

F.H.R.

Etudes et Réalisations d'Urbanisme

Ecopolis,
53, Avenue de l'Europe
80 080 AMIENS
Téléphone : 03 22 51 79 15
Fax : 03 22 51 79 40
E-mail : FHR@wanadoo.fr

Département de la SEINE-MARITIME

COMMUNE DE FONTAINE-SOUS-PREAUX**PLAN LOCAL D'URBANISME****RAPPORT DE PRESENTATION****1****FEVRIER 2007**

*Projet de P.L.U. approuvé par délibération du Conseil Municipal
en date du .*



SOMMAIRE

PREAMBULE

LE CONTEXTE, LA LOI S.R.U.
LA CONSTITUTION DU DOSSIER DE P.L.U.
LE RAPPORT DE PRESENTATION

PREMIERE PARTIE :

LE DIAGNOSTIC

1. 1 La situation et le site

- 1.1.1 La situation
- 1.1.2 Le site
- 1.1.3 Le contexte administratif et juridique
 - 1.1.3.1 Les structures intercommunales
 - 1.1.3.2 Le Schéma Directeur
 - 1.1.3.3 Le projet de Directive Territoriale d'Aménagement de l'estuaire de la Seine

1. 2 Les caractéristiques sociodémographiques de Fontaine-sous-Préaux

- 1.2.1 La population
 - 1.2.1.1 Une population en croissance
 - 1.2.1.2 Une tendance au vieillissement de la population
- 1.2.2 La population active
- 1.2.3 L'emploi dans la commune
- 1.2.4 Situation des classes et des effectifs scolaires

1. 3 Le logement

- 1.3.1 La structure du parc de logements
- 1.3.2 L'évolution du parc de logements
- 1.3.3 Les caractéristiques des logements

SYNTHESE STATISTIQUE

1. 4 L'occupation des sols

- 1.4.1 L'activité agricole
- 1.4.2 L'évolution urbaine
 - 1.4.2.1 Approche historique
 - 1.4.2.2 L'archéologie
 - 1.4.2.3 L'urbanisation aujourd'hui

1. 5 Les équipements

- 1.5.1 Les équipements de superstructure
 - 1.5.1.1 Les services publics et administrations
 - 1.5.1.2 Les équipements scolaires
 - 1.5.1.3 Les équipements sportifs et socio-culturels
 - 1.5.1.4 Les équipements médico-sociaux et les professions de santé
 - 1.5.1.5 Les commerces
 - 1.5.1.6 Les associations
 - 1.5.1.7 Les activités : agricoles, artisanales et touristiques
- 1.5.2 Les équipements d'infrastructure
 - 1.5.2.1 La voirie : R.D., autoroute, contournement Est et sécurité routière
 - 1.5.2.2 Les voies ferrées
 - 1.5.2.3 Les réseaux
 - 1.5.2.3.1 L'eau potable
 - 1.5.2.3.2 L'assainissement
 - 1.5.2.3.3 Le ramassage des ordures ménagères
 - 1.5.2.3.4 La défense contre l'incendie

1. 6 Analyse de l'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

- 1.6.1 Le site de FONTAINE-SOUS-PREAUX
 - 1.6.1.1 Le relief
 - 1.6.1.2 La flore et la faune
 - 1.6.1.3 Le climat
- 1.6.2 FONTAINE-SOUS-PREAUX, la ville à la campagne
 - 1.6.2.1 Paysages
 - 1.6.2.2 L'espace agricole
 - 1.6.2.3 L'urbanisation
 - 1.6.2.4 L'architecture
- 1.6.3 Un environnement fragile
 - 1.6.3.1 L'eau
 - 1.6.3.2 Les risques liés aux inondations
 - 1.6.3.3 Les arrêtés de catastrophes naturelles

1. 7 Atouts et contraintes sur le territoire communal

DEUXIEME PARTIE :

ANALYSE DES BESOINS DE LA POPULATION

2. 1 Les besoins en terme d'habitat

- 2.1.1 Les besoins en constructions neuves
- 2.1.2 Les besoins en équilibre social

2. 2 Les besoins en terme d'équipements et de services publics

- 2.2.1 Les besoins en équipements publics
 - 2.2.1.1 Les écoles
 - 2.2.1.2 Les autres équipements publics
- 2.2.2 Les besoins en services publics
 - 2.2.2.1 Les services publics administratifs
 - 2.2.2.2 Les transports en commun

2. 3 Les besoins en terme d'activités artisanales et tertiaires

2. 4 Les besoins en terme d'aménagement de l'espace et de protection de l'environnement

- 2.4.1 Gérer, développer et créer les réseaux d'eau potable, de défense incendie, d'assainissement. Répondre aux demandes d'équipement urbain des voiries.
- 2.4.2 Préserver le caractère agricole et naturel autour de la commune

TROISIEME PARTIE :

LES ORIENTATIONS DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

3. 1 Les objectifs d'aménagement inscrits au Projet d'Aménagement et de Développement Durable

- 3.1.1 Préservation du patrimoine et de l'environnement
 - 3.1.1.1 Tenir compte des richesses floristiques et faunistiques
 - 3.1.1.1.1 Protéger les berges des rivières
 - 3.1.1.1.2 Sauvegarder les prairies hygrophiles de la vallée humide
 - 3.1.1.2 Prévenir les risques d'inondation et de ruissellement
 - 3.1.1.2.1 Interdire toute urbanisation dans les secteurs inondables
 - 3.1.1.2.2 Surveiller l'urbanisation dans les secteurs soumis à des remontées de nappes
 - 3.1.1.3 Valoriser les berges des rivières
 - 3.1.1.4 Les espaces boisés
- 3.1.2 Conforter les activités économiques

- 3.1.3 Préserver et protéger l'espace agricole
 - 3.1.3.1 Ne pas entraver le fonctionnement actuel et futur de l'économie agricole
 - 3.1.3.1.1 Maintenir des ouvertures au sein de l'enveloppe urbanisée afin d'éviter l'enclavement des parcelles agricoles
 - 3.1.3.1.2 Protéger les sièges d'exploitation agricole afin de favoriser leur développement et leur extension ultérieure
 - 3.1.3.2 Prendre en compte l'habitat disséminé dans l'espace agricole
- 3.1.4 Accueillir de nouveaux habitants
 - 3.1.4.1 Conforter et rassembler à long terme, les équipements publics dans le centre-bourg
 - 3.1.4.1.1 Prévoir les déplacements possibles d'équipements publics à long terme
 - 3.1.4.1.2 Prévoir l'agrandissement ou l'extension des équipements existants
 - 3.1.4.1.3 Prévoir la construction des équipements à long terme
 - 3.1.4.2 Sécuriser la circulation et la desserte dans le centre-bourg
 - 3.1.4.3 Maintenir l'équilibre des tranches d'âges
 - 3.1.4.3.1 Maîtriser l'arrivée de nouveaux migrants en évitant un afflux trop rapide de la population
 - 3.1.4.3.2 Répondre à la demande de logements en créant suffisamment de parcelles constructibles
 - 3.1.4.3.3 Stabiliser la population d'âge scolaire en prévoyant l'équipement nécessaire, en maintenant, en mettant à niveau ou en créant des équipements scolaires, culturels, sportifs, sociaux, sanitaires.
 - 3.1.4.4 Conforter l'urbanisation existante
 - 3.1.4.4.1 Prendre en compte les constructions existantes en complétant l'urbanisation
 - 3.1.4.4.2 Compléter l'urbanisation dans les dents creuses
 - 3.1.4.4.3 Eviter la multiplication de lotissements en impasse
 - 3.1.4.4.4 Limiter l'urbanisation linéaire

3. 2 La traduction des orientations d'aménagement inscrites au Projet d'Aménagement et de Développement Durable dans le règlement et ses documents graphiques.

- 3.2.1 La zone urbaine mixte (U)
 - 3.2.1.1 Les objectifs d'aménagement
 - 3.2.1.2 Les principales caractéristiques réglementaires
 - 3.2.1.3 La transcription aux documents graphiques
 - 3.2.1.3.1 Le zonage
 - 3.2.1.3.2 Les emplacements réservés
- 3.2.2 La zone d'urbanisation future à court terme (1AU)
 - 3.2.2.1 Les objectifs d'aménagement
 - 3.2.2.2 Les principales caractéristiques réglementaires
 - 3.2.2.3 La transcription aux documents graphiques
 - 3.2.2.3.1 Le zonage
 - 3.2.2.3.2 Les emplacements réservés
- 3.2.3 La zone d'urbanisation future à court terme à des fins d'activités économiques à dominante tertiaire (1AUE et son secteur 1AUer)
 - 3.2.3.1 Les objectifs d'aménagement
 - 3.2.3.2 Les principales caractéristiques réglementaires
 - 3.2.3.3 La transcription aux documents graphiques
 - 3.2.3.3.1 Le zonage
 - 3.2.3.3.2 Les emplacements réservés
 - 3.2.3.4 L'application de l'article L111-1-4 du Code de l'Urbanisme
- 3.2.4 La zone d'urbanisation future à long terme (2AU)
 - 3.2.4.1 Les objectifs d'aménagement
 - 3.2.4.2 Les principales caractéristiques réglementaires
 - 3.2.4.3 La transcription aux documents graphiques
 - 3.2.4.3.1 Le zonage
 - 3.2.4.3.2 Les emplacements réservés
- 3.2.5 La zone agricole (A)
 - 3.2.5.1 Les objectifs d'aménagement
 - 3.2.5.2 Les principales caractéristiques réglementaires
 - 3.2.5.3 La transcription aux documents graphiques
 - 3.2.5.3.1 Le zonage
 - 3.2.5.3.2 Les emplacements réservés
- 3.2.6 La zone naturelle (N, et son secteur Ns)
 - 3.2.6.1 Les objectifs d'aménagement
 - 3.2.6.2 Les principales caractéristiques réglementaires
 - 3.2.6.3 La transcription aux documents graphiques
 - 3.2.6.3.1 Le zonage
 - 3.2.6.3.2 Les emplacements réservés
- 3.2.7 Principaux changements réglementaires
 - 3.2.7.1 La zone urbaine mixte
 - 3.2.7.2 La zone d'urbanisation future à court terme

- 3.2.7.3 La zone d'urbanisation future à court terme à des fins d'activités économiques à dominante tertiaire
- 3.2.7.4 La zone mixte d'urbanisation future à long terme
- 3.2.7.5 La zone agricole
- 3.2.7.6 La zone naturelle

3.2.8 Superficie des zones

3.2.9 Le principe de progressivité

QUATRIEME PARTIE :

EVALUATION DES IMPACTS DES AMENAGEMENTS SUR L'ENVIRONNEMENT

4. 1 L'application des lois et l'incidence des orientations du plan sur l'environnement

- 4.1.1 Prise en compte de la Loi d'Orientation Agricole
- 4.1.2 Sites, paysages naturels et environnement
- 4.1.3 Préserver le paysage bâti et le cadre de vie urbain
 - 4.1.3.1 Un tissu urbain homogène
 - 4.1.3.2 Limiter les problèmes de voisinage
- 4.1.4 Préserver la qualité de l'eau
 - 4.1.4.1 Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE)
 - 4.1.4.2 Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) des Bassins de Cailly, de l'Aubette et du Robec
- 4.1.5 Prendre en compte les dimensions intercommunales de l'environnement
 - 4.1.5.1 Connaître le patrimoine naturel et le territoire
 - 4.1.5.2 Conserver, préserver, gérer la ressource en eau
 - 4.1.5.3 Protéger, gérer et valoriser les richesses biologiques
- 4.1.6 Prévenir les risques naturels prévisibles et les risques technologiques
 - 4.1.6.1 Lutter contre les risques d'inondations : étude de l'AREAS
 - 4.1.6.2 Repérer les cavités souterraines et les marnières
 - 4.1.6.3 Limiter les risques induits par la circulation
 - 4.1.6.4 Prendre en compte la collecte et le traitement des déchets
 - 4.1.6.5 Prendre en compte la loi sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie du 30 décembre 1996
 - 4.1.6.6 Les servitudes d'utilité publique
- 4.1.7 Prise en compte du Schéma Directeur
- 4.1.8 Le Plan de Déplacement Urbain
- 4.1.9 Le Programme Local d'Habitat

4. 2 Les actions d'accompagnement

- 4.2.1 Les implications financières.
- 4.2.2 L'amélioration du paysage urbain
- 4.2.3 La protection et la conservation du paysage naturel, et de l'identité communale
- 4.2.4 La protection de la qualité des eaux souterraines
 - 4.2.4.1 Un assainissement de qualité
 - 4.2.4.2 Limiter les autres formes de pollution
- 4.2.5 Les infrastructures
- 4.2.6 La lutte contre les nuisances
- 4.2.7 La prise en compte de l'environnement
 - 4.2.7.1 La protection des espaces naturels
 - 4.2.7.2 Haies et boisements

CONCLUSION

ANNEXE : étude AREAS

SOMMAIRE

PREAMBULE

LE CONTEXTE, LA LOI S.R.U.
LA CONSTITUTION DU DOSSIER DE P.L.U.
LE RAPPORT DE PRESENTATION

PREMIERE PARTIE

DEUXIEME PARTIE

TROISIEME PARTIE

QUATRIEME PARTIE

LE PREAMBULE :

LE CONTEXTE, LA LOI S.R.U.

LE CONTEXTE

La commune de FONTAINE-SOUS-PREAUX disposait d'un P.O.S. prescrit en 1976 et approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 28 octobre 1986. Par décision du Conseil Municipal du 27 octobre 1992, une révision a été engagée, puis annulée par le tribunal administratif. Par délibération en date du 29 mars 1994, modifiée le 31 mai 1994, le Conseil Municipal a décidé de prescrire la révision du P.O.S. sur la partie du territoire non comprise dans la zone opérationnelle du syndicat « COPLANORD ».

La commune de FONTAINE-SOUS-PREAUX dispose aujourd'hui d'un P.O.S. approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 22 juillet 1997. Il a fait l'objet d'une modification approuvée le 28 avril 1998.

La présente révision a été prescrite par délibération du Conseil Municipal en date du 18 octobre 2002 afin :

- de promouvoir un cadre de vie et les atouts de la commune en matière d'environnement
- protéger la qualité paysagère de la vallée et les boisements des coteaux
- développer harmonieusement l'habitat
- prendre en compte les risques naturels et assurer la maîtrise des eaux de ruissellement
- préserver les ressources naturelles.

Le Bureau d'Etudes F.H.R. a été choisi pour assurer la révision du nouveau P.L.U.

Le Plan Local d'Urbanisme s'inscrit dans le cadre des documents d'urbanisme prévus par la Loi. Les différentes lois prises en compte pour l'élaboration du P.L.U. de FONTAINE-SOUS-PREAUX apparaissent dans le chapitre de l'application des lois, à la quatrième partie de ce rapport de présentation.

La loi Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000, avec ses décrets d'application du 01 avril 2001, est complétée par la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003 et le décret d'application n°2004-531 du 9 juin 2004.

LA LOI S.R.U. : les principes fondamentaux :

Ce sont principalement les articles :

L.111-1-1 à L.111-11, L.121-1 à L.124-4 et L.311-1 à L.311-8

R.121-1 à R.124-8 et R.311-1 à R.311-12

du Code de l'Urbanisme qui régissent les dispositions applicables aux documents d'urbanisme.

Les fondements de la Loi Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 Décembre 2000 et son décret d'application du 31 Mars 2001 sont précisés en particulier dans les articles :

*** L'article L.111-1-1 du Code de l'Urbanisme :**

Des Directives Territoriales d'Aménagement peuvent fixer, sur certaines parties du territoire, les orientations fondamentales de l'Etat en matière d'aménagement et d'équilibre entre les perspectives de développement, de protection et de mise en valeur des territoires. Elles fixent les principaux objectifs de l'Etat en matière de localisation des grandes infrastructures de transport et des grands équipements, ainsi qu'en matière de préservation des espaces naturels, des sites et des paysages.

Ces directives peuvent également préciser pour les territoires concernés les modalités d'application « des dispositions particulières aux zones de montagne et au littoral (...)».

Les Directives Territoriales d'Aménagement sont élaborées sous la responsabilité de l'Etat, à son initiative ou, le cas échéant, sur la demande d'une région, après consultation du conseil économique et social régional (...).

Les plans locaux d'urbanisme, les cartes communales ou les documents en tenant lieu doivent être compatibles avec les orientations des schémas de cohérence territoriale et des schémas de secteur. En l'absence de ces schémas, ils doivent être compatibles avec les Directives Territoriales d'Aménagement et avec les prescriptions particulières prévues par le III de l'article L.145-7. En l'absence de ces documents, ils doivent être compatibles avec les dispositions particulières aux zones de montagne et au littoral des articles L.145-1 et suivants et L.146-1 et suivants (...).

*** L'article L.121-1-1 du Code de l'Urbanisme :**

« Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer :

1. L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable.
2. La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat, ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux.
3. Une utilisation économe de l'espace et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

Les dispositions du 1. à 3. sont applicables aux Directives Territoriales d'Aménagement visées à l'article L.111-1-1 ».

*** L'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme, modifié par la loi U.H. du 02 juillet 2003 :**

« Les plans locaux d'urbanisme exposent le diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et précisent les besoins répertoriés en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements et de services.

Ils comportent un projet d'aménagement et de développement durable qui définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune (...)

Les plans locaux d'urbanisme comportent un règlement qui fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L.121-1, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, délimitent les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et définissent, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions (...).

LA CONSTITUTION DU DOSSIER DE P.L.U

Le Plan Local d'Urbanisme comprend plusieurs documents distincts :

- **Le rapport de présentation** qui rassemble de façon organisée le diagnostic global de la commune avec les grands enjeux, le projet retenu ainsi que les grandes lignes du zonage réglementaire.
- **Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable** de la commune (P.A.D.D) qui définit le plan de développement stratégique de la commune à long terme (10 à 15 ans).
- **Le plan de zonage** qui définit les différents espaces (urbanisé, agricole, naturel) ainsi que les emplacements réservés (E.R) et les espaces boisés classés.
- **Le règlement** qui fixe les règles d'utilisation du sol dans les différentes zones.
- **Les documents techniques annexes** concernant notamment :
 - les annexes sanitaires et réseaux publics,
 - les servitudes d'utilité publique et contraintes,
 - la liste des emplacements réservés.

Chaque pièce constitutive du P.L.U apporte des données complémentaires sur la commune et permet de définir un véritable projet à longue échéance pour la commune.

Cependant, il faut préciser que seuls le règlement et le plan de zonage ont un caractère réglementaire opposable au tiers. Les informations comprises dans les autres documents graphiques sont inscrites à titre informatif. La loi U.H. du 02 juillet 2003 a ainsi récemment supprimé le caractère d'opposabilité aux tiers du P.A.D.D.

LE RAPPORT DE PRESENTATION

Le présent rapport de présentation concerne la révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de FONTAINE-SOUS-PREAUX, lequel couvre l'intégralité du territoire communal.

Les objectifs de ce rapport sont d'apporter une information générale, de déterminer les éléments susceptibles de faire ressortir les problèmes de la commune, ainsi que d'expliquer et de justifier les dispositions d'aménagement retenues :

Son contenu est précisé par l'article R.123-2 du Code de l'Urbanisme, modifié par le décret d'application n°2004-531 du 9 juin 2004 : « Le rapport de présentation :

1 – Expose le diagnostic prévu à l'article L.123-1,

2 – Analyse l'état initial de l'environnement,

3 – Explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable, expose les motifs de la délimitation des zones, des règles qui y sont applicables et des orientations d'aménagement. Il justifie l'institution des secteurs des zones urbaines où les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement sont interdits en application du a de l'article L.123-2. En cas de modification ou de révision, le rapport de présentation est complété par l'exposé des motifs des changements apportés.

4 – Evalue les incidences des orientations du plan sur l'environnement et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur ».

A cet effet, il comprend 4 thèmes essentiels :

- Les caractères généraux de la commune établis au regard des données économiques, démographiques et sur le logement.
- L'état des lieux, ses forces et ses faiblesses.
- L'explication des choix retenus sur les grandes orientations d'urbanisme et d'aménagement.
- L'évaluation des impacts des aménagements sur l'environnement.

SOMMAIRE
PREAMBULE

PREMIERE PARTIE

LE DIAGNOSTIC

DEUXIEME PARTIE
TROISIEME PARTIE
QUATRIEME PARTIE

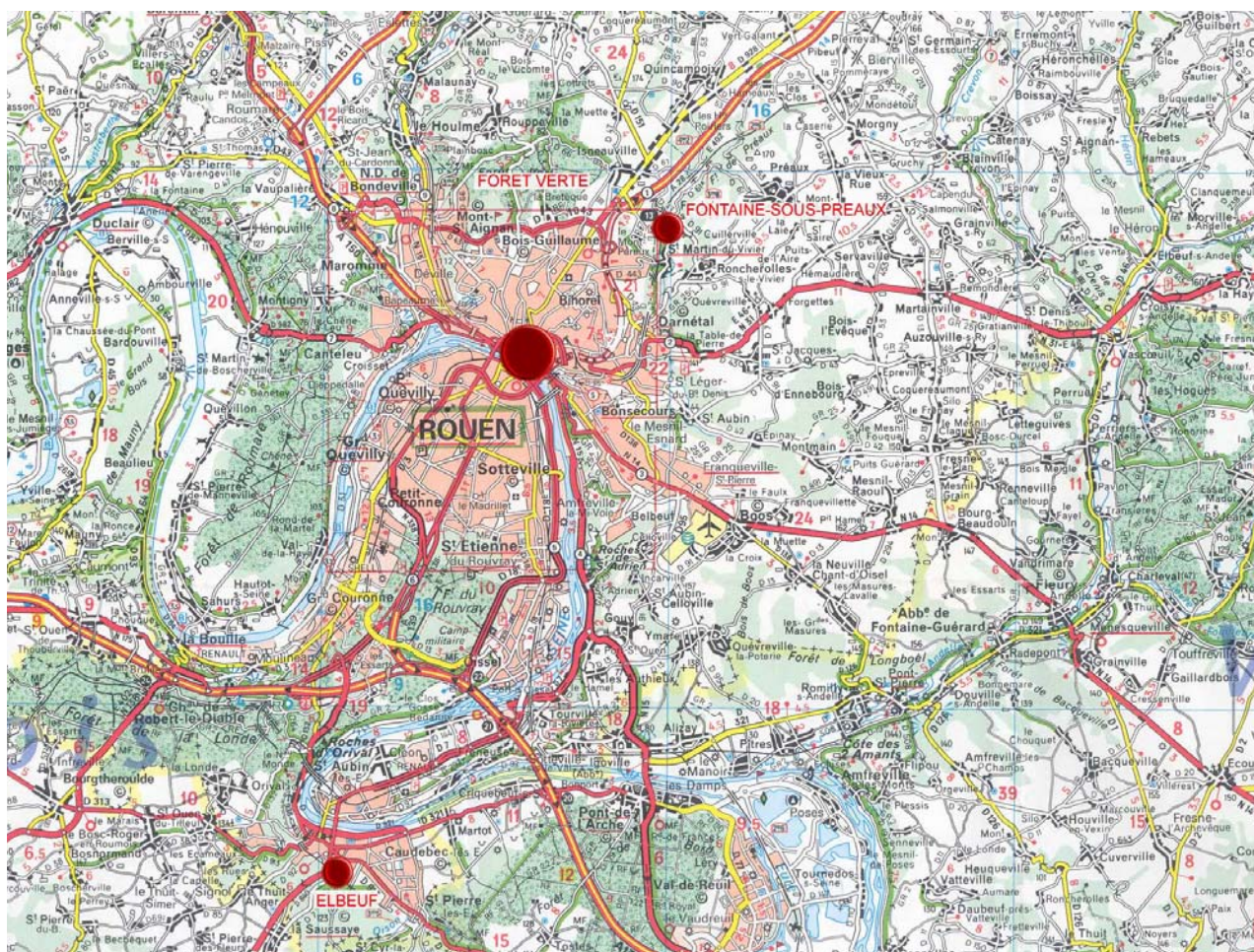
PREMIERE PARTIE : LE DIAGNOSTIC

1. 1 La situation et le site

1.1.1 La situation

La commune de FONTAINE-SOUS-PREAUX se situe à 8 kilomètres au nord-est de ROUEN, le long du Robec et de la Route départementale 47, entre SAINT-MARTIN-DU-VIVIER et PREAUX.

Extrait carte Michelin n°304



1.1.2 Le site

FONTAINE-SOUS-PREAUX est située dans le Département de la Seine-Maritime, dans l'agglomération de ROUEN.

FONTAINE-SOUS-PREAUX fait également partie du plateau Nord qui constitue une entité géographique et socio-économique.

Il s'agit des communes de BIHOREL, BOIS-GUILLAUME, FONTAINE-SOUS-PREAUX, HOUPPEVILLE, ISNEAUVILLE, MONT-SAINT-AIGNAN, QUINCAMPOIX, SAINT-MARTIN-DU-VIVIER. Certaines de ces communes ont des liens étroits avec d'autres secteurs géographiques. C'est le cas de Saint-Martin-du-Vivier et Fontaine-sous-Préaux dont l'urbanisation est historiquement localisée dans la Vallée du Robec. Ce secteur représentait 51700 habitants en 1999.

FONTAINE-SOUS-PREAUX se trouve parfaitement desservie par l'autoroute A28 (ABBEVILLE-ROUEN) grâce à l'échangeur n°13 d'ISNEAUVILLE, à l'ouest du territoire communal.

Le bourg est inscrit dans le fond d'une vallée, accompagnée des descentes de thalwegs qui entaillent plus ou moins fortement les coteaux, découpant ainsi une succession de vallons dont certains, les plus profonds, se sont urbanisés, comme le long de la RD 91 ou de la RD47 vers ISNEAUVILLE.

1.1.3 Le contexte administratif et juridique

La commune de FONTAINE-SOUS-PREAUX appartient au canton de DARNETAL, dans le périmètre de l'agglomération de ROUEN.

1.1.3.1 Les structures intercommunales

La commune de FONTAINE-SOUS-PREAUX fait partie de plusieurs structures intercommunales parmi lesquelles on trouve la Communauté de l'Agglomération Rouennaise (créée le 23 Décembre 1999), devenue récemment Agglo. de Rouen. Elle regroupe 37 communes, dotées de compétences obligatoires (aménagement de l'espace communautaire, développement économique, équilibre social de l'habitat et politique de la ville) et de plusieurs compétences optionnelles (assainissement, aménagement et entretien de voirie d'intérêt communautaire, équipements sportifs et culturels, eau potable depuis le 1^{er} janvier 2005, et haut-débit en cours d'année 2005).

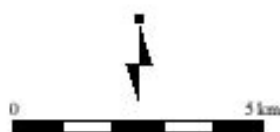
Par ailleurs, l'Agglo. de Rouen adhère au syndicat mixte pour le Schéma Directeur de l'Agglomération Rouen-Elbeuf (créé le 08 Mars 2000) : 62 communes regroupant :

- l'Agglo de Rouen : 37 communes
- l'Agglo d'Elbeuf : 10 communes,
- et 15 communes indépendantes.

Ses compétences sont, entre autres, la mise en œuvre, le suivi et l'application du schéma directeur, les éventuelles modifications et révisions futures du schéma directeur ainsi que la réalisation de schémas de secteurs dont les périmètres seront retenus par le comité syndical.

L'agglomération de ROUEN s'est engagée dans une démarche de contrat d'agglomération sur le territoire agrégé des 37 communes dont la commune de FONTAINE-SOUS-PREAUX. Le contrat d'agglomération permettra le financement d'actions d'intérêt supracommunal. Un premier point de vue de l'Etat a été adressé à la communauté d'agglomération le 8 janvier 2003. Lors de la négociation préalable à la contractualisation, l'Etat a précisé ses enjeux pour le développement économique et social de l'agglomération. Ce contrat participe à la mise en œuvre du schéma directeur approuvé le 2 février 2001.

La Communauté de l'Agglomération Rouennaise



1.1.3.2 Le Schéma Directeur

Le schéma directeur (SD) de l'agglomération de Rouen-Elbeuf a été approuvé le 02 Février 2001. Elaboré sous le régime juridique antérieur à la loi SRU, son contenu reste celui des schémas directeurs. Pour être maintenu, le SD devra être révisé avant le 14 Décembre 2010.

(Article L.122-18, 2^{ème} alinéa). Son aire d'intervention comprend 62 communes dont FONTAINE-SOUS-PREAUX. Le P.L.U doit être compatible avec les dispositions du SD approuvé.

Le SD de Rouen-Elbeuf traduit sur 62 communes un projet politique concerté, élaboré en concertation avec l'Etat. Ce document de planification propose une organisation rationnelle de l'espace, notamment en servant de cadre aux politiques d'aménagement et de protection.

Il se fixe un double objectif de croissance économique et démographique : augmentation annuelle de la population de 0,5 % et plus de 1000 emplois nets par an. Pour y parvenir, les orientations d'aménagement du territoire s'articulent autour de quatre principes : structurer l'évolution urbaine, organiser l'espace autour des sites-clés, conjuguer environnement et aménagement, concevoir un réseau d'infrastructures qualitatives.

Le parti d'aménagement qui en découle organise l'espace de façon différenciée, dans l'optique de rééquilibrer les rapports entre le centre de l'agglomération et sa périphérie, notamment en facilitant le renouvellement urbain et en autorisant une meilleure maîtrise de l'urbanisation périphérique. Sept territoires sont ainsi distingués et pour chacun d'entre eux une déclinaison du parti d'aménagement est proposée.

La commune de FONTAINE-SOUS-PREAUX intègre ainsi avec huit autres communes le secteur du plateau nord.

Ce secteur joue un rôle majeur pour le développement de l'agglomération et ses vocations sont variées :

- Un développement modéré et diversifié de l'habitat,
- La présence de l'université et d'écoles spécialisées,
- La complémentarité avec Rouen, les quartiers ouest et le Madrillet,
- Une ceinture verte pour l'agglomération.

L'EVOLUTION ET LE SCHEMA DIRECTEUR DE L'AGGLOMERATION ROUEN-ELBEUF :

Le Schéma Directeur de l'Agglomération de ROUEN-ELBEUF prévoit pour le Plateau Nord, 200 hectares d'urbanisation future à des fins d'habitat, sur 20 ans (2000-2020), et représentant 4400 habitants de plus pour une population de 51700 habitants en 1999-2000 et estimée à 56100 habitants en 2020.

L'arithmétique du Schéma Directeur pour le Plateau Nord peut être résumée comme il suit, sur 20 ans (2000-2020) :

- + 9 % d'augmentation de la population (représentant 4400 habitants de plus), sur 20 ans, soit + 4,5 % sur 10 ans, soit 2200 habitants de plus sur 10 ans,
- 200 hectares d'urbanisation future à des fins d'habitat, pour les 4400 habitants, soit 22 habitants à l'hectare (4400/200).

La déclinaison du Schéma Directeur sur FONTAINE-SOUS-PREAUX donne à l'échelle du P.L.U, c'est-à-dire sur 10 ans :

- 24 habitants de plus (530 x 4,5 %)
- 1,10 hectare d'urbanisation future, soit environ 11 logements de plus à raison de 1000m² par logement ou 18 logements à raison de 600 m² par logement.

Il faut retenir que ces données ne sont pas en adéquation avec les 20 dernières années de FONTAINE-SOUS-PREAUX qui ont amené 80 logements de plus, entre 1982 et 2001, et 226 habitants de plus, soit 4 logements par année et 11 habitants de plus par année.

La prise en compte de ce document dans l'élaboration du P.L.U. est présentée en quatrième partie de ce rapport de présentation.

1.1.3.3 Le projet de Directive Territoriale d'Aménagement de l'estuaire de la Seine

L'estuaire de la Seine a été retenu comme l'un des sept premiers sites de DTA en France.

Le périmètre de la DTA de l'estuaire de la Seine intéresse deux régions et trois départements, soit un territoire très large, s'articulant sur les agglomérations de Caen, Rouen et Le Havre.

D'un point de vue de la procédure : l'avant-projet de la DTA a été présenté le 13 décembre 2002 en Comité interministériel d'Aménagement et de Développement du Territoire (CIADT). Suivent ensuite la consultation des personnes publiques et l'enquête. Puis le Conseil d'Etat est saisi, avant que n'intervienne le décret d'approbation qui rend cette directive opposable aux documents d'urbanisme locaux.

La Directive Territoriale d'Aménagement de l'Estuaire de la Seine a été approuvée par décret en Conseil d'Etat n°2006-834 du 10 Juillet 2006.

1. 2 Les caractéristiques socio-démographiques de FONTAINE-SOUS-PREAUX

1.2.1 La population

1.2.1.1 Une population en croissance

Entre les trois derniers recensements, la population de FONTAINE-SOUS-PREAUX n'a quasiment cessé de croître, et plus rapidement que la population de la commune voisine de SAINT-MARTIN-DU-VIVIER, de l'unité urbaine de ROUEN ou du département de Seine-Maritime.

Evolution de la population 1982-2003

Tableau n°1	1982	1990	1999	Croissance 1982-1999	2001	2003	Croissance 1982-2003
Fontaine sous Préaux	304	474	464	52.60 %	535	545	79.27 %
Saint-Martin du Vivier	1 369	1 445	1 484	8.40 %			
Agglomération de Rouen	382 794	384 344	389 862	1.80 %			
Département de Seine-Maritime	1 193 108	1 223 429	1 239 138	3.80 %			

Tableau n°2 b	Population en 1982	Population en 1990	Taux de variation annuel	Taux dû au solde naturel	Taux dû au solde migratoire
Fontaine sous Préaux	304	474	5.70 %	0.50%	5.20 %
Agglomération de Rouen	383 642	386 546	0.09 %	0.75%	-0.66 %

Tableau n°2 c	Population en 1990	Population en 1999	Taux de variation annuel	Taux dû au solde naturel	Taux dû au solde migratoire
Fontaine sous Préaux	474	464	-0.24 %	0.38 %	-0.61 %
Agglomération de Rouen	386 546	391 375	0.14 %	0.57 %	-0.44 %

Après une **forte augmentation entre 1982 et 1990**, la population s'est réduite entre 1990 et 1999. Ceci est dû à un revirement de la tendance migratoire devenue déficitaire. Toutefois, l'effectif de la population est relativement modeste et les mouvements de population en pourcentage sont amplifiés en comparaison avec des effectifs importants.

A Fontaine sous Préaux, la période **1982/1990** est marquée par la réalisation des lotissements de la Garenne et de la Renardière ce qui explique un accroissement fort de la population avec un solde migratoire positif et dynamique (+5,20% par an) combiné à un solde naturel (différence entre natalité et mortalité) également positif (+0,50% par an).

Par contre, la période suivante **1990/1999** voit la population se tasser légèrement du fait de la raréfaction du foncier disponible, + 12 logements sur la période. Le solde naturel baisse (+0,38% par an) dès lors que la population vieillit et le solde migratoire devient négatif (-0,61 %, les effectifs mutés sont plus nombreux que les effectifs arrivants).

Les recensements complémentaires de **2001** et **2003** ont permis de mesurer les dernières variations quantitatives notamment dues à l'apport de population des Jardins de Fontaine.

1.2.1.2 Une tendance au vieillissement de la population

Naissances et décès de 1975 à 1999

	1975-1982			
Tableau n°3a	Naissances	Décès	Ecart	Variation absolue de la population
Fontaine sous Préaux	22	14	+ 8	+ 41
Saint-Martin du Vivier	65	15	+ 50	+ 449

	1982-1990			
Tableau n°3b	Naissances	Décès	Ecart	Variation absolue de la population
Fontaine sous Préaux	33	18	+ 15	+ 170
Saint-Martin du Vivier	89	48	+ 41	+ 76

	1990-1999			
Tableau n°3c	Naissances	Décès	Ecart	Variation absolue de la population
Fontaine sous Préaux	43	27	+ 16	- 10
Saint-Martin du Vivier	103	62	+ 41	+ 39

Sur l'ensemble des périodes, le nombre des naissances a augmenté suivant en cela l'accroissement de la population généré par des apports extérieurs. De la même façon, le nombre des décès suit une courbe ascendante : **c'est le signe du vieillissement de la population.**

Répartition en classes d'âges en 1999

	0 à 19 ans		20 à 39 ans		40 à 59 ans		+ de 60 ans	
Tableau n°4	Effectif	%	Effectif	%	Effectif	%	Effectif	%
Fontaine sous Préaux	160	34.5	99	21.3	159	34.3	46	9.9
Saint-Martin du Vivier	371	25.0	245	16.5	539	36.3	329	22.2
Agglomération de Rouen	96 286	24.8	121 637	31.1	95 906	24.6	75 633	19.4

La population compte une forte proportion de moins de 19 ans et très peu de personnes au dessus de 60 ans. Il s'agit d'une population nettement plus jeune que la moyenne de l'Agglomération et que celle de **Saint Martin du Vivier dont la 1^{ère} urbanisation s'est réalisée dans la période 1975-1982**, alors que **Fontaine sous Préaux a vu son urbanisation se développer dans la période suivante, 1982-1990.**

Etude des ménages de 1982 à 1999

	1982		1990		1999	
Tableau n°5	Total des ménages	Nombre moyen de personnes par ménage	Total des ménages	Nombre moyen de personnes par ménage	Total des ménages	Nombre moyen de personnes par ménage
Fontaine sous Préaux	96	3.2	143	3.3	156	2.97
Agglomération de Rouen	141 928	2.6	153 242	2.5	166 334	2.29

Les ménages sont en forte augmentation, une évolution bien plus ascendante que celle de l'agglomération. Bien qu'en diminution, le nombre de personnes par ménage reste nettement au dessus de la moyenne de l'Agglomération. Il existe un phénomène de desserrement, au premier abord, important.

Les petits ménages sont en forte augmentation tandis que les ménages les plus importants sont en nette diminution. Les ménages moyens sont majoritaires et augmentent sensiblement.

Une forte proportion de ménages avec enfants s'est installée entre 1982 et 1990 sur la commune.

Entre 1990 et 1999, ces ménages se desserrent de façon remarquable entraînant une augmentation massive des petits ménages.

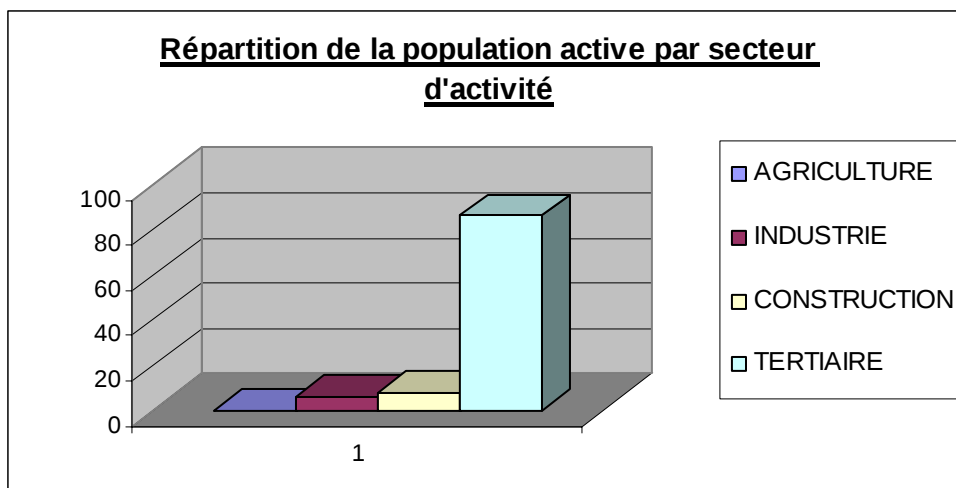
1.2.2 La population active

Recensements	Population active (hors militaires du contingent)				Population active ayant un emploi		Taux d'activités 20-59ans	Salariés	Non salariés	Chômeurs
	TOTAL	20-39ans	40-59ans	60ans ou plus	TOTAL	Travail dans la commune				
1999	226	83	142	0	204	27	87.2	178	26	22

Structure socio-professionnelle :

La répartition de la population active de FONTAINE-SOUS-PREAUX est la suivante :

RECENSEMENT	POPULATION ACTIVE AYANT UN EMPLOI			
	Activité économique			
	AGRICULTURE	INDUSTRIE	CONSTRUCTION	TERTIAIRE
1999	0 0%	12 5,77%	16 7,69%	180 86,54%



L'emploi et son évolution

Le taux de chômage au recensement de 1999 est de 9,7 %, ce qui est très en dessous de la moyenne de l'Agglo. Qui est de 16 %. Le taux d'activité est de 0,25 %, la commune ayant peu d'emploi par rapport à son nombre d'actifs.

Commune de travail	Actifs résidant à FONTAINE-SOUS-PREAUX	%
ROUEN	67	33 %
FONTAINE-SOUS-PREAUX	27	13 %
DARNETAL	18	9 %
MONT-SAINT-AIGNAN	17	8 %
BOIS-GUILLAUME	11	5 %
SAINT-ETIENNE-DU-ROUVRAY	10	5 %
SOTTEVILLE-LES-ROUEN	7	3 %

Les actifs de la commune travaillent essentiellement sur l'Agglo. de Rouen.

Les revenus moyens de la population sont au-dessus de la moyenne de l'Agglo. La population ne présente que peu de signe de précarité.

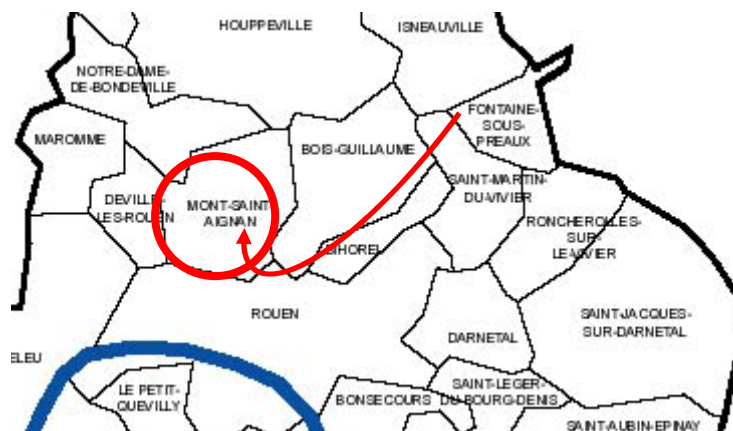
1.2.3 L'emploi dans la commune

Une partie de la population active, soit 27 personnes selon l'INSEE en 1999, exerce son activité à FONTAINE-SOUS-PREAUX, mais elle est en minorité.

La majeure partie de la population travaille donc à l'extérieur et effectue quotidiennement les déplacements domicile-travail.

1.2.4 Situation des classes et des effectifs scolaires

L'école de la commune comprend 2 classes regroupant la grande section de maternelle et les 5 niveaux de l'école primaire.

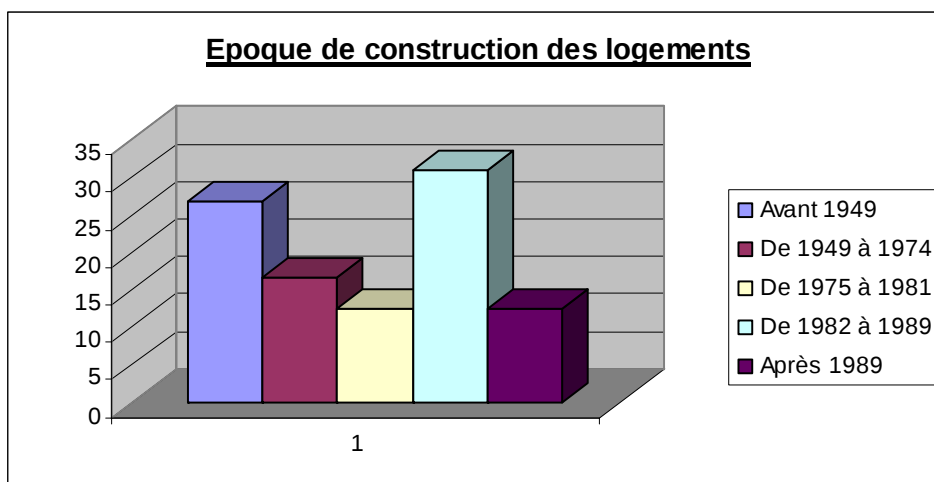
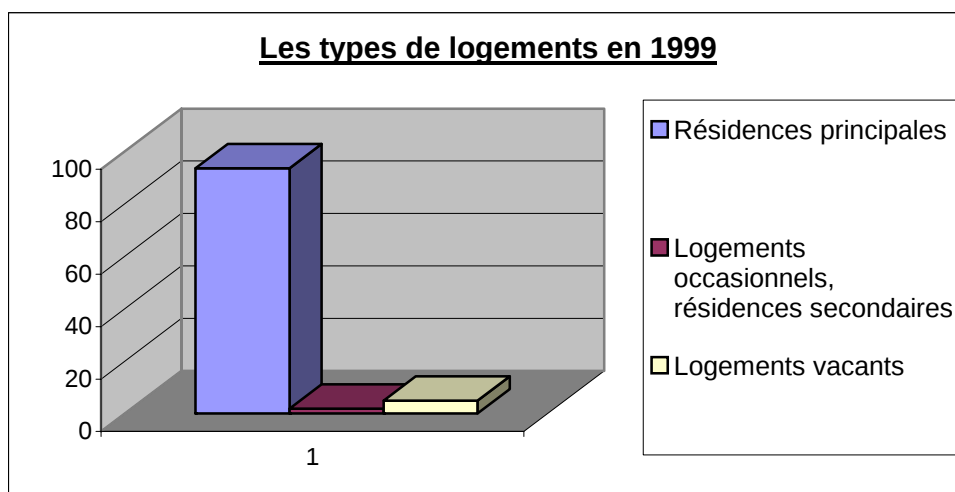


Au niveau d'un territoire élargi, FONTAINE-SOUS-PREAUX fait partie du plateau nord avec les communes de BIHOREL, BOIS-GUILLAUME, HOUPEVILLE, ISNEAUVILLE, MONT-SAINT-AIGNAN, QUINCAMPOIX, SAINT-MARTIN-DU-VIVIER. **La présence de l'Université est un point fort pour la commune de Mont-Saint-Aignan et dynamise l'ensemble du secteur.** Elle rassemble en effet 16000 étudiants et de nombreuses écoles.

1. 3 Le logement

1.3.1 La structure du parc de logements

RECENSEMENTS	ENSEMBLE DES LOGEMENTS								
	ENSEMBLE	Catégorie			Epoque d'achèvement				
		Résidences principales	Logements occasionnels, résidences secondaires	Logements vacants	Avant 1949	De 1949 à 1974	De 1975 à 1981	De 1982 à 1989	Après 1989
1999	167	156 93,41%	3 1,8%	8 4,79%	45 26,95%	28 16,77%	21 12,57%	52 31,14%	21 12,57%



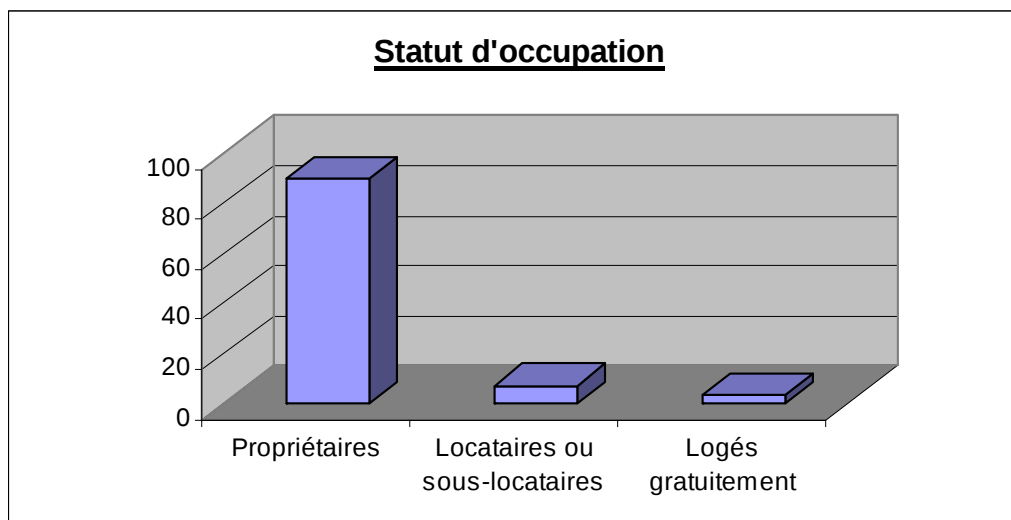
L'offre en résidences principales en 1999

Tableau n°6	Parc total 1999	Résidences principales	Logements locatifs sociaux		Logements des propriétaires occupants		Logements des locataires du secteur privé	
	Nombre	Nombre	Nombre	Part	Nombre	Part	Nombre	Part
Fontaine sous Préaux	167	156	0	0.0 %	140	89.7 %	16	10.3 %
Communauté d'Agglomération	180 201	166 357	21517	31.0 %	67 635	40.7 %	47 205	28.4 %

Le parc de logement est essentiellement habité par des **propriétaires occupants**.

95% des résidences principales sont des maisons individuelles.

Il n'existe que très peu de logements loués et uniquement dans le secteur privé.



1.3.2 L'évolution du parc de logements

La construction neuve de 1993 à 2002

Tableau n°7		1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002
Fontaine sous Préaux	Logements commencés	1	3	5	0	0	2	1	3	15	5
	Taux de construction pour 1000 habitants	2.1	6.4	10.7	0.0	0.0	4.3	2.2	6.5	32.5	10.9
Agglomération	Logements commencés	918	1654	1739	1332	1354	1707	1776	2219	1059	1441
	Taux de construction pour 1000 habitants	2.4	4.3	4.5	3.4	3.5	4.4	4.5	5.7	2.7	3.7

Le taux de construction est en dent de scie.

Le parc ne cesse d'augmenter : + 23 logements depuis 1999, **exclusivement des logements individuels.**

Profils des locataires du secteur privé et de la population nouvelle (27 derniers logements construits) comparés au profil de la population de 1999

	0 à 19 ans		20 à 39 ans		40 à 59 ans		+ de 60 ans	
	Effectif	%	Effectif	%	Effectif	%	Effectif	%
Les locataires du secteur privé	15	55,56	5	18,52	7	25,93	0	0
Population nouvelle	36	39,13	30	32,61	24	26,09	2	2,17
Population de 1999	160	34,5	99	21,3	159	34,3	46	9,9

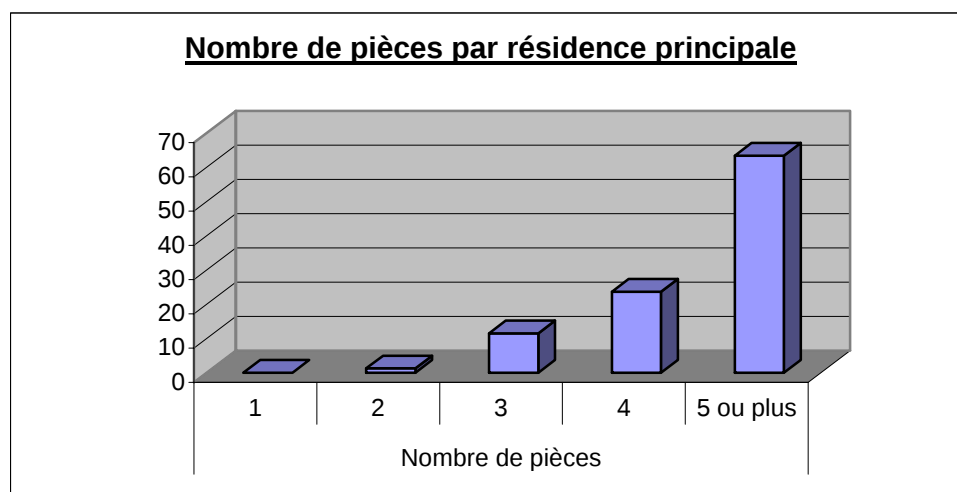
	Effectif total	Nombre de logements étudiés	Nombre moyen de personnes par ménage	Nombre d'enfants inscrits à l'école communale en 2003/2004	Nombre d'enfants prévus à l'école communale en 2004/2005	Nombre d'enfants prévus à l'école communale en 2005/2006
Les locataires du secteur privé	27	6	4,50	7	7	6
Population nouvelle	92	27	3,41	9	10	15
Population de 1999	464	156	2,97			

Bien que l'analyse ne porte que sur 6 logements du secteur locatif, on peut affirmer que les ménages de ce secteur apportent dynamisme et vitalité à la population de la commune : abaissement de la moyenne d'âge et nombre d'enfants vivant au foyer plus important ; ceci par comparaison avec les ménages des nouveaux accédants à la propriété ou plus encore avec la population anciennement installée.

Le nombre moyen d'occupants par logement est de 2,97, selon le dernier recensement.

1.3.3 Les caractéristiques des logements

RECENSEMENTS	RESIDENCES PRINCIPALES													
	Nombre de pièces					Installations sanitaires			Chauffage central			Nombre de voitures		
	1	2	3	4	5 ou plus	W-C à l'intérieur du logement	Ni baignoire ni douche	Baignoire ou douche	Collectif	Individuel	Sans	0	1	2 ou plus
1999	0 0%	2 1,28%	18 11,54%	37 23,72%	99 63,46%	150 96,15%	5 3,21%	151 96,79%	0 0%	126 80,77%	30 19,23%	13 8,33%	55 35,26%	88 56,41%



SYNTHESE STATISTIQUE

- La population de FONTAINE-SOUS-PREAUX a augmenté de 52,6 % entre 1982 et 1999, c'est-à-dire beaucoup plus fortement que toutes les entités repères. Il faut cependant préciser que cette variation en pourcentage est amplifiée du fait de l'effectif de référence modeste : l'augmentation en nombre d'habitants correspond en réalité à 160 personnes en 17 ans.
- La population de FONTAINE-SOUS-PREAUX a connu aussi une baisse entre 1990 et 1999, d'autant plus signifiante que la vitalité naturelle a été forte pendant la même période : solde naturel positif de 16 personnes, mais variation absolue de – 10 personnes, ce qui signifie un solde migratoire négatif de 26 personnes entre 1990 et 1999.
- Entre 1999 et 2001, la population de FONTAINE-SOUS-PREAUX a augmenté de 66 personnes pour atteindre 530 habitants. Le solde naturel et le solde migratoire sont alors très positifs.
- La part des jeunes est forte à FONTAINE-SOUS-PREAUX : 55,8 % des habitants sont âgés de moins de 39 ans en 1999. Elle est de 41,5 % à SAINT-MARTIN-DU-VIVIER.
- Les ménages de 3 et 4 personnes représentent 48,72 % de la population.
- Le taux d'activité de la population, c'est-à-dire la population active par rapport à la population totale est de 48,7 %.
- Le taux de chômage est de 9,73 %.
- 86,54 % des actifs relèvent du secteur tertiaire.
- 93,41 % des logements sont des résidences principales (156 résidences principales pour 167 logements).
- 56,28 % des logements sont postérieurs à 1975.
- 89,74 % des résidences principales sont occupées par leurs propriétaires et 95,51 % des résidences principales sont des maisons individuelles.
- 63,46 % des résidences principales ont plus de cinq pièces.
- 56,41 % des résidences principales correspondent à des ménages qui ont au moins 2 voitures.

Au total, la population de FONTAINE-SOUS-PREAUX est jeune et active, riche de vitalité, elle travaille dans l'Unité Urbaine de ROUEN, principalement comme cadres, techniciens et employés du secteur tertiaire. C'est une population qui a choisi de venir à FONTAINE-SOUS-PREAUX, en y construisant des maisons neuves, modernes et spacieuses, pour y habiter en famille.

1. 4 L'occupation des sols

1.4.1 L'activité agricole

La commune de FONTAINE-SOUS-PREAUX est une commune rurale verdoyante. Cependant les exploitations agricoles ont quasiment disparus. Traditionnellement il y en avait peu à FONTAINE-SOUS-PREAUX : les espaces boisés couvrent une surface importante du territoire communal. Et puis, comme souvent en France, le nombre d'exploitations agricoles a eu tendance à diminuer de plus en plus, en même temps que leur taille grandissait.

Aujourd'hui les terres agricoles de la commune sont exploitées par des agriculteurs des communes limitrophes : QUINCAMPOIX, RONCHEROLLES, SAINT-MARTIN-DU-VIVIER.

Il reste cependant une exploitation d'élevage de canards et production de foies gras en centre bourg.

1.4.2 L'évolution urbaine

1.4.2.1 Approche historique

La présence de l'eau avec la rivière le Robec et de plusieurs sources a certainement favorisé l'installation d'un village.

On trouve en effet aujourd'hui trace de nombreuses utilisations de la rivière :

- moulin à papier (dit moulin de la source) construit en 1791, puis transformé en moulin à blé, et aujourd'hui en habitation
- moulin à blé et à alizari construit fin 18^e (dit moulin Pierre Mainet) puis transformé en filature à coton, et dont l'activité cesse à la fin du 19^e,
- moulin à blé Lecrêne-Labbey à 3 étages carrés du 19^e dont l'activité a cessé au début du 20^e siècle, et transformé en habitation.



Quelques anciennes fermes anciennes du 17^e, 18^e et 19^e attestent également d'une tradition agricole séculaire.

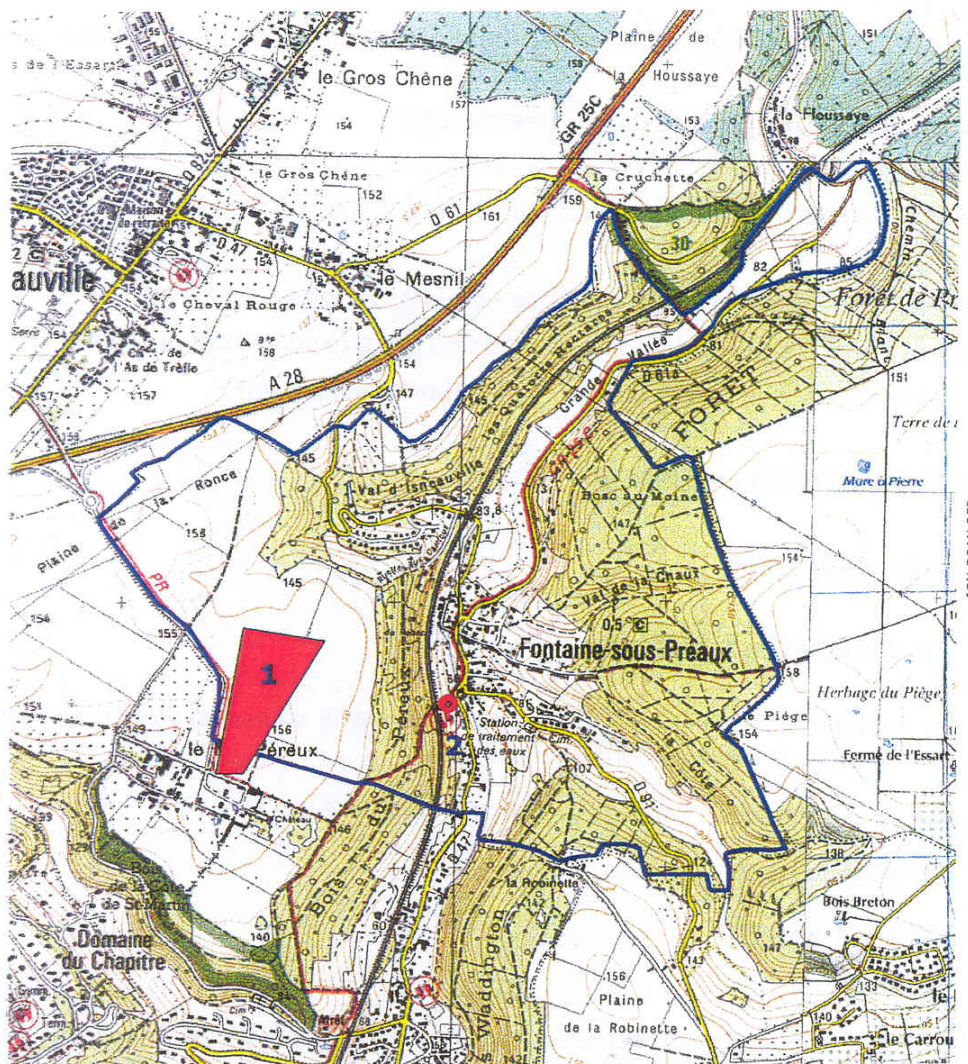
1.4.2.2 L'archéologie

La loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive, et son décret d'application n° 2002-89 du 16 janvier 2002 ont modifié les modalités d'instruction des dossiers d'urbanisme.

La commune de FONTAINE-SOUS-PREAUX se situe dans un secteur qui n'a pas fait l'objet de recherches importantes et reste encore peu documentée dans le domaine archéologique, faute de découvertes fortuites générées par des travaux d'urbanisme. Un éventuel développement de ceux-ci pourrait donc conduire à modifier la carte archéologique communale en mettant au jour des sites inédits. Cette carte archéologique communale ne recense que les sites suivants : une villa gallo-romaine au lieu-dit le Mont Péreux et l'église paroissiale Saint-Martin, reconstruite à la fin du 2^e quart du 19^e siècle.

Le sol de FONTAINE-SOUS-PREAUX est donc susceptible de receler des vestiges inconnus : il est nécessaire de prendre en compte la protection du patrimoine archéologique, et toute trouvaille doit immédiatement être signalée au Service Régional de l'Archéologie sous peine de sanctions pénales.

Il faut rappeler en effet le titre III de la loi du 27 septembre 1941 réglementant en particulier les découvertes fortuites et la protection des sites découverts : « toute découverte fortuite mobilière ou immobilière intéressant la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique, doit être signalée immédiatement à la Direction Régionale des Affaires Culturelles de Haute Normandie (Service Régional de l'Archéologie) soit par l'intermédiaire de la Mairie ou de la Préfecture du Département. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être aliénés ou détruits avant l'examen par un spécialiste mandaté par le Conservateur régional ». Tout contrevenant sera en outre passible des peines prévues à l'article 322-2 du nouveau Code Pénal.



Cartographie C. Chappet- SRA Haute-Normandie - données au 7/03/03

1/25000

N°	Nom du site	Lieu-dit	Interprétation	chronologie	Observations
1		Le Mont Péreux	villa	Gallo-romain	Photo aérienne IGN 1985
2	église paroissiale Saint Marti		église	Contemporain	ancienne détruite en 1847

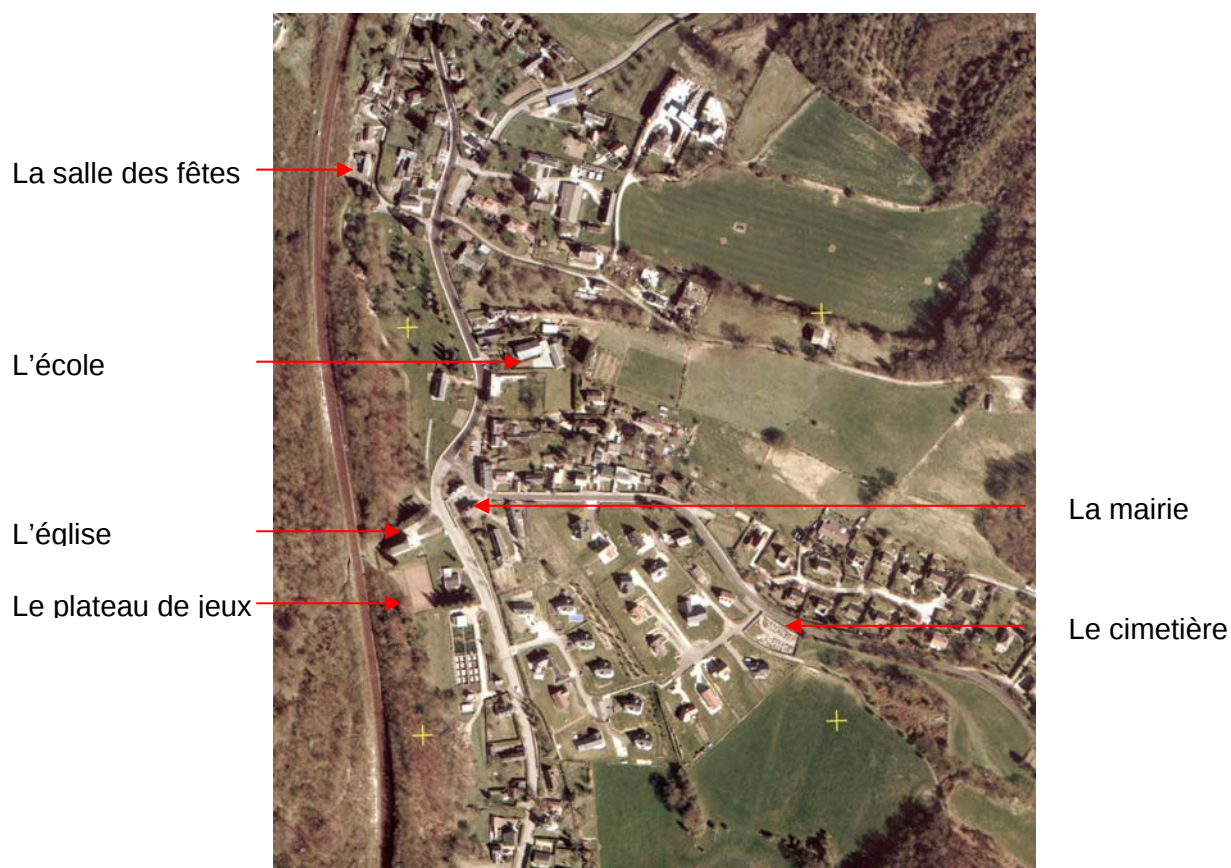
1.4.2.3 L'urbanisation aujourd'hui

FONTAINE-SOUS-PREAUX s'est urbanisée en fond de vallée le long d'une rue principale (la route départementale n°47) constituant ainsi un village-rue, parallèle à l'eau et à la voie de chemin de fer.

1. 5 Les équipements

1.5.1 Les équipements de superstructure

Les équipements principaux sont situés au cœur du village, non loin de la Place où siège la mairie.



1.5.1.1 Les services publics et administrations

- La Mairie, sur une place bien structurée, le long de la route départementale 47 dite route des Sources.



1.5.1.2 Les équipements scolaires

- L'école des Sources : 2 classes regroupant la grande section de maternelle et les 5 niveaux de l'école primaire.



1.5.1.3 Les équipements sportifs et socio-culturels

- Un plateau de jeux
- Une salle des fêtes

1.5.1.4 Les équipements médico-sociaux et les professions de santé

- Sans objet

1.5.1.5 Les commerces

Quelques commerces et activités sont recensés dans la commune. On note également la présence d'un armurier.



1.5.1.6 Les associations

La commune de FONTAINE-SOUS-PREAUX est dotée d'associations, qui dynamisent le territoire et facilitent l'intégration d'une population nouvelle.

1.5.1.7 Les activités

Activités agricoles:

FONTAINE-SOUS-PREAUX est une commune rurale verdoyante. L'agriculture joue un rôle encore important dans l'environnement de la commune même si on note une régression du nombre d'exploitants agricoles depuis plusieurs années.

Activités artisanales:

Plusieurs activités artisanales sont implantées dans la commune, ce qui permet à une partie de la population d'être employée sur place.

On y retrouve ainsi trois plombiers chauffagistes, une entreprise de maçonnerie, et un carreleur.

Activités touristiques :

La commune de FONTAINE-SOUS-PREAUX peut faire valoir ses atouts pour développer le tourisme et notamment :

- Sa situation à proximité de ROUEN, de l'autoroute A28 et d'un échangeur
- L'environnement vallonné et boisé
- Ses nombreuses possibilités de randonnées pédestres et cyclistes
- Son bâti parfois ancien permettant la transformation en gîtes ruraux et chambres d'hôtes.

1.5.2 Les équipements d'infrastructure

1.5.2.1 La voirie

La desserte par les routes départementales :

La commune est traversée par la RD 47 de DARNETAL à ISNEAUVILLE sur laquelle sont raccordées les RD 61 vers PREAUX et 91 vers RONCHEROLLES.

La proximité de l'autoroute A28, classée voie bruyante de catégorie 2 :

FONTAINE-SOUS-PREAUX se trouve parfaitement desservie par l'autoroute A28 (ABBEVILLE-ROUEN) grâce à l'échangeur n°13 d'ISNEAUVILLE, en bordure extérieure ouest du territoire communal.

L'autoroute A28 est recensée comme voie bruyante de catégorie 2 par arrêté préfectoral du 28/02/2001. Une partie du territoire de FONTAINE-SOUS-PREAUX se trouve ainsi concernée par le secteur de 250 mètres de part et d'autre du bord de la chaussée dans lequel les bâtiments à construire doivent s'isoler en fonction de leur exposition sonore. Seuls sont concernés, les bâtiments d'habitation, les établissements d'enseignement, les bâtiments de santé de soins et d'action sociale, et les bâtiments d'hébergement à caractère touristique.

Il faut cependant préciser que l'autoroute A 28 passe en dehors de la commune de FONTAINE-SOUS-PREAUX, et que ce secteur de 250 mètres se situe dans sa partie ouest. L'autoroute A28 ne constitue pas une nuisance visuelle ou sonore importante pour le village en raison de son intégration et de son passage dans un point haut, éloigné du bourg et des coteaux boisés qui joue un rôle d'écran par rapport à la zone urbaine.

Un contournement Est de ROUEN est prévu : il pourrait traverser FONTAINE-SOUS-PREAUX dans sa partie nord.

Le contournement Est a pour objectifs principaux :

- D'assurer une fonction de rocade à l'Est de l'agglomération en évitant que les trafics d'échanges périphériques ne traversent le centre ville, notamment en détournant les trafics des RN 14 et RN 31 avant leur entrée dans l'agglomération et particulièrement les poids lourds dont ceux à destination des zones portuaires.
- De desservir le plateau Est, qui représente l'un des secteurs de l'agglomération rouennaise, ayant le plus fort dynamisme démographique et socio-économique.

Un périmètre d'études a été institué par arrêté préfectoral du 04 Novembre 1998. Ce contournement urbain est inscrit au plan de déplacements urbains approuvé en février 2000 et au Schéma Directeur de l'Agglomération Rouennaise approuvé en Février 2001. Il figure dans le projet de directive territoriale d'aménagement de l'Estuaire de la Seine, approuvé par le CIADT du 13 Décembre 2002, qui a été soumis pour avis aux grandes collectivités locales et mis à l'enquête publique en Septembre 2003 en vue d'une approbation par décret en Conseil d'Etat. Les études préliminaires de l'opération ont été validées par décision du 26 mai 2003.

La CNDP a décidé d'un débat public : une réunion a été fixée à FONTAINE-SOUS-PREAUX le 15 septembre 2005.

La Directive Territoriale d'Aménagement de l'Estuaire de la Seine a été approuvée par décret en Conseil d'Etat n°2006-834 du 10 Juillet 2006.

La sécurité routière :

De novembre 1997 à octobre 2002, 2 accidents corporels ont été recensés sur la commune de FONTAINE-SOUS-PREAUX :

- 1 accident sur la RD 61 ayant provoqué un blessé léger
- 1 accident sur la RD 91 ayant provoqué un blessé grave.

Aucun axe n'a fait l'objet de relevé de trafic sur ces dernières années.

Il n'y a ni autoroute, ni voie classée à grande circulation ou route expresse sur la commune.

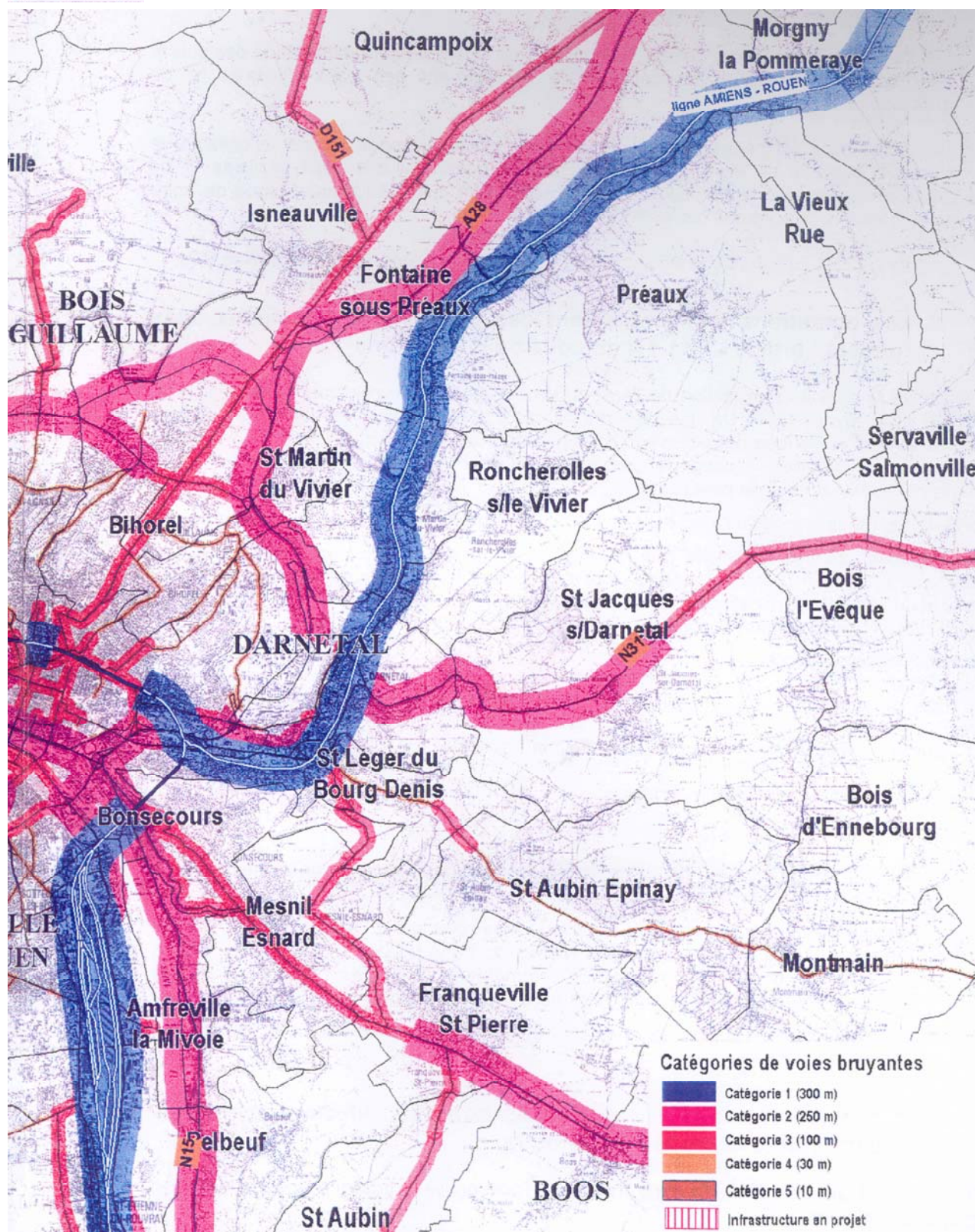
La commune n'est pas non plus traversée par les transports exceptionnels.

1.5.2.2 Les voies ferrées

La commune de FONTAINE-SOUS-PREAUX est traversée en diagonale par une voie ferrée : la ligne ROUEN-AMIENS, recensée comme voie bruyante de catégorie 1 par arrêté préfectoral du 28/02/2001. FONTAINE-SOUS-PREAUX se trouve ainsi concernée par le secteur de 300 mètres de part et d'autre du bord du rail extérieur. Dans ce secteur : les bâtiments à construire doivent s'isoler en fonction de leur exposition sonore. Seuls sont concernés, les bâtiments d'habitation, les établissements d'enseignement, les bâtiments de santé de soins et d'action sociale, et les bâtiments d'hébergement à caractère touristique.



EXTRAIT DU CLASSEMENT SONORE DES INFRASTRUCTURES
DES TRANSPORTS TERRESTRES, d'après l'arrêté du 30 mai 1996
Sources: DDE 76, IGN BDCARTO®1999, IGN SCAN25®,
service de l'Aménagement du Territoire pôle SIG, conception E. Cuniberti novembre 2002



1.5.2.3 Les réseaux

1.5.2.3.1 L'eau potable

La commune de FONTAINE-SOUS-PREAUX dépendait du syndicat d'eau potable SIAEP de la Vallée du Robec. Le transfert de compétence à la CAR est effectif depuis le 1^{er} janvier 2005.

La fourniture en eau potable repose sur des captages et des forages dans les formations géologiques constitutives de la nappe de la craie. Les zones de prélèvements sont situées surtout dans les vallées ou les fonds de vallées, là où la nappe est à une moins grande profondeur et les débits plus importants. A FONTAINE-SOUS-PREAUX la nappe se situe à une profondeur variable :

1. au Nord en fonds de vallée, de 0 mètre (au printemps 2001, lors des inondations par ruissellement et remontée de nappe) à parfois 15 mètres (lors de longues périodes de déficit pluviométrique : printemps et été 2005)
2. au centre du village, dans le périmètre de protection immédiat des trois sources, la profondeur des captages varie entre 4.70 mètres et 5.15 mètres, la nappe se situant elle-même à environ 2.00 mètres en général.

Les eaux captées issues de la nappe de la craie sont bicarbonatées calciques, légèrement basiques et assez dures.

Les eaux de sources du Robec sont décantées puis filtrées à FONTAINE-SOUS-PREAUX avec une capacité de 14 000 à 30 000 m³/j.

Un réservoir de stockage d'eau potable de 400m³ existe sur le territoire communal.

L'agglomération de ROUEN est suffisamment à l'abri pour les secours en eau potable en cas de défaillance de ses ressources ou lors de l'entretien de ses réseaux. De nombreuses interconnexions permanentes sont installées le long de l'adduction du Cailly afin d'alimenter les différentes collectivités de l'Agglomération Rouennaise. Une interconnexion existe ainsi à partir des hauts de la ville de ROUEN via le réseau de MESNIL-GREMICHON (SAINT-MARTIN-DU-VIVIER).

Les études menées au cours de l'élaboration du S.A.G.E. ont estimé que l'augmentation des consommations entre 1996 et 2020 était de 9% sur le périmètre du S.A.G.E., avec les données suivantes :

ANNEE	Le jour moyen (en m ³ /j)	Le jour de pointe (en m ³ /j)
1996	99 550	136 000
2020	108 500	148 000

Ces prévisions permettent de conclure qu'à l'horizon 2010 et 2020 les ressources actuellement exploitées seront suffisantes le jour moyen mais risquent d'être insuffisantes pour les besoins en jour de pointe.

Afin d'assurer une sécurité optimum de la distribution en eau potable tant sur le plan quantitatif que sur le plan qualitatif, le S.A.G.E. a d'ores et déjà décidé de poursuivre 3 axes :

- Adopter puis mettre en œuvre, à l'échelle du S.A.G.E et pour les 15 prochaines années, un schéma global d'alimentation en eau potable,
- Se conformer aux nouvelles normes de qualité des eaux destinées à la consommation humaine,
- Améliorer la fiabilité des réseaux pour réduire les fuites.

1.5.2.3.2 L'assainissement

La Communauté de l'Agglomération Rouennaise a en charge l'assainissement collectif et le contrôle de l'assainissement non collectif de la commune de FONTAINE-SOUS-PREAUX.

Les eaux usées collectées sont traitées par la station d'épuration « Emeraude » située sur la commune de Petit Quevilly.

1.5.2.3.3 Le ramassage des ordures ménagères

Le ramassage des ordures ménagères a été rationalisé.

La collecte des ordures ménagères est hebdomadaire.

Un Plan Départemental d'Élimination des Déchets Ménagers et Assimilés (PDEDMA) s'impose à la commune depuis sa date d'approbation en 1998.

La compétence relative à la collecte et au traitement des déchets ménagers et assimilés est exercée par la Communauté de l'Agglomération Rouennaise depuis le 1^{er} Janvier 2002.

La Communauté de l'Agglomération Rouennaise a transféré la partie traitement, tri et valorisation au SMEDAR.

Un règlement de collecte communautaire a été élaboré en 2004 puis approuvé par la majorité des communes. Ce règlement fixe le type des déchets admis, les conditions de présentation de ceux-ci à la collecte et les modalités de réalisation de celle-ci.

1.5.2.3.4 La défense contre l'incendie

La protection incendie de la commune est assurée par des bouches et des poteaux sur des canalisations.

Suivant la nature des risques, les sapeurs pompiers doivent trouver sur place, en tout temps, au moins 120 m³ d'eau utilisables en deux heures. La nécessité de poursuivre l'extinction du feu sans interruption exige que cette quantité puisse être utilisée sans déplacement de l'engin d'incendie.

En outre, pour les risques courants, chaque construction à défendre et toutes les parties d'un bâtiment, doivent être à moins de 200 mètres d'un point d'eau, y compris s'il y a nécessité d'en implanter un sur le domaine privé.

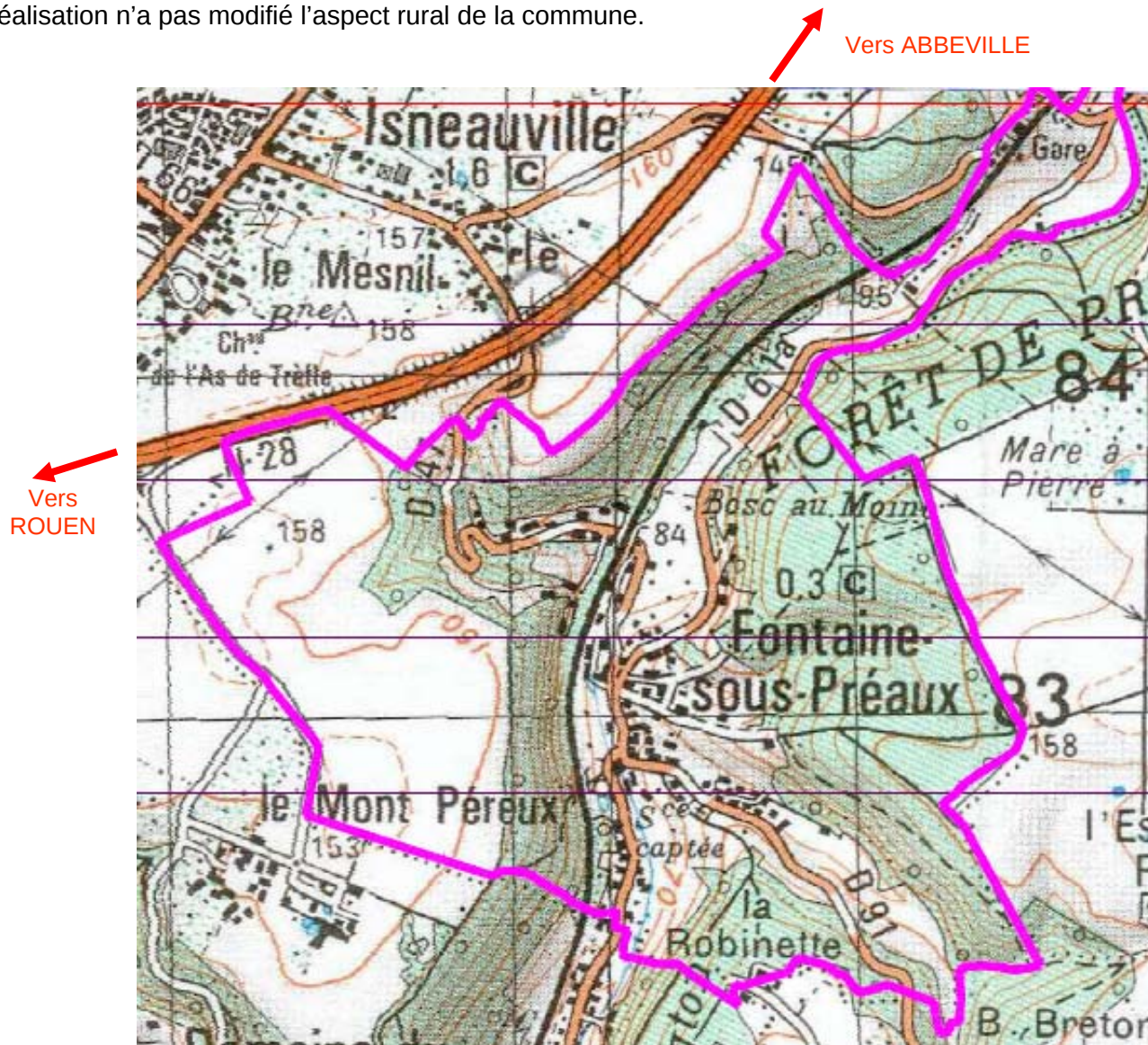
Cette distance peut être ramenée à 100 mètres ou 60 mètres en cas d'aggravation des risques, ainsi que la nécessité d'un renforcement du réseau en diamètre de canalisation et par maillage.

La quantité d'eau indispensable à la défense incendie peut-être indifféremment fournie par des appareils d'incendie alimentés par le réseau de distribution, un point d'eau naturel ou une réserve artificielle.

1. 6 Analyse de l'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

1.6.1 Le site de FONTAINE-SOUS-PREAUX

FONTAINE-SOUS-PREAUX se situe au nord-est de ROUEN, près de l'autoroute A28, dont la réalisation n'a pas modifié l'aspect rural de la commune.



1.6.1.1 Le relief

Le site de FONTAINE-SOUS-PREAUX est situé sur une des petites vallées s'écoulant vers la Seine.

1.6.1.2 La flore et la faune



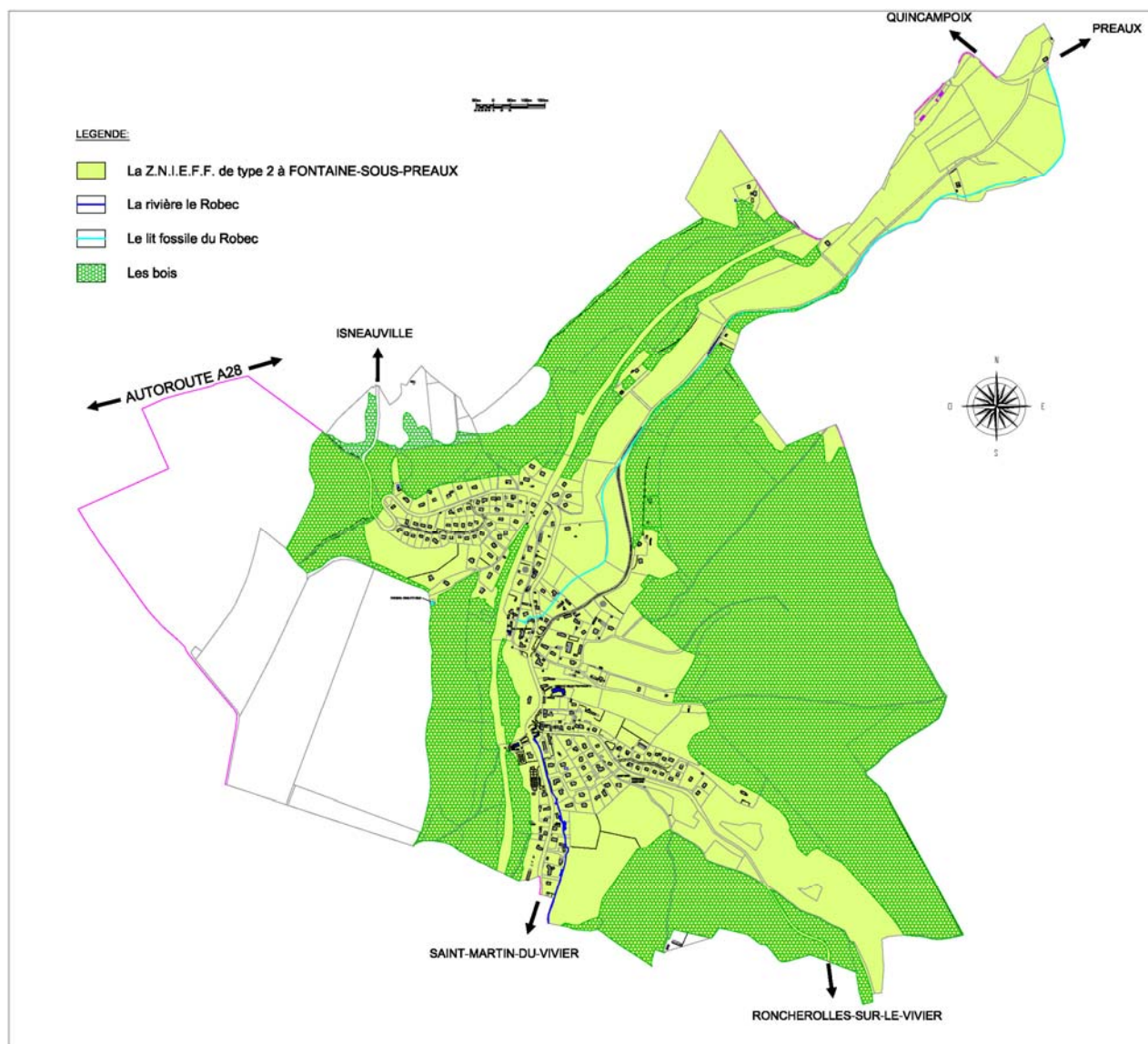
Les inventaires des milieux naturels

Les zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) sont des outils de connaissance des milieux naturels. L'inventaire des ZNIEFF identifie, localise et décrit les sites d'intérêt patrimonial pour les espèces vivantes et les habitats qui y sont liés.

- Les ZNIEFF de type I correspondent à des sites ponctuels, répertoriés en raison de la présence d'espèces animales ou végétales remarquables, rares ou protégées au niveau régional ou national. Ces zones sont particulièrement sensibles.
- Les ZNIEFF de type II correspondent à de vastes ensembles composés de mosaïque de milieux naturels diversifiés, dont le rôle écologique fonctionnel est primordial. Elles participent ainsi à l'équilibre naturel régional. Ces zones représentent des ensembles peu perturbés par l'homme.

Il existe une ZNIEFF de type II sur le territoire de la commune de FONTAINE-SOUS-PREAUX correspondant à la forêt de PREAUX et à la vallée du Robec (voir plan suivant). Une grande

partie de cette Z.N.I.E.F.F. est boisée. Il conviendra donc de préserver ces boisements pour leur rôle écologique et paysager.



L'inventaire des ZNIEFF est en cours de modernisation dans le département de la Seine-Maritime, et FONTAINE-SOUS-PREAUX fait actuellement l'objet d'une étude sous maîtrise d'œuvre de Environnement Vôte et maîtrise d'ouvrage de la DIREN.

- **Les formations boisées**

Les bois et bosquets

Les bois couvrent une part importante de la commune de FONTAINE-SOUS-PREAUX.

Ces formations boisées agrémentent le paysage et constituent un refuge pour la faune.

- **Les alignements d'arbres**

Ils offrent l'avantage d'être décoratifs, d'assainir le sol, de fournir de l'ombre aux animaux en été et d'abriter de nombreuses espèces d'oiseaux et d'insectes. Ceux qui ne comportent pas de buissons intercalaires, le long de quelques chemins ou autour de bâtiments, n'ont aucun rôle de brise-vent.

- **Les haies**

Quelques ensembles végétaux participent donc au caractère rural de la commune.

D'autres éléments peuvent concourir à l'identité de la commune. Toutefois la multiplication des haies de thuyas liées au développement de l'habitat pavillonnaire résidentiel a pour conséquence une banalisation progressive de l'élément végétal. Servant de clôture, ces haies uniformes manquent de personnalité, et donnent des rues monotones.

Les haies doubles sont un élément structurant fort que l'on peut retrouver sous différentes formes à l'intérieur du village. Elles permettent tour à tour de gérer des dénivelés, de créer des continuités entre éléments hétérogènes, d'assurer des transitions entre espaces publics et privés, et de gérer des ruptures d'échelle.

La Municipalité, en collaboration avec le Conseil Général de la Seine Maritime et la Communauté d'Agglomération Rouennaise, a choisi de sensibiliser le public et promouvoir la qualité du paysage en rédigeant une charte paysagère.

1.6.1.3 Le climat

Le climat est de type océanique, tempéré et humide. Les vents dominants sont en provenance de l'ouest, mais la topographie de vallées et plateaux influe fortement sur leur distribution. Des tourbillons peuvent ainsi se créer le long de la vallée. Des périodes de coups de vents forts sévissent régulièrement entre novembre et mars et pourraient provoquer des dégâts sur l'habitat, surtout s'il était implanté sur le plateau, ce qui n'est pas le cas.

Les données suivantes proviennent des sources de Météo-France, pour le poste de BOOS, site de l'aérodrome, pour la période de référence allant de 1972 à 2002 :

Le climat océanique tempéré se traduit par des températures moyennes douces. Le mois le plus froid est janvier avec 3.5°C tandis que le mois le plus chaud est août avec 17.5°C, soit une amplitude moyenne sur l'année de 14°C.

Les précipitations moyennes annuelles avec 840mm font de ce secteur un lieu moyennement arrosé par rapport au contexte régional (entre 500mm sur les plateaux de l'Eure et 1200mm vers BOLBEC). La répartition saisonnière des hauteurs de précipitations est assez équilibrée avec toutefois une part un peu plus élevée à l'automne (octobre à décembre).

Avec presque 134 jours de précipitations par an, le secteur connaît de nombreux épisodes pluvieux. Cependant, seuls 24 jours correspondent à des pluies abondantes supérieures ou égales à 10mm. Ce sont des pluies qui participent à la recharge de la nappe et qui sont génératrices de ruissellements. Elles se produisent notamment à l'automne.

Le mois d'août a déjà connu des pluies d'une intensité telle qu'il est tombé plus d'eau en un jour qu'en moyenne sur le mois, ce qui correspond à presque 1/10 des précipitations moyennes annuelles. Pour les autres mois, il arrive qu'il se produise en un jour des pluies équivalentes à la moitié des précipitations mensuelles ce qui peut entraîner des phénomènes de ruissellement importants.

Aucune période de sécheresse n'est en moyenne observée. Même en été, les précipitations restent assez présentes ce qui ménage indirectement la ressource en limitant les besoins en pompage à des fins agricoles. Enfin, les saisons les plus fortement contributives à la recharge de la ressource en eau sont l'automne et l'hiver.

1.6.2 FONTAINE-SOUS-PREAUX, la ville à la campagne

Un environnement verdoyant



1.6.2.1 Paysages

Sur la RD 91, en allant vers RONCHEROLLES-SUR-LE-VIVER : un paysage de vallons et de vallées verdoyantes.



La commune de FONTAINE-SOUS-PREAUX est située le long de la vallée du Robec entre SAINT-MARTIN DU VIVIER et PREAUX, à 8 km au nord-est de ROUEN.

Trois unités paysagères principales se dégagent de cet ensemble :

- La vallée du Robec.
- Les coteaux boisés.
- Le plateau.

Le territoire de FONTAINE-SOUS-PREAUX est situé sur une des petites vallées s'écoulant vers la Seine. D'une altitude moyenne de 80 mètres au nord, la vallée s'oriente selon une direction nord/sud pour atteindre au sud une cote de 67 mètres.

Au nord de la vallée, la couverture végétale est constituée de champs et de prairies ; plus au sud l'urbanisation s'est installée en fond de vallée, le long de la RD 47 avec quelques prairies ou champs cultivés en bordure d'habitations.

Le site est typiquement celui d'un fond de vallée normand, accompagné des descentes de talwegs qui entaillent plus ou moins fortement les coteaux, découpant ainsi une succession de vallons dont certains, les plus profonds, se sont urbanisés, comme le long de la RD 91 vers RONCHEROLLES ou la RD 47 vers ISNEAUVILLE.

Le territoire communal compte de nombreux boisements sur les coteaux qui encadrent la vallée.

On trouve, sur le versant ouest, le Bois du PEREUX et le Val d'ISNEAUVILLE et sur le versant est, le Bois de WADDINGTON, le Val de la CHAUX et la Forêt de PREAUX.

La commune est traversée par la ligne de chemin de fer ROUEN-AMIENS qui s'appuie sur le flanc de coteau ouest.

Une partie importante de la commune est classée en zone naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type 2, correspondant à la Forêt de PREAUX, aux coteaux bordant la vallée et à la vallée elle-même. Le paysage de fond de vallée de grande qualité, encadré par les boisements des coteaux, est l'élément paysager structurant de la commune.

Le plateau, d'altitude comprise entre 145 et 156 mètres, n'occupe qu'une faible surface du territoire communal. Situé au sud-ouest, il est essentiellement constitué de champs ouverts où l'on pratique la culture céréalière intensive.

1.6.2.2 L'espace agricole

La production agricole de FONTAINE-SOUS-PREAUX est tournée vers la culture et vers l'élevage.

L'essentiel de la commune étant recouvert de bois ou situé sur des coteaux rendant l'agriculture difficile.

L'agriculture à FONTAINE-SOUS-PREAUX, continue cependant de dessiner les contours du paysage : sur le plateau et en fond des vallées.



1.6.2.3 L'urbanisation

FONTAINE-SOUS-PREAUX apparaît aujourd'hui urbanisée principalement le long de la route départementale n°47 constituant ainsi son épine dorsale, et vers l'est sur la route départementale n°91.

Trois petits ensembles de plus d'une dizaine de logements ont été construits progressivement autour du centre. Ils prennent la forme de pavillons individuels implantés sur des petites parcelles :

- Le lotissement de la Garenne en 1985, à l'est du bourg sur la RD 91 : 15 logements articulés autour d'une impasse



- Le lotissement de la Renardière en 1990, au nord du bourg, sur la RD 47 vers ISNEAUVILLE : 32 logements



- Le lotissement « Les Jardins de Fontaine » (1999- 2000) organisé sur 2 impasses, proche du centre du village. En limitant les espaces publics de convivialité et en privatisant la berge Est du Robec, le promoteur aménageur a optimisé le prix de revient de l'opération. Les investissements sur les parties communes (voiries, espaces libres aménagés, paysagement, pont d'accès) ont été réduits à leur plus simple expression.



1.6.2.4 L'architecture

Exemples de quelques bâtiments publics importants :

La façade nord de la mairie : la façade principale.

Un bâtiment qui se veut imposant :

- utilisation de la symétrie, y compris pour les petits bâtiments latéraux.
- toiture a forte pente composée en ailes de château,
- chaînage d'angle et calepinage renforcé, en briques, qui contrastent avec l'enduit beige et souligne des verticales très fortes, tels les pilastres sur les bâtiments de la renaissance.



La place de la mairie et le bâtiment qui lui répond : toiture, gabarit.

Les ouvertures de formes rectangulaires fonctionnent dans une composition qui comprend des percements de la façade juste au dessus des corniches. Ce sont des percements en arc plein cintre de part et d'autre de l'axe de symétrie (ils prennent à cet endroit une forme rectangulaire).

Le volume du bâtiment est donc proche de celui de la mairie, mais il n'en reste pas moins que le traitement en est différent. Il fait apparaître une plus grande originalité, et une plus grande légèreté liées à l'absence d'un chaînage contrasté.



L'église est construite en retrait, et ne se dévoile qu'au travers d'une végétation importante.

Le bâtiment est organisé symétriquement, avec une façade principale qui pourrait avoir les mêmes dimensions que le pignon d'une habitation. Elle s'intègre bien au niveau de ses volumes par rapport au bâti environnant.

Les ouvertures sont alignées sur l'axe de symétrie et de taille décroissante avec la hauteur. Elles gardent les mêmes proportions mais empruntent un peu de diversité en utilisant alternativement l'arc plein cintre et l'arc brisé (baie en ogive). elle est tournée vers la mairie, de l'autre cote de la route.



MAIRIE

L'implantation :

Dans le centre, les constructions sont rarement implantées en front bâti et en continu.

Les constructions restent donc aérées dans le centre, ménageant des vues sur le paysage naturel.



On remarque l'implantation en alignement sur la voie de quelques constructions : il s'agit en général du bâti traditionnel. Cette forme d'implantation est en effet l'implantation type et ancienne du village-rue.



L'architecture traditionnelle :

Une architecture traditionnelle faite de toits à forte pente et qui répondent au relief comme ils ont répondu au temps.



Derrière la végétation, une architecture qui utilise le bois, et des matériaux naturels assez nobles.

Le brun de la structure contraste avec le beige du remplissage.



Les constructions anciennes sont parfois à colombage et parfois également faites d'un mélange de pierres, dont le silex, et de briques.



L'architecture récente :

Les constructions récentes ont parfois repris en décoration les éléments structurels d'autrefois comme les colombages et mis en œuvre des matériaux contemporains comme le PVC pour les menuiseries. Ce pastiche du passé peut sembler maladroit.

D'autres constructions récentes utilisent abusivement des formes complexes sans utilité fonctionnelle. Ces ajouts architecturaux ont peu de valeur en terme d'intégration au site et au paysage.

Enfin, certaines constructions de formes, volumes, couleurs et matériaux tellement conventionnels et si répandus dans chaque région du territoire national manquent de personnalité et de rapport direct ou indirect avec leur environnement.

Des volumes complexes, ou des couleurs et des formes tranchantes marquent de trop grandes différences avec le tissu bâti précédent et un fort décalage par rapport à l'environnement, d'autant que le site offre des visibilité multiples.



L'aménagement paysager des parcelles et le développement de la végétation en place tendra au fil du temps à harmoniser ces dernières réalisations avec l'ensemble du territoire communal.

L'architecture contemporaine pourrait davantage s'orienter vers la réinterprétation de l'architecture ancienne et locale comme celle utilisant le bois en matériaux de construction. On peut en trouver un exemple, le long de la RD 47.



1.6.3 Un environnement fragile

La commune de FONTAINE-SOUS-PREAUX est exposée à deux principaux risques : risques d'inondations et cavités souterraines. Un document communal de synthèse d'information sur les risques touchant la commune de FONTAINE-SOUS-PREAUX est en cours d'élaboration par la Préfecture avec le concours de la commune.

1.6.3.1 L'eau

Les périmètres de captage :

La commune renferme trois sources : la source des Cressonnières, la source de l'If, et la source Lefrançois, captées depuis 1876 et qui alimentent en eau potable la ville de ROUEN. Ces sources

ont un bassin d'alimentation d'une superficie de l'ordre de 30 km² qui s'étend au Nord jusqu'à SAINT-ANDRE SUR CAILLY et à l'Est jusqu'à VIEUX RUE.



La protection immédiate des sources est satisfaisante puisqu'elles sont situées sur un vaste terrain d'environ 3.5 hectares, propriété de la ville de ROUEN, transférée à la CAR depuis le 1^{er} janvier 2005.

Ce terrain est au centre de la zone agglomérée, et la création du réseau d'assainissement vanne date de 1976. Les périmètres de protection immédiat, rapproché et éloigné du captage d'eau potable de FONTAINE-SOUS-PREAUX, d'indices BRGM 100.1.53 ; 100.1.54 et 100.1.55 ont été institués par arrêté préfectoral en date du 27 novembre 1981.

Le classement des cours d'eau :

Le classement des rivières reflète leur vocation piscicole qui dépend des caractéristiques écologiques.

Le Robec est classés en première catégorie (salmonicole) comme les trois autres cours d'eau principaux dans le périmètre du S.A.G.E. c'est à dire le Cailly, la Clérette, et l'Aubette. Cette catégorie correspond théoriquement aux cours d'eau peuplées de truites et de ses espèces d'accompagnement ainsi qu'à ceux où il paraît souhaitable d'assurer une protection spéciale des salmonidés.

Les objectifs de qualité :

Les objectifs de qualité sont définis sur la grille de 1971 dite grille « multi-usages » : il est de 1B sur l'ensemble du linéaire du Robec

La qualité physico-chimique:

Les deux altérations les plus déclassantes sur le Robec sont les nitrates et les matières azotées (médiocre) ce qui fait que les objectifs de qualité ne sont pas atteints. Les matières phosphorées sont également déclassantes mais dans une moindre mesure. Elles ne sont pas responsables directement du non respect de l'objectif de qualité sur ce cours d'eau. Le fait notable concernant cette altération est l'amélioration de la qualité observée ; mauvaise en 1990 et bonne en 2001.

Une autre altération montre une évolution globale favorable. Il s'agit des matières organiques et oxydables.

Les particules en suspension oscillent entre des classes de qualité bonne à excellente ce qui tendrait à montrer que cette altération affecte moins le Robec. Cette unique station de mesure, située à ROUEN, se trouve très en aval. Ainsi il est possible que les matières en suspension apportées essentiellement par les ruissellements issus des plateaux aient décanté en partie dans les secteurs en amont du cours d'eau.

La qualité hydrobiologique :

Faute de données de pêches électriques, il est difficile de préciser l'état des peuplements piscicoles sur le Robec.

Concernant la qualité hydrobiologique, plusieurs IBGN (indice biologique global normalisé) ont été réalisés par le SEMA de la DIREN Haute Normandie. La station se situe à Rouen donc dans la partie aval du Robec. Les résultats montrent une amélioration sensible de la qualité qui est passé d'un niveau hors-classe au début des années 90 à médiocre ces dernières années.

1.6.3.2 Les risques liés aux inondations

FONTAINE-SOUS-PREAUX est située en fond de vallée, à la rencontre de thalwegs importants, le long d'un ruisseau avec 3 sources importantes en plein bourg.

Le risque d'inondation existe donc bien à FONTAINE-SOUS-PREAUX. Un bilan hydrologique a d'ailleurs été réalisé par l'AREAS (Association Régionale pour l'Etude et l'Amélioration des Sols). *Cette étude est jointe en annexe au P.L.U..*

Des mesures ont d'ailleurs été prises depuis plusieurs années pour lutter contre ces inondations. Elles sont détaillées en quatrième partie de ce rapport de présentation.

Il faut également préciser que la CAR exerce les compétences suivantes en matière d'assainissement :

- Eaux pluviales : construction et exploitation des réseaux et ouvrages publics d'eaux pluviales
- Ruissellement-rivières : contribution à la lutte contre les ruissellements par la construction d'ouvrages de régulation. Aménagements et entretien de la partie humide des rivières non domaniales servant d'exutoire aux réseaux d'eaux pluviales.

Il faut en effet rappeler que la lutte contre l'inondation se programme par des travaux importants comme la réalisation de bassins de rétention.

Mais c'est également une lutte plus quotidienne de surveillance et d'entretien adéquat des berges de ruisseaux, de tous les fossés, ...

Les ruisseaux peuvent être en effet bordés d'arbres et de branches qui empêchent l'écoulement de se faire normalement.

Les routes et principaux chemins sont bordés de fossés auxquels se rattachent quelques fossés drainant les champs. L'entretien de ces fossés peut poser quelques problèmes : du fait de l'absence d'entretien, l'écoulement se fait mal. Dans d'autres cas, un curage excessif laisse des flancs abrupts et sans végétation qui risquent de s'effondrer.

1.6.3.3 Les arrêtés de catastrophes naturelles

Concernant la commune de FONTAINE-SOUS-PREAUX, il a été constaté l'état de catastrophe naturelle à plusieurs reprises par arrêté interministériel:

- le 03/11/1987 pour les inondations et coulées de boue du 01/09/1987
- le 07/10/1988 pour les inondations et coulées de boue du 07/05/1988
- le 11/01/1994 pour les inondations et coulées de boue du 20/12/1993
- le 07/02/2000 pour les inondations et coulées de boue du 24/12/1999
- le 27/04/2001 pour les inondations et coulées de boue du 20/03/2001

Il a également été constaté l'état de catastrophe naturelle par arrêté ministériel:

- le 05/01/1989 pour les inondations consécutives aux remontées de nappes phréatiques du 01/01/1988
- le 29/08/2001 pour les inondations consécutives aux remontées de nappes phréatiques du 21/03/2001.

1. 7 Atouts et contraintes sur le territoire communal

Atouts :

- Un village dans un espace naturel d'intérêt paysager avec une architecture intéressante
- FONTAINE-SOUS-PREAUX constitue bien un village avec des équipements scolaires, sportifs et culturels.
- Maisons individuelles, quartiers harmonieux et cheminements de qualité forment un cadre de vie agréable.
- Une population jeune et active qui travaille dans l'Unité Urbaine de ROUEN.
- La proximité d'un grand site de développement : COPLANORD et le réseau autoroutier lié à l'A.28.
- Une accessibilité délicate qui donne aussi beaucoup de caractère à FONTAINE-SOUS-PREAUX.

Contraintes :

- Le captage d'eau potable est une contrainte supracommunale majeure qui frappe FONTAINE-SOUS-PREAUX.
- Un site naturel de vallée avec des risques d'inondation.
- Une topographie qui laisse peu de terrains constructibles et influence la circulation automobile.

SOMMAIRE
PREAMBULE
PREMIERE PARTIE

DEUXIEME PARTIE

ANALYSE DES BESOINS DE LA POPULATION

TROISIEME PARTIE
QUATRIEME PARTIE

DEUXIEME PARTIE : ANALYSE DES BESOINS DE LA POPULATION

2. 1 Les besoins en terme d'habitat

2.1.1 Les besoins en constructions neuves

La commune de FONTAINE-SOUS-PREAUX a besoin d'attirer une population assez jeune pour lutter contre le vieillissement de sa population. Le tableau suivant montre l'évolution de la commune jusqu'en 2018 si rien n'est fait pour assurer le renouvellement de sa population.

Hors croissance urbaine : déclin et vieillissement de la population :

Année	Logements nouveaux	Naissances	Décès	Desserrement des ménages	Solde annuel	Solde cumulé	Population
2003							545
2004	+ 0	+ 5	- 3	- 8	- 6	- 6	539
2005	+ 0	+ 5	- 3	- 8	- 6	- 12	533
2006	+ 0	+ 5	- 3	- 8	- 6	- 18	527
2007	+ 0	+ 5	- 3	- 8	- 6	- 24	521
2008	+ 0	+ 5	- 3	- 8	- 6	- 30	515
2009	+ 0	+ 5	- 3	- 8	- 6	- 36	509
2010	+ 0	+ 5	- 3	- 8	- 6	- 42	503
2011	+ 0	+ 5	- 3	- 8	- 6	- 48	497
2012	+ 0	+ 5	- 3	- 8	- 6	- 54	491
2013	+ 0	+ 5	- 3	- 8	- 6	- 60	485
2014	+ 0	+ 5	- 3	- 8	- 6	- 66	479
2015	+ 0	+ 5	- 3	- 8	- 6	- 72	473
2016	+ 0	+ 5	- 3	- 8	- 6	- 78	467
2017	+ 0	+ 5	- 3	- 8	- 6	-84	461
2018	+ 0	+ 5	- 3	- 8	- 6	- 90	455

Pour information les nombres de décès enregistrés sur la commune ces 4 dernières années sont :

- en 2000, 2 décès
- en 2001, 3 décès
- en 2002, 1 décès
- en 2003, 2 décès
- en 2004, 2 décès
- en 2005 (année en cours), 3 décès

soit **une moyenne de 2 décès par an**, mais le taux de mortalité connu au dernier recensement était de 6,38 ‰ soit une moyenne de 3 décès par année, pour une population de 500 habitants, moyenne d'autant plus juste que la population vieillirait.

Pour ce qui concerne les naissances, nous sommes tributaires, pour leur enregistrement, de la communication des copies des actes de naissance par les services de l'Etat civil de la commune où ont lieu ces naissances. Et ce n'est pas toujours assuré. Hors les années exceptionnelles 2000 et 2001, le niveau des naissances se situe aux alentours de 4 à 5 par an, comme le confirme le taux de natalité connu au dernier recensement qui était de 10,16 ‰, soit **une moyenne de 5 naissances** par année pour une population de 500 habitants.

L'évaluation des jeunes en situation de décohabitation repose sur le principe que la population de moins de 20 ans est au nombre de 160 personnes, soit en moyenne 8 individus par année.

En l'absence de foncier disponible sur le marché actuellement (1 reconstruction et 2 constructions neuves en cours d'achèvement, et 1 terrain disponible), la construction neuve est nulle à très court terme.

La population ne pouvant se renouveler qu'au travers des ventes immobilières (3 à 4 par an) ou des mutations du secteur locatif privé marginal, sera vieillissante.

Dans cette situation, les naissances dans un premier temps stagneront puis seront en déclin, tandis que les décès devraient augmenter.

Les jeunes adultes se trouvant en situation de décohabitation, quitteront la cellule familiale ce qui engendrera un desserrement des ménages et une diminution du nombre moyen des personnes y logeant.

La diminution du nombre d'habitants sur 15 ans peut être de l'ordre de 90.

Le nombre de logements nouveaux nécessaires pour compenser ce déficit est d'environ 30.

QUELLE EVOLUTION POUR 2003 – 2010 ?

- 474 habitants en 1990 pour 530 en 2001 : + 11 % en 11 ans, soit + 1 % par année.

464 habitants en 1999 pour 530 en 2001 : + 14 % en 2 ans, soit + 7 % par année.

- D'ici 2010, soit en 7 ans (2003 – 2010), deux hypothèses :

$$530 \times (1 \% \times 7) = 567 \text{ habitants ?}$$

$$530 \times (7 \% \times 7) = 790 \text{ habitants ?}$$

- $567 - 530 = 37$ habitants de plus ; à raison de 2,8 habitants par logement cela implique 13 logements de plus à prévoir dans le P.L.U, soit $13 \times 1000 \text{ m}^2 = \underline{13.000 \text{ m}^2 \text{ d'urbanisation future}}$.

$790 - 530 = 260$ habitants de plus ; à raison de 2,8 habitants par logement cela implique 93 logements de plus à prévoir dans le P.L.U, soit $93 \times 1000 \text{ m}^2 = \underline{93.000 \text{ m}^2 \text{ d'urbanisation future}}$.

- Les deux hypothèses semblent des limites entre lesquelles la stratégie de FONTAINE-SOUS-PREAUX doit s'inscrire.

Il faut rappeler que le Plan Local d'Urbanisme de FONTAINE-SOUS-PREAUX doit être compatible avec les documents supra-communaux. Cette compatibilité est détaillée en quatrième partie de ce rapport de présentation.

2.1.2 Les besoins en équilibre social

La commune de FONTAINE-SOUS-PREAUX souhaite accueillir une population nouvelle afin de lutter contre le phénomène de vieillissement de sa population, et maintenir les effectifs de son école.

Le parc de logements locatifs à FONTAINE-SOUS-PREAUX est faible, et la commune a besoin de répondre à une demande d'habitat locatif, pour veiller à son équilibre social.

Cette volonté de mixité et d'équilibre de la pyramide des âges passe en effet par une politique de diversification des offres de logements : parcelles individuelles à bâtir, accession à la propriété et incitation à la création de logements locatifs.

Le P.L.U. de FONTAINE-SOUS-PREAUX n'empêchera pas cette volonté de mixité sociale.

Au contraire :

- le règlement ne prévoira pas de COS.
- le règlement ne prévoit pas de superficie minimale des terrains constructibles, hormis dans le périmètre de protection rapproché du captage d'eau,

- la limite de hauteur des constructions à usage d'habitation sera de 11 mètres, soit jusqu'à deux niveaux habitables sur rez-de-chaussée, un seul niveau de combles aménageables inclus. Cette hauteur permettra donc la réalisation de petits immeubles locatifs, ainsi que des habitations avec de nombreuses chambres à l'étage sur un petit terrain, pour les familles nombreuses et pas assez riches pour acheter un grand terrain
- la Municipalité pourra particulièrement exprimer cette diversité dans la zone 1AU Sud dont elle est propriétaire.

2. 2 Les besoins en terme d'équipements et de services publics

2.2.1 Les besoins en équipements publics

2.2.1.1 Les écoles

L'école communale : quel avenir ?

L'école de la commune comprend 2 classes regroupant la grande section de maternelle et les 5 niveaux de l'école primaire. En dessous d'un effectif total de 30 enfants soit une moyenne de 5 enfants par niveau, une fermeture est malheureusement probable.

6 enfants par niveau, soit un effectif de l'ordre de 36 élèves serait un objectif permettant d'assurer la pérennité de l'école en évitant les baisses brutales d'effectif dues aux variations de la natalité.

Dès lors, **la natalité moyenne doit être de l'ordre de 7 à 8 naissances par an** (une part des enfants se dirigeant vers l'enseignement privé) pour garantir le maintien de l'école dans la commune.

La population actuelle ne permet pas de répondre à ce besoin : la croissance s'impose.

Face à la toute relative tendance au vieillissement de la population, il faut tout de même craindre à terme une diminution des effectifs que seul le renouvellement des jeunes ménages peut endiguer.

A l'inverse, un apport trop rapide d'une population jeune aurait pour conséquence à terme l'extension de la nouvelle école.

2.2.1.2 Les autres équipements publics

L'église peut parfaitement répondre à l'arrivée de nouveaux habitants. Actuellement, il n'existe aucun autre lieu de culte à FONTAINE-SOUS-PREAUX, et aucun projet en la matière n'est prévu.

La commune dispose d'un cimetière avec une capacité d'extension permettant de le doubler. L'agrandissement du cimetière communal de FONTAINE-SOUS-PREAUX, sur une partie (600m²) des parcelles cadastrées AE8 et AE9, a par ailleurs été autorisé par arrêté préfectoral en date du 13 Avril 2006.

La commune dispose déjà d'une salle polyvalente, d'une salle des fêtes, d'une mairie, et d'un plateau sportif.

2.2.2 Les besoins en services publics

2.2.2.1 Les services publics administratifs

La commune de FONTAINE-SOUS-PREAUX dispose de services dans un nombre qui permet de répondre aux attentes principales de la population.

Les services de la mairie permettent également d'orienter les habitants vers les services développés à ROUEN.

2.2.2.2 Les transports en commun

La voie ferrée :

La voie ferrée ROUEN-AMIENS traverse le territoire communal. Il existe à FONTAINE-SOUS-PREAUX une gare, mais elle est aujourd'hui désaffectée.

Le transport par autobus :

Le transport scolaire est assuré par autocar vers le collège de DARNETAL. Il existe des lignes régulières desservant FONTAINE-SOUS-PREAUX.

FONTAINE-SOUS-PREAUX et ses habitants bénéficient de la proximité de ROUEN permettant de développer encore davantage à terme un mode de transport collectif.

Mais cette proximité avec la ville de ROUEN sert également à l'usage de la voiture, d'autant que FONTAINE-SOUS-PREAUX se situe près de grands axes de communication : A28 avec l'échangeur d'ISNEAUVILLE, rocade nord, et future déviation de ROUEN.

2. 3 Les besoins en terme d'activités artisanales et tertiaires

FONTAINE-SOUS-PREAUX accueille déjà plusieurs entreprises essentiellement artisanales.

Des demandes ont été exprimées pour des implantations d'activités et notamment du fait de sa proximité avec l'autoroute A28 et son échangeur.

Le Schéma Directeur de l'Agglomération Rouen-Elbeuf a également pris en compte cette demande en activités sur le territoire de l'agglomération et prévu la réalisation d'un futur parc d'activités tertiaires dit de la Plaine de la Ronce, à l'ouest du bourg de FONTAINE-SOUS-PREAUX.

Ce parc d'activités contribuera à redynamiser le tissu économique de l'agglomération de Rouen. Il sert donc un territoire plus vaste que celui de la commune de FONTAINE-SOUS-PREAUX.

2. 4 Les besoins en terme d'aménagement de l'espace et de protection de l'environnement

2.4.1 Gérer, développer et créer les réseaux d'eau potable, de défense incendie, d'assainissement. Répondre aux demandes d'équipement urbain des voiries.

L'attrait des routes et des grands axes de circulation avait guidé le cheminement du développement urbain, faisant de FONTAINE-SOUS-PREAUX un village ayant tendance à prolonger artificiellement ses rues en un habitat linéaire, vers les limites de la commune. Les équipements en réseau sont très coûteux dans ce type d'organisation urbaine. Ces vingt dernières années, trois lotissements ont heureusement donné de la profondeur au village.

La voie ferrée marque une césure dans le village, que seul le lotissement de la Renardière a réussi à franchir. L'urbanisation pourrait avoir tendance à profiter de cette percée et se prolonger au delà des limites bâties actuelles. L'entrée nord de FONTAINE-SOUS-PREAUX avec la RD47 permet en effet d'accéder rapidement à l'autoroute A28.

La commune doit donc repenser son développement, en particulier vers l'est et le sud qui semblent atrophies. Ceci afin de trouver de la centralité pour réduire les coûts des réseaux d'eau potable et d'assainissement.

Il faudra profiter de cette réorganisation de la forme générale du village afin que chaque usager retrouve ses droits, qu'il soit automobiliste, mais aussi piéton ou cycliste.

2.4.2 Préserver le caractère agricole et naturel autour du village

La population de FONTAINE-SOUS-PREAUX demande de veiller à la **mise en valeur du cadre de vie et à la qualité de vie**.

Cette mise en valeur du cadre de vie concerne les espaces de détente, les espaces boisés ou en relation avec la rivière, ainsi que les chemins pour les piétons, les vélos et les chevaux.

SOMMAIRE

PREAMBULE

PREMIERE PARTIE

DEUXIEME PARTIE

TROISIEME PARTIE

LES ORIENTATIONS DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

QUATRIEME PARTIE

TROISIEME PARTIE : LES ORIENTATIONS DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

3. 1 Les objectifs d'aménagement inscrits au Projet d'Aménagement et de Développement Durable

La deuxième partie de ce rapport de présentation a décrit les besoins de la commune. Cette troisième partie, traitant des objectifs d'aménagements inscrits au P.A.D.D., constitue la réponse de la Municipalité à ces besoins.

3.1.1 Préservation du patrimoine et de l'environnement

La commune de FONTAINE-SOUS-PREAUX est consciente que le patrimoine naturel représente un intérêt pour les habitants actuels comme cadre de vie, et parce qu'il permet entre autre de capter de nouveaux habitants. La Municipalité a donc souhaité en premier lieu préserver son patrimoine et son environnement, et pour ce faire, déterminé leurs composantes et les mesures à entreprendre. Elles sont présentées ci-après. Les effets de la protection et de la mise en valeur de son environnement peuvent ainsi dépasser les limites de son territoire.

3.1.1.1 Tenir compte des richesses floristiques et faunistiques

Zone de nature à haute valeur patrimoniale, les milieux humides abritent de riches écosystèmes. La juxtaposition et l'imbrication du milieu terrestre et aquatique créent des échanges qui contribuent à favoriser la richesse biologique. La fragilité de ces milieux et paysages impose donc des actions adaptées afin de concilier les activités humaines, présentes dans la zone, avec la préservation et la valorisation du milieu naturel.

3.1.1.1.1 Protéger les berges des rivières

Les berges des rivières peuvent être à la fois des espaces de qualité urbaine et environnementale.

La préservation de ces espaces permet la conservation d'un milieu riche. La rivière ne doit pas être pour autant oubliée. Elle peut être perçue comme un élément du cadre de vie à préserver et développer. Elle peut être un trait d'union entre communes lorsqu'elle sert de limite naturelle.

3.1.1.1.2 Sauvegarder les prairies hygrophiles de la vallée humide

Certaines prairies hygrophiles seront à sauvegarder en tant que zones naturelles.

3.1.1.2 Prévenir les risques d'inondation et de ruissellement

3.1.1.2.1 Interdire toute urbanisation dans les secteurs inondables

Il faut éviter d'urbaniser dans les secteurs inondables, d'autant qu'ils servent de régulateur de crue, et protègent ainsi les zones bâties très denses.

3.1.1.2.2 Surveiller l'urbanisation dans les secteurs soumis à des remontées de nappes

Certaines habitations peuvent être situées en déblai par rapport à l'axe des routes. Les habitations peuvent donc être confrontées à des remontées de nappes.

3.1.1.3 Valoriser les berges des rivières

Pour FONTAINE-SOUS-PREAUX, la valorisation des berges des rivières, et en particulier au centre du village, passe par l'ouverture de la commune sur sa rivière. D'autant que les rivières doivent faire l'objet de nombreux travaux de restauration des conditions d'écoulement : élagage et abatage sélectif, recalibrage, curage, défense des berges. Il est donc opportun de faire se coïncider les travaux d'aménagement de la commune, d'amélioration du cadre de vie avec ceux qui seraient nécessaires à l'entretien du bon écoulement de l'eau.

3.1.1.4 Les espaces boisés

Le paysage apparaît boisé, sur des parcelles entières ou grâce aux haies. Ensemble, ils forment une barrière verte pour le regard, aide à lutter contre les inondations et le ruissellement. De par leur importance, de nombreux espaces boisés seront donc classés à FONTAINE-SOUS-PREAUX.

3.1.2 Conforter les activités économiques

La commune de FONTAINE-SOUS-PREAUX a parmi ses objectifs, la volonté de permettre un développement des activités tertiaires dans une zone bien délimitée, à proximité de l'autoroute A28. Cet objectif d'extension urbaine à dominante économique de la commune de FONTAINE-SOUS-PREAUX correspond aux orientations du Schéma Directeur de l'Agglomération ROUEN-ELBEUF.

Sa conception devra assurer une bonne intégration dans un site rural largement ouvert, le long de l'autoroute.

Cet objectif d'accueil d'activités tertiaires parfaitement localisées, repose sur une logique visant pour l'ensemble du territoire communal, à ne pas favoriser les activités génératrices de nuisances, comme le bruit et les pollutions de toute nature.

3.1.3 Préserver et protéger l'espace agricole

La commune souhaite sauvegarder l'agriculture. Il s'agit d'une tradition séculaire, d'un secteur économique encore important, pour la commune et pour des familles entières, même si les sièges d'exploitations sont tous situés en dehors de la commune. L'agriculture permet le maintien et la valorisation des paysages en même temps que sa ruralité.

La municipalité s'attache donc :

- éviter le démantèlement du parcellaire d'exploitation,
- respecter les réseaux d'hydraulique agricole,
- permettre, notamment dans le règlement, les diverses formes de diversification des exploitations agricoles.

3.1.3.1 Ne pas entraver le fonctionnement actuel et futur de l'économie agricole

3.1.3.1.1 Maintenir des ouvertures au sein de l'enveloppe urbanisée afin d'éviter l'enclavement des parcelles agricoles

FONTAINE-SOUS-PREAUX doit veiller à garder son aspect de village bien organisé autour de la place. Il faudra donc développer une forme d'habitat regroupé avec la constitution de réels quartiers.

A contrario, l'urbanisation linéaire réalisée au delà des limites du bâti actuel, ne doit pas être poursuivie.

D'une manière générale et sur l'ensemble du territoire, les zones agricoles situées en arrière des zones bâties doivent pouvoir conserver un accès aisé. Il ne faut pas non plus enclaver les pâtures attenantes de l'exploitation agricole qui se situent à l'arrière des fermes par une urbanisation de façade.

3.1.3.1.2 Protéger les sièges d'exploitation agricole afin de favoriser leur développement et leur extension ultérieure

Il convient de préserver les habitations les plus proches des nuisances et des pollutions qui peuvent être générées par les exploitations classées, en imposant un recul minimum réciproque. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable a pris en compte les besoins actuels et futurs de ces exploitations et cherché à protéger au mieux leurs intérêts, en préservant les terrains les plus propices à leur activité.

3.1.3.2 Prendre en compte l'habitat disséminé dans l'espace agricole

FONTAINE-SOUS-PREAUX abrite quelques espaces urbanisés, en dehors du centre.

Cette forme d'urbanisation correspond, à l'origine, à une autre occupation. Il s'agissait ainsi parfois de bâtiments liés à l'activité agricole. De nombreuses mais plus petites exploitations, permettaient aux familles de subvenir à leurs besoins dans un système quasi autonome. Aujourd'hui les exploitations agricoles ont quitté FONTAINE-SOUS-PREAUX.

Les anciennes constructions sont restées, en devenant de simples habitations.

Parfois il s'agissait d'une autre activité : on retrouve ainsi en partie nord l'ancienne gare désaffectée, ainsi qu'un ancien bistrot (photographie ci-contre).



Le mitage du territoire ainsi constitué est toutefois relativement peu ressenti, du fait du relief important et des nombreux boisements.

3.1.4 Accueillir de nouveaux habitants

La commune de FONTAINE-SOUS-PREAUX a besoin d'attirer une population assez jeune pour lutter contre le vieillissement de sa population. Ce besoin est particulièrement démontré en deuxième partie de ce rapport de présentation. On rappellera cependant qu'il peut être estimé entre 1,30 hectares et 9,30 hectares d'urbanisation future.

3.1.4.1 Conforter et rassembler à long terme, les équipements publics dans le centre-bourg

3.1.4.1.1 Prévoir les déplacements possibles d'équipements publics à long terme

FONTAINE-SOUS-PREAUX dispose d'équipements publics déjà bien regroupés. Les déplacements de ces équipements ne sont donc pas envisagés.

3.1.4.1.2 Prévoir l'agrandissement ou l'extension des équipements existants

Les équipements existants sont dignes d'une commune de 530 habitants. Le regroupement autour du centre permet une certaine modularité. La population actuelle ne pourrait permettre de conserver à terme l'école. L'accueil d'une population nouvelle maîtrisée devrait permettre son maintien sans non plus nécessiter d'extension.

3.1.4.1.3 Prévoir la construction des équipements à long terme

La municipalité n'envisage pas de projet de construction, mais la réalisation d'un espace vert dans le lotissement de la Renardière. Une zone doit donc être prévue afin d'assurer la mise à disposition d'un terrain nécessaire à la réalisation de ce projet.

3.1.4.2 Sécuriser la circulation et la desserte dans le centre-bourg

La commune est consciente du danger que représente la circulation automobile dans son centre, en particulier sur la RD47 et aux abords de ses équipements scolaires. Elle a pris l'objectif d'améliorer la sécurité de la circulation.

Le P.L.U s'est efforcé de proposer des solutions :

- assurer un développement du centre répondant à des critères de sécurité et de qualité urbaine,
- développer les liaisons piétonnes entre les quartiers, existants et futurs, les équipements publics, et les éléments forts du patrimoine architectural et paysager de la commune
- créer des espaces de stationnement suffisants permettant de lutter efficacement au stationnement anarchique sur le domaine public.

3.1.4.3 Maintenir l'équilibre des tranches d'âges

La partie 2 de ce rapport de présentation a démontré un déficit probable de la population sur 15 ans de l'ordre de 90 personnes. La Municipalité de FONTAINE-SOUS-PREAUX s'est donc prononcée pour atténuer ce phénomène de déséquilibre croissant des tranches d'âges, tout en préservant les qualités de son cadre de vie, d'un afflux trop important et rapide de population.

3.1.4.3.1 Maîtriser l'arrivée de nouveaux migrants en évitant un afflux trop rapide de la population

La municipalité est consciente que l'arrivée massive de nouveaux habitants peut nuire à leur intégration, ainsi qu'à la qualité de l'environnement de la commune. Il a donc été décidé de réglementer les modalités de l'urbanisation future en la scindant en deux étapes obligatoires. Il y aura donc à FONTAINE-SOUS-PREAUX des terrains proches du bourg immédiatement urbanisables. Une autre partie sera urbanisable seulement à long terme, après réalisation de travaux d'élargissement de voirie. Outre un meilleur étalement des investissements, ce scindement par étapes présente l'avantage de laisser le temps à la commune d'intégrer de nouveaux arrivants, et de répondre à leurs attentes avant d'en accueillir de nouveaux.

3.1.4.3.2 Répondre à la demande de logements en créant suffisamment de parcelles constructibles

L'ouverture à l'urbanisation à dominante d'habitat se fera de façon progressive et maîtrisée. Les zones d'urbanisation future à court terme représentent un peu moins de 5,5 hectares répartis en deux emprises. Toutefois, la Municipalité est consciente des besoins futurs en parcelles constructibles.

Deux zones d'urbanisation à long terme sont prévues pour une surface totale de 5,5 hectares également, afin d'assurer la possibilité de développements futurs.

3.1.4.3 Stabiliser la population d'âge scolaire en prévoyant l'équipement nécessaire, en maintenant, en mettant à niveau ou en créant des équipements scolaires, culturels, sportifs, sociaux, sanitaires.

La commune a souhaité stabiliser la population en âge scolaire pour l'école primaire, au delà du vieillissement de sa population actuelle. Il s'agit donc d'assurer la venue de nouveaux arrivants que l'école pourraient accepter.

Cette population avec enfants peut être exigeante en terme d'équipements. Le projet de réalisation d'espaces verts, d'appropriation des berges du Robec, à l'est du bourg ainsi que le développement des sentiers, représentent le souhait de la commune de répondre aux exigences de cette population supplémentaire de jeunes ménages et de leurs enfants.

3.1.4.4 Conforter l'urbanisation existante

3.1.4.4.1 Prendre en compte les constructions existantes en complétant l'urbanisation

La commune a décidé d'autoriser la construction de certaines parcelles dans le tissu existant. Cela permet à la commune de conforter l'image d'un village dense, regroupé et organisé, au contraire de l'habitat dispersé. Les limites du village ont donc été repensées de manière à mieux identifier sa forme générale et sa perception depuis les grands espaces.

Les zones d'urbanisation future sont donc situées de manière à terminer le bourg, qui semble aujourd'hui par endroit inachevé avec une simple urbanisation de façade. L'urbanisation nouvelle prendra place dans ses parties sud, et est, et servira à y créer de véritables quartiers.

3.1.4.4.2 Compléter l'urbanisation dans les dents creuses

Il existe quelques terrains situés dans le tissu bâti existant qui permettront d'accueillir de nouvelles constructions. Ils sont relativement peu nombreux : moins d'une dizaine, en comptant des terrains actuellement utilisés en jardins d'agrément d'habitations existantes. Ils constituent un marché plus serein dans le temps que les zones d'urbanisation future du fait de la rétention foncière et de la multiplicité des propriétaires.

3.1.4.4.3 Eviter la multiplication de lotissements en impasse

Les lotissements en impasse créent des problèmes de liaison entre quartiers, des multiplications de voiries et réseaux. La gestion des extensions est également difficile du fait de la privatisation des espaces publics. La voie en impasse est considérée à terme par les habitants, comme une voie privée à usage exclusif.

La faible urbanisation en profondeur d'îlots, et l'importante desserte routière, permettent d'éviter la création de ces lotissements. Il reste en effet à FONTAINE-SOUS-PREAUX quelques zones parfois desservies par plusieurs côtés.

3.1.4.4.4 Limiter l'urbanisation linéaire

L'urbanisation linéaire engendre également des coûts importants pour la collectivité, qu'ils s'agissent de coûts d'implantation des réseaux, ou de leur entretien.

D'autant que les habitants situés le long des routes veulent également bénéficier de trottoirs et d'éclairage public, au même titre que ceux du centre. On arrive donc aux mêmes frais que pour la mise à disposition de réseaux à des zones entières, lorsque l'on ne fait que bâtir une bande

étroite, dans des parcelles profondes. On bloque, ainsi coûteusement, l'urbanisation ultérieure en profondeur, ou l'accès aux terres agricoles.

FONTAINE-SOUS-PREAUX s'est développée sous cette forme le long des grands axes de communication nord-sud et est-ouest.

L'urbanisation linéaire sera donc stoppée au niveau de l'existant.

L'adjonction de zones à urbaniser derrière des rues bâties en façade seulement, permettra même à terme de redonner de la profondeur au village.

3. 2 La traduction des orientations d'aménagement inscrits au Projet d'Aménagement et de Développement Durable dans le règlement et ses documents graphiques.

Les zones urbaines dites zone U correspondent aux parties actuellement urbanisées du territoire communal dans lesquelles la capacité des équipements publics existants, en cours d'exécution ou dont la réalisation est programmée (voirie, eau, assainissement et électricité) doivent permettre d'admettre dans un délai déterminé des constructions supplémentaires.

Dans ces zones, la collectivité ne peut refuser d'autorisation de construire en se fondant sur l'absence ou l'insuffisance de l'un ou de l'autre des équipements relatifs à la voirie, l'eau, l'assainissement, l'électricité.

Dans le cas des équipements insuffisants, la collectivité doit indiquer, à l'occasion du permis de construire, le délai dans lequel les équipements seront exécutés et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public.

Les zones urbaines se différencient selon leur vocation dominante, selon l'usage principal qui peut en être fait, la nature des activités qui peuvent y être interdites ou soumises à des conditions particulières.

La vocation des zones urbaines est définie à partir de l'analyse des caractéristiques du tissu existant, des tendances d'évolution qui doivent être favorisées ou freinées, des orientations nouvelles souhaitées.

3.2.1 La zone urbaine mixte (U)

3.2.1.1 Les objectifs d'aménagement

- Répondre à un objectif de maintien de la population
- Répondre à la demande en logements pour accueillir de nouveaux habitants
- Sécuriser la circulation routière et la desserte
- Garder une maîtrise urbaine et se préserver des risques d'un afflux trop rapide de population
- Préserver l'harmonieuse densité du centre en permettant de bâtir les parcelles vides.

3.2.1.2 Les principales caractéristiques réglementaires

Vocation de la zone :

Il s'agit d'une zone urbaine mixte , à vocation d'habitat, de services, d'artisanat et de commerces.

Afin de prendre en compte la lutte contre les inondations, il est rappelé que :

- dans le périmètre de protection rapproché du captage d'eau, pour être constructible, un terrain ne doit pas avoir une superficie inférieure à 1500 m²,
- dans les périmètres de protection du captage d'eau, les constructions et installations sont autorisées dès lors qu'elles sont compatibles avec le maintien de la qualité des eaux,
- les terrains à moins de 100 mètres de l'axe du Robec et de son lit fossile, ainsi que les zones potentiellement inondables identifiées le long des talwegs, ne peuvent être, même partiellement, remblayés, à l'exception des travaux nécessaires à la réalisation d'ouvrages hydrauliques,
- plus largement, l'obstruction et le comblement du Robec, de son lit fossile, et de l'ensemble des thalwegs sont interdits,
- l'aménagement du lit fossile du Robec est soumis à autorisation de la commune sur avis favorable de la Communauté d'Agglomération Rouennaise,

- la zone U est concernée par le tracé du Talweg principal ainsi que les talwegs notés 2a et 2b, 3 et 4,
- l'aménagement de sous-sols existants en locaux habitables est interdit,

Occupation du sol :

Les zones urbaines se différencient selon leur vocation dominante, selon l'usage principal qui peut en être fait, la nature des activités qui peuvent y être interdites (article 1) ou soumises à des conditions particulières (article 2).

L'article 1 interdit l'implantation de nouveaux sièges d'exploitation agricole, les constructions de bâtiments d'élevage, afin de ne pas engendrer des nuisances sonores, olfactives, ou visuelles, à proximité des habitations.

Il interdit toute nouvelle installation qui pourrait nuire également au caractère urbain de la zone (industries, terrains de camping, de caravanning, carrière, puits et forages, abris, dépôts d'ordures, parcs résidentiels de loisirs, parcs d'attraction permanents, les stands de tirs et pistes de karting).

Afin de prendre en compte le risque d'inondation, l'article 1 interdit enfin :

- l'aménagement de sous-sols existants en locaux habitables,
- l'obstruction et le comblement du Robec, de son lit fossile, et de l'ensemble des thalwegs,
- toute nouvelle construction dans les secteurs à risque, concernés par les talwegs,
- la construction de tout nouveau bâtiment dans les zones d'expansion des ruissellements et dans les zones de remontée de la nappe phréatique,
- toute nouvelle construction dans les zones déjà inondées. Seules sont autorisées les extensions limitées sous réserve que le niveau habitable soit situé 30 centimètres au dessus des plus hautes eaux connues.

Afin de veiller à une parfaite intégration des constructions aux sites, l'article 2 précise que les adaptations au sol de celles-ci doivent être traitées de façon à s'approcher au mieux du terrain naturel et éviter les exhaussements et affouillements trop importants.

Pour les aménagements extérieurs, la hauteur des murs de soutènement épaulant un remblai, une terrasse, etc, est limitée à 1,20 mètre.

Il est rappelé que l'édification de clôtures et portails est soumise à déclaration de travaux exemptés de permis de construire.

Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R. 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Desserte par les réseaux :

Afin d'être conforme avec la loi sur l'eau, le règlement prévoit à l'article 4 que le raccordement au réseau collectif d'assainissement par canalisations souterraines, est obligatoire pour toutes les constructions.

Superficie minimale :

Dans le périmètre de protection rapproché du captage d'eau, pour être constructible, un terrain ne doit pas avoir une superficie inférieure à 1500 m².

Cette mesure permet une meilleure protection du captage d'eau dans son périmètre rapproché.

Le minimum parcellaire de 1500m² est une contrainte en réalité reprise de l'arrêté préfectoral du 27 novembre 1981, portant confirmation de la déclaration d'utilité publique de l'exploitation des sources du Robec par la ville de Rouen et institution des périmètres de protection immédiate, rapprochée et éloignée des captages des sources de la Cressonnière, Lefrançois et de l'If à FONTAINE-SOUS-PREAUX, et des servitudes y afférentes.

Le minimum parcellaire ne s'applique pas aux constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U., afin de rendre possible leurs extensions (salle de bains au rez-de-chaussée, véranda, construction d'une chambre supplémentaire...).

La zone U n'offre potentiellement que peu ou pas de possibilités de construction. Il faut rappeler enfin que ce minimum était de 1800 m² au précédent P.O.S.

Implantation des constructions :

Le recul des constructions par rapport aux voies permet une bonne visibilité et une facilité d'entrée et de sortie aux véhicules automobiles. Il permet également le stationnement automobile hors de la voie publique et l'élargissement à l'avenir des voiries, nécessaire par exemple dans la réalisation de pistes cyclables.

Afin de conserver le caractère urbain de la zone et d'éviter que les constructions ne s'implantent de manière désordonnée, le règlement de P.L.U. prescrit à l'article 6 que les façades des constructions à usage d'habitation doivent être implantées :

- soit à la limite d'emprise des voies publiques ou privées,
- soit avec un recul identique à celui de l'une des deux constructions voisines existantes.

Lorsqu'il s'agit de reconstruction, d'extension ou de travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments existants, la construction pourra être édifiée avec un recul qui ne pourra être inférieur au recul minimum du bâtiment existant.

Les constructions ne peuvent être implantées à moins de 15 mètres de l'axe du Robec, à l'exception des ouvrages et constructions d'intérêt public. Cette mesure vise à éviter les implantations de constructions trop proches de la rivière qui pourraient notamment dénaturer les berges, ou constituer un obstacle à l'écoulement des eaux.

L'article 7 vise à assurer un bon rapport de voisinage en réglementant l'implantation des bâtiments par rapport aux limites séparatives. Il vise à préserver l'ensoleillement du voisinage.

Toutefois, la caractéristique forte densité des centres bourgs doit être prise en compte. Ainsi, en front à rue, à l'intérieur d'une bande de 20 mètres de profondeur comptée à partir de la limite d'emprise ou des reculs minimums imposés à l'article 6 :

- Les constructions doivent être édifiées sur au moins une limite séparative pour les parcelles d'une largeur de façade inférieure ou égale à 8 mètres.
- Les constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives pour les parcelles d'une largeur de façade supérieure à 8 mètres.
- Les constructions doivent être éloignées des limites selon un minimum de 3 mètres, si elles ne sont pas implantées en limite séparative.

Cette bande de 20 mètres de profondeur définit l'ambiance de la rue. Le règlement permet donc de bâtir en continu en zone urbaine afin de renforcer l'identité villageoise de FONTAINE-SOUS-PREAUX : un regroupement de maisons en fond de vallée. Par contre, le règlement prescrit un minimum de 3 mètres en cas de recul par rapport aux limites séparatives : cette distance minimum permet le bon entretien de la marge de recul et le passage éventuel de véhicule.

On retrouve cette distance minimum de 3 mètres à l'article 8 : entre deux bâtiments non contigus, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cette distance ne pourra être inférieure à 3 mètres.

Emprise au sol des constructions :

La volonté communale de conservation de la densité du village, de diversification fonctionnelle et sociale s'exprime à l'article 9 par une forte emprise au sol autorisée, avec toutefois un seuil qui ne peut excéder :

- 40 % de la surface totale du terrain pour les constructions destinées à l'habitation,
- 60 % pour les autres constructions.

Cette mesure permet également de ne pas entraver le maintien et le développement de l'économie locale.

Hauteur des constructions :

L'article 10, permet de respecter le cadre bâti existant en prenant en compte la hauteur du bâti souvent constatée. La hauteur maximale définie permet également d'éviter la construction de bâtiments trop hauts, ménageant ainsi l'ensoleillement, l'aération des habitations existantes et des rues.

Afin de préserver le caractère villageois de FONTAINE-SOUS-PREAUX et l'ouverture des rues sur les coteaux boisés environnants, la hauteur de toutes les constructions est limitée à 11 mètres. Cette hauteur est mesurée à partir du point le plus bas du terrain naturel après travaux au pied de la construction jusqu'au faîtage de la toiture.

Les constructions à usage principal d'habitation ne doivent pas comporter plus de deux niveaux habitables sur rez-de-chaussée, un seul niveau de combles aménageables inclus. (R+1+Combles)

Aspect extérieur:

L'article 11 peut donner la palette des couleurs et matériaux à utiliser afin de favoriser l'intégration des constructions. L'harmonie générale du paysage naturel, du bâti et de l'environnement doit surtout être assurée. La Municipalité a choisi d'étudier au cas par cas l'intégration des constructions projetées, autorisant ainsi les constructions contemporaines respectueuses du site. La prise en compte de l'environnement immédiat peut également être mieux assurée : du fait des vallons, des espaces boisés et de la forte végétation du centre bourg, dans certains cas par exemple, seules les toitures des nouvelles constructions ne seront perceptibles depuis l'espace public : une attention toute particulière devra donc leur être portée, mais avec une large palette de possibilités : toiture végétalisée se fondant dans le paysage, toiture terrasse ménageant une vue sur les coteaux en arrière plan, toiture à forte pente et couverte d'ardoises en prolongement d'un bâti ancien.

Seul l'emploi de feutres bitumeux en couverture est interdit.

De manière générale, le permis de construire sera refusé ou ne sera accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Stationnement des véhicules:

L'article 12 à FONTAINE-SOUS-PREAUX n'impose pas un nombre de places de stationnement à créer : la commune possède en effet de nombreux espaces de stationnement ouverts au public le long de la RD47. L'urbanisation en dehors de la RD 47 a été réalisée sous forme de lotissements dans lesquels le stationnement a déjà été pris en compte.



Afin d'assurer une circulation fluide et d'éviter un stationnement anarchique et dangereux des véhicules sur le domaine public, il est cependant précisé que le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

Pour les bâtiments à usage autre que l'habitat, sur chaque parcelle, des surfaces suffisantes doivent être réservées :

- pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de services,
- pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs.

Espaces libres et plantations:

Les espaces verts sont importants car ils déterminent des cheminements, un cadre de vie et font naître des pratiques de la ville pour beaucoup d'habitants, piétons essentiellement.

L'article 13 du P.L.U. vise à maintenir un cadre de vie de qualité en précisant que:

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Les parties de terrain non imperméabilisées (espaces intérieurs libres de construction et de circulation, marges de recul imposées, retraits sur la rivière, etc) doivent être traitées en espaces paysagés et plantés selon une composition soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux avoisinants.
- Les dépôts, les citernes de gaz liquéfié ou à mazout et installations similaires, les aires de stockage extérieures doivent être masqués par des écrans végétaux.
- Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, les voiries, aires de manœuvre et de stationnement auront une emprise limitée aux justes nécessités. Ces voiries et aires seront constituées lorsque cela est possible techniquement de revêtements perméables.
- Les bâches, films plastiques et autres matériaux imperméables sont interdits pour le paillage des végétaux, y compris en talus. Ces matériaux participent à l'imperméabilisation des sols alors que des solutions techniques alternatives existent : paille, toiles de lin....

Coefficient d'occupation des sols

Le P.L.U. ne fait plus référence à un coefficient d'occupation des sols (C.O.S.), à la différence du P.O.S. où il correspondait à une contrainte majeure, mais souvent détournée par le rachat possible d'un C.O.S. supérieur.

Dans le P.L.U., l'article 14 reste donc sans objet.

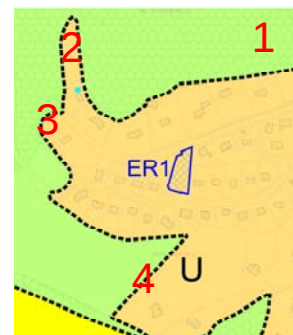
3.2.1.3 La transcription aux documents graphiques

3.2.1.3.1 Le zonage

La zone U a été définie en prenant en compte l'implantation du bâti existant et sa configuration générale. Elle a été modifiée par rapport au P.O.S. notamment pour y intégrer les anciennes zones 1NA.

Au total, la zone urbaine, telle que définie au P.O.S. a été:

- Réduite au nord, au Val d'Isneauville (1)
 - . par le passage en zone naturelle d'espaces boisés, essentiellement en fond de parcelles urbanisées.
- Augmentée au nord-ouest, au Val d'Isneauville, de 3 parcelles (2,3,4)
- Réduite près de la voie ferrée, au Mont Perreux :
 - . par le passage en zone naturelle d'espaces boisés classés
- Augmentée à l'ouest de fonds de parcelles derrière la salle des fêtes
- Augmentée au sud
 - . Par l'ajout du plateau sportif, situé à côté de l'église.
 - . par l'ajout des anciennes zones 1NA et NA du P.O.S., urbanisées en 1999-2000 (lotissement du Jardin de Fontaine, photographie ci-contre)
 - . par l'insertion du cimetière et de son extension
- Augmentée à l'est :
 - . par l'ajout d'une parcelle à la frontière entre zone 1AU et 2AU



- Réduite à l'est de l'école:
 - . par le classement de deux parcelles en zone d'urbanisation future, et dont l'une sert d'accès à la zone 2AU créée.
- Augmentée au nord-est :
 - . par l'ajout de parcelles dont certaines route de Préaux sont déjà urbanisées
 - . par l'ajout d'une partie de l'ancienne zone 1NA du P.O.S. aujourd'hui urbanisée (photographie ci-contre)
- réduite au centre :
 - . par le classement en zone naturelle d'un vaste bassin de rétention



3.2.1.3.2 Les emplacements réservés

La municipalité a souhaité réserver des emplacements pour des aménagements ou équipements publics afin d'éviter toute urbanisation sur des parcelles stratégiques pour le développement de la commune, l'amélioration du cadre de vie, ou de la sécurité routière.

La Municipalité a dans la zone urbaine défini un emplacement réservé :

- ER1, pour la réalisation d'un espace vert, au bénéfice de la commune pour une surface de 191m²

3.2.2 La zone d'urbanisation future à court terme (1AU)

3.2.2.1 Les objectifs d'aménagement

- Répondre à un objectif de maintien de la population
- Répondre à la demande en logements pour accueillir de nouveaux habitants
- Sécuriser la circulation routière et la desserte
- Garder une maîtrise urbaine.
- Préserver l'harmonieuse densité du centre.

3.2.2.2 Les principales caractéristiques réglementaires

Vocation de la zone :

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future, insuffisamment ou pas équipée.

Afin de prendre en compte la lutte contre les inondations, il est rappelé que :

- Les terrains à moins de 100 mètres de l'axe du Robec et de son lit fossile, ainsi que les zones potentiellement inondables identifiées le long des talwegs, ne peuvent être, même partiellement, remblayés, à l'exception des travaux nécessaires à la réalisation d'ouvrages hydrauliques.
- Plus largement, l'obstruction et le comblement du Robec, de son lit fossile, et de l'ensemble des talwegs sont interdits.
- L'aménagement du lit fossile du Robec est soumis à autorisation de la commune sur avis favorable de la Communauté d'Agglomération Rouennaise.
- La zone 1AU est concernée par le tracé des talwegs notés T2a, T2b et T4.
- L'aménagement de sous-sols existants en locaux habitables est interdit.

Occupation du sol :

Le règlement précise les activités qui y sont interdites (article 1) ou soumises à des conditions particulières (article 2).

L'article 1 interdit l'implantation de nouveaux sièges d'exploitation agricole et de bâtiments d'élevage afin de ne pas engendrer des nuisances sonores, olfactives, ou visuelles, à proximité des habitations.

Il interdit également toutes les installations qui pourraient nuire au caractère urbain de la zone (création d'établissement à usage d'activités industrielles et installations classées, création de terrains de camping, de caravanning, stationnement isolé de caravanes, ouvertures de carrières, puits, forages, abris, dépôts d'ordures, dépôts, parcs résidentiels de loisirs, parcs d'attraction permanents, stands de tirs et pistes de karting, les sous-sols).

Afin de prendre en compte le risque d'inondation, l'article 1 interdit enfin :

- l'aménagement de sous-sols existants en locaux habitables,
- l'obstruction et le comblement du Robec, de son lit fossile, et de l'ensemble des talwegs,
- toute nouvelle construction dans les secteurs à risque, concernés par les talwegs,
- la construction de tout nouveau bâtiment dans les zones d'expansion des ruissellements et dans les zones de remontée de la nappe phréatique,
- toute nouvelle construction dans les zones déjà inondées. Seules sont autorisées les extensions limitées sous réserve que le niveau habitable soit situé 30 centimètres au dessus des plus hautes eaux connues.

Les zones d'urbanisation future sont définies pour répondre aux besoins en population du village. L'article 2 veille à la parfaite urbanisation de la zone.

Ainsi sont autorisés, dans la mesure où le financement de tous les équipements nécessaires à la réalisation de l'opération, qu'il s'agisse des équipements publics ou des équipements internes à l'opération est assuré conformément au Code de l'Urbanisme, et sous réserve que la localisation ne compromette pas l'aménagement de l'ensemble de la zone :

- Les constructions destinées à l'habitation, ou à usage d'activités, sous forme d'opérations d'ensemble. Ces opérations doivent porter sur toute la zone afin d'éviter le risque de ne voir s'urbaniser par exemple que les parties les plus rentables de ces zones.
- Les constructions destinées à l'artisanat, au commerce, aux bureaux, à l'hébergement hôtelier, comportant ou non des installations classées dans la mesure où ils satisfont à la législation en vigueur les concernant et que, compte tenu des prescriptions techniques imposées pour pallier les inconvénients qu'ils présentent habituellement, il ne subsistera plus pour leur voisinage de risques pour la sécurité (tels qu'en matière d'incendie, d'explosion) ou de nuisances (telles qu'en matière d'émanations nocives, ou malodorantes, fumées, bruits, poussières, altération des eaux) de nature à rendre indésirables de tels établissements dans la zone,
- Les bâtiments annexes et les garages liés à l'habitation principale,
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- Les aires de stationnement ouvertes au public liées aux types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés,

Afin de veiller à une parfaite intégration des constructions aux sites, il est ajouté que les adaptations au sol de celles-ci doivent être traitées de façon à s'approcher au mieux du terrain naturel et éviter les exhaussements et affouillements trop importants.

Pour les aménagements extérieurs, la hauteur des murs de soutènement épaulant un remblai, une terrasse, etc, est limitée à 1,20 mètre.

L'édification de clôtures et portails est soumise à déclaration de travaux exemptés de permis de construire.

Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R. 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Desserte par les réseaux :

L'article 1AU4 définit des contraintes d'assainissement identiques à celles de la zone U, à savoir que le raccordement au réseau collectif d'assainissement, par canalisations souterraines, est obligatoire pour toutes constructions.

Implantation des constructions :

Le recul des constructions par rapport aux voies permet une bonne visibilité et une facilité d'entrée et de sortie aux véhicules automobiles. Il permet également le stationnement automobile hors de la voie publique et l'élargissement à l'avenir des voiries, nécessaire par exemple dans la réalisation de pistes cyclables.

Le règlement de P.L.U. prescrit donc à l'article 6, que les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 7 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies publiques ou privées.

Les constructions ne peuvent être implantées à moins de 15 mètres de l'axe du Robec, à l'exception des ouvrages et constructions d'intérêt public. Comme en zone U, cette mesure vise à éviter les implantations de constructions trop proches de la rivière qui pourraient notamment dénaturer les berges, ou constituer un obstacle à l'écoulement des eaux.

Afin d'éviter une urbanisation en marteau dans les zones d'urbanisation future, il est précisé que la façade des constructions à usage d'habitation doit être implantée avec un recul maximum de 25 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies publiques ou privées.

De la même manière, l'article 1AU7 vise à assurer un bon rapport de voisinage en réglementant l'implantation des bâtiments par rapport aux limites séparatives. Il vise à préserver l'ensoleillement du voisinage, et permettre l'entretien des éventuels reculs par rapport à la limite de propriété.

Mais il prend également en compte la densité du village existant.

Ainsi les constructions pourront s'implanter soit en limite séparative, soit en respectant une marge d'isolement d'au minimum 3 mètres.

Emprise au sol des constructions :

L'article 9 reprend l'emprise au sol définie en zone urbaine soit une emprise au sol des constructions qui ne peut excéder :

- 40 % de la surface totale du terrain pour les constructions destinées à l'habitation,
- 60 % pour les autres constructions.

L'article 9 de la zone 1AU favorise ainsi l'intégration des constructions futures à côté des constructions existantes, pour former le village de FONTAINE-SOUS-PREAUX de demain.

Hauteur des constructions :

L'article 10, permet de respecter le cadre bâti existant environnant, en prenant en compte la hauteur du bâti souvent constatée.

L'unité urbaine peut ainsi être conservée entre des zones anciennes et récentes en ne faisant pas de la hauteur des constructions un signe distinctif depuis l'horizon, une caractéristique de leur localisation, ou date de construction.

A FONTAINE-SOUS-PREAUX les prescriptions de l'article 1AU10 reprendront celles des zones U : la hauteur de toutes les constructions est limitée à 11 mètres. Cette hauteur est mesurée à partir du point le plus bas du terrain naturel après travaux au pied de la construction jusqu'au faîtage de la toiture.

Les constructions à usage principal d'habitation ne doivent pas comporter plus de deux niveaux habitables sur rez-de-chaussée, un seul niveau de combles aménageables inclus. (R+1+Combles)

Aspect extérieur:

L'article 1AU11 de la même manière, prévoit les mêmes prescriptions que celles de l'article U11.

Le permis de construire sera refusé ou ne sera accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Stationnement des véhicules:

L'équipe en charge de la révision du P .L.U. de FONTAINE-SOUS-PREAUX a souhaité par contre introduire une différence de prescriptions entre les zones U et AU en ce qui concerne le stationnement. Le besoin futur en stationnement dans une zone AU est en effet bien supérieur à celui qui pourrait venir de l'urbanisation des quelques dents creuses restantes dans la zone urbaine. De plus, il y a de nombreux espaces de stationnement publics existants en zone urbaine, alors qu'il n'en existe aucun en zone AU. De fait, l'article 12 prend en compte la gêne que représente l'encombrement des voiries par les véhicules automobiles.

Il faut différencier le besoin en stationnement des constructions selon leur nature : bâtiments à usage d'habitation ou d'activités.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

L'objectif est d'éviter un stationnement anarchique des véhicules dans les rues.

Il peut s'agir parfois de visiteurs.

Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation, à l'exception des constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il sera exigé :

- au minimum trois places de stationnement par logement,
- une place par logement pour les logements aidés

Pour les bâtiments à usage autre que l'habitat :

Une plus grande souplesse est autorisée afin de ne pas compromettre l'économie locale, et parce que le calcul du besoin en stationnement diffère selon l'activité exercée.

Il est donc mentionné simplement à l'article 12 que sur chaque parcelle, des surfaces suffisantes doivent être réservées :

- pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de services,

- pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs.

Espaces libres et plantations:

Les zones à urbaniser représentent un quartier entier, une traduction et une continuité idéale, du bourg existant. Elles doivent donc prendre en considération les caractéristiques locales afin de sauvegarder l'authenticité du territoire et de l'environnement.

Les zones à urbaniser peuvent également être les moteurs de l'amélioration du cadre de vie. Elles peuvent modifier les pratiques du village, notamment en ce qui concerne les cheminements piétonniers et les loisirs. La population qui s'y implante est souvent constituée de jeunes ménages avec enfants.

Les besoins en espaces verts doivent donc être satisfaits.

Le P.L.U. saisit cette opportunité en précisant que :

- les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes,
- les parties de terrain non imperméabilisées (espaces intérieurs libres de construction et de circulation, marges de recul imposées, retraits sur la rivière, etc) doivent être traitées en espaces paysagés et plantés selon une composition soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux avoisinants,
- les dépôts, les citernes de gaz liquéfié ou à mazout et installations similaires, les aires de stockage extérieures doivent être masqués par des écrans végétaux,
- afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, les voiries, aires de manœuvre et de stationnement auront une emprise limitée aux justes nécessités. Ces voiries et aires seront constituées lorsque cela est possible techniquement de revêtements perméables,
- les bâches, films plastiques et autres matériaux imperméables sont interdits pour le paillage des végétaux, y compris en talus,
- les opérations d'aménagement de plus d'un hectare doivent comporter au moins 5 % d'espace commun de détente réellement aménagés situés hors des voies publiques.

3.2.2.3 La transcription aux documents graphiques

3.2.2.3.1 Le zonage

Les zones 1AU ont été définies en prenant en compte aussi bien les besoins en logements, que l'implantation du bâti existant environnant, sa configuration générale, ou les contraintes et servitudes au développement.

Le P.L.U. prévoit des extensions du village au cœur du tissu bâti ou sur ses limites immédiates.

Pour l'équipe de travail chargée de l'élaboration du P.L.U., il s'agissait en priorité de densifier le centre et conforter l'image d'une petite ville.

Par rapport aux anciennes zone NA et 1NA du P.O.S. :

Des zones à urbaniser ont été :

- Modifiées au nord :
 - . par le retrait de parcelles urbanisées ces dernières années et donc classées en zone urbaine
 - . par le retrait d'un espace boisé classé en zone naturelle à proximité de la voie ferrée
- Supprimées au sud :
 - . Afin de prendre en compte l'urbanisation conforme au POS précédent du lotissement des Jardins de Fontaine, qui se trouve donc désormais classé en zone urbaine.
- Créées au sud :
 - . Avec un accès unique sur la route départementale n°47. Cette zone d'urbanisation future permet de donner de la profondeur au village sur sa partie sud, limitée à une simple urbanisation de façade. L'urbanisation prévue permettra également à la commune de créer des espaces de promenade et de détente à proximité du Robec. La

commune a la maîtrise foncière de cette zone d'urbanisation future dont les limites sont définies :

- au nord et à l'ouest par les limites de la zone urbaine existante
- au sud par la limite communale
- à l'est par le début du vallon au lieu-dit les Moulins que la Municipalité a souhaité préserver de toute construction qui serait là trop présente par rapport au village situé en contrebas.

Les zones 1AU disposent des réseaux satisfaisants en périphérie immédiate :

- La zone 1AU Nord était déjà inscrite en zone d'urbanisation future au P.O.S. précédent. Des travaux de voiries et réseaux ont déjà pris en compte l'extension du bourg dans cette direction.
- La zone 1AU Sud est une propriété communale. La Municipalité ouvrira donc la zone à l'urbanisation au moment qu'elle aura choisi. Ce faisant, elle pourra rentabiliser les investissements réalisés.

3.2.2.3.2 Les emplacements réservés

La municipalité n'a pas jugé utile le recours à cet outil.

3.2.3 La zone d'urbanisation future à court terme à des fins d'activités économiques à dominante tertiaire (1AUE)

3.2.3.1 Les objectifs d'aménagement

- Répondre à un objectif de renforcement du tissu économique,
- Répondre à un objectif de maintien de la population
- Sécuriser la circulation routière et la desserte
- Garder une maîtrise urbaine

L'esprit qui anime le P.L.U de FONTAINE-SOUS-PREAUX réside dans l'équilibre entre les zones à urbaniser à des fins d'habitat ou à des fins d'activités économiques et la protection des espaces naturels, par le biais de zones N qui vont jusqu'au centre du bourg.

Cette zone d'activités n'est pas seulement un projet de la commune de FONTAINE-SOUS-PREAUX, la communauté d'Agglomération Rouennaise se trouve également à son origine. Au nord de l'agglomération, le site de COPLANORD (sur les communes de BOIS-GUILLAUME, FONTAINE-SOUS-PREAUX, ISNEAUVILLE et SAINT-MARTIN-DU-VIVIER) a été identifié pour le développement d'activités économiques à dominante tertiaires.

3.2.3.2 Les principales caractéristiques réglementaires

Vocation de la zone :

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future destinée à recevoir différents types d'activités économiques.

Occupation du sol :

Le règlement précise les activités qui y sont interdites (article 1) ou soumises à des conditions particulières (article 2).

L'article 1 interdit toutes les installations qui pourraient nuire au caractère de la zone en interdisant de manière générale toutes les constructions et activités qui seraient susceptibles de nuire à la vocation et au fonctionnement de la zone, et en citant notamment:

- Les constructions à usage d'habitation.

- Les activités commerciales de grande distribution, à l'exception des extensions des activités existantes.
- Les exhaussements ou affouillements de sols, non liés à une opération de construction ou d'aménagement paysager, ainsi que l'exploitation de carrières.
- Les terrains de camping ou de parage de caravanes et les parcs résidentiels de loisirs.
- Les habitations légères de loisirs, les abris et ensembles de garages.
- Les décharges, dépôts de vieilles ferrailles ou de véhicules désaffectés.
- Les activités créant des nuisances pour l'environnement.

La zone 1AUE comprend un secteur 1AUer correspondant à une zone de présomption de risques naturels. Aussi, en 1AUer, toutes les constructions sont interdites, sauf celles visées à l'article 2.

Le premier article du règlement de la zone 1AUE est donc contraignant quant aux occupations des sols interdites.

Les zones d'urbanisation future sont définies pour répondre aux besoins. L'article 2 veille à la parfaite urbanisation de la zone.

Ainsi, nonobstant les dispositions de l'article 1, peuvent être autorisés :

- Les établissements et activités y compris installations classées, sous réserve qu'ils respectent les dispositions de la loi 76.663 du 19 juillet 1976 et qu'ils ne créent pas de nuisances incompatibles avec le bon fonctionnement de la zone, la qualité de son environnement et la proximité des secteurs d'habitations contigus.
- Les locaux à usage d'habitations liés directement au fonctionnement des établissements de la zone (logements de service et de gardiennage), intégrés dans le volume principal des locaux d'activités.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

En 1AUer, seuls sont autorisés :

- les exhaussements et affouillements de sols nécessaires aux ouvrages hydrauliques et à l'urbanisation de la zone
- les aménagements et travaux liés au comblement
- l'extension et la reconstruction des bâtiments existants si le sinistre n'est pas lié à un effondrement.

Desserte par les réseaux :

L'article 1AUE définit des contraintes d'assainissement strictes, et notamment :

- toute construction, installation nouvelle ou aménagement par changement d'affectation doit être pourvu d'un système de collecte séparatif,
- toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites,
- toute construction doit évacuer ses eaux ou matières usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines, au réseau public en respectant ses caractéristiques.

Une attention particulière doit en effet être portée aux eaux usées et pluviales en contrepartie de son urbanisation, du fait des éléments suivants :

- la zone 1AUE est la plus grande des zones à urbaniser de FONTAINE-SOUS-PREAUX, et cette taille importante justifie des contraintes plus importantes,
- la zone 1AUE est située en bordure d'autoroute et en limite communale, ce qui fait d'elle la vitrine de la commune,
- la zone 1AUE est positionnée sur les courbes de niveaux les plus hautes.

Implantation des constructions :

Le recul des constructions par rapport aux voies permet une bonne visibilité et une facilité d'entrée et de sortie aux véhicules automobiles. Il permet également le stationnement automobile hors de la voie publique et l'élargissement à l'avenir des voiries, nécessaire par exemple dans la réalisation de pistes cyclables.

Le règlement de P.L.U. prescrit donc à l'article 6, que les constructions ne pourront être implantées à moins de :

- 10 mètres de l'alignement des voies publiques structurantes existantes ou à créer,
- 5 mètres par rapport aux emprises des voies secondaires et par rapport aux diverses autres emprises publiques (placette, cheminement piétonnier, espaces verts,...)

De la même manière, l'article 1AUE7 vise à assurer un bon rapport de voisinage en réglementant l'implantation des bâtiments par rapport aux limites séparatives. Il vise à préserver l'ensoleillement du voisinage, et permettre l'entretien des éventuels reculs par rapport à la limite de propriété.

Ainsi les constructions devront respecter par rapport aux limites de propriété un éloignement au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de 5 m.

Hauteur des constructions :

L'article 10, permet de respecter le cadre bâti existant environnant, en prenant en compte la hauteur du bâti souvent constatée.

L'unité urbaine peut ainsi être conservée entre des zones anciennes et récente, entre des zones à vocation d'habitat et d'autres à vocation d'activités, en ne faisant pas de la hauteur des constructions un signe distinctif depuis l'horizon, une caractéristique de leur localisation, ou date de construction.

Toutefois la vocation d'activités nécessite de prendre en compte certains impératifs et notamment techniques. Aussi la hauteur maximale des constructions sera légèrement plus importante en zone 1AUE qu'en zones U et 1AU soit 12 mètres au lieu de 11.

Aspect extérieur:

L'article 1AUE11 doit prévoir des prescriptions plus importantes qu'en zone U et 1AU :

- la zone 1AUE est la plus grande des zones à urbaniser de FONTAINE-SOUS-PREAUX, et cette taille importante justifie des contraintes plus importantes,
- la zone 1AUE est située en bordure d'autoroute et en limite communale, ce qui fait d'elle la vitrine de la commune,
- la zone 1AUE est positionnée sur les courbes de niveaux les plus hautes.

Ainsi l'article 11 prévoit définit des contraintes concernant :

- la volumétrie,
- les toitures,
- les matériaux,
- les enseignes ,
- les clôtures,
- la gestion des déchets

Stationnement des véhicules:

L'article 12 prend en compte la gêne que représente l'encombrement des voiries par les véhicules automobiles.

Il faut différencier le besoin en stationnement des constructions selon leur nature.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

L'objectif est d'éviter un stationnement anarchique des véhicules sur les voies.

Il peut s'agir parfois de visiteurs.

Espaces libres et plantations:

Les zones à urbaniser représentent un quartier entier, une traduction et une continuité idéale, du bourg existant. Elles doivent donc prendre en considération les caractéristiques locales afin de sauvegarder l'authenticité du territoire et de l'environnement.

Les zones à urbaniser peuvent également être les moteurs de l'amélioration du cadre de vie. Elles peuvent modifier les pratiques du village, notamment en ce qui concerne les cheminements piétonniers et les loisirs.

Les besoins en espaces verts doivent donc être satisfaits.

Le P.L.U. saisit cette opportunité en précisant que :

- sauf contrainte technique, les arbres existants remarquables dans le paysage et situés dans l'emprise des terrains, devront être conservés et intégrés dans les aménagements paysagers des parcelles concernées,
- les espaces libres de toutes constructions et non utilisés pour la circulation et le stationnement, devront être aménagés en espaces verts et soigneusement entretenus. La conception de ces espaces verts devra contribuer à l'harmonie et à la qualité paysagère de l'ensemble de la zone,
- par ailleurs, le nivellement de ces surfaces devra faire l'objet d'une attention particulière pour respecter les dispositions de l'article 4.4 concernant la gestion des eaux pluviales,
- la surface traitée en espaces verts de chaque parcelle ne pourra être inférieure à **35%** de la superficie totale de la parcelle considérée
- une bande d'une largeur minimale de 10 mètres par rapport à la limite du domaine public en bordure de la voirie principale structurante devra être aménagée en espace vert,
- en limite séparative, des haies libres et/ou des alignements d'arbres seront prévus, en accompagnement des clôtures grillagées.

Coefficient d'occupation des sols:

La surface hors œuvre nette constructible sur chacun des terrains, issus de la division, ne pourra excéder la surface résultant de l'application d'un Coefficient de **0.60** à la surface du terrain.

3.2.3.3 La transcription aux documents graphiques

3.2.3.3.1 Le zonage

Toute une partie ouest du territoire communal, soit 75 hectares correspondants au site de COPLANORD était extraite de la révision du P.O.S. précédent. Le P.L.U. s'applique désormais à l'ensemble du territoire communal. On voit ainsi apparaître sur le plan de zonage une vocation d'activités économiques induite au P.O.S. précédent.

La zone 1AUE a été définie, comme la zone 1AU, en prenant en compte aussi bien les besoins en activités, que l'environnement existant, ou les contraintes et servitudes au développement.

Les limites de cette zone d'urbanisation future à vocation d'activités sont définies :

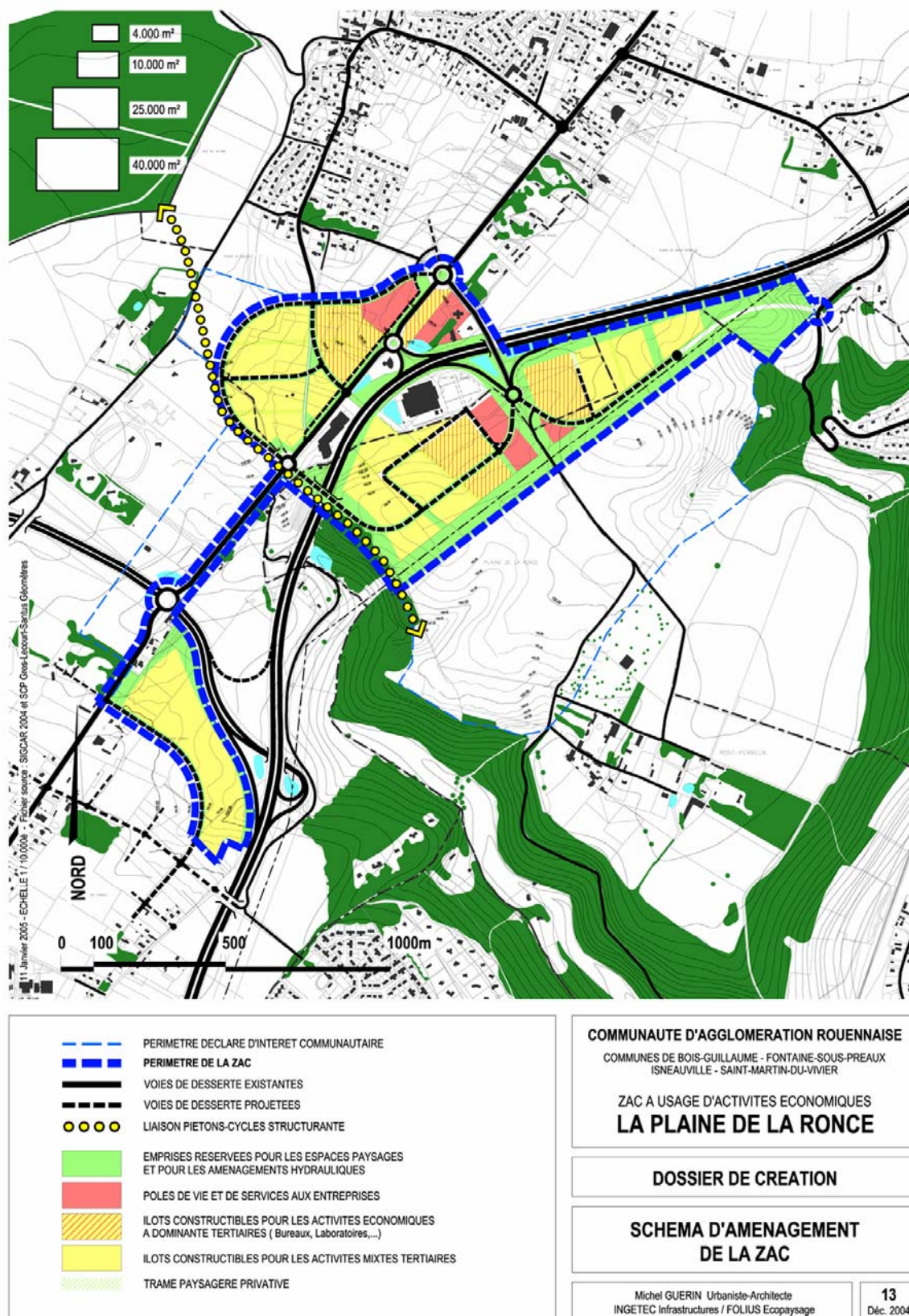
- Par les limites communales
- Par les besoins de la Communauté d'Agglomération Rouennaise.

Les limites de la zone 1AUE sont en effet compatibles avec le schéma d'aménagement de la Z.A.C. à usage d'activités économiques de la Plaine de la Ronce ci dessous :

FONTAINE-SOUS-PREAUX est en effet concernée par la ZAC de la Plaine de la Ronce située en partie Ouest du territoire communal.

Le 27 janvier 2005, le conseil de la Communauté d'Agglomération de Rouen a créé la ZAC (Zone d'Aménagement Concerté) de la plaine de la ronce sur un périmètre de 95 hectares représentant 44 hectares commercialisables, se répartissant comme suit :

	Superficie	Superficie commercialisable
ZAC de la plaine de la Ronce	95 ha	44 ha
Bois guillaume	17 ha	9 ha
Fontaine Sous préaux	10 ha	4 ha
Saint-Martin-du-vivier	23 ha	12 ha
Isneauville	45 ha	19 ha



3.2.3.3.2 Les emplacements réservés

La Municipalité a pris en compte les besoins de la CAR et prévu 2 emplacements réservés au bénéfice de la CAR : l'un pour la réalisation de voies principales de desserte (ER3), l'autre pour la réalisation d'aménagements paysagers et d'aménagements hydrauliques (ER4).

3.2.3.4 L'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 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.

3.2.4 La zone d'urbanisation future à long terme (2AU)

3.2.4.1 Les objectifs d'aménagement

- Répondre à un objectif de maintien de la population
- Répondre à la demande en logements pour accueillir de nouveaux habitants en évitant l'afflux trop rapide de population
- Sécuriser la circulation routière et la desserte
- Garder une maîtrise urbaine.
- Préserver l'harmonieuse densité du centre.

3.2.4.2 Les principales caractéristiques réglementaires

Vocation de la zone :

Il s'agit d'une zone à urbaniser mixte, non équipée actuellement réservée pour une urbanisation future à long terme. Elle peut être ouverte à l'urbanisation après modification du P.L.U.

Comme pour les autres zones, le règlement de la zone 2AU comprend une partie importante de rappels en préambule :

- L'ouverture à l'urbanisation s'effectuera selon les procédures d'urbanisme appropriées (modification du P.L.U.,...) pour définir les conditions et les possibilités maximales d'occupation des sols.
- Le permis de construire peut être refusé ou n'être délivré que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les bâtiments sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
- Les terrains à moins de 100 mètres de l'axe du Robec et de son lit fossile, ainsi que les zones potentiellement inondables identifiées le long des talwegs, ne peuvent être, même partiellement, remblayés, à l'exception des travaux nécessaires à la réalisation d'ouvrages hydrauliques.
- Plus largement, l'obstruction et le comblement de l'ensemble des thalwegs sont interdits.
- La zone 2AU est concernée par le tracé du Talweg T3.
- La réalisation de sous-sols et de caves enterrées est interdite.
- L'aménagement de sous-sols existants en locaux habitables est interdit.
- Dans le périmètre de protection rapproché du captage d'eau, pour être constructible, un terrain ne doit pas avoir une superficie inférieure à 1500 m².

Ces rappels soulignent quelques uns des objectifs municipaux: préservation de l'environnement et particulièrement de la ressource en eau, lutte contre les inondations.

Occupation du sol :

La vocation à long terme doit permettre de garder les terrains vierges de toute construction privée, et permettre de concentrer l'urbanisation sur les zones 1AU.

Aussi les zones 2AU disposent de deux premiers articles assez restrictifs quant aux occupations du sols, interdites ou autorisées.

L'article 1 du règlement précise que sont interdits :

- tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols, à l'exception de ceux prévus à l'article 2,
- la construction de tout nouveau bâtiment dans les zones d'expansion des ruissellements et dans les zones de remontée de la nappe phréatique

A l'article 2AU02 ne sont autorisés, que :

- Les équipements publics d'infrastructure
- Les clôtures.

Il faut donc une modification du règlement pour autoriser la construction privée.
Les autres articles du règlement de la zone restent ainsi non renseignés.

3.2.4.3 La transcription aux documents graphiques

3.2.4.3.1 Le zonage

La zone 2AU a été définie de la même façon que les zones 1AU en prenant en compte aussi bien les besoins en logements, que l'implantation du bâti existant environnant, sa configuration générale, ou les contraintes et servitudes au développement.

La zone 2AU du P.L.U. correspond à la zone NA du P.O.S. précédent. La zone NA représentait 1.70 hectares.

Les zones 2AU permettent de définir assez tôt la direction que suivra le développement d'une commune. Elles permettent également d'éviter certains investissements incompatibles avec la future vocation de la zone.

A FONTAINE-SOUS-PREAUX, le développement à long terme est prévu à l'Est du bourg existant, non loin de l'école, sur deux sites.

Il s'agit dans les deux cas d'une urbanisation très proche du centre permettant de conforter le bourg, de servir de connexion entre des quartiers différents, de mettre en place une circulation piétonne Nord-Sud en alternative à la RD47.

La zone 2AU Nord est irriguée par:

- un accès unique automobile par l'angle Sud-Ouest,
- une liaison avec l'école grâce à un accès piétonnier en partie arrière,
- une liaison avec les chemins existants dont la voie communale n°5 dit de FONTAINE-SOUS-PREAUX à PREAUX.

Les limites de cette zone d'urbanisation future sont définies :

- au Nord, au Sud et à l'Ouest par les voiries existantes, limites en partie de la zone urbaine,
- à l'Est par la zone boisée.

La zone 2AU Sud est irriguée par:

- un accès principal mais unique sur la route départementale n°91,
- une liaison avec l'école grâce à un accès piétonnier en partie arrière,
- une liaison avec la voie communale n°5 dit de FONTAINE-SOUS-PREAUX à PREAUX.

Les limites de la zone d'urbanisation future sont définies :

- au Nord, au sud et à l'ouest par les voiries existantes, servant de limites à la zone urbaine,
- à l'Est par le début du Val de la Chaux que la Municipalité a souhaité préserver de toute construction qui serait là trop présente par rapport au village situé en contrebas.

Il faut rappeler que la perception des zones à urbaniser à FONTAINE-SOUS-PREAUX dépend surtout de la forme du relief.

Les limites de la zone 2AU sont précisément déterminées par le relief, et s'arrêtent à la base de vallons. La Municipalité a souhaité limiter la constructibilité de la zone à une partie plane et préserver les coteaux de toute construction qui serait là trop présente par rapport au village situé en contrebas. La Municipalité décidera d'ouvrir à l'urbanisation cette zone, en partie ou en totalité, en fonction de l'urbanisation des zones 1AU.

Le choix de classer ces zones en 2AU plutôt qu'en 1AU a été dicté par la nécessité de **réaliser au préalable un élargissement de la voie communale n°5 dit de FONTAINE-SOUS-PREAUX à PREAUX**, voie d'accès essentielle à la desserte des deux zones. Cet élargissement sera l'occasion de prévoir les travaux sur les réseaux nécessaires à l'accueil des nouvelles constructions. Les travaux de voirie devront donc être au préalable réalisés par la commune. Cette voie est actuellement trop étroite et directement bordée de murs de clôture. L'urbanisation de la zone est donc reportée à une date ultérieure en attendant de trouver des accords avec les riverains.

3.2.4.3.2 Les emplacements réservés

La municipalité n'a pas jugé utile le recours à cet outil.

3.2.5 La zone agricole (A).

3.2.5.1 Les objectifs d'aménagement

- Protéger les sièges d'exploitations agricoles
- Maintenir et favoriser les activités en milieu rural

3.2.5.2 Les principales caractéristiques réglementaires

Les zones agricoles correspondent aux parties du territoire communal à protéger en raison de la valeur agricole des terres.

Vocation de la zone :

Il s'agit d'une zone naturelle protégée à vocation exclusivement agricole.

Occupation du sol :

L'article 1 se veut garant de la vocation exclusivement agricole de ces zones. Il permet d'envisager, et de maintenir dans le temps, de grands espaces destinés à l'agriculture, en y interdisant les constructions étrangères à leur exploitation, étrangères à ces paysages.

La raison est donc économique et fonctionnelle, liée aux qualités des parcelles et à leur caractère contigu.

La raison est également paysagère : l'agriculture permet d'envisager le maintien et l'entretien de vastes étendues constituant l'environnement du village et parfois son écrin.

Ainsi, et pour ces raisons économiques, techniques, esthétiques, et environnementales, le règlement de la zone A n'autorise que les types d'occupation ou d'utilisation du sol liés à l'activité agricole, ou nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectif, à savoir :

Sont interdits : tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols non mentionnés à l'article A 02, y compris le stationnement isolé des caravanes à l'exception du camping dit « à la ferme », et les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets industriels ou domestiques.

Sont autorisés sous conditions :

- La création et l'extension de bâtiments ou installations liés à l'exploitation agricole,
- Les constructions à usage d'habitation directement liées à l'exploitation agricole ou aux agriculteurs sous réserve qu'elles soient implantées à l'intérieur du corps de ferme ou sur des parcelles attenantes ou lui faisant face,
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, y compris l'implantation d'éoliennes,

Afin de veiller à une parfaite intégration des constructions aux sites, il est précisé que les adaptations au sol de celles-ci doivent être traitées de façon à s'approcher au mieux du terrain naturel et éviter les exhaussements et affouillements trop importants.

Pour les aménagements extérieurs, la hauteur des murs de soutènement épaulant un remblai, une terrasse, etc, est limitée à 1,20 mètre.

L'édification de clôtures et portails est soumise à déclaration de travaux exemptés de permis de construire.

Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R. 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Desserte par les réseaux :

Le règlement prévoit à l'article 4 que le raccordement au réseau collectif d'assainissement par canalisations souterraines, est obligatoire pour toutes les constructions.

Toutefois, en l'absence de réseau, et seulement dans ce cas, un système d'assainissement non collectif est autorisé dans la mesure où il est conforme aux prescriptions réglementaires.

Implantation des constructions :

Le recul des constructions par rapport aux voies permet une bonne visibilité, une facilité d'entrée et de sortie aux véhicules automobiles, ainsi que le passage des engins en toute sécurité.

Le règlement de PLU prescrit à l'article A06 que les constructions autorisées doivent être implantées avec un retrait au moins égal à :

- 5 mètres de la limite d'emprise des voies publiques et privées.

Lorsqu'il s'agit de reconstruction, d'extension ou de travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments existants, la construction pourra être édifiée avec un recul qui ne pourra être inférieur au recul minimum du bâtiment existant.

L'article A07 vise à assurer un bon rapport de voisinage en réglementant l'implantation des bâtiments par rapport aux limites séparatives. Le voisinage immédiat de ces constructions pourrait être constitué d'habitations. Il a donc fallu quantifier le recul nécessaire à la protection de l'ensoleillement des habitations, situées à côté des futurs projets de constructions agricoles.

La distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

Pour des raisons d'entretien, de sécurité et de pollution, y compris visuelle, les dépôts et installations diverses doivent être implantés à 15 mètres au moins :

- des limites des zones à vocation principale d'habitat,
- des limites séparatives lorsque la parcelle contiguë supporte une habitation, à l'exception des sièges d'exploitation.

Emprise au sol des constructions :

Aucune prescription

Hauteur des constructions :

L'article 10 permet de respecter le cadre bâti existant en prenant en compte la hauteur du bâti souvent constatée. Les bâtiments construits en dehors du centre sont d'ordinaire moins hauts du fait de la moins grande rareté de terrain.

Il faut conserver cette pratique qui permet également de minimiser l'impact des constructions en zone agricole. Il sera donc prescrit une hauteur maximale de construction moins importante que dans la zone U.

Les constructions à usage principal d'habitation ne doivent pas comporter plus d'un seul niveau de combles aménageables (R + combles aménageables).

Il faut cependant prendre en compte les besoins de l'activité agricole pour déterminer la hauteur maximale des autres constructions. Il faut par exemple permettre la construction d'abris pour les engins agricoles.

Aussi la hauteur maximale autorisée des autres constructions est portée à 12 mètres à partir du point le plus bas du terrain naturel après travaux au pied de la construction jusqu'à l'égout de la toiture.

Aspect extérieur:

L'article 11 ne peut être très contraignant dans le choix des couleurs et surtout matériaux à utiliser afin de favoriser l'intégration des constructions. Les surfaces couvertes sont importantes, et le recours obligatoire à un certain type de matériau entraînerait un surcoût important sur tout le bâtiment, qui pourrait compromettre la faisabilité du projet de construction, ou d'extension. On le comprend bien, les outils nécessaires à l'exploitation agricole sont des bâtiments légers qui ne sauraient être faits des mêmes matériaux qu'une habitation par exemple.

L'article 11 reprend donc simplement l'idée d'appartenance à une commune, l'identification à l'image véhiculée.

L'article 11 souligne qu'il s'agit avant tout à FONTAINE-SOUS-PREAUX d'harmonie :

Le permis de construire sera refusé ou ne sera accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter

atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Seul l'emploi de feutres bitumeux en couverture est interdit.

Stationnement des véhicules:

L'article 12 prend en compte la gêne que représente l'encombrement des voiries par les véhicules automobiles. Il est peu contraignant car n'exige pas un nombre minimum de places. Les exploitations agricoles disposent déjà pour leur activité d'aire de stockage et de stationnement. Aussi il est simplement rappelé que le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

Espaces libres et plantations:

Les zones agricoles sont de manières générales plus ouvertes que les zones urbaines et toute construction devient donc plus facilement perceptible à de grandes distances. Tout stockage devient également une source de pollution visuelle potentielle.

Aussi les dépôts, les citernes de gaz liquéfié ou à mazout et installations similaires, les aires de stockage extérieures doivent être masqués par des écrans végétaux.

L'article 13 traduit également les objectifs de lutte contre l'inondation et de maintien des qualités paysagères de la commune :

- Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, les voiries, aires de manœuvre et de stationnement auront une emprise limitée aux justes nécessités. Ces voiries et aires seront constituées lorsque cela est possible techniquement de revêtements perméables.
- Les parties de terrain non imperméabilisées (espaces intérieurs libres de construction et de circulation, marges de recul imposées, etc) doivent être traitées en espaces paysagés et plantés selon une composition soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux avoisinants.
- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

3.2.5.3 La transcription aux documents graphiques

3.2.5.3.1 Le zonage

Le P.L.U. de FONTAINE-SOUS-PREAUX définit une zone agricole représentant 64.74 hectares contre 0.5 hectares au P.O.S. précédent. La commune a confirmé en fait la vocation agricole et séculaire des terres cultivées qui se trouvaient sur le site de COPLANORD, et dont 75 hectares étaient retirés de la révision de 1995.

Par rapport aux anciennes zones NC :

Les zones A ont été:

- créées à l'ouest: 64.74 hectares
 - . sur le site de COPLANORD
- supprimées au sud: 0.5 hectares
 - . au Val de la Chaux correspondant à une ancienne exploitation agricole

Les limites de la zone agricole sont définies :

- à l'Ouest par la limite de la zone 1AUE
- au Sud par les limites communales
- à l'Est par une zone boisée et les limites du plateau.

3.2.5.3.2 Les emplacements réservés

La municipalité n'a pas jugé utile, le recours à cet outil.

3.2.6 La zone naturelle (N et son secteur Ns)

3.2.6.1 Les objectifs d'aménagement

- Préserver les espaces naturels
- Préserver le cadre de vie et le patrimoine urbain

3.2.6.2 Les principales caractéristiques réglementaires

Les zones naturelles correspondent aux parties du territoire communal à protéger soit en raison de l'existence de risques ou nuisances, soit en raison de la qualité des sites, des milieux naturels ou des paysages.

Cette zone comprend un secteur Ns correspondant à des thalwegs sensibles, à des paysages de prairies sur coteaux, et aux trois entrées de la commune, qu'il convient de particulièrement protéger.

Vocation de la zone :

Il s'agit d'une zone naturelle de protection stricte en raison de la qualité des sites et des paysages, où des constructions à des fins d'habitat peuvent être admises.

Il est rappelé que le permis de construire peut être refusé ou n'être délivré que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les bâtiments sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Afin de prendre en compte la lutte contre les inondations, il est précisé en plus que :

- Les terrains à moins de 100 mètres de l'axe du Robec et de son lit fossile, ainsi que les zones potentiellement inondables identifiées le long des thalwegs, ne peuvent être, même partiellement, remblayés, à l'exception des travaux nécessaires à la réalisation d'ouvrages hydrauliques.
- Plus largement, l'obstruction et le comblement du Robec, de son lit fossile, et de l'ensemble des thalwegs sont interdits.
- L'aménagement du lit fossile du Robec est soumis à autorisation de la commune sur avis favorable de la Communauté d'Agglomération Rouennaise.
- La zone N et son secteur Ns sont concernés par le tracé du Talweg principal ainsi que des talwegs notés T1, T2a et T2b, T3 et T4.
- L'aménagement de sous-sols existants en locaux habitables est interdit.
- Dans le périmètre de protection rapproché du captage d'eau, pour être constructible, un terrain ne doit pas avoir une superficie inférieure à 1500 m².

Occupation du sol :

L'article 1 se veut garant de la vocation exclusivement naturelle de ces zones. La raison est liée aux qualités paysagères.

Aussi la zone N dispose de deux premiers articles assez restrictifs quant aux occupations du sols, interdites ou autorisées.

Ainsi l'article N01 du règlement précise que tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols sont interdits à l'exception de ceux prévus à l'article 2, y compris :

- Le stationnement isolé des caravanes,
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets industriels ou domestiques
- Les constructions de toute nature, à l'exception des ouvrages liés aux services publics ou d'intérêt collectif.

Sont également interdits pour la prise en compte du risque inondation :

- L'aménagement de sous-sols existants en locaux habitables.
- L'obstruction et le comblement du Robec, de son lit fossile, et de l'ensemble des thalwegs
- Toute nouvelle construction dans les secteurs à risque, concernés par les talwegs

- La construction de tout nouveau bâtiment dans les zones d'expansion des ruissellements et dans les zones de remontée de la nappe phréatique,
- Toute nouvelle construction dans les zones déjà inondées. Seules sont autorisées les extensions limitées sous réserve que le niveau habitable soit situé 30 centimètres au dessus des plus hautes eaux connues.

L'article 2 n'autorise d'une manière générale que :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, y compris les stations d'épuration.
- L'extension et les annexes aux constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U., dans la limite d'un agrandissement de 20 % de la surface au sol.

L'article 2 permet donc à la commune de limiter la tendance à la dispersion de l'habitat dans des zones éloignées du centre et pourtant dotées d'un grand intérêt paysager. Le développement des constructions existantes est possible mais reste limité afin d'éviter la création de nouveaux bâtiments, et à fortiori de quartiers d'urbanisation.

La prise en compte de la qualité de la zone, et de son rôle dans les phénomènes d'inondations est également perceptible dans cet article 2 :

- Les terrains à moins de 100 mètres de l'axe du Robec et de son lit fossile, ainsi que les zones potentiellement inondables identifiées le long des talwegs, ne peuvent être, même partiellement, remblayés, à l'exception des travaux nécessaires à la réalisation d'ouvrages hydrauliques.
- L'obstruction et le comblement du lit fossile du Robec sont interdits, sauf pour les constructions et aménagement de lutte contre les inondations.
- L'aménagement du lit fossile du Robec est soumis à autorisation de la commune sur avis favorable de la Communauté d'Agglomération Rouennaise.

Desserte par les réseaux :

Les contraintes d'assainissement sont aussi importantes dans les zones naturelles que dans les zones agricoles. Le règlement prévoit donc les mêmes contraintes à l'article 4, c'est à dire que le raccordement au réseau collectif d'assainissement par canalisations souterraines, est obligatoire pour toutes les constructions.

Toutefois, en l'absence de réseau, et seulement dans ce cas, un système d'assainissement non collectif est autorisé dans la mesure où il est conforme aux prescriptions réglementaires.

Superficie minimale des terrains constructibles :

Dans le périmètre de protection rapproché du captage d'eau, pour être constructible, un terrain ne doit pas avoir une superficie inférieure à 1500 m².

Cette mesure permet une meilleure protection du captage d'eau dans son périmètre rapproché.

Le minimum parcellaire de 1500m² est une contrainte en réalité reprise de l'arrêté préfectoral du 27 novembre 1981, portant confirmation de la déclaration d'utilité publique de l'exploitation des sources du Robec par la ville de Rouen et institution des périmètres de protection immédiate, rapprochée et éloignée des captages des sources de la Cressonnière, Lefrançois et de l'If à FONTAINE-SOUS-PREAUX, et des servitudes y afférentes.

Implantation des constructions :

Le recul des constructions par rapport aux voies permet une bonne visibilité, une facilité d'entrée et de sortie aux véhicules automobiles, ainsi que le passage des engins en toute sécurité.

Il est relativement important également afin de conserver une ouverture sur le paysage.

Le règlement de P.L.U. prescrit à l'article 6 que les constructions et installations doivent être implantées avec un recul minimum de :

- 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes,
- 75 mètres pour les voies à grande circulation,
- 10 mètres de la limite d'emprise des RD,
- 5 mètres de la limite d'emprise des autres voies.

Lorsqu'il s'agit de reconstruction, d'extension ou de travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments existants, la construction pourra être édifiée avec un recul qui ne pourra être inférieur au recul minimum du bâtiment existant.

Les règles qui précèdent ne s'appliquent pas aux implantations de bâtiments et d'équipements liés à la desserte par les réseaux.

Les constructions ne peuvent être implantées à moins de 15 mètres de l'axe du Robec, à l'exception des ouvrages et constructions d'intérêt public.

Cette mesure vise à éviter les implantations de constructions trop proches de la rivière qui pourraient notamment dénaturer les berges, ou constituer un obstacle à l'écoulement des eaux.

L'article 7 vise à assurer un bon rapport de voisinage en réglementant l'implantation des bâtiments par rapport aux limites séparatives.

L'article 7 précise que les constructions pourront s'implanter soit en limite séparative, soit en respectant une marge d'isolement d'au minimum 3 mètres.

Cette règle ne s'applique pas aux implantations de bâtiments et d'équipements liés à la desserte par les réseaux.

Il est également précisé que lorsqu'il s'agit de reconstruction après un sinistre d'immeubles existants, d'extensions ou de travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments existants, la construction pourra être édifiée avec un recul qui ne pourra être inférieur au recul minimum du bâtiment existant.

L'article N8 est identique à l'article A8 quant à l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété, soit d'une manière générale une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Emprise au sol des constructions :

Sans objet.

Hauteur des constructions :

Les constructions à usage principal d'habitation ne doivent pas comporter plus d'un seul niveau de combles aménageables (R + combles aménageables). La hauteur prescrite est donc une hauteur maximale de construction identique à celle de la zone A, et moins importante que dans la zone U.

Il n'est par contre pas fait mention d'une hauteur maximale pour les autres constructions.

Aspect extérieur:

L'article 11 de la même manière, prévoit des prescriptions dérivées de celles de l'article A11 et reprend l'idée d'appartenance à la commune, au travers de son authenticité, du respect de l'environnement.

Il veut assurer une harmonie générale du paysage naturel et du bâti.

Il est ainsi rappelé que le permis de construire sera refusé ou ne sera accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Il n'y a pas de recours obligatoire à certains matériaux. Seul l'emploi de feutres bitumeux en toiture est interdit.

Il n'est pas fait mention de la forme de la toiture : elle peut donc être à versants ou non.

Stationnement des véhicules:

Le nombre de places de stationnement n'est pas indiqué.

De manière générale, les aires de stationnement et d'évolution devront être situées à l'intérieur des parcelles et conformes aux prescriptions des décrets n° 99-756 et 99-757 et de l'arrêté du 31 août 1999 relatifs à l'accessibilité des stationnements aux personnes handicapées et à mobilité réduite.

Espaces libres et plantations:

La zone naturelle doit conserver son aspect naturel.

Aussi les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les parties de terrain non imperméabilisées (espaces intérieurs libres de construction et de circulation, marges de recul imposées, etc) doivent être traitées en espaces paysagés et plantés selon une composition soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux avoisinants.

Les dépôts, les citernes de gaz liquéfié ou à mazout et installations similaires, les aires de stockage extérieures doivent être masqués par des écrans végétaux.

Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, les voiries, aires de manœuvre et de stationnement auront une emprise limitée aux justes nécessités. Ces voiries et aires seront constituées lorsque cela est possible techniquement de revêtements perméables.

Pour le paillage des végétaux, y compris en talus, il faudra de la même manière utiliser des matériaux perméables : les bâches, films plastiques et autres matériaux imperméables sont interdits.

3.2.6.3 La transcription aux documents graphiques

3.2.6.3.1 Le zonage

La commune a confirmé la vocation naturelle de certaines zones en raison de l'existence de risques ou de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages, et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique ou écologique. Cette zone naturelle intègre donc les espaces boisés, le périmètre de protection rapproché du captage d'eau ainsi que les principaux thalwegs.

Quelques ajustements ont cependant été rendus nécessaires.

Par rapport aux anciennes zones ND du P.O.S., les zones naturelles ont été :

- agrandies au nord, au Val d'Isneauville
 - . par le passage en zone naturelle d'espaces boisés, essentiellement en fond de parcelles urbanisées.
- réduites au nord-ouest, au Val d'Isneauville, de 4 petites parcelles
- agrandies près de la voie ferrée, au Mont Perreux :
 - . par le passage en zone naturelle d'espaces boisés classés
- réduites à l'ouest de fonds de parcelles derrière la salle des fêtes
- réduites au sud
 - . d'une parcelle, située à coté de l'église et sur laquelle se trouvent des équipements de sports (terrain de tennis, de volley-ball et de basket-ball).
 - . par la création d'une zone d'urbanisation future au lieu-dit Le Moulin
 - . par l'insertion du cimetière et de son extension
- réduites à l'est :
 - . par la création d'une zone d'urbanisation future 2AU à proximité de l'école,
 - . par la création d'une zone d'urbanisation future à long terme 2AU
 - . d'une parcelle classée en zone urbaine, à la frontière entre zone 1AU et 2AU
- réduites au nord-est :
 - . Par l'extension de la zone urbaine route de Préaux sur des parcelles en partie déjà urbanisées
- Augmentées au centre :
 - . par le classement en zone naturelle d'un vaste bassin de rétention

La volonté d'assurer la protection des massifs boisés est conservée et renforcée : 151 hectares de bois sont ainsi classés, contre 142 hectares au P.O.S. précédent.

3.2.6.3.2 Les emplacements réservés

La municipalité a posé un emplacement réservé souhaité par la Communauté d'Agglomération Rouennaise pour des aménagements ou équipements publics afin d'éviter toute urbanisation sur des parcelles stratégiques pour la lutte contre les inondations sur le territoire de la commune et en aval.

La Municipalité a dans la zone naturelle reporté un emplacement réservé :

- ER2, pour la réalisation d'un bassin de rétention, au bénéfice de la Communauté d'Agglomération Rouennaise pour une surface de 12947m²

3.2.7 Principaux changements réglementaires

Des changements réglementaires ont été effectués dans le projet de P.L.U. par rapport au P.O.S. précédent. Ils sont détaillés par zone.

3.2.7.1 La zone urbaine mixte

La zone U remplace la zone UG du P.O.S.. Elle est appelée zone urbaine mixte afin d'être en conformité avec la loi SRU.

L'équipe en charge de la révision du P.L.U. a souhaité rédiger en préambule diverses **mesures prises pour la protection de la ressource en eau et pour la lutte contre l'inondation** :

- Dans le périmètre de protection rapproché du captage d'eau, pour être constructible, un terrain ne doit pas avoir une superficie inférieure à 1500 m².
- Dans les périmètres de protection du captage d'eau, les constructions et installations sont autorisées dès lors qu'elles sont compatibles avec le maintien de la qualité des eaux.
- Les terrains à moins de 100 mètres de l'axe du Robec et de son lit fossile, ainsi que les zones potentiellement inondables identifiées le long des talwegs, ne peuvent être, même partiellement, remblayés, à l'exception des travaux nécessaires à la réalisation d'ouvrages hydrauliques.
- Plus largement, l'obstruction et le comblement du Robec, de son lit fossile, et de l'ensemble des talwegs sont interdits.
- L'aménagement du lit fossile du Robec est soumis à autorisation de la commune sur avis favorable de la Communauté d'Agglomération Rouennaise.
- La zone U est concernée par le tracé du Talweg principal ainsi que les talwegs notés 2a et 2b, 3 et 4.
- L'aménagement de sous-sols existants en locaux habitables est interdit.

Article 1:

Au règlement du P.O.S. comme à celui du P.L.U., l'article 1 vise à interdire les constructions incompatibles avec la vocation urbaine de la zone, essentiellement pour maintenir le cadre de vie des habitants.

Cependant **au P.O.S., l'interdiction restait imprécise avec une difficulté d'application** :

Etaient interdits : « Les établissements provoquant des nuisances [...] et d'une manière générale toute installation qui, par sa destination, sa nature, son importance ou son aspect est incompatible avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue des quartiers d'habitation ».

Seule « l'installation de terrains de camping, caravanning et le stationnement de caravanes » était spécifiquement interdite.

Le P.L.U. dresse quant à lui une liste précise des occupations et utilisations du sol interdites :

- La création d'établissements à usage d'activité industrielle,
- Les installations classées
- La création de sièges d'exploitation agricole et de bâtiments d'élevage,
- La création de terrains de camping et de caravanning et le stationnement isolé de caravanes
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les puits et forages,
- Les installations établies depuis plus de 3 mois susceptibles de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage et constituées par d'anciens véhicules désaffectés, des abris autres qu'à usage public à l'exception des installations de chantier,
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets industriels ou domestiques,
- Les parcs résidentiels de loisirs,
- Les parcs d'attraction permanents, les stands de tir et les pistes de karting,
- L'aménagement de sous-sols existants en locaux habitables,
- L'obstruction et le comblement du Robec, de son lit fossile, et de l'ensemble des talwegs,
- Toute nouvelle construction dans les secteurs à risque, concernés par les talwegs,

- La construction de tout nouveau bâtiment dans les zones d'expansion des ruissellements et dans les zones de remontée de la nappe phréatique,
- Toute nouvelle construction dans les zones déjà inondées. Seules sont autorisées les extensions limitées sous réserve que le niveau habitable soit situé 30 centimètres au dessus des plus hautes eaux connues.

Article 2:

L'article 1 du P.L.U. étant davantage précis que celui du P.O.S. sur les occupations et utilisations des sols interdites, les occupations et utilisations des sols autorisées s'en trouvent réduites. L'article 2 du P.L.U. fait donc essentiellement référence à l'article 1 pour limiter la constructibilité des terrains :

« Sont autorisées les constructions ou installations de toute nature sous réserve [...] des interdictions énumérées à l'article 1 ».

Sont supprimées :

- Les conditions de compatibilité d'aspect avec le quartier résidentiel environnant pour les installations d'activités commerciales ou de services privés ou publics. Le règlement du P.L.U. n'interdit pas l'installations d'activités commerciales ou de services à l'article 1 mais prévoit bien dans les articles suivants et notamment l'article 11 une liste de prescriptions particulières visant à favoriser leur intégration dans le tissu bâti existant.
- L'interdiction du caractère privatif des aires de stationnement
- La possibilité de déroger à toutes les règles dès lors qu'il s'agit de reconstruction après sinistre. Au P.L.U., seul l'article 6 donne une plus grande souplesse aux reconstructions qu'aux simples constructions.

Article 3:

Il est ajouté au P.L.U. les prescriptions suivantes :

- l'emprise des voies créées doit tenir compte de la taille de l'opération et de la situation de ces voies dans le réseau des voies environnantes actuelles mais également, et c'est une nouveauté, futures.
- L'autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols peut être subordonnée à l'obligation de se desservir, lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, à partir de la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- Les groupes de garages individuels ou les aires de stationnement privées doivent être disposés sur le terrain de manière à ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique ou deux accès en sens unique.

Article 6:

La zone urbaine de FONTAINE-SOUS-PREAUX est bâtie sur le principe du village-rue, sans presque plus de dents creuses.

L'article 6 du P.L.U. participe au maintien de l'image du bourg de FONTAINE-SOUS-PREAUX en favorisant l'intégration des constructions nouvelles dans l'environnement bâti existant. Les nouvelles constructions s'implantent donc en reprenant les caractéristiques du bâti existant :

Les façades des constructions à usage d'habitation doivent être implantées :

- soit à la limite d'emprise des voies publiques ou privées,
- soit avec un recul identique à celui de l'une des deux constructions voisines existantes.

Est supprimé le recul minimum de 5 mètres de l'alignement de la R.D. 47 pour toute nouvelle construction. Les parcelles longeant la RD 47 sont en effet urbanisées en quasi totalité.

Il est ajouté par contre que les constructions ne peuvent être implantées à moins de 15 mètres de l'axe du Robec, à l'exception des ouvrages et constructions d'intérêt public.

Article 7:

L'article 7 est ainsi modifié par rapport au P.O.S. opposable : le recours à la définition d'une bande de constructions, de part et d'autres des voies, est instauré, car il permet, à l'intérieur de la zone U :

- de constituer le noyau de la ville perçu depuis l'espace public,

- de désigner les parcelles créatrices de l'identité urbaine et pour lesquelles il faut être particulièrement vigilant.

Par rapport au précédent P.O.S. :

- Dorénavant, toutes les constructions sont assujetties aux prescriptions de l'article 7. Auparavant seules étaient réglementées les constructions d'habitation individuelle ou annexe.
- La possibilité de construction sur au moins une limite séparative pour les parcelles d'une largeur de façade inférieure ou égale à 8 mètres devient une obligation afin de privilégier la création d'une façade urbaine continue créatrice de l'identité du bourg,
- La possibilité de construction le long des limites séparatives pour les parcelles d'une largeur de façade supérieure à 8 mètres est maintenue,
- Dans le cas où la construction n'est pas implantée sur les limites séparatives, elle doit être éloignée des limites selon un minimum de 3 mètres, contre 1.90 mètres au minimum auparavant. Cette mesure évite la constitution de marges de reculs devenant au fil du temps des endroits insalubres difficiles à entretenir et ne permettant pas l'accès aux zones arrières. Le nouvel article du P.L.U. ne fait plus référence à l'éclaircissement des baies des pièces d'habitation. Il ne reprend donc pas la définition d'une distance d'implantation fonction de la hauteur des bâtiments.

Article 8:

L'article 8 est dorénavant réglementé. Le recul est imposé pour des raisons techniques et de sécurité : ainsi entre deux bâtiments non contigus, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

L'article 8 du P.L.U. instaure une distance minimum de 3 mètres entre les bâtiments non contigus.

Article 9:

Le P.O.S. ne définissait pas d'emprise au sol maximale des constructions, mais prévoyait à l'article 14 un COS de 0.25 pour les nouvelles constructions. Pour les constructions existantes, leur extension était limitée, quelque soit la surface du terrain d'assiette, à un total, existant compris, de 200m² de SHON.

Dorénavant, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder :

- 40 % de la surface totale du terrain pour les constructions destinées à l'habitation,
- 60 % pour les autres constructions.

La surface au sol des constructions autorisées au P.L.U. est désormais en rapport avec la taille de la parcelle. Il existe en effet à FONTAINE-SOUS-PREAUX quelques propriétés, où de grandes bâtisses, susceptibles de recevoir une extension, et sans que l'intégralité de la propriété ne s'en trouve surchargée.

Cette densité autorisée est compatible avec le caractère central du bourg. Il fait également une distinction entre les constructions destinées à l'habitation, et les autres constructions, où une emprise maximale de 60% au lieu de 40% est autorisée afin de prendre en compte leurs caractéristiques et leurs nécessaires besoins d'extension en certains cas (commerces, activités...).

Article 10:

L'article 10 fixe la hauteur maximale des constructions. La nécessité de réglementer particulièrement les habitations est conservée. Il est fait mention d'une contrainte qui limite simplement les constructions à usage principal d'habitation à trois niveaux habitables (deux niveaux habitables sur rez-de-chaussée, un seul niveau de combles aménageables inclus, soit R+1+Combles).

Dans le précédent P.O.S. les constructions à usage d'habitation ne pouvaient dépasser deux niveaux et 9 mètres au faîtage. La hauteur de toutes les constructions est limitée à 11 mètres, soit 2 mètres de plus pour les constructions à usage d'habitation. Le P.L.U. autorise également la construction d'un niveau supplémentaire.

Cette augmentation de hauteur et de nombre d'étages permet à la commune de FONTAINE-SOUS-PREAUX de recevoir potentiellement des habitations avec plus d'étages et donc plus de chambres et donc d'enfants. Cela permet également de construire potentiellement davantage en hauteur, et donc atténuer l'étalement de la zone urbaine sur les zones agricoles et naturelles.

Il n'est pas fait mention de hauteurs spécifiques par étage, afin de pouvoir en diversifier la hauteur.

A cela s'ajoute à contrario des prescriptions concernant les autres constructions.

Le P.L.U. instaure en effet une hauteur maximale, pour les autres constructions que celles à usage d'habitation. La hauteur de toutes les constructions est limitée à 11 mètres. Cette hauteur est mesurée à partir du point le plus bas du terrain naturel après travaux au pied de la construction jusqu'au faîtage de la toiture. Cette valeur de 11 mètres, reste compatible avec les architectures existantes, mais également avec le caractère urbain de la zone.

Article 11:

L'article 11 détermine l'aspect extérieur des constructions. Il reprend du précédent P.O.S. la notion d'intégration dans l'environnement :

Le permis de construire sera refusé ou ne sera accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

La prescription suivante est supprimée : « le seul type de clôture admis est la haie vive d'une hauteur maximum de 2 mètres, éventuellement doublée d'un grillage à l'intérieur de la parcelle ».

Article 12:

L'article 12 à FONTAINE-SOUS-PREAUX est modifié **pour les nouvelles constructions à usage d'habitation** : il n'y a plus de prescription de deux places de stationnement par habitation car la commune possède de nombreux espaces de stationnement ouverts au public le long de la RD47. L'urbanisation en dehors de la RD 47 a été réalisée sous forme de lotissements dans lesquels le stationnement a déjà été pris en compte.

Il est par contre précisé que le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

Pour les bâtiments à usage autre que l'habitat, le P.L.U. reprend du P.O.S. que le nombre de places de stationnement doit être adapté au projet et ne quantifie pas ce besoin impossible à déterminer : il diffère selon les besoins particuliers liés à l'activité et à l'accueil potentiel de public. Ainsi il est seulement précisé que pour les bâtiments à usage autre que l'habitat, sur chaque parcelle, des surfaces suffisantes doivent être réservées :

- pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de services,
- pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs.

Article 13:

L'article 13 du P.O.S. est modifié au P.L.U.: les prescriptions suivantes sont ajoutées :

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Les parties de terrain non imperméabilisées (espaces intérieurs libres de construction et de circulation, marges de recul imposées, retraits sur la rivière, etc) doivent être traitées en espaces paysagés et plantés selon une composition soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux avoisinants.
- Les dépôts, les citernes de gaz liquéfié ou à mazout et installations similaires, les aires de stockage extérieures doivent être masqués par des écrans végétaux.
- Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, les voiries, aires de manœuvre et de stationnement auront une emprise limitée aux justes nécessités. Ces voiries et aires seront constituées lorsque cela est possible techniquement de revêtements perméables.
- Les bâches, films plastiques et autres matériaux imperméables sont interdits pour le paillage des végétaux, y compris en talus.

L'objectif de l'article 13 est triple :

- conserver la quantité d'espaces verts existants,
- participer à une action d'amélioration du cadre de vie en renforçant, par des plantations, la qualité environnementale et paysagère de la commune,
- aider à la lutte contre les inondations.

Article 14:

L'article 14 du P.O.S. est simplifié : il n'est plus fixé de coefficient particulier.

Article 15:

L'article 15 du P.O.S. relatif au dépassement du COS est par conséquent supprimé.

3.2.7.2 La zone d'urbanisation future à court terme

La zone 1NA du P.O.S. était classée en zone naturelle non équipée réservée pour l'urbanisation future mais anticipable sous condition.

Elle est remplacée par une zone d'urbanisation future notée 1AU, afin d'être en conformité avec la loi SRU.

Article 1:

L'article 1 était particulièrement restrictif puisqu'il interdisait « toutes constructions ».

Dans le P.L.U., l'article 1 prévoit une liste d'occupations et d'utilisations des sols interdites car non compatibles avec la vocation de la zone d'accueillir de nouveaux habitants dans une extension harmonieuse du village.

Ainsi sont précisément désignés comme interdits :

- La création d'établissements à usage d'activité industrielle et les installations classées,
- La création de sièges d'exploitation agricole et de bâtiments d'élevage,
- La création de terrains de camping et de caravanning et le stationnement isolé de caravanes,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les puits et forages,
- Les installations établies depuis plus de 3 mois susceptibles de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage et constituées par d'anciens véhicules désaffectés, des abris autres qu'à usage public à l'exception des installations de chantier,
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets industriels ou domestiques,
- Les parcs résidentiels de loisirs,
- Les parcs d'attraction permanents, les stands de tir et les pistes de karting.

Afin de mieux prendre en compte le risque d'inondation, sont également interdits :

- L'aménagement de sous-sols existants en locaux habitables
- L'obstruction et le comblement du Robec, de son lit fossile, et de l'ensemble des thalwegs,
- Toute nouvelle construction dans les secteurs à risque, concernés par les talwegs
- La construction de tout nouveau bâtiment dans les zones d'expansion des ruissellements et dans les zones de remontée de la nappe phréatique,
- Toute nouvelle construction dans les zones déjà inondées. Seules sont autorisées les extensions limitées sous réserve que le niveau habitable soit situé 30 centimètres au dessus des plus hautes eaux connues.

Article 2:

Les zones d'urbanisation future sont définies pour répondre aux besoins en population du village, établis d'après des hypothèses d'évolutions démographiques. L'article 2 veille à la parfaite urbanisation de la zone.

Auparavant était admis dans le secteur 1NA les opérations groupées et les lotissements sous conditions, et notamment que chaque opération concerne un terrain d'une superficie minimale de 1 hectare ou la partie résiduelle.

L'article 2 du P.L.U. est plus souple que son homologue du P.O.S. puisqu'il ne contraint plus à ce que chaque opération concerne un terrain d'une superficie minimale de 1 hectare. La seule contrainte de taille d'opération concerne les constructions destinées à l'habitation qui doivent correspondre à une opération d'ensemble portant sur toute la zone. Il faut rappeler que FONTAINE-SOUS-PREAUX est un petit village de 530 habitants en 2001, et qu'un minimum de 1 hectare représente la construction potentielle d'environ 10 logements, soit 30 nouveaux habitants. La Municipalité a donc souhaité baisser le nombre minimum de lots à construire dans une opération d'ensemble afin de permettre la réalisation de petites opérations offrant souvent à la population nouvelle de meilleures conditions d'intégration.

L'article 2 permet également de mêler à ces lotissements des constructions de bâtiments publics des constructions destinées à l'artisanat, au commerce, aux bureaux, à l'hébergement hôtelier, comportant ou non des installations classées, mais selon certaines conditions. Il autorise également les bâtiments annexes et les garages liés à l'habitation principale, les aires de stationnement ouvertes au public liées aux types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés. L'article 2 ajoute qu'afin de veiller à une parfaite intégration des constructions aux sites, les adaptations au sol de celles-ci doivent être traitées de façon à s'approcher au mieux du terrain naturel et éviter les exhaussements et affouillements trop importants. Pour les aménagements extérieurs, la hauteur des murs de soutènement épaulant un remblai, une terrasse, etc, est limitée à 1,20 mètre.

Article 3:

Il est ajouté au P.L.U. les prescriptions suivantes :

- l'emprise des voies créées doit tenir compte de la taille de l'opération et de la situation de ces voies dans le réseau des voies environnantes actuelles mais également, et c'est une nouveauté, futures.
- L'autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols peut être subordonnée à l'obligation de se desservir, lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, à partir de la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- Les groupes de garages individuels ou les aires de stationnement privées doivent être disposés sur le terrain de manière à ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique ou deux accès en sens unique.

Article 5:

L'article 5 du P.L.U. n'impose pas de superficie minimale des terrains constructibles.

L'équipe en charge de la révision du P.L.U. n'a pas retenu de justification de superficie minimale des terrains constructibles.

Sont par conséquent supprimées les prescriptions suivantes :

- Pour être constructible, un terrain ne doit pas avoir une superficie inférieure à 1800m²
- Pour les opérations groupées, ce minimum peut-être rapporté à 1200m², avec une moyenne de 1500m² sur l'ensemble de l'opération

La suppression de ces prescriptions permet :

- la constructibilité de parcelles de tailles variées favorisant ainsi la mixité de la zone avec la venue par exemple de jeunes ménages, disposant souvent d'encore peu de moyens, dans les plus petites d'entre elles. Les jeunes de FONTAINE-SOUS-PREAUX pourront également faire construire plus facilement et donc rester dans la commune s'ils ne sont pas contraints d'acquérir 1800m² de terrains constructibles
- l'accueil d'une population nouvelle en privilégiant la densification du centre plutôt que la diffusion et l'étalement rapide de la zone constructible, avec pour conséquence un gaspillage des terres naturelles et agricoles.

Article 6:

L'article 6 impose un recul minimum des constructions de 7 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies publiques ou privées.

Il ajoute donc des contraintes par rapport au P.O.S. opposable qui prescrivait seulement un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement de la seule RD47.

Le fait de porter le recul minimum des constructions de 5 mètres à 7 mètres de la limite d'emprise des voies publiques ou privées permet :

- les élargissements de voirie à terme, pour la réalisation par exemple de pistes cyclables
- le stationnement des véhicules dans la parcelle, dans cette bande de recul obligatoire
- l'amélioration de la visibilité et donc de la sécurité routière, en particulier dans les virages.

Il est ajouté que les constructions ne peuvent être implantées à moins de 15 mètres de l'axe du Robec, à l'exception des ouvrages et constructions d'intérêt public.

Comme en zone U, cette mesure vise à éviter les implantations de constructions trop proches de la rivière qui pourraient notamment dénaturer les berges, ou constituer un obstacle à l'écoulement des eaux.

Afin d'éviter une urbanisation en marteau dans les zones d'urbanisation future, il est enfin prescrit que la façade des constructions à usage d'habitation doit être implantée avec un recul maximum de 25 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies publiques ou privées.

Article 7:

L'article 1AU7 vise à assurer un bon rapport de voisinage en réglementant l'implantation des bâtiments par rapport aux limites séparatives. Il permet l'entretien des éventuels reculs par rapport à la limite de propriété.

Il prend enfin en compte la densité du village existant et la volonté de densifier les nouvelles zones proches du centre. L'article 7 est donc modifié par rapport à l'article 7 du P.O.S. opposable, où le recul minimum prescrit correspondait à la moitié de la hauteur du bâtiment projeté. Le recul minimum passe de 1.90 mètres à 3 mètres.

Ainsi les constructions pourront s'implanter soit en limite séparative, soit en respectant une marge d'isolement d'au minimum 3 mètres.

Article 9:

A l'article 9 du P.O.S. opposable, aucune règle d'emprise au sol n'est fixée. Il faut bien sûr souligner que l'article 14 prévoyait un COS de 0.15 pour les habitations et 0.30 pour les autres constructions.

Le COS ne prend en compte que la S.H.O.N. des constructions, en retirant donc les épaisseurs de murs, les parties non habitables... **Le COS autorise de multiples possibilités de construire sur des parcelles de même taille, en fonction du projet.** Certains seront autorisés par le COS à bâtir sur tout leur terrain des auvents, alors que d'autres devront retirer une chambre de leur projet pour ce même COS.

L'emprise au sol permet au contraire de se représenter rapidement la surface de terrain qui restera non bâtie : elle prend en compte la totalité du bâti : garage, épaisseurs de murs... Il s'agit d'une projection au sol de la totalité des constructions sur la parcelle.

L'équipe en charge de la révision du P.L.U. a donc privilégié le recours à l'emprise au sol au détriment du COS.

Dans le règlement du nouveau P.L.U. l'article 9 est donc réglementé tout en autorisant une densité compatible avec le caractère urbain.

Il fait également une distinction entre les constructions destinées à l'habitation, et les autres constructions. Il fixe l'emprise maximale des constructions destinées à l'habitation, à 40% de la surface totale du terrain. Il fixe l'emprise au sol pour les autres constructions à 60% de la surface totale du terrain afin de prendre en compte leurs caractéristiques et leurs nécessaires besoins d'extension en certains cas.

Article 10:

L'article 10 fixe la hauteur maximale des constructions. La nécessité de réglementer particulièrement les habitations est conservée. Il est fait mention d'une contrainte qui limite simplement les constructions à usage principal d'habitation à trois niveaux habitables (deux niveaux habitables sur rez-de-chaussée, un seul niveau de combles aménageables inclus, soit R+1+Combles).

Dans le précédent P.O.S. les constructions à usage d'habitation ne pouvaient dépasser deux niveaux et 9 mètres au faîtage. La hauteur de toutes les constructions est limitée à 11 mètres, soit 2 mètres de plus pour les constructions à usage d'habitation. Le P.L.U. autorise également la construction d'un niveau supplémentaire.

Cette augmentation de hauteur et de nombre d'étages permet à la commune de FONTAINE-SOUS-PREAUX de recevoir potentiellement des habitations avec plus d'étages et donc plus de chambres et donc d'enfants. Les familles nombreuses peuvent ainsi plus facilement venir s'installer à FONTAINE-SOUS-PREAUX : le coût d'une toiture est le même pour 3 niveaux que pour deux, et se trouve ainsi davantage rentabilisée. Cela permet également de construire potentiellement davantage en hauteur, et donc atténuer l'étalement de la zone urbaine sur les zones agricoles et naturelles.

Il n'est pas fait mention de hauteurs spécifiques par étage, afin de pouvoir en diversifier la hauteur.

A cela s'ajoute à contrario des prescriptions concernant les autres constructions.

Le P.L.U. instaure en effet une hauteur maximale, pour les autres constructions que celles à usage d'habitation. La hauteur de toutes les constructions est limitée à 11 mètres. Cette hauteur est mesurée à partir du point le plus bas du terrain naturel après travaux au pied de la construction jusqu'au faîtage de la toiture. Cette valeur de 11 mètres, reste compatible avec les architectures existantes, mais également avec le caractère urbain de la zone.

L'unité urbaine peut ainsi être conservée entre des zones anciennes et récentes en ne faisant pas de la hauteur des constructions un signe distinctif depuis l'horizon, une caractéristique de leur localisation, ou date de construction.

A FONTAINE-SOUS-PREAUX les prescriptions de l'article 1AU10 reprendront celles de la zone U.

Article 11:

L'article 11 détermine l'aspect extérieur des constructions. Il reprend du précédent P.O.S. la notion d'intégration dans l'environnement :

Le permis de construire sera refusé ou ne sera accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

La prescription suivante est supprimée : « le seul type de clôture admis est la haie vive d'une hauteur maximum de 2 mètres, éventuellement doublée d'un grillage à l'intérieur de la parcelle ».

Article 12:

L'article 12 prend en compte la gêne que représente l'encombrement des voiries par les véhicules automobiles. Il rappelle que le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques et conformément aux prescriptions des décrets n° 99-756 et 99-757 et de l'arrêté du 31 août 1999 relatifs à l'accessibilité des stationnements aux personnes handicapées et à mobilité réduite.

Il a été modifié par rapport à l'article 12 du P.O.S.

Différences entre le P.O.S. et le P.L.U. :

Pour les bâtiments à usage autre que l'habitat, le P.L.U., comme le P.O.S ne quantifie pas ce besoin impossible à déterminer, car il diffère selon les besoins particuliers liés à l'activité et à l'accueil potentiel de public. Il est donc ainsi simplement précisé que sur chaque parcelle, des surfaces suffisantes doivent être réservées :

- pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de services,
- pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs.

Le P.O.S. ne prévoyait quant à lui qu'un nombre de places de stationnement à adapter en fonction du projet.

Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation, sont dorénavant exonérées de contraintes de stationnement les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

La contrainte d'une place de stationnement par logement aidé créé correspond au maximum légal.

Sinon, il est exigé au minimum trois places de stationnement par logement. Le règlement du P.O.S. prévoyait deux places de stationnement minimum sur le terrain privatif, dont une en prolongement du domaine public, sans qu'une clôture vienne séparer du domaine public la place de stationnement. Le règlement a été modifié afin de tenir compte de l'augmentation du taux de véhicules par ménage et du caractère mobile de la population visée.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

Article 13:

L'article 13 du P.O.S. est modifié au P.L.U.: les prescriptions suivantes, reprises de l'article 13 de la zone urbaine, sont ajoutées :

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Les parties de terrain non imperméabilisées (espaces intérieurs libres de construction et de circulation, marges de recul imposées, retraits sur la rivière, etc) doivent être traitées en espaces paysagés et plantés selon une composition soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux avoisinants.
- Les dépôts, les citernes de gaz liquéfié ou à mazout et installations similaires, les aires de stockage extérieures doivent être masqués par des écrans végétaux.
- Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, les voiries, aires de manœuvre et de stationnement auront une emprise limitée aux justes nécessités. Ces voiries et aires seront constituées lorsque cela est possible techniquement de revêtements perméables.
- Les bâches, films plastiques et autres matériaux imperméables sont interdits pour le paillage des végétaux, y compris en talus.
- Les opérations d'aménagement de plus d'un hectare doivent comporter au moins 5 % d'espace commun de détente réellement aménagés situés hors des voies publiques

L'objectif de l'article 13 est triple :

- conserver la quantité d'espaces verts existants,
- participer à une action d'amélioration du cadre de vie en renforçant, par des plantations, la qualité environnementale et paysagère de la commune,
- aider à la lutte contre les inondations.

Article 14:

L'article 14 du P.O.S. est simplifié : il n'est plus fixé de coefficient particulier. Il est simplement prescrit que les possibilités d'occupation des sols sont celles qui résultent de l'application des articles 3 à 13.

Article 15:

L'article 15 du P.O.S. relatif au dépassement du COS est par conséquent supprimé.

3.2.7.3 La zone d'urbanisation future à court terme à des fins d'activités économiques à dominante tertiaire

La zone 1AUE n'existait pas dans le P.O.S. opposable, et dispose à ce titre, de 14 nouveaux articles entièrement spécifiques.

La zone 1AUE a été créée sur la partie Ouest de la commune de FONTAINE-SOUS-PREAUX. Il faut bien préciser que cette zone, correspondant au site de COPLANORD, était exclue de la révision du P.O.S. précédent. La volonté d'y implanter des activités économiques à dominantes tertiaires n'est donc pas nouvelle mais simplement apparente.

Le règlement de la zone 1AUE définit ainsi des prescriptions dans le cadre d'une politique de développement respectueuse de l'environnement du Nord de l'agglomération rouennaise, et menée depuis plusieurs années par les communes et la Communauté d'Agglomération Rouennaise.

3.2.7.4 La zone d'urbanisation future à long terme

La zone 2AU du P.L.U. d'urbanisation future à long terme correspond à la zone NA du P.O.S., zone non équipée réservée pour l'urbanisation future, et inconstructible.

Tout comme dans le précédent P.O.S, la zone 2AU est pour l'heure inconstructible : elle ne sera urbanisable qu'après modification du P.L.U.

La vocation à long terme doit permettre de garder les terrains vierges de toute construction privée, et permettre de concentrer l'urbanisation sur les zones 1AU. Il faut donc une modification du règlement pour autoriser la construction privée.

L'article 1 du P.O.S. interdisait « toutes constructions[...] »

L'article 1 reste donc quasiment inchangé en interdisant notamment tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols, à l'exception de ceux prévus à l'article 2 AU 02.

L'article 2 est davantage modifié :

Est conservée : l'autorisation d'y construire des équipements publics d'infrastructure

Est ajoutée : l'autorisation d'y construire des clôtures

Sont supprimées :

- l'autorisation d'y construire des extensions mesurées des bâtiments existants
- les annexes non jointives de faible importance
- la reconstruction d'un bâtiment détruit à la suite d'un sinistre, y compris son extension mesurée. La zone 2AU étant vierge de toute construction

Il n'était pas fixé au P.O.S. de règle pour les 13 articles suivants.

Le règlement du P.L.U. reprend cette structure : les conditions et les possibilités maximales d'occupation des sols seront définies à l'ouverture à l'urbanisation, selon les procédures d'urbanisme appropriées (modification du P.L.U.,...).

3.2.7.5 La zone agricole

Afin d'être en conformité avec la loi S.R.U., l'ancienne zone agricole NC du P.O.S., zone naturelle qu'il convient de protéger en raison de la valeur agricole des terres, est remplacée par une zone naturelle à vocation exclusivement agricole.

L'article 1 apporte une précision supplémentaire par rapport au P.O.S. opposable : il interdit désormais tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols non mentionnés à l'article 2. L'article 1 est donc plus restrictif et supprime le recours à une liste d'interdictions.

L'article 2 est modifié et simplifié pour recevoir plus facilement des constructions et installations nécessaires aux services publics, ou d'intérêt collectif. Auparavant seuls étaient autorisés les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement de services publics.

De plus, les activités complémentaires de l'activité agricole (chambre d'hôte, camping à la ferme, gîtes ruraux, fermes-auberges, points de vente des produits issus de l'exploitation agricole) sont prises en compte, en autorisant la création, l'extension et la transformation de bâtiments et installations, dans la mesure où ils ne portent pas atteinte à l'intérêt des lieux, ne compromettent pas le caractère de la zone et restent limités.

Le règlement du P.L.U. ajoute des contraintes supplémentaires par rapport à celui du P.O.S. en imposant des conditions particulières aux occupations et utilisations des sols suivantes :

- Afin de veiller à une parfaite intégration des constructions aux sites, les adaptations au sol de celles-ci doivent être traitées de façon à s'approcher au mieux du terrain naturel et éviter les exhaussements et affouillements trop importants.
- Pour les aménagements extérieurs, la hauteur des murs de soutènement épaulant un remblai, une terrasse, etc, est limitée à 1,20 mètre.

L'environnement particulier de FONTAINE-SOUS-PREAUX est constitué de nombreux vallons formant un paysage de reliefs qu'il convient en effet de prendre en compte avant toute modification. L'article 2 participe ainsi à la protection des paysages mais également à la lutte contre les inondations.

L'article 3 relatif aux accès et aux voiries est nouvellement réglementé afin notamment de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Les caractéristiques des accès et des voiries devront en ce sens être soumises à l'avis du gestionnaire de la voirie.

L'article 5 supprime du P.O.S. la surface minimale de 1500m² conditionnant la constructibilité d'un terrain, afin de favoriser le maintien de l'agriculture à FONTAINE-SOUS-PREAUX.

L'article 6

Le P.O.S. prescrivait un recul minimum à 5 mètres de l'alignement des voies publiques existantes ou futures, pour toute construction nouvelle.

L'équipe en charge de la révision du P.L.U. a étendu aux voies privées ce recul minimum par rapport aux voies: les constructions autorisées doivent être implantées avec un retrait au moins égal à 5 mètres de la limite d'emprise des voies publiques et privées.

L'article 7

L'article 7 vise à assurer un bon rapport de voisinage en réglementant l'implantation des bâtiments par rapport aux limites séparatives. Le P.O.S. ne prescrivait un recul minimum que par rapport aux espaces classés.

L'équipe en charge de la révision du P.L.U. a voulu davantage réglementer les nouvelles constructions dans le cas où le voisinage immédiat de ces constructions est constitué d'habitations. L'article 7 rappelle que les dépôts et installations diverses doivent être implantés à 15 mètres au moins :

- des limites des zones à vocation principale d'habitat,
- des limites séparatives lorsque la parcelle contiguë supporte une habitation, à l'exception des sièges d'exploitation

Cette mesure permet de protéger les habitations, hors sièges d'exploitation, d'une pollution qui peut être y compris visuelle.

Il a également fallu quantifier le recul nécessaire par exemple à l'entretien des marges d'isolement, ou à la protection de l'ensoleillement des habitations situées à côté des futurs projets de constructions agricoles : « la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment

au point de limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5 mètres ».

L'article 8, relatif à l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété, est nouvellement réglementé.

Il instaure un recul imposé pour des raisons techniques et de sécurité : ainsi entre deux bâtiments non contigus, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Il fixe à 4 mètres cette distance minimum, tout en précisant que cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs.

L'article 10 fixe la hauteur maximale des constructions.

L'article 10 ne reprend pas du P.O.S. la limitation de hauteur des constructions à usage d'habitation à 9 mètres au faîtage, qui pouvait pousser à construire sous ces 9 mètres le maximum de niveaux, rendant de fait presque insalubre la construction nouvelle.

Par contre il précise que ces constructions sont limitées à un niveau de combles aménageables sur rez-de-chaussée.

Il reprend une prescription de hauteur des constructions à usage agricole afin de limiter l'impact des constructions par une hauteur excessive. Cette limite de hauteur des constructions à usage agricole est établie à 12 mètres à partir du point le plus bas du terrain naturel après travaux au pied de la construction jusqu'à l'égout de la toiture, afin de rester compatible avec les besoins des exploitations (abri pour engins agricoles...).

Il supprime enfin l'autorisation accordée aux installations de caractère technique de dépasser la hauteur fixée.

L'article 11

L'article 11 déterminant l'aspect extérieur des constructions, est modifié par rapport au P.O.S..

La prescription de teinte sombre pour les bâtiments importants est supprimée.

Mais le règlement du P.L.U. continue de réglementer l'aspect et donc la couleur des constructions en conservant le principe général d'intégration dans l'environnement :

Le permis de construire sera refusé ou ne sera accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

L'article 12 est nouvellement réglementé en précisant que le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

L'article 13,

L'article 13 du P.O.S. est modifié au P.L.U.: les prescriptions suivantes sont ajoutées :

- Les parties de terrain non imperméabilisées (espaces intérieurs libres de construction et de circulation, marges de recul imposées, retraits sur la rivière, etc) doivent être traitées en espaces paysagés et plantés selon une composition soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux avoisinants.
- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Les dépôts, les citernes de gaz liquéfié ou à mazout et installations similaires, les aires de stockage extérieures doivent être masqués par des écrans végétaux.
- Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, les voiries, aires de manœuvre et de stationnement auront une emprise limitée aux justes nécessités. Ces voiries et aires seront constituées lorsque cela est possible techniquement de revêtements perméables.

L'objectif de l'article 13 est triple :

- conserver la quantité d'espaces verts existants,

- participer à une action d'amélioration du cadre de vie en renforçant, par des plantations, la qualité environnementale et paysagère de la commune, et en diminuant l'impact des installations.
- aider à la lutte contre les inondations.

L'article 13 du P.L.U. a supprimé l'obligation de recourir à des espèces d'essences locales pour la plantation de haies vives, d'écrans de verdure et plantations d'alignement. La Municipalité a en effet privilégié l'incitation à l'amélioration du paysage par la réalisation d'une charte paysagère largement diffusée.

Article 14:

Comme au P.O.S., il n'est pas fixé de coefficient particulier. Il est simplement prescrit que les possibilités d'occupation des sols sont celles qui résultent de l'application des articles 3 à 13.

Article 15:

Le COS étant supprimé à l'article 14, L'article 15 du P.O.S. relatif au dépassement du COS est par conséquent supprimé. Il était non renseigné auparavant.

3.2.7.6 La zone naturelle

Afin d'être en conformité avec la loi S.R.U., l'ancienne zone ND du P.O.S. est remplacée par une zone naturelle N.

La zone ND du P.O.S. correspondait à une zone naturelle qu'il convenait de protéger en raison du caractère des éléments qui la composent.

Dans le nouveau P.L.U., la zone N reste une zone naturelle de protection stricte en raison de la qualité des sites et des paysages, mais où peuvent être admises des extensions et des annexes des constructions à des fins d'habitat existantes. Elle comprend uniquement un secteur Ns correspondant à des thalwegs sensibles, à des paysages de prairies sur coteaux, et aux trois entrées de la commune, qu'il convient de particulièrement protéger.

La Municipalité a pour principaux objectifs la protection de l'environnement et la lutte contre les inondations. Sont donc ajoutés en préambule du règlement de la zone N :

- Le permis de construire peut être refusé ou n'être délivré que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les bâtiments sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
- Les terrains à moins de 100 mètres de l'axe du Robec et de son lit fossile, ainsi que les zones potentiellement inondables identifiées le long des thalwegs, ne peuvent être, même partiellement, remblayés, à l'exception des travaux nécessaires à la réalisation d'ouvrages hydrauliques.
- Plus largement, l'obstruction et le comblement du Robec, de son lit fossile, et de l'ensemble des thalwegs sont interdits.
- L'aménagement du lit fossile du Robec est soumis à autorisation de la commune sur avis favorable de la Communauté d'Agglomération Rouennaise.
- La zone N et son secteur Ns sont concernés par le tracé du Talweg principal ainsi que des thalwegs notés T1, T2a et T2b, T3 et T4.
- L'aménagement de sous-sols existants en locaux habitables est interdit.
- Il est rappelé que dans le périmètre de protection rapproché du captage d'eau, pour être constructible, un terrain ne doit pas avoir une superficie inférieure à 1500 m².

Article 2

La commune a souhaité reconnaître le bâti existant et maintenir, comme dans le P.O.S., leurs possibilités d'extensions mesurées. Il est cependant désormais précisé qu'il devra s'agir d'un agrandissement maximum de 20 % de la surface au sol.

L'équipe en charge de la révision du P.L.U. a surtout souhaité éviter un mitage de l'espace naturel par l'implantation d'activités, ou de services, en dehors de la zone urbaine, ou des zones d'urbanisation future.

La zone N confirme donc par l'article 2 sa vocation : la protection des espaces naturels. Aussi l'autorisation de reconstruire des bâtiments détruits est supprimée.

L'article 3 relatif aux accès et aux voiries est nouvellement réglementé afin notamment de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les caractéristiques des accès et des voiries devront en ce sens être soumises à l'avis du gestionnaire de la voirie.

L'article 4 est nouvellement réglementé afin notamment de satisfaire à la loi sur l'eau : le raccordement au réseau collectif d'assainissement, par canalisations souterraines, est obligatoire pour toutes constructions.

Toutefois, en l'absence de réseau, et seulement dans ce cas, un système d'assainissement non collectif est autorisé dans la mesure où il est conforme aux prescriptions réglementaires.

L'article 5, pour les mêmes raisons de protection de la qualité de l'eau, est également nouvellement réglementé : il rappelle que dans le périmètre de protection rapproché du captage d'eau, pour être constructible, un terrain ne doit pas avoir une superficie inférieure à 1500 m².

Articles 6, 7 et 8 : nouvellement réglementés afin de permettre, par l'instauration de recul, :

- les élargissements de voirie à terme, pour la réalisation par exemple de pistes cyclables
- le stationnement des véhicules dans la parcelle, dans une bande de recul obligatoire
- l'amélioration de la visibilité et donc de la sécurité routière, en particulier dans les virages ,
- l'ouverture sur la zone naturelle qui doit rester aérée et perceptible depuis l'espace public
- la préservation des zones sensibles comme les berges du Robec, où l'implantation de constructions trop proches de la rivière pourraient notamment dénaturer les berges, ou constituer un obstacle à l'écoulement des eaux.

L'article 10 nouvellement réglementé limite désormais les constructions à usage principal d'habitation à un seul niveau de combles aménageables (R + combles aménageables).

L'article 11 déterminant l'aspect extérieur des constructions, est également nouvellement réglementé, en privilégiant le principe général d'intégration dans l'environnement :

Le permis de construire sera refusé ou ne sera accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les seules constructions privées autorisées sont des annexes et des extensions aux constructions existantes. Aussi il est ajouté que leurs caractéristiques doivent être identiques à celles du bâtiment existant.

L'article 12 est nouvellement réglementé en précisant que le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques et conformément aux prescriptions des décrets n° 99-756 et 99-757 et de l'arrêté du 31 août 1999 relatifs à l'accessibilité des stationnements aux personnes handicapées et à mobilité réduite.

De manière générale, les aires de stationnement et d'évolution devront être situées à l'intérieur des parcelles.

L'article 12 du P.L.U.prend ainsi en compte la gêne que représente l'encombrement des voiries par les véhicules.

L'article 13, du P.O.S. est modifié au P.L.U.: les prescriptions suivantes sont ajoutées :

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Les parties de terrain non imperméabilisées (espaces intérieurs libres de construction et de circulation, marges de recul imposées, etc) doivent être traitées en espaces paysagés et plantés selon une composition soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux avoisinants.
- Les dépôts, les citernes de gaz liquéfié ou à mazout et installations similaires, les aires de stockage extérieures doivent être masqués par des écrans végétaux.
- Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, les voiries, aires de manœuvre et de stationnement auront une emprise limitée aux justes nécessités. Ces voiries et aires seront constituées lorsque cela est possible techniquement de revêtements perméables.
- Les bâches, films plastiques et autres matériaux imperméables sont interdits pour le paillage des végétaux, y compris en talus.

L'objectif de la modification de l'article 13 est triple : conserver la quantité d'espaces verts existants, participer à une action d'amélioration du cadre de vie en renforçant, par des plantations, la qualité environnementale et paysagère de la commune, lutter contre les inondations.

L'article 13 du P.L.U. reprend du P.O.S. que dans les espaces boisés classés figurés au PLU, qui sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à une autorisation expresse délivrée par le Préfet (toute demande de défrichement étant refusée de plein droit) (articles L et R.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme).

Il est cependant ajouté que ni les coupes entrant dans le cadre d'un plan simple de gestion agréé, ni celles qui ont été autorisées par un arrêté préfectoral pris après avis du centre régional de la

propriété forestière, ne nécessitent d'autorisation, conformément à l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme.

Article 14:

il n'est plus fixé de coefficient particulier. Il est simplement prescrit que les possibilités d'occupation des sols sont celles qui résultent de l'application des articles 3 à 13.

Article 15:

Le COS étant supprimé à l'article 14, l'article 15 du P.O.S. relatif au dépassement du COS est par conséquent supprimé. Il était non renseigné auparavant.

3.2.8 Superficie des zones

Les zones urbanisées :

On remarquera ainsi que par rapport à l'ancien P.O.S., la zone urbaine couvre une surface supérieure avec 37.21 hectares contre 31 en 1997. Il faut souligner que la zone urbaine prévue au P.O.S. de 1986 était de 20.5 hectares.

L'augmentation de la zone urbaine entre 1986 et 1997 est donc de +51.22%.

L'augmentation de la zone urbaine entre 1996 et 2006 est de +20.00%, soit plus de deux fois moins importante que sur la période précédente. La Municipalité a en effet souhaité maîtriser le développement urbain.

Il faut également ajouter que le nouveau P.L.U. intègre dans la zone urbaine :

- les anciennes zones NA et 1NA du P.O.S. urbanisées en très grande majorité,
- le terrain de sports auparavant classé en zone naturelle bien que situé au centre du village,
- le cimetière et son extension auparavant classés en zone naturelle.

De fait **la zone urbaine telle que définie au P.L.U., ne laisse au maximum que 10 logements encore réalisables, en théorie.** Sur place on se rend compte que les parcelles disponibles correspondent souvent à des jardins d'agrément. Il est donc fort probable que les emplacements déjà constructibles au P.O.S. précédent et qui n'ont toujours pas été urbanisés ne s'urbanisent pas davantage avec le nouveau P.L.U. opposable. Ils attestent d'une certaine rétention foncière, applicable également aux nouveaux terrains constructibles.

La multiplicité des propriétaires rend également très incertain l'urbanisation de toutes les parcelles.

Les zones à urbaniser ont vu leur surface augmenter au P.L.U. Les zones 1AU et 2AU principalement destinées à l'habitat, comptabilisent 10.25 hectares. L'ancien P.O.S. prévoyait au total 5.20 hectares d'urbanisation future en 1996 contre 28 hectares en 1986.

La Municipalité a choisi une politique différente de celle qui a guidé la précédente révision du P.O.S. La zone urbaine avait alors été agrandie de +51.22% comme nous l'avons vu précédemment, tandis que dans le même temps les zones d'urbanisation future prévues étaient réduites de 81%.

Le P.L.U. prévoit au contraire un développement par des zones d'urbanisation future dites 1AU, nécessaires pour répondre aux besoins en population liés à son vieillissement.

Ces zones d'urbanisation futures sont également importantes en terme d'infrastructure :

Les zones 1AU permettront un développement harmonieux du bourg : les accès, voiries, espaces verts, assainissement sont prévus pour des zones entières. Ils sont plus économiques à réaliser pour la collectivité, et fonctionnent dans un plan d'ensemble. Des liaisons nouvelles entre quartiers seront créés ainsi qu'en direction des équipements publics. Des chemins de promenade seront également nouvellement créés et permettront la réalisation à terme de la liaison douce cycles-piétons « route des moulins du Robec » dans le cadre d'un projet intercommunal.

La Municipalité a souhaité limiter les zones d'urbanisation future aux parties encore libres les plus planes du village, sans remonter sur les coteaux de manière trop visible. **Certaines zones d'urbanisation future en relation avec le Robec seront en fait très peu urbanisées.** C'est le cas de la zone d'urbanisation au sud de la commune. Les orientations d'aménagement jointes au P.L.U. prévoit en effet une voirie desservant des lots que d'un seul côté afin de créer une ouverture sur la rivière, créer des espaces de promenades et de détente. Il faut enfin préciser que la commune dispose de la maîtrise foncière de cette zone.

La zone 2AU, deux emprises au centre du village, est motivée par plusieurs raisons :

- la zone 2AU est ainsi désignée du fait des difficultés de desserte à sa périphérie, essentiellement en terme d'accès automobiles. La représentation de ces zones 2AU sur le plan de zonage permet à la Municipalité et aux différents intervenants de prévoir les investissements nécessaires à son urbanisation

- il est nécessaire de prévoir des zones d'urbanisation à long terme afin d'**assurer une possibilité de développement, au terme du P.L.U.**
- la zone 2AU **prévient les propriétaires de ne pas réaliser d'investissements incompatibles avec la future vocation de la zone.**

Cette réserve représente 5.63 hectares au P.L.U. contre 1.70 hectares à la révision de 1996 et 20 hectares à celle de 1986.

Elle ne peut-être ouverte à l'urbanisation qu'après modification du P.L.U. et donc justifiée par un besoin réel, comme dans le cas d'une rétention foncière assez forte sur les autres zones. Dans ce cas, les investissements sur la voie de desserte à élargir devront avoir été réalisés.

Les zones d'urbanisation future prévues ne sont pas en décalage avec les besoins de la commune : la zone urbaine, avec 10 logements théoriques, et les zones d'urbanisation future 1AU, 4.62 hectares soit 36 logements prévisibles, ne permettront pas d'accueillir le maximum de 200 habitants de plus sur les 10 années qui viennent. Or on l'a vu, la population de FONTAINE-SOUS-PREAUX est menacée d'un dangereux vieillissement à court terme, qui nécessite absolument l'accueil d'une population nouvelle.

Les zones naturelles :

La zone naturelle représente au P.L.U. 230 hectares contre 238 hectares en 1996.

La réduction des zones naturelles entre 1996 et 2006 de 8 hectares est donc relativement faible (-3.36%) et correspond essentiellement au développement du bourg de FONTAINE-SOUS-PREAUX durant cette période. La zone urbaine croit en effet dans le même temps de 6.21 hectares. D'autant que ces 6.21 hectares ne sont pas tous des terrains nouvellement urbanisés : l'extension urbaine correspond parfois à l'intégration de terrains publics équipés comme :

- le terrain de sports auparavant classé en zone naturelle bien que situé au centre du village,
- le cimetière et son extension.

La Municipalité a donc bien conservé la volonté de préservation et de mise en valeur de son environnement qui pouvait animer la révision du P.O.S. précédent. Preuve en est par exemple l'**augmentation de surface des espaces boisés classés** : ils sont passés de 142 hectares en 1996 à 151 en 2006.

La zone agricole représentait 0.5 hectares en 1996 contre 64.74 hectares en 2006.

Le P.L.U. n'a cependant pas changé la vocation de ces 64.24 hectares supplémentaires en les classant aujourd'hui en zone agricole. En fait 75 hectares de la commune étaient exclus de la précédente révision. Ils correspondaient au site de COPLANORD.

Or le P.L.U. couvre aujourd'hui l'intégralité du territoire, soit 352 hectares, faisant ainsi « réapparaître les 75 hectares, dont 64.74 hectares de zone agricole.

Les 10 hectares restants correspondent à la vocation d'urbanisation future à des fins d'activités économiques à dominante tertiaire à court et moyen terme.

Le P.L.U. de FONTAINE-SOUS-PREAUX, met en évidence la prise en compte de l'existant et la volonté communale de maintenir son équilibre entre :

- l'urbanisation,
- l'agriculture, dans un espace reconnu et même conforté grâce au nouveau P.L.U., puisque enfin visible
- et l'environnement naturel, au travers
 - . de l'augmentation de surface des espaces boisés classés,
 - . de zones naturelles N beaucoup plus contraignantes en matière d'implantation de constructions
 - . des mesures prises pour la protection de la ressource en eau, de la lutte contre les inondations.

Un tableau récapitulatif des surfaces figure page suivante.

Les superficies des zones sont exprimées en hectares.

ZONES ET SECTEURS		ANCIEN P.O.S	P.L.U.
P.O.S.	P.L.U.	1997	2006
UG	U	31.00	37.21
Total des zones urbaines		31.00	37.21
1NA	1AU	3.50	4.62
(C)	1AUE	(C)	8.96
(C)	1AUER	(C)	1.32
NA	2AU	1.70	5.63
Total des zones à urbaniser		5.20 + (C)	20.53
NC	A	0.50 + (C)	64.74
ND	N	238.30	179.93
	Ns		49.59
Total des zones naturelles		238.80 + (C)	294.26
SUPERFICIE DE LA COMMUNE		275.00 + (C)	352.00

NOTE :

Le symbole (C) signale les zones extraites de la révision du P.O.S. de 1997, représentant au total 75.00 hectares du site de COPLANORD.

Le P.L.U. s'appliquant à l'intégralité du territoire communal, ces 75 hectares « apparaissent » de nouveau sous la forme de :

- 9.0 hectares en zone 1AUE
- 1.3 hectares en secteur 1AUER
- 64.7 hectares en zone A

La superficie communale prise en référence en 1990 était de 350 hectares. Elle est en réalité de 352.00 hectares.

3.2.9 Le principe de progressivité

Le P.L.U. de FONTAINE-SOUS-PREAUX est basé sur le principe de progressivité dans sa consommation de l'espace naturel.

Les zones d'urbanisation future sont classées en 1AU et 2AU.

La zone 1AU représente 4.62 hectares pour la zone d'urbanisation future à dominante d'habitat.

La commune possède la maîtrise foncière de l'une des deux zones : en partie Sud du village. Ainsi, elle peut agir en diverses circonstances pour réguler l'urbanisation :

- en cas d'urbanisation rapide de l'autre zone 1AU, la commune retardera l'urbanisation de la zone 1AU au sud du village,
- en cas d'urbanisation lente, elle pourra urbaniser en partie la zone,
- dans le cas d'une très faible urbanisation, attestant d'une grande rétention foncière, la zone 1AU Sud, propriété communale, permettra rapidement d'accueillir les habitants nécessaires à l'équilibre de la pyramide des âges et au maintien de l'école. Elle pourra être complétée par les 5.63 hectares destinés à l'urbanisation à long terme et donc classés en 2AU.

La commune dispose donc au total d'un pouvoir de décision sur la mise en chantier ou non de trois zones d'urbanisation future : la zone 1AU Sud et deux zones 2AU. **Les zones 2AU ne pourront en effet être ouvertes à l'urbanisation qu'après modification du P.L.U.**

Les zones 1AU et 2AU ont fait l'objet d'un schéma d'aménagement d'ensemble. Il est joint au P.L.U. en orientations d'aménagement, et permettra d'orienter les aménageurs vers la prise en compte d'un environnement global. Ces aménagements pourront être progressifs mais auront été élaborés de façon globale.

La zone 1AUE correspond à une zone, ayant vocation à accueillir des activités économiques à dominante tertiaire. Ces activités et les équipements qui leurs sont liés peuvent être utiles à la population de FONTAINE-SOUS-PREAUX mais sont surtout nécessaires immédiatement à la population de la Communauté d'Agglomération Rouennaise.

Le projet dépasse donc la simple volonté municipale. Il s'inscrit dans le cadre d'un programme élaboré et planifié depuis longtemps par la CAR, et enfin en cours d'exécution :

- Le Schéma Directeur de ROUEN-ELBEUF approuvé le 2 février 2001 a caractérisé comme grand site de développement stratégique le site de COPLANORD situé sur une partie du territoire de BOIS-GUILLAUME, ISNEAUVILLE, FONTAINE-SOUS-PREAUX et SAINT-MARTIN-DU-VIVIER.
- La création d'une zone d'activités économiques sur les plateaux nord a été déclarée d'intérêt communautaire par délibération du Conseil du 7 juillet 2003.
- Un arrêté préfectoral du 25 février 2005 autorise la création d'une Zone d'Aménagement Différé (ZAD) déclarée d'intérêt communautaire sur les communes de FONTAINE-SOUS-PREAUX et SAINT-MARTIN-DU-VIVIER.

SOMMAIRE

PREAMBULE

PREMIERE PARTIE

DEUXIEME PARTIE

TROISIEME PARTIE

QUATRIEME PARTIE

EVALUATION DES IMPACTS DES AMENAGEMENTS SUR L'ENVIRONNEMENT

QUATRIEME PARTIE : EVALUATION DES IMPACTS DES AMENAGEMENTS SUR L'ENVIRONNEMENT

4. 1 L'application des lois et l'incidence des orientations du plan sur l'environnement

Le groupe de travail s'est attaché à être conforme avec la réglementation relative à l'urbanisme, notamment les textes de lois et leurs décrets d'application :

Loi n°90-449 du 31 mai 1990 relative au droit au logement

Loi d'Orientation pour la Ville n°91-662 du 13 juillet 1991

Loi sur l'eau n°92-3 du 3 janvier 1992

Loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit

Loi n°93-24 du 8 janvier 1993 relative à la protection et la mise en valeur des paysages

Lois n°94-624 et 95-74 du 21 janvier 1995 relatives à la diversité de l'habitat

Loi Barnier n°95-101 du 2 février 1995

Loi d'orientation agricole sur le droit de l'urbanisme du 09 juillet 1999 (circulaire du 10 septembre 1999)

Loi Solidarité Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000

Loi n°2003-590, dite loi U.H. , Urbanisme et Habitat, du 02 juillet 2003.

L'article L. 121-10 du Code de l'Urbanisme

L'article L. 121-10 du Code de l'Urbanisme qui pose la règle que :

« Les documents d'urbanisme déterminent les conditions permettant, d'une part, de limiter l'utilisation de l'espace, de préserver les activités agricoles, de protéger les espaces forestiers, les sites et les paysages naturels ou urbains, de prévenir les risques naturels prévisibles et les risques technologiques et, d'autre part, de prévoir suffisamment d'espaces constructibles pour les activités économiques et d'intérêt général, ainsi que pour la satisfaction des besoins présents et futurs en matière d'habitat ».

La loi d'orientation pour la ville (L.O.V)

Cette loi, publiée au journal officiel le 19 Juillet 1991, fixe les principes d'une évolution plus maîtrisée et mieux équilibrée du terrain urbain. Obligation est faite d'intégrer cette notion d'équilibre dans tous les documents d'urbanisme, et notamment les P.L.U.

Le P.L.U. doit obligatoirement délimiter des zones urbaines ou à urbaniser en prenant en compte les besoins en matière d'habitat, d'emploi, de service et de transport des populations.

La loi Barnier

La loi « Barnier » (loi n° 95-101 du 2 Février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement) traduit les préoccupations à prendre en compte en matière d'urbanisme et d'environnement. L'article 1^{er} de la loi stipule que :

« Les espaces, ressources et milieux naturels, les sites et les paysages, les espèces animales et végétales, la diversité et les équilibres biologiques auxquels ils participent, font partie du patrimoine commun de la Nation.

Leur protection, leur mise en valeur, leur restauration, leur remise en état et leur gestion sont d'intérêt général et concourent à l'objectif de développement durable qui vise à satisfaire les

besoins de développement des générations présentes sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs ... »

Certaines mesures concernent directement l'espace. Ainsi, la nouvelle rédaction de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme introduit de nouvelles dispositions relatives aux entrées de ville, applicables depuis le 1^{er} Janvier 1997. Il stipule en effet qu'en dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions sont interdites dans une bande de 100 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 75 mètres de part et d'autre de l'axe des routes à grande circulation, sauf exceptions visées à cet article.

Les désordres urbains que l'on constate aujourd'hui le long des voies routières et autoroutières et notamment dans les entrées de villes sont dus à une forte pression économique, essentiellement d'ordre commercial. Pour les acteurs économiques, plusieurs critères sont privilégiés pour rechercher une implantation : l'accessibilité, les disponibilités foncières, et la visibilité qui constituent ce que l'on appelle « l'effet vitrine ». De ce fait, les acteurs économiques privilégient l'implantation le long des infrastructures à fort trafic, les sorties d'autoroutes, les intersections entre pénétrantes et rocades.

FONTAINE-SOUS-PREAUX est particulièrement concerné par l'article L111.1.4 du Code de l'Urbanisme, avec son projet de zone d'urbanisation future à des fins d'activités économiques à dominante tertiaire.

Ce projet est en effet situé à proximité de l'autoroute A28.

Le P.A.D.D. de FONTAINE-SOUS-PREAUX et le règlement, concernant la zone 1AUE définissent des règles d'urbanisme justifiées et motivées au regard des nuisances, de la sécurité, et de la qualité architecturale, urbaine et paysagère.

4.1.1 Prise en compte de la Loi d'Orientation Agricole

La loi d'Orientation agricole du 9 juillet 1999 stipule que « la politique agricole prend en compte les fonctions économique, environnementale et sociale de l'agriculture et participe à l'aménagement du territoire en vue d'un développement durable ».

L'article 105 de la loi (codifié L.111-3 au code rural) introduit la réciprocité des distances d'éloignement à respecter entre bâtiments agricoles et habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers.

La révision du P.L.U. a donc pris en considération les dispositions de la loi d'orientation agricole du 09 juillet 1999 en ce qui concerne ses répercussions sur le droit de l'urbanisme (circulaire du 10 septembre 1999).

Il faut noter que la loi SRU du 13 décembre 2000 a apporté deux assouplissements à cette règle. Le respect des distances d'éloignement peut ainsi ne pas être appliqué aux extensions de constructions existantes et enfin une distance inférieure peut être autorisée, par dérogation, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales, notamment dans les zones urbaines délimitées par des documents d'urbanisme et dans les parties actuellement urbanisées.

4.1.2 Sites, paysages naturels et environnement

La loi n° 93-24 du 8 Janvier 1993 sur la protection et la mise en valeur des paysages, fait obligation pour les communes dotées d'un Plan d'Occupation des Sols de prendre en compte les territoires remarquables par leur intérêt paysager.

De plus, l'article L.123-1, 7^{ème} alinéa du Code de l'Urbanisme stipule que les Plans d'Occupation des Sols peuvent en outre :

« Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, rues, monuments, sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique, historique ou écologique et définir le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ».

FONTAINE-SOUS-PREAUX dispose de quelques éléments du patrimoine paysager qui peuvent être protégés au titre de la loi n°93-24 du 8 janvier 1993 relative à la protection et la mise en valeur des paysages.

Les principales options d'aménagement du P.A.D.D. ; l'urbanisation agglomérée autour du bourg existant et la préservation d'un paysage agricole homogène, concourent à maintenir le paysage rural environnant la commune :

- L'espace agricole est volontairement protégé au travers du classement en zone A. La commune a également cherché à limiter l'urbanisation linéaire, et à privilégier la densité autour du centre.
- Les espaces boisés sont repérés sur le plan de zonage et protégés
- Les thalwegs sont classés en zone naturelle sensible

Les zones d'urbanisation future ont été prévues, du point de vue de leur localisation et de leur dimensionnement, pour avoir le moins d'effet sur l'environnement :

- Le règlement et les orientations d'aménagement prévues prescrivent le maintien d'une part importante d'espaces verts : espaces verts publics, notamment sur les berges du Robec, impossibilité de construire sur les zones d'expansion des ruissellements... L'urbanisation des zones 1AU permettra donc d'éviter la privatisation des berges de la rivière afin de s'assurer le maintien d'une faune et d'une flore variée (les plantes favorisant l'hébergement d'insectes, qui servent de nourritures aux poissons, aux oiseaux, à certains petits mammifères qui pourront également rester à couvert tout en longeant le cours de la rivière, assurant ainsi les échanges biologiques et la diversité des espèces),
- Elle sont localisées au cœur du tissu bâti existant ou dans son prolongement immédiat. Il n'y a pas de nouvelles zones d'urbanisation implantées au cœur d'espaces naturels. Il n'y a pas de risques d'interrompre là encore le passage des animaux.
- Les zones 1AU et 2AU ne remontent pas sur les hauteurs des vallons et limitent de fait leur visibilité depuis de grandes distances. D'autres implantations ne permettraient pas d'utiliser de la même façon les limites du village existant, les bois et pentes des vallons pour contenir la nuit l'éclairage public.

La zone 1AU Sud, aura un impact paysager assez faible : elle apparaît dans la continuité du tissu bâti existant, depuis sa frange Est, d'autant que les bois ne permettent pas un recul important. Depuis l'espace public de la RD 47, les constructions seront très peu visibles : au contraire des précédentes réalisations, les nouvelles habitations ne monteront pas au delà du changement de relief.



Ci-contre le changement de relief, vu depuis l'extrémité Sud du lotissement Les Jardins de Fontaine : les nouvelles constructions ne monteront pas sur les pentes abruptes.

Les constructions de la zone seront également masquées en grande partie par la première rangée de maisons existantes, avec leurs jardins et plantations.

Le recul depuis la voie n'est pas suffisant pour embrasser la zone : il permettra tout au plus d'apercevoir le haut de la zone lors de rares fenêtres entre le bâti.



Il faut signaler enfin que les berges du Robec seront préservées avec la création d'un grand espace vert, avec des arbres de haute tige. Les nouvelles constructions seront donc parfaitement intégrées depuis la R.D. 54.

La zone 1AU Nord de la même façon est conçue en continuité du bâti existant afin de limiter l'impact depuis les grands espaces ouverts : en venant du Nord, on aperçoit les constructions existantes avant la nouvelle zone 1AU déjà prévue au P.O.S.. Les berges du Robec seront préservées de toute construction.

La zone 1AUE :

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.

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.

L'équilibre écologique n'est donc pas bouleversé par ce projet de P.L.U..

Au contraire, la forêt au travers des espaces boisés se trouve confortée par son agrandissement : et passe de 142 hectares en 1996 à 151 hectares soit près de 43% de la surface communale.

Mieux, la zone naturelle N de protection stricte et son secteur Ns de thalwegs qu'il convient de particulièrement protégés représentent 179.93 + 49.59 hectares, soit 229.52 hectares et 65% de la surface communale.

4.1.3 Préserver le paysage bâti et le cadre de vie urbain

4.1.3.1 Un tissu urbain homogène

Le groupe de travail, en charge de la révision du P.L.U., a eu pour objectif la préservation de l'harmonie du paysage bâti et l'amélioration du cadre de vie.

Harmonie du paysage :

Des mesures ont donc été prises afin d'intégrer les nouvelles constructions dans leur environnement, en assurant une homogénéité du tissu bâti, sans pour autant exclure une possibilité de diversité de la construction.

La hauteur maximale des nouvelles constructions (article 10) a été déterminée par l'observation du tissu existant afin de donner une silhouette de l'urbanisation relativement homogène.

Il ne s'agit pas d'uniformiser les constructions puisque la hauteur maximale ne contraint pas d'atteindre ce maximum. D'autant que pour les constructions à usage d'habitation, le seuil est surtout exprimé en terme de niveaux habitables.

L'article 11 du règlement, concernant l'aspect des constructions, a pour objet de conserver l'harmonie générale du bâti.

Amélioration du cadre de vie :

Les zones d'urbanisation future prévues à FONTAINE-SOUS-PREAUX favoriseront la densification du bourg qui par endroits donne l'impression de n'être construit qu'en front à rue. L'image de FONTAINE-SOUS-PREAUX profitera de la réalisation de ces quartiers qui serviront de moteurs à la zone bâtie existante.

Des espaces verts de détente et de loisirs, des liens piétonniers entre quartiers seront également créés.

4.1.3.2 Limiter les problèmes de voisinage

Les articles 7 et 8 ont pour objectif l'ensoleillement des constructions à usage d'habitation, l'entretien des marges d'isolement. En zone A, le recul des dépôts prescrit permet de lutter contre les nuisances visuelles, sonores et olfactives.

4.1.4 Préserver la qualité de l'eau

Le P.L.U. ne doit pas entrer en contradiction avec la Loi sur l'eau n°92-3 du 3 janvier 1992 (protéger les eaux souterraines et de surface, et plus particulièrement éviter leur pollution).

La loi sur l'eau du 3 Janvier 1992, dans ses articles 1 et 2, affirme la nécessité d'une gestion équilibrée pour chaque grand bassin :

Article 1^{er} – L'eau fait partie du patrimoine commun de la nation. Sa protection, sa mise en valeur et le développement de la ressource utilisable, dans le respect des équilibres naturels, sont d'intérêt général.

L'usage de l'eau appartient à tous dans le cadre des lois et règlements ainsi que des droits antérieurement établis.

Article 2 – Les dispositions de la présente loi ont pour objet une gestion équilibrée de la ressource en eau.

Cette gestion équilibrée vise à assurer :

- la préservation des écosystèmes aquatiques, des sites et des zones humides : on entend par zone humide les terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre, de façon permanente ou temporaire ; la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année,

- la protection contre toute pollution et la restructuration de la qualité des eaux superficielles et souterraines et des eaux de la mer dans la limite des eaux territoriales,
 - le développement et la protection de la ressource en eau,
 - la valorisation de l'eau comme ressource économique et la répartition de cette ressource,
- de manière à satisfaire ou à concilier, lors des différents usages, activités ou travaux, les exigences :
- de la santé, de la salubrité publique, de la sécurité civile et de l'alimentation en eau potable de la population,
 - de la conservation et du libre écoulement des eaux et de la protection contre les inondations,
 - de l'agriculture, des pêches et des cultures marines, de la pêche en eau douce, de l'industrie, de la production d'énergie, des transports, du tourisme, des loisirs et des sports nautiques ainsi que de toutes autres activités humaines légalement exercées.

La loi sur l'eau complète l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme d'un alinéa supplémentaire, qui offre la possibilité de délimiter des zones d'assainissement telles qu'elles sont définies à l'article L.372-3 du Code des Communes :

«Les communes ou leurs groupements délimitent, après enquête publique :

- Les zones d'assainissement collectif où elles sont tenues d'assurer la collecte des eaux usées domestiques et le stockage, l'épuration et le rejet ou la réutilisation de l'ensemble des eaux collectées.
- Les zones relevant de l'assainissement non collectif où elles sont seulement tenues, afin de protéger la salubrité publique, d'assurer le contrôle des dispositifs d'assainissement et, si elles le décident, leur entretien.
- Les zones où des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.
- Les zones où il est nécessaire de prévoir des installations pour assurer la collecte, le stockage éventuel et, en tant que de besoin, le traitement des eaux pluviales et de ruissellement lorsque la pollution qu'elles apportent au milieu aquatique risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement.

Le choix d'urbaniser à FONTAINE-SOUS-PREAUX par secteurs définis clairement, permet de faciliter la mise en œuvre de ces objectifs de protection de l'eau, en assurant le raccordement des constructions sur des réseaux d'assainissement nouvellement posés.

L'article 4 du règlement est également en concordance avec la loi sur l'eau :

Eaux usées domestiques :

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement, par canalisations souterraines, est obligatoire pour toutes constructions.

Toutefois, dans certaines zones, en l'absence de réseau, et seulement dans ce cas, un système d'assainissement non collectif est autorisé sous conditions.

Eaux résiduaires des activités non domestiques :

L'évacuation des eaux résiduaires et des eaux de refroidissement au réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement conforme à la réglementation en vigueur et doit se faire dans le respect des textes réglementaires.

Il est précisé en plus que certains effluents, compte tenu de leur nature ou de leur quantité, peuvent ne pas être autorisés à être rejetés dans le réseau collectif.

Les effluents agricoles (purins, lisiers...) doivent faire l'objet d'un traitement spécifique dans le respect des règlements en vigueur. En aucun cas ils ne peuvent être rejetés dans le réseau public.

Eaux pluviales

Une gestion intégrée des eaux à la parcelle ou à l'échelle d'une opération groupée est à prévoir pour limiter les ruissellements vers les fonds et ne pas aggraver la situation à l'aval. Avant rejet, les eaux pluviales devront donc être régulées par des dispositifs adaptés (bâche de stockage-

régulation, drains d'infiltration...). Sauf impossibilité technique liée à la nature du sol ou à la protection des nappes phréatiques, l'infiltration des eaux sera privilégiée. De plus, la construction de dispositifs particuliers de prétraitement tels que dessableurs ou déshuileurs notamment à l'exutoire des parcs de stationnement pourra être demandée. Dans l'attente du zonage pluvial réglementaire, les dispositifs correspondants seront dimensionnés sur la base minimum de événements pluviométriques vicennaux et le débit rejeté sera limité au maximum à 10 l/s/ha. En tout état de cause, les prescriptions correspondantes devront être conformes aux exigences de la Communauté de l'Agglomération Rouennaise.

4.1.4.1 Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE)

Le SDAGE a été approuvé le 20 septembre 1996 et concourt à l'aménagement du territoire et du développement durable du bassin Seine-Normandie par la mise en œuvre d'une gestion globale et équilibrée de l'eau et des milieux aquatiques.

Le P.L.U intègre les orientations du SDAGE afin de permettre une gestion équilibrée de la ressource en eau de manière à satisfaire ou à concilier les exigences liées aux différents usages, activités ou travaux (santé, alimentation en eau potable, libre écoulement des eaux, protection contre les inondations, agriculture, pêche, industrie, énergie, transports, tourisme, loisirs, sports nautiques):

- préservation des écosystèmes aquatiques, des sites et des zones humides,
- protection contre toute pollution et la restauration de la qualité des eaux superficielles et souterraines,
- développement et la protection de la ressource en eau,
- valorisation de l'eau comme ressource économique et répartition de cette ressource

Ces dispositions privilégient la prise en compte du milieu aquatique et de la ressource en eau dans une politique globale d'aménagement et de gestion. Elles se situent dans une perspective d'application de 10 à 15 ans, tout en définissant une stratégie pour y parvenir. Elles tiennent compte des implications financières et économiques acceptables par les différents partenaires, ainsi que de la cohérence des implications réglementaires. Cette cohérence technique, réglementaire et économique est la clé de réussite du SDAGE, car les programmes et les décisions administratives dans le domaine de l'eau doivent être compatibles ou rendus compatibles avec ses dispositions et les autres décisions administratives doivent les prendre en compte.

Les problèmes quantitatifs qui peuvent se poser à l'échelle du bassin Seine-Normandie sont très directement liés à la qualité : si la qualité n'est pas dégradée, il y aura assez d'eau pour assurer le fonctionnement des écosystèmes, l'alimentation en eau potable des communes, pour répondre aux besoins en eau de l'industrie et de l'agriculture et même pour satisfaire la croissance des besoins. Mais des forages pour l'alimentation en eau des populations peuvent être fermés à cause des problèmes de pollution qui apparaissent. Il faut donc parfois aller chercher l'eau plus loin. Par ailleurs, cette eau souterraine est indispensable. Si aujourd'hui on peut encore aller chercher de l'eau potable plus loin, il faut admettre que ces solutions coûteront de plus en plus cher et qu'elles sont en nombre limité. C'est pourquoi, il convient en priorité de tout mettre en œuvre pour protéger les ressources actuellement exploitées ou qui restent disponibles et reconquérir celles qui peuvent l'être ; de ne pas gaspiller l'eau, individuellement ou collectivement et de rechercher la nécessaire solidarité à l'échelle du bassin.

La qualité des cours d'eau du bassin Seine-Normandie peut en effet encore être améliorée. Des incitations financières de l'Agence de l'Eau peuvent conforter les actions réglementaires de prise en compte de l'environnement et appuyer la politique des partenaires concernés. La sensibilisation environnementale s'est largement développée au niveau du grand public et des acteurs locaux qui souhaitent disposer d'un meilleur cadre de vie rural et urbain. Cette même aspiration se retrouve pour les activités touristiques et de loisirs. Ces volontés conjuguées à celles du législateur de prendre en compte les milieux tout autant que les usagers, conduisent à la définition d'objectifs de qualité des eaux. Les actions recommandées tiennent évidemment compte des possibilités techniques et financières tout en montrant leur originalité, en abordant de façon globale des problèmes nouveaux qui se posent, tels les sédiments toxiques des rivières ou

les friches. Il est aussi fondamental de se fixer comme objectif de qualité pour l'eau de nappe, l'assurance d'une eau facilement transformable en eau potable. On ne peut donc se résigner à voir des nappes polluées et il convient, d'une part, d'assurer la pérennité de la ressource par des actions de limitation des causes de pollution (urbaines, industrielles, agricoles, diffuses) y compris sur les cours d'eau de certains secteurs qui communiquent avec les eaux souterraines, et d'autre part, de promouvoir la récupération des nappes dégradées.

Face à la pression d'aménagement toujours plus forte dans les grandes agglomérations comme dans les zones rurales, les préoccupations de protection de l'environnement plus exigeantes amènent aujourd'hui les responsables locaux à s'intéresser de plus près à la nécessité de réduire les impacts anthropiques qui portent atteinte au milieu naturel. Dans le cadre d'une protection efficace des milieux aquatiques, il est indispensable de prêter une attention particulière à la conservation des milieux naturels en général, et ceci passe par la mise en œuvre d'une politique de gestion globale et des procédures de planification adaptées.

Le bassin Seine-Normandie connaît des phénomènes hydrologiques : les crues peuvent être à l'origine de dommages considérables pour les biens et les activités. Par ailleurs, en période de forte pluviosité, les nappes peuvent remonter et inonder certains secteurs qui étaient asséchés depuis plusieurs années.

4.1.4.2 Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) des Bassins de Cailly, de l'Aubette et du Robec

Son périmètre a été fixé par l'arrêté préfectoral du 7 octobre 1997. D'une superficie de 419km², il englobe, en totalité ou en partie, 71 communes dont FONTAINE-SOUS-PREAUX.

Il a pour objectif notamment de renforcer la sécurité des habitants face aux risques d'inondations et de ruissellements et de compléter les programmes curatifs de lutte contre les inondations par des mesures préventives de la formation des ruissellements.

Le P.L.U est conforme au SAGE des Bassins de Cailly, de l'Aubette et du Robec :

- prise en compte de la complexité locale et des risques : les sources et vallons latéraux se montrent actifs lors des épisodes pluvieux ou en cas de remontées de nappe. Les sources sont protégées dans le P.L.U. et classées en zone naturelle. Les coteaux sont classés en zone naturelle et les bois sont classés. Un emplacement réservé est prévu au P.L.U. au bénéfice de la C.A.R. pour la réalisation d'un bassin de rétention en amont. Un bassin de rétention vient également d'être agrandi dans le village : il est classé en zone N.

L'ensemble des mesures du P.L.U. visant à lutter contre les inondations est détaillé plus précisément au chapitre 4.1.6.1.

- préservation et suivi de la ressource pour répondre aux différents usages : Les sources sont protégées dans le P.L.U. et classées en zone naturelle. Le plan de zonage reprend les périmètres de protection immédiat et rapproché du captage d'eau potable. La ressource en eau est actuellement suffisamment importante. Toutefois le PLU se donne les moyens de la préserver et d'assurer les besoins futurs en choisissant d'urbaniser par secteurs entiers permettant la mise en place d'un réseau adapté avec un plan d'ensemble cohérent.
- intégration des objectifs liés à l'eau dans l'aménagement du territoire : les zones d'urbanisation future ne remontent pas sur les coteaux afin de limiter l'imperméabilisation des pentes et maintenir la végétation et les bois existants, capables de freiner le ruissellement. Le PLU a défini une urbanisation par secteurs entiers permettant la mise en place d'un assainissement adapté. La délimitation des zones d'assainissement collectif / non collectif est concomitante à l'élaboration du P.L.U..
- reconquête de la qualité des milieux aquatiques pour en améliorer les usages et les bénéfices : la charge polluante des eaux de ruissellement perturbe la qualité des eaux des rivières. A cela s'ajoute les rejets liés aux systèmes d'assainissement parfois défectueux par temps de pluie. Le choix d'urbaniser par secteurs entiers permettra là encore de mettre en place des mesures adaptées et plus importantes de protection de l'eau. La partie illustrative du P.A.D.D. montre le souhait communal de mettre un terme à la

privatisation des berges du Robec ayant parfois pour conséquence une artificialisation des berges, la construction d'ouvrage empêchant une vie piscicole normale ou le rejet de polluants. Des espaces verts de détente et de promenade publics seront réalisés permettant ainsi l'entretien et plus généralement une meilleure maîtrise des berges. Cette maîtrise de ces rejets et la restauration des milieux aquatiques, outre leur impact sur la qualité des eaux superficielles, participent à la reconquête des cours d'eau en tant qu'élément du cadre de vie. Les sentiers créés sur les berges de FONTAINE-SOUS-PREAUX sont inscrits au P.A.D.D. dans une démarche intercommunale : la liaison douce cycles-piétons « route des moulins du Robec » : de la ceinture verte vers la ville centre « cœur historique ».

4.1.5 Prendre en compte les dimensions intercommunales de l'environnement

4.1.5.1 Connaître le patrimoine naturel et le territoire

Les études préalables à l'élaboration du dossier de P.L.U. ont été réalisées en concertation avec les services associés.

La commune a souhaité conforter l'image verdoyante des abords de la commune.

Les coteaux ont été repérés comme constituant un patrimoine naturel important pour un territoire dépassant les limites communales : ils dessinent un cadre attrayant pour le développement d'un tourisme vert. Ils ont une influence également importante dans la lutte contre les inondations.

Les nombreux boisements de la commune sont de la même façon repérés et classés, pour un total de 151 hectares, soit 43% du territoire communal. Ils intéressent le tourisme vert, la lutte contre les inondations, le maintien des terrains en pente, et servent d'abri à de nombreuses espèces végétales et animales qui bien entendu ne s'arrêtent pas aux limites de FONTAINE-SOUS-PREAUX.

Le P.L.U. a donc permis de protéger le patrimoine naturel pour améliorer le cadre de vie des habitants mais également dans une dimension intercommunale de l'environnement.

La Municipalité s'est donné les moyens dans le même temps de promouvoir la qualité de son environnement :

- Une charte paysagère a été réalisée et largement diffusée. Elle a permis de définir l'identité paysagère de la commune.
- Des sentiers existants sont repérés, d'autres sont créés
- Une liaison douce cycles piétons « route des moulins du Robec » en direction de la ville centre « cœur historique » a été définie. Le P.L.U. favorise sa réalisation au travers de zones d'urbanisation future.

4.1.5.2 Conserver, préserver, gérer la ressource en eau

Le souci de préserver l'eau se manifeste par la volonté de ne pas créer de zones de développement détachées des zones urbaines existantes et donc davantage susceptibles de recourir à l'assainissement individuel.

Le règlement protège la ressource en eau en prescrivant une distance minimale d'implantation des constructions par rapport à la rivière, une surface minimale des terrains dans le périmètre de protection rapproché du captage, le recours à l'assainissement collectif dans les zones urbaines et à urbaniser.

4.1.5.3 Protéger, gérer et valoriser les richesses biologiques

La préservation de zones naturelles permet de leur donner un attrait supérieur. Des zones naturelles sont maintenues jusqu'à proximité du cœur ancien, et desservies par des sentiers. Elles sont ainsi la vitrine de cet environnement naturel au cœur du bourg.

4.1.6 Prévenir les risques naturels prévisibles et les risques technologiques

Le projet de P.L.U. a veillé à ne pas exposer la population à des risques naturels ou technologiques, ou ne pas accroître les risques existants, conformément à la Loi n°87-565 du 22 juillet 1987 relative à la prévention des risques majeurs.

4.1.6.1 Lutter contre les risques d'inondations : étude de l'AREAS

La Municipalité a souhaité inscrire la lutte contre les inondations comme l'un de ses objectifs majeurs. Elle s'est donné ensuite les moyens de sa lutte. Elle a tout d'abord demandé la réalisation d'un Plan de Prévention des Risques Inondations depuis 2001.

En attendant, la Municipalité a pris des mesures:

- des secteurs permettant de protéger des espaces fragiles et de réguler les crues sont classés en zone naturelle,
- des bassins de rétention ont été créés. Un autre est prévu en emplacement réservé du P.L.U., au nord de la commune
- l'association AREAS a été chargée de dresser un bilan hydrologique.

Préambule à l'étude d'AREAS:

Les indications mentionnées dans l'étude de l'AREAS proviennent essentiellement du témoignage des élus corroboré par les photographies prises par eux-mêmes lors des inondations de mars 2001.

Ce rapport peut être utilement complété par les précisions suivantes :

- Des talwegs affluents qui rejoignent la vallée du Robec, le talweg 2b dont l'origine se situe sur la Plaine de la Ronce en bord de plateau et qui se caractérise par une profonde ravine est le seul qui soit actif à la fois en fréquence (plusieurs fois par an, essentiellement l'hiver) et en débit (le bassin BR 014 du Val d'Isneauville qui en est l'exutoire est régulièrement, partiellement ou en totalité, en charge). Le rôle de cette ravine est donc de première importance.
- En période courante et de façon quasi-constante toute l'année, la hauteur d'eau dans le Robec régulée à partir d'une chambre de partage située dans le périmètre de protection immédiat des sources est de l'ordre de 10 à 20 cm et donc proche de l'étiage. De manière sporadique et sur des durées très courtes (quelques minutes à quelques jours), le niveau de la rivière peut s'élever de 20 cm environ soit lors d'épisodes orageux ou soit lors de longues périodes de pluviométrie.
- Lors des inondations de mars 2001, la côte des plus hautes eaux observée au niveau du ponceau donnant accès à l'impasse du Robec (parcelle AE 60) est de l'ordre de 5 cm au dessus de cet ouvrage de franchissement.

1. La prise en compte de la complexité locale et des risques

Le territoire de Fontaine sous Préaux repose sur des formations géologiques datant de l'ère secondaire et caractéristiques de la ceinture nord-ouest du bassin parisien. Celles-ci renferment la puissante nappe de la craie qui est rechargée par les précipitations. La topographie et la géomorphologie sont marquées par une vallée encaissée présentant des vallons secs latéraux ; l'ensemble étant bordé par de vastes plateaux cultivés. Le réseau hydrographique est limité à la rivière du Robec dont de nombreuses sources jalonnent le parcours.

Ces sources et les vallons latéraux se montrent particulièrement actifs lors des épisodes pluvieux ou en cas de remontée de nappe. Ces remontées de nappe peuvent entraîner principalement des inondations de caves ou sous-sols et de voiries à la faveur de conditions topographiques et hydrogéologiques locales. La nappe de la craie joue, sur Fontaine sous Préaux, un rôle central.

Elle est la ressource majeure à la fois pour l'alimentation du Robec et la fourniture en eau des usagers domestiques (eau potable).

La charge polluante des eaux de ruissellement peut perturber la qualité de la rivière. L'autre grand facteur perturbateur du milieu aquatique est l'artificialisation du cours d'eau et notamment le cloisonnement dû aux nombreux ouvrages empêchant par exemple une vie piscicole normale. L'homme a transformé de façon très importante dès le Moyen-Âge le cours d'eau pour fournir la force motrice aux moulins puis aux usines.

Cet usage économiquement légitime à l'époque s'est accompagné d'une privatisation du lit et des berges. Les autres usages se sont trouvés sacrifiés que ce soit la simple promenade bucolique ou la vie de la faune.

Le Robec s'est révélé être aussi, plus en aval et au-delà de Fontaine sous Préaux, un égout pratique.

La vie moderne a cela de positif qu'elle permet de redécouvrir l'intérêt de nos cours d'eau. Il est possible de « re-naturer » le Robec sans mésestimer l'emploi de techniques hydrauliques modernes afin d'assumer une gestion sans risques et au profit de tous.

La présence du Robec à Fontaine sous Préaux peut ainsi s'analyser comme suit :

- le plaisir de profiter d'un cours d'eau,
- le risque hydraulique,
- la protection du cours d'eau,
- la nécessité de l'entretien.

2. Le Robec : un plaisir

L'eau est un patrimoine commun comme l'a rappelé opportunément la loi du 2 janvier 1991. C'est donc l'ensemble de la population qui doit pouvoir en profiter.

Toutefois, pour les rivières comme le Robec (non domaniales) le fond et les berges appartiennent aux propriétaires riverains.

Il y a donc là une difficulté pour qui veut profiter de la rivière et être respectueux de la propriété privée.

La solution ne peut venir que par la réappropriation par la commune du cours d'eau de la rivière afin de la mettre à la disposition de l'ensemble des habitants.

Cette action volontariste ne peut s'exercer sereinement par la coercition mais passe obligatoirement par une attention de longue haleine, par une mise en œuvre des possibilités données par la loi en mettant à profit les opportunités qui se présentent.

Pratiquement, le Robec à Fontaine sous Préaux peut être remis à la disposition du public par le dessin d'un cheminement longitudinal depuis sa source jusqu'à la limite avec la commune voisine de Saint Martin du Vivier (et au-delà).

L'aliénation récente de quelques parcelles riveraines du Robec va quelque peu compliquer la réalisation de cet objectif mais la volonté et le temps permettront à terme d'y parvenir.

3. Le Robec : un risque

Le Robec constitue le point bas de la vallée où se rassemblent les eaux de ruissellement.

Les inondations de mars 2001 l'ont bien montré car pendant plusieurs semaines se sont concentrées :

- les eaux provenant du gonflement des sources de la rivière,
- les eaux provenant du gonflement de la nappe phréatique ayant réactivé le lit fossile de la rivière à l'amont des sources ordinaires,
- les eaux de ruissellement du bassin versant, essentiellement sur la commune de Préaux, où des pluies intenses tombant sur un sol saturé devenu imperméable ont provoqué l'inondation de sous-sols et transformé le centre bourg de Fontaine sous Préaux en zone de stockage et d'écoulement d'eau.

Le phénomène de mars 2001 est certes exceptionnel. Il résulte de la conjonction de pluies automnales et hivernales continues ayant fait monter le niveau de la nappe phréatique et d'un épisode de pluie intense provoquant le ruissellement. Les débits résultant de ces apports n'ont pu s'écouler dans le système de collecte à l'amont des sources ainsi que dans la rivière elle-même. Tous les ouvrages hydrauliques se sont révélés insuffisants.

Aussi, le lit fossile de la rivière à l'amont des sources ordinaires de la Cressonnière, Lefrançois et de l'If, a été busé à plusieurs endroits.

La rivière elle-même a été « aménagée » dans les siècles passés pour fournir la force motrice aux moulins. Puis la ville de Rouen ayant capté les sources pour ses besoins en eau potable (décret impérial du 10 août 1868), le débit ordinaire de la rivière a beaucoup diminué. Certains riverains en ont déduit qu'ils pouvaient rétrécir le lit de la rivière.

Fontaine sous Préaux souffre donc aujourd'hui de deux phénomènes contradictoires et cumulatifs dus à l'action de l'homme :

- Le premier, conséquence des pratiques culturelles modernes ayant transformé son bassin versant amont par l'arrachage des haies, le comblement des fossés, la transformation des prairies en terres de culture, engendre des débits considérables de ruissellements de surface qui aboutissent dans les thalwegs puis la rivière.
- Le second est le résultat de l'artificialisation du lit mineur, de la diminution de sa capacité d'écoulement par la construction d'ouvrages hydrauliques aujourd'hui souvent en ruine et qui constituent autant d'obstacles au passage des crues.

Pour éviter qu'un phénomène tel que celui de mars 2001 ne se reproduise, il n'y a pas une solution unique mais des solutions se rapportant aux causes identifiées :

- L'action sur les apports d'eau de nappe phréatique :
Il est bien évident que le gonflement des nappes phréatiques est un phénomène naturel. La solution ne peut consister qu'à laisser s'écouler les résurgences en dimensionnant correctement les fossés, les canalisations, les aqueducs, voire en les recréant là où les ouvrages sont devenus obsolètes ou ont disparu à l'amont des sources ordinaires.
- L'action sur les apports d'eau de ruissellement :
Sur le bassin versant amont (essentiellement la commune de Préaux) la lutte contre le ruissellement et l'érosion des sols passe par l'emploi de techniques d'hydraulique douce (haies, fossés, bandes enherbées, cultures hivernales ...).

L'initiative d'une telle politique ne peut venir uniquement de la commune de Fontaine sous Préaux. Il y faut une volonté intercommunale et la participation active des agriculteurs. Notons que des actions concertées avec l'Etat, qui aide les agriculteurs par des subventions pour les inciter à pratiquer une agriculture raisonnée respectueuse de l'environnement, sont tout à fait possibles.

- Le stockage des eaux de ruissellement
Les actions concertées d'hydraulique douce pour l'aménagement des bassins versants ruraux sont indispensables mais ne pourront se mettre en place que progressivement. Leur efficacité sera fonction de l'adhésion des acteurs, Etat, collectivités et agriculteurs.

Les 100 % de réussite sont une utopie, et espérer atteindre rapidement un résultat concret n'est pas réaliste. Aussi la Communauté d'Agglomération Rouennaise a réalisé des

ouvrages de stockage des eaux de ruissellement dans le fond de la vallée, à l'amont des sources. Ces ouvrages dont le volume global est voisin de 50 000 m³ ont une efficacité limitée à une fréquence et une intensité donnée de la pluie. Au-delà une surverse dans le fossé (rivière fossile) qui marque le fond de la vallée est un fonctionnement normal. La vidange des bassins dans le thalweg est de même obligatoire.

Notons que les bassins ne sont d'aucune efficacité pour les résurgences de la nappe phréatique, les volumes mis en jeu sont d'un tout autre ordre de grandeur.

- L'action sur la rivière fossile dans le bourg :
A l'entrée dans le bourg de Fontaine sous Préaux, le thalweg traverse des propriétés privées bâties qui ont été inondées lors de l'épisode de mars 2001, et cela malgré le captage et la prolongation du fossé de la zone rurale par une canalisation de 500 mm de diamètre sous chaussée.

Cette canalisation a montré à cette occasion son insuffisance, l'eau a repris son ancien cheminement naturel.

Après avoir traversé les propriétés privées, la rivière fossile traverse le périmètre de protection immédiat des sources du Robec par un ouvrage de capacité limitée surtout à son origine. Ce point est impérativement à modifier.

Il est à noter que l'ouvrage a été découvert sur sa partie aval lors de l'épisode de mars 2001 pour pallier son engorgement dû à la présence d'un regard partiellement borgne et remis en état depuis.

- L'action sur le lit mineur du Robec :
La réalisation d'un cheminement le long du Robec est l'occasion de pouvoir travailler efficacement sur le lit de la rivière pour lui redonner une capacité d'écoulement suffisante. L'aménagement hydraulique réalisé dans les siècles passés n'est plus en adéquation avec les usages de l'eau et les débits à évacuer (sources et ruissellement).

L'étude hydraulique réalisée par SOGREAH dans le cadre du SAGE (Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux des bassins du Cailly, de l'Aubette et du Robec) indique une capacité de 2 m³/s. L'observation de l'épisode de mars 2001 montre qu'une capacité de 4 m³/s serait plus proche des besoins.

La modernisation des ouvrages hydrauliques des anciens moulins en modifiant les seuils et en les dotant de vannages automatiques semble nécessaire. Ces nouveaux ouvrages hydrauliques permettraient de redonner une pente au lit de la rivière.

Ainsi en période ordinaire, la fermeture des vannages assurerait une profondeur suffisante au plan d'eau. En période de crue, l'ouverture des vannages, combinée avec les nouveaux profils en long et en travers, permettrait l'évacuation de la crue.

Toutefois, une étude hydraulique détaillée est nécessaire pour déterminer avec exactitude les nouvelles caractéristiques du lit. Toute action irréfléchie et agressive risquerait de provoquer des dégâts (érosion régressive du lit, déstabilisation des berges, arrachage des matériaux du lit ...).

4. Le Robec : un devoir de protection

Une rivière doit être protégée contre les agressions afin que les usages puissent s'y maintenir.

L'aménagement du Robec dans la traversée de Fontaine sous Préaux a provoqué l'abandon de plusieurs usages.

Nous avons évoqué ci-avant :

- l'appropriation du lit et des berges privant le public de la jouissance de la rivière,

- la modification hydraulique limitant la capacité de débit, dommageable en cas de crue,
- la constitution de chutes et ouvrages interdisant la migration du poisson,
- les prélèvements de la ville de Rouen originellement puis de la CAR à compter du 1^{er} janvier 2005 pour son alimentation en eau potable provoquant à l'étiage une baisse de débit incompatible avec la vie piscicole.

L'implantation d'un cheminement public le long du lit du Robec associé à un reprofilage hydraulique permettra à terme de redonner au Robec les usages qu'il a perdus dans le passé au profit d'un usage économique, y compris l'usage piscicole grâce à :

- la construction de passes à poisson à chaque chute ou vannage,
- le respect d'une hauteur d'eau minimale dans la rivière (y compris à l'étiage) par la manœuvre des vannes modernisées.

5. Le Robec : la nécessité de l'entretien

Lorsque le Robec, comme les autres rivières de France, était utilisé pour fournir la force motrice, l'entretien de la rivière était effectué par les usiniers riverains qui y trouvaient leur avantage.

Aujourd'hui que l'usage de la force motrice a disparu, l'entretien est une charge sans contrepartie (sauf en cas de crue) et il est délaissé par beaucoup de riverains au mépris de leurs obligations.

Le pouvoir public (en l'occurrence la Communauté d'Agglomération Rouennaise) a décidé de se substituer aux propriétaires pour effectuer les travaux d'entretien (dévasement, faucardage, coupe de la ripisylve, enlèvement des embâcles ...) mais l'accès au cours d'eau est quasi impossible à travers les propriétés privées.

L'implantation d'un cheminement public le long du Robec est d'évidence le moyen de permettre une surveillance et un entretien facilité du cours d'eau.

6. Les dispositions applicables dans le PLU

- Les constructions ne peuvent être implantées à moins de 15 mètres de l'axe du Robec, à l'exception des ouvrages d'intérêt public.
- Les terrains à moins de 100 mètres de l'axe du Robec et de son lit fossile ainsi que les zones potentiellement inondables identifiées le long des talwegs ne peuvent être, même partiellement, remblayés à l'exception des travaux nécessaires à la réalisation d'ouvrages hydrauliques.
- La réalisation de sous-sols et de caves enterrées est interdite.
- L'aménagement de sous-sols existants en locaux habitables est interdit.
- L'obstruction et le comblement du lit fossile du Robec sont interdits.
- L'obstruction et le comblement de la ravine du Talweg 2b sont interdits.
- L'aménagement du lit fossile du Robec est soumis à autorisation de la commune sur avis favorable de la Communauté d'Agglomération Rouennaise.
- Un emplacement réservé est créé sur les parcelles cadastrées A19, A414 et A415 afin que la Communauté d'Agglomération Rouennaise réalise une zone d'expansion des crues.

7. Les autres orientations de la commune pour l'avenir

Il est nécessaire d'aménager le bassin versant et la vallée rurale en amont du bourg en incitant les propriétaires et exploitants à créer des prairies de versant et d'épandage de crue en lieu et place des parcelles en labour et en favorisant le rétablissement de fossés, talus et haies afin d'améliorer l'infiltration et l'épuration ainsi que la lutte contre l'érosion, le ruissellement.

Afin d'atteindre cet objectif, la commune privilégiera la mise en place de Contrats d'Agriculture Durable. Ces CAD institués par le décret n° 2003-675 du 22 juillet 2003 visent à inciter les exploitants à mettre en œuvre un projet intégrant les fonctions environnementales, sociales et économiques de l'agriculture. Selon les termes de l'article R.311-1 du Code Rural, le contrat porte sur la contribution de l'exploitation agricole à la préservation des ressources naturelles et à

l'occupation rationnelle et à l'aménagement de l'espace rural en vue de lutter contre l'érosion, de préserver la qualité des sols, la ressource en eau, la biodiversité et les paysages. Ces conventions sont conclues entre l'Etat et les exploitants. Il est à noter que sont également éligibles des personnes morales de droit public (communes, groupements de communes, parcs naturels,...) dans les zones à fort enjeu environnemental, qui mettent des terres à disposition d'exploitants de manière indivise.

8. Conclusion

Fontaine sous Préaux a la chance de se situer aux sources du Robec. Malheureusement, l'histoire a fait que la rivière a subi des aménagements hydrauliques devenus obsolètes et une privation de son lit et de ses berges.

Les nécessités historiques qui ont justifié économiquement ces aménagements ont disparu. Les chutes et vannages n'ont plus d'utilité pour fournir de la force motrice. Les caractéristiques hydrauliques et les ouvrages anciens constituent des obstacles aux usages légitimes qu'ils soient une pure nécessité comme l'écoulement des crues ou des usages de loisir, la promenade le long du cours d'eau et la vie piscicole.

L'avenir du Robec passe par une réappropriation par la collectivité du lit et des berges afin que les usages légitimes puissent de nouveau s'y exercer au profit de tous.

Toutefois, il ne faut pas oublier que le Robec n'est pas seul en cause dans les problèmes d'inondation comme l'épisode de mars 2001 l'a montré. A l'amont des sources, dans la traversée du bourg par le thalweg marqué par le cours d'une rivière fossile, des travaux d'hydraulique pluviale sont à entreprendre.

Enfin, c'est tout le bassin versant rural amont qui s'étend essentiellement sur la commune voisine de Préaux devra être aménagé par l'emploi de techniques d'hydraulique douce (reconstitution de haies, de fossés, de mares ...) propres à diminuer (voire à supprimer) les ruissellements lors des phénomènes pluvieux intenses et de longue durée.

L'emplacement des zones 1AU a été choisi dans des zones qui n'ont pas été repérées comme inondées en mars 2001 par l'étude AREAS.

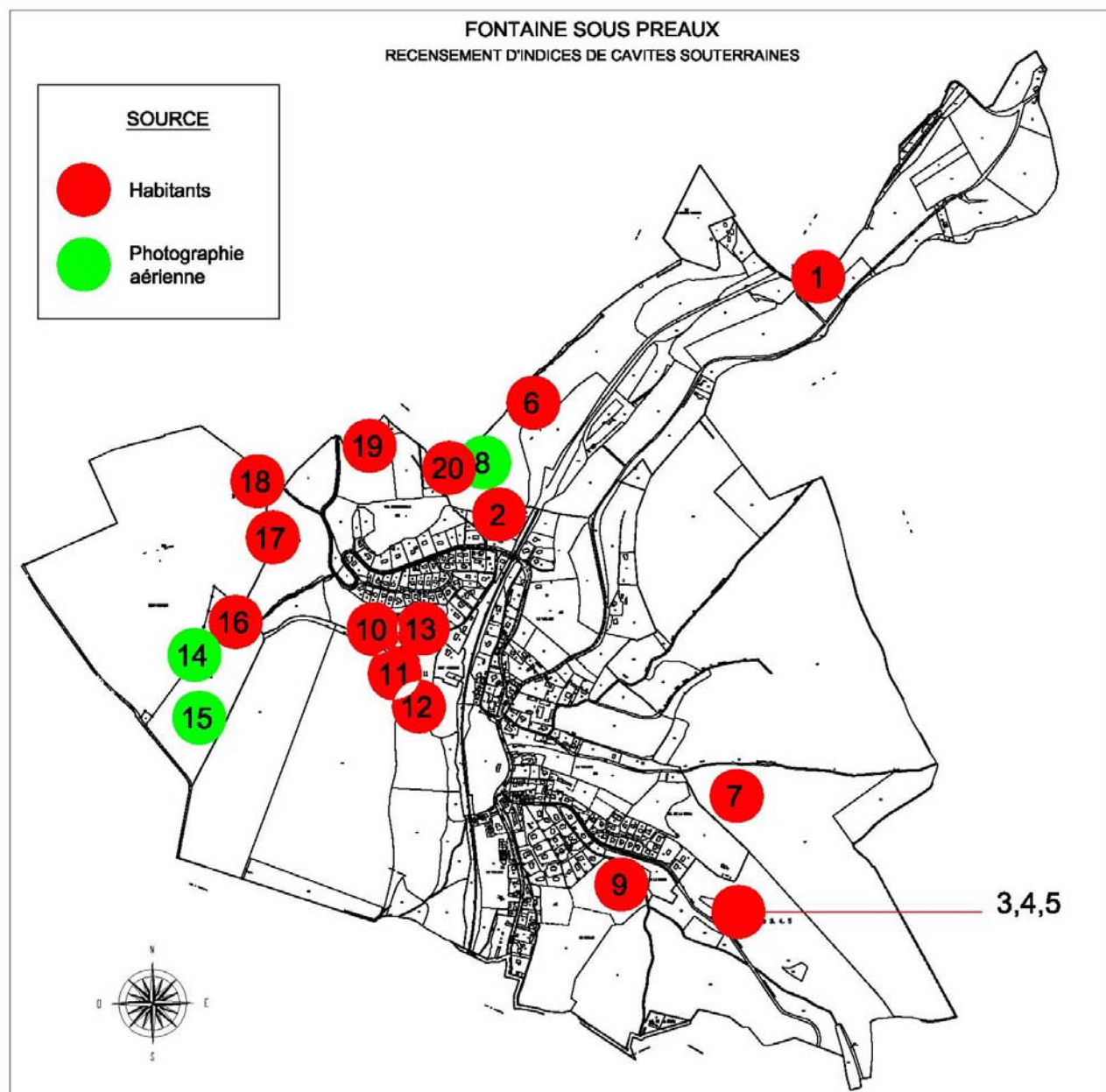
4.1.6.2 Repérer les cavités souterraines et les marnières

La loi de démocratie de proximité demande à ce que les « communes élaborent en tant que de besoin des cartes délimitant les sites où sont situées des cavités souterraines ou des marnières susceptibles de provoquer l'effondrement du sol. »

Cette obligation complète ainsi les principes définis à l'article L.121-1 du Code de l'Urbanisme qui impose aux documents d'urbanisme une prévention des risques naturels prévisibles.

La commune de FONTAINE-SOUS-PREAUX a confié au Centre d'Expertise du Bâtiment et des Travaux Publics - **CEBTP** - Centre d'Etudes et d'Essais de Normandie une étude puis une mise à jour du recensement d'indices de cavité souterraine sur la commune de FONTAINE SOUS PREAUX.

Une carte simplifiée de localisation des différents indices et un tableau synthétique figurent ci-dessous.



Indice n°	Archives	Photos	Questionnaire	Origine probable	Investigations
1			X	Puisard	Décapage + sondages
2			X	Trou de bombe	Décapage + sondages
3	X		X	Karstique	Sondages + travaux de confortement éventuels
4			X	Karstique	Sondages + travaux de confortement éventuels
5			X	Karstique	Sondages + travaux de confortement éventuels
6	X		X	Karstique	Sondages
7			X	Karstique	Décapage + sondages + travaux de confortement éventuels

8		X		Karstique	Sondages
9			X	Carrière souterraine	Microgravimétrie + sondages + travaux de confortement éventuels
10			X	Karstique	Sondages + travaux de confortement éventuels
11			X	Karstique	Sondages + travaux de confortement éventuels
12			X	Karstique	Sondages + travaux de confortement éventuels
13			X	Karstique	Décapage + sondages
14		X		?	Décapage + sondages
15		X		Karstique	Sondages
16				Carrière souterraine	Décapage + sondages
17				Carrière souterraine	Sondages
18				Karstique	Sondages
19		X			
20		X		Carrière souterraine	Sondages

L'étude du CEBTP a permis d'une part de distinguer les cavités souterraines d'origine artificielle de celles d'origine naturelle, et d'autre part, de les localiser parfaitement sur un plan de cadastre numérisé de la commune.

Toutefois, les cavités souterraines n'ont pas été visitées, ni dimensionnées.

Afin de prendre au mieux en compte le risque lié à ces cavités souterraines et marnières, le P.L.U. a donc défini de manière forfaitaire un périmètre de protection autour de ces cavités :

- un périmètre de 35 mètres de rayon a été instauré autour des indices 3, 4, 5, 6, 7, 8, 10, 11, 12, 13, et 18 d'origine karstique, et reporté sur le plan de zonage, comme dans le cas d'indice de marnière avérée ou d'indice indéterminé,
- un périmètre représentant un demi cercle de 60 mètres de rayon a été instauré en amont du point d'entrée de la carrière souterraine avec entrée à flanc de coteau (indice 9),
- un périmètre de 60 mètres de rayon a été instauré autour des indices 14, 15 et 19 et reporté sur le plan de zonage, comme dans le cas d'indice indéterminé,
- un périmètre de 60 mètres de rayon a été instauré autour des indices 16, 17 et 20 de carrières souterraines, et reporté sur le plan de zonage, comme dans le cas de tout indice de marnière avérée.

Aucun périmètre de protection n'a été défini autour des indices 1 et 2 qui correspondent en fait respectivement à un puisard et à un trou de bombe.

Il faut cependant préciser que dès lors que l'origine des indices est incertaine, des investigations supplémentaires peuvent être réalisées afin de pouvoir en certain cas :

- lever l'inconstructibilité à l'intérieur de chaque périmètre,
- en diminuer le rayon, car il faut rappeler que le périmètre n'est plus que de 35 mètres de rayon autour d'une bétouille, argillière et cailloutière ou sablière contre 60 dans le cas de marnières ou d'indices indéterminés.

4.1.6.3 Limiter les risques induits par la circulation

Les problèmes de desserte et de sécurité ont été maintenus à l'esprit de l'équipe chargée de la révision du P.L.U.

La prise en compte de ces contraintes se traduit notamment:

- dans le choix d'urbaniser sur des secteurs présentant le minimum de risques pour la circulation. Ainsi l'urbanisation linéaire n'est pas étendue tout comme la multiplication des accès sur les routes départementales
- dans le règlement:
 - . L'article 6 prescrit une implantation des nouvelles constructions en zone d'urbanisation future, en zone agricole et naturelle, en retrait de la voie publique afin d'élargir la perspective sur la voie, et d'améliorer la sécurité routière.
 - . L'article 12 prévoit dans les zones d'urbanisation future un nombre de places de stationnement pour chaque construction à usage d'habitation, et un nombre de places suffisant pour les autres constructions. D'une manière générale, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques. L'article 12 agit donc bien sur la fluidité de la circulation. Cette mesure vise à éviter le stationnement sur la chaussée qui peut entraîner des dommages sur la circulation piétonne et automobile (flux ralenti, risque d'accident accru...).

4.1.6.4 Prendre en compte la collecte et le traitement des déchets

La préservation de la qualité du cadre de vie nécessite la prise en compte de la question des déchets.

Le P.L.U. prend en compte le Plan Départemental d'Elimination des Déchets Ménagers et Assimilés (PDEDMA).

Le P.L.U. ne doit donc pas entraver l'organisation de la collecte et le système de traitement des déchets.

L'article 3 du règlement des différentes zones précise que les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour (notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, ordures ménagères).

4.1.6.5 Prendre en compte la loi sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie du 30 décembre 1996

Le projet de P.L.U. a pris en compte la loi sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie, conformément à la Loi.

4.1.6.6 Les servitudes d'utilité publique

Les servitudes d'utilité publiques (SUP) constituent des limitations administratives au droit de propriété, instituées dans un but d'utilité publique au bénéfice de personnes publiques (Etat, collectivités locales...), de concessionnaires de services publics (EDF, GDF...) et de personnes privées exerçant une activité d'intérêt général (concessionnaires de canalisation...). Le P.L.U doit comporter en annexe les différentes SUP (L.126-1). Leur liste, dressée par décret en conseil d'Etat et annexée au code de l'urbanisme, les classe en quatre catégories :

- les servitudes relatives à la conservation du patrimoine,
- les servitudes relatives à la conservation de certaines ressources et équipements,
- les servitudes relatives à la défense nationale,
- les servitudes relatives à la salubrité et à la sécurité publiques.

A l'expiration du délai d'un an suivant l'approbation du P.L.U ou l'institution d'une nouvelle servitude, seules celles annexées au P.L.U peuvent être opposées aux demandes d'autorisations d'occupation du sol.

Les servitudes d'utilité publique qui grèvent le territoire communal sont les suivantes :

Type	Intitulé	Servitude	Institution
EL 11	La servitude relative aux voies express et déviation	Route express BOIS-GUILLAUME ROCQUEMONT (RN 28)	Décret du 07.04.1981
PT 2	La servitude relative à la protection des transmissions radioélectriques contre les obstacles	Faisceau hertzien ROUEN-SEVIS (DIEPPE II)	Décret du 10.08.1982
PT 2	La servitude relative à la protection des transmissions radioélectriques contre les obstacles	Faisceau hertzien ROUEN BOSC LE HARD	Décret du 22.02.1984
PT 2	La servitude relative à la protection des transmissions radioélectriques contre les obstacles	Faisceau hertzien ROUEN SAINT-SAENS	Décret du 17.07.1984
T 1	La servitude relative aux voies ferrées	Ligne de Chemin de Fer AMIENS - ROUEN	Loi du 15.07.1845
AS 1	La servitude relative à la protection des captages d'eau potable	Captages de FONTAINE-SOUS-PREAUX. Indices BRGM 100.1.53, 100.1.54 et 100.1.55	AP du 27.11.1981
PT 2	La servitude relative à la protection des transmissions radioélectriques contre les obstacles	Faisceau hertzien LE MESNIL ESNARD – NEUFCHATEL CROIXDALLE	
I4	La servitude relative aux lignes électriques. Seules sont reportées au plan des servitudes les lignes de tension supérieure à 63 KV	Ligne aérienne 90 KV BOIS GUILLAUME – MANOIR Dérivation CAZERIE	D.U.P du 30.10.1985

Type	Intitulé	Servitude	Institution
I4	La servitude relative aux lignes électriques. Seules sont reportées au plan des servitudes les lignes de tension supérieure à 63 KV	Ligne aérienne 90 KV BOIS GUILLAUME – LA VAUPALIERE	D.U.P du 11.10.1948
I3	La servitude relative aux canalisations de gaz. Seules sont reportées au plan des servitudes les canalisations de transport de gaz	Canalisation de transport de gaz	Lois des 15.06.1906 13.07.1925 08.04.1946
PT 2	La servitude relative à la protection des transmissions radioélectriques contre les obstacles	Faisceau hertzien FONTAINE LE BOURG – LE MESNIL ESNARD	Décret du 01.03.1993

4.1.7 Prise en compte du Schéma Directeur

Les communes de FONTAINE-SOUS-PREAUX, et BIHOREL, BOIS-GUILLAUME, HOUPEVILLE, ISNEAUVILLE, MONT-SAINT-AIGNAN, QUINCAMPOIX, SAINT-MARTIN-DU-VIVIER font partie du plateau Nord, constituant une entité géographique et socio-économique.

Certaines communes ont des liens étroits avec d'autres secteurs géographiques. C'est le cas de FONTAINE-SOUS-PREAUX et SAINT-MARTIN-DU-VIVIER dont l'urbanisation est historiquement localisée dans la Vallée du Robec.

Ce secteur représentait 51700 habitants en 1999 et le Schéma Directeur prévoit 56100 habitants en 2020, soit une augmentation prévue de 9 % environ d'ici 2020.

Le P.L.U. de FONTAINE-SOUS-PREAUX a pris en compte le Schéma Directeur de ROUEN-ELBEUF comme on peut le rappeler ci-dessous:

LES ATOUTS ET LES POTENTIALITES DU SECTEUR

- Un cadre de vie fortement attractif : proche de Rouen, le secteur bénéficie de la présence de la Forêt Verte et des paysages ruraux du plateau.
- Une présence importante de forêts et d'espaces agricoles. La forêt Verte, véritable poumon vert, est un élément fort de la ceinture verte d'agglomération et de l'identité du secteur. L'activité agricole, fortement concurrencée par l'urbanisation assure plus particulièrement dans ce secteur une fonction écologique et paysagère qui s'ajoute à sa fonction de production.
- Un potentiel économique tertiaire. Il est tourné vers les activités de service et la petite industrie (Bihorel, Bois-Guillaume avec la zone de la Bretèque). Ce développement se poursuit avec le pôle biosciences à Mont-Saint-Aignan.

- La présence de l'Université à Mont-Saint-Aignan. Elle rassemble 16000 étudiants et de nombreuses écoles.
- Une accessibilité intéressante. Il faut noter la présence de l'autoroute A28, de la rocade Est, et le développement des transports collectifs.

LES VOCATIONS DU PLATEAU NORD

- Une vocation résidentielle : le développement de l'habitat est nécessaire. Il est modéré, diversifié et économe de l'espace.
- Une vocation d'enseignement supérieur : la présence de l'Université est un point fort de la commune de Mont-Saint-Aignan et de l'ensemble du secteur.
- Une vocation tertiaire : situé à un carrefour et une entrée de ville sur l'A28, la RN 28 et la future rocade, la zone de COPLANORD est l'une des « vitrines » des activités économiques de l'agglomération.

LES PRINCIPALES OPTIONS D'AMENAGEMENT DEFINIES DANS LE SCHEMA DIRECTEUR

- Une organisation spatiale équilibrée
- Promouvoir une planification globale du développement respectant les milieux agricoles et naturels, en coordination avec les secteurs voisins de l'Aubette-Robec et de la Vallée du Cailly.

*La Municipalité de FONTAINE-SOUS-PREAUX a inscrit comme **premier objectif** de son P.A.D.D. **la préservation de son patrimoine et de son environnement qui constituent le cadre de vie et la qualité de vie de ses habitants.***

- Répartir de façon optimale la construction de logements sur la base d'un rythme moyen annuel de l'ordre de 290 logements pour l'ensemble du secteur, soit en moyenne 5 à 6 logements pour une unité de 1000 habitants, en marquant un effort de diversification des logements, notamment en développant une offre locative sociale de logements petits et de taille moyenne, de mixité sociale et entre les générations.

La commune de FONTAINE-SOUS-PREAUX souhaite participer à l'augmentation de sa population dans les 10 ans comme le prévoit le Schéma Directeur afin de :

- *garder un centre bourg dynamique avec ses services,*
- *lutter contre le vieillissement de sa population,*
- *favoriser la mixité et le maintien de ses jeunes dans le village en location ou en primo-accession à la propriété.*

Mais il faut retenir que le ratio de construction annuelle de 5 à 6 logements indiqué dans le Schéma Directeur pour une unité de 1000 habitants, n'est pas en adéquation avec :

- *les 20 dernières années de FONTAINE-SOUS-PREAUX qui a vu un rythme moyen de construction de l'ordre de 80 logements entre 1982 et 2001, soit 4 logements par an pour une unité de moins de 500 habitants et non pas 1000.*
- *le maintien de services et notamment de l'école à FONTAINE-SOUS-PREAUX*
- *le vieillissement de la population qui nécessitera l'arrivée de nouveaux habitants à FONTAINE-SOUS-PREAUX simplement pour maintenir le nombre d'habitants actuel (décès, desserrement des ménages). Une projection sur 15 ans évalue en effet la population de FONTAINE-SOUS-PREAUX à 458 habitants contre 545 en 2003, hors croissance urbaine.*

L'équipe en charge de la révision du P.L.U. a cependant prévu des zones d'urbanisation future à vocation d'habitat en rapport avec les objectifs de la commune et du Schéma Directeur : elles représentent 4.62 hectares à court et moyen terme, soit environ 16 logements en zone 1AU Nord et 10 en zone 1AU Sud, qui associés avec les 10 disponibles en zone U représentent au total environ 36 logements sur 10 ans, soit une moyenne de 3 à 4 logements par année.

Une lecture fidèle à l'esprit du Schéma Directeur de l'Agglomération de ROUEN-ELBEUF, amène à considérer que le rythme admis de construction de logements pour une unité de 500 à 1000 habitants comme FONTAINE-SOUS-PREAUX est de l'ordre de 3 à 6 logements par année, en considérant des logements diversifiés, c'est-à-dire aussi bien en accession que locatifs.

- Une dynamique de développement tertiaire. Le site d'activités économiques COPLANORD à dominante tertiaire, à l'exclusion des commerces à grande surface d'exploitation, est retenu comme l'un des quatre grands sites périphériques de niveau d'agglomération.

La Municipalité de FONTAINE-SOUS-PREAUX a pris en compte le projet de la Communauté d'Agglomération Rouennaise d'implanter une zone d'activités économiques sur la Plaine de la Ronce. Elle a classé en zones 1AUE les terrains concernés et défini un règlement approprié à la vocation de chacune des deux zones.

- Un environnement et des paysages préservés

- La gestion de l'eau et des ruissellements :

- Protéger les ressources en eau : cela concerne le captage d'eau potable de Fontaine-sous-Préaux qui alimente Rouen, et la zone de vulnérabilité de la nappe.

La Municipalité a pris un ensemble de mesures qui sont détaillées en partie 4 de ce rapport de présentation, au chapitre « préserver la qualité de l'eau ». On rappellera seulement que le plan de zonage maintient en zone non constructible le périmètre immédiat du captage d'eau potable, et que le règlement définit des contraintes spécifiques à cette protection de l'eau avec par exemple le recours à une surface minimale de terrain constructible, l'éloignement des constructions des berges, l'assainissement collectif.

- Assurer la maîtrise des eaux de ruissellement et limiter pour cela les extensions urbaines sur les rebords de plateaux, les thalwegs et les coteaux.

La Municipalité a choisi d'urbaniser dans des secteurs clairement définis, et ne remontant pas sur les coteaux. Elle a également confié la réalisation d'un bilan hydrologique à l'AREAS (Association Régionale pour l'Etude et l'Amélioration des Sols). Un bilan de cette étude figure en quatrième partie de ce rapport.

- La ceinture verte d'agglomération : Il s'agit de conforter et de préserver les espaces naturels d'intérêt patrimonial :

- En protégeant les forêts, les boisements de la Vallée du Robec, leurs lisières et leurs abords.

La Municipalité de FONTAINE-SOUS-PREAUX a décidé d'augmenter la surface des espaces boisés classés en la portant à 151 hectares, soit 43% de son territoire.

- En protégeant les vallons et les coteaux.

La Municipalité de FONTAINE-SOUS-PREAUX a également décidé de classer en zone naturelle les coteaux et en secteurs Ns strictes les fonds de vallées sensibles longeant les thalwegs.

4.1.10 Le Plan de Déplacement Urbain

Le plan de déplacements urbains de l'agglomération rouennaise a été approuvé le 11 Février 2000. Il intéresse les 33 communes qui composaient la communauté d'agglomération rouennaise avant la récente venue de la commune de RONCHEROLLES SUR LE VIVIER, puis des communes de SAHURS, SAINT-PIERRE DE MANNEVILLE et HAUTOT-SUR-SEINE.

Le P.L.U doit être compatible avec les dispositions du PDU approuvé.

Le PDU inscrit comme principes prioritaires le développement des transports collectifs et des modes non polluant (deux roues, piétons...) ainsi que la nécessité de rendre cohérent urbanisme et transports par l'implantation des activités et de l'habitat à proximité des axes de transports collectifs.

Définissant le cadre de l'organisation des déplacements pour toutes les communes de l'agglomération, le PDU poursuit 3 objectifs essentiels :

- Organiser et satisfaire les besoins de déplacements, en maîtrisant la circulation automobile et l'utilisation de la voiture particulière et en développant l'usage des transports collectifs (TC).
- Préserver l'environnement et optimiser le partage de l'espace, en favorisant les modes les moins consommateurs d'espace (marche, vélo, TC) et en luttant contre la pollution, les nuisances et les accidents.
- Rendre cohérents urbanisme et transports, en localisant les activités pour en permettre une bonne desserte, en limitant l'étalement urbain, en renforçant le poids des centres, en densifiant et en développant l'habitat et les activités à proximité des axes de TC.

En matière de cohérence entre urbanisme et transport collectif, le PDU prévoit un certain nombre de mesures visant à privilégier le développement à proximité des axes de transports structurants. Ces mesures peuvent porter sur la réglementation du stationnement pour les activités.

Du point de vue de la desserte par les transports, aucun transport structurant ne doit desservir la commune à court et moyen terme.

Enfin, FONTAINE-SOUS-PREAUX n'est pas pour l'instant desservie par le réseau cyclable d'agglomération. Il faut noter que ce réseau cyclable fait actuellement l'objet d'études particulières visant à le remodeler en profondeur.

4.1.11 Le Programme Local d'Habitat

Le programme local de l'habitat (PLH) de la communauté d'agglomération rouennaise a été approuvé le 23 Mars 1999 et intéresse 33 communes dont FONTAINE-SOUS-PREAUX.

Le P.L.U doit être compatible avec les dispositions du PLH approuvé.

Le programme d'actions a été établi sur la base d'un accroissement démographique annuel de 0,73 %, hypothèse qui implique la réalisation annuelle pour le secteur d'Aubette-Robec de 140 logements entre 1998 et 2002, soit 7 logements par an pour mille habitants.

Un second PLH est en cours d'élaboration, mais ses orientations s'inscrivent globalement dans la lignée du premier PLH, en visant toutefois à renforcer les objectifs quantitatifs de production d'offre nouvelle et le développement d'une offre d'habitation plus diversifiée et plus équilibrée entre les secteurs du PLH.

4. 2 Les actions d'accompagnement

4.2.1 Les implications financières.

Le P.L.U. est la traduction d'une politique d'aménagement nécessitant un certain nombre d'actions à entreprendre pour améliorer la qualité du cadre de vie de l'environnement.

Le développement urbain envisagé au Projet d'Aménagement et de Développement Durable nécessite la réalisation d'un certains nombres d'équipements.

Des acquisitions foncières doivent être réalisées, des réseaux doivent être étendus.

Le fonctionnement et l'entretien des équipements doivent également être assurés.

Les implications financières dues à la mise en œuvre des projets du P.L.U. doivent donc être examinées avec soin et être compatibles avec les ressources budgétaires de la commune.

Impact financier

Les choix opérés dans le cadre du PADD auront en effet un impact sur les ressources de la commune dans les années à venir ; du fait notamment de la construction éventuelle de logements supplémentaires et de l'aménagement de la zone d'activités de la Plaine de la Ronce.

Pour **un logement moyen de catégorie 4 d'une superficie de 100 à 120 m²**, la commune perçoit de l'ordre de **550 € et 635 €** respectivement pour la taxe d'habitation et la taxe foncière.

En parallèle, les charges de personnel ne devraient pas augmenter. La commune pourra en effet proposer les mêmes services avec les effectifs actuels ; à savoir une secrétaire de mairie, une assistante spécialisée des écoles maternelles, un agent d'entretien assurant le nettoyage des locaux et deux agents d'entretien des espaces verts.

En conséquence, la capacité d'autofinancement de la commune devrait s'accroître et permettre ainsi d'envisager la réalisation de travaux de réhabilitation des bâtiments communaux, en particulier de l'école et de la salle polyvalente ou de la mairie.

4.2.2 L'amélioration du paysage urbain

La qualité urbaine des zones agglomérées est le résultat d'efforts permanents d'entretien des espaces publics qui déterminent un environnement, un cadre de vie.

La rue est un espace public majeur.

La collectivité dispose d'outils pour améliorer la qualité du cadre de vie.

La commune de FONTAINE-SOUS-PREAUX a formulé pour **premier objectif du P.A.D.D. la préservation du patrimoine et de l'environnement complétée par des actions ciblées de mises en valeur du cadre de vie.**

La commune de FONTAINE-SOUS-PREAUX a également rédigé une **charte paysagère.**

L'amélioration du cadre de vie passe également par le règlement, qu'ils s'agissent de réseaux enterrés, d'implantation des constructions, d'alignement, de gabarit, d'espaces verts, de stationnement...

L'article 1 donne la possibilité de refuser l'installation des dépôts, des caravanes.

La commune peut également refuser un permis de construire au motif de l'article 11 du règlement :

Le permis de construire sera refusé ou ne sera accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Mais il faut également des mesures complémentaires:

- La municipalité doit **inciter la population à participer aux efforts d'amélioration du cadre de vie**, notamment grâce à une politique d'information. La commune a fait ce choix en diffusant largement sa charte paysagère et en organisant par exemple pour le P.L.U. deux réunions publiques dont l'une de présentation du diagnostic de la commune.
- La commune peut **inciter à ce que l'environnement soit davantage pris en considération lors d'un projet de construction**. La question du traitement des abords et des accès peut être soulevée dans le volet paysager du permis de construire.
- **Les bâtiments anciens pourraient être mis en valeur**, comme ce fut le cas pour la mairie. Cela peut commencer par des petits édifices publics, qui deviennent ensuite des sources d'inspirations pour les bâtiments privés : matériaux, couleurs... Il peut y avoir une incitation au ravalement des façades, à l'entretien des espaces végétalisés.
- **La commune doit agir directement sur les espaces dont elle a la charge** : espaces publics, voiries, équipements communaux. Elle peut améliorer le cadre de vie par des plantations, par la création et l'entretien régulier des espaces publics plantés, par le bon état des équipements publics et de leurs abords. Les travaux réalisés sur les abords de la RD47 au niveau de l'église, de la place de la mairie, et des sources démontrent que FONTAINE-SOUS-PREAUX est dans le cas de ces villages dont l'espace public est de mieux en mieux tenu.



4.2.3 La protection et la conservation du paysage naturel, et de l'identité communale

Au niveau communal, la commune peut donc mettre en œuvre des campagnes d'information sur la protection du patrimoine et du paysage. Les démarches peuvent viser l'ensemble de la population ou être davantage ciblées : chasseurs, randonneurs, enfants, agriculteurs, associations existantes.

La commune de FONTAINE-SOUS-PREAUX a en ce sens rédigé une charte paysagère afin de promouvoir un paysage collectif de qualité et de s'assurer que le paysage fasse partie intégrante des préoccupations lors des interventions et projets qui verront le jour.

La municipalité peut s'appuyer sur divers articles de son règlement pour assurer un traitement paysager des constructions ou installations, grâce par exemple à la stricte observation des prescriptions de recul, ou de plantations.

Il existe des sentiers parcourant la commune, et démontrant tout l'intérêt de la protection et de la conservation du paysage naturel. Ils permettent également à chacun d'appréhender clairement les caractéristiques paysagères et architecturales de la commune. Ils méritent pour ce fait d'être utilisés, et leurs plans largement diffusés.



La préservation des itinéraires pédestres pour les piétons, les vélos et les chevaux, afin de veiller aux liens sur le territoire de la commune, ainsi qu'aux liens intercommunaux figure en actions prioritaires inscrite au P.A.D.D. au titre de la mise en valeur du cadre de vie, de la préservation du patrimoine et de l'environnement.

Les itinéraires pédestres figurent au plan de P.A.D.D., accompagnés de sentiers à créer. Le schéma des zones d'urbanisation future prévoit ainsi de nombreuses liaisons piétonnes avec le tissu existant dans un souci de bouclage des circuits.

Au niveau intercommunal, la municipalité souhaite favoriser la création d'une liaison douce cycles-piétons « route des moulins du Robec » : de la ceinture verte vers la ville centre « cœur historique ». Les berges du Robec seront ainsi transformées en espace public de promenade et de détente le long des zones d'urbanisation future.

4.2.4 La protection de la qualité des eaux souterraines

La commune de FONTAINE-SOUS-PREAUX a défini en objectif n°1 du P.A.D.D. la préservation du patrimoine et de l'environnement. Elle a défini 5 actions prioritaires pour atteindre cet objectif. La protection des ressources en eau et de la rivière le Robec figure en deuxième action prioritaire, juste après la protection des espaces boisés, qui on l'a vu précédemment, est également nécessaire pour la qualité des eaux et la lutte contre les inondations.

L'objectif de protection de la qualité des eaux souterraines apparaît au P.A.D.D. et dans ce rapport de présentation, notamment en quatrième partie, au chapitre application des lois et incidence des orientations du plan sur l'environnement :

- *préserver la qualité de l'eau*
- *prendre en compte les dimensions intercommunales de l'environnement : conserver, préserver, gérer la ressource en eau.*

4.2.4.1 Un assainissement de qualité

L'assainissement est une compétence intercommunale. Une étude spécifique a été lancée en Communauté d'Agglomération Rouennaise pour délimiter les zones d'assainissement collectif/non collectif dès les premières esquisses du plan de zonage.

4.2.4.2 Limiter les autres formes de pollution

La municipalité peut mener une campagne d'information afin de protéger l'environnement des rejets directs des effluents dans le milieu naturel. Elle veillera à l'observation de l'article 4 de son règlement : l'évacuation des eaux résiduaires et des eaux de refroidissement au réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement conforme à la réglementation en vigueur et doit se faire dans le respect des textes réglementaires.

Dans les zones agricoles et naturelles, les effluents agricoles (purins, lisiers...) doivent faire l'objet d'un traitement spécifique dans le respect des règlements en vigueur. En aucun cas ils ne peuvent être rejetés dans le réseau public.

4.2.5 Les infrastructures

Les voiries et réseaux divers doivent être régulièrement entretenus, tout comme les cheminements piétons.

Le respect de l'article 12 du règlement peut faciliter la sécurité et la fluidité de la circulation en agissant sur le stationnement anarchique sur le domaine public.

4.2.6 La lutte contre les nuisances

Le Code des Collectivités Territoriales précise à l'article L. 2212-4 que « la police municipale a pour objet d'assurer le bon ordre, la sûreté, la sécurité et la salubrité publiques ». La commune

doit donc conformément à cet article prendre les mesures nécessaires pour lutter contre les nuisances de toutes natures.

4.2.7 La prise en compte de l'environnement

4.2.7.1 La protection des espaces naturels

Le monde rural a préservé son environnement puisqu'il s'agit de son outil de travail. Aujourd'hui, la qualité de l'environnement devient une préoccupation pour une population plus large : protection de l'outil de travail, protection paysagère, biologique, protection face aux nuisances...

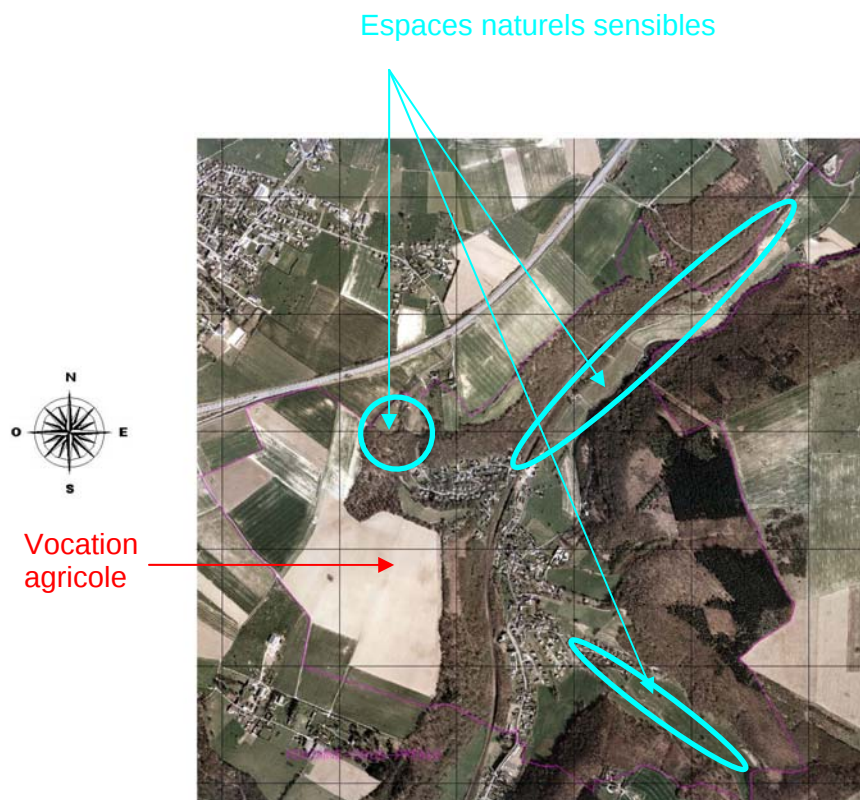
A FONTAINE-SOUS-PREAUX, l'activité agricole assure l'entretien de vastes espaces entourant la zone urbaine et qui lui servent d'écrin.

Un plateau à l'ouest du territoire communal a conservé en partie une vocation agricole. **La protection de l'outil de travail des agriculteurs, par le classement en zone A de ces terres, facilite donc la protection du cadre de vie de la commune toute entière.**

La majeure partie du territoire communal est constituée de vallons recouverts de bois. **La protection de ces espaces par leur classement en zone naturelle N avec maintien des bois permet de lutter contre le risque d'inondations et de coulées de boues.**

Des secteurs naturels sensibles Ns sont enfin créés dans les thalwegs importants.

Une partie importante du territoire communal se trouve ainsi classée en zone naturelle afin de prendre en compte les caractéristiques locales : relief et lutte contre les inondations. Ce classement permet également de préserver des espaces fragiles ou à forte valeur paysagère, comme cadre de vie pour les habitants actuels et futurs.



4.2.7.2 Haies et boisements

La commune dispose d'espaces boisés importants. Ils seront conservés et protégés. Il faut rappeler que ces boisement ont de multiples intérêts : lutte contre les phénomènes de

ruissellement, de coulées de boues, maintien d'une faune et d'une flore variée, intérêt paysager, touristique notamment pour le développement des sentiers.



La plantation de haies peut également être encouragée car elles servent à constituer un environnement intéressant : qualités paysagères, environnementales et même économiques.

La commune de FONTAINE-SOUS-PREAUX a réalisé une charte paysagère : encourage la constitution de clôtures sous forme de haie permettant de conforter l'identité du village. Les haies ont un intérêt paysager certains dans le tissu bâti et participent au caractère verdoyant jusqu'au centre du village.

Sur les plateaux agricoles, la haie peut également jouer un rôle important : en cas de vents violents, la haie forme un abri qui évite la déformation des jeunes pousses, la verse des céréales, facilite la pollinisation et diminue l'évapotranspiration de la parcelle.

La haie peut également servir de protection au bétail.

Dans une région quadrillée de haies, le vent est atténué, la température augmentée, créant une variété de climat. Des espèces végétales et animales diverses s'y développent. Il devient donc difficile pour une seule espèce d'y pulluler comme un ravageur de cultures.

La haie sert de refuge pour la faune sauvage, comme site de reproduction et comme zone de nourriture.

Intérêts à maintenir les haies et bandes boisées :

- Protection contre le froid, le vent, la poussière
- Production de bois d'œuvre, de chauffage, de bois de piquets, de fruits, de fleurs....

L'article 13 du règlement du P.L.U. précise par exemple, dans de nombreuses zones que les plantations existantes devront être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

CONCLUSION

CONCLUSION

Le P.L.U de FONTAINE-SOUS-PREAUX se caractérise par une recherche de l'équilibre et du développement durable.

L'équilibre entre les zones naturelles et agricoles et les zones urbanisées ou d'urbanisation future.

FONTAINE-SOUS-PREAUX connaît depuis vingt ans, un développement important puisque la population est passée de 304 habitants en 1982 à 545 habitants en 2003.

L'attractivité de FONTAINE-SOUS-PREAUX est une évidence, en raison de sa proximité par rapport à ROUEN, de sa situation en bordure de l'autoroute A28 avec un échangeur tout proche. La raison de son attrait est également l'environnement boisé qui entoure le village.

La réalisation de la zone d'activités de la Plaine de la Ronce va également servir de catalyseur à son développement.

Il était nécessaire pour la commune de FONTAINE-SOUS-PREAUX de réviser son Plan d'Occupation des Sols, afin de canaliser son développement.

C'est dans cet esprit de recherche de la qualité et du développement durable, que **FONTAINE-SOUS-PREAUX a défini son P.L.U en procédant d'abord à la définition de zones naturelles qu'il fallait protéger en raison de la qualité des paysages ou de la lutte contre les inondations.**

Les espaces naturels ont été identifiés pour être protégés, les espaces boisés classés ont été classés en zone N.

Le P.L.U de FONTAINE-SOUS-PREAUX, c'est aussi une politique de mise en valeur du cadre de vie, parfaitement conforme aux souhaits de la population actuelle de la commune.

Un emplacement réservé a été créé pour qu'un espace vert puisse être réalisé.

Les chemins, les sentiers existants ont été repérés et développés, en particulier pour assurer la sécurité des piétons dans la zone urbaine.

Enfin, et ce n'est rien d'autre que la fidélité aux origines verdoyante de FONTAINE-SOUS-PREAUX, la zone naturelle reste l'espace majoritaire de FONTAINE-SOUS-PREAUX en couvrant 65% du territoire communal.

Puis le P.L.U. a largement pris en compte le projet de la Communauté d'Agglomération Rouennaise afin d'en assurer la cohérence avec les objectifs municipaux, dans une politique visant à contrôler l'avenir.

La commune a défini une zone d'urbanisation future à vocation d'activités économiques à dominante tertiaire qui représente 10 hectares à court et moyen terme, et dont le périmètre est défini naturellement :

- par la limite communale et l'autoroute A28, au nord et à l'ouest,
- par la zone agricole et les bois classés, au sud et à l'est.

Cette zone est une chance pour FONTAINE-SOUS-PREAUX, les communes limitrophes et l'Agglomération Rouennaise.

Enfin le P.L.U. de FONTAINE-SOUS-PREAUX a défini des zones d'urbanisation future à court terme, qui soient suffisantes pour lutter contre le vieillissement de sa population, tout en restant économes en espace agricole et naturel.

La politique de la commune a en effet visé à contrôler l'avenir, tout en refusant le recul de sa population.

Le P.L.U a donc été pensé également pour le long terme. La zone d'urbanisation future à long terme représente 5.6 hectares, elle ne pourra être ouverte à l'urbanisation qu'après modification du P.L.U.

La commune de FONTAINE-SOUS-PREAUX en indiquant la localisation de son urbanisation à long terme, manifeste sa volonté de maîtriser l'urbanisation dans le temps, afin d'intégrer les nouveaux habitants de façon progressive et sans créer de ruptures par rapport aux équipements publics.

Le développement durable à FONTAINE-SOUS-PREAUX, c'est donc la lutte contre les inondations, la préservation et la mise en valeur du cadre de vie par la sauvegarde des espaces boisés, des zones naturelles en fond de vallées et du grand plateau agricole, qui constituent une identité à la fois historique et présente de FONTAINE-SOUS-PREAUX.

Le développement durable à FONTAINE-SOUS-PREAUX, c'est aussi la volonté d'accueillir des activités économiques à dominante tertiaires, destinées aux habitants présents et futurs, mais aussi aux habitants de la Communauté d'Agglomération Rouennaise.

Le développement durable à FONTAINE-SOUS-PREAUX, c'est enfin une politique d'accueil d'une population nouvelle, de façon maîtrisée, dans la diversité des offres notamment par des logements locatifs.

ANNEXE : Etude AREAS