

# Plan Local d'Urbanisme



**Pièce n°2 : Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)**

## **COMMUNE DE FONTVANNES**

Département de l'Aube



Prescription par DCM en date du 14/12/2016

Arrêt-projet par DCM en date du 06/11/2023

Mis à l'enquête publique par arrêté intercommunal en date du 14/05/2024

Approuvé par DCM en date du 13/09/2024

# Table des matières

Table des matières.....	2
Rappels législatifs et réglementaires .....	3
<i>Définition et contenu du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)</i> .....	3
<i>L'élaboration du PADD</i> .....	4
La politique communale .....	5
Axe 1 : Un territoire aux enjeux multiples .....	6
<i>Orientation 1 : Maintenir les paysages de collines ouverts et fragiles</i> :.....	6
<i>Orientation 2 : Assurer la préservation des zones fragiles et de la biodiversité (trame verte)</i> : .....	6
<i>Orientation 3 : Préserver la présence végétale en milieu urbain</i> : .....	6
<i>Orientation 4 : L'eau, un facteur d'identité et une ressource de qualité à maintenir</i> :.....	6
Axe 2 : Le projet urbain du bourg.....	7
<i>Orientation 1 : Assurer un urbanisme durable</i> : .....	7
<i>Orientation 2 : Maintenir le cadre de vie des habitants</i> :.....	7
<i>Orientation 3 : Protéger le patrimoine riche de la commune</i> : .....	7
<i>Orientation 4 : Préserver l'activité agricole</i> :.....	8
<i>Orientation 5 : Promouvoir l'activité touristique sur le territoire</i> :.....	8
Besoins démographiques et consommation d'espaces liés au projet de PLU .....	10
1. <i>Prévisions démographiques</i> .....	10
2. <i>Besoins en terrains pour permettre l'augmentation de la population</i> 11	
Objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain .....	12

# Rappels législatifs et réglementaires

## Définition et contenu du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Instauré par la Loi SRU (Solidarité et Renouvellement Urbain) du 13 décembre 2000, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables est l'énoncé de la politique municipale en matière d'aménagement et de développement de la commune, fondée sur le diagnostic d'ensemble exposé dans le rapport de présentation. Il exprime les objectifs et projets de la collectivité en matière de développement économique et social, d'environnement et d'urbanisme à l'horizon 10-20 ans.

Les dispositions apportées par la Loi Grenelle 2 du 13 juillet 2010 impliquent que le PADD doit, en complément des orientations générales d'aménagement et d'urbanisme, définir les orientations en matière d'équipements, de protection des espaces agricoles et forestiers et de préservation et de remise en état des continuités écologiques.

Il doit également arrêter les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs.

Suite à la Loi ALUR du 24 mars 2014, le PADD doit par ailleurs fixer des objectifs de modération et de consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Toute évolution du PLU restera conditionnée au respect de l'économie générale du PADD. Dès l'instant où les changements envisagés seront susceptibles de porter atteinte à l'économie générale du PADD, seule la procédure de révision pourra être envisagée.

### **Article L151-5 - Créé par ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015.**

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

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

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

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

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

## ***L'élaboration du PADD***

Le diagnostic inscrit dans le rapport de présentation du PLU correspond à la base de travail du PADD. En effet, c'est dans le diagnostic que ressortent les atouts et les faiblesses du territoire communal. Les grands enjeux, qui découlent directement de ces atouts et faiblesses, concernent l'ensemble des thématiques liées au projet communal. On peut donc retrouver la démographie, l'habitat, l'économie, les espaces verts, les voiries, les transports, etc.

Le PADD est donc composé d'un constat par rapport à l'existant, de grandes orientations, traduisant la politique communale, et enfin les actions à mettre en place pour faire aboutir le projet. Cette démarche s'établit donc en collaboration entre les élus, les personnes publiques associées, le bureau d'études, mais également la population. Ce sont ces échanges qui permettent au projet de mûrir et de devenir cohérent notamment avec les politiques supracommunales.

De plus, le PADD est l'un des éléments majeurs d'un PLU, les pièces graphiques et le règlement étant une traduction concrète et technique de ce dernier. Le PLU étant un document évolutif, un retour constant par rapport aux précédentes phases est nécessaire afin d'affiner le projet communal.

## La politique communale

L'objectif de la commune de Fontvannes est de répondre aux besoins de la population et d'assurer un développement communal maîtrisé dans le respect des équilibres en place, notamment en veillant à préserver son identité rurale ainsi que ses richesses bâties, naturelles et paysagères.

Fontvannes est située à 15 kilomètres à l'Est de Troyes, et à seulement une dizaine de kilomètres de son agglomération avec laquelle la préfecture auboise forme un important pôle d'emploi et de vie. Au sein d'un canton attractif, la commune a connu une croissance continue de sa démographie depuis une cinquantaine d'années.

Le village, niché à la rencontre de deux vallons et au pied d'un coteau qui porte son église, se trouve à la transition des paysages de la Champagne Crayeuse et du Pays d'Othe. Ici, le relief de la vaste plaine céréalière prend de la vigueur et les hauteurs se couvrent de profondes forêts. C'est au cœur du village que la Vanne prend sa source, donnant naissance à une vallée qui forme une large coulée verte au fond tourbeux et qui draine tout le Pays d'Othe. Cette vallée forme un couloir de passage ancien que surveillait la maison forte du Plessis. Elle concentre encore les grandes infrastructures de transports qui organisent et marquent le territoire.

De plus, le village a conservé de son passé rural un ensemble bâti typique et homogène, fait d'anciennes longères et fermes traditionnelles du Pays d'Othe. Il a aussi conservé un écrin de verdure fait de vergers, de jardins et de parcs.

C'est donc consciente de cette identité, de la qualité de son patrimoine naturel et culturel, de la fragilité de ses paysages et de son attractivité, que Fontvannes entend mettre en œuvre un développement maîtrisé et respectueux des équilibres qui règnent entre la nature, l'urbanisation et l'agriculture.

Le projet communal veillera à perpétuer l'attrait de la commune et à organiser son développement dans le respect de la qualité et de l'originalité de cet environnement naturel comme bâti, notamment par le biais :

- du règlement ;
- d'un zonage privilégiant les zones naturelles dans les secteurs à sensibilité environnementale ou paysagère ;
- de protections au titre des articles L151-19 et 23 du Code de l'Urbanisme ;
- d'OAP assurant la cohérence du développement futur.

En connaissance de ses atouts, mais aussi de ses fragilités, la commune entend, par le biais de son Plan Local d'Urbanisme, mettre en œuvre les principes suivants :

- Conserver la qualité du cadre de vie de la commune.
- Maîtriser quantitativement et qualitativement le développement urbain.
- Assurer la mixité des fonctions urbaines, le niveau d'équipement et la vitalité du bourg.
- Préserver les espaces à intérêt environnemental ou paysager.

Cet objectif de valorisation du bourg, de maîtrise de l'urbanisation et de préservation des patrimoines naturels et culturels, sera décliné à travers la politique d'ensemble en matière d'aménagement et de développement durables de la commune.

## **Axe 1 : Un territoire aux enjeux multiples**

### **Orientation 1 : Maintenir les paysages de collines ouverts et fragiles :**

1. Par la prise en compte des lignes de crêtes et des percées visuelles disponibles vers et depuis la trame urbaine, par la maîtrise de l'étalement urbain et l'intégration paysagère des nouvelles constructions, en assurant la pérennité des continuités vertes et en maintenant la ceinture végétale qui englobe le village.

### **Orientation 2 : Assurer la préservation des zones fragiles et de la biodiversité (trame verte) :**

1. Le territoire est concerné par une entité environnementale remarquable (ZNIEFF) ainsi que par des zones humides.
2. Les boisements sont nombreux sur le territoire et constituent des réservoirs de biodiversité exceptionnels.
3. Le SCoT des Territoires de l'Aube a identifié un réservoir de biodiversité des milieux boisés qu'il conviendra de préserver et trois corridors écologiques.

### **Orientation 3 : Préserver la présence végétale en milieu urbain :**

1. En assurant le maintien des poumons verts remarquables disséminés sur l'ensemble de la commune et qui se matérialisent sous différentes formes au sein de la trame urbaine (fonds de jardins, espaces boisés, vergers ...).
2. Assurer la pérennité, le fonctionnement et l'usage de ces zones en les identifiant grâce à une réglementation adéquate (graphique et écrit).

### **Orientation 4 : L'eau, un facteur d'identité et une ressource de qualité à maintenir :**

1. L'eau est omniprésente et matérialise un corridor écologique étendu grâce notamment à la Vanne, la Maussane et les nombreuses zones humides répertoriées sur le territoire.
2. La protection de cette ressource et sa valorisation sont nécessaires afin de pérenniser les essences locales, mais également les paysages de la commune participant à son identité.

## **Axe 2 : Le projet urbain du bourg**

### ***Orientation 1 : Assurer un urbanisme durable :***

1. Lutter contre l'étalement urbain en favorisant l'urbanisation à proximité et/ou au sein de l'enveloppe urbaine.
2. Assurer une mixité sociale par la diversification de l'offre en logement : action sur les logements « sociaux », sur le locatif, sur les petits logements.
3. Travailler sur la réhabilitation du bâti en préservant son identité remarquable.
4. Développer les modes de déplacements doux.
5. Favoriser les nouvelles technologies de l'information et de la communication en travaillant sur son développement et en imposant la présence de fourreaux.
6. Permettre la mise en place des réseaux de chaleur utilisant les ressources renouvelables.

### ***Orientation 2 : Maintenir le cadre de vie des habitants :***

1. Assurer le maintien du pôle équipements matérialisé par le groupe scolaire, le stade et le foyer des Tomelles.
2. Intégrer les contraintes et fragilités dans le projet urbain (argiles, zones humides, exploitations agricoles ...).
3. Préserver le caractère champêtre et « végétal » de la commune (poumons verts, arrières de jardins, vergers ...).

### ***Orientation 3 : Protéger le patrimoine riche de la commune :***

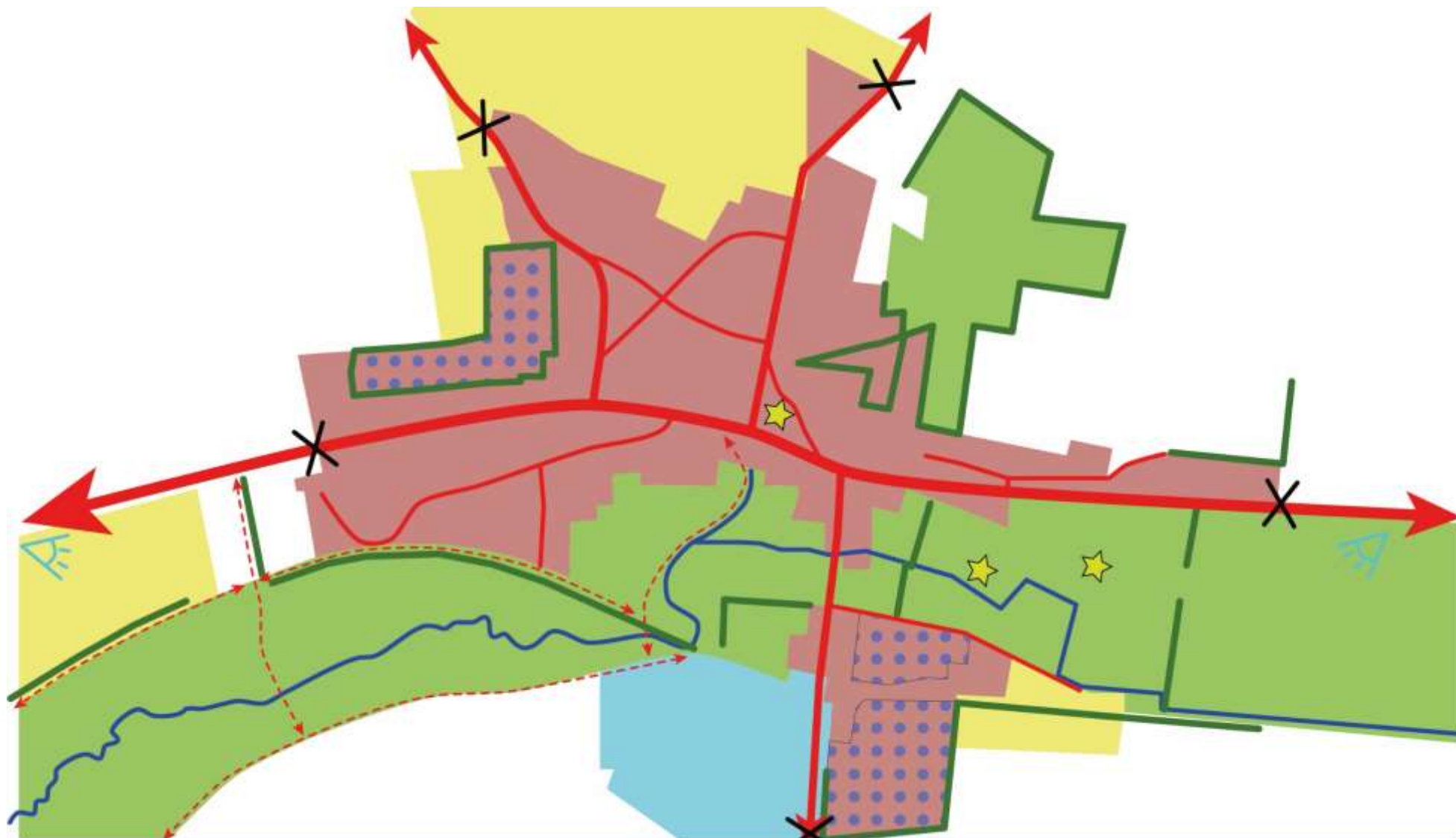
1. Perpétuer la qualité architecturale de la commune notamment au centre bourg. Cette entité urbaine préservée participe à la forte identité communale. Un aménagement paysager devra également être intégré à tout nouveau projet urbain.
2. Protéger le patrimoine vernaculaire et historique (Maison forte du Plessis, fabrique de blanc, lavoir, jardins...).

### ***Orientation 4 : Préserver l'activité agricole :***

1. L'agriculture constitue un axe économique majeur et participe au maintien des entités paysagères. Il est donc nécessaire de la protéger.
2. Le monde agricole n'a pas fait état de grandes difficultés sur Fontvannes. Toutefois, les périmètres de protection seront pris en compte autour des exploitations et on limitera la consommation des terres agricoles au profit de l'urbanisation.
3. Une attention particulière sera également apportée au stationnement qui ne devra en aucun cas gêner la circulation des engins agricoles.
4. Enfin, un projet de développement lié au chanvre a également été évoqué et sera intégré aux réflexions.

### ***Orientation 5 : Promouvoir l'activité touristique sur le territoire :***

1. Le tourisme dit « vert » est une activité économique qu'il est souhaitable de développer en collaboration avec TCM. Le potentiel est important : liaison Pays d'Othe/Troyes/Grands Lacs, randonnées, VTT... Le PLU est un outil idéal pour réfléchir à l'essor de ces activités.



Conforter les espaces naturels dans leur rôle et composante et notamment la coulée verte de la Vallée de la Vanne



Maintenir et densifier la trame urbaine



Renforcer le pôle équipement de la commune (santé + scolaire + sport)



Assurer la pérennité et le développement des activités agricoles



Penser un développement de l'urbanisation mesuré, cohérent et bien intégré à l'enveloppe urbaine existante



Prendre en compte les infrastructures majeures et de dessertes dans le développement urbain



Développer les liaisons douces à l'échelle de la commune



L'eau, une ressource à préserver et une identité à valoriser



Préserver et compléter l'écrin végétal ceinturant la trame urbaine



Limiter l'urbanisation linéaire et valoriser l'entrée de bourg



Protéger et mettre en valeur le patrimoine local ancien



Assurer les panoramas sur la Vallée depuis la RD660

# Besoins démographiques et consommation d'espaces liés au projet de PLU

## 1. Prévisions démographiques

Sur les dernières années, la croissance de Fontvannes a été positive (145 habitants supplémentaires entre 2008 et 2018). La taille des ménages a également diminué depuis 2008 (2,71 contre 2,59 en 2018). Ces différentes données doivent être prises en compte dans le cadre de l'élaboration du scénario démographique et l'objectif de consommation souhaitée par la commune (environ 5.8 hectares). Ainsi, la commune a fait le choix de fixer un taux de croissance de 1.26 %/an sur la période 2018/2035.

	Valeur de référence (2018)	Estimation en 2035
Population des ménages	671	830 (+1.26%/an)
Taille des ménages	2,59	2,45 (-0,57%/an)
<b>Besoin en logement</b>		<b>80</b>

### Traduction règlementaire :

Le scénario démographique permet de déterminer le besoin en logement qui se traduit règlementairement par le bon dimensionnement des zones constructibles du règlement graphique.

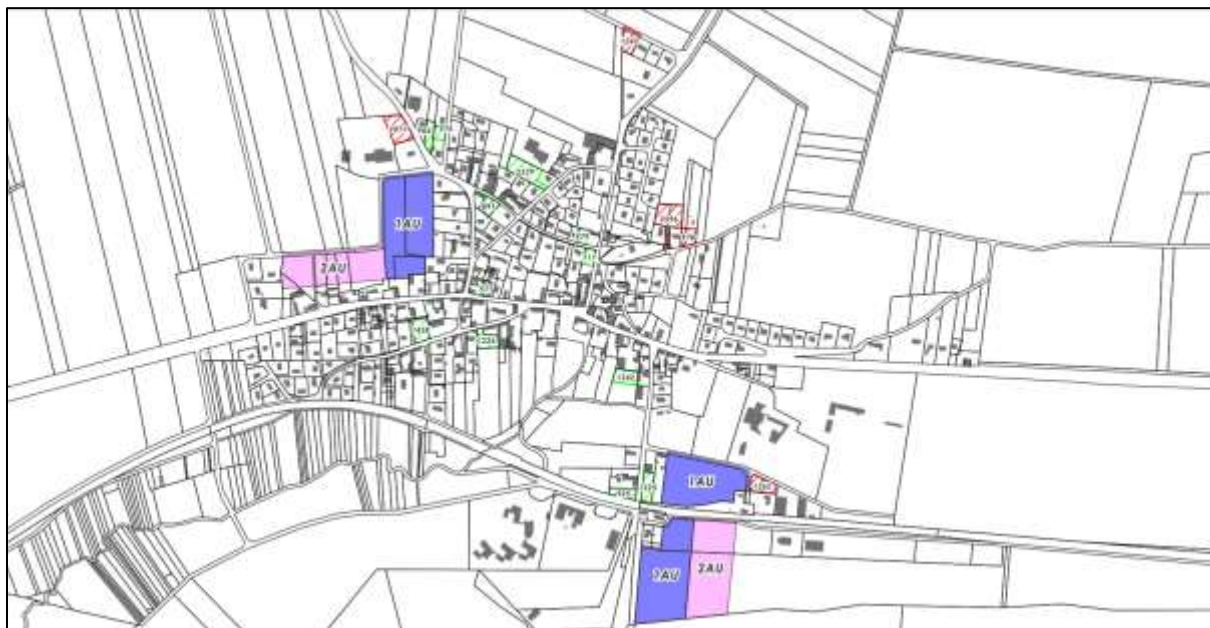
La mise en application des hypothèses précédemment retenues permet d'obtenir un besoin en logement à l'horizon 2035 de **80** unités.

Ces nouveaux logements vont permettre :

- De pallier le desserrement des ménages : le nombre de personne par ménage passe de 2.59 en 2018 à 2.45 en 2035. Au vu de la population et des équipements présents sur la commune, on observe un nombre de personne par ménage important, correspondant à une famille avec un ou plusieurs enfants. Ce chiffre bien que diminuant (vieillesse de la population, évolution sociétale ...) restera tout de même élevé. Ainsi, pour pallier ce desserrement des ménages, 15 logements seront nécessaires.
- L'Accueil d'une nouvelle population : sur les 80 logements réalisables sur la période 2018 – 2035, 15 seront utilisés pour le desserrement des ménages. Ainsi, les 65 logements supplémentaires permettront d'accueillir une nouvelle population. En se basant sur des ménages de 2.45 personnes en moyenne, ces logements permettront l'installation d'environ 160 personnes.

## 2. Besoins en terrains pour permettre l'augmentation de la population

L'estimation des besoins en matière de surfaces constructibles repose sur les besoins effectifs de la commune mais doit être en conformité avec le projet communal. A raison d'une densité minimale de **14 logements à l'hectare**, afin de répondre aux besoins en logements, la commune doit disposer d'un potentiel d'environ **5.8 hectares**, mobilisant l'ensemble des dents creuses et des zones à urbaniser.



La cartographie ci-dessus montre les terrains et secteurs pouvant être considérés comme du potentiel constructible en U et AU. On retrouve ainsi :

- 12 639m<sup>2</sup> d'espaces en dents creuses. Ces espaces étant tous constructibles depuis au moins 2012, une rétention foncière de 50% a été appliquée. Ce sont donc 6 320m<sup>2</sup> qui sont exploitables pour la construction d'environ 9 nouvelles habitations.
- 8 256m<sup>2</sup> d'espaces en zone urbaine U mais correspondant à de l'extension. Aucune rétention n'a été appliquée sur ces espaces car correspondant à des projets en cours de réalisation et permettant la réalisation de 10 logements.
- 43 740m<sup>2</sup> de zone 1AU, réparti en 3 secteurs d'extensions permettant la encore, la réalisation de 61 logements.

Le potentiel total des zones AU et des dents creuses représente un total d'environ **58 316m<sup>2</sup>**, répondant ainsi aux besoins de la commune en matière de logements.

Le projet de PLU, tel que présenté, permet bien de répondre aux besoins démographiques et de logements à l'horizon 2035.

Les zones 2AU n'ont pas été comptabilisées dans la consommation d'espaces liée au projet de PLU, car la commune ne les ouvrira à l'urbanisation **qu'après 2035**, soit l'échéance du PLU, dans le cadre d'une révision.

## **Objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain**

La commune s'appuie sur les objectifs du SCoT des Territoires de l'Aube qui s'inscrit en cohérence avec ceux du PLH de TCM à savoir :

***S'inscrire dans le potentiel défini pour le secteur D du PLH (communes rurales) pour lequel le SCoT prévoit une fourchette de 138 à 186 ha à l'horizon 2035 (1.3.7).***

Fontvannes représente 3,5 % des 20 175 habitants recensés dans le secteur D du PLH en 2018. En l'absence de document intercommunal, Le SCoT préconise que le potentiel foncier soit réparti proportionnellement au poids et à la situation de la commune.

Avec le scénario démographique envisagé, le projet apparait en complète compatibilité avec les prescriptions du SCoT des Territoires de l'Aube étant donné que la commune vise une consommation de l'ordre de 5.8ha

Ainsi, le projet communal s'inscrit en continuité des dynamiques observées par le passé. Pour les 20 prochaines années, 80 logements supplémentaires seront à compatibiliser sur le territoire, apportant quelques 160 nouvelles personnes. Les différents équipements sur la commune attireront principalement des familles, renforçant d'autant plus l'attractivité du territoire.

Ainsi, le potentiel en extension prévu par le projet communal est d'environ **5.8 hectares**.