



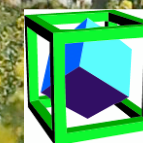
Document approuvé par le conseil municipal du 22 février 2012

# PLU

Révision du P.O.S.  
Elaboration du Plan  
Local d'Urbanisme

**P.A.D.D.**  
**Projet d'Aménagement  
et de Développement Durable**

chargé d'études  
du P.L.U. :



**Perspectives**

Yves et Gauvain ALEXANDRE urbanistes  
3, Chemin de la Petite Ferme - 76890 BUTOT  
Tél. : (33) 02 35 34 76 83 Fax: (33) 02 35 34 78 97

## SOMMAIRE

### Préambule

A - Maîtriser le développement urbain pour conforter l'attractivité de la commune, tout en conservant le caractère rural et la qualité du paysage du village

B - Mettre en valeur le paysage urbain, améliorer sa lisibilité et le fonctionnement du village

C - Développer l'activité économique

D - Encourager l'activité touristique

## PREAMBULE

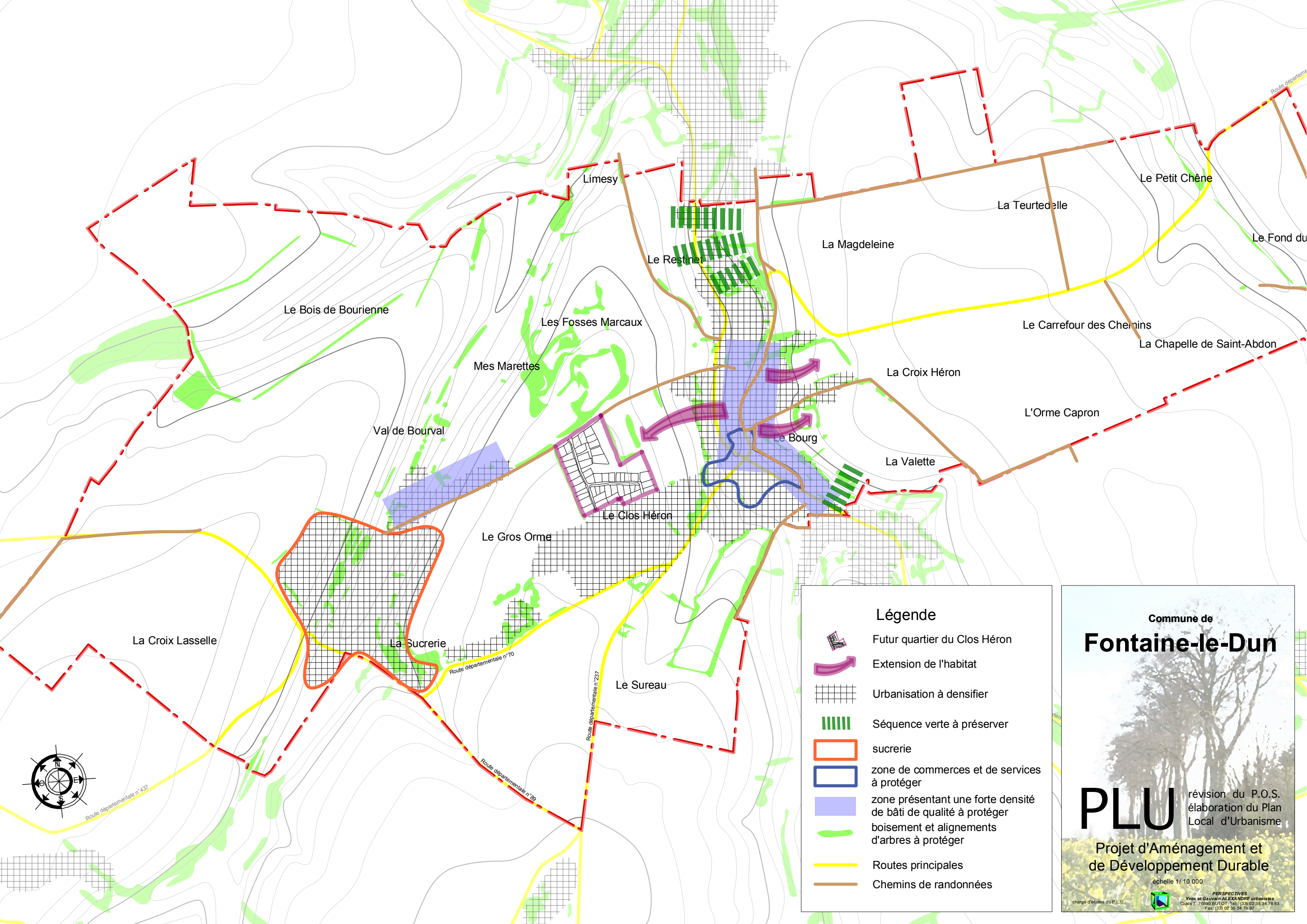
*Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable est l'une des pièces obligatoires du PLU; son contenu est défini par l'article L-123-1 du code de l'urbanisme.*

*Sa portée réglementaire est établie à l'article L-123-1. En effet, le plan local d'urbanisme peut comporter, ce qui est le cas pour Fontaine-le-Dun, des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Il comporte également un règlement. Ces deux documents doivent être cohérents avec le PADD.*

*L'article L-123-13 indique, par ailleurs, les conditions dans lesquelles un plan local d'urbanisme peut être modifié ou révisé: La procédure à mettre en œuvre ne peut être une simple modification, mais une révision, s'il est porté atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable.*

Elaboré à partir du diagnostic et de l'analyse de l'état initial de l'environnement exposés dans le rapport de présentation, le PADD définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune, et présente ainsi le projet communal, pour les 15 prochaines années.

- Le PADD accompagne les opérations en cours, permettant de satisfaire à l'évolution de Fontaine-le-Dun à court terme (inférieur à 5 ans), et
- Permet le développement de la commune pour les 10 années suivantes.













Route départementale n°437

Route départementale n°70

Route départementale n°237

Route départementale n°69

### Légende

-  Futur quartier du Clos Héron
-  Extension de l'habitat
-  Urbanisation à densifier
-  Séquence verte à préserver
-  sucrerie
-  zone de commerces et de services à protéger
-  zone présentant une forte densité de bâti de qualité à protéger
-  boisement et alignements d'arbres à protéger
-  Routes principales
-  Chemins de randonnées

Commune de

# Fontaine-le-Dun

## PLU

révision du P.O.S.  
élaboration du Plan  
Local d'Urbanisme

Projet d'Aménagement et  
de Développement Durable

échelle 1/10 000

chargé d'études du P.L.U.



PERSPECTIVES  
Yves et Gauvain ALEXANDRE urbanistes  
Cité 7 76960 BUTOT Tél : (33) 02 35 34 76 83  
Fax : (33) 02 35 34 76 87

## A - MAITRISER LE DEVELOPPEMENT URBAIN POUR CONFORTER L'ATTRACTIVITE DE LA COMMUNE, TOUT EN CONSERVANT LE CARACTERE RURAL ET LA QUALITE DU PAYSAGE DU VILLAGE

### Mesurer le développement de la commune

Qui a connu ces dernières années un lent déclin. Le scénario retenu permet de rattraper la perte de population récente, et d'assurer au-delà une progression mesurée de la population.

- Rattraper la perte d'habitants observée entre 1999 et 2010.
- Développer modérément la population au delà de ce rattrapage. Ce développement mesuré pourrait se traduire par une progression de la population de l'ordre de 1,50% par an
- Maintenir la constructibilité au Clos Héron, où la réalisation d'un nouveau quartier d'habitat est en cours. Cette opération communale permettra d'assurer les besoins d'accueil de nouveaux habitants pour les 5 prochaines années.
- Définir une offre foncière complémentaire pour les années suivantes.

### Utiliser l'espace de manière rationnelle

Pour répondre aux objectifs de développement durable et économe

- Minimiser la consommation de terrains agricoles ou naturels, en organisant la densification des interstices de l'urbanisation actuelle, les « dents creuses ».
- Minimiser la consommation de terrains agricoles ou naturels, en définissant des règles appropriées, permettant notamment d'envisager la réalisation d'opérations collectives ou semi-collectives.
- Eviter l'étalement urbain, en continuant de centrer le développement sur le bourg, dans les interstices de l'urbanisation existante et dans quelques zones en continuité de celle-ci.

### Encourager des programmes à vocation d'habitat pour loger des types de population variés

Ces programmes pourront intégrer des logements locatifs sociaux, des accessions sociales à la propriété, des petits logements locatifs de type 2 pour jeunes couples, pour personnes âgées, ...

### Favoriser l'activité agricole

Qui a modelé et continue de modeler le paysage rural de la commune et de ses environs.



Pâtures à la Croix Héron

- Préserver les espaces nécessaires à l'activité agricole.
- Respecter les marges d'éloignement prévues par la loi (éloignement réciproque entre bâtiments agricoles et constructions à usage d'habitation ou à usage professionnel)
- Eviter l'enclavement des exploitations existantes.

## Préserver les espaces boisés

La mise en œuvre d'un classement au titre de l'article L.130.1 du code de l'urbanisme (espaces boisés classés) permet d'assurer la conservation et la gestion des boisements.

- Interdire la coupe ou l'abattage des espaces boisés de qualité par un classement au titre de l'article L.130.1 du code de l'urbanisme.
- Interdire la coupe ou l'abattage des alignements d'arbres de qualité par un classement au titre de l'article L.130.1 du code de l'urbanisme.

## Intégrer les zones urbanisées dans le paysage

En prenant en compte les particularités du paysage de fond de vallée, du paysage des versants de la vallée du Dun et du paysage du plateau du pays de Caux.



Haie brise-vent à la Croix Héron

- Imposer la réalisation de plantations périphériques (haies brise-vent, haies plus basses mais plus opaques d'arbres coupés en cépées).
- Définir une réglementation appropriée concernant notamment les façades et les toitures, afin de correctement intégrer les constructions dans leur environnement (fond de vallée, coteaux et plateau).

## B - METTRE EN VALEUR LE PAYSAGE URBAIN, AMELIORER SA LISIBILITE ET LE FONCTIONNEMENT DU VILLAGE

### Protéger les constructions de caractère de toute démolition irraisonnée

- Identifier les bâtiments remarquables pour le paysage.



Logement de cadre à la sucrerie

### Gérer et préserver les bâtiments après la cessation de l'activité agricole

- Effectuer un classement approprié des bâtiments.

### Protéger les haies vives traditionnelles existantes et les alignements brise-vent traditionnels de tout arrachage irraisonné

### Définir des règles de construction appropriées au paysage naturel et bâti existant de qualité

En prenant en compte les particularités du paysage de fond de vallée, du paysage des versants de la vallée du Dun et du paysage du plateau du pays de Caux. En prenant en compte la richesse architecturale du centre ancien de Fontaine-le-Dun.



- Définir des règles permettant de protéger le patrimoine bâti de qualité.
- Définir des règles permettant d'intégrer les nouvelles constructions à l'urbanisation existante.

### **Mettre en place des règles de constructions permettant l'architecture contemporaine de qualité et les projets innovants en termes de performance énergétique**

- Promouvoir la qualité architecturale en définissant des règles adaptées à la création contemporaine.
- Promouvoir les dispositions architecturales permettant la création de constructions bioclimatiques.
- Encourager les initiatives d'éco-construction et de Haute Qualité Environnementale (HQE).

*L'éco-construction consiste à créer un bâtiment doté des technologies lui permettant de minimiser son impact environnemental, lors de sa construction, de son exploitation et jusqu'à son éventuelle démolition.*

*La démarche HQE a pour but de guider les maîtres d'ouvrage et leurs partenaires dans une approche environnementale, promu par l'association HQE. La HQE vise 14 cibles :*

1. Relations harmonieuses des bâtiments avec leur environnement immédiat,
2. Choix intégré des procédés et produits de construction,
3. Chantiers à faibles nuisances,
4. Gestion de l'énergie,
5. Gestion de l'eau,
6. Gestion des déchets d'activité,
7. Gestion de l'entretien et de la maintenance,
8. Confort hygrothermique,
9. Confort acoustique,
10. Confort visuel,
11. Confort olfactif,
12. Qualité sanitaire des espaces,

13. Qualité sanitaire de l'air,
14. Qualité sanitaire de l'eau

- Promouvoir les énergies renouvelables et l'intégration d'équipements permettant de les exploiter, dans les constructions existantes et nouvelles.

### **Demander la réalisation de haies vives traditionnelles pour les clôtures**

### **Compléter le réseau de chemins piétons existants**

- Conforter le maillage piéton au sein du bourg, notamment avec les nouvelles zones à urbaniser.
- Conforter les connexions aux chemins de randonnées existants

### **Préservation des séquences vertes**

- Préserver les séquences naturelles (ou semi-naturelle d'urbanisation à faible densité) séparant Fontaine-le-Dun de ses voisins.

## **C - DEVELOPPER L'ACTIVITE ECONOMIQUE**

### **Gérer l'activité artisanale au sein de l'urbanisation de Fontaine-le-Dun**

*Les activités artisanales (non nuisantes) exercées au sein de l'urbanisation de Fontaine-le-Dun sont une composante indispensable de la vie locale, qu'il convient de maintenir et même d'encourager. Dans les quartiers à dominante d'habitat, la présence d'artisans assure une animation permettant d'éviter l'écueil des « quartiers dortoirs ».*

- Autoriser le maintien ou l'implantation d'activités dans les interstices de l'urbanisation existante, à condition qu'elles ne créent pas de gêne pour le voisinage.

### **Renforcer l'attractivité commerciale**

*La commune de Fontaine-le-Dun, quoique de petite taille par le nombre d'habitants, joue un rôle important de pôle commercial secondaire pour la communauté de commune Entre Mer et Lin.*

Elle dispose d'un ensemble de commerces diversifiés, source de qualité de vie urbaine (animation, possibilité pour les habitants – notamment les plus âgés – d'effectuer leurs achats à pied...).



Commerces au cœur de Fontaine-le-Dun

- Protéger le « cœur » commercial de la commune, dans lequel doit être préservée et développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité
- Autoriser le maintien ou l'implantation de quelques activités commerciales dans les interstices de l'urbanisation existante, en dehors du « cœur » commercial de la commune.
- Rétablir une démographie positive sur la commune (rattrapage de la perte d'habitants observée entre 1999 à 2010), et développement mesuré au-delà), afin d'assurer la pérennité des installations commerciales existantes et futures.

### Pérenniser l'offre de services

La commune de Fontaine-le-Dun joue un rôle important de pôle de services secondaire pour la communauté de commune Entre Mer et Lin.



La Poste de Fontaine-le-Dun

- Reserver les espaces nécessaires aux services existants et à l'accueil de nouveaux services.

### Favoriser l'activité de la sucrerie de Fontaine-le-Dun

La sucrerie, depuis le début du XX<sup>e</sup> siècle, a largement façonné le caractère de la commune. Encore aujourd'hui, Fontaine-le-Dun est la fière « capitale du sucre Haut-Normand ».



Paysage industriel au milieu des champs

- Mobiliser les terrains nécessaires à l'activité de la sucrerie, et à son éventuelle extension.
- Protéger les exploitations sucrières de Fontaine-le-Dun.

## D - ENCOURAGER L'ACTIVITE TOURISTIQUE

### Favoriser l'implantation de gîtes

### Mettre en valeur les chemins de randonnées

### Mettre en valeur des sites

- Mettre en valeur les différents sites rencontrés sur ces sentiers de découverte (mares, bâtiments de caractère, sites pouvant exprimer la culture et le savoir-faire rural, et en profitant de chaque aménagement nouveau, naturel ou bâti, pour créer une nouvelle présentation attractive à insérer dans les circuits de découverte (haie brise-vent, découverte botanique).