

Commune de **FONTAINE-SUR-AY**

Plan Local d'Urbanisme

3. Orientations d'Aménagement et de Programmation

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 Vitry-lès-Reims
Tel. : 03 26 50 36 86 / Fax : 03 26 50 36 80
e-mail : bureau.etudes@geogram.fr
Site internet : www.geogram.fr

Introduction

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

Dans le cadre du PLU de Fontaine-sur-Aÿ deux types d'OAP ont été réalisées :

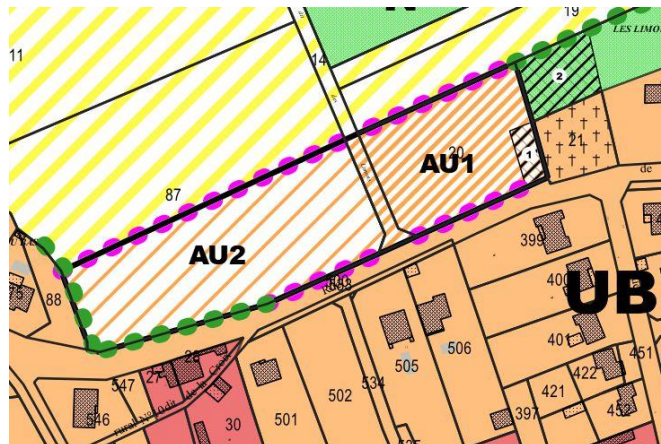
- **Deux OAP dite « sectorielles »** :
 - **Pour la zone AU1 et la zone AU2 située** rue de la Germaine
 - **Pour une parcelle située en zone UB** située rue d'Avenay et classée en zone UB et UBzh

Ces OAP, élaborées en cohérence avec le PADD, permettent à la commune de préciser les conditions d'aménagement de ces zones à urbaniser. De ce fait, les opérations de construction ou d'aménagement décidées dans ce secteur doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement, c'est-à-dire qu'elles **doivent être respectées dans l'esprit et non à la lettre.**

- **Une OAP thématique** définissant des Actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques et prendre en compte les risques.

Les OAP sectorielles

Orientation d'Aménagement et de Programmation de la zone AU1 et de la zone AU2



Cette zone, située au nord bourg en bordure de la rue de la Germaine, s'étend sur une surface totale de 9 300 m² répartie comme suit :

- ✓ Zone AU1 : 3600 m²
- ✓ Zone AU2 : 5700 m².

ECHÉANCIER PRÉVISIONNEL D'OUVERTURE À L'URBANISATION DES ZONES AU1 ET AU2

Comme stipulé par le Code de l'urbanisme, cet échéancier reste "prévisionnel" (avec par conséquent, une part d'incertitude) car il est dépendant d'éléments de faisabilité relevant fréquemment de l'initiative privée, sur laquelle la commune n'a que des moyens d'influence limité.

Cet échéancier a été déterminé comme suit :

- **La zone AU1 ne sera ouverte à l'urbanisation que lorsque les travaux de raccordement à la station d'épuration d'Avenay-Val-D'Or auront été réalisés à savoir 2024.**
- **La zone AU2 ne sera ouverte à l'urbanisation que si 70% de la zone AU1 est aménagée.**

LES PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

➤ MIXITÉ FONCTIONNELLE :

Cette zone est urbanisable au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone. Sont autorisées les constructions suivantes :

DESTINATION	SOUS-DESTINATION
<i>Habitation :</i>	
<i>Commerce et activités de service</i>	- <i>Artisanat et commerce de détail</i>
<i>Équipements d'intérêt collectif et services publics :</i>	

➤ DENSITÉ DE LOGEMENTS

Une densité¹ moyenne de **14 logements** par hectare doit être respectée.

➤ ACCÈS, DESSERTE ET DÉPLACEMENT :

- La zone AU1 sera desservie par le chemin des Limons et par la voie d'accès qui sera créée le long du cimetière (emplacement réservé n°1).
- La zone AU2 sera desservie par le chemin des Limons. Une voie interne avec à son terme une raquette de contournement permettra de desservir l'intérieur de la zone.
- Les zones AU seront alimentées par le réseau AEP et le réseau électrique longeant la rue de la Germaine.
- Le zonage d'assainissement prévoit le raccordement des zones AU au réseau d'assainissement collectif.
- Des cheminements piétons pourront être prévus et aménagés pour leur conserver un caractère d'itinéraire de promenade.

¹ Les indicateurs de densité sont entendus en « densité brute », c'est-à-dire hors équipements d'infrastructure (voies, espaces publics...).

➤ **AMÉNAGEMENTS**

- Une haie de 3 mètres de large sera créée en limite nord de la zone de la zone AU1 et de la zone AU2 pour créer un continuum écologique permettant de relier :
 - La haie protégée située derrière le cimetière ;
 - Le talus boisé situé à l'ouest de la zone AU2.
- Une haie de 2 mètres sera également créée le long de la rue de la Germaine en limite de la zone AU1 et AU2, dans le prolongement de la haie protégée existante.

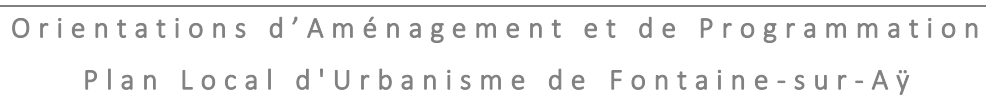
Ces haies seront composées d'essences végétales persistantes et compactes

- Une zone de transition paysagère (10 à 15 mètres d'emprise) sera créée entre le talus boisé et la zone AU2.
- L'utilisation d'espèces végétales invasives est interdite (voir liste des espèces invasives en annexe du présent document). Ces aménagements paysagers ne devront pas être traités comme des délaissés inutilisables pour la construction mais au contraire comme des éléments déterminants de la composition urbaine de l'ensemble de la zone d'aménagement.
- Tout projet de construction devra réserver au minimum 20 % de son terrain d'assiette en surface non imperméabilisée :
 - Espace vert en pleine terre ;
 - Revêtement perméable ou semi-végétalisé (ex : graviers, dallage bois, dalle alvéolaire, stabilisé, pierre de treillis de pelouse, etc...)
- Limitation de l'éclairage extérieur et de l'éclairage public : L'aménagement du secteur est susceptible d'engendrer l'utilisation d'éclairages nocturnes, créant une rupture pour des espèces lucifuges comme de nombreux chiroptères. Afin de ne pas créer de pollution lumineuse, il conviendra de limiter au maximum l'éclairage nocturne de la zone. Pour cela les dispositifs d'éclairage seront équipés de faisceaux lumineux dirigés vers le bas et si possible d'intensité modérée.

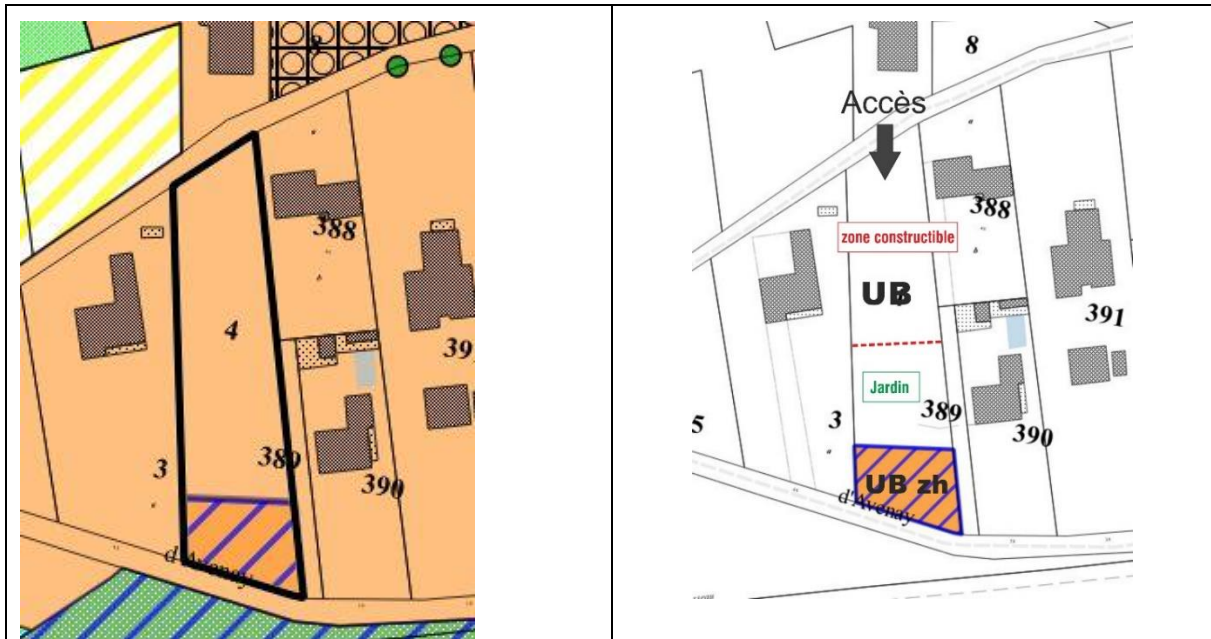
- Les eaux pluviales issues de toute nouvelle construction feront l'objet d'une infiltration ou d'une récupération à la parcelle ou rejetées vers le réseau collectif s'il existe en cas d'impossibilité technique justifiée et après accord de la collectivité compétente.

➤ **PRÉCONISATIONS**

- D'une façon générale, afin de limiter en particulier les risques de destructions d'espèces avifaunistiques protégées, il est préconisé de procéder aux défrichements avant travaux en dehors de la période de nidification. Il est donc vivement recommandé de réaliser ces travaux entre septembre et février inclus.
- En complément de la mise en place des espaces végétalisés, les habitants sont encouragés à :
 - ✓ Recourir à des essences locales notamment en termes de plantation de haies ;
 - ✓ En conserver une partie sous forme de « jardin sauvage », c'est-à dire un secteur où le développement de la végétation a libre cours et qui pourra, de fait, offrir à la faune (insectes, reptiles, oiseaux, petits mammifères) abris et/ou nourriture. Il peut aussi bien s'agir d'une zone herbacée, où serait pratiquée une fauche tardive, que d'un secteur boisé, d'une zone humide, développée autour d'un plan d'eau ou non, que d'une sèche (rocaille, muret...) ;
 - ✓ Aménager un « hôtel à insectes » qui, le cas échéant, compléterait efficacement le secteur de « jardin sauvage ». Il s'agit d'un abri fait de matériaux hétéroclites (paille, tiges de bambou, rondins de bois percé ou non, fagots de tiges à moelle, pots de fleur, briques à trous...), où pourront se loger les insectes auxiliaires du jardin (pollinisation et lutte contre les parasites et en particulier les pucerons). Cette pratique contribue à une plus grande biodiversité, mais également à un moindre recours aux produits phytosanitaires et donc à une moindre pollution du sol et des eaux souterraines ;
 - ✓ Recourir au compostage domestique, afin de valoriser au mieux les déchets produits, réduire le volume de déchets à enlever (et donc les émissions polluantes inhérentes : transport, incinération).



Orientation d'Aménagement et de Programmation _ Parcelle n°4



Principe d'aménagement et de desserte de la zone

- Cette parcelle, située entre la rue d'Avenay et le Chemin de la Fontaine aux Pierres est classée dans sa partie haute en zone UB et dans sa partie basse en secteur UBzh.
- A la suite du pré-diagnostic « Zone humide » réalisé sur la commune de Fontaine-sur-Aÿ par le PNRMR au cours du mois de mars 2022, l'analyse des relevés floristiques et pédologiques ont mis en évidence la présence d'une zone humide sur la partie sud de la parcelle B4.
- Pour permettre la préservation de cette zone humide, les principes suivants devront être respectés :
 - Tous les aménagements ou plantations seront interdits sur la zone humide effective, dans le bas de la parcelle (secteur UBzh)
 - L'accès à la parcelle n°4, classée en zone UB, se fera obligatoirement depuis la partie nord, par le Chemin de la Fontaine aux Pierres.
 - Une haie de plantes indigènes pourra être plantée en limite entre la zone UB et le secteur UBzh. Le choix de la palette végétale de cette haie proviendra, du guide du PNRMR « Créer et entretenir une haie champêtre ».
 - L'espace entre la ou les constructions et le secteur UBzh aura pour destination celle de Jardin.

OAP thématique

Actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques

Les objectifs

L’Orientation d’Aménagement ci-dessous s’inscrit dans le respect du Projet d’Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU. Elle est opposable aux tiers pour tout projet dans un rapport de compatibilité. L’Orientation d’Aménagement vise tout type de constructions sur le territoire de la commune de Fontaine-sur-Aÿ. Les objectifs de l’OAP seront les suivants :

- Toute construction qui porterait atteinte à des éléments de la Trame Verte et Bleue devra faire l’objet d’une vigilance particulière pour limiter les impacts et assurer la compensation écologique sur la fonctionnalité du milieu impacté.
- Au sein des réservoirs de biodiversité et des principaux corridors, aucune construction ne sera permise (massifs boisés, secteur naturel patrimonial-Np- Zones humides avérées-Nzh-). Les constructions ne devront pas remettre en question l’existence de cette continuité écologique.
- Tous travaux ou aménagements devront garantir le maintien ou la restauration de la continuité de la trame verte en milieu bâti.

Enjeu principal : Préserver les espaces naturels et les continuums écologiques

- **Identifier les réservoirs de biodiversité, les espaces boisés de la commune et les préserver**

Le PLU identifie les massifs boisés participants aux continuités écologiques de la trame verte (classement en EBC) et les secteurs naturels patrimoniaux par leur classement en secteur Np (Natura 2000, ZNIEFF).

Orientation opposable :

- Pour les boisements classés en EBC : les demandes de défrichement sont irrecevables en espaces boisés classés. Les coupes et abattages d’arbres sont soumis aux dispositions de l’Article R 421-23 du Code de l’urbanisme. La superficie totale occupée par les espaces boisés de la commune doit-être maintenue.
- Pour les secteurs naturels patrimoniaux (Np), sont interdits toutes les constructions et aménagements non adaptés aux milieux identifiés (affouillements, remblaiements et

plantations, ...). Sont seulement autorisés les travaux d'entretien et de restauration des milieux identifiés.

- Les linéaires de haies repérés sur les documents graphiques au titre de l'Article L 151-23 du Code de l'urbanisme doivent être conservés. Leurs défrichements partiels, leurs coupes ou abattages ne peuvent être autorisés que dans la mesure où ces éléments seraient remplacés ou compensés par d'autres plantations à proximité. Leur arrachage ne sera justifiable que dans l'intérêt général ou lorsque leur état sanitaire le justifie.

- **Maintenir des secteurs de biodiversité au sein des enceintes bâties**

- Le règlement du PLU impose une part minimale de surface végétalisée ou non imperméabilisée pour les projets de construction : 20% du terrain d'assiette en zone UB et zone AU.
- Les haies et la ripisylve des cours d'eau, repérées en zone urbaine doivent être conservées, à l'exception de l'abattage d'arbres repérés si leur état phytosanitaire ou leur implantation représente une gêne pour l'accessibilité ou un risque pour la sécurité des biens et des personnes.
- Dans le cadre de projet de constructions, des haies sont à créer pour limiter les impacts visuels et pour préserver les continuités écologiques :
 - o En limite nord de la zone AU1 et AU2 (3 mètres de large) ;
 - o Le long de la rue de la Germaine en limite de la zone AU1 et AU2, dans le prolongement de la haie protégée existante (2 mètres de large) ;
 - o En limite de la parcelle n°33 située en zone A (5 mètres de large).

Ces haies seront composées d'essences végétales persistantes et compactes. Les listes des espèces invasives et des espèces végétales à privilégier² sont annexées au présent document.

- Sur l'ensemble de la commune, l'utilisation d'espèces végétales invasives est interdite. Les essences locales seront à privilégier.

Les listes des espèces invasives et des espèces végétales à privilégier³ sont annexées au présent document.

² Source : Parc Naturel Régional de la Montagne de Reims

³ Source : Parc Naturel Régional de la Montagne de Reims

- **Les clôtures au sein de la trame verte et bleue**

- L'installation de clôtures pour délimiter les jardins ou propriétés agricoles (hors nécessité agricole) est susceptible de créer des obstacles pour le déplacement de la faune. En aménageant des ouvertures dans les clôtures, ou en les rendant perméables à la base, les déplacements pourront être assurés.
- Afin d'agir contre les effets néfastes induits par le cloisonnement, en matière de fragmentation des espaces naturels et d'appauvrissement de la biodiversité, l'installation de clôtures au sein ou au contact de la trame verte et bleue de la commune devra prendre en compte la circulation des espèces.

Orientation opposable :

Afin d'assurer la perméabilité des clôtures à la petite faune, les clôtures latérales et de fond de parcelle doivent être constituées de préférence par un grillage en maille rigide (type grande maille) avec ou sans muret et être doublées ou non d'une haie d'essence locale. Dans ce dernier cas, la hauteur du muret ne dépassera pas 10 cm.

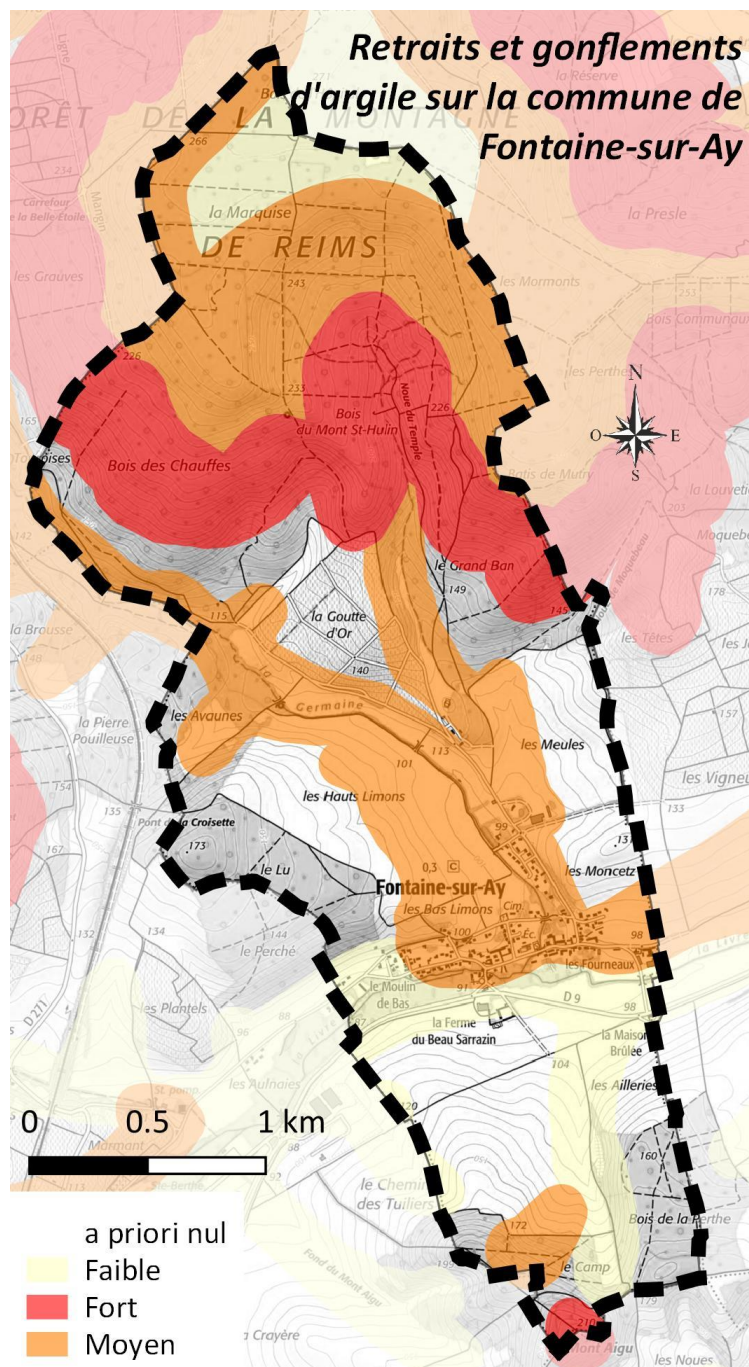


- Prise en compte des risques

Le territoire communal de Fontaine-sur-Aÿ est concerné par :

L'aléa argile

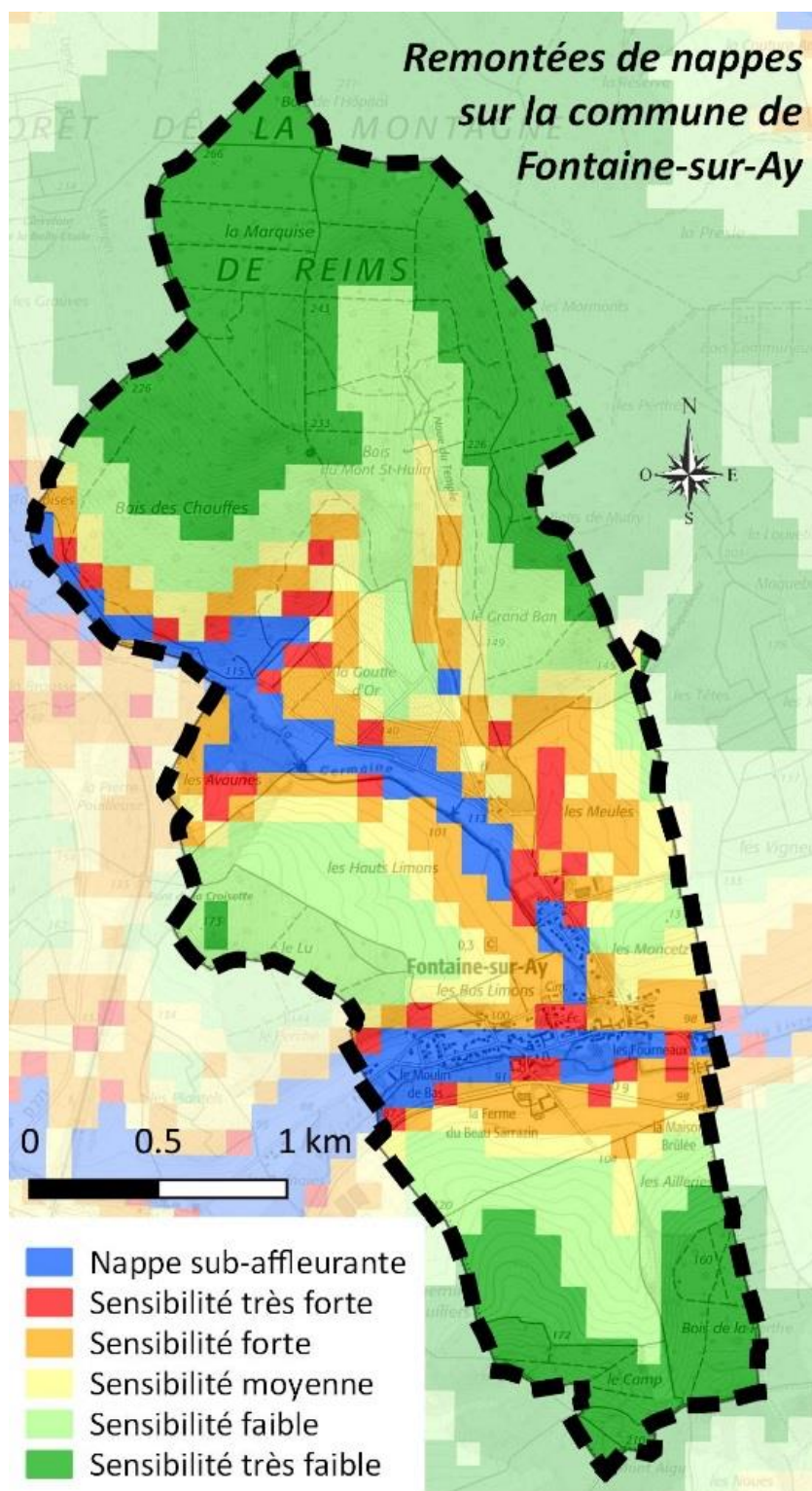
Au sein des secteurs concernés par l'aléa moyen et fort, il est conseillé pour les constructions nouvelles de se reporter au guide « Comment prévenir les désordres dans l'habitat individuel » en annexe n°3 du règlement du PLU.



L'aléa Inondation par remontées de nappes

La commune est touchée par ce phénomène.

Au sein des secteurs où la nappe est sub-affleurante et les secteurs de sensibilité très forte et forte, les sous-sols et les caves ne sont pas recommandés.



ANNEXE

LISTE D'ESPÈCES VÉGÉTALES INVASIVES PROSCRITES

➤ Espèces arborescentes et arbustives :

- Arbre aux papillons (*Buddleja davidii*)
- Cerisier d'automne (*Prunus serotina*)
- Cornouiller blanc (*Cornus alba*)
- Cornouiller soyeux (*Cornus sericea*)
- Cytise commun (*Laburnum anagyroides*)
- Érable négondo (*Acer negundo*)
- Fausse spirée (*Sorbaria sorbifolia*)
- Faux pistachier (*Staphylea pinnata*)
- Goji ou Lyciet de Barbarie (*Lycium barbarum*)
- Mahonia à feuilles de houx (*Mahonia aquifolium*)
- Noyer du Caucase (*Pterocarya fraxinifolia*)
- Rhododendron de la mer Noire (*Rhododendron ponticum*)
- Robinier faux-acacia (*Robinia pseudoacacia*)
- Rosier du Japon (*Rosa rugosa*)
- Spirée blanche (*Spirae alba*)
- Spirée de Douglas (*Spirae douglasii*)
- Sumac de Virginie (*Rhus typhina*)
- Symphorine blanche, Arbre aux perles (*Symphoricarpos albus*)
- Vigne-vierge (*Parthenocissus inserta*)

➤ Espèces herbacées :

- Ambroisie (*Ambrosia artemisiifolia*)
- Asters américains (*Aster lanceolatus*, *Aster salignus*, *Aster novi-belgii*)
- Balsamine du Cap (*Impatiens capensis*)
- Balsamine de l'Himalaya (*Impatiens glandulifera*)
- Berce du Caucase (*Heracleum mantegazzianum*)
- Ludwigies (*Ludwigia grandiflora*, *Ludwigia peploides*)
- Persicaire de l'Himalaya (*Persicaria wallichii*)
- Renouée du Japon (*Fallopia japonica*)
- Renouée de Sakhaline (*Fallopia sachalinensis*)
- Renouée hybride des 2 précédentes (*Fallopia x bohemica*)
- Raisin d'Amérique (*Phytolacca americana*)
- Verge d'or du Canada (*Solidago canadensis*)
- Verge d'or géante (*Solidago gigantea*)

➤ Une mise à jour de cette liste est disponible sur le site de l'Inventaire National du Patrimoine Naturel (INPN) via le lien suivant : <https://inpn.mnhn.fr/espece/listeEspeces/statut/metropole/J>

