur trois secteurs identifiés

La **seule zone UA** correspond :

- au **centre bourg ancien développé de part et d'autre de la RD 613** : le bâti y est très majoritairement traditionnel, à l'alignement des voies (ou à très faible distance de celles-ci) et en front bâti discontinu. La zone se cantonne au seul bâti à caractère résidentiel existant ainsi que leurs arrières cours. Sa délimitation s'effectue :
 - dans le respect du cône de vue réciproque mairie-école / Vallon des Bas Clos, conformément aux dispositions du PADD ;
 - en excluant les propriétés de grande valeur patrimoniale ;
 - en excluant le domaine du château ;
 - en excluant les corps de ferme en activité identifiés.

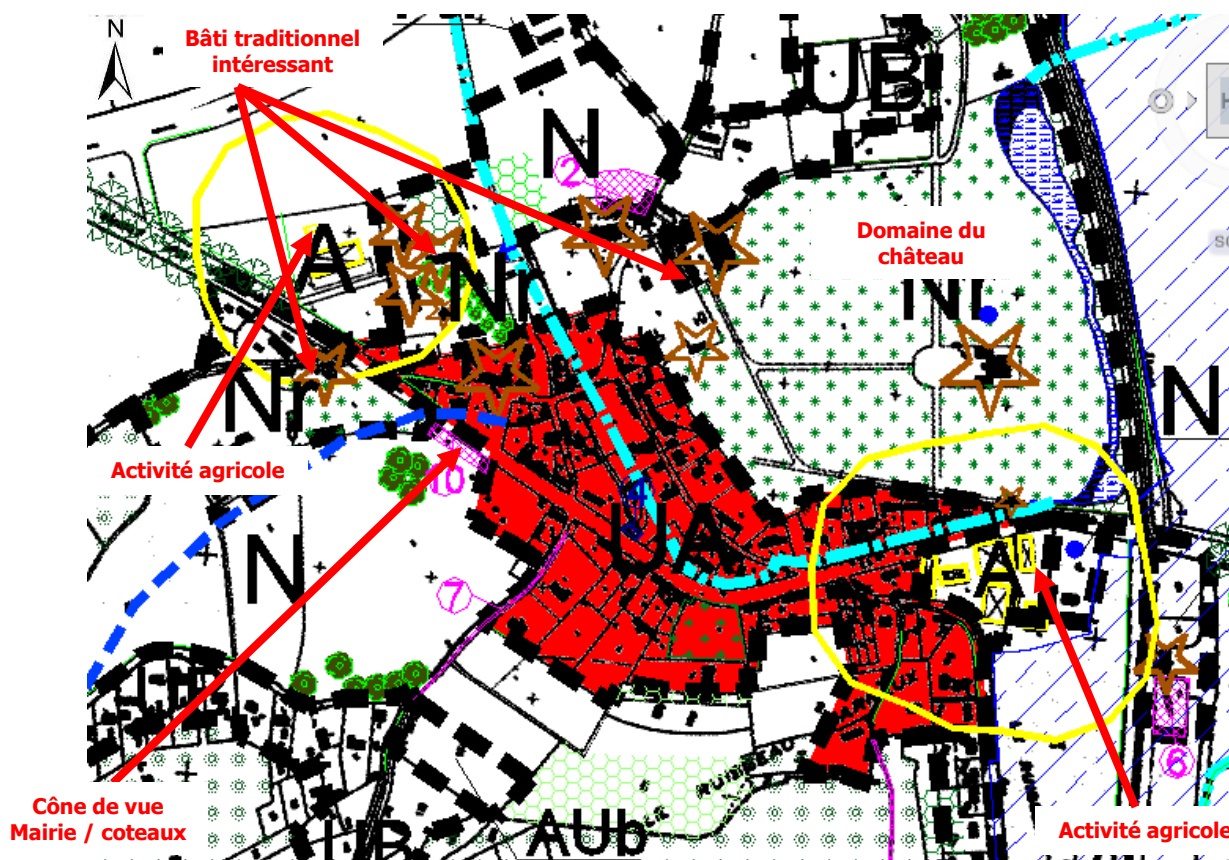


Figure 1 : Délimitation de la zone UA du bourg

Les **deux zones UB** couvrent les **quartiers périphériques** du bourg : on distingue :

- la **zone UB des Bas Clos**, au bâti à dominante pavillonnaire. Là encore, sa délimitation se cantonne strictement au bâti existant. Aucune extension linéaire supplémentaire n'est consentie afin de ne pas accentuer le développement linéaire existant ; de plus, afin de protéger les franges boisées du plateau, conformément aux orientations du PADD, les parties boisées des parcelles privées bâties ne sont pas incluses dans la zone UB. Quelques « dents creuses » peuvent encore potentiellement être comblées. La Rue des Bas Clos constitue la limite tangible entre espace bâti et espace à dominante naturelle.

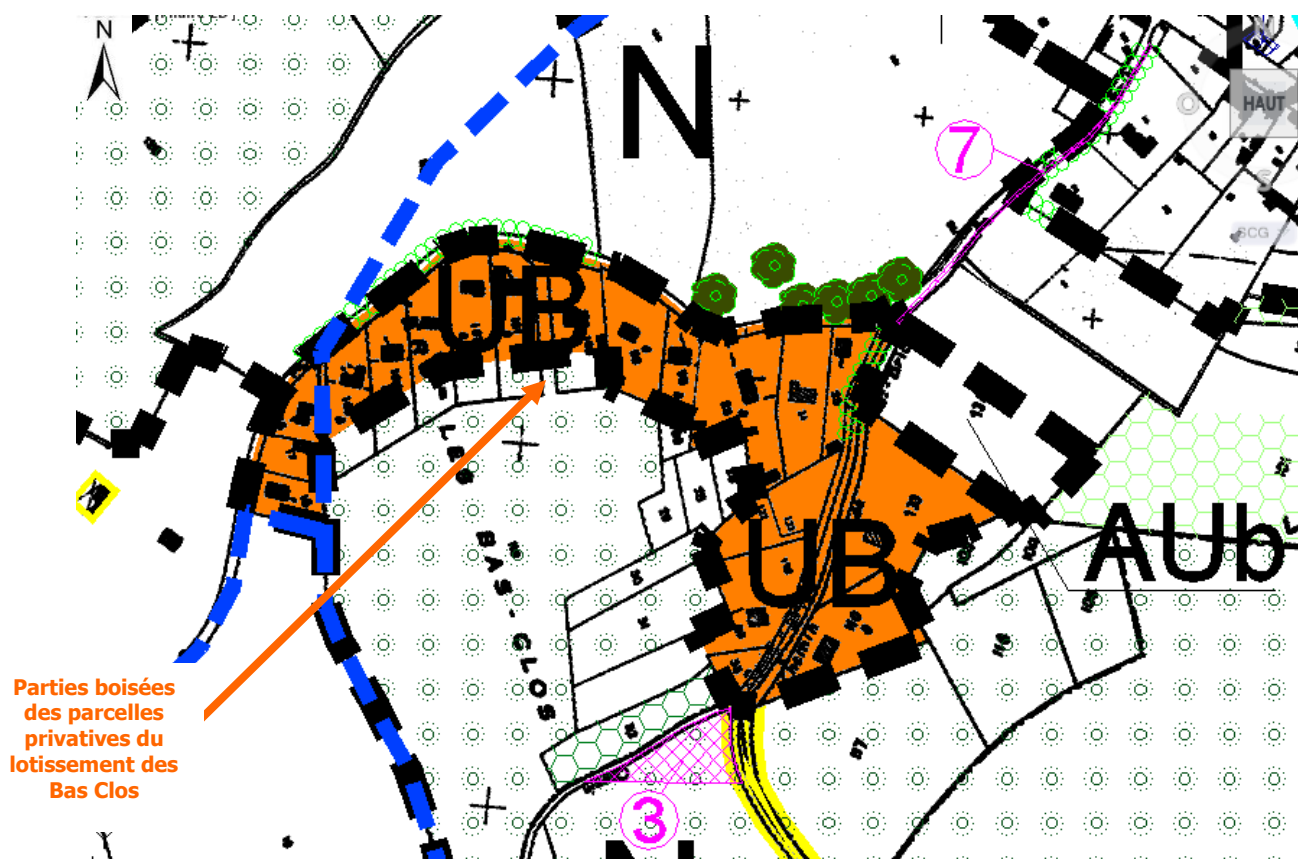


Figure 3 : Délimitation de la zone UB du quartier des Bas Clos

6.2.1.2 Deux zones de développement de l'habitat sur deux secteurs identifiés en périphérie immédiate du bourg

Il convient de distinguer :

- une **zone AUa** : il s'agit de la zone de développement du Mont Bothry : elle est localisée entre les parcelles plus ou moins bâties de la zone UB et la Rue des Champs de la Vigne, conformément aux orientations du PADD ; les réseaux existants à proximité immédiate de la zone (à moins de 100 mètres, Place de l'Eglise) et ont une capacité suffisante pour desservir les constructions projetées dans la zone. Cette zone présente actuellement un caractère naturel (herbages nus) ;



Figure 5 : Délimitation de la zone AUa du quartier du Mont Bothry

- une **zone AUb** : il s'agit d'une extension mesurée du hameau des Bas Clos, dans la continuité du bâti existant. Sa délimitation et les orientations particulières d'aménagement - notamment la frange arborée à créer (voir chapitre suivant) - mises en place ont pour objectif de préserver les vues qui s'offrent sur les coteaux, conformément au PADD. Les voies publiques et les réseaux d'eau et d'électricité existent à la périphérie immédiate de cette zone AU (Rue des Bas Clos) et présentent une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone ; dans ce contexte, la municipalité a opté pour un classement qui autorise les constructions sous la forme d'une **opération d'aménagement d'ensemble**.



Figure 5 : Délimitation de la zone AUb du quartier des Bas Clos

6.2.1.3 Une zone de développement et de diversification de l'activité économique : la zone UZ

L'une des activités phares de la commune est une **entreprise de fabrication de semences**. La municipalité souhaite permettre la poursuite de cette activité dans des conditions optimales et, pourquoi pas, favoriser une diversification par des petites activités artisanales, en lien avec le petit pôle de centralité de la Rivière Thibouville.

Cette zone UZ est délimitée de manière à :

- inclure l'ensemble des installations de l'entreprise de semences ;
- s'inscrire dans la zone jaune du PPRI ;
- limiter l'artificialisation des espaces aux dépends des zones humides de la Vallée de la Risle ;
- ne pas empiéter sur les pelouses classées en site NATURA 2000.

Rappelons que la commune de Fontaine la Soret n'a pas vocation à développer de surfaces spécifiques pour accueillir des activités, le futur SCOT ayant identifié à cet effet ses priorités (*relire si nécessaire le diagnostic territorial*). L'accueil de nouvelles activités dans cette zone UZ sera donc particulièrement limité et encadré.

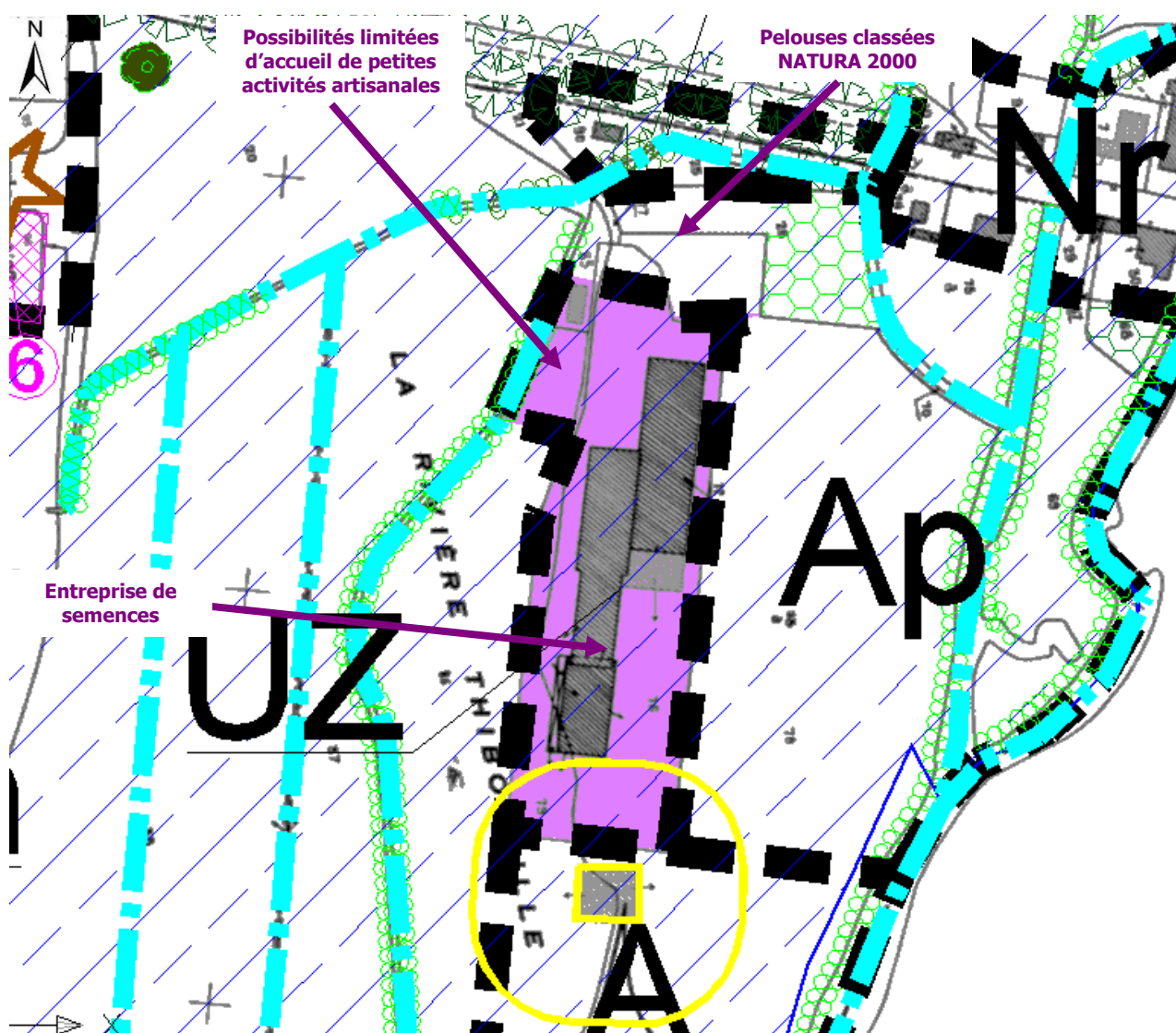


Figure 6 : Délimitation de la zone UZ de la Rivière Thibouville

6.2.1.4 Un secteur naturel où le comblement des « dernières dents creuses » par de nouvelles habitations est autorisé : le secteur Nh

Il s'agit de deux groupes bâtis (hameaux) moyennement développés pour lesquels l'objectif de la municipalité est de permettre une confortation dans la limite du bâti existant et en évitant autant que possible les investissements, notamment en terme de réseaux et de voiries. Pour rappel, l'objectif affiché est de concentrer les investissements en priorité sur le bourg et ses quartiers périphériques

Le **secteur Nh du hameau Bohain** englobe ainsi les parcelles, plus ou moins densément bâties, situées de part et d'autre de la Rue du Bohain. Elle ne concerne pas :

- les terrains les plus excentrés, à l'habitat traditionnel très diffus, avec des capacités d'accueil assez importantes, non desservis par le réseau public de distribution d'électricité et au niveau desquels la Rue du Bohain est étroite ;
- le corps de ferme avec une activité de polyculture et d'élevage ;
- les espaces boisés annonçant le vallon de la RN 13 (trame verte).

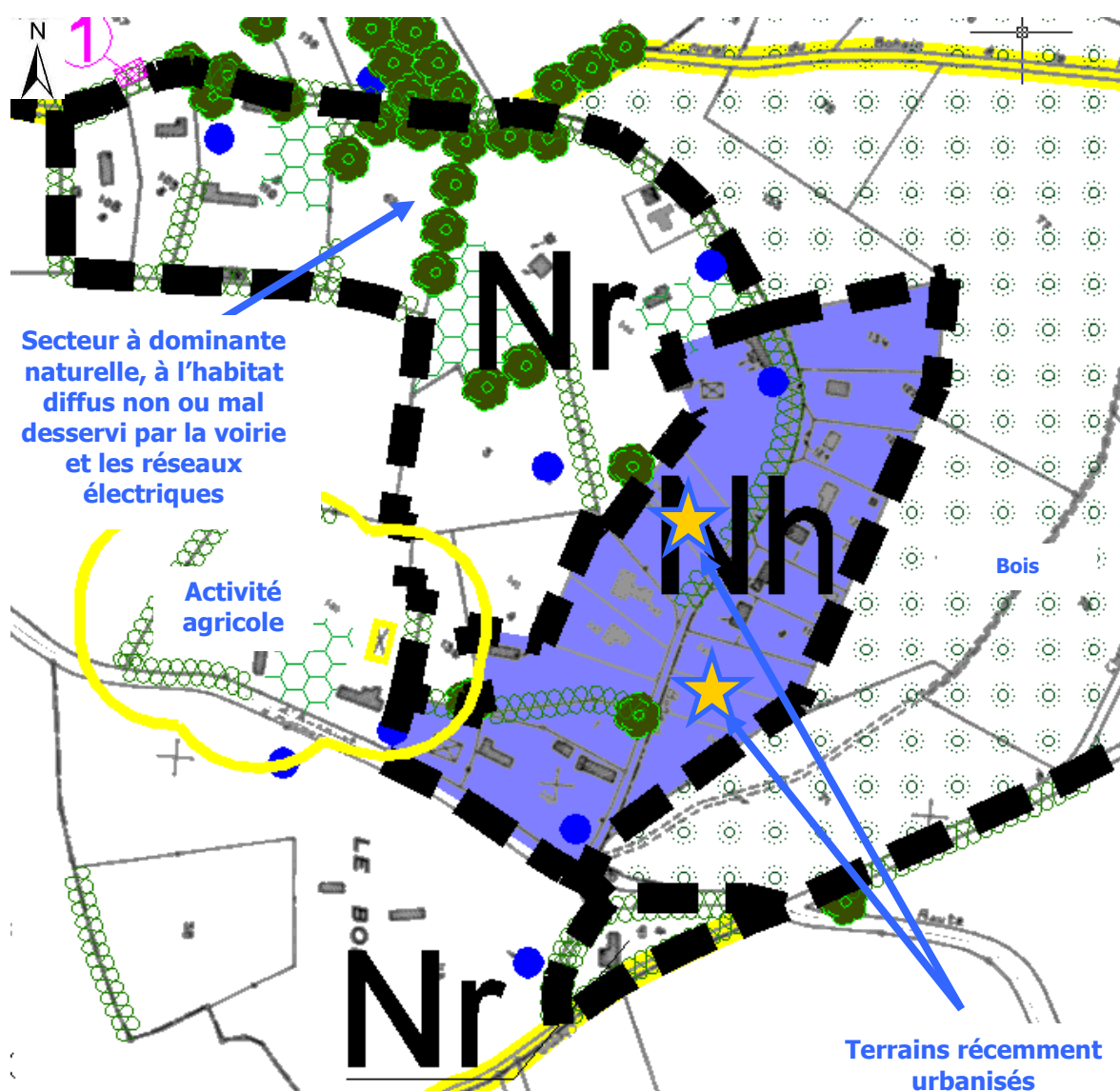


Figure 7 : Délimitation du secteur Nh du hameau Bohain

Le **secteur Nh du hameau de la Fayette Nord** : il est très strictement circonscrit au bâti existant de sorte qu'aucune extension aux dépens du plateau de culture ne soit possible. La délimitation est effectuée de manière à maintenir une structuration en hameau à l'habitat regroupé. L'urbanisation se fera par le biais d'un comblement des dernières « dents creuses » dont le nombre peut être évalué à 3 ou 4 au vu de la trame bâtie actuelle et des opérations récemment réalisées. Ainsi, la dynamique de dispersion de l'habitat et de basculement de la pression foncière sur les hameaux de plateau sera bien enrayée, conformément au parti d'aménagement.

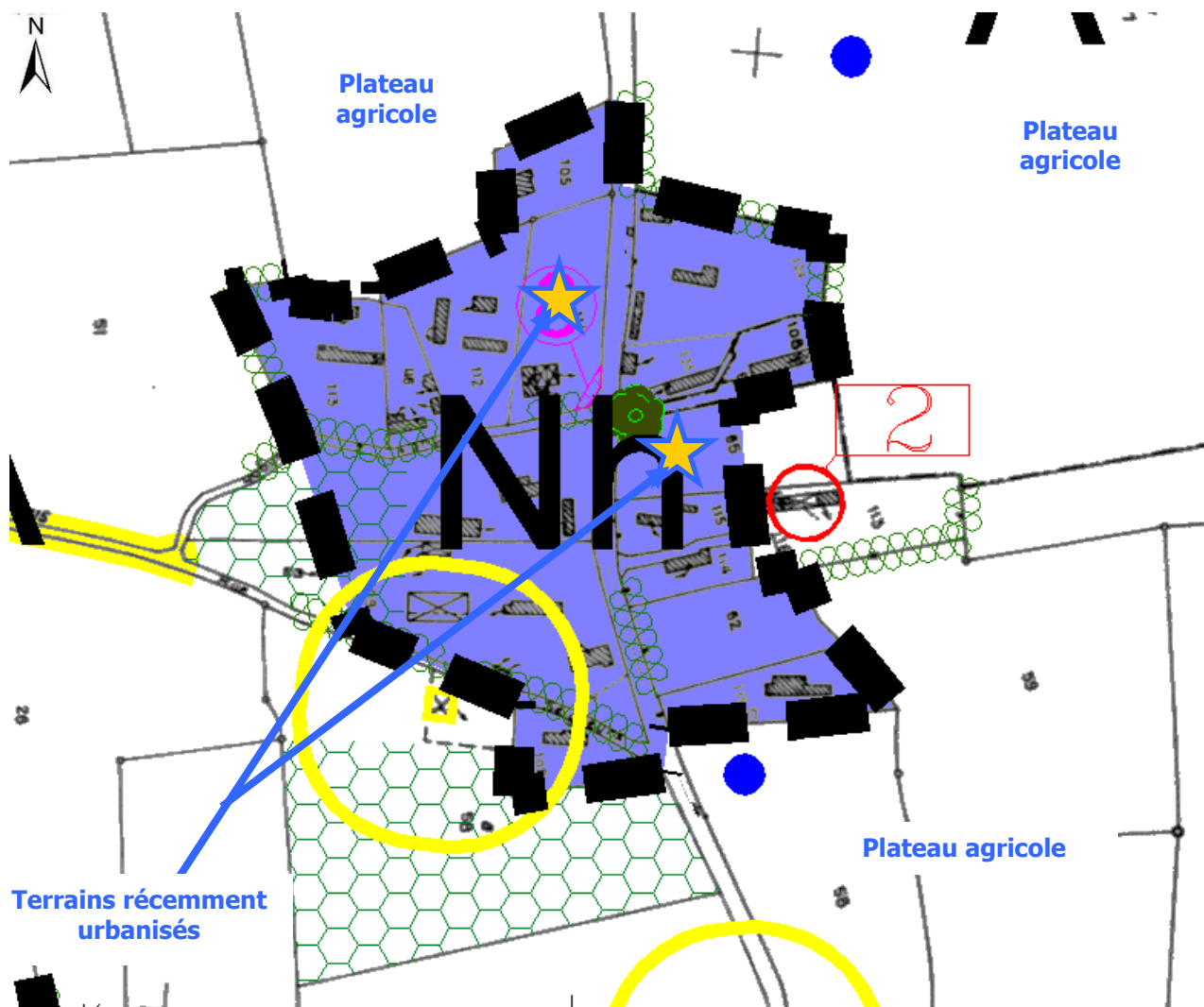


Figure 8 : Délimitation du secteur Nh du hameau de la Fayette Nord

6.2.1.5 Les zones agricoles

Les zones A recouvrent le **plateau de culture ainsi que les exploitations agricoles pérennes, qui ont été recensées par la Chambre d'Agriculture**. L'objectif de cette zone est de préserver les activités agricoles présentes sur le territoire communal en permettant leur développement et la création de nouveaux bâtiments à usage agricole. Il s'agit d'une zone spécifique dans laquelle aucune construction ne peut être autorisée si elle n'est pas liée et nécessaire à l'activité agricole.

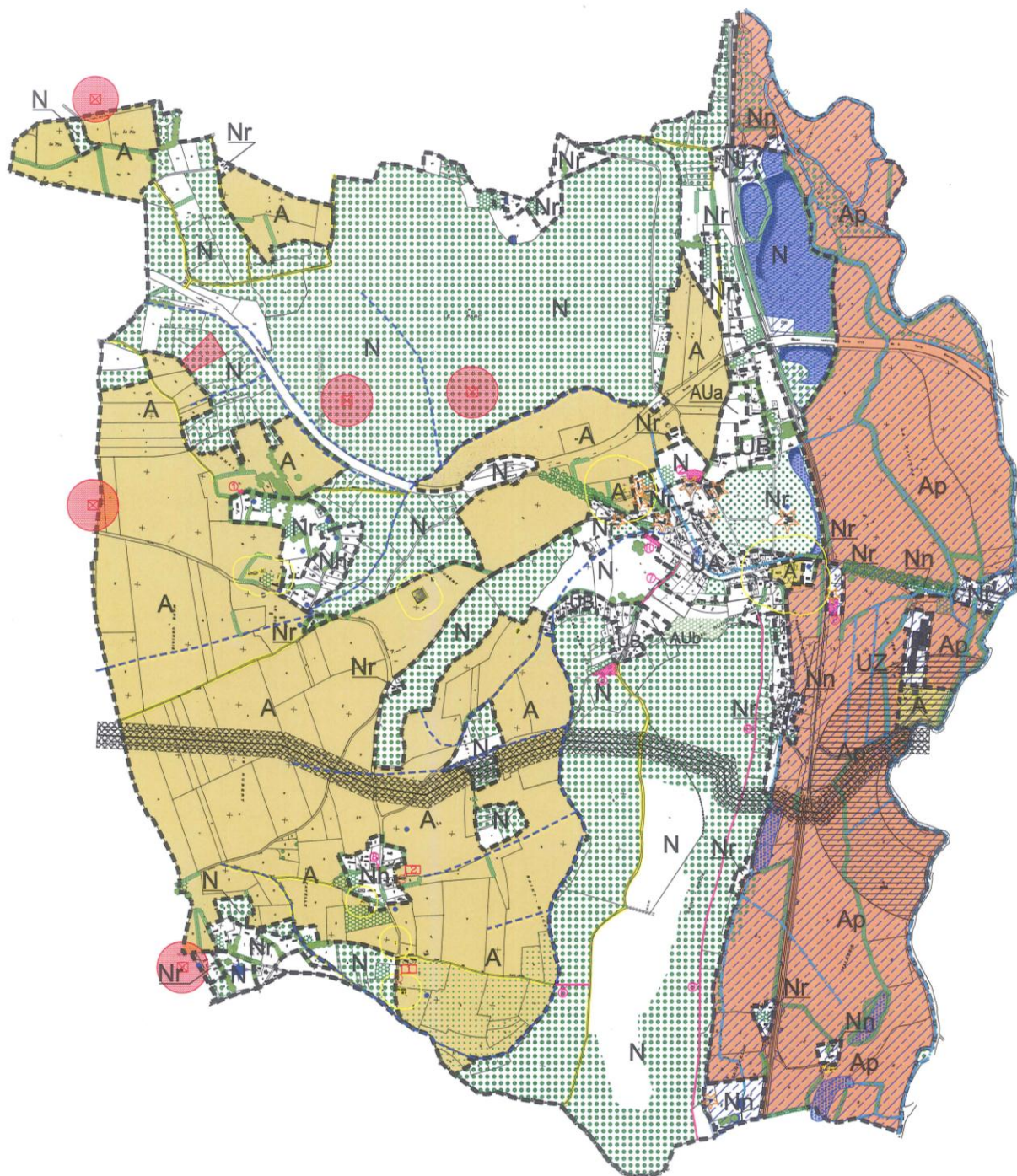


Figure 9 : Délimitation des zones A du plateau agricole et des corps de ferme et des secteurs Ap de Vallée

Les limites de la zone A reposent essentiellement sur le parcellaire cadastral et sur le maillage bocager qui sépare cette zone des espaces bâtis, qui, par définition, en sont exclus. Majoritairement constituée de vastes labours, elle intègre les différentes fermes ainsi que les périmètres qui leur sont liés lorsque ces fermes sont isolées de tout ensemble bâti.

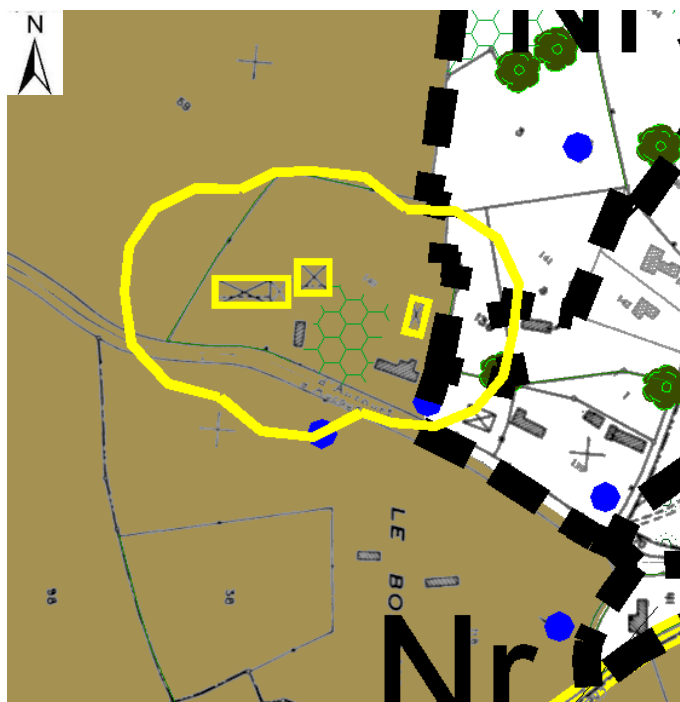


Figure 10 : Délimitation de la zone A sur le corps de ferme du hameau Bohain

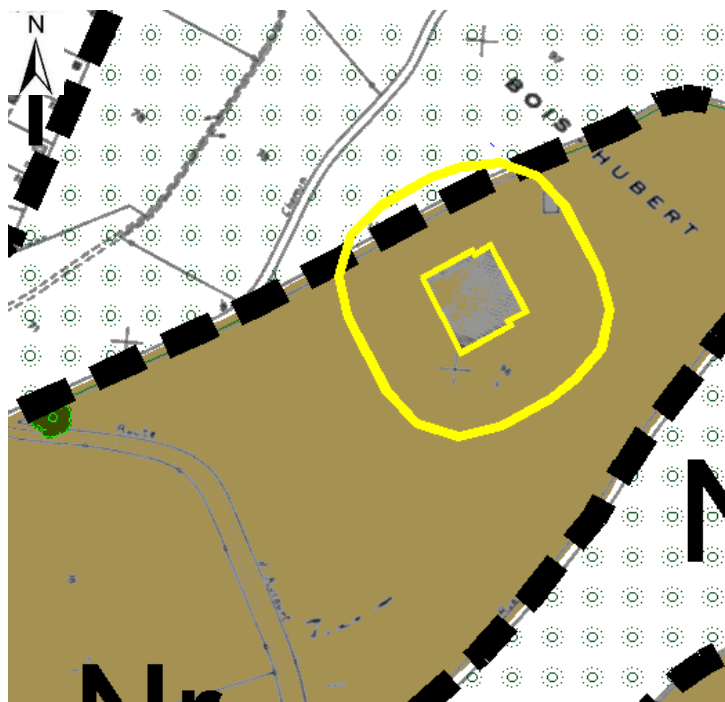


Figure 11 : Délimitation de la zone A sur le haras du bois Hubert

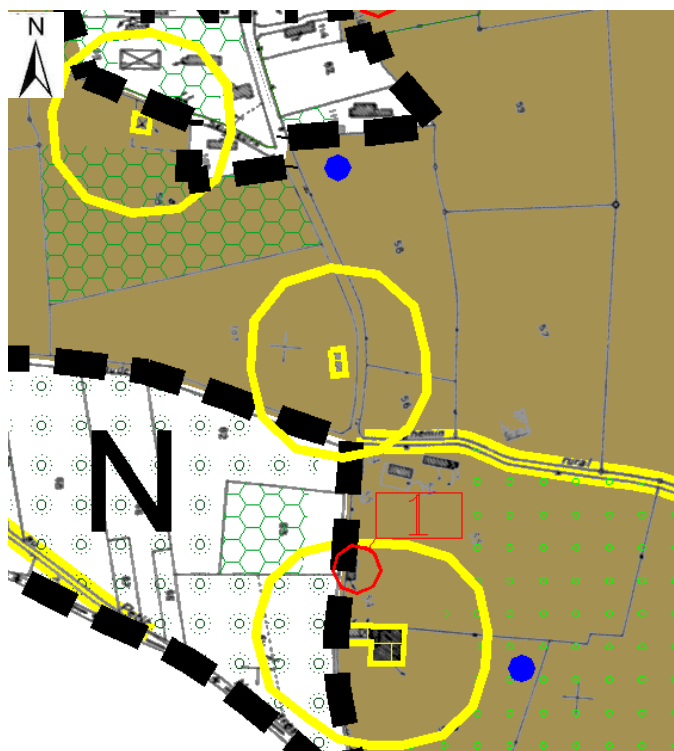


Figure 12 : Délimitation de la zone A sur l'exploitation cidricole de la Fayelle Sud

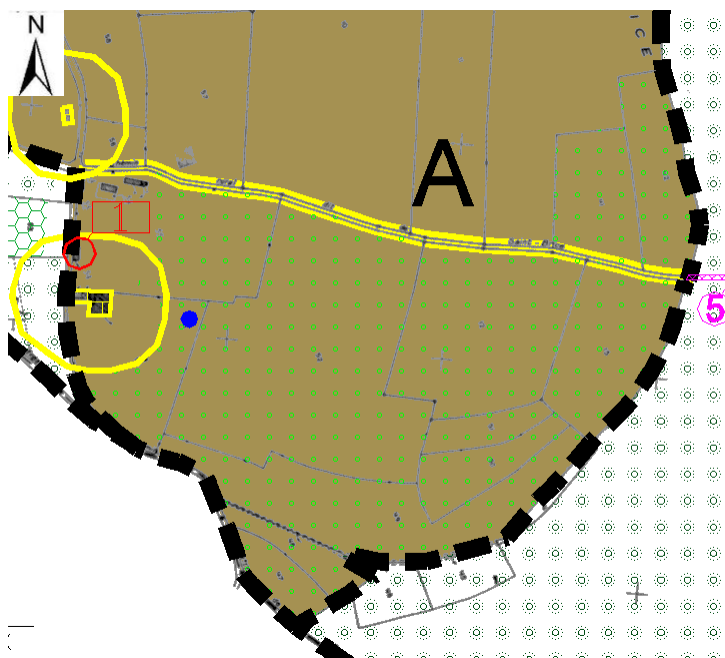


Figure 13 : Délimitation de la zone A sur les vergers basses tiges de la Fayelle



Figure 14 : Délimitation de la zone A sur le corps de ferme du bourg (partie Ouest)

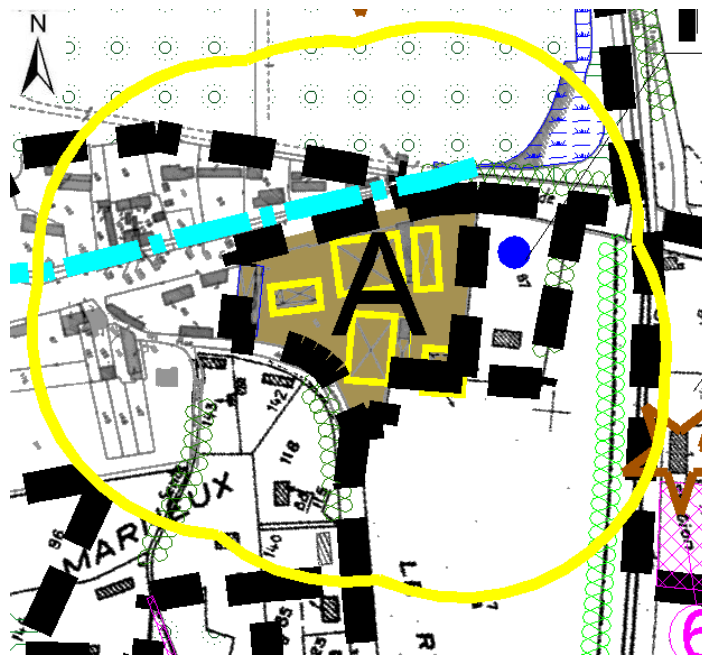


Figure 14bis : Délimitation de la zone A sur le corps de ferme du bourg (partie Est)



Figure 14ter : Délimitation de la zone A sur les bâtiments d'élevage (stabulation) situés en arrière du hameau de la Rivière Thibouville et non concernés par le site NATURA 2000

Dans la Vallée de la Risle, en raison de la sensibilité environnementale du site, des **secteurs Ap** ont été mis en place (conformément aux orientations du PADD).

Ils concernent l'ensemble des terres de vallée présentant un intérêt agricole (majoritairement des herbages) ; quelques bâtiments (abris pour animaux, stockage) y ont été implantés. La zone Ap est concernée, pour plus de 90% de sa superficie, par le site NATURA 2000 (revoir figure 9).

6.2.1.6 Les secteurs de valorisation du bâti existant : les secteurs Nr

Contrairement aux zones urbanisées ou à urbaniser, les parcelles faisant l'objet de ce classement ont un caractère naturel qu'il convient de préserver, à des degrés différents, selon les enjeux environnementaux, culturels et patrimoniaux ou économiques dont ils font preuve.

Les secteurs Nr répondent à cinq logiques principales qui se complètent :

- **Favoriser l'évolution du bâti (traditionnel ou pas) existant ;**
- **Préserver le patrimoine bâti existant** (château et parc, Eglise, chapelle, ensembles de constructions traditionnelles authentiques, etc) ;
- **Limiter le mitage de l'espace ;**
- **limiter l'étalement urbain** et ses corollaires (limitation des obligations de déplacements, limitation des investissements en infrastructures et réseaux, etc) ;
- **protéger le lit majeur de la Risle et les tiers contre les risques d'inondations ;**
- **préserver les abords du site NATURA 2000.**

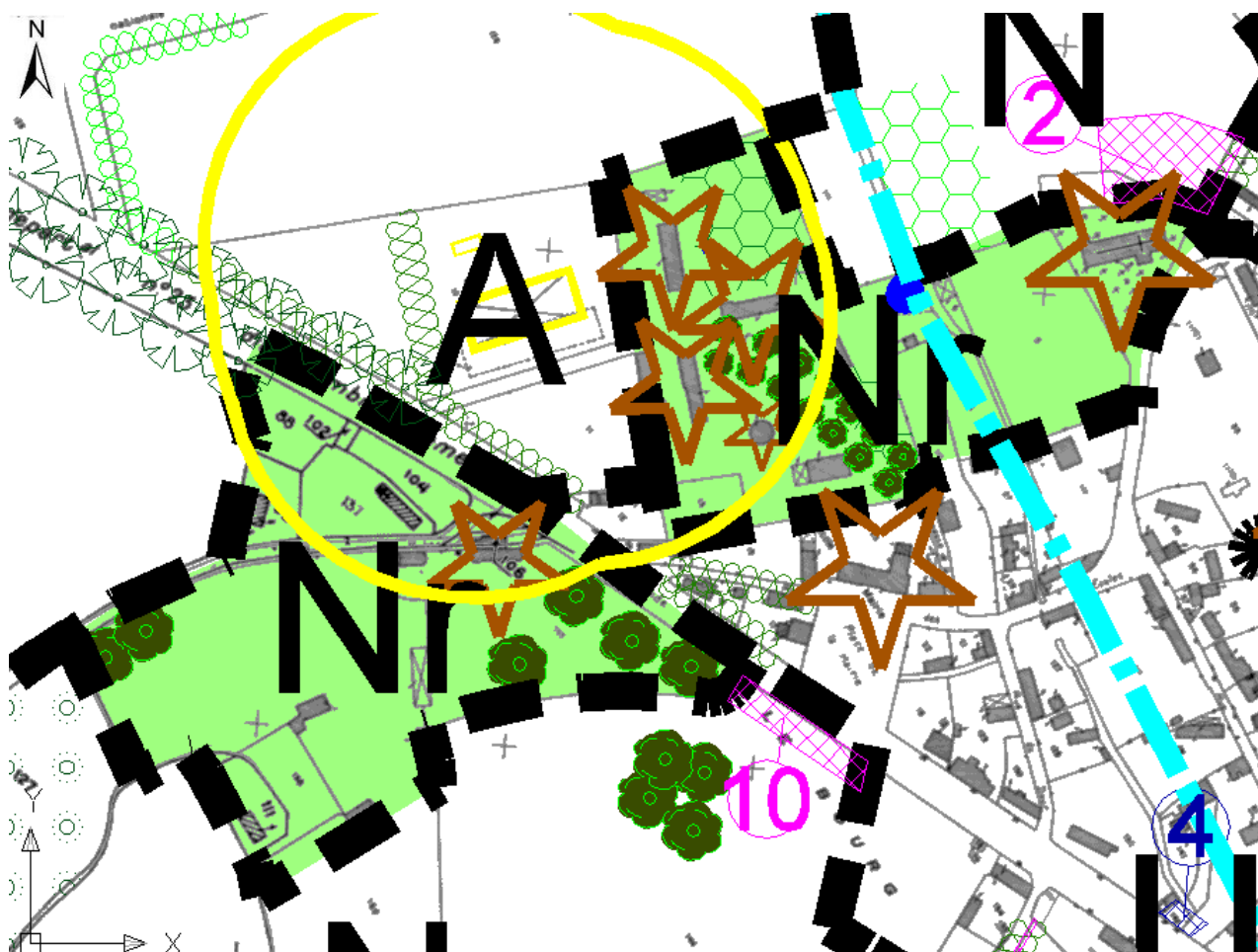


Figure 18 : Secteurs Nr instaurés sur les ensembles au bâti traditionnel de grande authenticité sur les marges du bourg (préservation du patrimoine bâti – renouvellement urbain favorisé)



Figure 19 : Secteur Nr instauré sur l'ensemble au bâti traditionnel de l'ancienne laiterie afin d'en préserver l'authenticité et en favoriser l'évolution et la transformation (préservation du patrimoine bâti – renouvellement urbain favorisé + préservation des abords de l'Eglise en covisibilité directe)

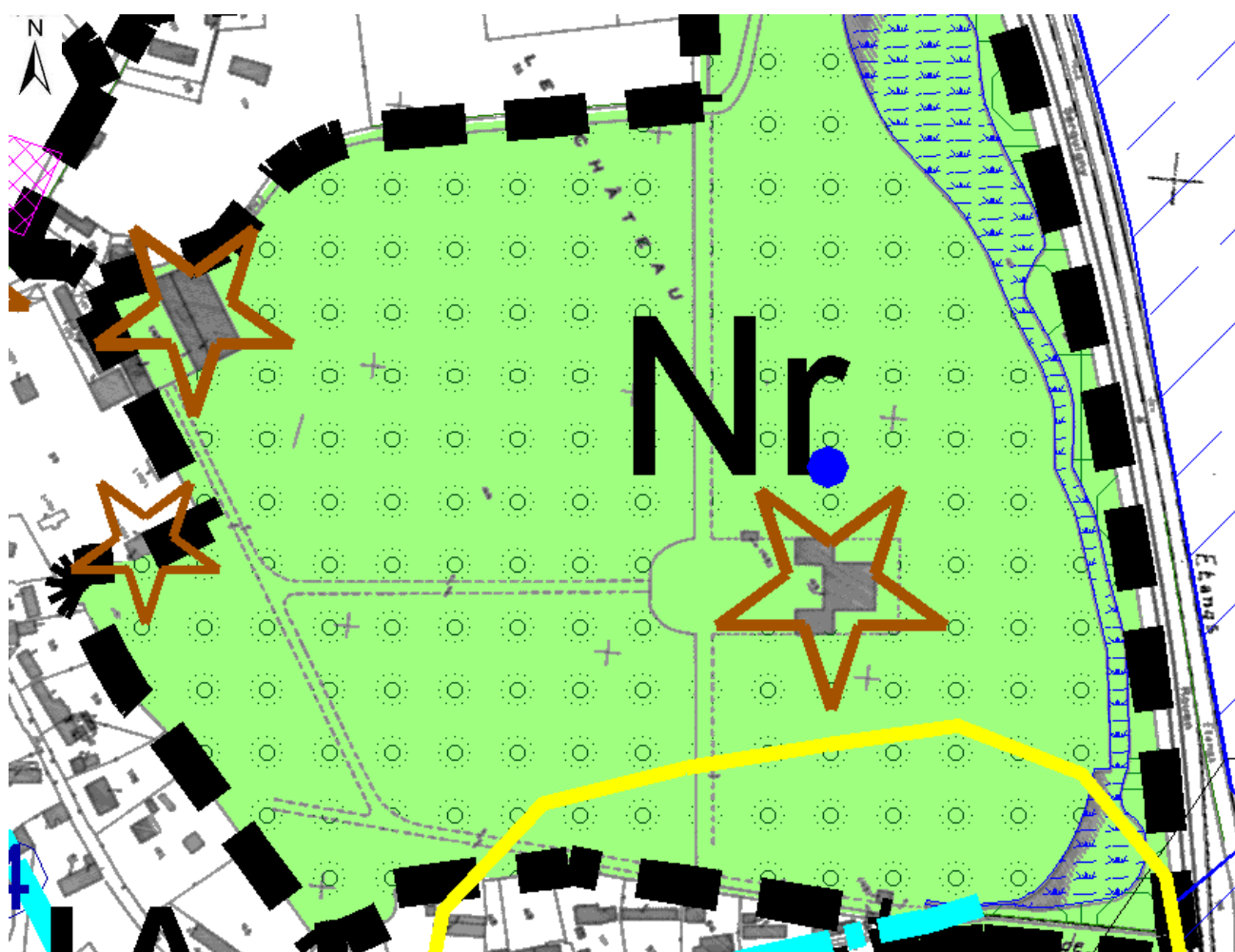


Figure 19bis : Secteur Nr destiné à protéger le domaine du château et son parc arboré (préservation du patrimoine bâti)

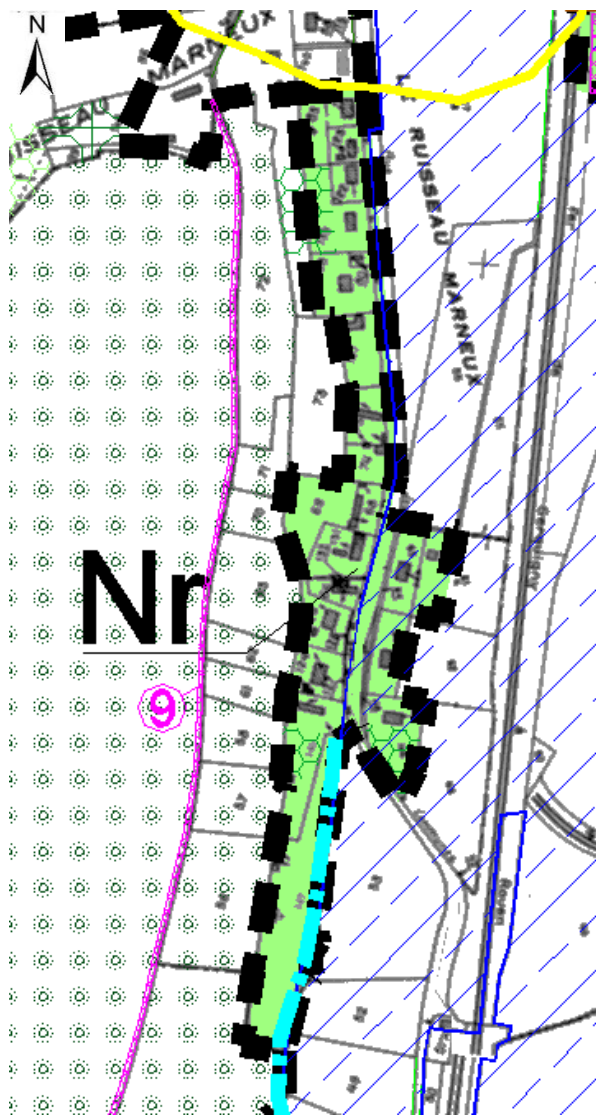


Figure 20 : Secteur Nr destiné à limiter le développement linéaire et l'étalement urbain du bourg le long de la Rue des communes et à protéger les tiers contre le risque d'inondation

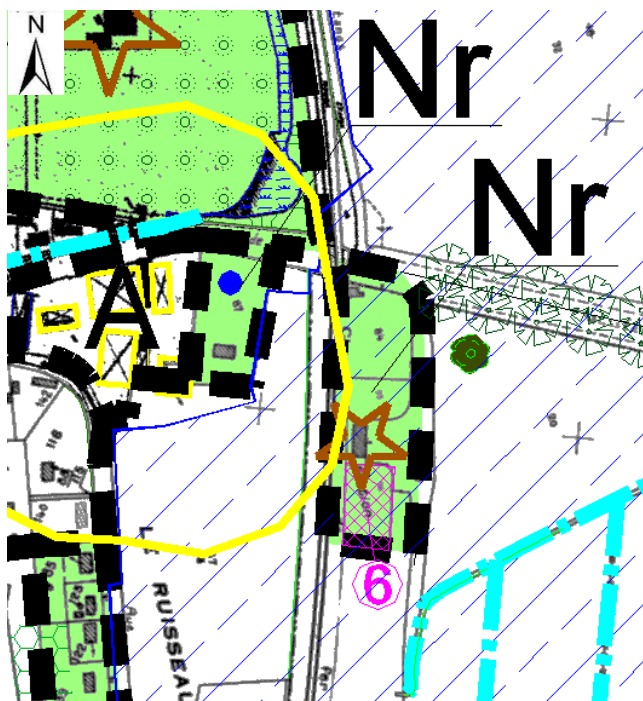


Figure 21 : Secteur Nr destiné à limiter le mitage sur le « quartier de la gare » isolé du bourg par la voie ferrée et l'exploitation agricole et situé dans le lit majeur de la Risle



Figure 22 : Secteur Nr de La Rivière Thibouville

Le secteur Nr du **petit « bourg » de la Rivière Thibouville** se cantonne aux limites strictes et traditionnelles du bâti existant : il a vocation à favoriser l'évolution/la reconversion des constructions existantes mais aucune capacité d'accueil résiduelle pour de l'habitat n'est disponible, pour respecter l'orientation visant à préserver les espaces naturels sensibles. La délimitation s'effectue ainsi :

- en excluant les périmètres classés en zone NATURA 2000 (préservation des secteurs à haute sensibilité environnementale);
- en se cantonnant à la « zone jaune » du PPRI (préservation des zones humides);
- en excluant tout développement linéaire le long de la Chaussée du Roy, conformément aux orientations du PADD.



Figure 23 : Secteur Nr destiné à limiter le mitage de l'espace, à préserver le lit majeur de la Risle et à protéger les tiers contre le risque d'inondation (groupe bâti du Mâlassis)

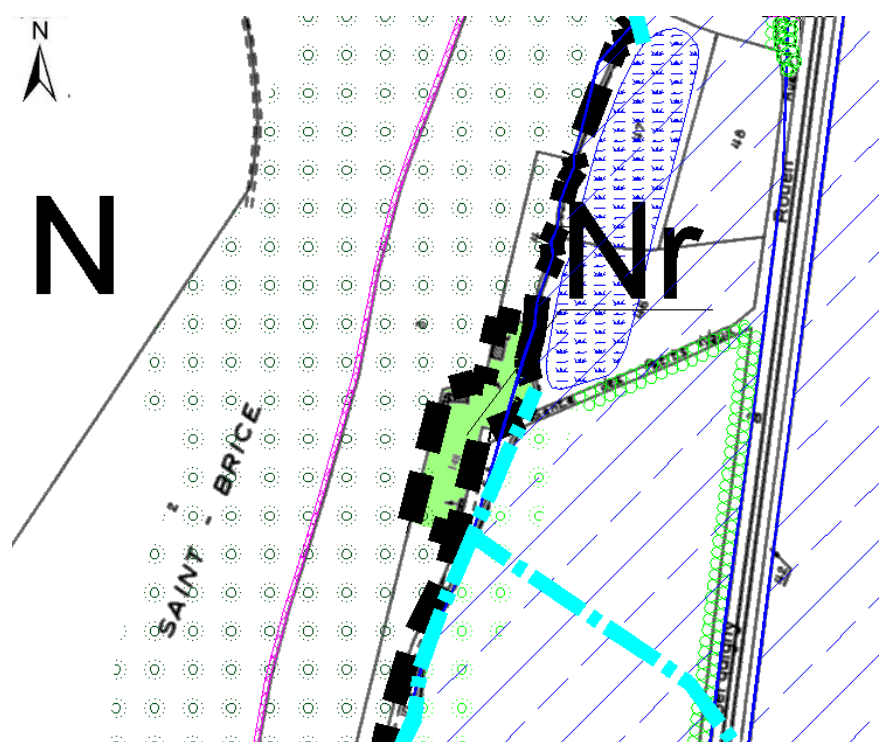


Figure 24 : Secteur Nr destiné à limiter le mitage de l'espace (constructions isolées en lisière des bois de Saint-Brice)

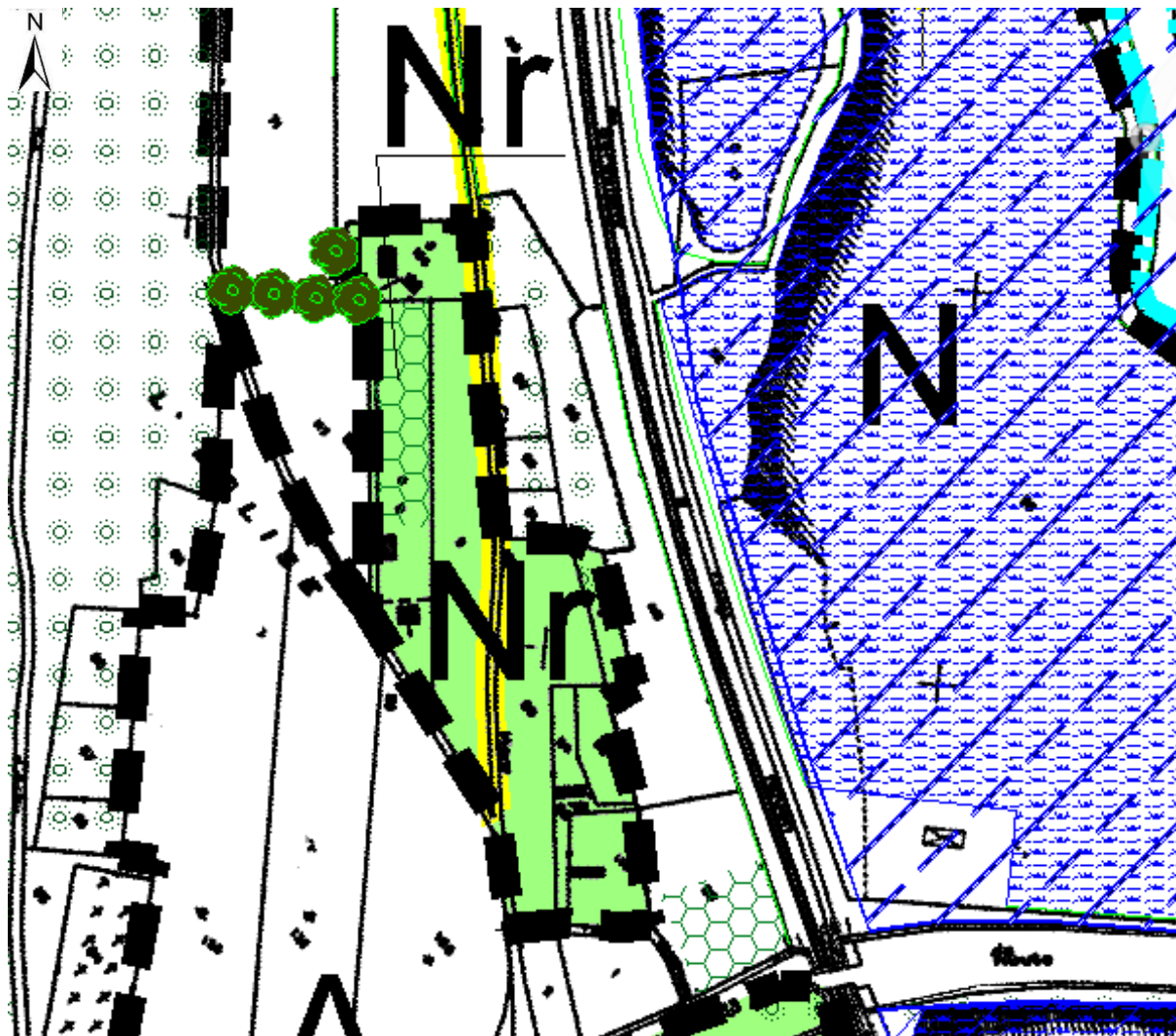


Figure 25 : Secteur Nr destiné à limiter le mitage de l'espace et l'étalement urbain (constructions isolées par le passage de la RD 613, le long du « chemin vert »)

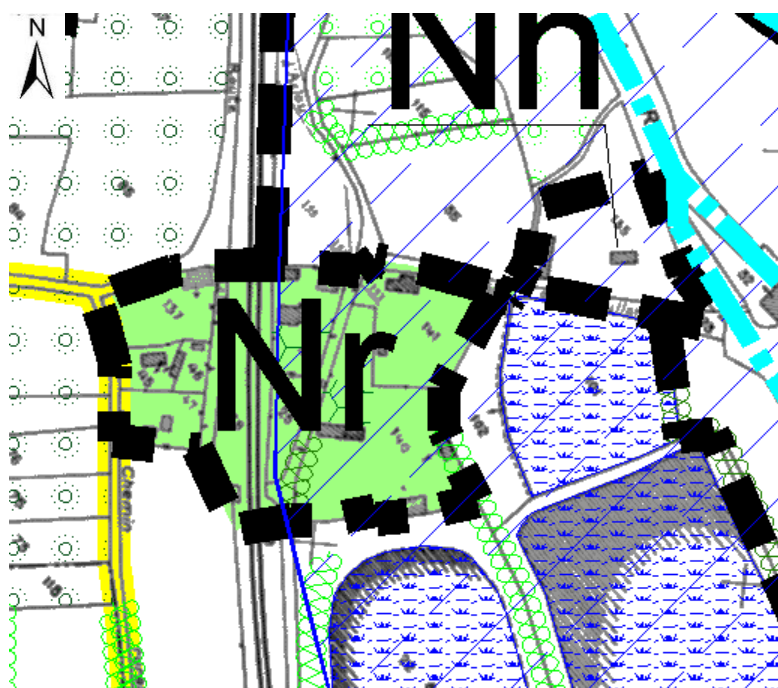


Figure 26 : Secteur Nr destiné à limiter le mitage de l'espace, à préserver le lit majeur de la Risle et à protéger les tiers contre le risque d'inondation (Le Câtillon)

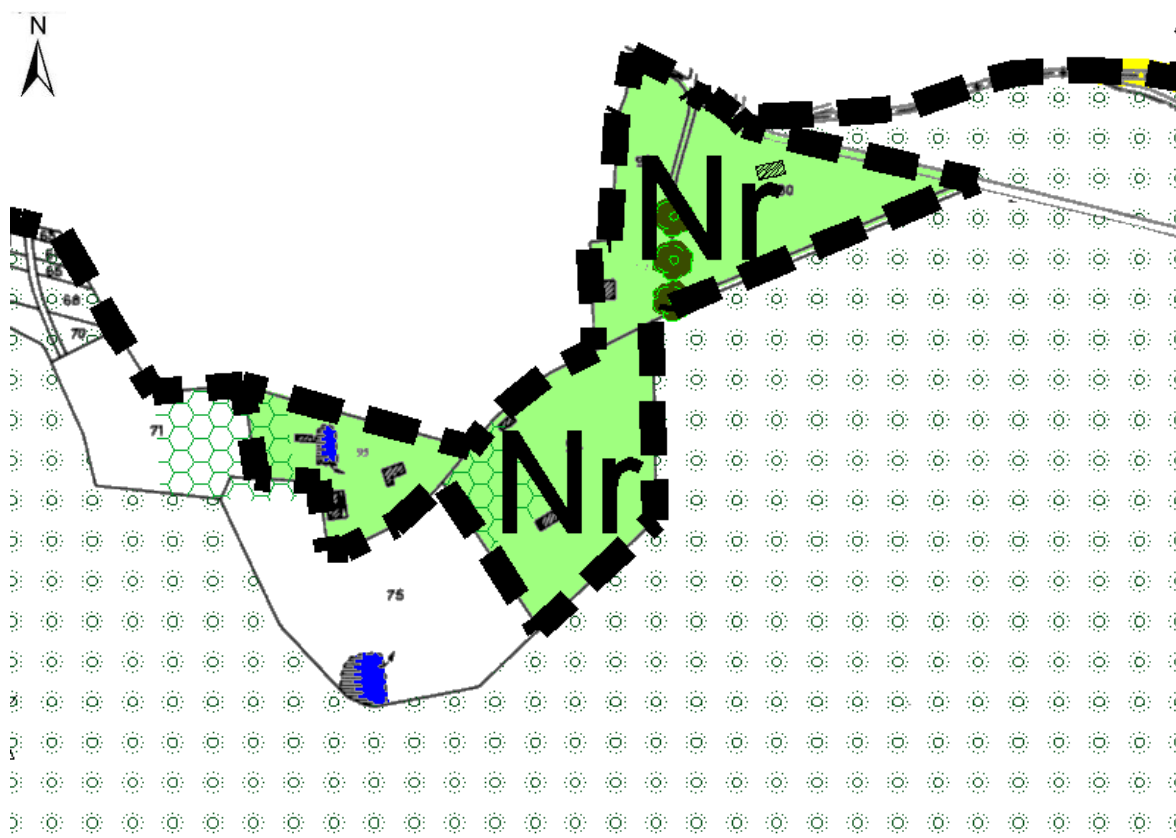


Figure 27 : Secteur Nr destiné à limiter le mitage de l'espace et à favoriser l'évolution du bâti existant (La Mare Abraham)

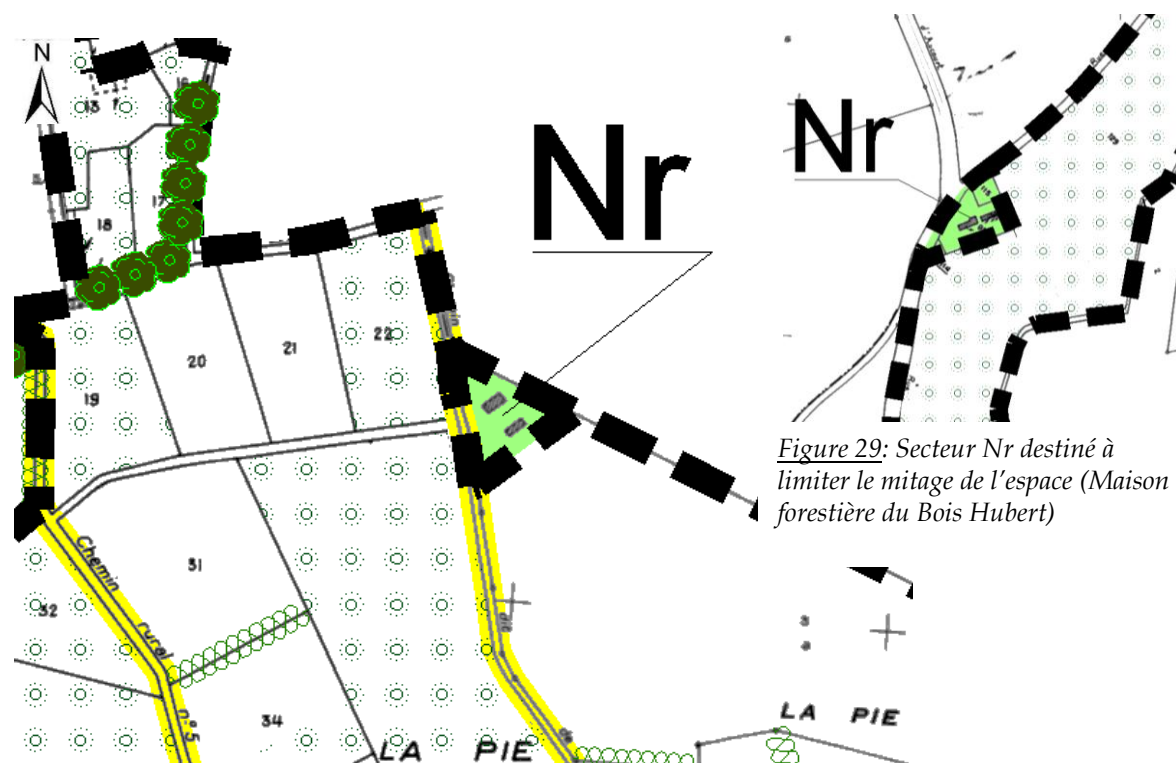


Figure 28 : Secteur Nr destiné à limiter le mitage de l'espace et à favoriser l'évolution du bâti existant (La Pie)

Figure 29: Secteur Nr destiné à limiter le mitage de l'espace (Maison forestière du Bois Hubert)

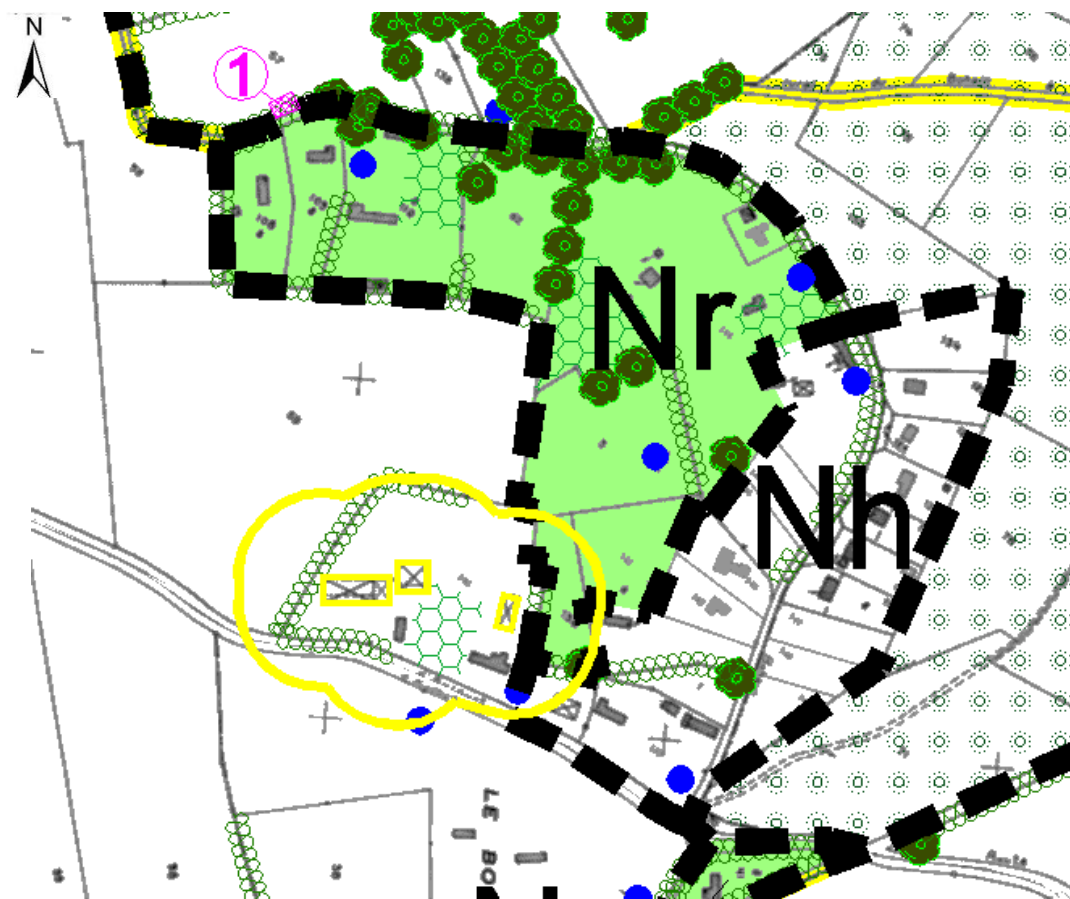


Figure 29 : Secteur Nr destiné à limiter l'étalement urbain et la consommation d'espace naturel (hameau Bohain)

Enfin, le **secteur Nr du hameau de la Fayette Sud** : il est très strictement circonscrit au bâti existant : aucune extension aux dépens du plateau de culture n'est accordée. Ce hameau a été exclu de la politique de développement afin de concentrer les capacités d'accueil sur le pôle de centralité du bourg, de limiter le mitage de l'espace et les obligations de déplacements. Ce hameau est très éloigné par rapport au bourg (plus de 2 kms) et le caractère de son habitat, très diffus, offrait des possibilités d'accueil trop importantes qui auraient été de nature à affaiblir le bourg... Leur urbanisation serait donc contraire au projet communal.



Figure 30 : Secteur Nr destiné à limiter l'étalement urbain et la consommation d'espace naturel (La Fayette Sud)

6.2.1.7 Les autres zones naturelles

Le reste du territoire est occupé, soit par la zone N, soit par les (« micros ») secteurs Nn.

6.2.1.7.1 Les secteurs Nn

Le **secteur Nn** correspond à un **degré de protection** et d'encadrement de l'évolution du bâti supérieur à celui du secteur Nr: il est appliqué sur les (très) petits secteurs bâtis localisés dans le lit majeur de la Risle et concernés par le site NATURA 2000.

Ces secteurs Nn sont au nombre de 5.

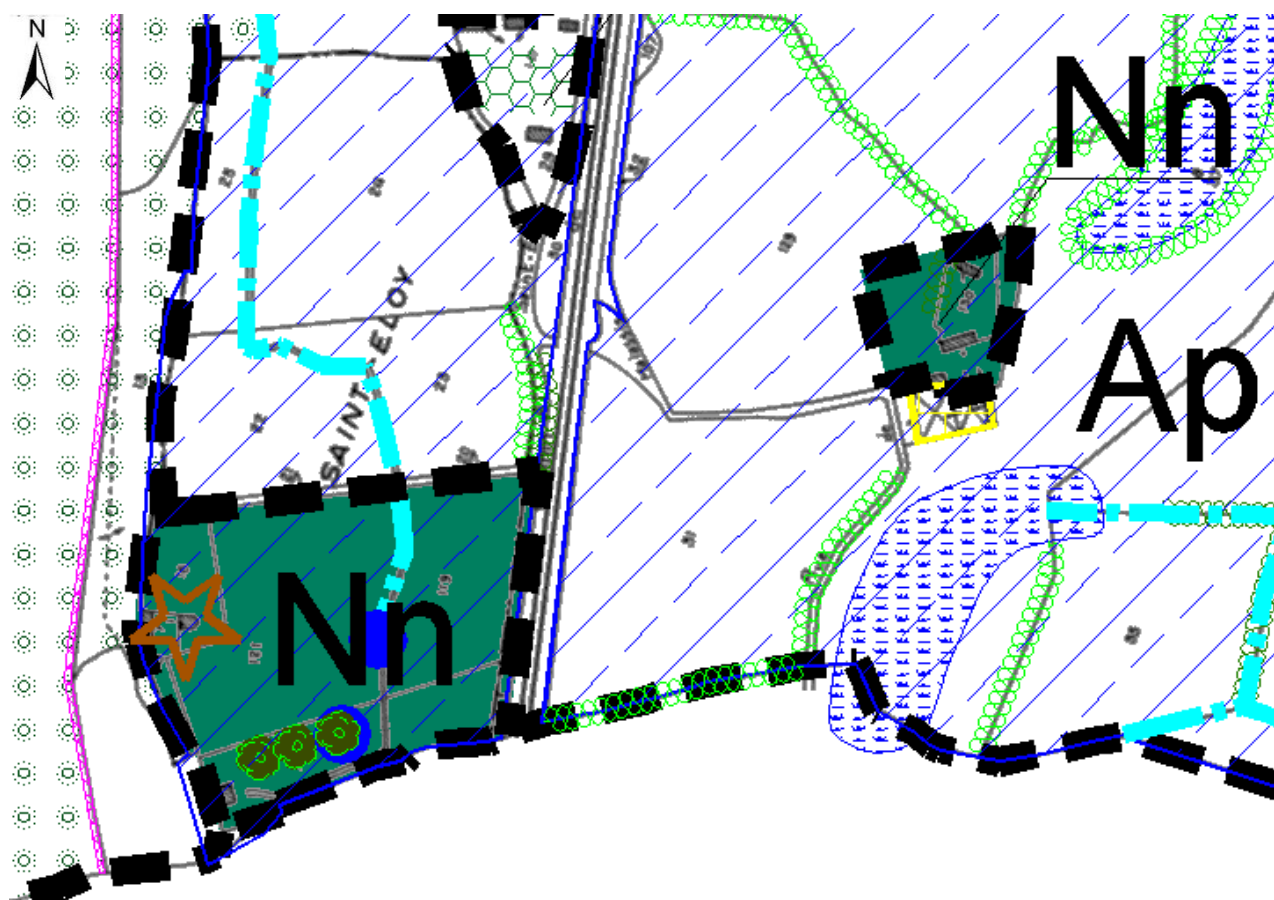


Figure 32 : Secteur Nn établi sur le bâti existant du lit majeur de la Risle (Saint-Eloi et Mâlassis) , destiné à protéger le site NATURA 2000

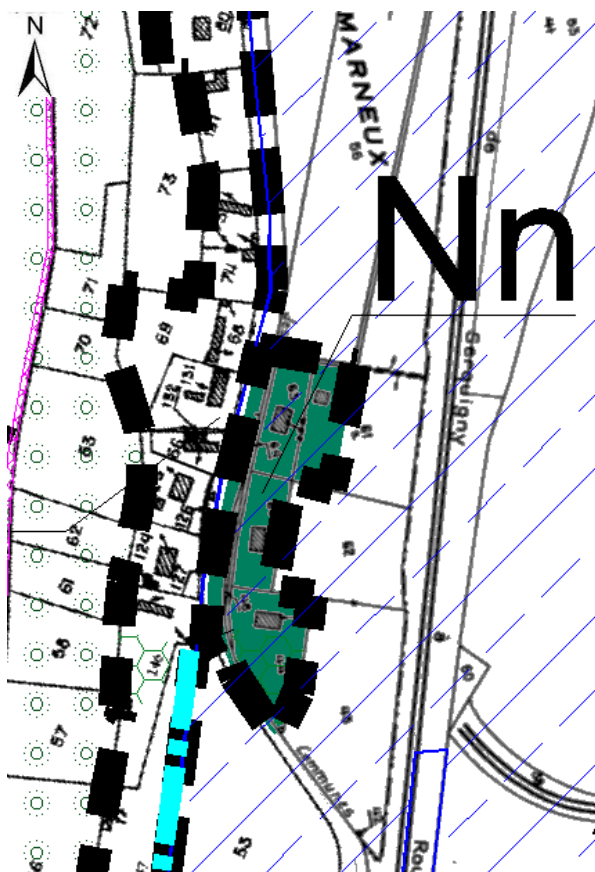


Figure 33 : Secteur Nn établi sur le bâti existant à l'Est de la Rue des Communes , destiné à protéger le site NATURA 2000

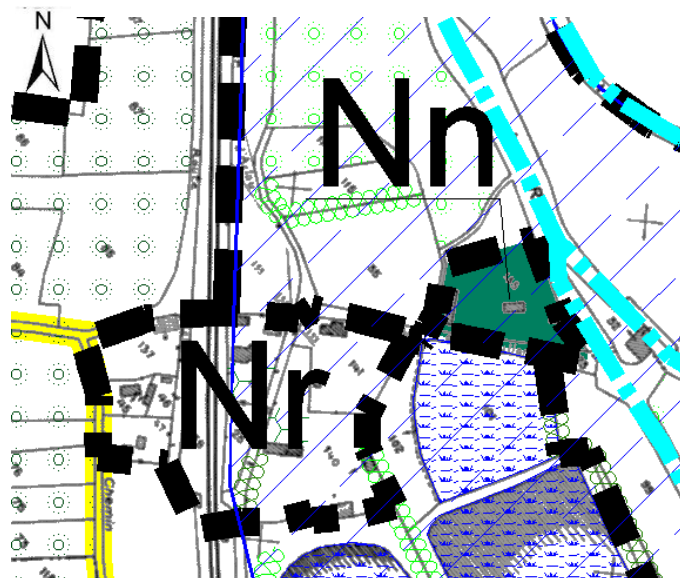


Figure 34 : Secteur Nn établi sur le bâti existant du hameau du Câtillon, destiné à protéger le site NATURA 2000

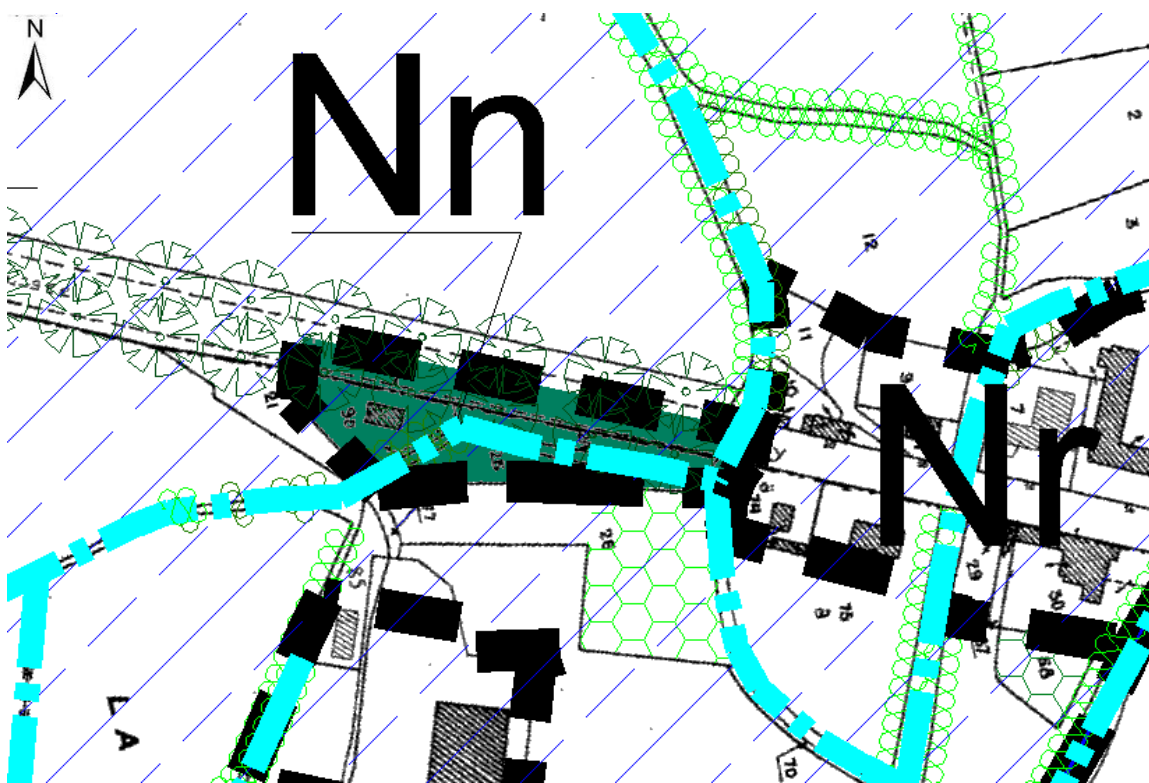


Figure 35 : Secteur Nn établi sur le bâti existant le long de la Chaussée du Roy , destiné à protéger le site NATURA 2000

6.2.1.7.2 La zone N

La zone N est instaurée pour :

- protéger le captage d'eau potable ;
- protéger les bois et leurs lisières ;
- protéger les cônes de vues identifiés et, notamment, les abords de l'Eglise ;
- protéger les vallons secs adjacents à la Vallée de la Risle.

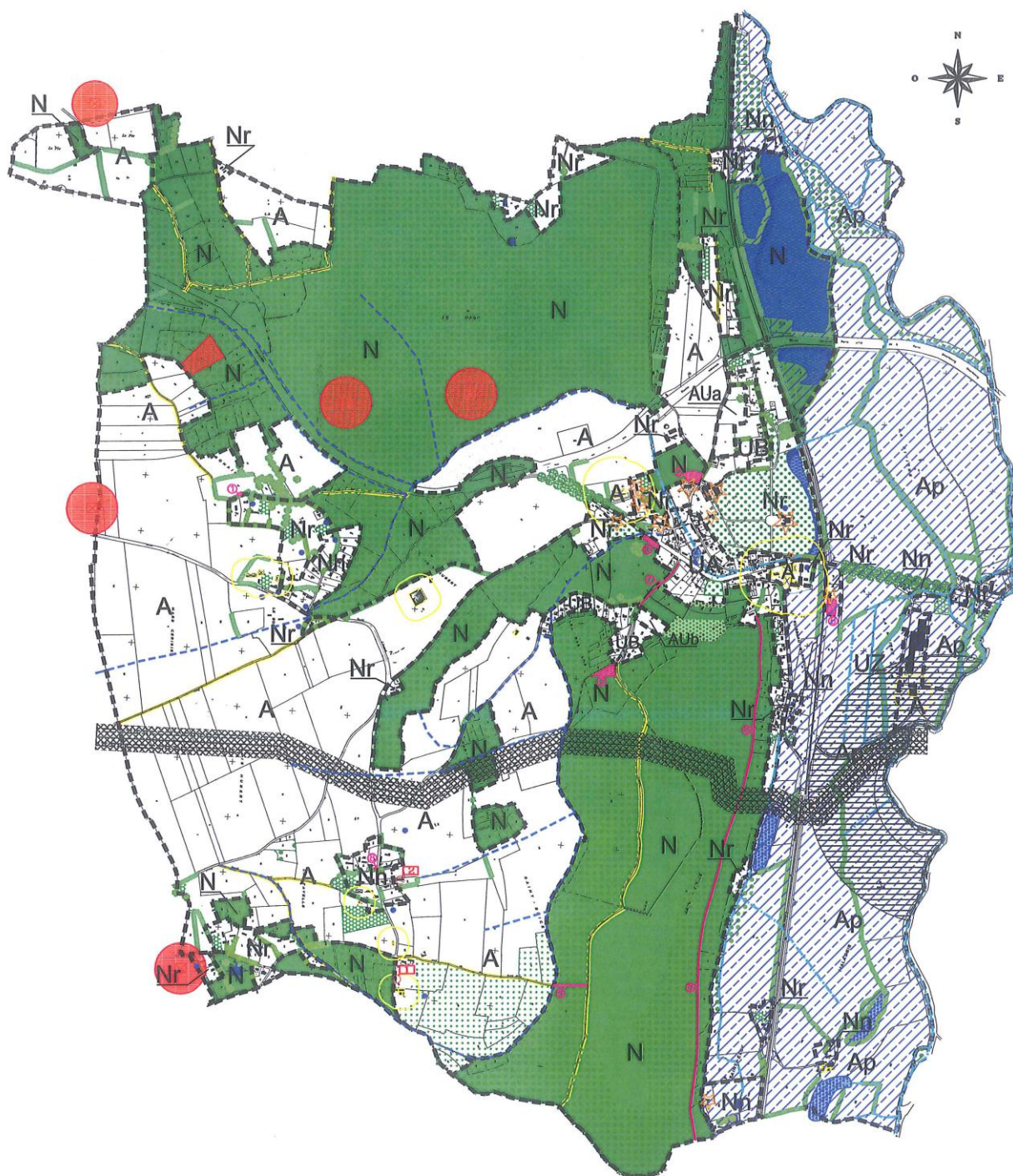


Figure 33 : Zone Naturelle et forestière de protection

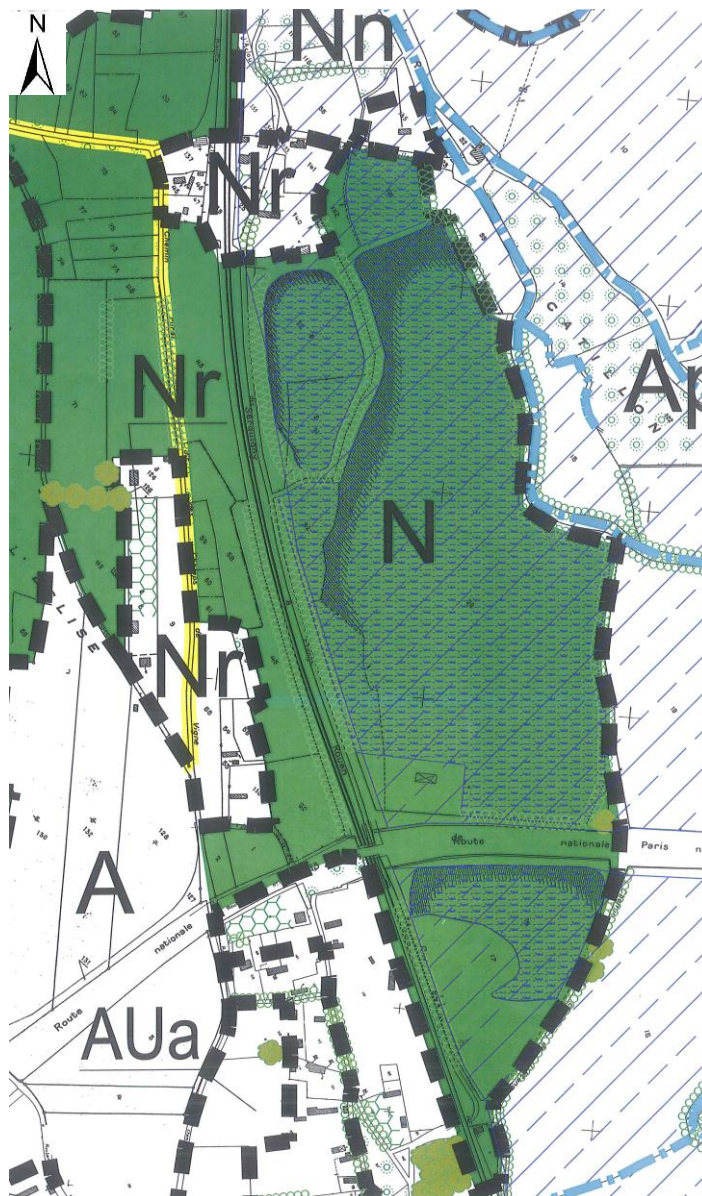


Figure 34 : Gros plan sur la zone N appliquée sur les étangs communaux et leurs abords



Figure 35 : Gros plan sur la zone N appliquée sur le cône de vue réciproque Vallon des Bas Clos / Mairie-école et sur la coupure d'urbanisation avec les Bas clos

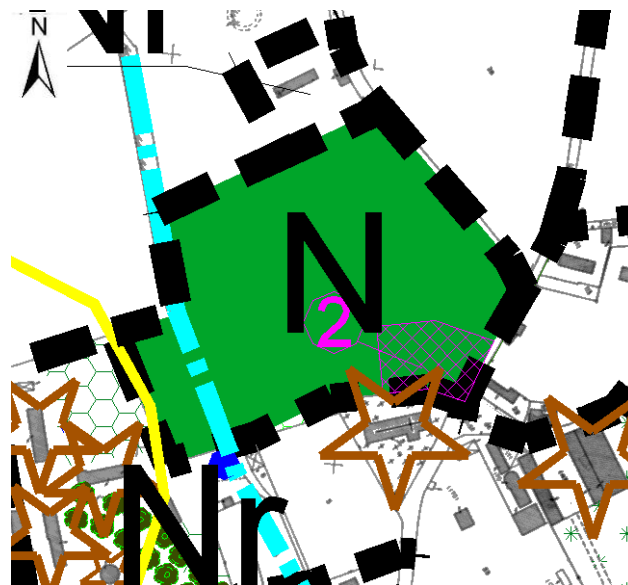


Figure 36 : Gros plan sur la zone N appliquée sur les abords de l'Eglise

6.2.2 Le règlement

Le règlement de chaque zone a été rédigé selon les orientations générales du PADD, de manière à respecter les spécificités de chaque secteur, qu'il soit urbanisé ou non, et à garantir, d'une part, un urbanisme de qualité et, d'autre part, la préservation des objectifs d'environnement afin d'assurer aux générations actuelles et futures un cadre de vie agréable.

D'une manière générale, le principe retenu est la mise en place de règles qui ont un rôle de « garde-fou ». Le but n'est pas d'interdire les projets de construction, mais de les encadrer selon les caractéristiques de chaque secteur.

6.2.2.1 Le règlement de la zone UA

La zone UA correspond à la zone centrale du bourg développée de part et d'autre de la Grande Rue. Les constructions y sont majoritairement traditionnelles. La commune souhaite poursuivre la densification de ce secteur, tout en édictant des dispositions spécifiques nécessaires à la **préservation de l'identité de Village Rue** et à l'intégration du bâti dans le paysage afin de maintenir une certaine authenticité.

Le règlement vise également à favoriser une **mixité des fonctions urbaines** afin de faciliter le développement d'activités économiques non nuisantes, compatibles avec le voisinage d'habitat.

Certaines règles sont communes à toutes les zones du P.L.U., notamment celles relatives aux accès ou à la desserte par les réseaux puisqu'elles sont motivées par des objectifs de sécurité et de salubrité publiques applicables sur l'ensemble du territoire communal. **Certaines règles ci-après décrites s'appliquent donc aux autres zones, notamment celles à vocation principale d'habitat (UB, AUa, ...).**

D'autres règles sont propres à la zone UA, qui présente une **forme urbaine singulière**. Dans les chapitres suivants, seules les règles particulières, non communes ou non déjà explicitées sur la zone UA, seront présentées.

➤ **Articles 1 et 2 :**

Dans ce contexte, afin de favoriser la **mixité des fonctions de la zone UA**, les occupations et utilisations du sol interdites sont limitativement énumérées.

Il s'agit de :

- 1- *« Les activités industrielles. Ces activités peuvent en effet se révéler nuisantes et incompatibles avec le voisinage d'habitat.*
- 2- *Le camping pratiqué isolément ; la création de terrains de camping et de terrains aménagés pour l'accueil de caravanes.*
- 3- *Les habitations légères de loisirs isolées ou implantées sur des terrains prévus à cet effet (parcs résidentiels de loisirs).*
- 4- *Le stationnement isolé de caravanes en dehors des terrains aménagés.*
- 5- *Les aires d'accueil des gens du voyage et l'installation isolée d'une résidence mobile relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage.*
- 6- *Les dépôts de ferrailles, d'épaves, de matériaux, de déchets, de combustibles solides ou liquides, les entreprises de cassage de voitures et de transformation de matériaux de récupération, les stockages de matériaux toxiques ou nocifs.*
- 7- *L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.*
- 8- *Les constructions à destination agricole ou forestière. »*

Les résidences mobiles de loisirs sont automatiquement interdites puisque, en vertu de l'article R 111-34 du Code de l'urbanisme, elles ne sont acceptées que :

- « dans les parcs résidentiels de loisirs [...] ;
- dans les terrains de camping classés au sens du code du tourisme ;
- dans les villages de vacances classés en hébergement léger au sens du code du tourisme. »

Les **dépôts** divers sont interdits pour préserver un cadre de vie agréable, non pollué et non nuisant, respectueux de la vie rurale.

L'ouverture de toute **carrière** est également proscrite en raison de l'impact et des nuisances créées par une telle installation.

L'article 2 liste les occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions :

- 1- *« Les activités commerciales, artisanales et de services, les entrepôts sous réserve d'être non nuisantes pour l'environnement et compatibles avec l'habitat.*
- 2- *Les ouvrages et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, ...) et voiries, ainsi que les constructions à destination d'équipement public ou d'intérêt collectif, sous réserve qu'ils s'intègrent dans l'environnement urbain existant ou projeté. Certains des articles 3 à 13 pourront ne pas leur être appliqués.*
- 3- *Les aires de stationnement non destinées à accueillir des caravanes sous réserve d'un aménagement paysager.*
- 4- *La reconstruction d'un bâtiment régulièrement édifié détruit ou démoli depuis moins de dix ans à l'identique ou dans le respect des articles 3 à 13.*
- 5- *Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone, qu'ils ne portent pas atteinte au caractère paysager du site et/ou qu'ils contribuent à résoudre ou anticiper des désordres hydrauliques. »*

La mixité des fonctions de la zone UA est favorisée mais les élus souhaitent assurer les **conditions favorables à la cohabitation entre habitat et activité**, ce qui explique que les activités soient autorisées sous conditions d'être non nuisantes et compatibles avec le voisinage d'habitat.

➤ Article 3 :

Il est rappelé les dispositions de l'article 682 du Code civil qui prévoient que tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins. Il s'agit davantage d'une information dont l'objectif est d'indiquer au pétitionnaire, qui consulte le PLU, les éventuels motifs d'inconstructibilité de son terrain, malgré sa situation dans une zone favorable...

Dans un souci de **sécurité et de salubrité publiques**, le second alinéa rappelle que toute construction ou installation doit être desservie par une voie publique ou privée dont les caractéristiques correspondent à sa destination. Notamment les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre incendie, collecte des ordures ménagères, protection civile... Cette disposition, même si elle ne précise pas les caractéristiques techniques des voies, s'avère nécessaire pour éviter des projets trop ambitieux, en décalage par rapport à la voirie existante ou à créer, d'autant plus que l'article R.111.4 du Code de l'urbanisme n'est plus un article d'ordre public, depuis le remaniement de la partie réglementaire du Code de l'urbanisme. Le PLU doit donc désormais prévoir des règles assurant la sécurité et la salubrité publiques.

Pour des raisons identiques, **les accès aux propriétés doivent correspondre à l'importance des opérations d'aménagement ou de construction envisagées et doivent être aménagés de telle sorte qu'ils ne présentent pas de risques pour la sécurité des usagers et le moins de gêne pour la circulation publique**. Ainsi, pour les opérations d'aménagement d'ensemble, la création d'une voie interne sera favorisée.

Les voies d'une longueur de plus de 50 mètres se terminant en impasse et desservant au moins 5 lots à bâtir doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de ramassage des ordures ménagères puissent faire demi-tour, de même, du reste, que les véhicules de défense incendie afin d'améliorer la sécurité et la fonctionnalité urbaines.

Volontairement, les voies internes ne sont pas obligatoires pour les opérations d'aménagement d'ensemble dans la mesure où l'urbanisation peut se développer de manière linéaire le long des voies existantes sans avoir recours systématiquement à une voie interne, la profondeur des parcelles ne le permettant pas... Pour les parcelles non bâties, de plus grande superficie, un classement en zone AU a été privilégié de manière à préciser les conditions de desserte et d'aménagement de chacune, notamment la localisation des voies et des accès, par le biais des orientations d'aménagement et de programmation....

Les clôtures et les portails seront implantés **en retrait de 5 mètres de la voie publique** de sorte qu'une **aire de stationnement temporaire** pouvant accueillir l'équivalent de deux véhicules légers, soit créée en dehors de l'emprise de la voie publique (*Figure 37*). Le traitement et l'aménagement de cette aire, qui devront être définis dans la demande de permis de construire, seront à la charge des pétitionnaires. Cette règle facilitera la circulation et le croisement de deux voitures sur les voies étroites de la commune et permettra à deux voitures de stationner dans l'entrée de la propriété, sans déborder sur le domaine public de la commune. Le fait d'imposer la création d'accès, en recul de la voie publique, améliore la sécurité des usagers en leur assurant une meilleure visibilité.



Figure 37 : Exemple de portail implanté en retrait de la voie ménageant une aire de stationnement temporaire

De même, la volonté de **jumeler les accès**, lors du détachement de deux parcelles contiguës à bâtir, a pour intérêt de limiter les intersections le long de la voie publique, souvent sources d'insécurité routière. De plus, le fait d'accoler deux accès peut permettre de dégager

plus d'espace le long de la voie publique et faciliter ainsi le croisement de deux véhicules, sans avoir besoin d'élargir la voie sur tout son linéaire, qui se traduit fréquemment par une augmentation de la vitesse des automobilistes. Ceci permet enfin de limiter les ouvertures sur les talus lorsqu'ils bordent une propriété et, ainsi, de maintenir le caractère bocager d'un secteur. Dans un registre identique, lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès devra être réalisé sur celle présentant le moins de gêne et le moins de risque pour la circulation.

Pour terminer, le Conseil Général, gestionnaire des voies départementales (hors agglomération), via ses Agences routières, souhaite que le PLU contractualise ses recommandations portées sur les demandes de Certificats d'urbanisme ou de permis de construire : « Tout **nouvel accès direct privatif** sur la Route départementale n°23_E (Chaussée du Roy) est **interdit en dehors de la zone agglomérée**. Toutefois, l'aménagement ou le déplacement d'accès existants est autorisé dans la mesure où les conditions de visibilité ne s'en trouvent pas diminuées. »

➤ **Article 4 :**

Afin d'assurer des conditions de travail et d'habitabilité satisfaisantes, toute construction projetée, à usage d'habitation ou abritant une activité doit être alimentée en eau et en électricité compte-tenu de la destination et des besoins de la dite construction.

De plus, pour préserver un paysage de qualité, les branchements et les raccordements aux constructions doivent être souterrains.

En terme d'**assainissement eaux usées**, la commune a élaboré un schéma directeur dont les prescriptions doivent être suivies par les pétitionnaires lors de la mise en place de leur installation. Ce schéma prévoit pour le moment un **assainissement individuel sur l'ensemble du territoire communal**, mais ces dispositions pourraient évoluer prochainement...

« En l'absence de réseau d'assainissement collectif et dans l'attente de celui-ci ou en cas d'impossibilité technique pour se raccorder au réseau y compris une insuffisance de la station d'épuration, toutes les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement conformes à la réglementation en vigueur. Dans ce cas, les installations doivent être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau lorsqu'il sera réalisé. Les intéressés seront tenus de se brancher à leurs propres frais sur ce réseau et devront satisfaire à toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau. Ils doivent en outre s'informer des travaux à venir en matière d'assainissement, pour mettre en place des dispositifs adaptés à l'opération. »

En cas d'assainissement individuel strict, (dans le Schéma Directeur d'Assainissement de la commune, zone non destinée à un raccordement au réseau d'assainissement collectif), toutes les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement conformes à la réglementation en vigueur. »

En outre, afin d'assurer la qualité des eaux superficielles et souterraines, il est interdit d'évacuer des eaux usées et effluents dans les fossés et cours d'eau, mares et bassins.

Le règlement traite aussi de la **question de la gestion des eaux pluviales**. Pour éviter l'apparition de nouveaux désordres hydrauliques, liés à l'imperméabilisation des terrains par l'urbanisation, la municipalité a décidé de **proposer des mesures à valeur indicative** dans la gestion des eaux pluviales. Les principes fondamentaux de la **loi sur l'eau** doivent en effet être respectés.

« Définition des eaux pluviales :

Sont considérées comme eaux pluviales les eaux qui proviennent des précipitations atmosphériques, les eaux d'arrosage des jardins, des voies publiques et privées, sans ajout de produit lessiviel.

Les eaux pluviales collectées à l'échelle des parcelles privées ne sont pas admises directement sur le domaine public. Elles seront infiltrées, régulées et traitées suivant les cas. En l'absence de réseau, le constructeur doit réaliser les aménagements permettant la gestion des eaux pluviales selon des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

*Tous les dispositifs d'écoulement, de traitement et d'infiltration doivent être conçus de façon à ce que le **débit de fuite généré par le terrain après son aménagement soit inférieur ou égal au débit de fuite généré par le terrain avant son aménagement**.*

Pour le bâti existant, seront tolérés des dispositifs réduits en cas avéré de manque de place. »

La municipalité, consciente des **enjeux en terme d'économie d'eau potable**, conseille également au pétitionnaire de prévoir un réservoir de collecte des eaux pluviales (réservoir extérieur aérien, cuve extérieure enterrée ou réservoir intérieur) pour satisfaire ou compléter les besoins domestiques et/ou extérieurs en eau potable. Toutefois, il est entendu que ces ouvrages ne permettront pas de s'affranchir du dispositif nécessaire à la régulation des eaux pluviales.

De plus, par souci d'intégration paysagère, pour éviter la création d'ouvrages hydrauliques inesthétiques, la municipalité a souhaité ajouter l'alinéa suivant :

« Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, les dispositifs de rétention d'eaux pluviales tels que les bassins de rétention devront être traités en tant qu'espaces publics de qualité : jardins, espaces verts, espaces de jeux, ... »

Enfin, la question de la qualité des eaux souterraines et des eaux superficielles doit être prise en compte dans le PLU, en compatibilité avec le SAGE. La règle suivante est donc rappelée : *« en cas de pollution des eaux pluviales, celles-ci doivent être traitées par décantation et séparation des hydrocarbures avant rejet. »*

➤ **Article 5 :**

Cet article a pour objet de définir les **caractéristiques des terrains**, ce qui peut conduire à imposer un minimum parcellaire ou une configuration particulière, telle que l'obligation d'avoir une largeur minimale en façade.

Depuis la loi UH, il est possible de renseigner cet article dans deux cas particuliers :

- Lorsque cette règle s'impose en raison de contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif. Une pédologie du sol très variable sur le territoire communal ne permet pas de généraliser des superficies minimales sur toutes les zones du PLU. De plus, des filières d'assainissement individuel, de moins en moins consommatrices d'espace commencent à se démocratiser ...
- Lorsqu'un secteur présente une urbanisation traditionnelle typique afin d'en préserver le cachet et les caractéristiques morphologiques. Le secteur doit alors présenter une uniformité du parcellaire héritée de pratiques ancestrales. Aujourd'hui, quasiment tous les hameaux ont été plus ou moins morcelés par la nouvelle urbanisation. Aucun ne présente une configuration du parcellaire homogène. Quant à ceux qui présentent un bâti très diffus, ils ont été classés en zone inconstructible...

A l'appui de ces constats, il a été décidé de ne pas renseigner cet article.

➤ **Article 6 :**

Dans les caractéristiques morphologiques du bourg ancien, **le long de la Grande Rue**, l'implantation du bâti est particulièrement déterminante. Comme il a été explicité dans le diagnostic territorial, le **bâti est implanté à l'alignement de la voie ou à très faible distance de celle-ci**. Afin de conserver une harmonie et la forme urbaine existante, le règlement du PLU stipule que : « *Le long de la Grande Rue (RD 23E), les constructions nouvelles de toute nature devront s'implanter à l'alignement de l'emprise publique ou en retrait, ce retrait ne pouvant excéder 4 mètres* », autrement dit le retrait moyen enregistré sur les constructions implantées dans le front bâti. La Grande Rue est la « vitrine » de la commune, les élus se sont donc montrés très vigilants dans le respect de la morphologie urbaine existante. Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'autres constructions dans les cours, lorsqu'il existe déjà une construction implantée à l'alignement : « *Le long de la Grande Rue (RD 23E), les constructions nouvelles de toute nature pourront s'implanter [en retrait] si et seulement s'il existe déjà une construction principale sur la même propriété respectant la règle [sus décrite].* »

Dans les petites ruelles adjacentes, les enjeux sont moindres. Ainsi, une plus grande liberté a été accordée : « *Les constructions nouvelles de toute nature peuvent être implantées à l'alignement de l'emprise publique (voie ou trottoir) ou en retrait sans limitation de distance pourvu que le projet ne gêne pas la visibilité des automobilistes.* »

Enfin, afin de **favoriser l'évolution, la reconversion et la mise en valeur du bâti existant, notamment traditionnel**, la municipalité a prescrit un certain nombre de dérogations : ainsi, dans le cas de constructions déjà existantes ne respectant pas la règle, la reconstruction de bâtiments détruits ou démolis depuis moins de dix ans, l'évolution du bâti existant sous forme d'extension ou de changement de destination est autorisée, sous réserve de ne pas aggraver l'écart par rapport à la règle.

➤ **Article 7 :**

Pour fixer les dispositions de cet article, la municipalité s'est appuyée sur le Règlement National d'Urbanisme qui prévoit que « *Toute construction nouvelle pourra s'implanter **en limite séparative ou en retrait**. Dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite de propriété qui en est la plus rapprochée, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.* »

Cette règle de prospect autorise :

- Dans le cas de la première option, l'implantation en limite séparative : ceci permet de respecter l'implantation du bâti traditionnel, qui permettait de dégager un vaste espace non morcelé pour le jardin ou la cour fruitière. Cette règle a l'avantage d'éviter une urbanisation de type pavillonnaire stéréotypée où la construction s'implante systématiquement en milieu de parcelle sans souci de respect des caractéristiques morphologiques du bâti existant. Ceci participe enfin à une économie d'espace conforme aux objectifs de la loi SRU et du Grenelle de l'environnement, puisque cette règle favorise la densification.
- Dans le cas de la seconde option, une implantation en retrait : le fait de fixer une distance d'implantation proportionnelle à la hauteur de la construction projetée garantit un certain ensoleillement et évite de créer un trouble anormal de la jouissance de la propriété voisine. En effet, la marge minimale de recul de 3 mètres garantit la préservation d'un minimum d'intimité, d'autant qu'elle permet l'implantation de haies occultant la vue sur la propriété voisine, un entretien aisé de la construction sans recourir à la servitude du tour d'échelle et, finalement, un agencement harmonieux de la construction sur le terrain.

Le long de la Grande Rue, afin de conforter le front bâti irrégulier existant et conformément aux dispositions du PADD, une règle particulière a été mise en place :

« *Le long de la Grande Rue (RD 23_E), les constructions nouvelles situées sur le front bâti (décrites à l'alinéa 2 de l'article 6) devront être implantées au moins en ordre semi-continu (c'est-à-dire en limite d'un côté et en retrait de l'autre, ce retrait devant alors respecter la règle édictée ci-dessus)* »

Enfin, le règlement prévoit deux cas particuliers afin de permettre l'évolution du bâti existant sans trop de contraintes. Dans le cas contraire, cela aurait pour conséquence de pénaliser certains propriétaires, et de laisser des bâtiments traditionnels à l'abandon.

- « *Dans le cas de bâtiments existants ne respectant pas la règle, l'extension ou toute opération nécessaire à l'évolution du bâti existant (restauration, changement de destination, ...) est autorisée, sous réserve de ne pas aggraver l'écart par rapport à la règle.*
- *La reconstruction de bâtiments existants détruits ou démolis depuis moins de dix ans devra se faire à l'identique ou dans le respect des règles fixées.* »

➤ Article 8 :

La municipalité a souhaité renseigner cet article afin de garantir une certaine **intimité entre les habitants de deux constructions implantées sur une même propriété.**

« Deux constructions non contiguës à destination d'habitation, de bureau, commerce ou hôtel, implantées sur une même propriété doivent être disposées à une distance l'une de l'autre au moins égale à 8 mètres. Cette distance peut être réduite à 6 mètres lorsque les façades en vis à vis des bâtiments ne comportent pas de baies principales et/ou fenêtres d'éclairage. »

Sans vis à vis direct, la problématique de l'intimité est moins marquée, c'est la raison pour laquelle, la distance peut être abaissée...

Toutefois, des dérogations sont prévues mais encadrées afin de favoriser l'évolution du bâti existant, notamment traditionnel qui, en l'absence de dérogations n'aurait pu évoluer, ce qui les aurait automatiquement « condamnés » ...: *« Ces prescriptions peuvent ne pas être appliquées aux extensions, aux restaurations/rénovations/réhabilitations de bâtiments existants ne respectant pas la règle, ni à la reconstruction de bâtiments détruits ou démolis depuis moins de dix ans ne respectant pas la règle à condition que ces opérations n'aient pas pour effet de rapprocher les constructions entre elles. Elles ne s'appliquent pas non plus aux annexes ».*

➤ Articles 9 et 14 :

La limitation de l'**emprise au sol à 40% permet de reproduire la densité communément enregistrée dans le centre bourg de la commune, afin de maintenir les caractéristiques de la morphologie urbaine existante.**

Toutefois, la zone étant actuellement en système d'assainissement individuel, la gestion des eaux pluviales et des eaux usées doit être assurée, dans la plupart des cas, à la parcelle. Ces contraintes ont incité la municipalité à limiter l'emprise au sol des constructions afin de ne pas imperméabiliser de manière trop importante les parcelles, ce qui pourrait générer notamment des désordres hydrauliques en aval. Rappelons que le PADD prévoit la **limitation de l'imperméabilisation des terrains**. Un juste compromis a donc été trouvé.

Les dérogations sont prévues pour le bâti existant, si l'emprise au sol de celui-ci excède les règles mises en place, afin de ne pas empêcher les propriétaires de petites parcelles de faire évoluer leur construction (extension pour une cuisine, une nouvelle chambre, par exemple ...). Ces travaux devront demeurer mesurés, c'est-à-dire que l'extension ne devra pas excéder 35% de l'emprise originelle de la construction (voir lexique du règlement). Le changement de destination, la transformation, ou la reconstruction de bâtiments existants légalement édifiés détruits ou démolis depuis moins de dix ans ne respectant pas la règle sont également autorisés sous réserve de ne pas aggraver l'écart par rapport à la règle.

Par ailleurs, il a été décidé de **ne pas instaurer de coefficient d'occupation des sols**, à l'article 14. Ceci a l'avantage de **favoriser une certaine densification du bâti** et, donc, une économie d'espace, conforme aux objectifs de la Loi Grenelle II. De plus, cela encourage **une plus grande mixité et une plus grande diversité des formes bâties.**

➤ **Article 10 :**

La hauteur des constructions est relativement homogène sur le territoire communal, puisque celles à usage d'habitation comprennent rarement plus d'un niveau de plancher avec combles aménageables (rez de chaussée exclu) tandis que les annexes sont rarement d'une hauteur supérieure à 7 mètres au faîtage.

Cet article a donc été rédigé de manière à préserver ces caractéristiques bâties, en fixant pour les constructions à usage d'habitation une hauteur exprimée en **nombre de niveaux ou étages, qui ne peuvent excéder 3**, c'est-à-dire **R+1+C, le rez de chaussée étant compté comme un « étage »** (*voir lexique du règlement*). Les niveaux d'une construction étant très variables en terme de hauteur et des "fantaisies" comme des tourelles ne pouvant jamais être exclues, il est apparu nécessaire aux élus, par souci d'intégration des futures constructions au cadre bâti, de préciser la hauteur maximale d'une habitation : 9 mètres au faîtage, ce qui semble raisonnable si l'on considère que les niveaux de planchers d'une habitation excèdent rarement 2m60 ...

La hauteur des annexes est limitée à **7 mètres** au faîtage. Cette règle permet de faciliter l'insertion des futures constructions dans le paysage. En effet, il est préférable que les constructions ne soient pas plus hautes que l'existant en général, pour limiter leur impact... Cette règle respecte par ailleurs la typologie du bâti traditionnel et permet de favoriser une certaine diversité d'architecture en évitant la standardisation par des règles de hauteur trop restrictives (deux niveaux à R+C, par exemple).

Dans tous les cas, pour préserver le bâti traditionnel et lui permettre d'évoluer sans être « gêné » par cette règle, notamment lorsqu'il ne la respecte pas, un alinéa supplémentaire a été instauré visant à permettre les extensions de constructions existantes d'une hauteur supérieure à celle définie dans le PLU, sous réserve que cette extension ne soit pas plus haute que la construction existante...

Enfin, pour des questions liées à la topographie et à la proximité de la nappe phréatique ou des cours d'eaux superficiels, les élus tiennent à rappeler que les **sous-sols sont déconseillés**, afin de prévenir les risques d'inondations, même si une telle disposition ne relève pas de l'urbanisme (annexe n°10 du règlement écrit).

➤ **Article 11 :**

Il existe un corps de règles similaires dans toutes les zones du PLU, qui ont un rôle de « **garde-fou** », afin d'éviter des projets extravagants aux impacts néfastes sur le paysage environnant. La municipalité a mis l'accent dans le diagnostic sur la qualité du bâti sur le territoire communal ; par conséquent, elle a souhaité se montrer relativement ambitieuse dans ses prescriptions architecturales tout en laissant une certaine souplesse afin d'accepter divers projets et d'avoir une certaine richesse architecturale sur le territoire communal. De plus, des dispositions qui veillent à la recherche d'une qualité environnementale : orientation, volumes, matériaux, énergies ont été mises en place, en réponse aux objectifs du Grenelle de l'environnement.

Les quatre alinéas du paragraphe « généralités », que l'on retrouve dans chaque zone, ont pour objectif d'assurer l'intégration des futures constructions dans le site et le cadre environnant et de préserver les caractéristiques du bâti traditionnel notamment en interdisant les architectures étrangères à la région et en veillant au respect du caractère des constructions en briques, en pierres blanches ou en colombages, lorsqu'elles sont agrandies ou restaurées. De même, les annexes doivent présenter avec les constructions principales une unité d'aspect et de volume.

L'article se décline ensuite en **9 thématiques** :

- Matériaux ;
- Caractéristiques des toitures ;
- Traitement du front bâti le long de la Grande Rue ;
- Couleurs ;
- Motifs, ouvertures ;
- Cas particulier des annexes ;
- Cas particulier des activités commerciales, artisanales et de services ;
- Clôtures ;
- Energies renouvelables.

Les toitures :

« *Les toitures doivent de manière générale présenter des **versants inclinés d'au moins 40°*** ». En effet, les constructions locales, pour des raisons liées essentiellement au climat particulièrement pluvieux, étaient traditionnellement coiffées de toits à forte pente. Afin que le bâti neuf s'insère correctement dans son environnement, la municipalité souhaite que les toits respectent une **inclinaison minimale** sans que celle-ci ne soit trop contraignante pour les commodités de la vie moderne. En ce qui concerne les toitures terrasses, qui sont rares sur le territoire communal, le règlement les autorise simplement à condition :

- ✓ « *qu'elles ne couvrent pas une superficie supérieure à 25% de la superficie totale de la toiture ;*
- ✓ « *qu'elles soient utilisées en éléments de liaison, sur des extensions mesurées ou sur des annexes (jointives ou non jointives) aux constructions existantes ou à crée.*

De telles règles permettent une certaine diversité architecturale encadrée, en rapport avec les pratiques modernes de construction.

Dans le cas d'extension ou de rénovation de constructions existantes, l'inclinaison imposée ne s'applique pas si l'existant ne la respecte déjà pas, afin de ne pas créer des

« distorsions » et ruptures de pente contraignantes pour le pétitionnaire et malvenues dans le paysage bâti.

Enfin, les élus souhaitent que les **futures habitations** présentent un **débord de toiture de 25 cm minimum** (hormis sur les toitures terrasses bien entendu): cette caractéristique a une vocation, non seulement esthétique mais aussi fonctionnelle, en permettant une meilleure évacuation des eaux de pluie, assez fréquentes dans la région ... Cette règle concerne les pignons comme les façades mais ne s'applique pas lorsque la construction est implantée en limite séparative. Elle ne s'impose pas non à l'existant dans le cas d'extension ou de réhabilitation si l'existant ne la respecte déjà pas.

Les matériaux :

Le règlement impose que les matériaux modulaires destinés à être recouverts d'un **enduit ou d'un parement ne soient pas laissés nus**, pour des motifs d'ordre esthétique (*Figure 38*), dans le but d'assurer une bonne intégration de la construction dans l'environnement bâti.

Pour ce qui est des **toitures**, enfin, les matériaux indigents, inadaptés au climat normand ou en rupture avec ceux traditionnellement employés dans la région sont interdits : il s'agit du bardeau bitumeux (shingle), de la tuile canal, de la tuile en PVC, du zinc, du bac acier, de la tôle.



Figure 38 : Briques creuses non recouvertes d'un enduit ... marquant fortement le paysage

La règle qui s'intéresse aux **toitures en ardoises** est également instaurée afin de préserver le cachet et les spécificités des constructions, éviter une banalisation et une dégradation de l'existant :

- *« Le format des ardoises, en toiture ou en essentage, ne pourra pas excéder 33x33 cm de côté. Toutefois, dans le cadre d'extension, de changement de destination ou de réhabilitation, les toitures pourront être identiques à l'existant ou en harmonie avec l'existant »*
- *Dans le cas de toitures en ardoises, les tuiles faîtières sont interdites. »*

Enfin, « les **pignons pleins et aveugles** ne peuvent pas faire l'objet d'une composition uniforme ». En effet, un tel pignon est particulièrement agressif et appelle le regard, ce qui crée une dysharmonie dans le paysage bâti.

Des solutions sont donc proposées pour atténuer l'effet de tels pignons ; elles sont suffisamment variées pour laisser libre choix au pétitionnaire et tenir compte de l'orientation de la construction. En effet, imposer une ouverture dans un pignon alors qu'il est exposé plein Nord, par exemple, ne paraît pas forcément judicieux. Aussi, un certain nombre d'alternatives sont listées.



Figure 39 : Un pignon « habillé » s'intègre plus facilement à son environnement bâti

« Ils devront être « animés » avec des éléments tels que les fenêtres, des effets de polychromie⁷ et/ou de relief ou seront habillés de pans de bois, structurels ou de parement, en bardages ou en colombages, ou d'essentages d'ardoises, tout au moins dans la partie du pignon comprise entre l'égout du toit et le faîtage. Dans le cas des colombages, l'agencement des pans de bois devra respecter les agencements traditionnels locaux. Par conséquent, les colombages de type alsaciens, par exemple, ou fantaisistes, sont interdits. »

Les couleurs :



Figure 40 : Le rouge « criard » n'est pas autorisé sur la commune car il s'inscrit en rupture avec la palette de couleurs locales

La seule obligation est de ne pas utiliser de matériaux brillants, puisqu'ils réfléchissent la lumière du soleil et peuvent gêner les propriétaires des constructions voisines. De même, le **noir et les teintes criardes** sont interdits dans la mesure où ces couleurs s'intègrent difficilement à l'environnement, même en présence d'une végétation massive... Il est demandé que « les **couleurs** employées pour les façades, pignons, ... soient **éteintes, dans un ton « terre », « sable », grège, bois** ou pierre naturelle, pouvant être légèrement ocré ou rosé et qu'elles soient en harmonie avec celles des matériaux traditionnellement employés dans la région. »

Toujours pour servir le même objectif, la municipalité a souhaité également encadrer la teinte des toitures qui peuvent heurter le regard tout autant que les façades.

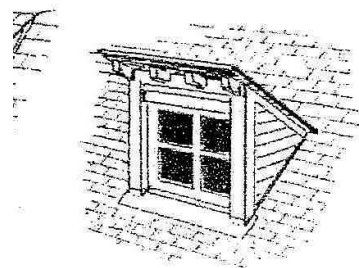
« Lorsque la toiture est constituée de **tuiles**, ces dernières devront adopter une **teinte sombre** présentant un éclat faible. Elles seront en harmonie avec les tuiles traditionnellement employées dans la région. »

Enfin, également par souci d'harmonie et de cohérence architecturale, « **la teinte des menuiseries et des huisseries extérieures devra se faire en harmonie avec celle des volets.** »

⁷ Par exemple par deux aplats de couleur différents, l'un couvrant la surface comprise entre l'égout et le faîtage du toit, l'autre couvrant la surface comprise entre la base et l'égout du toit

Les motifs et les ouvertures :

La municipalité a décidé d'interdire les (vrais) **chiens assis** dits aussi « lucarnes retroussées » : en effet, il s'agit de modèles d'ouvertures de toit typiques des pays du Nord de l'Europe (Hollande en particulier) et non pas de nos « contrées ». Ils s'inscrivent en rupture avec l'architecture locale et ne sont donc pas les « bienvenus ». De même, les **lucarnes fronton** sont interdites ; aucun exemplaire n'a été recensé sur la commune.

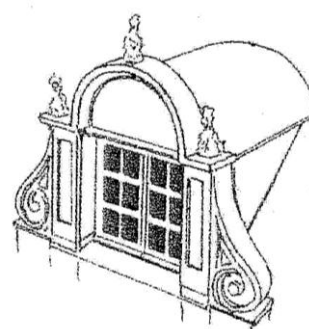


lucarne retroussée, ou à demoiselle ; c'est aussi le vrai **chien assis**

De plus, il est précisé que les lucarnes doivent être **implantées harmonieusement sur un seul rang**.

En ce qui concerne les **châssis vitrés**, qui sont des motifs contemporains, leur développement, spécialement sur les constructions de typologie traditionnelle, peut heurter les sensibilités et les perceptions paysagères. Il y a donc lieu d'être particulièrement vigilant quant à leur insertion. C'est la raison pour laquelle ils sont autorisés sous les conditions suivantes :

- ✓ qu'ils soient implantés sur un seul rang (comme les lucarnes) ;
- ✓ qu'ils soient implantés dans le plan du toit ;
- ✓ que leur plus grand côté soit posé dans le sens de la pente du toit ;
- ✓ que leurs dimensions n'excèdent pas 98x78 cm.



lucarne-fronton
ici à ailerons et toit bombé

Enfin, le jumelage des châssis vitrés est interdit.

Figure 41 : Modèles de
lucarnes interdits sur le
territoire communal

Les annexes :

En ce qui concerne les **annexes**, une plus grande souplesse est accordée en raison de leurs multiples fonctionnalités. Toutefois, par leur grande diversité et leur caractère souvent hétéroclite, elles peuvent avoir un impact non négligeable sur le paysage. C'est la raison pour laquelle des règles de « garde fou » sont prévues dans le PLU :

- « Dans le cas de la construction d'annexes, il pourra être autorisé une pente de toiture différente et des matériaux autres que ceux existants sur la construction principale sous réserve que cette annexe s'intègre à l'environnement naturel et/ou bâti. Les abris de jardin préfabriqués sont notamment tolérés.
- Les extensions et les annexes vitrées sont autorisées. Elles devront se composer harmonieusement tant en style qu'en volumétrie avec les façades. Les toits sont tolérés sans pente minimale de toiture et les matériaux transparents ou translucides, excepté la tôle, sont autorisés comme matériaux de constructions et de couverture. »

Cas particulier des constructions à destination commerciale, artisanale ou de service:

L'objectif poursuivi par des règles moins contraignantes pour les destinations de constructions sus-listées est de favoriser la **mixité des fonctions urbaines** et notamment l'implantation de commerces et d'équipements. En effet, imposer par exemple une pente minimale et un type particulier de toiture n'apparaît pas adapté et peut se révéler particulièrement contraignant pour d'éventuels entrepreneurs. Ainsi, certaines dérogations limitativement énumérées sont accordées sous réserve d'un parti architectural cohérent et assumé et sous réserve d'une intégration harmonieuse de la construction à l'environnement naturel et/ou bâti.

Les énergies renouvelables:

Les panneaux solaires sont autorisés en toiture à condition :

- ✓ *qu'ils fassent partie de l'expression architecturale de la construction ou qu'ils soient implantés dans le plan du toit dans le cas de constructions existantes ;*
- ✓ *qu'ils ne génèrent pas un mitage de la toiture ;*
- ✓ *qu'ils s'inscrivent en harmonie de couleur avec le matériau utilisé pour la toiture ;*
- ✓ *qu'ils ne soient pas visibles depuis la Chaussée du Roy (Route Départementale n°23_E).*

Cette règle permet de développer sur la commune l'usage d'énergies renouvelables, sans toutefois occulter l'impact qu'ils peuvent provoquer sur les paysages bâtis. En effet, les panneaux solaires s'articulent parfois difficilement avec les caractéristiques architecturales du bâti traditionnel haut normand et leur implantation peut générer des « verrues »... Ces règles de « garde fou » permettent à la fois de conserver l'authenticité du front bâti de la Grande Rue ainsi que la qualité esthétique des constructions, d'une manière générale.

Les clôtures :

La nature des clôtures est réglementée afin d'éviter de fermer le paysage de manière agressive (murs de hauteur importante qui pourraient nuire au voisinage) mais également pour assurer une intégration harmonieuse des constructions dans l'environnement naturel et bâti.

Ces objectifs sont résumés à travers la règle suivante, de bon sens, ... mais pas toujours respectée :

« Les clôtures sur voie ou espace public et en limite séparative ne sont pas obligatoires. Néanmoins, tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, si une clôture s'avère nécessaire, elle devra être conçue de manière à assurer une unité avec la ou les constructions existantes sur la propriété. La teinte employée devra s'accorder avec la construction principale et/ou les menuiseries »

Rappelons que les **clôtures et la végétalisation** des abords d'une construction sont garantes de son insertion dans le paysage. Il convient donc de soigner l'apparence de ces éléments pour une intégration réussie : *« Les clôtures végétales seront impérativement composées d'essences locales. Dans l'idéal, la grille ou le grillage devraient être implantés côté parcelle et les haies côté rue afin de recréer une ambiance bocagère et champêtre propre aux hameaux du Lieuvin ... alors que les grilles et grillages renvoient plutôt une atmosphère périurbaine.*

Par ailleurs, de même que pour les façades des maisons, *« les murs constitués de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit naturel ou synthétique ou d'un parement ne devront pas être laissés nus. »*

Enfin, les murs en plaques ou palplanches béton sont interdits pour leur esthétique souvent « désastreuse » ...

Traitement du front bâti le long de la Grande Rue (RD23_E)

Les élus se sont montrés particulièrement attentifs à la préservation des caractéristiques bâties de leur centre bourg, en particulier le long de la Grande Rue, véritable « vitrine » de la commune. Des dispositions ont déjà été instaurées sur l'implantation du bâti ; elles sont complétées par deux règles portant sur l'aspect extérieur des constructions ainsi que leur orientation :

- *« Le long de la Grande Rue (RD23_E), le sens principal du faîtage des constructions nouvelles implantées dans le front bâti, conformément aux dispositions de l'alinéa 2 de l'article 6, devra obligatoirement être parallèle à la voie. Cette disposition ne s'applique pas à l'évolution des constructions existantes à la date d'approbation du PLU. »* L'orientation des constructions, majoritairement face à la Grande Rue, a été relevée dans l'état initial de l'environnement (chapitre consacré aux « paysages bâtis ») : cette caractéristique structure fortement la forme urbaine. Par cette règle, elle sera confortée et les constructions nouvelles s'inscriront en harmonie avec l'existant
- *« Le long de la Chaussée du Roy (RD23_E), les façades des constructions nouvelles implantées dans le front bâti devront être composées de pans de bois (colombages), structurels ou de parement, sur au moins 60% de leur surface. L'agencement des pans de bois devra respecter les agencements traditionnels locaux. »* Cette disposition permet de restituer les motifs architecturaux traditionnels que l'on rencontre dans les bourgs anciens de Haute Normandie : elle est garante d'une insertion harmonieuse et respectueuse des nouvelles constructions à leur environnement bâti. Cette disposition ne s'applique pas à l'évolution des constructions existantes à la date d'approbation du PLU. En effet, certaines bâtisses du front de rue ne sont pas à pans de bois (briques, enduits, crépis, ...).

- « Les ouvertures de toit sur le - ou les - versant(s) visible(s) depuis la Grande Rue, si elles s'avèrent nécessaires, se feront sous la forme de lucarnes de typologie traditionnelle (lucarnes normandes, jacobines, ... : voir modèles dans le lexique). Cette disposition ne s'applique pas à l'évolution des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ». L'authenticité du front bâti du centre ancien s'exprime aussi à travers le traitement des toitures dont les ouvertures s'effectuent dans leur grande majorité avec des lucarnes. Les pavillons récemment implantés sur la Rue des Bas Clos, en covisibilité avec l'Eglise, présentent d'ailleurs des toitures percées de lucarnes. Les châssis vitrés, motifs typiquement contemporain, pourraient heurter l'harmonie du front bâti. Ils peuvent toutefois être tolérés sur des constructions existantes, tant qu'ils demeurent discrets (cf. supra).

➤ **Article 12 :**

La municipalité n'a pas souhaité renseigner cet article et laisse à la libre appréciation de chacun le nombre de stationnements à créer pour assurer le bon fonctionnement de son projet. Elle se charge, par le biais d'emplacements réservés, de répondre aux besoins en stationnement sur le domaine public. Il est donc simplement exposé la règle suivante :

« Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit pouvoir être assuré en dehors des voies publiques. Il sera notamment exigé pour les habitations deux places de stationnement sur le terrain assiette de l'habitation. »

Le nombre de places de stationnement exigé par habitation correspond en fait à celui découlant du retrait imposé pour le portail (*relire à cet effet les dispositions de l'article 3*).

➤ **Article 13 :**

Dans cet article, on retrouve de manière systématique la **nécessité de planter des haies en essences régionales**, si possible variées, afin d'assurer l'insertion des futures constructions dans le paysage environnant. Le but est d'éviter des haies monospécifiques, non représentatives du bocage haut normand... et sujettes aux attaques de parasites.

Les aires de stockage à l'air libre, les citernes de combustibles, ... doivent être implantées de manière à ne pas être visibles de la voie publique et/ou entourés de clôtures végétales composées exclusivement d'essences arbustives locales, ceci, dans le but de réduire leur impact sur le paysage.

La municipalité souhaite encadrer **l'imperméabilisation des terrains** ainsi que l'accompagnement paysager des constructions afin d'éviter un bétonnage complet de la cour de l'habitation qui aurait un effet « désastreux » sur le paysage bâti du bourg et sur la gestion des eaux de ruissellement. Toutefois, les emprises nécessaires au stationnement des véhicules, aux accès ou à la réalisation de chemins, à l'assainissement, ... doivent pouvoir être réalisées sur la propriété.

*« Les espaces verts doivent occuper une superficie supérieure ou égale à **20%** de la superficie du terrain à bâtir, avec pour le moins un engazonnement. Cette superficie pourra néanmoins accueillir les dispositifs nécessaires au stockage et à l'infiltration des eaux pluviales ainsi que les installations d'assainissement des eaux usées. »*

Il est en outre vivement recommandé d'**agrémenter le terrain à bâtir de fruitiers ou d'arbres d'essences locales**; ceci permet de favoriser un minimum de « verdure » pour chaque parcelle à bâtir. Elle permet également d'inciter à recréer les « cours plantées », motifs typiques du bâti traditionnel haut normand. Enfin, elle permet de faciliter l'intégration paysagère des nouvelles constructions.

➤ **Article 15 :**

L'article 15 est un des deux articles ajoutés par la dernière ordonnance d'application de la loi Grenelle II de l'environnement. Il traite de la performance énergétique des constructions. La municipalité a renseigné cet article afin de sensibiliser les pétitionnaires à la **conception « bioclimatique »** des constructions, ce, dans une logique de développement durable : *«La conception architecturale de la construction tirera le meilleur parti du rayonnement solaire et de la circulation naturelle de l'air (orientation, murs, toits et localisation des fenêtres) dans le but de réduire les besoins énergétiques, de maintenir des températures agréables, de contrôler l'humidité et de favoriser l'éclairage naturel, le but étant de généraliser à terme les constructions à basse consommation d'énergie voire à énergie positive. »*

En d'autres termes, l'agencement de l'habitation et de la parcelle devra **dans la mesure du possible** optimiser l'exposition au Sud (façade principale de l'habitation, jardin, véranda, ... exposés au Sud) de manière à profiter au maximum des apports solaires passifs et limiter les ouvertures au Nord... Il est en outre conseillé de disposer les pièces de l'habitation en cohérence avec l'orientation définie; c'est-à-dire de privilégier les pièces de vie au Sud et les couloirs, garages et pièces vides au Nord.

Ces prescriptions répondent à l'orientation du PADD visant à lutter contre le réchauffement climatique.

6.2.2.2 Le règlement de la zone UB

Ne seront exposées que les règles qui diffèrent de celles de la zone UA.

La zone UB diffère concrètement de la précédente :

- ✓ par le caractère de son bâti, beaucoup plus diffus, voire pavillonnaire au niveau des Bas Clos ;
- ✓ par sa vocation principalement résidentielle ;
- ✓ par son rôle « satellite » par rapport à la zone UA, qui occupe une position beaucoup plus « centrale »

Les occupations et utilisations du sol interdites et autorisées sous conditions sont les mêmes que celles de la zone UA afin de servir le même objectif de mixité, les quartiers classés en zone UB s'inscrivant dans la continuité du centre bourg (zone UA). Les entrepôts sont toutefois interdits, la zone étant à dominante résidentielle.

➤ **Articles 3, 4, 5, 7, 8, 10, 11, 12 :**

Pas de dispositions nouvelles par rapport à celles présentées pour la zone UA. Toutefois, certaines dispositions propres à la zone UA (notamment en ce qui concerne les abords de la Grande Rue ou de la Chaussée du Roy) ne figurent naturellement pas dans la zone UB.

➤ **Article 6 :**

Comme explicité dans l'état initial de l'environnement (*partie « paysages bâtis »*), la forme urbaine des quartiers périphériques est caractérisée par une **urbanisation plus diffuse**, donc un bâti moins dense, ce qui permet, par ailleurs, d'assurer une **transition harmonieuse avec les espaces agricoles et naturels environnants**. La municipalité souhaite conserver des **identités distinctes entre les quartiers**, à l'origine d'ambiances variées et d'une **offre d'habitat diversifiée**, source d'attractivité pour de nouveaux résidents. Les constructions existantes en zone UB et implantées à l'alignement sont très rares (hormis autour de la place de l'Eglise).

Elles sont situées en général à des distances importantes de la voie publique, parfois à plus de 20, voire 25 mètres. La municipalité a donc opté pour une règle qui ménage le meilleur équilibre entre maintien des formes urbaines existantes, mise en valeur des terrains, gestion économe de l'espace et économies d'investissement pour les particuliers.

Ainsi donc, « *Les constructions nouvelles de toute nature doivent être implantées avec **un retrait d'au moins 10 mètres** par rapport à l'**axe** de toutes les voies existantes ou à créer.* »

➤ **Articles 9 et 14 :**

Au vu des caractéristiques des quartiers périphériques du bourg et de leur densité inférieure à celle de la zone UA, **l'emprise au sol** est adaptée en conséquence. Elle **est limitée à 20% de la superficie du terrain**. Ceci sert le même objectif que la distance imposée à l'article 6, c'est-à-dire **conserver des quartiers aux identités distinctes, source de diversité de l'offre d'habitat**. De plus, la limitation de l'emprise au sol permet une **limitation de l'imperméabilisation des terrains** et, par là même, réduit les désordres hydrauliques générés par l'urbanisation, l'un des objectifs du PADD.

Par ailleurs, comme pour la zone UA, **aucun Coefficient d'Occupation des Sols maximal n'est fixé**, ce qui ne compromettra pas une certaine densification de la zone et ne systématisera pas l'habitat individuel, la municipalité recherchant dans ce domaine la mixité.

➤ **Article 13 :**

L'alinéa 2 de l'article 13 impose de **traiter en espaces verts** au moins **30%** de la superficie du terrain à bâtir, avec pour le moins un engazonnement (contre 20%, pour rappel, en zone UA). Cette règle s'inscrit en complémentarité avec celles de l'emprise au sol et de la distance d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques, pour servir les mêmes objectifs conjoints.

6.2.2.3 Le règlement de la zone UZ

La zone UZ est une zone vouée à **accueillir des activités économiques** (industrielles, artisanales, commerciales, tertiaires, bureaux, ...) **ne générant pas de risques ou de nuisances pour les personnes et les biens.**

Il s'agit d'une zone spécifique, puisqu'elle est consacrée aux activités économiques, ce qui explique que tout soit interdit à l'article 1, sauf ce qui est autorisé sous conditions à l'article 2 : entre autres :

- 1- *« Les constructions à destination de commerces, d'activités artisanales, industrielles ou de services ;*
- 2- *Les entrepôts ;*
- 3- *Les bureaux ;*
- 4- *L'aménagement, la réhabilitation, l'amélioration des constructions existantes ainsi que leur changement de destination en faveur d'activités lorsque le projet ne présente pas de nuisances incompatibles avec l'environnement et le voisinage, ni de risques pour les personnes et les biens ;*
- 5- *Les constructions destinées au logement des personnes dont la présence permanente sur le site est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, la sécurité ou l'entretien des établissements autorisés sur la zone. »* **La zone UZ n'est pas une zone mixte** : ainsi, pour éviter les problèmes de cohabitation entre activités et habitat, ce dernier n'est autorisé que dans des cas très particuliers, où il est nécessaire au bon fonctionnement ou à la protection de l'activité.

Articles 6 et 7 :

Les règles fixées aux articles 6 et 7 visent à **limiter l'impact des constructions sur l'environnement bâti**. En effet, la municipalité souhaite favoriser le développement d'une zone d'activités fonctionnelle présentant un accompagnement paysager soigné.

« Les constructions nouvelles de toute nature doivent être implantées avec un retrait :

- ✓ *d'au moins 40 mètres par rapport à l'axe de la Chaussée du Roy;*
- ✓ *d'au moins **8 mètres** par rapport à l'axe des autres voies existantes ou à créer. »*

La distance comptée par rapport à l'axe de la Chaussée du Roy permet de limiter l'impact des bâtiments pouvant être relativement imposants. Par contre, une plus grande souplesse est accordée pour les autres voies, afin de tenir compte de l'existant et pour faciliter l'agencement des bâtiments au sein même de la zone où les enjeux liés à l'impact sur le paysage sont moindres.

A l'article 7, la distance d'implantation par rapport aux limites séparatives est fixée à **5 mètres minimum**, ce qui permet de réguler la densité du bâti et d'**anticiper une propagation de risques et des nuisances d'une entreprise à l'autre** (« effets dominos »).

Article 8 :

L'article 8 n'est pas renseigné ; il l'était dans les autres zones U à vocation principale d'habitat dans le but de préserver l'intimité de chacun ; il n'y a pas d'enjeu de confort résidentiel dans la zone UZ...

Articles 9, 12 et 13 :

Un aménagement optimisé et fonctionnel des terrains pour l'activité répond à la **règle des tiers** :

- ✓ 33% pour les constructions (emprise au sol) ;
- ✓ 33% pour les parkings et la voirie (accès, desserte, aires de manœuvre, ...) ;
- ✓ 33% pour les espaces verts.

L'expérience montre que, au-delà de 50% d'**emprise au sol**, des dysfonctionnements apparaissent. En fixant l'emprise au sol maximale à **50%** et la superficie minimale à traiter en **espaces verts** à **20%** (article 13), la municipalité permet d'éviter tout « débordement » et un développement anarchique de sa zone... tout en se montrant suffisamment souple pour ne pas décourager les investissements...

Article 10 :

A l'article 10, la **hauteur maximale** des bâtiments d'activités est limitée à **10 mètres** au faîtage ou à l'acrotère. En fait, cette règle respecte la morphologie du bâti déjà existant dans la zone et permet de ne pas dresser de bâtiments trop imposants à proximité des habitations du hameau de la Rivière Thibouville...

Le plafond de hauteur ne s'applique pas aux installations techniques qui, par leur nature, nécessitent obligatoirement une hauteur supérieure (antennes, cheminées, par exemple).

Article 11 :

Pour les bâtiments d'activités, la municipalité s'est attachée à éviter tout bâtiment d'architecture indigente tout en laissant une totale liberté d'action à l'entrepreneur, consciente que l'architecture est un paramètre dépendant fortement de la nature de l'activité qui s'exerce dans le bâtiment...

- 1- « Pour les **constructions nouvelles de toute nature autres que les habitations**, les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que les parpaings, carreaux de plâtre ou briques creuses ne peuvent pas être laissés nus.
- 2- Pour les toitures des **constructions nouvelles autres que les habitations**, seules les couvertures apparentes en tôle ondulée, papier goudronné ou multi couche bitumeux, sont interdites. Tout autre type de toiture pourra être admis à condition que la forme et les matériaux utilisés restent cohérents avec le parti architectural retenu pour la construction et que la teinte soit sombre. »

De plus, **il n'est imposé aucun style particulier de toiture, les toitures à plusieurs versants étant autorisées autant que les toitures terrasses ou monopentes** pour les constructions nouvelles de toute nature: en effet, imposer un certain type et une certaine pente de toiture peut conduire à provoquer un rehaussement du bâtiment pour obtenir la surface nécessaire pour le stockage ou l'exploitation et, donc, des coûts d'investissements supplémentaires...

En ce qui concerne les **couleurs**, s'il est admis qu'il n'est pas opportun d'utiliser du noir, du blanc pur ou des matériaux brillants, il faut respecter le nécessaire recours à certaines techniques de marketing : de fait, une certaine flexibilité doit être admise. Les règles édictées ont valeur de garde fou : « L'enduit employé sera de teinte sombre, appartenant à la palette de couleurs locales. Les bardages métalliques seront de coloris brun, vert bronze, gris bleu, beige ou bleu ardoise. »



Figure 42 : Les bâtiments de l'entreprise de semences mêlent différents types et pentes de toitures

6.2.2.4 Le règlement des zones AUa et AUb

Il s'agit aujourd'hui de **zones à caractère naturel (article R123-6 du Code de l'Urbanisme)**, dont l'urbanisation future est soumise à des conditions d'aménagement et d'équipement. L'objectif du règlement de ces zones est de permettre à l'urbanisation projetée de s'intégrer au paysage urbain qu'elle jouxte tout en assurant l'insertion des futures constructions dans le paysage naturel.

De plus, en ce qui concerne la zone AUb, les enjeux de covisibilité avec l'Eglise et la situation sur les versants des coteaux imposent la mise en place de règles particulières d'intégration paysagère des constructions afin de maîtriser l'agencement urbain sur le coteau pour préserver la lisibilité du paysage.

Les règles et l'affectation des sols de la zone AUa sont « calquées sur » celles de la zone UB afin de permettre la poursuite du développement du bourg avec des caractéristiques similaires à l'existant.

Pour ce qui est de la zone AUb, un certain nombre de dispositions particulières sont ajoutées et viennent compléter les orientations d'aménagement et de programmation (*décrites dans le chapitre suivant, pièce n°2 du dossier de PLU*).

À l'article 4, la sensibilité d'une imperméabilisation - même partielle - des coteaux, motive l'instauration de règles particulières pour **assurer une gestion raisonnée des eaux pluviales** :

« Dans tous les cas, les débits d'eaux pluviales sortant des opérations d'aménagement ou des constructions ne doivent pas constituer une aggravation des risques d'inondation en aval par rapport à la situation précédente. Le système de noues ou de fossés permettra de canaliser les eaux de ruissellement éventuellement vers un/des ouvrage(s) hydraulique(s) de rétention et d'infiltration des eaux pluviales, ceux-ci devant être dimensionnés pour recueillir efficacement tout événement pluviométrique exceptionnel. »

A l'article 10, la hauteur maximale des habitations qui s'implanteront dans la zone AUb est limitée par rapport à celle des autres zones à vocation principale d'habitat afin d'en limiter l'impact sur le paysage : ainsi, **un seul niveau (R+C) et 7 mètres maximum au faîtage est toléré**. La hauteur maximale des annexes est donc fixée également à 7 mètres afin de ne pas être plus hautes que les habitations elles-mêmes ...

À l'article 11, des dispositions supplémentaires sont également ajoutées, qui ne s'appliqueront que dans la zone AUB, afin de favoriser des constructions respectueuses de leur environnement et des paysages :

- Les seuls matériaux de toiture autorisés sont :
 - ✓ la tuile plate en terre cuite petit moule, à raison de 50 unités par m² minimum. Les tuiles seront à pureau plus large que haut et seront de couleur brune, de teinte sombre et de ton vieilli. Elles seront en harmonie avec celles des matériaux traditionnellement employés dans la région et notamment avec les tuiles employées sur l'Eglise. Les tuiles de couleur ardoise (noire) ou à dominante jaune ou orangée ne seront pas autorisées ;
 - ✓ le chaume ou le roseau.
- La (ou les) façade(s) visible(s) depuis la Grande Rue et depuis l'Eglise devront être réalisées à base de pans de bois, structurels ou de parement, sur au moins 25% de la superficie. L'agencement des pans de bois devra respecter les agencements traditionnels locaux ;
- L'inclinaison des pans des toitures imposée à 40° minimum dans les autres zones est portée à **45° minimum** ;
- Les châssis vitrés implantés sur le versant visible depuis la Grande Rue et/ou l'Eglise ne sont pas autorisés (même principe que pour la zone UA) ;
- Les **portails seront de forme simple et ajourés**. L'utilisation de palplanches en béton, de briques flammées, de fausses pierres est interdite ;
- Seules les clôtures végétales d'essences régionales sont autorisées. »

De plus, à l'article 13, les **obligations de plantations sont renforcées**, à la fois afin de renforcer la biodiversité et les continuités écologiques, insérer les habitations dans le paysage et « adoucir » la vue depuis l'église et, enfin, assurer une transition douce avec les terrains naturels des coteaux environnants, plantés de vergers de fruitiers hautes tiges, en lisière des bois :

- 1- « **Dans la zone AUB**, il sera imposé la plantation de 4 arbres d'essences régionales par habitation construite (type fruitiers hautes tiges par exemple).
- 2- **Dans la zone AUB**, il sera imposé la création d'une frange arbustive d'essences régionales variées en périphéries Nord de l'opération. »

La densité des constructions sera limitée dans la seule zone AUB, pour des motifs liés à l'insertion paysagère et à la limitation de l'artificialisation des coteaux : le **Coefficient d'Occupation des Sols maximum**, défini à l'article 14 est fixé à **0,15** :

Ce rapport entre droits à bâtir et surface de terrain permettra, sur un terrain de 1000 m² par exemple, de construire 150 m² de Surface Hors Œuvre Nette (un pavillon standard représentant environ 120 à 150 m² de SHON).

Afin que cette règle ne puisse être « détournée » et aboutisse à une surdensité, non compatible avec le caractère naturel du secteur, les élus ont souhaité la renforcer par l'application de l'**article L 123-1-11 du Code de l'urbanisme**. Ainsi, lorsqu'une construction a été édifiée sur un terrain, le propriétaire ou ses ayants droit ne peuvent réaliser sur les parties non bâties de ce terrain que des constructions correspondant aux possibilités de construire résiduelles au regard des possibilités offertes par l'application du coefficient d'occupation du sol au terrain considéré. Au bout de 10 ans, le COS est automatiquement régénéré. Les élus ne souhaitent pas que l'urbanisation des coteaux soit trop intensive...

Enfin, à l'article 15, il est stipulé que « *Le recours à des mises en œuvre innovantes en matière de techniques de construction, liés, par exemple, au choix d'une démarche relevant de la Haute Qualité Environnementale des constructions pourra être privilégié pour chaque construction (orientation des façades et des surfaces extérieures, dimensions et performance thermique des ouvertures et occultations, isolation par l'extérieur, etc)* ».

6.2.2.5 Le règlement de la zone A

Il s'agit d'une **zone spécifique dont le règlement doit contribuer à favoriser le développement de l'activité agricole**. Ainsi, toutes les constructions nécessaires à cette activité sont autorisées. Les constructions à usage d'habitation ainsi que leurs extensions le sont également si elles servent à loger les exploitants et/ou leurs employés.

De plus, conscient que la pérennité de l'activité agricole passe par une **diversification**, la municipalité a souhaité favoriser dans cette zone le couplage des exploitations avec des constructions, installations, aménagements et équipements liés à des activités touristiques sous réserve que celles-ci assurent un prolongement de l'acte de production ou ont comme support l'exploitation agricole et en demeurent l'accessoire (vente à la ferme, ...). Enfin, les annexes aux habitations existantes sont également autorisées pour ne pas pénaliser les agriculteurs ; elles sont toutefois assorties d'une condition, à savoir la nécessaire proximité avec l'habitation, afin de ne pas gêner l'exploitation agricole.

Les affouillements et exhaussements sont seulement autorisés s'ils sont nécessaires à l'activité agricole et sous les réserves listées dans le chapitre consacré aux règles d'ordre général.

En réponse à l'orientation du PADD qui vise à favoriser l'activité agricole dans les secteurs sensibles de la Vallée de la Risle sous réserve du respect de mesures de protection environnementales, un **secteur Ap** a été instauré sur les terrains situés dans le site NATURA 2000 de la Vallée de la Risle ; des mesures spéciales destinées à préserver la qualité du milieu y sont donc imposées. Dans ce contexte, ne sont autorisés dans le secteur Ap que les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1- *les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ;*
- 2- *Les clôtures sous réserve de leur insertion dans l'environnement et du libre écoulement des eaux pluviales.*
- 3- *Sont également autorisés :*
- 4- *La rénovation, la restauration, l'amélioration des constructions existantes sous réserve que cela n'ait pas pour effet ni une augmentation des nuisances incompatibles avec l'environnement ou avec le voisinage ni des risques pour les personnes et les biens.*
- 5- *L'extension mesurée des seuls bâtiments agricoles existants sous réserve que cela n'ait pas pour effet ni une augmentation des nuisances incompatibles avec l'environnement ou avec le voisinage ni des risques pour les personnes et les biens.*
- 6- *Les bâtiments et locaux techniques destinés à stocker le foin, sous réserve de présenter une emprise au sol inférieure à 50 m², de ne pas générer de nuisances incompatibles avec l'environnement naturel et de n'être clos que sur trois côtés*
- 7- *lorsqu'ils sont nécessaires à l'entretien et au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif ferroviaires les constructions et installations de toute nature ainsi que les dépôts, les exhaussements et les affouillements sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte au caractère paysager du site. Certains des articles 3 à 13 pourront ne pas leur être appliqués.*
- 8- *Les ouvrages et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, ...) et voiries dès lors*

que toute disposition est prévue pour leur insertion dans leur environnement. Certains des articles 3 à 13 pourront ne pas leur être appliqués.

- 9- *La reconstruction d'un bâtiment régulièrement édifié détruit ou démoli depuis moins de 10 ans à l'identique ou dans le respect des articles 3 à 13.*

Rappelons en outre que les travaux réalisés en secteur Ap devront être menés avec une attention toute particulière afin d'assurer la préservation des espèces d'amphibiens d'intérêt européen.

À l'article 3, toute création d'accès direct privatif sur la RD 613 et sur la Route départementale n°23_E (Chaussée du Roy) est interdite en dehors de la zone agglomérée. Toutefois, l'aménagement ou le déplacement d'accès existants est autorisé dans la mesure où les conditions de visibilité ne s'en trouvent pas diminuées.

Les enjeux d'urbanisation dans cette zone sont limités et conduisent donc à se montrer plus souples et à ne réglementer ni l'article 8, ni l'article 9, ni l'article 14.

À l'article 6 :

- 1- Les constructions nouvelles de toute nature doivent être implantées avec un retrait :
- ✓ **d'au moins 75 mètres** (en dehors de la zone agglomérée) **par rapport à l'axe de la RD n°613 ;**
 - ✓ d'au moins 10 mètres par rapport à l'axe des autres voies existantes ou à créer.

Les corps de ferme sont en général implantés sur de vastes propriétés, ce qui permet de repousser les constructions par rapport aux voies de communication, pour en soigner l'accompagnement paysager. Une distance de 75 mètres minimum est imposée par rapport à l'axe de la RD n°613, dans l'esprit de l'Amendement Dupont, pour des motifs paysagers et urbanistiques (limitation des nuisances visuelles).

À l'article 10, la hauteur des bâtiments agricoles est limitée à **12 mètres** au faîtage, ce qui correspond à un gabarit de bâtiment agricole moderne (élevage ou stockage), avec une marge de « sécurité » afin de ne pas pénaliser les exploitants.

Les choix architecturaux devront être dûment justifiés et motivés au regard des impacts paysagers induits et des mesures compensatoires devront être envisagées.



Figure 43 : Bâtiment agricole de l'exploitation située en périphérie Est du bourg

À l'article 11, les règles portant sur les habitations sont les mêmes que pour les autres zones à vocation d'habitat mixte. Pour les **bâtiments agricoles**, il s'agit simplement de règles générales visant à garantir l'insertion des futures constructions au sein de la zone, afin d'éviter tout bâtiment indigne.

1. « Les façades seront recouvertes d'un bardage bois ou métallique de coloris brun, vert bronze, gris bleu, beige ou bleu ardoise ou d'un enduit de teinte sombre, dans la palette de couleurs locales.
2. Pour la toiture, sont interdits les couvertures apparentes en tôle, papier goudronné ou multi couche bitumeux. Tout autre type de toiture (zinc, bac acier, ...) pourra être admis à condition qu'elle soit de teinte sombre et que sa forme et les matériaux utilisés restent cohérents avec le parti architectural retenu pour la construction. »

6.2.2.6 Le règlement des zones N

La zone N est une zone qui, majoritairement, est inconstructible, ce qui explique que tout soit interdit à l'article 1, à l'exception de ce qui est mentionné à l'article 2, puisque, faiblement urbanisée, cette zone ne comprend que quelques petits groupes bâtis. Il s'agit d'espaces à dominante naturelle qui doivent être préservés en raison de la qualité du paysage et du caractère des éléments naturels qui le composent en particulier les espaces boisés et la Vallée de la Risle.

La zone N comprend **trois sous-secteurs** : secteur Nn, secteur Nr et secteur Nh.

- 1- Les occupations et utilisations du sol autorisées sont particulièrement restreintes en zone N afin de **préserver les équilibres écologiques des milieux naturels** :

« Sont admis lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion et à l'ouverture au public des espaces ou des milieux présents sur le site et à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère du site et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et sous réserve de la prise en compte du risque d'inondation :

- ✓ *les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ;*
- ✓ *les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public ;*
- ✓ *les clôtures sous réserve de leur insertion dans l'environnement et du libre écoulement des eaux pluviales.*

Sont également autorisés :

- ✓ *lorsqu'ils sont nécessaires à l'entretien et au fonctionnement des services public et d'intérêt collectif ferroviaires les constructions et installations de toute nature ainsi que les dépôts, les exhaussements et les affouillements sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte au caractère paysager du site. Certains des articles 3 à 13 pourront ne pas leur être appliqués* ». En effet, la zone N englobe pour partie la **voie ferrée** et son règlement ne doit pas conduire à compromettre le bon fonctionnement de ce service public de transport.
- ✓ *« Les ouvrages et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, ...) et voiries dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion dans leur environnement. Certains des articles 3 à 13 pourront ne pas leur être appliqués. »*
- ✓ *« Les abris pour animaux sous réserve de leur parfaite insertion à l'environnement naturel et de n'être clos que sur 3 côtés »* : une partie des zones N sont des terres agricoles, notamment des herbages. Leur classement en zone N répond à des préoccupations paysagères (vallon, lisière des bois). Toutefois, l'activité agricole, notamment d'élevage, doit y être maintenue, car elle est garante de l'entretien des espaces. Les abris d'animaux y sont donc autorisés : il s'agit de petits aménagements dont la localisation et l'aspect ne

devront pas dénaturer le caractère naturel des sites et ne pas porter atteinte à la préservation des milieux. La mention « sous réserve de n'être clos que sur 3 côtés » permet d'éviter de « confondre » habitation et abri pour animaux ...

- ✓ « *les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, y compris celles liées à l'exploitation et à la protection de la ressource en eau, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages* », conformément au 2^{ème} alinéa du c) de l'Article R123-8 du Code de l'urbanisme. Le **captage d'eau potable est inclus dans la zone N** : les installations liées à l'exploitation de la ressource en eau sont donc naturellement autorisées.
- ✓ « *les aires de stationnement sous réserve d'un aménagement paysage* » r. Deux parkings sont d'ailleurs projetés par la collectivité en zone Naturelle ...

2- Le **secteur Nn** qui correspond aux **secteurs très faiblement bâtis coïncidant avec le site NATURA 2000. Afin d'éviter toute atteinte portée au milieu naturel, les constructions et installations autorisées sont aussi rigoureusement encadrées. Toutefois, ces espaces sont partiellement bâtis et il convient de trouver un juste équilibre pour permettre l'évolution du bâti existant dans de bonnes conditions.** Sont donc autorisées, en plus des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone N (sauf les équipements publics ou d'intérêt collectif):

- ✓ « *La rénovation, la restauration, l'amélioration des constructions existantes sous réserve que cela n'ait pas pour effet ni une augmentation des nuisances incompatibles avec l'environnement ou avec le voisinage ni des risques pour les personnes et les biens.*
- ✓ **L'extension mesurée** des constructions existantes sous réserve que cela n'ait pas pour effet ni une augmentation des nuisances incompatibles avec l'environnement ou avec le voisinage ni des risques pour les personnes et les biens.
- ✓ *Le changement de destination en faveur de l'habitat ou d'activités des constructions existantes à la date d'approbation du PLU sous réserve que cela n'ait pas pour effet, ni une augmentation des nuisances incompatibles avec l'environnement ou avec le voisinage, ni des risques pour les personnes et les biens.* » Des bâtiments de grand intérêt architectural sont en effet présents en secteur Nn et il convient d'en favoriser la reconversion, sous peine de les voir disparaître, ce, en accord avec l'orientation du PADD qui vise à valoriser le patrimoine bâti existant.

Par contre, il est stipulé que les « *constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics et celles liées à la protection ou à l'exploitation de la ressource en eau* » ne sont pas autorisées en secteur Nn car celles-ci pourraient avoir une incidence non négligeable sur l'environnement très sensible.

3- Le **secteur Nr** qui correspond aux hameaux et petits groupes bâtis non destinés à être développés pour le moment et pour lesquels la priorité est donc axée sur une évolution, une restauration, une réhabilitation et une reconversion du bâti existant, avec éventuellement la possibilité de **création d'annexes** (annexes qui ne sont pas autorisées en secteur Nn, ndlr).

- 4- Le **secteur Nh** qui correspond à une portion du hameau Bohain et au hameau de la Fayelle Nord au sein desquels de nouvelles habitations sont autorisées (en plus de ce qui est autorisé pour les secteurs Nr, Nn et le reste de la zone N).

À l'article 6, comme pour la zone A, dans le respect des dispositions de l'Amendement Dupont, « *les constructions nouvelles de toute nature doivent être implantées avec un retrait d'au moins **75 mètres** (en dehors de la zone agglomérée) par rapport à l'axe de la RD n°613* »

Articles 7 et 9 :

La zone N présente, par définition, un caractère naturel et doit donc le conserver. Pour se faire, une faible densité du bâti doit être maintenue. C'est l'objectif des dispositions des articles 7 et 9 : **l'implantation des constructions en limite séparative**, sauf les annexes présentant une superficie au sol inférieure ou égale à 20 m² et une hauteur inférieure ou égale à 2m50 au faîtage, **est interdite**.

L'**emprise au sol maximale** autorisée est encore abaissée par rapport à celle de la zone UB : elle ne pourra pas dépasser **15%** de la superficie du terrain, ce qui signifie que, sur un terrain de 1500 m² par exemple, il ne sera pas possible d'édifier plus de 225 m² de surface projetée au sol de bâtiments, tous types confondus.

Enfin, le minimum à traiter en espaces verts (article 13) est porté à **40%** (soit 10% de plus que sur les zones urbanisables), afin de conserver le caractère « naturel » de es secteurs.

NOTA : En ce qui concerne le coefficient d'occupation des sols, le Code de l'urbanisme, dans son article L123-1-5 alinéa 13 ne prévoit pas l'instauration d'un COS dans les secteurs naturels constructibles (il est réservé aux zones Urbaines ou A Urbaniser). Par conséquent, seules la hauteur et l'emprise au sol limitées dans les secteurs Nh et Nr concourront à encadrer la densité des constructions, ceci, en accord avec l'article R123-9 du Code de l'urbanisme : « *Dans les secteurs mentionnés au troisième alinéa de l'article R123-8, le règlement prévoit les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions permettant d'assurer l'insertion de ces constructions dans l'environnement et compatibles avec le maintien du caractère naturel de la zone* ». Par conséquent, l'article 14 n'est pas renseigné

Tableau comparatif et synthétique des principales règles du PLU (« mémo »)

Article / Zone	UA	UB/AUa	UZ	AUb	Nh
5 (superficie minimale)	-	-	-	-	-
6 (distance par rapport aux voies)	Implantation à l'alignement ou en retrait Dispositions particulières le long de la Chaussée du Roy	10 mètres mini de l'axe des voies	10 mètres mini de l'axe des voies 40 mètres mini de l'axe de la RD 23e	10 mètres mini de l'axe des voies	10 mètres mini de l'axe des voies
7 (distance par rapport aux limites séparatives)	En limite séparative ou en retrait h/2 ≥ 3 mètres mini Dispositions particulières le long de la Chaussée du Roy	En limite séparative ou en retrait h/2 ≥ 3 mètres mini	En retrait de 5 mètres mini	En limite séparative ou en retrait h/2 ≥ 3 mètres mini	En retrait h/2 ≥ 3 mètres mini
8	6 ou 8 mètres selon qu'il existe ou pas un vis à vis direct	6 ou 8 mètres selon qu'il existe ou pas un vis à vis direct	-	6 ou 8 mètres selon qu'il existe ou pas un vis à vis direct	6 ou 8 mètres selon qu'il existe ou pas un vis à vis direct
9 (EAS)	40% maxi	20% maxi	50% maxi	20% maxi	15% maxi
10 (hauteur)	R+1+C et 9 mètres maxi 7 mètres maxi (annexes)	R+1+C et 9 mètres maxi 7 mètres maxi (annexes)	10 mètres maxi	R+C et 6 mètres maxi 6 mètres maxi (annexes)	R+1+C et 9 mètres maxi 7 mètres maxi (annexes)
12 (stationnement)	2 places par habitation	2 places par habitation	-	2 places par habitation	2 places par habitation
13 (espaces verts)	20% mini	30% mini	20% mini	30% mini + 4 arbres par habitation	40% mini
14 (COS)	-	-	-	0,15 maxi	-

6.2.3 Motivation et justification des orientations d'aménagement et de programmation

Facultatives dans les PLU, les orientations particulières d'aménagement – désormais baptisées « orientations d'aménagement et de programmation » (OAP) depuis la loi 'Engagement National pour l'Environnement' dite Grenelle 2 – deviennent obligatoires et requièrent une meilleure intégration des politiques publiques en matière de mobilité et de logement.

Elles constituent des **outils souples, garants du respect d'un certain nombre d'exigences qualitatives**, laissant la place à la **créativité architecturale** et à l'élaboration d'un véritable **projet urbain**. Elles proposent, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, un certain nombre de **principes d'urbanisation** sur l'ensemble du territoire communal, mais aussi plus particulièrement sur des **secteurs à enjeux spécifiques** :

- portion de **zone UA de la Grande Rue**, située en entrée de commune ;
- **zone AUa du Mont Bothry** ;
- **zone Aub des Bas Clos**.

Il s'agit de prévoir les **actions et opérations d'aménagement à mettre en oeuvre**, notamment pour développer une mixité des modes de déplacements, valoriser l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine et, finalement, assurer le développement de la commune, dans une logique de développement durable.

Sur les **secteurs à enjeux spécifiques** identifiés, elles prennent la forme de **schémas d'aménagement**. La municipalité a souhaité qu'une liberté encadrée de mise en œuvre de ces principes soit laissée - sous réserve que leur respect soit à la base de la démarche d'aménagement - afin de ne pas entraver les initiatives d'urbanisation.

Les orientations spécifiques s'attachent à mettre en pratique certains principes forts du PADD :

- **le respect du paysage haut normand**: les orientations d'aménagement proposent de paysager les secteurs hautement sensibles, vitrines de la commune : création d'une **frange arborée** sur les périphéries des zones UA, AUa et Aub afin de protéger les **cônes de vue** identifiés sur l'Eglise et sur la mairie école. Ces franges bocagères permettent à la fois d'intégrer les constructions au paysage et de donner une meilleure lisibilité aux zones bâties ; les **obligations de plantations dans les jardins** sont également renforcées dans le secteur UA de la Chaussée du Roy et dans la zone Aub afin de restituer les motifs identitaires du bâti haut normand ;
- **le respect de l'architecture et des morphologies bâties existantes** : en particulier le long de la Grande Rue, les orientations proposent de **s'inspirer de l'implantation, de l'orientation et de la typologie du bâti traditionnel** existant afin de ne pas créer une « verrue » qui viendrait s'articuler très difficilement avec le reste des caractères bâtis du centre bourg ; par ailleurs, la **hauteur des constructions** qui s'implanteront sur les coteaux (zone Aub) sera limitée afin d'en réduire l'impact ;
- **le développement des circulations douces, l'amélioration de la perméabilité urbaine et un développement urbain qui ne compromet pas les possibilités ultérieures** : les orientations d'aménagement proposent de **créer des liaisons supplémentaires** avec les voies existantes (à limiter les voies en impasses ainsi que la multiplication des accès directs sur les voies existantes, témoins d'un

urbanisme de faible qualité), en particulier pour le quartier du Mont Bothry, afin de le **désenclaver** (Zone AUa). De plus, de nouvelles liaisons douces devront être conçues entre les quartiers de développement et le centre bourg, qu'il s'agisse de la création d'un **trottoir** (le long de la Rue des Bas Clos, zone AUb) ou de **l'aménagement des voies existantes** (Rue de l'Eglise, zone AUa). Enfin, s'agissant de la zone AUb des Bas Clos, il est prévu d'imposer la possibilité de raccorder la voirie de l'opération à d'autres opérations contiguës prévues ultérieurement;

- **la nécessité d'une cohérence d'aménagement** : pour éviter la succession d'opérations sans unité d'aménagement d'ensemble, la zone AUb, particulièrement sensible en raison de sa localisation, devra être urbanisée en **une seule opération** et non pas au coup par coup (éventuellement par tranches) ;
- **la prise en compte de la sécurité et des nuisances** : pour la zone AUb en particulier, il est rappelé sa position sur les coteaux et, donc, le risque de **ruissellement** existant ; en conséquence, un traitement exemplaire des **eaux pluviales** devra être assuré pour l'ensemble de l'opération.

Ces orientations d'aménagement et de programmation, même si elles ne prévoient aucun échéancier et demeurent souples sur le nombre de logements programmés, présentent l'avantage de garantir la réalisation de projets soucieux de leur environnement par la prise en compte du paysage, des nuisances, de la sécurité routière, du cadre de vie, de la gestion des eaux..., des déplacements, ce qui répond aux enjeux fondamentaux de ce PLU.

A noter également que les élus ont souhaité proposer un **schéma de déplacements doux**, essentiellement à vélo, qui mettra en valeur le territoire, à la fois pour ses propres habitants, mais aussi pour ses visiteurs, la commune étant considérée comme une « vitrine », « porte d'entrée » de la communauté de communes de Beaumont le Roger.

Ce schéma permet de relier les différents sites identitaires du territoire communal

- le front bâti du bourg ancien (Grande Rue) ;
- L'Eglise et les enceintes du château ;
- Les étangs communaux ;
- L'ancienne gare.

... et prévoit également un lien vers les communes limitrophes:

- Les commerces et services de proximité de la Rivière Thibouville ;
- La gare de Serquigny.

Ceci répond également au souci de limiter les obligations de déplacements par véhicule motorisé (loi Grenelle II).

Le circuit reprend des tronçons déjà existants (liaison bourg – Rivière Thibouville *via* la Grande Rue et la Chaussée du Roy déjà aménagées pour la circulation des piétons et des cyclistes) mais il est aussi prévu des aménagements complémentaires (réalisation de points de dépose/stationnement de vélos, espaces pacifiés, bandes cyclables, ...).

6.2.4 Les secteurs à réglementations spécifiques

6.2.4.1 Les secteurs de cavités souterraines

La loi n°87-565 du 22 juillet 1987 relative à l'organisation de la sécurité civile, à la protection de la forêt contre l'incendie et à la prévention des risques majeurs a énoncé en son article 22, le principe suivant lequel les documents d'urbanisme devaient prendre en considération l'existence de risques sur un territoire.

Les Plans Locaux d'Urbanisme doivent respecter les principes énoncés à l'article L.121-1 du Code de l'urbanisme ; il y est notamment stipulé que les documents d'urbanisme doivent déterminer les conditions d'assurer « une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, [...] la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et nuisances de toute nature. »

La commune de Fontaine la Soret est, à vrai dire, peu concernée par ce problème, en raison de la situation de son territoire en grande partie dans la Vallée de la Risle.

Toutefois, afin de prendre en considération les quelques sites sensibles identifiés par la DDTM et en réponse aux orientations du PADD, qui visent à se prémunir contre les risques existants, celui lié à la présence de cavités souterraines a été identifié sur le plan de zonage au titre de l'article R 123-11 alinéa b par des **cercles rouges remplis de points**, qui **se superposent au zonage traditionnel** : « les documents graphiques du règlement font apparaître, s'il y a lieu, [...] les secteurs où [...] l'existence de risques naturels, tels qu'inondations, incendies de forêt, érosion, affaissements, éboulements, avalanches, ou de risques technologiques justifie que soient interdites ou soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols. »

Pour rappel, le périmètre de risque, élaboré par les services de l'Etat, autour des présomptions de marnières **avérées**, est de 90 mètres (80 mètres sur Aclou) :

Ces rayons sont issus d'une analyse statistique menée par le Bureau de Recherches Géologiques et Minières (BRGM) en 1997 qui a mis en évidence que 98% de cavités souterraines étudiées dans le secteur s'étendaient dans un rayon égal ou inférieur à 90 mètres autour des puits d'accès.

Toutefois, pour les marnières avérées dont la localisation reste imprécise, le périmètre s'appuie sur l'ensemble de la - ou des - parcelle(s) identifiée(s) comme présentant un risque, d'où la présence de formes géométriques (*voir plan de zonage en pièce n°4 du dossier de PLU*).

Il est enfin rappelé en préambule du règlement que dans ces secteurs repérés au plan de zonage par une trame spécifique, « **toute construction nouvelle sera interdite en application de l'article R 111-2 du Code de l'urbanisme tant que la présence du risque ne sera pas écartée. Cette prescription ne concerne pas les projets d'extensions mesurées ni les annexes.** »

L'ensemble de ce recensement figure en pièce n°0-1b, afin que tous les indices puissent être facilement identifiés (y compris ceux qui ne sont pas avérés) puisque, lorsque la présence d'une cavité souterraine est simplement présumée, le pétitionnaire doit être informé et incité à s'assurer de la stabilité du terrain (sans interdiction formelle automatique).

Dans le cas de l'attestation de l'absence de risque ou dans le cas où le risque est levé, les dispositions précédentes ne s'opposent plus aux autorisations d'occuper et d'utiliser le sol.

6.2.4.2 Le secteur inondable par les crues de la Risle

Les terrains potentiellement inondables ont été recensés lors de l'élaboration de ce PLU en se basant sur la délimitation effectuée par la PPRI approuvé en décembre 2006.

La commune, implantée sur les rives de la Risle, est soumise de façon récurrente à cet aléa, qui a toutefois de faibles conséquences sur l'urbanisation, puisque les groupes bâtis potentiellement concernés sont peu développés (Le Câtillon, le Mâlassis, ...).

De plus, au vu des objectifs de la municipalité qui renonce à tout processus d'urbanisation dans le lit majeur de la Risle, les risques pour les personnes et les biens sont relativement limités.

Le risque lié aux crues de la Risle a donc été identifié sur le plan de zonage au titre de l'article R123.11.b par des secteurs inondables hachurés en bleu sur le plan, qui se superposent au zonage traditionnel. Ces derniers sont majoritairement classés en zones Np, N ou Nr ... Une (petite) zone UZ (OmniSem) est également concernée.

Le secteur inondable englobe les zones vertes, rouges, jaunes et bleues du PPRI.

Dans ce secteur inondable, le règlement rappelle dans son préambule (article 8) que :

« Le Plan de Prévention des Risques d'Inondation par débordement de la Risle aval, approuvé par le Préfet de l'Eure le 28 décembre 2006, est applicable sur ce secteur »

Chaque pétitionnaire est donc invité à se reporter aux dispositions de cette servitude d'utilité publique, consultable en mairie.

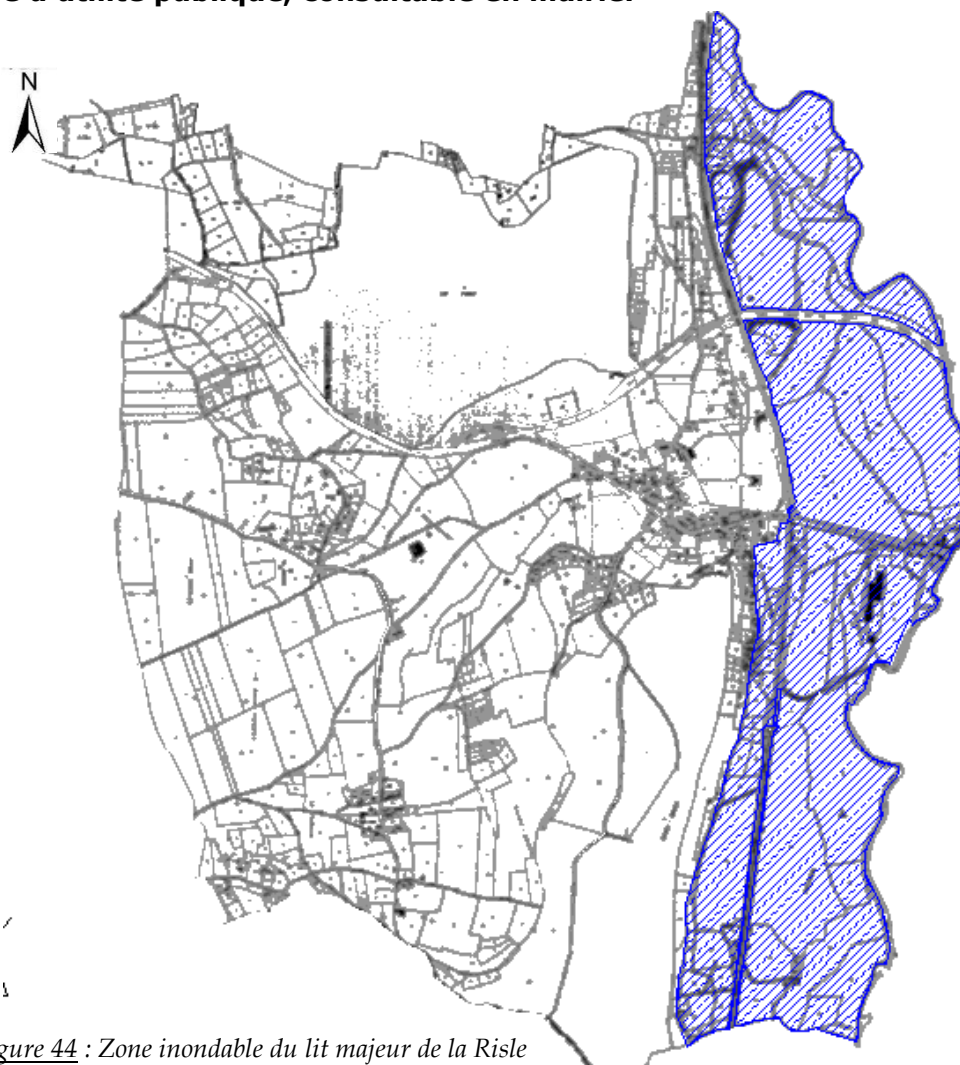


Figure 44 : Zone inondable du lit majeur de la Risle

6.2.4.3 Les secteurs inondables par ruissellements superficiels

Afin de prendre en considération le risque d'inondation lié aux ruissellements, la commune de Fontaine la Soret a procédé au report des principaux chemins hydrauliques existants sur le plateau, ainsi que des secteurs de désordres hydrauliques avérés, en se basant sur la lecture des lignes de talwegs et sur la connaissance du terrain de plusieurs agriculteurs. Ces secteurs sont reportés sur le plan de zonage, en application de l'Article R123-11 alinéa b (au titre du risque spécifique d'inondation) par des traits bleus discontinus pour les lignes de ruissellements et par des « ronds hérissés » pour les secteurs de désordres (engorgements d'herbages plus précisément).

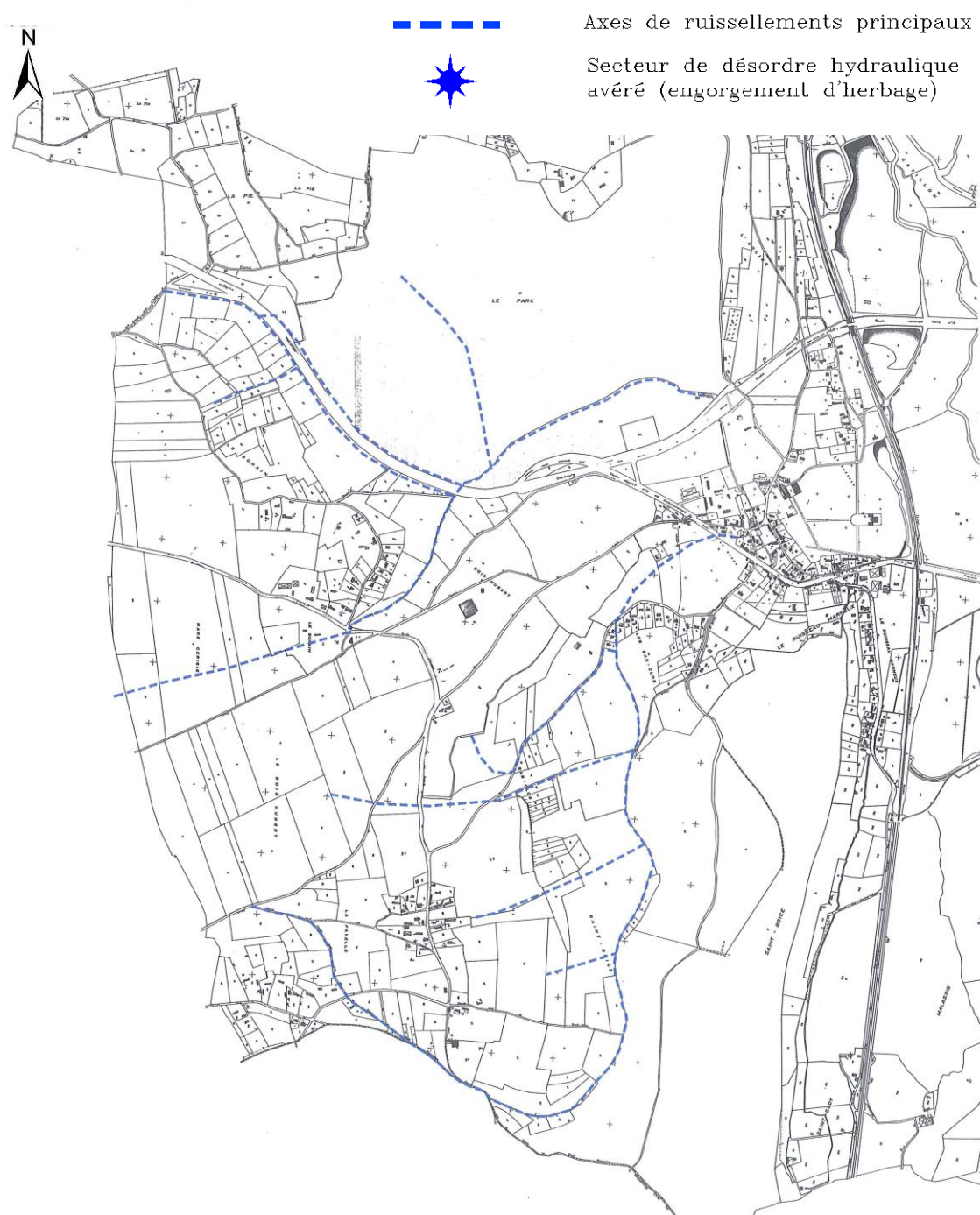


Figure 45 : Secteurs de ruissellements

Afin de protéger les biens et les personnes contre le risque d'inondation, le préambule du règlement dispose que :

« Sur les axes de talwegs et chemins hydrauliques (lignes de ruissellements) identifiés et localisés par des tirets bleus sur le plan de zonage, ainsi que dans les secteurs de désordres hydrauliques identifiés par des ronds hérissés, toute construction nouvelle, de toute nature, susceptible de constituer un obstacle et/ou de modifier le sens et le débit d'écoulement des eaux, est interdite.

*De plus sur une distance de **5 mètres de part et d'autre de l'axe des chemins hydrauliques** identifiés au plan de zonage par des tirets bleus, toute construction nouvelle à destination d'habitation (y compris tout changement de destination en faveur de l'habitat) est interdite en application de l'article R 111.2 du code de l'urbanisme tant que la présence du risque ne sera pas précisée ou que son absence ne sera pas attestée, notamment par le biais d'une étude hydraulique incluant des levés topographiques.*

Le second alinéa ne concerne pas les projets d'extensions mesurées ni les annexes. »

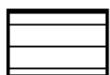
6.2.4.4 Les secteurs de protection contre les risques technologiques

L'article R 123-11 alinéa b prévoit que « les documents graphiques du règlement font apparaître, s'il y a lieu, [...] les secteurs où [...] l'existence [...] de **risques technologiques** justifie que soient interdites ou soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols.

L'état initial de l'environnement a permis de mettre en évidence deux « sources » de risques technologiques : la sucrerie de Nassandres, installation classée pour la protection de l'environnement, et le gazoduc. Ces installations génèrent des périmètres de risques avec des préconisations particulières en matière d'urbanisation.

Le plan de zonage retranscrit donc les **périmètres de dangers significatifs** (dommages pour les personnes et les biens) et le règlement rappelle les mesures de précaution à prendre en matière de construction ou d'urbanisme pour chacun d'entre eux :

RISQUES TECHNOLOGIQUES



Secteur des dangers significatifs pour la vie humaine liés à la proximité d'une installation classée pour la protection de l'environnement (Sucrerie de Nassandres)



Secteur des dangers significatifs pour la vie humaine liés à la présence d'une canalisation souterraine de transport de gaz

- **Risque industriel lié à la sucrerie :** « Dans le secteur de dangers significatifs pour la vie humaine liés à la proximité d'une installation classée pour la protection de l'environnement (Sucrerie à Nassandres), repéré comme tel au plan de zonage, toute nouvelle construction devra présenter des **mesures constructives adaptées au risque de surpression** ». Cela permet d'anticiper le risque de bris de glace en cas d'explosion.
- **Risques technologiques liés à la canalisation de gaz :** « Dans le secteur de dangers significatifs pour la vie humaine liés à la présence d'une **canalisation souterraine de transport de gaz**, repéré comme tel au règlement graphique (quadrillage noir) :
 - ✓ Sur une distance de 45 mètres comptés de part et d'autre de la canalisation, l'exploitant devra être informé des projets de constructions le plus en amont possible, afin qu'il puisse analyser l'impact du projet sur son ouvrage, et gérer un éventuel changement de la catégorie d'emplacement de la canalisation en mettant en œuvre les dispositions compensatoires nécessaires, le cas échéant ;
 - ✓ Sur une distance de 30 mètres comptés de part et d'autres de la canalisation, sont interdits la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public relevant de la 1^{ère} à la 3^{ème} catégories (capacité de réception de plus de 300 personnes);
 - ✓ Sur une distance de 20 mètres comptés de part et d'autres de la canalisation, sont interdits la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes. »

Il est rappelé également, qu'en complément de ces dispositions, il peut être fait recours au **principe de précaution** de l'Article R111-2 du Code de l'Urbanisme, qui continue de s'appliquer sur le territoire communal (article d'intérêt public).



Figure 46 : Secteurs de risques technologiques

6.2.4.5 Les secteurs de protection agricole

L'article L111-3 du Code rural dispose que « Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction et à tout changement de destination précités à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes. »

Afin de contractualiser ce « principe », et conformément à l'Article R123-11 alinéa b du Code de l'Urbanisme qui prévoit la possibilité pour les PLU de faire apparaître sur le plan de zonage les secteurs où les nécessités de la **protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles** justifient que soient interdites ou soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature, [...], un secteur dit de « protection agricole » est créé et figure sous la forme d'un ovoïde jaune. Les périmètres reportés coïncident avec ceux prescrits par la Chambre d'Agriculture dans son enquête agricole (*relire à cet effet l'état initial de l'environnement*).

Le règlement rappelle, dans ses dispositions générales et en entête du règlement des zones concernées que « *Dans les secteurs de protection agricole, repérés au plan de zonage par une trame spécifique, en vertu de l'article R.123.11.b du code de l'urbanisme, toute construction nouvelle, y compris tout changement de destination, susceptible de nuire à la pérennité d'une activité agricole est interdite. Cette disposition ne s'applique pas :*

- *dans le cas où l'exploitation agricole identifiée à la date d'approbation du PLU a cessé son activité à la date du dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme ;*
- *dans le cas de l'extension d'une habitation existante ou de la construction de leur(s) annexe(s).*

De plus, dans ces secteurs, l'extension limitée et les travaux rendus nécessaires par des mises aux normes des exploitations agricoles existantes sont autorisés, nonobstant la proximité de bâtiments d'habitations, conformément aux dispositions de l'article L.111.3 du code rural. »

Ces périmètres, au même titre que ceux définis autour des indices de cavités souterraines par exemple, sont susceptibles d'évoluer au cours de l'application du PLU (disparition d'une ferme, agrandissement du cheptel, ...). La suppression ou l'ajustement sur le plan de zonage des périmètres définis nécessitera une procédure de modification du PLU. Toutefois, dans cette attente, en cas de disparition d'une ferme, les dispositions réglementaires sus listées ne s'opposeront plus aux autorisations d'occuper et d'utiliser le sol, comme dans le cas d'un indice de cavité souterraine pour lequel une étude réalisée par un organisme agréé aurait permis de lever le risque...



Figure 47 : Secteurs de protection agricole

6.2.4.6 Les espaces boisés classés

L'article L 130-1 du Code de l'urbanisme prévoit :

« Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier⁸, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements. »

A noter que le classement n'est pas subordonné à l'existence effective d'un boisement ou d'une formation arborée : l'aménagement du territoire communal peut conduire à créer un parc, une haie ou un boisement.

Ce classement interdit tout changement d'affectation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Les défrichements y sont interdits ainsi que tout autre mode d'occupation du sol.

Par ailleurs, une autorisation administrative préalable doit être obtenue pour toute coupe et abattage d'arbres.

Le **classement EBC** permet de **protéger les boisements présentant des enjeux importants**. En revanche, la municipalité n'a pas souhaité procéder à un classement exhaustif de tous les espaces boisés sur son territoire car il existe déjà des mesures de protection des bois prévus par le code forestier, en particulier pour les vastes massifs, comme peuvent l'être les Bois du Parc ou ceux des coteaux de la Risle.

D'une manière générale, le Code forestier, à travers ses articles L 311-1 à 5, soumet en effet à demande d'autorisation préalable les défrichements, quelle qu'en soit la surface, affectant des massifs forestiers de plus de 4 ha (ou les bois de moins de 4 ha s'ils sont rattachés à un massif de plus de 4 ha).

Un classement systématique aurait pu conduire à une **perte de lisibilité et de crédibilité de ce dispositif** sans que soient envisagées par ailleurs des actions propres à la gestion durable de la forêt.

De fait, le classement a relevé dans le cadre du PLU d'une analyse du massif forestier, du parc, de l'arbre, ou de l'alignement d'arbres.

Les **critères de sélection** suivants ont été retenus :

- la **qualité paysagère et/ou patrimoniale** : sont concernés les alignements de platanes de la Chaussée du Roy, en particulier ;
- la **préservation d'écosystèmes particuliers**, de forêts relictuelles ;
- le maintien de corridors biologiques (trame verte du Grenelle de l'environnement).

Les massifs forestiers sur Fontaine la Soret présentent, dans 90% des cas une **superficie supérieure à 4 hectares**. Dans les 10% de cas restants, il s'agit de petites entités :

- soit établies sur le plateau du Lieuvain, sans réel enjeu ni écologique ni paysager de premier plan ;
- soit en vallée : dans ce cas, il s'agit de peupleraies, dont l'intérêt écologique et paysager est médiocre. Elles ne justifient pas d'une protection au titre des EBC.

Par conséquent, les élus ont décidé de ne classer que les **alignements de platanes plantés le long de la Chaussée du Roy**.

⁸ Relèvent du régime forestier les forêts appartenant à l'Etat (forêts domaniales) ou aux collectivités (régions, départements, communes), aux établissements publics, aux établissements d'utilité publique, aux sociétés mutualistes et aux caisses d'épargne ainsi qu'à certains groupements de propriétaires forestiers.

Les arbres centenaires du parc du Château sont déjà inclus dans un site naturel classé, une servitude de protection particulièrement forte : il n'y a donc pas lieu de superposer une protection supplémentaire...

Les autres éléments boisés (bois mais aussi haies, autres alignements d'arbres, ripisylve...etc) ont été identifiés au titre de l'article L123-1-5 alinéa 7 (*lire ci-après*). Il s'agit d'une mesure moins contraignante que le classement EBC qui s'avère adaptée pour protéger ces éléments, **sans hypothéquer les possibilités de travaux d'aménagement nécessitant des suppressions ponctuelles** (mise au gabarit d'une voirie, entretien liée aux lignes électriques à très haute tension, aménagement des berges des bras de la Risle, ...etc.)



Figure 48 : Alignement de platanes (EBC) le long de la Chaussée du Roy (1)



Figure 48bis : Alignement de platanes (EBC) le long de la Chaussée du Roy (2)

6.2.4.7 Les autres éléments du paysage à préserver

L'article L 123-1-5 7^{ème} alinéa du Code de l'Urbanisme prévoit que le PLU peut « identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ». Il constitue aujourd'hui le principal dispositif par lequel les PLU assurent la protection du patrimoine communal. Les élus y ont donc naturellement eu recours pour servir la première orientation du PADD : « **protéger et mettre en valeur le patrimoine naturel et bâti** ».

Le champ matériel d'application de l'article L. 123-1-5 7^{ème} alinéa est particulièrement étendu de par la diversité des éléments visés par la disposition et l'ampleur des motifs qui peuvent être invoqués pour protéger un bien, une partie d'un bien, un ensemble de biens ou un secteur de la commune. La protection peut s'appliquer à des éléments individualisés. Elle peut viser, depuis la loi n° 93-24 du 8 janvier 1993, tout « élément de paysage ».

La protection peut aussi concerner des **ensembles homogènes, naturels, bâtis ou mixtes**, délimités par un périmètre dont la taille peut varier, comme le suggère l'emploi par l'article de notions aussi souples que celles de site, de **secteur** et de quartier.

La municipalité a opté pour ces deux leviers : elle a recensé les éléments ponctuels du paysage ainsi que les sites et secteurs paysagés présentant un intérêt, avec des dispositions réglementaires particulières.

Ainsi, les **haies bocagères d'essences locales, les talus enherbés plantés ou non, les mares, les alignements d'arbres remarquables, la ripisylve, les cours d'eau, fossés et rus... forment les « éléments ponctuels du paysage à protéger et mettre en valeur »** tandis que les **espaces boisés (non classés), les cours fruitières, les vergers AOC, les parcs plantés et les étangs, forment les « secteurs et sites paysagers à protéger et mettre en valeur »**

Il s'agit d'un patrimoine naturel à protéger et à promouvoir en raison de ses multiples actions sur le paysage et l'environnement et de son appartenance à la trame verte et bleue régionale (*relire à cet effet l'état initial de l'environnement*).

A l'article 13 du règlement de chaque zone, on peut lire dans les « dispositions particulières » les deux énoncés suivants:

- 1- « Les éléments ponctuels du paysage tels que les haies ou les arbres isolés ou en alignements, recensés en application de l'Article L123-1-5 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme, peuvent être supprimés (par exemple en cas de gêne pour la circulation publique, de danger pour la sécurité des tiers, de végétaux en mauvais état phytosanitaire ou sénescents), sous réserve qu'une compensation soit opérée, par la plantation, éventuellement après déplacement, d'un nombre équivalent d'arbres ou d'arbustes présentant à l'âge adulte le même degré de développement. Les plantations devront être réalisées en essences locales. Des accès aux terrains pourront néanmoins être rendus possibles pour en permettre la desserte, sans compensation obligatoire. Les coupes d'entretien courant ne sont pas soumises à déclaration préalable.
- 2- Les mares, fossés, rus et ruisseaux recensés en application de l'Article L123-1-5 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme ne doivent pas être comblés ou obstrués ».

Pour le reste, rappelons que la destruction ou la modification d'un élément ou d'un secteur du paysage est soumise à **déclaration préalable** en application de l'Article R421-23 alinéa h du Code de l'Urbanisme.

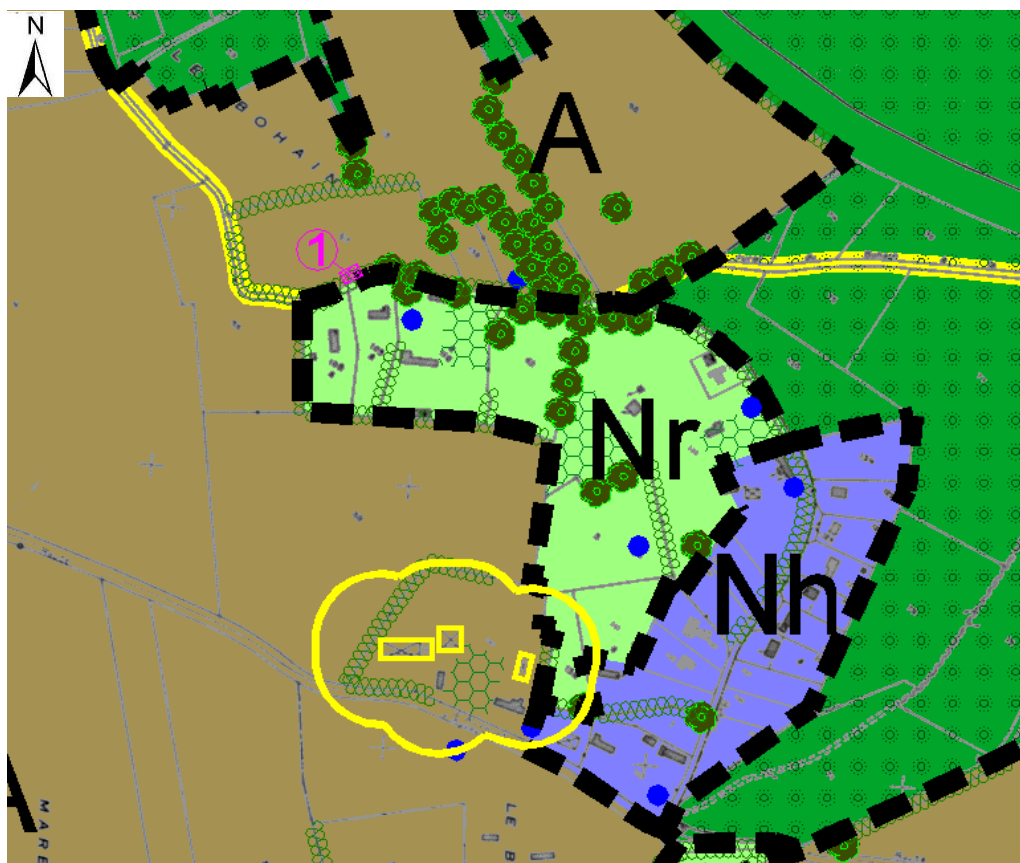











Figure 49 : Extrait du plan de zonage sur le hameau Bohain présentant les éléments du paysage recensés

Eléments ponctuels du paysage et de la trame verte et bleue recensés au titre de l'article L123-1-5 alinéa 7 du Code de l'urbanisme :

-  Arbres remarquables isolés (arbres signaux) ou en alignements (têtards principalement)
-  Haies libres ou basses d'essences régionales et/ou talus enherbés; ripisylve
-  Rivière; ruisseaux, rus, fossés
-  Mares

Secteurs paysagers à protéger et mettre en valeur au titre de l'Article L123-1-5 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme

- | | | |
|---|---|--|
|  Bois |  Vergers de fruitiers hautes tiges et cours fruitières |  Lacs et étangs |
|  Parcs plantés |  Vergers de fruitiers basses tiges | |

6.2.4.8 Les éléments ponctuels du patrimoine bâti à préserver et mettre en valeur

Le champ matériel d'application de l'article L. 123-1-5 7^{ème} alinéa est particulièrement étendu de par la diversité des éléments visés par la disposition et l'ampleur des motifs qui peuvent être invoqués pour protéger un bien, une partie d'un bien, un ensemble de biens ou un secteur de la commune. La protection peut s'appliquer à des éléments individualisés. Il peut s'agir de tout type de bâtiment : des édifices monumentaux (bâtiments culturels, religieux...), des bâtiments plus modestes ou des **constructions caractéristiques**.

La municipalité s'est donc appuyée sur cet article pour recenser des manoirs, habitations bourgeoises et ensembles de bâti traditionnel emblématiques de la commune.

Les constructions patrimoniales protégées au titre de l'article L 123-1-5 alinéa 7 sont identifiées et localisées sur le plan de zonage du PLU par une étoile marron (*article R 123-11 alinéa h du Code de l'Urbanisme*).

La plupart de ces constructions ont été présentées dans le chapitre :

« 3.3.3.2.3 *Quelques constructions et ensembles de constructions traditionnelles intéressantes* » de l'état initial de l'environnement



Eléments du bâti patrimonial (Ebp) remarquable à protéger et mettre en valeur au titre de l'Article L123-1-5 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme

L'article L 123-1-5 alinéa 7 et l'article R 123-9 alinéa 11 donnent la possibilité de définir des prescriptions de nature à assurer la protection ou la requalification des éléments patrimoniaux. L'identification au document graphique entraîne, déjà, par nature, des conséquences juridiques: l'application d'un régime de déclaration préalable en cas de travaux et l'exigence d'un **permis de démolir** préalablement à la destruction d'un bâtiment protégé.

En plus, le règlement du PLU définit un corps de règles destiné à protéger les caractéristiques du bâti traditionnel communal et à **encadrer son évolution dans le respect de son langage architectural**. Ces règles figurent à l'**article 11** du règlement des zones concernées.

- « *Tous travaux réalisés, y compris les ravalements de façades, doivent mettre en valeur les caractéristiques traditionnelles de la construction, ou les améliorer, en conformité avec l'aspect originel du bâtiment à sa construction, connu ou supposé.*
- *Les aménagements (réhabilitations, restaurations, rénovations, changements de destination,...) devront être conduits dans le respect de la logique vernaculaire et des caractéristiques esthétiques et historiques des constructions. Ainsi, la volumétrie d'ensemble du bâtiment, l'ordonnancement des façades, le rythme et les proportions des percements devront être respectés.*
- *Les extensions devront par leur composition, leurs proportions et les matériaux employés respecter le bâti d'origine afin d'obtenir une volumétrie équilibrée et un aspect harmonieux avec la construction existante. »*

6.2.4.9 Les sentiers piétonniers

L'article L123-1-5 du Code de l'Urbanisme dispose, dans son alinéa 6, que le PLU peut « préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou **sentiers piétonniers** et les itinéraires cyclables, les voies et espaces réservés au transport public [...] ». Les élus ont donc souhaité s'appuyer sur cet article pour traduire l'orientation du PADD visant à protéger les cheminements piétons, non revêtus.

Les sentiers font donc l'objet d'un recensement au titre de cet article et les dispositions réglementaires suivantes ont été prises afin de les protéger :

A l'article 2 du règlement des zones concernées du PLU figure l'intitulé suivant : « Les sentiers piétonniers recensés au titre de l'Article L123-1-5 alinéa 6 du Code de l'Urbanisme et identifiés au plan de zonage par des traits jaunes doivent être préservés en l'état, dans leur emprise et leur tracé, de manière à ce que leur fonction de circulation piétonne soit en tout temps assurée. Ils ne seront ni revêtus ni bitumés. Tout obstacle tel qu'une clôture qui aurait pour effet d'en empêcher l'accès ou la circulation est interdit. »



Figure 50 : Exemple de cheminement piéton recensé au plan de zonage, liaison entre le Mont Bothry et le Câtillon

6.2.4.10 Les bâtiments agricoles recensés en zone A, pouvant changer de destination

La municipalité a souhaité bénéficier des dispositions de l'article L 123-3-1 du Code de l'Urbanisme qui dispose que :

« Dans les zones agricoles, le règlement peut désigner les bâtiments agricoles qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole. »

Ainsi donc, la disposition suivante a été ajoutée à l'article 2 du règlement de la zone A : sont autorisées « les réhabilitations et restaurations de bâtiments référencés au plan de zonage en qualité de bâtiments intéressants d'un point de vue architectural et/ou patrimonial avec changement d'affectation, à condition que la destination prévue du bâtiment soit habitation ou activités ne comportant pas de nuisances incompatibles avec l'environnement, sous réserve que :

- ce changement d'affectation ne compromette pas l'activité agricole et, notamment que le principe de réciprocité soit respecté ;
- que le caractère traditionnel du bâtiment soit rigoureusement respecté ;
- que l'emprise au sol du bâtiment ne soit pas ou peu augmentée (25% maximum) »

Chacune de ces réserves permet d'assurer un respect de l'environnement et, surtout, de ne pas créer des incompatibilités entre activité agricole et habitat. Il semble qu'il s'agisse là du meilleur compromis pour éviter un appauvrissement du patrimoine bâti. La municipalité a recensé **2 bâtiments susceptibles de changer de destination** (Figures 51, 51bis). Ils ont été identifiés sur le plan de zonage par un chiffre qui renvoie à l'une des photos du présent chapitre.

NOTA : A l'heure actuelle, la bâtiment n°1 est inclus dans un périmètre de réciprocité prescrit par la Chambre d'Agriculture mais ce périmètre s'applique sur un bâtiment de stockage de fruits et non sur un bâtiment d'élevage..



Figure 51 : Bâtiment agricole en briques et silex de l'exploitation cidricole de la Fayelle Sud (daté de 1913)



Figure 51bis : Bâtiment agricole traditionnel en torchis, soubassement de pierres et pans de bois (La Fayelle Nord)

6.2.5 Droit de préemption urbain, permis de démolir et réglementation sur les clôtures

6.2.5.1 Les clôtures

Article R 421-12 du Code de l'urbanisme :

« Doit être précédée d'une déclaration préalable l'édification d'une clôture située :

[...]

d) dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme a décidé de soumettre les clôtures à déclaration. »

Les élus ont souhaité appliquer cet article sur l'ensemble de leur territoire afin que les règles qu'ils ont édictées sur les clôtures à l'article 11 soient convenablement respectées. **La clôture constitue le premier contact visuel entre le promeneur ou l'automobiliste et l'espace privatif d'un particulier.** Elle se doit donc d'être soignée et respectueuse du cadre bâti ou naturel. C'est pourquoi il est nécessaire d'assurer le suivi pour anticiper toute dégradation du paysage ou atteinte à la sécurité publique.

6.2.5.2 Le permis de démolir

Article R421-28 du Code de l'Urbanisme : « Doivent [...] être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction :

- b) Inscrite au titre des monuments historiques ou adossée à un immeuble classé au titre des monuments historiques (Eglise, château, chapelle St Eloi);
- c) Située dans le champ de visibilité d'un monument historique défini à l'article L. 621-30-1 du code du patrimoine [...] ; (cas de la quasi-totalité du bourg centre, le long de la Grande Rue et ses rues adjacentes)
- d) Située dans un **site inscrit ou classé** en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement (cas du château et de son parc) ;
- e) **Identifiée comme devant être protégée par un plan local d'urbanisme**, en application du 7° de l'article L. 123-1-5, située dans un périmètre délimité par le plan en application du même article [...]. »

La municipalité a décidé de recourir à cet outil pour quelques constructions d'intérêt patrimonial recensées au plan de zonage en application de l'Article L123-1-5 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme (étoiles marron).

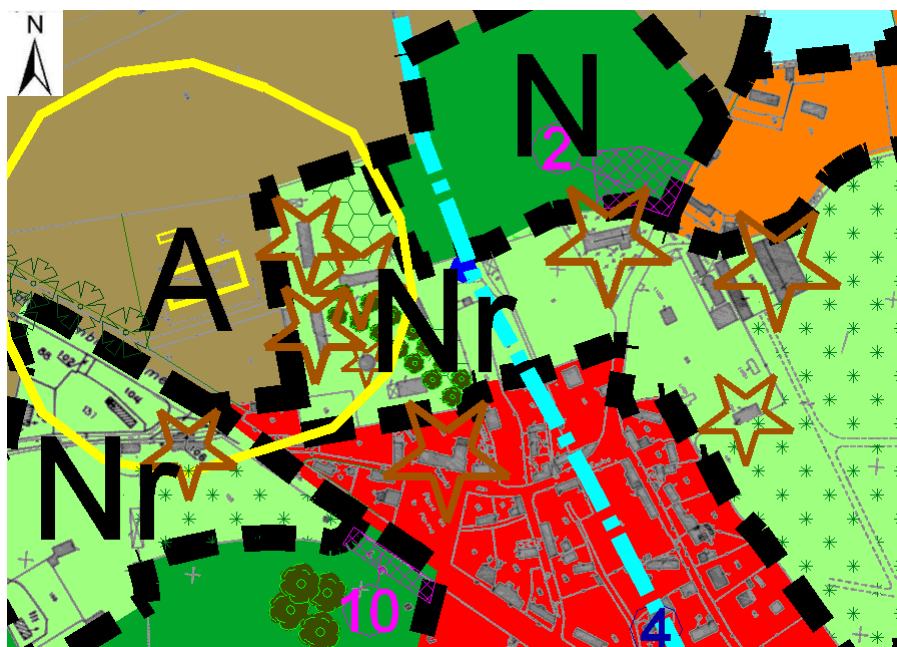


Figure 52 : Les étoiles marron sont appliquées sur quelques unes des constructions d'intérêt patrimonial soumises à permis de démolir (bourg centre)

Ainsi, toute destruction d'un bâtiment recensé sera soumise à autorisation à déposer en mairie. Le permis de démolir est une autorisation administrative qui doit être obtenue préalablement à la démolition partielle ou totale de tout bâtiment. Malgré tout, certaines démolitions peuvent être réalisées sans l'octroi de ce permis quand elles sont imposées par un acte administratif ou judiciaire: démolitions effectuées sur un bâtiment menaçant de ruine ou sur un immeuble insalubre, démolitions résultant d'une décision de justice devenue définitive...».

Le but affiché est de **lutter contre l'appauvrissement du patrimoine bâti** en favorisant la restauration plutôt que la destruction. La municipalité souhaite sensibiliser les pétitionnaires en les incitant à restaurer leur bâti plutôt que de le démolir. Elle dispose ainsi d'un **outil de suivi de l'évolution du bâti**.

Elle souhaite l'appliquer seulement sur les constructions les plus emblématiques afin de ne pas alourdir les procédures administratives inutilement.

6.2.5.3 Le Droit de préemption urbain (*voir la pièce n°8 du dossier de PLU*)

En vertu de l'article L 211-1 du Code de l'urbanisme, « les communes dotées d'un Plan Local d'Urbanisme rendu public [...] peuvent, par délibération, instituer un droit de préemption urbain sur tout ou partie des zones urbaines et des zones d'urbanisation future délimitées par ce plan (U et AU), [...]. »

Dans le - ou les - périmètre(s) défini(s), la commune sera informée **en priorité de chaque transaction**. Elle pourra, si elle le désire, acquérir les terrains concernés par cette transaction.

Tout comme l'emplacement réservé, le but de la procédure de préemption est de réaliser des **opérations d'intérêt général**. Cependant, contrairement aux emplacements réservés, les terrains concernés par le DPU ne sont pas gelés.

6.2.6 Le bilan du zonage

6.2.6.1 Répartition des différentes zones du PLU

Zone	Superficie PLU (ha)
Urbanisable (habitat) UA UB	18 10,6 3,9+3,5
A Urbaniser AUa AUB	2,4 1,85 0,55
Urbanisable (Activités) UZ	2,2 2,2
Agricole A Ap	486,3 288,8 197,5
Naturelle/protection N Nr Nh Nn	443,8 380,5 54 4 5,3

Tableau n°1 : Superficies des différentes zones du PLU

Les **zones U** à vocation principale d'habitat représentent environ **1,8%** du territoire communal. La municipalité a choisi de focaliser l'urbanisation sur le **pôle de centralité** du bourg et ses quartiers immédiatement périphériques, en limitant l'urbanisation de toutes les autres parties de la commune. Elle s'est attachée par ailleurs à limiter les extensions des zones d'habitat au-delà des limites actuelles du bâti et aux dépends du plateau agricole. Le projet communal a appréhendé les zones bâties en fonction de leurs spécificités, notamment du point de vue du patrimoine bâti, naturel et des paysages mais aussi des risques et des nuisances existants et a sélectionné celles qui étaient les plus propices à une poursuite de l'accueil de l'habitat.

Les **zones AU** permettent de constituer des zones de développement de 2,4 hectares et d'augmenter à long terme **d'un peu plus de 13% la superficie du bourg** et de ses quartiers adjacents. Elles ont été établies sur une superficie suffisante pour permettre à la commune de gérer la pression immobilière sur son territoire, sans pour autant réduire fortement la superficie des espaces naturels et agricoles puisque les zones AU ne représentent que **0,25% de la superficie du territoire communal et 0,75% de la surface agricole utilisée**.

Enfin, la **petite zone d'activités, bien différenciée des zones d'habitat, ce qui permet une meilleure rationalisation de l'espace**, représente « simplement » 22 000 m² environ.

La **zone A** et le secteur Ap permettent de protéger, d'une part l'essentiel du plateau de culture et d'autre part, la vallée de la Risle. Elle occupe la moitié de la superficie totale de la commune. Cette faible part est à relier aux vastes espaces boisés, aux espaces de haute sensibilité environnementale de la Vallée de la Risle et à certaines franges du bourg pour lesquelles la municipalité a préféré mettre en avant la forte sensibilité paysagère. Rappelons que l'instauration de zones N ne compromet en rien l'exploitation des parcelles agricoles concernées. Elle permet simplement d'encadrer plus soigneusement la construction de bâtiments. Certaines mesures sont, de plus, mises en place pour favoriser l'activité d'élevage.

Les **zones Naturelles (N, Nh, Nr, Nn)** permettent de protéger les boisements, les espaces semi-bocagers de lisière, les cônes de vue emblématiques, les espaces à haute sensibilité environnementale et les secteurs à l'habitat diffus qui n'ont pas vocation à être développés. **Elles représentent 46% de la superficie du territoire communal.**

Le phénomène de périurbanisation, de mitage de l'espace et d'urbanisation diffuse est nettement enrayé à travers la politique communale.

Quoi qu'il en soit, il résulte du présent PLU que **plus de 96,6% de la superficie du territoire communal restent préservés**, répartis entre la zone agricole et les zones naturelles.

Le PLU permet en plus une meilleure prise en compte des atouts paysagers et bâtis de la commune (protection des éléments remarquables du paysage, préservation des secteurs traditionnels, des cônes de vue ...).

Gros plan sur le développement des différentes zones d'habitat

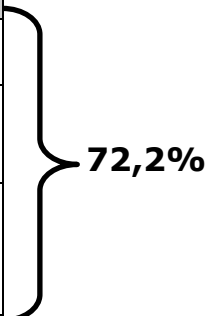
Entité bâtie	Superficie PLU (ha)	Proportion (en %)	
Le bourg (UA)	10,6 ha	37,5%	
Quartiers périphériques (UB)	Le Mont Bothry : 3,9 ha Les Bas Clos : 3,5 ha	26,2%	
Zones de développement du bourg (AUa + AUb)	2,4 ha	8,5%	
Hameau Bohain (Nh)	4 ha	14,2%	
La Fayette Nord (Nh)	3,8 ha	13,5%	
TOTAL	28,2 ha	100%	

Tableau n°2 : Répartition des surfaces constructibles entre les différentes entités bâties du territoire

A l'aide de ce second tableau, on constate que le PLU permet :

- une **focalisation de l'urbanisation sur le pôle de centralité du bourg et ses deux quartiers périphériques** ;
- une **limitation nette de l'urbanisation des hameaux de plateau**, qui sera confirmée par le tableau présentant les capacités d'accueil, ce qui permet de maintenir la morphologie actuelle de la commune et d'éviter des développements consommateurs d'espace et de réseaux et un éparpillement des zones bâties ;
- une gestion économe du territoire en développant les secteurs les mieux desservis, en échelonnant l'urbanisation sur le long terme afin de répartir les coûts d'investissements et en renonçant à l'urbanisation systématique de tous les secteurs plus ou moins bâtis de la commune ...

6.2.6.2 Bilan des capacités d'accueil

Entité bâtie	Superficie totale (ha)	Superficie urbanisable (ha)	Densité (par ha)	Nombre de terrains constructibles	Nombre de terrains effectivement bâtis
Zones UA et UB					(Rétention du foncier de 40%)
Le bourg	10,6	0,3	10	3	1
Le Village Haut (Mont Bothry)	3,9	0,9	8	7	5
Les Bas Clos	3,5	0,2	8	2	1
TOTAL (bourg et hameaux satellites)	18 ha	1,4 ha	-	12	7
Secteurs Nh					(Rétention du foncier de 40%)
Hameau Fayelle Nord	3,8	0,3	Dénombrement	3	2
Hameau Bohain	4	0,5	Dénombrement	4	2
Secteurs Nr					(Rétention du foncier de 80%)
Autres hameaux	(52)	-	Capacités de transformation résiduelles	7	1
TOTAL (hameaux)	7,8 ha	0,8 ha	-	14	5
Zones AUa, AUb					(Rétention du foncier de 40%)
Les Bas Clos	0,55	0,5	8	4	3
Le Village Haut	1,85	1,5	8	11	6
TOTAL (moyen et long termes)	2,4 ha	2 ha	-	15	9
TOTAL	28,2 ha	4,2 ha	-	41	21

Tableau n°3 : Bilan des capacités d'accueil dégagées par les dispositions du PLU

Rappel : La rétention du foncier a été évaluée et justifiée dans la première partie du rapport de présentation. Elle a été estimée de la manière suivante :

- 75% en zone UA du bourg ;
- 25% en zone UB des quartiers périphériques (le Mont Bothry, les Bas Clos) ;
- 40% sur les hameaux de plateau (Hameau Bohain et la Fayette Nord) ;
- 80% pour la réhabilitation/changement de destination du bâti existant ;
- **40% sur les zones d'extension du bourg et de ses quartiers périphériques (AU)** où une forte rétention du foncier s'exerce de la part des propriétaires qui, à l'heure de la rédaction du présent rapport, ont exprimé leur **volonté de ne pas bâtir**.

Le zonage du PLU permet de dégager à plus ou moins long terme, **en tenant compte de la rétention du foncier** :

- sur le bourg et ses quartiers périphériques : 7 terrains à court terme + 9 à long terme ;
- sur le reste du territoire communal (hameaux) : 5 terrains.

Répartition des capacités d'accueil par entité bâtie (2012)

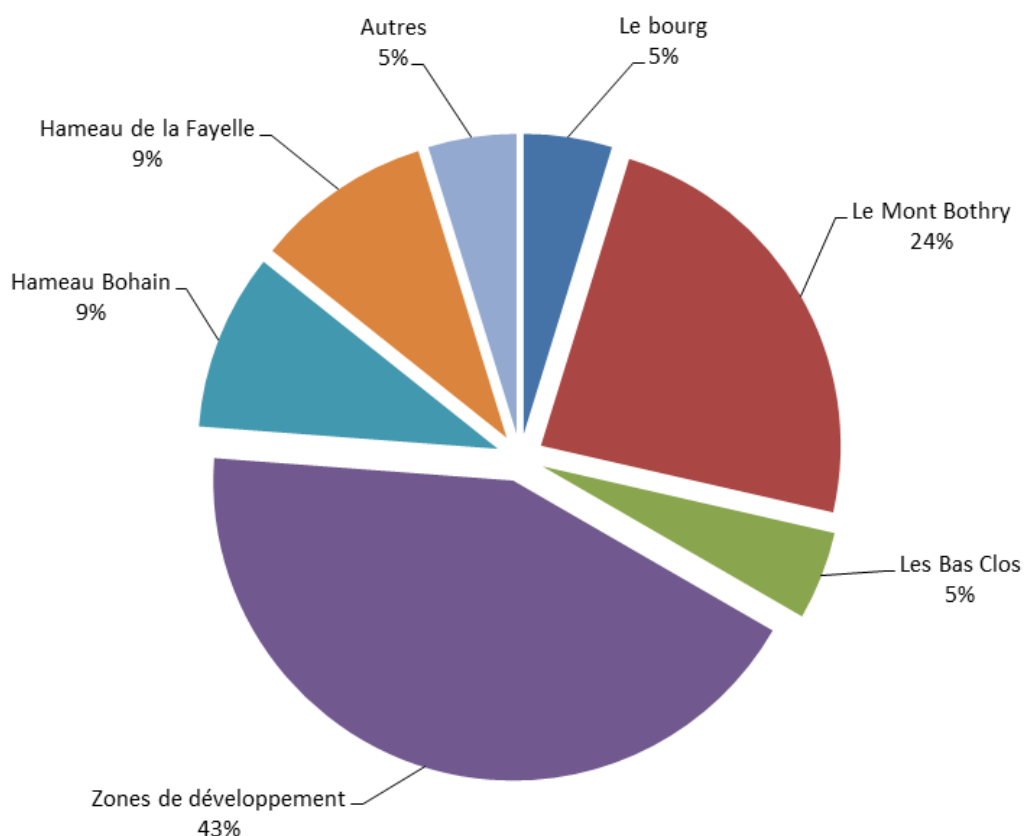


Figure 53: Répartition des capacités d'accueil dégagées par le PLU en fonction des entités bâties

La **recentralisation de l'urbanisation sur le pôle de centralité** est sans équivoque : le zonage mis en place répond bien à la stratégie menée à travers le PADD puisque les capacités d'accueil des hameaux de plateau ne représentent plus que 18% du potentiel de développement communal, quand elles en ont représenté plus de 65% (!) sur les 10 dernières années ...

Avec un nombre d'individus par ménage évalué à **2,3** (chiffres INSEE), le projet de PLU pourrait **théoriquement** permettre un apport de population de l'ordre de 48 habitants à l'horizon 2020.

Or, sur les 10 dernières années, la réalité concrète est toute autre puisque l'augmentation nette de la population a été de 42 individus avec une trentaine d'habitations édifiées. En appliquant le taux de desserrement des ménages de l'INSEE, l'accroissement démographique (théorique) aurait dû être sensiblement plus important (+69 habitants). Dans ce contexte, il apparaît peu réaliste de proposer une relation de proportionnalité entre le nombre de logements créés et l'accroissement démographique communal.

Toutefois, de manière très théorique, on peut estimer que la construction de 21 logements entraînera un **accroissement démographique maximal de 11,8% sur la prochaine décennie**, sensiblement équivalent à celui enregistré ces dix dernières années.

{	Population en 2011 :	404 habitants
	Population en 2021:	448 habitants

⇒ **Croissance modérée de la population (+11,8%) en adéquation avec :**

- **le niveau d'équipement existant ;**
- **la volonté de conserver un cadre rural et celle de lutter contre le phénomène de périurbanisation ;**
- **le positionnement stratégique de la commune à proximité immédiate des pôles de centralité locaux et de la desserte ferroviaire.**

Cet accroissement de la population annoncé ci-dessus sur les dix prochaines années doit donc être pris avec la plus grande prudence : en effet, la municipalité ne détient que peu de paramètres, à travers son PLU, pour réguler l'accroissement démographique.

Dans la mesure où le taux de natalité est quasiment nul - et que l'on peut estimer qu'il continuera à l'être dans les années à venir puisqu'il a toujours été relativement stable depuis les années 60, (oscillant entre -0,6 et +0,2) -, l'accroissement démographique sera principalement dû au **solde migratoire**. Or, celui-ci est lui-même **ultra dépendant de facteurs très divers** : prix de l'immobilier, éducation, services publics, possibilités effectives offertes de domiciliation sur le territoire, ...

Ainsi, par exemple, la fermeture d'une classe à l'école pourrait entraîner de très fâcheuses conséquences sur le solde migratoire et modifier fortement les perspectives d'accroissement démographique présentées...

Or, la municipalité, si elle dispose de certains leviers à travers son PLU (accueil de nouvelles familles par le dégagement de nouveaux terrains à bâtir ou le développement du locatif), elle ne peut garantir l'inscription des enfants à l'école communale (suppression récente de la carte scolaire) et ne maîtrise pas les objectifs de réduction des coûts de l'Education Nationale, qui menace les petites écoles rurales ...

Les perspectives démographiques proposées demeurent donc particulièrement empiriques. Ainsi, au regard des objectifs de développement durable, il y a lieu de s'intéresser à des **paramètres beaucoup plus concrets et objectifs** : la modération de la consommation d'espace et l'impact des ouvertures à l'urbanisation sur le paysage et l'activité agricole.

6.2.6.3 Quel impact sur le paysage et les activités agricoles des zones AU ?

6.2.6.3.1 L'impact sur les activités agricoles

Les seuls prélèvements effectués sur l'espace agricole le seront à travers les zones AU (AUa et AUb), soit **2,4 hectares**.

En ce qui concerne la **zone AUb (une portion de labour)**, l'exploitant est aussi **propriétaire** des parcelles. Il aura donc pleinement les moyens de juger de l'opportunité – ou pas – au regard de son potentiel agronomique, d'urbaniser cette zone... En tout état de cause, elle représente **moins de 1% de la SAU de son exploitation**, évaluée à plus de 120 hectares...

S'agissant de la **zone AUa**, seuls 1,4 hectares, soit 80% de la surface font partie de la SAU communale. Les terres sont des **herbages**, enclavés entre la rue des Champs de la Vigne et des espaces partiellement bâtis du hameau du Mont Bothry.

Ils sont **loués** à un exploitant qui a son siège social sur une commune limitrophe et qui y met ponctuellement quelques **moutons et brebis à pâturer**. Il n'y a pas de réels problèmes de nuisances réciproques avec les riverains mais il est clair que la localisation de l'herbage ne facilite pas son exploitation. En effet, une pâture par des bovins n'est pas envisageable car elle pourrait générer des conflits de voisinage et davantage de nuisances (bruits, odeurs) en raison de la promiscuité.

Sur Fontaine la Soret, l'exploitant concerné met en valeur environ 10 hectares de terres agricoles dont les trois quarts sont des labours. La SAU de la zone AUa représente 15% environ de ces dix hectares. Toutefois, en l'absence de données sur la SAU totale exploitée par l'agriculteur (avec les terres des autres communes), il est difficile d'évaluer l'impact de l'ouverture à l'urbanisation de cette zone AUa sur son exploitation.

6.2.6.3.2 L'impact sur les paysages

L'impact de l'ouverture à l'urbanisation des zones AU sur les paysages, et, notamment, sur les cônes de vues emblématiques identifiés, a été appréhendé à sa juste mesure, notamment à travers la détermination d'enjeux clairs dans le PADD et par la mise en place **d'orientations d'aménagement et de programmation** et de **règles appropriées**. On retiendra :

- **pour la zone AUa** : la création d'une frange arbustive en limite de la zone AUa, en vis à vis avec l'espace de culture ouvert, le long de la Rue des Champs de la Vigne, la limitation de l'urbanisation linéaire, la création d'une voie de desserte interne, ... ;
- **pour la zone AUb** : la réalisation d'un **pré verdissement** (haie d'essences régionales variées), une obligation de planter (fruitiers hautes tiges notamment) avec une densité d'au moins 4 arbres par habitation édifiée, une limitation de la hauteur des constructions (R+C et 7 mètres au faîtage), un traitement des toitures particulier (matériaux encadrés, velux visibles depuis l'Eglise ou la Grande Rue interdits, habillage des façades, ...), etc.

Toutes ces mesures mises en place doivent **limiter l'impact de l'ouverture à l'urbanisation des zones AU sur les paysages** et garantir une intégration harmonieuse des constructions.

6.2.6.4 La question de la modération de la consommation d'espace

A titre de rappel, l'urbanisation de la dernière décennie a entraîné l'artificialisation de 6,37 hectares.

Quoiqu'il arrive, sur la prochaine décennie la consommation foncière ne pourra excéder 4,2 hectares (*voir le tableau des surfaces urbanisables*), ce qui représente une **inflexion « brute » de la consommation foncière d'au moins 30%**. La consommation d'espace est donc d'ores et déjà modérée.

Or, le projet table sur une rétention foncière, variable en fonction des secteurs bâtis, comprise entre 25% et 75%. Toute la superficie urbanisable disponible ne sera donc pas consommée.

Entité bâtie	Superficie disponible (ha)	Rétention foncière évaluée	Superficie effectivement consommée (ha)
Le bourg	0,3	75%	0,075
Les Bas Clos	0,2	25%	0,150
Le Mont Bothry	0,9	25%	0,675
Zone AUa du Mont Bothry	1,5	40%	0,900
Zone Aub des Bas Clos	0,5	40%	0,300
La Fayette Nord	0,3	25%	0,225
Hameau Bohain	0,5	25%	0,375
TOTAL	4,2	-	2,7

Tableau n°4 : Consommation foncière projetée sur les dix prochaines années

On peut estimer que seront vraisemblablement artificialisés, sur la prochaine décennie, 2,7 hectares, ce qui représente une baisse de **plus de 50% de la superficie consommée sur la dernière décennie**.

Il y aura donc bien modération de la consommation foncière.

De plus, un **meilleur rapport nombre de constructions/superficie consommée** sera opéré car la municipalité table sur une densité moyenne de **8 logements par hectare** quand la moyenne actuelle s'établissait à seulement 5 logements par hectare ...

6.3 LES EMPLACEMENTS RESERVES

Afin d'accompagner le développement communal, la municipalité a instauré **dix emplacements réservés** en vue de la réalisation d'espaces publics, d'aménagements de voies, de création de cheminements doux ou d'aires de stationnement, ... dont il convient dès à présent de préserver les emprises. Chacun d'entre eux répond à la volonté de servir une des orientations du parti d'aménagement.

6.3.1 Les emplacements réservés destinés à organiser et rationaliser le stationnement

- **(2)** emplacement réservé pour la réalisation d'une **aire de stationnement à côté de l'Eglise** : ce parking est destiné à désengorger la place de l'Eglise et ses abords, encombrés lors de manifestations religieuses, de mariages ou d'obsèques.
- **(10)** emplacement réservé pour la réalisation d'une **seconde aire de stationnement côté Sud de la Grande Rue**, destinée cette fois-ci à compléter l'offre existante sur la place de la mairie et insuffisante aux heures de pointes (proximité de l'école primaire)

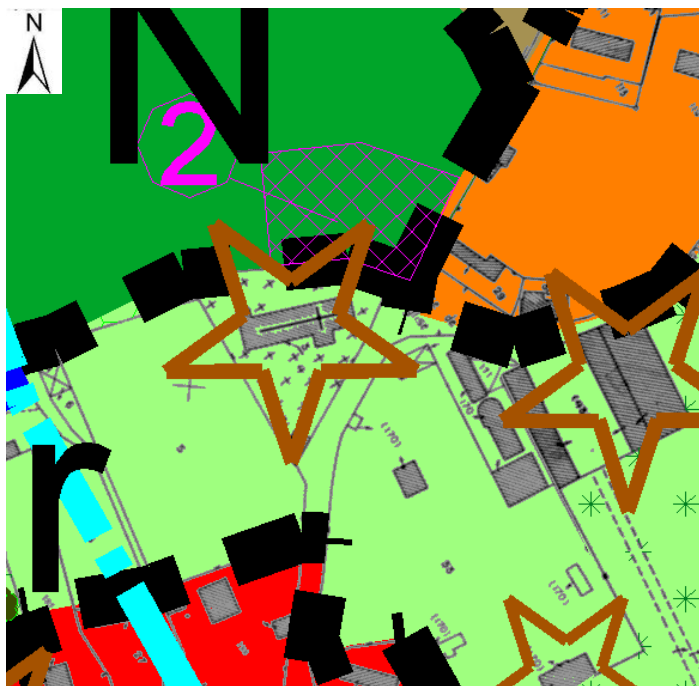


Figure 54 : Localisation et dimensionnement de l'emplacement réservé n°2 pour la réalisation d'une aire de stationnement



Figure 54bis : Localisation et dimensionnement de l'emplacement réservé n°10 pour la réalisation d'une aire de stationnement

6.3.2 Les emplacements réservés destinés à améliorer les conditions de desserte et de circulation

Plusieurs dysfonctionnements avaient été repérés dans le diagnostic territorial et le PADD a rappelé l'intérêt d'améliorer les conditions de desserte et de circulation des habitants.

Ainsi, deux points prioritaires, avec un coût supportable pour la collectivité ont été identifiés :

- **(1)** emplacement réservé pour la réalisation d'une **aire de retournement dimensionnée pour les véhicules de secours et de ramassage des ordures ménagères** : la rue de Bohain est étroite sur la portion qui longe les vallons boisés ou herbagés et termine en impasse ; elle se poursuit dans les bois par une voie non carrossable. Il est apparu nécessaire d'aménager son extrémité carrossable pour faciliter la circulation des véhicules, y compris de ceux qui sont les plus « encombrants ».
- **(8)** emplacement réservé pour la **réalisation d'un aménagement visant à améliorer les conditions de visibilité au carrefour entre la Rue Gourgeon et la Rue de la Fayelle** : l'intersection sera élargie.

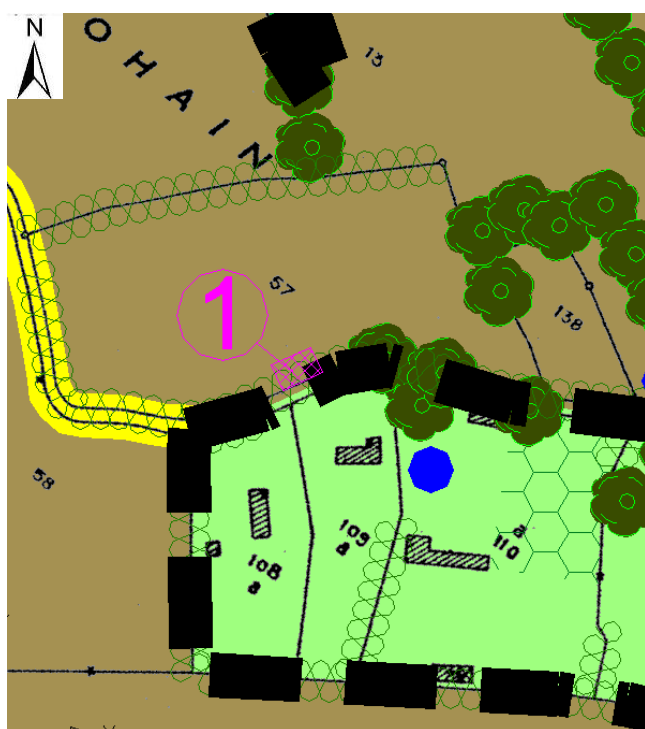


Figure 55 : Localisation et dimensionnement de l'emplacement réservé n°1 pour la réalisation d'une aire de retournement

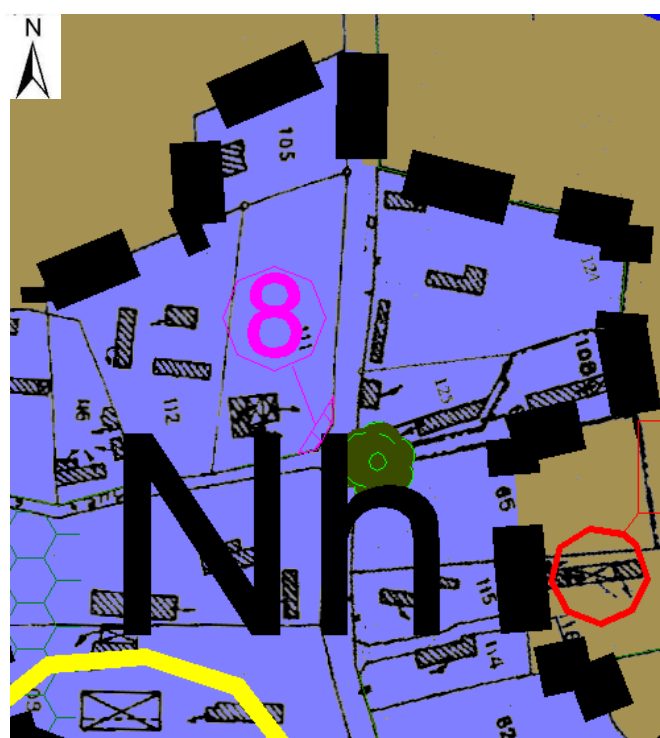


Figure 56 : Localisation et dimensionnement de l'emplacement réservé n°8 pour l'aménagement du carrefour entre la rue Gourgeon et la Rue de la Fayelle

6.3.3 Les emplacements réservés destinés à lutter contre les désordres hydrauliques

Le PADD prévoit notamment de limiter l'exposition des biens et des personnes aux risques, notamment ceux de **ruissellements**. Les ruissellements en provenance du plateau agricole peuvent générer des sinistres. L'une des options qui s'offrent à la commune est de repérer des chemins hydrauliques les plus dangereux et de prévoir des ouvrages hydrauliques tampons pour recueillir et infiltrer les eaux de ruissellements et limiter les débits rejetés en aval.

C'est l'objet de l'**emplacement réservé n°3** prévu pour la **réalisation d'un bassin tampon pour gérer les eaux pluviales** ; il est situé en lisière des bois des Bas Clos.

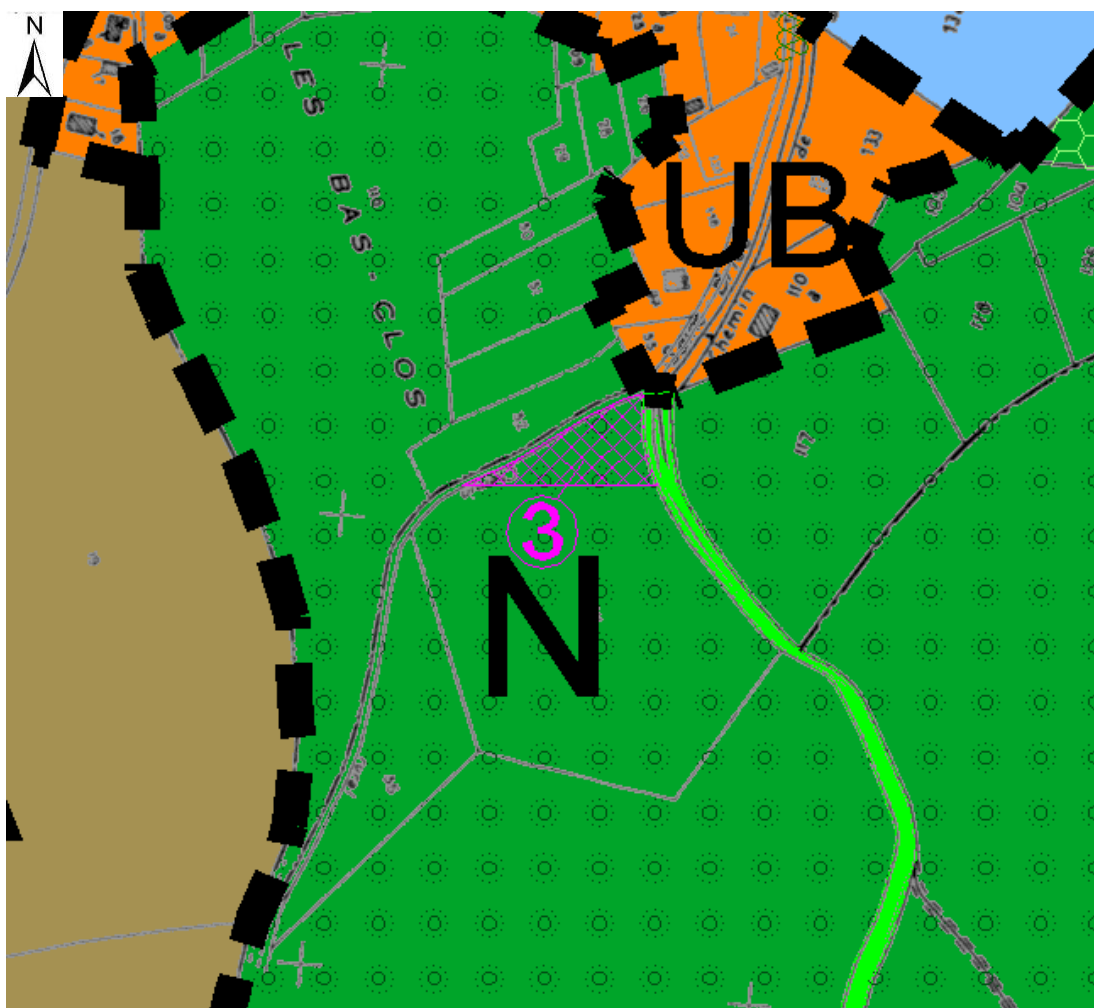


Figure 57 : Localisation et dimensionnement de l'emplacement réservé n°3 pour la réalisation d'un bassin de rétention et d'infiltration des eaux pluviales

6.3.4 Les emplacements réservés destinés à développer les liaisons douces intra et extra urbaines

Au regard des objectifs renforcés du Développement Durable, consécutifs à la loi Grenelle II, les déplacements, notamment doux, doivent être au cœur du projet communal. Le PADD et les orientations d'aménagement et de programmation ont proposé plusieurs actions concrètes en la matière, dont certaines prennent la forme d'emplacements réservés :

- **(6)** emplacement réservé pour la **réalisation d'une aire de covoiturage**, afin de limiter les déplacements par voiture particulière ;
- **(7)** emplacement réservé pour la **réalisation d'un trottoir le long de la Rue des Bas Clos** : ce trottoir, déjà amorcé, a vocation à raccorder la future zone AUB de développement du bourg à l'espace de centralité de la mairie-école et à la Chaussée du Roy qui dispose déjà d'aménagements dans ce domaine, jusqu'au pôle de commerces et services de proximité de la Rivière Thibouville. Elle incitera les futurs habitants de la zone AUB à utiliser des moyens de locomotion plus durables pour leurs déplacements de proximité ;
- **(9)** emplacement réservé pour la **réalisation d'une voie mixte piétonne /cyclable alternative à la Rue des communes** : elle est destinée à constituer une alternative à l'usage de la Rue des communes pour se rendre à la gare de Serquigny. Elle devra être complétée en collaboration et concertation avec la commune de Serquigny.
- **(5)** emplacement réservé pour la **réalisation d'une portion de sente piétonne destinée à compléter le réseau piéton de Saint-Brice**. Le chemin de Saint-Brice (GR 26-224) est emprunté par les randonneurs mais aussi par les habitants de la commune pour leurs promenades. Accessible depuis la rue des Bas Clos, il l'est beaucoup moins pour les hameaux de plateau. Par cet emplacement réservé, le petit chemin rural longeant les vergers basses tiges de la Fayelle sera raccordé au chemin de grande randonnée.

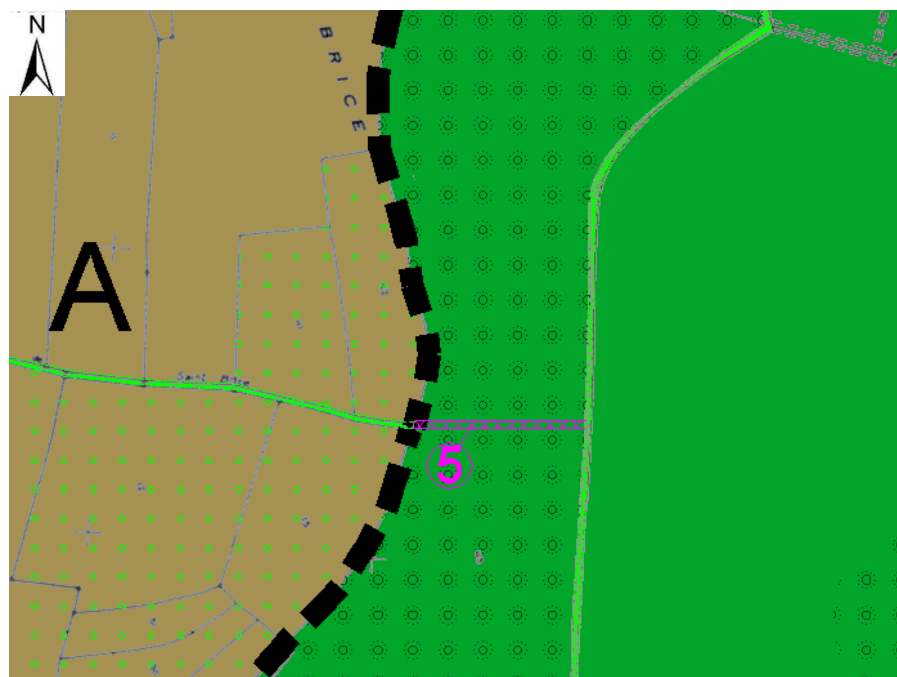


Figure 58 : Localisation et dimensionnement de l'emplacement réservé n°5 pour la réalisation d'une portion de sente piétonne destinée à compléter le réseau piéton de Saint-Brice

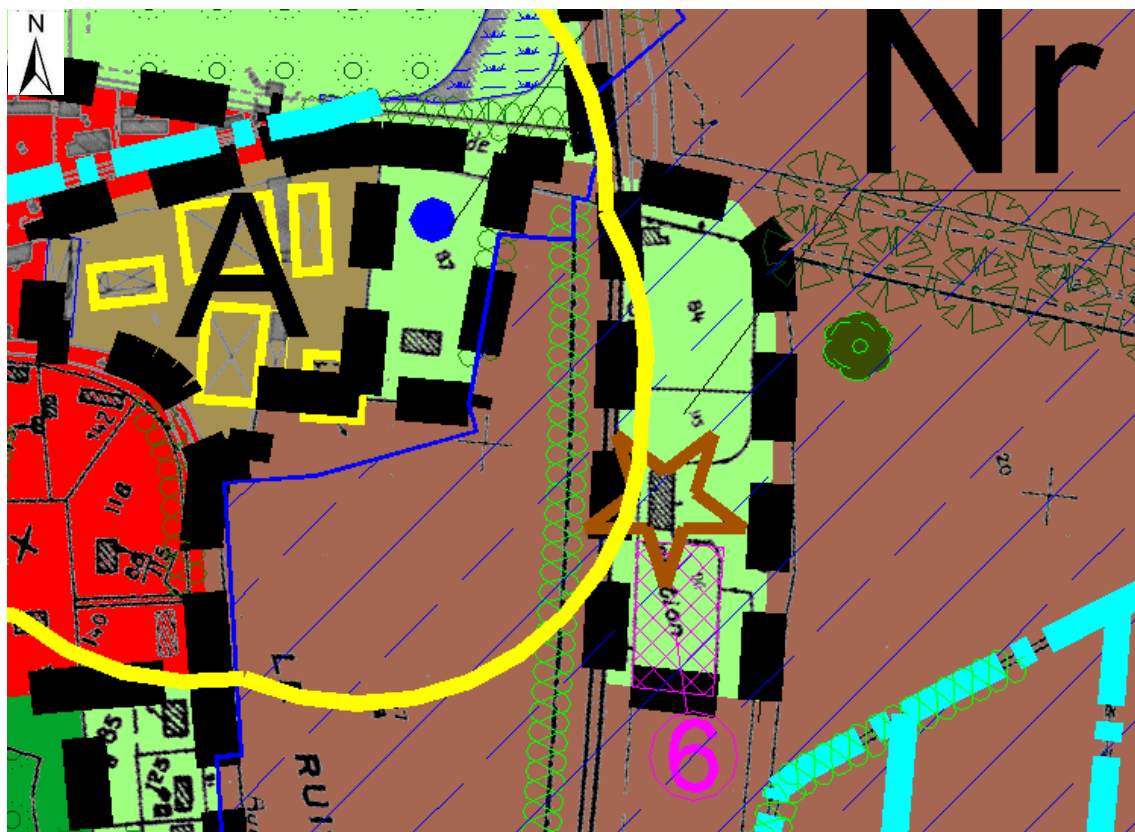
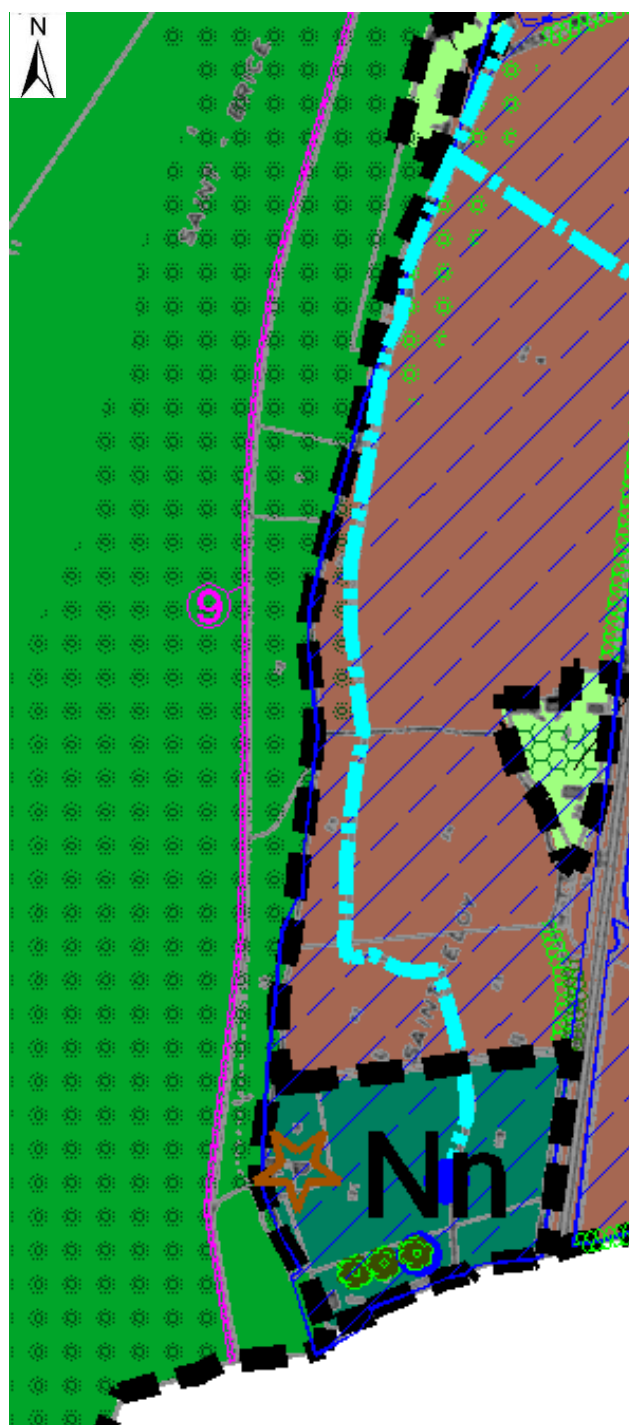
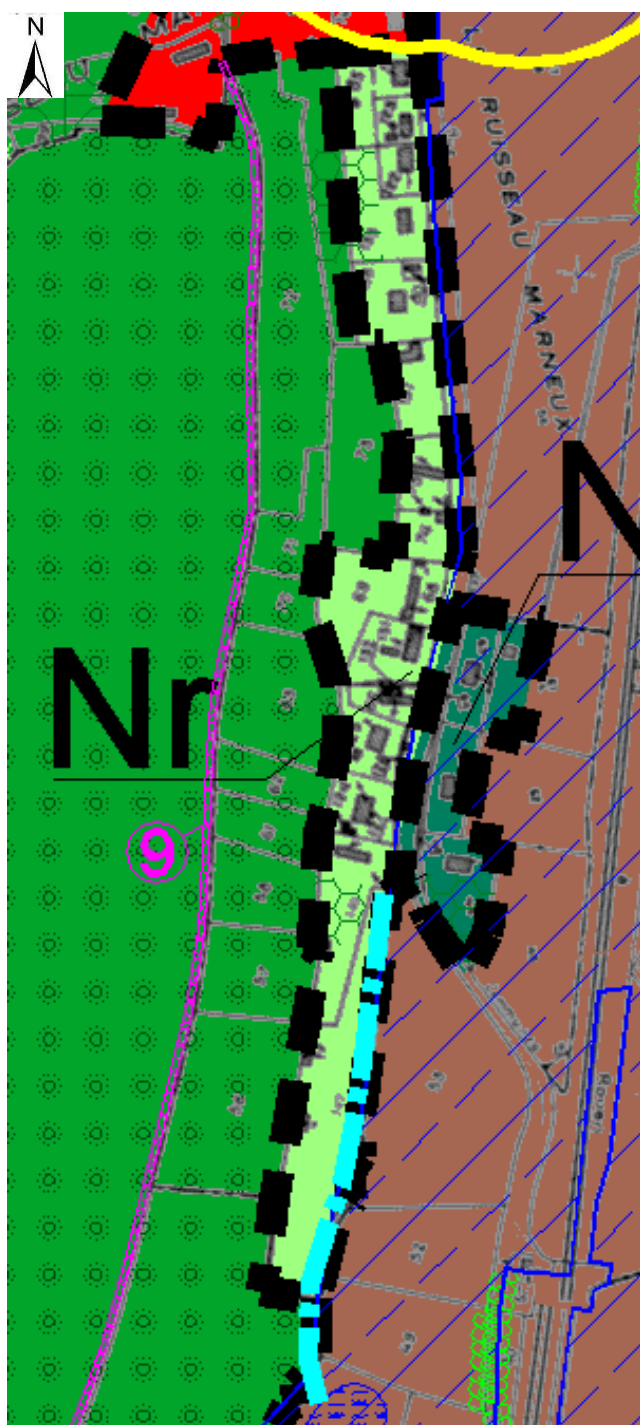


Figure 59 : Emplacement réservé pour la réalisation d'une aire de covoiturage



Figure 60 : Emplacement réservé pour la réalisation d'un trottoir le long de la Rue des Bas Clos



Figures 61 et 61bis : Localisation et dimensionnement de l'emplacement réservé n°9 pour la réalisation d'une piste mixte piétonne/cyclable alternative à la Rue des communes

ARTICULATION DU PLAN AVEC LES AUTRES DOCUMENTS D'URBANISME

Le PLU est-il compatible avec les documents supra communaux ?
Comment répond le PLU aux orientations d'aménagement fixées dans le
SDAGE?
Comment juger de la compatibilité du PLU avec la DTA ?

7.1 LE SCHEMA DIRECTEUR D'AMENAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX

Pour rappel, les **dix défis** inscrits dans le SDAGE pour atteindre une gestion équilibrée de la ressource sont les suivants :

- diminuer la pollution ponctuelle des milieux par les polluants classiques ;
- diminuer les pollutions diffuses des milieux aquatiques ;
- réduire les pollutions des milieux aquatiques par les substances dangereuses ;
- réduire les pollutions microbiologiques des milieux ;
- protéger les captages d'eau pour l'alimentation en eau potable actuelle et future ;
- protéger et restaurer les milieux aquatiques et humides ;
- gérer la rareté de la ressource en eau ;
- limiter et prévenir le risque d'inondation ;
- acquérir et partager les connaissances ;
- développer la gouvernance et l'analyse économique.

Le projet de PLU répond à chacun de ces objectifs, à hauteur de son « rayon » d'action, notamment en :

Aspects qualitatifs :

- ✓ **limitant à la portion congrue toute nouvelle urbanisation dans la Vallée de la Risle par l'instauration de zones et secteurs présentant un fort degré de protection adapté aux occupations et utilisations du sol existantes :**
 - zone N sur les étangs et leurs abords ;
 - secteur Ap sur les terres de vallée présentant un potentiel agronomique avec un encadrement très strict des occupations et utilisations du sol liées à l'activité agricole de sorte de ne pas générer de pollutions du milieu naturel ;
 - secteurs Nn sur les petits groupes faiblement bâtis coïncidant avec le site NATURA 2000 ;
 - secteurs Nr sur les autres secteurs bâtis de la vallée ou de ses abords pour lesquels la poursuite d'une nouvelle urbanisation n'est pas envisagée, circonscription de l'ampleur de la zone UZ aux terrains remblayés, présentant un moindre intérêt écologique ;
- ✓ **interdisant les rejets polluants** (article 4 du règlement du PLU) ;
- ✓ **recensant les éléments constitutifs de la trame bleue régionale (mares, fossés, rus, ruisseaux, étangs) et en proposant des mesures de protection particulières** (article 13 du règlement du PLU) ;
- ✓ **recensant la ripisylve**, présentant un pouvoir épurateur des pollutions d'origine anthropique ;
- ✓ rappelant l'obligation de se doter **d'installations d'assainissement individuelles** conformes aux législations en vigueur pour traiter les eaux usées ;

- ✓ **protégeant la source de Fontaine la Soret par l'instauration de zones N et A sur le périmètre de protection rapprochée proposée par l'étude hydrogéologique** et en y interdisant toute nouvelle urbanisation ;

Aspects quantitatifs :

- ✓ utilisant de manière **économique la ressource en eau potable par la maîtrise de l'urbanisation, notamment sur les hameaux de plateau où des insuffisances en la matière ont été détectées** : la partie Nord du hameau de la Fayelle est classée en secteur Nh et la partie Sud en secteur Nr afin de maîtriser leur développement et de ne pas solliciter davantage les réseaux; le hameau Bohain est le seul hameau de plateau desservi par une canalisation de gros diamètre avec un débit suffisant permettant d'assurer la défense incendie : l'accueil d'un nouvel habitat peut y être poursuivi parcimonieusement ;
- ✓ en favorisant une réutilisation de l'eau de pluie pour les besoins quotidiens en eau en recommandant **l'installation de citernes de récupération** sur les terrains des particuliers ;

Aspects risques et nuisances :

- ✓ reportant sur le plan de zonage la **zone inondable du PPRI**, en application de l'Article R123-11 alinéa b du Code de l'Urbanisme et en rappelant les mesures réglementaires qui s'y exercent ;
- ✓ **recensant la couverture boisée et les corridors écologiques (haies, alignements d'arbres, ...) permettant de réguler l'infiltration et la circulation des eaux de pluie** (L123-1-5 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme);
- ✓ **régulant et traitant les eaux pluviales** générées par la nouvelle urbanisation à travers l'édiction de règles obligeant les propriétaires à réaliser les dispositifs nécessaires à la rétention et/ou à l'infiltration des eaux de pluie sur les parcelles à bâtir (article 4 du règlement du PLU);
- ✓ **limitant et encadrant l'urbanisation des coteaux**, par la mise en place de zones N ou d'une zone AUB avec une réglementation et des orientations d'aménagement et de programmation traitant spécifiquement de la question de la gestion des eaux pluviales dans l'élaboration d'un projet urbain global.

7.2 LA DTA DE L'ESTUAIRE DE LA SEINE

La commune de Fontaine la Soret est concernée par la DTA qui a défini des **enjeux majeurs de protection sur la Vallée de la Risle** :

- ⇒ **En renonçant à tout processus d'urbanisation nouvelle en Vallée de la Risle et en contrôlant très rigoureusement les occupations et utilisations du sol, le PLU permet d'optimiser les enjeux de protection liés à la haute sensibilité environnementale du territoire.**
Toutefois, la reconversion du patrimoine bâti existant est permise et même encouragée.

Sur le plateau du Lieuvin, les enjeux de protection sont moindres : la DTA prévoit de :

- ⇒ **Concentrer le plus possible le développement économique et résidentiel autour des bourgs et des pôles urbains, sauvegarder le patrimoine immobilier traditionnel, notamment en permettant la transformation de son usage**

Le PLU de Fontaine la Soret répond, à l'échelle locale, à cette orientation puisque le développement de la commune se concentre essentiellement sur le bourg et ses quartiers périphériques, puisque ces entités bâties, à elles seules, représentent **80% des zones urbanisables ou à urbaniser.**

Le développement urbain alternatif se concentre exclusivement sur le hameau Bohain et dans les limites strictes du bâti existant. Le zonage établi permet donc de **renoncer au processus d'urbanisation dispersée et diffuse**. Il ne bouleverse pas la structure morphologique de la commune qui conserve d'une manière générale son caractère rural, puisque les zones de protection concernent près de 97% de la surface du territoire communal.

En ce qui concerne la sauvegarde du patrimoine immobilier, toutes les zones du PLU prévoient la possibilité d'un changement de destination en faveur de l'habitat (sauf les zones N et Ap). Certaines zones, qui présentent un bâti de caractère, sont même spécifiquement définies pour cette seule vocation. Enfin, la commune a réalisé un recensement de ses éléments bâtis emblématiques auxquels s'applique le permis de démolir.

- ⇒ **Sauvegarde des éléments paysagers caractéristiques**

La DTA affirme la nécessité de sauvegarder les éléments paysagers caractéristiques du Lieuvin. Il s'agit pour la commune de Fontaine la Soret des espaces boisés et de la **trame bocagère** (haies constituées d'essences locales entourant les parcelles, alignements d'arbres, ...), qui peut être élargie aux herbages et vergers associés qui composent également les paysages de la commune. La trame bleue est également très bien représentée par les mares, les fossés, les ruisseaux et leur ripisylve, les étangs, ...

Pour ce faire, le PLU s'est attaché à recenser les éléments remarquables du paysage au titre de l'article **L.123.1.5 alinéa 7** du Code de l'urbanisme afin d'encadrer leur évolution et assurer leur préservation. Certains alignements d'arbres, particulièrement remarquables, bénéficient même d'un classement en espaces boisés (alignement de platane bordant la RD 23E)

Par ailleurs, les orientations d'aménagement s'attachent dans les zones AU à paysager les nouveaux quartiers de développement (recréation de franges arborées en périphérie des zones de développement, ...).

Enfin, le classement en zone N ou A des bois et de certaines lisières empêche la poursuite de tout processus d'urbanisation qui est en général l'un des responsables de la destruction du maillage bocager et du patrimoine végétal...

⇒ **Maintenir une activité agricole durable**

Elle conditionne l'entretien du patrimoine naturel, la protection des paysages et, dans une certaine mesure, la mise en œuvre de moyens de gestion efficaces pour juguler les phénomènes de ruissellement. Ainsi, le maintien des activités agricoles doit être au cœur des différentes stratégies d'aménagement et de protection.

Les activités agricoles, ainsi que les espaces nécessaires à leur développement, ont été préservés par l'instauration d'un zonage particulier (A sur le plateau, Ap en vallée) qui vise à **préserver les sièges d'exploitation** et les espaces de culture en évitant de le morceler par un développement excessif de l'urbanisation ou en accentuant le mitage de l'habitat. Les **zones A ou Ap couvrent un peu plus de 50% de la superficie du territoire communal**. Si ce chiffre peut paraître faible, il doit cependant être relativisé en raison de :

- La vaste superficie occupée par des bois (30% du territoire communal) ;
- La volonté affichée dans le PADD de mettre l'accent sur la valeur naturelle de certains secteurs sensibles (notamment les versants des coteaux), ce qui se traduit logiquement par un zonage N. Ce dernier ne remet toutefois pas en cause la vocation agricole d'une grande partie de ces espaces qui pourront continuer à être exploités et mis en valeur par les diverses exploitations, dans le respect des paysages.

En outre, le développement du bourg aux dépends du plateau agricole s'est montré particulièrement mesuré et économe en terme de consommation d'espace. Aucune extension des hameaux en dehors de la trame bâtie existante n'est possible.

⇒ **Prévenir les risques**

En ce qui concerne les risques d'inondation, la DTA précise la nécessité de prendre en compte ce type de risque par bassin versant afin d'avoir une politique globale de prévention.

Le risque d'inondation est lié à deux types principaux de facteurs en fonction de la localisation sur le territoire communal :

- Les ruissellements sur le plateau ;
- Les crues de la Risle dans la vallée.

Pour prévenir les risques de ruissellements, un emplacement réservé en vue de résoudre, atténuer ou anticiper des désordres hydrauliques a été mis en place.

Pour ce qui est du risque d'inondation par crues rappelons que, sur la Vallée, le PPRI s'applique et que, d'une manière générale, seule une évolution du bâti existant est autorisée.

Face aux risques liés aux **effondrements** et marnières, la DTA préconise la mise en place et l'exploitation d'une base de données recensant, à l'échelle départementale, les indices répertoriés et localisés, de manière à ce qu'ils soient pris en compte lors de l'élaboration des documents d'urbanisme par l'établissement de périmètres de sécurité.

Des secteurs de protection contre les risques et les nuisances (inondations, et effondrements) ont été identifiés sur le plan de zonage en vertu de l'article **R 123-11 alinéa b**, dans lesquels des dispositions spécifiques ont été édictées dans le règlement afin que le risque soit pris en compte dans tout projet de construction, en application de l'article R 111-2 du Code de l'urbanisme.

Le PLU, par l'ensemble de ses dispositions, s'inscrit donc en compatibilité avec la Directive Territoriale d'Aménagement.

LES INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT ET LA PRISE EN COMPTE DE LA PRESERVATION ET DE LA MISE EN VALEUR DE L'ENVIRONNEMENT

Quelles sont les incidences du plan sur l'environnement ?
Comment ont-elles été appréhendées ?
Quelles mesures ont été prises pour préserver et mettre en valeur
l'environnement ?

8.1 L'ENVIRONNEMENT PHYSIQUE

8.1.1 Géologie et relief

Il ressort de l'état initial de l'environnement que le relief est très contrasté, à l'origine d'une grande variété des paysages ; les sols sont répartis logiquement en fonction du relief, de la géologie, de l'exposition et des vents dominants. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables prévoit une gestion rationnelle du territoire, qui repose essentiellement sur les spécificités locales.

Différentes mesures ont été prises pour respecter la topographie et la nature du sol au sein du PLU comme :

- la protection des bois et des coteaux boisés par un classement en zone N ;
- la protection des terres les plus propices à la culture (zone A sur le plateau) ;
- la protection du secteur de semi-bocage (zones N ou A) ;
- la prise en compte du relief et de l'ouverture du paysage dans l'instauration des zones constructibles, à savoir :
 - la prescription de règles visant à assurer l'insertion des constructions, notamment celles implantées sur les franges des coteaux, où des haies bocagères devront être constituées pour minimiser l'impact de cette urbanisation et où le relief actuel devra être respecté.

8.1.2 Climat et déplacements

Afin de préserver le climat et d'éviter le **réchauffement de la planète**, il convient de réduire les émissions de gaz à effet de serre, produites essentiellement par l'automobile et les industries pétrochimiques...

Les mesures prises par le PLU devraient conduire à une limitation du trafic routier, notamment par le développement des circulations piétonnes et cyclables : le projet prévoit la réalisation d'un schéma de déplacements doux à partir de l'artère bourg – Rivière Thibouville (Duo Chaussée du Roy – Grande Rue).

Pour les transports en commun, cette politique est davantage du ressort des structures intercommunales locales comme l'Intercom du Pays Beaumontais.

Toutefois, le regroupement des populations au sein d'un seul et même pôle bâti permet d'anticiper à moyen ou long terme une desserte par les transports en commun qui bénéficiera au plus grand nombre.

Enfin, s'agissant des constructions, des recommandations ont été édictées en ce qui concerne la recherche de la meilleure exposition héliothermique et le recours aux énergies renouvelables est autorisé et encadré.

8.1.3 Hydrologie

La commune de Fontaine la Soret est bordée par la Risle accompagnée de nombreuses zones humides. Afin de préserver l'équilibre écologique de ces zones tout en en reconnaissant l'intérêt agricole, un secteur Ap a été défini, au sein duquel toute urbanisation nouvelle est proscrite, à l'exception de quelques installations et bâtiments ayant un très faible impact sur le milieu naturel.

Par ailleurs, la connaissance du terrain des élus a permis de mettre en évidence les secteurs sujets à des ruissellements ou à des désordres hydrauliques, ce qui a permis de les écarter des zones constructibles.

Un emplacement réservé en amont des Bas Clos est également prévu pour la réalisation d'un bassin d'orage, ce qui tamponnera les ruissellements « dévalant » les pentes des coteaux. De plus, afin de lutter plus efficacement contre les désordres hydrauliques, liés en partie à l'imperméabilisation du sol, les élus ont souhaité accompagner l'urbanisation à venir de **mesures préventives** incitant les pétitionnaires à réaliser, sur leur parcelle, les dispositifs nécessaires à la rétention ou à l'infiltration des eaux pluviales de manière à ce que le débit généré par l'imperméabilisation de la parcelle soit identique ou inférieur au débit avant aménagement. La **limitation de l'emprise au sol** dans les zones urbaines et à urbaniser s'inscrit aussi dans cette logique.

En outre, les **mares** présentes sur la partie de plateau du territoire communal ont été identifiées et recensées au titre de l'article L.123.1.5 alinéa 7 du Code de l'urbanisme qui impose pour tous travaux les touchant le dépôt d'une déclaration préalable en mairie. Le règlement interdit aussi leur comblement (article 13). Les **fossés, rus, ruisseaux** et les **bras adjacents à la Risle** sont également recensés.

Enfin, la **zone inondable** en raison des crues de la Risle a été reportée sur le plan de zonage par une trame spécifique sur laquelle s'applique le Plan de Prévention des risques d'Inondations (application de l'article R111-2 du Code de l'urbanisme et article 8 des dispositions générales du règlement du PLU).

8.2 L'ENVIRONNEMENT BIOLOGIQUE

8.2.1 Protection des espèces végétales et animales et des espaces naturels en général

L'état initial de l'environnement a mis en évidence les sites abritant des espèces animales et végétales protégées ainsi que la richesse du patrimoine végétal de la commune.

En ce qui concerne les premiers, ils font l'objet de forts enjeux de préservation dans le cadre de **NATURA 2000** qui s'est traduit dans le PLU par la mise en place d'une **zone Ap ou N** où tout est interdit à l'exception d'aménagements (très) légers utiles à l'entretien et à la mise en valeur des espaces.

En **renonçant à tout processus d'urbanisation nouvelle dans la Vallée** (classement en secteur Nn des petits groupes bâtis existants), le PLU évite ainsi toute nouvelle artificialisation, qui aurait pu altérer l'habitat d'espèces rares ou précieuses.

De plus, les **massifs boisés** ont été recensés au titre de l'Article L123-1-5 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme et reportés sur le plan de zonage.

Par ailleurs, les **secteurs de semi-bocage** (zones d'écotone) en lisière des bois sont classés en zone N ou A et aucune extension de l'urbanisation n'y sera réalisée.

Enfin, en ce qui concerne le patrimoine végétal de la biodiversité dite « ordinaire », sa protection est assurée par le biais de l'article L.123.1.5 7°, au titre duquel les **haies, les vergers et les alignements d'arbres remarquables** ont été identifiés de manière à obliger les propriétaires à déposer une demande en mairie pour tous travaux les touchant. Cette mesure fera l'objet d'une large diffusion auprès des habitants afin d'améliorer son efficacité...

8.3 LES RESSOURCES NATURELLES

8.3.1 Les richesses du sous-sol

L'état initial de l'environnement n'a pas identifié d'activités d'extraction de matériaux du sous-sol.

L'ouverture de toute carrière est aujourd'hui interdite sur le territoire communal, en raison de l'impact d'une telle activité sur le paysage et l'équilibre de la faune qui y vit. Cependant, si un tel projet devait voir le jour sur la commune, le PLU n'est pas un document figé et pourrait être modifié ou révisé en conséquence en estimant les nuisances qu'une telle ouverture pourrait générer sur l'environnement naturel et bâti.

Par ailleurs, un **captage d'eau potable** est présent sur le territoire communal (la source de Fontaine la Soret). Lui et son futur périmètre de protection rapproché (étude non encore entérinée) sont classés en zone Naturelle (N) ou Agricole (A) qui interdit la grande majorité des constructions susceptibles de le polluer.

Quoi qu'il en soit, lorsque la servitude d'utilité publique sera prononcée (AS1), elle s'opposera aux occupations et utilisations du sol incompatibles avec la protection du captage dans les périmètres concernés, quel que soit le zonage mis en place.

8.3.2 Le sol

Le PLU, par l'instauration de nouvelles zones constructibles, conduit à une réduction substantielle de zones agricoles et, dans une moindre mesure, de zones naturelles. Toutefois, les concentrations de labours et d'herbages, ont été préservées grâce à une urbanisation respectueuse de l'occupation des sols et de son impact sur le paysage. Ainsi, les zones urbaines et les zones d'urbanisation future ont été mises en place sur les secteurs déjà urbanisés ou en continuité immédiate de ces derniers.

Seules deux extensions mesurées ont été concédées avec recréation de limites naturelles imposée :

- ✓ le long de la Rue des Bas Clos pour 0,5 hectare environ ;
- ✓ sur le hameau du Mont Bothry pour une superficie de 1,7 hectare.

Plus de 96% du territoire demeurent protégés.

Les élus ont cherché à économiser l'espace et à utiliser avec parcimonie leur territoire.

En effet, les objectifs de modération de la consommation foncière sur lesquels s'est engagée la municipalité permettent de **réduire d'un tiers la consommation foncière observée sur la dernière décennie**.

Ainsi, dans un premier temps, la municipalité a cherché à favoriser les **possibilités offertes par le bâti existant** (changement de destination, optimisation de la vacance, reconstruction) et une **densification du bâti, en priorité sur les espaces de centralité**. Or, ces espaces se sont révélés insuffisants pour répondre aux besoins en terme d'habitat pour les générations futures.

Par conséquent, il a été décidé de prévoir des **extensions mesurées** dans des espaces imbriqués dont l'exploitation agricole était devenue malaisée du fait de la proximité de zones bâties. Ces espaces ont été utilisés avec discernement en réponse aux besoins identifiés.

L'optimisation de l'utilisation de ces espaces sera favorisée grâce à des **règles relativement souples, incitant à la densification**, hormis sur les coteaux où l'établissement d'un Coefficient d'Occupation des Sols doit garantir une densification modérée en lien avec les contraintes fonctionnelles et paysagères du secteur.

Le fait d'urbaniser a forcément des incidences multiples... Il revient alors à la collectivité de choisir les solutions les moins néfastes pour l'environnement et, dans ce contexte, elle a opté pour une meilleure préservation des milieux naturels et agricoles, accompagnée d'une économie d'espace et d'une préservation du cadre de vie et de l'identité rurale.

8.3.3 L'eau

Cette thématique est récurrente dans le PLU et a été prise en compte à plusieurs niveaux, qu'il s'agisse des dispositions prises en faveur :

- d'une **utilisation économe de l'eau par le développement d'une urbanisation maîtrisée dans les secteurs les mieux desservis par le réseau et compatible avec les capacités de ce dernier** ;
- de la **régulation et du traitement des eaux pluviales** par la prescription de règles obligeant les propriétaires à réaliser les dispositifs nécessaires à la rétention et/ou à l'infiltration de cette dernière sur les parcelles à urbaniser ;
- de **l'utilisation de l'eau de pluie** pour les besoins quotidiens à travers une formule portée à l'article 4 qui encourage les pétitionnaires à installer sur leur parcelle des dispositifs pour recueillir les eaux de pluie ;
- de la **protection des mares** à travers un recensement complet au titre de l'Article L123-1-5 alinéa 7 du Code de l'urbanisme et l'interdiction inscrite à l'article 13 du règlement de toutes les zones de les combler ou les obstruer
- du **traitement des eaux usées** par l'obligation de réaliser des installations d'assainissement autonomes conformes aux législations en vigueur.

En effet, des travaux de renforcement – bouclage du réseau d'adduction d'eau potable sont en cours sur les secteurs de la Fayelle, ce qui permettra de résoudre les dysfonctionnements observés ces 5 dernières années. En tout état de cause, l'urbanisation de la Fayelle se cantonnera à un comblement des « dents creuses » du secteur Nord, qui représente des possibilités d'accueil de 2 ou 3 nouvelles habitations maximum.

Concernant l'impact sur l'aspect quantitatif de la ressource en eau potable, la commune s'étant fixé un rythme de 2 constructions par an environ (*lire à cet effet les perspectives de développement exposées dans le chapitre consacré à l'exposé des enjeux*) et considérant qu'un ménage consomme en moyenne 70 m³ (= 1 branchement), on peut estimer l'augmentation annuelle de consommation en eau potable de : $2 \times 70 \text{ m}^3 = \underline{140 \text{ m}^3}$.

Sur la durée de vie du PLU, soit une dizaine d'années environ, l'augmentation de la consommation en eau potable représentera environ 1400 m³. (+11%)

La majeure partie des abonnés de Fontaine la Soret sont alimentés par le captage de la Source.

Actuellement, le captage de la Source délivre **219 403 m³ d'eau annuellement (chiffres 2005)**. Les entreprises de Brionne consomment à elles seules 12 000 m³ d'eau.

Autrement dit, l'augmentation de la population de Fontaine la Soret, sur 10 ans, pèsera **environ 0,63% sur la production du captage d'eau, ce qui apparaît très modéré** lorsque l'on sait que la population de Fontaine la Soret représente, à l'heure actuelle, 5,6% de la population couverte par le Syndicat d'eau.

8.3.4 Les énergies renouvelables

Garantes d'un développement durable, les élus ont souhaité permettre le recours aux énergies renouvelables en autorisant l'emploi de **capteurs solaires** sur les toitures, dans le respect des caractéristiques architecturales singulières du bourg ancien

Pour ce qui est du chauffage, le règlement écrit reste souple dans le choix des matériaux de construction afin de favoriser le recours aux nouveaux matériaux assurant une **meilleure isolation des constructions**.

De plus, une note est portée à l'article 15 du règlement de chaque zone constructible afin d'inciter les pétitionnaires à s'inscrire dans les objectifs du Grenelle de l'environnement :
« *La conception architecturale de la construction tirera le meilleur parti du rayonnement solaire et de la circulation naturelle de l'air (orientation, murs, toits et localisation des fenêtres) dans le but de réduire les besoins énergétiques, de maintenir des températures agréables, de contrôler l'humidité et de favoriser l'éclairage naturel, le but étant de généraliser à terme les constructions à basse consommation d'énergie voire à énergie positive.* »

La municipalité a même souhaité aller encore plus loin dans l'excellence environnementale en déployant au Bas Clos un nouveau quartier exemplaire en terme d'urbanisme durable (zone AUb). Ainsi, l'article 15 encourage **le recours pour chaque construction à des mises en œuvre innovantes en matière de techniques de construction, liés, par exemple, au choix d'une démarche relevant de la Haute Qualité Environnementale des constructions** (*orientation des façades et des surfaces extérieures, dimensions et performance thermique des ouvertures et occultations, isolation par l'extérieur, etc*).

8.4 LES POLLUTIONS ET LES NUISANCES

8.4.1 Les nuisances sonores

La commune est concernée par une infrastructure routière, particulièrement empruntée, notamment par les camions : il s'agit de la **RD n°613**.

Le tracé de la RD 613, conçu pour contourner le bourg, est suffisamment éloigné pour que les constructions existantes ne subissent pas le bruit lié à la circulation routière ; seule l'**extrémité Nord du Mont Bothry** est incluse dans le secteur de nuisances sonores. La zone UB englobe simplement le bâti existant au sein duquel de nouvelles possibilités d'accueil ne semblent plus possibles. Une zone tampon (zone Nr) a été ménagée vis à vis de l'infrastructure.

La zone AUa qui couvre les herbages du Mont Bothry est établie au-delà du périmètre de nuisances sonores. Ainsi, grâce aux dispositions du PLU, aucune nouvelle population ne sera exposée aux nuisances sonores

Enfin, une annexe spécifique est présente dans le dossier de PLU de manière à informer les pétitionnaires, qui voudraient s'implanter dans les couloirs de nuisances sonores, des prescriptions acoustiques à suivre (pièce n°7-2).

8.4.2 Les pollutions bactériennes et chimiques

La commune a élaboré un schéma directeur d'assainissement qui précise, d'une part, l'aptitude du sol à l'assainissement individuel et, d'autre part, le zonage d'assainissement retenu pour la commune sur le long terme. Celui-ci prévoit un assainissement collectif sur le bourg et autonome sur le reste du territoire.

Dans les secteurs non desservis par l'assainissement collectif, la densité modérée du bâti assurée par les règles de l'emprise au sol permet l'installation de constructions sur des terrains suffisamment amples pour la réalisation d'un dispositif d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur. Celui-ci sera contrôlé par le Syndicat d'assainissement non collectif, afin d'éviter toute pollution du milieu naturel.

8.4.3 L'air

La qualité de l'air sur le territoire communal est relativement bonne, mais elle peut varier en fonction des températures et de la circulation, la principale source de pollution atmosphérique étant l'autoroute A13.

Au niveau de la commune, les dispositions permettant de réduire le trafic des véhicules auront un faible impact mais restent cohérentes avec les capacités d'investissement et les compétences de la commune :

- le développement de l'urbanisation est orienté presque exclusivement sur le bourg et ses deux hameaux périphériques où se situe l'ensemble des équipements nécessaires à la vie courante, évitant de ce fait l'emploi systématique de la voiture pour les déplacements de proximité ;
- la mise en place d'un schéma de déplacements doux de proximité au sein et en périphérie du bourg avec le raccordement des zones de développement futur (AUa, AUb) au cœur du bourg et à ses équipements ;
- la création d'une aire de covoiturage au niveau de l'ancienne gare ;
- la création d'une piste cyclable sur le bord des coteaux, doublant la Rue des Communes. Ainsi, les futurs habitants pourraient, à terme, se rendre à la gare de Serquigny sans utiliser leur véhicule personnel...

8.5 LES RISQUES MAJEURS

8.5.1 Les risques naturels

La commune est concernée par trois types notables de risque naturel :

- les **effondrements du sol** liés à la présence de cavités souterraines ;
- les **inondations** liées aux crues de la Risle ;
- les inondations liées aux ruissellements superficiels ;
- les inondations liées aux remontées de nappes

Le PLU a pris en compte la présence de ces risques, conformément à l'article R.123.11.b, en instaurant des secteurs particuliers sur le document graphique du règlement, lorsque le risque était connu et son impact évalué. Dans ces secteurs, des dispositions spécifiques ont été prises pour préserver les personnes et les biens lors de tout projet de construction.

D'une manière générale, les terrains présentant un risque naturel ont été exclus des zones urbanisables ou à urbaniser.

8.5.2 Les risques technologiques

Le diagnostic a révélé la présence de risques technologiques sur le territoire communal liés à deux types de sources :

- **le transport par canalisations souterraines ;**
- **la proximité d'une installation classée pour la protection de l'environnement (risque industriel)**

L'ensemble des terrains concernés par les périmètres issus des études de sécurité sont classés en zone N, A, Nr ou Ap où l'urbanisation sera extrêmement restreinte et où, en tout état de cause, de nouvelles habitations seront très rares (hormis éventuellement celles liées et nécessaires à une activité agricole). Seule une petite portion de la zone UZ où est implantée l'entreprise de semences est couverte en partie par le risque industriel lié à la sucrerie.

La réglementation et les restrictions en matière d'urbanisme et de construction sont retranscrites dans les dispositions générales du PLU, et localisées sur le plan de zonage au titre de l'Article R123-11 alinéa b du Code de l'Urbanisme.

8.6 LE CADRE DE VIE

8.6.1 La santé publique

Le PLU a pris plusieurs dispositions visant à limiter l'exposition de la population aux pollutions et nuisances présentes sur le territoire communal, notamment en évitant un rapprochement trop important des zones d'extension de l'habitat vers la RD 613 classée à grande circulation.

Dans un autre registre, des **périmètres de protection agricole** ont été établis autour des exploitations viables présentes sur le territoire communal, y compris l'arboriculture fruitière. Ceci a pour but d'éviter des conflits de voisinage qui pourraient naître en raison de la propagation de pesticides sur les propriétés bâties voisines.

D'une manière générale, le développement de l'urbanisation n'est pas possible aux abords des exploitations tant que l'activité agricole s'y exerce.

8.6.2 L'accès à la nature

Comment accéder aux espaces naturels environnants ?

Plusieurs chemins piétons permettant d'accéder aux espaces naturels des coteaux et de la vallée de manière générale ont été identifiés sur le plan de zonage en vertu de l'article L.123.1.5 alinéa 6 et des mesures spécifiques ont été fixées pour assurer leur ouverture au public et leur préservation.

Les coupures vertes, les larges ouvertures visuelles font l'objet d'un classement en zone A ou N afin de préserver cet accès « visuel » à la nature qui confère un cadre environnemental de qualité aux habitants.

8.6.3 Le patrimoine culturel, architectural et archéologique

Le PLU assure la préservation du patrimoine culturel, architectural et archéologique dans la mesure où :

- Les **ensembles bâtis traditionnels** qui participent à la richesse patrimoniale de la commune bénéficient d'un classement en zone Nr afin d'éviter toute nouvelle construction d'une typologie différente de l'habitat traditionnel et afin que leur réhabilitation, leur transformation et, éventuellement, leur changement de destination soient encouragés, la principale menace qui pèse sur les bâtiments anciens étant l'abandon... Pour que cette réhabilitation soit conduite dans les « règles de l'art », le règlement précise notamment que la logique vernaculaire des bâtiments devra être respectée ;
- Certains éléments emblématiques du patrimoine bâti communal sont recensés au titre de l'Article L123-1-5 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme et un **permis de démolir** est mis en place ainsi que certaines règles à l'article 11 garanties de la préservation de leur langage architectural.
- Les **parcs plantés paysagés** sont préservés au titre de l'Article L123-1-5 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme ;
- Les bâtiments agricoles localisés en zone A et présentant une réelle qualité architecturale ont été identifiés au titre de l'Article L123-3-1 du Code de l'urbanisme afin de permettre le changement de leur destination, le tout étant assorti de conditions visant à ne pas compromettre l'activité agricole ;
- **Une réglementation différenciée respectant la typologie, l'organisation, l'implantation et la densité du bâti du centre ancien du bourg, le long de la Grande Rue est instaurée.**
- Les **cônes de vue emblématiques identifiés sur l'Eglise, sur la mairie-école, sur les coteaux, ... sont protégés par l'instauration de zones N ou A et des orientations d'aménagement et de programmation.**

8.6.4 Le paysage

Le PLU permet de renforcer l'identité bocagère de la commune :

- le recours à des essences végétales locales dans la composition des haies est rendu obligatoire, afin de remédier à la prolifération des haies de conifères dans les zones urbanisables (*article 13 du règlement de toutes les zones du PLU*);
- la création de haies bocagères en périphérie du bourg et des zones d'extension de l'habitat (les Bas Clos, le Mont Bothry) permet de limiter l'impact des futures constructions sur le paysage ;
- la préservation des haies bocagères et d'alignements d'arbres remarquables en vertu de l'article L.123.1.5 7^{ème} alinéa du Code de l'urbanisme ;
- la protection complète du secteur de semi-bocage par des zones N ou A;
- la protection des coteaux et des coupures d'urbanisation – ou fenêtres paysagères - entre le bourg centre et ses hameaux satellites ;
- la protection complète des paysages caractéristiques de la Vallée de la Risle par des zones N, Nn ou Ap.

Le PLU permet de favoriser l'insertion des constructions dans le paysage bâti et naturel qui les encadre:

- choix des zones de développement de l'habitat dans les secteurs où l'impact de l'urbanisation sera le plus faible ; aucune extension n'est concédée sur les hameaux de plateau, au-delà de la trame bâtie existante, ce qui permet de ne pas impacter les paysages ouverts ;
- hauteur des constructions limitée sur les coteaux (zone AUb) pour réduire leur impact ;
- dispositions en terme d'aspect extérieur des constructions édictées à l'article 11 du règlement de chaque zone, adaptées aux caractéristiques du bâti existant de chaque entité bâtie afin d'assurer l'intégration des nouvelles constructions aux paysages bâtis.

8.6.5 L'activité agricole

Le PLU permet de renforcer les mesures existantes du Code rural et du Code de l'urbanisme visant à pérenniser l'activité agricole menacée par la nouvelle urbanisation en général :

- limitation du développement et de l'étalement urbain aux abords de la zone de cultures ; concentration des zones de développement en périphérie immédiate du bourg dans des espaces pour certains semi-enclavés ;
- limitation de l'urbanisation des hameaux de plateau aux strictes limites du bâti existant permettant d'éviter un empiètement supplémentaire sur l'espace agricole ;
- préservation intégrale du secteur de semi-bocage et de la Vallée de la Risle et reconnaissance de leur intérêt agricole par une zone A ou un secteur Ap;
- préservation des dernières exploitations agricoles présentes sur le territoire communal par un classement en zone A ;
- sauvegarde des vergers de fruitiers basses tiges de la Fayelle Sud par un classement en zone A et un recensement au titre de l'Article L123-1-5 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme ;
- lutte contre le mitage de l'espace et l'éparpillement urbain en général en ciblant l'urbanisation sur un pôle bâti clairement identifié.

8.6.6 Les déchets

L'accroissement de la population va induire une augmentation des déchets. La commune dispose sur son territoire du ramassage des ordures ménagères organisé par la communauté de communes qui a la compétence... Celle-ci informe fréquemment la population des comportements à adopter pour réduire les déchets ; le tri sélectif a en outre déjà été mis en place.

LES INDICATEURS QUI DEVRONT ÊTRE ELABORES POUR L'EVALUATION DES RESULTATS DE L'APPLICATION DU PLAN

L'Article L123-12-1 du Code de l'Urbanisme dispose que :

« Trois ans au plus après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme [...], un débat est organisé au sein [...] du conseil municipal sur les résultats de l'application de ce plan au regard de la satisfaction des besoins en logements et, le cas échéant, de l'échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants. [...] Le conseil municipal délibère sur l'opportunité d'une application des dispositions prévues au sixième alinéa de l'article L. 123-11, d'une mise en révision ou d'une mise en révision simplifiée de ce plan dans les conditions prévues à l'article L. 123-13. Ce débat est organisé **tous les trois ans dès lors que le plan n'a pas été mis en révision.** »

L'objet de ce chapitre est donc de définir les indicateurs sur la base desquels portera le débat qui permettra de juger des résultats de l'application de ce PLU et de l'opportunité, ou pas, de le réviser.

La grille d'indicateurs, à l'échelle d'un PLU, qui plus est communal, ne peut porter que sur certains aspects particuliers, qui pourront concrètement être mesurés :

Biodiversité – Trame verte et bleue:

Les indicateurs de biodiversité sont complexes à définir. Ils seront donc adaptés aux enjeux de la commune :

- comparaison entre les surfaces boisées à la date d'approbation du PLU et celles à la date de la tenue du débat (photos aériennes); protection des alignements de platanes de la Chaussée su Roy ;
- comparaison entre **le linéaire de haies recensées à la date d'approbation du PLU et celui existant lors de la tenue du débat** : un travail sur photos aériennes ainsi qu'un relevé de terrain seront nécessaires ;
- comparaison entre le nombre de mares recensées à la date d'approbation du PLU et le nombre de mares présentes lors de la tenue du débat : le travail sera effectué uniquement par un relevé de terrain ;
- analyse de l'artificialisation des secteurs concernés par le site NATURA 2000 (travail sur photographies aériennes et relevé de terrain).

Consommation d'espace :

Le **degré de consommation d'espace par l'urbanisation** reste un indicateur de base dans le cadre du suivi du PLU. Un relevé de terrain, réalisé dans le cadre du diagnostic territorial donne la répartition de l'occupation du sol en 2009-2010. Ce même travail devra être réalisé pour la tenue du débat, selon la même méthode, à savoir :

- l'utilisation des données Corine Land Cover, Spot Image, Géoportail ou de l'IGN. Toutefois, ces données ne sont renouvelées que tous les 5 ans ;
- la réalisation d'un relevé de terrain, beaucoup plus fiable que les données photographiques sus listées;
- une comparaison cadastrale ;
- le relevé des permis de construire accordés et réalisés sur la commune depuis l'approbation du PLU.

Qualité de l'urbanisation

Il s'agira de compléter cet indicateur par une **évaluation de la qualité de cette urbanisation** (évaluation de la **densification des espaces et leur degré d'optimisation**) :

- Nombre de logements par hectare dans les nouvelles opérations de lotissements (données communales);
- Nombre de bâtiments qui ont fait l'objet d'une mutation/transformation/changement de destination afin d'évaluer la part du renouvellement urbain dans l'accueil d'une nouvelle population (données communales relatives aux permis de construire et aux déclarations préalables) ;
- Impact des constructions neuves sur le paysage, en particulier les coteaux, si la zone AUb a été urbanisée.

Démographie :

L'indicateur portera sur le taux d'accroissement démographique enregistré entre la date d'approbation du PLU et celle de la tenue du débat au regard de l'objectif fixé par le PADD (+1,1 à +1,2% par an).

Mixité et équité de l'accès au logement – Suivi de la construction neuve:

Le PADD prévoit d'améliorer la mixité dans l'habitat afin de diversifier son offre de logements et favoriser l'accueil d'une population variée. Les 3 indicateurs suivants sont retenus :

- Nombre de logements créés depuis l'approbation du PLU ;
- Répartition des logements créés par type et formes : habitat individuel – habitat intermédiaire – habitat collectif (données communales des permis de construire) ;
- Taille des logements créés en nombre de pièces et en surface de plancher ;
- Etude de la possibilité de mise en place d'une majoration de la taxe foncière sur les propriétés non bâties rendues constructibles par les dispositions du PLU afin de lutter contre le problème de rétention foncière.

Effectifs scolaires

- Nombre d'enfants scolarisés par classe en élémentaire et en maternelle.

Pratiques de mobilité durables :

Les indicateurs retenus sont :

- le nombre de mètres linéaires de voies de circulations douces créées ou réhabilitées par la commune depuis l'approbation du PLU, eu égard aux linéaires existants recensés au titre de l'Article L123-1-5 alinéa 6 du Code de l'urbanisme et aux linéaires classés en emplacements réservés à la date d'approbation du PLU ;
- la création effective de l'aire de covoiturage projetée et sa fréquentation (comptages journaliers à effectuer).

CONCLUSION GENERALE ET COMPATIBILITE AVEC LE GRENELLE DE L'ENVIRONNEMENT

Le projet de PLU de Fontaine la Soret s'est attaché à « embrasser », dans la limite de ses capacités, toutes les questions relatives au Développement Durable pour s'inscrire nettement dans la politique actuelle du Grenelle de l'environnement. Il respecte les objectifs de l'Article L121-1 :

- **en concentrant les possibilités d'accueil dans le bourg et sa périphérie immédiate (Mont Bothry, Bas Clos), là où se retrouvent les principaux équipements, en particulier l'école ;**
- **en encadrant de manière très stricte l'accueil d'une nouvelle population sur les autres parties plus ou moins bâties du territoire communal ;**
- **en proposant un schéma complet de circulations douces et plusieurs aménagements concrets visant à favoriser la pratique de la marche à pied ou du vélo sur le territoire communal ;**
- **en évaluant les capacités de densification de chaque pôle bâti et en déployant des zones d'extension mesurée en stricte adéquation avec le projet démographique communal ;**
- **en luttant contre l'étalement urbain et le mitage de l'espace et en modérant la consommation foncière sur la prochaine décennie ;**
- **en édictant des règles adaptées aux caractéristiques intrinsèques de chaque zone d'habitat et en protégeant le patrimoine bâti ;**
- **en améliorant la connaissance des risques et des nuisances s'exerçant sur le territoire communal et en diminuant le nombre de personnes et de biens qui peuvent être touchés ;**
- **en protégeant qualitativement et quantitativement la ressource en eau potable ;**
- **en protégeant les espaces à haute sensibilité environnementale localisés principalement dans la Vallée de la Risle ;**
- **en préservant la biodiversité en général, à travers la conservation, la restauration et la création des continuités écologiques.**