

Commune de **FONTAINE-SUR-AY**

Plan Local d'Urbanisme

2. Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Vu pour être annexé à la délibération

en date du 28 mai 2024

approuvant le Plan Local d'Urbanisme

**Le maire de la commune
de FONTAINE-SUR-AY
Alain-Louis GOURDY**



GEOGRAM

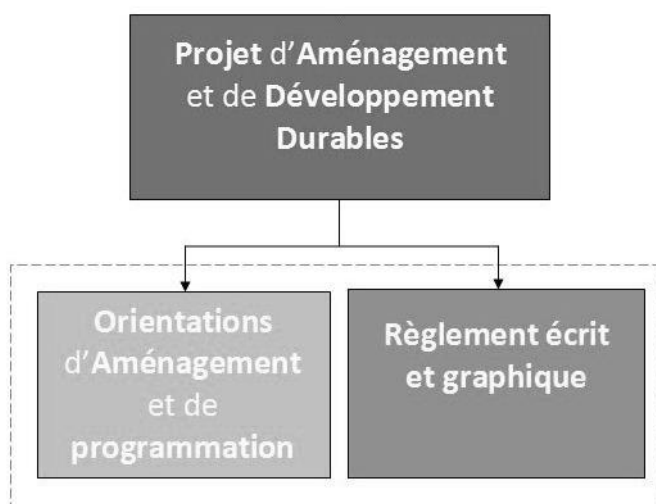
16 rue Rayet Liénart
51420 Witry-lès-Reims
Tél. : 03 26 50 36 86 / Fax : 03 26 50 36 80
e-mail : bureau.etudes@geogram.fr
Site internet : www.geogram.fr

QU'EST-CE-QUE LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES ?

Le **P**rojet d'**A**ménagement et de **D**éveloppement **D**urables (PADD) est le document dans lequel la commune de FONTAINE-SUR-Aÿ exprime les orientations générales qu'elle retient pour le développement de son territoire.



Ce document définit la politique communale en matière de développement pour le court et le moyen terme. Il participe des divers outils permettant de gérer l'existant tout en préparant et en forgeant en permanence l'avenir, dans une perspective de développement durable.



Il constitue ainsi la "**clef de voûte**" du Plan Local d'Urbanisme. A ce titre, il guide sa mise en forme réglementaire au travers du plan de zonage, du règlement et des orientations d'aménagement et de programmation.

L'Article L151-5 du Code de l'urbanisme prévoit qu'au travers du PADD, la commune de FONTAINE-SUR-Aÿ :

- ✓ **définisse** 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,

- ✓ **arrête** 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 la commune,

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

LES ORIENTATIONS GENERALES DES POLITIQUES D'AMENAGEMENT, D'EQUIPEMENT ET D'URBANISME

Par délibération en date du 13 octobre 2020, la commune de Fontaine-sur-Aÿ a décidé d'élaborer un Plan Local d'Urbanisme pour notamment :



- Doter la commune d'un document de planification urbaine ;
- Organiser le développement urbain dans le respect des capacités d'accueil de la commune et des possibilités offertes par le renouvellement urbain ;
- Maîtriser la consommation d'espace et l'étalement urbain ;
- Préserver le cadre de vie et le patrimoine paysager de la commune ;
- Intégrer les problématiques environnementales et participer à la préservation des espaces naturels et agricoles ;
- Protéger la population contre les risques naturels.

Le projet d'aménagement territorial de la commune de FONTAINE-SUR-Aÿ tend à :

- ⇒ Poursuivre la dynamique démographique de ces dernières années en favorisant l'accueil de nouveaux habitants ;
- ⇒ Maintenir les activités économiques locales présentes sur le territoire et permettre l'accueil de nouvelles activités compatibles avec les zones d'habitat ;
- ⇒ Prévoir la réalisation d'équipements ;
- ⇒ Organiser cette politique d'aménagement du territoire à travers des objectifs de maintien de la qualité des paysages urbains et naturels, de la prise en compte des enjeux environnementaux et des risques en amont des démarches d'aménagements.

Cette stratégie d'aménagement et de développement de la commune de **Fontaine-sur-Ay** s'articule autour de trois AXES :

⇒ Développer

⇒ Equiper

⇒ Préserver

Non hiérarchisés, complémentaires et indissociables, ces axes se combinent afin d'assurer un développement cohérent du territoire.

**LES ORIENTATIONS GENERALES CONCERNANT L'HABITAT,
LES TRANSPORTS ET LES DEPLACEMENTS, LES RESEAUX
D'ENERGIE, LE DEVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS
NUMERIQUES, L'EQUIPEMENT COMMERCIAL, LE
DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET LES LOISIRS, RETENUES
POUR L'ENSEMBLE DE LA COMMUNE**

■ DEVELOPPER

LES ORIENTATIONS CONCERNANT L'HABITAT

La commune de FONTAINE-SUR-Aÿ connaît depuis le début des années 2000 une augmentation de sa population communale. Entre 2008 et 2019, la commune a accueilli 17 habitants supplémentaires. On dénombre aujourd'hui 340 habitants.

Dans le cadre de l'élaboration du PLU, le Conseil municipal souhaite poursuivre cette dynamique démographique en optant pour un scénario de développement modéré défini sur la base d'une croissance annuelle d'environ 0.7%

Pour satisfaire cet objectif de croissance à l'horizon 2035, environ **27 logements** sont nécessaires compensant pour partie le phénomène de desserrement des ménages et permettant l'accueil d'une trentaine d'habitants supplémentaires pour atteindre une population communale d'environ **380 habitants**.

Les zones de construction nouvelle se situeront :



✓ Au sein de la Partie Actuellement Urbanisée du bourg en optimisant les capacités de densification des espaces urbanisés (dents creuses) tout en prenant en compte la rétention foncière et les enjeux environnementaux.

✓ Dans la continuité immédiate du bourg sous forme d'opération d'aménagement d'ensemble avec pour objectif de limiter la consommation du foncier agricole et la fragmentation des terres.

Cette offre de logements permettra à la commune de Fontaine-sur-Aÿ de pouvoir répondre aux besoins de la population en proposant un projet résidentiel le plus complet possible (logements adaptés pour les seniors, logements pour les jeunes ménages, les familles, etc...).

LES ORIENTATIONS CONCERNANT L'EQUIPEMENT COMMERCIAL ET LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

Plusieurs entreprises ont leur siège d'activités sur la commune de FONTAINE-SUR-Aÿ. Ces différentes activités génèrent l'emploi de près d'une cinquantaine de personnes.

Le Conseil municipal souhaite pérenniser ce tissu économique local en favorisant son développement.

Pour atteindre cet objectif, il est prévu :

- ⇒ **D'assurer le maintien voire** le développement des activités locales existantes (activités agricoles, viticoles, artisanales et commerciales) en facilitant leur agrandissement tant qu'elles n'apportent pas de gêne ou de nuisance supplémentaires, ce qui devrait être le cas compte tenu de la spécificité des établissements présents.
- ⇒ **De permettre l'accueil d'activités économiques nouvelles au sein du bourg** en donnant la priorité aux activités économiques plutôt artisanales compatibles avec les zones d'habitat pour éviter les conflits d'usage. A l'échelle de la commune, cette mixité fonctionnelle évitera de créer une zone dédiée consommatrice d'espace.

■ EQUIPER

LES ORIENTATIONS CONCERNANT LES EQUIPEMENTS

- ⇒ Concernant les équipements est envisagée par la commune l'extension du cimetière et sa mise en accessibilité.

LES ORIENTATIONS CONCERNANT LES TRANSPORTS, LES DEPLACEMENTS ET LES LOISIRS

La commune souhaite :

- ⇒ Mener une réflexion sur l'accès, la desserte et l'aménagement des secteurs de projet afin d'intégrer au mieux ces futurs quartiers au sein de la zone agglomérée.
- ⇒ Prévoir des règles suffisantes pour assurer la réponse à tous les besoins de stationnement publics ou privés afin d'éviter un débordement sur les espaces publics de circulation contraints dans ce domaine.
- ⇒ Revaloriser les chemins inscrits au Plan Départemental d'Itinéraires de Promenade et de Randonnées

LES ORIENTATIONS CONCERNANT LES RESEAUX D'ENERGIE ET LES COMMUNICATIONS NUMERIQUES

⇒ LES RESEAUX D'ENERGIE

- La capacité des réseaux d'eau et d'électricité permet le développement prévu de la commune.
- La municipalité ne s'opposera pas au développement des énergies renouvelables dans la mesure où il n'aura pas d'impact sur le patrimoine tant bâti que naturel et sur les paysages, dans le cadre des mesures préconisées par le PNRMR.

⇒ LES COMMUNICATIONS NUMERIQUES

- L'extension du tissu urbain se fera à proximité des réseaux de télécommunication existants de manière à pouvoir aisément s'y raccorder.
- Les fourreaux nécessaires au raccordement à la fibre devront être prévus dans les futurs travaux d'aménagement de voirie ou d'enfouissement des réseaux.

■ PRESERVER

LES ORIENTATIONS CONCERNANT LE PATRIMOINE ET LE CADRE DE VIE

La commune souhaite :

- ⇒ Identifier les éléments du patrimoine vernaculaire : les lavoirs, la fontaine, le pont de pierre, la mairie, l'église ...



- ⇒ Protéger les spécificités architecturales du patrimoine bâti par un règlement approprié à la morphologie urbaine des différentes entités bâties de FONTAINE-SUR-Aÿ et favoriser l'intégration des nouvelles constructions dans l'environnement bâti et paysager.
- ⇒ Favoriser l'intégration urbaine et paysagère des secteurs de développement. Les nouveaux développements doivent définir clairement la limite de l'espace urbain par l'aménagement de transitions paysagères composées avec les paysages ruraux. Ils doivent s'inscrire dans le site (respect de la topographie, préservation des vues, traitement des voiries, volumétrie adaptée des constructions, traitement des clôtures etc.).
- ⇒ Délimiter en périphérie du bourg une zone tampon inconstructible pour limiter les conflits d'usage, préserver les paysages et les terres agricoles de l'artificialisation.

LES ORIENTATIONS CONCERNANT LES PAYSAGES, LA PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS ET LA PRESERVATION DES CONTINUITES ECOLOGIQUES

Le projet de développement de la commune s'attache à préserver les espaces naturels présents sur le territoire et à garantir son fonctionnement écologique en :

⇒ **Préservant les grandes entités paysagères du territoire communal**

- Les vallons de la Livre et de la Germaine,
- Le plateau forestier,
- La zone de culture et de viticulture.

⇒ **Protégeant les espaces voués à l'agriculture et à la viticulture par l'adoption d'un zonage et d'un règlement particulier visant à préserver et pérenniser ces activités.**

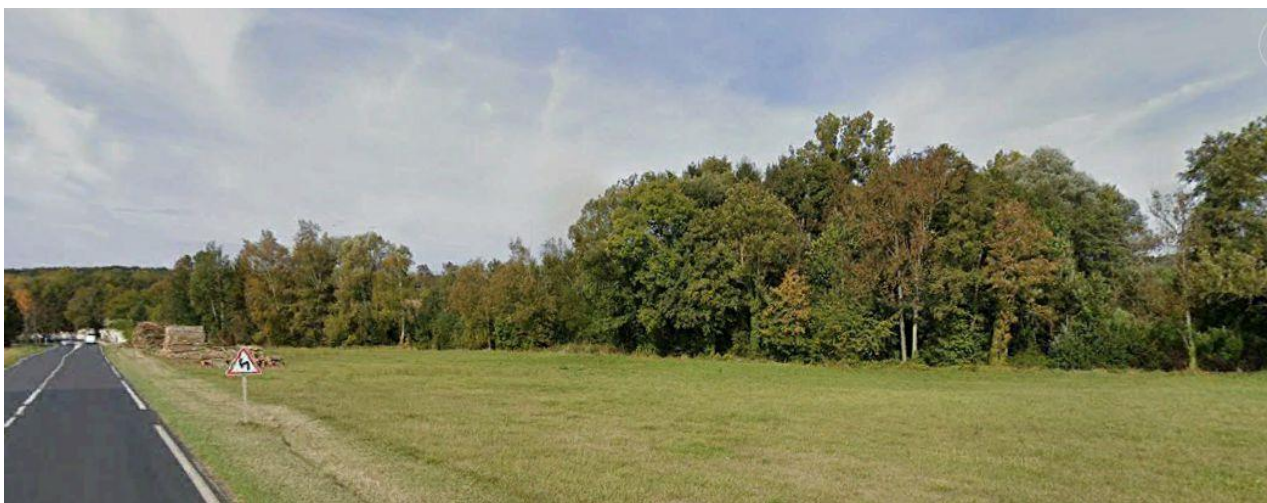
Sur le territoire de FONTAINE-SUR-Aÿ, les surfaces viticoles s'étendent sur environ 30 hectares. Ce territoire viticole est source d'une richesse, tant économique que culturelle, qu'il convient de préserver. L'activité agricole est également importante. Elle joue un rôle dans l'identité de la commune et dans ses paysages.



La commune souhaite donner les moyens aux exploitants de pérenniser leur activité en leur offrant des possibilités d'évolution et de diversification adaptées aux rapides mutations de ce secteur. Dans ce but, les orientations suivantes sont retenues :

- Assurer une protection renforcée des secteurs classés en zone d'appellation « Champagne ».

- Protéger l'économie agricole et viticole et son domaine d'exploitation contre les utilisations du sol incompatibles avec celui-ci.
 - Accompagner les nouveaux besoins des filières agricoles et viticoles liés à leur diversification et/ou à leur intégration dans le cycle économique de nouveaux produits et services créateurs de valeur ajoutée en
 - permettant des possibilités d'implantation d'activités accessoires à l'activité agricole et viticole : activités de vente, activités touristiques et de loisirs....
 - Permettant le changement de destination de bâtiments agricoles et viticoles pour accueillir des activités complémentaires qui ne remettent pas en cause l'activité agricole.
 - Rationnaliser les zones de développement de l'urbanisation afin de limiter les pertes de surface utilisées par l'agriculture et la fragmentation des terres, préjudiciables à la facilité et au coût de leur exploitation.
- ⇒ Préservant strictement les espaces naturels sensibles (Natura 2000, ZNIEFF, pelouses sèches) ;
- ⇒ Préservant les continuités écologiques ;
- ⇒ Préservant strictement les boisements des versants et les boisements situés aux abords de la Livre ;



- ⇒ Préservant les zones à risque identifiées sur le territoire communal par le Plan de Prévention des Risques Naturels Glissement Terrain de la Côte d'Ile de France – Vallée de la Marne.
- ⇒ Intégrant les phénomènes de ruissellement et d'inondation en réalisant en liaison avec les services compétents les études nécessaires qui permettront de définir les aménagements nécessaires pour lutter contre ces risques (bassins de rétention, notamment) et les aménagements et infrastructures répondant aux problèmes d'érosion et d'hydraulique viticole ;
- ⇒ Protégeant les linéaires boisés des cours d'eau : la Livre et la Germaine ;



- ⇒ Remettant en bon état les ripisylves des deux cours d'eau traversant le territoire communal, dans la mesure où des aides techniques et financières seront accordées à la Commune ;
- ⇒ Protégeant strictement les zones humides avérées identifiées sur le territoire et en s'assurant du caractère non humide des nouveaux secteurs ouverts à l'urbanisation ;
- ⇒ Préservant les abords des cours d'eau de toute urbanisation nouvelle ;



- ⇒ Limitant l'imperméabilisation des sols et favorisant les espaces de pleine terre afin de permettre l'infiltration des eaux pluviales

Les surfaces imperméabilisées seront compensées par des surfaces non constructibles ayant notamment vocation de zones d'expansion des crues.

- ⇒ Protégeant la trame végétale du centre-bourg : les chemins plantés, les parcs arborés, les haies, les alignements d'arbres...



- ⇒ Limitant la pollution lumineuse dans les nouvelles opérations d'aménagement voire dans tout ou partie du village.

LES OBJECTIFS CHIFFRES EN MATIERE DE MODERATION DE CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

LES OBJECTIFS CHIFFRES EN MATIERE DE DEVELOPPEMENT

RESIDENTIEL

- FONTAINE-SUR-Aÿ a pour objectif d'optimiser le potentiel foncier dans les espaces urbanisés mais doit tenir compte de la nécessité de préserver la qualité environnementale de certains espaces mobilisables. Il en résulte un nombre réduit de « dents creuses » susceptibles d'être construites au sein de la zone bâtie.
- Compte tenu du faible nombre de logements vacants (deux), FONTAINE-SUR-Aÿ envisage un développement urbain à vocation d'habitat sur une surface d'environ 9000m² inscrite dans la continuité de la partie urbanisée du bourg.
- En cohérence avec les orientations du Schéma de Cohérence Territorial de la région d'Epernay, le projet communal prévoit une densité résidentielle maximale de 14 logements à l'hectare au sein des secteurs d'extension en favorisant les formes urbaines plus compactes, moins consommatrices d'espace et en imposant un aménagement qualitatif en termes de paysages, d'architecture et d'urbanisme.

LES OBJECTIFS CHIFFRES EN MATIERE DE DEVELOPPEMENT

ECONOMIQUE ET D'EQUIPEMENTS

- L'accueil d'activités économiques nouvelles se fera essentiellement au sein du tissu urbain existant.
- Concernant les équipements, l'extension du cimetière implique une consommation d'espace d'environ 800m².

Les objectifs de développement du PLU de FONTAINE-SUR-Aÿ visent à concilier une extension des zones bâties nécessaire au projet communal et la limitation de la consommation de terres agricoles ou de milieux naturels en tenant compte des contraintes du territoire et des enjeux environnementaux.