

Département de l'AUBE
Commune de FONTAINE-LES-GRÉS

Élaboration du Plan Local d'Urbanisme

Enquête publique du 23 octobre 2017 au 25 novembre 2017 à 12 heures

**Rapport d'enquête
du commissaire-enquêteur**

**Conclusions motivées
et avis du commissaire-enquêteur**

Commissaire-enquêteur : M Guy-André MOTUS

Dossier E17000116/51

SOMMAIRE

A Rapport d'enquête du commissaire-enquêteur

1 Généralités :

1. préambule
2. objet de l'enquête
3. cadre juridique
4. nature et caractéristique du projet de PLU
5. composition du dossier

2 Organisation et déroulement de l'enquête :

1. désignation du commissaire-enquêteur
2. modalités de l'enquête
3. concertation préalable
4. information effective du public
5. climat de l'enquête
6. clôture de l'enquête et modalités de transfert du dossier et du registre
7. notification du procès-verbal des observations et mémoire en réponse
8. relation comptable des observations

3 Analyse des observations :

1. préambule
2. liste des observations
3. Analyse des observations par auteur
4. Observations du commissaire-enquêteur

B Conclusions motivées et avis du commissaire-enquêteur

C Annexes

1. Procès-verbal de synthèse
2. Réponse de la commune au PV de synthèse
3. Etude pédologique

D Glossaire

Département de l'AUBE
Commune de FONTAINE-LES-GRÉS

Élaboration du Plan Local d'Urbanisme

Enquête publique du 23 octobre 2017 au 25 novembre 2017 à 12 heures

**A Rapport d'enquête
du commissaire-enquêteur**

Commissaire-enquêteur : M Guy-André MOTUS

1 Généralités :

1. Préambule :

La commune de Fontaine-les Grès est située dans:

- la région Grand-Est
- le département de l'Aube
- l'arrondissement de Nogent-sur-Seine
- le canton de Creney-près-Troyes.

Elle fait partie de la Communauté de communes « Seine et Aube » dont le siège se situe à Saint-Mesmin.

Cette communauté de communes est née le 1er janvier 2017 de la fusion des communautés de communes de « Plancy-l'Abbaye » et de « Seine-Fontaine-Beauregard ».

2. Objet de l'enquête :

La commune de Fontaine-les-Grès a décidé de se doter d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU).

La présente enquête est prévue par la réglementation entre l'arrêt et l'approbation du projet du PLU par le Conseil Municipal.

3. Cadre juridique :

La maîtrise d'ouvrage est assurée par la commune représentée par sa maire.

Le Conseil Municipal a confié la maîtrise d'oeuvre des études au bureau PERSPECTIVES de Charmont-sous-Barbuise (Aube).

L'élaboration du PLU de la commune de Fontaine-les-Grés :

- a été prescrite par délibération du Conseil Municipal le 24 novembre 2015 ;
- a été arrêtée par délibération du Conseil Municipal le 11 mai 2017.

L'enquête publique a été prescrite par Arrêté Municipal le 26 septembre 2017.

Elle a été menée conformément aux articles L 123-2 et suivants, et R 123-2 et suivants du code de l'environnement.

4. Nature et caractéristiques du projet de PLU :

Les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) ont été fixés par délibération du Conseil Municipal le 26 novembre 2016 comme suit:

1. revaloriser les acquis du territoire et maintenir le cadre de vie ;
2. prendre en compte le patrimoine 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.

5. Composition du dossier :

- 0.1 Note présentant les enjeux environnementaux du Plan Local d'Urbanisme (PLU)
- 0.2 Dispositions administratives et concertation :

- délibération du Conseil Municipal du 24 novembre 2015 prescrivant le PLU et lançant la concertation ;
- délibération du Conseil Municipal du 26 novembre 2016 validant les objectifs du projet d'aménagement et de développement durable (PADD) ;
- délibération du Conseil municipal du 26 novembre 2016 décidant d'opter pour le contenu modernisé des PLU ;
- délibération du Conseil Municipal du 11 mai 2017 arrêtant le projet d'élaboration du PLU et tirant le bilan de la concertation, le bilan étant annexé à la délibération ;

0.3 Avis des services de l'Etat et des personnes publiques associées :

- avis de la Mission régionale d'autorité environnementale Grand-Est (MRAe) du 21 juin 2017 : l'élaboration du PLU n'est pas soumise à évaluation environnementale ;
- avis favorable de Mme la préfète de l'Aube du 21 juillet 2017 sous réserve de :
 - compléter le rapport de présentation sur les points concernant la compatibilité avec le SDAGE Seine-Normandie, l'absence de zonage d'assainissement, l'établissement d'un inventaire des capacités de stationnement des véhicules et la définition de l'emplacement réservé ;
 - compléter et corriger le règlement écrit sur les points concernant la protection du réseau d'eau potable, l'obligation d'assainissement non collectif répondant aux prescriptions du service public d'assainissement non collectif (SPANC), la limitation de la côte maximum d'implantation des constructions à 0,35 m au lieu de 0,80 m au dessus du sol naturel, la suppression de l'obligation de réaliser par le pétitionnaire une étude de sol afin de vérifier le caractère humide de la zone de construction, l'ajout d'une règle d'emprise au sol ne devant pas dépasser 30% en zone humide ;
- avis favorable de la chambre d'agriculture de l'Aube du 13 juin 2017 ;
- avis de la commune de Savières du 18 mai 2017 demandant à ne pas être associée au projet ;
- avis favorable de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) du 28 juin 2017 ;

- dérogation préfectorale du 28 juin 2017 permettant l'ouverture à l'urbanisation d'une nouvelle zone pour une commune non couverte par un schéma de cohérence territoriale (ScoT).

1. Rapport de présentation
2. Projet d'aménagement et de développement durables (PADD)
3. Règlement
 - 3A Règlement – Document écrit
 - 3B Plan de zonage – ensemble de la commune – échelle 1/5000
 - 3C Plan de zonage – bourg – échelle 1/2000
 - 3D Plan des contraintes – ensemble de la commune – échelle 1/5000
4. Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)
5. Annexes et informations complémentaires
 - 5A Plan et liste des servitudes d'utilité publique

- 5A1 Plan des servitudes d'utilité publique
- 5A2 Liste et notices des servitudes d'utilité publique
- 5B Réseaux et annexes techniques
 - 5B1 Réseau d'eau potable – plan d'ensemble 1
 - 5B2 Réseau d'eau potable – plan d'ensemble 2
 - 5B3 Arrêté captage de Fontaine-les-Grès
 - 5B4 Défense incendie : dispositions du SDIS et cartes de répartition des points d'eau incendie (PEI)
- 5C Risques naturels et technologiques
 - 5C1 Risque de rupture de barrage Seine – secteur 3
 - 5C2 Carte et notice aléa retrait gonflement des argiles
- 5D Classement des voies sonores
Arrêté préfectoral n° 2012051-0017 du 20 février 2012 concernant les routes départementales

2 Organisation et déroulement de l'enquête :

1. Désignation du commissaire-enquêteur :

Par décision du 9 août 2017, Mme la vice-présidente du Tribunal Administratif de Châlons-en-Champagne a désigné M Guy-André MOTUS, commissaire-enquêteur, pour conduire l'enquête concernant l'élaboration du PLU de Fontaine-les-Grès.

2. Modalités de l'enquête :

Le commissaire-enquêteur¹ a rencontré Mme la maire de Fontaine-les-Grès le 25 août 2017 afin de rappeler le déroulement d'une enquête publique et notamment les obligations nouvelles concernant internet depuis le 1er janvier 2017².

Les permanences du commissaire-enquêteur ont été fixées à quatre dont une un samedi matin afin de faciliter la fréquentation des personnes travaillant hors de la commune.

Une autre réunion s'est tenue le 22 septembre 2017 avec Mme la maire, deux adjoints et un conseiller ainsi que deux représentants du bureau PERPECTIVES en charge de la maîtrise d'oeuvre du projet.

La période de l'enquête publique et les dates des permanences du commissaire-enquêteur ont été fixées :

enquête ouverte du lundi 23 octobre au samedi 25 novembre 2017 à 12 heures;

permanences :

- lundi 23 octobre 2017 de 9h à 12h
- vendredi 10 novembre de 14h à 17h
- mercredi 15 novembre 2017 de 14h à 17h
- samedi 25 novembre 2017 de 9h à 12h.

Il a été décidé également que le dossier complet sera mis en ligne sur le site internet de la commune et qu'une adresse internet dédiée pour recevoir des observations durant l'enquête sera créée.

Le dossier sera aussi consultable au secrétariat de la mairie aux heures d'ouverture tant sous sa version papier que sous sa version dématérialisée sur un poste informatique présent au secrétariat avec l'aide si nécessaire de l'agent présent.

Un dossier complet identique à celui mis à l'enquête a été remis au commissaire-enquêteur.

Contacts préalables :

Le commissaire-enquêteur a demandé à la direction départementale des territoires et a reçu le porté à connaissance établi par l'Etat en décembre 2015 ;

Il a également demandé à l'unité départementale de l'architecture et a reçu l'arrêté préfectoral n° 2012076-0018 du 16 mars 2012 instituant un périmètre de protection adapté autour de l'église Sainte-Agnès, inscrite au titre des monuments historiques ;

Enfin, la commune lui a communiqué une étude pédologique³ de septembre 2016 qu'elle a commandée au bureau SOL EXPERT de Chaumont (Haute-Marne) en vue de préciser les contours des zones humides portées à la connaissance de la commune par l'Etat.

1 Le commissaire-enquêteur cité dans ce rapport est M Guy-André MOTUS

2 Le déroulement de la procédure a été confirmé par le commissaire-enquêteur par courriel le 28 août 2017 complété le 22 septembre 2017

3 Annexe 3 de ce rapport

Visite des lieux :

Le commissaire-enquêteur a visité la commune le 21 octobre 2017 après étude du dossier afin de bien appréhender les différents secteurs retenus par le projet du PLU.

3. Concertation préalable⁴ :

Une concertation avec la population s'est tenue tout au long des études.

Le porté à connaissance de l'Etat a été mis à la disposition des habitants en mairie.

Un cahier de concertation a été ouvert dès le début des études le 13 octobre 2015 sur lequel requêtes, suggestions et observations pouvaient être mentionnées.

Deux bulletins d'information ont été distribués dans chaque foyer.

Le premier, en septembre 2016, informait sur la procédure du PLU, présentait les enjeux du territoire et les objectifs du PADD et rappelait les modalités de la concertation.

Le second, en janvier 2017, faisait le point sur l'avancée de la procédure et présentait les différentes zones du projet de PLU et une synthèse de leurs effets.

Une réunion avec les exploitants agricoles a été organisée le 25 janvier 2016, avec la présence de l'Agence Régionale de Santé, la Chambre d'Agriculture et la Direction Départementale des Territoires.

Deux réunions avec les services de l'Etat et les personnes publiques associées se sont tenues le 21 juin 2016 et le 24 avril 2017.

Une réunion publique s'est tenue le 31 janvier 2017 avec la présence du bureau d'études qui a expliqué la procédure du PLU, et fait une synthèse du diagnostic, des principaux objectifs du PADD et présenté le projet de zonage ainsi que les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) dont celles portant sur l'entrée de ville nord au droit de la RD 619.

Le bilan de cette concertation a été réalisé lors de la réunion du Conseil Municipal le 11 mai 2017 et a fait l'objet d'une annexe à la délibération du jour.

4. Information effective du public :

Publicité légale de l'enquête :

- insertions de l'avis d'enquête dans les annonces légales de l'Est Éclair et de Libération Champagne, deux journaux distribués dans le département de l'Aube, le 29 septembre 2017 et le 24 octobre 2017, respectant les délais prévus par la réglementation⁵ ;
- publication de l'avis d'enquête sur le site internet de la commune <http://www.fontainelesgres.fr> à partir du 19 octobre 2017⁷ ;
- affichage de l'avis d'enquête⁶ en façade de la mairie et au lieu habituel de Fontaine.

4 délibération du Conseil Municipal du 11 mai 2017.

5 Art R123-11 du code de l'environnement : publication 15 jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci

6 La période d'affichage n'a pas été vérifiée par le commissaire-enquêteur. Il a constaté la présence des affiches le 20 octobre 2017.

Autres actions d'information du public :

Un article paru dans le journal communal « des Fontaines ... aux Grès » de novembre 2017 pour rappeler les dates des deux dernières permanences du commissaire-enquêteur.

Actions du commissaire-enquêteur :

Le commissaire-enquêteur n'a pas jugé utile d'organiser une réunion publique ni de décider une prolongation de la durée de l'enquête.

Incidents relevés au cours de l'enquête :

Aucun incident

5. Climat de l'enquête :

La commune a mis à la disposition du commissaire-enquêteur le bureau du maire et a répondu à toutes ses demandes .

Les personnes venant aux permanences ont toutes fait preuve d'amabilité et de curiosité de bon aloi, comprenant le rôle de l'enquête et du commissaire-enquêteur.

6. Clôture de l'enquête et modalités de transfert du dossier et du registre :

Le dossier d'enquête et le registre d'enquête ouvert par le commissaire-enquêteur ont été mis à la disposition du public du 23 octobre 2017 au 25 novembre 2017 à 12 heures, durant les permanences du commissaire-enquêteur et pendant les heures d'ouverture de la mairie de Fontaine-les-Grès.

Entre ces mêmes dates, le dossier complet était également consultable et téléchargeable 24h sur 24 sur le site internet de la commune⁷.

La clôture de l'enquête s'est effectuée comme prévu par l'arrêté municipal du 26 septembre 2017 à l'issue de la dernière permanence du commissaire-enquêteur le 25 novembre 2017 à 12 heures. Celui-ci a conservé le registre après l'avoir clos, ainsi que le dossier d'enquête.

La commune a mis fin à l'adresse électronique dédiée à l'enquête.

7. Notification du procès-verbal des observations et mémoire en réponse :

:

Le commissaire-enquêteur a notifié le procès-verbal d'enquête⁸ le 30 novembre 2017 lors d'une réunion en mairie avec Mme la maire, ainsi que des adjoints et conseillers.

Il a rappelé que la commune avait réglementairement, à partir de cette date, quinze jours pour lui transmettre son mémoire en réponse⁹.

7 La commune déclare dans ses réponses au procès-verbal de synthèse établi par le commissaire-enquêteur après enquête que le dossier a été mis sur le site internet de la commune dans les délais requis (annexe 2 du présent rapport). Le commissaire-enquêteur ne dit pas dans son procès-verbal que cela n'a pas été le cas, comme l'écrit la commune. Au contraire, il a pu constater que ce dossier était en ligne le 19 octobre 2017 donc, à fortiori, le jour de l'ouverture de l'enquête publique comme le demande la réglementation. En revanche, il a constaté que l'avis d'ouverture de l'enquête publique n'était pas en ligne le matin du 19 octobre 2017 et l'était le soir du même jour avec l'arrêté municipal du 26 septembre 2017.

8 Annexe 1 du présent rapport

9 Annexe 2 du présent rapport

8. Relation comptable des observations :

- dix observations ont été portées au registre durant les permanences du commissaire-enquêteur, dont six appuyées par des courriers et des dossiers qui lui ont été remis en main propre ;
- une observation a été portée au registre durant les heures d'ouverture de la mairie, hors permanence du commissaire-enquêteur ;
- aucune observation n'est parvenue par voie postale ;
- deux observations sont parvenues par voie électronique ;

soit treize observations au total.

Il faut noter deux visites sans inscription d'observation :

- l'une étant suivi du dépôt d'une observation par la suite (M et Mme Jean-Marie MAURON) ;
- l'autre pour simplement consulter le dossier. La personne découvrant qu'elle pouvait le faire en ligne n'a plus souhaité consulter le dossier sur place.

3 Analyse des observations :

1. préambule :

Douze observations émanent de propriétaires qui demandent que leurs parcelles deviennent constructibles en partie ou en totalité, certains contestant leur présence en zone humide.

Une observation porte sur un sujet d'intérêt général concernant la protection des sources.

Aucune observation ne porte sur l'économie générale du projet, ni sur les orientations prises par la commune dans son projet d'aménagement et de développement durable (PADD).

2. Liste des observations :

N°	Date de dépôt	Nom de l'auteur	Mode d'inscription	annexe	sujet principal
1	10/11/17	Mme Aurore AVET-FORET	registre	dossier	Constructibilité + zone humide
2	10/11/17	M et Mme Jean-Marie MAURON	registre	lettre	Constructibilité + zone humide
3	15/11/17	Mme Nadine MICKALKOW	registre	lettre	constructibilité
4	17/11/17	M et Mme Jean-Marie MAURON	registre		Constructibilité + zone humide
5	22/11/17	M Raymond FIMBERT	courriel		constructibilité
6	25/11/17	M Alain MILLET	dépôt	lettre	constructibilité
7	25/11/17	Mme Aurore AVET-FORET	registre	dossier	Constructibilité + zone humide
8	25/11/17	anonyme	registre		intérêt général
9	25/11/17	Mme Yannick LINARD	registre		constructibilité
10	25/11/17	Mme Francine PETIT	registre		constructibilité
11	25/11/17	M LARBALETIER pour la SCI CORDAM	registre	lettre	constructibilité
12	25/11/17	M Didier BRISSET	registre		constructibilité
13	25/11/17	M Daniel LINARD	courriel		constructibilité

3. Analyse des observations par auteur :

1) Mme Aurore AVET-FORAY (intervient au nom des conjoints AVET-FORAY): observations n° 1 et 7

L'observation n°1 demande l'annexion au registre d'enquête d'un dossier remis au commissaire-enquêteur le 10 novembre 2017. Le dossier a été annexé comme pièce n°1. L'observation n° 7 demande que le mémoire établi par Me Xavier COLOMES remît au

commissaire-enquêteur le 25 novembre 2017 vienne en complément du dossier annexé comme pièce n°1 au registre d'enquête. Le mémoire est annexé comme pièce n° 6. L'observation n°7 précise que Mme Aurore AVET-FORAY a demandé par courriel¹⁰ à Mme la Maire de Fontaine-les-Grès l'organisation d'une réunion entre les membres de la commission des élus en charge du suivi du projet du PLU et les consorts AVET-FORAY. Mme la Maire a répondu par courriel¹⁰ du 2 novembre 2017 qu'elle ne pouvait donner suite à cette demande en cours d'enquête publique.

Les observations n°1 et n°7 portent sur huit parcelles, propriétés en nom propre ou en indivision des consorts AVET-FORAY : parcelles cadastrées AD 20, AB 92, ZM 32, AC 26, AC 27, AC 30, AH 106 et AD 26.

Parcelle AD 20 (observation de Mme Aurore AVET-FORAY):



Le projet de PLU prévoit le classement de la partie nord de la parcelle AD 20 en zone UA¹¹ sur une profondeur mesurée sur le plan de zonage échelle 1/2000 de 40 m à partir du boulevard Doré, le reste de la parcelle au sud étant classée en zone N¹².

La zone UA est immédiatement constructible.

La zone N ne peut recevoir que des locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilées, des équipements sportifs, des autres équipements recevant du public, des exploitations forestières ainsi que des annexes et extensions de constructions principales existantes dans la limite de 30 m².

Zone UA :

L'orientation n° 3 du PADD du projet de PLU vise à redynamiser le développement démographique en estimant que le territoire de la commune devra permettre d'accueillir une population totale d'environ 1 000 habitants dans les 15 prochaines années.

Le rapport de présentation du projet de PLU (art 3.2.1 Les zones urbaines et à urbaniser) indique qu' « au sud du boulevard Doré, seule une bande constructible de 20 m a été définie afin de permettre l'installation de constructions avec accès sur le boulevard et en limitant fortement la possibilité de construction en double front bâti. Les parties restantes des parcelles concernées pourront être ouvertes à l'urbanisation dans un second temps lors de la révision du document d'urbanisme et accueillir un projet d'aménagement d'ensemble. En effet, au vu des besoins démographiques exprimés par la commune dans

10 Le commissaire-enquêteur n'a pas été destinataire de ces courriels et n'a été informé de leur existence que par cette observation au registre le dernier jour de l'enquête.

11 Zone UA : zone urbaine relativement dense à caractère résidentiel où les capacités des équipements publics existants ou en cours permettent d'admettre immédiatement des constructions (dispositions générales du règlement du projet de PLU)

12 Zone N : zone correspondant aux terrains naturels et forestiers de la commune équipés ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique et de leur caractère d'espaces naturels au sein du bourg (dispositions générales du règlement du projet de PLU)

son PADD et la volonté communale de modérer la consommation d'espaces naturels et agricoles, il ne semble pas opportun d'ouvrir à l'urbanisation ces terrains pour le moment. »

Zone N :

L'orientation n° 4 du PADD du projet de PLU vise à protéger l'activité agricole et l'environnement naturel et maîtriser l'évolution de l'urbanisation.

Le rapport de présentation du projet de PLU (art 3.2.3 Les zones naturelles) indique :

- que « *la zone N permet de prendre en compte les espaces naturels associés à la traversée du rû des Fontaines sur le territoire communal* » ;
- qu' « *à l'intérieur du bourg, le tracé de la zone N s'appuie sur les limites de la zone à dominante humide définie par la DREAL* ».

Mme Aurore AVET-FORAY conteste la limitation à 40 m de profondeur de la zone UA en soulignant que d'autres parcelles ont été classées en zone UA sur une profondeur supérieure ou même en totalité de leur surface.

Elle cite plusieurs exemples : les parcelles AH 87 et 91, AH 111, AC 12, AH 41, 42 et 43, AH 179 et 28, AH 153 et 156, AH 112 et AH 33.

Elle conteste la limitation forte voulue par la commune de la possibilité de construction en double front bâti, arguant que les parcelles citées ci-dessus pourront être construites ainsi, que le règlement du projet de PLU n'interdit pas ce type d'implantation et que la notion de double front n'est pas définie par le code de l'urbanisme.

Le mémoire de Me COLOMES reprend cette argumentation en insistant sur la desserte actuelle de la parcelle AD 20 par une ruelle communale à l'ouest, et sa desserte future par la création d'un chemin à l'est qui fait l'objet de l'emplacement réservé n°1.

Il souligne l'incohérence selon lui de la fixation d'une zone constructible de 20 m de profondeur alors que les parcelles de part et d'autre déjà construites le sont sur une profondeur supérieure. Il suggère une continuité de la zone constructible entre ces parcelles.

Réponse de la commune :

Parcelles AD 20 et AD 26 : concernant ces parcelles, les élus ont, au cours de l'élaboration du PLU, souhaité inscrire la zone constructible boulevard Doré en suivant la profondeur créée par les constructions existantes et notamment en suivant celles des parcelles 110 et 22, dans un souci de cohérence urbaine et pour répondre aux besoins futurs de la commune. Cependant, la commune a suivi les orientations dictées par l'Etat qui préconisait d'éviter un double front bâti et de modérer la consommation d'espaces.

La réinscription de cette parcelle dans la zone UA est envisageable, dans l'alignement de l'existant dans l'attente des arguments du commissaire-enquêteur pour prendre une décision au moment de l'approbation du PLU.

Position du commissaire-enquêteur :

Il est déjà à remarquer une incohérence entre le rapport de présentation p108 : art 3.2.1 Les zones urbaines - § délimitation de la zone UA - zone UA entre les parties Ouest et Est du village (les Grès) - 2ème alinéa : « *au sud, seule une bande constructible de **20 mètres** a été définie* »

et le plan de zonage où il peut être mesuré une bande constructible de **40 mètres** au sud du boulevard Doré.

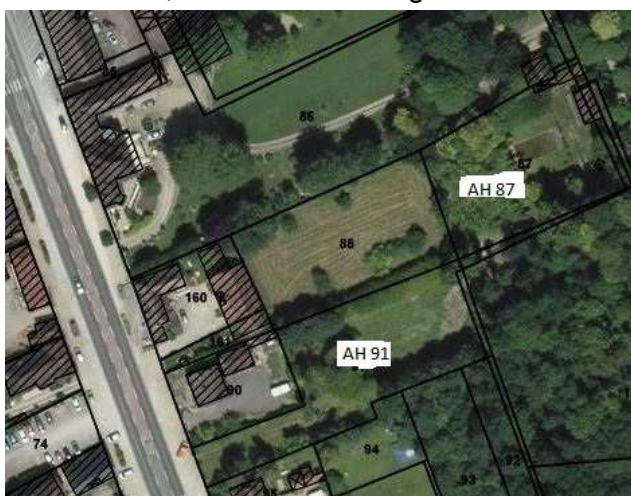
La coquille semble concerner le rapport de présentation puisque la commune, par sa

délibération du 11 mai 2017 et son annexe tirant le bilan de la concertation, ne parle que d'une profondeur de **40 mètres**.
C'est cette mesure que le commissaire-enquêteur retiendra pour son analyse.

La situation de la parcelle AD 20 ne peut être comparée qu'à celles du même secteur du bourg, c'est-à-dire les terrains situés entre le quartier de Fontaine et celui des Grès le long du boulevard Doré, voirie structurante historique reliant ces deux quartiers, autrefois villages distincts, et jouant le rôle de pénétrante Ouest pour le bourg actuel de Fontaine-les-Grès.

Les parcelles citées en exemples contraires par Mme Aurore AVET-FORAY et son conseil, situées dans d'autres secteurs, sont dans une autre configuration urbaine qui peut appeler une réflexion urbanistique différente, conduisant à une décision politique tenant compte de leurs particularités, comme leur étude successive le montre :

- parcelles AH 87 et 91 : situées à l'Est de l'agglomération et de l'avenue du Maréchal Foch, en limite de finage de Saint-Mesmin.



La parcelle AH 87 est déjà bâtie. L'inclure en zone UA constate l'existant.

La parcelle AH 91 est déjà configurée avec un accès sur l'avenue du Maréchal Foch.

Leur situation ne peut être rapprochée de celle de la parcelle AD 20 et le commissaire-enquêteur ne voit pas d'inconvénient à maintenir ces deux parcelles en zone UA.

- Parcelle AH 111 : desservie par l'avenue du Maréchal Foch



La parcelle est déjà bâtie.

Sa situation ne peut être rapprochée de celle de la parcelle AD 20 et le commissaire-enquêteur ne voit pas d'inconvénient à maintenir cette parcelle en zone UA.

- Parcelles AH 41, 42 et 43 :



La parcelle AH 41 est desservie par la rue Mermoz et est en partie en zone humide. Les parcelles AH 42 et 43 sont situées en totalité en zone humide.

Leur situation ne peut être rapprochée de celle de la parcelle AD 20.

Le commissaire-enquêteur pense que, si la parcelle AH 41 peut être en zone UA et être constructible, les parcelles AH 42 et 43 pourraient éventuellement intégrer la zone N limitrophe pour tenir compte de la zone humide et protéger son biotope.

- Parcelles AH 179 et 28 :



La parcelle AH 179 est desservie par la rue Mermoz et est déjà bâtie et est en partie en zone humide.

Sa situation ne peut être rapprochée de celle de la parcelle AD 20 et le commissaire-enquêteur ne voit pas d'inconvénient à maintenir cette parcelle en zone UA.

La parcelle AH 28 est située entièrement en zone humide et en boisé classé protégé.

Même située partiellement en zone UA, elle est donc inconstructible.

Sa situation ne peut être rapprochée de celle de la parcelle AD 20 et le commissaire-enquêteur ne voit pas d'inconvénient à maintenir le classement envisagé pour la facilité de lecture des limites de zones.

- Parcelles AH 153 et 156 :



Les parcelles AH 153 et 156 sont desservies par une voirie privée numérotée au cadastre.

Elles forment un ensemble de trois parcelles avec celle déjà bâtie au carrefour de cette rue privée et la rue du Parc¹³.

Leur situation ne peut être rapprochée de celle de la parcelle AD 20 et le commissaire-enquêteur ne voit pas d'inconvénient à maintenir ces parcelles situées en milieu urbain en zone UA.

¹³ Le commissaire-enquêteur n'a pas vérifié si ces trois parcelles forment un lotissement

• Parcelle AH 112 :



La parcelle AH 112 n'est desservie que par un droit de passage sur la parcelle AH 113.

Le commissaire-enquêteur n'a pas connaissance de la teneur de cette servitude de droit privé.

Pour cette difficulté de desserte, cette parcelle, même située en zone UA, est individuellement inconstructible.

Sa situation ne peut être rapprochée de celle de la parcelle AD 20.

Parcelle AH 33 :



La parcelle AH 33 est déjà configurée pour recevoir, une construction avec une desserte sur la rue du Parc.

Sa situation ne peut être rapprochée de celle de la parcelle AD 20 et le commissaire-enquêteur ne voit pas d'inconvénient à maintenir cette parcelle en zone UA.

Parcelle AC 12 :



La parcelle AC 12 est située le long de la rue de la Croix du Rameau dans un paysage pavillonnaire.

Elle est envisagée partiellement en zone UA en continuité des parcelles environnantes.

Le reste de la parcelle est située en zone A.

Sa situation ne peut être rapprochée de celle de la parcelle AD 20 et le commissaire-enquêteur ne voit pas d'inconvénient à maintenir cette parcelle partiellement en zone UA, partiellement en zone A¹⁴.

14 Zone A : secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles (dispositions générales du règlement du projet de PLU)

Desserte de la parcelle AD 20 :

Me COLOMES décrit une desserte potentielle existante par une ruelle communale à l'Ouest, et une desserte potentielle future par la création d'un chemin à l'est qui fait l'objet de l'emplacement réservé n°1.

- Desserte par une ruelle communale existante :
Il s'agit en fait d'un chemin rural partiellement en herbe semblant être difficilement praticable tout temps. Il a vocation à desservir des activités d'intérêts agricoles et, même s'il est affecté à l'usage du public conformément à l'article L 161-1 du code rural, la commune n'a pas d'obligation d'entretien.
De plus, la parcelle AD 20 étant desservie par le boulevard Doré sur lequel elle a accès au titre des aisances de voirie, la commune n'a donc aucune obligation d'accorder un second accès au titre des mêmes aisances, notamment sur une voie ressortant de son domaine privé.
- Desserte future par un chemin à créer :
La création du chemin faisant l'objet de l'emplacement réservé n°1 sous maîtrise d'ouvrage communale est en fait la création d'un chemin rural destiné, comme indiqué au rapport de présentation, à être un chemin agricole évitant aux engins agricoles de passer par la partie étroite de la rue Pasteur.
Le raisonnement développé pour la desserte par le chemin existant peut donc être repris.
De plus, même si un emplacement réservé est prévu au projet de PLU, la commune n'a pas planifié cette réalisation pour laquelle elle n'a même pas réglementairement d'obligation ferme à ce jour.
Ce chemin ne peut donc être retenu comme desserte potentielle de la parcelle AD 20.

Constructibilité de la parcelle AD 20 :

Le commissaire-enquêteur comprend la limitation forte voulue par le projet de PLU des constructions en double front bâti et de la volonté de protection des terrains agricoles et naturels.

Toutefois, par sa réponse du 13 décembre 2017, il constate que la commune est prête à faire évoluer son projet en incluant cette parcelle en zone UA dans l'alignement de l'existant, « *dans un souci de cohérence urbaine et pour répondre aux besoins futurs de la commune* ».

Le commissaire-enquêteur note que le rapport de présentation du projet de PLU (art 3.2.1 Les zones urbaines et à urbaniser) :

- envisage que les parties restantes hors zone UA des parcelles concernées le long du boulevard Doré pourront être ouvertes à l'urbanisation dans un second temps lors d'une révision du document d'urbanisme pour accueillir un projet d'aménagement d'ensemble ;
- que la commune juge qu'il n'est pas opportun d'ouvrir ces surfaces à l'urbanisation pour le moment, au vu des besoins démographiques exprimés dans le PADD et de sa volonté de modérer la consommation d'espaces naturels et agricoles.

Le rapport de présentation retient donc, qu'à terme, ces terrains pourront être urbanisés.

Le commissaire-enquêteur propose donc :

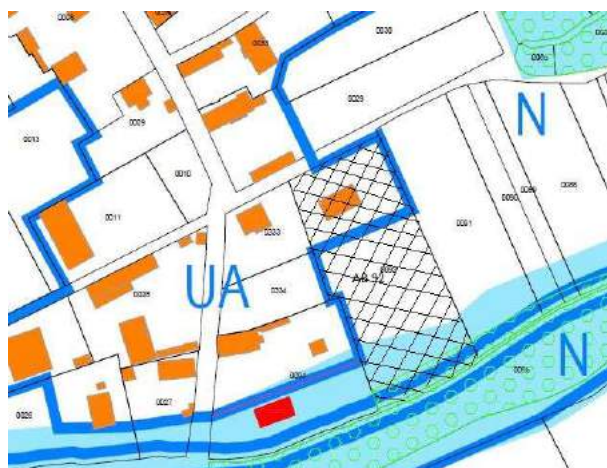


- que la profondeur constructible des terrains au sud du boulevard Doré soit définie en tenant compte des constructions existantes pour plus de cohérence urbaine, comme indiqué sur le plan ci-contre en rouge ;
- que les terrains destinés à une urbanisation future ne soient pas en zone N qui est une zone correspondant aux terrains naturels et forestiers de la commune à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue

esthétique, historique ou écologique et de leur caractère d'espaces naturels au sein du bourg (caractéristiques quasiment immuables dans le temps), mais en zone 2AU¹⁵ adaptée à des terrains inconstructibles dans un premier temps, mais pouvant être ouverts à l'urbanisation en tant que de besoin après révision du PLU à l'initiative de la commune ayant validé un projet d'urbanisation d'ensemble.

Seules, les surfaces concernées par la zone humide peuvent rester en zone N.

Parcelle AB 92 (observation de Mme Aurore AVET-FORAY):



Le projet de PLU prévoit le classement de la partie bâtie au nord de la parcelle AB 92 en zone UA sur une profondeur mesurée sur le plan de zonage échelle 1/2000 de 40 m à partir du chemin du Château Frileux, le reste de la parcelle au sud étant classée en zone N.

La zone UA est immédiatement constructible.

¹⁵ Art 151-20-1er alinéa du code de l'urbanisme : les zones à urbaniser sont dites « zones AU ». Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation



La zone N ne peut recevoir que des locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilées, des équipements sportifs, des autres équipements recevant du public, des exploitations forestières ainsi que des annexes et extensions de constructions principales existantes dans la limite de 30 m².

Le sud de la zone N est en zone humide et en boisé classé protégé aux abords du ruisseau des Fontaines.

Mme Aurore AVET-FORAY conteste la limitation en zone UA à la seule partie nord de la parcelle en reprenant l'argumentaire déjà développé pour la parcelle AD 20.

Elle y ajoute le fait que le fond de plan n'est pas à jour car une piscine existante n'y figure pas.

Le mémoire de Me COLOMES reprend le même argumentaire concernant la limitation de surface en zone UA.

Réponse de la commune :

Aujourd'hui, cette parcelle d'un seul tenant est desservie. Cependant, si elle était scindée pour être cédée, la partie cédée ne serait plus desservie et donc enclavée. Ainsi, au regard de cette situation et pour répondre au principe de la modération de la consommation d'espaces imposant l'équilibre chiffré entre la projection démographique et l'offre du foncier constructible estimée dans le PLU, cette partie de parcelle AB 92 n'a pas été inscrite en zone UA.

Il est difficile de se prononcer sur l'inscription en UA de la totalité de la parcelle AB 92. Il convient de s'appuyer sur les arguments du commissaire-enquêteur pour prendre une décision au moment de l'approbation du PLU.

Position du commissaire-enquêteur :

sans reprendre tout son développement effectué pour la parcelle AD 20 concernant les contre-exemples cités qui ne sont que des situations ne pouvant pas être étendues à d'autres quartiers de la commune et ainsi en faire une loi générale, car ceci voudrait dire que l'urbanisme du futur ne saurait être que la continuité du passé, ce que le législateur n'a jamais voulu, le commissaire-enquêteur considère le rapport de présentation qui justifie la limitation de la constructibilité de cette parcelle :

Au paragraphe concernant la délimitation de la zone UA – Zone UA à l'Ouest du village (Fontaine St Georges) page 106, Il est expressément indiqué que « *les parcelles AB 29, 30, 91 et 92 ne sont pas intégrées à la zone urbaine, celles-ci n'étant pas correctement desservies par la voirie et les réseaux. En effet, le chemin du Château Frileux donnant sur la rue du Maréchal Joffre ne permet pas aujourd'hui de desservir autant de nouvelles habitations .* »

Dans sa réponse au procès-verbal de synthèse du commissaire-enquêteur, la commune mentionne à présent qu'il est difficile de se prononcer sur l'inscription en UA de la totalité de la parcelle AB 92, alors qu'elle l'a parfaitement justifiée dans le rapport de présentation du projet de PLU issu de plusieurs mois d'études et validé par délibération du Conseil Municipal le 11 mai 2017.

C'est alors avec à propos et responsabilité que la commune a limité à la surface bâtie et ses abords immédiats, le classement en zone UA de la parcelle AB 92 dans son projet de PLU.

Le commissaire-enquêteur fait sienne cette position arrêtée par le Conseil Municipal dans le rapport de présentation du projet de PLU et pense qu'il ne faut pas donner suite aux demandes exprimées par Mme Aurore AVET-FORAY concernant cette parcelle AB 92.

Parcelle ZM 32 (observation de Mme Aurore AVET-FORAY):



Le projet de PLU prévoit le classement de la parcelle ZM 32 en zone agricole dite zone A.

La zone A ne peut recevoir que des constructions, installations ou changements de destination liées à l'activité agricole ou forestières.

Les annexes et extensions des constructions principales existantes sont autorisées dans la limite de 30 m².

Mme Aurore AVET-FORAY demande que la parcelle ZM 32 soit rendue constructible et informe qu'un certificat d'urbanisme préopérationnel¹⁶ a été déposé en vue de la création de dix terrains à bâtir. Celui-ci a été refusé sur le motif que l'opération était envisagée en dehors des parties urbanisées, ce qu'elle conteste.

Elle précise que la constructibilité de cette parcelle ne porte pas atteinte à la protection de l'activité agricole car le projet de construction ne nuit pas à l'activité du preneur en place.

Me COLOMES développe un argumentaire voulant démontrer que cette parcelle présente les caractéristiques pour être intégrée à la zone constructible, de par sa desserte, sa situation au sein de la commune et son intégration et sa fonction dans le tissu urbain.

Réponse de la commune :

Cette parcelle est située en dehors du périmètre constructible dans la mesure où ce sont des terres agricoles situées sur le pourtour de l'enveloppe urbaine de la commune. Ce secteur n'est pas aujourd'hui un espace prioritaire pour le développement urbain du territoire. Il est probable que dans une réflexion à très long terme, la question sera posée de la constructibilité de cette parcelle. Pour autant, dans l'espace-temps du PLU, les choix ont été faits en tenant compte des dents creuses et du potentiel constructible offert par l'enveloppe urbaine actuelle. Il faut souligner que la commune était jusqu'à présent soumise au Règlement National d'Urbanisme (RNU), que les espaces constructibles étaient inconnus et que si elle n'avait pas engagé de PLU, la constructibilité des parcelles n'aurait pas été possible. D'ailleurs, une demande formulée sur la constructibilité de cet espace à l'automne 2017 a reçu un avis défavorable.

¹⁶ Le commissaire-enquêteur n'a pas connaissance de ce dossier

Position du commissaire-enquêteur :

L'orientation n° 4 du projet d'aménagement et de développement durables est de « protéger l'activité agricole et l'environnement naturel et maîtriser l'évolution de l'urbanisation ».

La commune souhaite préserver l'activité agricole et limiter les impacts de l'évolution urbaine sur ce secteur en fixant une consommation maximale de 0,5 ha/an pour les 15 prochaines années. Cette surface annuelle correspond à la surface nécessaire pour les logements prévus en lien avec ses objectifs démographiques de porter la population de Fontaine-les-Grès à 1 000 habitants en 15 ans.

L'article L 101-2 du code de l'urbanisme indique : « dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques vise à atteindre les objectifs suivants :

1) l'équilibre entre :

.....

b) le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;

c) une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;

.....

Le premier article du code rural (article L 1 - I - 17°) précise : « la politique en faveur de l'agriculture et de l'alimentation, dans ses dimensions internationales, européennes, nationales et territoriales, a pour finalités de protéger et de valoriser les terres agricoles ».

Le législateur a ainsi voulu fortement indiquer tout l'intérêt qu'il porte à l'agriculture, secteur clé de l'économie française, et à la protection des terres agricoles.

Le Ministère de la transition écologique et solidaire publiait en novembre 2017 ses indicateurs sur la consommation des espaces agricoles.

Ils montrent que les surfaces artificialisées se sont étendues de près de 6% entre 2010 et 2015 sur 2 675 km² supplémentaires au détriment des terres agricoles¹⁷.

L'argument disant qu'il n'y a pas atteinte à la protection de l'activité agricole puisque l'exploitant actuel n'est pas gêné par l'urbanisation de ses terres, traite simplement pour quantité négligeable la soustraction définitive du patrimoine national de surfaces agricoles productives, faisant passer l'intérêt particulier immédiat avant l'intérêt général actuel et futur.

Le commissaire-enquêteur estime donc que c'est avec raison et responsabilité que la commune s'est fixée comme objectif la protection des terres agricoles de son territoire et la limitation importante de leur consommation par l'urbanisation.

Le commissaire-enquêteur pense qu'il ne faut pas donner suite aux demandes exprimées par Mme Aurore AVET-FORAY concernant la parcelle ZM 32.

17 <http://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr/indicateurs-indices/f/2488/0/consommation-despaces-agricoles-naturels-forestiers.html>

Parcelles AC 26, AC 27 et AC 30 (observation de Mme Aurore AVET-FORAY):



Le projet de PLU prévoit le classement de la partie sud des parcelles AC 26 et AC 27 en zone UA sur une profondeur mesurée sur le plan de zonage échelle 1/2000 de 100 m à partir du boulevard Doré et en se raccordant sur l'angle sud-ouest du cimetière pour la parcelle AC 27, le reste des parcelles au nord étant classée en zone A.

La parcelle AC 30 est entièrement classée en zone UA.

La zone UA de ces parcelles est immédiatement constructible et est totalement concernée par un secteur en Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui prévoit la création d'une voie entre la rue de la Croix du Rameau et le boulevard Doré en imposant la réalisation d'un cheminement piéton en direction du cimetière et la création de franges paysagères entre l'espace urbain et l'espace agricole.

La zone A ne peut recevoir que des constructions, installations ou changements de destination liées à l'activité agricole ou forestières.

Les annexes et extensions des constructions principales existantes sont autorisées dans la limite de 30 m².

Mme Aurore AVET-FORAY s'oppose à ce que les parcelles AC 26, AC 27 et AC 30 soient concernées par une OAP.

Elle s'interroge sur la desserte des terrains classés en N et demande également que la limite entre la zone UA et la zone A soit une ligne droite afin de faciliter l'exploitation agricole.

Me COLOMES reprend ces positions en y ajoutant une opposition à la création d'un cheminement piéton et à la création de franges paysagères.

Réponse de la commune :

L'OAP présentée sur ce secteur permet d'envisager l'organisation d'un aménagement futur de cet espace. Il appartiendra au porteur de projet d'adapter, dans le respect de compatibilité avec l'OAP, de l'aménagement. Il pourra ainsi, s'il le juge nécessaire, créer un chemin complémentaire. Pour autant, ce chemin agricole n'a pas été prévu dans l'OAP dans la mesure où le passage des engins peut être effectué sur le chemin longeant le cimetière pour rejoindre notamment ces parcelles. La Chambre d'Agriculture qui veille à la qualité des déplacements agricoles en milieu rural n'a pas émis de remarques particulières à cet endroit.

La commune maintient son OAP telle que présentée dans le PLU.

Position du commissaire-enquêteur :

Les terrains de ces trois parcelles en zone UA représentant plus de 5 ha en centre bourg méritent d'être urbanisés avec réflexion, ce qui a conduit la commune à prévoir une OAP

dans son projet de PLU.

La création d'une voie prolongeant la rue de la Croix du Rameau jusqu'au boulevard Doré permet ainsi l'irrigation de ces terrains tout en laissant au promoteur la décision de la configuration urbaine.

L'accès au terrain classé A de la parcelle AC 26 est assuré par un chemin au nord.

Celui de la parcelle AC 27 devra être prévu par son propriétaire lorsqu'il envisagera d'urbaniser sa partie constructible en zone UA. Il est rappelé qu'une division de terrain ne peut pas en rendre une partie enclavée.

La limite des zones UA et A de la parcelle AC 27 peut sans difficulté rester comme prévu en rejoignant l'angle sud-ouest du cimetière pour une bonne lisibilité spatiale.



En effet, pour faciliter l'exploitation agricole de la partie classée A de la parcelle AC 27, il sera possible à son propriétaire, s'il le souhaite, lorsqu'il envisagera d'urbaniser la partie constructible en zone UA, de façonner son terrain restant agricole comme il l'entend, en laissant une partie très réduite classée A à la parcelle constructible adjacente qui pourra l'inclure dans son aménagement paysager, comme le montre l'exemple ci-contre. Ainsi, la limite des terres agricoles des parcelles AC 26 et AC 27 sera droite et ne posera aucun problème aux engins agricoles.

En ce qui concerne le chemin piétonnier envisagé par l'OAP, le commissaire-enquêteur n'y voit qu'un intérêt limité.

S'il s'agit de réduire le parcours entre le quartier de la rue de la Croix du Rameau et le boulevard Doré, le gain est réduit car la future voie prévue dans l'OAP jouera pleinement son rôle ; s'il s'agit de structurer la division des futurs terrains à bâtir de l'OAP, il peut être laissé à l'initiative de l'aménageur.

En ce qui concerne les franges paysagères en limite nord de l'OAP, le commissaire-enquêteur n'y voit pas d'intérêt. Fontaine-les-Grès est un village entouré de terres agricoles. C'est tout naturellement, comme il est facile de le constater dans les quartiers déjà construits, que les habitants, après avoir bâti leur maison, aménagent pelouse, parterre fleurie, jardin potager et haie sur leur propriété.

Le commissaire-enquêteur pense qu'il ne faut pas donner suite aux observations de Mme Aurore AVET-FORAY concernant les parcelles AC 26, AC 27 et AC 30, sauf ce qui concerne le chemin piétonnier et les franges paysagères de l'OAP qui ne lui semblent pas indispensables de maintenir.

Parcelle AH 106 (observation de Mme Aurore AVET-FORAY) :



Le projet de PLU prévoit que la partie bâtie de la parcelle AH 106 soit classé en zone UA, le reste de la parcelle quasiment entièrement en zone humide, soit classé en zone N.

La zone UA est immédiatement constructible.

La zone N ne peut recevoir que des locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilées, des équipements sportifs, des autres équipements recevant du public, des exploitations forestières ainsi que des annexes et extensions de constructions principales existantes dans la limite de 30 m².

Mme Aurore AVET-FORAY conteste la réalité de cette zone humide, tant par son observation n° 1 que par le mémoire de Me COLOMES, observation n° 7.

Sont mis en avant le fait que des parcelles proches ne sont pas retenues en zone humide, que de mémoire d'homme aucune montée des eaux n'est connue, que le ruisseau des Fontaines est distant de 17 m de la parcelle et que des bandes enherbées de 5 m de part et d'autre du cours d'eau sont prévues.

Réponse de la commune :

Au regard des remarques exprimées par le public pendant l'enquête, la commune va engager de nouveaux diagnostics à la parcelle afin de lever les incertitudes sur la véracité de ces zones humides avant de se prononcer définitivement lors de l'approbation du PLU. Concernant la parcelle AH 106 en particulier, s'il s'avère que tout ou partie de cette parcelle n'est pas en zone à dominante humide, il serait envisageable de reclasser en zone UA tout ou partie de cette parcelle selon les arguments du commissaire-enquêteur pour prendre une décision au moment de l'approbation du PLU.

Position du commissaire-enquêteur :

La commune agit avec sagesse en étendant à tous les terrains concernés par la zone humide portée à la connaissance de la commune par l'Etat, une étude complémentaire pédologique en vue de confirmer ou non la réalité totale ou partielle de cette zone humide. Elle a déjà mené, durant les études du PLU, une telle étude sur ses terrains propres, mais aussi sur certains terrains privés.

Cette étude complémentaire payée par la commune rétablira l'égalité entre tous les propriétaires concernés avant l'approbation du PLU par le Conseil Municipal.

Cependant, il ne s'agira pas de reclasser systématiquement en zone constructible tous les terrains qui ne seraient plus soumis à la zone humide, notamment les emprises à proximité du ruisseau des Fontaines.

Il sera nécessaire de bien vérifier l'intérêt urbanistique d'un tel classement pour la commune, l'accès de ces terrains surtout si des divisions deviennent possibles, la

protection indispensable du ruisseau et, pour les parcelles en limite de finage, essayer de maintenir une cohérence avec l'occupation des sols de la commune voisine.

Cette étude ne pourra remettre en cause les bandes enherbées de 5 m prévues de part et d'autre du ruisseau des Fontaines, car celui-ci est soumis à l'arrêté préfectoral n°10-2287 du 16 juillet 2010 définissant les cours d'eau et portions de cours d'eau devant être bordés par des bandes enherbées au titre des bonnes conditions agricoles et environnementales.

Le commissaire-enquêteur adhère à la position de la commune pour sa réponse aux observations de Mme Aurore AVET-FORAY sur la parcelle AH 106.

Parcelle AD 26 (observation de Mme Aurore AVET-FORAY):



Le projet de PLU prévoit le classement de la partie nord de la parcelle AD 26 en zone UA sur une profondeur mesurée sur le plan de zonage échelle 1/2000 de 40 m et de 65 m à partir du boulevard Doré, le reste de la parcelle au sud étant classée en zone N.

La zone UA est immédiatement constructible.

La zone N ne peut recevoir que des locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilées, des équipements

sportifs, des autres équipements recevant du public, des exploitations forestières ainsi que des annexes et extensions de constructions principales existantes dans la limite de 30 m².

Mme Aurore AVET-FORAY conteste ce classement en reprenant ses arguments pour la parcelle AD 20 ci-dessus.

Réponse de la commune :
idem que pour la parcelle AD 20

Position du commissaire-enquêteur :
idem que pour la parcelle AD 20 et notamment :

- que la profondeur constructible des terrains au sud du boulevard Doré soit définie en tenant compte des constructions existantes pour plus de cohérence urbaine, comme indiqué sur le plan en rouge décrit ci-dessus pour la parcelle AD 20 ;
- que les terrains destinés à une urbanisation future ne soient pas en zone N qui est une zone correspondant aux terrains naturels et forestiers de la commune à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique et de leur caractère d'espaces naturels au sein du bourg caractéristiques quasiment immuables dans le temps), mais en zone 2AU adaptée à des terrains inconstructibles dans un premier temps, mais pouvant être ouverts à l'urbanisation après révision du PLU à l'initiative de la commune ayant validé un projet d'urbanisation d'ensemble.

Seules, les surfaces concernées par la zone humide peuvent rester en zone N.

2) M et Mme Jean-Marie MAURON: observations n° 2 et 4

L'observation n° 2 a été portée au registre par une lettre remise au commissaire-enquêteur le 10 novembre 2017. Cette lettre est annexée au registre comme pièce n° 2.

L'observation n° 4 a été portée au registre le 17 novembre 2017.

M et Mme Jean-Marie MAURON ont rencontré préalablement le commissaire-enquêteur le 23 octobre 2017 durant sa première permanence.

M et Mme Jean-Marie MAURON envisagent de faire effectuer une étude pédologique pour vérifier que leurs parcelles AH 120 et AH 121 sont bien situées en zone humide.

Ils demandent que cette étude pour laquelle ils disposent d'un devis de 960 € TTC soit prise en charge par la commune comme ceci s'est passé durant les études du PLU vis-à-vis d'autres propriétés.

Suivant les résultats de cette étude pédologique, ils demandent que leurs parcelles AH 120 et AH 121 soient reclassées en zone UA si elles ne sont plus en zone humide.



La parcelle AH 120 est située entièrement en zone N.

La parcelle AH 121 est située en zone N sauf les abords immédiats de la construction existante qui sont classés en zone UA.

La zone UA est immédiatement constructible.

La zone N ne peut recevoir que des locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilées, des équipements sportifs, des autres équipements recevant du public, des exploitations forestières ainsi que des annexes et extensions de constructions principales existantes dans la limite de 30 m².

Réponse de la commune :

Des études diagnostic à la parcelle vont être engagées pour vérifier la cartographie des zones à dominante humide sur certains secteurs et pouvoir se prononcer sur la constructibilité de ces parcelles. Toutefois, les arguments du commissaire-enquêteur seront un appui pour prendre une décision au moment de l'approbation du PLU.

Position du commissaire-enquêteur :

Le commissaire-enquêteur reprend sa position développée ci-dessus pour la parcelle AH 106.

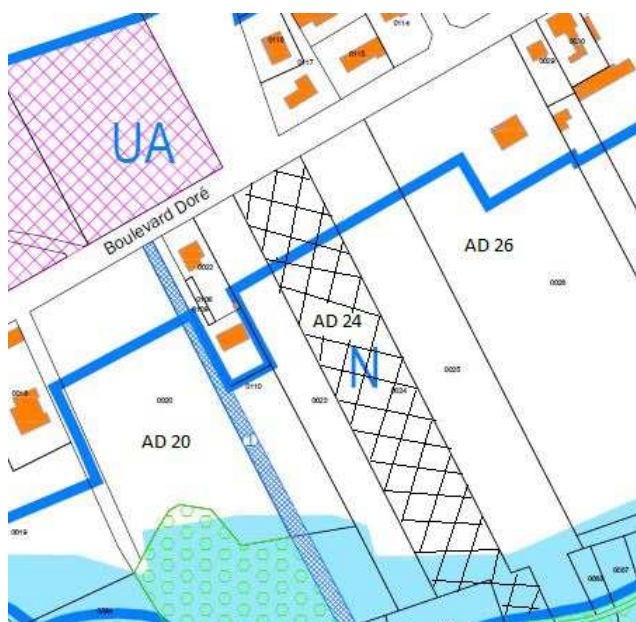
Toutefois, il pense que la parcelle AH 120, qu'elle soit ou non en zone humide, ne doit pas devenir constructible afin d'assurer la protection du ruisseau des Fontaines.

De même, pour la parcelle AH 121, il n'est pas envisageable d'entendre sa zone constructible plus proche du ruisseau pour les mêmes raisons, au delà du secteur matérialisé en rouge sur le plan ci-dessus et à condition que l'étude pédologique montre que ce secteur est hors zone humide.

3) Mme Nadine MICKALKOW : observation n° 3

L'observation n° 3 a été portée au registre par une lettre remise au commissaire-enquêteur le 15 novembre 2017. Cette lettre est annexée au registre comme pièce n° 3.

Mme Nadine MICKALKOW demande l'extension de la partie constructible de sa parcelle AD 24.



Le projet de PLU prévoit le classement de la partie nord de la parcelle AD 24 en zone UA sur une profondeur mesurée sur le plan de zonage échelle 1/2000 de 40 m à partir du boulevard Doré, le reste de la parcelle au sud étant classée en zone N.

La zone UA est immédiatement constructible.

La zone N ne peut recevoir que des locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilées, des équipements sportifs, des autres équipements recevant du public, des exploitations forestières ainsi que des annexes et extensions de constructions principales existantes dans la limite de 30 m².

Réponse de la commune :

Cette requête rejoint l'avis formulé pour les parcelles AD 20 et Ad 26 citées supra.

Position du commissaire-enquêteur :

idem que pour les parcelles AD 20 et AD 26 citées ci-dessus.

4) M Raymond FIMBERT : observation n° 5

L'observation n° 4 a été envoyée par courriel du 22 novembre 2017. Elle a été annexée au registre comme pièce n° 4.

M Raymond FIMBERT souhaite pouvoir construire sur les parcelles AB 90 et AB 91.



Les parcelles AB 90 et AB 91 sont situées en zone N du projet de PLU.

La zone N ne peut recevoir que des locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilées, des équipements sportifs, des autres équipements recevant du public, des exploitations forestières ainsi que des annexes et extensions de constructions principales existantes dans la limite de 30 m².

Réponse de commune :

Ces parcelles sont desservies par un chemin non carrossable et non desservies par les réseaux. C'est la raison pour laquelle ces terrains n'ont pas été inscrits en zone constructible du PLU.

Position du commissaire-enquêteur :

Le rapport de présentation du projet de PLU, à son paragraphe concernant la délimitation de la zone UA – Zone UA à l'Ouest du village (Fontaine St Georges) page 106, précise que « *les parcelles AB 29, 30, 91 et 92 ne sont pas intégrées à la zone urbaine, celles-ci n'étant pas correctement desservies par la voirie et les réseaux. En effet, le chemin du Château Frileux donnant sur la rue du Maréchal Joffre ne permet pas aujourd'hui de desservir autant de nouvelles habitations .* »

Le commissaire-enquêteur fait sienne la position de la commune, conforme à ce qu'elle avait déjà exprimé dans le rapport de présentation pour la parcelle AB 90.

Il pense qu'il ne faut pas donner suite à la demande exprimée par M Raymond FIMBERT concernant ces parcelles AB 90 et AB 91.

5) M Alain MILLET (au nom des indivisaires de la succession de M Maurice MILLET):
observation n° 6

L'observation n° 5 a été portée au registre par une lettre remise au commissaire-enquêteur le 25 novembre 2017. Cette lettre est annexée au registre comme pièce n° 5.

M Alain MILLET demande à ce que les parcelles ZM 31 et AH 16 soient constructibles.

Parcelle ZM 31 :



La parcelle ZM 31 est située en zone N du projet de PLU.

La zone N ne peut recevoir que des locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilées, des équipements sportifs, des autres équipements recevant du public, des exploitations forestières ainsi que des annexes et extensions de constructions principales existantes dans la limite de 30 m².

Réponse de la commune :

Cette requête suscite la même réponse que pour la requête n° 1 sur la parcelle ZM 32 citée supra.

Position du commissaire-enquêteur :

Le commissaire-enquêteur a la même position que pour la parcelle ZM 32 ci-dessus concernant la protection des terres agricoles.

Il pense qu'il ne faut pas donner suite à la demande exprimée par M Alain MILLET concernant la parcelle ZM 31.

Parcelle AH 16 :



La parcelle AH 16 est située en zone N par le projet de PLU.

La zone N ne peut recevoir que des locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilées, des équipements sportifs, des autres équipements recevant du public, des exploitations forestières ainsi que des annexes et extensions de constructions principales existantes dans la limite de 30 m².

Réponse de la commune :

Concernant la constructibilité de la parcelle AH 16, la commune avait fait réaliser des études de sol qui ont démontré que cette parcelle n'était pas concernée par la zone à dominante humide. Cependant, au regard du respect de principe de la consommation d'espaces et d'équilibre entre les besoins envisagés et le foncier constructible projeté, les services de l'Etat consultés n'ont pas souhaités que cette parcelle soit inscrite en zone UA du PLU. Les arguments du commissaire-enquêteur seront étudiés pour prendre une

décision au moment de l'approbation du PLU.

Position du commissaire-enquêteur :

La parcelle AH 16 n'est desservie que par un droit de passage¹⁸ sur la parcelle AH 112 et la parcelle AH 113 pour rejoindre l'avenue du Maréchal Foch.

Le commissaire-enquêteur n'a pas connaissance de la teneur de cette servitude de droit privé, notamment si elle permet le passage d'engins de chantier et d'automobiles.

Pour cette difficulté de desserte, cette parcelle, même située hors zone humide car elle a été surélevée, est individuellement inconstructible.

De plus, cette parcelle se situe indéniablement dans un secteur à proximité d'une zone humide et de boisés classés protégés et la conservation de ce biotope rend préférable sa conservation en zone N.

Enfin, la surface de cette parcelle n'est pas nécessaire à la commune pour atteindre ses objectifs de constructions projetées à l'échéance de 15 ans.

Le commissaire-enquêteur pense qu'il ne faut pas donner suite à la demande exprimée par M Alain MILLET concernant la parcelle AH 16.

6) Anonyme¹⁹: observation n° 8

La personne ayant fait cette observation l'a signée.

Le commissaire-enquêteur pense que c'est par omission et non volontairement qu'elle n'a pas indiqué son nom.

La commune la nomme Mme COLLAS dans sa réponse.

Cette personne constate que les sources sont un lieu protégé et demande que cette protection soit respectée



Le projet de PLU classe en zone Np le secteur des sources.

Cette zone est inconstructible au regard du cours d'eau soumis à conditionnalité. Toutes constructions ou installations est interdites.

Réponse de la commune :

La commune a inscrit en zone naturelle et naturelle protégée les abords du rû de Fontaine dans la mesure du possible.

Position du commissaire-enquêteur :

Le commissaire-enquêteur souligne qu'il s'agit de la seule observation qui concerne l'intérêt général et non seulement l'intérêt privé de l'intervenant.

La protection réglementaire prévue par le projet du PLU est nécessaire et suffisante pour protéger les sources.

Que cette protection soit respectée ressort des pouvoirs de police du Maire, des autorités

¹⁸ Selon M Alain MILLET

¹⁹ Une observation peut tout à fait être inscrite sur le registre de façon anonyme en gardant toute sa validité

de police et de gendarmerie et des agents de l'ONEMA²⁰ et de l'ONCFS²¹ en charge de la police de l'environnement.

7) Mme Yannick LINARD (au nom des copropriétaires): observation n° 9
M Daniel LINARD : observation n° 13

L'observation n° 13 a été transmise par courriel le 25 novembre 2017 à 11h46 et a été annexée au registre comme pièce n° 8

Les deux observations concernent la parcelle en indivision AE 01.
Elles demandent son classement en zone constructible comme les zones immédiates et que les bâtiments agricoles existants puissent être transformés pour d'autres usages.



La parcelle AE 01 est classée en zone A par le projet de PLU.

La zone A ne peut recevoir que des constructions, installations ou changements de destination liées à l'activité agricole ou forestières.

Les annexes et extensions des constructions principales existantes sont autorisées dans la limite de 30 m².

Réponse de la commune :

La commune a maintenu la parcelle AE 01 en zone agricole dans la mesure où elle se doit de respecter une distance inconstructible par rapport au cimetière ce qui grève en quasi-totalité cette parcelle.

Position du commissaire-enquêteur :

Il ne semble pas au commissaire-enquêteur que la législation impose une servitude particulière aux abords d'un cimetière se trouvant dans le périmètre aggloméré d'une commune non urbaine (moins de 2 000 habitants).

L'article R 425-13 du code de l'urbanisme comme l'article L 2223-5 du code général des collectivités territoriales ne traitent que des cimetières transférés hors du périmètre construit des communes.

20 ONEMA : Office National de l'Eau et des Milieux Aquatiques

21 ONCFS : Office National de la Chasse et de la Faune Sauvage

Et même dans ce cas, le législateur n'a pas voulu introduire de zone non aedificandi stricte.

Le commissaire-enquêteur pense que cette parcelle d'environ 1,3 ha pourrait devenir une zone urbaine à terme, à l'instar de la zone pavillonnaire existante et à la zone future 1AU²², situées immédiatement à l'est.

La commune, atteignant ses objectifs d'accroissement de population à l'échéance de 15 ans par les zones urbanisées et urbanisables qu'elle a définies dans son projet de PLU, pourrait classer cette parcelle en zone 2AU adaptée à des terrains inconstructibles dans un premier temps, mais pouvant être ouverts à l'urbanisation en tant que de besoin après révision du PLU à l'initiative de la commune ayant validé un projet d'urbanisation d'ensemble.

Cependant, la commune peut vouloir maintenir une zone tampon, qui pourrait alors être classée en A, entre les zones d'habitations actuelles et futures par rapport au cimetière pour des raisons d'ordre public et notamment d'hygiène, qu'il lui appartiendrait de justifier.

8) Mme Francine PETIT : observation n° 10

Mme Francine PETIT demande la constructibilité d'une partie des parcelles AB 16 et AB 17.



Les parcelles AB 1+6 et AB 17 sont classées en zone A par le projet du PLU.

La zone A ne peut recevoir que des constructions, installations ou changements de destination liés à l'activité agricole ou forestières.

Les annexes et extensions des constructions principales existantes sont autorisées dans la limite de 30 m².

Réponse de la commune :

Les arguments formulés lors de la concertation sont repris : « la commune ne peut répondre favorablement à cette demande pour l'ensemble des parcelles ; celles-ci se trouvant en terres agricoles en entrée de village. La commune se doit de respecter le principe de modération de la consommation d'espaces et de lutte contre l'étalement urbain. »

Ces parcelles sont maintenues en zone agricole.

Position du commissaire-enquêteur :

Ces parcelles sont situées à l'entrée ouest de la commune, face à une zone d'activité d'activités classée UX²³.

22 Zone 1AU : zone d'urbanisation future à vocation mixte, immédiatement urbanisable par une opération d'aménagement d'ensemble (dispositions générales du règlement du projet de PLU)

23 Zone UX : zone réservée aux activités industrielles, commerciales et artisanales

Le commissaire-enquêteur pense qu'il ne faut pas ouvrir à l'urbanisation ces deux parcelles car :

- l'entrée du village est défini actuellement par les constructions existantes et il ne faut pas étendre davantage l'enveloppe urbaine le long de la route départementale, des terrains libres suffisants pour les objectifs de la commune se trouvant en tissu urbain ;
- la proximité immédiate d'une zone accueillant des activités avec les nuisances potentielles qu'elle pourrait engendrer, risquerait de créer des désagréments difficilement supportables aux voisins proches.

Le commissaire-enquêteur fait donc siens les arguments de la commune et pense qu'il ne faut pas donner suite à la demande exprimée par Mme Francine PETIT concernant les parcelles AB 16 et AB 17.

9) M LARBALETIER pour la SCI CORDAM : observation n° 11

L'observation n° 11 a été portée au registre par une lettre remise au commissaire-enquêteur le 25 novembre 2017. Cette lettre est annexée au registre comme pièce n° 7.

M LARBALETIER demande le classement en zone 1AU des parcelles AI 30, AI 31, AI 32, AI 33, AI 34, AI 35, AI 36 et AI 37, en précisant que c'est pour concevoir un projet d'ensemble qui sera soumis à la commune et programmé par phase ultérieurement. Il indique également que des parcelles desservies par le réseau actuel sont exclues.



Les parcelles concernées sont classées en zone A par le projet de PLU.

La zone A ne peut recevoir que des constructions, installations ou changements de destination liées à l'activité agricole ou forestières.

Les annexes et extensions des constructions principales existantes sont autorisées dans la limite de 30 m².

Réponse de la commune :

Cette situation est semblable à celle étudiée pour la parcelle 32 rue Pasteur, en effet, ces parcelles sont situées en dehors du périmètre constructible de la commune dans la mesure où ce sont des terres agricoles qui élargiraient l'enveloppe urbaine de la commune. Ce secteur n'est pas aujourd'hui un espace prioritaire pour le développement urbain du territoire. Les élus reconnaissent que dans une réflexion à très long terme, la question sera posée de la constructibilité de ces parcelles.

Pour autant, dans l'espace-temps du PLU la commune a dû faire des choix en tenant compte des dents creuses et du potentiel constructible offert par l'enveloppe urbaine actuelle. Il faut souligner que la commune était jusqu'à présent soumise au Règlement National d'Urbanisme (RNU), que les espaces constructibles étaient inconnus et que si elle n'avait pas engagé le PLU, la constructibilité des parcelles n'aurait pas été possible. Ces parcelles sont maintenues en zone agricole.

Position du commissaire-enquêteur :

Le commissaire-enquêteur a la même position que pour les parcelles ZM 31 et ZM 32 ci-dessus concernant la protection des terres agricoles.

Il pense qu'il ne faut pas donner suite à la demande exprimée par M LARBALETIER concernant les parcelles AI 30, AI 31, AI 32, AI 33, AI 34, AI 35, AI 36 et AI 37.

10) M Didier BRISSET : observation n° 12

M Didier BRISSET constate que le PLU n'a pas prévu de zone commerciale, loisirs, restauration, hébergement.

Pour se faire, il demande à ce que la parcelle ZE 127 soit classée en tout ou partie en zone UC.



La parcelle ZE 127 est classée en zone A par le projet de PLU.

La zone A ne peut recevoir que des constructions, installations ou changements de destination liées à l'activité agricole ou forestières.

Les annexes et extensions des constructions principales existantes sont autorisées dans la limite de 30 m².

Réponse de la commune :

Les arguments formulés dans le bilan de concertation méritent d'être repris à savoir « la parcelle ZE 127 n'est pas intégrée à la zone constructible ; celle-ci se trouvant en entrée de ville et étant concernée par des terrains agricoles. La commune ne peut satisfaire cette demande afin de respecter le principe de modération de la consommation d'espaces et de lutte contre l'étalement urbain ».

Cette parcelle est maintenue en zone agricole.

Position du commissaire-enquêteur :

Le commissaire-enquêteur a la même position que pour les parcelles ZM 31 et ZM 32 ci-dessus concernant la protection des terres agricoles.

La zone UC²⁴ prévue par le projet du PLU répond, à l'échelle de Fontaine-les-Grès, aux préoccupations de M Didier BRISSET en ayant vocation à accueillir des commerces, services et activités non polluantes.

Enfin, le positionnement de la parcelle ZE 127 en entrée sud du village obligerait la

²⁴ Zone UC : zone destinée à accueillir de l'habitat individuel et groupé, des commerces, services et activités non polluantes (règlement du projet de PLU)

commune à entreprendre une étude de cette entrée de ville conformément à l'article L 111-6 et suivants du code de l'urbanisme, notamment son aspect paysager, mais aussi l'impact qu'elle pourrait avoir sur la sécurité routière, cette parcelle étant desservie par une route à grande circulation, la RD 619.

Le commissaire-enquêteur pense qu'il ne faut pas donner suite à la demande exprimée par M Dideir BRISSET concernant la parcelle ZE 127.

4. Observations du commissaire-enquêteur :

1) Zone humide

L'Etat a porté à la connaissance de la commune l'existence d'une zone humide relativement importante de part et d'autre du rû des Fontaines dans toute sa traversée de la commune.

Cette zone humide se retrouve dans différentes zones du projet de PLU : UA, A et N.

Selon le projet de règlement, « *sur les parcelles concernées par la carte des zones à dominante humide fournie par la DREAL, il conviendra de vérifier le caractère humide de la zone par une étude de sol réalisée par le pétitionnaire.* »

Le SDAGE²⁵ prévoit la protection et la restauration des milieux aquatiques et humides.

Le code de l'environnement demande que les travaux conduisant à l'assèchement, l'imperméabilisation, le remblaiement, le drainage des zones humides ne soient autorisés que sous réserve de prescriptions spéciales. Il prévoit que les installations, ouvrages, travaux et activités s'exerçant en zone humides peuvent être soumis à déclaration ou autorisation. L'autorité compétente est le Préfet.

C'est dire qu'un projet en zone humide demande éventuellement des démarches supplémentaires s'ajoutant à celles des autorisations d'urbanisme.

En revanche, le règlement d'urbanisme d'un PLU ne peut pas, sous risque d'illégalité, mettre à la charge du pétitionnaire la réalisation d'une étude de sol vérifiant le caractère humide de la zone.

→ Le commissaire-enquêteur recommande la suppression de cette prescription du règlement du projet de PLU, comme l'a déjà demandée Mme la Préfète dans son avis du 27 juin 2017.

→ Il recommande également que le rapport de présentation soit complété par un paragraphe particulier concernant la coexistence des prescriptions du code de l'urbanisme et du code de l'environnement en cas de projet en zone humide, pour une bonne information du pétitionnaire.

La commune a fait réaliser une étude pédologique complémentaire au porté à connaissance de l'Etat pour vérifier la véracité du caractère humide de certaines parcelles, communales et privées. Elle n'a toutefois pas généralisé à toutes les parcelles cette étude.

→ Pour assurer l'égalité des différents propriétaires des parcelles concernées par la zone humide définie par l'Etat, le commissaire-enquêteur recommande à la commune d'étendre l'étude pédologique à l'ensemble des parcelles en zone humide.

25 SDAGE : Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux

Il prend bonne note que la commune l'envisage dans ses réponses aux observations recueillies durant l'enquête publique.

→ Le commissaire-enquêteur demande à la commune de ne pas classer systématiquement en zone constructible toutes les parcelles qui ne seraient pas en zone humide selon l'étude pédologique qu'elle entreprendrait. Le rû des Fontaines méritera toujours que son biotope soit protégé des activités développées sur les terrains qui le bordent.

2) Périmètres de captage

Par arrêté n° 00-5449A du 29 novembre 2000, le Préfet a institué les protections autour du captage d'eau potable de Fontaine-les-Grès.

Le projet de PLU classe en zone A ces périmètres de protection qui forment une servitude portée à connaissance par l'Etat et reprise par le projet du PLU.

→ Le commissaire enquêteur recommande de classer en zone N les parcelles formant les périmètres de protection immédiat et rapproché, pour une bonne information des propriétaires et lever toute ambiguïté quant à leur utilisation.

Faite à Sainte-Savine, le 20 décembre 2017

Le commissaire-enquêteur

Guy-André MOTUS

Département de l'AUBE
Commune de FONTAINE-LES-GRÉS

Élaboration du Plan Local d'Urbanisme

Enquête publique du 23 octobre 2017 au 25 novembre 2017 à 12 heures

**B Conclusions motivées et
avis du commissaire-enquêteur**

Commissaire-enquêteur : M Guy-André MOTUS

Conclusions motivées

1. Rappel de l'objet de l'enquête

La commune de Fontaine-les-Grès n'était dotée d'aucun document d'urbanisme et les occupations du sol de son territoire étaient régies par le règlement national d'urbanisme (RNU).

Les autorisations d'utiliser le sol étaient donc délivrées par le Préfet ou par le Maire au nom de l'Etat.

La commune a décidé de se doter d'un plan local d'urbanisme (PLU), document d'urbanisme qui, à l'échelle de la commune, traduit un projet global d'aménagement et d'urbanisme et fixe en conséquence les règles d'aménagement et d'utilisation des sols.

Les autorisations d'utiliser le sol deviennent de la compétence du Maire au nom de la commune.

L'élaboration du PLU :

- a été prescrite par délibération du Conseil Municipal le 24 novembre 2015 ;
- a été arrêtée par délibération du Conseil Municipal le 11 mai 2017.

En application de l'article L 153-19 du code de l'urbanisme, le projet de PLU est soumis à une enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre 1er du code de l'environnement, après son arrêt et avant son approbation par le Conseil Municipal.

L'enquête publique a été prescrite par Arrêté Municipal le 26 septembre 2017.

2. Déroulement de l'enquête

Une concertation avec la population s'est tenue tout au long des études, avec :

- l'ouverture d'un cahier de concertation dès le début des études sur lequel requêtes, suggestions et observations pouvaient être mentionnées ;
- deux bulletins d'information distribués dans chaque foyer en septembre 2016 pour informer de la procédure et en janvier 2017 pour en faire le point ;
- quatre réunions organisées :
 - une avec les exploitants agricoles ;
 - deux avec les services de l'Etat et les personnes publiques associées ;
 - une publique avec la présence du bureau d'études ;
- Le bilan réalisé lors de la réunion du Conseil Municipal le 11 mai 2017.

Par décision du 9 août 2017, Mme la vice-présidente du Tribunal Administratif de Châlons-en-Champagne a désigné M Guy-André MOTUS, commissaire-enquêteur, pour conduire l'enquête concernant l'élaboration du PLU de Fontaine-les-Grès.

L'enquête publique s'est tenue du lundi 23 octobre au samedi 25 novembre 2017 à 12

heures, sans aucun incident.

Treize observations ont été recueillies durant cette enquête :

- douze concernant des réclamations déposées par des propriétaires qui souhaitent voir améliorer la constructibilité de leurs parcelles ;
- une concernant une question d'intérêt général.

3. Conclusions du commissaire-enquêteur

La commune de Fontaine-les-Grès est une commune rurale issue historiquement de deux hameaux, Fontaine et Les Grès.

Ces hameaux se sont développés le long de deux axes, la route de Paris (actuellement la route départementale 619) pour Les Grès et la route vers Échemines et Pavillon-Sainte-Julie (actuellement la route départementale 29) pour Fontaine.

Fontaine-les-Grès a vécu, depuis la fin du premier empire jusqu'à la fin du XX^{ème} siècle, de l'activité de l'entreprise de bonneterie Doré-Doré.

Cette entreprise a assuré, par une politique paternaliste appréciée à cette époque, le développement de la commune en prenant à sa charge les équipements publics, commerciaux et culturels, le dernier étant l'église construite dans les années 1950.

Toute la vie de la commune était conditionnée par celle de cette entreprise qui était l'employeur majeur de ce territoire.

La fermeture définitive de Doré-Doré vers les années 2000, après une décroissance constante de son activité sur plusieurs décennies, a replacé la commune à la même place que les autres communes de son importance dans cette plaine agricole auboise.

Reste de son passé industriel, un patrimoine bâti important qu'il lui appartient à présent à gérer.

La mise en place d'un document d'urbanisme lui donne les outils pour son développement dans les années à venir et les orientations du projet d'aménagement et de développement durable (PADD) :

- revaloriser les acquis du territoire et maintenir le cadre de vie ;
- prendre en compte le patrimoine et notamment l'avenir des friches industrielles ;
- redynamiser le développement démographique ;
- protéger l'activité agricole et l'environnement naturel et maîtriser l'évolution de l'urbanisation.

préfigurent les décisions politiques qui seront prises.

L'évolution visée de la population à 1 000 habitants à l'échéance de quinze ans et l'offre encadrée des terrains constructibles afin d'éviter le développement urbain anarchique et la consommation excessive des terrains agricoles paraissent être des objectifs raisonnables et atteignables pour cette commune.

L'environnement, principalement la présence du rû des Fontaines en traversée de l'agglomération, est bien pris en compte et le règlement du projet protège au mieux les zones humides du territoire.

Les terres agricoles sont protégées afin de conserver une richesse importante de la commune et de répondre aux orientations nationales visant à modérer fortement l'artificialisation des terrains.

Avis du commissaire-enquêteur

En conclusion,

- après la visite des lieux ;
- l'analyse du dossier ;
- l'étude des observations des personnes associées et celles déposées durant l'enquête publique ;
- et en prenant en compte les positions qu'il a prises dans son rapport d'enquête ;

le commissaire-enquêteur émet **un avis favorable** au projet du plan local d'urbanisme établi par la commune de Fontaine-les-Grès

1) sous les réserves suivantes :

- que la commune retire de son règlement la mise à la charge du pétitionnaire, l'étude vérifiant le caractère humide ou non de la zone concernée car cette disposition n'est pas légale;
- que la profondeur constructible des terrains au sud du boulevard Doré soit définie en fonction de celle des terrains déjà bâtis pour une bonne cohérence urbaine et que cette profondeur soit cohérente dans tous les documents formant le projet;

2) avec les recommandations suivantes :

- que le reste des terrains hors zone UA au sud du boulevard Doré soit classé en zone 2UA et non en zone N, puisque la commune envisage leur urbanisation à terme ;
- que la commune précise le devenir des terrains situés entre le cimetière et les secteurs bâtis et à bâtir à l'est ;
- que la commune abandonne l'obligation de créer un chemin piétonnier et des franges paysagères dans le cadre de l'opération concernée par l'orientation d'aménagement et d'orientation (OAP) située à proximité du cimetière ;
- que la commune étende à l'ensemble des parcelles concernées par la zone humide, l'étude pédologique déjà réalisée pour certaines d'entre elles pour assurer l'égalité de tous les propriétaires. Il suggère que cette étude soit transmise aux services de l'Etat pour information ;
- que les terrains sortant de la zone humide après l'étude pédologique ne soient pas systématiquement classés en zone constructible afin de protéger au mieux les abords du rû des Fontaines ;
- que les terrains concernés par les périmètres immédiat et rapproché de protection du captage d'eau potable soient en zone N et non en zone A pour une meilleure protection.

Le commissaire-enquêteur rappelle :

- que ses réserves posent les conditions à son avis favorable. Si celles-ci ne sont pas acceptées par la commune, l'avis devient défavorable ;
- que ses recommandations expriment des suggestions qui lui semblent pertinentes et de nature à améliorer le projet sans porter atteinte à son économie générale. La commune peut en tenir compte ou non sans remettre en cause son avis favorable.

Fait à Sainte-Savine, le 20 décembre 2017
le commissaire-enquêteur

Guy-André MOTUS

Département de l'AUBE
Commune de FONTAINE-LES-GRÉS

Élaboration du Plan Local d'Urbanisme

Enquête publique du 23 octobre 2017 au 25 novembre 2017 à 12 heures

C Annexes

- Annexe 1 : Procès-verbal de synthèse
- Annexe 2 : Réponses de la commune au PV de synthèse
- Annexe 3 : Etude pédologique

Commune de FONTAINE-LES-GRES

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme

Enquête publique du 23 octobre 2017 au 25 novembre 2017 à 12 heures

Procès-verbal de synthèse établi par le commissaire-enquêteur

I - L'enquête publique:

L'enquête publique prescrite à Fontaine-les-Grés concerne l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU). Elle est diligentée selon l'article L 123-2 du code de l'environnement et organisée par la Maire de la commune;

Le PLU de la commune de Fontaine-les-Grés :

- a été prescrit par délibération du Conseil municipal le 24 novembre 2015 ;
- a été arrêté par délibération du Conseil Municipal le 11 mai 2017.

Les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) ont été fixés par délibération du Conseil Municipal le 26 novembre 2016 comme suit:

1. revaloriser les acquis du territoire et maintenir le cadre de vie ;
2. prendre en compte le patrimoine 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.

II - L'organisation de l'enquête publique :

Par décision du 9 août 2017, la vice-présidente du Tribunal Administratif de Châlons-en-Champagne a désigné M Guy-André MOTUS, commissaire-enquêteur, pour conduire l'enquête concernant l'élaboration du PLU de Fontaine-les-Grés.

Par arrêté municipal du 26 septembre 2017, la Maire de Fontaine-les-Grés a:

- ordonné l'ouverture de l'enquête publique pour l'élaboration du PLU et fixé son déroulement du 23 octobre 2017 au 25 novembre 2017 à 12 heures ;
- fixé les dates de permanence du commissaire-enquêteur :
 - le 23 octobre 2017 de 9h00 à 12h00 ;
 - le 10 novembre 2017 de 14h00 à 17h00 ;
 - le 15 novembre 2017 de 14h00 à 17h00 ;
 - le 25 novembre 2017 de 9h00 à 12h00.

Cet arrêté a été mis en ligne sur le site internet de la commune le 19 octobre 2017 avec le chemin suivant: <http://www.fontainelesgres.fr/fr/information/86740/documents-plu>

Une publication informant de l'enquête a été réalisée dans les annonces légales de deux journaux diffusés dans tout le département de l'Aube huit jours au moins avant le début de l'enquête et dans les huit premiers jours de celle-ci conformément à l'article R 123-11 du code de l'environnement.

- publications dans l'Est Eclair : les 29 septembre 2017 et 24 octobre 2017 ;
- publications dans Libération Champagne : les 29 septembre 2017 et 24 octobre 2017.

L'ouverture de l'enquête publique a également fait l'objet d'une information sur le site internet de la commune à partir du 19 octobre 2017 avec le chemin suivant: <http://www.fontainelesgres.fr/fr/information/86740/documents-plu>

et de deux affichages réglementaires, l'un en façade de la mairie, l'autre au lieu habituel de Fontaine.

De plus, le journal communal de novembre 2017 « des Fontaines aux Grés » a rappelé les deux dernières permanences du commissaire-enquêteur le 15 novembre de 14h à 17h et le 25 novembre de 9h à 12h en mairie.

III les observations reçues durant l'enquête publique :

Les observations pouvaient être recueillies conformément à la réglementation :

- sur un registre papier disponible auprès du commissaire-enquêteur durant ses permanences et au secrétariat de la mairie durant toute l'enquête aux heures habituelles d'ouverture de celui-ci ;
- par courrier adressé par voie postale à la mairie, ou remis au secrétariat de la mairie ou au commissaire-enquêteur durant ses permanences ;
- par courriel à l'adresse électronique dédiée: enquete-plu.fontainelesgres@orange.fr

Ces observations sont annexées au présent procès-verbal.

La commune fera connaître au commissaire-enquêteur sous quinzaine ses remarques en réponse aux observations recueillies durant l'enquête publique.
A défaut, elle sera réputée avoir renoncé à cette faculté.

Le présent procès-verbal sera annexé au rapport du commissaire-enquêteur mis à la disposition du public.

Fontaine-les-Grés, le 30.11.17
La Maire

Marie-Claude LIEVIN



Sainte-Savine, le 29 novembre 2017
Le commissaire-enquêteur

Guy-André MOTUS

Commune de FONTAINE-LES-GRES

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme

Enquête publique du 23 octobre 2017 au 25 novembre 2017 à 12 heures

Annexes au procès-verbal de synthèse établi par le commissaire-enquêteur

1. observations inscrites dans le registre d'enquête papier;
2. courriers reçus par le commissaire-enquêteur ;
3. courriels reçus par le commissaire-enquêteur

1. observations inscrites dans le registre d'enquête papier

durant les permanences du commissaire-enquêteur

- permanence du 23 octobre 2017 de 9h à 12h : néant
- permanence du 10 novembre 2017 de 14h à 17h : deux mentions
 - dépôt d'un dossier par Mme Aurore AVET-FOREY (pièce n°1);
 - dépôt d'une lettre par M et Mme Jean-Marie MAURON (pièce n°2)
- permanence du 15 novembre 2017 de 14h à 17h : une mention
 - dépôt d'une lettre par Mme Nadine MICKALKOW (pièce n°3)
- permanence du 25 novembre 2017 de 9h à 12h : six mentions
 - dépôt d'un dossier par M Alain MILLET (pièce n°5);
 - dépôt d'un dossier par Mme Aurore AVET-FOREY établi par Me COLOMES (pièce n°6), complété par une observation ;
 - une observation par anonyme ;
 - une observation par Mme Yannick LINARD
 - une observation de Mme Francine PETIT
 - dépôt d'une lettre par M LARBALETIER pour la SCI CORDAM (pièce n°7), complétée par une observation ;
 - une observation de M Daniel BRISSET.

à l'accueil de la mairie

- le 17 novembre 2017 : une observation de M et Mme Jean-Marie MAURON

Pièce n°1
3 feuilles
30 pages

Je soussigné Aurélien AUET-FORAY déclare avec
ce jour à M. le Commissaire-Enquêteur un
dossier & je demande d'annuler au présent registre
fait à Fontaine-lez-Gres, au nom de consorts AUET-FORAY
le 10 Novembre 2017

Pièce n°2
3 feuilles
3 pages

Si - annexée une lettre de M. et Mme MAURON Jean Marie
datée du 26 octobre 2017 et reçue en jour de
Mardi 2017 durant ma permanence.

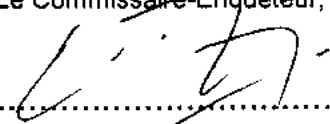
Pièce n°3
3 feuilles
3 pages

Je soussigné Nadia MICKALKO W ai remis le
15 Novembre 2017 un dossier pour appuyer
ma demande d'extension "terrain à bâtir"
sur la parcelle AD 24.

N. Mickalko

M. et Mme MAURON Jean Marie 8 Rue Pasteur Fontaine les Grès
Suite à notre entretien avec Monsieur MOTUS, Commissaire
Enquêteur du 24/10, nous confirmons notre demande de prolonger
le plan constructible de la parcelle AH 121 jusqu'au limite
de propriété, de façon à permettre un agrandissement ou la
construction d'un garage.

voir suite ---/---



Mme N. MAURO J. J. J. J.
 Nous demandons également de prévoir la réintégration
 des parcelles AH120 - AH 121 en zone UA en fonction
 des résultats de l'expertise qui doit être faite début décembre,
 l'expert n'étant pas disponible avant cette date.
 Par ailleurs, en reprenant le plan de la concertation annexé
 à la délibération d'arrêt du PLU, nous constatons que
 pour les requêtes

M. de N. Pierre LABALETIERE

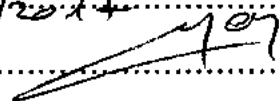
n° 4 de N. Samuel PLANSON

n° 7 de N. Yves CHEVALET

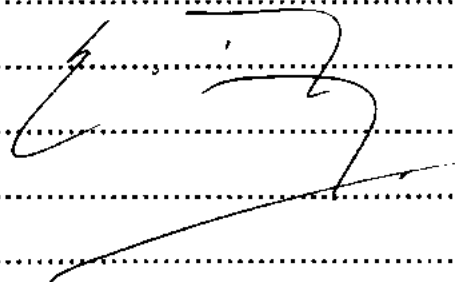
des études de sol ont permis de fixer le caractère
 non humide de la zone.

Il semble que ce soit la commune qui a payé
 ces études. Nous demandons donc de désigner de
 la même prise en charge de ces frais qui s'élèvent à
 900 euros.

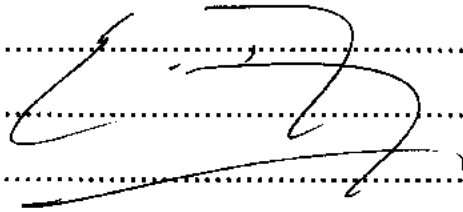
le 17/11/2017



un conseil reçu de M. Raymond FITZBERT
 le 22 novembre 2017. 2 pages.
 pièce n° 4.



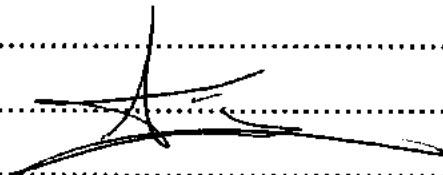
M. Alain TUGEST a déposé un
compte de 7 pages daté du 24 novembre 2017
précédents. le 25 mai 2017



La sous-signée M^{me} Anne AVET FORAY, en son nom et au
nom des Consorts AVET FORAY ^{renet} les observations de Maître
Yves COLAMES à M. Le Commissaire-Enquêteur,
en complément des documents remis le 10 novembre
2017.

M^{me} AVET FORAY tient également à préciser avoir
demandé par courriel à M^{me} le Maire d'organiser
un rendez-vous entre les Consorts AVET FORAY et
la Commission des élus chargés de l'élaboration du PLU.
Par courriel en date du 2 novembre 2017 il lui a
été précisé que cela était impossible. Madame
AVET FORAY précise n'avoir pas trouvé de textes législatifs
(sion une jurisprudence devenue obsolète de par
la réforme sur les enquêtes publiques) motivant
ce refus.

A Fontaine-lez-Gros le 25/11/2017





PERMANENCE DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR :

je soussigné Monsieur Guy-André MOTUS Commissaire-enquêteur désigné par M. le Président du Tribunal Administratif de Châlons en Champagne, me suis rendu à la mairie de Fontaine les Grés pour recevoir les observations du public, le 23 octobre 2017 de 9 heures à 12 heures.

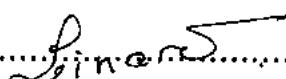
25.11.2017 - Je constate que les sources sont un lieu fragile et demande que cette protection soit respectée. *Jedlas*

25. Novembre 2017

Je prends ma retraite très prochainement. Je souhaite que la parcelle A.E.O.S. soit constructible comme les zones immédiates que les bâtiments existant en agricole puissent être transformés en d'autres usages ou même permettre des constructions autres à côté.

Ceci était décidé par tous les propriétaires de ce terrain en indivision.

LINARDI Daniel



LINARD Alexis Linard Pauline

PERMANENCE DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR :

je soussigné Monsieur Guy-André MOTUS Commissaire-enquêteur désigné par M. le Président du Tribunal Administratif de Châlons en Champagne, me suis rendu à la mairie de Fontaine les Grés pour recevoir les observations du public, le doisembre 2017 de 14 heures à 17 heures

Madame Francine PETIT remet ma requête au commissaire enquêteur.

Le terrain AB 16 AB 17 de U2a

Ce terrain est dans le village contigu à la propriété de M^r Soufflet. Il ya 25 ans, j'ai acheté une petite bande de terrain au département.

(gare a gravillon 1hares)

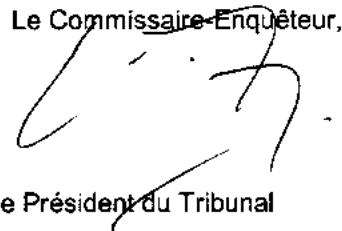
Ce terrain n'a pas besoin d'aménagement de route, il en desservi par une route départ

je ne demande pas la totalité du terrain mais 14 ou 15 ares correspondant à la propriété voisine.

J'ai 3 enfants dont 1 qui souhaiterai d'ici quelques années d'installer au village.

Merci de votre compréhension, j'espère qu'une décision favorable est possible car nous apprécions notre village.

Nos remerciements à l'avance. N.ve Petit
le 24.11.2017



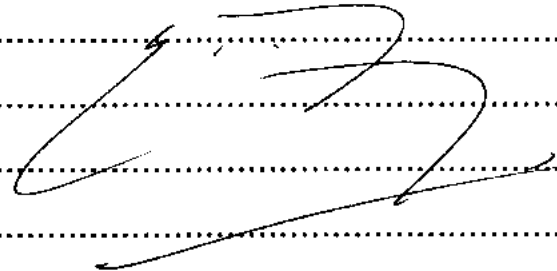
PERMANENCE DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR :

je soussigné Monsieur Guy-André MOTUS Commissaire-enquêteur désigné par M. le Président du Tribunal Administratif de Châlons en Champagne, me suis rendu à la mairie de Fontaine les Grés pour recevoir les observations du public, le 15 septembre 2017 de 16 heures à 17 heures

Au nom de la SCI CORDAM, nous demandons un classement sur les parcelles AJ 30 à AJ 37 en zone 1 AU pour concevoir un projet d'ensemble qui sera soumis à la Commune de Fontaine les Grés et programmé par phases ultérieurement.

LARBALETIER Michel

Pièce n°7 déposée et annexée le 25 septembre 2017
une page



PERMANENCE DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR :

je soussigné Monsieur Guy-André MOTUS Commissaire-enquêteur désigné par M. le Président du Tribunal Administratif de Châlons en Champagne, me suis rendu à la mairie de Fontaine les Grés pour recevoir les observations du public, le 25 Novembre 2017 de 9 heures à 12 heures

Je constate que sur le PLU prévu à Fontaine les Grés il n'y a pas de zone commerciale, loisirs, restauration, hébergement dédiée à cet effet.

Je souhaiterais donc mettre ma parcelle ZE 0127 toute ou partie en zone UC pour les utilisations précitées.

Cette parcelle est située à l'entrée du village le long de la D619, elle est donc idéalement placée pour recevoir une zone commerciale ou activité de loisirs avec effet immédiat sur la vie de la commune (emplois, taxes etc...)

le 25 11 2017 Didier Bisset

un courriel reçu de M. Daniel LINDARD le 25 novembre 2017 à 11h46 et pages pièces n° 8

2. courriers reçus par le commissaire-enquêteur

- dossier déposé le 10 novembre 2017 par Consorts AVET-FORAY (pièce n°1) ;
- lettre déposée le 10 novembre 2017 par M et Mme Jean-Marie MAURON (pièce n°2) ;
- lettre déposée le 15 novembre 2017 par Mme Nadine MICKALKOW (pièce n°3) ;
- lettre déposée le 25 novembre 2017 par M Alain MILLET (pièce n°5) ;
- dossier déposé le 25 novembre 2017 par Consorts AVET-FORAY établi par Me COLOMES (pièce n°6) ;
- lettre déposée le 25 novembre 2017 par M LARBALETIER pour la SCI CORDAM (pièce n°7).

Pièce jointe
Après le 10/11/17.

CONSORTS AVET-FORAY/FONTAINE-LES-GRES

Propriétaires des parcelles concernées :

Aurore AVET-FORAY : AD n°20

Daniel AVET-FORAY : AB n°92

Rémy AVET-FORAY : AD n°26, AD n°19, AC n°26, AC n°30

Daniel et Rémy AVET-FORAY (à concurrence d'une moitié indivise chacun) : AC n°27, ZM n°32, AH n°106

Les consorts AVET-FORAY ont effectué leurs observations sur le cahier de concertation concernant les parcelles susvisées en temps utile. Ils demandent que soient étudiées et annexées au rapport de Monsieur le Commissaire Enquêteur leurs observations ci-après :

Concernant la parcelle section AD 20

Il a été demandé que la parcelle cadastrée section AD 20 soit constructible de façon cohérente, il a été répondu (doc 3) que cette dernière était constructible sur une bande de 40 m, afin de limiter la réalisation en double front. Cependant :

- 1) On peut constater que le requérant n°1 du cahier de concertation, est autorisé à construire en double front sur les parcelles AH 87 et 91.
- 2) On peut constater que le requérant n°7 a vu la parcelle AH 111 ouverte complètement et en totalité à la construction permettant les constructions en double front.
- 3) En étudiant le PLU proposé on peut se rendre compte que la parcelle AC 12 à une profondeur nettement supérieure (environ 55m) permettant la construction en double front, sans se voir opposer celui-ci.
- 4) Les parcelles cadastrées section AH 41, 42, 43 (zone humide), appartenant au même propriétaire sont totalement constructibles autorisant le double front.
- 5) Même situation pour le propriétaire des parcelles AH 179 et 28 qui peut construire en double front sans aucun problème. Il est ici précisé que l'entrée de ce terrain se fait par la parcelle AH 28.
- 6) Les parcelles AH 153 et 156 permettent des constructions en double, triple voir quadruple front avec un chemin d'accès qui lui, est privé.
- 7) La parcelle AD 20 est longée au nord par la rue Georges Clémenceau et à l'ouest par la ruelle communale « Les Royates ». Invoquer la notion de double front n'est pas censé, les constructions éventuelles dont l'accès se ferait par la ruelle communale Les Royates, ne constitueraient pas un double front. De même il est prévu au projet de PLU un emplacement réservé le long Est de la parcelle AD 20, afin de créer un chemin, les constructions éventuelles dont l'accès se ferait par ledit chemin ne constitueraient pas

g. avet

un double front. On peut constater que la parcelle n° AH 112 (requérant n°4), située en deuxième front est intégrée à la zone constructible, "un chemin permettant son accès", cependant à l'étude du cadastre il s'agit d'un simple droit (ou servitude) de passage.

- 8) La parcelle AH 33 représentant une division en drapeau autorise en conséquence la construction en double front (dont une partie non négligeable se situe en zone humide)
- 9) De plus la notion de double front n'est pas définie dans le code de l'urbanisme, seule la jurisprudence (non constante en la matière précise cette notion) qui ne peut s'appliquer en l'espèce, pour évoquer la notion de double front ne faut-il pas qu'il y ait déjà un premier front construit ?
- 10) La construction en double front n'est pas interdite par le projet de règlement.
- 11) Quant au surplus de la parcelle il n'est pas censé que le classement soit uniquement en zone N, une partie doit être classée en zone A

Concernant la parcelle AB 92

Il a été demandé que la parcelle AB 92 soit intégrée de façon cohérente à la zone constructible. Il a été répondu que la commune ne souhaitait pas permettre le développement des constructions en double front.

- 1) On peut constater que le requérant n°1 du cahier de concertation, est autorisé à construire en double front sur les parcelles AH 87 et 91.
- 2) On peut constater que le requérant n°7 a vu la parcelle AH 111 ouverte complètement et en totalité à la construction permettant les constructions en double front.
- 3) En étudiant le PLU proposé on peut se rendre compte que la parcelle AC 12 à une profondeur nettement supérieure (environ 55m) permettant la construction en double front, sans se voir opposer celui-ci.
- 4) Les parcelles cadastrées section AH 41, 42, 43 (zone humide), appartenant au même propriétaire sont totalement constructibles autorisant le double front.
- 5) Même situation pour le propriétaire des parcelles AH 179 et 28 qui peut construire en double front sans aucun problème. Il est ici précisé que l'entrée de ce terrain se fait par la parcelle AH 28.
- 6) Les parcelles AH 153 et 156 permettent des constructions en double, triple voir quadruple front avec un chemin d'accès qui, lui est privé.
- 7) La parcelle AH 33 représentant une division en drapeau autorise en conséquence la construction en double front (dont une partie non négligeable se situe en zone humide)



- 8) De plus la notion de double front n'est pas définie dans le code de l'urbanisme, seule la jurisprudence (non constante en la matière précise cette notion) qui ne peut s'appliquer en l'espèce, une construction sur la partie Est de la parcelle à hauteur de la parcelle AB 336 ne constituerait pas un second front.
- 9) Au vu de géoportail et de cadastre.gouv , on se rend bien compte qu'une grande partie de la zone est constructible. La parcelle est bordée au nord et à l'ouest par la zone constructible.
- 10) le cadastre sur lequel a été élaboré le projet n'est pas à jour, absence de piscine construite depuis plus de 20 ans, cette dernière étant en partie en zone constructible et partie en zone N sur le projet élaboré...

Concernant la parcelle ZM n°32

Il a été demandé que la parcelle ZM n°32 soit rendue constructible. Il a été répondu que la commune « souhaite privilégier l'urbanisation entre Fontaine et les Grès », alors que l'on ne peut que constater une urbanisation massive de la commune au nord et restrictive entre Fontaine et les Grès. La parcelle ZM 32 est située en bord de voirie avec électricité, eau, Télécom à disposition, et répond à tous les critères d'une PAU (partie actuellement urbanisée), à la différence de la zone 1AU définie dans le projet de PLU ou tout est à créer. De plus la ZM 32 est bordée au nord et à l'est par la zone constructible. La demande d'une zone constructible de 60 m de profondeur n'est aucunement illégitime.

Un CU préopérationnel a été demandé en vu de créer 10 terrains à bâtir, l'opération a été refusée la parcelle « étant en dehors des parties urbanisées », un recours hiérarchique va être déposé en temps utile.

S'il n'existe pas de définition de la notion de « Partie Actuellement Urbanisée » des critères cumulatifs ont été définis par la jurisprudence et la doctrine administrative :

- Nombre de constructions supérieures à 4 à moins de 50m : ce qui est le cas, la parcelle longe un lotissement
- Continuité ou proximité immédiate du bourg ou hameau : ce qui est le cas la parcelle est à moins de 50m de la dernière construction tant à l'Est qu'au Nord
- Existence de terrains déjà construits : ce qui est le cas la parcelle longe un lotissement
- La desserte par les équipements :
 - Voie de capacité suffisante : ce qui est le cas la rue pasteur est une voie départementale, 3^{ème} voie la plus utilisé de la commune,
 - Raccordement possible au réseau d'eau et d'électricité : tous les réseaux nécessaires y compris téléphonique passent au nord de la parcelle
 - Assainissement : sur la commune assainissement individuel donc pas d'incompatibilité,
 - Défense incendie : une borne incendie se situe sur le coin nord-ouest de la parcelle.
- Protection de l'activité agricole : cela ne nuirait aucunement à l'activité du preneur en place. Cette parcelle n'a pas connue de modifications de contenance parcellaire depuis 1956 . Une lettre en date 28 juin 2017 émanant de la Direction Départementale des territoires précise que le projet de PLU a faiblement consommé les espaces agricoles.

Jean

- Insertion dans le paysage : Les PAU doivent se caler sur des limites naturelles : sur la parcelle ZM 32 il n'existe pas de telle limite (bois, ruisseaux, chemins, voies ferrées...,) la seule limite naturelle est le chemin qui longe la ZM 29.
- Les constructions groupées ne peuvent s'étaler indéfiniment, elles doivent être contenues à une limite naturelle : la seule limite naturelle est le chemin qui longe la ZM 29.

La constructibilité de cette parcelle ne constitue un mitage territorial.

Concernant les parcelles AC 26, 27 et 30

Il avait été demandé sur le cahier de concertation que la zone constructible soit redéfinie pour des perspectives ultérieures. Il a été répondu que ces parcelles étaient en partie intégrées en zone urbanisée, dans une zone OAP.

A aucun moment il n'a été évoqué auprès de Messieurs AVET-FORAY l'intégration de leurs parcelles dans une zone OAP, la réunion de présentation au public (courant janvier 2017) et les zonages présentés lors de celle-ci n'évoquaient nullement cette OAP. Monsieur Daniel AVET-FORAY, nom et ès-noms, avait seulement donné à la commune un accord de principe quant à un déplacement du chemin communal existant sur la parcelle cadastrée AC 30.

Si Messieurs AVET-FORAY ne contestent pas l'emprise de la zone constructible, ils s'opposent à ce que ce soit une OAP.

Comment MM. AVET-FORAY vont-ils aller cultiver le sol de la parcelle avec les véhicules agricoles, aucun chemin n'est prévu en ce sens. De plus la limite doit être une droite et non une courbe notamment à cause des contraintes professionnelles agricoles.

Concernant la parcelle AH 106

Il avait été demandé sur le cahier de concertation que la zone constructible soit revue pour être alignée à la même hauteur que les parcelles voisines. Il a été répondu que cette parcelle est pour partie constructible, le fonds de la parcelle est préservé en zone naturelle celui-ci étant « conservé » par la zone humide.

L'emprise de la zone humide est à revoir, une simple vision via geoportail permet de visualiser correctement son emprise. Les parcelles AH86, 87, 88, 91, 92, 111 et 112, dont la parcelle AH 106 constitue la jonction, ont toutes bénéficié d'études de sol complémentaires et ont été déclarées non humides. La parcelle AH 106 n'a pas bénéficié de celles-ci alors que les données de la dreal montrent que le site est beaucoup moins impacté par la zone humide initialement définie par la dreal sur les parcelles AH 86 à 92. Messieurs AVET-FORAY demandent qu'une enquête complémentaire soit effectuée sur cette parcelle dans les mêmes conditions.

Il est rappelé que les parcelles cadastrées section AH 42 et 43 sont constructibles également dans leurs intégralités, bien que situées en zone humide.

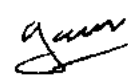
Les observations concernant le double front sont également applicables à cette parcelle.

Concernant la parcelle AD 26

Il a été demandé que la parcelle cadastrée section AD 26 soit constructible de façon cohérente, il a été répondu (doc 3) que cette dernière était constructible sur une bande de 40 m afin de limiter la réalisation en double front. Cependant :

- 1) On peut constater que le requérant n°1 du cahier de concertation, est autorisé à construire en double front sur les parcelles AH 87 et 91.
- 2) On peut constater que le requérant n°7 a vu la parcelle AH 111 ouverte complètement et en totalité à la construction permettant les constructions en double front.
- 3) En étudiant le PLU proposé on peut se rendre compte que la parcelle AC 12 à une profondeur nettement supérieure (environ 55m) permettant la construction en double front, sans se voir opposer celui-ci.
- 4) Les parcelles cadastrées section AH 41, 42, 43 (zone humide), appartenant au même propriétaire sont totalement constructibles autorisant le double front.
- 5) Même situation pour le propriétaire des parcelles AH 179 et 28 qui peut construire en double front sans aucun problème. Il est ici précisé que l'entrée de ce terrain se fait par la parcelle AH 28.
- 6) Les parcelles AH 153 et 156 permettent des constructions en double, triple voir quadruple front avec un chemin d'accès qui, lui est privé.
- 7) La parcelle AH 33 représentant une division en drapeau autorise en conséquence la construction en double front (dont une partie non négligeable se situe en zone humide)
- 8) De plus la notion de double front n'est pas définie dans le code de l'urbanisme, seule la jurisprudence (non constante en la matière précise cette notion) qui ne peut s'appliquer en l'espèce, pour évoquer la notion de double front ne faut-il pas qu'il y ait déjà un premier front construit ?
- 9) La construction en double front n'est pas interdite par le projet de règlement.
- 10) Quant au surplus de la parcelle il n'est pas censé que le classement soit uniquement en zone N, une partie doit être classée en zone A

Vous trouverez ci-une proposition zonage.



Département :
AUBE

Commune :
FONTAINE LES GRES

Section : AD
Feuille : 000 AD 01

Échelle d'origine : 1/1000
Échelle d'édition : 1/1000

Date d'édition : 18/10/2017
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC48
©2016 Ministère de l'Économie et des
Finances

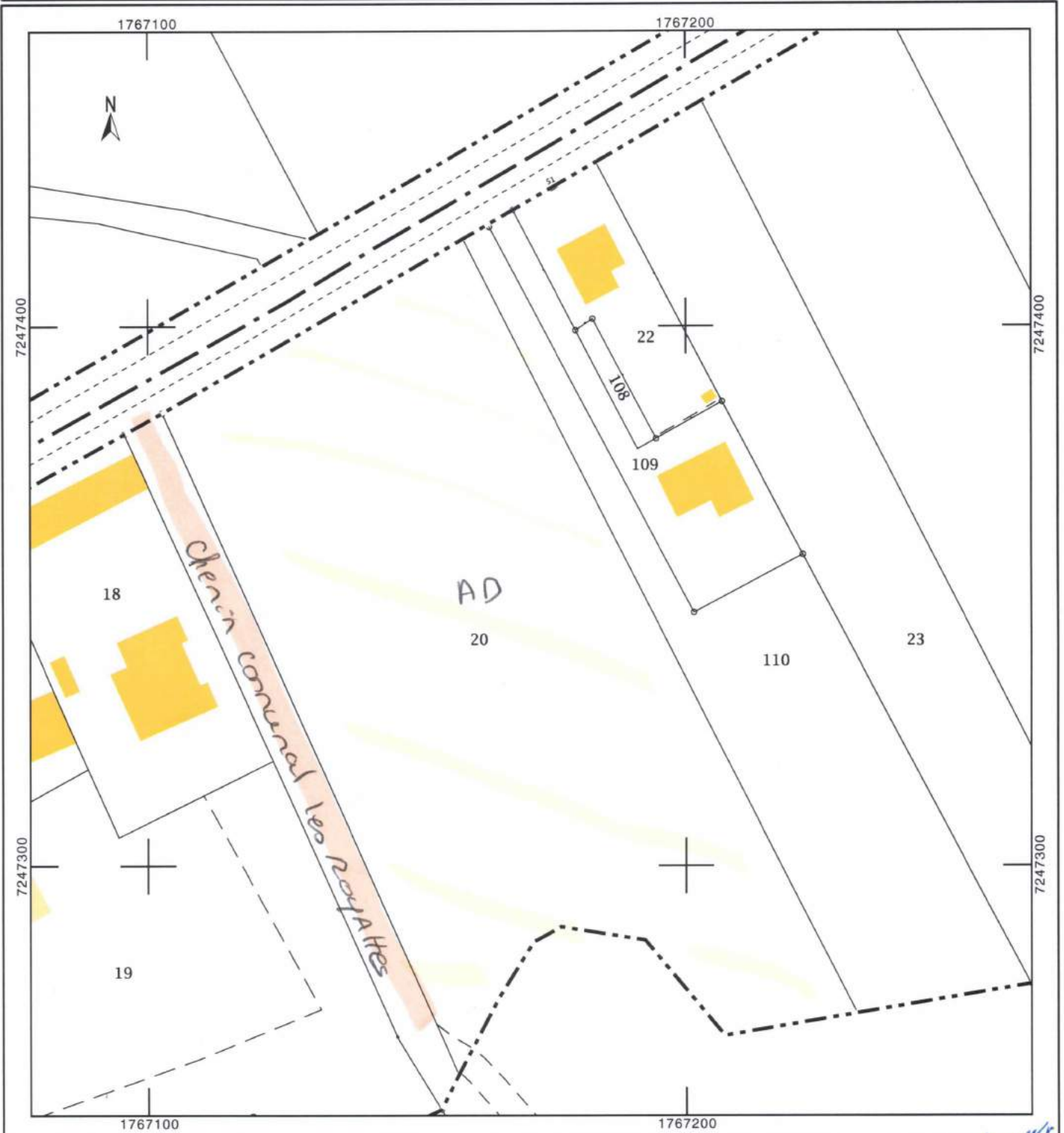
DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Le plan visualisé sur cet extrait est géré
par le centre des impôts foncier suivant :
l'Aube
Pôle de Topographie et de Gestion
Cadastrale de l'Aube Direction
Départementale des Finances Publiques :
Aube 10025
10025 TROYES Cedex
tél. 0325712744 / 0325828544 / 03
25828546 -fax

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



Département :
AUBE

Commune :
FONTAINE LES GRES

Section : AB
Feuille : 000 AB 01

Échelle d'origine : 1/1000
Échelle d'édition : 1/1000

Date d'édition : 18/10/2017
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC48
©2016 Ministère de l'Économie et des
Finances

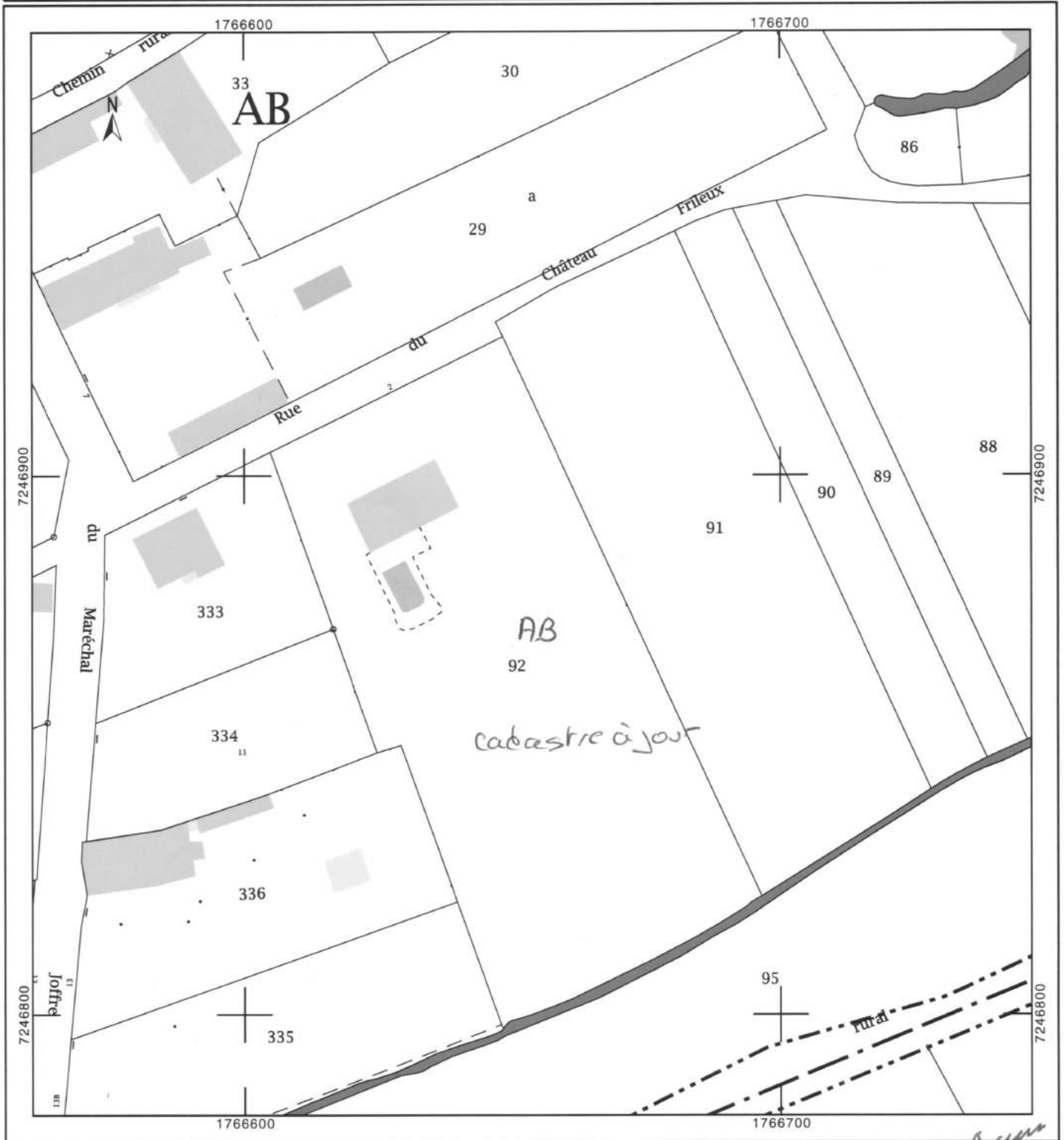
DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Le plan visualisé sur cet extrait est géré
par le centre des impôts foncier suivant :
l'Aube
Pôle de Topographie et de Gestion
Cadastrale de l'Aube Direction
Départementale des Finances Publiques :
Aube 10025
10025 TROYES Cedex
tél. 0325712744 / 0325828544 / 03
25828546 -fax

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



Handwritten signature



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PREFET DE L'AUBE

DIRECTION DEPARTEMENTALE
DES TERRITOIRES

Troyes, le 28 JUIN 2017

SERVICE CONNAISSANCE ET PLANIFICATION

BUREAU DES PROJETS DE TERRITOIRES

Affaire suivie par Eric NICOLAS
Téléphone 03 25 46.21.20.
Télécopie 03 25 46.20.09.
Mail : eric.nicolas@aube.gouv.fr

Madame le Maire,

Par délibération en date du 11 mai 2017, votre conseil municipal a procédé à l'arrêt du projet de plan local d'urbanisme (PLU).

Ce projet ouvre une nouvelle zone à l'urbanisation.

Votre commune n'étant pas couverte un schéma de cohérence territoriale (SCoT) applicable, une telle ouverture à l'urbanisation n'est possible qu'avec l'octroi de la dérogation préfectorale définie par l'article L. 142-5 du code de l'urbanisme.

Cette ouverture à l'urbanisation ne générant pas une consommation excessive d'espace et ne nuisant pas à la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers ou à la préservation et à la remise en bon état des continuités écologiques, ne conduisant pas à une consommation excessive de l'espace, ne générant pas d'impact excessif sur les flux de déplacements et ne nuisant pas à une répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services j'ai décidé de vous accorder la dérogation préfectorale définie par l'article susmentionné.

Je vous prie de bien vouloir agréer, Madame le Maire, l'assurance de mes salutations distinguées.

Pour la Préfète, et par délégation,
Le Directeur départemental ,

Pierre LIOGIER

Madame le Maire de Fontaine-Les-Grés
46, boulevard Doré
10 280 FONTAINE-LES-GRES



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PREFET DE L'AUBE

DIRECTION DEPARTEMENTALE
DES TERRITOIRES

Troyes, le 28 JUIN 2017

SERVICE CONNAISSANCE ET PLANIFICATION

BUREAU DES PROJETS DE TERRITOIRES

Affaire suivie par Eric NICOLAS
Téléphone 03 25 46.21.20.
Télécopie 03 25 46.20.09.
Mail : eric.nicolas@aube.gouv.fr

Madame le Maire,

Par délibération en date du 11 mai 2017, votre conseil municipal a procédé à l'arrêt du projet de plan local d'urbanisme (PLU).

Ce projet ouvre une nouvelle zone à l'urbanisation.

Votre commune n'étant pas couverte un schéma de cohérence territoriale (SCoT) applicable, une telle ouverture à l'urbanisation n'est possible qu'avec l'octroi de la dérogation préfectorale définie par l'article L. 142-5 du code de l'urbanisme.

Cette ouverture à l'urbanisation ne générant pas une consommation excessive d'espace et ne nuisant pas à la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers ou à la préservation et à la remise en bon état des continuités écologiques, ne conduisant pas à une consommation excessive de l'espace, ne générant pas d'impact excessif sur les flux de déplacements et ne nuisant pas à une répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services j'ai décidé de vous accorder la dérogation préfectorale définie par l'article susmentionné.

Je vous prie de bien vouloir agréer, Madame le Maire, l'assurance de mes salutations distinguées.

Pour la Préfète, et par délégation,
Le Directeur départemental ,

Pierre LIOGIER

Madame le Maire de Fontaine-Les-Grés
46, boulevard Doré
10 280 FONTAINE-LES-GRES



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PREFET DE L'AUBE

DIRECTION DEPARTEMENTALE
DES TERRITOIRES

Troyes, le 28 JUIN 2017

SERVICE CONNAISSANCE ET PLANIFICATION

BUREAU DES PROJETS DE TERRITOIRES

Affaire suivie par Eric NICOLAS
Téléphone 03 25 46.21.20.
Télécopie 03 25 46.20.09.
Mail : eric.nicolas@aube.gouv.fr

Madame le Maire,

Concernant le projet de plan local d'urbanisme (PLU) de votre commune, vous avez sollicité l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) en application des articles L. 153-16 (réduction des espaces susmentionnés), L. 142-5 (dérogation préfectorale pour l'ouverture de zones à urbaniser) et L. 151-12 (réglementation des extensions et des annexes des bâtiments existants au sein des zones agricoles et naturelles) du code de l'urbanisme.

Je vous informe que les membres de la CDPENAF ont émis des avis favorables lors de la réunion du 22 juin 2017, compte-tenu notamment de la faible consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers et de la définition d'une enveloppe urbaine cohérente.

Je vous prie de bien vouloir agréer, Madame le Maire, l'assurance de mes salutations distinguées.

Pour la Préfète, et par délégation,
Le Directeur départemental ,

Pierre LIOGIER

zone Aux

Pourquoi demander une dérogation
alors q la ZN 32 répondait à tous les
critères? Intérêt général est
différent de l'intérêt communal

Madame le Maire de Fontaine-Les-Grés
46, boulevard Doré
10 280 FONTAINE-LES-GRES

Bilan de la concertation
annexé à la délibération d'arrêt du PLU

Conformément à la délibération de prescription d'élaboration du P.L.U., la concertation avec la population s'est tenue tout au long des études.

Le porter à connaissance de l'Etat est mis à disposition des habitants en mairie.

Un **cahier de concertation** a été mis à disposition des habitants dès le début des études (13 octobre 2015) sur lequel ils ont pu faire part de leurs requêtes.

De plus, des éléments du dossier ont été mis à disposition en mairie, tout au long de l'étude ; le plan de zonage également.

Deux **bulletins d'information** ont été distribués dans chaque foyer. Le premier en septembre 2016 pour informer sur la procédure du P.L.U, présenter les enjeux du territoire et les objectifs du PADD et rappeler les modalités de la concertation. Le second, en janvier 2017, rappelait l'avancée de la procédure et présentait les différentes zones présentes dans le zonage et une synthèse de leurs effets.

Une **réunion de concertation avec les exploitants agricoles** a été organisée le 25 janvier 2016. Cette séance a permis de prendre connaissance de la situation de chaque exploitant et d'éventuels projets et remarques. Cette réunion a fait l'objet d'un compte-rendu particulier. Etaient également présents à cette réunion l'Agence Régionale de Santé, la Chambre d'Agriculture et la Direction Départementale des Territoires.

Deux **réunions de concertation avec les services de l'Etat et Personnes Publiques Associées**. La première réunion a été organisée le 21 juin 2016 et portait sur la présentation du diagnostic et des enjeux de territoire et sur les objectifs du PADD. La seconde réunion s'est tenue le 25 avril 2016 et a permis de présenter l'ensemble des pièces du PLU aux services de l'Etat et Personnes Publiques Associées.

Une **réunion publique** a été organisée le 31 janvier 2017.

Environ quarante personnes (hors membres du Conseil Municipal) ont assisté à la présentation du P.L.U. lors de cette réunion

Le bureau d'études a expliqué la procédure du P.L.U., une synthèse du diagnostic, les principaux objectifs du PADD et a présenté le projet de zonage ainsi que les Orientations d'Aménagement et de Programmation dont celles portant sur l'Etude Entrée de Ville au droit de la RD619.

Les discussions ont porté principalement sur les données de la DREAL présentant des zones humides aux abords du ruisseau des Fontaines, dont une majeure partie a été rendue inconstructible par le PLU.

Un habitant souhaite souligner que la circulation automobile entre Fontaine et les Grès est importante et que celle-ci peut parfois s'avérer dangereuse au niveau de la zone non urbanisée.

Analyse du cahier de concertation :

Requête n°1 : Monsieur Larbaletier Pierre souhaite que ces parcelles AH87 et 91 soient intégrées à la zone UA pour la construction d'une maison individuelle ; celles-ci étant actuellement viabilisées.

→ *Les parcelles AH87 et 91 sont intégrées à la zone UA ; celles-ci étant viabilisées et des études de sol ayant permis de prouver le caractère non humide de la zone.*

Requête n°2 : Monsieur Larbaetier Pierre souhaite que les parcelles ZL2 et 27 soient intégrées à la zone constructible pour permettre l'extension de l'entreprise Larbaetier. Ces terrains appartenant à l'entreprise ou aux dirigeants.

- La parcelle ZL2 est classée en zone UX du PLU pour prendre en compte l'activité qui s'y trouve.
- La parcelle ZL27 n'est pas intégrée à la zone UX, l'entreprise n'ayant pas de projet d'extension à court terme. De plus, la commune se doit de respecter le principe de modération de la consommation d'espaces et de lutte contre l'étalement urbain. Si l'entreprise avait un projet nécessitant la constructibilité de cette parcelle alors, elle pourrait avoir recours à la procédure de déclaration de projet.

Requête n°3 : Monsieur et Madame Brisset Didier et Maryse souhaitent que la parcelle ZE127 soit constructible sur une profondeur de 70 mètres le long de la voie Rompue.

La parcelle ZE127 n'est pas intégrée à la zone constructible ; celle-ci se trouvant en entrée de ville et étant concernée par des terrains agricoles. La commune ne peut satisfaire cette demande afin de respecter le principe de modération de la consommation d'espaces et de lutte contre l'étalement urbain. De plus, le potentiel projeté du PLU est suffisant, la commune ne peut donc pas étendre son enveloppe urbaine

Requête n°4 : Monsieur Planson Samuel souhaite que sa parcelle AH112 soit intégrée à la zone constructible en vue d'un projet de construction.

- La parcelle AH112 est intégrée à la zone UA, un chemin longeant le parking de la pharmacie située sur la parcelle AH113 permettant de desservir cette parcelle. De plus, une étude de sol a permis de prouver le caractère non humide de la zone.

Requêtes n°5 et n°6 : Messieurs Glorieux Philippe et Bonfils Claude représentant le lotissement de la pièce de l'Orme regroupant 25 copropriétaires souhaitent que les rues des Mésanges et des Colombes soient intégrées au domaine public.

- Cette démarche n'est pas intégrée à celle du PLU. Une procédure à part pourra être engagée.

Requête n°7 : Monsieur Chevalet Yves souhaite que sa parcelle AH111 soit intégrée entièrement à la zone constructible.

- La parcelle AH111 est intégrée dans sa totalité à la zone UA. Celle-ci étant actuellement bâtie en partie par des bâtiments agricoles et correctement desservie par l'avenue du Maréchal Foch. De plus, une étude de sol a permis de prouver le caractère non humide de la zone.

Requêtes n°8 et n°9 : Madame Payn Marie-Jeanne souhaite que la parcelle AE19 soit constructible et accessible depuis la zone artisanale.

- La parcelle AE19 est intégrée à la zone UX et a fait l'objet d'une étude entrée de ville permettant de la rendre entièrement constructible. En effet, avant le PLU, cette parcelle présentait une bande inconstructible de 75 mètres depuis l'axe de la RD619. L'étude entrée de ville prévoit la desserte de cette parcelle depuis une voie nouvelle entre la zone artisanale et la RD619.

Requête n°10 : Madame Petit Francine souhaite que les parcelles AB17 à 24 situées route d'Echemines soient constructibles.

- La commune ne peut répondre favorablement à cette demande pour l'ensemble des parcelles : celles-ci se trouvant en terres agricoles en entrée de village. La commune se doit de respecter le principe de modération de la consommation d'espaces et de lutte contre l'étalement urbain.
- De plus, le potentiel projeté du PLU est suffisant, la commune ne peut donc pas étendre son enveloppe urbaine.

Requête n°11 : Madame Linard Yannick souhaite que la parcelle AE1 située à l'Est du cimetière soit constructible.

- La parcelle AE1 n'est pas intégrée à la zone constructible ; celle-ci étant concernée par des terres agricoles. La commune souhaite respecter le principe de modération de la consommation d'espaces et de lutte contre l'étalement urbain.

Requêtes n°12 et n°17 : Monsieur Mauron Jean-Marie souhaite que les parcelles AH120, comprenant son habitation et AH121 comprenant une grange, soient intégrées à la zone constructible ; celles-ci n'étant pas concernées par la zone humide selon lui.

Le caractère humide ou non d'une parcelle doit être prouvé par une étude de sol. Dans le cas contraire, la zone humide ne peut pas être retirée d'un terrain. Cependant, le PLU vise à intégrer en zone UA, les parcelles bâties se trouvant en partie en zone humide et qui ont toujours été occupées.

- La parcelle AH120 est donc intégrée à la zone urbaine en préservant une bande de 20 mètres de puis le ruisseau des Fontaines en zone naturelle.
- La parcelle AH121 est également intégrée en partie à la zone urbaine au niveau de la grange existante permettant ainsi son changement de destination. Le reste de la parcelle est préservé en zone naturelle.

Requête n°13 : Madame Petit Francine souhaite qu'au moins 1/3 des parcelles AB16 et AB17 soient constructibles depuis la route d'Echemines.

La réponse des élus renvoie à celle indiquée à la requête n°10.

Requête n°14 : Monsieur Linard René ne souhaite pas qu'une partie des parcelles ZN14 et ZN15, actuellement cultivées, se trouve en zone naturelle du PLU.

- Les parcelles ZN14 et ZN15 sont préservées en zone naturelle malgré le fait que celles-ci soient concernées par des terrains agricoles. En effet, seule la partie située le long du ruisseau des Fontaines se trouve en zone naturelle au titre de la préservation des paysages et de la trame bleue. Il est à noter que ces parcelles peuvent être toujours cultivées malgré leur classement en zone naturelle.

Requête n°15 : Monsieur Millet Alain souhaite qu'une partie de la parcelle ZM31 soit rendue constructible le long de la rue Pasteur qui comprend l'eau et l'électricité.

- La parcelle ZM31 n'est pas intégrée à la zone urbaine ; celle-ci étant concernée par les terres agricoles et la commune se devant respecter le principe de modération de la consommation d'espaces et de lutte contre l'étalement urbain. De plus, le projet communal prévoit de privilégier l'urbanisation des parcelles situées entre Fontaine et les Grés et de limiter les extensions urbaines au Sud du village.

Requête n°16 : Monsieur Millet Alain souhaite que la parcelle AH16 soit intégrée à la zone constructible. Celle-ci pouvant faire l'objet d'un droit de passage sur les parcelles AH12 et 13.

- La parcelle AH16 n'est pas intégrée à la zone urbaine ; celle-ci n'étant pas desservie par la voirie et les réseaux et la commune ne souhaitant pas développer l'urbanisation sur cette partie du territoire.

Requête n°18 : Monsieur Avet-Foray Daniel souhaite que la parcelle ZM32 soit rendue constructible pour partie ; celle-ci étant desservie par la rue Pasteur qui comporte l'électricité et l'eau.

Il souhaite que la zone constructible se trouvant sur les parcelles AH19, 20 et 30 soit cohérente avec les habitations existantes. Il souhaite que la zone constructible se trouvant sur les parcelles AC26, 27 et 30 soit redéfinie pour des perspectives ultérieures. Il souhaite que la zone constructible se trouvant sur la parcelle AH106 soit revue pour être alignée à la même hauteur que les parcelles voisines. Il souhaite que la zone constructible soit étendue à la parcelle AB92. Enfin, Monsieur Avet-Foray pose deux interrogations concernant la taxe d'équipements et les modalités concernant la taxe d'archéologie.

- La parcelle ZM32 n'est pas intégrée à la zone constructible au même titre que la parcelle ZM31 qui se trouve dans sa continuité. Ainsi, la commune souhaite préserver les terres agricoles et privilégier l'urbanisation entre Fontaine et les Grés.

- Les parcelles AH19, 20 et 30 sont en partie constructibles sur une bande de 40 mètres depuis la voirie afin de limiter la réalisation de constructions en double front bâti comme ceci a pu être le cas par le passé.
- Les parcelles AC26, 27 et 30 sont intégrées en partie dans la zone urbaine sur une bande de 100 mètres afin de mettre en œuvre le projet communal d'urbanisation des dents creuses entre Fontaine et les Grés. Une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) a été définie afin d'éviter une urbanisation non maîtrisée de ces parcelles.
- La parcelle AH106 est en partie constructible le long de la rue du Maréchal Foch ; le fond de parcelle est préservé en zone naturelle, celui-ci étant conservé par la zone humide.
- La parcelle AB92 n'est pas intégrée à la zone urbaine, la commune ne souhaitant pas permettre le développement des constructions en double front bâti.
- Concernant les dernières interrogations de Monsieur Avet-Foray, celles-ci ne concernent pas la procédure d'élaboration du PLU.

Requête n°19 : Mesdames Mickalkow et Lucquin Nadine et Claudine souhaitent que la zone constructible de la parcelle AD24 soit prolongée au niveau des constructions existantes sur les parcelles AD22 et I09.

- La parcelle AD24 est en partie constructible sur une bande de 40 mètres depuis la voirie afin de limiter la réalisation de constructions en double front bâti comme ceci a pu être le cas par le passé. De plus, la commune se doit de respecter le principe de modération de la consommation d'espaces et de lutte contre l'étalement urbain, le potentiel projeté du PLU étant suffisant.

Requête n°20 : Il est demandé que la parcelle AI30 soit intégrée à la zone constructible pour permettre l'extension du lotissement de la pièce de l'Orme.

- La parcelle AI30 n'est pas intégrée à la zone constructible, celle-ci étant concernée par les terres agricoles et la commune se devant de respecter le principe de modération de la consommation d'espaces et de lutte contre l'étalement urbain. De plus, le projet communal prévoit de privilégier l'urbanisation des parcelles situées entre Fontaine et les Grés et de limiter les extensions urbaines au Sud du village. Le potentiel projeté du PLU étant suffisant, la commune ne peut pas étendre son enveloppe urbaine.

Requête n°21 : Il est demandé que les parcelles AI31 et 37 soient intégrées aux zones constructible UA ou UX pour permettre la réalisation d'un lotissement d'habitation ou l'installation d'une entreprise.

- Les parcelles AI3 et 37 ne sont pas intégrées à une zone constructible, celles-ci étant concernées par des terres agricoles et la commune se devant de respecter le principe de modération de la consommation d'espaces et de lutte contre l'étalement urbain. De plus, le projet communal prévoit de privilégier l'urbanisation des parcelles situées entre Fontaine et les Grés pour l'habitat et de la zone artisanale pour les activités et de limiter les extensions urbaines au Sud du village. Le potentiel projeté du PLU étant suffisant, la commune ne peut pas étendre son enveloppe urbaine.

Requête n°22 : Monsieur Fimbart Jean-Charles souhaite que la zone humide soit revue en totalité et en particulier sur les parcelles AB70 et 53 concernées par des projets d'extensions de bâtiments agricoles.

- Les données des zones humides sont réalisées par les services de la DREAL et ne peuvent en aucun cas être modifiées par le PLU sauf si une étude de sol prouve le caractère humide ou non de l'espace concerné.



Zonage Dominants Humide par model concept D10 :

Patrimoine naturel en Champagne-Ardenne

Id : 001
Nom : **Site patrimonial en plaine crayeuse** alliant du 1/10 000 000ème au 1/50ème, selon les éléments qui la composent.

Prévisualisation

Toutes les couches constituant cette carte sont téléchargeables en flux WMS ou WFS à l'exception des fonds de plan.
 Ce document fournit
Le bouton suivant vous permet de :

Patrimoine naturel en Champagne-Ard

Situation



Localiser

Département: AUBE
Commune: FONTAINE-LE...

Localiser Réinitialiser

Recentrer

Projection: RGF93 / Lambert 93
X:
Y:

Centrer

Légende

Contenu de la carte



Dreal zincate avant
Etudes de sol

AH 86-88-~~88~~-91
87

Patrimoine naturel en Champagne-Ardenne

Cette carte est visible sur une plage d'échelles allant du 1/10 000 000ème au 1/50ème, selon les éléments qui la composent.

Prévisualisation

Toutes les couches de cette carte sont téléchargeables en utilisant les liens WMS ou WFS à l'adresse des fonds de données.
 Ce document fournit
Le bouton suivant vous

Patrimoine naturel en Champagne-Ard

Situation

Localiser
Département: AUBE
Commune: FONTAINE-LE...
Localiser Réin

Recentrer
Projection: RGF93 / Lam...
x:
y:

Centrer

Légende
 Contenu de la carte

Échelle : 100m 1/1.633
Position : 768128.81, 6814177.45

Dreal AH 106.

exemple
double front
ACIA

A

UA

UA

UA





1

Rue du Parc

Rue Mermoz

Rue de l'Étang

Rue des Mesanges

Rue Pasteur

Avenue

AH 33

AH 28-179

AH 41-42-43

AH 111

AH 112

AH 106

UA

UA

Np

N

A

exemples
Double front

AH 33

AH 28-179

AH 11

AH 41-42-43

AH 153-156

J. Gours

géoportail

AH 106



© IGN 2017 - www.geoportail.gouv.fr/mentions-legales

Longitude : 3° 55' 14" E
Latitude : 48° 25' 25" N

géoportail

AB92



© IGN 2017 - www.geoportail.gouv.fr/mentions-legales

Longitude : 3° 54' 03" E
Latitude : 48° 25' 05" N



AD 20



géoportail

A H 86 . 88 . 87 . 91



© IGN 2017 - www.geoportail.gouv.fr/mentions-legales

Longitude : 3° 55' 11" E
Latitude : 48° 25' 31" N



géoportail

AH 179



© IGN 2017 - www.geoportail.gouv.fr/mentions-legales

Longitude : 3° 54' 58" E
Latitude : 48° 25' 22" N

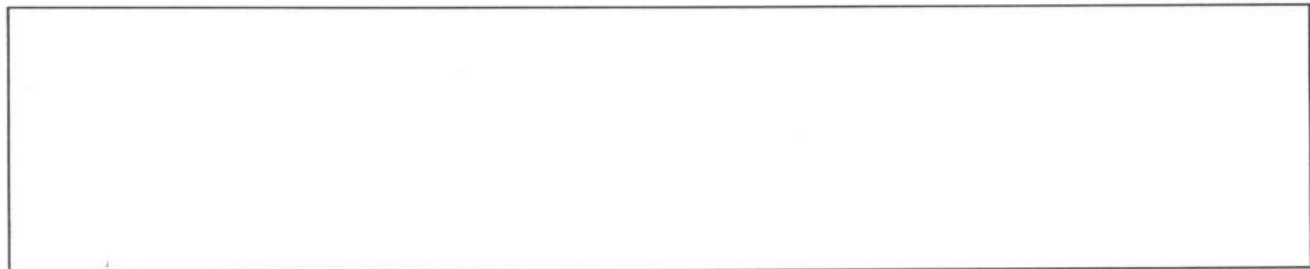
géoportail

AH 111
112



© IGN 2017 - www.geoportail.gouv.fr/mentions-legales

Longitude : 3° 55' 07" E
Latitude : 48° 25' 21" N



AH73-7U



Lucas

8	Ancien
9	Ancien
10	Ancien
11	Rt
12	Renson
13	Shit
14	Stade A
15	Mairie de
16	L
17	Eglise

d
Création d'un c
boulevard D

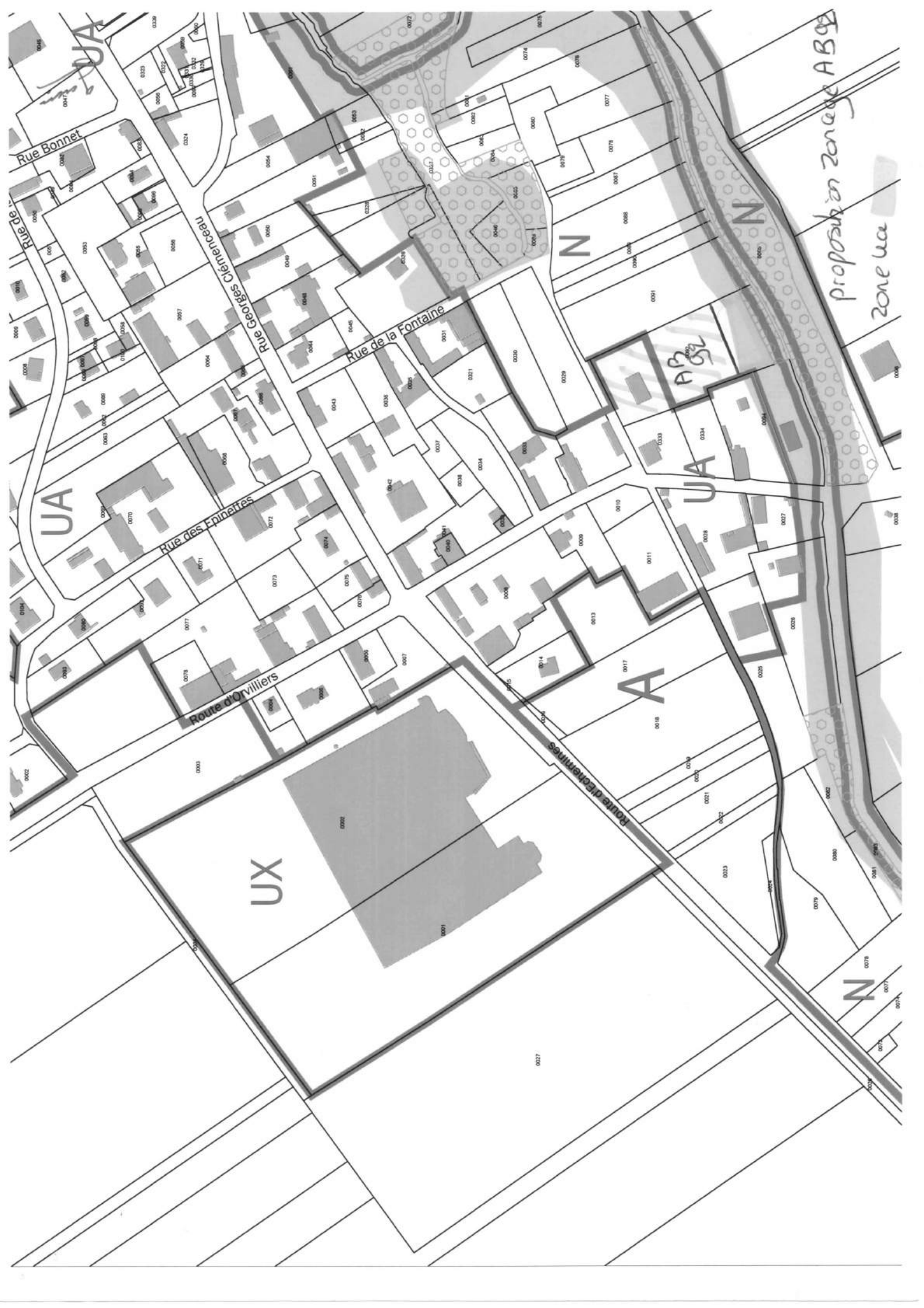
AH
106

881868
881868



parcelles CFS AVET-FORAY
parcelles double front

N Zone naturelle et forestière
NP Zone naturelle protégée



Rue Bonnet

Rue de la Fontaine

Rue Georges Genereux

Rue des Epinettes

Route d'Orvilliers

Route d'Orvilliers

Route d'Orvilliers

Route d'Orvilliers

Route d'Orvilliers

Route d'Orvilliers

Route d'Orvilliers

Route d'Orvilliers

Route d'Orvilliers

proposition zone AB2

zone ua

UA

UX

AB2

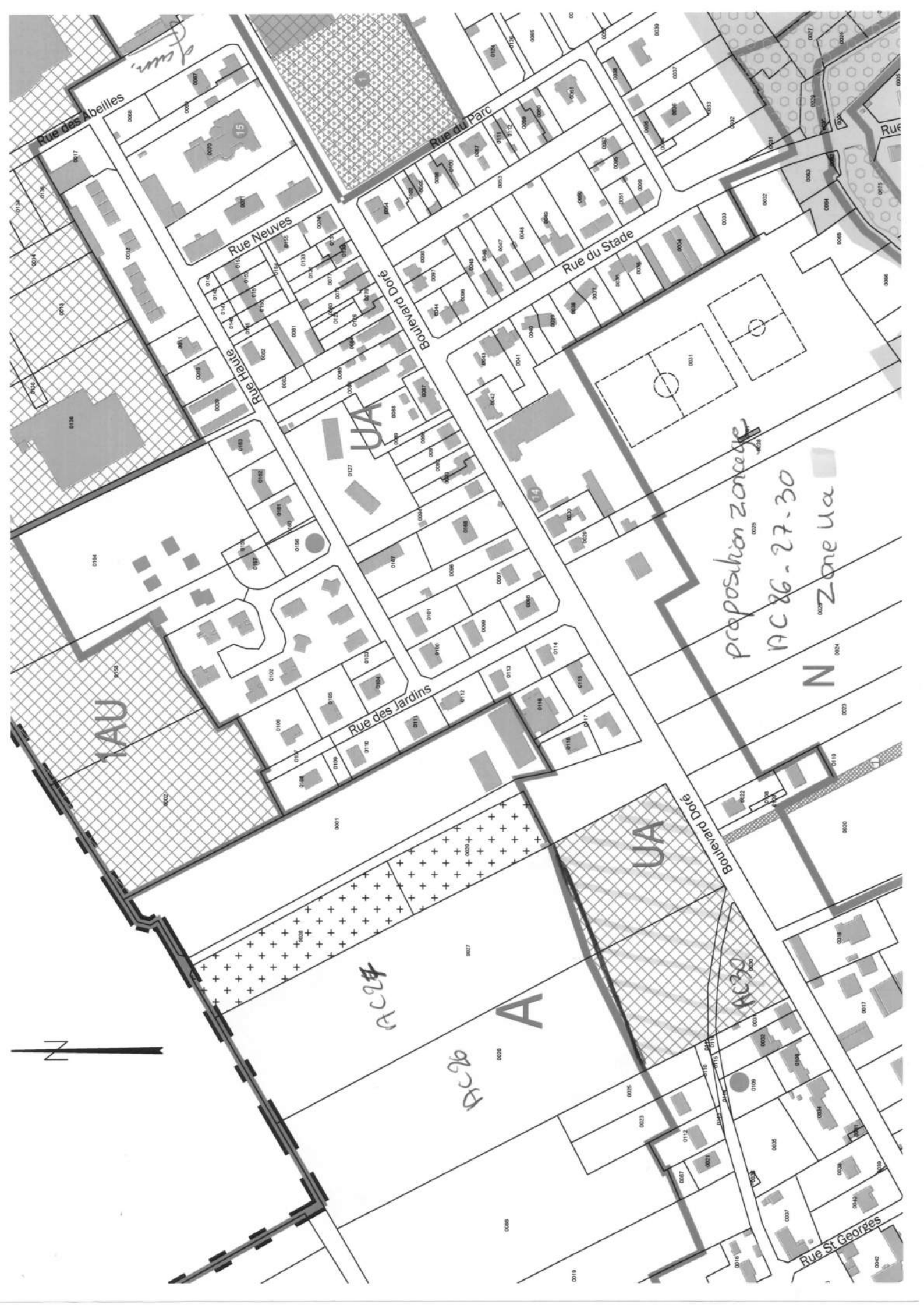
UA

A

N

N

N



Rue des Abeilles

Rue Neuves

Rue du Parc

Rue du Stade

Rue Horta

Boulevard Dore

Rue des Jardins

Boulevard Dore

Rue St Georges

IAU

UA

UA

A

Proposition zonage
AC 86-27-30
Zone Ua

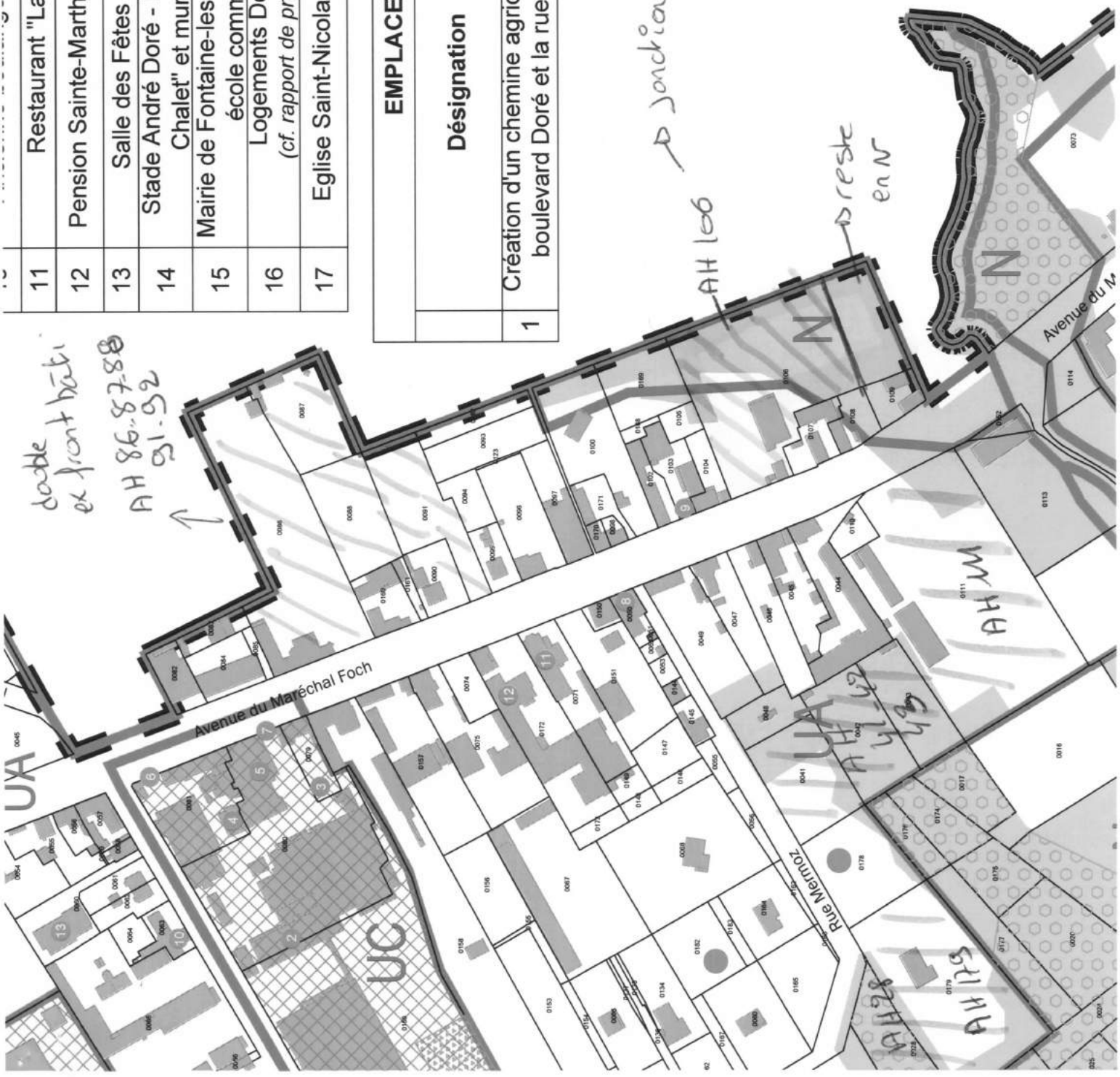
AC 27

AC 86

AC 86

N

double
ex front bâti
AH 86.87.88
91.92



11	Restaurant "La Popote"	1
12	Pension Sainte-Marthe et sa chapelle	2
13	Salle des Fêtes Doré Doré	1
14	Stade André Doré - Bâtiment dit "le Chalet" et mur d'entrée	2
15	Mairie de Fontaine-les-Grès - Ancienne école communale	1
16	Logements Doré Doré (cf. rapport de présentation)	49
17	Eglise Saint-Nicolas de Fontaine	1

EMPLACEMENTS RESERVES		
Désignation	Superficie approximative	Bénéficiaire
1 Création d'un chemine agricole entre le boulevard Doré et la rue Pasteur	2 045 m ²	Commune

→ Jardin AH 111 → AH 86-87-88-91-92.

Proposition Zonage
AH 106

Zone ua =

Direction générale des finances publiques
 Cellule d'assistance du SPDC
 Tél : 0 810 007 830
 (prix d'un appel local à partir d'un poste fixe)



N° de dossier

du lundi au vendredi
 de 8h00 à 18h00
 Courriel : esi.orleans.ADspdc@dgfip.finances.gouv.fr

Extrait cadastral modèle 1

conforme à la documentation cadastrale à la date du 17/10/2017
 validité six mois à partir de cette date.

Extrait confectionné par l'office DUBOST P.

SF1704244667

DESIGNATION DES PROPRIETES										
Département : 010				Commune : 151			FONTAINE LES GRES			
Section	N° plan	PDL	N° du lot	Quote-part Adresse	Contenance cadastrale	Renvoi	Désignation nouvelle			
							N° de DA	Section	n° plan	Contenance
AB	0092			2 CHE DU CHATEAU FRILEUX	0ha59a55ca					
AC	0026			LE VILLAGE	2ha41a19ca					
AC	0027			LE VILLAGE	2ha56a91ca					
AC	0030			LE VILLAGE	0ha21a02ca					
AD	0019			LE VILLAGE	0ha66a24ca					
AD	0020			LE VILLAGE	0ha93a01ca					
AD	0026			LE VILLAGE	2ha01a79ca					
AH	0106			41 BD DORE	0ha79a61ca					
ZM	0032			24 AV DU MAL FOCH	8ha42a14ca					
				LE VILLAGE						

OBSERVATIONS DU SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE

Juan

Pièce n°2.
dépôté le 10/11/17.

Monsieur et Madame MAURON Jean-Marie
8 rue Pasteur
10280 FONTAINE LES GRES
Tel.03.25.70.24.50

Fontaine-les-Grès, le 24 Octobre 2017

Monsieur le Commissaire Enquêteur
Mairie
FONTAINE LES GRES

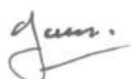
Monsieur,

Suite à notre entretien du 23 Octobre en Mairie de Fontaine-les-Grès et au vu de la dernière version du PLU de FONTAINE LES GRES, nous demandons le prolongement de la zone constructible sur la parcelle 121 jusqu'en limite de propriété comme indiqué sur le plan ci-joint. Cela nous permettra de la vendre séparément, laissant ainsi la possibilité de construire une extension ou un garage.

En ce qui concerne le classement en zone humide des parcelles 120 et 121 nous avons sollicité l'avis d'un expert qui doit procéder à des forages début décembre. Il est regrettable toutefois que la Mairie ne nous ait pas informés de la venue de cet expert, ce qui nous oblige à supporter intégralement ses frais de déplacement qui s'élèvent à 1.000 euros.

Dans l'attente d'une réponse favorable de votre part, et vous en remerciant par avance, recevez, Monsieur, nos salutations distinguées.

PJ.Plan



M. & Mme MAURON Jean - Marie
8 Rue Pasteur
10280 FONTAINE LES GRÉS
Tel. 03 25 70 24 50

Parcelle 120/121



Parcelle 121 = demande de prolongement de la zone constructible jusqu'à la limite de propriétés.

Jean.

Sol Expert



Bureau d'études - Expertises - Agronomie - Pédologie

Mme MORON MAURON
maître d'ouvrage

**Étude pédologique
en vue de la recherche de zones
humides sur la commune de
FONTAINE LES GRÉS (Aube)**

DEVIS

OBJECTIF

En l'absence de végétation fixe et d'habitats caractéristiques, recherche et délimitation des "zones humides" éventuelles par la voie pédologique conformément à l'arrêté du 24/06/2008 modifié le 01/10/2009.

LOCALISATION

Zones éventuellement urbanisables (PLU en cours) sur la commune de Fontaine-Les-Grès.

Etendue de la prospection : environ 2 500 m² au sein du village, parcelles 120 - 121 -

CONTENU

Sondages à la tarière manuelle :

- sondages systématiques de reconnaissance générale, jusqu'à 1,20m de profondeur si besoin, pour repérer la nature et l'hétérogénéité des sols ainsi que les indices d'hydromorphie potentiels,
- en cas de zone humide : sondages ciblés selon des transects rapprochés de part et d'autre de la limite recherchée pour délimiter précisément la zone humide.

Caractères morphologiques étudiés : texture, traces d'hydromorphie (caractères rédoxiques et/ou réductiques), profondeur des différents horizons, repérage de la présence d'eau libre (nappe).....

Identification des sols selon le Référentiel Pédologique (RP 2008) et indication des classes d'hydromorphie selon la classification GEPPA 1981 (application de l'annexe I de l'arrêté de 2009 et des principes du guide d'identification MEDDE-INRA).

Indication du caractère de "zone humide" ou non des sols observés. Le cas échéant, interprétation selon les conditions hydrogéomorphologiques du site (nappe circulante).

Production d'un rapport avec cartographie pédologique sur fond cadastral, topographique ou photo aérienne, illustration photographique des principaux sondages.

N.B. : Il n'est pas prévu la définition d'éventuelles "mesures compensatoires".

COÛT

Montant forfaitaire, déplacement compris

800 € HT
960 € TTC

DÉLAI

Intervention sur le terrain à partir du 7 décembre 2017.

Restitution de l'étude : **1 semaine** après l'intervention sur le terrain.

DOCUMENTS À FOURNIR

Sans objet

INTERVENANT

Francis MICHEL, ingénieur agro-pédologue,

certifié « ingénieur en pédologie » par l'AFES (Association française pour l'étude du sol)

Expérience en matière de recherche "réglementaire" de zones humides :

- délimitation de zones humides dans le cadre des projets de drainage agricole (dossiers Loi sur l'eau).
- délimitation de zones humides dans le cadre de projets de création ou d'extension de carrières de granulats.
- délimitation de zones humides dans le cadre des P.L.U. et de zones à lotir.
- démonstrations sur le terrain de la recherche de zones humides pour la DREAL Lorraine.

φ

Acceptation du devis

Montant total de la commande :

..... HT

..... TTC

A le

M.....

représentant

à Chaumont,
le 30/10/2017

le responsable du bureau d'études
F.MICHEL

Signature précédée
de la mention "bon pour commande"

Jum.

Pièce n° 3.
dépôt le 15/11/17

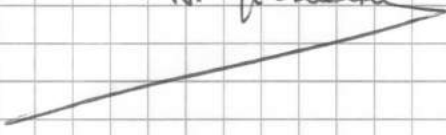
Nadine MICKALKOW
748 Route de Troyes
10600 - SAVIERES

Je demande l'extension de la partie constructible
sur la parcelle =

AD 24 à FONTAINE les GRES,
au moins jusqu'à la hauteur de la
maison construite suivant plans ci-joints

Fait à Savieres le 15 Novembre 2017

N. Mickalkow



G. J. J.



du Stade

UA
Boulevard Doré

Hm Hicta (K) 100 Nictina Savent

Partie demandée en zone constructible

N
AD 24

Avenue de la Paix

UA
Savent

Rosière 5.
disposé le 25/11/17

Alain MILLET

13 Chemin de la Scierie

10430 – ROSIERES PRES TROYES

TEL : 0610120548

REPRESENTANT LES CONSORS MILLET POUR LE P.L.U. 2017 DE FONTAINE LES GRÉS 10280,

A Monsieur le commissaire enquêteur.

Monsieur,

Après consultation du P.L.U. 2017, au nom des indivisaires de la succession de Monsieur Maurice MILLET je vous prie de prendre en compte les demandes suivantes relatives à nos parcelles sises à Fontaine les Grés (voir annexes jointes):

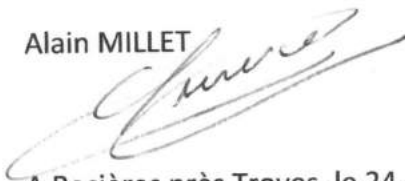
- Parcelle ZM31 Rue Pasteur : Cette parcelle est desservie par l'eau (borne d'incendie à proximité), et l'électricité. Elle peut donc légitimement devenir constructible en façade de rue (annexe 1)

- Parcelle 0016 : située derrière la pharmacie cette parcelle qui bénéficie d'un droit de passage peut devenir constructible (annexe 2)

En vous remerciant de votre diligence.

Cordialement.

Alain MILLET



A Rosières près Troyes, le 24 / 11 / 2017

La Millet

PARCELLE ZM31 : Indivision MILLET

Cette parcelle rue Pasteur est reliée au réseau d'eau. Une borne d'incendie est installée au coin de la propriété. L'électricité passe également dans cette rue Pasteur. Rien ne s'oppose donc à une constructibilité en front de rue. Nous vous demandons donc d'inscrire cette demande auprès des autorités compétentes.

D'autant que des constructions sur ce côté de la rue Pasteur permettraient de poursuivre l'urbanisation déjà réalisée à proximité (rue des mésanges).

(voir plan joint avec nos remarques)

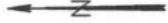
A. GILLET




8	Ancien
9	Ancien
10	Ancien
11	R
12	Pension :
13	Salle
14	Stade A
15	Mairie de
16	L
17	Eglise

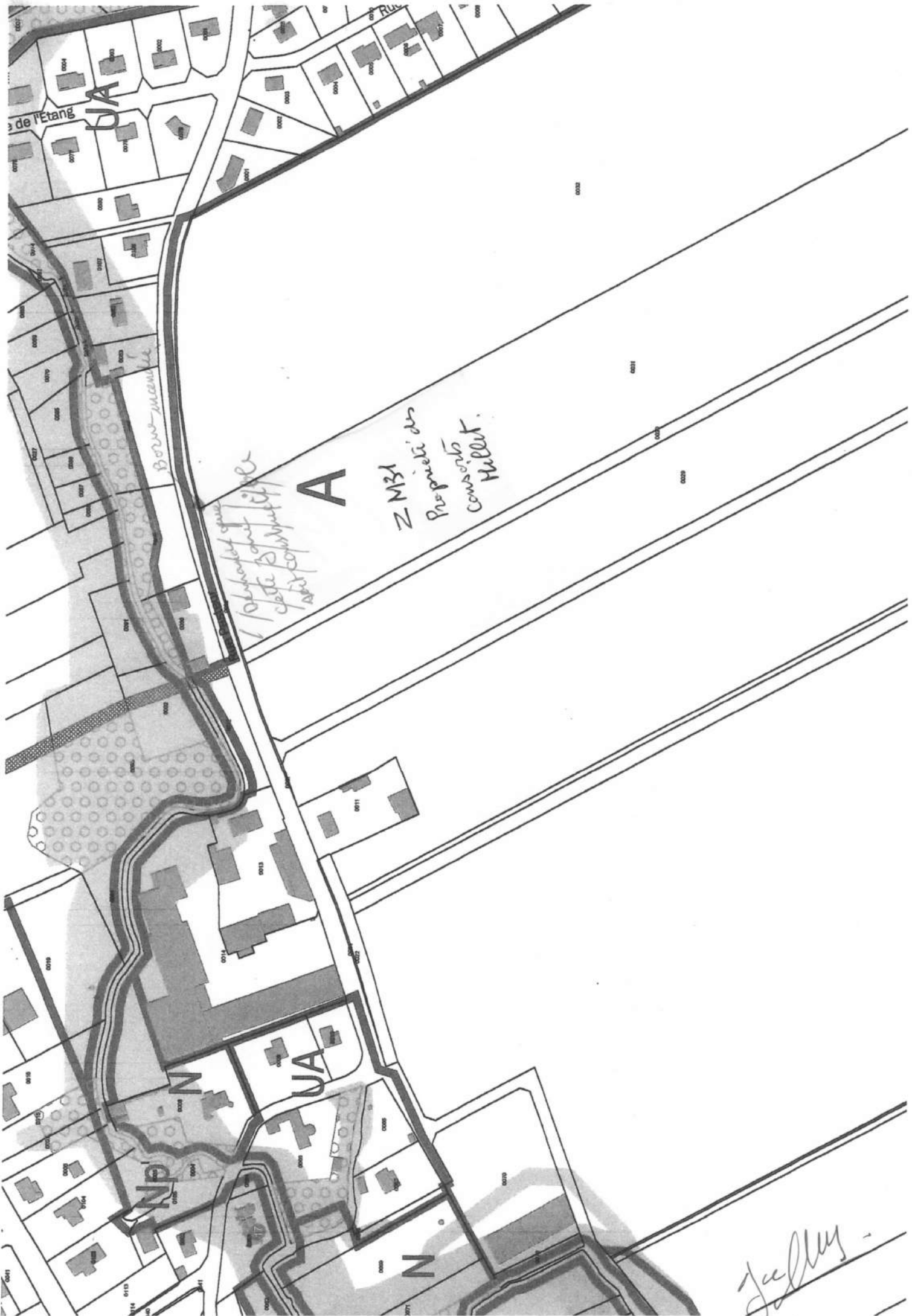
1	Création d'un c boulevard D
---	--------------------------------

N Zone naturelle et forestière
 Np Zone naturelle protégée



0 10 20 m

Handwritten signature and date: J. P. ... 2008



de l'Etang

UA

Bonne-meurle

Demander que
cette zone soit
attribuée à
l'air comprimé

A

Z M31
Propriété des
consorts
Hilbert.

NP

UA

N

Jacqueline

Annexe 2 – le 24/11/2017

Parcelle AH16 : Indivision MILLET

Cette parcelle située derrière la pharmacie de la commune, bénéficie d'un droit de passage.

Nous solliciterons les propriétaires des parcelles concernées par ce droit de passage pour permettre l'arrivée de l'eau et de l'électricité.

Ce terrain bénéficie d'une excellente situation du fait qu'il est surélevé par rapport aux autres parcelles avoisinantes.

Cette parcelle est donc tout à fait constructible et demandons son classement dans cette catégorie.

(voir plan joint)

A. MILLET




Département :
AUBE

Commune :
FONTAINE LES GRES

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Le plan visualisé sur cet extrait est géré
par le centre des impôts foncier suivant :
l'Aube
Direction Départementale des Finances
Publiques : Aube 143 av Pierre
Brossolette BP 364 10000
10000 TROYES
tél. 0325712747 -fax 0325712740
cdf.aube@dgfip.finances.gouv.fr

Section : AH
Feuille : 000 AH 01

*Propriété des conjoints Millet sur
Fontaine les Gres
Parcelle AH 16*

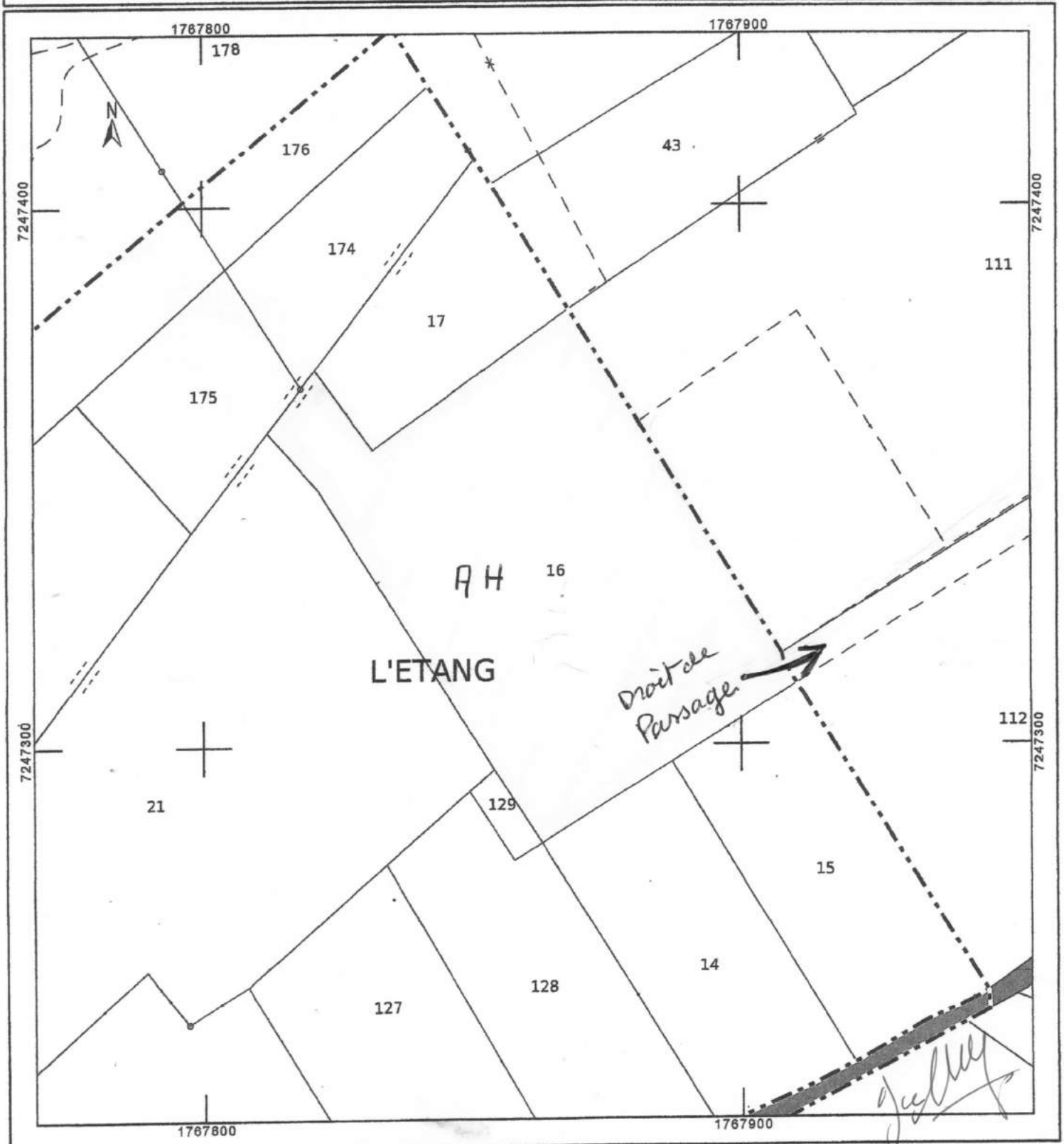
Échelle d'origine : 1/1000
Échelle d'édition : 1/1000

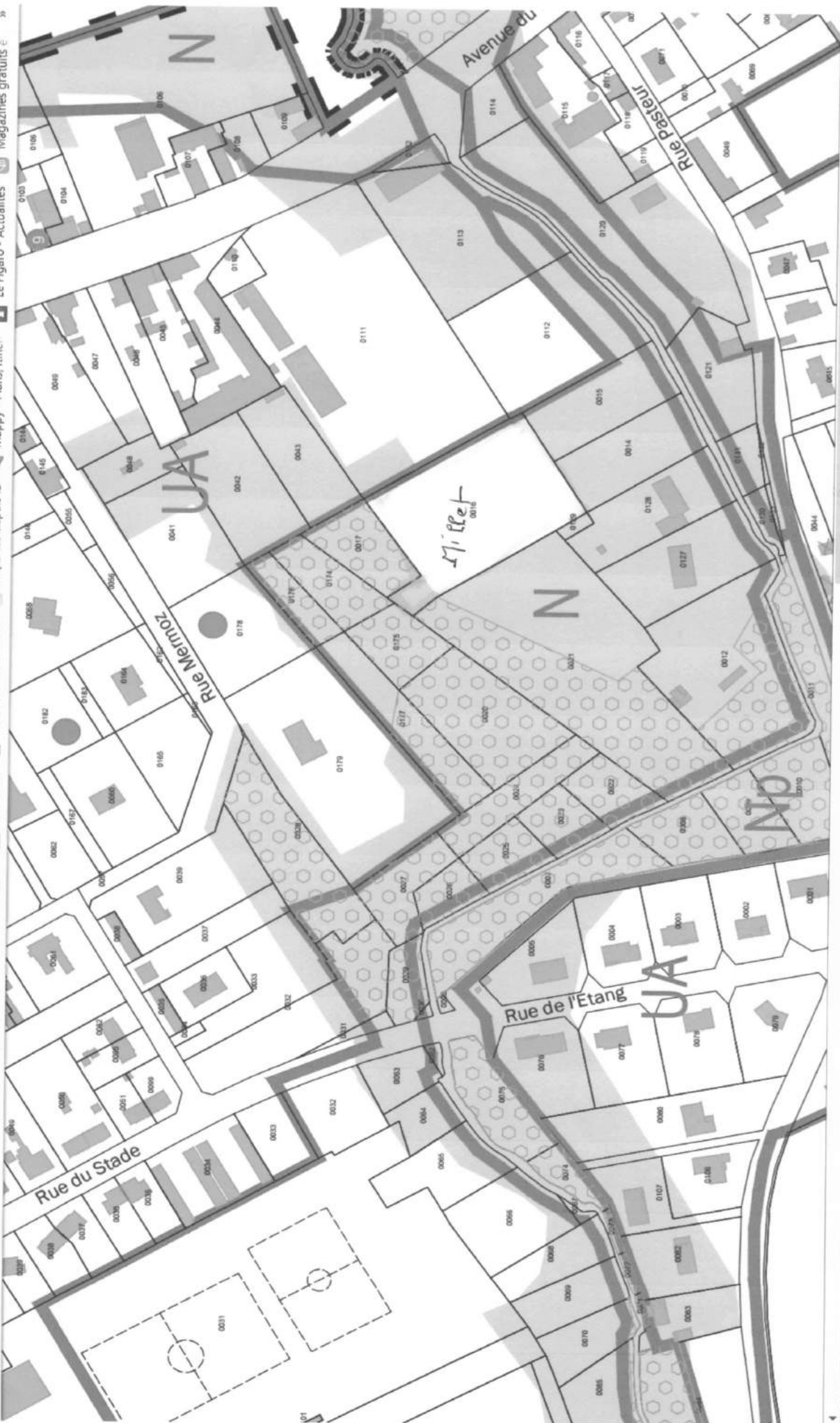
Date d'édition : 08/08/2014
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC48
©2012 Ministère de l'Économie et des
Finances

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr





Jeffer

SOCIETE CIVILE PROFESSIONNELLE D'AVOCATS A LA COUR

Xavier COLOMES
Ancien Bâtonnier de l'Ordre
Diplômé de l'Institut d'Etudes Politiques
D.E.S de Droit Public
Spécialiste en droit public

Stanislas COLOMES
D.E.A de Droit Privé de l'Economie
Certificat de Sciences Criminelles

Mikaël MATHIEU
Maîtrise Carrières Judiciaires
et Sciences Criminelles

Virginie ZANCHI
D.E.S.S. de Droit des Affaires et Fiscalité

AVOCATS ASSOCIES

Jean-Yves COLOMES †
Avocat Honoraire
Toque n°5

Me Aurore AVET-FORAY

10280 FONTAINE LES GRES

TROYES, le 20 novembre 2017

Affaire : AVET-FORAY/Commune de Fontaine-les-Grès
N° dossier : 170698
XC/XC

Cher Maître,

Le projet de PLU de la Commune de FONTAINE LES GRES est actuellement en cours d'enquête publique et vous avez bien voulu solliciter notre avis sur les dispositions de celui-ci au regard des parcelles dont votre famille est propriétaire.

Connaissance prise des différents documents constitutifs de ce projet, je vous fais parvenir ci-joint, parcelle par parcelle, quelques observations sur l'analyse de l'emprise et du tracé du zonage, ainsi que ses incidences tant par rapport aux intérêts des propriétaires que par rapport à l'intérêt communal.

J'espère que ces observations vous permettront de mieux transmettre au commissaire enquêteur et en toute rationalité les éléments qui vous paraissent fondamentaux.

Veuillez agréer, mon Cher Maître, l'assurance de mes sentiments dévoués.

Xavier COLOMES



38 RUE JAILLANT DESCHAINETS -BP 721- 10004 TROYES CEDEX
TELEPHONE : 03.25.73.29.46 -- TELECOPIEUR : 03.25.73.70.25



E-mail : scpcolomes@wanadoo.fr
Site internet <http://www.colomes-avocat.fr>
SIRET N° 329 347 702 000 14

Garbely

Sur la parcelle AD 20 :

Mademoiselle Aurore AVET-FORAY est propriétaire de la parcelle cadastrée AD 20 d'une contenance de 0 ha 93 a 01 ça .

Cette parcelle est parfaitement desservie par le Boulevard DORE, axe principal de circulation de la Commune.

L'intégration dans le projet de PLU en zone UA est limitée à la partie Nord de la parcelle, les deux tiers en partie Sud étant classés en zone N, excluant ainsi toute constructibilité.

La coupure de la parcelle à ce niveau est artificielle, puisque celle-ci constitue un tout homogène, hormis l'extrême fond de celle-ci située en zone humide.

Cette coupure de la parcelle est contraire à toute logique urbaine.

Selon le bilan de concertation, la limitation de la constructibilité à une bande de 40 m depuis la voirie répond à un objectif de limitation de réalisation de constructions en double front bâti.

Toutefois, la notion de double front bâti ne peut être évoquée pour cette parcelle :

a) d'une part la configuration de la parcelle qui présente une largeur de 60 m, évite tout inconvénient possible tel qu'on peut le rencontrer sur des parcelles plus exigües, pour les accès à une construction en fond de parcelle.

Cette largeur autorise l'emprise d'un chemin d'une largeur suffisante pour accéder à une construction en fond de parcelle.

La parcelle est longée sur son côté Ouest par une ruelle communale entre AD 20 et AD 19, qui constitue une desserte actuelle de toute habitation nouvelle qui ne serait pas située en rive du Boulevard.

De plus , le projet de PLU comporte l' emplacement réservé d'un chemin Nord Sud tout le long de la parcelle sur son bord Est.

Ce chemin constituera aussi une desserte confortable de toute habitation nouvelle qui ne serait pas située en rive du Boulevard.

b) D'autre part, si le PLU poursuit l'objectif de limiter les constructions à double front, celles-ci ne sont pourtant pas prohibées.

Le rapport de présentation page 106, en son passage prévoyant une limitation des constructions en double front bâti, précise que même au regard de cet objectif, « *la zone UA intègre les dents creuses situées en limite de l'urbanisation sur une bande constructible variant de 40 à 55 m* ».

Or, la parcelle AD 20 constitue une dent creuse, et répertoriée comme telle page 14 de la notice des enjeux environnementaux.

La constitution d'un tissu urbain continu et homogène par comblement des dents creuses ne serait pas atteint avec une constructibilité limitée sur la profondeur annoncée de 20 m sur la parcelle.



En effet, au-delà de cette profondeur de 20 m, la partie Sud de la parcelle est contiguë de part et d'autre à des parcelles qui comportent déjà des habitations existantes.

Il ne serait donc pas cohérent de maintenir le tracé actuel de la limite entre les deux zones, tracé qui comporte un crochet atypique vers le Nord pour restreindre la constructibilité de la parcelle AD 20.

Le tracé actuel de la zone UA sur la parcelle AD 20 n'assure pas la continuité et donc la cohérence de la zone bâtie.

La logique poursuivie par le PLU doit donc se traduire par la prolongation du tracé de la zone UA tel qu'il figure sur la parcelle AD 19 à l'Ouest de façon rectiligne et linéaire sur la parcelle AD 20 en direction de la parcelle 109.

D'ailleurs bien d'autres parcelles présentant la même configuration sont intégrés en zone UA sur une profondeur bien plus importante que la parcelle AD 20, ainsi la parcelle AC 12 située en rive de la rue de la croix du rameau, pourtant d'une largeur plus faible.

De même le zonage projeté dans le PLU a-t-il aussi prévu d'intégrer en zone AU permettant les constructions en double front, la parcelle AH 111, ainsi que les parcelles section AH 41 42 43, les parcelles AH n° 179 et 28 et aussi les parcelles AH n°86, 87, 88 et 91.

La zone UA du projet comprend même certaines parcelles dont la situation se traduira par un triple front bâti, ainsi les parcelles AH 153 et 156.

a



Sur la parcelle ZM 32 :

Monsieur Daniel AVET - FORAY et Monsieur Rémy AVET-FORAY sont propriétaires en indivision de la parcelle ZM 32 actuellement en nature de parcelle agricole d'une superficie de 8 ha 42 a 14 ca.

Cette parcelle n'est pas intégrée dans le projet de PLU à la zone constructible, alors qu'elle présente toutes les caractéristiques objectives pour y être intégrée :

a) Par sa desserte :

- la parcelle est longée au Nord par la rue Pasteur, laquelle est desservie par les réseaux eau et électricité. (une borne incendie est implantée à l'extrémité Ouest de la parcelle)
- La rue Pasteur est un axe fréquenté par tous les habitants pour relier les hameaux de Fontaine et les Grès.
- Les habitations construites sur la parcelle seraient situées en alignement de la voirie, selon la configuration habituelle des hameaux des deux bourgs.

b) par sa situation au sein de la commune :

- la parcelle est située dans une zone calme et résidentielle faite de maisons individuelles d'habitation.
- la parcelle est située juste à l'Ouest d' un vaste lotissement dont elle est contiguë .
Au Nord de l'autre côté de la rue Pasteur se trouvent d'autres habitations, puis côté Ouest deux parcelles non bâties, mais intégrées dans la zone UA.
- la parcelle est située à proximité des équipements du hameau des Grès , à proximité immédiate du stade .
La rue de l'Etang prolongée par la rue du Sade permet de relier facilement la parcelle ZM 32 à la Mairie et à l'Ecole.

c) par son intégration et sa fonction dans le tissu urbain :

Le rapport de présentation insiste plusieurs reprises notamment pages 24 et 25 sur le fait que l'espace bâti actuel est constitué de deux entités à l'Est Fontaine et à l'Ouest les Grès « *qui ne sont séparés que de quelques centaines de mètres par une dent creuse.* »

Le rapport de présentation indique que le choix du PLU est (page 108) de « *relier par l'urbanisation les deux entités bâties que sont Fontaine St Georges et les Grès et ainsi de rompre avec cette séparation physique historique* » .

Le comblement des dents creuses est un objectif d'urbanisme national et la constructibilité de la parcelle ZM 32 permettrait au Sud de la rue Pasteur de combler cette dent creuse.

La constructibilité de la parcelle contribuerait donc à l'homogénéité du tissu urbain. Les deux entités sont naturellement destinées à être reliées entre elles pour former un tissu urbain continu, alors que les espaces agricoles subsistant dans la commune sont encore largement suffisants pour assurer l'économie agricole et la préservation des paysages actuels.

La constructibilité de la parcelle ZM 32 s'inscrirait aussi dans l'objectif d'appel à redynamiser la démographie de la Commune, en favorisant l'accueil de nouveaux habitants et l'installation de nouveaux ménages.

La parcelle permettrait la création de logements supplémentaires et le maintien voire le renforcement de l'offre locative, tous objectifs indiqués page 9 du PADD.



Sur la parcelle AB 92 :

Monsieur Daniel AVET-FORAY est propriétaire d'une parcelle AB 92 d'une contenance de 0 ha 59 a 55 ça , sur laquelle est implantée sa maison qui constitue sa résidence principale bordée en sa partie Sud d'un terrain arboré.

L'accès à la parcelle AB 92 se fait par le rue Joffre , qui est bordée d'habitations des deux côtés , puis par le Chemin du Château Frileux , lui aussi bordé d'habitations.

Le projet de zonage prévoit de faire passer la limite de la zone UA à au milieu de la parcelle d'Est en Ouest, au Sud de la maison, classant le reste de la parcelle en zone N.

Il s'agit d'une coupure tout à fait artificielle et contre nature d'une parcelle qui forme un tout et qui est située dans un tissu bâti homogène.

En effet, la parcelle est bordée à l'Ouest et au Nord par d'autres habitations organisées selon le même mode, c'est-à-dire une maison entourée d'un jardin arboré.

Si la parcelle AB 92 est située en bordure Est d'une vaste zone bâtie, et se trouve bordée à l'Est de parcelles agricoles, il n'y a aucune raison d'urbanisme d'exclure de la zone UA la moitié située en partie Sud et de l'intégrer en zone N excluant toute constructibilité.

Cette partie Sud de la parcelle dans sa configuration existante est à considérer comme étant située dans la partie urbanisée tout comme la partie Nord et comme faisant autant partie intégrante du tissu urbain.

En effet la partie Sud de la parcelle est bordée à l'Ouest par les parcelles AB333, 334 et AB 94, au Nord par la parcelle AB 29, sur laquelle sont implantées des maisons d'habitation entourée de jardins.

Selon le bilan de concertation, la parcelle AB92 n'est pas intégrée à la zone urbaine, car la Commune ne souhaite pas permettre le développement des constructions en double front bâti.

Tout d'abord , la construction à double front n'est pas prohibée dans les objectifs du PLU.

La notion de double front n'a pas lieu en opportunité d'être opposée pour écarter la constructibilité dans le cas de la parcelle AB92.

En fait, la notion de double front bâti n'a lieu d'être évoquée que lorsqu'une construction en fond de parcelle présente des difficultés d'accès .

Or, la parcelle AB92 comporte une largeur très suffisante pour assurer l'emprise d'un chemin de 8 m de large, qui permettra la desserte confortable de toute habitation située dans la partie Sud de la parcelle.

L'éventualité d'une nouvelle habitation en fond de parcelle (construction à double front) ne constitue pas un obstacle au regard du droit de l'urbanisme , puisqu'elle ne ferait que correspondre à une situation déjà répandue dans la localité, puisqu'on la rencontre sur les parcelles AH 41,42 43 ainsi que sur les parcelles AH 179 et 28, et également les parcelles AH n° 86, 87, 88 et 91.

La zone UA du projet comprend même certaines parcelles dont la situation revient à admettre un triple front bâti, ainsi les parcelles AH 153 et 156...



Sur la parcelle AH 106 :

Monsieur Daniel AVET-FORAY et Monsieur Rémy AVET-FORAY sont propriétaires de la parcelle AH 106 d'une contenance de 0 ha 79 a 71 çà , qui est traversée dans le sens Nord-Sud par la limite séparant les zones UA et N.

Le projet de PLU prévoit de scinder la parcelle, en intégrant la partie Nord-Ouest de la parcelle en zone UA, et la partie Sud-Est de la parcelle en zone N, excluant ainsi cette dernière de toute constructibilité.

Rappelons que la parcelle est située en bordure de route nationale , donc parfaitement desservie , et dans une zone d'habitations existantes de part et d'autre.

L'intégration d'une partie de la parcelle en zone N est fondée sur la seule présence de la zone humide.

Or, la parcelle AH 106 n'a pas lieu de figurer dans la zone humide , dont l'emprise est à redéfinir en cet endroit.

En effet, de mémoire d'homme, aucune montée des eaux n'a été connue.

Aucun risque d'inondation n'est avéré.

La parcelle a été englobée en zone humide sans qu'aucune donnée tirée d'une étude de sols ne la justifie, puisque la parcelle n'a pas fait l'objet d'étude de sols.

La notice des enjeux environnementaux explique :

- Que seul un ruisseau, le ruisseau des fontaines, traverse la commune d'ouest en est.
- Que le débit du cours d'eau est assez faible et quasiment inexistant à la sortie de l'été, ce qui est déjà relaté page 11 du rapport de présentation sur l'hydrologie.
- Que des bandes enherbées de 5 m de part et d'autres de ce cours d'eau devront être respectés.
- Que les zones humides du territoire de la commune se situent autour du ruisseau des fontaines.

Aucun rû ni aucun point d'eau n'existe sur la parcelle ou à proximité , et le ruisseau des Fontaines contourne la parcelle au Sud à distance(la distance la plus proche entre le rû et la parcelle en son extrémité Sud est de 17 mètres).

Aucune raison fonctionnelle ou géographique ne justifie donc que l'emprise de la zone humide remonte au Nord par une pointe jusqu'à la parcelle AH 106 pour absorber la partie Est de celle ci .

La trame verte et bleue , qui chemine d'ouest en est, reste par ailleurs suffisamment constituée pour assurer les continuités écologiques.

A supposer même qu'une partie de la parcelle AH 106 soit maintenue en zone humide, ce qui ne pourrait être que pour son extrême partie Sud, elle devrait pour le reste être intégrée en zone UA selon la logique qui a présidé à l'intégration d'autres parcelles proches et elles aussi situées dans la zone humide actuelle.

Ainsi, la logique a conduit à intégrer en zone UA :

- au Nord les parcelles AH 42 et 43, bien que situées en totalité en zone humide.
- Au sud, la parcelle AH 113 située complètement en zone humide et la parcelle AH 111 , pourtant située en partie en zone humide.

La même logique consistant , en l'absence de risque avéré de montée des eaux en ce lieu, à rechercher à cerner un tissu urbain continu et homogène, doit conduire à intégrer la totalité de la parcelle AH 106 en zone UA (ou en tout cas sa plus grande partie sur son côté Est Sud-Est) .

En effet, la parcelle étant située bien au-delà de la bande des 5 m mentionnée dans la notice des enjeux environnementaux comme devant protéger les abords du ruisseau, son intégration dans la zone UA serait respectueuse des exigences posées par la zone humide limitée aux abords du ruisseau .

Le tracé de la limite de la zone UA doit éviter de traverser les bâtiments existants, ce qui est pourtant le cas dans le projet avec le bâtiment implanté sur la parcelle n° 100 et le bâtiment implanté sur la parcelle n° 107, qui sont tous deux traversés sans raison objective par la limite du zonage.

La prise en considération des objectifs ci-dessus amène les propriétaires à demander à modifier le tracé du projet et à proposer que le tracé de la zone UA descende de façon linéaire du Nord au Sud en partant de la parcelle AH 92 pour traverser de façon rectiligne les parcelles 100,169, puis 106, le tracé n'obliquant vers l'Ouest qu'au droit de la limite des parcelles 108 et 109 pour rejoindre la route nationale.

Jean,

Sur les parcelles AC26, 27 et 30 :

Monsieur Daniel AVET - FORAY et Monsieur Rémy AVET-FORAY sont propriétaires en indivision de la parcelle AC 27 actuellement en nature de parcelle agricole d'une superficie de 2 ha 56 a 91 çà.

Monsieur Rémy AVET-FORAY est propriétaire des parcelles AC 26 d'une superficie de 2 ha 41 a 19 çà et AC 30 d'une superficie de 0 ha 21 a 02 çà actuellement en nature de parcelles agricoles .

Le rapport de présentation page 108 décide de relier par l'urbanisation les deux entités de Fontaine St Georges et les Grès.

Pour remplir cet objectif, le rapport prévoit au Nord du boulevard Doré l'instauration d'une bande constructible de 100 m.

La limite de la zone UA est ainsi tracée d'Ouest en Est depuis la parcelle 25, puis sur la parcelle 26, mais curieusement présente sur la parcelle 27 un infléchissement vers le Sud. Cet infléchissement n'est justifié par aucun élément.

Il est donc demandé que le tracé de la limite de zonage travers la parcelle 27 soit en prolongement de la ligne figurant sur les parcelles 25 et 26, de façon à assurer de façon homogène sur 100 mètres la bande de constructibilité sur la parcelle 27 comme sur les parcelles voisines.

Le rapport prévoit d'instaurer une opération d'aménagement et de programmation (OAP) sur les parcelles AC 26,27 et 30 pour :

- la création d'une voie entre la rue de la Croix du Rameau et le boulevard Doré en imposant la réalisation d'un cheminement piéton en direction du cimetière.
- la création de franges paysagères entre l'espace urbain et l'espace agricole.

La Commune indique justifier cette OAP en souhaitant que cet espace ne soit pas urbanisé de façon anarchique.

Toutefois, on ne voit pas bien en quoi la structuration d'un cheminement piétonnier en direction du cimetière sur les parcelles 26 et 27 serait en lien avec le mode d'urbanisation future sur ces parcelles.

Il n'existe aucune nécessité fonctionnelle d'instaurer un cheminement piéton en cet endroit en direction du cimetière, puisque :

- les parcelles AC 26 et AC 30 sont séparées par un chemin déjà existant qui, en prolongement de la rue de la Croix du Rameau, aboutit au boulevard Doré.
- Le cimetière comporte déjà des accès faciles avec d'une part l'entrée principale et les emplacements de stationnement qui donnent sur le boulevard Doré, d'autre part l'entrée latérale au Nord qui comporte aussi un parking.

Dans ces conditions, la création d'un chemin piéton en travers des parcelles AC 26 et 27 constitue plutôt un obstacle à l'organisation de l'espace pour une urbanisation harmonieuse.

Concernant la création de franges paysagères pour séparer l'espace urbain et l'espace agricole au Nord des parcelles, ce projet ne semble pas fondé.

En effet créer une séparation ne répond à aucune nécessité ni même aucune utilité.

Sur les parcelles AC26, 27 et 30 :

Monsieur Daniel AVET - FORAY et Monsieur Rémy AVET-FORAY sont propriétaires en indivision de la parcelle AC 27 actuellement en nature de parcelle agricole d'une superficie de 2 ha 56 a 91 çà.

Monsieur Rémy AVET-FORAY est propriétaire des parcelles AC 26 d'une superficie de 2 ha 41 a 19 çà et AC 30 d'une superficie de 0 ha 21 a 02 çà actuellement en nature de parcelles agricoles .

Le rapport de présentation page 108 décide de relier par l'urbanisation les deux entités de Fontaine St Georges et les Grès.

Pour remplir cet objectif, le rapport prévoit au Nord du boulevard Doré l'instauration d'une bande constructible de 100 m.

La limite de la zone UA est ainsi tracée d'Ouest en Est depuis la parcelle 25, puis sur la parcelle 26, mais curieusement présente sur la parcelle 27 un infléchissement vers le Sud. Cet infléchissement n'est justifié par aucun élément.

Il est donc demandé que le tracé de la limite de zonage travers la parcelle 27 soit en prolongement de la ligne figurant sur les parcelles 25 et 26, de façon à assurer de façon homogène sur 100 mètres la bande de constructibilité sur la parcelle 27 comme sur les parcelles voisines.

Le rapport prévoit d'instaurer une opération d'aménagement et de programmation (OAP) sur les parcelles AC 26,27 et 30 pour :

- la création d'une voie entre la rue de la Croix du Rameau et le boulevard Doré en imposant la réalisation d'un cheminement piéton en direction du cimetière.
- la création de franges paysagères entre l'espace urbain et l'espace agricole.

La Commune indique justifier cette OAP en souhaitant que cet espace ne soit pas urbanisé de façon anarchique.

Toutefois, on ne voit pas bien en quoi la structuration d'un cheminement piétonnier en direction du cimetière sur les parcelles 26 et 27 serait en lien avec le mode d'urbanisation future sur ces parcelles.

Il n'existe aucune nécessité fonctionnelle d'instaurer un cheminement piéton en cet endroit en direction du cimetière, puisque :

- les parcelles AC 26 et AC 30 sont séparées par un chemin déjà existant qui, en prolongement de la rue de la Croix du Rameau, aboutit au boulevard Doré.
- Le cimetière comporte déjà des accès faciles avec d'une part l'entrée principale et les emplacements de stationnement qui donnent sur le boulevard Doré, d'autre part l'entrée latérale au Nord qui comporte aussi un parking.

Dans ces conditions, la création d'un chemin piéton en travers des parcelles AC 26 et 27 constitue plutôt un obstacle à l'organisation de l'espace pour une urbanisation harmonieuse.

Concernant la création de franges paysagères pour séparer l'espace urbain et l'espace agricole au Nord des parcelles, ce projet ne semble pas fondé.

En effet créer une séparation ne répond à aucune nécessité ni même aucune utilité.

Il paraît préférable de laisser les futurs habitants de cet endroit de la zone lorsqu'il sera construit avoir une vue sur les espaces agricoles environnants, d'autant que les parcelles de la zone UA sont destinées à recevoir des maisons individuelles entourées de jardins arborés, qui seront en continuité harmonieuse avec les espaces agricoles actuels.

J. L.

Sur la parcelle AD 26 :

Monsieur Rémy AVET-FORAY est propriétaire de la parcelle cadastrée AD 26 d'une contenance de 2 ha 01 a 79ça.

Cette parcelle est parfaitement desservie par le Boulevard DORE, axe principal de circulation de la Commune.

L'intégration dans le projet de PLU en zone UA est limitée à la partie Nord de la parcelle, plus des trois quarts en partie Sud étant classés en zone N, excluant ainsi toute constructibilité.

La coupure de la parcelle à ce niveau est artificielle, puisque celle-ci constitue un tout homogène, hormis son extrême fond au Sud situé en zone humide.

Cette coupure de la parcelle est contraire à toute logique urbaine.

Selon le bilan de concertation, la limitation de la constructibilité à une faible bande depuis la voirie répond à un objectif de limitation de réalisation de constructions en double front bâti.

Toutefois, la notion de double front bâti ne peut être évoquée pour cette parcelle :

a) d'une part la configuration de la parcelle qui présente une largeur de plus de 60 m, évite tout inconvénient possible tel qu'on peut le rencontrer sur des parcelles plus exigües, pour les accès à une construction en fond de parcelle.

Sa largeur autorise l'emprise d'une voie d'une largeur suffisante pour assurer la desserte de toute habitation y compris pour les véhicules de sécurité.

b) D'autre part, si le PLU poursuit l'objectif de limiter les constructions à double front, celles-ci ne sont pourtant pas prohibées.

Le rapport de présentation page 106, en son passage prévoyant une limitation des constructions en double front bâti, précise que même au regard de cet objectif, « *la zone UA intègre les dents creuses situées en limite de l'urbanisation sur une bande constructible variant de 40 à 55 m* ».

Or, la parcelle AD 26 constitue une dent creuse, et répertoriée comme telle page 14 de la notice des enjeux environnementaux.

La constitution d'un tissu urbain continu et homogène par comblement des dents creuses ne serait pas atteint avec une constructibilité limitée sur la profondeur annoncée actuellement sur la parcelle.

En effet, au-delà de cette profondeur, la partie Sud de la parcelle est contiguë à l'Est au Stade, qui constitue un équipement tout à fait urbain.

L'objectif de relier les deux entités des deux bourgs par un tissu urbain continu ne serait pas satisfait, si la constructibilité était limitée à la seule maison existante en rive du boulevard Doré.



La parcelle AD 26 constitue en effet la bordure Ouest du hameau des Grès et, de par sa situation entre les deux bourgs, a vocation naturelle à constituer la prolongation du tissu urbain déjà existant.

Il ne serait donc pas cohérent de maintenir le tracé actuel très restrictif de la limite entre les deux zones, tracé qui passe très au Nord, pour restreindre la constructibilité de la parcelle AD 26.

En toute logique, le tracé de la limite entre les deux zones devrait, depuis son niveau sur la parcelle AD 19 se prolonger en continu linéaire vers l'Ouest en traversant la parcelle AD 20, puis la parcelle AD 26, intégrant ainsi la parcelle AD 26 sur plus de sa moitié en zone UA, ce qui laisserait encore subsister une superficie importante en nature agricole.

D'ailleurs, bien d'autres parcelles présentant la même configuration sont intégrées en zone UA sur une profondeur bien plus importante que la parcelle AD 26, ainsi la parcelle AC 12 située en rive de la rue de la croix du rameau, pourtant d'une largeur plus faible.

De même le zonage projeté dans le PLU a-t-il aussi prévu d'intégrer en zone AU permettant les constructions en double front, la parcelle AH 111, ainsi que les parcelles section AH 41 42 43, les parcelles AH n° 179 et 28 et également les parcelles AH n° 86, 87, 88 et 91.

La zone UA du projet comprend même certaines parcelles dont la situation se traduira par un triple front bâti, ainsi les parcelles AH 153 et 156.



SCI CORDAM Direc 27.
52, Avenue Maréchal Foch dépôt
10280 Fontaine les Grés 25/11/17

Terrain correspondant au Terrain Muret

A1 30 = 23599 m²

A1 31 = 7822 m²

A1 32 = 4692 m²

A1 33 = 4681 m²

A1 34 = 4683 m²

A1 35 = 4624 m²

A1 36 = 4685 m²

A1 37 = 9983 m²

TOTAL 64769 m²

vous avez pris la décision d'exclure les
parcelles, desservies par le réseau actuel

Maurice de Fontaine les Grés

Jacobelli
Guery

3. courriels reçus par le commissaire-enquêteur

- courriel du 22 novembre 2017 à 22h31 de M Raymond FIMBERT (pièce n°4);
- courriel du 25 novembre 2017 à 11h46 de M Daniel LINARD (pièce n°8).

P.èce w^hl.

MAIRIE

De: Raymond FIMBERT <ray.fimbert@orange.fr>
Envoyé: mercredi 22 novembre 2017 22:31
À: enquete-plu.fontainelesgres@orange.fr
Objet: communication d' observations sur le P.L.U. et requête.

Monsieur FIMBERT Raymond
07, rue des Chaumières
10120 SAINT ANDRE LES VERGERS

Madame le Maire de Fontaine-les Grès,
Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Né à Fontaine-les-Grès, j'y ai vécu, avec mes parents et mes deux frères, jusqu'à l'âge de 23 ans.

Pour des raisons professionnelles, je suis devenu citadin.

Puis rapidement mon père est décédé.

Dans le cadre de sa succession, j'ai choisi de recevoir les parcelles AB 90 et AB 91 sises chemin du Château Frileux.

Ces parcelles, imbriquées dans le village, et sur lesquelles j'ai souvent travaillé, sont pour moi le cadre idéal pour me permettre de réaliser mon souhait le plus cher, qui consiste à revenir habiter à Fontaine les Grès lorsque le temps de la retraite sera venu.

J' ai aujourd'hui 64 ans.

Le moment de concrétiser mon rêve est là.

En vertu du projet de Plan Local d' Urbanisme en cours d' élaboration, dans son état actuel, je me retrouve empêché, pour une durée de 10, 15 ou 20 ans, de réaliser mon souhait le plus légitime. Et, si je suis encore de ce monde, de quoi serai-je capable à 84 ans, et avec quelle motivation?

Je me permets de rappeler que côté ouest, la parcelle voisine est construite depuis de nombreuses années. Et que mes parcelles , de par leur implantation, sont difficilement exploitables à notre époque, en raison à la fois de considérations environnementales, et également en fonction du gabarit des moyens matériels mis en oeuvre dans l' agriculture actuelle, et future.

Gallier

Je reste à votre disposition pour vous apporter toute précision utile.

En espérant voir la raison l' emporter, je vous remercie de considérer ma situation à la lumière de ces éléments concrets.

Raymond FIMBERT

Pièce n° 8.

De : Daniel LINARD [mailto:daniel.linard40@orange.fr]

Envoyé : samedi 25 novembre 2017 11:46

À : enquete-plu.fontainelesgres@orange.fr

Objet : requête

LINARD Daniel 100 allée des bouleaux 40300 peyrehorade

Monsieur, Je demande que ma parcelle AE 01 soit incorporée dans la zone constructible des hangars agricoles sont déjà construit.

un manque de logique est flagrant.....

J. L.

De : "Mairie de Fontaine les gres" <mairie.fontainelesgres@wanadoo.fr>
Date : mercredi 13 décembre 2017 17:14
À : <ga-motus_commissaire-enqueteur
Joindre : Reponses PV du commissaire enquêteur.pdf
Objet : TR: 171212 - PLU réponses PV du commissaire enquêteur actualisé

Monsieur,

Veuillez trouver ci-joint les réponses suite à l'enquête publique.

Restant à votre disposition.

Cordialement

MME NUNINGER

Réponses apportée par FONTAINE-LES-GRES au procès-verbal du commissaire enquêteur

Monsieur le commissaire enquêteur souligne que le PLU n'était pas mis à la date prévue sur le site Internet, or, il a bien été mis dans les délais requis sur le site ; toutefois, il fallait en effet, atteindre ce dossier par le biais de l'onglet « services municipaux ». La population a été averti de la mise à disposition du PLU sur le site internet et sait chercher sur le site les informations qu'elle recherche.

Concernant les zones à dominante humide : Il est souligné que la commune a établi des diagnostics à la parcelle pour lever les incertitudes sur certains secteurs au cours de l'élaboration du PLU sur la base des observations formulées par le public au cours de la concertation et des parcelles qui méritaient d'être inscrites en zone constructible de par leur positionnement.

Au regard des nombreuses observations du public pendant l'enquête public concernant les zones à dominante humide, de nouvelles études de sols vont être engagées par la commune.

Requête 1 : Mme Avet-Foray étudiée en même temps que la requête n°5 puisqu'il s'agit des demandes de Mme Avet-Foray.

Parcelles AD20 et et AD26 :

Concernant ces parcelles, les élus ont, au cours de l'élaboration du PLU souhaité inscrire la zone constructible boulevard Doré en suivant la profondeur créée par les constructions existantes et notamment en suivant celles des parcelles 110, et 22, dans un souci de cohérence urbaine et pour répondre aux besoins futurs de la commune. Cependant, la commune a suivi les orientations dictées par l'Etat qui préconisaient d'éviter le double front bâti et de modérer la consommation d'espaces.

La réinscription de cette parcelle dans la zone UA est envisageable, dans l'alignement de l'existant dans l'attente des arguments du commissaire enquêteur pour prendre une décision au moment de l'approbation du PLU.

Parcelle ZN32 :

Cette parcelle est située en dehors du périmètre constructible dans la mesure où ce sont des terres agricoles situées sur le pourtour de l'enveloppe urbaine de la commune. Ce secteur n'est pas aujourd'hui un espace prioritaire pour le développement urbain du territoire. Il est probable que dans une réflexion à très long terme, la question sera posée de la constructibilité de cette parcelle. Pour autant, dans l'espace-temps du PLU les choix ont été faits en tenant compte des dents creuses et du potentiel constructible offert par l'enveloppe urbaine actuelle. Il faut souligner que la commune était jusqu'à présent soumise au Règlement National d'Urbanisme (RNU), que les espaces constructibles étaient inconnus et que si elle n'avait pas engagé le PLU, la constructibilité des parcelles n'aurait pas été possible. D'ailleurs, une demande formulée sur la constructibilité de cet espace à l'automne 2017 a reçu un avis défavorable.

Cette parcelle est maintenue en zone agricole.

Parcelle AB92 :

Aujourd'hui cette parcelle d'un seul tenant est desservie ; cependant, si elle était scindée pour être cédée, la partie cédée ne serait plus desservie et donc enclavée. Ainsi, au regard de cette situation et pour répondre au principe de la modération de la consommation d'espaces imposant l'équilibre chiffré entre la projection démographique et l'offre de foncier constructible estimée dans le PLU, cette partie de parcelle AB92 n'a pas été inscrite en zone UA.

Il est difficile de se prononcer sur l'inscription en UA de la totalité de la parcelle AB92. Il convient de s'appuyer sur les arguments du commissaire enquêteur pour prendre une décision au moment de l'approbation du PLU.

Parcelle AH106 :

Au regard des remarques exprimées par le public pendant l'enquête, la commune va engager de nouveaux diagnostics à la parcelle afin de lever les incertitudes sur la véracité de ces zones humides avant de se prononcer définitivement lors de l'approbation du PLU.

Concernant la parcelle AH106 en particulier s'il s'avère que tout ou partie de cette parcelle n'est pas en zone à dominante humide, il serait envisageable de reclasser en zone UA tout ou partie de cette parcelle selon les arguments du commissaire enquêteur pour prendre une décision au moment de l'approbation du PLU.

Parcelles 26, 28 et 30 :

L'OAP présentée sur ce secteur permet d'envisager l'organisation d'un aménagement futur de cet espace. Il appartiendra au porteur de projet d'adapter, dans le respect de compatibilité avec l'OAP de l'aménagement. Il pourra ainsi, s'il le juge nécessaire, créer un chemin complémentaire. Pour autant, ce chemin agricole n'a pas été prévu dans l'OAP dans la mesure où le passage des engins peut être effectué sur le chemin longeant le cimetière pour rejoindre notamment ces parcelles. La Chambre d'Agriculture qui veille à la qualité des déplacements agricoles en milieu rural n'a pas émis de remarque particulière à cet endroit.

La commune maintient son OAP telle que présentée dans le PLU.

Les élus soulignent que Mme Avet-Foray a demandé un rendez-vous au cours de l'enquête publique. Compte tenu de cette période d'enquête publique, les élus ont invité Mme Avet-Foray à rencontrer le commissaire enquêteur pour discuter avec lui et avoir un avis impartial dans le rapport d'enquête sur leur situation puisque les observations de Mme Avet-Foray avaient déjà été entendues dans le cadre de la concertation.

Les élus ont rencontré les membres de la famille Avet-Foray au cours de la réunion publique et ont eu à plusieurs reprises l'occasion de discuter avec eux au cours de l'élaboration du PLU comme le prévoit la concertation.

Requête n° 2 : M. et Mme M Mauron ; cette requête est conjointe à la requête n° 11 exprimée à l'accueil de la mairie.

Ils contestent le caractère humide des parcelles 121 et 120 et demandent le classement en zone constructible de ces parcelles.

Des études diagnostic à la parcelle vont être engagées pour vérifier la cartographie des zones à dominante humide sur certains secteurs et pouvoir se prononcer sur la constructibilité de ces parcelles. Toutefois, les arguments du commissaire enquêteur seront un appui pour prendre une décision au moment de l'approbation du PLU.

Requête n° 3 : Mme Mickalkow

Demande la constructibilité de la parcelle 24 bd Doré. Cette requête rejoint l'avis formulé pour les parcelles AD20 et AD26 citées supra.

Requête n° 4 : M. Millet

Il demande la constructibilité de la parcelle ZN31, rue Pasteur.

Cette requête suscite la même réponse que pour la requête n° 1 sur la parcelle ZN32 citée supra.

Concernant la constructibilité de la parcelle AH16, la commune avait fait réaliser des études de sol qui ont démontré que cette parcelle n'était pas concernée par la zone à dominante humide. Cependant, au regard du respect de principe de la consommation d'espaces et d'équilibre entre les besoins envisagés et le foncier constructible projeté, Les services de l'Etat consultés n'ont pas souhaité que cette parcelle soit inscrite en zone UA du PLU.

Les arguments de M. le commissaire enquêteur seront étudiés pour prendre une décision au moment de l'approbation du PLU.

Requête n° 6 : Mme Collas

Cette requête porte sur le souhait de voir les sources protégées.

La commune a inscrit en zone naturelle et naturelle protégée les abords du Ru de Fontaine dans la mesure du possible.

Requête n° 7 : M. Linard

La commune a maintenu la parcelle AE01 en zone agricole dans la mesure où elle se doit de respecter une distance inconstructible par rapport au cimetière ce qui grève en quasi-totalité cette parcelle.

Requête n° 8 : Mme Petit

Elle demande la constructibilité des parcelles AB16 et 17.

Les arguments formulés lors de la concertation sont repris : « *La commune ne peut répondre favorablement à cette demande pour l'ensemble des parcelles ; celles-ci se trouvant en terres agricoles en entrée de village. La commune se doit de respecter le principe de modération de la consommation d'espaces et de lutte contre l'étalement urbain* ».

Ces parcelles sont maintenues en zone agricole.

Requête n°9 : SCI Cordam

Cette situation est semblable à celle étudiée pour la parcelle 32 rue Pasteur, en effet, ces parcelles sont situées en dehors du périmètre constructible dans la mesure où ce sont des terres agricoles qui élargiraient l'enveloppe urbaine de la commune. Ce secteur n'est pas aujourd'hui un espace prioritaire pour le développement urbain du territoire. Les élus reconnaissent que dans une réflexion à très long terme, la question sera posée de la constructibilité de ces parcelles.

Pour autant, dans l'espace-temps du PLU la commune a dû faire des choix en tenant compte des dents creuses et du potentiel constructible offert par l'enveloppe urbaine actuelle. Il faut souligner que la commune était jusqu'à présent soumise au Règlement National d'Urbanisme (RNU), que les espaces constructibles étaient inconnus et que si elle n'avait pas engagé le PLU, la constructibilité des parcelles n'aurait pas été possible.

Ces parcelles sont maintenues en zone agricole.

Requête n° 10 : M. Brisset

Il demande la constructibilité de la parcelle ZE127 en entrée de commune le long de la RD619.

Les arguments formulés dans le bilan de concertation méritent d'être repris à savoir « *La parcelle ZE127 n'est pas intégrée à la zone constructible ; celle-ci se trouvant en entrée de ville et étant concernée par des terrains agricoles. La commune ne peut satisfaire cette demande afin de respecter le principe de modération de la consommation d'espaces et de lutte contre l'étalement urbain* ».

Cette parcelle est maintenue en zone agricole.

Requête n° 12 : M. Fimbert

Il demande la constructibilité des parcelles AB90 et 91, chemin Château Frileux.

Ces parcelles sont desservies par un chemin non carrossable et non desservies par les réseaux c'est la raison pour laquelle ces terrains n'ont pas été inscrits en zone constructible du PLU.

Requête n° 13 : M. Linard

Cette requête correspond à la requête déjà analysée en requête n° 7.

Sol Expert



Agronomie - Pédologie - Environnement - Assainissement

Commune de FONTAINE - LES GRES

maître d'ouvrage

Perspectives

bureau d'urbanisme

**Étude pédologique
en vue de la recherche de zones
humides dans le cadre du plan
d'urbanisme de la commune
de Fontaine - Les Grès (Aube)**

RAPPORT



Septembre 2016

SOMMAIRE

	page
I. Le contexte – le mode opératoire _____	3
II. Le périmètre d'étude _____	3
III. Le cadre physique _____	4
IV. Les sols _____	6
V. Conclusion sur les zones humides _____	9

Annexes

- I - Plan de situation
- II - Cartes des sols
- III - Extrait de la réglementation (arrêté du 01/10/09)
- IV - Catégories de sols hydromorphes (GEPPA 1981)

DIAGNOSTIC PEDOLOGIQUE

I. LE CONTEXTE – LE MODE OPERATOIRE

Dans le cadre de la mise en place de son Plan Local d'Urbanisme avec l'aide du bureau d'urbanisme Perspectives, la commune de Fontaine-Les Grès se doit de rechercher si les secteurs qu'elle souhaite ouvrir à l'urbanisation y sont propices.

En vertu de l'arrêté du 24/06/08 (modifié le 01/10/09) relatif aux zones humides, il incombe au maître d'ouvrage de vérifier la présence ou non de zones humides et, le cas échéant, ne pas y porter atteinte ou bien prévoir des mesures de compensation.

Faute de végétation naturelle ou d'habitats suffisamment caractéristiques, c'est par l'étude des sols que se fait la caractérisation des zones humides.

Cette recherche est menée d'abord par une reconnaissance générale systématique à l'aide de sondages à la tarière manuelle (\varnothing 6 cm, profondeur maximale 1,20 m). Ensuite, en cas de zone humide, des sondages plus serrés sont effectués selon des transects de part et d'autre de la limite supposée pour préciser les contours de la zone humide.

Les investigations de terrain ont été effectuées le 16 septembre 2016 par M. Francis MICHEL, ingénieur agro-pédologue, en conditions météorologiques de temps variable : petit épisode pluvieux faisant suite à deux mois de sécheresse, le niveau des nappes restant malgré tout assez élevé dans la région.

II. LE PERIMETRE D'ETUDE

Le présent dossier concerne divers petits îlots situés au cœur du village de Fontaine-Les Grès dans des espaces peu bâtis.

Autour du ruisseau des Fontaines est délimitée, sur la cartographie CARMEN Champagne Ardenne, une « zone à dominante humide connue par diagnostic » répertoriée au titre des corridors fluviaux du bassin Seine-Normandie. La municipalité souhaiterait connaître le caractère de « zone humide » ou non de certaines parcelles se trouvant dans ce périmètre pour éventuellement les ouvrir à la construction.



Commune de Fontaine - Les Grès				
	<i>lieu-dit</i>	<i>section</i>	<i>parcelles</i>	<i>superficie</i>
îlot A	Le Village	AH	87p, 91p, 92p	<i>environ 2 ha au total figurant en zone potentiellement humide</i>
îlot B	L'Etang	AH	16p, 111p, 112	
îlot C	L'Etang	AD	63 à 70	
îlot D	Les Royattes	AD	84, 89	
îlot E	Les Royattes, Le Village		AD 93, AD 12	

III. LE CADRE PHYSIQUE

III.1 Topographie – occupation du sol

Au cœur de la Champagne crayeuse, le village de Fontaine-les-Grès s'est développé dans le petit vallon du ruisseau des Fontaines, cours d'eau qui prend sa source à un peu plus d'un kilomètre du village pour se jeter dans la Seine moins de deux kilomètres à l'est du village. Malgré ce parcours très limité en longueur et la faible taille du lit mineur, ce ruisseau traverse plusieurs zones marécageuses ou d'eaux stagnantes alimentées par la nappe alluviale et les apports latéraux de la craie.

Il y a très peu de relief d'un bout à l'autre du village, les altitudes passant de 96 à 100 m. Les terrains étudiés, éventuellement à bâtir, sont actuellement en pré ou en friche ou bien boisés aux abords immédiats du ruisseau des Fontaines.

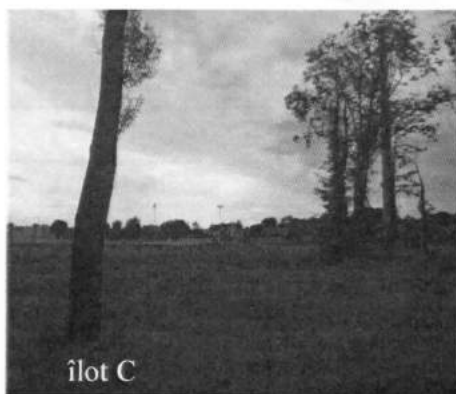
L'îlot A se trouve à la jonction de terrains privatifs en légère pente des maisons qui bordent la route nationale (avenue du Maréchal Foch) et d'une zone boisée basse.

L'îlot B est un secteur de prés et jardins bordant le ruisseau des Fontaines derrière la pharmacie-maison médicale.

L'îlot C correspond à une zone en partie remblayée entre le ruisseau et le stade où la municipalité envisagerait la construction d'une salle des fêtes.

L'îlot D correspond également à zone partiellement remblayée mais de l'autre côté du ruisseau, le long de la petite route D96 (rue Pasteur).

L'îlot E, de part et d'autre du ruisseau, a été étudié dans l'optique de la création d'une voie nouvelle (un chemin agricole) reliant la D96 à la rue principale du village D31 (boulevard Doré).



III.2 Géologie

La plaine autour de Fontaine-les-Grès appartient à la Champagne crayeuse, le village lui-même étant établi majoritairement sur des alluvions anciennes constituées de craie remaniée en petits éléments et, dans les points bas, sur des alluvions récentes limoneuses à argileuses, voire tourbeuses.

Extrait de la carte géologique BRGM 1/50 000 – feuilles d'Estissac et Romilly-sur-Seine



IV. LES SOLS

Cf. Cartes des sols en annexes II.1,2,3 et 4.

Les sols ont été observés par sondages à la tarière manuelle, d'abord de manière systématique pour les caractériser, puis densifiés autour des zones humides le cas échéant.

Une douzaine de sondages pédologiques ont ainsi été exécutés, permettant de distinguer quatre types de sols.

Les appellations des sols sont celles du Référentiel Pédologique 2008 de l'AFES.

IV.1 FLUVIOSOL BRUNIFIE limono-argileux issu de colluvions et alluvions récentes

Ce type de sol se rencontre sur l'îlot A au bas de la légère pente allant de la route à la zone basse boisée.

Le profil de sol est relativement homogène : après un horizon humifère superficiel brun foncé, limono-argileux, épais d'une vingtaine de centimètres, le sol reste de même nature mais plus clair. Il contient très peu de gravillons de craie. A partir de 75 cm de profondeur, le sol devient un peu plus argileux et renferme davantage de gravillons de craie. Jusqu'à 1 m de profondeur au moins, on n'observe aucune trace d'hydromorphie.

Un piézomètre installé sur le site fait apparaître la nappe à plus de 2 m.

îlot A



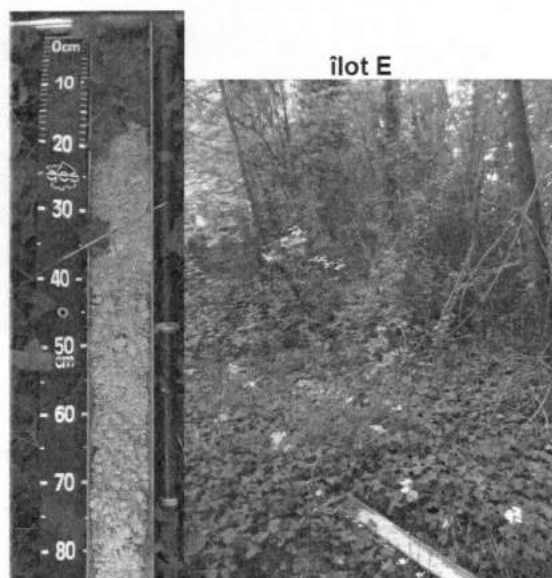
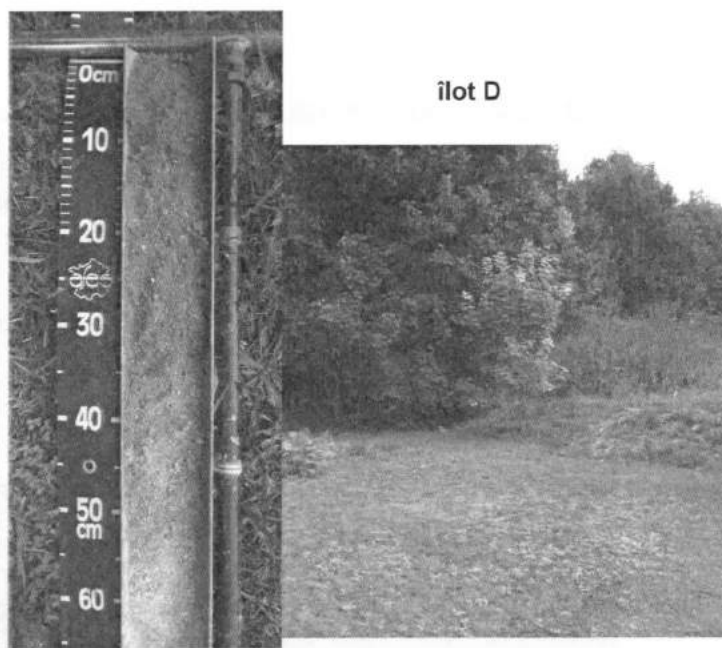
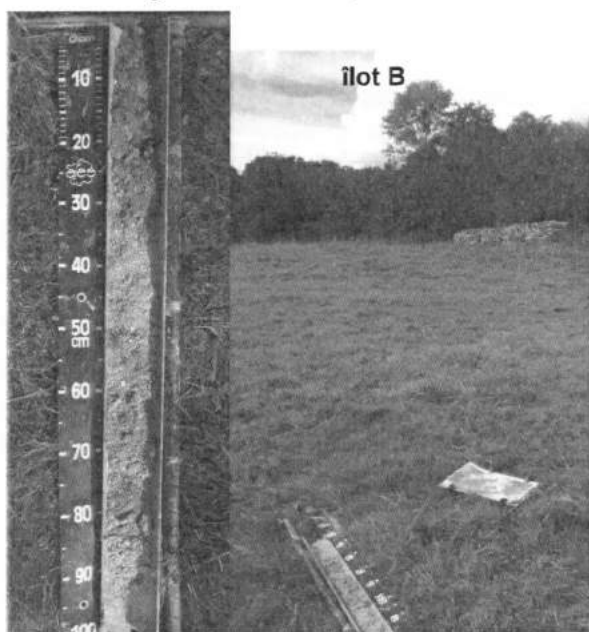
- Ce type de sol ne présente aucun trait rédoxique ou réductique amenant à le classer en "zone humide".
- Classe d'hydromorphie GEPPA : Ia ou Ib

IV.2 FLUVIOSOL TYPIQUE limono-argileux puis limono-graveleux issu d'alluvions récentes

Ce type de sol se trouve dans les zones planes proches du ruisseau mais non humides, principalement dans les prés et jardins de l'îlot B, sur l'îlot D, là où il n'y a pas de remblai, entre la route et la partie boisée au bord du ruisseau, mais aussi sur l'îlot E, dans l'espace boisé avant la zone marécageuse. Il est développé sur des alluvions récentes constituées principalement de craie remaniée de type « grèze limono-crayeuse ». Ces lieux ne sont habituellement pas inondés mais pourraient l'être exceptionnellement, s'agissant ici du lit majeur du cours d'eau.

Après un horizon de surface humifère brun clair ou brun foncé selon l'environnement et l'utilisation du sol, épais de 15 à 20 cm, se succèdent des horizons de plus en plus clairs et crayeux issus des apports de matériaux alluviaux riches en petits éléments de craie fragmentée formant ce qu'on appelle une « grèze » ou « graveluche ». Ce type de sol est perméable et bien drainé n'est pas saturé par la nappe alluviale. Celle-ci est visible vers 1,10 m de profondeur, sur l'îlot B, dans un petit puits servant à l'irrigation (d'après l'usager des lieux, elle ne remontait pas à plus d'1 m).

Aucune trace d'hydromorphie n'est visible sur ces différents types de profils avant 80 cm de profondeur. Au-delà, de légères taches ocre d'hydromorphie peuvent apparaître, là où se produisent des remontées temporaires de la nappe (cas du sondage dans la partie boisée non marécageuse de l'îlot E).

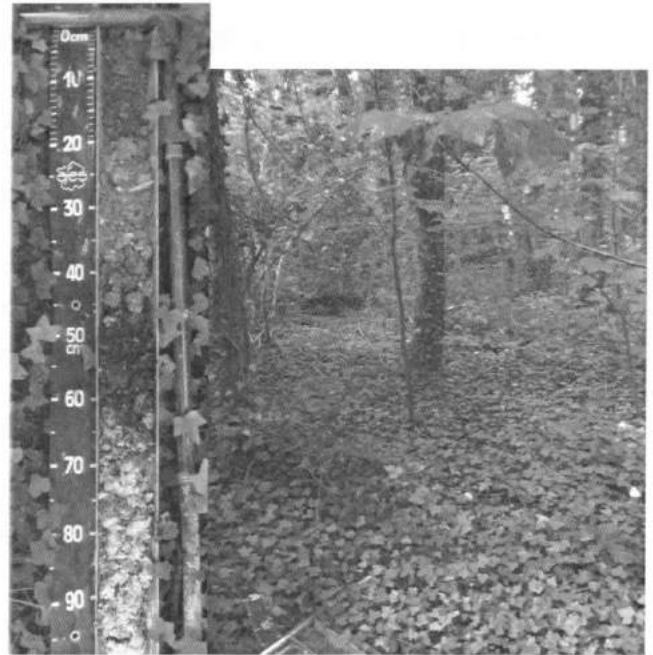


- Ces sols ne présentent pas de traits rédoxiques ni réductiques amenant à les classer en "zone humide".
- Classe d'hydromorphie GEPPA : Ib ou IIb.

îlot A

Dans l'îlot A, en s'enfonçant un peu dans la zone boisée, le sol est marqué par des petits reliefs attribuables à des remaniements de main d'homme ou liés à l'hydraulique ancienne (des fossés ou bras de rivière ont pu sillonner la zone dans le passé).

On peut alors trouver un petit niveau tourbeux noir d'une dizaine de centimètres surmontant la craie blanche, remaniée et légèrement humide. On ne voit aucune tache d'hydromorphie ni saturation en eau dans le profil, ce qui signifie que la tourbe correspond à un engorgement ancien qui n'a plus cours aujourd'hui.



- Il n'y a, là non plus, pas lieu de définir une zone humide.

IV.3 FLUVIOSOL TYPIQUE réductique issu d'alluvions récentes crayeuses

Dans les secteurs boisés bordant le ruisseau des Fontaines (îlots B, C, D, E), la nappe est presque affleurante et le sol, constamment engorgé, a dans ses premiers décimètres une couleur grisâtre, signe de réduction et déferferrication. En dessous, la grèze crayeuse blanche est saturée d'eau et fluente.

Des zones marécageuses alternent avec les espaces hors d'eau où le sol a été sondé.

îlot E

îlot B



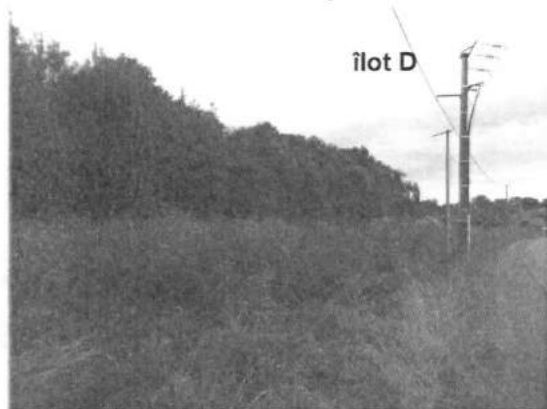
- Ces secteurs à sols réductiques ou marécageux sont naturellement des « zones humides ».
- Classe d'hydromorphie GEPPA : Vld

IV.4 ANTHROPOSOL ARTIFICIEL issu de remblai caillouteux

En certains endroits proches du ruisseau des Fontaines, le terrain a été remblayé de manière à le mettre hors d'eau et à niveau, soit du terrain de sport (îlot C), soit de la route (îlots D et E).

Ce remblai peut avoir plus d'1 m d'épaisseur au plus près du ruisseau et s'amenuise jusqu'à rattraper le terrain naturel en légère pente. Il est caillouteux et la tarière bute rapidement sur des éléments durs.

Ainsi rehaussé et situé bien au-dessus du niveau d'origine et de la nappe alluviale par apport de remblai, ce sol artificiel a perdu tout caractère de zone humide.



V. CONCLUSION SUR LES ZONES HUMIDES

Il ressort du présent diagnostic pédologique que le lit mineur du ruisseau des Fontaines et ses abords immédiats comprend divers bras morts, étendues d'eau et zones marécageuses impénétrables qu'il convient bien évidemment de préserver. Ces terrains gorgés d'eau sont couverts d'une végétation caractéristique, saulaie et cressonnière notamment. Ils figurent en « zone humide » sur les cartes annexées pour une superficie estimée à 0,5 ha environ sur l'ensemble des îlots étudiés.

En revanche, **les terrains plus éloignés du ruisseau ne constituent pas des "zones humides" au sens de l'arrêté du 24 juin 2008 modifié.** De même pour les terrains déjà remblayés.

Ces secteurs sont secs et aucune végétation indicatrice de zone humide n'y est présente.

Les parties saines des secteurs étudiés peuvent être bâties, mais sans négliger la nappe alluviale qui se trouve en profondeur.

Le chemin agricole envisagé dans l'îlot E traverserait, outre le ruisseau des Fontaines, des étendues d'eau stagnante. Cet ouvrage ne pourrait se faire qu'avec un minimum de remblai et en respectant la continuité hydraulique des lieux.

φ

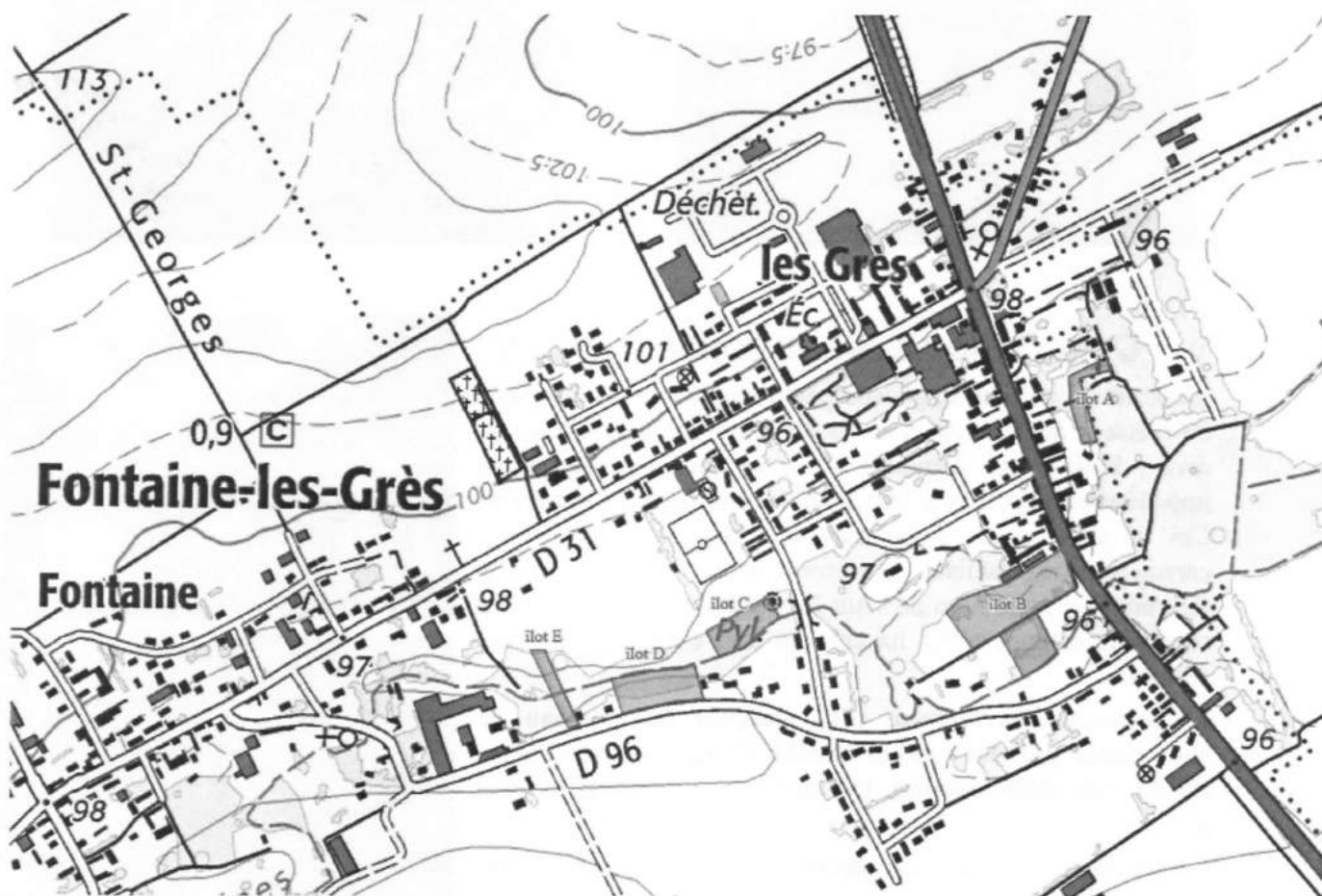


A Chaumont,
le 26/09/2016

Francis MICHEL
ingénieur agro-pédologue

ANNEXE I

Plan de situation



A, B, C, D, E îlots étudiés

ANNEXE II.1

Carte des sols

îlot A

SolExpert



Légende

IV.1 *FLUVIOSOL BRUNIFIE* issu de colluvions et alluvions récentes

IV.2 *FLUVIOSOL TYPIQUE* issu d'alluvions récentes

X sondage tarière

ANNEXE II.2



Carte des sols

îlot B

SolExpert



Légende

- | | |
|---|---|
| IV.2 | <i>FLUVIOSOL TYPIQUE issu d'alluvions récentes</i> |
| IV.3 | <i>FLUVIOSOL TYPIQUE réductique issu d'alluvions récentes crayeuses</i> |
|  | <i>zone humide</i> |
|  | sondage tarière |

ANNEXE II.3


Carte des sols

îlot C

SoilExpert



Légende

- | | |
|---|---|
| IV.3 | <i>FLUVIOSOL TYPIQUE réductique issu d'alluvions récentes crayeuses</i> |
| IV.4 | <i>ANTHROPOSOL ARTIFICIEL issu de remblai sablo-graveleux calcaire</i> |
|  | <i>zone humide</i> |
| X | sondage tarière |

ANNEXE II.4



Carte des sols

îlots D et E

SolExpert



Légende

- | | |
|---|---|
| IV.2 | <i>FLUVIOSOL TYPIQUE</i> issu d'alluvions récentes |
| IV.3 | <i>FLUVIOSOL TYPIQUE</i> réductique issu d'alluvions récentes crayeuses |
| IV.4 | <i>ANTHROPOSOL ARTIFICIEL</i> issu de remblai sablo-graveleux calcaire |
|  | zone humide |
|  | sondage tarière |

Département de l'AUBE
Commune de FONTAINE-LES-GRÉS

Élaboration du Plan Local d'Urbanisme

Enquête publique du 23 octobre 2017 au 25 novembre 2017 à 12 heures

Glossaire

Sigles et acronymes	En toutes lettres
PLU	Plan Local d'Urbanisme
PADD	Projet d'Aménagement et de Développement Durables
OAP	Orientation d'Aménagement et de Programmation
MRAe	Mission Régionale d'Autorité environnementale
SDAGE	Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux
SPANC	Service Public d'Assainissement Non Collectif
CDPENAF	Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers
SCoT	Schéma de Cohérence Territoriale
RNU	Réglement National d'Urbanisme
DREAL	Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement
ONEMA	Office National de l'Eau et des Milieux Aquatiques
ONCFS	Office National de la Chasse et de la Faune Sauvage