

Commune de **Fontaine-les-Grès**

# PLAN LOCAL D'URBANISME

## Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Vu pour être annexé  
à la délibération  
  
du 30 Janvier 2018  
  
approuvant le  
Plan Local d'Urbanisme

Cachet de la Mairie et  
Signature du Maire :



Prescription du PLU le 24 Novembre 2015

*Diffusion du dossier de PLU suite délai contrôle de la légalité*

Dossier du PLU réalisé par :

**PERSPECTIVES**  
2, rue de la Gare  
10 150 CHARMONT s/B.  
Tél : 03.25.40.05.90.  
Mail : perspectives@perspectives-urba.com



# A/ PREAMBULE

Pour répondre aux enjeux de son territoire, le Conseil Municipal de Fontaine-les-Grès a décidé d'élaborer un Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.). La procédure de PLU donne l'occasion aux élus de réfléchir sur les problématiques rencontrées sur le territoire et sur les opportunités à saisir. Ce moment de réflexion est l'occasion de dessiner les contours et le contenu d'un projet pour la commune qui mêle développement et aménagement, à court, moyen et long terme.

## 1 / Rappel des objectifs et de la définition du P.A.D.D :

A partir des éléments de synthèse du rapport de présentation, les élus doivent définir des objectifs d'organisation, de protection et de mise en valeur ou de développement de la commune, c'est-à-dire exprimer un projet global pour le territoire.

Le PADD doit être l'énoncé de la politique générale de la commune sur les thèmes qui touchent à l'organisation de l'espace communal ou qui peuvent avoir une incidence sur celle-ci. Il doit être conçu comme l'expression directe de la municipalité devant la population. Il sera ensuite traduit dans le règlement et ses documents graphiques et éventuellement complété par des orientations d'aménagement sectorielles.

## 2 / Définition d'un Projet d'Aménagement et de Développement Durables :

Le contenu du Projet d'Aménagement et de Développement Durables, dit PADD, est défini dans les articles suivants :

### Article L.151-5 du Code de l'urbanisme :

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.

## 3 / Le P.A.D.D., un Projet :

Le P.A.D.D., traitant de la globalité de la commune, est un projet d'ouverture qui impose de traiter différemment le développement communal : il requiert une approche globale (la commune est une réalité complexe) et durable. Cette approche doit se construire autour d'un maximum de dialogue partenarial et de concertation. **Il s'agit d'aboutir à un projet collectif.**

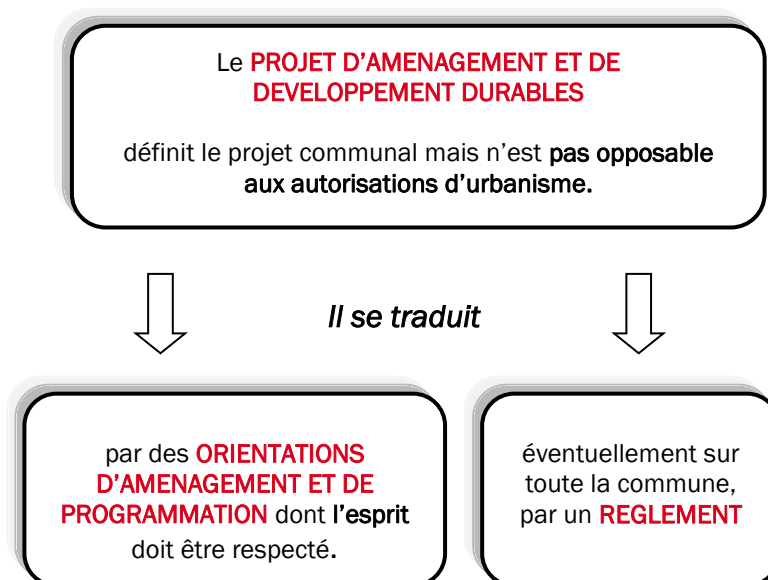
**Le PADD exprime une vision multidimensionnelle et prospective.**

Il faut concevoir une dynamique urbaine qui intègre des dimensions multisectorielles. Cette vision globale doit donc s'inscrire dans une démarche concertée entre les différents partenaires (autorités compétentes en matière de transports, de logements...) et la population auprès de laquelle il faut tenter de recueillir un consensus le plus large possible.

Il faut concevoir une dynamique urbaine qui intègre des dimensions multisectorielles. Cette vision globale doit donc s'inscrire dans une démarche concertée entre les différents partenaires (autorités compétentes en matière de transports, de logements...) et la population auprès de laquelle il faut tenter de recueillir un consensus le plus large possible.

Le P.A.D.D. garde une place capitale :

- la démarche d'élaboration d'un projet communal avant la définition des règles techniques est une garantie de qualité,
- le débat en Conseil Municipal sur ce projet communal est une garantie de démocratie,
- il est la « **clé de voûte** » du P.L.U. : les parties du P.L.U. qui ont une valeur juridique (orientations d'aménagement et de programmation et règlement) doivent être cohérentes avec lui.



## B/ LE P.A.D.D. CONTEXTE D'ELABORATION

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de Fontaine-les-Grès, se base sur les éléments d'analyse suivants :

### 1 / Ses atouts :

- Une commune à équidistance de l'agglomération Troyenne et de Romilly-sur-Seine.
- Une commune située sur un axe routier très important (la RD 619).
- Un patrimoine bâti remarquable.
- Des équipements publics adaptés aux besoins de la population.
- Une zone d'activités en évolution.
- Des paysages variés.

### 2 / Ses contraintes :

- Un patrimoine industriel textile imposant.
- Deux entités urbaines distinctes.
- Quelques entrées de ville à valoriser.
- Un enchevêtrement du territoire avec celui des communes de Saint-Mesmin et Savières.

### 3 / Ses enjeux :

- **Un village de taille moyenne**
  - Favoriser le développement démographique et l'installation de nouveaux ménages.
  - Maitriser l'évolution urbaine en respectant le contexte naturel et le cadre de vie.
  - Développer l'offre en équipements suivant les besoins de la population.
  - Permettre le maintien et l'accueil d'activités économiques.
  - Maintenir l'activité agricole.
- **Un patrimoine bâti industriel à prendre en compte**
  - Accompagner l'évolution économique et l'aménagement du territoire résultant de la régression de l'activité industrielle.
  - Identifier les sites industriels pouvant être réinsérés dans l'économie globale du territoire.
  - Décider de l'avenir des sites industriels ne présentant pas de potentiel de reprise.
  - Préserver la mémoire collective locale liée à l'industrie du textile.
  - Définir les caractéristiques du patrimoine résidentiel en lien avec l'activité industrielle devant être préservé.
- **Une sensibilité environnementale et paysagère à préserver**
  - Garantir la diversité environnementale.
  - Maintenir la composition paysagère de la commune.
  - Limiter les impacts sur les sites naturels sensibles.
  - Valoriser le patrimoine naturel et urbain de la commune.
  - Rendre certaines entrées de ville plus qualitatives.

## C/ Les objectifs du P.A.D.D.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.) a pour objectif global d'exploiter au mieux les atouts de la commune tout en assurant un aménagement urbain de qualité visant à permettre un développement à long terme.

Le projet communal consiste à **mettre en valeur les acquis** de la commune de son **histoire industrielle** et de les utiliser en tant que tremplin pour l'évolution du territoire.

La situation géographique de la commune favorisant la **mutation du bourg d'un noyau industriel à un pôle économique intermédiaire** entre l'agglomération Troyenne et Romilly-sur-Seine, le conseil municipal mise sur l'ensemble de ces avantages pour permettre **l'accueil de nouveaux ménages d'actifs** permettant de **rajeunir la population, d'alimenter les sites économiques en main d'œuvre** et de **préserver le cadre de vie local**.

Conscients que le développement durable du territoire et la **transmission d'un cadre de vie agréable et dynamique aux générations futures** passent impérativement par le patrimoine naturel et bâti, les élus souhaitent **préserver les éléments naturels les plus sensibles** et marquants du territoire et permettre un maillage de la trame verte et bleue en lien avec l'évolution de l'enveloppe urbaine.

Ce choix favorise **l'interaction entre les espaces agricole et naturel et l'espace urbain** les mettant respectivement en valeur à travers leur évolution dans les années futures.

Dans ce cadre, la stratégie de développement durable de la commune s'articule autour des orientations suivantes :

- 1- Revaloriser les acquis du territoire et maintenir le cadre de vie
- 2- Prendre en compte le patrimoine local et notamment l'avenir des friches industrielles
- 3- Redynamiser le développement démographique
- 4- Protéger l'activité agricole et l'environnement naturel et maîtriser l'évolution de l'urbanisation

Ces différentes orientations sont interdépendantes et se complètent les unes les autres. Elles répondent aux objectifs énoncés par les élus et repris dans le lancement de la démarche d'élaboration du P.L.U. Elles prennent en compte les enjeux de la commune et de son territoire d'influence tout en tenant compte des contraintes et des servitudes qui affectent le territoire communal.

Le P.A.D.D. procède ainsi d'une vision globale et cohérente et s'inscrit dans la durée pour s'adapter aux mutations des conditions socio-économiques, urbaines ou environnementales. Il se doit donc de ne pas être complètement figé afin de préserver des marges de manœuvre aux élus qui ont en charge les affaires communales. Ainsi, tout en respectant les orientations générales définies dans le présent document, les actions et opérations qui en découlent peuvent le cas échéant être complétées ou réajustées.

Par ailleurs, le P.A.D.D. n'établit pas un programme strict de mise en œuvre avec un phasage précis ou un ordre de priorité entre les objectifs.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de Fontaine-les-Grès sert de base à l'établissement du plan de zonage et du règlement qui constituent les autres pièces du P.L.U.



# LE PROJET COMMUNAL

## **Orientation 1 : Revaloriser les acquis du territoire et maintenir le cadre de vie**

### **OBJECTIFS & MOYENS**

#### **1.1 Préserver et développer les équipements publics et l'offre de services**

La commune de Fontaine-les-Grès présente une offre en équipements et en espaces publics satisfaisant les besoins de sa population. Il convient de maintenir cette offre et de compenser la disparition de certains services en lien avec l'activité industrielle. La commune souhaite retrouver l'auréole du territoire d'influence qu'elle représentait dans un passé proche.

Dans cette perspective, le conseil municipal souhaite :

- Favoriser le **maintien et le développement des équipements éducatifs et culturels**.
- **Maintenir les équipements publics de sports et de loisirs** permettant à la population de bénéficier pleinement du cadre de vie local et favorisant leur installation dans le bourg.
- **Maintenir et valoriser les espaces publics disponibles** constituant des espaces de respiration et d'ouverture au sein du tissu urbain qui favorise la détente des habitants.
- **Faciliter l'accès aux Nouvelles Technologies de l'Information et de la Communication numérique (NTIC)** et renforcer la collaboration avec la communauté d'agglomération avec qui elle partage cette compétence afin de répondre au mieux aux besoins de la population et notamment les activités économiques et artisanales.

#### **1.2 Développer et promouvoir l'accueil d'activités économiques**

La commune dispose actuellement d'une zone rassemblant les bâtiments d'activités les plus importants du bourg. Les élus souhaitent pérenniser l'ensemble des activités économiques et permettre leur développement pour affirmer une attractivité économique en lien avec sa position géographique entre deux bassins d'emplois : Troyes et Romilly-sur-Seine. Ceci est possible à travers :

- **L'accueil de nouvelles activités** en continuité avec celles existantes et en prenant en compte les projets de développement de ces établissements.
- **Le maintien et le développement des activités de commerces et de services** au droit de la RD619.
- **Le développement des activités économiques** à travers la zone dédiée à l'accueil d'activités économiques.
- **La réalisation d'une étude d'entrée de ville permettant l'extension de la zone d'activités** en la mettant en valeur tout en l'insérant harmonieusement aux entrées de la commune direction Romilly-sur-Seine et Troyes.
- **Encourager la création de nouveaux emplois** afin de pérenniser l'activité économique et encourager les ménages à se sédentariser à Fontaine-les-Grès.
- La simplification de la cohabitation des fonctions économique et résidentielle en **prenant en compte les différentes nuisances et contraintes** relatives à la nature des activités.
- La **protection de l'activité agricole** en tant que levier économique important.
- **Le développement des activités touristiques et de loisirs**.

### 1.3 Améliorer les déplacements et l'accessibilité

La commune de Fontaine-les-Grès accorde une importance aux modes et moyens de déplacements au sein du bourg ; les infrastructures routières majeures favorisant notamment des discontinuités des déplacements doux. Le développement économique de la commune dépend en partie de la facilité d'accès aux pôles d'emplois et aux infrastructures routières.

Pour cela, les élus veulent :

- **Optimiser les déplacements** privés et agricoles afin de fluidifier la circulation notamment à travers les **continuités des déplacements** et les possibilités de **déplacements doux** au sein de l'enveloppe urbaine.
- **Prendre en compte les besoins d'accessibilité et de déplacements des activités économiques** afin de faciliter le développement des établissements.
- **Améliorer la gestion du stationnement** afin d'éviter l'encombrement de la voie publique.
- Permettre une **meilleure accessibilité** notamment au regard des **déplacements des PMR**.
- **Améliorer la sécurité routière** notamment sur les axes routiers majeurs (la RD 619 et la RD 31).
- **Sécuriser et mettre en valeur la transition entre Fontaine et les Grès** afin de faciliter le lien entre les deux entités urbaines.



Source : Perspectives sur fond Géoportail

## **Orientation 2 : Prendre en compte le patrimoine local et notamment l'avenir des friches industrielles**

### **OBJECTIFS & MOYENS**

Le conseil municipal est conscient de l'importance de son patrimoine naturel et bâti dans la valorisation du cadre de vie et le renforcement de l'attractivité du territoire. Les ilots occupés par les anciens sites de production industrielle représentent un potentiel de développement important mais qui dépasse les capacités de financement et d'entretien de la commune. L'objectif est de favoriser la réinsertion des sites les plus remarquables et d'anticiper l'évolution des bâtiments. Le patrimoine naturel permet de recoudre les différentes parties du territoire entre elles et devra être mis en avant afin de contribuer à la valorisation du territoire.

#### **2.1 Valoriser le patrimoine bâti**

Afin d'atteindre cet objectif, il convient de :

- **Mettre en valeur la traversée de la RD619.**
- **Donner une identité aux espaces** qui composent le territoire en gommant la représentation de Doré-Doré avec la commune.
- Mettre fin à la coupure entre les deux entités villageoises (Fontaine et les Grés), ceci afin de rompre avec cette organisation historique et de pouvoir ainsi donner une nouvelle homogénéité au territoire.
- **Favoriser et encourager la réhabilitation et la réinsertion des logements vacants.**
- **Favoriser la mise en valeur du patrimoine architectural** qui rappelle l'histoire industrielle de la commune, lorsque celui-ci présente de bonnes conditions de reprise.
- **Faciliter la reprise et la transformation du patrimoine bâti des années 1970** présentant des caractéristiques architecturales moins avantageuses mais de bons volumes de bâtiments.
- Prendre en compte les caractéristiques de la traversée du bourg par la RD 619 **en valorisant certains angles de vue mettant en scène le patrimoine bâti** et en essayant d'**insérer le traitement paysager de la traversée dans un projet global.**
- **Favoriser** des modes d'implantation des constructions proches des **formes urbaines traditionnelles**, et de la typologie du bâti ancien.
- Suivre le modèle urbain des constructions du début du XX<sup>ème</sup> siècle **créant des continuités du bâti** et **des cœurs d'ilots jardinés** formant des poumons verts et une réserve foncière à très long terme.
- **Identifier les éléments du paysage urbain** et les **préserver** au regard de leur importance dans le paysage local, voire les **valoriser** quand c'est possible.

#### **2.2 Anticiper l'évolution des friches industrielles**

Le lien historique de l'activité industrielle à la commune dépasse le patrimoine résidentiel local et concerne notamment des bâtiments de volume et d'emprise beaucoup plus imposants au sein de l'enveloppe urbaine.

- **Définir les éléments du patrimoine industriel** pouvant constituer un tremplin pour l'évolution du bourg notamment **en tant que potentiel constructible** ou en tant que **sites d'activités potentiels.**
- **Favoriser la reconversion et le changement de destination des sites industriels ou en lien avec l'histoire locale industrielle** présentant une valeur ajoutée au paysage local ou un symbole pour la mémoire collective locale.
- **Pouvoir démolir des bâtiments** pour faire évoluer les anciens sites industriels.
- **Ne pas subir le devenir** des anciens sites industriels et utiliser les outils à disposition du PLU pour anticiper le devenir et être acteurs de la transformation de ces espaces.

## **Orientation 3 : Redynamiser le développement démographique**

### **OBJECTIFS & MOYENS**

#### **3.1 Poursuivre l'accueil de nouveaux habitants**

En s'appuyant sur ses atouts économiques et patrimoniaux, la commune estime que son territoire devra permettre d'accueillir une population totale d'environ **1000 habitants dans les 15 prochaines années** ; soit une croissance moyenne de **0,8% par an**.

Pour continuer à accueillir de nouveaux habitants, la commune devra maintenir et renforcer son attractivité pour les **ménages d'actifs** et favoriser le **rajeunissement de la population**.

#### **3.2 Valoriser le parcours résidentiel et la mixité sociale**

Afin de maintenir la population actuelle en place et favoriser l'installation de nouveaux ménages, la commune souhaite mettre en avant un parcours résidentiel adapté à la diversité sociale des habitants. Pour cela, il convient de :

- Favoriser la **réinsertion des logements vacants** dans le parcours résidentiel.
- Répondre aux **besoins en logements** en lien avec les **objectifs démographiques** par la création de **logements supplémentaires** pour les nouveaux habitants.
- Permettre la construction de **logements de tailles et de typologies différentes** afin d'assurer un parcours résidentiel favorisant l'installation de ménages et leur maintien sur le territoire.
- **Maintenir l'offre locative existante** dans la commune et la renforcer.
- **Favoriser l'ouverture des quartiers les uns sur les autres** afin de favoriser le tissage de liens sociaux.

## **Orientation 4 : Protéger l'activité agricole et l'environnement naturel et maîtriser l'évolution de l'urbanisation**

### **OBJECTIFS & MOYENS**

La prise en compte des composantes naturelles, environnementales et économiques du territoire a toujours été un enjeu pour Fontaine-les-Grès. Les évolutions réglementaires soulignent davantage la nécessité d'équilibre entre ces éléments, ce qui motive les élus à prendre des mesures spécifiques à chaque volet et notamment au sujet de l'activité agricole et l'environnement naturel.

#### **4.1 Protéger l'environnement naturel**

L'espace naturel représente une ressource de richesse écologique. La protection des éléments qui le composent se fera en :

- **Incitant à la gestion des eaux pluviales à la parcelle** afin d'éviter le drainage d'eaux polluées vers la nappe phréatique.
- **Préservant des périmètres de protection du captage d'eau potable** par l'interdiction d'installation d'activités ou de constructions pouvant porter atteinte à la qualité de l'eau alimentant le captage.
- **Protégeant les zones humides** pour leurs caractéristiques écologiques notamment par l'inconstructibilité des parcelles susceptibles d'en être concernées.
- **Préservant les continuités écologiques de la trame verte et bleue** qui concernent essentiellement les ripisylves du ruisseau des Fontaines, les boisements et les parcs arborés au sein de l'enveloppe urbaine.
- **Identifiant et protégeant des éléments ponctuels** supplémentaires contribuant à renforcer la trame verte et bleue : arbres isolés, haies, vergers, alignements d'arbres, espaces jardins particuliers, etc.) en application des articles législatifs du Code de l'Urbanisme.
- **Favorisant l'usage des modes de déplacements doux** afin de permettre la réduction des émissions de gaz à effet de serre tout en valorisant le cadre de vie.
- Encourageant **le recours aux dispositifs d'économie d'énergie** et les **constructions aux normes environnementales** dans le respect du patrimoine local et du paysage naturel et urbain.

#### **4.2 Maitriser l'évolution de l'urbanisation**

Le territoire est composé de trois entités : les espaces naturels, les espaces agricoles et l'espace urbain. Ce dernier influençant fortement sur l'évolution des deux autres, la commune souhaite maîtriser son évolution tout en réalisant ses objectifs de développement. Il s'agit de :

- Poursuivre une évolution de la commune avec **une échelle adaptée** en termes de bâti, de voiries, d'équipements...
- **Maîtriser le tissu urbain récent** et éviter les modes d'implantation favorisant un étirement de l'urbanisation.
- Maintenir, au sein des espaces urbanisés, des **ouvertures sur les milieux naturels immédiats**.
- **Favoriser une insertion paysagère des extensions** éventuelles de l'enveloppe urbaine.

### 4.3 Protéger l'activité agricole

L'agriculture est une activité sensible qui mérite une protection particulière. La commune souhaite la préserver et limiter les impacts de l'évolution urbaine sur ce secteur.

Cette protection est possible par :

- La protection de l'activité agricole **en maintenant les terres agricoles.**
- La **modération de la consommation des espaces agricoles et naturels** en fixant une consommation maximale de 0,5 ha /an pour les 15 prochaines années. (ce qui correspond environ à la surface nécessaire pour les logements prévus en lien avec les objectifs démographiques, reprise des logements vacants exclue. La consommation de 1999-2009 est de 0,28 ha/an (-3,5% de la population entre 1990 et 2012).
- La **limitation de l'étalement urbain** notamment par la **résorption des dents creuses** et **l'appui sur les sites industriels en friche.**

### 4.4 Protéger et valoriser le paysage naturel

La composition paysagère de Fontaine-les-Grès est fortement influencée par la répartition spatiale des différentes entités paysagères du territoire. Les espaces naturels tels que les boisements et le ruisseau des Fontaines avec ses ripisylves permettent de relier les espaces agricole et urbain en mettant en avant les particularités de chacun. Pour préserver ce patrimoine naturel il convient :

- D'appuyer le **traitement paysager au niveau des entrées de ville** afin de **valoriser les perceptions paysagères** de ces deux espaces.
- **De Préserver les bosquets, les parcs arborés et les jardins** au sein de l'enveloppe urbaine qui représentent des poumons verts au sein du bourg.
- **D'Identifier les éléments naturels ponctuels ou linéaires** contribuant à la mise en valeur du paysage local.
- **De préserver et mettre en valeur le ruisseau des Fontaines** notamment par la protection de ses ripisylves et des zones à dominante humide avoisinantes ainsi que la mise en valeur des ponts l'enjambant et la reconstitution de sa continuité dans le cadre de la trame verte et bleue.