

Département du Calvados



Commune de FONTAINE-HENRY

PLAN LOCAL D'URBANISME

Révision allégée n°1

NOTICE DE PRESENTATION

Additif à la PIECE A

***Vu pour être annexé à la délibération d'approbation du
Conseil Municipal du 3 janvier 2019,
Le Maire,***



NEAPOLIS

3 Allée du Green
14 520
PORT EN BESSIN

Commune de FONTAINE-HENRY

PLAN LOCAL D'URBANISME

Révision allégée n°1

| | |
|--|---------------|
| REVISION ALLEGEE N°1 | 1 |
| PREAMBULE | 4 |
| 1. Les coordonnées du maître d'ouvrage | 5 |
| 2. Les objets de la révision allégée | 5 |
| 3. La justification de la procédure | 5 |
| 4. Le détail des éléments rectifiés | 7 |
| PREMIER POINT DE LA REVISION ALLEGEE | 8 |
| 1. Introduction | 9 |
| 1.1. Objectif du premier point de la révision allégée : | 9 |
| 1.2. Objets du premier point de la révision allégée du PLU | 9 |
| 2. Le PLU modifié | 10 |
| 2.1. Le plan de zonage | 10 |
| 2.2. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation | 12 |
| 2.3. Actualisation de la liste des emplacements réservés | 13 |
| 3. L'exposé des motifs | 14 |
| DEUXIEME POINT DE LA REVISION ALLEGEE | 15 |
| 1. Introduction | 16 |
| 1.1. Objectif du deuxième point de la révision allégée : | 16 |
| 1.2. Objet du deuxième point de la révision allégée du PLU | 16 |
| 2. Le PLU modifié | 17 |
| 2.1. Le plan de zonage | 17 |
| 3. L'exposé des motifs | 18 |
| TROISIEME POINT DE LA REVISION ALLEGEE | 19 |
| 1. Introduction | 20 |
| 1.1. Objectif du troisième point de la révision allégée : | 20 |

| | |
|--|---------------|
| 1.2. Objets du troisième point de la révision allégée du PLU | 21 |
| 2. Le PLU modifié | 22 |
| 2.1. Le plan de zonage | 22 |
| 2.2. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation | 23 |
| 3. L'exposé des motifs | 24 |
| QUATRIEME POINT DE LA REVISION ALLEGEE | 27 |
| 1. Introduction | 28 |
| 1.1. Objectif du quatrième point de la révision allégée : | 28 |
| 1.2. Objets du quatrième point de la révision allégée du PLU | 31 |
| 2. Le PLU modifié | 31 |
| 2.1. Le plan de zonage | 31 |
| 2.2. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation | 35 |
| 3. L'exposé des motifs | 35 |
| CINQUIEME POINT DE LA REVISION ALLEGEE | 37 |
| 1. Introduction | 38 |
| 1.1. Objectif du cinquième point de la révision allégée : | 38 |
| 1.2. Objet du cinquième point de la révision allégée : | 39 |
| 2. Le PLU modifié | 40 |
| 3. L'exposé des motifs | 56 |
| SIXIEME POINT DE LA REVISION ALLEGEE | 61 |
| 1. Introduction | 62 |
| 1.1. Objectif du sixième point de la révision allégée : | 62 |
| 1.2. Objet du sixième point de la révision allégée : | 62 |
| 2. Le PLU modifié | 63 |
| 3. L'exposé des motifs | 64 |
| 3.1. L'entretien des cours d'eau incombe aux propriétaires riverains | 64 |
| 3.2. Permettre la restauration et l'entretien des milieux aquatiques ou rivulaires | 64 |
| 3.3. Réalisation d'un ouvrage discret et adapté au caractère naturel du site de la vallée de la Mue | 64 |
| ARTICULATION DE LA REVISION ALLEGEE DU PLU AVEC LES AUTRES DOCUMENTS D'URBANISME ET LES PLANS ET PROGRAMMES | 65 |

| | |
|---|---------------|
| 2. Compatibilité du PLU avec le SCoT du Bessin | 67 |
| 2.1. Ce que dit le SCOT approuvé | 67 |
| 2.2. Les choix retenus par la commune de FONTAINE-HENRY et leur adéquation avec le SCOT | 70 |
| 3. Compatibilité avec le Programme Local de l'Habitat | 70 |
| 4. Compatibilité avec le Plan de Déplacement Urbain | 70 |
| LES INCIDENCES DE LA REVISION ALLEGEE | 71 |
| 1. Sols et sous-sols et risques naturels | 72 |
| 2. Gestion de l'eau | 73 |
| 3. Biodiversité | 74 |
| 4. Paysage urbain et patrimoine | 75 |
| 5. Energies renouvelables et qualité de l'air | 76 |
| 6. La capacité des réseaux et la gestion des ressources | 77 |
| 7. Les nuisances sonores et les risques technologiques | 78 |
| 8. Etude des incidences sur les sites Natura 2000 | 79 |
| 9. Indicateurs de suivi | 89 |

A

Préambule

1. Les coordonnées du maître d'ouvrage

Commune de Fontaine-Henry
Mairie
5 rue de Scoriton
14 610 FONTAINE-HENRY

Tél : 02.31.80.34.49
mairie.fontaine-henry@wanadoo.fr

2. Les objets de la révision allégée

Le Plan Local d'Urbanisme de FONTAINE-HENRY a été approuvé le 18 décembre 2012.

La présente procédure est une révision allégée ayant pour objets de :

- Modifier le zonage mis en place pour l'espace libre, situé au Nord du bourg et concerné par l'emplacement réservé n°5 en zone naturelle ;
- Adapter le zonage de la zone agricole pour une meilleure prise en compte des besoins liés à l'activité agricole ;
- Permettre l'ouverture d'une zone à urbaniser ;
- Inscrire une nouvelle zone AU pour planifier l'urbanisation communale à plus long terme,
- Adapter le règlement écrit des zones agricoles et naturelles pour intégrer les nouvelles dispositions réglementaires de la loi Macron ;
- Et permettre réglementairement la mise en œuvre d'un ouvrage permettant l'accès aux parcelles situées à proximité de la Mue, et consécutivement de permettre l'entretien du cours d'eau et de ses abords.

3. La justification de la procédure

Le PLU peut faire l'objet d'une révision dite « allégée » dès lors que la procédure n'a pas pour effet de porter atteinte aux orientations du PADD et lorsque la commune envisage :

- Soit de réduire un espace boisé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- Soit 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.

Dans ce cadre, le projet de révision allégée arrêté fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, et des personnes publiques associées puis fait l'objet d'une enquête publique.

Description de la procédure

Lancement de la procédure

- Par DCM
- La délibération est obligatoire : elle précise les objectifs et fixe les modalités de concertation.

Etudes

- Rapport de présentation exposant les motifs de la révision allégée
- Dispositions réglementaires graphiques et écrites avant et après la révision allégée

Arrêt du projet

- Délibération du Conseil Municipal arrêtant le projet de révision et tirant le bilan de la concertation

Examen conjoint

- Le maire :
- envoie le dossier aux PPA et services de l'Etat;
- les convoque à une réunion qui doit se tenir avant l'ouverture de l'enquête publique - le compte-rendu est joint au dossier d'enquête
- saisie l'autorité environnementale et la CDPENAF si besoin

Enquête publique

- Désignation d'un commissaire enquêteur par le Tribunal Administratif;
- Arrêté du maire
- Une publication dans deux journaux au moins 15 jours avant le début de l'enquête et dans les 8 premiers jours de celle-ci;
- Affichages aux lieux usuels de la commune

Approbation

- Approbation par délibération de l'autorité compétente;
- Le dossier approuvé doit être transmis au Préfet avec la délibération d'approbation.

Publicité et opposabilité

- Affichage de la DCM en mairie durant 1 mois
- Mention insérée dans un journal du département
- Publication au recueil des actes administratifs (pour les communes de plus de 3500 habitants).
- Exécutoire, pour les communes situées dans un SCoT approuvé, dès que les mesures de publicité sont effectuées et que le dossier a été transmis au Préfet.

4. Le détail des éléments rectifiés

Les pièces suivantes doivent faire l'objet de modifications :

- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation, pièce C ;
- Le règlement écrit, pièce D1,
- La liste des emplacements réservés, pièce D2 ;
- Le règlement graphique au 1/5000 et au 1/2000, pièces E1 et E2.

B

Premier

point de la

révision

allégée

1. Introduction

1.1. Objectif du premier point de la révision allégée :

L'objectif du premier point de la révision allégée est de permettre la mise en valeur et l'aménagement d'un espace central, au Nord du bourg.

En effet, depuis l'approbation du PLU en 2012, la commune est devenue propriétaire des emplacements réservés n°5 et 6, établis notamment au profit de l'aménagement d'un espace public à dominante végétale. Dans ce nouveau contexte, la commune souhaite travailler l'aménagement de cet espace avec les objectifs suivants :

- Conforter la protection de l'activité agricole présente au Nord du secteur, en respectant le périmètre de réciprocité agricole existant ;
- Aménager un espace public à dominante végétale, dont la taille et l'ampleur seront en adéquation avec les besoins des habitants et les moyens de la collectivité (coûts de l'aménagement et de l'entretien) ;
- Permettre l'urbanisation de quelques parcelles pour favoriser la diversité des fonctions urbaines de cet espace, les interrelations entre quartiers.

Parallèlement à la révision allégée de son PLU, la commune a validé un projet urbain et paysager pour cet espace central. La révision du PLU doit donc permettre de donner une portée réglementaire au projet via :

- La rédaction d'Orientations d'Aménagement et de Programmation,
- L'ajustement du règlement graphique,
- Et la mise à jour de la liste des emplacements réservés.

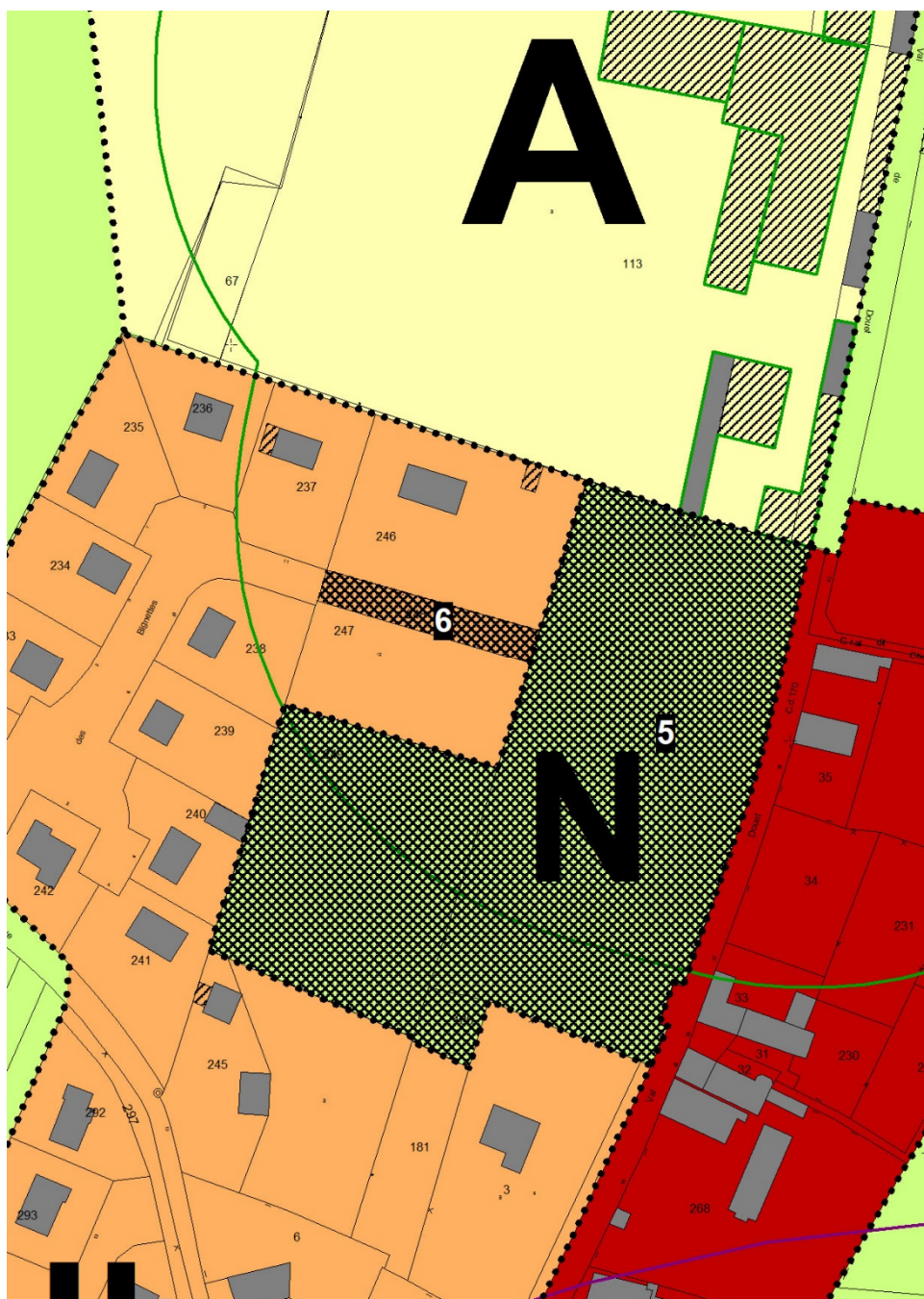
1.2. Objets du premier point de la révision allégée du PLU

L'objet est de définir des Orientations d'Aménagement et de Programmation pour cet espace central, de modifier de façon mineure le règlement graphique et de mettre à jours la liste des emplacements réservés.

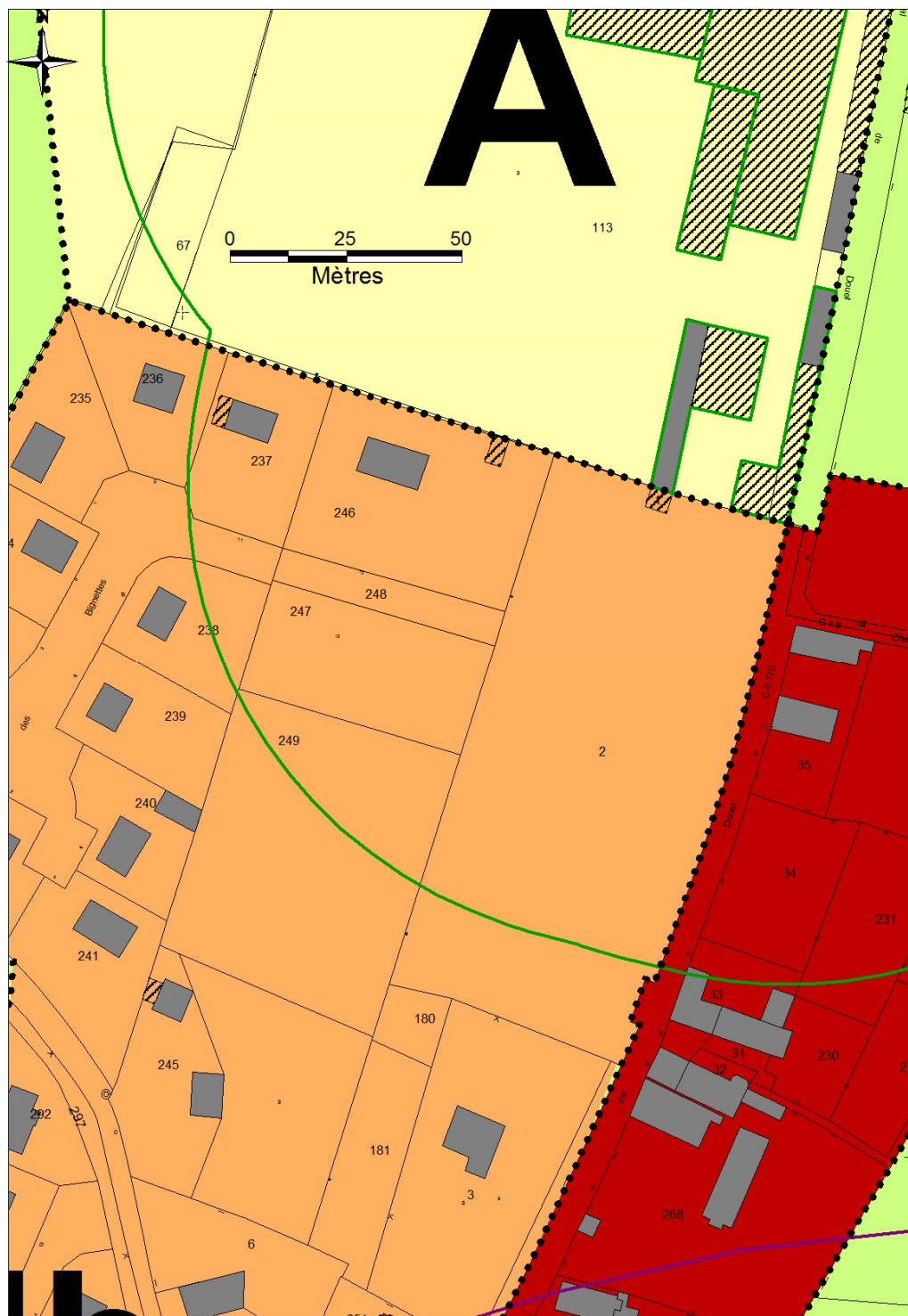
2. Le PLU modifié

2.1. Le plan de zonage

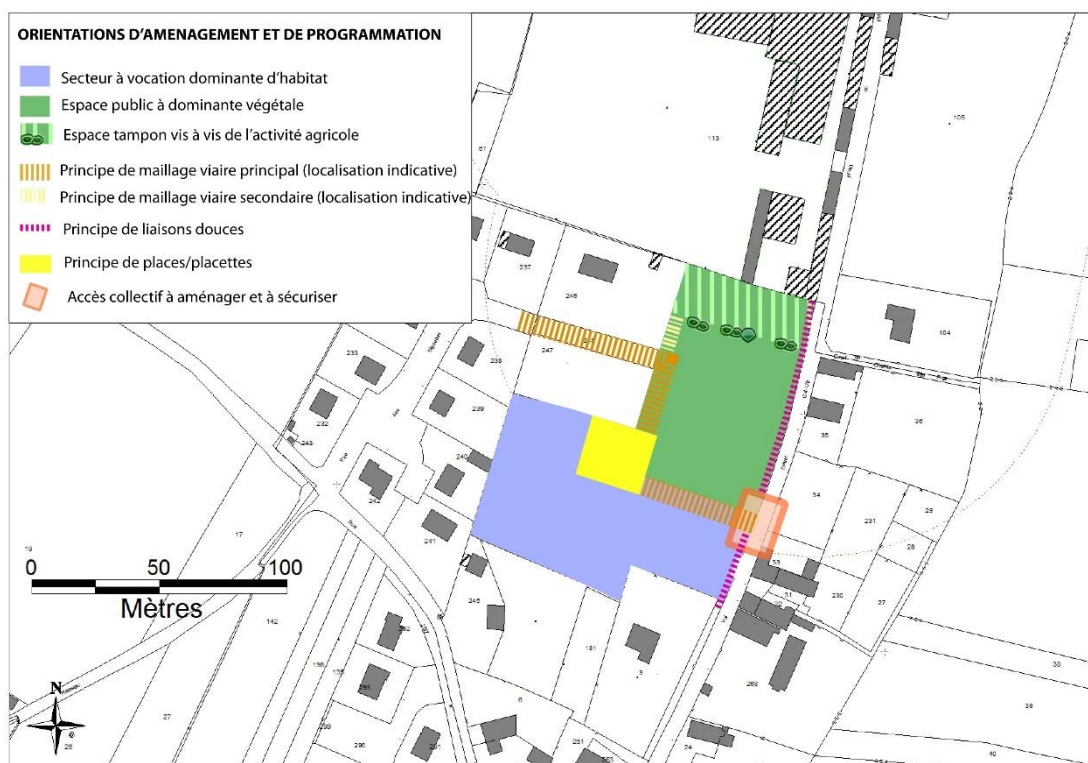
2.1.1. Zonage en vigueur



2.1.2. Zonage après la révision allégée



2.2. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation



De nouvelles OAP sont mises en place pour cette partie de la zone Ub

Objectifs de l'aménagement du secteur

En devenant propriétaire de la totalité du secteur libre, la collectivité souhaite :

- Assurer la protection de l'activité agricole située au Nord, en respectant le périmètre de réciprocité agricole et en préservant le potentiel de développement de l'exploitation.
- Créer un espace public à dominante végétale dont les rôles seront multiples :
 - Rôle urbanistique : absorption des eaux de pluie – esthétique – rôle tampon de protection de l'activité agricole ;
 - Rôle social : détente - loisirs – pédagogie en tant que support du monde végétal et animal ;
 - Rôle environnemental : épuration chimique et bactériologique – refuge pour la biodiversité
- Assurer en partie le réinvestissement urbain de cet espace central, en permettant l'urbanisation de quelques parcelles.

Espace public à dominante végétale

Des cheminements doux permettront de parcourir cet espace naturel urbain.

Espace public à dominante d'habitat :

Sur la partie non concernée par les règles de réciprocité agricole, la zone Ub pourra accueillir quelques habitations (au nombre de 5 au minimum).

Principe viaire

La desserte de la zone se connectera au réseau viaire existant et une interrelation sera assurée entre la rue des Bignettes et la Rue du Val de Douet (RD170).

Le nouvel accès sur la RD170 sera aménagé et sécurisé. Toutes les dispositions nécessaires à la réalisation de ce nouvel accès sur le réseau routier départemental devront être prises en concertation avec le Conseil Départemental du Calvados, avant le dépôt des autorisations d'urbanisme.

La desserte interne principale, à usage mixte (autos vélo, piétons), sera à usage local et donc apaisée.

Stationnement

Le stationnement s'effectuera selon le règlement de la zone, sur le domaine privé, mais quelques places extérieures peuvent être prévues en complément pour les visiteurs.

Liaisons douces

La desserte interne principale, à usage mixte (autos vélo, piétons), sera à usage local et donc apaisée.

Aussi, l'aménagement du secteur devra conforter la circulation des piétons le long de la RD170, et notamment en direction du bourg.

2.3. Actualisation de la liste des emplacements réservés

Le pièce D2 sera mise à jour. La numérotation des emplacements réservés sur le plan de zonage sera également actualisée.

| N° d'ER | Largeur ou superficie | Objet | Bénéficiaire |
|-----------------------|-------------------------------------|--|--------------------|
| 1 | 903 m ² Emprise : 5 m | Elargissement de la voie de l'Epine | Commune |
| 2 | 1 650 m ² | Création d'espaces verts publics (vocation mixte : parc paysager et aires de stationnement) | Commune |
| 3 | 1 407 m ² | Création d'espaces verts publics | Commune |
| 4 | 2 510 m ² | Création d'espaces verts publics (vocation mixte : parc paysager et aires de stationnement) | Commune |
| 5 | 9830 m² | Aménagement d'un espace public à dominante végétale – Elargissement de la RD170 (création d'une sente piétonne) | Commune |
| 6 | 380 m² | Aménagement d'un accès à un futur espace public | Commune |
| 7 5 | 1 130 m ² | Aménagement d'un espace public à vocation mixte (stationnement – espaces verts – lieu de vie) | Commune |

3. L'exposé des motifs

- ⇒ **La création d'un espace public à dominante végétale sur la partie du secteur concernée par les règles de réciprocité agricole était le principal objectif de l'aménagement de cette zone centrale.**
- ⇒ **Conformément au Document d'Orientations et d'Objectifs du SCoT du Bessin, la commune a souhaité également assurer le réinvestissement urbain d'un espace central du centre bourg.**

Tout en maintenant son objectif initial de créer un espace public à dominante végétale au profit des habitants, et assurant l'aménagement qualitatif d'un espace tampon pour un site agricole, la commune de FONTAINE-HENRY souhaite optimiser les espaces urbanisés existants en permettant une urbanisation partielle du secteur.

Ainsi, la commune a su pour cet espace central à forts enjeux :

- Assurer la maîtrise foncière publique ;
- Et établir un projet d'ensemble, paysager et urbain, traduit dans les pièces réglementaires du PLU ici révisées.

- ⇒ **La protection du site agricole, situé au Nord du secteur, est toujours assurée**

Actuellement cernée par de nombreuses constructions, occupées par des tiers, n'ayant pas respecté le périmètre de réciprocité agricole, l'exploitation agricole ne sera pas contrainte davantage pour un éventuel développement de son activité. En effet, le respect des distances de réciprocité est ici assuré par le projet d'ensemble étudié.

C

**Deuxième
point de la
révision
allégée**

1. Introduction

1.1. Objectif du deuxième point de la révision allégée :

L'objectif du deuxième point de la révision allégée est d'ajuster les limites de la zone A afin de mieux prendre en compte les besoins liés à l'activité agricole.

En effet, un site agricole est particulièrement contraint de par :

- L'existence du risque naturel inondation ;
- L'existence de zones humides avérées ;
- La proximité de secteurs habités.

Sans bouleverser les limites de la zone A, il s'agit d'étendre les capacités de développement de ces exploitations en tenant compte des différents enjeux (prise en compte des risques naturels – protection des zones humides ...).



Un site agricole contraint pour son développement

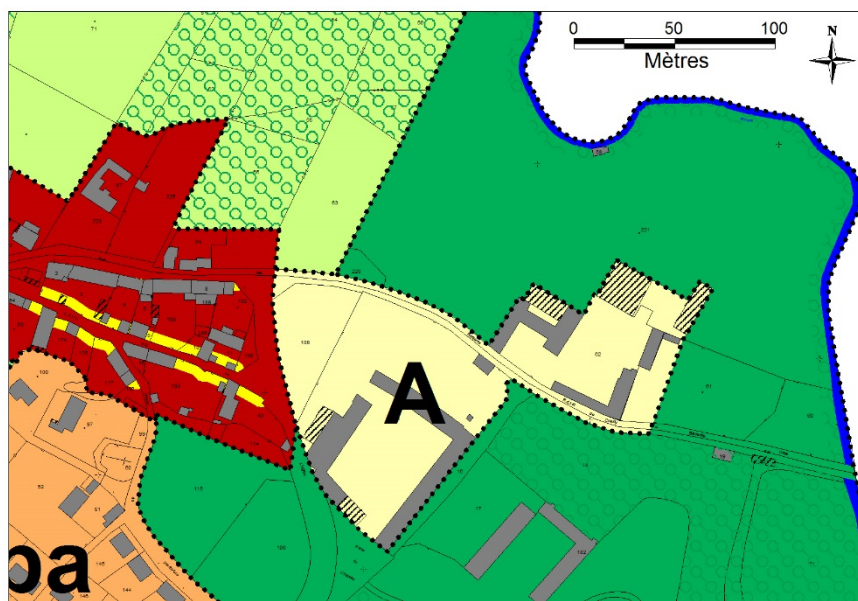
1.2. Objet du deuxième point de la révision allégée du PLU

L'objet est l'ajustement du règlement graphique par la modification des limites de la zone agricole.

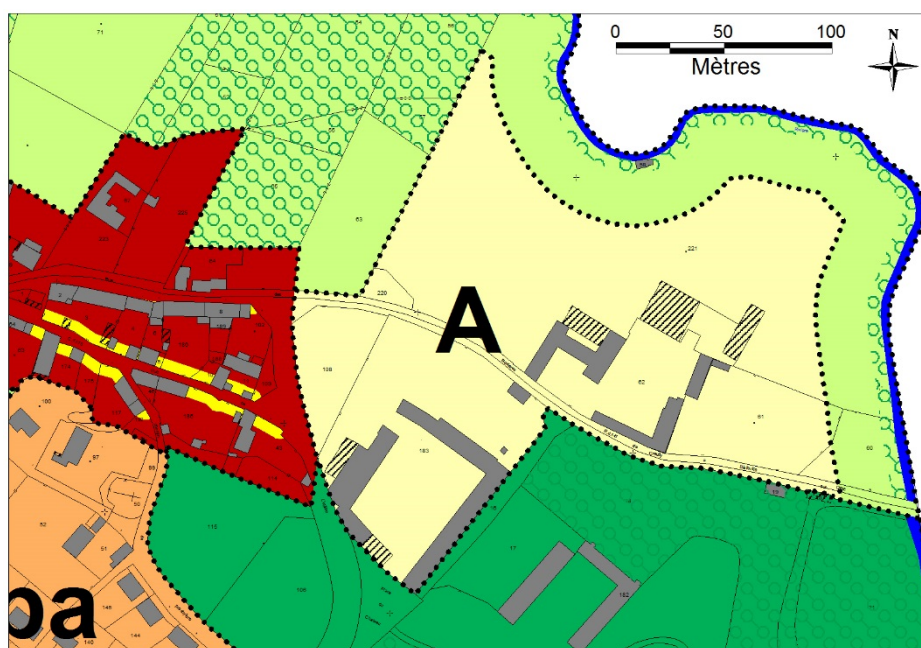
2. Le PLU modifié

2.1. Le plan de zonage

2.1.1. Zonage en vigueur



2.1.2. Zonage après la révision allégée



3. L'exposé des motifs

L'ajustement des limites de la zone A a pour principal objectif d'optimiser les espaces potentiels de développement des exploitations, tout en garantissant la prise en compte des différents enjeux du territoire.

Ainsi, pour préserver la continuité écologique représentée par la vallée de la Mue, une bande naturelle de 30 mètres depuis les berges des cours d'eau a été définie.

D

**Troisième
point de la
révision
allégée**

1. Introduction

1.1. Objectif du troisième point de la révision allégée :

L'objectif du troisième point de la révision allégée est l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU située au Sud-Ouest du bourg de FONTAINE-HENRY. Pour cela, il convient de modifier les pièces graphiques du règlement, et d'ajuster les Orientations d'Aménagement et de Programmation pour assurer un aménagement urbain cohérent et de qualité.



Localisation du site visé par le troisième point de la modification

La commune de FONTAINE-HENRY a délibéré, conformément à la loi ALUR du 24 mars 2014, pour motiver et justifier de la nécessité d'ouvrir à l'urbanisation la zone 2AU, visée par la présente révision allégée du PLU. Ainsi, la délibération du Conseil Municipal du 1^{er} décembre 2017 motive l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU : « elle permettra de poursuivre la mise en œuvre des objectifs communaux, définis dans le PLU approuvé en 2012. La zone 1AU est actuellement en cours d'urbanisation, et permettra l'accueil de nouvelles populations à court terme. Avec 492 habitants en 2014, la population communale peut être estimée à 540 habitants dans un avenir proche : cette croissance démographique permettra le renouvellement des classes d'âges, et

consécutivement la pérennisation de l'équipement scolaire. L'ouverture à l'urbanisation de la seconde zone AU du PLU de 2012 permettra de poursuivre ce dynamisme : la présente procédure d'évolution du PLU, permettant en outre l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU, est l'occasion pour les élus d'affiner les objectifs qualitatifs et quantitatifs pour ce futur quartier résidentiel.

Par ailleurs, la municipalité précise que les urbanisations potentielles dans les secteurs bâtis plus anciens sont fortement limitées par des configurations de parcelles contraignantes ainsi que par le très faible nombre de dents creuses. »

1.2. Objets du troisième point de la révision allégée du PLU

Afin de répondre à cet objectif communal, le troisième point de la révision allégée nécessite :

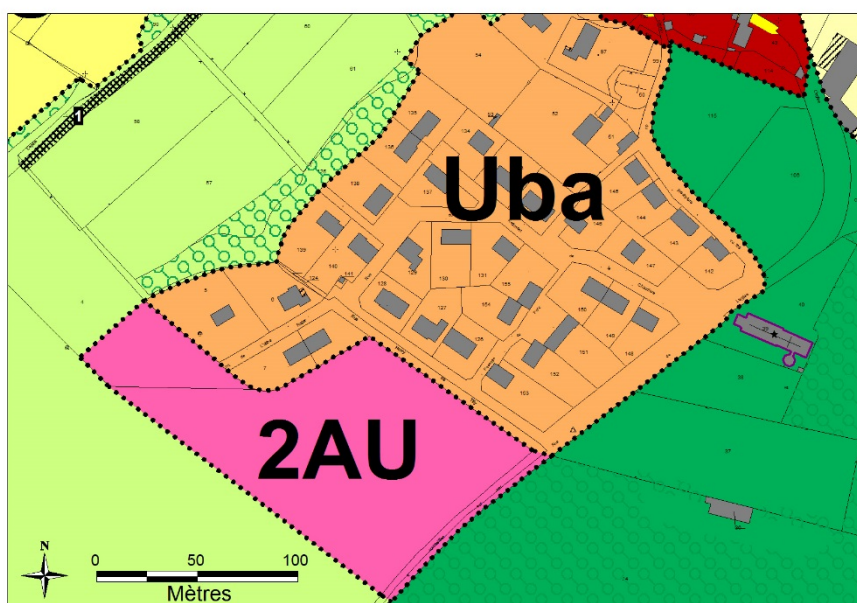
- Une modification des plans de zonage au 1/2000 et 1/5000 => Pièces E1 et E2
- La mise à jour des Orientations d'Aménagement et de Programmation => Pièce C

L'objet est d'ajuster les Orientations d'Aménagement et de Programmation pour cet espace d'urbanisation future et de modifier le règlement graphique.

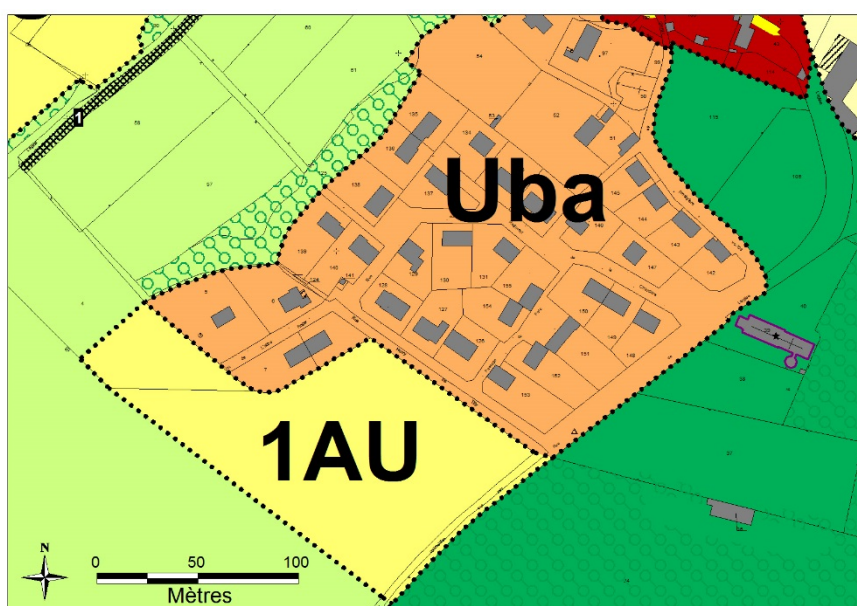
2. Le PLU modifié

2.1. Le plan de zonage

2.1.1. Zonage en vigueur

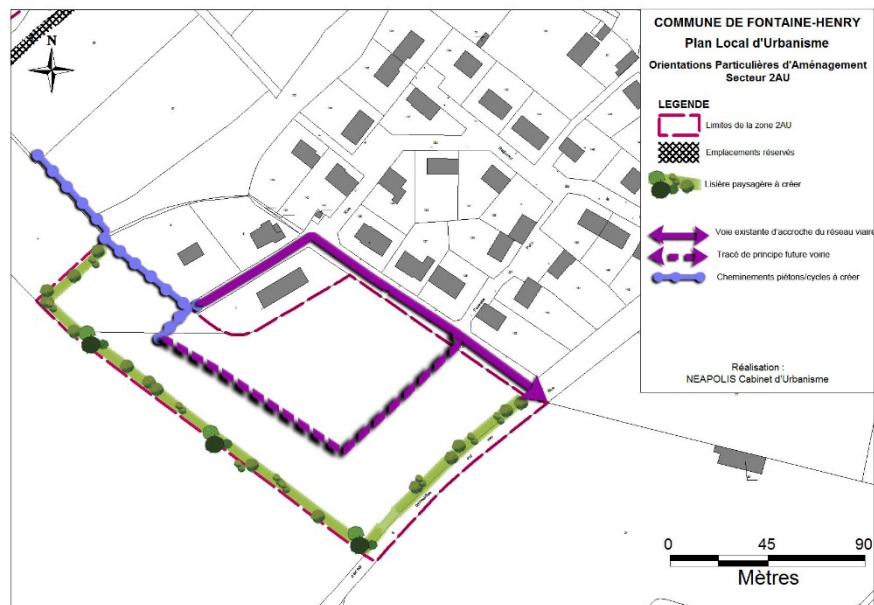


2.1.2. Zonage après la révision allégée

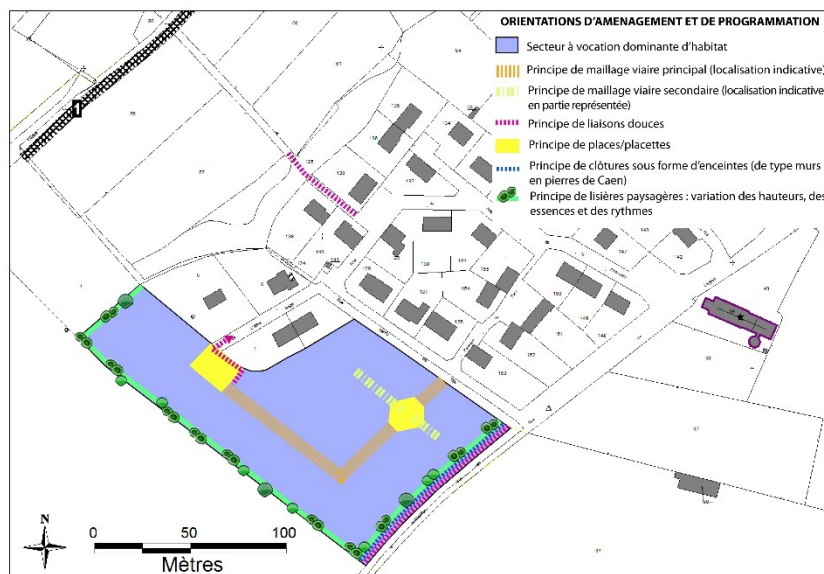


2.2. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

2.2.1. Schéma de principes des Orientations d'Aménagement en vigueur



2.2.2. Schéma de principes des Orientations d'Aménagement après la révision allégée



Le schéma de principes des Orientations d'Aménagement et de Programmation a été modifié de façon mineure, en ajoutant ou en précisant les principes de places et de placettes, le principe de clôtures d'enceintes, le principe de maillage viaire principal et secondaire, etc...

Les textes d'accompagnement ont également été ajustés afin de préciser la densité moyenne souhaitée pour cette zone d'urbanisation future : 12 à 15 logements à l'hectare seront à assurés.

3. L'exposé des motifs

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU doit permettre :

⇒ **De poursuivre le développement démographique souhaité par la commune :**

Pour la vitalité du bourg et la pérennisation des équipements et services existants (le scolaire notamment), la commune se doit de profiter de son attractivité et programmer l'aménagement d'un nouveau quartier, et l'accueil de nouvelles populations sur son territoire.

L'analyse des chiffres de l'INSEE entre le recensement de 2009 et celui de 2014 démontre que l'évolution de la population communale s'est caractérisée par :

- Un gain de seulement 16 habitants alors que 21 nouveaux ménages s'installent sur le territoire ;
- Un parc de logements étoffé de 28 logements supplémentaires dont 21 résidences principales.

Le desserrement des ménages a été important ces dernières années. En passant de 2.64 personnes par ménage en 2009 à 2.35 personnes par ménage en 2014, une grande part des nouveaux logements a contribué à compenser ce desserrement.

Ce desserrement devrait se poursuivre ces prochaines années mais ne pas être aussi rapide. Les futures opérations immobilières contribueront donc davantage au dynamisme démographique de la commune.

Evaluation du point mort pour maintenir la population compte tenu du desserrement des ménages :

Entre 2009 et 2014 :

| | 2009 | 2014 |
|---|------|------|
| Nombre d'habitants à FONTAINE-HENRY | 467 | 483 |
| Nombre de logements (Résidences Principales) | 177 | 205 |
| Taux d'occupation des ménages (taille des ménages) | 2.64 | 2.35 |

- Nombre d'habitants en moins, dans les logements existants déjà, en raison du desserrement des ménages :
 $177 \text{ logements} \times (2.35 - 2.64) = - 51.33 \text{ habitants}$
- Nouveaux logements pour maintenir le niveau de la population de FONTAINE-HENRY :
 $51.33 / 2.35 = 22 \text{ logements}$

Pour une période de 5 années, le point mort est estimé à 22 logements.

Entre 2009 et 2014, 28 nouveaux logements ont été implantés sur le territoire communal ; Parmi eux, 6 logements ont permis à la commune d'assurer une croissance démographique, et 22 logements ont permis le maintien du niveau de la population de 2009.

Entre 2017 et 2022 :

La taille des ménages est passée de 2.64 à 2.35 entre 2009 et 2014. Elle devrait continuer à décroître...

On retiendra une hypothèse de 2.2 pour la période 2017-2022 :

- Nombre d'habitants en moins, dans les logements existants déjà, en raison du desserrement des ménages :
 $205 \text{ logements} \times (2.2 - 2.35) = - 26.24 \text{ habitants}$
- Nouveaux logements pour maintenir le niveau de la population de FONTAINE-HENRY :
 $26.24 / 2.2 = 11.92 \text{ logements}$

Pour les 5 prochaines années (à compter de 2017), le point mort est donc estimé à 12 logements.

Impact de l'urbanisation des zones AU du PLU de 2012

La zone 1AU, en cours d'urbanisation, envisage l'implantation de 25 nouveaux logements.
La zone 1AU, faisant l'objet de la présente ouverture à l'urbanisation, projette l'implantation d'environ 21 logements.

Les zones AU permettront la réalisation de 46 futurs logements pour le territoire communal, dont :

- 12 permettront le maintien du niveau démographique ;
- 34 assureront la croissance démographique (avec 75 personnes supplémentaires).

Après l'achèvement de ces deux quartiers, la population communale à cette date pourra être alors d'environ 560 habitants (en retenant une hypothèse de taille des ménages de 2,2 personnes).

L'ouverture à l'urbanisation de ce futur secteur, ainsi que l'urbanisation en cours sur la première zone 1AU, devront donc permettre de redynamiser la croissance démographique communale qui a été mesurée ces dernières années.

- ⇒ **D'assurer l'intégration paysagère de ce futur quartier situé en entrée de bourg, et à proximité du site patrimonial du château de FONTAINE-HENRY**

L'ouverture à l'urbanisation de ce nouveau quartier est également l'occasion pour les élus d'affiner les objectifs qualitatifs via l'ajustement des Orientations d'Aménagement et de Programmation qui affirment les principes suivants :

- Traitement spécifique de cette entrée de bourg en imposant la réalisation d'une clôture d'enceinte de type murs en pierre de Caen, afin d'assurer la continuité urbaine et paysagère existante ;
- Traitement de la future frange urbaine au contact des terres agricoles ouvertes, via l'obligation de créer une lisière végétale, dont les essences, les rythmes et les hauteurs seront variées.

Commune de Fontaine-Henry

Révision allégée n°1 du PLU
Exposé des motifs

Troisième point de la révision allégée



Entrée du bourg via la RD170 – La rue de l'Eglise est marquée par les murs d'enceinte du château

E

**Quatrième
point de la
révision
allégée**

1. Introduction

1.1. Objectif du quatrième point de la révision allégée :

Lors de l'élaboration du PLU approuvé en 2012, la commune avait choisi dans son PADD de se projeter à l'horizon 2032 pour fixer les objectifs de développement communal. Les pièces réglementaires avaient été établies, en revanche, pour traduire les objectifs de développement pour la période 2012-2022, soit pour une période de 10 ans.

Pour rappel, le PADD de FONTAINE-HENRY stipule dans son objectif 3 :

- La commune souhaite **assurer un développement démographique...** De 1,1% minimum par an et en moyenne pour une période prospective de 20 ans.

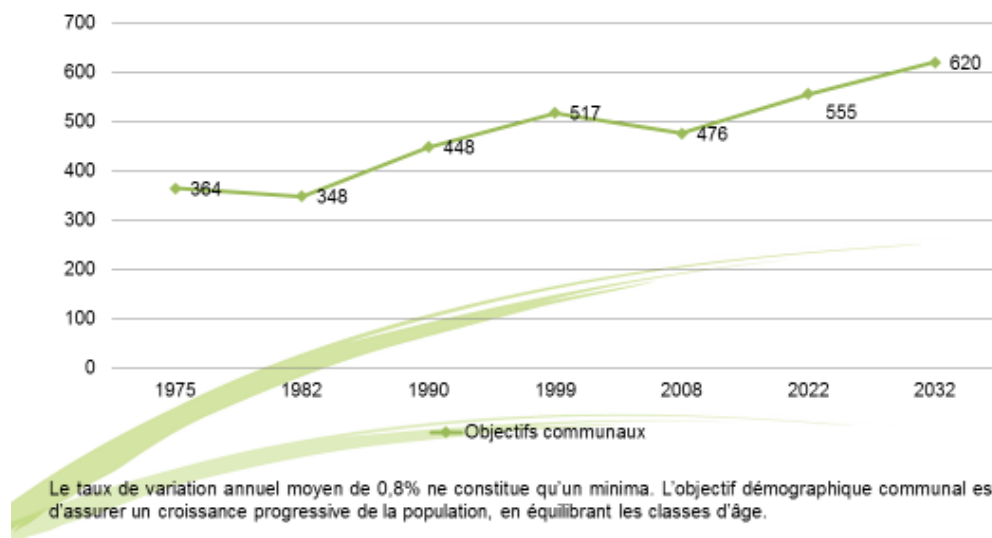
Objectif n°3:

Offrir un habitat diversifié et de qualité et poursuivre l'équipement de FONTAINE-HENRY, de manière équilibrée et cohérente, pour une commune attractive

Assurer un développement démographique...

En assurant une croissance démographique

De 1,1% minimum par an et en moyenne pour une période prospective de 20 ans.



Après l'urbanisation des deux zones AU actuellement définies au sein des pièces réglementaires du PLU, la population communale pourra être estimée à environ 550 habitants (Cf exposé des motifs du troisième point de la révision allégée).

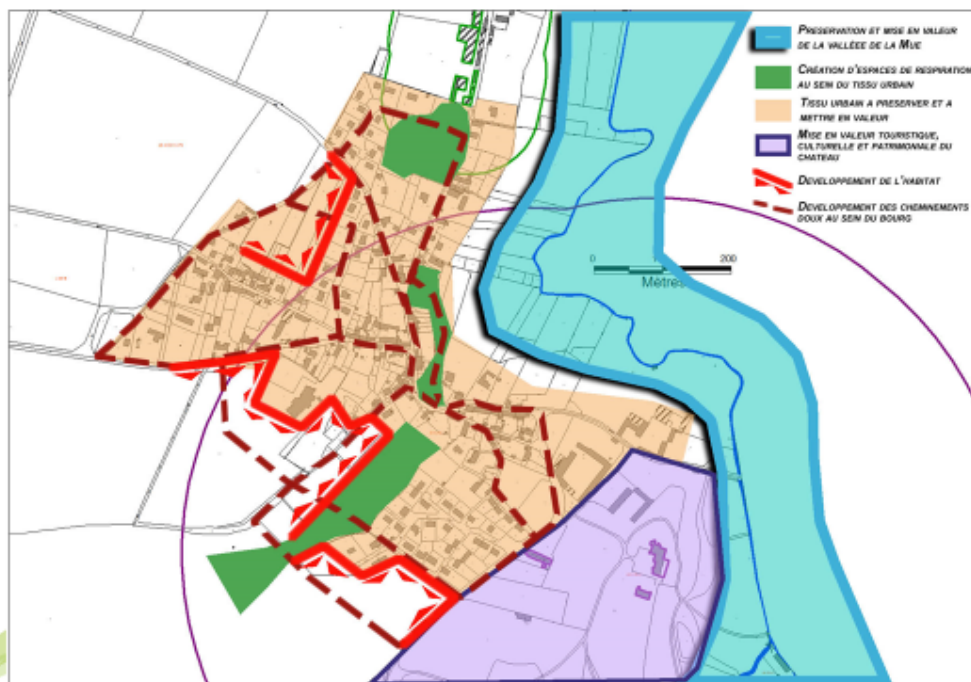
Commune de Fontaine-Henry

Révision allégée n°1 du PLU
Exposé des motifs

Quatrième point de la révision allégée

Objectif n°3:

Offrir un habitat diversifié et de qualité et poursuivre l'équipement de FONTAINE-HENRY, de manière équilibrée et cohérente, pour une commune attractive



Objectif n°3:

Offrir un habitat diversifié et de qualité et poursuivre l'équipement de FONTAINE-HENRY, de manière équilibrée et cohérente, pour une commune attractive



Commune de Fontaine-Henry

Révision allégée n°1 du PLU
Exposé des motifs

Quatrième point de la révision allégée

Le PADD localisait l'ensemble des zones visées par le développement urbain et visait notamment le secteur situé à l'Ouest du quartier du Clos Cassis (Nord-Ouest du bourg) comme une zone de projet pour l'urbanisation future du bourg.

Extrait du rapport de présentation du PLU :

« La politique de FONTAINE-HENRY en matière de production de logement se fonde sur un objectif démographique maximal à l'horizon 2032, d'environ 620 habitants.

Les choix retenus dans le PADD répondent à cet objectif quantitatif. Les orientations d'urbanisme garantissent au village la réalisation de 2 logements tous les ans, en moyenne sur les vingt prochaines années. Il s'agit ici d'une moyenne, que la commune de FONTAINE HENRY a souhaité pouvoir maîtriser dans le temps.

Le PADD localise l'ensemble des zones visées par le développement de l'habitat, et permettant de répondre aux objectifs démographiques fixés sur 20 ans. Ainsi, le secteur situé à l'Ouest du Clos Cassis, à l'Ouest de la Mairie, au Sud de la Voie de l'Epine et enfin, à l'Ouest du lotissement du Château sont visés par des projets d'extensions de l'urbanisation. La traduction réglementaire, via le zonage, devra permettre la mise en oeuvre de ces objectifs sur une durée de 10 ans. »

Le quatrième point de la révision allégée a donc pour objectif de poursuivre la planification urbaine de la commune en déterminant une future zone d'urbanisation, à l'Ouest du Clos Cassis.

La définition de cette nouvelle zone à urbaniser devra intégrer un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation démontrant que l'urbanisation ne sera possible qu'à compter de 2022.



Localisation du site visé par le quatrième point de la révision allégée

1.2. Objets du quatrième point de la révision allégée du PLU

Afin de répondre à cet objectif communal, le quatrième point de la révision allégée nécessite :

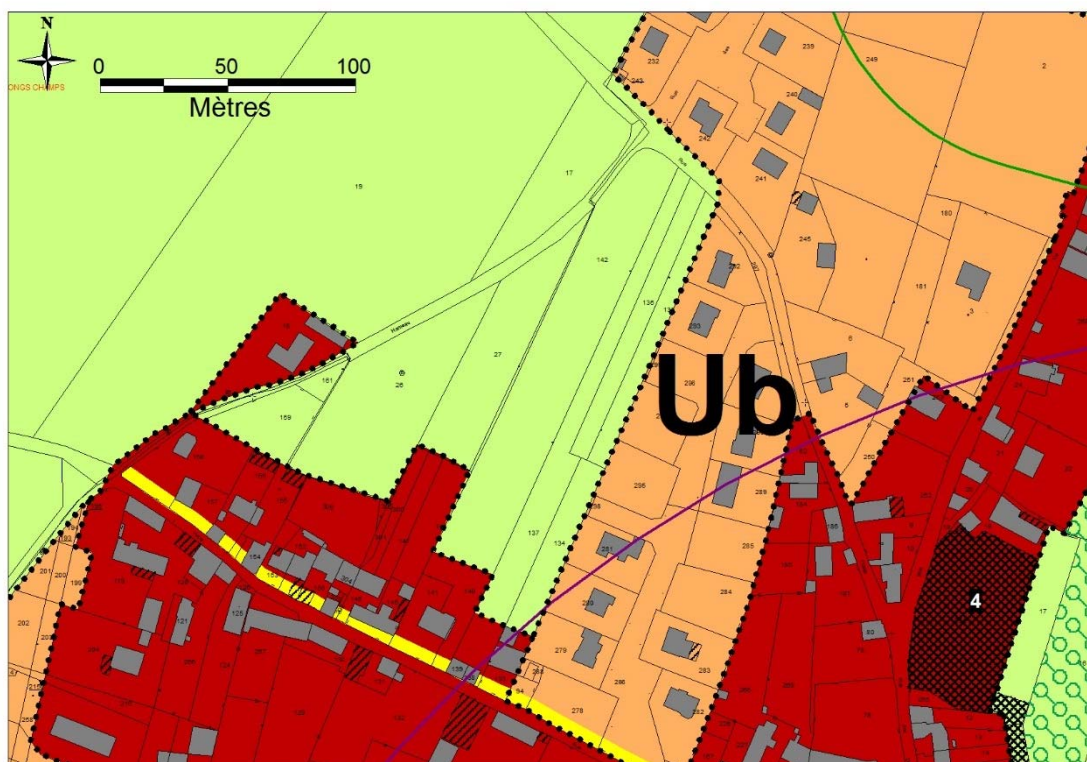
- Une modification des plans de zonage au 1/2000 et 1/5000 => Pièces E1 et E2
- La mise à jour des Orientations d'Aménagement et de Programmation => Pièce C

L'objet est d'ajuster les Orientations d'Aménagement et de Programmation pour cet espace d'urbanisation future et de modifier le règlement graphique.

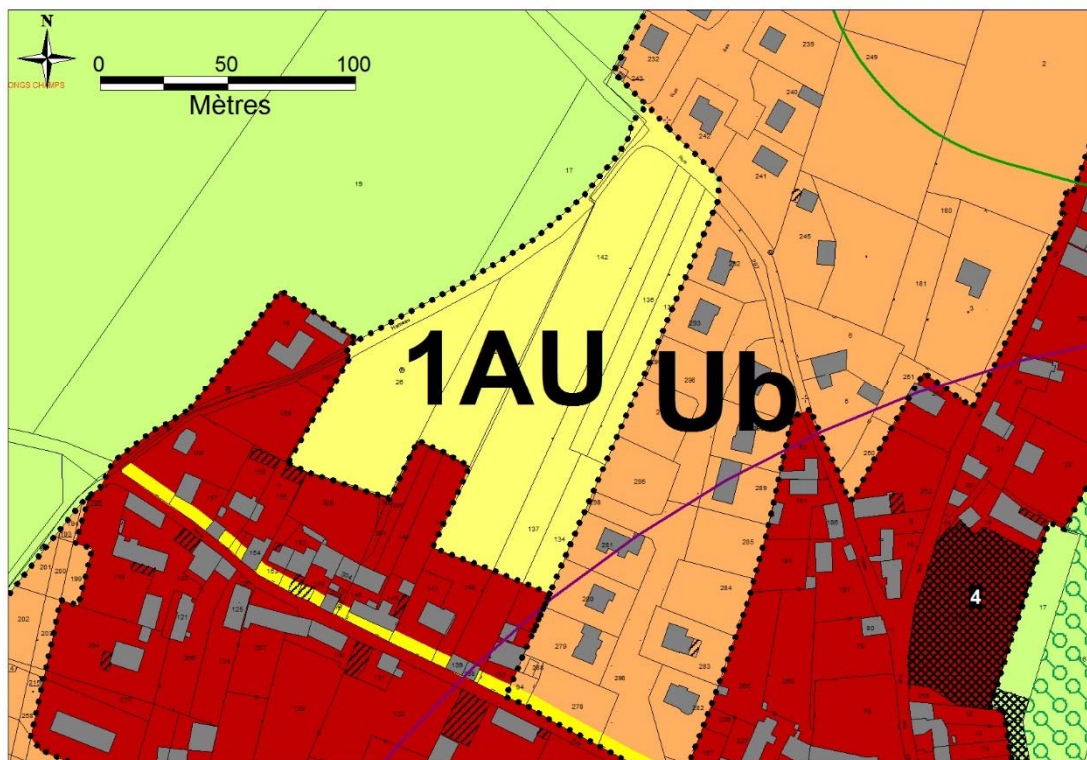
2. Le PLU modifié

2.1. Le plan de zonage

2.1.1. Zonage en vigueur



2.1.2. Zonage après la révision allégée



L'adaptation du zonage a conduit à :

- Définir une nouvelle zone 1AU conformément au PADD ;
- Et à ajuster les limites de la zone Ua, qui borde le site au Sud, pour une meilleure prise en compte des unités foncières déjà constituées et desservies et pour assurer un aménagement plus harmonieux du futur quartier.

2.2. L'adaptation du règlement écrit

| Avant | Après |
|---|--|
| 1AU | 1AU |
| <p>Article 13 (...) Espaces libres et plantations</p> <p>La végétation existante, les arbres isolés ou alignements d'arbres existants doivent être pris en considération lors de l'établissement du projet et les sujets les plus significatifs doivent être préservés (notamment les haies et talus bordant les voies) ; ceux d'entre eux dont la suppression s'avère nécessaire, doivent faire l'objet de mesures compensatoires.</p> <p>Les espaces non bâtis devront être végétalisés, quelle que soit la taille de la parcelle, afin d'améliorer le cadre de vie et d'optimiser la gestion des eaux.</p> <p>La surface végétalisée doit être au moins égale à 30% de l'unité foncière.</p> <p>La quantification des espaces végétalisés ne comprend pas :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les aires de stationnement (imperméabilisées ou non) ; - les surfaces de circulation automobile (imperméabilisées ou non). <p>La quantification des espaces végétalisés comprend :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les cheminements piétons, - les aires de jeux, - les espaces plantés en plein terre (pelouse, massif, arbres....) - les toitures végétalisées et les dalles de couverture. <p>Les parcelles seront plantées d'arbres de haute tige à raison d'un arbre au moins par tranche de 250 m² de terrain.</p> | <p>Article 13 (...) Espaces libres et plantations</p> <p>La végétation existante, les arbres isolés ou alignements d'arbres existants doivent être pris en considération lors de l'établissement du projet et les sujets les plus significatifs doivent être préservés (notamment les haies et talus bordant les voies) ; ceux d'entre eux dont la suppression s'avère nécessaire, doivent faire l'objet de mesures compensatoires.</p> <p>Les espaces non bâtis devront être végétalisés, quelle que soit la taille de la parcelle, afin d'améliorer le cadre de vie et d'optimiser la gestion des eaux :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sur l'emprise publique du projet, il est imposé une part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco aménageables : cette part représentera au minimum 10% de la superficie totale de l'opération d'ensemble. - Sur les parcelles privatives, la surface végétalisée doit être au moins égale à 30 % de l'unité foncière. <p>La quantification des espaces végétalisés ne comprend pas :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les aires de stationnement (imperméabilisées ou non) ; - les surfaces de circulation automobile (imperméabilisées ou non). <p>La quantification des espaces végétalisés comprend :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les cheminements piétons, - les aires de jeux, - les espaces plantés en plein terre (pelouse, massif, arbres....) - les toitures végétalisées et les dalles de couverture. |

Commune de Fontaine-Henry

Révision allégée n°1 du PLU

Exposé des motifs

Quatrième point de la révision allégée

| | |
|--|--|
| <p>On veillera à limiter l'imperméabilisation des surfaces de stationnement et de circulation.</p> <p>Les aires et parcs de stationnement, ouverts au public, devront recevoir un traitement paysager : un arbre pour quatre emplacements de véhicule.</p> <p>Les plantations seront réalisées avec des essences et des végétaux de la région.</p> | <p>Les parcelles seront plantées d'arbres de haute tige à raison d'un arbre au moins par tranche de 250 m² de terrain.</p> <p>On veillera à limiter l'imperméabilisation des surfaces de stationnement et de circulation.</p> <p>Les aires et parcs de stationnement, ouverts au public, devront recevoir un traitement paysager : un arbre pour quatre emplacements de véhicule.</p> <p>Les plantations seront réalisées avec des essences et des végétaux de la région.</p> |
|--|--|

2.3. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

3. L'exposé des motifs

La définition d'une nouvelle zone AU doit permettre :

- ⇒ **De poursuivre le développement démographique souhaité par la commune pour la période 2022-2032 :**

Pour la vitalité du bourg et la pérennisation des équipements et services existants (le scolaire notamment), la commune se doit de profiter de son attractivité et programmer l'aménagement d'un nouveau quartier, et l'accueil de nouvelles populations sur son territoire.

A compter de 2022, les deux premières zones AU du PLU de 2012 seront achevées. La population communale est estimée à 560 habitants.

En programmant 20 logements supplémentaires entre 2022 et 2032, la commune pourrait accueillir environ 44 personnes supplémentaires, soit environ 600 habitants.

Cette planification urbaine permet donc de répondre aux objectifs démographiques que s'était fixé la commune lors de la définition de son PADD en 2012 (objectif démographique maximal 620 habitants).

- ⇒ **D'assurer les liens urbains entre les quartiers existants et futurs**

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation fixent notamment des principes de desserte interne et de cheminements.

- ⇒ **D'assurer l'intégration paysagère de ce futur quartier situé au contact du plateau agricole**

L'ouverture à l'urbanisation de ce nouveau quartier est également l'occasion pour les élus d'affiner les objectifs qualitatifs via la mise en place des Orientations d'Aménagement et de Programmation qui affirment les principes suivants :

- Traitement de la future frange urbaine au contact des terres agricoles ouvertes, via l'obligation de créer une lisière végétale, dont les essences, les rythmes et les hauteurs seront variées.
- Plantations et aménagements paysagers à répartir dans l'espace du projet et sur les parcelles privées, autour du bâti.
- Part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco aménageables : cette part représentera au minimum 5% de la superficie totale de l'opération d'ensemble.

- ⇒ **De prendre en compte les problématiques liées aux ruissellements des eaux pluviales**

Les OAP mettent en place des principes obligatoires pour la gestion des eaux pluviales :
« L'aménageur devra limiter le volume de rejet des eaux pluviales avant le branchement au réseau d'assainissement public, dans le but de retarder ou d'infiltrer les eaux de ruissellement,

en obligeant à la mise en place de techniques alternatives de gestion des eaux de pluies au sein des espaces communs (limiter la surface de voirie bitumée, développer les espaces verts, utiliser des revêtements drainants, réaliser des noues plantées, etc...). »

Le règlement écrit de la zone 1AU impose :

Dans son article 4 : « Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

En l'absence d'un réseau collecteur des eaux pluviales ou en cas de réseau insuffisant, les eaux pluviales doivent être restituées à la nappe sur le terrain d'opération, par l'intermédiaire d'un puit d'infiltration ou de tout autre dispositif adapté.

En cas d'existence ou de réalisation d'un réseau collecteur des eaux pluviales, tout ou partie des eaux pluviales et assimilées ne sera accepté dans le réseau public (unitaire ou séparatif) que dans la mesure où l'usager démontrera que l'infiltration ou la rétention, sur son unité ».

- Dans son article 13 : « Les espaces non bâtis devront être végétalisés, quelle que soit la taille de la parcelle, afin d'améliorer le cadre de vie et d'optimiser la gestion des eaux. La surface végétalisée doit être au moins égale à **30%** de l'unité foncière. »

Consciente que cette problématique de gestion des eaux pluviales est essentielle, la commune a souhaité conforter ces dispositions en ajustant l'article 13 : il s'agit d'imposer un ratio de végétalisation pour les parcelles privatives, mais aussi pour les espaces publics du projet.

F

**Cinquième
point de la
révision
allégée**

1. Introduction

1.1. Objectif du cinquième point de la révision allégée :

Il s'agit de prendre en compte les dernières évolutions réglementaires qui précisent la constructibilité dorénavant possible dans les zones A et N du PLU, et notamment concernant les extensions et annexes des constructions existantes à usage d'habitation.

Rappel des évolutions réglementaires :

Les zones agricoles font traditionnellement l'objet d'une protection renforcée qui ne permettait en général que l'édification de bâtiments liés et/ou nécessaires à une activité agricole ou au fonctionnement d'une exploitation agricole.

Dans le cadre de ce bref historique, il sera noté que tout a commencé avec **la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003**, laquelle a créé un article disposant 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* ».

Ensuite, la **loi « Grenelle 2 » du 12 juillet 2010**, complétée ultérieurement par la **loi « ALUR » du 24 mars 2014**, a autorisé les communes à délimiter en zone agricole, à titre exceptionnel, des « secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées » (STECAL) dans lesquels peuvent être autorisés, notamment, des constructions.

Le règlement du PLU devait définir précisément les conditions applicables notamment au niveau de l'implantation et de l'intégration du bâti, qui devait être compatible avec le caractère agricole du secteur.

L'évolution s'est poursuivie avec **la loi d'avenir pour l'agriculture intervenue le 13 octobre 2014**, qui autorisait l'extension des habitations en dehors de toute désignation dans le règlement du PLU telle qu'exigée précédemment, toujours sous certaines réserves tenant notamment à la préservation de l'activité agricole et à la rédaction du règlement du PLU.

Le même article L 151-12 modifié par la loi « Macron » prévoit désormais, toujours dans des conditions strictement définies par le PLU, que « *les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site* ».

La loi Macron permet donc l'adjonction d'annexes : garages, piscines, abris de jardins. Cette faculté est strictement encadrée.

D'abord, seuls peuvent en bénéficier les bâtiments d'habitation. Cela exclut donc les bâtiments commerciaux et artisanaux. Ensuite, ces annexes ne doivent pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

L'article L.151-12, ajoute que :

« *Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières et en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.*

Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Les dispositions du règlement prévues au présent article sont soumises à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime. »

La commune de FONTAINE-HENRY est caractérisée par une organisation urbaine semi-groupée. Dans ce contexte, la gestion des bâtiments d'habitations existants en zone A et N est donc un enjeu pour la vitalité et la mise en valeur du territoire (gestion, mise en valeur et évolution du bâti existant).

1.2. Objet du cinquième point de la révision allégée :

Ces ajustements réglementaires nécessitent :

- Une modification du règlement écrit => Pièce D1

2. Le PLU modifié

2.1.1. L'adaptation du règlement écrit

| Ajustements du règlement écrit du PLU de FONTAINE-HENRY | |
|--|---|
| Avant | Après |
| A | A |
| <p>Article 2 Sont autorisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions et installations liées et nécessaires au fonctionnement de l'activité des exploitations agricoles, dans la mesure où ils s'insèrent harmonieusement dans le paysage. - Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes sous les conditions cumulatives suivantes : <ul style="list-style-type: none"> ▪ qu'elles soient situées à proximité des bâtiments agricoles existants ou projetés; ▪ que la présence de l'agriculteur soit indispensable au bon fonctionnement de l'activité agricole. - Les aménagements, les transformations et les extensions des constructions existantes ; - Les réhabilitations des constructions existantes ; - Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à déclaration ou à autorisation, à condition d'être strictement liée à l'agriculture ou à l'élevage ; - Les occupations et utilisation du sol liées aux activités du tourisme et d'accueil en milieu rural (gîtes ruraux, fermes auberges, chambres d'hôtes...) dans la mesure où | <p>Article 2 Sont autorisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions et installations liées et nécessaires au fonctionnement de l'activité des exploitations agricoles, dans la mesure où ils s'insèrent harmonieusement dans le paysage. - Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes sous les conditions cumulatives suivantes : <ul style="list-style-type: none"> ▪ qu'elles soient situées à proximité des bâtiments agricoles existants ou projetés; ▪ que la présence de l'agriculteur soit indispensable au bon fonctionnement de l'activité agricole. Les aménagements, les transformations et les extensions des constructions existantes ; L'adaptation et la réfection des constructions existantes Les réhabilitations des constructions existantes ; - Les abris pour animaux (hors activité agricole principale) et les autres annexes des constructions à usage d'habitation existantes, implantées en zone A, sont autorisées dès lors qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et à condition : <ul style="list-style-type: none"> ✓ Que la hauteur au faîtage des annexes soit inférieure ou égale à 6 m, ou à 3 m à l'acrotère en cas de toitures terrasses ; |

Commune de Fontaine-Henry

Révision allégée n°1 du PLU
Exposé des motifs

Cinquième point de la révision allégée

| | |
|--|---|
| <p>ces activités constituent le prolongement de l'activité agricole et s'exercent dans des bâtiments agricoles existants avant l'approbation du présent PLU ;</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les aires et parcs de stationnement, ouverts au public, sous réserve de recevoir un traitement paysager ; - Les affouillements et exhaussements des sols, nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée. - Les installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ; - Les constructions, ouvrages ou travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux de transport, de distribution d'énergie ou d'eau, dès lors que toute disposition est prise pour leur insertion dans l'environnement ; | <ul style="list-style-type: none"> ✓ Que l'annexe n'ait pas pour effet de porter l'emprise au sol de l'ensemble des constructions à plus de 30% de la surface des unités foncières sur laquelle elle se situe - Une annexe ne pourra pas avoir une emprise au sol supérieure à 60 m²; ✓ Que la densité de l'ensemble des constructions soit limitée à un maximum de 0,3 pour les unités foncières de moins de 1000 m² (rapport entre la surface de plancher globale et la surface de l'unité foncière) et à un maximum de 0,2 lorsque la surface de l'unité foncière est supérieure jusqu'à concurrence d'une surface de plancher maximale de 800 m². <p>Les annexes créées après la date d'approbation du PLU ne pourront être transformées en nouveaux logements.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les extensions des constructions à usage d'habitation existantes, sont autorisées dès lors qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et à condition : <ul style="list-style-type: none"> ✓ Que la hauteur au faîtage de l'extension soit inférieure ou égale à la hauteur au faîtage de la construction principale ou à 6 m à l'acrotère en cas de toitures terrasses ; ✓ Que l'extension soit limitée à 30% de la surface de plancher ou de l'emprise au sol de la construction principale. Pour les constructions inférieures à 100 m², l'extension pourra représenter jusqu'à 60 % de la surface de plancher ou de l'emprise au sol de la construction principale jusqu'à concurrence d'une surface de plancher ou de l'emprise au sol totale de 140 m². Dans le cadre d'une construction générant une surface de plancher et une emprise au sol, la solution la plus favorable au pétitionnaire peut être retenue. ✓ Que la densité de l'ensemble des constructions soit limitée à un maximum de 0,3 pour les unités foncières de moins de 1000 m² (rapport entre la surface de plancher globale et la surface de l'unité foncière) et à un maximum de 0,2 lorsque la surface de l'unité foncière est supérieure jusqu'à concurrence d'une surface de plancher maximale de 800 m². - Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à déclaration ou à autorisation, à condition d'être strictement liée à l'agriculture ou à l'élevage ; - Les occupations et utilisation du sol liées aux activités du tourisme et d'accueil en milieu rural (gîtes ruraux, fermes auberges, chambres d'hôtes...) dans la mesure où |
|--|---|

Commune de Fontaine-Henry

Révision allégée n°1 du PLU
Exposé des motifs

Cinquième point de la révision allégée

| | |
|---|---|
| | <p>ces activités constituent le prolongement de l'activité agricole et s'exercent dans des bâtiments agricoles existants avant l'approbation du présent PLU ;</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les aires et parcs de stationnement, ouverts au public, sous réserve de recevoir un traitement paysager ; - Les affouillements et exhaussements des sols, nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée. - Les installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ; - Les constructions, ouvrages ou travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux de transport, de distribution d'énergie ou d'eau, dès lors que toute disposition est prise pour leur insertion dans l'environnement ; |
| <p>Article 6 <u>(...)</u></p> <p>Règle générale</p> <p>Les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait. Le retrait est d'une distance minimale de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 25 mètres par rapport aux routes départementales ; - 10 mètres, par rapport aux autres voies, à modifier ou à créer ; - 10 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés existants, à modifier ou à créer. <p>Dispositions particulières</p> <p>Une implantation à l'alignement ou en retrait à une distance inférieure à 10 m peut être admise :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Quand cela permet d'assurer une continuité des façades avec les bâtiments contigus existants. - Pour l'aménagement, la surélévation ou l'agrandissement d'une construction existante implantée différemment de la règle. - Pour la reconstruction d'un bâtiment totalement ou partiellement détruit par accident. | <p>Article 6 <u>(...)</u></p> <p>Règle générale</p> <p>Les constructions nouvelles à usage autre que l'habitation, elles doivent être implantées en retrait. Le retrait est d'une distance minimale de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 25 mètres par rapport aux routes départementales ; - 10 mètres, par rapport aux autres voies, à modifier ou à créer ; - 10 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés existants, à modifier ou à créer. <p>Pour les constructions, annexes et extensions à usage d'habitation, elles doivent être implantées à l'alignement ou en retrait ; Le retrait est d'une distance minimale de 5 mètres.</p> <p>Dispositions particulières</p> <p>Une implantation à l'alignement ou en retrait à une distance inférieure à 10 m peut être admise :</p> <ul style="list-style-type: none"> Quand cela permet d'assurer une continuité des façades avec les bâtiments contigus existants. Pour l'aménagement, la surélévation ou l'agrandissement d'une construction existante implantée différemment de la règle. |

Pour les équipements et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général (poste transformateur, poste télécom, station de refoulement, de relevage, etc...), l'implantation se fera soit à l'alignement de la voie, soit avec un retrait.

~~Pour la reconstruction d'un bâtiment totalement ou partiellement détruit par accident.~~

~~Pour les équipements et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général (poste transformateur, poste télécom, station de refoulement, de relevage, etc...), l'implantation se fera soit à l'alignement de la voie, soit avec un retrait.~~

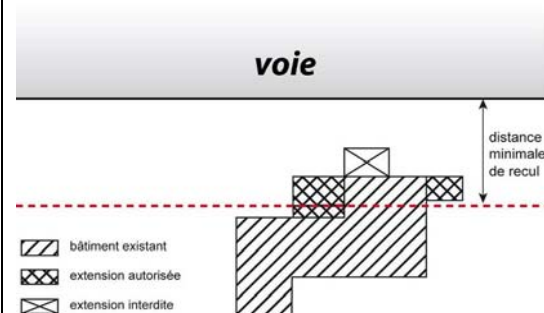
Dans l'objectif d'une meilleure intégration du projet à son environnement, une implantation différente de celle fixée dans la règle générale peut être admise ou imposée dans les cas suivants :

Pour les installations et équipements techniques liés aux différents réseaux des services publics ou d'intérêt public : Ils peuvent s'implanter à l'alignement ou avec un recul minimal de 2 mètres par rapport à la limite d'emprise publique.

Le long des cheminements doux, non ouverts à la circulation automobile et quel que soit leur largeur, les constructions peuvent s'implanter en retrait.

Pour les constructions existantes

L'extension, l'aménagement, la surélévation d'une construction existante peut se faire en continuité du retrait existant même s'il n'est pas conforme aux présentes règles à condition de ne pas aggraver la non-conformité.



Pour la reconstruction d'un bâtiment totalement ou partiellement détruit par accident.

Commune de Fontaine-Henry

Révision allégée n°1 du PLU
Exposé des motifs

Cinquième point de la révision allégée

(...)

Règles d'implantation :

L'implantation doit tenir compte des caractéristiques du tissu existant et en particulier des bâtiments situés sur l'unité foncière et sur les parcelles voisines.

Les constructions peuvent s'implanter sur limite ou en retrait des limites séparatives, latérales et de fond.

(...)

Règles d'implantation :

L'implantation doit tenir compte des caractéristiques du tissu existant et en particulier des bâtiments situés sur l'unité foncière et sur les parcelles voisines.

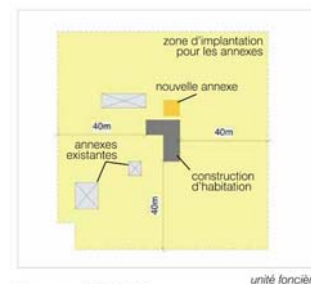
~~Les constructions peuvent s'implanter sur limite ou en retrait des limites séparatives, latérales et de fond.~~

Les constructions, annexes et extensions à usage autre que l'habitation sont implantées à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à 4 mètres.

Les constructions et extensions à usage d'habitation peuvent s'implanter sur limite ou en retrait des limites séparatives, latérales et de fond de l'unité foncière. Ce retrait doit être au moins égal à 4 mètres.

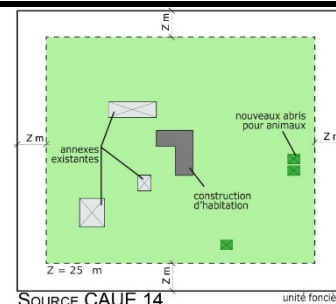
Les annexes des constructions d'habitations existantes seront :

- Soit entièrement implantées à l'intérieure d'une zone de 40 mètres mesurée à partir des murs extérieurs du bâtiment d'habitation principal ;



Source : CAUE 14

- Soit implantées avec un retrait minimal de 25 m des limites de l'unité foncière.



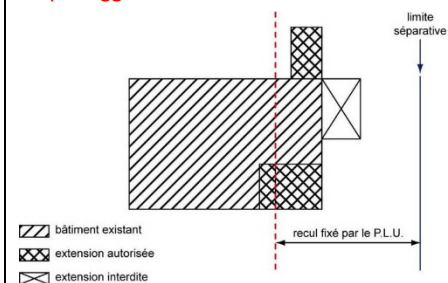
SOURCE CAUE 14

Dispositions particulières

Dans l'objectif d'une meilleure intégration du projet à son environnement, une implantation différente de celle fixée dans la règle générale peut être admise ou imposée dans les cas suivants :

Constructions existantes

L'extension, l'aménagement, la surélévation d'une construction existante peut se faire en continuité du retrait existant même s'il n'est pas conforme aux présentes règles à condition de ne pas aggraver la non-conformité.



Pour les installations et équipements techniques liés aux différents réseaux des services publics ou d'intérêt public : ils peuvent s'implanter en limite ou avec un retrait minimal de 1 mètre.

Pour la reconstruction à l'identique d'un bâtiment totalement ou partiellement détruit par accident.

Commune de Fontaine-Henry

Révision allégée n°1 du PLU

Exposé des motifs

Cinquième point de la révision allégée

Article 9

Néant.

Article 9

~~Néant.~~

L'emprise au sol des annexes aux constructions d'habitations existantes ne doit pas avoir pour effet de porter l'emprise au sol de l'ensemble des constructions à plus de 30% de la surface des unités foncières.

L'extension d'une construction d'habitation existante est limitée à 30% de la surface de plancher ou de l'emprise au sol de la construction principale. Pour les constructions inférieures à 100 m², l'extension pourra représenter jusqu'à 60 % de la surface de plancher ou de l'emprise au sol de la construction principale jusqu'à concurrence d'une surface de plancher ou de l'emprise au sol totale de 140 m². Dans le cadre d'une construction générant une surface de plancher et une emprise au sol, la solution la plus favorable au pétitionnaire peut être retenue.

L'emprise au sol des constructions, annexes et extensions à usage autre n'est pas réglementée.

Commune de Fontaine-Henry

Révision allégée n°1 du PLU
Exposé des motifs

Cinquième point de la révision allégée

Article 10

Hauteur des constructions :

Les ouvrages de faibles emprises (cheminées, paratonnerre) ne sont pas compris dans le calcul des hauteurs.

Constructions à usage agricole :

Il n'est pas fixé de hauteur pour les constructions à usage agricole : le gabarit des constructions devra être compatible avec l'environnement bâti immédiat.

Bâtiments d'habitation :

La hauteur maximale des constructions au faîtage est fixée à 9 mètres.

La hauteur maximale mesurée à l'acrotère est fixée à 6 mètres.

Dispositions particulières

Des hauteurs différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- Pour la reconstruction après sinistre : la nouvelle construction pourra avoir la même hauteur que le bâtiment originel.
- Pour les extensions et transformations de bâtiments existants dont la hauteur n'est pas conforme à la règle : elles peuvent être autorisées à condition qu'elles ne soient pas plus hautes que le bâtiment existant.
- Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement d'un service public, qui compte tenu de leur caractère réclament une hauteur supérieure à celle fixée ci-dessus.

Article 10

Hauteur des constructions :

Les ouvrages de faibles emprises (cheminées, paratonnerre) ne sont pas compris dans le calcul des hauteurs.

Constructions à usage agricole ~~autre que l'habitation~~ :

Il n'est pas fixé de hauteur pour les ~~ces~~ constructions à usage agricole.

~~Bâtiments d'habitation~~ Constructions à usage d'habitation :

La hauteur maximale des constructions au faîtage est fixée à 9 mètres.

La hauteur maximale mesurée à l'acrotère est fixée à 6 mètres.

Pour les annexes et extensions des constructions à usage d'habitation existantes :

Les conditions de hauteurs sont indiquées au sein de l'article A2.

Dispositions particulières

Des hauteurs différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- Pour la reconstruction après sinistre : la nouvelle construction pourra avoir la même hauteur que le bâtiment originel.
- Pour les extensions et transformations de bâtiments existants dont la hauteur n'est pas conforme à la règle : elles peuvent être autorisées à condition qu'elles ne soient pas plus hautes que le bâtiment existant.
- Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement d'un service public, qui compte tenu de leur caractère réclament une hauteur supérieure à celle fixée ci-dessus.

| N | N |
|--|--|
| <p>Article 2</p> <p>Sont admises dans l'ensemble de la zone N, les occupations et utilisations du sol suivantes, lorsqu'elles respectent les conditions ci-après :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions ou installations nécessaires à la gestion et à la protection de la zone sous réserve d'une bonne intégration paysagère. - Les travaux, constructions et installations nécessaires à la mise en valeur ou la découverte environnementale et touristique de la zone considérée, sous réserve de ne pas porter atteinte à la qualité des sites. - La reconstruction à l'identique après sinistre d'un bâtiment régulièrement édifié, à condition que la construction neuve respecte les différentes servitudes. - Les travaux, constructions et installations liés aux équipements techniques nécessaires au fonctionnement des différents réseaux ou à la gestion des eaux pluviales. - Les travaux d'aménagement ou de réhabilitation d'un bâtiment existant, et les rénovations des constructions existantes, sous réserve de ne pas nuire à l'activité agricole. - Les extensions des constructions existantes, à condition que leur emprise au sol soit inférieure ou égale à 40m² et sous réserve de ne pas nuire à l'activité agricole. - Les annexes aux constructions existantes, à proximité du bâtiment principal, notamment les garages, les abris de jardin, les hangars, sous réserve que leur emprise au sol n'excède pas 50m² et sous réserve de recevoir un traitement paysager. - Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation et à l'entretien de la forêt. - Les aires et parcs de stationnement, ouverts au public, sous réserve d'être réalisées en matériaux perméables aux eaux pluviales et de recevoir un traitement paysager ; - Les affouillements et exhaussements des sols, nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée. - Les opérations figurant en emplacement réservé au plan de zonage. - Les installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics. | <p>Article 2</p> <p>Sont admises dans l'ensemble de la zone N, les occupations et utilisations du sol suivantes, lorsqu'elles respectent les conditions ci-après :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions ou installations nécessaires à la gestion et à la protection de la zone sous réserve d'une bonne intégration paysagère. - Les travaux, constructions et installations nécessaires à la mise en valeur ou la découverte environnementale et touristique de la zone considérée, sous réserve de ne pas porter atteinte à la qualité des sites. - La reconstruction à l'identique après sinistre d'un bâtiment régulièrement édifié, à condition que la construction neuve respecte les différentes servitudes. - Les travaux, constructions et installations liés aux équipements techniques nécessaires au fonctionnement des différents réseaux ou à la gestion des eaux pluviales. - Les travaux d'aménagement ou de réhabilitation d'un bâtiment existant, et les rénovations des constructions existantes, sous réserve de ne pas nuire à l'activité agricole. — Les extensions des constructions existantes, à condition que leur emprise au sol soit inférieure ou égale à 40m² et sous réserve de ne pas nuire à l'activité agricole. — Les annexes aux constructions existantes, à proximité du bâtiment principal, notamment les garages, les abris de jardin, les hangars, sous réserve que leur emprise au sol n'excède pas 50m² et sous réserve de recevoir un traitement paysager. - Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation et à l'entretien de la forêt. - Les aires et parcs de stationnement, ouverts au public, sous réserve d'être réalisées en matériaux perméables aux eaux pluviales et de recevoir un traitement paysager ; - Les affouillements et exhaussements des sols, nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée. - Les opérations figurant en emplacement réservé au plan de zonage. - Les installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics. |

Commune de Fontaine-Henry

Révision allégée n°1 du PLU
Exposé des motifs

Cinquième point de la révision allégée

Sont seules autorisées au sein de la zone Nch

- Les constructions et installations liées et nécessaires à la mise en valeur et à la promotion du site historique du Château de FONTAINE-HENRY
- Les travaux d'aménagement ou de réhabilitation des bâtiments existants, les extensions des bâtiments existants. Les travaux doivent être conçus pour préserver ses caractéristiques architecturales.

(...)

Sont admises en zone N et Nch :

- Les abris pour animaux (hors activité agricole principale) et les autres annexes des constructions à usage d'habitation existantes, implantées en zone N et Nch, sont autorisées dès lors qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et à condition :
 - ✓ Que la hauteur au faîtage des annexes soit inférieure ou égale à 6 m, ou à 3 m à l'acrotère en cas de toitures terrasses ;
 - ✓ Que l'annexe n'ait pas pour effet de porter l'emprise au sol de l'ensemble des constructions à plus de 30% de la surface des unités foncières sur laquelle elle se situe - Une annexe ne pourra pas avoir une emprise au sol supérieure à 60 m²;
 - ✓ Que la densité de l'ensemble des constructions soit limitée à un maximum de 0,3 pour les unités foncières de moins de 1000 m² (rapport entre la surface de plancher globale et la surface de l'unité foncière) et à un maximum de 0,2 lorsque la surface de l'unité foncière est supérieure jusqu'à concurrence d'une surface de plancher maximale de 800 m².

Les annexes créées après la date d'approbation du PLU ne pourront être transformées en nouveaux logements.
- Les extensions des constructions à usage d'habitation existantes, sont autorisées dès lors qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et à condition :
 - ✓ Que la hauteur au faîtage de l'extension soit inférieure ou égale à la hauteur au faîtage de la construction principale ou à 6 m à l'acrotère en cas de toitures terrasses ;
 - ✓ Que l'extension soit limitée à 30% de la surface de plancher ou de l'emprise au sol de la construction principale. Pour les constructions inférieures à 100 m², l'extension pourra représenter jusqu'à 60 % de la surface de plancher ou de l'emprise au sol de la construction principale jusqu'à concurrence d'une surface de plancher ou de l'emprise au sol totale de 140 m². Dans le cadre d'une construction générant une surface de plancher et une emprise au sol, la solution la plus favorable au pétitionnaire peut être retenue.
 - ✓ Que la densité de l'ensemble des constructions soit limitée à un maximum de 0,3 pour les unités foncières de moins de 1000 m² (rapport entre la surface de plancher globale et la surface de l'unité foncière) et à un maximum de 0,2

Commune de Fontaine-Henry

Révision allégée n°1 du PLU
Exposé des motifs

Cinquième point de la révision allégée

lorsque la surface de l'unité foncière est supérieure jusqu'à concurrence d'une surface de plancher maximale de 800 m².

Sont seules autorisées au sein de la zone Nch

- Les constructions et installations liées et nécessaires à la mise en valeur et à la promotion du site historique du Château de FONTAINE-HENRY
- Les travaux d'aménagement ou de réhabilitation des bâtiments existants, ~~les extensions des bâtiments existants~~. Les travaux doivent être conçus pour préserver ses caractéristiques architecturales.

(...)

Article 6

Règle générale

Les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait. Le retrait est d'une distance minimale de :

- 15 mètres par rapport aux routes départementales ;
- 5 mètres, par rapport aux autres voies, à modifier ou à créer ;
- 20 mètres des berges des cours d'eau et rivières.

Dispositions particulières

Une implantation à l'alignement ou en retrait à une distance inférieure à celles définies précédemment peut être admise :

- Quand cela permet d'assurer une continuité des façades avec les bâtiments contigus existants.
- Pour l'aménagement, la surélévation ou l'agrandissement d'une construction existante implantée différemment de la règle.
- Pour la reconstruction d'un bâtiment totalement ou partiellement détruit par accident.

Pour les équipements et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général (poste transformateur, poste télécom, station de refoulement, de relevage, etc...), l'implantation se fera soit à l'alignement de la voie, soit avec un retrait.

Article 6

Règle générale

Les constructions nouvelles, **à usage autre que l'habitation**, doivent être implantées en retrait. Le retrait est d'une distance minimale de :

- 15 mètres par rapport aux routes départementales ;
- 5 mètres, par rapport aux autres voies, à modifier ou à créer ;
- 20 mètres des berges des cours d'eau et rivières.

Les constructions, annexes et extensions à usage d'habitation doivent être implantées à l'alignement ou en retrait. Le retrait est d'une distance minimale de 5 mètres.

Dispositions particulières

~~Une implantation à l'alignement ou en retrait à une distance inférieure à celles définies précédemment peut être admise :~~

- ~~Quand cela permet d'assurer une continuité des façades avec les bâtiments contigus existants.~~
- ~~Pour l'aménagement, la surélévation ou l'agrandissement d'une construction existante implantée différemment de la règle.~~
- ~~Pour la reconstruction d'un bâtiment totalement ou partiellement détruit par accident.~~

~~Pour les équipements et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général (poste transformateur, poste télécom, station de refoulement, de relevage, etc...), l'implantation se fera soit à l'alignement de la voie, soit avec un retrait.~~

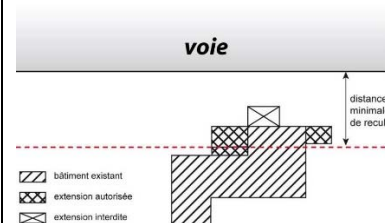
Dans l'objectif d'une meilleure intégration du projet à son environnement, une implantation différente de celle fixée dans la règle générale peut être admise ou imposée dans les cas suivants :

Pour les installations et équipements techniques liés aux différents réseaux des services publics ou d'intérêt public : Ils peuvent s'implanter à l'alignement ou avec un recul minimal de 2 mètres par rapport à la limite d'emprise publique.

Le long des cheminements doux, non ouverts à la circulation automobile et quel que soit leur largeur, les constructions peuvent s'implanter en retrait.

Pour les constructions existantes

L'extension, l'aménagement, la surélévation d'une construction existante peut se faire en continuité du retrait existant même s'il n'est pas conforme aux présentes règles à condition de ne pas aggraver la non-conformité.



Pour la reconstruction d'un bâtiment totalement ou partiellement détruit par accident.

Article 7

Règles d'implantation :

L'implantation doit tenir compte des caractéristiques du tissu existant et en particulier des bâtiments situés sur l'unité foncière et sur les parcelles voisines.

Les constructions peuvent s'implanter sur limite ou en retrait des limites séparatives, latérales et de fond.

Article 7

Règles d'implantation :

L'implantation doit tenir compte des caractéristiques du tissu existant et en particulier des bâtiments situés sur l'unité foncière et sur les parcelles voisines.

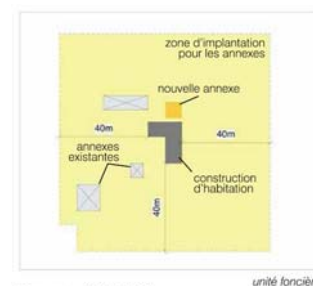
~~Les constructions peuvent s'implanter sur limite ou en retrait des limites séparatives, latérales et de fond.~~

Les constructions, annexes et extensions autres qu'à usage d'habitation sont implantées à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à 4 mètres.

Les constructions et extensions à usage d'habitation peuvent s'implanter sur limite ou en retrait des limites séparatives, latérales et de fond de l'unité foncière. Ce retrait doit être au moins égal à 4 mètres.

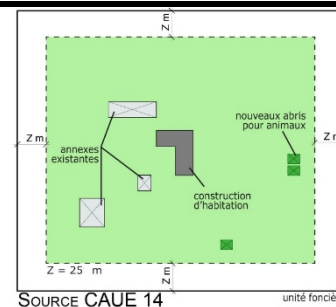
Les annexes des constructions d'habitations existantes seront :

- Soit entièrement implantées à l'intérieure d'une zone de 40 mètres mesurée à partir des murs extérieurs du bâtiment d'habitation principal ;



Source : CAUE 14

- Soit implantées avec un retrait minimal de 25 m des limites de l'unité foncière.

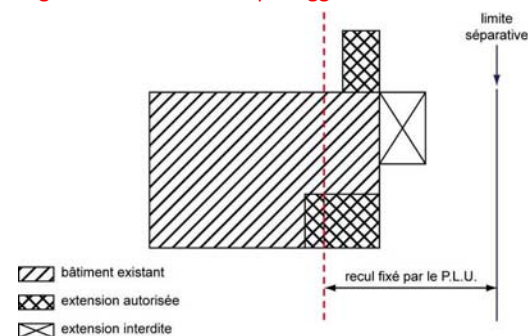


Dispositions particulières

Dans l'objectif d'une meilleure intégration du projet à son environnement, une implantation différente de celle fixée dans la règle générale peut être admise ou imposée dans les cas suivants :

Constructions existantes

- L'extension, l'aménagement, la surélévation d'une construction existante peut se faire en continuité du retrait existant même s'il n'est pas conforme aux présentes règles à condition de ne pas aggraver la non-conformité.



Pour les installations et équipements techniques liés aux différents réseaux des services publics ou d'intérêt public : ils peuvent s'implanter en limite ou avec un retrait minimal de 1 mètre.

Commune de Fontaine-Henry

Révision allégée n°1 du PLU

Exposé des motifs

Cinquième point de la révision allégée

| | |
|------------------------------------|---|
| | <p>Cas des cours d'eau : Toute construction ou installation doit être édifée à une distance au moins égale à 20 mètres des berges des cours d'eau et fossés.</p> <p>Pour la reconstruction à l'identique d'un bâtiment totalement ou partiellement détruit par accident.</p> |
| <p>Article 9 Néant.</p> | <p>Article 9 Néant.</p> <p>L'emprise au sol des annexes aux constructions d'habitations existantes ne doit pas avoir pour effet de porter l'emprise au sol de l'ensemble des constructions à plus de 30% de la surface des unités foncières.</p> <p>L'extension d'une construction d'habitation existante est limitée à 30% de la surface de plancher ou de l'emprise au sol de la construction principale. Pour les constructions inférieures à 100 m², l'extension pourra représenter jusqu'à 60 % de la surface de plancher ou de l'emprise au sol de la construction principale jusqu'à concurrence d'une surface de plancher ou de l'emprise au sol totale de 140 m². Dans le cadre d'une construction générant une surface de plancher et une emprise au sol, la solution la plus favorable au pétitionnaire peut être retenue.</p> <p>L'emprise au sol des constructions, annexes et extensions à usage autre n'est pas réglementée.</p> |

Commune de Fontaine-Henry

Révision allégée n°1 du PLU
Exposé des motifs

Cinquième point de la révision allégée

Article 10

Hauteur des constructions :

Les ouvrages de faibles emprises (cheminées, paratonnerre) ne sont pas compris dans le calcul des hauteurs.

Pour les constructions existantes à usage de logement :

La hauteur maximale au faîtage est fixée à 9 mètres.

La hauteur maximale mesurée à l'acrotère est fixée à 6 mètres.

Pour les annexes aux constructions existantes :

La hauteur maximale au faîtage ou à l'acrotère est fixée à 6 mètres.

Pour les constructions non vouées au logement :

Au faîte du toit, la hauteur maximum des constructions est limitée à 10 mètres.

Dispositions particulières

Des hauteurs différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- Pour la reconstruction après sinistre : le nouvel immeuble pourra avoir la même hauteur que le bâtiment originel.
- Pour les transformations de bâtiments existants dont la hauteur n'est pas conforme à la règle : elles peuvent être autorisées à condition qu'elles ne soient pas plus hautes que le bâtiment existant.
- Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement d'un service public, qui compte tenu de leur caractère réclament une hauteur supérieure à celle fixée ci-dessus.

Article 10

Hauteur des constructions :

Les ouvrages de faibles emprises (cheminées, paratonnerre) ne sont pas compris dans le calcul des hauteurs.

Pour les constructions existantes à usage de logement :

~~La hauteur maximale au faîtage est fixée à 9 mètres.~~

~~La hauteur maximale mesurée à l'acrotère est fixée à 6 mètres.~~

~~Pour les annexes aux constructions existantes :~~

~~La hauteur maximale au faîtage ou à l'acrotère est fixée à 6 mètres.~~

Pour les constructions non vouées au logement à usage autre que l'habitation :

Au faîte du toit, la hauteur maximum des constructions est limitée à 10 mètres.

Pour les annexes et extensions des constructions à usage d'habitation existantes :

Les conditions de hauteurs sont indiquées au sein de l'article N2.

Dispositions particulières

Des hauteurs différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- Pour la reconstruction après sinistre : le nouvel immeuble pourra avoir la même hauteur que le bâtiment originel.
- Pour les transformations de bâtiments existants dont la hauteur n'est pas conforme à la règle : elles peuvent être autorisées à condition qu'elles ne soient pas plus hautes que le bâtiment existant.
- Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement d'un service public, qui compte tenu de leur caractère réclament une hauteur supérieure à celle fixée ci-dessus.

3. L'exposé des motifs

Pour mémoire, la présente notice rappelle le caractère des zones agricoles et naturelles définies au sein du PLU de FONTAINE-HENRY.

□ La zone agricole

La protection de l'agriculture est assurée par l'existence de zones A (agricole) au sein du règlement graphique du PLU de FONTAINE-HENRY. Cette zone concerne une superficie d'environ 330 ha (soit 57% du territoire communal). L'ensemble des sièges d'exploitation agricole est situé au sein de cette zone, et peut ainsi permettre le développement et la pérennisation des structures d'exploitation.

La zone A accueille des constructions d'habitations existantes, et sera donc concernée par le projet de révision allégée du PLU.

□ Les zones naturelles

Les zones naturelles (N, Nep et NCh) représentent environ 224,6 hectares sur les 580 hectares de la commune (soit 38,7% du territoire).

Elles couvrent la vallée de la Mue et ses coteaux Ouest. Ces secteurs doivent être protégés en raison de leur caractère naturel, de leur richesse écologique et de la qualité esthétique des sites et des paysages.

Au sein de la zone N, 110 ha sont classés au sein du sous-secteur Nep : le règlement écrit de cette zone stipule que sont seules autorisées les constructions, installations et activités strictement liées à l'exploitation et au contrôle des points d'eau ainsi que les équipements et travaux liés aux transports d'énergie électrique et aux télécommunications.

Aussi, au sein de la zone N, 20,6 ha sont classés au sein du sous-secteur NCh, dans lequel seules sont autorisées les constructions et installations liées et nécessaires à la mise en valeur et à la promotion du site historique du Château de FONTAINE-HENRY et les travaux d'aménagement, de réhabilitation et d'extension des bâtiments existants. Les travaux doivent être conçus pour préserver ses caractéristiques architecturales.

L'implantation des constructions est strictement limitée dans le reste de la zone N. Le secteur pourra accueillir des installations en lien avec la protection, la gestion et la mise en valeur des sites (mise en valeur touristique et environnementale notamment).

Les occupations et utilisations du sol autorisées consisteront surtout à valoriser des bâtiments existants et ne devront pas porter atteinte à la préservation, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages et ne pas nuire à l'activité agricole.

Les zones N et NCh accueillent des constructions d'habitations existantes, et seront donc concernées par le projet de révision allégée du PLU.

❑ Evolution de la constructibilité en zone A

Lors de l'élaboration du PLU, le règlement de la zone A autorisait seulement les extensions des constructions existantes, mais sans spécifier qu'elles devaient être liées à des constructions existantes à usage d'habitat, et sans préciser les zones d'implantation et les conditions de hauteurs, d'emprises et de densité de ces extensions.

La présente modification du PLU doit donc avoir comme objectif :

- D'autoriser les extensions et les annexes des constructions d'habitations existantes ;
- De définir les zones d'implantation ;
- Et de déterminer des conditions de hauteurs, d'emprises et de densité

Les zones d'implantation :

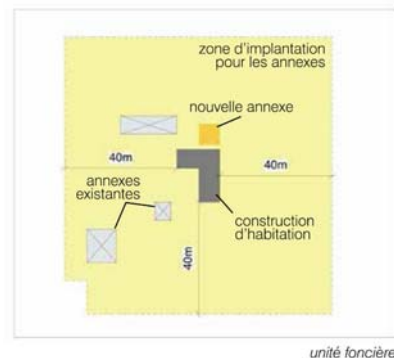
Tout d'abord, la présente notice souligne que :

- Les extensions et les annexes des constructions d'habitations existantes seront autorisées **dans l'ensemble de la zone A, qui accueille actuellement des constructions existantes à usage d'habitation.**
- Aussi, elles seront autorisées **dès lors qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et** à condition de respecter les conditions d'implantation, d'emprise, de densité et de hauteurs expliquées ci-après :

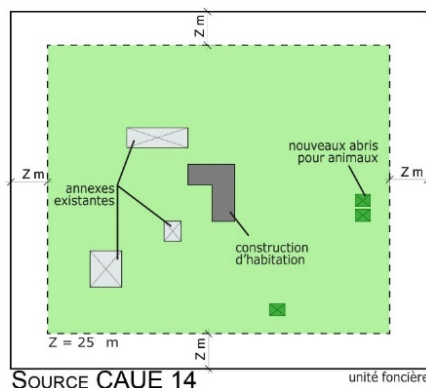
Les articles 6 et 7 de la zone A imposeront :

- Les annexes et extensions à usage d'habitation doivent être implantées à l'alignement ou en retrait des voies et emprises publiques. Le retrait est d'une distance minimale de 5 mètres.
- Les annexes des constructions d'habitations existantes seront :

- Soit entièrement implantées à l'intérieur d'une zone de 40 mètres mesurée à partir des murs extérieurs du bâtiment d'habitation principal ;



- Soit implantées avec un retrait minimal de 25 m des limites de l'unité foncière.



Commune de Fontaine-Henry

Révision allégée n°1 du PLU
Exposé des motifs

Cinquième point de la révision allégée

-
- Deux possibilités d'implantation sont offertes pour les annexes par rapport aux limites séparatives. Une distance d'implantation à moins de 40 mètres de la construction d'habitation existante est proposée de manière à limiter le mitage des espaces agricoles – Les annexes sont souvent distantes du bâtiment principal auxquels elles sont liées, mais cet éloignement doit néanmoins ne pas être trop important pour conforter le lien fonctionnel entre les deux constructions. La distance de 40 mètres est un maximum pour tenir compte de la taille de certaines parcelles en zones A.
 - Au contraire, il peut être utile d'autoriser une distance d'éloignement plus importante pour les abris pour animaux (hors activité agricole principale). Dans ce cas, les annexes seront implantées avec un retrait minimal de 25 mètres des limites de l'unité foncière : pour ce type de construction, qui ne se présente pas comme un local habituellement occupé par un tiers, les distances pour l'épandage ne seront pas impactées.
 - Les extensions des constructions à usage d'habitation peuvent s'implanter sur limite ou en retrait des limites séparatives, latérales et de fond de l'unité foncière. Ce retrait doit être au moins égal à 4 mètres.

Les conditions de hauteurs, d'emprises et de densités

Le règlement écrit imposera :

- **Hauteurs** : Les conditions de hauteurs seront encadrées au sein de l'article 2 et de l'article 10 du règlement de la zone A.
Pour les extensions, la hauteur au faîtage ne devra pas être plus haute que la hauteur au faîtage de la construction d'habitation existante, et ne devra pas excéder 6 mètres à l'acrotère en cas de toitures terrasses.
Pour les annexes, la hauteur au faîtage devra être inférieure ou égale à 6 m, ou à 3 m à l'acrotère en cas de toitures terrasses.
- **Emprises et densités** : Au sein de l'article 2 (occupations et utilisations du sol autorisée sous certaines conditions) et de l'article 9 (emprise au sol) du règlement de la zone A :
 - o Que l'annexe n'ait pas pour effet de porter l'emprise au sol de l'ensemble des constructions à plus de 30% de la surface des unités foncières sur laquelle elle se situe - Une annexe ne pourra pas avoir une emprise au sol supérieure à 60 m² ;
 - o L'extension sera limitée à 30% de la surface de plancher ou de l'emprise au sol de la construction principale. Pour les constructions inférieures à 100 m², l'extension pourra représenter jusqu'à 60 % de la surface de plancher ou de l'emprise au sol de la construction principale jusqu'à concurrence d'une surface de plancher ou de l'emprise au sol totale de 140 m². *Dans le cadre d'une construction générant une surface de plancher et une emprise au sol, la solution la plus favorable au pétitionnaire peut être retenue.*
- Aussi, le règlement précise pour les annexes et les extensions : Que la densité de l'ensemble des constructions soit limitée à un maximum de 0.3 pour les unités foncières de moins de 1000 m² (rapport entre la surface de plancher globale et la surface de l'unité foncière) et à un maximum de 0.2 lorsque la surface de l'unité foncière est supérieure jusqu'à concurrence d'une surface de plancher maximale de 800 m².

□ Evolution de la constructibilité en zone N

Lors de l'élaboration du PLU, le règlement de la zone N autorisait dans la zone N, les extensions et annexes des constructions existantes, mais sans spécifier qu'elles devaient être liées à des constructions existantes à usage d'habitat, et sans préciser les zones d'implantation et les conditions de hauteurs, d'emprises et de densité de ces extensions.

La présente modification du PLU doit donc avoir comme objectif :

- D'autoriser les extensions et les annexes des constructions d'habitations existantes dans la zone N et Nch ;
- De définir les zones d'implantation ;
- Et de déterminer des conditions de hauteurs, d'emprises et de densité

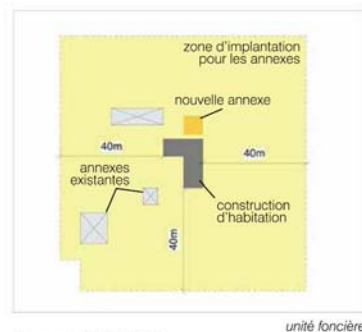
Les zones d'implantation :

Tout d'abord, la présente notice souligne que :

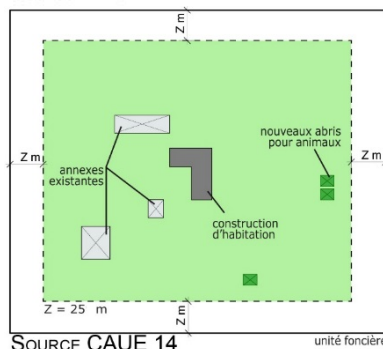
- Les extensions et les annexes des constructions d'habitations existantes seront autorisées **au sein des zones N et NCh, qui accueillent actuellement des constructions existantes à usage d'habitation. La zone Nep n'est en revanche pas concernée.**
- Aussi, elles seront autorisées **dès lors qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site** et à condition de respecter les conditions d'implantation, d'emprise, de densité et de hauteurs expliquées ci-après :

Les articles 6 et 7 de la zone N imposeront :

- Les annexes et extensions à usage d'habitation doivent être implantées à l'alignement ou en retrait des voies et emprises publiques. Le retrait est d'une distance minimale de 5 mètres.
- Les annexes des constructions d'habitations existantes seront :
 - Soit entièrement implantées à l'intérieur d'une zone de 40 mètres mesurée à partir des murs extérieurs du bâtiment d'habitation principal ;
 - Soit implantées avec un retrait minimal de 25 m des limites de l'unité foncière.



Source : CAUE 14



SOURCE CAUE 14

- Deux possibilités d'implantation sont offertes pour les annexes par rapport aux limites séparatives. Une distance d'implantation à moins de 40 mètres de la construction d'habitation existante est proposée de manière à limiter le mitage des espaces agricoles – Les annexes sont souvent distantes du bâtiment principal auxquels elles sont liées, mais cet éloignement doit néanmoins ne pas être trop important pour conforter le lien fonctionnel entre les deux constructions. La distance de 40 mètres est un maximum pour tenir compte de la taille de certaines parcelles en zones N.
- Au contraire, il peut être utile d'autoriser une distance d'éloignement plus importante pour les abris pour animaux (hors activité agricole principale). Dans ce cas, les annexes seront implantées avec un retrait minimal de 25 mètres des limites de l'unité foncière : pour ce type de construction, qui ne se présente pas comme un local habituellement occupé par un tiers, les distances pour l'épandage ne seront pas impactées.
- Les extensions des constructions à usage d'habitation peuvent s'implanter sur limite ou en retrait des limites séparatives, latérales et de fond de l'unité foncière. Ce retrait doit être au moins égal à 4 mètres.

Les conditions de hauteurs, d'emprises et de densités

Le règlement écrit imposera :

- **Hauteurs** : Les conditions de hauteurs seront encadrées au sein de l'article 2 et de l'article 10 du règlement de la zone N.
Pour les extensions, la hauteur au faîtage ne devra pas être plus haute que la hauteur au faîtage de la construction d'habitation existante, et ne devra pas excéder 6 mètres à l'acrotère en cas de toitures terrasses.
Pour les annexes, la hauteur au faîtage devra être inférieure ou égale à 6 m, ou à 3 m à l'acrotère en cas de toitures terrasses.
- **Emprises et densités** : Au sein de l'article 2 (occupations et utilisations du sol autorisée sous certaines conditions) et de l'article 9 (emprise au sol) du règlement de la zone A :
 - o Que l'annexe n'ait pas pour effet de porter l'emprise au sol de l'ensemble des constructions à plus de 30% de la surface des unités foncières sur laquelle elle se situe - Une annexe ne pourra pas avoir une emprise au sol supérieure à 60 m² ;
 - o L'extension sera limitée à 30% de la surface de plancher ou de l'emprise au sol de la construction principale. Pour les constructions inférieures à 100 m², l'extension pourra représenter jusqu'à 60 % de la surface de plancher ou de l'emprise au sol de la construction principale jusqu'à concurrence d'une surface de plancher ou de l'emprise au sol totale de 140 m². *Dans le cadre d'une construction générant une surface de plancher et une emprise au sol, la solution la plus favorable au pétitionnaire peut être retenue.*
- Aussi, le règlement précise pour les annexes et les extensions : Que la densité de l'ensemble des constructions soit limitée à un maximum de 0.3 pour les unités foncières de moins de 1000 m² (rapport entre la surface de plancher globale et la surface de l'unité foncière) et à un maximum de 0.2 lorsque la surface de l'unité foncière est supérieure jusqu'à concurrence d'une surface de plancher maximale de 800 m².

G

Sixième
point de la
révision
allégée

1. Introduction

1.1. Objectif du sixième point de la révision allégée :

Un ensemble de parcelles situé en zone naturelle du PLU a récemment changé de propriétaire. Ce dernier s'est aperçu qu'il lui était impossible d'entretenir la rivière de la Mue, le bief et leurs abords faute de passage adapté.

Dans ce contexte, la commune souhaite permettre règlementairement la mise en œuvre d'un ouvrage permettant l'accès aux parcelles situées à proximité de la Mue, et consécutivement de permettre l'entretien du cours d'eau et de ses abords.

1.2. Objet du sixième point de la révision allégée :

Ces ajustements règlementaires nécessitent :

- Une modification du règlement écrit => Pièce D1

2. Le PLU modifié

2.1.1. L'adaptation du règlement écrit

| Ajustements du règlement écrit du PLU de FONTAINE-HENRY | |
|---|---|
| Avant | Après |
| N | N |
| <p>Article 2 (...)</p> <p>Sont seules autorisées au sein de la zone Nep :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions, installations et activités strictement liées à l'exploitation et au contrôle des points d'eau ; - Les équipements et travaux liés aux transports d'énergie électrique et aux télécommunications ; <p><i>Les autorisations d'utilisation des sols peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de prescriptions spéciales propres à assurer la sauvegarde de la qualité des eaux d'alimentation et la préservation des captages ou forages contre des contaminations de toute origine.</i></p> | <p>Article 2 (...)</p> <p>Sont seules autorisées au sein de la zone Nep :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions, installations et activités strictement liées à l'exploitation et au contrôle des points d'eau ; - Les équipements et travaux liés aux transports d'énergie électrique et aux télécommunications ; - Les travaux, constructions, ouvrages ou aménagements liés et nécessaires à l'entretien de la Mue, du bief et de leurs abords (passage, chemin, ponton, pont, passage à gué, etc...) sous réserve de ne pas porter atteinte au site classé, et d'obtenir l'avis favorable d'un technicien-rivière (ou équivalent). <p>Les autorisations d'utilisation des sols peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de prescriptions spéciales propres à assurer la sauvegarde de la qualité des eaux d'alimentation et la préservation des captages ou forages contre des contaminations de toute origine.</p> <p>Dans les périmètres de protection des forages, inscrits sur le plan des Servitudes d'Utilité Publique (Pièce FIB), les occupations et utilisations du sol devront respecter les dispositions des arrêtés préfectoraux correspondants.</p> |

3. L'exposé des motifs

3.1. L'entretien des cours d'eau incombe aux propriétaires riverains

Le Code de l'Environnement indique : « le propriétaire riverain est tenu à un entretien régulier du cours d'eau. L'entretien régulier a pour objet de maintenir le cours d'eau dans son profil d'équilibre, de permettre l'écoulement naturel des eaux et de contribuer à son bon état écologique ou, le cas échéant, à son bon potentiel écologique, notamment par enlèvement des embâcles, débris et atterrissements, flottants ou non, par élagage ou recépage de la végétation des rives »

Il est donc important de permettre au riverain propriétaire d'accéder aux espaces concernés.

3.2. Permettre la restauration et l'entretien des milieux aquatiques ou rivulaires

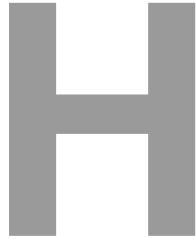
L'accès à la rivière de la Mue devra permettre au propriétaire de mener les actions suivantes :

- Entretien => maintenir le cours d'eau dans son profil d'équilibre ;
- Restauration => ensemble des interventions sur le lit, les berges, la ripisylve et les annexes fluviales, nécessaires au bon fonctionnement physique ou écologique du cours d'eau ;
- Stabilité des berges ;
- Travaux nécessaires au maintien de la vie aquatique.

Aussi, afin que la réalisation de cet ouvrage de faible ampleur n'impacte pas l'équilibre physique ou écologique du cours d'eau, l'autorisation d'urbanisme sera délivrée sous condition d'obtenir un avis favorable d'un technicien de rivière (ou équivalent).

3.3. Réalisation d'un ouvrage discret et adapté au caractère naturel du site de la vallée de la Mue

La réalisation de cet ouvrage de faible ampleur n'interférera pas avec le site classé du Parc de Château de Fontaine-Henry.



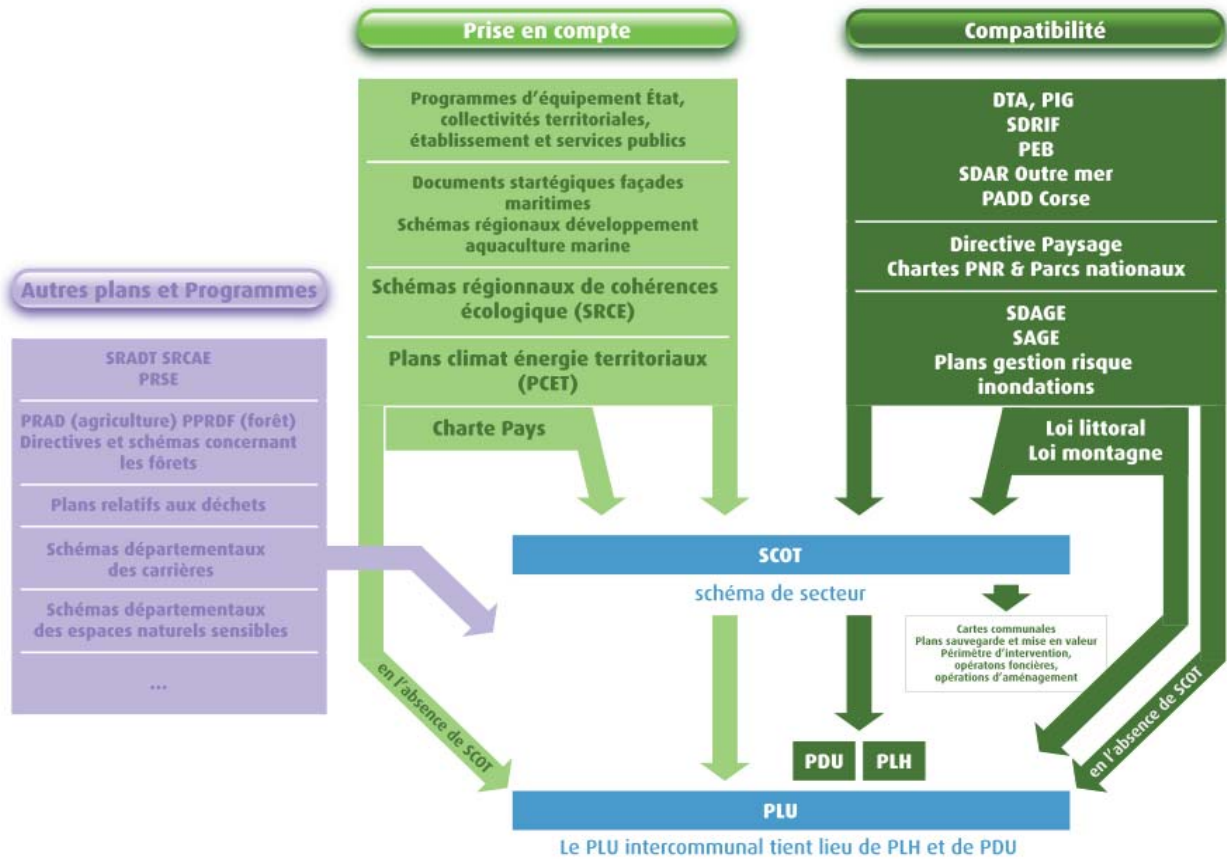
Articulation de la révision allégée du PLU avec les autres documents d'urbanisme et les plans et programmes

Commune de Fontaine-Henry

Révision allégée n°1 du PLU
Exposé des motifs

Articulation de la révision allégée du PLU avec les autres documents d'urbanisme et les plans et programmes

Les articles L131-4 et L131-5 du code de l'urbanisme introduit une hiérarchie entre le PLU et les autres documents d'urbanisme, plans et programmes, et des rapports de compatibilité avec ou de prise en compte de certains d'entre eux :



| | | | |
|-------------|--|--------------|---|
| DTA | Directive territoriale d'aménagement | PNR | Parc naturel régional |
| PADD | Plan d'aménagement et de développement durable | SAR | Schéma d'aménagement régional |
| PCET | Plan climat énergie territorial | SAGE | Schéma d'aménagement et de gestion des eaux |
| PDU | Plan de déplacements urbains | SDAGE | Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux |
| PEB | Plan d'exposition au bruit aérodrome | SDRIF | Schéma directeur de la région d'Île-de-France |
| PIG | Projet d'intérêt général | SRCE | Schéma régional de cohérence écologique |
| PLH | Plan local de l'habitat | | |

L'article L131-4 et suivants du Code de l'Urbanisme stipulent que :

Les plans locaux d'urbanisme et les documents en tenant lieu ainsi que les cartes communales sont compatibles avec :

1. Les schémas de cohérence territoriale prévus à l'article L. 141-1 ;
2. Les schémas de mise en valeur de la mer prévus à l'article 57 de la loi n° 83-8 du 7 janvier 1983 ;
3. Les plans de déplacements urbains prévus à l'article L. 1214-1 du code des transports ;
4. Les programmes locaux de l'habitat prévus à l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation ;
5. Les dispositions particulières aux zones de bruit des aérodromes conformément à l'article L. 112-4.

Articulation de la révision allégée du PLU avec les autres documents d'urbanisme et les plans et programmes

Les plans locaux d'urbanisme et les documents en tenant lieu prennent en compte le plan climat-air énergie territorial prévu à l'article L. 229-26 du code de l'environnement et les schémas départementaux d'accès à la ressource forestière.

En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme, les documents en tenant lieu et les cartes communales sont compatibles, s'il y a lieu, avec les documents énumérés aux 1° à 10° de l'article L. 131-1 et prennent en compte les documents énumérés à l'article L. 131-2. Lorsqu'un de ces documents est approuvé après l'approbation d'un plan local d'urbanisme, d'un document en tenant lieu ou d'une carte communale, ces derniers sont, si nécessaire, rendus compatibles ou les prennent en compte dans un délai de trois ans.

Le SCOT demeure néanmoins le principal document supra-communal auquel le PLU doit se référer lorsqu'il existe, puisqu'il assure la prise en compte de la plupart des documents de rang supérieur et peut fixer des objectifs qualitatifs et quantitatifs aux collectivités dans l'aménagement de leur territoire.

2. Compatibilité du PLU avec le SCoT du Bessin

2.1. Ce que dit le SCOT approuvé

Ce que dit le SCOT approuvé en 2008

Le périmètre du SCOT a été délimité par arrêté préfectoral en juillet 2002. Le Syndicat Mixte destiné à l'élaboration et au suivi du SCOT a été créé en mai 2003. Il regroupe les communautés de communes de :

- Balleroy – Le Molay Littry Intercom
- Bayeux Intercom
- Bessin Seules et Mer
- Isigny – Grandcamp Intercom
- Orival
- Trévières Intercom
- Val de Seules

Et les communes d'Arromanches, Carcagny, Lingèvres, La Bazoque et Maisons, soit 140 communes au total.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du SCOT a fait l'objet d'un débat en comité syndical le 30 novembre 2006, les trois axes de l'aménagement du Bessin sont :

1. Un projet qui prône **une meilleure gestion du patrimoine environnemental et paysager** en conciliant préservation et valorisation par le biais notamment du développement du tourisme vert et des loisirs,
2. Une volonté de **structuration du territoire** visant à permettre une dynamique démographique et une organisation cohérente du territoire,
3. Un **développement économique** qui s'appuie sur cette structuration et qui permette de valoriser les différentes ressources du territoire.

Sur les bases de ce projet, le Document d'Orientations Générales (DOG) a été élaboré. Il s'agit du document de référence du SCoT, qui doit guider l'écriture des documents de planification, tels que les Plans Locaux d'Urbanisme.

Articulation de la révision allégée du PLU avec les autres documents d'urbanisme et les plans et programmes

Le DOG du SCoT du Bessin présente les orientations d'aménagement suivantes :

1. Les orientations générales de l'organisation de l'espace et de la restructuration des espaces urbanisés

- 1.1. Redynamiser le pôle urbain de Bayeux
- 1.2. Renforcer le rôle et le poids des pôles intermédiaires
- 1.3. Conforter les autres communes rurales
- 1.4. Compléter et hiérarchiser le réseau routier

2. Les espaces et sites naturels ou urbains à protéger

- 2.1. Préserver les sites naturels
- 2.2. Organiser les usages du littoral
- 2.3. Protéger les terres agricoles
- 2.4. Protéger le patrimoine bâti et urbain

3. Les grands équilibres entre les espaces urbains et à urbaniser et les espaces naturels et agricoles ou forestiers

- 3.1. Cadre le développement urbain pour limiter la consommation d'espace
- 3.2. Donner la priorité au renouvellement urbain
- 3.3. Promouvoir de nouvelles formes d'habitat

4. Les objectifs relatifs à l'équilibre social de l'habitat et à la construction de logements sociaux

- 4.1. Renforcer l'attractivité résidentielle du territoire
- 4.2. Renforcer et mieux répartir le parc social
- 4.3. Améliorer les conditions de confort dans le logement ancien
- 4.4. Répondre aux besoins des populations spécifiques

5. Les objectifs relatifs à la cohérence entre l'urbanisation et la création de dessertes en transports collectifs

- 5.1. Développer et adapter l'offre en transports collectifs
- 5.2. Développer les modes doux

6. Les objectifs relatifs à l'équipement commercial et artisanal, aux localisations préférentielles des commerces et autres activités économiques

- 6.1. Valoriser la diversité et les richesses économiques du territoire
- 6.2. Structurer et organiser le développement économique du Bessin
- 6.3. Créer les conditions d'un développement économique concerté

7. Les objectifs relatifs à la protection des paysages, à la mise en valeur des entrées de villes

- 7.1. Maintenir le caractère et la typicité des villages ruraux
- 7.2. Exprimer l'identité et maintenir la diversité des entités paysagères notamment liés aux diverses formes du bocage normand
- 7.3. Affirmer les portes d'entrée des marais, et les valoriser comme support de promotion du terroir et des savoir-faire
- 7.4. Valoriser les richesses patrimoniales du Bessin
- 7.5. Traiter les entrées de ville

8. La prévention des risques et des nuisances

- 8.1. Veiller à la sécurisation des personnes, des biens et de l'environnement face aux risques majeurs
- 8.2. Limiter les impacts du développement en veillant à anticiper la capacité des infrastructures et équipements
- 8.3. La gestion de l'eau

Articulation de la révision allégée du PLU avec les autres documents d'urbanisme et les plans et programmes

9. Les conditions permettant de favoriser le développement de l'urbanisation prioritaire dans les secteurs desservis par les transports en commun

- 9.1. Encourager la localisation des implantations urbaines nouvelles dans des secteurs desservis par les transports collectifs

Armature urbaine définie

Le Pôle urbain de Bayeux :

- Bayeux
- Saint Vigor le Grand
- Saint Martin des Entrées
- Saint Loup Hors
- Monceaux en Bessin
- Vaucelles

Les pôles intermédiaires :

- Courseulles sur Mer
- Creully
- Tilly sur Seules
- Port en Bessin Huppain
- Balleroy
- Le Molay Littry
- Trévières
- Grandcamp Maisy
- Isigny sur Mer
- + 2 pôles d'avenir (halte TER) + - Audrieu - Lison et Sainte Marguerite d'Elle

Les objectifs des pôles intermédiaires :

- Renforcer leur niveau d'équipements et de services, notamment commerciaux, afin qu'ils confortent leur rôle de pôles de référence à l'égard des communes rurales avoisinantes,
- Adapter leur offre de services et d'équipements aux évolutions de la population : vieillissement (services à la personne, accès aux soins), desserrement des ménages, arrivée de ménages avec enfants.
- Créer plusieurs types de logements (locatifs, aidés, en accession) de façon à attirer une population diversifiée.

Objectifs de population : Passer de 72 500 à 94 000 habitants d'ici 2025 soit + 18 000 habitants en 20 ans

Croissance moyenne souhaitée : 1,1%

- Pôle urbain de Bayeux : 20% soit + 3600 habitants
- Pôles intermédiaires : 50% soit + 9000 habitants
- Les autres communes : 30% soit + 5400 habitants

Objectifs de densité

- Pôle urbain de Bayeux : 25 logements / ha
- Pôles intermédiaires : 15 logements / ha
- Les autres communes : 10 logements / ha

Objectifs économiques : Besoins en zones d'activités d'ici 2025 = 211ha

- 145 ha en secteur stratégique (Pôle urbain de Bayeux, Isigny sur mer / Grandcamp Maisy, Molay Littry, Port en Bessin, Creully, Tilly sur Seules, Courseulles sur Mer, Loucelles / Audrieu, Formigny, La Cambe)
- 60 à 70 ha en secteur d'intérêt local Pour les communes à vocation résidentielle les plus favorables.

2.2. Les choix retenus par la commune de FONTAINE-HENRY et leur adéquation avec le SCOT

Objectif de population : 620 habitants en 2032. Il s'agit du seuil maximal de population que la commune a fixé dans son PADD, établi en 2012.

La révision allégée respecte cet objectif :

- **Urbanisation de la zone AU à proximité du groupe scolaire et de la mairie** : 25 logements sont à venir prochainement ;
- **Urbanisation de la zone AU à proximité du château** : 21 logements sont programmés
- **Urbanisation du secteur libre nouvellement défini en zone UB** : 5 logements
- **Urbanisation à plus long terme de la zone AU située à l'Ouest du Clos Cassis** : 20 logements

En programmant la réalisation d'environ 71 logements et en considérant les besoins en logements liés au desserrement de la population à 12 logements, 59 logements permettront de participer aux besoins liés à la croissance démographique communale : soit 130 habitants supplémentaires et 613 habitants après la concrétisation de ces opérations urbaines.

Croissance moyenne souhaitée : 1,1%

L'objectif de croissance souhaité par la commune (avec 620 habitants en 2032) respectait ce taux d'évolution annuel moyen.

Objectifs de densité

Les OAP ajustées et/ou créées via la présente révision allégée porte la densité moyenne brute souhaitée entre 12 et 15 logements / ha pour les futures zones AU

Objectifs économiques : Le PLU assure la diversité des fonctions urbaines dans les tissus urbains et à urbaniser.

3. Compatibilité avec le Programme Local de l'Habitat

Aucun Programme Local de l'Habitat n'a été établi pour la **commune de FONTAINE-HENRY** : elle **n'est donc pas concernée**.

4. Compatibilité avec le Plan de Déplacement Urbain

Aucun Plan De Déplacement Urbain n'a été établi pour la **commune de FONTAINE-HENRY** : elle **n'est donc pas concernée**.



Les incidences de la révision allégée

1. Sols et sous-sols et risques naturels

| Nom du projet ou site concerné | Incidences potentielles du projet ou de l'évolution du milieu | | Mesures prises pour éviter, réduire ou compenser les éventuelles incidences négatives |
|---|---|--|---|
| | Aménagement du site | Fonctionnement du site | |
| Zones urbanisées | Augmentation de la circulation Tassement du sol Augmentation des surfaces imperméabilisées | Augmentation de la circulation Tassement du sol Augmentation des surfaces imperméabilisées | Les possibilités de densification sont mesurées au sein des zones U. Aussi, l'article 13 fixe un pourcentage minimal de surfaces végétalisées sur les parcelles de projet. Ainsi la densification n'aura que peu d'impact sur le sol et le sous-sol |
| Zones à urbaniser | Augmentation de la circulation Tassement du sol Augmentation des surfaces imperméabilisées Modification des qualités physico-chimiques du sol Pollution des eaux de ruissellement | Augmentation de la circulation Tassement du sol Augmentation des surfaces imperméabilisées | Les zones AU font l'objet d'OAP qui garantissent une bonne intégration de la zone et une gestion des eaux pluviales. Le règlement écrit interdit tout mouvement de terre excessif : le terrain naturel doit garder son caractère. |
| Risque sismique | L'ensemble du territoire se trouve en zone de sismicité faible (zone 2) | | Le rapport de présentation rappelle ce risque. Au-delà du règlement du PLU, il n'y a pas de prescription parasismique particulière pour les bâtiments. |
| Présence de cavités souterraines | Les cavités recensées se localisent au sein d'espaces à vocation agricole et naturelle | | Les cavités sont reportées au sein du rapport de présentation. |
| Risque de retrait/gonflement des argiles | L'ensemble du territoire est situé en secteur d'aléa faible à moyen. | | Le rapport de présentation rappelle ce risque Cependant aucun PPR n'existe, et aucune exigence réglementaire n'est traduite dans le projet de PLU. |
| Risque de chutes de blocs | Les terrains prédisposés sont surtout situés sur la commune voisine de BENY-SUR-MER (versant Est de la vallée de la Mue). | | Les versants les plus pentus sont souvent boisés : les boisements ont été classés au titre des EBC afin de maintenir l'occupation végétale des sols sur ces secteurs et consécutivement de maintenir les sols en place. |

2. Gestion de l'eau

| Nom du projet ou site concerné | Incidences potentielles du projet ou de l'évolution du milieu | | Mesures prises pour éviter, réduire ou compenser les éventuelles incidences négatives |
|---|--|--|---|
| | Aménagement du site | Fonctionnement du site | |
| Zones à urbaniser | <p>Tassement du sol</p> <p>Augmentation des surfaces imperméabilisées</p> <p>Modification des qualités physico-chimiques du sol</p> <p>Pollution des eaux de ruissellement</p> | <p>Augmentation des surfaces imperméabilisées</p> <p>Modification des qualités physico-chimiques du sol</p> <p>Pollution des eaux de ruissellement</p> <p>Augmentation de la consommation en eau</p> | <p>Les zones humides ne sont pas impactées par l'emprise des zones AU.</p> <p>Raccordement obligatoire au réseau d'assainissement collectif et d'eau potable.</p> <p>La gestion des eaux pluviales doit être gérée à la parcelle et/ou à l'échelle de l'opération (article 4 et OAP)</p> <p>Préservation et renforcement de la ceinture bocagère</p> <p>Ratio de végétalisation à réaliser au sein des emprises publiques et sur les parcelles privées.</p> |
| Les zones humides | Pas d'impact car le règlement du PLU ne permet pas les aménagements de ces secteurs. Aussi, ces espaces sont intégrés au sein de la zone naturelle du PLU | | |
| Zones concernées par le risque inondation par débordement de cours d'eau | Les zones naturelles et agricoles sont concernées. | Risque absent pour les habitations existantes et projetées | |
| Zones concernées par le risque inondation par remontée de nappe | Les zones naturelles et agricoles sont concernées. | Risque absent pour les habitations existantes et projetées | |
| Zones concernées par le risque de remontée de nappes | Les zones naturelles et agricoles sont concernées. | Aléa absent pour les habitations existantes et projetées | |

3. Biodiversité

| Nom du projet ou site concerné | Incidences potentielles du projet ou de l'évolution du milieu | | Mesures prises pour éviter, réduire ou compenser les éventuelles incidences négatives |
|--|--|--|--|
| | Aménagement du site | Fonctionnement du site | |
| Zones à urbaniser | <p>Bruit généré par l'ensemble des acteurs du chantier et des engins sur place</p> <p>Pollution provisoire des eaux de ruissellement</p> <p>Gêne pour la faune avicole selon la période d'exécution du projet</p> <p>Poussière présente lors des déplacements des engins</p> <p>Augmentation de rejet de gaz à effet de serre</p> <p>Tassement et diminution des qualités physico-chimique du sol sur les zones de déplacements des engins</p> | <p>Diminution des surfaces non bâties</p> <p>Diminution des surfaces perméabilisées</p> <p>Déplacement augmenté au quotidien</p> <p>Gêne pour la faune alentours</p> <p>Augmentation de la production de déchet</p> <p>Augmentation de rejet de gaz à effet de serre</p> | <p>Le seuil d'imperméabilisation maximal des parcelles privatives ne pourra en aucun cas dépasser 70%</p> <p>Respect des OAP pour la conservation et le développement des haies, pour la gestion des eaux pluviales et pour la création d'espaces publics à dominante végétale.</p> |
| NATURA 2000 Anciennes carrières de la Mue | Impacts faibles puisque le règlement du PLU protège ce secteur et ses abords. | | |
| Espace Naturel Sensible La Vallée de la Mue | Impacts faibles puisque le règlement du PLU protège ce secteur et ses abords. | | <p>Les abords de l'ENS sont classés en zone Nep ou en zone N où l'urbanisation est strictement limitée</p> <p>Boisement classé en EBC interdisant tout changement d'affectation des sols</p> |
| Préservation des trames vertes et bleues | Continuités écologiques préservées | | <p>Secteurs classés au sein de la zone N, permettant d'assurer une protection de ces espaces</p> <p>Les OAP imposent l'aménagement d'une part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco aménageables : cette part représentera au minimum 5% de la superficie totale de l'opération d'ensemble.</p> |

4. Paysage urbain et patrimoine

| Nom du projet ou site concerné | Incidences potentielles du projet ou de l'évolution du milieu | | Mesures prises pour éviter, réduire ou compenser les éventuelles incidences négatives |
|--|---|---|--|
| | Aménagement du site | Fonctionnement du site | |
| Zones urbanisées | Gêne sonore et visuelle lors des chantiers Poussières émises | Augmentation de la circulation Modification du cadre de vie | Les possibilités de densification sont mesurées au sein des zones U. Le règlement écrit des zones U comprend des dispositions permettant de réduire les impacts des nouvelles urbanisations sur les parcelles limitrophes (distances d'implantation – hauteur – aspects extérieurs) Recensement et préservation du patrimoine naturel (haies) au plan de zonage pour le maintien du cadre de vie |
| Zones à urbaniser | Bruit généré par l'ensemble des acteurs du chantier et des engins sur place Pollution provisoire des eaux de ruissellement Gêne pour la faune avicole selon la période d'exécution du projet Poussière présente lors des déplacements des engins Augmentation de rejet de gaz à effet de serre Tassement et diminution des qualités physico-chimique du sol sur les zones de déplacements des engins | Diminution des surfaces non bâties Diminution des surfaces perméabilisées Déplacement augmenté au quotidien Gêne pour la faune alentours Augmentation de la production de déchet Augmentation de rejet de gaz à effet de serre | Le choix de localisation des zones AU permet de limiter l'éloignement des futurs quartiers du centre bourg ou des équipements publics Les zones AU font l'objet d'OAP qui garantissent une bonne intégration de la zone et une gestion des eaux pluviales. Les OAP prévoient la création d'espaces fédérateurs permettant de tisser du lien social (espaces verts – placettes...) et la connexion par déplacements doux aux différents secteurs de la commune. La localisation des zones AU permet le respect de l'étagement altimétrique de l'urbanisation communale, et la bonne insertion du bourg dans son site naturel (sans gagner sur les hauteurs du plateau agricole). |
| Préservation du patrimoine naturel communal | Aucune incidence | Contraintes pour la gestion et/ou la suppression du patrimoine naturel classé en EBC | Les boisements, la ripisylve et quelques haies de qualité ont été classés en Espaces Boisés Classés, afin d'assurer leur maintien et le paysage de la vallée de la Mue. |

5. Energies renouvelables et qualité de l'air

| Nom du projet ou site concerné | Incidences potentielles du projet ou de l'évolution du milieu | | Mesures prises pour éviter, réduire ou compenser les éventuelles incidences négatives |
|--|--|--|--|
| | Aménagement du site | Fonctionnement du site | |
| Zones urbanisées et à urbaniser | <p>Bruit généré par l'ensemble des acteurs du chantier et des engins sur place</p> <p>Pollution provisoire des eaux de ruissellement</p> <p>Gêne pour la faune avicole selon la période d'exécution du projet</p> <p>Poussière présente lors des déplacements des engins</p> <p>Augmentation de rejet de gaz à effet de serre</p> <p>Tassement et diminution des qualités physico-chimique du sol sur les zones de déplacements des engins</p> | <p>Diminution des surfaces perméables</p> <p>Augmentation de l'effet de serre par l'augmentation des déplacements et de la consommation énergétiques</p> | <p>Le règlement encourage l'utilisation d'énergies renouvelables.</p> <p>Les OAP imposent également des densités de constructions, dans un souci de limiter la consommation de l'espace.</p> |

6. La capacité des réseaux et la gestion des ressources

| Nom du projet ou site concerné | Incidences potentielles du projet ou de l'évolution du milieu | | Mesures prises pour éviter, réduire ou compenser les éventuelles incidences négatives |
|---|---|--|---|
| | Aménagement du site | Fonctionnement du site | |
| Gestion des déchets (ensemble des tissus urbains et à urbaniser) | - | - | Amélioration constante des dispositifs de collecte par la collectivité compétente |
| Assainissement (ensemble des tissus urbains et à urbaniser) | - | | La Station d'épuration est suffisamment dimensionnée pour l'accueil de population nouvelle prévue au PLU |
| Eau potable et protection incendie (ensemble des tissus urbains et à urbaniser) | - | - | Protection des tissus actuellement urbanisés satisfaisante Pour les zones AU, des moyens de défense incendie doivent être mises en place |
| Eaux pluviales | | Augmentation des surfaces imperméabilisées et des ruissellements | Afin de limiter l'imperméabilisation et inciter à la rétention à la parcelle, la commune a mis en place au sein de l'article 4, des règles spécifiques relatives à la gestion des eaux pluviales. Aussi, les OAP des zones AU et le règlement écrit imposent un pourcentage d'espaces végétalisés. |

7. Les nuisances sonores et les risques technologiques

| Nom du projet ou site concerné | Incidences potentielles du projet ou de l'évolution du milieu | | Mesures prises pour éviter, réduire ou compenser les éventuelles incidences négatives |
|--------------------------------|---|------------------------|---|
| | Aménagement du site | Fonctionnement du site | |
| Nuisances sonores | Néant | | |
| ICPE agricole | Aucun risque technologique mais sanitaire. | | Respect des périmètres de réciprocité agricole dans la délimitation des zones urbaines et à urbaniser. Mise en place d'OAP pour un secteur libre urbain, pouvant faire l'objet d'une densification : principe de création d'un espace public à dominante végétale. |

8. Etude des incidences sur les sites Natura 2000

8.1.1. Rappel du cadre réglementaire

La directive 2009/147/CE, dite « Directive Oiseaux », porte sur la conservation des habitats naturels et des habitats d'espèces d'oiseaux. L'application de cette directive se traduit par la mise en place de Zones de Protection Spéciale (ZPS) qui ont pour objectif la conservation des habitats d'oiseaux nicheurs ou hivernants figurant dans l'annexe I.

La directive 92/43/CEE, dite « Directive Habitats-Faune-Flore », porte sur la conservation des habitats naturels et des habitats des espèces de plantes, de mammifères, de batraciens, de reptiles, de poissons, de crustacés et d'insectes. L'application de cette directive se traduit par la mise en place de Zones Spéciales de Conservation (ZSC).

L'article 4 de la Directive Habitats précise qu' « *Il appartient aux états membres de classer les territoires les plus appropriés en nombre et en superficie* » et que « *les états membres prennent les mesures appropriées pour éviter dans les zones de protection, la pollution ou la détérioration des habitats ainsi que les perturbations touchant les espèces, pour autant qu'elles aient un effet significatif* ».

L'ordonnance n° 2001-321 du 11 avril 2001 transpose en droit français les directives « Oiseaux » et « Habitats ». L'article L.414-4 du livre IV du Code de l'Environnement stipule que « *les programmes ou projets de travaux d'ouvrages ou d'aménagements soumis à un régime d'autorisation ou d'approbation administrative et dont la réalisation est de nature à affecter de façon notable un site Natura 2000, sont soumis à une évaluation de leurs incidences au regard des objectifs de conservation du site [...]* ».

Si pour des raisons impératives d'intérêt public majeur, y compris de nature sociale ou économique, le plan ou projet est néanmoins réalisé malgré les conclusions négatives des incidences sur le site, des mesures compensatoires devront être prises ».

8.1.2. Le site Natura 2000 concerné

Le site Natura 2000 concerné est :

- Le Site d'Importance Communautaire des Anciennes carrières de la vallée de la Mue, au titre de la directive Habitats.

Les données générales et celles concernant les espèces et les habitats de ce site sont synthétisées dans le tableau suivant.

Sites d'intérêt communautaire concernés par la présente évaluation des incidences Natura 2000

| Site | Superficie | Objet |
|--|----------------|-----------------------------------|
| SIC des anciennes carrières de la vallée de la Mue | 197.4 hectares | Habitats et espèces (non oiseaux) |

8.1.3. Le Site d'Importance Communautaire, les anciennes carrières de la vallée de la Mue, calvados (FR 2502004)

Les anciennes carrières de la vallée de la Mue ont été proposées comme Site d'Importance Communautaire, en décembre 2005.

Sa désignation est proposée pour la préservation d'un réseau de cavités constituant un ensemble de sites d'hibernation, d'estivage et de mise bas pour 10 espèces de chiroptères dont 5 inscrites à l'annexe II de la directive « Habitats ». Les effectifs présents confèrent à ce site un intérêt majeur à l'échelle régionale. Cet ensemble est constitué de 13 cavités, jadis exploitées en carrières, creusées dans les calcaires du Bathonien moyen.

L'habitat ayant justifié sa désignation en site Natura 2000 figure dans le tableau ci-après.

Habitats d'intérêt communautaire ayant contribué à la désignation du secteur en site Natura 2000

| Description de l'habitat | Code N2000 | Couverture (%) |
|--|------------|----------------|
| Grottes non exploitées par le tourisme | 8310 | 100% |

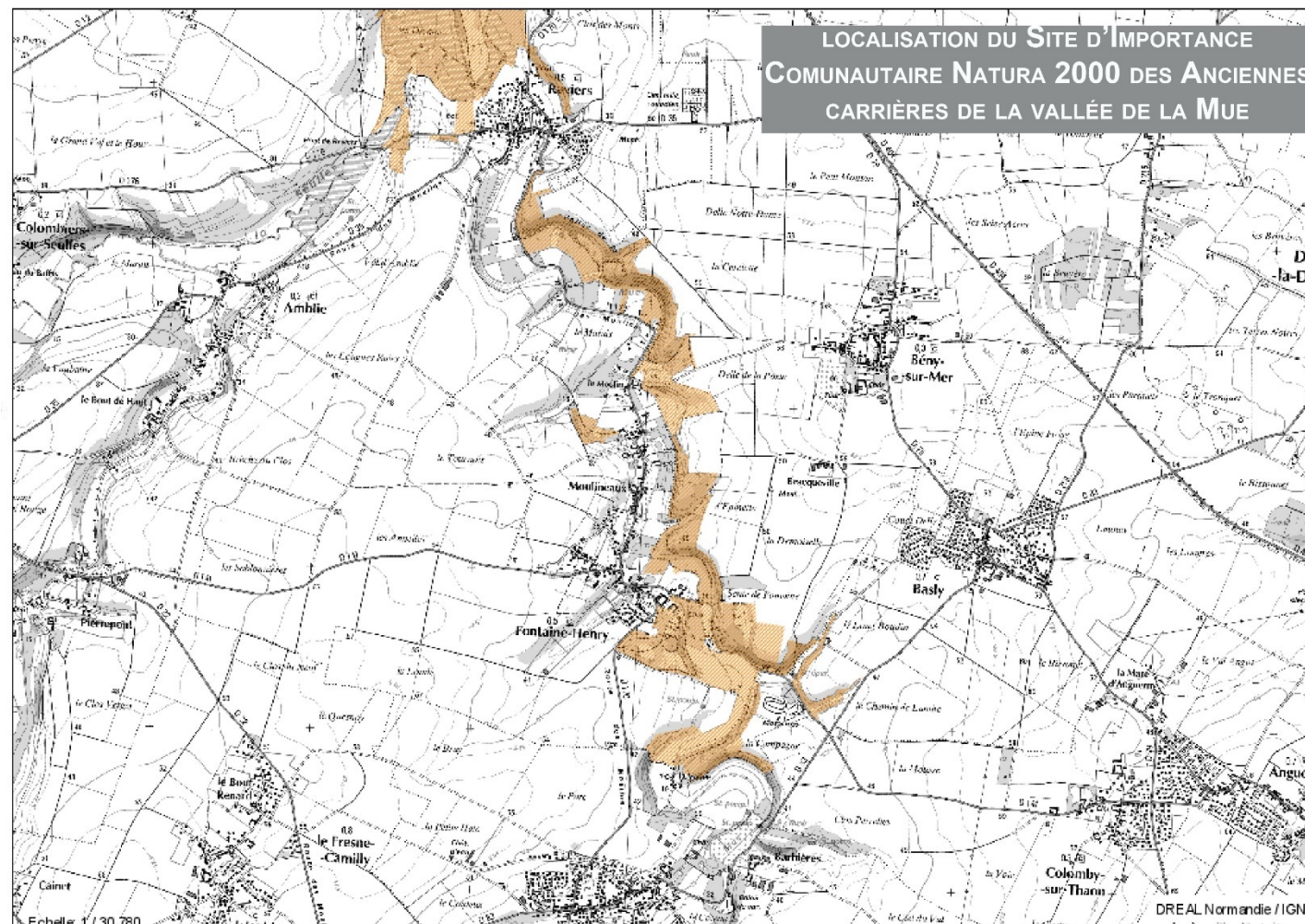
Les espèces présentes dans la zone Natura 2000, ayant contribué à sa désignation figurent dans le tableau suivant.

Espèces ayant justifié le SIC des Anciennes carrières de la vallée de la Mue

| Nom commun | Nom scientifique | Statut dans le SIC |
|--|----------------------------------|---------------------------|
| Mammifères (5 espèces) | | |
| Grand Murin | <i>Myotis myotis</i> | Hivernage |
| Grand Rhinolophe | <i>Rhinolophus ferrumequinum</i> | Hivernage |
| Petit Rhinolophe | <i>Rhinolophus hipposideros</i> | Reproduction et Hivernage |
| Vespertilion à oreille échancrées | <i>Myotis emarginatus</i> | Hivernage |
| Vespertilion de Bechstein | <i>Myotis bechsteinii</i> | Hivernage |

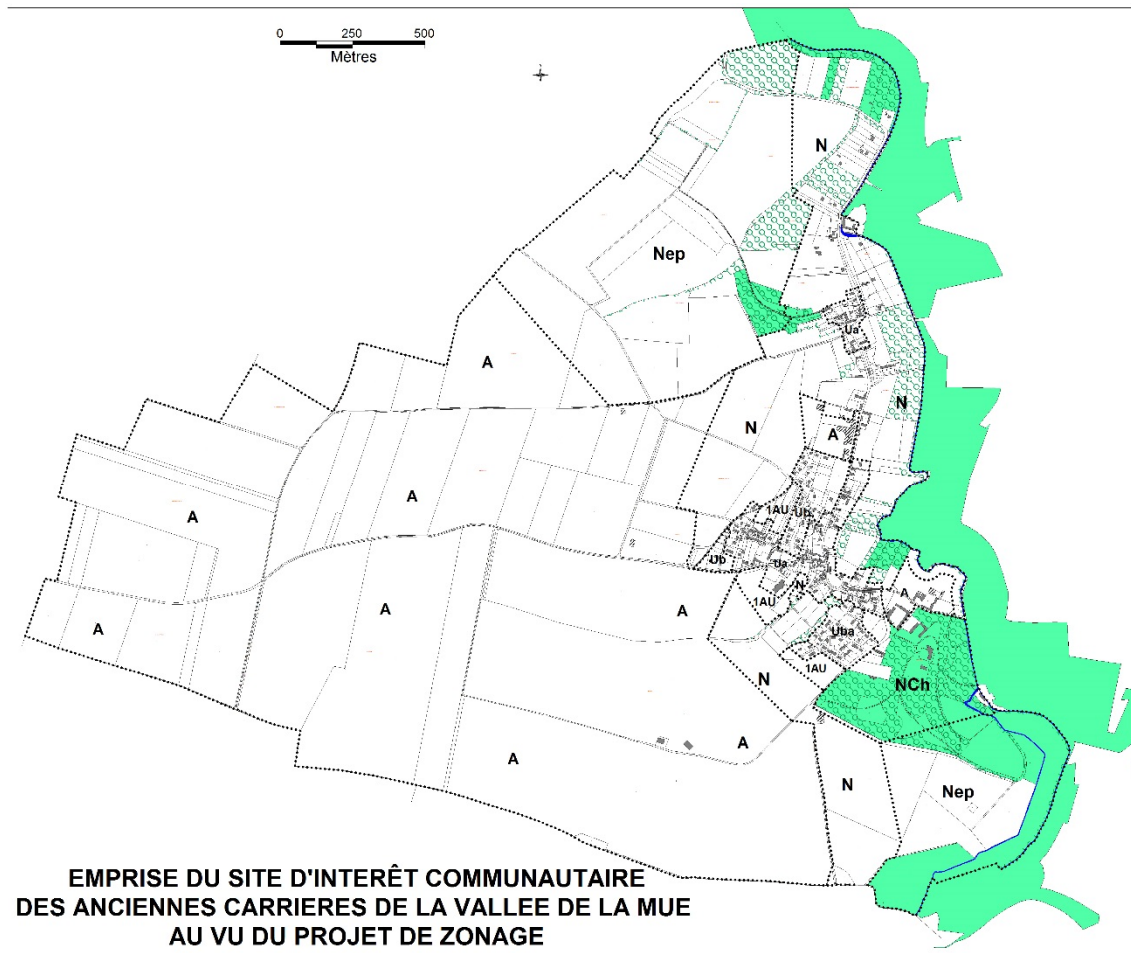
Il est à noter que le Site d'Intérêt Communautaire qui n'avait pas d'emprise sur le territoire communal de FONTAINE-HENRY, puisqu'il longeait les limites administratives de la commune au Sud-Est, a été récemment étendu.

Le nouveau périmètre a été approuvé le 16 juillet 2018.



Carte de localisation réalisée par la DREAL de Normandie.

8.1.4. Présentation des projets pressentis sur les sites ou à proximité



Emprise du site Natura 2000 au vu du zonage révisé

Le site Natura 2000 qui concerne la commune de FONTAINE-HENRY a fait l'objet de mesures de préservation dans les orientations du PADD du PLU (et notamment dans l'objectif 1) qui se traduisent dans les dispositions réglementaires.

Le site dont le périmètre a été étendu a désormais des emprises sur le territoire communal.

Du Sud au Nord, le site Natura 2000 est classé soit :

- **En zone Nep**, où **sont seules autorisées** :
 - Les constructions, installations et activités strictement liées à l'exploitation et au contrôle des points d'eau ;
 - Les équipements et travaux liés aux transports d'énergie électrique et aux télécommunications ;
 - Les travaux, constructions, ouvrages ou aménagements liés et nécessaires à l'entretien de la Mue, du bief et de leurs abords (passage, chemin, ponton, pont, passage à gué, etc...) sous réserve de ne pas porter atteinte au site classé, et d'obtenir l'avis favorable d'un technicien-rivière (ou équivalent).
- **Soit en zone NCh** où **sont seules autorisées les** constructions et installations liées et nécessaires à la mise en valeur et à la promotion du site historique du Château de FONTAINE-HENRY et les travaux d'aménagement ou de réhabilitation des bâtiments existants (les travaux

devant être conçus pour préserver ses caractéristiques architecturales). Notons qu'une grande partie de la zone NCh est inconstructible de fait en raison de la définition d'Espaces Boisés Classés pour le parc du château.

- **Soit en zone N**, où sont admis des possibilités limitées de nouveaux projets à proximité des secteurs Natura 2000.

Les parcelles NATURA2000, classées en zone N, sont en majorité classées en Espaces Boisés Classés, et donc inconstructibles.

Pour le secteur le plus proche de la zone Natura 2000, et concerné par la révision allégée : l'élargissement de la zone A ne sait pas fait jusqu'en limite du site NATURA 2000. Une bande tampon de 30 mètres depuis les berges du cours d'eau de la Mue a été définies pour préserver la continuité écologique de la vallée et pour protéger le champ d'expansion des crues. L'extension de la zone A aura des impacts potentiels très limités, compte tenu des contraintes existantes pour l'urbanisation éventuelle (zones inondables) : l'adaptation du zonage permettre seulement aux constructions existantes de pouvoir évoluer au profit de l'agriculture.

Ainsi si la zone N autorise une constructibilité limitée (comme les extensions mesurées des constructions d'habitations existantes, ou les constructions ou installations nécessaires à la gestion et à la protection de la zone sous réserve d'une bonne intégration paysagère ou les travaux, constructions et installations nécessaires à la mise en valeur ou la découverte environnementale et touristique de la zone considérée, sous réserve de ne pas porter atteinte à la qualité des sites), les secteurs NATURA 2000 sont concernés par l'existence de boisements qui ont fait l'objet d'un classement au titre des Espaces Boisés Classés.

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

8.1.5. Description des habitats biologiques

Le réseau de cavités souterraines est situé sur les communes limitrophes de FONTAINE-HENRY (BASLY, BENY-SUR-MER et REVIERS), à proximité immédiate des limites communales.

Si la taille et leur extension spatiale peuvent varier d'un site à l'autre, des caractéristiques leur sont communes comme l'absence de lumière, une humidité atmosphérique proche de la saturation et une température quasi constante.

Le territoire de FONTAINE-HENRY est concerné par d'autres habitats naturels participant à la fonctionnalité du milieu comme les paysages semi-ouverts constitués de lisières forestières, de boisements feuillus, de prairies et de ripisylve.

Parmi les habitats présents sur le territoire communal, aucun n'appartient à la liste présentée en annexe de la directive européenne Habitats.

8.1.6. Espèces d'intérêt communautaire

Statut de conservation des mammifères d'intérêt communautaire présents dans le SIC des anciennes carrières de la vallée de la Mue

| Nom commun | Nom scientifique | Statut dans le SIC | Statut sur les zones concernées par les projets ou à leurs abords immédiats |
|---|----------------------------------|---|---|
| Grand Murin | <i>Myotis myotis</i> | Hivernage d'octobre à avril | absente |
| Grand Rhinolophe | <i>Rhinolophus ferrumequinum</i> | Hivernage de septembre à avril | probable |
| Petit Rhinolophe | <i>Rhinolophus hipposideros</i> | Reproduction et Hivernage (septembre à fin avril) | probable |
| Vespertilion à oreilles échancrées | <i>Myotis emarginatus</i> | Hivernage | absente |
| Vespertilion de Bechstein | <i>Myotis bechsteinii</i> | Hivernage | absente |

Le réseau de cavités concerné par le site Natura 2000 constitue essentiellement un ensemble de site d'hibernation pour 5 espèces de chiroptères d'intérêt européen. Il s'agit donc essentiellement d'une présence hivernale.

A la fin de l'hiver, **le Grand Murin** quitte son site d'hibernation au profit des sites d'estivage où aura lieu la reproduction.

Le Grand rhinolophe quant à lui entre en hibernation de septembre-octobre à avril en fonction des conditions climatiques locales. Cette léthargie peut être spontanément interrompue si les températures se radoucissent et permettent la chasse des insectes. Généralement, 20 à 30 km peuvent séparer les gîtes d'été et ceux d'hiver.

Cette espèce pourra alors parfois chasser dans les abords du site Natura 2000 : il recherchera les paysages semi-ouverts, à forte diversité d'habitats, formés de boisements de feuillus, d'herbages en lisière de bois ou bordés de haies et de ripisylve. Il ne fréquentera pas ou peu les plantations de résineux, les cultures et les milieux ouverts sans arbres.

Le Petit rhinolophe hiberne de septembre-octobre à fin avril. Son hibernation sera entrecoupée de réveils qui lui permettent d'uriner, de déféquer, de boire et de chasser des insectes lors des belles journées d'hiver. Cette espèce, plutôt sédentaire, effectue généralement des déplacements de 5 à 10 km entre les gîtes d'été et les gîtes d'hiver. Il peut parfois passer l'année entière au même endroit.

D'une manière générale, le Petit rhinolophe recherche des paysages semi-ouverts où alternent bocage et forêt avec des corridors boisés, la continuité de ceux-ci étant importante car un vide de 10 mètres semble rédhibitoire. Ses terrains de chasse préférentiels se composent de linéaires arborés de type haies (bocage) ou de lisière forestière avec strate buissonnante bordant des friches, des prairies pâturées ou des prairies de fauche. La présence de milieux humides semble importante pour les colonies de mise bas. Ils ne fréquenteront pas les plaines à cultures intensives, les plantations de résineux sans strate basse de feuillus et les milieux ouverts sans végétation arbustive.

Le Vespertilion à oreilles échancrées n'est active que du printemps à la fin de l'automne, soit 6 mois de l'année. En période hivernale, cette espèce est essentiellement cavernicole. Les déplacements habituels constatés entre les gîtes d'hiver et les gîtes d'été sont estimés à environ 40 km. Il sera donc peu probable de la retrouver dans les abords immédiats du site Natura 2000.

Le Vespertilion de Bechstein entre en hibernation de septembre-octobre à avril, et se déplacera au maximum de 35 km pour rejoindre un site d'estivage.

Concernant les **5 espèces de chiroptères** mentionnées dans le tableau, les milieux protégés par le réseau NATURA 2000 sont essentiellement propices à leur hivernage. La fréquentation des abords immédiats du SIC sera probable pour **le Grand rhinolophe et le Petit rhinolophe** qui pourront chasser dans les milieux semi-fermés de la vallée de la Mue.

8.1.7. Synthèse

Habitats biologiques

Dans les secteurs NATURA 2000, situés sur le territoire communal de FONTAINE-HENRY, aucun habitat d'intérêt communautaire inscrit à l'annexe I de la directive européenne Habitats n'est présent.

Espèces

Certaines des espèces d'intérêt communautaire ayant justifié la désignation du site Natura 2000 sont susceptibles d'être présentes dans les secteurs situés aux abords immédiats du SIC, et situés sur le territoire communal de FONTAINE-HENRY, au moins temporairement. Il s'agit :

- Du Grand rhinolophe, il utilisera les espaces semi-ouverts environnants pour venir chasser durant son hibernation, si les températures se radoucissent,
- Du Petit rhinolophe, espèce la plus sédentaire, elle pourra être présente toute l'année et sera susceptible d'utiliser les lisières forestières ou le réseau de haies bocagères pour chasser.

8.1.8. Analyse des incidences du projet

Incidences directes du projet

Sur les habitats biologiques

Les habitats biologiques sont les 13 cavités, jadis exploitées en carrières, et creusées dans les calcaires du Bathonien Moyen. Ces cavités sont situées en limite du territoire de FONTAINE-HENRY, le projet communal n'aura aucune incidence directe sur l'habitat d'intérêt communautaire inscrits à l'annexe I de la directive européenne Habitats, à savoir les grottes non exploitées par le tourisme.

Les espaces environnants pouvant participer à la fonctionnalité du SIC sont protégés par la détermination d'une zone N, NCh ou Nep et par l'instauration d'Espaces Boisés Classés pour les boisements, les haies bocagères de la vallée et de la ripisylve de la Mue.

La zone A ici élargie ne présente que peu de possibilités d'urbanisations nouvelles compte tenu de la présence du risque inondation.

En conséquence, **l'impact sur les habitats sera nul.**

Sur les espèces d'intérêt communautaire

Sur les 5 espèces d'intérêt communautaire, deux d'entre elles sont susceptibles d'être présentes au sein des secteurs situés sur le territoire communal.

Le Grand Rhinolophe et le Petit rhinolophe sont susceptibles de chasser au sein des espaces semi-ouverts environnants, classés au sein de la zone naturelle du PLU et dont les éléments végétaux ont été classés au titre des Espaces Boisés Classés. Ce classement interdira tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Grâce notamment à la protection des éléments végétaux (boisements, haies et ripisylve de la Mue), **l'impact sur ces espèces sera nul.**

Incidences à l'échelle du site natura 2000

Au regard :

- de l'écologie des espèces d'intérêt communautaire ayant contribué à la désignation du site Natura 2000 présent dans le secteur,
- du classement en Espaces Boisés Classés des habitats naturels environnants pouvant participer à la fonctionnalité du SIC
- de l'absence de constructions existantes pouvant faire l'objet de projets d'extension,
- de l'existence du risque inondation contraignant de manière importante le développement du site agricole.

le projet de PLU n'est pas de nature à porter atteinte au site Natura 2000 des anciennes carrières de la vallée de la Mue, ainsi qu'aux habitats et espèces remarquables qui y sont présents.

8.1.9. Mesures environnementales

Maintien des terrains de chasse et des corridors boisés de déplacement

Afin de maintenir les capacités d'accueil pour les proies des espèces de chiroptères protégés, le maintien des boisements feuillus, de leur sous-bois, de leur végétation herbacée et de leurs lisières était une mesure à prendre en compte pour la gestion de ce SIC.

La gestion du paysage au niveau des terrains de chasse favorable aux espèces devait être mise en œuvre : maintien de la diversité des habitats et des espaces semi-ouverts :

- maintien de pâtures permanentes et limitation du retournement des herbages ;
- limitation des cultures de céréales ;
- maintien du pâturage par des bovins adultes ;
- maintien des ripisylves et des boisements de feuillus, et limitation des plantations de résineux

- limitation des traitements chimiques,
- etc...

Mesures générales

Le réseau de cavités souterraines devra être protégé en évitant la fréquentation humaine incontrôlée et en respectant les 3 facteurs physiques essentiels au bon état de cet habitat : la température, l'hygrométrie et l'obscurité.

Ces gîtes d'hibernation devront notamment être protégés par voie réglementaire voire physique (grille, enclos...).

Aussi, la pose de chiroptères dans les toitures (église, château, etc...) peut permettre d'offrir de nouveaux accès aux espèces protégées.

Une sensibilisation devra être menée pour sensibiliser les acteurs agricoles sur la nécessité de mettre en œuvre de bonnes pratiques agricoles aux abords immédiats des cavités.

La sensibilisation et l'information du public sera aussi une préconisation de gestion efficace.

8.1.10. Conclusion

Aucun projet significatif n'étant prévu par le plan au sein et à proximité des sites Natura 2000, le PLU de FONTAINE-HENRY n'a pas d'incidence sur l'habitat et les espèces d'intérêt communautaire présentes.

Les mesures mises en place par le biais du PLU (instauration d'Espaces Boisés Classés, l'article 13 du règlement écrit) garantiront la préservation des espèces remarquables présentes et potentiellement présentes dans le secteur.

9. Indicateurs de suivi

Conformément aux dispositions de l'article L.153-27 du code de l'urbanisme, le conseil municipal procède, neuf ans au plus tard après la délibération portant approbation ou révision du plan local d'urbanisme, à une analyse des résultats de l'application de ce plan au regard des objectifs prévus à l'article L. 101-2 du code de l'urbanisme.

Dans cette perspective les indicateurs suivants peuvent être retenus :

| Orientations du PADD | Indicateurs possibles | Producteur |
|---|--|------------|
| PRESERVER LE CADRE DE VIE, ET LA QUALITE DES MILIEUX ET DES PAYSAGES | | |
| <i>Conforter et mettre en valeur la trame verte</i> | | |
| Pour préserver et mettre en valeur les éléments du patrimoine végétal, les élus souhaitent identifier et protéger les éléments du paysage rural de qualité : haies bocagères, ripisylve, zones humides, etc... | Nombre de déclarations préalables relatives à la modification des haies ou boisements identifiés au plan de zonage | Commune |
| Pour limiter les phénomènes de ruissellement et pour faciliter l'infiltration des eaux de pluie dans les sols, les élus souhaitent le maintien des structures bocagères | | |
| Pour protéger les espaces naturels sensibles, la qualité et la diversité biologiques (qualité des eaux de surface, des eaux souterraines, protection de la faune et de la flore) | | |
| Pour mettre en valeur et rendre accessible le patrimoine naturel pour tous (signalisation, balisages, chemins de randonnées, valorisation des éléments remarquables, etc...) | | |
| Pour affirmer les continuités de la trame verte dans les nouveaux projets d'aménagement et de construction (intégration des franges urbaines, maintien voire développement de la couronne bocagère autour du bourg) | | |

| Améliorer et valoriser le paysage urbain | | |
|---|--|---------|
| Pour préserver et créer au sein du village des espaces de respiration, à dominante naturelle, susceptibles de participer à la qualité du cadre de vie des habitants (fleurissement, espaces verts, mobilier urbain adapté au caractère des lieux, choix d'essences végétales régionales, etc....) | Suivi de l'acquisition des emplacements réservés | Commune |
| Pour préserver et mettre en valeur le patrimoine bâti ; | | |
| Pour permettre une architecture moderne de qualité. | | |
| Assurer un développement communal durable | | |
| Pour protéger la biodiversité communale ; | Evaluation de la part des projets de constructions ou de rénovation intégrant des principes de développement durable | Commune |
| Pour lutter contre les diverses pollutions des eaux, des sols et de l'air ; | | |
| Pour optimiser la gestion des déchets. | | |

| MAITRISER LE DEVELOPPEMENT URBAIN DE FONTAINE-HENRY ET METTRE EN VALEUR LES COMPOSANTES URBAINES ET VILLAGEOISES | | |
|---|---|--|
| <i>Poursuivre un développement équilibré</i> | | |
| En continuité du tissu urbain actuel ; | Nombre de logements créés dans les zones U et A. Nombre de logements créés dans les zones AU Superficies consommées au profit de l'urbanisation | |
| En permettant une organisation cohérente des nouvelles zones d'extensions urbaines (les bouclages des voies et réseaux seront favorisés et les liaisons douces développées) ; | | |
| En respectant la logique d'implantation du bâti et le site d'insertion naturelle ; | | |
| En respectant l'identité des quartiers (harmonie architecturale au sein de chaque entité urbaine identifiée). | | |
| En réunissant et en mettant en place les conditions de faisabilité du renouvellement urbain futur par des politiques et/ ou des actions spécifiques. | | |
| <i>Assurer la mise en valeur et le respect du caractère des entités urbaines de la commune</i> | | |
| En assurant au sein du tissu ancien une constructibilité liée à la mise en valeur et à la préservation des caractéristiques architecturales, traditionnelles de grand intérêt ; | | |
| En identifiant les éléments du paysage bâti de qualité : murs et porches en pierres, esplanade du château, etc..... | | |

Commune de Fontaine-Henry

Révision allégée n°1 du PLU
Exposé des motifs

Les incidences de la révision allégée

| Orientations du PADD | Indicateurs possibles | Producteur |
|---|--|------------|
| OFFRIR UN HABITAT DIVERSIFIE ET DE QUALITE, ET POURSUIVRE L'EQUIPEMENT DE FONTAINE-HENRY, DE MANIERE EQUILIBREE ET COHERENTE, POUR UNE COMMUNE ATTRACTIVE. | | |
| Accroître et diversifier l'offre en logements | | |
| Pour une commune attractive ; | Suivi du nombre de permis de construire à destination de l'habitation Suivi du nombre de changement de destination de bâtiments au profit de l'habitat Nombre de logements sociaux ou locatifs créés | Commune |
| Pour maintenir et développer progressivement la population communale ; | | |
| Pour satisfaire les demandes les plus variées | | |
| Pour favoriser des projets de constructions portés sur un habitat de type, de taille et d'architecture variés, individuel, groupé ou collectif. Ces nouveaux logements abordables pour les jeunes ménages devront également répondre aux besoins spécifiques des personnes âgées et handicapées, mais aussi, aux nouvelles exigences environnementales et énergétiques. | | |
| Pour ajuster le faible poids du parc de logements à loyers modérés au sein du parc total de logements de la commune. | | |
| Développer la gamme d'équipements, de services et d'activités | | |
| Pour créer des équipements collectifs de proximité (aire de jeux, maison des associations, salle d'exposition permanente, etc....) | Évolution des effectifs scolaires et des effectifs des structures de la petite enfance Suivi de l'acquisition des emplacements réservés | Commune |
| Pour structurer des pôles d'animations assurant une mixité urbaine à l'échelle des quartiers (échanges et relations entre les différents quartiers); | | |
| Pour favoriser l'implantation des équipements culturels et de loisirs, dans le cadre d'une collaboration intercommunale ; | | |
| Les opérations d'aménagement d'ensemble devront favoriser la mixité urbaine et fonctionnelle, en rassemblant logements, activités et équipements publics. | | |

| Orientations du PADD | Indicateurs possibles | Producteur |
|---|--|------------|
| ASSURER DES DEPLACEMENTS SECURISES, COHERENTS ET MULTIPLES | | |
| Mettre en place un réseau de voies cohérent et sécurisé | | |
| Pour poursuivre l'aménagement des voies de communication | Suivi de l'acquisition des emplacements réservés | Commune |
| Pour continuer à sécuriser et à embellir les voies existantes | | |
| Pour renforcer les connexions entre les quartiers, les lieux structurants du bourg et les équipements. | | |
| Organiser les déplacements vers les autres territoires | | |
| Conforter et développer l'offre de transports en commun actuelle | | |
| Développer l'offre en stationnement, au bénéfice des résidents et des visiteurs | | |
| Pour créer une offre de stationnement suffisante pour les visiteurs et les habitants ; réduire l'encombrement de l'espace public par les voitures ; | Suivi de l'acquisition des emplacements réservés | Commune |
| Pour faciliter l'accès aux espaces publics et touristiques | | |
| Favoriser et sécuriser les déplacements lents (vélo, marche) | | |
| Pour améliorer les liaisons et renforcer les connexions entre les quartiers, les lieux structurants du bourg et les équipements | Linéaire doux nouvellement créé | Commune |
| En réalisant des aménagements faisant ralentir l'ensemble des usagers ; | Suivi de l'acquisition des emplacements réservés | |
| En créant et en valorisant les cheminements urbains. | | |

| Orientations du PADD | Indicateurs possibles | Producteur |
|---|---|------------|
| PERMETTRE LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE EN FAVORISANT LA DIVERSIFICATION DES ACTIVITES | | |
| Pérenniser l'activité agricole | | |
| Pour protéger l'activité agricole sur son territoire et offrir les conditions de pérennité nécessaires aux exploitations ; | Nombre de sièges d'exploitation agricole sur la commune | Commune |
| En affirmant une zone agricole homogène ; | | |
| En maîtrisant l'urbanisation en direction du plateau agricole. | | |
| Diversifier les activités économiques | | |
| Les élus souhaitent le maintien des activités existantes et garantir les conditions de leur développement. | Nombre d'établissements actifs | Commune |
| Les élus souhaitent renforcer un tissu économique diversifié (artisanat, commerces, travailleurs indépendants, etc...) | | |
| Conforter et diversifier l'offre touristique | | |
| Pour accroître et diversifier l'offre touristique ; | Nombre de demandes de changement de destination des bâtiments agricoles | Commune |
| En organisant et en canalisant les énergies sur la thématique riche de l'histoire et du patrimoine local, mais aussi, autour de l'environnement naturel | | |
| En rendant accessible le patrimoine naturel : maintien et prolongement des sentiers de randonnées et valorisation des milieux. | | |