

Département de la Seine-Maritime
Commune de FONTAINE-SOUS-PREAUX
PLAN LOCAL D'URBANISME

APPLICATION DE L'ARTICLE L111-1-4
DU CODE DE L'URBANISME



FEVRIER 2007

Projet de P.L.U. approuvé par délibération du Conseil Municipal
le .

Département de la Seine-Maritime
Commune de FONTAINE-SOUS-PREAUX
PLAN LOCAL D'URBANISME

APPLICATION DE L'ARTICLE L111-1-4
DU CODE DE L'URBANISME

L'article L111-1-4 du Code de l'Urbanisme :

« En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- Aux constructions ou installations, liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- Aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- Aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou l'extension de constructions existantes.

Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par le présent article lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Dans, les communes dotées d'une carte communale, le conseil municipal peut, avec l'accord du préfet et après avis de la commission départementale des sites, fixer des règles d'implantation différentes de celle prévues par le présent article au vu d'une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Il peut être dérogé aux dispositions du présent article, avec l'accord du préfet, lorsque les contraintes géographiques ne permettent pas d'implanter les installations ou les constructions au-delà de la marge de recul prévue au premier alinéa, dès lors que l'intérêt que représente pour la commune l'installation ou la construction projection motive la dérogation. »

La zone 1AUE et son secteur 1AUer correspond à un projet plus important porté par la Communauté Rouennaise : la ZAC de la Plaine de la Ronce.

Ce projet se développe sur les communes de Bois Guillaume, Fontaine-Sous-Préaux, Saint-Martin-Du-Vivier et Isneauville :

- au Sud de l'autoroute A28
- au Nord de la R.N. 2028 (route de Neufchâtel)
- à l'Ouest de la R.D. 1043 (contournement de Bois-Guillaume)

dans le prolongement des secteurs urbanisés des communes de Bois-Guillaume et d'Isneauville, à la transition entre les secteurs agglomérés de Rouen et les secteurs plus ruraux des plateaux Nord.

Le projet est donc concerné par l'article L111-1-4 du Code de l'Urbanisme relatif aux entrées de ville.

Les deux points principaux d'entrée de la zone sont :

- le giratoire des rouges terres à Bois-Guillaume
- l'échangeur d'Isneauville surnommé « Leroy Merlin ».

Ces deux points d'entrée sont repérés comme des seuils d'agglomération par la Charte des entrées et traversées de l'Agglomération, adoptée par la Communauté d'Agglomération Rouennaise et ont fait ou font l'objet d'aménagements dans ce cadre.

La zone de la Plaine de la Ronce constitue un point majeur d'entrée dans l'Agglomération en venant du Nord. Le rôle de « vitrine » de cet espace est également mis en évidence par le Schéma Directeur de l'Agglomération Rouen-Elbeuf.

La situation stratégique de cet espace a amené les élus de l'Agglomération Rouennaise, et des communes impliquées sur le secteur, à concevoir un projet urbain cohérent et ambitieux exprimé dans le cadre de la ZAC de la Plaine de la Ronce.

La composition urbaine du projet est exprimée dans le document graphique « projet d'aménagement de la ZAC » du dossier de mise en compatibilité des P.O.S. des communes concernées.

Les objectifs développés dans le cadre de ce projet s'appuient notamment sur les principes suivants :

Insertion paysagère du projet :

La prise en compte de l'environnement et du grand paysage des plateaux Nord a guidé le parti d'aménagement de la ZAC.

Le projet de développement de ce parc d'activités s'intégrera dans l'environnement naturel des communes de SAINT-MARTIN-DU-VIVIER et de FONTAINE-SOUS-PREAUX, et dans l'environnement urbain des communes d'ISNEAUVILLE et de BOIS-GUILLAUME.

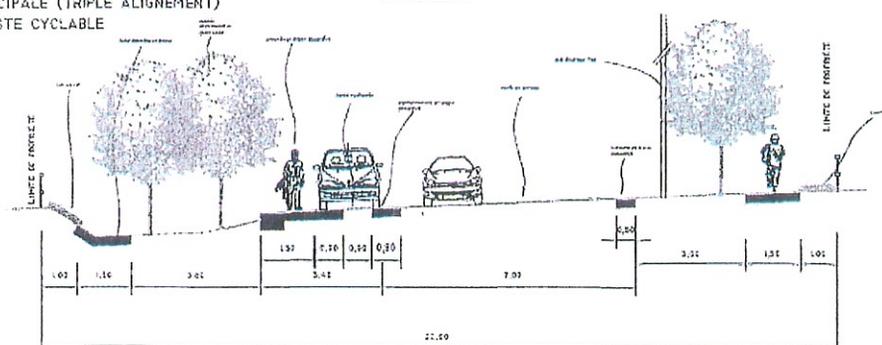
Afin de permettre l'intégration durable de ce projet d'aménagement dans les secteurs urbanisés des communes, un plan d'aménagement a été élaboré.

Le parti d'aménagement retenu consiste à maintenir les haies existantes dans le paysage et les prolonger à l'intérieur de la ZAC, préserver les éléments intéressants des parcelles (ex : certaines plantations des délaissés des pépinières) et respecter les perspectives visuelles intéressantes.

Les voiries structurantes seront plantées d'arbres tiges en double alignement afin de donner de l'épaisseur au paysage. Elles accueilleront des noues chargées de collecter les eaux de ruissellement. L'emprise réservée aux voiries intègre de vastes espaces consacrés aux espaces verts (environ 9 mètres sur 22 mètres pour les voiries principales et 6 mètres sur 17 mètres pour les voiries secondaires) qui se traduisent par l'inscription d'emplacements réservés.

COUPE VOIRIE PRINCIPALE (TRIPLE ALIGNEMENT)
VARIANTE SANS PISTE CYCLABLE

PROFIL 22m00



Les aménagements hydrauliques font partie intégrante du projet paysager. Les bassins situés sous la ligne haute tension constituent des dépressions paysagères plantées. Ils s'intègrent dans une vaste emprise verte, faisant transition avec l'espace rural. L'ensemble des espaces verts publics figure en emplacements réservés dans le projet.

Fonctionnement urbain et qualité architecturale :

L'autoroute qui passe au Nord du territoire communal constitue un des points d'ancrage du projet. Son tracé et son profil en déclivité permettent d'offrir des vues ouvertes sur les futures zones de développement.

La composition d'ensemble des espaces publics et des futures constructions permet d'assurer le lien entre cette infrastructure structurante et les territoires desservis.

Des aménagements paysagers sont prévus sur les franges des terrains pour créer un filtre végétal entre l'autoroute et les secteurs d'activités. Ces espaces ne sont pas constructibles.

Cette opération d'aménagement intègrera les réalisations antérieures situées en contact avec l'autoroute (Magasin Leroy Merlin, hôtels, jardinerie) et réalisées sans plan directeur et uniquement sur la base d'opportunités foncières. C'est une des principales raisons qui a conduit les collectivités locales à s'associer pour développer ensemble, sur ce secteur stratégique, un projet cohérent et valorisant leur propre territoire, et par la même, le territoire d'entrée de l'agglomération.

La vocation de ce parc d'activités a été définie en prenant en considération ces objectifs. Une dominante d'activités tertiaires sera développée sur ce site, en particulier sur les zones de contact avec l'autoroute et l'échangeur de la Ronce.

Les constructions présenteront une architecture de qualité dont les règlements de P.L.U. des communes concernées pose les bases (implantation des constructions en retrait des emprises publiques avec un traitement paysager des limites, hauteur mesurée des constructions...).

Ces règles d'implantations seront ensuite détaillées dans un cahier des préconisations urbaines, architecturales, paysagères et environnementales qui s'imposera aux constructeurs.

Conçue dans une vision de développement à long terme, le projet préserve des potentialités d'accès aux espaces voisins ainsi qu'aux voiries situées à proximité.

C'est pour ces principales raisons qu'il est fait dérogation aux dispositions de l'article L111-1-4 du Code de l'Urbanisme qui impose en dehors des espaces urbanisés des communes, un recul des constructions de 100 mètres par rapport à l'axe des grandes infrastructures routières en l'absence de projet d'urbanisme.