



# Commune de Fontaine-la-Mallet

## Révision du Plan d'Occupation des Sols en Plan Local d'Urbanisme

### Rapport de présentation

**Novembre 2018**

**Volume 2 – Justifications du PADD  
et des pièces réglementaires**



REVISION

Prescrite le 11 décembre 2014

Enquête publique du 30/03/18 au 30/04/18 (inclus)

Approuvée le 13 novembre 2018

CACHET DE LA MAIRIE :





# SOMMAIRE

<b>1- LES JUSTIFICATIONS DU P.A.D.D.....</b>	<b>4</b>
1-1- <i>Habitat et Fonctionnement urbain.....</i>	6
1-2- <i>Transport et déplacements.....</i>	8
1-3- <i>Activités économiques.....</i>	10
1-4- <i>Paysage et patrimoine.....</i>	12
1-5- <i>Environnement.....</i>	14
<b>2- LES JUSTIFICATIONS DU REGLEMENT ECRIT, DU ZONAGE ET DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION .....</b>	<b>15</b>
2-1- <i>Les zones délimitées sur le plan de zonage du PLU.....</i>	15
2-1-1- La zone Urbaine.....	15
2-1-1-1- <i>Le secteur Urbain Central (Uc).....</i>	15
2-1-1-2- <i>Le secteur Urbain Aggloméré (Ua).....</i>	18
2-1-1-3- <i>Le secteur Urbain Périphérique (Up).....</i>	22
2-1-1-4- <i>Le secteur Urbain de Hameau (Uh).....</i>	24
2-1-1-5- <i>Le secteur Urbain Résidentiel (Ur).....</i>	28
2-1-1-6- <i>Le secteur Urbain d'Equipements (Ue).....</i>	29
2-1-2- La zone A Urbaniser.....	31
2-1-2-1- <i>Le secteur A Urbaniser Aggloméré (AUa).....</i>	31
2-1-3- La zone Agricole.....	37
2-1-3-1- <i>La zone agricole Stricte (A).....</i>	37
2-1-4- La zone Naturelle.....	39
2-1-4-1- <i>La zone Naturelle stricte (N).....</i>	39
2-1-5- Synthèse du potentiel de constructions identifié.....	40
2-1-6- Les éléments de superposition.....	41
2-1-6-1- <i>Les emplacements réservés.....</i>	41
2-1-6-2- <i>Les éléments remarquables du patrimoine naturel et bâti.....</i>	42
2-1-6-3- <i>Les cases commerciales.....</i>	42
2-1-6-4- <i>Les infrastructures de déplacements doux à créer ou à préserver.....</i>	42
2-1-6-5- <i>Les cavités souterraines.....</i>	42
2-2- <i>Les principes généraux du règlement écrit.....</i>	42
2-2-1- Occupations et utilisations du sol interdites.....	43
2-2-2- Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières.....	43
2-2-3- Accès et voirie.....	44
2-2-4- Desserte par les réseaux.....	44
2-2-5- Caractéristiques des terrains.....	45
2-2-6- Implantation par rapport aux voies et emprises publiques.....	45
2-2-7- Implantation par rapport aux limites séparatives.....	45
2-2-8- Implantation des constructions sur une même propriété.....	46
2-2-9- L'emprise au sol.....	46
2-2-10- La hauteur des constructions.....	47
2-2-11- L'aspect extérieur.....	47
2-2-12- Le stationnement.....	48
2-2-13- Les espaces libres et plantations.....	49
2-2-14- Possibilité maximale d'occupation du sol (COS).....	49
2-2-15- Les obligations en matière de performances énergétiques et environnementales.....	49
2-2-16- Les obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.....	49
<b>TABLE DES FIGURES.....</b>	<b>51</b>

*Ce document d'urbanisme a été élaboré selon les dispositions réglementaires du Code de l'Urbanisme applicables au 31 décembre 2015.*

# 1 - Les justifications du P.A.D.D.

Conformément à l'article L.151-5 du Code de l'Urbanisme :

« Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

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

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles. »

Les explications des choix retenus dans le PADD doivent être établies vis-à-vis des objectifs de l'article L.101-2 du Code de l'Urbanisme.

L'article L.101-2 du Code de l'Urbanisme précise que les PLU doivent déterminer les conditions permettant d'assurer :

« Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1° L'équilibre entre :

a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;

b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;

c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;

d) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;

e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables. »

De plus, le PADD du PLU de Fontaine-la-Mallet a été travaillé en cohérence avec les objectifs de la loi portant Engagement National pour l'Environnement, dite Grenelle 2 du 12 juillet 2010, qui a profondément modifié le contenu des PLU, et en particulier des PADD. **Ainsi, des objectifs chiffrés de**



**maîtrise de la consommation d'espaces sont fixés dans le cadre de ce document.** La préservation et la remise en état des continuités écologiques est également un enjeu affiché du PADD de Fontaine-la-Mallet. Ces éléments sont d'autant plus importants qu'ils ont été confortés par les dispositions de la loi ALUR du 27 mars 2014.

Le PADD expose le projet d'urbanisme de la commune débattu en Conseil Municipal. C'est un document simple et concis, donnant une information claire aux citoyens sur le projet communal. Depuis la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003, le PADD n'est plus directement opposable aux tiers, contrairement au règlement écrit et graphique. En même temps qu'il perd ainsi une partie de son poids juridique, il demeure une véritable clef de voûte du document d'urbanisme, une feuille de route souhaitée pour un développement maîtrisé de la commune pour la prochaine décennie, en adéquation avec les enjeux et besoins issus du diagnostic.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU de Fontaine-la-Mallet a été élaboré selon une méthodologie particulière, structurée autour de trois points d'étapes :

- ✓ La **prise en compte des enjeux du territoire**, qui ont été mis en avant lors de la phase de diagnostic et présentés dans le rapport de présentation (volume 1) ;
- ✓ L'**intégration au PADD des préconisations du conseil municipal**. Un questionnaire de prospective territoriale a été transmis aux élus afin que chacun d'entre eux donnent leur vision du territoire communal à une échelle temporelle de 10 ans ;
- ✓ La **prise en compte des contraintes** recensées sur le territoire de Fontaine-la-Mallet, présentées en préambule du PADD.

La partie graphique du PADD a été élaborée avec **les membres de la commission urbanisme** et validée par le conseil municipal. Ils ont procédé à l'identification des emprises territoriales concernées pour chaque orientation du PADD. Ce dernier, document non technique et accessible à tous, a fait l'objet d'un premier **débat en Conseil Municipal**, qui a eu lieu **le 15 novembre 2016**. Suite à la modification du projet communal, et notamment à la suppression d'une zone d'ouverture à l'urbanisation, le PADD a fait l'objet d'un deuxième débat en Conseil Municipal le 28 février 2017.

Les actions du projet ont été élaborées pour répondre aux objectifs communaux et prendre en compte les grands principes d'équilibres édictés par les lois SRU, Grenelle et ALUR, ainsi que les orientations définies dans le cadre des instances supra-communales.

Le projet urbain fontainais est présenté sous la forme de guide stratégique, structuré autour de 5 thématiques :

- ✓ **Habitat et fonctionnement urbain**
- ✓ **Transports et déplacements**
- ✓ **Activités économiques**
- ✓ **Paysage et patrimoine**
- ✓ **Environnement**

Pour chaque thématique, plusieurs grands objectifs sont exposés et déclinés en orientations. Les principes du Projet d'Aménagement et de Développement Durables sont listés et explicités ci-après. Une correspondance de ce PADD avec la partie réglementaire du PLU (règlement écrit, zonage, servitudes, orientations d'aménagement et de programmation) est réalisée dès que possible.

## 1-1- Habitat et Fonctionnement urbain

### Objectif A1 : promouvoir une gestion économe de l'espace et confirmer la centralité

Cinq orientations sont déclinées pour cet objectif :

- **Limiter l'étalement urbain vers les terres agricoles et les espaces naturels ;**
- **Favoriser la densification des espaces déjà urbanisés au sein du village (centre-bourg et Fréville) dans la mesure où les conditions d'accès et le dimensionnement des réseaux sont suffisants ;**
- **Ouvrir de nouveaux terrains à l'urbanisation à la périphérie immédiate du village pour accueillir de nouveaux habitants et y fixer des objectifs de densité bâtie ;**
- **Permettre l'évolution des hameaux structurés sans extension urbaine (Emfrayette, Les Monts Trottins, Fèvetot) ;**
- **Interdire les nouvelles constructions dans les zones d'habitat diffus et éloignées du village (Le Moulin, l'ouest d'Emfrayette, Dondeneville, etc.).**

La gestion économe des espaces et le renforcement des centralités fait partie intégrante des objectifs fixés par l'article L.101-2 du Code de l'Urbanisme. Dans ce sens, le projet communal envisagé s'appuie sur l'organisation du fonctionnement urbain actuel :

- Un centre-bourg qui concentre la majeure partie des espaces bâtis et qui devrait accueillir les nouvelles constructions projetées d'ici 10 ans. Ainsi, les secteurs amenés à être développés sont situés dans le centre-bourg.
- Trois hameaux structurés (Emfrayette, Les Monts Trottins et Fèvetot), principales enveloppes bâties en retrait du cœur de bourg, qui pourraient accueillir ponctuellement quelques constructions, sans permettre un étalement urbain vers les espaces agricoles.
- Quelques sites d'habitat diffus à la périphérie du territoire communal : il s'agira de permettre une évolution mesurée de ces espaces bâtis isolés (changements de destination, extensions, annexes, etc.), notamment à Dondeneville ou encore au Moulin.

Le projet urbain de Fontaine-la-Mallet s'appuie donc sur l'équilibre des pôles urbains actuels, en envisageant un secteur d'ouverture à l'urbanisation dans le centre-bourg.

De plus, le PADD prévoit des dispositions en vue de la modération de la consommation des espaces agricoles et naturels : un objectif global de consommation de **6 ha sur la thématique « habitat »** avec **une densité moyenne de 15 logements / hectare** impulsé dans le PADD dans le cadre des nouvelles opérations d'aménagement. Cet objectif a été défini en fonction du besoin en logements estimé d'ici 10 ans et des opportunités foncières mobilisables.

Pour rappel, 28,4 ha ont été consommés à Fontaine-la-Mallet depuis 2004, dont :

- 9,4 ha pour l'habitat ;
- 19 ha pour l'aménagement de la rocade Nord.

Un site de développement de l'habitat a donc été envisagé lors de la réflexion sur le PADD : le site Rue de Fréville (5,9 ha) – cf. photographie ci-dessous.



## **Objectif A2 : Adapter l'offre en logements aux attentes des ménages**

Trois orientations sont déclinées pour cet objectif :

- **Augmenter la capacité du parc de logements de la commune ;**
- **Poursuivre la diversification de l'offre de logements selon des principes de mixité sociale et générationnelle ;**
- **Développer la mixité des formes urbaines en cohérence avec les besoins des Fontainais.**

La commune a connu un phénomène de développement urbain important à partir des années 1970-80, concrétisé par la réalisation de plusieurs opérations de lotissement d'envergure. Ce développement urbain a permis de développer l'accession à la propriété, aujourd'hui largement dominante dans le parc de logements. L'équipe municipale souhaiterait augmenter le parc de logements et en diversifier sa composition, en poursuivant le développement de l'offre locative à Fontaine-la-Mallet.

Les orientations définies pour ce deuxième objectif visent à développer la mixité sociale par l'adaptation de l'offre de logements. Le document d'urbanisme doit permettre de conforter la croissance démographique d'ici 10 ans avec un objectif d'accueil d'environ 140 habitants et une production d'environ 80 à 90 logements.

Le règlement écrit a été rédigé de façon à rendre possible le développement de nouvelles formes urbaines à Fontaine-la-Mallet, en cohérence avec les besoins actuels des ménages. L'Orientation d'Aménagement et de Programmation, réalisée sur le secteur AUa, fixe des prescriptions allant dans le sens de la mixité sociale et de la mixité des formes urbaines (accession à la propriété / location à prévoir, etc.).

## **Objectif A3 : Conforter l'offre en équipements et services publics**

Cinq orientations sont déclinées pour cet objectif :

- **Conforter les structures d'équipement public existantes (mairie, école, salles polyvalentes, équipements sportifs, etc.) ;**
- **Diversifier le pôle d'équipements sportifs situé au sud du territoire fontainais (construction d'un gymnase, etc.) ;**
- **Développer des espaces de convivialité intergénérationnelle (place Saint-Valéry, secteurs de lotissements, etc.) ;**
- **Affirmer l'attractivité du centre-bourg et la mixité fonctionnelle (habitat, équipements, commerces, etc.) ;**
- **Appréhender le déploiement des réseaux et services numériques à l'échelle communale.**

La diversité des fonctions urbaines fait partie des objectifs de développement durable à prendre en compte lors de la réalisation des documents d'urbanisme. Le centre-bourg ne doit pas être réservé uniquement à une vocation résidentielle, il doit constituer un lieu de rencontre et de lien social, par le biais des équipements scolaires, commerciaux, culturels et sportifs. C'est en ce sens que les secteurs urbains du plan de zonage autorisent les diverses fonctions urbaines compatibles avec l'habitat.

Ainsi le PLU de Fontaine-la-Mallet vise à renforcer l'organisation du village autour des principaux pôles d'équipements publics : place Saint-Valéry, pôle des équipements culturels et scolaires, pôle des équipements sportifs et de loisirs, etc.

Le PADD prévoit également le confortement du pôle d'équipements sportifs situé en lisière de la forêt d'Montgeon ; en vue notamment d'anticiper la construction d'un nouveau gymnase. Cet objectif a été défini en fonction du besoin en équipements estimé d'ici 10 ans.

## 1-2- Transport et déplacements

### Objectif B1 : Sécuriser l'évolution du réseau viaire actuel

Deux orientations sont déclinées pour cet objectif :

- **Maîtriser la circulation routière et les nuisances sur la RD.52 (réduction de la vitesse, réduction des nuisances, valorisation des entrées de bourg, etc.) ;**
- **Encadrer la création de nouveaux accès, notamment le long des RD et dans les hameaux structurés (tout particulièrement au sein du hameau d'Emfrayette).**

La phase de diagnostic a mis en exergue le caractère dangereux de plusieurs tronçons routiers entre le centre-bourg et les différents hameaux de la commune (notamment le long de la RD.31, RD.52 ou encore la RD.231. Des emplacements réservés ont été identifiés pour sécuriser les déplacements doux sur certains tronçons.

De plus, le long des routes départementales et en dehors du centre-bourg, les entrées charretières sont imposées dans le règlement écrit pour tenir compte de la capacité du réseau routier, notamment dans les hameaux.

### Objectif B2 : Encourager le développement des transports collectifs

Quatre orientations sont déclinées pour cet objectif :

- **Encourager l'amélioration de la desserte en transport en commun permettant de renforcer l'accessibilité du territoire fontainais et des pôles de vie (favoriser l'intégration du territoire fontainais au réseau Fil'Bus) ;**
- **Organiser les déplacements vers la halte ferroviaire de Montivilliers ;**
- **Faciliter l'accès aux arrêts de bus et de car pour développer l'utilisation des transports en commun (lignes 11, 13, 15 et 32 de LIA, ligne départementale n°24, transport scolaire) ; Envisager la réalisation d'une aire de covoiturage comme alternative à la voiture « solo » (à l'intersection de la RD.52 et RD.231 au Nord du village).**

La promotion du développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile est identifiée comme un objectif de développement durable à l'alinéa 3° de l'article L.101-2 du Code de l'Urbanisme.

Le projet communal tient compte des besoins de déplacements des Fontainais, notamment vers l'agglomération havraise. Il s'agira d'organiser, autant que possible, les déplacements des Fontainais vers Montivilliers (halte ferroviaire).

De plus, une réflexion sur **l'aménagement d'une aire de covoiturage** pourrait être engagée au Nord du centre-bourg, le long de la RD.231. Des pratiques spontanées ont été constatées sur la place Saint-Valery. L'équipe municipale a identifié sur le plan de zonage un terrain anciennement utilisé par l'OTAN, en secteur Urbain d'Equipement. Il est à noter que le site n'est plus utilisé et ne peut plus être cultivé (secteur remblayé et pollué).

## Objectif B3 : Compléter le réseau de cheminements doux

Six orientations sont déclinées pour cet objectif :

- **Affirmer la place du piéton dans le cœur de bourg ;**
- **Créer des axes de cheminement doux en lien avec les besoins des Fontainais (liaisons centre-bourg / Les Monts Troitins, centre-bourg / Emfrayette, centre-bourg / Fréville) ;**
- **Améliorer l'accessibilité aux équipements et espaces publics pour toutes les populations ;**
- **Développer le réseau de chemins de randonnée existant afin de proposer des circuits touristiques ;**
- **Imposer la réalisation d'infrastructures sécurisées pour les déplacements doux lors des futures opérations d'aménagement ;**
- **Faciliter la pérennisation et le développement d'un réseau cyclable intercommunal Octeville-sur-Mer – Fontaine-la-Mallet – Rouelles, longeant le Sud du village.**

La réduction des obligations de déplacements motorisés est prise en compte dans le projet communal, notamment via cet objectif du PADD de compléter le réseau de cheminements doux. Cet objectif s'applique à la fois pour les déplacements quotidiens et dans le cadre de l'activité touristique.

De plus, le centre-bourg de Fontaine-la-Mallet bénéficie d'un maillage développé de trottoirs et d'espaces réservés aux piétons, aménagés lors des différentes phases de développement du tissu urbain. L'équipe municipale envisage de poursuivre le déploiement du réseau de cheminements doux d'ici 10 ans.

Plusieurs chemins de randonnée sont localisés sur le territoire communal. Ils forment un réseau circulaire autour du bourg et sont signalisés sur l'ensemble du territoire. Un itinéraire est notamment matérialisé et s'intègre dans le réseau des circuits de randonnée de la CODAH. En outre, ces grands axes de déplacement doux existants sont identifiés au titre de l'article L.151-38 du Code de l'Urbanisme en vue d'assurer leur maintien.

Le lien entre les hameaux et le centre-bourg pourra être conforté par l'identification de plusieurs emplacements réservés (Rue des Monts Troitins, Rue de Fréville, RD.231, etc.) qui permettront le développement des nouvelles sentes piétonnes.

Ainsi, l'Orientation d'Aménagement et de Programmation impose la réalisation d'infrastructures adaptées pour les modes doux lors des futures opérations d'aménagement sur le site d'ouverture à l'urbanisation, situé à proximité du cœur du centre-bourg.





## 1-3- Activités économiques

### Objectif C1 : Pérenniser l'activité agricole

Trois orientations sont déclinées pour cet objectif :

- **Promouvoir une agriculture durable dans le respect du terroir cauchois ;**
- **Maintenir le bâti agricole, autant que possible à distance du bâti à dominante d'habitat et inversement ;**
- **Ne pas miter les grands ensembles agricoles et préserver les continuités agricoles à l'échelle du terroir.**

L'activité agricole à Fontaine-la-Mallet s'appuie sur plusieurs spécificités qui ne sont pas remises en cause par le projet d'urbanisme. Le caractère agricole du territoire fontainais est toujours très prégnant : 48% de la surface communale sont liés à l'activité agricole et 7 sièges d'exploitation principale étaient installés à Fontaine-la-Mallet en 2015.

Le projet communal doit limiter les atteintes sur l'activité agricole. Par exemple, la localisation des sièges d'exploitation agricole a été prise en compte lors du découpage du zonage. En effet, si l'activité agricole est principalement implantée à la périphérie du centre-bourg de Fontaine-la-Mallet, on recense néanmoins plusieurs sièges d'exploitation au contact direct du centre-bourg et de certains sites de hameaux ou d'habitat diffus.

De plus, le site d'ouverture à l'urbanisation est déjà cerné par des espaces urbanisés, à proximité du cœur du centre-bourg et à distance des sièges d'exploitation agricole en activité. Il est à noter que le site est un terrain en partie communal entretenu par un exploitant agricole de la commune et non utilisé pour son activité.



## Objectif C2 : Conforter une structure commerciale dynamique

Quatre orientations sont déclinées pour cet objectif :

- Favoriser le maintien des commerces de proximité, principalement le long de la RD.52 et place Saint-Valéry ;
- Pérenniser le maintien des activités de service, notamment les services de santé, principalement situés place Saint-Valéry (médecines généralistes, centre de dialyse, centre de réflexologie, etc.) ;
- Développer le tourisme vert (gîtes, chambres d'hôtes, chemins de randonnée, mettre en valeur le patrimoine lié à la reconstruction, etc.) ;
- Développer les grandes infrastructures de déplacements à des fins touristiques en lien avec l'histoire et les atouts environnementaux de la commune (piste cyclable, chemins de randonnée, etc.).

L'accueil de nouvelles populations à l'échelle temporelle du PLU, en grande partie dans le centre-bourg (densifications, zone d'ouverture à l'urbanisation) doit permettre d'apporter un potentiel supplémentaire de clients aux différents commerces et activités de proximité, situés sur la Place Saint-Valéry et Avenue Jean Jaurès.

De plus, le tissu urbain de Fontaine-la-Mallet comprend un certain nombre d'activités artisanales. Le règlement écrit des secteurs urbains a été construit de manière à permettre l'évolution de ces entreprises.

Le développement du tourisme vert constitue un axe majeur du projet communal. Fontaine-la-Mallet possède des atouts historiques et paysagers, comme les différents témoins de la guerre et de la reconstruction, ou encore quelques clos-masures. Ainsi, le changement de destination des anciens bâtiments agricoles est possible en zone Agricole pour ceux qui sont représentés sur le plan de zonage. Dans les secteurs urbains, il est autorisé de fait. Cela permettra éventuellement de développer de nouveaux gîtes touristiques sur la commune.

Finalement, les chemins de randonnée ont été identifiés au titre de l'article L.151-38 du Code de l'Urbanisme en vue d'assurer leur maintien.





## 1-4- Paysage et patrimoine

### Objectif D1 : Conforter l'identité rurale de la commune

Cinq orientations sont déclinées pour cet objectif :

- **Conserver et valoriser les éléments du petit patrimoine bâti identitaires de la commune (alignements bâtis, belles bâtisses, manoirs, etc.) ;**
- **Sauvegarder les différents témoins historiques, notamment les sites militaires, présents sur le territoire communal ;**
- **Préserver les ambiances patrimoniales remarquables de la place Saint-Valéry et le long de l'Avenue Jean Jaurès liées à la reconstruction du Village ;**
- **Permettre le changement de destination des bâtiments agricoles de caractère patrimonial en habitation ;**
- **Veiller à la qualité architecturale et à l'insertion des nouvelles constructions dans leur environnement paysager et bâti.**

L'article L.101-2 du Code de l'Urbanisme, à l'alinéa 2°, définit la qualité urbaine, architecturale et paysagère comme un objectif de développement durable à rechercher dans les documents d'urbanisme.

Plusieurs orientations ont donc été définies en ce sens dans le PADD du PLU de Fontaine-la-Mallet. Voici quelques exemples de traductions réglementaires :

- Les éléments du patrimoine bâti, caractéristiques de l'identité fontainaise, ont été identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.
- Le recensement des bâtiments agricoles pouvant changer de destination a été mis à jour au cours de cette révision du POS en PLU. Bien que situés à la périphérie du territoire communal, 12 bâtiments ont été inscrits sur le plan de zonage en zone Agricole, en vue de permettre leur réhabilitation.
- Des prescriptions d'aspect extérieur des constructions ont été définies dans toutes les zones du PLU afin de veiller à l'insertion des nouvelles constructions dans leur environnement.
- Sur le secteur de développement urbain, l'Orientation d'Aménagement et de Programmation prévoit la création d'espaces de transition avec l'espace boisés au Sud du site (haies sur talus, frange végétalisée, etc.).
- La servitude AC1 (Protection des monuments historiques) a été prise en compte dans le document d'urbanisme.



## Objectif D2 : Préserver les unités paysagères et les grands ensembles naturels

Six orientations sont déclinées pour cet objectif :

- **Affirmer les principaux corridors écologiques (notamment le long de la rivière) ;**
- **Porter une attention particulière à l'interface ville/forêt, sur la frange Est et Sud du territoire fontainais, en vue de protéger une ceinture verte à la périphérie immédiate du Village ;**
- **Protéger les éléments du patrimoine naturel participant au paysage identitaire de Fontaine-la-Mallet (boisements, alignements boisés, mares, vergers, etc.) ;**
- **Maintenir les perspectives paysagères (à la périphérie du territoire communal, vers les hameaux, vers la rivière, vers la forêt de Montgeon, etc.) et les principales coupures d'urbanisation (entre les hameaux et le Village notamment, etc.) ;**
- **Soigner les transitions entre espaces bâtis et espaces agricoles et/ou naturels, notamment sur le secteur d'ouverture à l'urbanisation ;**
- **Imposer les plantations en essences locales.**

Cet objectif et les orientations qui y sont liées s'inscrivent dans la continuité du précédent. Plusieurs traductions réglementaires sont à retenir :

- Un recensement du patrimoine naturel a été réalisé pour identifier et préserver les boisements, alignements boisés et mares.
- Fontaine-la-Mallet est marquée par quelques grands ensembles de clos-masures qui caractérisent le paysage des communes du Pays de Caux. Afin d'assurer leur maintien à l'horizon temporel du PLU, les alignements boisés et les mares ont été identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme.
- Les espaces boisés majeurs ont été classés au titre des articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme, en tant qu'Espaces Boisés Classés.
- Les espaces ouverts à vocation agricole situés entre les espaces urbanisés ont été préservés. L'objectif de « non étalement » des secteurs périphériques et d'habitat isolé contribue au maintien des coupures d'urbanisation. Le projet de PLU vise à endiguer le phénomène de périurbanisation par l'étalement urbain.
- Une liste des essences locales est annexée au règlement du PLU et un article impose l'obligation de plantation en essence locale.



## 1-5- Environnement

### Objectif E1 : Préserver et valoriser les ressources

Quatre orientations sont déclinées pour cet objectif :

- **Préserver et connecter les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques dans un souci de continuité de la trame verte et bleue (forêt de Montgeon, vallée et rivière) ;**
- **Inciter à l'utilisation des énergies renouvelables et à une gestion économe de l'eau ;**
- **Eviter les pollutions de sites (prise en compte des périmètres de captage, site pollué, etc.) ;**
- **Définir les conditions de gestion des déchets dans les futures opérations d'aménagement (conditions et lieux de stockage, accès, conditions de desserte).**

Les documents d'urbanisme doivent, entre autres, assurer « la lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables » (article L.101-2 7° du Code de l'Urbanisme).

Pour ce faire, plusieurs dispositions ont été retenues par l'équipe municipale. A titre d'exemple :

- L'OAP de la zone AUa impose la gestion des eaux pluviales générées par l'urbanisation du secteur.
- Des prescriptions particulières ont été intégrées dans le règlement écrit afin d'inciter à la récupération des eaux pluviales.
- L'article 15 de toutes les zones urbaines et à urbaniser du règlement écrit impose l'installation d'une cuve de récupération des eaux pluviales par logement.
- Les périmètres de protection de captages de la source du Manoir à Fontaine-la-Mallet et des différentes sources de Rouelles sont reportés sur le plan de zonage.

### Objectif E2 : Limiter l'exposition des personnes et des biens aux risques

Cinq orientations sont déclinées pour cet objectif :

- **Tenir à distance les zones d'extension résidentielle des sources de risque (bruit, transport de matières dangereuses, ruissellement et effondrement) ;**
- **Interdire les activités industrielles générant d'importantes nuisances (bruit, odeur, circulation, etc.) à proximité des secteurs d'habitat ;**
- **Conserver et créer les talus, les alignements boisés et les prairies naturelles, afin de favoriser l'infiltration des eaux pluviales ;**
- **Maîtriser les rejets pluviaux dans le milieu, notamment sur le secteur de développement urbain (Est du Village) ;**
- **Réserver, si besoin, les emplacements nécessaires à la réalisation d'ouvrages de lutte contre le ruissellement à l'échelle du bassin versant.**

Fontaine-la-Mallet est principalement concernée par les risques d'inondation et d'effondrement. Ainsi, le règlement écrit intègre des prescriptions pour encadrer l'évolution du bâti dans les zones de risques. Un Recensement des Indices de Cavités Souterraines a été réalisé afin de reporter des périmètres de risques d'effondrement sur le plan de zonage, tout comme le PPRI du bassin versant de la Lézarde approuvé par le Préfet le 6 mai 2013 (intégré au volume Servitudes et Contraintes).

De plus, le règlement écrit interdit les activités industrielles pour éviter les nuisances et pollutions éventuelles.

Traversée par plusieurs routes départementales (RD.31, RD.6382, RD.52, etc.), le plan de zonage identifie également les zones de bruit liées à ces infrastructures.



## 2- Les justifications du règlement écrit, du zonage et des orientations d'aménagement et de programmation

Conformément aux articles R.123-4 à R.123-8 du Code de l'Urbanisme, le zonage du Plan Local d'Urbanisme de Fontaine-la-Mallet a identifié **les zones urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles et forestières**. Au sein de chaque zone, des secteurs ont été définis, selon le besoin, pour définir des prescriptions d'urbanisme différentes.

Les justifications des délimitations des zones et secteurs du Plan Local d'Urbanisme de Fontaine-la-Mallet sont présentées ci-après, par zone et par secteur.

### 2-1- Les zones délimitées sur le plan de zonage du PLU

#### 2-1-1- La zone Urbaine

« **Les zones urbaines sont dites "zones U"**. Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. »

(R.123-5 du code de l'urbanisme)

La zone Urbaine du Plan Local d'Urbanisme de Fontaine-la-Mallet correspond à la tache bâtie agglomérée du centre-bourg, ainsi qu'aux cinq principaux hameaux, en retrait du village, et à la zone d'activités.

La zone urbaine comprend 6 secteurs :

- ✓ **Le secteur Urbain Central (Uc) ;**
- ✓ **Le secteur Urbain Aggloméré (Ua) ;**
- ✓ **Le secteur Urbain Périphérique (Up) ;**
- ✓ **Le secteur Urbain de Hameau (Uh) ;**
- ✓ **Le secteur Urbain Résidentiel (Ur) ;**
- ✓ **Le secteur Urbain d'Equipements (Ue).**

Les dispositions réglementaires de la zone ont comme objectifs :

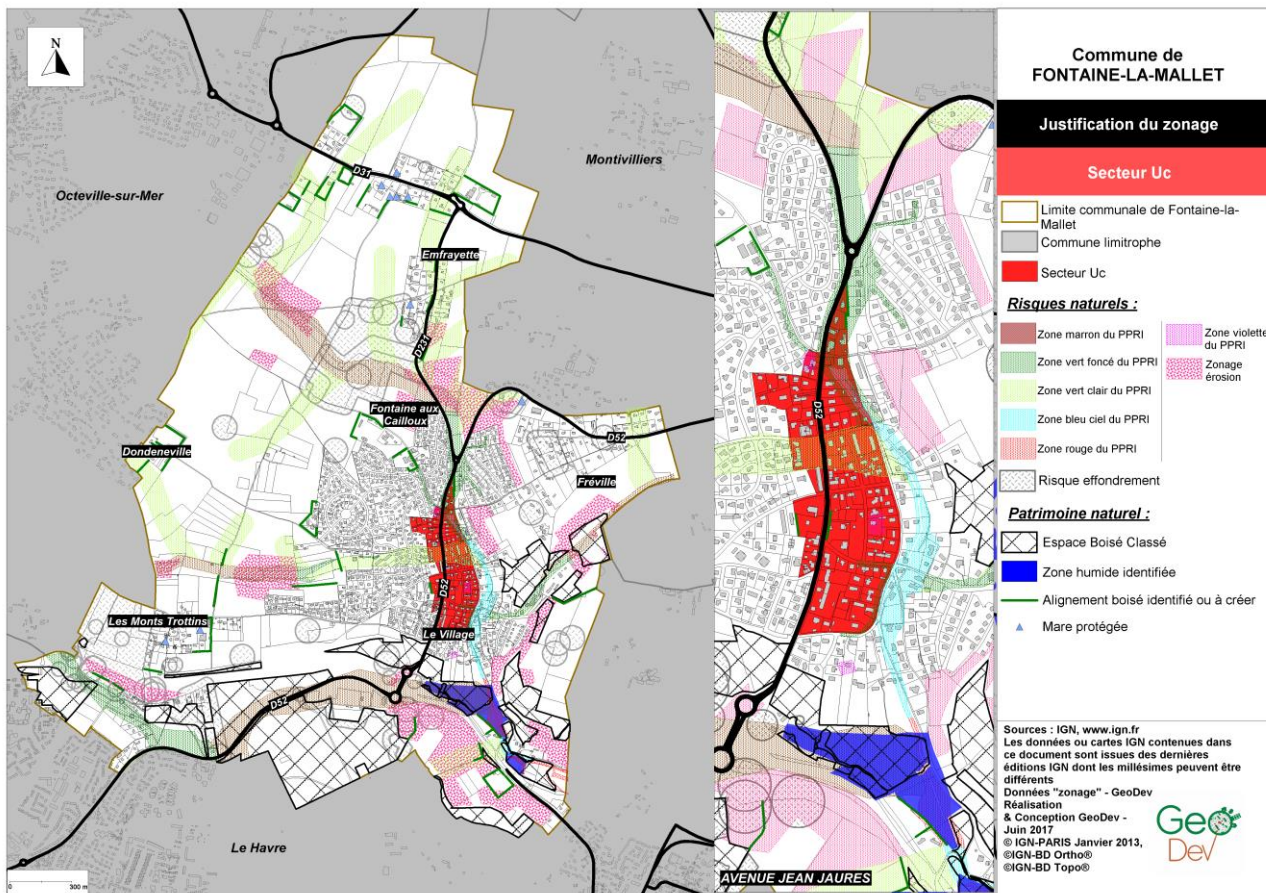
- ✓ de conforter la densité urbaine et la mixité fonctionnelle du secteur central ;
- ✓ de préserver les spécificités patrimoniales du secteur urbain central ;
- ✓ de renforcer le fonctionnement urbain autour du centre-bourg et à proximité des équipements et commerces ;
- ✓ d'optimiser la ressource foncière ;
- ✓ de permettre les nouvelles constructions dans les espaces urbanisés structurés ;
- ✓ d'intégrer les micro-secteurs en limite avec la Ville du Havre pour appréhender cette spécificité ;
- ✓ de ne pas étendre la tache bâtie actuelle vers les espaces agricoles et naturels ;
- ✓ de conforter l'activité économique des sites.

#### 2-1-1-1- Le secteur Urbain Central (Uc)

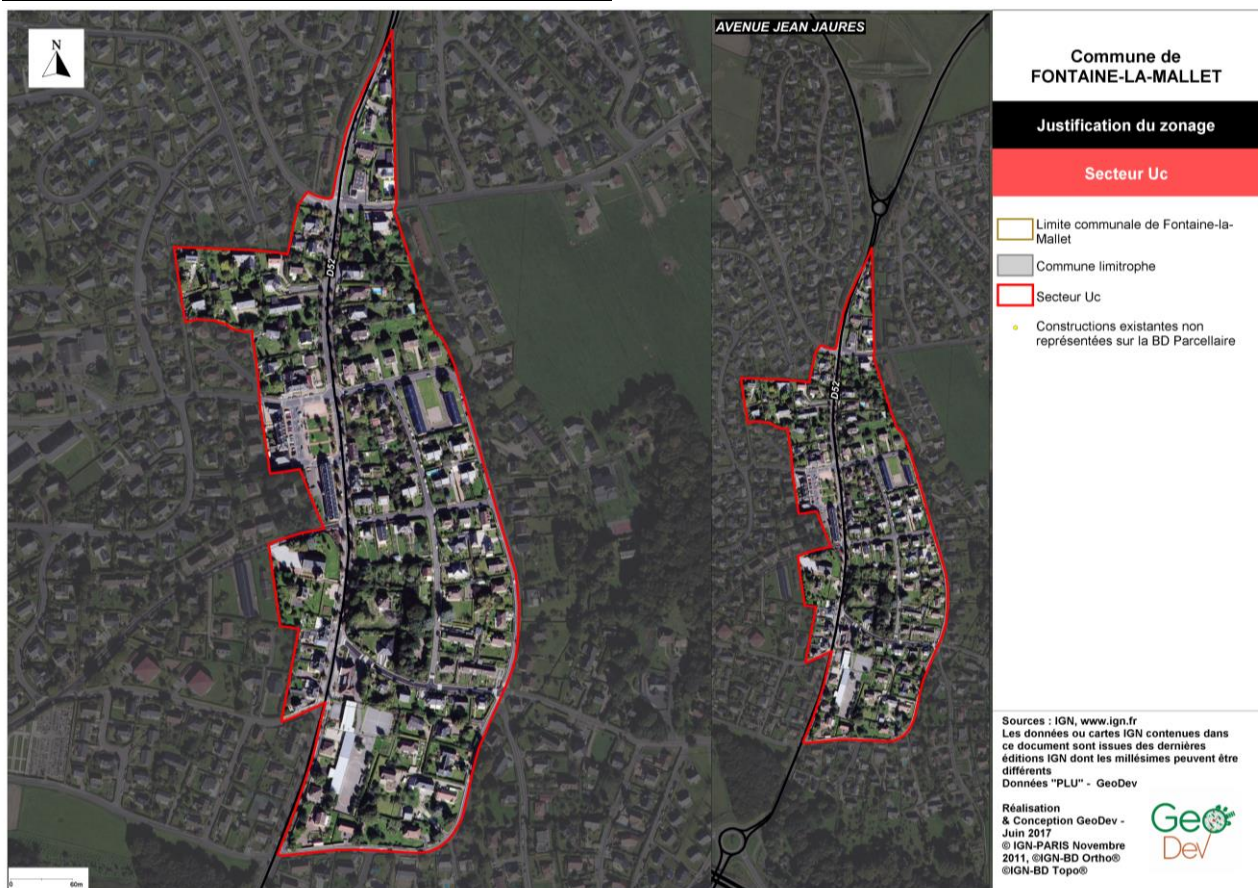
##### 1 - Caractère de la zone :

Le secteur Urbain Central, noté Uc, correspond aux espaces bâtis et relativement denses du bourg de Fontaine-la-Mallet. L'habitat, les équipements publics et l'activité commerciale constituent les vocations majeures de ce secteur. Le secteur Uc comprend de nombreux éléments du patrimoine bâti et du patrimoine naturel identifiés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme, ainsi que des cases commerciales identifiées au titre de l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme.

**Figure 1 : Le secteur Urbain Central (Uc)**



**Figure 2 : Le secteur Urbain Central (Uc) – zoom**





## 2 - Présence des réseaux :

Tout le secteur Urbain Central (Uc) est desservi par les réseaux d'électricité, d'eau potable, d'assainissement des eaux usées et de téléphone. Un renforcement des réseaux pourrait être ponctuellement nécessaire en fonction des projets futurs.

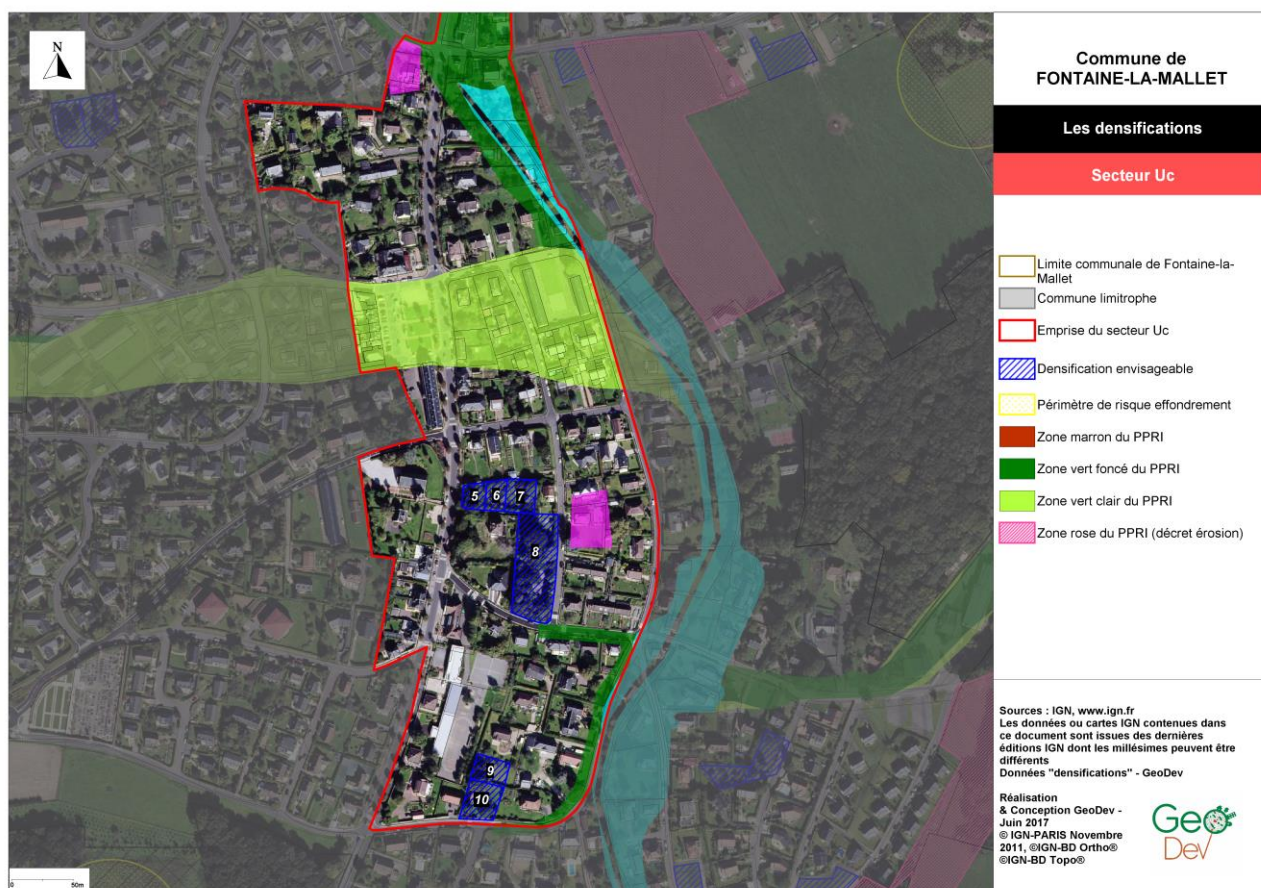
## 3 - Potentiel de densifications du secteur Uc :

Le secteur Urbain Central de Fontaine-la-Mallet est caractérisé par son tissu bâti ancien et compact, développé autour de la Place Saint-Valery. De ce fait, le potentiel de densifications est relativement encadré, même si les dispositions du règlement écrit pour ce secteur devraient permettre la réalisation ponctuelle de nouvelles constructions.

Un **potentiel de 9 logements** est identifié en secteur Uc. Ces terrains non bâtis ou sous occupés peuvent permettre à la commune de satisfaire une partie de ses besoins en logements avant d'envisager ouvrir de nouveaux secteurs à l'urbanisation.

De plus, le phénomène de **rétenion foncière** influera sur ces potentielles densifications. Tous ces éléments, sur lesquels la commune n'a aucune maîtrise, impliquent l'application d'un coefficient de rétenion foncière sur ces 6 densifications identifiées dans le secteur Uc. L'hypothèse de travail fixée par le conseil municipal relative au **coefficient de rétenion foncière** est de l'ordre de **0,4 pour la densification des espaces bâtis. Ainsi, une hypothèse de 6 nouveaux logements est donc retenue dans le secteur Uc pour les 10 prochaines années.**

**Figure 3 : Le potentiel de densifications dans le secteur Uc**



Synthèse du potentiel de densifications à Fontaine-la-Mallet					
Id	Superficie (en m <sup>2</sup> )	Potentiel de densification	Type d'assainissement	Localisation	Secteur du PLU
5	391,3	1	Collectif	Centre-bourg	Uc
6	402,8	1	Collectif	Centre-bourg	Uc
7	658,8	1	Collectif	Centre-bourg	Uc
8	2862,0	4	Collectif	Centre-bourg	Uc
9	590,6	1	Collectif	Centre-bourg	Uc
10	850,0	1	Collectif	Centre-bourg	Uc
<b>TOTAL</b>		<b>9</b>			

#### **4 - Objectifs recherchés :**

- ✓ Renforcer le rôle du centre-bourg en y affirmant le principe de diversités des fonctions urbaines (habitat, activités, commerces, services, équipements) ;
- ✓ Renforcer la tache bâtie centrale, de forte densité ;
- ✓ Favoriser la mixité sociale et fonctionnelle du centre-bourg ;
- ✓ Préserver la valeur patrimoniale du centre-bourg.



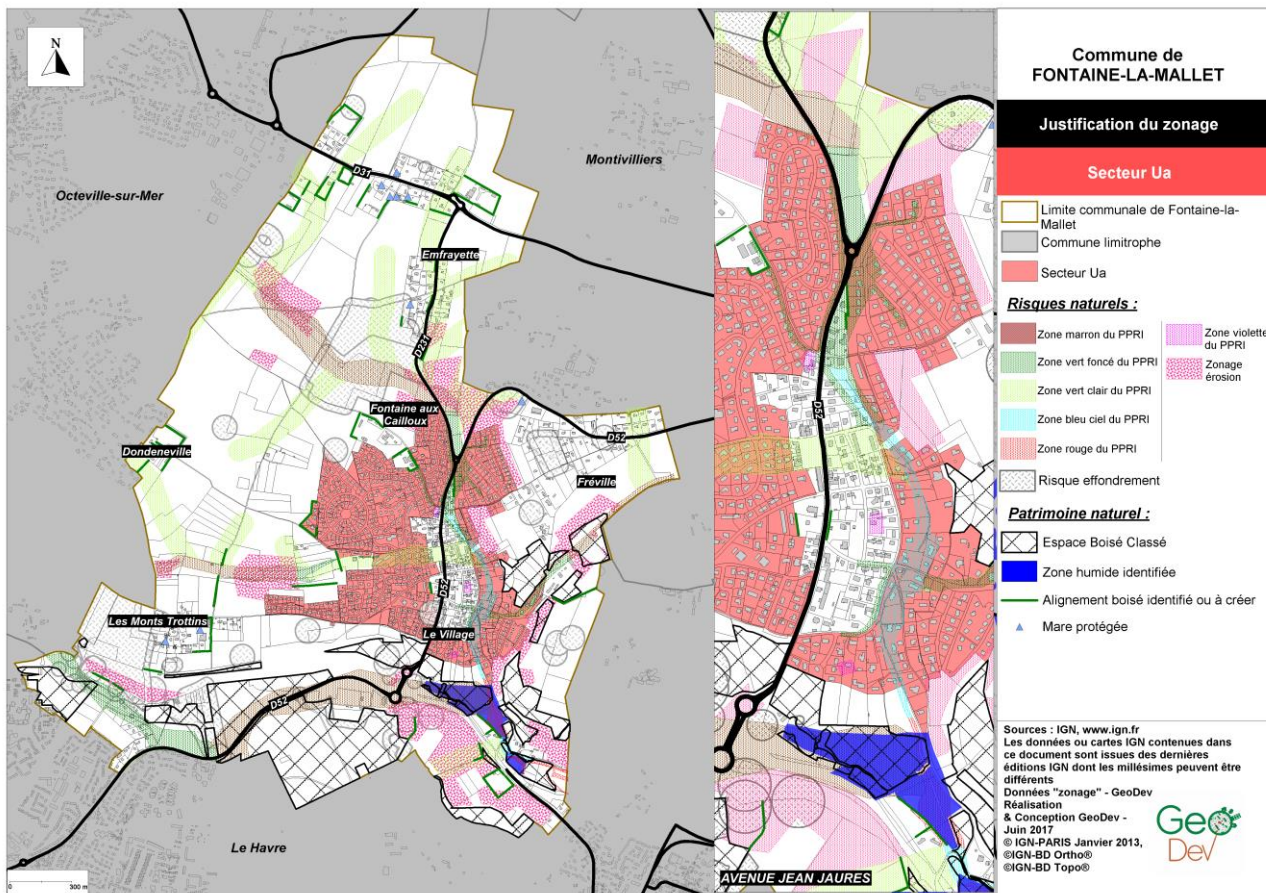
#### **2-1-1-2- Le secteur Urbain Aggloméré (Ua)**

##### **1 - Caractère de la zone :**

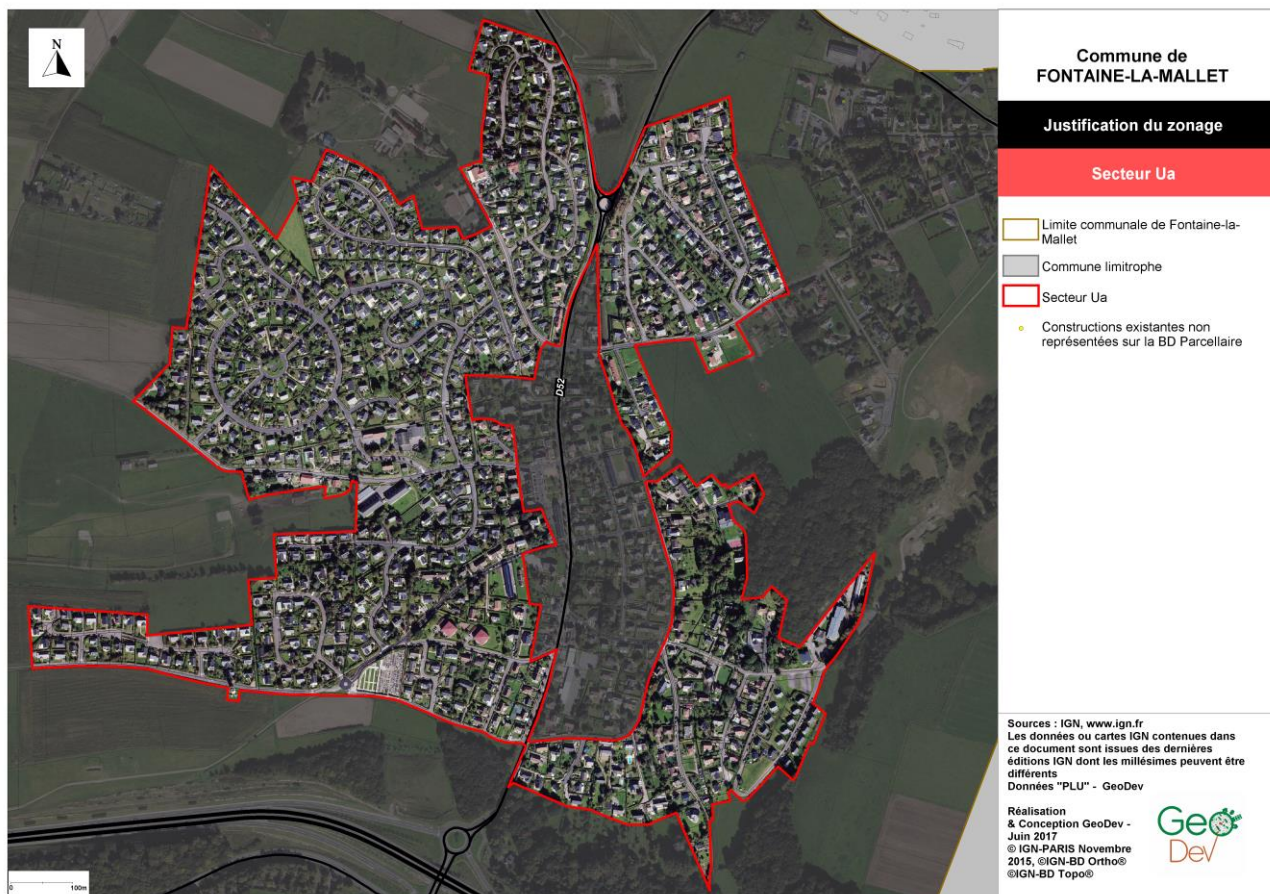
Le secteur Urbain Aggloméré, noté Ua, correspond aux espaces bâtis de moyenne densité du bourg. L'habitat constitue la vocation principale de ce secteur, qui mêle formes urbaines en lotissements et tissu urbain plus ancien.



**Figure 4 : Le secteur Urbain Aggloméré (Ua)**



**Figure 5 : Le secteur Urbain Aggloméré (Ua) – zoom**





## 2 - Présence des réseaux :

Tout le secteur Urbain Aggloméré (Ua) est desservi par les réseaux d'électricité, d'eau potable d'assainissement des eaux usées et de téléphone.

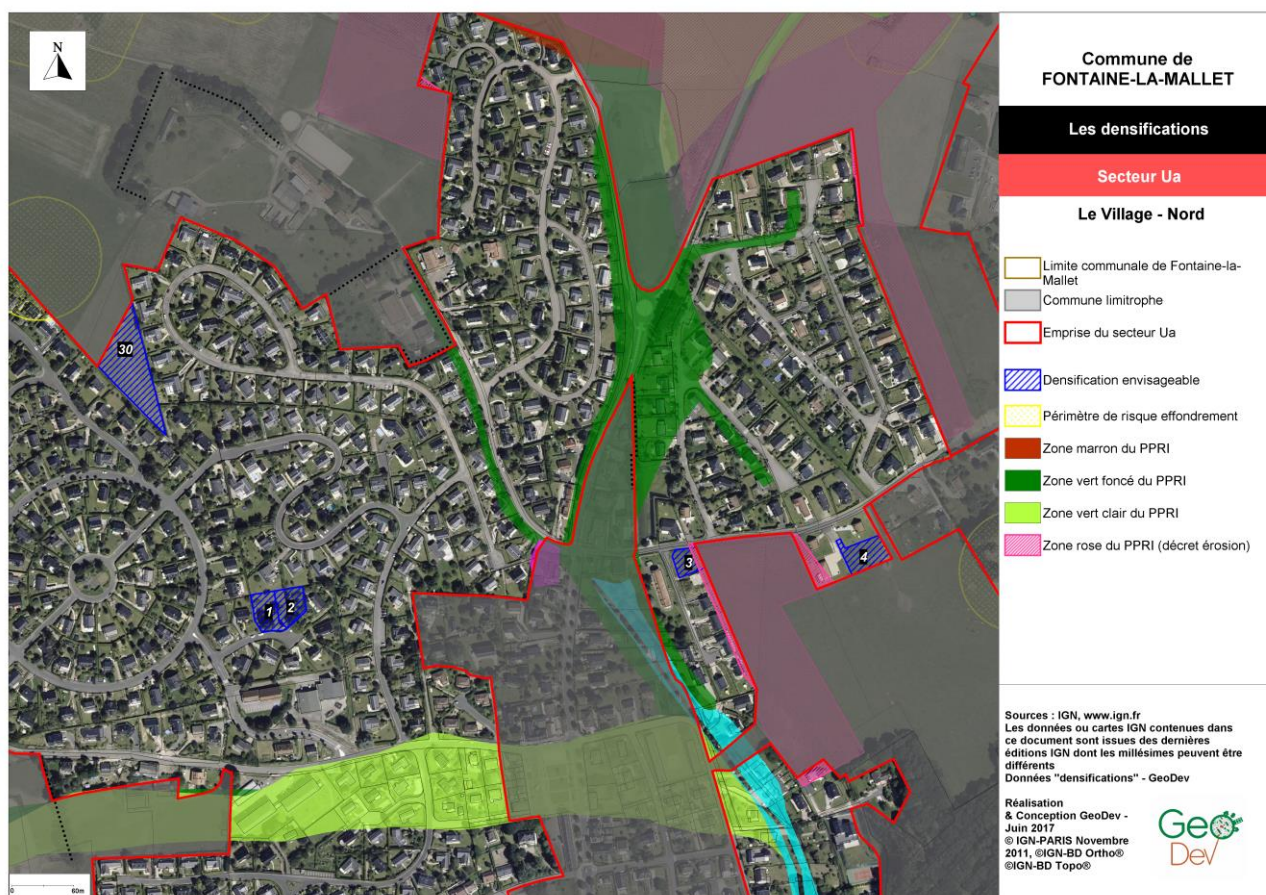
## 3 - Potentiel de logements :

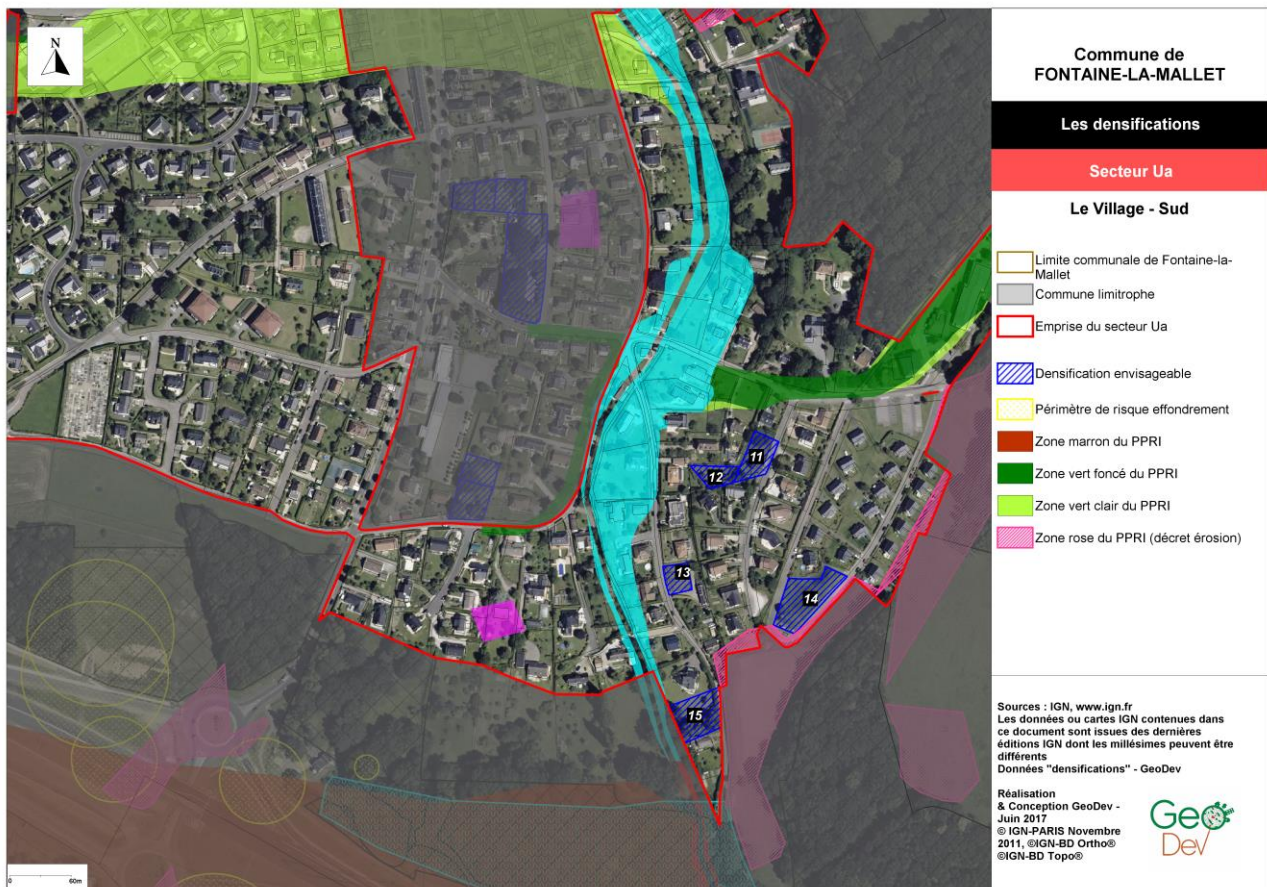
Le secteur Urbain Aggloméré de Fontaine-la-Mallet est caractérisé par son tissu bâti principalement développé en lotissements. De ce fait, le potentiel de densifications est relativement encadré, même si les dispositions du règlement écrit pour ce secteur devraient permettre la réalisation ponctuelle de nouvelles constructions.

Un **potentiel de 14 logements** est identifié en secteur Ua. Ces terrains non bâtis ou sous occupés peuvent permettre à la commune de satisfaire une partie de ses besoins en logements avant d'envisager ouvrir de nouveaux secteurs à l'urbanisation.

De plus, le phénomène de **rétenion foncière** influera sur ces potentielles densifications. Tous ces éléments, sur lesquels la commune n'a aucune maîtrise, impliquent l'application d'un coefficient de rétenion foncière sur ces 14 densifications identifiées dans le secteur Ua. L'hypothèse de travail fixée par le conseil municipal relative au **coefficient de rétenion foncière** est de l'ordre de **0,4 pour la densification des espaces bâtis**. Ainsi, une hypothèse de 8 nouveaux logements est donc retenue dans le secteur Ua pour les 10 prochaines années.

**Figure 6 : Le potentiel de densifications dans le secteur Ua**





Synthèse du potentiel de densifications à Fontaine-la-Mallet					
Id	Superficie (en m <sup>2</sup> )	Potentiel de densification	Type d'assainissement	Localisation	Secteur du PLU
1	887,2	1	Collectif	Centre-bourg	Ua
2	882,2	1	Collectif	Centre-bourg	Ua
3	628,3	1	Collectif	Centre-bourg	Ua
4	1142,7	1	Collectif	Centre-bourg	Ua
11	796,0	1	Collectif	Centre-bourg	Ua
12	494,7	1	Collectif	Centre-bourg	Ua
13	462,3	1	Collectif	Centre-bourg	Ua
14	1524,0	4	Collectif	Centre-bourg	Ua
15	1242,4	1	Collectif	Centre-bourg	Ua
30	3248,8	2	Collectif	Centre-bourg	Ua
<b>TOTAL</b>		<b>14</b>			

#### 4 - Objectifs recherchés :

- ✓ Conforter la centralité du village ;
- ✓ Permettre la densification des espaces urbains centraux ;
- ✓ Favoriser la mixité sociale et la mixité des formes urbaines dans le centre-bourg.



### 2-1-1-3- Le secteur Urbain Périphérique (Up)

#### 1 - Caractère de la zone :

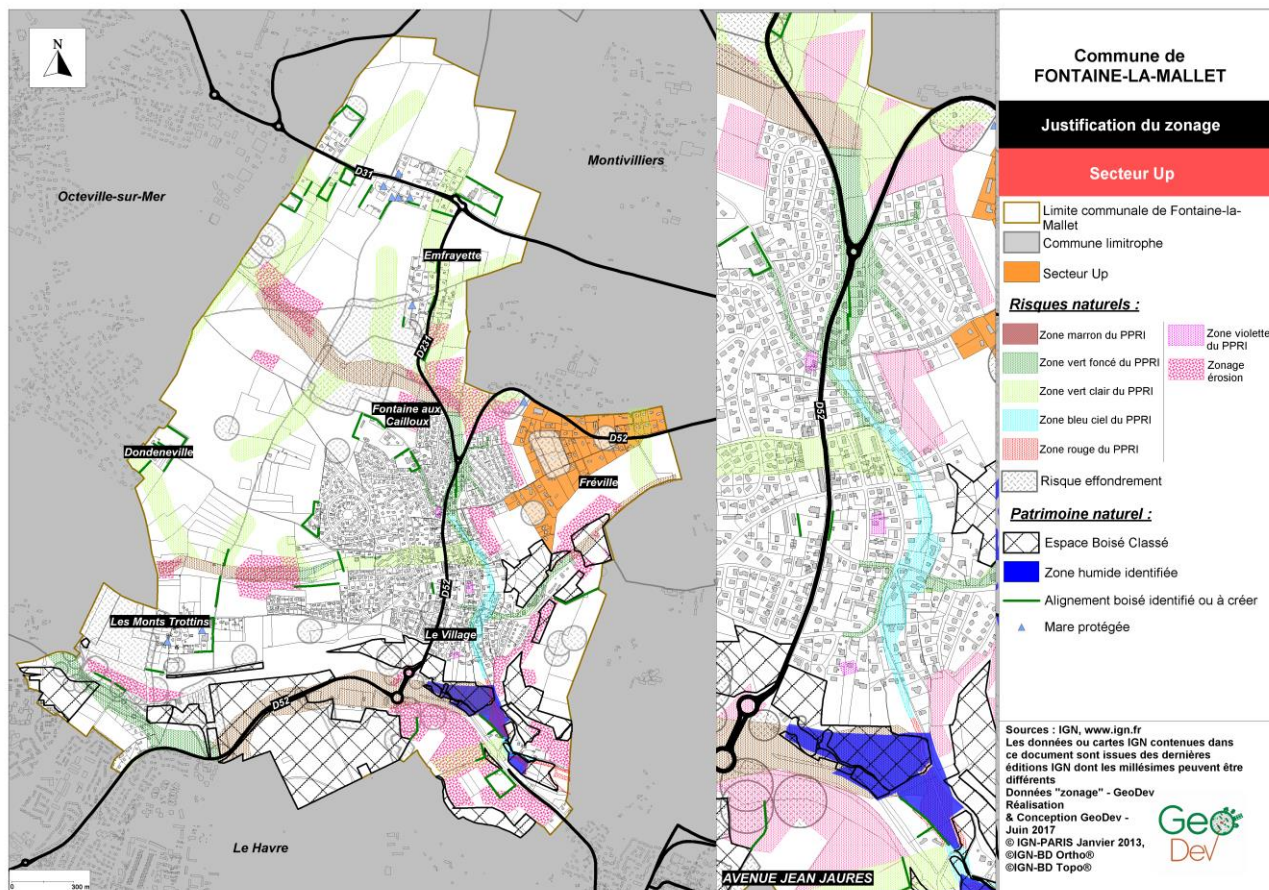
Le secteur Urbain Périphérique, noté Up, correspond aux espaces bâtis de faible densité du hameau de Fréville, en continuité du centre-bourg de Fontaine-la-Mallet.



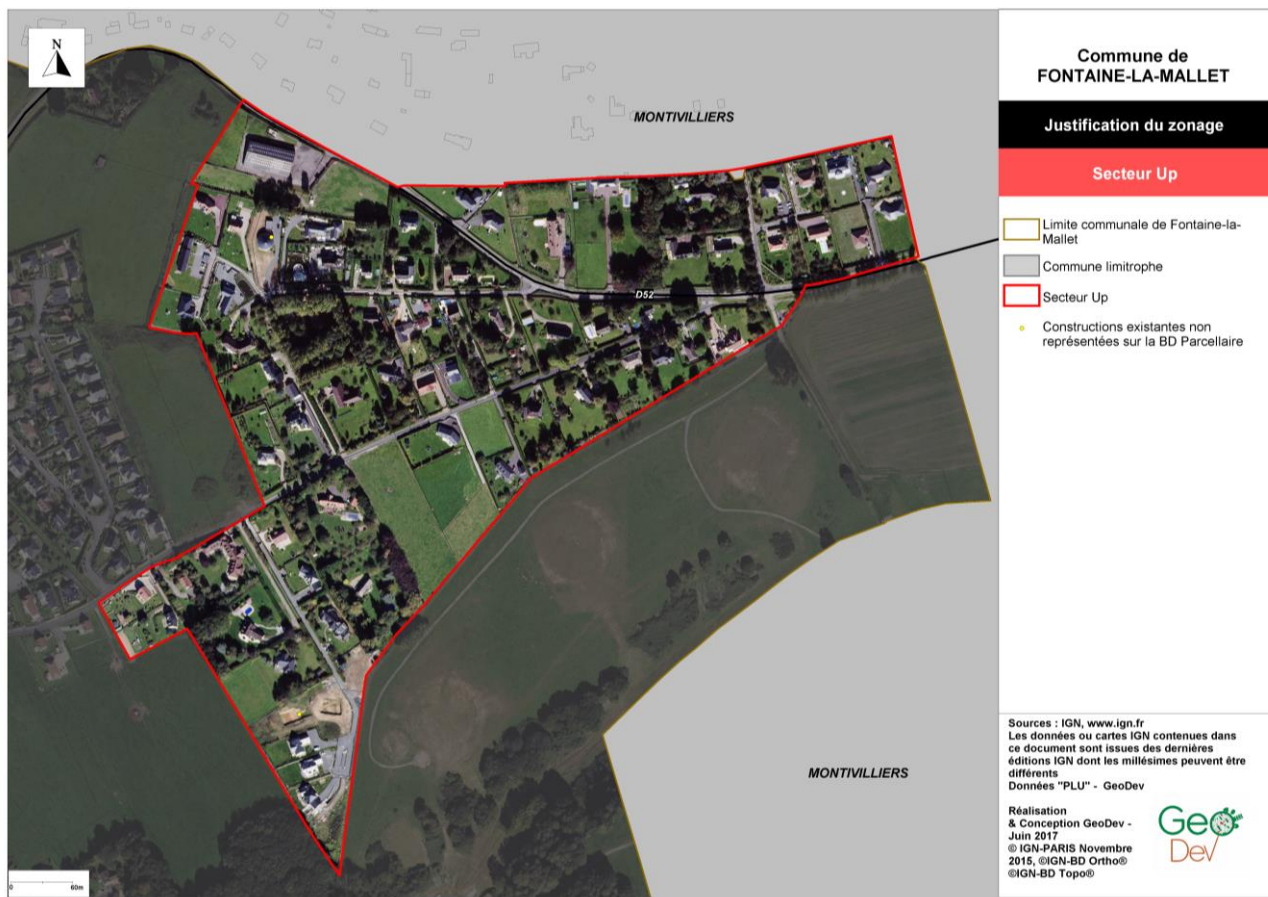
#### 2 - Présence des réseaux :

Le secteur Urbain Périphérique (Up) est desservi par les réseaux d'électricité, d'eau potable, d'assainissement collectif des eaux usées et de téléphone.

**Figure 7 : Le secteur Urbain Périphérique (Up)**



**Figure 8 : Le secteur Urbain Périphérique (Up) – zoom**



**3 - Potentiel de densifications du secteur Up :**

L'objectif de la municipalité est de permettre l'évolution de ce secteur, tout en préservant le caractère aéré de Fréville, en continuité du centre-bourg de Fontaine-la-Mallet.

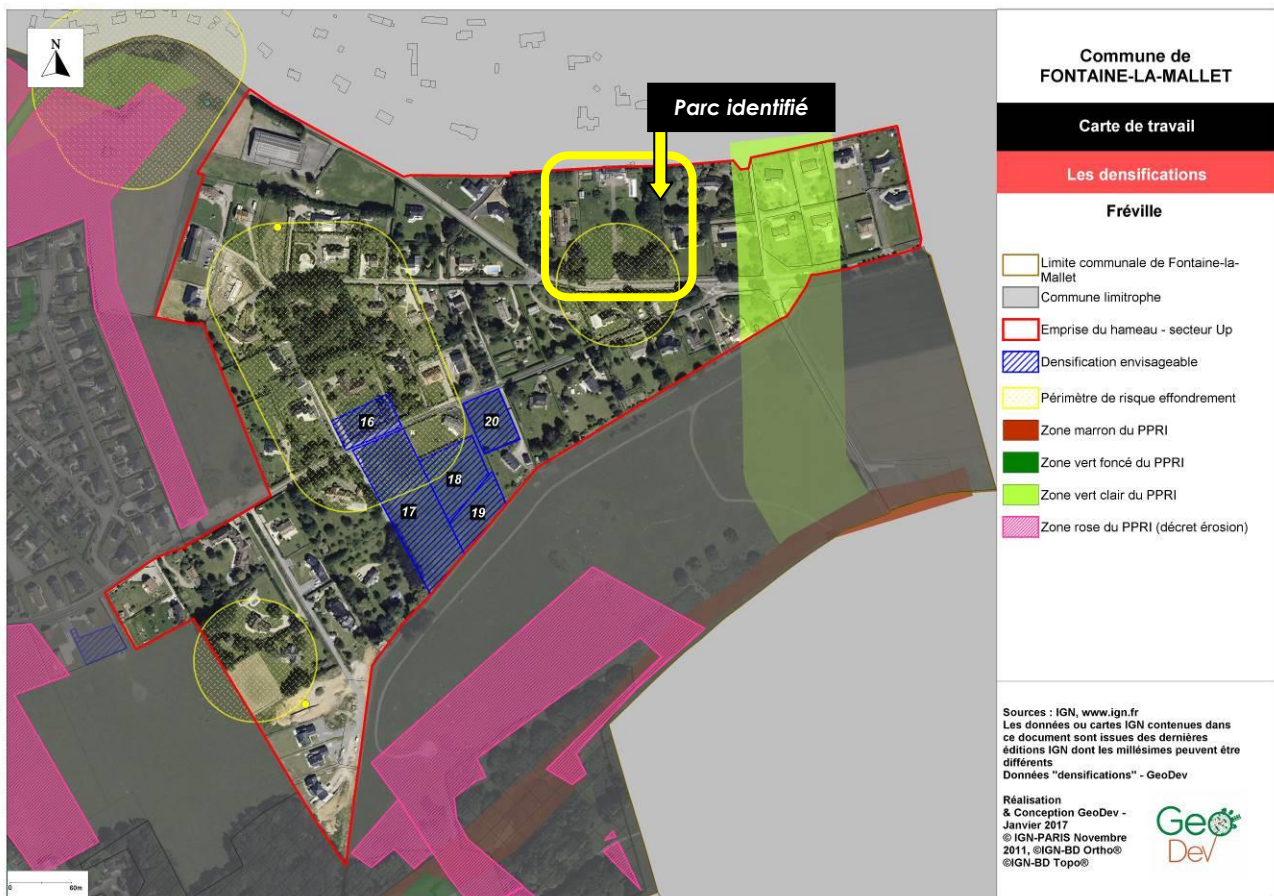
Le règlement écrit permet la réalisation de **quelques densifications**. Ainsi, **ce secteur présente un potentiel maximal de 8 nouvelles constructions**. L'hypothèse de travail fixée par le conseil municipal relative au coefficient de rétention foncière est de l'ordre de 0,4 pour la densification des espaces bâtis des hameaux urbains.

**Une hypothèse de 5 nouveaux logements est donc retenue dans le secteur Up pour les 10 prochaines années.**

Synthèse du potentiel de densifications à Fontaine-la-Mallet					
Id	Superficie (en m <sup>2</sup> )	Potentiel de densification	Type d'assainissement	Localisation	Secteur du PLU
16	2002,8	1	Collectif	Fréville	Up
17	7437,3	4	Collectif	Fréville	Up
18	3061,9	1	Collectif	Fréville	Up
19	2007,2	1	Collectif	Fréville	Up
20	2008,0	1	Collectif	Fréville	Up
<b>TOTAL</b>		<b>8</b>			



**Figure 9 : Le potentiel de densifications dans le secteur Up**



**4 - Objectifs recherchés :**

- ✓ Préserver le caractère aéré de cet ensemble ;
- ✓ Interdire l'étalement urbain dans le secteur ;
- ✓ Optimiser le foncier disponible sans grignoter de nouveaux espaces agricoles.

**2-1-1-4- Le secteur Urbain de Hameau (Uh)**

**1 - Caractère de la zone :**

Le secteur Urbain de Hameau, noté Uh, correspond aux espaces bâtis structurés à vocation essentiellement résidentielle et disjointes du centre-bourg. Il s'agit des hameaux :

- ✓ Emfrayette, au Nord du centre-bourg, le long de la RD.231 et de la RD.31 (environ 50 habitations dans deux espaces bâtis) ;
- ✓ Les Monts Trotins, à l'Ouest du centre-bourg et au Nord de la RD.6382 (environ 30 habitations) ;
- ✓ Févretot, à l'Ouest du centre-bourg et au Sud de la RD.6382 (environ 20 habitations).

**2 - Présence des réseaux :**

Le secteur Urbain de Hameau (Uh) est desservi par les réseaux d'électricité, d'eau potable, d'assainissement collectif des eaux usées et de téléphone. Seul le hameau d'Emfrayette n'est pas desservi par le réseau d'assainissement des eaux usées.



Figure 10 : Le secteur Urbain de Hameau (Uh)

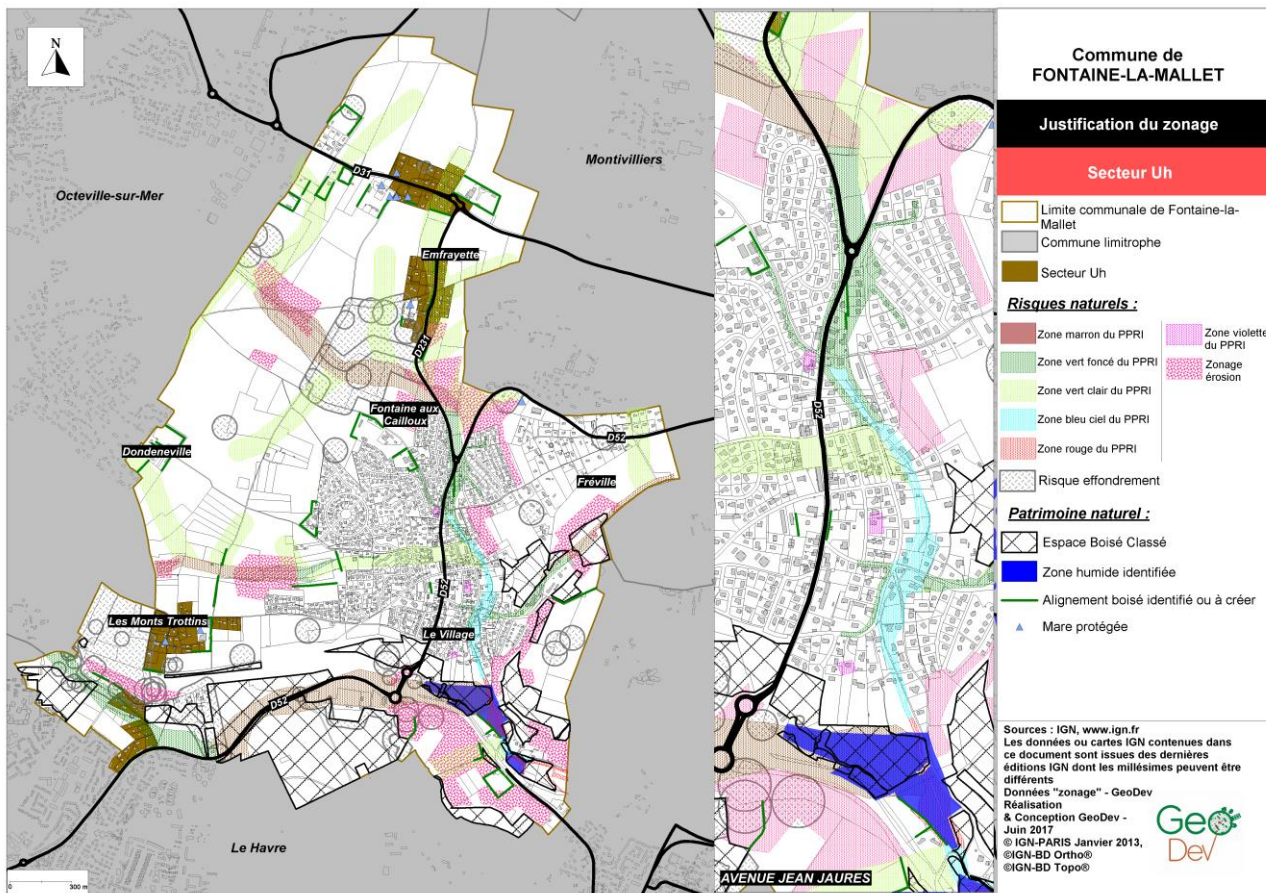
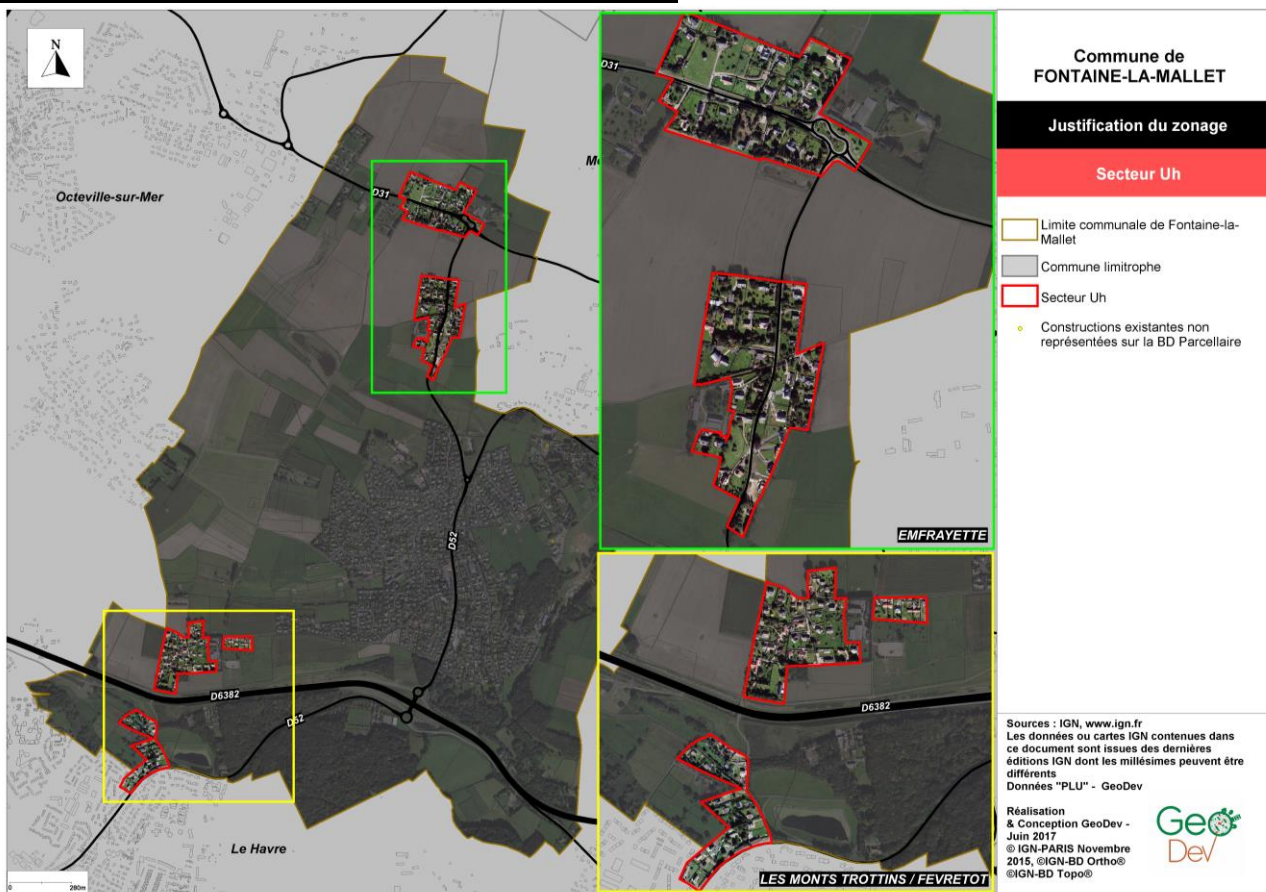


Figure 11 : Le secteur Urbain de Hameau (Uh) – zoom







### 3 - Potentiel de densifications du secteur Uh :

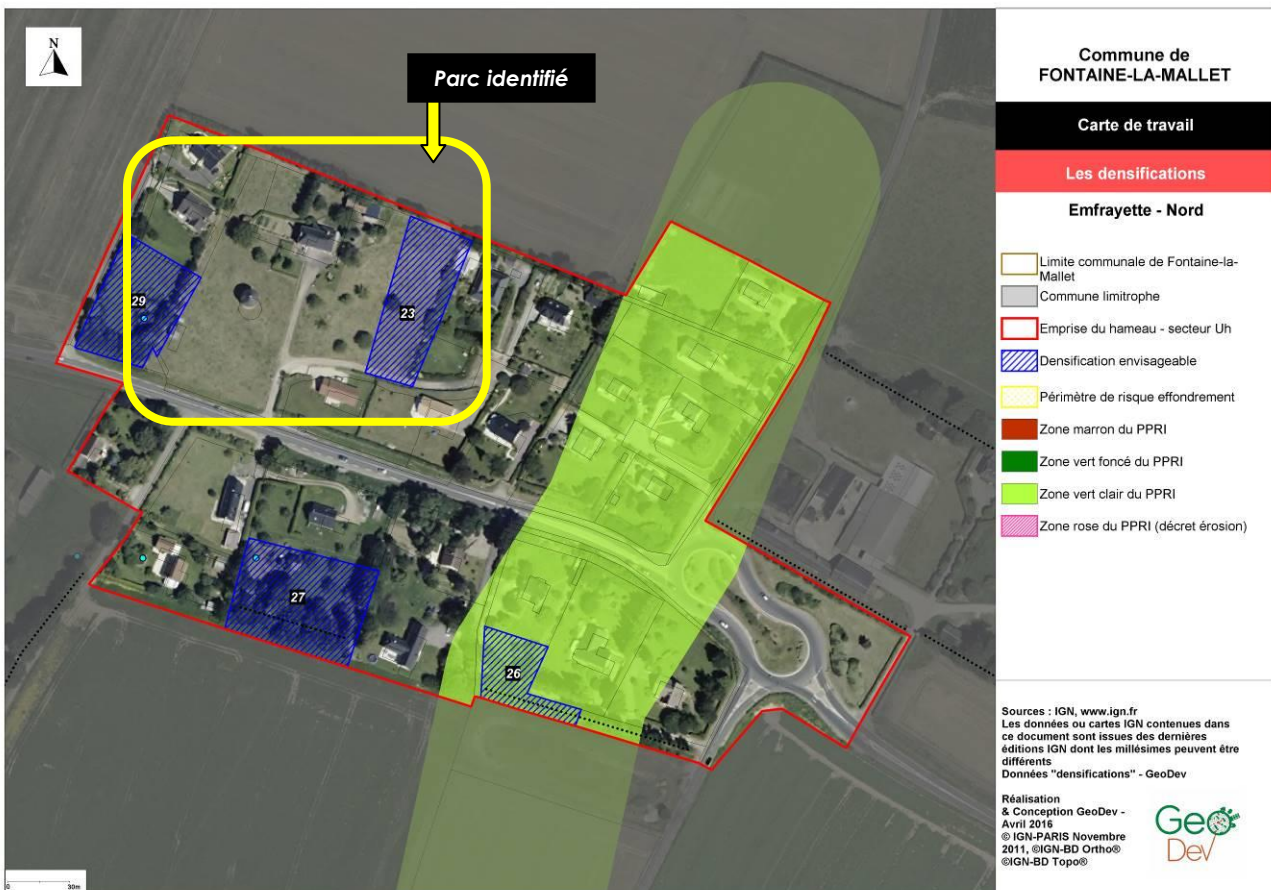
L'objectif de la municipalité est de permettre l'évolution de ces secteurs, **qui ne peuvent pas être considérés comme étant de taille et de capacité limitée**. Le zonage a donc été réalisé en vue de **ne pas élargir la tache bâtie existante** de ces cinq ensembles.

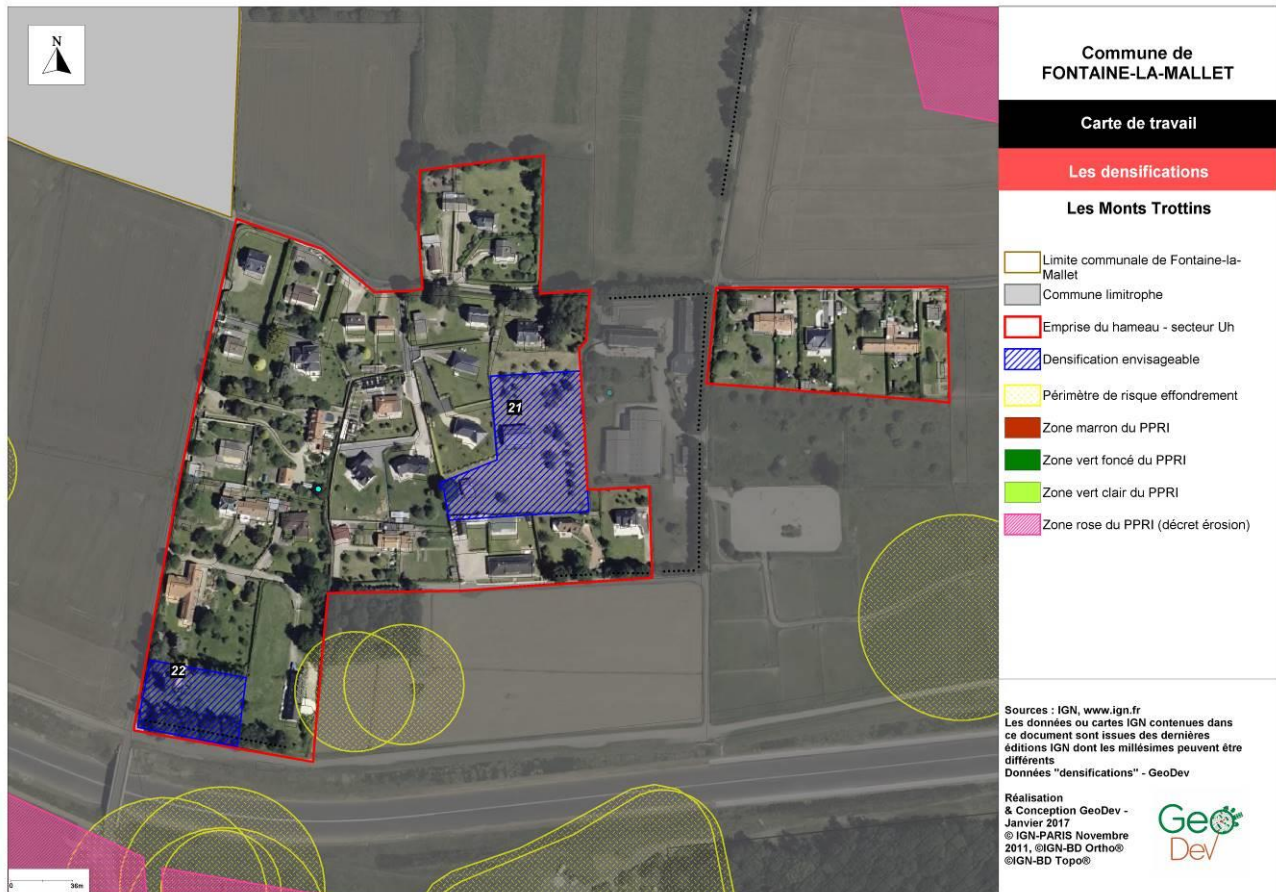
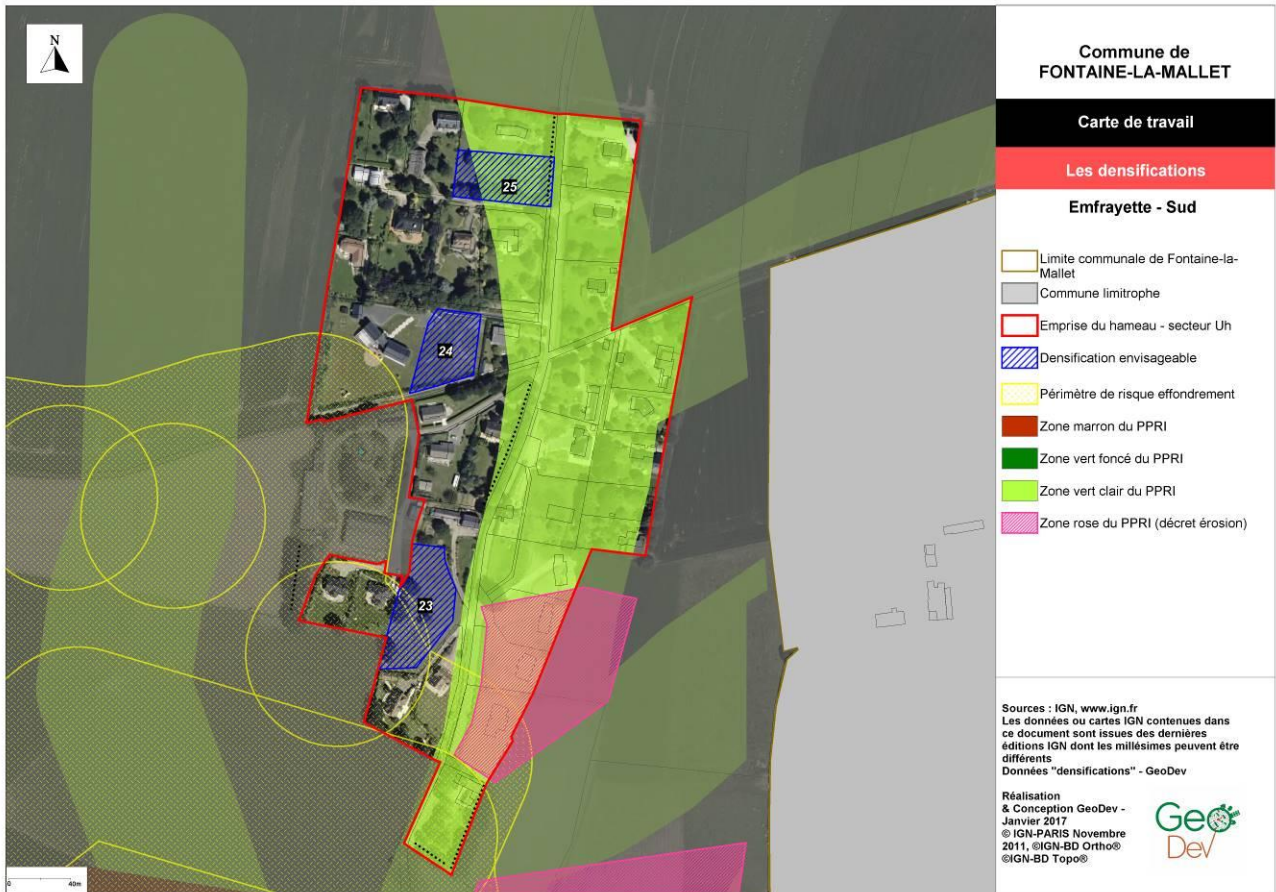
Ce zonage présente l'avantage de ne pas consommer davantage de terrains agricoles. De plus, des mesures sont prises pour conserver le caractère aéré et verdoyant de ces ensembles, notamment l'encadrement de l'emprise au sol, des prescriptions relatives aux reculs des constructions, la préservation des éléments du patrimoine naturel, etc.

Le règlement écrit permet la réalisation de **quelques densifications**. Ainsi, **ce secteur présente un potentiel maximal de 13 nouvelles constructions**. L'hypothèse de travail fixée par le conseil municipal relative au coefficient de rétention foncière est de l'ordre de 0,4 pour la densification des espaces bâtis des hameaux urbains.

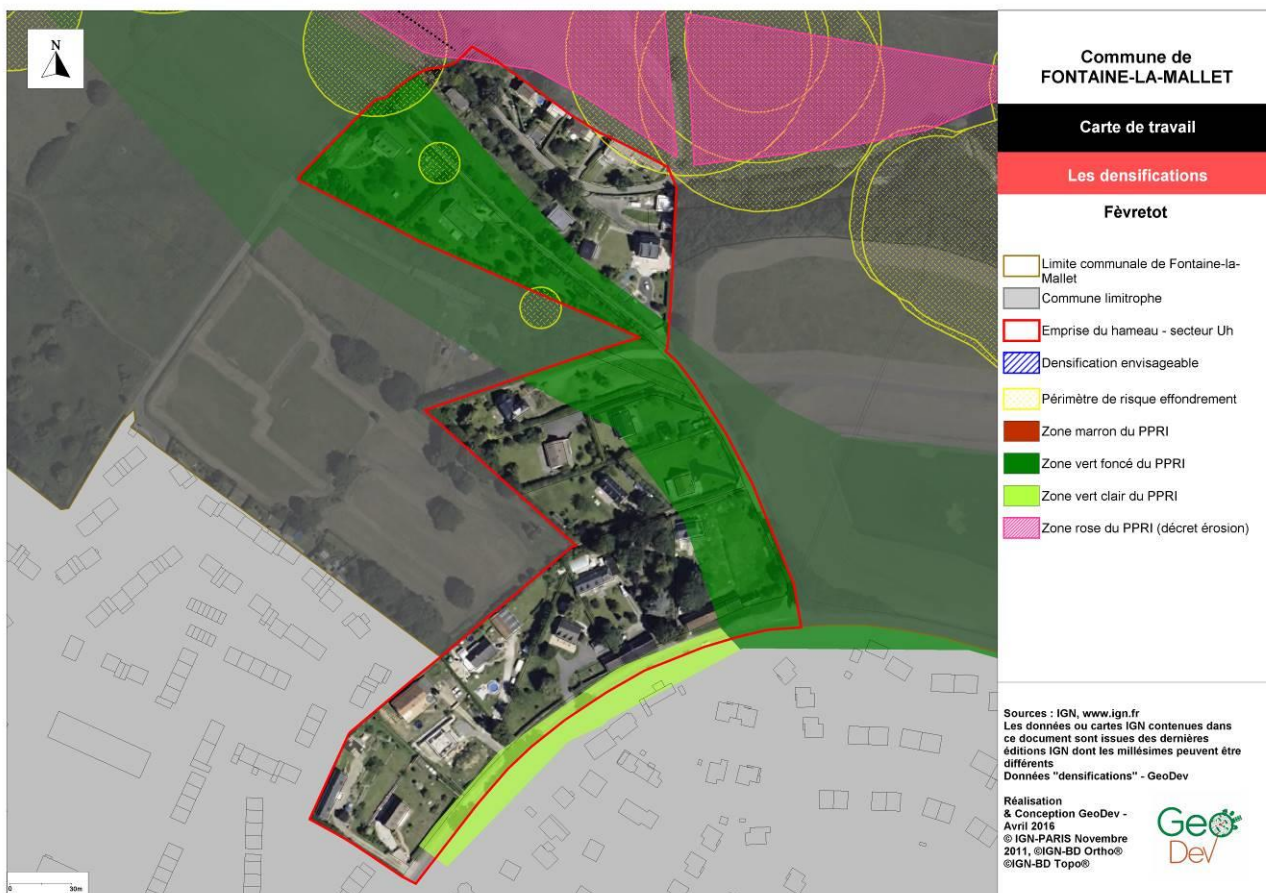
**Une hypothèse de 8 nouveaux logements est donc retenue dans le secteur Uh pour les 10 prochaines années.**

**Figure 12 : Le potentiel de densifications dans le secteur Uh**









Synthèse du potentiel de densifications à Fontaine-la-Mallet					
Id	Superficie (en m²)	Potentiel de densification	Type d'assainissement	Localisation	Secteur du PLU
21	5178,2	1	Collectif	Les Monts Trottins	Uh
22	2341,6	2	Collectif	Les Monts Trottins	Uh
23	2527,2	2	Individuel	Emfrayette	Uh
24	1671,2	1	Individuel	Emfrayette	Uh
25	1985,0	1	Individuel	Emfrayette	Uh
26	1112,4	1	Individuel	Emfrayette	Uh
27	3040,0	2	Individuel	Emfrayette	Uh
28	2204,4	2	Individuel	Emfrayette	Uh
29	2194,0	1	Individuel	Emfrayette	Uh
<b>TOTAL</b>		<b>13</b>			

#### 4 - Objectifs recherchés :

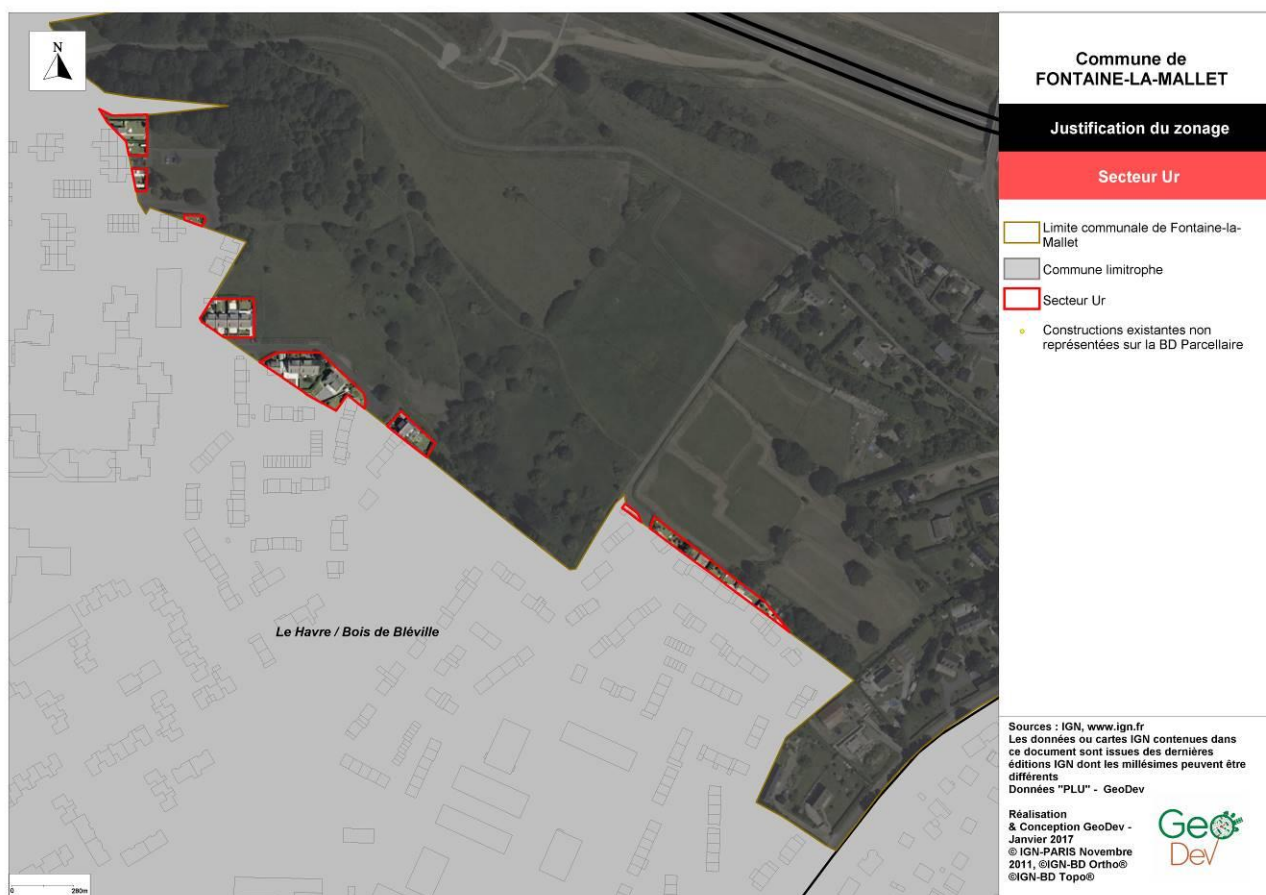
- ✓ Permettre l'évolution des hameaux structurés en tenant compte des contours des espaces actuellement urbanisés ;
- ✓ Préserver le caractère de hameau de ces ensembles ;
- ✓ Interdire l'étalement urbain dans les secteurs en retrait du bourg ;
- ✓ Optimiser le foncier disponible sans grignoter de nouveaux espaces agricoles.

#### 2-1-1-5- Le secteur Urbain Résidentiel (Ur)

##### 1 - Caractère de la zone :

Le secteur Urbain Résidentiel, noté Ur, correspond aux espaces bâtis, en limite avec la ville du Havre. Il s'agit principalement de fonds de jardin intégrés aux opérations d'habitat individuel réalisées dans le quartier de Mont-Gaillard du Havre.

**Figure 13 : Le secteur Urbain Résidentiel (Ur) – zoom**



**2 - Présence des réseaux :**

Le secteur Urbain Résidentiel (Ur) est desservi par les réseaux d'électricité, d'eau potable, d'assainissement collectif des eaux usées et de téléphone.

**3 - Potentiel de densifications du secteur Ur :**

Aucun potentiel de densification n'est identifié dans le secteur Ur.

**4 - Objectifs recherchés :**

- ✓ Permettre l'évolution du bâti existant.

**2-1-1-6- Le secteur Urbain d'Equipements (Ue)**

**1 - Caractère de la zone :**

Le secteur Urbain d'Equipements, noté Ue, correspond au pôle d'équipements sportifs, situé au Sud de la rocade, et au projet d'aire de covoiturage envisagé au Nord du centre-bourg.

**2 - Présence des réseaux :**

Le secteur Urbain d'Equipements (Ue) est desservi par les réseaux d'électricité, d'eau potable, d'assainissement et de téléphone.

**3 - Potentiel de densifications du secteur Ue :**

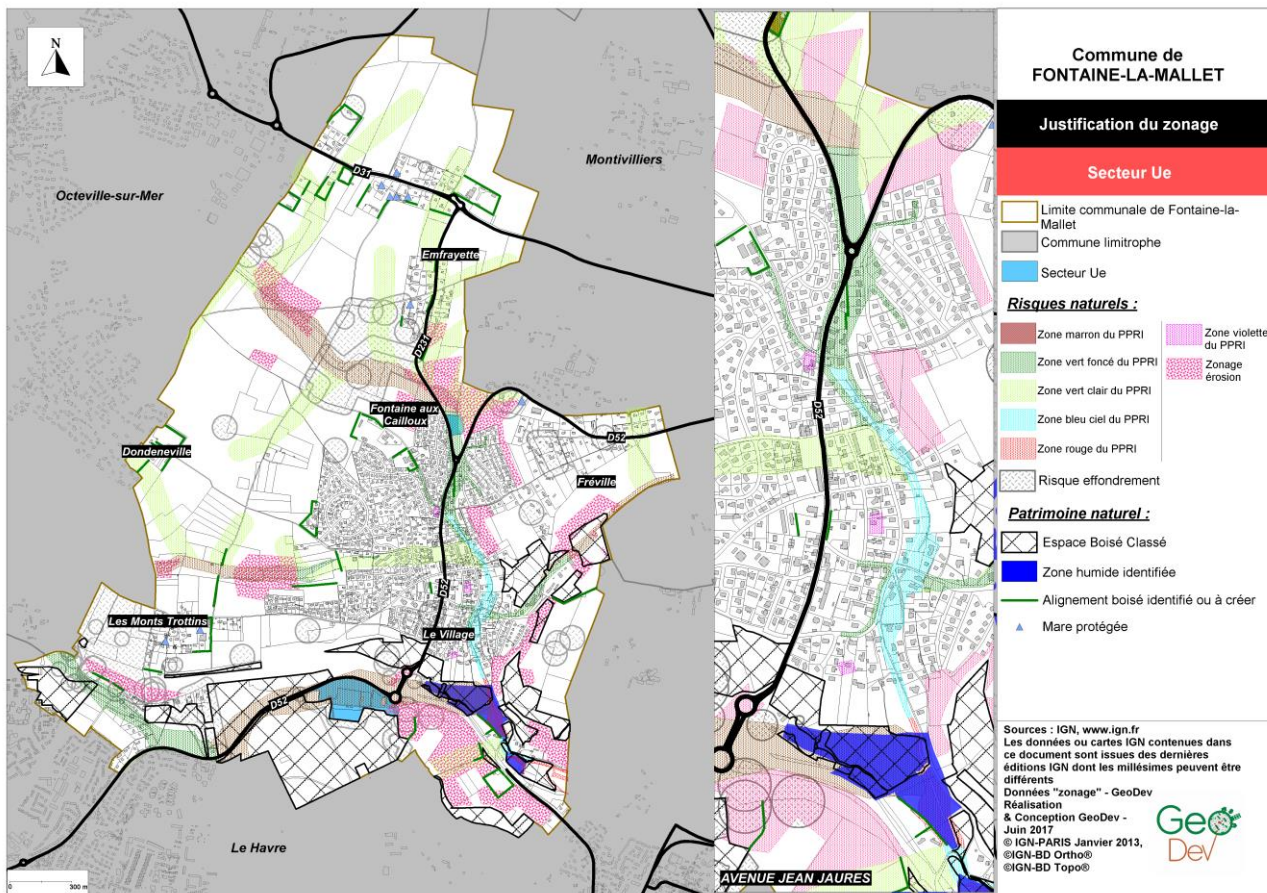
Le secteur Ue n'a pas vocation à accueillir des logements.

**4 - Objectifs recherchés :**

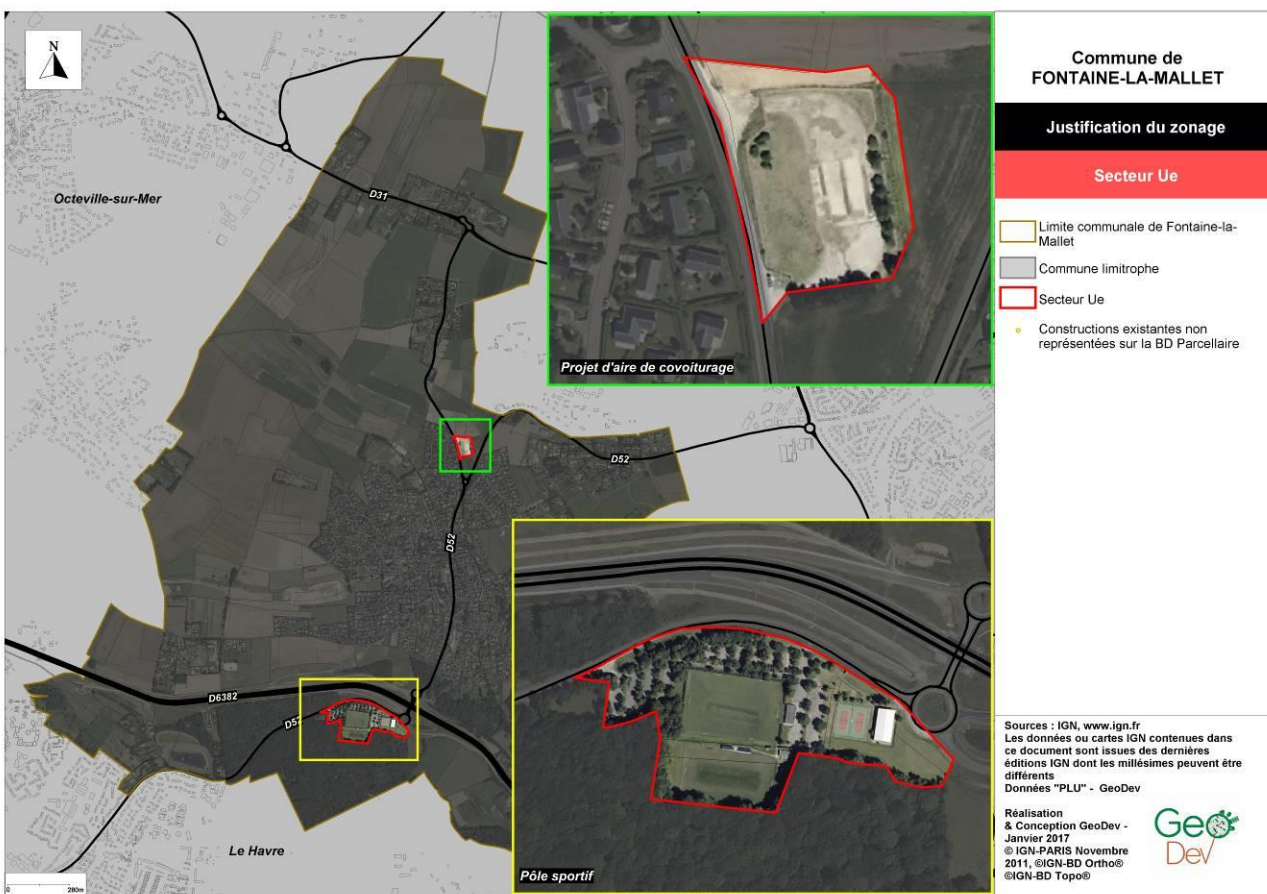
- ✓ Permettre le maintien et l'évolution des équipements sportifs ;
- ✓ Autoriser la réalisation d'une aire de covoiturage à l'entrée du centre-bourg.



**Figure 14 : Le secteur Urbain d'Equipements (Ue)**



**Figure 15 : Le secteur Urbain d'Equipements (Ue) – zoom**





## 2-1-2- La zone A Urbaniser

« Les zones à urbaniser sont dites "zones AU". **Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.** Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme. »

(R.123-6 du code de l'urbanisme)

La zone A Urbaniser est composée d'un seul secteur A Urbaniser Aggloméré, noté AUa.

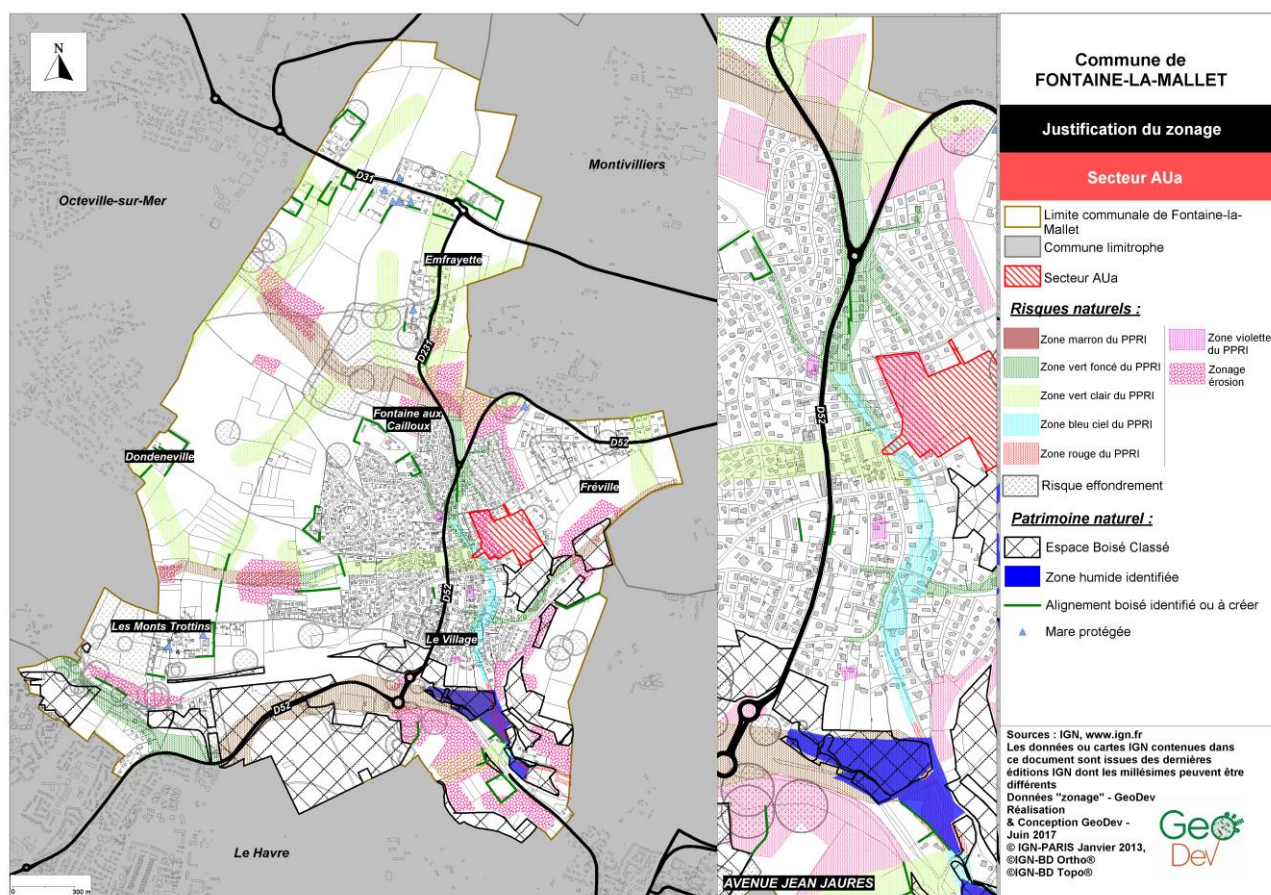
### 2-1-2-1- Le secteur A Urbaniser Aggloméré (AUa)

#### 1 - Caractère de la zone :

Le secteur A Urbaniser Aggloméré, noté AUa, correspond au site de développement de l'habitat à Fontaine-la-Mallet. Une Orientation d'Aménagement et de Programmation fixe plusieurs principes pour l'urbanisation de ces terrains.

Le secteur AUa est en partie sous maîtrise foncière communale.

**Figure 16 : Le secteur A Urbaniser Aggloméré (AUa)**





**Figure 17 : Le secteur A Urbaniser Aggloméré (AUa) – zoom**



## **2 – Justification du choix de ce site :**

L'équipe municipale souhaite ainsi favoriser principalement le développement du centre-bourg historique de Fontaine-la-Mallet, tout en permettant une évolution mesurée des hameaux. Le secteur AUa est le seul, non artificialisé à ce jour, situé à la périphérie immédiate du centre-bourg et à proximité de ces équipements et commerces de proximité. Il est à noter que le terrain du secteur AUa est en partie concerné par le **zonage érosion du PPRI du Bassin versant de la Lézarde**.

De façon générale, le site de développement souhaité par les élus permettrait de faire la jonction entre le Village et Fréville, en développant un programme de logements mixtes et favorisant notamment le développement des liaisons douces. Il est à noter que le terrain est enclavé entre les espaces bâtis du village et de Fréville, et un espace boisé à préserver.

La commune a la maîtrise foncière de la partie Ouest du secteur AUa, sur laquelle un programme de logements est en cours de réflexion depuis plusieurs années. Les élus sont accompagnés par la CODAH pour développer ce projet. Le développement du secteur prend en compte l'opération future sur ce site.





La gestion de l'eau et des espaces paysagers est pleinement intégrée au projet. Deux éléments majeurs ont notamment été pris en compte :

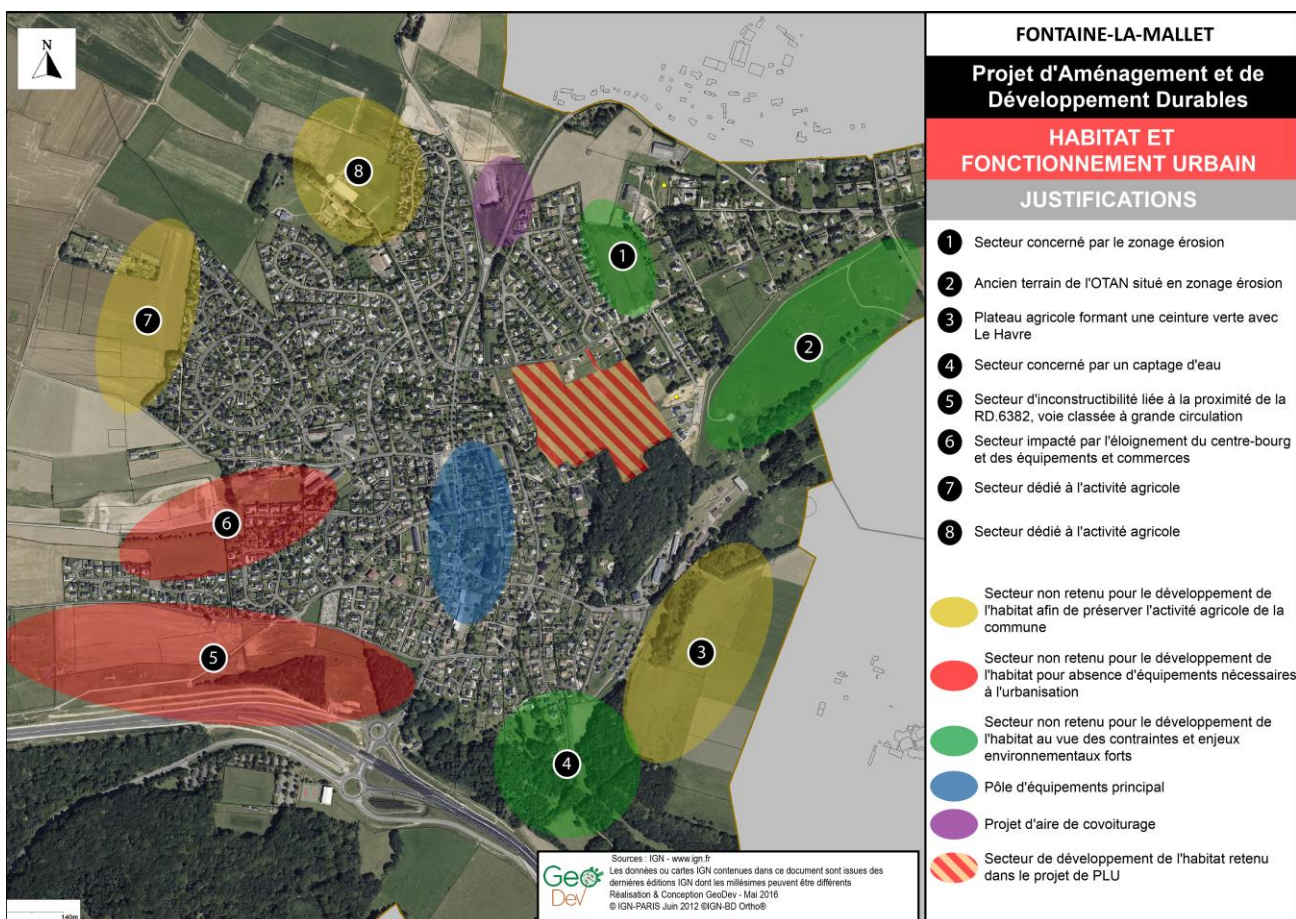
- ✓ L'eau est un révélateur environnemental pleinement intégré au projet ;
- ✓ Le parcours de l'eau est associé à la réalisation du projet.

Un architecte paysagiste a travaillé sur cette thématique de l'eau, notamment pour valoriser les espaces paysagers du programme et favoriser une gestion de l'eau efficace dans ce secteur concerné par le zonage érosion.

Au-delà de cette proximité avec les pôles d'équipements et de commerces, l'enquête agricole a montré que le site d'ouverture à l'urbanisation, en partie un terrain communal, est utilisé par un seul agriculteur. Il s'agit d'une prairie entretenue par un exploitant agricole, jusqu'au développement du programme de logements en cours.

**La carte, ci-après, justifie l'impossibilité d'entrevoir le développement d'un autre secteur à la périphérie immédiate du centre-bourg de Fontaine-la-Mallet.** De plus, le choix de ce développement explique en grande partie le fait que ce projet de PLU soit soumis à Evaluation Environnementale. **Ainsi, il s'agit de se reporter au Rapport de présentation – Volume 3, pour davantage de justifications.**

**Figure 18 : Analyse des possibilités de développement du centre-bourg de Fontaine-la-Mallet**



**Compléments d'explication concernant la précédente carte :**

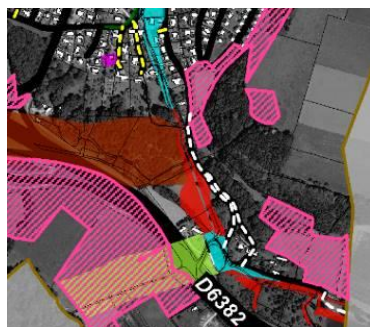
**Site non retenu n°1 :** secteur constituant une dent creuse au sein de Fréville concernée par le zonage érosion en limite de l'espace agricole. Ce site était identifié comme secteur d'ouverture à l'urbanisation au début du projet. Compte-tenu de l'évolution du projet communal et des objectifs démographiques, il est à noter que le Conseil Municipal a fait le choix de réintégrer ce site, plus

éloigné du centre-bourg de Fontaine-la-Mallet que le site retenu, dans les espaces agricoles. De plus, le zonage érosion concerne quasiment la moitié du terrain. La proportion de ce zonage du PPRI est moins importante sur le site retenu.

**Site non retenu n°2 :** ancien terrain de l' « OTAN », concerné en grande partie par le zonage érosion. Le devenir de ce terrain particulier est encore incertain puisqu'il est actuellement mis en vente par l'Etat. Ces terrains sont actuellement enclavés. Les élus souhaitent que ces derniers participent à la préservation d'une ceinture verte sur la frange Sud-Est du village.

De plus, il s'agit d'un ancien site de dépôt pétrolier géré par l'OTAN. Ce dépôt pétrolier a été construit en 1957, suite aux bombardements de la commune. L'activité a cessé en 1995 et le site a été démantelé en 2013-2014. Toutefois, il est à noter que des traces d'hydrocarbures sont toujours présentes sur le site de l'OTAN, au Sud-Ouest de la zone.

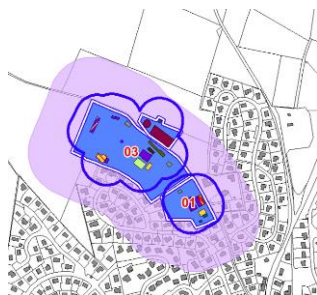
**Site non retenu n°3 :** plateau agricole (plateau d'Epemesnil) formant une coupure d'urbanisation avec Le Havre. Ce secteur est actuellement exploité par un agriculteur de Fontaine-la-Mallet. Ces terrains sont actuellement très enclavés (accès très compliqués). L'urbanisation du plateau d'Epemesnil ne pourrait s'effectuer qu'en respectant certaines logiques urbaines avec le développement éventuel de la Ville du Havre.



**Site non retenu n°4 :** secteur impacté par la présence d'un captage d'eau potable et de zones humides identifiées par la DREAL. De plus, ce secteur est tout particulièrement concerné par le PPRI du Bassin Versant de la Lézarde : zones rouge et bleu clair (débordement de cours d'eau), zone marron (ruissellement) et zone rose (érosion). Cet espace est également situé à proximité immédiate de la rocade (RD.6382 – bande d'inconstructibilité de 100m).

**Site non retenu n°5 :** secteur d'inconstructibilité lié à la proximité de la RD.6382, voie classée à grande circulation. Les terrains non concernés par la bande inconstructible sont toutefois situés à proximité immédiate de la rocade (nuisance sonore, impact paysager important en cas d'urbanisation).

**Sites non retenus n°6 et 7 :** secteur dédié à l'activité agricole. Plusieurs sièges d'exploitation agricole sont localisés à proximité de ce site non retenu. L'activité agricole y est pérenne et participe fortement au maintien de l'activité économique communale. Ces terrains sont éloignés des différents équipements et commerces de proximité recensés sur la commune (distance + relief important – 10 à 15 min à pied).



**Site non retenu n°8 :** secteur dédié à l'activité agricole. Deux exploitations agricoles sont implantées sur ce site. De plus, le secteur est également concerné par le zonage érosion .



Le site retenu est donc situé en continuité du centre-bourg et de Fréville, à proximité des équipements et différents services présents à Fontaine-la-Mallet. Le site est raccordé aux axes routiers desservant le centre-bourg et les cheminements doux à prévoir lors de l'opération d'aménagement pourront rejoindre le réseau existant.

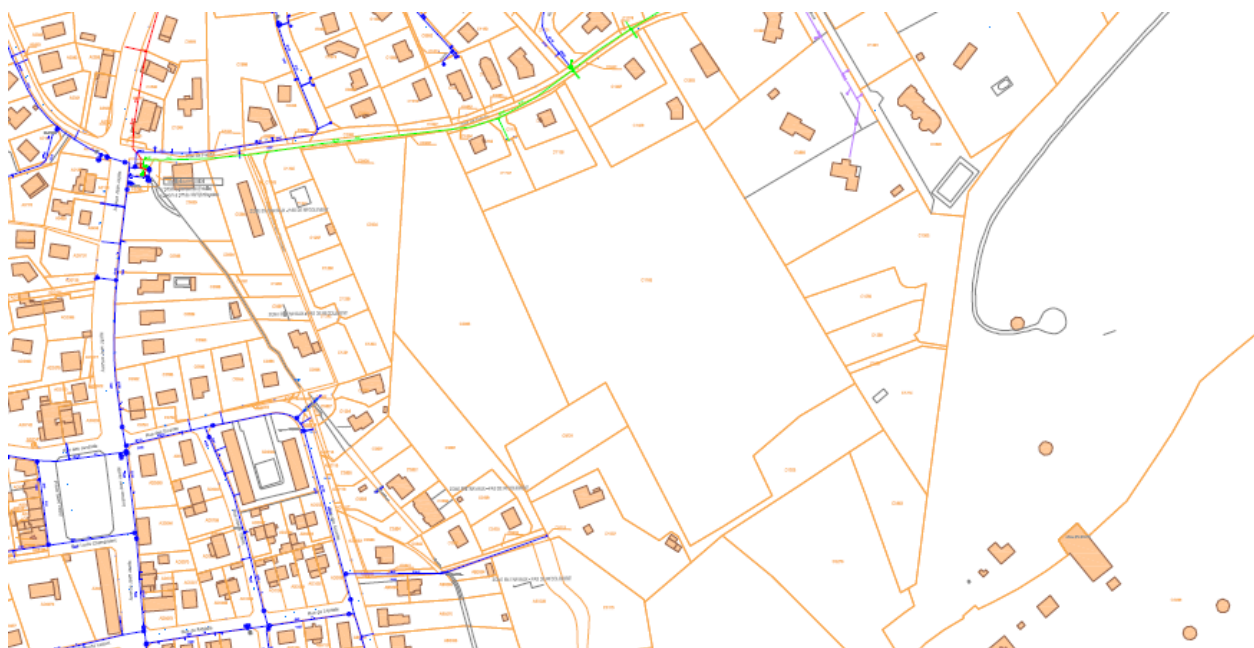
Les autres sites sont soit éloignés du centre de Fontaine-la-Mallet, soit contraints par l'activité agricole, l'absence d'équipements nécessaires aux nouvelles constructions (réseaux, accès, etc.) ou encore le PPRI.

**Finalement, une Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) fixe plusieurs principes pour l'urbanisation de ce secteur.** Les prescriptions imposées sur chaque OAP sont catégorisées en trois thématiques : Forme urbaine et organisation du bâti, Organisation des déplacements et Insertion paysagère et environnement. La dernière thématique intègre notamment la gestion de l'impluvium du projet d'urbanisation sur le site : gestion des eaux pluviales, aménagement de la voirie en fonction de la gestion des eaux pluviales, etc.

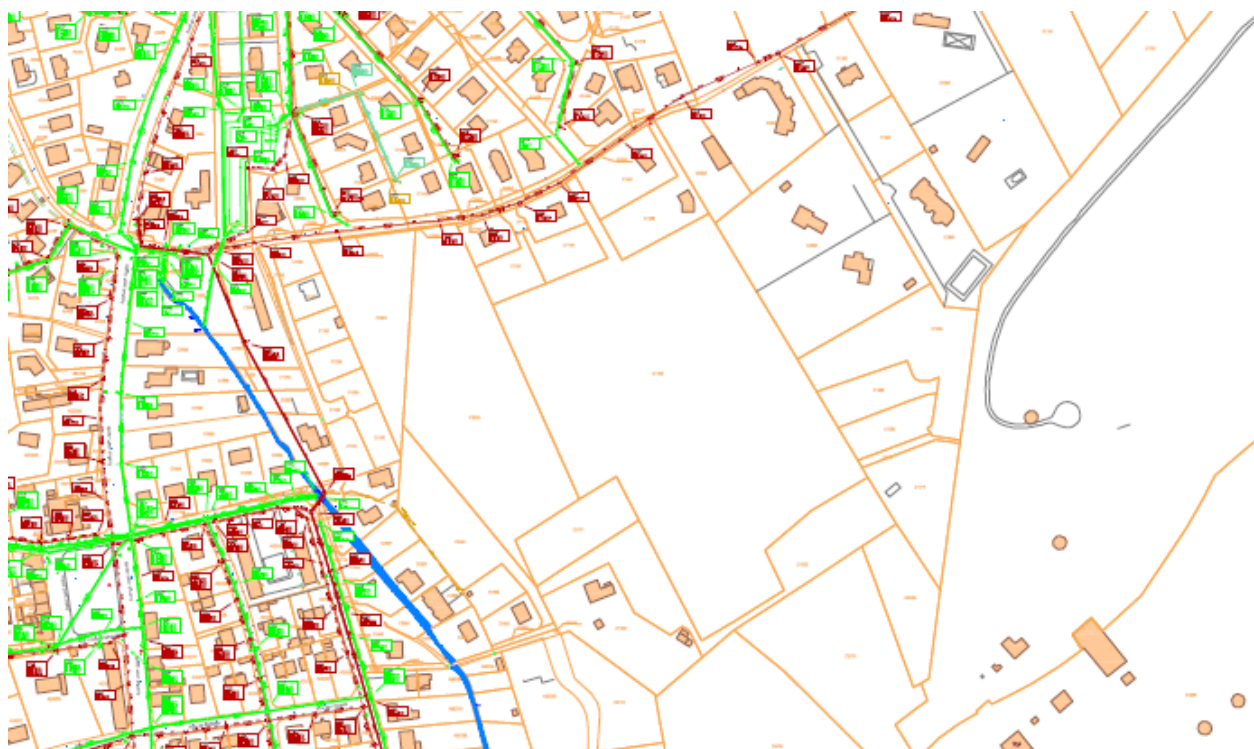
### **3 - Présence des réseaux :**

Les réseaux d'assainissement des eaux usées sont présents à proximité du site d'ouverture à l'urbanisation. Il est également desservi par les réseaux d'électricité, d'eau potable et de téléphone.

**Figure 19 : Le réseau d'eau potable en secteur AUC**



**Figure 20 : Le réseau d'assainissement collectif des eaux usées en secteur AUC**



#### **4 - Potentiel d'ouverture à l'urbanisation :**

Le secteur A Urbaniser Aggloméré est localisé au sein des espaces urbains du centre-bourg, au plus près des équipements et des commerces. Son urbanisation doit permettre de conforter la centralité du bourg et de poursuivre la diversification de l'offre de logements initiée par l'équipe municipale.

Outre les surfaces nécessaires pour l'équipement de la zone (voirie, stationnement, espaces publics, emplacement pour la gestion des déchets, etc.), l'équipe municipale attache une importance majeure à la gestion des eaux pluviales et à l'insertion paysagère du projet.

**Ainsi, en prenant en compte le projet en cours (« projet Fréville ») sur le secteur, le potentiel de logements envisagé sur ce site est estimé à environ 70 à 80 logements ; avant une partie Ouest (projet Fréville) plus dense que la partie Est (phase n°2).**

**Figure 21 : Le potentiel de constructions des zones d'ouverture à l'urbanisation de Fontaine-la-Mallet**

Nom	Surface	Assainissement	Espaces publics et réseaux	Surface dédiée aux logements	Objectifs de densité (lgt/ha)	Potentiel de constructions
<b>« Projet Fréville en cours de réflexion »</b>	2,4 ha	Collectif	-	-	20	50
<b>Phase n°2 – non intégré à la réflexion à court terme</b>	3,4 ha	Collectif	0,7 ha	2,7 ha	10 à 12	20 à 30



## 2-1-3- La zone Agricole

« Les zones agricoles sont dites "zones A". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

En zone A peuvent seules être autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ;  
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Les dispositions des trois alinéas précédents ne s'appliquent pas dans les secteurs délimités en application du deuxième alinéa du 14° de l'article L. 123-1-5.

En zone A est également autorisé en application du 2° de l'article R. 123-12, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement. »)

(R.123-7 du Code de l'Urbanisme)

La zone Agricole de Fontaine-la-Mallet comprend une zone Agricole stricte, notée A.

### **2-1-3-1- La zone agricole Stricte (A)**

#### **1 - Caractère de la zone :**

La zone Agricole stricte, notée A, correspond aux espaces agricoles de Fontaine-la-Mallet. Elle intègre les sièges d'exploitation agricole en activité ainsi que plusieurs sites d'habitat diffus, compris dans un plus vaste ensemble agricole. Certaines règles sont assouplies en zone A pour permettre les évolutions nécessaires au bâti agricole.

Les extensions et les annexes des habitations existantes sont autorisées sous certaines conditions précisées dans le règlement écrit.

#### **2 - Présence des réseaux :**

Cette zone est principalement assainie en individuel.

#### **3 - Potentiel de densifications :**

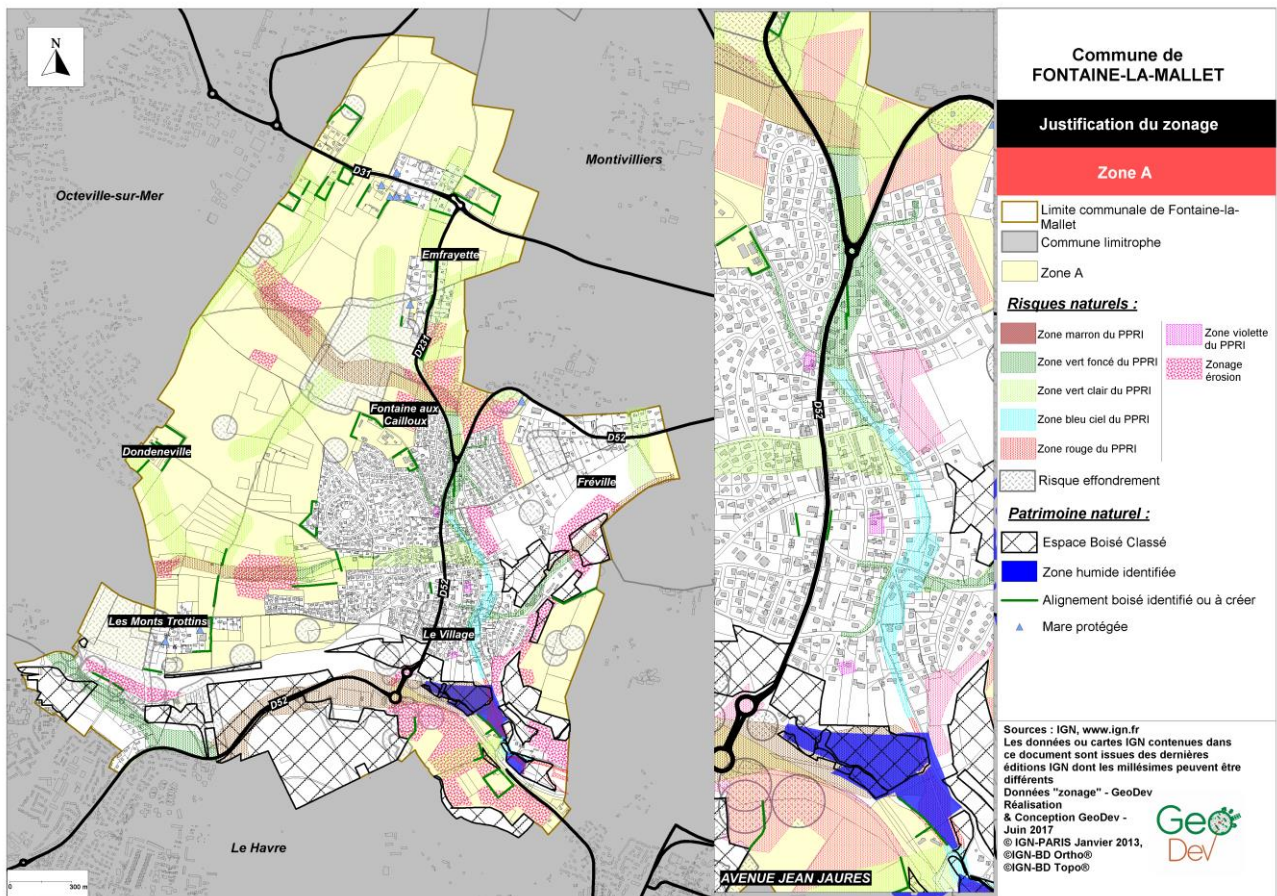
Un recensement des bâtiments agricoles pouvant changer de destination a été réalisé par les élus de la commission Urbanisme en 2012. Ce recensement a été mis à jour par les élus et le bureau d'études GeoDev en 2016. **12 bâtiments** ont été recensés pour permettre leur changement de destination.

L'hypothèse de travail fixée par le conseil municipal relative au coefficient de rétention foncière est de l'ordre de 0,8 pour les réhabilitations d'anciens bâtiments agricoles. **Une hypothèse de 2 nouveaux logements est donc retenue pour les 10 prochaines années pour les réhabilitations d'anciens bâtiments agricoles en zone Agricole.**

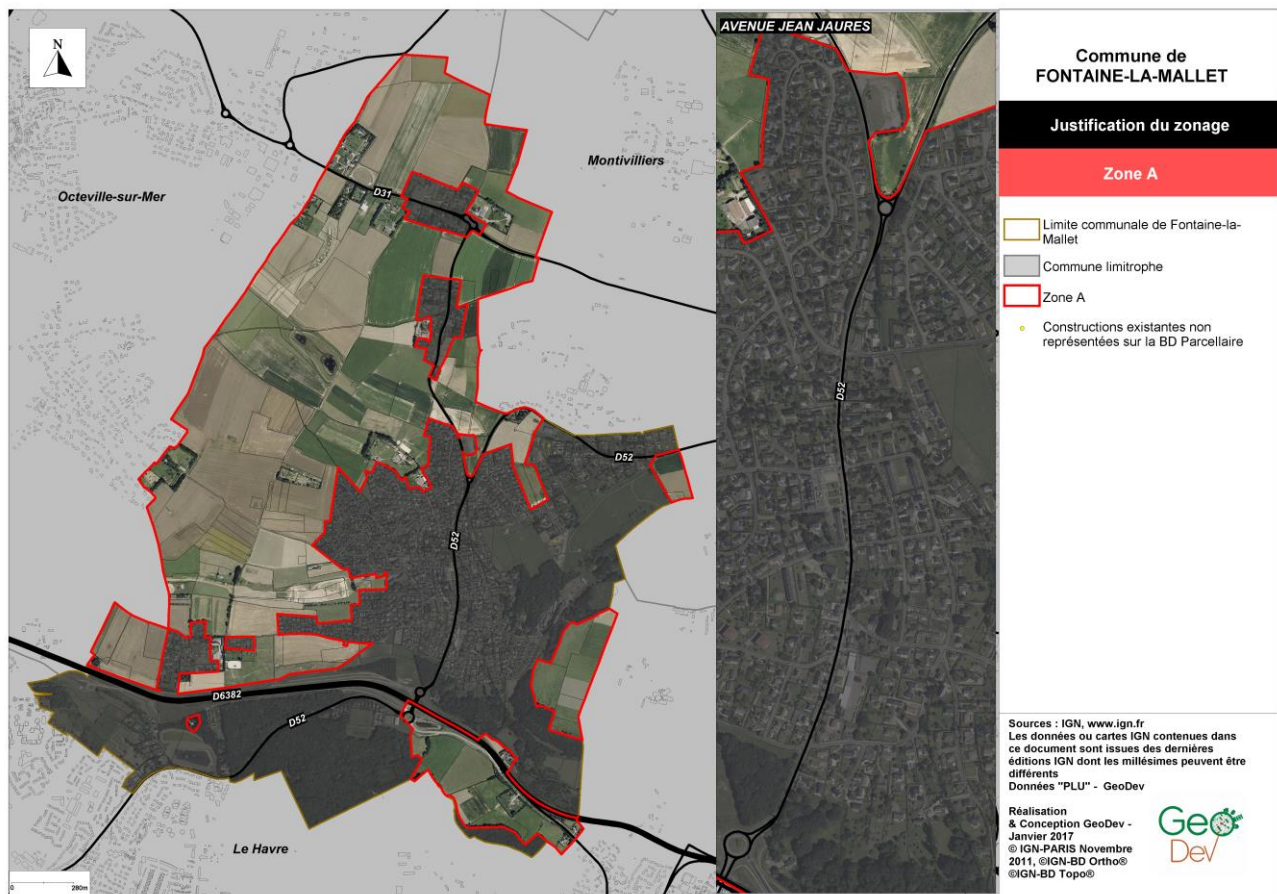
#### **4 - Objectifs recherchés :**

- ✓ Préserver l'activité agricole sur la commune ;
- ✓ Ne pas contribuer au mitage de l'espace agricole ;
- ✓ Permettre l'évolution des constructions isolées et des anciens bâtiments agricoles en conservant leur caractère cauchois.

**Figure 22 : La zone Agricole stricte (A)**



**Figure 23 : La zone Agricole stricte (A) – vue aérienne**





## 2-1-4- La zone Naturelle

« Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". **Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger** en raison :

- a) Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- b) Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- c) Soit de leur caractère d'espaces naturels.

En zone N, peuvent seules être autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ;
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. »

(R.123-8 du Code de l'Urbanisme)

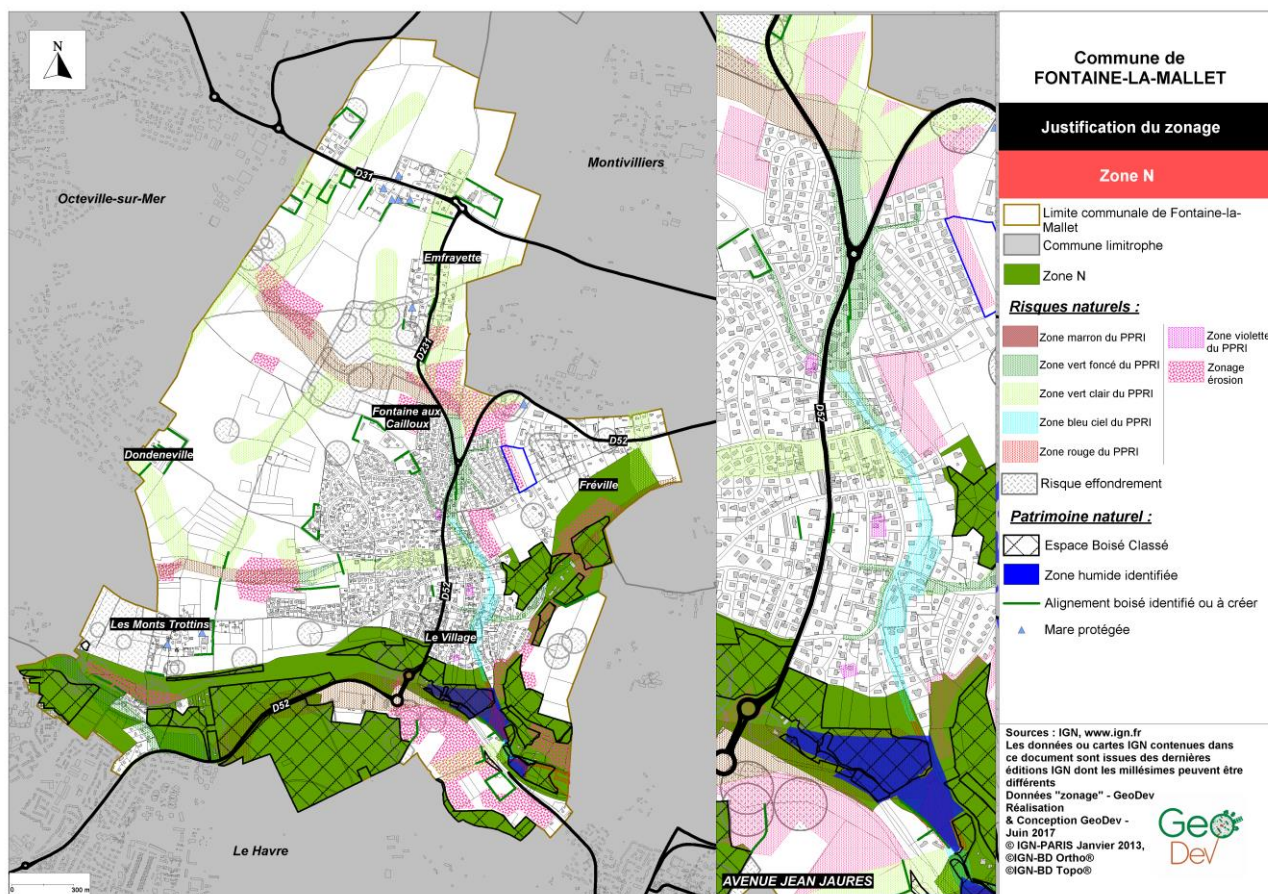
La zone Naturelle de Fontaine-la-Mallet comprend une zone Naturelle stricte, notée N.

### 2-1-4-1- La zone Naturelle stricte (N)

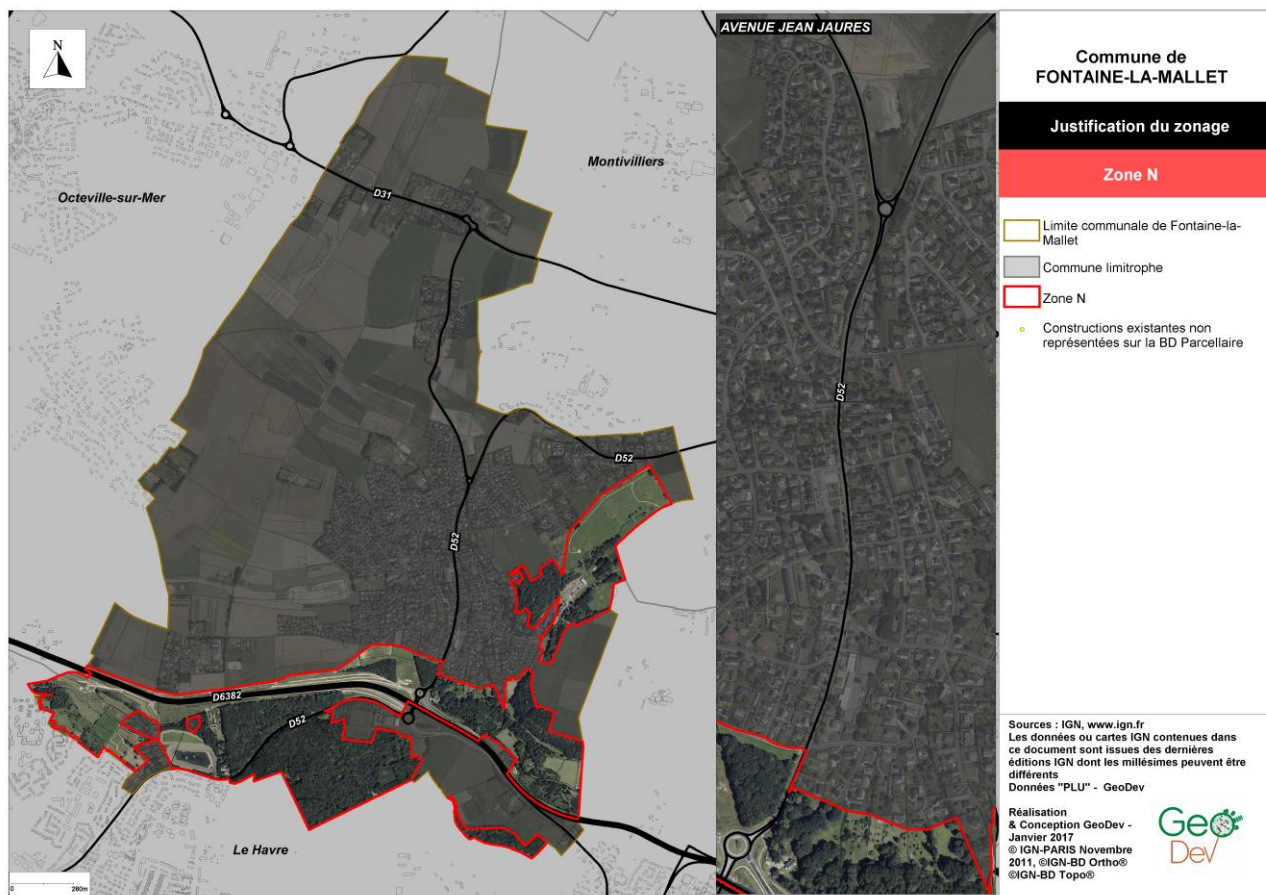
#### 1 - Caractère de la zone :

La zone Naturelle stricte, notée N, correspond aux espaces naturels de Fontaine-la-Mallet. Elle intègre plusieurs sites d'habitat diffus, compris dans un plus vaste ensemble naturel. Les extensions et les annexes des habitations existantes sont autorisées sous certaines conditions précisées dans le règlement écrit.

**Figure 24 : La zone Naturelle stricte (N)**



**Figure 25 : La zone Naturelle stricte (N) – vue aérienne :**



**2 - Présence des réseaux :**

Cette zone est principalement assainie en individuel.

**3 - Potentiel de densifications :**

Aucun potentiel de densification n'est identifié en zone Naturelle.

**4 - Objectifs recherchés :**

- ✓ Préserver les grandes entités naturelles et paysagères recensées sur la commune ;
- ✓ Garantir le maintien de la biodiversité ;
- ✓ Maintenir les perspectives paysagères ;
- ✓ Permettre l'évolution des constructions isolées en conservant leur caractère cauchois.

**2-1-5- Synthèse du potentiel de constructions identifié**

Pour rappel, la commune s'est fixé pour objectif d'accueillir environ 140 habitants sur la période 2017 – 2027 à Fontaine-la-Mallet, soit une **augmentation annuelle de 0,50% de la population**. En s'appuyant sur une hypothèse de taux d'occupation des logements de 2,45 sur la période 2017 – 2027, cela reviendrait à **construire ou réhabiliter environ 80 à 90 logements sur la commune** (26 constructions pour maintenir le niveau de population de 2017, environ 57 nouvelles habitations pour accueillir de nouveaux Fontainais).

Il s'agit de s'assurer que les objectifs démographiques et de production de logements sont cohérents, au regard des capacités du règlement graphique présenté. Pour ce faire, il s'agit de prendre en considération toutes les densifications identifiées, qui correspondent au potentiel maximum calculé dans le cadre de ce PLU. En fonction du coefficient de rétention foncière utilisé,



ce potentiel est transformé en hypothèse de réalisation effective d'ici 10 ans. **Ainsi, sur un potentiel maximal de 114 logements, 96 devraient être réalisés à l'horizon temporel du PLU.**

Le potentiel de changement de destination est également appréhendé et un coefficient de rétention foncière plus élevé est appliqué. **Sur 12 bâtiments pouvant changer de destination en zone Agricole, une hypothèse de 2 nouveaux logements est retenue d'ici 10 ans.**

**Figure 26 : Synthèse du potentiel de logements**

		Nouvelles constructions à vocation d'habitat	
		Potentiel maximal identifié	Hypothèse retenue
<b>Zone U</b>	Secteur Uc	9	6
	Secteur Ua	14	8
	Secteur Up	8	5
	Secteur Uh	13	8
	Secteur Ur	0	0
	Secteur Ue	0	0
<b>Zone AU</b>	Secteur AUa	70	70
<b>Zone A</b>	Zone A stricte	0	0
<b>Zone N</b>	Zone N stricte	0	0
		114	97

		Changements de destination à vocation d'habitat	
		Potentiel maximal identifié	Hypothèse retenue
<b>Zone A</b>	Zone A stricte	12	2

**Hypothèse de 90 à 100 logements d'ici 10 ans à Fontaine-la-Mallet**

**Le projet défini par le maître d'ouvrage est donc en concordance avec les potentialités offertes dans le cadre du projet de PLU.**

### **2-1-6- Les éléments de superposition**

Aux différentes zones identifiées précédemment s'ajoutent des éléments qui interviennent en superposition sur le règlement graphique. Il s'agit d'éléments **ponctuels** comme les mares et les bâtiments agricoles pouvant changer de destination, **linéaires** comme les alignements boisés ou **surficiels** (périmètres d'inconstructibilité des risques naturels, emplacements réservés).

#### **2-1-6-1- Les emplacements réservés**

**4 emplacements réservés** (ER) ont été posés pour le compte de la commune de Fontaine-la-Mallet. Ces emplacements réservés constituent des outils pour mener à bien le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, et notamment la stratégie de développement des modes doux sur le territoire communal :

- ✓ Les emplacements réservés n°1, n°2 et n°4 devront permettre la réalisation de cheminements piétonniers sur une grande partie de la commune ;
- ✓ L'emplacement réservé n°3 est destiné à réaménager le chemin de garde de l'OTAN.

### **2-1-6-2- Les éléments remarquables du patrimoine naturel et bâti**

#### **Le patrimoine naturel :**

Les éléments d'intérêt patrimonial ont été recensés en vue de leur classement au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme. Ainsi, les éléments naturels comme les alignements boisés, les mares, les vergers et les zones humides sont identifiés sur le plan de zonage. Des prescriptions sont déclinées dans le règlement écrit pour garantir leur maintien à l'échelle temporelle du PLU.

Concernant les espaces boisés localisés à Fontaine-la-Mallet, ils sont repris en Espaces Boisés Classés au titre des articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme. Un tramage particulier a été adopté sur le plan de zonage du PLU.

#### **Le patrimoine bâti :**

48 éléments (46 éléments ponctuels et 2 éléments surfaciques) du patrimoine bâti ont également été identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. Les caractéristiques remarquables des édifices répertoriés doivent être préservées (Cf. Recensement du patrimoine bâti).

12 anciens bâtiments agricoles ont également été identifiés sur le plan de zonage. Ces bâtiments identifiés pourront changer de destination.

### **2-1-6-3- Les cases commerciales**

Les cases commerciales, qui contribuent au dynamisme de l'activité commerciale de proximité, sont identifiées dans le cadre du document d'urbanisme afin de favoriser leur maintien sur le territoire de Fontaine-la-Mallet. Il convient de préciser que la notion de case commerciale ne concerne que les rez-de-chaussée ayant pignon sur rue.

### **2-1-6-4- Les infrastructures de déplacements doux à créer ou à préserver**

Les grandes infrastructures de déplacements doux existantes ont été identifiées sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-38 du Code de l'Urbanisme. Ainsi, les opérations de constructions à proximité des linéaires identifiés ne devront pas remettre en cause leur continuité.

### **2-1-6-5- Les cavités souterraines**

Une étude de recensement des indices de cavités souterraines a été réalisée sur la commune par le **CETE Normandie-Centre** 2012. Les **périmètres associés** aux indices de cavités repérés sont localisés sur le plan de zonage, afin d'être en mesure d'identifier les secteurs bâtis concernés par le risque « effondrement » (périmètre mis à jour par les services de la CODAH – juin 2017).

## **2-2- Les principes généraux du règlement écrit**

Les justifications du règlement écrit de Fontaine-la-Mallet sont présentées par article afin de mettre en évidence les spécificités de chaque secteur.

Par ailleurs, il s'agit de préciser qu'un chapeau de zone a été systématiquement rédigé pour chaque secteur. Ce chapeau de zone présente le caractère et les objectifs du secteur et précise certaines prescriptions qui peuvent concerner le secteur (zone de bruit, PPRI, etc.).

Il est à noter que les règles du secteur Ur ne résultent pas d'un choix communal. Ce secteur correspond notamment aux fonds de jardin et à quelques terrains appartenant à un quartier



havras géographiquement localisés sur Fontaine-la-Mallet. Pour une bonne intégration des constructions et une harmonie avec l'existant, les prescriptions du secteur Ur de Fontaine-la-Mallet reprennent celles du secteur URi du Plan Local d'Urbanisme du Havre. Les règles de ce secteur ne sont pas présentées ci-dessous.

### **2-2-1- Occupations et utilisations du sol interdites**

La rédaction des articles 1 du PLU de Fontaine-la-Mallet a repris les prescriptions édictées par le Code de l'Urbanisme.

Pour rédiger les articles 1 et 2 des règlements de PLU, il existe deux façons de procéder :

- ✓ Lister tout ce qui n'est pas autorisé dans l'article 1. Ce choix n'est pas le plus approprié car il s'agit de ne pas omettre une utilisation du sol non souhaitée ;
- ✓ Indiquer que toutes les utilisations et occupations du sol sont interdites sauf celles mentionnées dans l'article 2.

Le Conseil Municipal de Fontaine-la-Mallet a opté pour les deux façons de procéder selon le type de zone :

- ✓ **Dans les zones Agricole et Naturelle : l'article 1 prévoit d'interdire tout ce qui n'est pas autorisé dans l'article 2, afin de limiter précisément les possibilités d'occupations et d'utilisations du sol.**
- ✓ **Dans les secteurs Uc, Ua, Up, Uh et Ue et dans le secteur AUa : l'article 1 décline les principales occupations et utilisations du sol interdites dans chaque secteur.**

Cette façon de procéder permet de réglementer strictement les possibilités d'évolution des zones agricoles et naturelles, au sein desquelles seuls quelques types d'occupation sont autorisés, conformément au Code de l'Urbanisme. Au contraire, cela permet d'apporter plus de souplesse dans les zones urbaines, qui sont susceptibles d'évoluer et d'accueillir de nouvelles constructions.

### **2-2-2- Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières**

Dans les zones naturelles et agricoles, seules les occupations et utilisations du sol listées dans cet article 2 sont autorisées par le règlement écrit du PLU (compte-tenu de la rédaction de l'article 1). Tout ce qui n'est pas interdit dans le règlement écrit du PLU est autorisé. Les articles 2 des secteurs urbains et de la zone à urbaniser dressent une liste explicite des occupations et utilisations du sol autorisées, à condition de respecter les autres articles du règlement écrit du PLU.

#### **Les dispositions communes à toutes les zones :**

Il est important de rappeler que toutes les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol s'appliquent en dehors des rayons et périmètres de risque des indices de cavités souterraines. Dans ces périmètres de risque, seules les annexes et les extensions mesurées, ainsi que les bâtiments agricoles, sont autorisées sous conditions.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans toutes les zones pour anticiper de futurs besoins sans restriction géographique sur le territoire communal.

Afin de répondre à l'objectif de renouvellement urbain impulsé par la loi Solidarité et Renouvellement Urbains, le changement de destination est autorisé dans tous les secteurs urbains. En zone Agricole, il s'agit uniquement des bâtiments identifiés sur le plan de zonage.

### **Les secteurs Uc, Ua, Up, Uh et AUa :**

Dans ces secteurs, sont autorisées les constructions, leurs extensions et leurs annexes, en lien avec l'habitat afin de favoriser la vocation principale de ces secteurs.

Les activités économiques de type bureaux, hébergements hôteliers, artisanat et commerces et les équipements publics sont autorisées pour favoriser la mixité des fonctions urbaines. Cette rédaction permet d'envisager l'installation de services compatibles avec la vocation résidentielle de ces espaces.

### **Le secteur Ue :**

Il correspond espaces dédiées aux équipements publics de la commune. Le règlement écrit est adapté pour permettre l'évolution des équipements existants et pour permettre de nouvelles implantations.

### **La zone A :**

La zone Agricole stricte a pour vocation de permettre le maintien et le développement des activités agricoles sur la commune de Fontaine-la-Mallet. Elle autorise également le logement des exploitants agricoles sous conditions. Ainsi, seules les installations et constructions nécessaires à l'activité agricole sont autorisées.

Aussi, l'évolution des habitations situées dans les zones Agricole est autorisée : extensions et annexes, jointives ou non, sont donc envisageables dans la zone A du PLU, sous réserve de respecter les autres prescriptions du règlement d'urbanisme et de ne pas porter atteinte à l'activité agricole ou à la qualité paysagère.

### **La zone N :**

Seules les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées en zone N.

L'évolution des habitations situées dans la zone Naturelle stricte est également autorisée : extensions et annexes, jointives ou non, sont donc envisageables dans la zone N du PLU, sous réserve de respecter les autres prescriptions du règlement d'urbanisme et de ne pas porter atteinte à l'activité agricole ou à la qualité paysagère.

## **2-2-3- Accès et voirie**

De façon générale, les articles 3 sont rédigés de manière identique pour les différentes zone, à quelques exceptions près. L'objectif premier est la sécurité des usagers de la route, qu'ils soient piétons, cyclistes ou automobilistes. Des dispositions telles que le conditionnement de la constructibilité des terrains au respect de la sécurité des usagers en est un exemple. Une attention particulière a été portée sur les accès entre les parcelles privées et la voirie, que ce soit pour la sécurité des usagers ou pour faciliter l'accès des véhicules de la protection civile.

Les **entrées charrières sont imposées dans les secteurs Up, Uh et dans les zones Agricole et Naturelle**, dans un souci de sécurité routière aux abords des entrées de propriétés et pour fluidifier la circulation sur les voiries principales.

## **2-2-4- Desserte par les réseaux**

Cet article concerne toutes les zones du PLU, selon les réglementations en vigueur. Des règles relatives à l'alimentation en eau potable, à l'assainissement des eaux usées et à la gestion des eaux pluviales sont fixées pour garantir une gestion intégrée de la ressource en eau.

Des prescriptions relatives aux réseaux d'énergies et de télécommunications sont également précisées dans le règlement écrit.



Concernant l'assainissement des eaux pluviales, les prescriptions du Syndicat Mixte des Bassins Versants Pointe de Caux Etretat, selon les types d'opérations, ont été intégrées dans le règlement écrit.

### **2-2-5- Caractéristiques des terrains**

Cet article n'a pas été réglementé car il n'est plus applicable depuis la loi ALUR.

### **2-2-6- Implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

Ces dispositions visent à encadrer l'implantation en limite d'emprise publique, qui peut être problématique pour les circulations piétonnes et pour la sécurité des accès routiers. Les nouvelles constructions devront donc respecter un recul par rapport aux voies et emprises publiques. Toutefois, le règlement autorise l'implantation des constructions dans le prolongement d'une façade d'une construction existante. L'opportunité de s'implanter dans le prolongement d'un alignement de façade existant permet notamment de réaliser des extensions et des annexes dans le prolongement d'une construction existante, même si cette dernière ne respecte pas le recul réglementaire du PLU.

#### **Les dispositions communes à toutes les zones (sauf secteur Ue) :**

Les dispositions présentées ci-après ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, qui peuvent être implantées sans restriction de recul par rapport aux voies et emprises publiques.

Dans les secteurs urbains et à urbaniser, une dérogation s'applique aux annexes jointives de type abri de jardin de moins de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et de 3,5 mètres de hauteur qui peuvent être implantées sans restriction de recul par rapport aux voies et emprises publiques.

#### **Le secteur Uc :**

Les constructions peuvent être implantées en limites d'emprises publiques. Sinon, elles doivent observer un recul d'au moins 3 mètres par rapport à la limite d'emprise publique, ou être implantées dans le prolongement d'une façade existante.

#### **Les secteurs Ua, Up, Uh, Ue et AUa :**

Les constructions doivent observer un recul d'au moins 5 mètres par rapport à la limite d'emprise publique, ou être implantées dans le prolongement d'une façade existante.

Dans les secteurs Up et Uh, le recul minimum à respecter, si les constructions ne sont implantées dans le prolongement d'une façade existante, s'élève à 10 mètres le long des routes départementales.

#### **Les zones A et N :**

Les constructions doivent observer un recul d'au moins 15 mètres par rapport à la limite d'emprise publique, ou être implantées dans le prolongement d'une façade existante.

Aux abords de la RD.6382 (voie classée à grande circulation) et en dehors des espaces urbanisés, les constructions doivent respecter un recul de 100 mètres par rapport à l'axe de la voirie à l'exception de certaines occupations des sols (réseaux d'intérêt public, services publics exigeant la proximité des infrastructures routières, bâtiments agricoles, etc.), conformément aux dispositions de l'article L.111-7 du Code de l'Urbanisme.

### **2-2-7- Implantation par rapport aux limites séparatives**

Les mêmes principes de reculs proportionnels à la densité bâtie sont déclinés pour les reculs par rapport aux limites séparatives.

### **Les dispositions communes à toutes les zones (sauf secteur Ue) :**

Les dispositions présentées ci-après ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, qui peuvent être implantées sans restriction de recul par rapport aux limites séparatives.

Dans les secteurs urbains et à urbaniser, une dérogation s'applique aux annexes non jointives de type abri de jardin de moins de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et de 3,5 mètres de hauteur qui peuvent être implantées sans restriction de recul par rapport aux voies et emprises publiques.

Il est également rappelé que, en cas de division parcellaire, les nouvelles limites séparatives doivent respecter les reculs présentés ci-dessous par rapport aux limites séparatives.

### **Les secteurs Uc, Ua, Up, Uh, Ue et AUa :**

Les constructions doivent observer un recul d'au moins 3 mètres par rapport aux limites séparatives, ou être implantées dans le prolongement d'une façade existante.

Dans les secteurs Uc, Ua et AUa les constructions en limite séparative sont autorisées, à condition que la limite séparative concernée touche une voie publique ou privée.

### **Les zones A et N :**

Les constructions doivent observer un recul d'au moins 5 mètres par rapport aux limites séparatives, ou être implantées dans le prolongement d'une façade existante.

## **2-2-8- Implantation des constructions sur une même propriété**

De manière générale, cet article n'a pas été réglementé dans le PLU de Fontaine-la-Mallet. Ce choix contribue à inciter à la densification maîtrisée des espaces urbains par la possibilité de jointures entre les constructions.

Toutefois, l'article 8 est réglementé dans les zones A et N : les annexes des constructions à vocation d'habitation doivent être implantées à une **distance maximale de 40 mètres** de la construction principale, calculée en tout point de l'annexe.

## **2-2-9- L'emprise au sol**

La commune a pris le parti de réglementer l'emprise au sol des constructions dans tous les secteurs du PLU. Il s'agit de gérer la densité de surfaces construites mais aussi de gérer la gestion des eaux pluviales. L'emprise au sol autorisée est de moins en moins importante lorsque l'on s'éloigne du centre-bourg. L'idée est de renforcer la centralité du centre-bourg et de conserver le caractère aéré des hameaux.

**Figure 27 : Emprises au sol réglementées dans le PLU de Fontaine-la-Mallet**

ARTICLE 9	Zone U				Zone AU	Zone A	Zone N	
	Uc	Ua	Up	Uh	Ue	Aua	A	N
% de l'unité foncière	50%	35%	20%	15%	60%	35%	15%	15%

Dans le secteur Uc, l'emprise au sol fixée ne s'applique qu'aux constructions à vocation d'habitation, le but étant de permettre une optimisation du foncier pour les constructions à vocation économique.



Les emprises au sol présentées ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et aux équipements publics (sauf dans le secteur Ue).

En cas de division parcellaire, les lots à bâtir et les lots déjà bâtis ne devront pas dépasser ces taux d'emprise au sol.

Aucune emprise au sol n'a été fixée dans la zone Agricole pour les constructions liées à l'activité agricole car les besoins en surface au sol peuvent être très importants. L'emprise au sol règlementée ne s'applique que pour les unités foncières recevant des constructions à vocation d'habitation, leurs extensions et leurs annexes.

La surface des extensions et des annexes des constructions à vocation d'habitation est également règlementée dans les zones A et N :

- 20% de la surface de plancher existante pour les extensions de constructions de plus de 100 m<sup>2</sup> à la date d'approbation du PLU ;
- 20 m<sup>2</sup> pour les extensions de constructions de moins de 100 m<sup>2</sup> à la date d'approbation du PLU ;
- 40 m<sup>2</sup> les annexes ;
- 100 m<sup>2</sup> de bassin pour les piscines.

### **2-2-10- La hauteur des constructions**

Le Plan Local d'Urbanisme réglemente la hauteur des constructions, en fonction de leur usage, dans tous les secteurs. Le choix des hauteurs maximales autorisées a été défini en fonction des hauteurs des constructions existantes et des formes urbaines souhaitées dans les différents secteurs de la commune.

De manière générale, la hauteur maximale autorisée est de **6,5 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère** afin de permettre les constructions en R+1+C, conformément aux volumes bâtis généralement observés dans la région.

Cette hauteur maximale ne s'applique pas aux constructions à vocation d'équipement public et aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. La hauteur de ces constructions est uniquement règlementée dans le secteur Ue et limitée à 12 mètres au point le plus haut des constructions.

La hauteur maximale autorisée pour les constructions et installations à vocation agricole n'est pas règlementée.

La hauteur des extensions et des annexes des constructions à vocation d'habitation est également règlementée dans tous les secteurs. La hauteur maximale des extensions est limitée à la hauteur de la construction principale à laquelle elles sont accolées. Une dérogation peut toutefois être accordée dans le but de réaliser un étage supplémentaire et à condition de ne pas dépasser 6,5 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

Les annexes d'habitations sont limitées à 3,5 mètres de hauteur.

Il est à noter que la méthode de calcul pour la hauteur des constructions est rappelée au début de chacun des articles relatifs à la hauteur.

### **2-2-11- L'aspect extérieur**

En préambule à cette partie relative à l'aspect des constructions, un certain nombre d'articles, ayant une portée générale, est mentionné. Ces règles s'appliquent à tout type de construction mais sont légèrement assouplies dans les secteurs d'activités. L'article rappelle un certain nombre

de dispositions **imposant les principes d'harmonie et d'intégration paysagère** des nouvelles constructions ainsi que de leurs éléments techniques (climatisation, chauffages, etc.).

Il est à noter que l'aspect extérieur des constructions à vocation d'équipement public ou d'intérêt collectif, des ouvrages techniques et des bâtiments agricoles est très peu règlementé. Cette souplesse permet notamment de ne pas compromettre les éléments techniques nécessaires au bon fonctionnement de ces constructions.

Pour plus de lisibilité dans cet article, il a été organisé en plusieurs rubriques :

- ✓ Toitures ;
- ✓ Façades ;
- ✓ Clôtures.

#### **Les toitures :**

L'équipe municipale n'a pas souhaité rédiger un règlement écrit qui soit très détaillé sur l'aspect extérieur des constructions. Néanmoins, certaines prescriptions déjà inscrites dans le POS ont été reportées dans le PLU : teintes sombres pour les toitures (ardoise, tuile plate de tonalité foncée et flammée ou vieillie, chaume et les matériaux similaires en termes d'aspect et de teinte), toitures à deux pentes minimum, égales ou supérieures à 30°, débords de toitures, etc. Globalement les couleurs vives et criardes ont été interdites pour les toitures des constructions, par souci d'intégration dans le paysage communal.

Les toitures terrasses sont autorisées à condition d'être végétalisées ; les toitures monopentes sont autorisées pour les extensions et les annexes jointives.

#### **Les façades :**

Comme pour les toitures, il est demandé que les façades présentent un traitement architectural harmonieux, qui s'intègre correctement dans l'environnement immédiat de la construction. Les matériaux bruts ne devront pas être laissés apparents au contraire des constructions en matériaux nobles. Ici, l'objectif est de conserver le caractère des lieux.

Dans un souci d'harmonie entre les constructions principales et les annexes, il est demandé que les couleurs des annexes soient en harmonie avec les couleurs de la construction principale. Les couleurs vives et criardes, qui ne sont pas représentatifs de l'architecture locale, ne sont pas autorisés (sauf par petites touches).

#### **Les clôtures :**

La réglementation sur les clôtures a pour ambition de répondre à plusieurs enjeux sur la commune. D'une part, la réglementation des clôtures contribue à la valorisation du cadre de vie et des espaces urbains. Ainsi, il apparaît important de réglementer l'aspect des clôtures ainsi que leur hauteur, le but étant d'éviter les effets « murs » et « couloirs » sur la rue et d'atténuer l'aspect minéral des quartiers au tissu bâti dense.

En limite d'emprise publique, les clôtures doivent être constituées de haies vives d'essences locales, doublées d'un système à claire-voie. Le système à claire-voie doit être réalisé sur un muret d'une hauteur maximale de 60 centimètres. La hauteur des clôtures sur rue ne doit pas excéder 1,50 mètre. La hauteur des piliers de portail pourra toutefois être supérieure à 1,50 mètre.

En limite séparative, les clôtures sont limitées à 2 mètres et doivent être doublées de haies vives d'essences locales.

## **2-2-12- Le stationnement**

Le stationnement est un véritable problème de société dans de nombreuses communes périurbaines, du fait de la multimotorisation des ménages. L'article 12 fait l'objet de prescriptions



générales conditionnant et organisant la réalisation de places de stationnement sur le territoire communal. Il détermine un nombre de places à créer par type de construction et par secteur.

Concernant les constructions à vocation d'habitation, il est demandé une place de stationnement pour les logements de moins de 50 m<sup>2</sup> ou deux places de stationnement pour les logements de plus de 50 m<sup>2</sup>, et un emplacement réservé au stationnement commode et sécurisé des vélos par unité de logement.

Si des règles sont fixées pour les hébergements hôteliers (1 place par chambre et 1 place par tranche de 10 m<sup>2</sup> de surface de plancher de restaurant), aucun objectif chiffré n'est imposé pour les autres types d'activités et pour les équipements publics. Le règlement précise uniquement que le nombre de places de stationnement doit être adapté aux besoins de l'activité.

### **2-2-13- Les espaces libres et plantations**

Dans le Plan Local d'Urbanisme, l'article 13 impose la mise en espaces verts des surfaces non utilisées par la voirie, le stationnement et les constructions. Il s'agit de préserver le cadre rural de Fontaine-la-Mallet et donc de participer au maintien de la biodiversité sur le territoire. D'autre part, les espaces verts ont également vocation à améliorer la qualité paysagère de la commune et notamment à lutter contre les ruissellements.

Les plantations réalisées doivent être inscrites sur la liste des **essences locales** afin de maintenir **une biodiversité locale** adaptée aux sols, aux paysages ainsi qu'au climat de notre région.

Il faut noter que ces règles sont complétées par les mesures de protection du patrimoine naturel, identifié ou classé au titre des articles L.151-23, L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme, précisée dans **le titre V du règlement**. Ainsi, les éléments identifiés au plan de zonage ne peuvent pas être supprimés (sauf cas particuliers).

### **2-2-14- Possibilité maximale d'occupation du sol (COS)**

Cet article n'a pas été réglementé car il n'est plus applicable depuis la loi ALUR.

### **2-2-15- Les obligations en matière de performances énergétiques et environnementales**

Dans **tous les secteurs comprenant des habitations**, cet article impose l'aménagement d'une citerne de récupération de l'eau de pluie d'au moins 3 m<sup>3</sup> par logement.

Dans **toutes les zones**, cet article incite à l'implantation des nouvelles constructions de manière à tirer le meilleur profit des apports gratuits du soleil (lumière, chaleur, etc.) ; ceci dans **un souci d'économie d'énergie** et afin **d'améliorer le rendement des dispositifs de production d'énergie renouvelable** (panneaux photovoltaïques, panneaux solaires). Des propositions de solutions techniques ou de réflexions sont également intégrées dans cet article, pour inciter les pétitionnaires à produire des constructions à haute performance énergétique.

### **2-2-16- Les obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Le règlement écrit des **secteurs urbains et à urbaniser** impose que toute nouvelle construction intègre dans ses réseaux enterrés, entre le domaine public et la construction, un dispositif technique

adapté pour permettre le raccordement à la fibre optique ; ceci en vue de **prévoir le développement des Technologies de l'Information et de la Communication (TIC) à long terme.**



# TABLE DES FIGURES

FIGURE 1 : LE SECTEUR URBAIN CENTRAL (UC) .....	16
FIGURE 2 : LE SECTEUR URBAIN CENTRAL (UC) – ZOOM .....	16
FIGURE 3 : LE POTENTIEL DE DENSIFICATIONS DANS LE SECTEUR UC .....	17
FIGURE 4 : LE SECTEUR URBAIN AGGLOMERE (UA) .....	19
FIGURE 5 : LE SECTEUR URBAIN AGGLOMERE (UA) – ZOOM .....	19
FIGURE 6 : LE POTENTIEL DE DENSIFICATIONS DANS LE SECTEUR UA .....	20
FIGURE 7 : LE SECTEUR URBAIN PERIPHERIQUE (UP) .....	22
FIGURE 8 : LE SECTEUR URBAIN PERIPHERIQUE (UP) – ZOOM.....	23
FIGURE 9 : LE POTENTIEL DE DENSIFICATIONS DANS LE SECTEUR UP .....	24
FIGURE 10 : LE SECTEUR URBAIN DE HAMEAU (UH) .....	25
FIGURE 11 : LE SECTEUR URBAIN DE HAMEAU (UH) – ZOOM .....	25
FIGURE 12 : LE POTENTIEL DE DENSIFICATIONS DANS LE SECTEUR UH .....	26
FIGURE 13 : LE SECTEUR URBAIN RESIDENTIEL (UR) – ZOOM .....	29
FIGURE 14 : LE SECTEUR URBAIN D'EQUIPEMENTS (UE) .....	30
FIGURE 15 : LE SECTEUR URBAIN D'EQUIPEMENTS (UE) – ZOOM.....	30
FIGURE 16 : LE SECTEUR A URBANISER AGGLOMERE (AUA) .....	31
FIGURE 17 : LE SECTEUR A URBANISER AGGLOMERE (AUA) – ZOOM .....	32
FIGURE 18 : ANALYSE DES POSSIBILITES DE DEVELOPPEMENT DU CENTRE-BOURG DE FONTAINE-LA-MALLET .....	33
FIGURE 19 : LE RESEAU D'EAU POTABLE EN SECTEUR AUC .....	35
FIGURE 20 : LE RESEAU D'ASSAINISSEMENT COLLECTIF DES EAUX USEES EN SECTEUR AUC .....	36
FIGURE 21 : LE POTENTIEL DE CONSTRUCTIONS DES ZONES D'OUVERTURE A L'URBANISATION DE FONTAINE-LA-MALLET.....	36
FIGURE 22 : LA ZONE AGRICOLE STRICTE (A).....	38
FIGURE 23 : LA ZONE AGRICOLE STRICTE (A) – VUE AERIENNE.....	38
FIGURE 24 : LA ZONE NATURELLE STRICTE (N).....	39
FIGURE 25 : LA ZONE NATURELLE STRICTE (N) – VUE AERIENNE : .....	40
FIGURE 26 : SYNTHESE DU POTENTIEL DE LOGEMENTS .....	41
FIGURE 27 : EMPRISES AU SOL REGLEMENTEES DANS LE PLU DE FONTAINE-LA-MALLET .....	46